

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 75/23z - 4

Bezirksgericht Gänserndorf  
Marchfelder-Platz 3  
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 20.11.2023, 14 E 75/23z - 4, wurde ich als Sachverständiger in der Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft der

Betreibende Partei: Corinna Sprau  
geboren am 28.09.1968  
Scheicherstraße 18  
2191 Gaweinstal

vertreten durch: Mag. Torsten Witt  
Rechtsanwalt  
Währinger Straße 5-7  
1090 Wien

Verpflichtete Partei: Daniela Groß  
geboren am 02.06.1982  
Hauptstraße 129  
2245 Velm-Götzendorf

Wegen: § 352 EO

bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert, Blfd. Nr. **1 und 2**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1024, Grundbuch 06007 Götzendorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 51, mit der Adresse 2245 Velm-Götzendorf, Hauptstraße 129, zu erstellen.



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 20.11.2023 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blf. Nr. **1 und 2**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1024, Grundbuch 06007 Götzendorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 51, mit der Adresse 2245 Velm-Götzendorf, Hauptstraße 129

### **1.3. Schätzstichtag:**

Ist der 14.12.2023 (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 1024, GST – Nr. 51, GB 06007 Götzendorf** am 14.12.2023 von 09:00 Uhr bis 09:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Daniela Groiß, Verpflichtete Partei
2. Herr Mag. Torsten Witt
3. Frau Melanie Thiele, Lebensgefährtin von Frau Daniela Groiß
4. Herr Alexander Groiß, Bruder von Frau Daniela Groiß
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 20.11.2023

1.5.4. Anzeigenpflichtiges Bauvorhaben – Gasetagenheizung – vom 30.07.2002

1.5.5. Bescheid „Bewilligung“ zum Umbau des bestehenden Wohnhauses vom 01.06.1988

1.5.6. Bescheid „Benützungsbewilligung“ betreffend des Umbaus des bestehenden Wohnhauses vom 19.01.1989

1.5.7. Energieausweis vom 23.09.2011

1.5.8. Einreichplan über den Umbau einer Bankstelle für die Raiffeisenkasse vom März 1968

1.5.9. Fotos

**Bestandsverhältnis:**

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Daniela Groß, Verpflichtete Partei, das Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

**Rückstände**

Laut Auskunft der Gemeinde Velm-Götzendorf ist betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kein Rückstand vorhanden.

planen-bauen-wohnen und Energieausweis GmbH  
Ing. Herbert Leeb  
Schöngrabern 23  
2020 Schöngrabern  
0676/9249299  
h.leeب.planungsbuero@aon.at

---

## ENERGIEAUSWEIS

### Ist-Zustand Bürogebäude

2245 Hauptstraße 129

Marktgemeinde Velm-Götzendorf  
Hauptstraße 133  
2245 Velm Götzendorf



## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 20.11.2023

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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06007 Götzensdorf EINLAGEZAHL 1024  
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 8541/2023  
\*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
51	GST-Fläche *	261	
	Bauf.(10)	113	
	Gärten(10)	148	Hauptstraße 129

Legende:  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

2 a 711/1974 RECHT, über Gst 459/1 zum Zwecke der Reinigung und Instandhaltung zu fahren und zu gehen, für Gst 51  
b 1092/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EE 145

3 a 711/1974 RECHT, über Gst 459/1 Kanalrohre zu führen, für Gst 51  
b 1092/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EE 145  
c 20110/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

4 a 711/1974 RECHT, Abwässer und Fäkalien über Gst 459/1 abzuleiten, für Gst 51  
b 1092/2012 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EE 145  
c 20110/2012 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/2  
Daniela Groiß  
GEB: 1982-06-02 ADR: Obersdorferstraße 24, Wolkersdorf 2120  
a 1092/2012 Kaufvertrag 2011-10-05 Eigentumsrecht  
b 6967/2022 Teilungsklage (LG Korneuburg 10 Cg 28/22k)  
c 7242/2022 Teilungsklage (LG Korneuburg - 10 Cg 29/22g)  
d 8541/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (14 E 75/23z)

2 ANTEIL: 1/2  
Corinna Sprau  
GEB: 1968-09-28 ADR: Obersdorferstraße 24, Wolkersdorf 2120  
a 1092/2012 Kaufvertrag 2011-10-05 Eigentumsrecht  
b 6967/2022 Teilungsklage (LG Korneuburg 10 Cg 28/22k)  
c 7242/2022 Teilungsklage (LG Korneuburg - 10 Cg 29/22g)  
d 8541/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (14 E 75/23z)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1092/2012 Pfandurkunde 2011-11-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)

b gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Zistersdorf.

Seite 1 von 2

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.1. Lage

Abbildung 1:

