

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 12/25m

Bezirksgericht Gänserndorf  
Marchfelder-Platz 3  
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 10.04.2025, 24 E 12/25m, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien AG, FN 203160s  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1030 Wien

vertreten durch: Schopf, Zens Rechtsanwälte GmbH  
Esteplatz 5  
1030 Wien

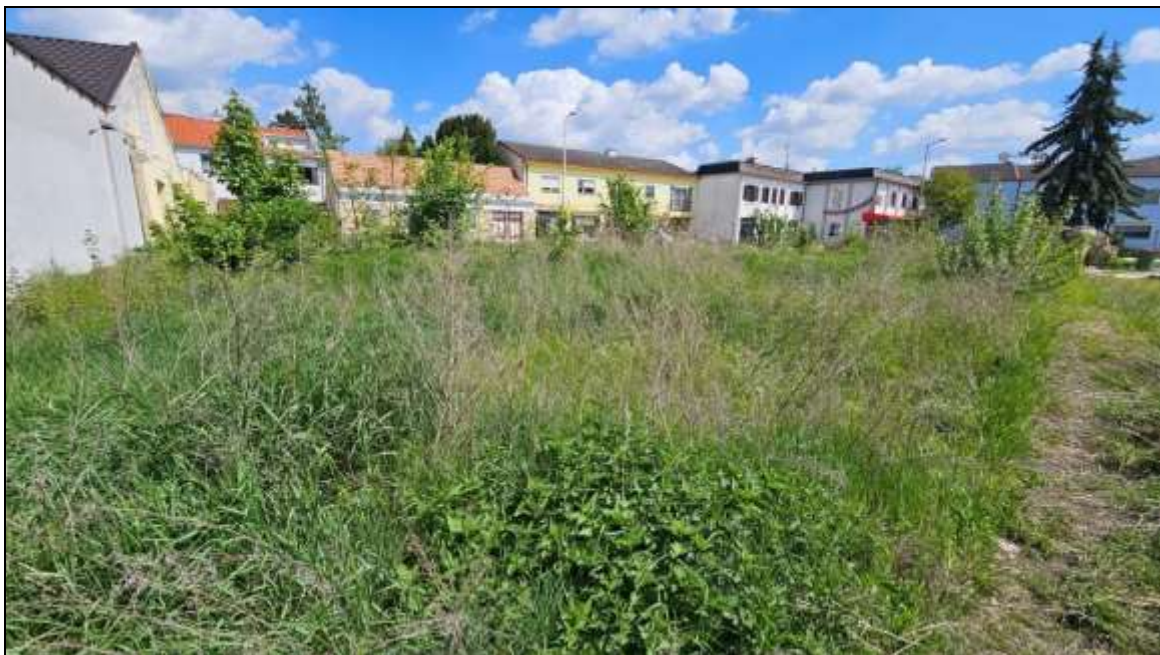
Verpflichtete Partei: 1. Weiss Home Projektentwicklung GmbH, FN 546814p  
2. Ali Jusif Weissendacher, geboren 20.6.1971  
beide: 1010 Wien, Kärntner Ring 10/12

Wegen: € 70.000,- samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

**Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 23, Grundbuch 06207  
Großenzersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 139, mit der  
Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Kirchenplatz 15a/Wiener Straße 1**



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 10.04.2025 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes der:

**Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 23, Grundbuch 06207 Großenzersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 139, mit der Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Kirchenplatz 15a/Wiener Straße 1

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 29.04.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Grundlagen und Unterlagen:**

1.4.1. Befundaufnahme der **EZ 23, GB 06207 Großenzersdorf** am 29.04.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr Dr. Zens
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.4.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.4.3. Grundbuchauszug vom 28.04.2025

1.4.4. Bescheid „Baubewilligung“ vom 25.11.2019

1.4.5. Bescheid „Baubewilligung“ vom 28.10.2019

1.4.6. Einreichplan vom 31.07.2018

1.4.7. Rückzug „Bauansuchen/Planwechsel“ vom 22.11.2021

1.4.8. Protokoll-Gestaltungsbeirat vom 03.03.2021

1.4.9. Bauansuchen vom 01.02.2021

1.4.10. Bauansuchen bewilligungspflichtiges Bauvorhaben vom 22.02.2021

1.4.11. Kontoblatt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf vom 18.07.2025

**Energieausweis:**

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft unbebaut ist

**Bestandsverhältnis:**

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft unbebaut ist.

**Rückstände:**

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf vom 18.07.2025 ist ein Rückstand von € 561,81 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

# Kontoblatt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf vom 18.07.2025

Stadlgemeinde Groß-Enzersdorf

Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf

UID: ATU 16230807

Homepage: [www.gross-enzersdorf.gv.at](http://www.gross-enzersdorf.gv.at)

E-Mail: [gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at](mailto:gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at)