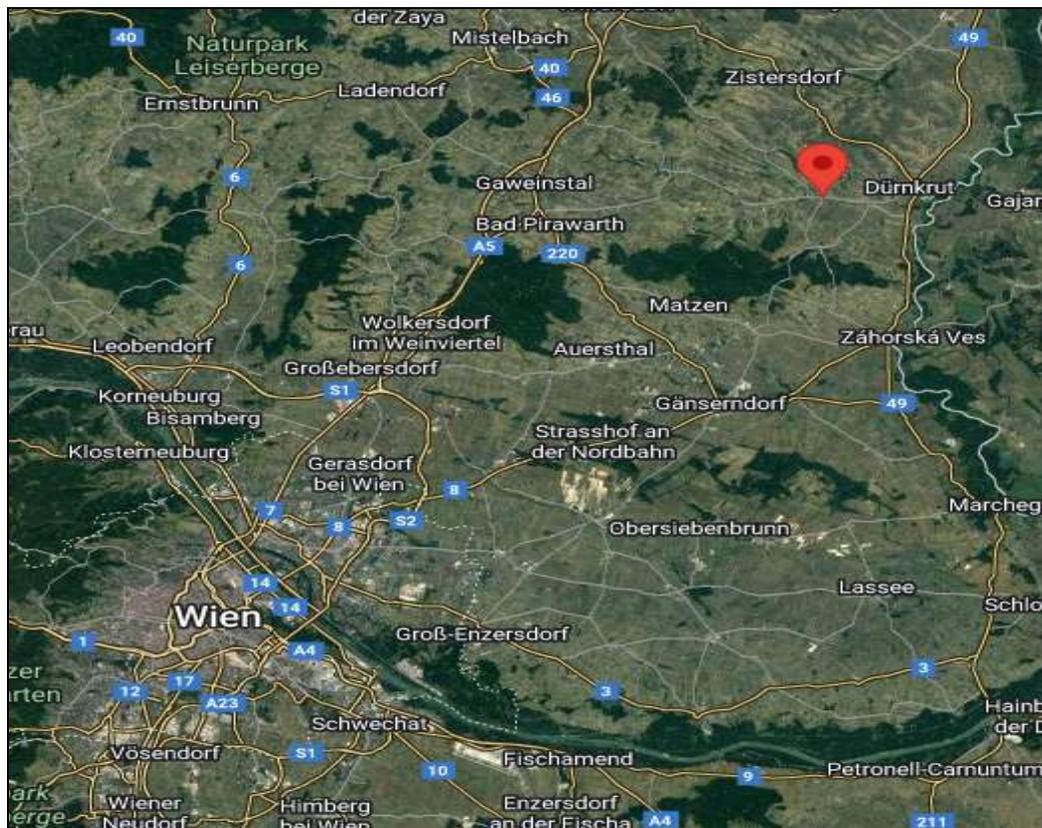


Abbildung 2:

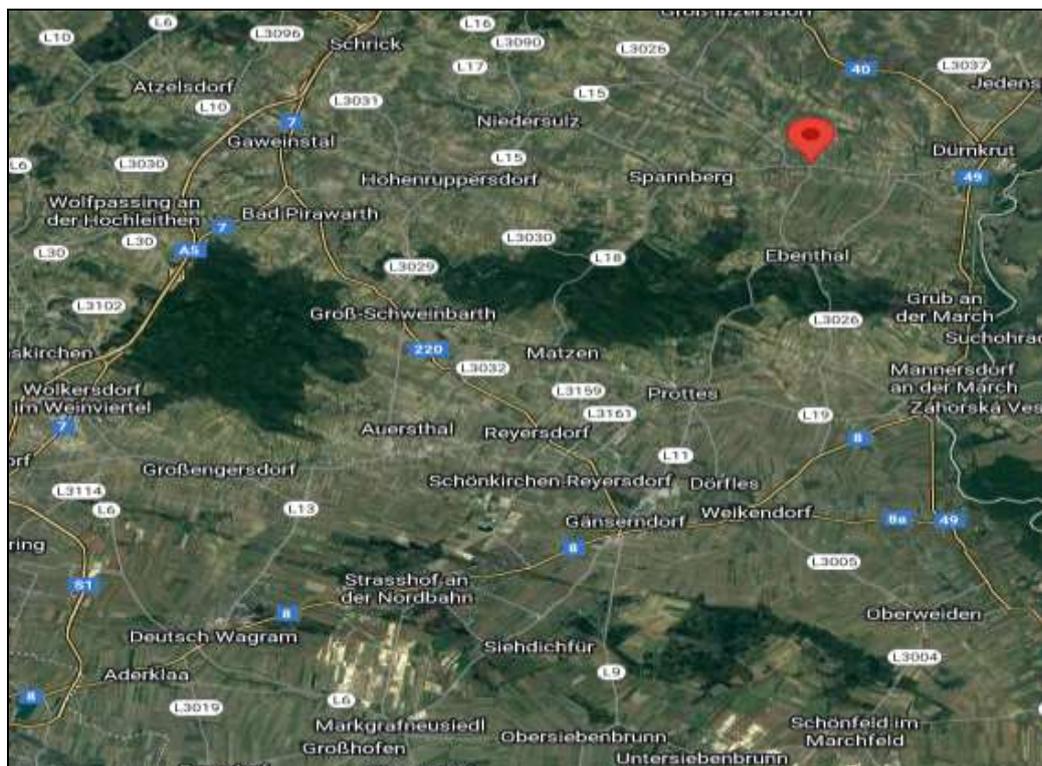


Abbildung 3:

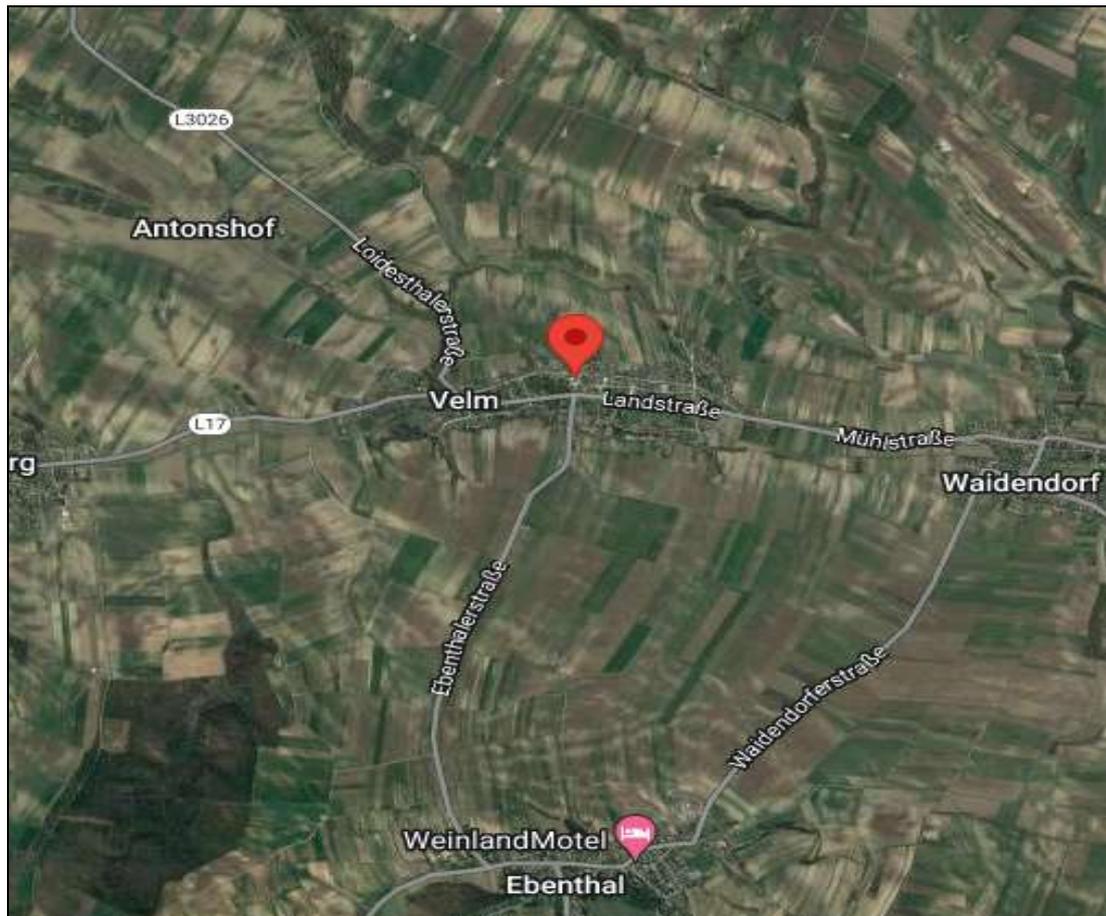


Abbildung 4:



Abbildung 5:

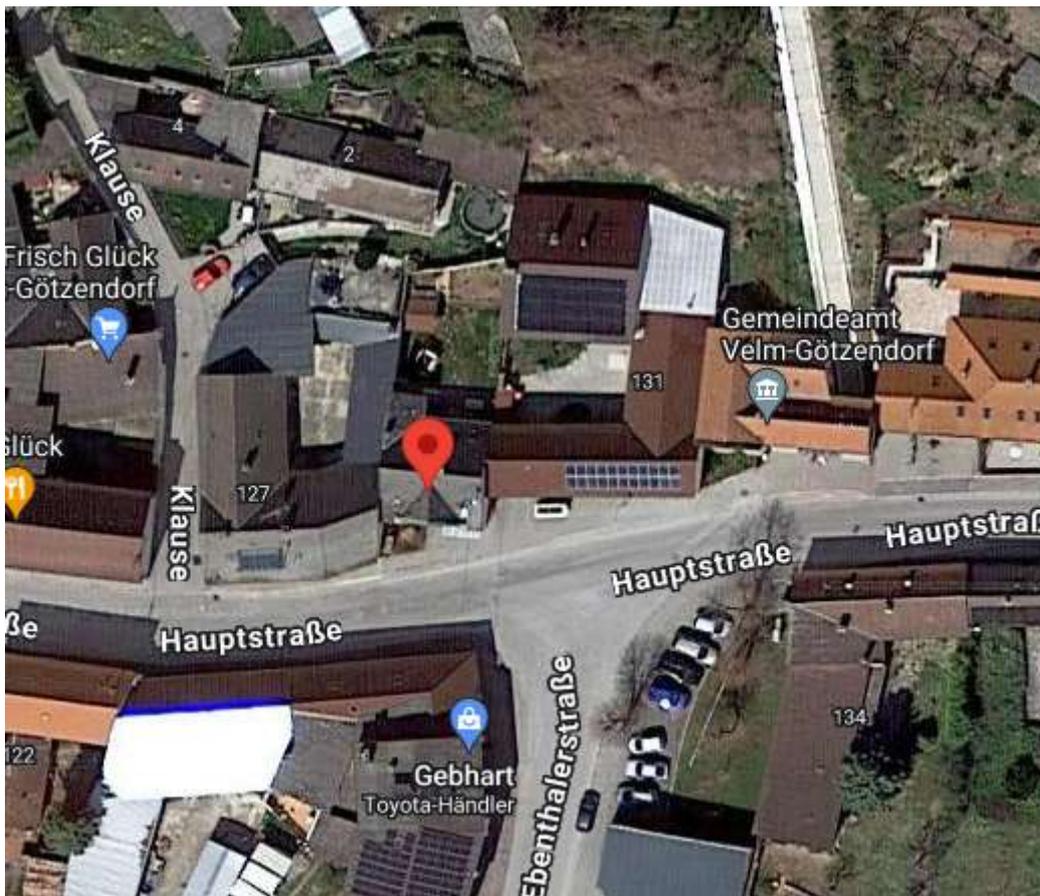