Telefon: 02249/2314

Fax: 02249/424033

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2025

Person: 3906, Weiss Home Projektentwicklung GmbH, Kärntner Ring 10/12, 1010 Wien

Objekt: 1, EZ 23, Wiener Straße 1, 2301 Groß-Enzersdorf

| Obj.                 | Abgabe | Beleg    | Buchung    | Fällig     | Buchungstext                                | Rechnung | Zahlung | Offen  | Umsatzsteuer  | ZW |
|----------------------|--------|----------|------------|------------|---------------------------------------------|----------|---------|--------|---------------|----|
| 1/                   | 2/ 1   | RWK/1    | 02.01.2025 | 15.11.2024 | Grundsteuer - B 4. Quartal 2024             | 51,14    |         |        |               |    |
| 1/                   | 2/ 1   | SA1/284  | 16.01.2025 | 15.02.2025 | Grundsteuer - B 1. Quartal 2025             | 51,14    |         | 51,14  |               |    |
| 1/                   | 2/ 1   | SA1/2394 | 12.03.2025 | 15.11.2024 | Grundsteuer - B. Bet. 10204 4. Quartal 2024 |          | 51,14   |        |               | 21 |
| 1/                   | 2/ 1   | SA1/3395 | 15.04.2025 | 15.05.2025 | Grundsteuer - B 2. Quartal 2025             | 51,14    |         | 51,14  |               |    |
| 1/                   | 2/ 1   | SA1/6400 | 07.07.2025 | 15.08.2025 | Grundsteuer - B 3. Quartal 2025             | 51,14    |         | 51,14  |               |    |
| 1/                   | 5/ 1   | RWK/1    | 02.01.2025 | 15.11.2024 | Fakalkanal 4. Quartal 2024                  | 134,13   |         |        | 12,19 10,00 % |    |
| 1/                   | 5/ 1   | SA1/284  | 16.01.2025 | 15.02.2025 | Fakalkanal 1. Quartal 2025                  | 134,13   |         | 134,13 | 12,19 10,00 % |    |
| 1/                   | 5/ 1   | SA1/2394 | 12.03.2025 | 15.11.2024 | Fakalkanal, Bet. 10204 4. Quartal 2024      |          | 134,13  |        | 12,19 10,00 % | 21 |
| 1/                   | 5/ 1   | SA1/3395 | 15.04.2025 | 15.05.2025 | Fakalkanal 2. Quartal 2025                  | 134,13   |         | 134,13 | 12,19 10,00 % |    |
| 1/                   | 5/ 1   | SA1/6400 | 07.07.2025 | 15.08.2025 | Fakalkanal 3. Quartal 2025                  | 134,13   |         | 134,13 | 12,19 10,00 % |    |
| 1/                   | 600/ 1 | RWK/1    | 02.01.2025 | 15.12.2024 | Mahngebühr Mahnung                          | 3,00     |         |        |               |    |
| 1/                   | 600/ 1 | SA1/2394 | 12.03.2025 | 15.12.2024 | MIG, Bet. 12015 Mahnung                     |          | 3,00    | 3,00   |               | 21 |
| 1/                   | 600/ 1 | SA1/2667 | 18.03.2025 | 31.03.2025 | Mahngebühr Mahnung                          | 3,00     |         |        |               |    |
| 1/                   | 600/ 1 | SA1/5655 | 16.06.2025 | 30.06.2025 | Mahngebühr Mahnung                          | 3,00     |         | 3,00   |               |    |
| Gesamt               |        |          |            |            |                                             | Rechnung | Zahlung | Saldo  | Offen         |    |
| Angezeigte Buchungen |        |          |            |            |                                             | 188,27   | 188,27  | 561,81 | 561,81        |    |
| Kontib               |        |          |            |            |                                             | 188,27   | 188,27  | 561,81 | 561,81        |    |

Erstellt am 18.07.2025 08:19:19 von Andrea Habigt-Schneller

Seite 1 von 1



Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf  
Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf

UID: ATU 16230807

Homepage: [www.gross-enzersdorf.gv.at](http://www.gross-enzersdorf.gv.at)  
E-Mail: [gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at](mailto:gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at)  
Telefon: 02245/2314  
Fax: 02245/24033

### Kontoblatt Kunde

Person: 3906, Weiss Home Projektentwicklung GmbH, Kärntner Ring 10/12, 1010 Wien  
Objekt: 1, EZ 23, Wiener Straße 1, 2301 Groß-Enzersdorf

Jahr: 2025

#### Abgabensummen

| Abg.  | Bezeichnung     | Anfangsstand | Rechnung | Netto  | Ust   | Zahlung | Netto  | Ust   | Offen  | Netto  | Ust   |
|-------|-----------------|--------------|----------|--------|-------|---------|--------|-------|--------|--------|-------|
| 2     | Grundsteuer - B | 51,14        | 153,42   | 153,42 | 36,57 | 51,14   | 51,14  | 12,19 | 153,42 | 153,42 | 36,57 |
| 5     | Fäkaltanal      | 134,13       | 402,39   | 365,82 |       | 134,13  | 121,94 |       | 402,39 | 365,82 |       |
| 600   | Mahngebühr      | 3,00         | 6,00     | 6,00   |       | 3,00    | 3,00   |       | 6,00   | 6,00   |       |
| Summe |                 | 188,27       | 561,81   | 525,24 | 36,57 | 188,27  | 176,08 | 12,19 | 561,81 | 525,24 | 36,57 |

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

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 28.04.2025

| JUSTIZ                                                                |                | REPUBLIK ÖSTERREICH<br>GRUNDBUCH |                  | GB             |  |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------|------------------|----------------|--|
| Auszug aus dem Hauptbuch                                              |                |                                  |                  |                |  |
| KATASTRALGEMEINDE 06207 Großenzersdorf                                |                |                                  |                  | EINLAGEZAHL 23 |  |
| BEZIRKSGERICHT Gänserndorf                                            |                |                                  |                  |                |  |
| *****                                                                 |                |                                  |                  |                |  |
| Letzte TZ 2240/2025                                                   |                |                                  |                  |                |  |
| Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 |                |                                  |                  |                |  |
| ***** A1 *****                                                        |                |                                  |                  |                |  |
| GST-NR                                                                | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE                           | GST-ADRESSE      |                |  |
| 139                                                                   | GST-Fläche     | *                                | 1465             |                |  |
|                                                                       | Bauf.(10)      |                                  | 3                |                |  |
|                                                                       | Gärten(10)     | 1462                             | Kirchenplatz 15a |                |  |
|                                                                       |                |                                  | Wiener Straße 1  |                |  |
| Legende:                                                              |                |                                  |                  |                |  |
| *: Fläche rechnerisch ermittelt                                       |                |                                  |                  |                |  |
| Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)                                       |                |                                  |                  |                |  |
| Gärten(10): Gärten (Gärten)                                           |                |                                  |                  |                |  |
| ***** A2 *****                                                        |                |                                  |                  |                |  |
| 1 a gelöscht                                                          |                |                                  |                  |                |  |
| ***** B *****                                                         |                |                                  |                  |                |  |
| 4 ANTEIL: 1/1                                                         |                |                                  |                  |                |  |
| Weiss Home Projektentwicklung GmbH (FN 546814p)                       |                |                                  |                  |                |  |
| ADR: Amerlingstraße 3/4, Wien 1060                                    |                |                                  |                  |                |  |
| a 10355/2021 IM RANG 3315/2021 Kaufvertrag 2021-09-22 Eigentumsrecht  |                |                                  |                  |                |  |
| ***** C *****                                                         |                |                                  |                  |                |  |
| 7 a 10355/2021 Pfandurkunde 2021-08-17                                |                |                                  |                  |                |  |
| PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 5.330.000,--                              |                |                                  |                  |                |  |
| für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG                     |                |                                  |                  |                |  |
| (FN 203160s)                                                          |                |                                  |                  |                |  |
| c 8268/2024 Klage (63 Cg 89/24v des Handelsgericht Wien)              |                |                                  |                  |                |  |
| d 1299/2025 ZWANGSVERSTEIGERUNG siehe CLNR 7                          |                |                                  |                  |                |  |
| 9 a 9264/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -          |                |                                  |                  |                |  |
| 9548/2022) Bedingter Zahlungsbefehl 2022-07-25                        |                |                                  |                  |                |  |
| PFANDRECHT vollstr. EUR 2.400,--                                      |                |                                  |                  |                |  |
| samt je 14,40 % Z aus je EUR 300,-- ab                                |                |                                  |                  |                |  |
| 1.6.2021, 1.7.2021, 1.7.2021, 1.8.2021, 1.9.2021,                     |                |                                  |                  |                |  |
| 1.10.2021, 1.11.2021, 1.12.2021                                       |                |                                  |                  |                |  |
| Kosten EUR 198,64 samt 4 % Z seit 25.7.2022                           |                |                                  |                  |                |  |
| Antragskosten EUR 264,47 für Bankhaus Denzel AG (FN 49597m)           |                |                                  |                  |                |  |
| (72 E 3165/22p)                                                       |                |                                  |                  |                |  |
| b 9264/2022 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -            |                |                                  |                  |                |  |
| 9548/2022) Simultanhaftung mit                                        |                |                                  |                  |                |  |
| EZ 23 KG 06207 Großenzersdorf                                         |                |                                  |                  |                |  |
| EZ 35 KG 16101 Achau                                                  |                |                                  |                  |                |  |
| EZ 2830 KG 01107 Simmering                                            |                |                                  |                  |                |  |
| EZ 105 KG 01807 Rodaun                                                |                |                                  |                  |                |  |
| 10 a 9659/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -         |                |                                  |                  |                |  |
| 9307/2023) Zahlungsbefehl 2023-10-04                                  |                |                                  |                  |                |  |
| PFANDRECHT vollstr EUR 9.975,34                                       |                |                                  |                  |                |  |
| samt 11,08 % Z aus EUR 9.975,34 ab 2023-06-20 bis                     |                |                                  |                  |                |  |
| 2023-06-30, 12,58 % Z aus EUR 9.975,34 ab 2023-07-01                  |                |                                  |                  |                |  |
| Seite 1 von 2                                                         |                |                                  |                  |                |  |

Kosten EUR 1.713,02 samt 4 % Z seit 2023-10-04  
 Antragskosten EUR 823,33  
 für Pitzal/Cerny/Partner Rechtsanwälte OG (FN 140094x)  
 (72 E 5518/23 v)

b 9659/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
 9307/2023) Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 23 KG 06207 Großenzersdorf (C-LNR 10)  
 EZ 35 KG 16101 Achau (C-LNR 9)  
 EZ 105 KG 01807 Rodaun (C-LNR 8)  
 EZ 2830 KG 01107 Simmering (C-LNR 15)

11 a 1299/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--  
 samt 2,848 % Z pro Vierteljahr seit 2024-07-01  
 (bei quartalsmäßiger Abrechnung und Kapitalisierung)  
 Kosten EUR 6.681,59 samt 4 % Z seit 2024-11-04  
 Antragskosten EUR 1.717,29  
 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG  
 (FN 203160s) (24 E 12/25m)

b 1299/2025 PFANDRECHT siehe CLNR 7

12 a 2240/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
 2512/2025) Beschluss 2025-04-09  
 PFANDRECHT Vollstr. EUR 16.114,74  
 Zinsen/Kosten laut Beschluss 2025-04-09  
 für Pitzal / Cerny / Partner RECHTSANWÄLTE OG  
 (72 E 1384/25f)

b 2240/2025 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -  
 2512/2025) Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 23 KG 06207 Großenzersdorf C-LNR 12  
 EZ 35 KG 16101 Achau C-LNR 11  
 EZ 2830 KG 01107 Simmering C-LNR 17  
 EZ 105 KG 01807 Rodaun C-LNR 10