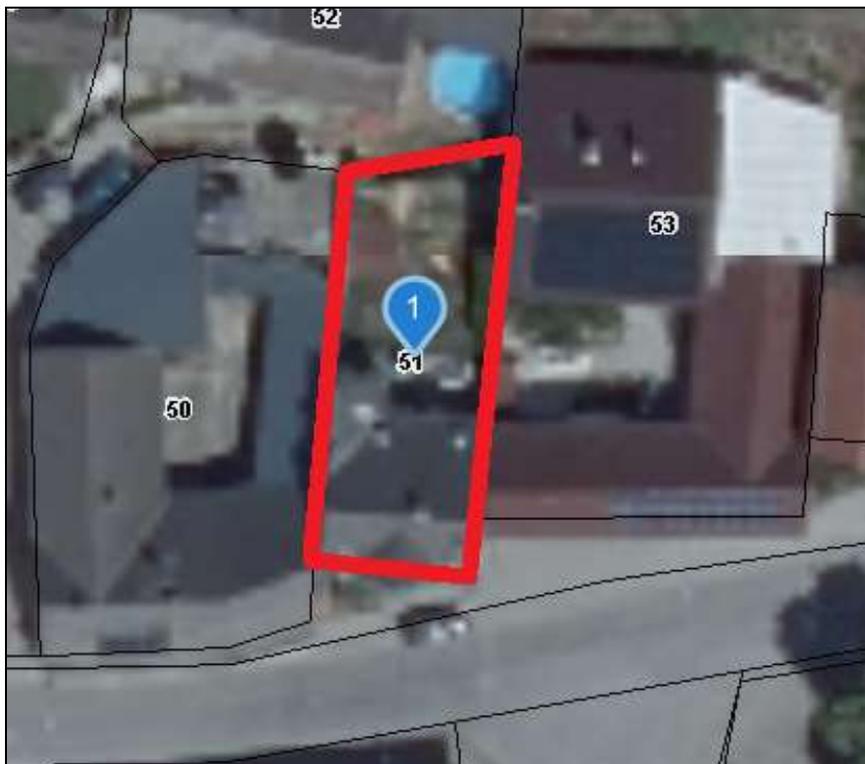
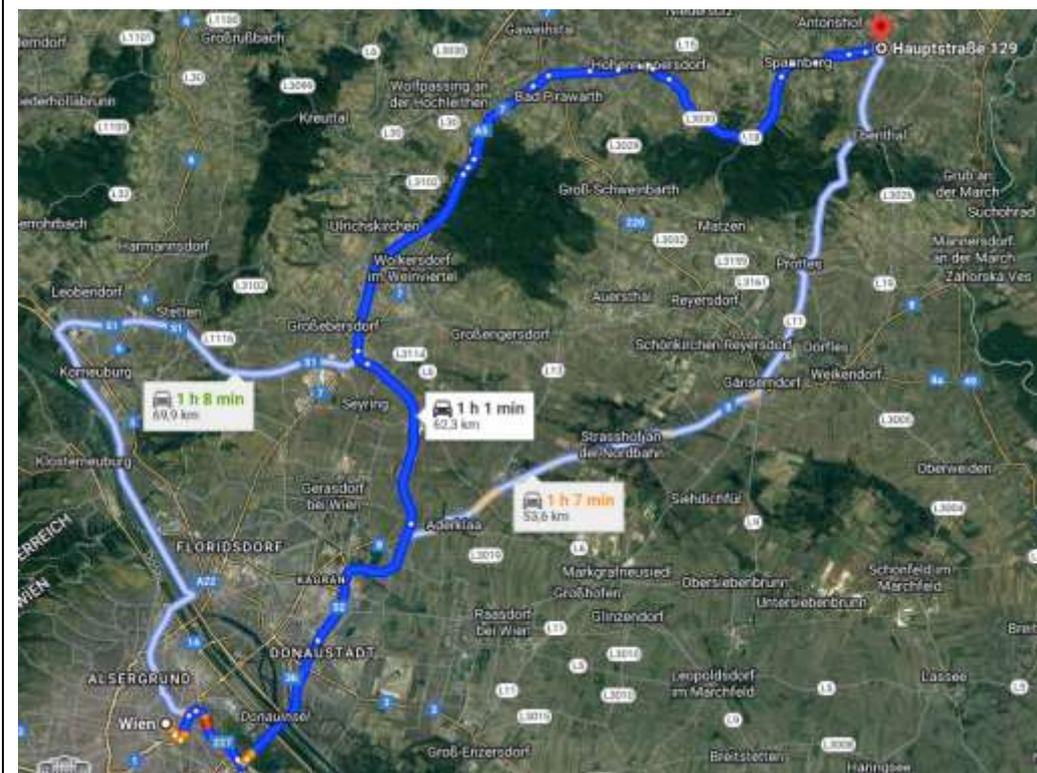