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

Grundbuch

28.04.2025 10:50:38

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

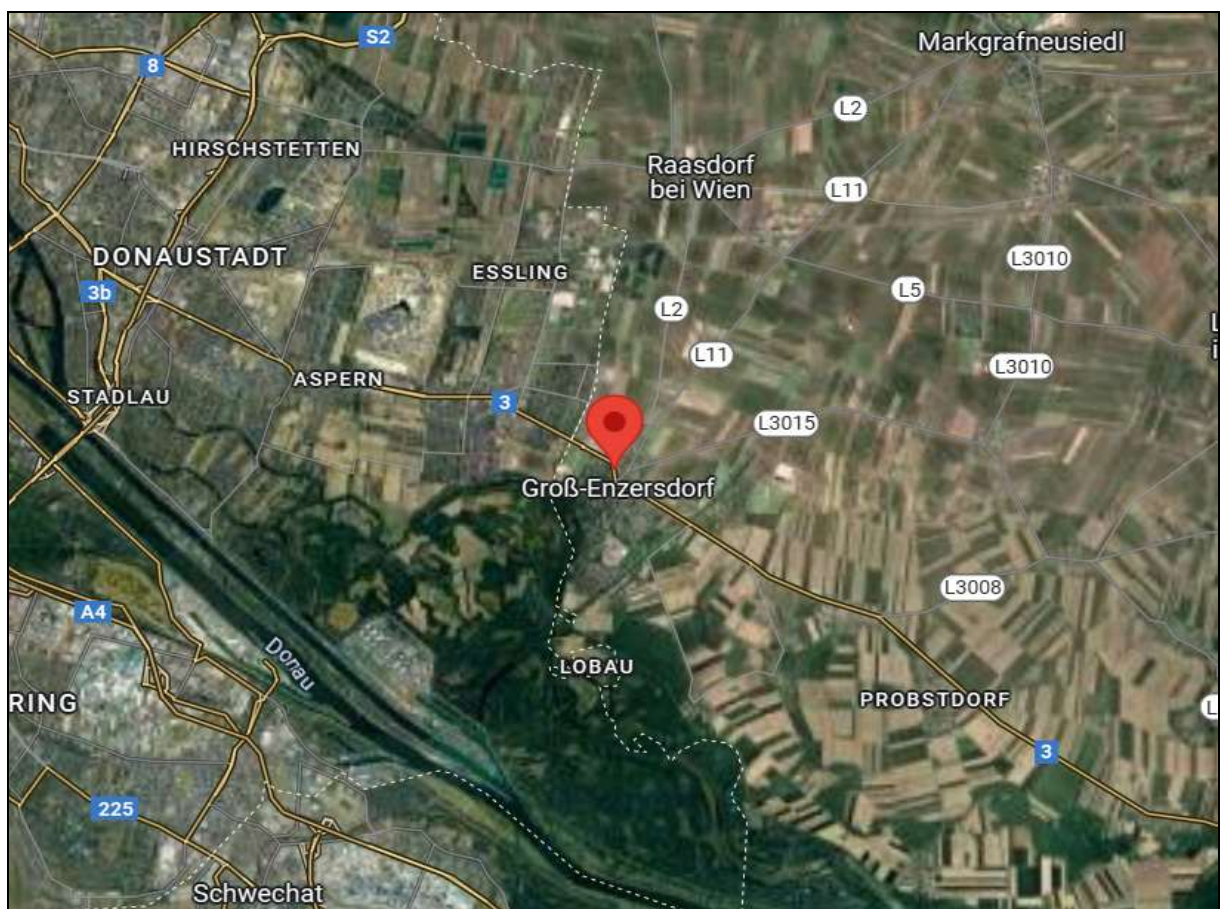


Abbildung 3:



Abbildung 4:



Abbildung 5:

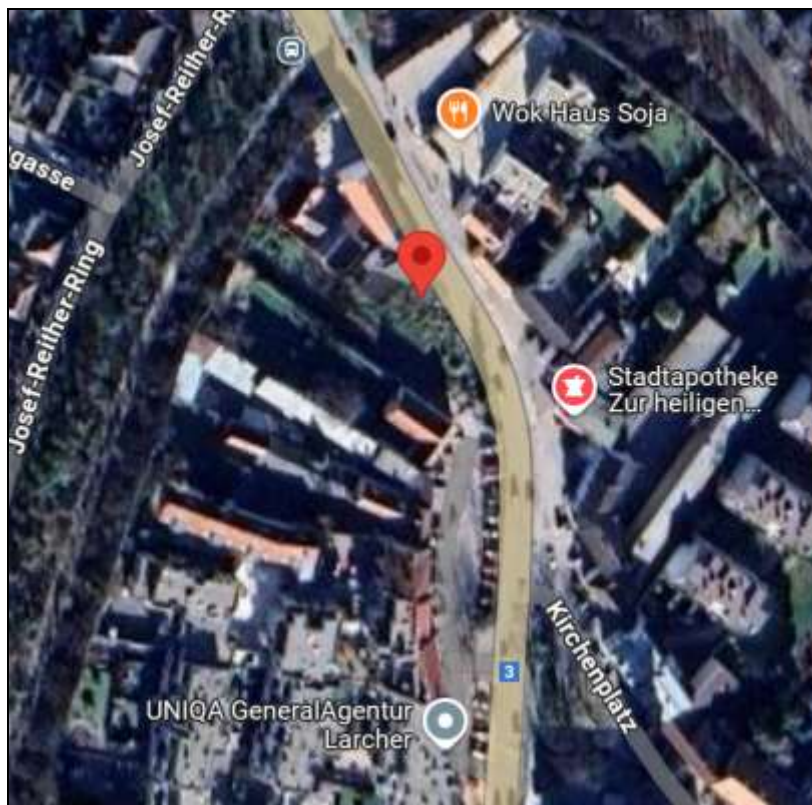
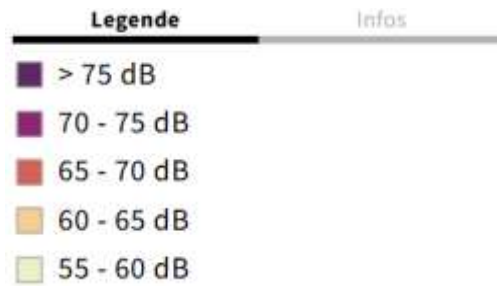


Abbildung 6 – GST – Nr. 139:

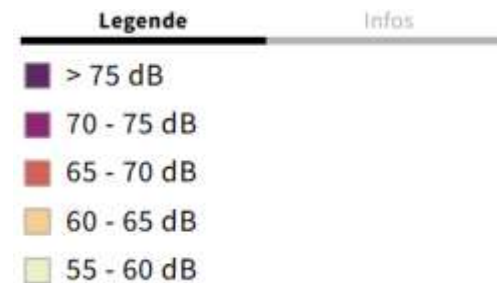
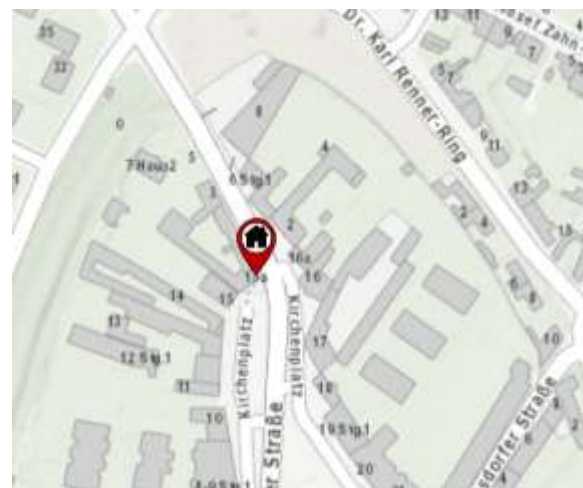


Abbildung 7 – Lärmkarten:

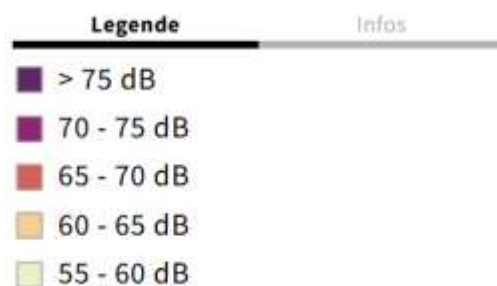
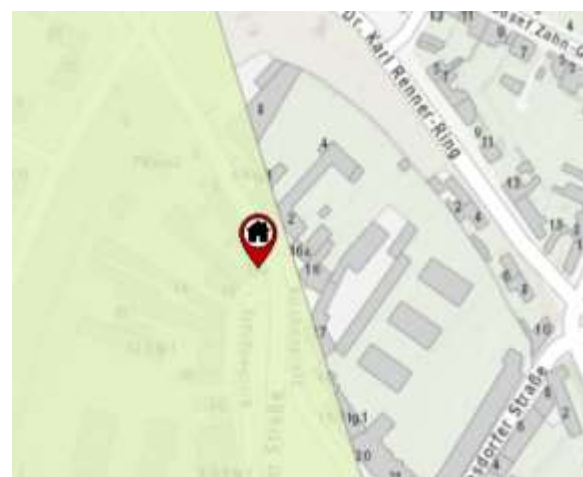
Straßenverkehr



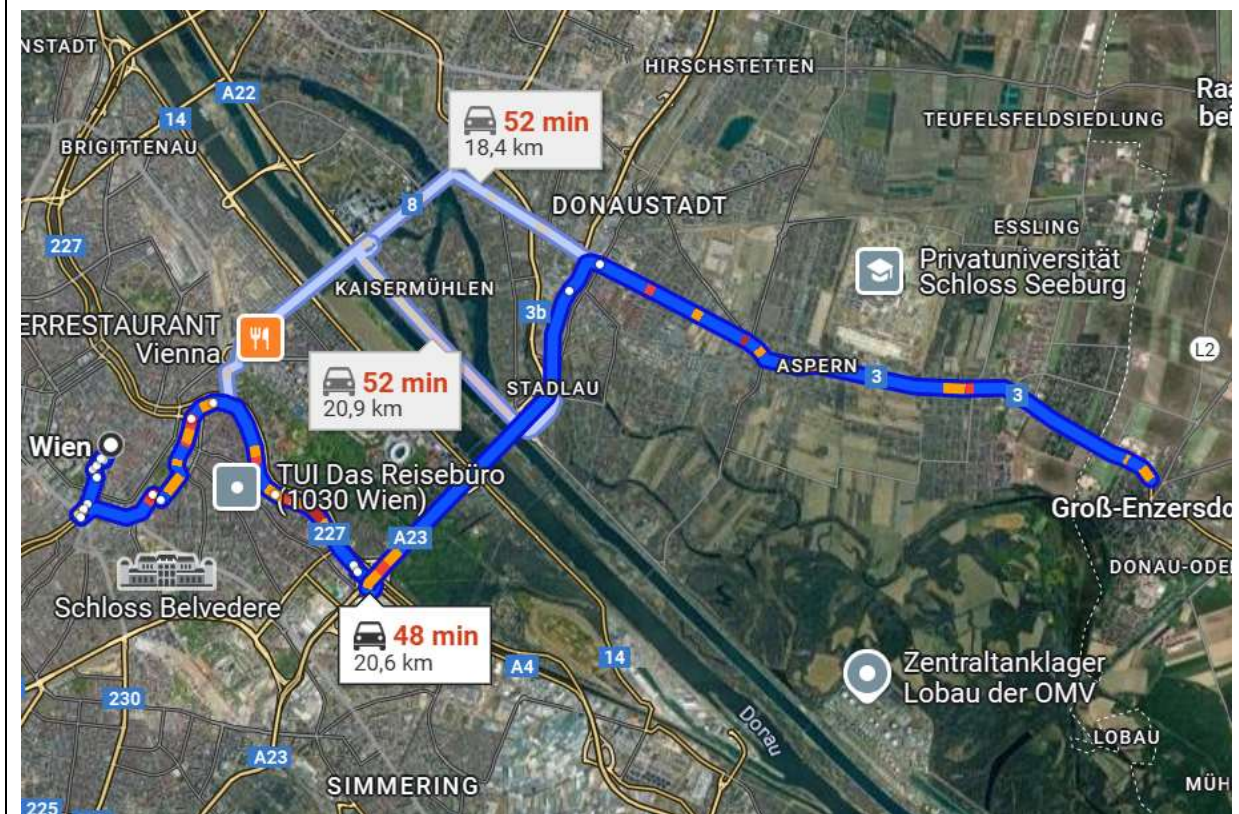
Schienenverkehr



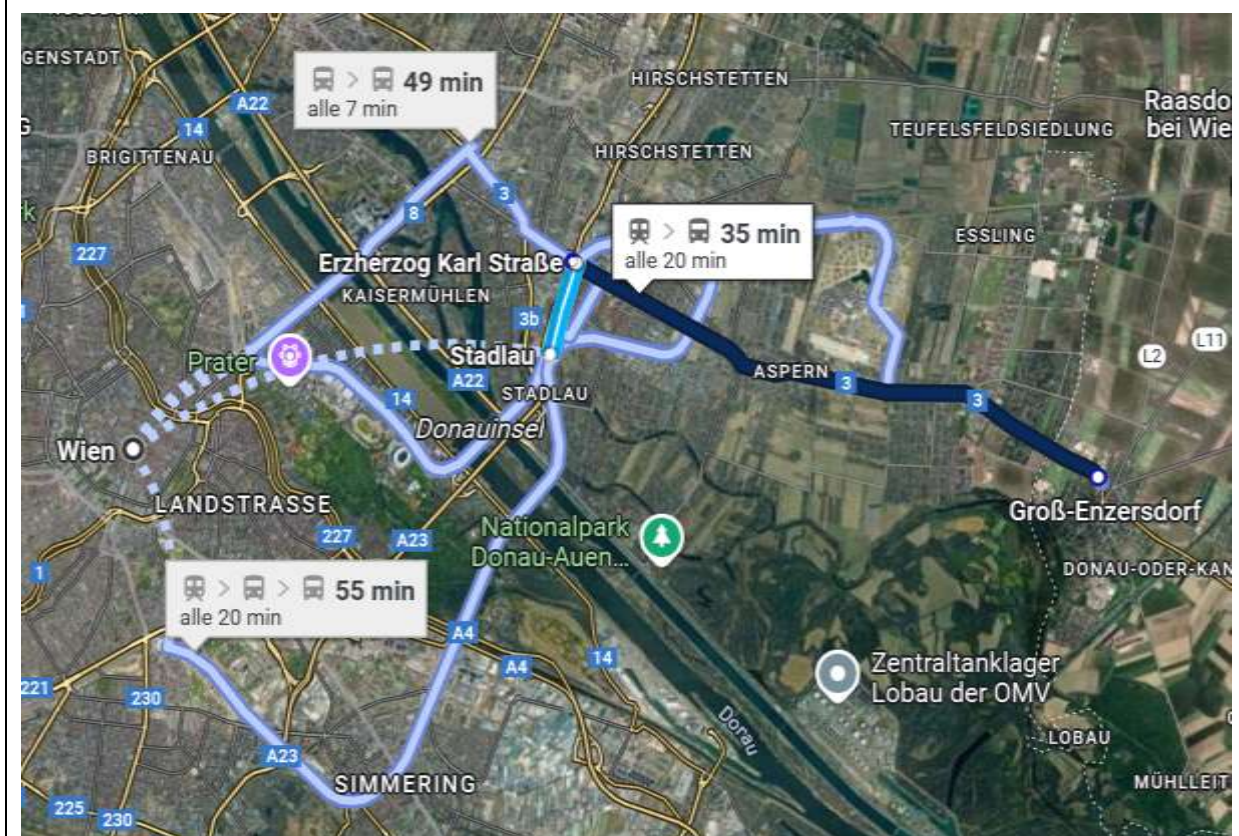
Luftverkehr



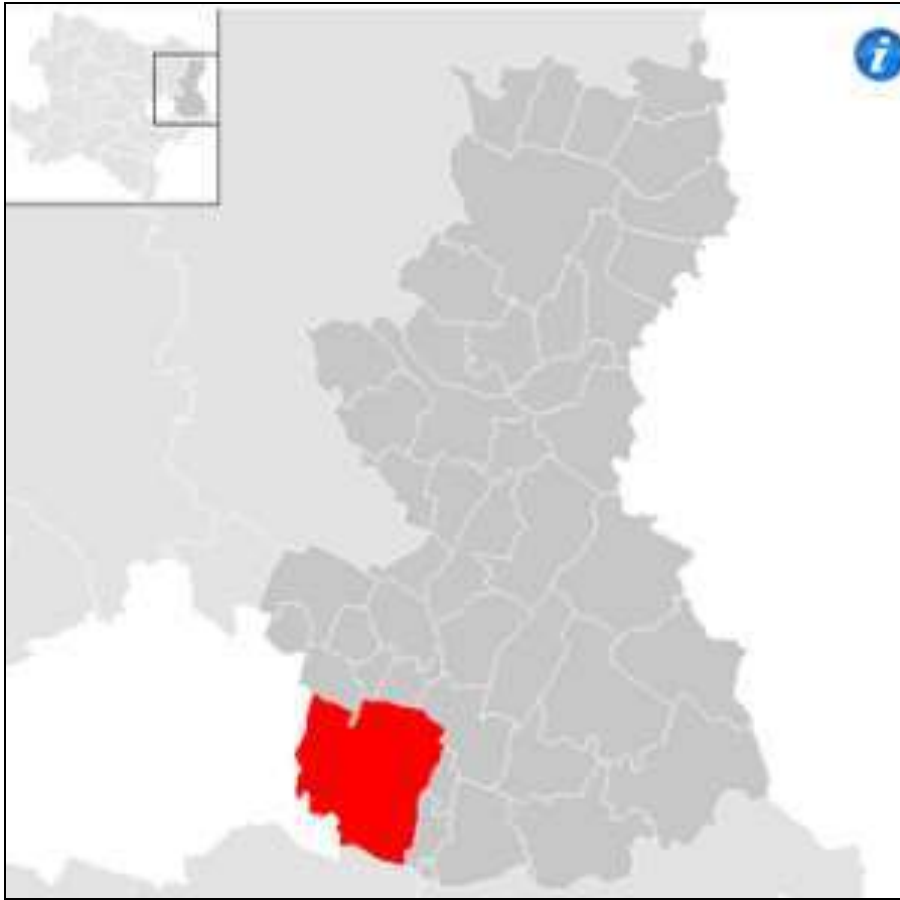