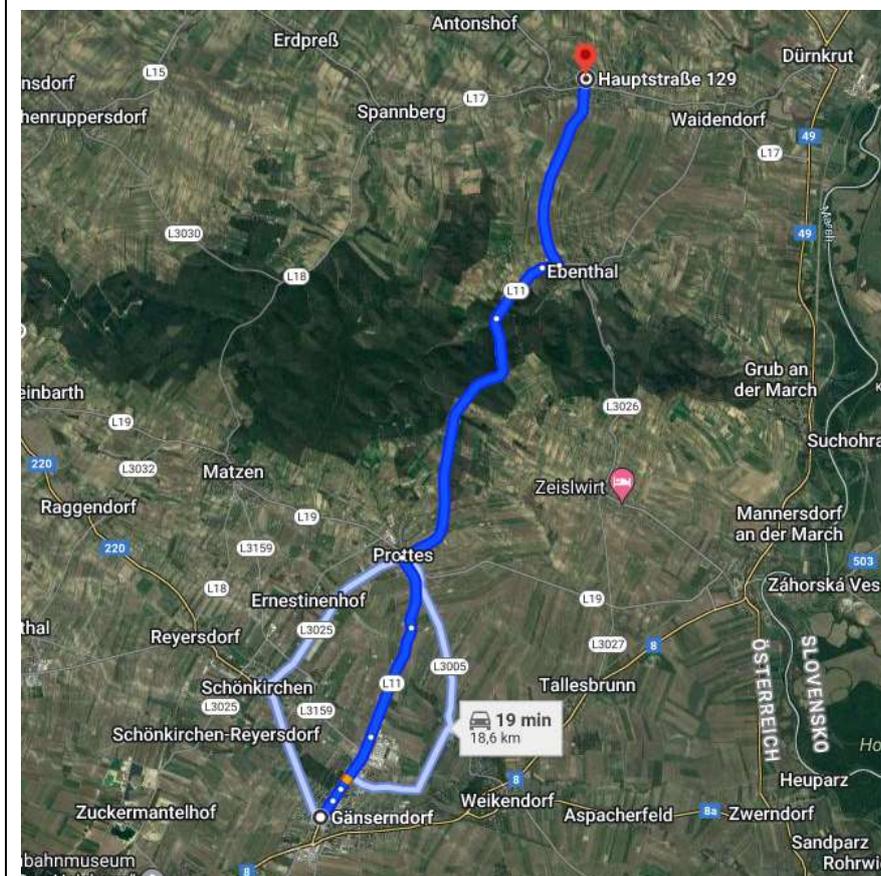
Abbildung 6 – GST – 51



## Verkehrsanbindung nach Wien

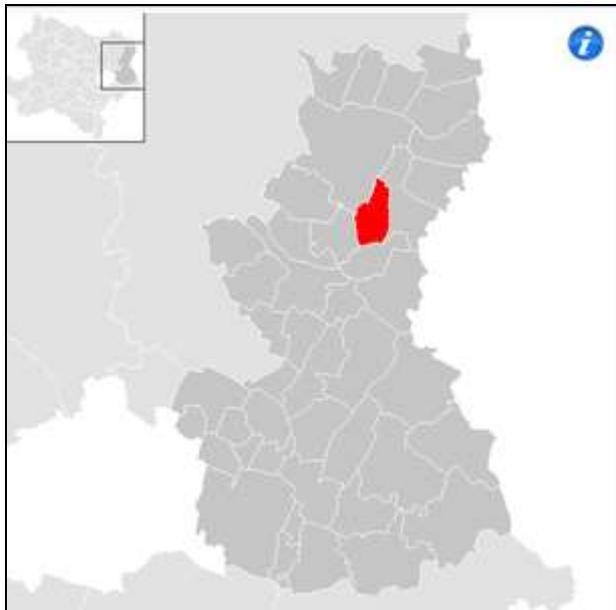


## Verkehrsanbindung nach Gänserndorf



Velm-Götzendorf ist eine Gemeinde mit 781 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich.

Lage von Velm-Götzendorf im Bezirk Gänserndorf



**2.2. Bebaubarkeit:**

Laut Auskunft der Gemeinde Velm-Götzendorf ist die Widmungen wie folgt:

GST – Nr. 51      Bauland - Agrargebiet



### 2.3. Objektbeschreibung:

Bld. Nr. **1 und 2**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1024, Grundbuch 06007 Götzendorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 51, mit der Adresse 2245 Velm-Götzendorf, Hauptstraße 129







## WOHNHAUS

- Bezeichnung:** Wohnhaus
- Bauartklasse:** Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
- Bauweise:** geschlossene Bauweise
- Dachform:** Satteldach
- Baujahr:** Das genaue Baujahr konnte nach Einsichtnahme bei der Baubehörde der Gemeinde Velm-Götzendorf nicht eruiert werden. Aus gutachterlicher Sicht ist das Baujahr des Gebäudes mit ca. 90 Jahren ein zu schätzen.
- Bescheid „Bewilligung“ zum Umbau des bestehenden Wohnhauses vom 01.06.1988
- Bescheid „Benützungsbewilligung“ betreffend des Umbaus des bestehenden Wohnhauses vom 19.01.1989
- Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Frau Daniela Groß, Verpflichtete, das Dachgeschoss im Jahr 2021 umfassend saniert wurde.
- Sonstiges:** Terrasse, Einfriedung
- Fenster:** Kunststofffenster
- Gliederung:** Kellergeschoss – nicht vorhanden  
Erdgeschoss  
Dachgeschoss - ausgebaut
- Heizung:** Laut Auskunft von Frau Daniela Groß, Verpflichtete, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Gas – Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.

## Beschreibung der Räumlichkeiten

### ERDGESCHOSS

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



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



**Zimmer:** Holzboden, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken





**Flur:** Holzboden, Wände und Decke gestrichen

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



**Küche:**

Holzboden, Wände und Decke gestrichen, Küche, Therme



**Abstellraum:**



**DACHGESCHOSS**

**Vorraum:**

Holzboden, Wände und Decke gestrichen



**Zimmer:**

Holzboden, Wände und Decke gestrichen, Holz-Einzelofen



**Zimmer:**

Holzboden, Wände und Decke gestrichen



**Zimmer:**

Holzboden, Wände und Decke gestrichen



**Badezimmer:**

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Eckbadewanne, Hänge – WC, Dusche, Handwaschbecken



## DACHBODEN

- unausgebaut



### Terrasse



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 als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

Hinzuweisen sind folgende Punkte:

Im Erdgeschoss sind im Abstellraum sowie in einem Zimmer Feuchtigkeitseintritte bzw. Feuchtigkeitsschäden fest zu stellen. Die genaue Ursache konnte bei der Befundaufnahme am 14.12.2023 nicht eruiert werden.



Laut Auskunft von Frau Daniela Groß, Verpflichtete, entspricht die Stufenbreite der Stufen des Stufenaufganges (zum Dachgeschoss) nicht der Norm. Hinzuweisen ist, dass dieser Punkt durch den Sachverständigen bei der Befundaufnahme am 14.12.2023 nicht geklärt werden konnte.

Laut Auskunft von Frau Daniela Groß, Verpflichtete, ist die Ausgangstüre zu der Terrasse zum Teil defekt. Hinzuweisen ist, dass dieser Punkt durch den Sachverständigen bei der Befundaufnahme am 14.12.2023 nicht geklärt werden konnte.

Laut Auskunft von Frau Daniela Groß, Verpflichtete, sind die Dachziegel des Daches des Wohnhauses zum Teil schadhaft. Hinzuweisen ist, dass dieser Punkt durch den Sachverständigen bei der Befundaufnahme am 14.12.2023 nicht geklärt werden konnte.



## **2.5. Anschlüsse:**

Laut Auskunft der Gemeinde Velm - Götzendorf ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen (Wasser, Kanal, Strom)

## **2.6. Objektgröße:**

Aufgrund der zum Teil durchgeführten baulichen Veränderungen wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen folgende Wohnnutzfläche ermittelt.