### Verkehrsanbindung nach Wien - PKW



### Verkehrsanbindung nach Wien – öffentliche Verkehrsmittel



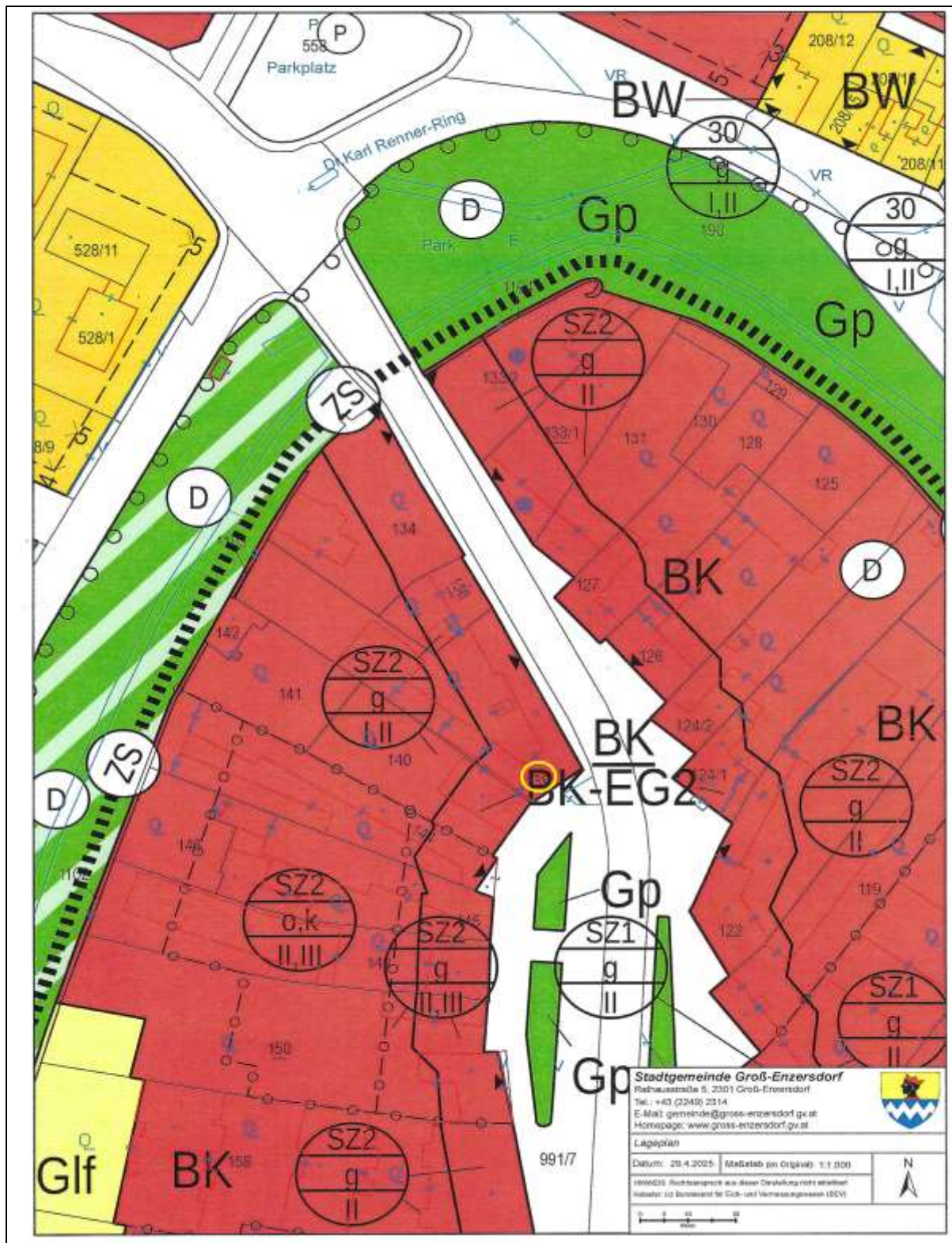
Lage von Groß Enzersdorf im Bezirk Gännderdorf