Erdgeschoss:	ca. 85 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	<u>ca. 86 m<sup>2</sup></u>
<b>Wohnnutzfläche gesamt:</b>	<b>ca. 171 m<sup>2</sup></b>

**Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.**

## 2.7. Baubehörde:

### Anzeigenpflichtiges Bauvorhaben – Gasetagenheizung – vom 30.07.2002

**Haustechnik MURZEK OEG**  
**Elektro-Gas-Wasser-Heizung-Service**  
Anlagenbau - Blitzschutz - Anlagenbau - Solarenergie  
Velm-Götzendorf  
Hauptstrasse 133  
2245 Velm Götzendorf

2283 Dürnkrot  
Hauptstrasse 1  
Telefon: 03338-80305-0  
Telefax: 03338-80306-4  
E-mail: office@murzek.at  
[www.murzek.at](http://www.murzek.at)

Dürnkrot, am 30.07.2002

**ANZEIGEPFLICHTIGES BAUVORHABEN**  
**GEM. § 15 Z. 3 NÖ BAUORDNUNG 1996**

Betrifft: Raiffeisenkasse Zistersdorf-Dürnkrot  
Zweigstelle: Velm-Götzendorf  
Hauptstrasse 129  
2245 Velm-Götzendorf  
Gasetagenheizung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gem. § 15 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 zeige ich fristgerecht (mindestens 8 Wochen vor Beginn der Ausführung) die Ausführung oben angeführten Bauvorhabens (Aufstellung von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen) an.

Mit freundlichen Grüßen

~~Haustechnik MURZEK OEG  
Elektro - Gas - Wasser - Heizung  
Blitzschutzanlagen - Hausgeräte  
Installationen - Anlagenbau  
Hauptstrasse 133 Telefon: +43-2538-80305  
A-2283 Dürnkrot Telefax: +43-2538-80306~~

Beilagen:  
Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung

V-Gdt Raika 4

## HEIZUNGSTECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG (Raumluftunabhängiges Gasheizgerät)

**Projekt:** Aufstellung einer Gaszentralheizungsanlage  
Raiffeisenkasse Zistersdorf-Dürnkrot  
Zweigstelle: Velm-Götzendorf  
Hauptstrasse 129  
2245 Velm-Götzendorf

**Heizsystem:** Zentralheizung, VLT max. 90°C, max. Betriebsdruck: 3,0 bar

**Einbaulageort:** in/im Aufenthaltsraum. - Zugang über Gang

**Heizgerät:** Raumluftunabhängiges Gasgerät, Fabr. Weishaupt Type: WTC 15 A  
für Erdgas, Heizleistung: 14,7 kW,  
mit CE-AT Kennzeichnung und ÖVGW-Qualitätszeichen.

### **Luftgasführung waagrecht durch die Außenwand:**

Es werden die Mindestabstände lt. NÖ. Bauordnung (ÖVGW Richtlinie) eingehalten.

### Installation:

Wird nach der geltenden ÖVGW-TR Gas erstellt und der EVN-Mistelbach übergeben. Der Hauptsperrhahn für das Gebäude befindet sich in/im Gaszählerkasten, der Gasmesser mit Messerung ist an der Aussenwand montiert, die Gasleitung ist gelb gekennzeichnet.

### Atteste bei Fertigstellung:

Nebenbericht nach der NÖ BTV liegt bei Kunde/Bauern auf, Elektroattest (für den Gasanschluss allein ist kein Attest erforderlich), Gasleitung - Druckprobebestätigung, Besichtigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Heizungsanlage mit Druckprobebestätigung.

**Haustechnik MURZEK OEG**

Elektro - Gas - Wasser - Heizung  
Blitzschutzanlagen - Hausgeräte  
Installationen - Anlagenbau

Hauptstrasse 1      Telefon: +43-2538-80306-1  
A-2263 Dürnkrot      Telefax: +43-2538-80306-4

Bescheid „Bewilligung“ zum Umbau des bestehenden Wohnhauses vom 01.06.1988

Marktgemeinde Spannberg  
Markt Gänserndorf  
Land Niederösterreich  
Zl. 131-14/R/88

1. Juni 1988

**B E S C H E I D**

an die  
Kassenschatzerei  
Zistersdorf-Dürnkrut  
3235 Zistersdorf

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz erteilt Ihnen über das  
Ansuchen vom 1. April 1988 auf Grund des Ergebnisses der Bauver-  
handlung vom 15. April 1988 gemäß Paragraph 92 Abs. 1 NB Bauordnung  
1974, 1. GB1, B200 in der derzeit geltenden Fassung, die

**Bewilligung**

zum Umbau des bestehenden Geschäftslokales  
in Vein-Götzendorf, Grundstück Nr. 51, KG-Götzendorf.

Das Protokoll über die Bauverhandlung sowie ein Auszug aus dem  
Sitzungsprotokoll des Gemeinderates vom 1. Juni 1988 liegen in  
Rechtschrift bei und bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses  
Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der  
Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie der mit ei-  
ner Bezugsklausel versehenen Planunterlagen zu erfolgen; hiebei  
sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

Die Verfahrenskosten sind ein Betrag von S 940,— binnen acht  
Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahl-  
schein zu entrichten.

**Begründung**

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bobau-  
ungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das  
Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen  
welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenen Interes-  
sen erforderlich sind, bewilligt werden.

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt ermittelt:

Verwaltungsabgabe (bei einer neuen Geschäftsfläche von ca 2)  
gemäß Tarifpost der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973,  
1. GB1, 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung  
in der Höhe von S 450,—

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtorganen und  
der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde gemäß der Gemeinde-  
kommissionsgebühren-Verordnung 1978,  
1. GB1, 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung  
in der Höhe von S 260,—

Vorauslagen, welche gemäß Paragraph 76 AVG, 1950 zu ersetzen sind,  
für den Bausachverständigen in der Höhe von S 230,—

### Rechtsmittelbelehrung

gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der  
Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingelegt  
werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegrafisch beim  
Gemeindeamt Spannberg einzubringen.  
Auf den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen  
einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag  
stellen.