## 2.2. Bebaubarkeit:

Laut Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 139      BK



### 2.3. Objektbeschreibung:

**Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 23, Grundbuch 06207 Großenzersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 139, mit der Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Kirchenplatz 15a/Wiener Straße 1**

### UNBEBAUTES GRUNDSTÜCK









## 2.4. Baubehörde:

### Bescheid „Baubewilligung“ vom 25.11.2019

3. 2018



**Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf**  
Politischer Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich  
2301 Groß-Enzersdorf, Rathausstraße 5  
Telefon 02249 / 23 14, Telefax 02249 / 42 40-33  
e-mail: bauamt@gross-enzersdorf.gv.at

Firma  
WohnWerk Holding GmbH  
Doktor-Hanswenzel-Gasse 11  
1230 Wien

Aktenzeichen: BA-BV/W292-1/19  
Datum: 25.11.2019

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

**BESCHIED**  
**SPRUCH**

I.  
Die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 27.08.2018 gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

**baubehördliche Bewilligung**

für die Errichtung einer Wohnhausanlage in 2301 Groß-Enzersdorf, Wiener Straße 1, auf dem Grundstück Nr. 139, KG Großenzersdorf, EZ 23, Grundbuch Großenzersdorf.

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 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, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

## II.

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. I Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3800/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2018 werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 1.922,00 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 27.08.2018 wurden am 24.09.2019 gemäß der gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 27.08.2018 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

## II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2018 festgesetzt, wobei folgender Tarifposten zur Anwendung gelangte:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 96,50

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. I Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei, die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen, die Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

## Berechnung der Verfahrenskosten

91), BGBl. 51  
l. 3660/2 und  
den derzeit  
entant 2012.

unktes der

maß der  
15 in der  
der NO  
Nachten  
d darauf  
utachten  
- unter  
fordern  
Wochen

neiner  
Abs 1

214  
us 3

ng  
ng

|                                                                        |          |                 |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| W 35 für eine Fläche von 4093,42 m <sup>2</sup>                        | €        |                 |
| weitere Sachverständigengebühren € 78,60 je angefangener halben Stunde | €        | 1.136,00        |
|                                                                        |          | 786,00          |
| <b>Summe Verfahrenskosten</b>                                          | <b>€</b> | <b>1.922,00</b> |
| <b>Kostenhinweis:</b>                                                  |          |                 |
| Broschüren, Ansuchen, Niederschrift                                    | €        |                 |
| Broschüren Pläne                                                       | €        | 28,60           |
| Broschüren max. Bogengebühr                                            | €        | 129,60          |
| Broschüren max. Bogengebühr                                            | €        | 65,40           |
| Broschüren max. Bogengebühr                                            | €        | 19,50           |
| Broschüren max. Bogengebühr                                            | €        | 21,80           |
| Broschüren max. Bogengebühr                                            | €        | 21,80           |
| <b>Summe Bundesgebühren</b>                                            | <b>€</b> | <b>286,70</b>   |
| <b>Summe gesamt</b>                                                    | <b>€</b> | <b>2.208,70</b> |

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

## RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf (p.A. Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf, e-mail: [bauamt@gross-enzersdorf.gv.at](mailto:bauamt@gross-enzersdorf.gv.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.

Die Bürgermeisterin

Monika Obereigner-Sivec



- Beilagen:
- 1 weitere Bescheidausfertigung
  - Niederschrift zur Vorprüfung 2-fach
  - Zarischein
  - Pläne 1-fach
  - Energieausweis 2-fach



**Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf**  
Politischer Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich  
2301 Groß-Enzersdorf, Rathausstraße 5  
Telefon 02249 / 23 14, Telefax 02249 / 42 40-33  
e-mail: bauamt@gross-enzersdorf.gv.at

Firma  
WohnWerk Holding GmbH  
Fröhlichgasse 42  
1230 Wien

Aktenzeichen: BA-BV/W292/19  
Datum: 28.10.2019

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

## BESCHEID

### SPRUCH

I.  
Die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 27.08.2018, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

#### baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung einer Wohnhausanlage in 2301 Groß-Enzersdorf, Wiener Straße 1, auf dem Grundstück Nr. 139, KG Großenzersdorf, EZ 23, Grundbuch Großenzersdorf.

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 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, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

22 E.3  
Seite 2 von 3

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. I 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, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwände gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

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 27.08.2018 wurden am 24.09.2019 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NO 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, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwände gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 27.08.2018 gemäß § 20 der NO Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

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 2019 festgesetzt, wobei folgender Tarifposten zur Anwendung gelangte:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 98,50

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

Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

**Berechnung der Verfahrenskosten**

|                                                                        |          |                 |
|------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|
| TP 29 für eine Fläche von 4093,42 m <sup>2</sup>                       | €        | 1.136,00        |
| externe Sachverständigengebühren € 78,60 je angefangener halben Stunde | €        | 786,00          |
| <b>Summe Verfahrenskosten</b>                                          | <b>€</b> | <b>1.922,00</b> |
| <b>Kostenhinweis:</b>                                                  |          |                 |
| Borauslagen Ansuchen, Niederschrift                                    | €        | 28,60           |
| Borauslagen Pläne                                                      | €        | 129,60          |
| Borauslagen max. Bogengebühr                                           | €        | 65,40           |
| Borauslagen Bogengebühr                                                | €        | 19,50           |
| Borauslagen max. Bogengebühr                                           | €        | 21,80           |
| Borauslagen max. Bogengebühr                                           | €        | 21,80           |
| <b>Summe Bundesgebühren</b>                                            | <b>€</b> | <b>286,70</b>   |
| <b>Summe gesamt</b>                                                    | <b>€</b> | <b>2.208,70</b> |

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

**RECHTSMITTELBELEHRUNG**

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf (p.A. Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf, e-mail: bauamt@gross-enzersdorf.gv.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.