Bürgermeister

Josef MOSSL

noch gleichlaufend auf  
Josef Gebhart  
Kunz u. Brigitte Müller

Ulagen für den Bauerwerb:  
weitere Bescheidausfertigung  
Plan (2-fach)  
Landschreibung (2-fach)  
Zehrschein

Die Ausfertigung des Bauwilligungsbescheides und eine Parzelle  
Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich aus-  
zuliegen!

RECHTSMITTELBELEHRUNG  
Gemeinderat Spannberg  
Gemeindeamt Spannberg  
Kunz u. Brigitte Müller



Bescheid „Benützungsbewilligung“ betreffend des Umbaus des bestehenden Wohnhauses vom 19.01.1989

Gemeinde: Spannberg  
Bezirk: Gänserndorf  
Niederösterreich  
131-14/R/89  
Benützungsbewilligung

19. Jänner 19 89

## BESCHIED

Person/Firma: Raiffaisankasse Zistersdorf-Öberraut  
Hauptstraße 39  
2225 Zistersdorf  
Parzellenzahl) (Postort)  
Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 29.6.1988 u. Z. 131-14/R/88, die Bewilligung  
zum ~~Neubau~~ ~~Umbau~~ — Umbau) der bestehenden Raiffaisankasse  
zur Errichtung\*) — Instandsetzung\*) — Abänderung\*)  
zur Herstellung von Einfriedungen\*)  
zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung\*)  
zur Aufstellung folgender Maschinen\*) — Gegenstände\*)  
zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen\*)  
zur Aufstellung\*) — Anbringung\*) von Werbeanlagen  
zur Veränderung der Höhenlage\*)  
zur Anlage\*) — Erweiterung\*) — Verwendung\*)

an dem Bauplatz in Velm-Götzendorf, Hauptstraße 129  
Grundstück Nr. 51, EZ. 103, KG. Götzendorf erteilt.  
Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 10.1.1989 eine Endschau vorgenommen.  
Auf Grund des Ergebnisses dieser Schau ergeht nachstehender

### Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz stellt gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200  
in der derzeit geltenden Fassung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist und  
dabei die

**bitte wenden!**

Anmerkungen umseitig

Verordn.-Nr. N 153/27 Benützungsbewilligung in Bauwesen (Bescheid)  
Gemeindeverlag Hans Feilerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

## Benützungsbewilligung

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich beseitigt.  
Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden!) — und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baufläche darf nunmehr zum widmungsgemäßen Gebrauch in Verwendung genommen werden.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S. 755,- binnen acht Tagen nach Zustellung dieses Bescheides an der Gemeindekasse!) — mit beiliegendem ~~Erlaßschein~~ — Zahlschein zu leisten.

## Begründung

zu I.: Auf Grund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen, daß die aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen Gründen nicht bestehen, konnten oder unter den angeführten Bedingungen!) — und Auflagen!) genehmigt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 36 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1978, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S. ....

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtsorgan(en) und der Verhandlung 1 halben Stunden gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S. ....

Bauschlager, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für den Ausschaffungsverpflichtigten in der Höhe von S. ....

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, eine Berufung an den Gemeinderat eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindevorstand einzureichen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.



  
Bürgermeister

\*) Nichtzutreffendes streichen!  
\*) Entsprechenden Termin zutreffenderfalls einsetzen!

Hinzuweisen ist, dass betreffend des Dachgeschoss keinerlei Bauunterlagen aufliegen.

2.8. Pläne:

PARIE : A

# EINREICHPLAN

## M 1:100

ÜBER DEN UMBAU EINER BANKSTELLE FÜR  
DIE RAIFFEISENKASSE ZISTERSDORF - DURNKRUT  
REG. GEN M.B.H. HAUPTSTR. 39, 2225 ZISTERSDORF  
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 51, E.Z. 103,  
KAT. GEM. - SPANNBERG

MÜLLER JOSEF  
BRIGITTE  
HAUPTSTR. 127

RAIFFEISENKASSE  
ZISTERSDORF - DURNKRUT  
REG. GEN M.B.H.  
2225 ZISTERSDORF

GERHARD JOSEF  
HAUPTSTR. 131

BAUWERBER U. GRUNDEIGENTUMER

BAUFUHRER *Raiffeisenkasse Zistersdorf - Durnkrut*  
*registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung*

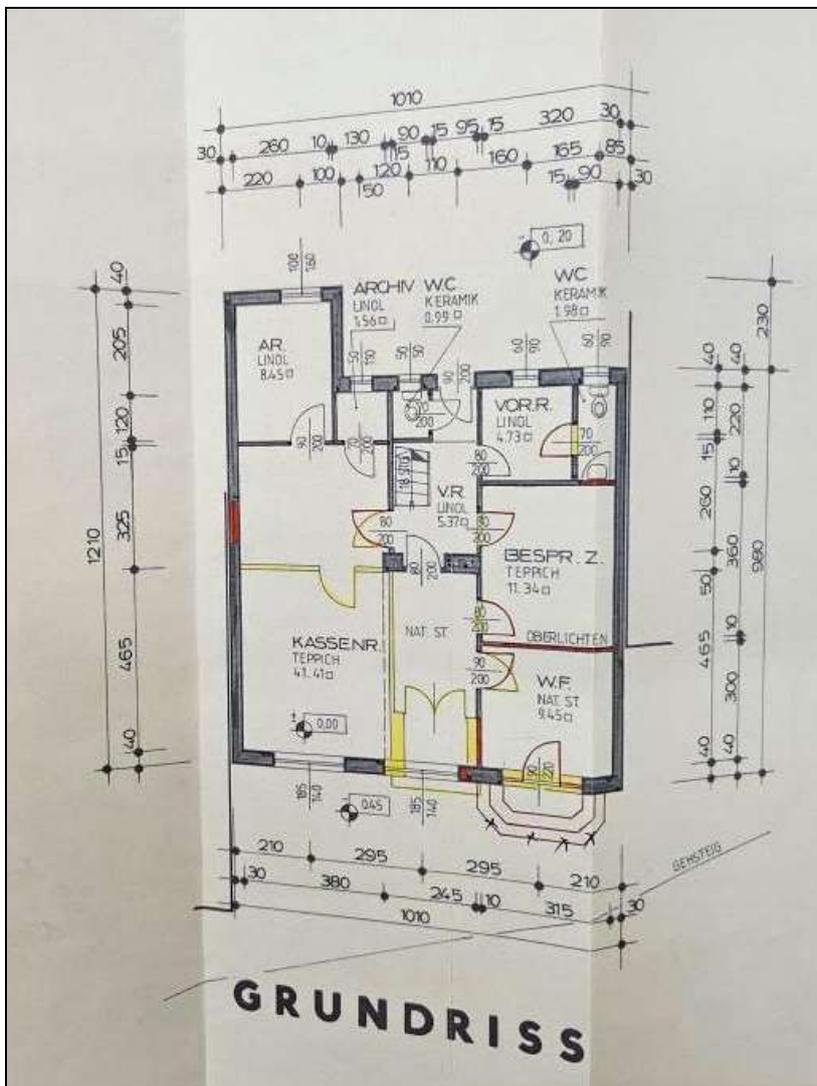
PLANVERFASSER

**ERNST GERARTNER**  
Ingenieur d. h. ö. b. u. a. u. g. l. z.  
A-1040 Wien, Neue Donau 3  
Tel. 478 20 10 43

BAUBEHÖRDE: MARKTGEMEINDE SPANNBERG

Genehmigt mit Bescheid  
vom 1.6.88 GZ 131/14/R/88  
Spannberg, am 6. Juni 1988  
Der Bürgermeister:

MARZ 1968 *Gen* PL NR. 1



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden diverse bauliche Veränderungen durchgeführt. Hinzuweisen ist, dass betreffend des Dachgeschoss keinerlei Bauunterlagen aufliegen.

## 2.9. 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.

Bundesland: Niederösterreich  
Bezirk: Gänserndorf  
Gemeinde: Velm-Götzendorf 30859  
Katastralgemeinde \*: Götzendorf 6007  
Grundstücksnummer \*: = 51  
\* = Pflichtfeld

Filter löschen PDF Ansicht

Ergebnis

Information: Das Grundstück 51 in Götzendorf (6007) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Etwasige 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 1024, Grundbuch 06007 Götzendorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 51, mit der Adresse 2245 Velm-Götzendorf, Hauptstraße 129

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 in der Gemeinde Velm-Götzendorf durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfassende Statistik <span style="float: right;">^</span>	
Vergleichswerte gewählt/gesamt	2/2 <span style="color: red;">i</span> <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 0 2px;">i</span>
arithmetisches Mittel (Wert/m <sup>2</sup> )	27,00 € <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 0 2px;">i</span>
Standardabweichung	0,00 € <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 0 2px;">i</span>
Variationskoeffizient	0,0 % <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 0 2px;">i</span>
95%-Toleranzintervall	27,00 € - 27,00 € <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 0 2px;">i</span>

Stärke <span>📍</span>	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl. <span>📏</span>	Preis / m <sup>2</sup>	Preis kon. / m <sup>2</sup> <span>📏</span>
1 <span style="color: red;">📍</span>	Bauland Götzenhof   799m entfernt	7364/2023	11.08.2023	732 m <sup>2</sup>	27,00 €	27,00 €
2 <span style="color: red;">📍</span>	Bauland Götzenhof   833m entfernt	3713/2023	07.02.2023	764 m <sup>2</sup>	27,00 €	27,00 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 27,- pro m<sup>2</sup>**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz **mit € 27,- pro m<sup>2</sup> zur Anwendung gebracht.**

**Bld. Nr. 1 und 2, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 1024, Grundbuch 06007 Götzendorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 51, mit der Adresse 2245 Velm-Götzendorf, Hauptstraße 129**

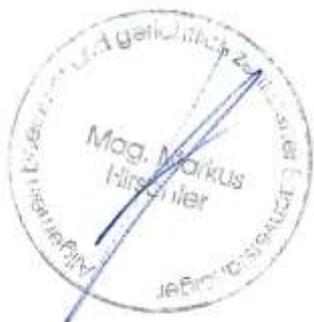
<b>Bodenwert</b>			
Grundfläche GST - Nr. 51	261 m <sup>2</sup>		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Agrargebiet)			
à	€ 27,00	€	7 047,00
Anschlusskosten und Aufschließungskosten pauschal bewertet		€	8 000,00
<b>Bodenwert</b>		<b>€</b>	<b>15 047,00</b>
<b>Bauzeitwert Wohnhaus - Erdgeschoss und Dachgeschoss</b>			
Baukosten pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche		€	2 300,00
Wohnnutzfläche ca. 171 m <sup>2</sup>		€	393 300,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	100 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	60 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Umbauarbeiten)			
Wertminderung in	60%	€	235 980,00
		€	157 320,00
Investitionsrückstau € 100 pro m <sup>2</sup>		€	17 100,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€</b>	<b>140 220,00</b>
<b>Sachwert</b>			
Bodenwert		€	15 047,00
Bauzeitwert		€	140 220,00
		€	155 267,00
Einfriedung und Terrasse pauschal bewertet		€	5 000,00
		€	160 267,00
Risikoabschlag von 5% aufgrund der im Gutachten (Seiten 23 und 24) angeführten Punkte		€	8 013,35
<b>Verkehrswert</b>		<b>€</b>	<b>152 253,65</b>

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

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 und 2**, jeweils 1/2 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 1024, Grundbuch 06007 Götzendorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 51, mit der Adresse 2245 Velm-Götzendorf, Hauptstraße 129, zum Bewertungsstichtag 14.12.2023 beträgt gerundet:

**EUR 152.000,-**  
**(Euro Einhundertzweiundfünfzigtausend )**



Wien, am 25.01.2024

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.