Die Bürgermeisterin

Monika Oberegner-Sivec

**Beilagen:**

- 1 weitere Bescheidausfertigung
- Niederschrift zur Vorprüfung 2-fach
- Zahlschein
- Pläne 1-fach
- Energieausweis 2-fach

**Ergeht gleichlautend an:**

Eigentümer: ROX Kirchenplatz GmbH & Co KG (514407g), Neutorgasse 2/4, 1010 Wien, Innere Stadt  
 Bauwerber: WohnWerk Holding GmbH (471656m), Fröhlichgasse 42, 1230 Wien  
 Planverfasser: Linienreich Generalplanung und Projektmanagement GmbH, Neudorfer Straße 18, 2361 Laxenburg

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baubewilligungen laut Auskunft der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf abgelaufen sind.**

Rückzug „Bauansuchen/Planwechsel“ vom 22.11.2021

**AN:**  
Bauamt Groß-Enzersdorf  
Rathausstraße 5  
2301 Groß-Enzersdorf

**VON:**  
ROX Kirchenplatz GmbH & Co KG  
Neutorgasse 2/4  
1010 Wien

**Stadtbauamt  
Groß-Enzersdorf**  
Eingef. 23.11.2021  
Zhl. 692109474

Wien, am 22.11.2021

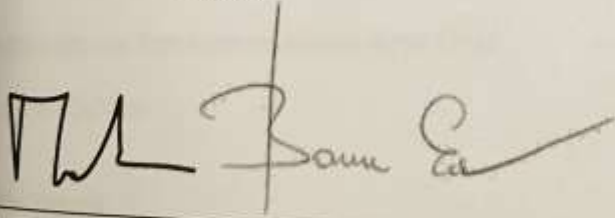
**Betreff: Rückzug Bauansuchen / Planwechsel**

Hiermit bestätigt die ROX Kirchenplatz GmbH & Co KG, FN 514407g, Neutorgasse 2/4, 1010 Wien, dass das Bauansuchen (im Sinne eines Planwechsels) vom 23.02.2021 betreffend EZ 23, Wiener Straße 1, zurückgezogen wird.

Der gültige Baubescheid aus dem Jahr 2019 soll hiervon natürlich unberührt bleiben.

Bitte um Kenntnisnahme und wenn möglich kurze schriftliche Bestätigung (Email genügt).

Mit freundlichen Grüßen,



Mag. Marton Matura, Ing. Edmund Bauer  
für ROX Kirchenplatz GmbH & Co KG

## Protokoll-Gestaltungsbeirat vom 03.03.2021

### **Protokoll – Gestaltungsbeirat Groß-Enzersdorf**

03. März 2021, 11:30 Uhr

Bauvorhaben Wiener Straße 1, 2301 Groß-Enzersdorf

Teilnehmer: Architekt DI Helmut Haiden, BDA DI Franz Beicht, Arch. DI Karl Langer, Ing. Reinhard Eigner (Bauamt Groß-Enzersdorf), DI Christian Dümmler (Bausachverständiger), Marika Kettler (Bauamt Groß-Enzersdorf), Marton Matura (ROX Kirchenplatz GmbH & Co KG, Eigentümer/Bauwerber), DI Anton Knoll (Werkhof Architekten ZT GmbH, Planverfasser), DI Raphael Weissinger (tech. Beratung)

#### **Ortsstruktur**

Dieses Grundstück Kirchenplatz 10 ist aus städtebaulicher Sicht eine sehr einmalige Situation die sich aus der Abwicklung der straßenseitigen Fassade entwickelt, die Orientierung einerseits Richtung Wiener Straße und andererseits Richtung Kirchenplatz.

#### **Umgebung**

Der Baukörper wird in einer U-Form so hineingelegt, dass einerseits an die Nachbargebäude angeschlossen wird und andererseits die Straßenfluchtlinien und die Freiräume zu den Nachbarn angelegt werden. Daraus ergibt sich ein Freiraum als Innenhof und einer als Gartenfläche.

#### **Baukörper**

Durch die komplexe Anordnung und Gliederung des Baukörpers wird vorgeschlagen eine Dreiteilung vorzunehmen: Ein Kopfbaukörper mit zwei Flügeltrakten ist so zu gestalten, dass einerseits diese Verschiedenartigkeit des Baukörpers abzulesen ist und andererseits eine einheitliche Gestaltungsstruktur entsteht. Durch die Verordnung aus der Schutzzone sind zu den öffentlichen Räumen nur traufenständige Dachkörper möglich.

Durch die derzeitige Konzeption kommt es zu einer extrem schmalen unwirtschaftlichen Innenhofsituation die durch eine Überarbeitung verbessert werden muss.

#### **Grundrissstruktur**

Die derzeit vorliegende Planung stellt im EG eine Verbesserung der Grundrissstruktur dar, da der zentrale Stiegenhauskern aus der Erschließungsachse verschoben wurde. Dadurch ergibt sich eine Durchgangssituation vom Kirchenplatz zum Innenhof. Der übrige Teil der Grundrisse sind jedoch zu überarbeiten, da vor allem die enge Innenhofsituation unbefriedigend ist.

Diese Stellungnahme ist als Empfehlung anzusehen die ausschließlich auf Basis der Schutzonenverordnung ausgesprochen basiert.

#### **Archäologische Belange**

Die in Groß-Enzersdorf mit der Abteilung für Archäologie des BDA vereinbarte Vorgangsweise für die archäologische Vorbereitung, Befundung und Begleitung ist einzuhalten.

Groß-Enzersdorf, 03. März 2021

Dauer:

4 x 0,5 Stunden

Bauansuchen vom 01.02.2021

An die  
Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf  
Rathausstraße 5  
2301 Groß-Enzersdorf

Stadtbauamt  
Groß-Enzersdorf  
Eingel.: 01.02.2021  
Zhl.: 788

Groß-Enzersdorf, am 01.02.2021

**Bauansuchen bewilligungspfl. Bauvorhaben gem. § 14 NÖ BO 2014**

für die Begutachtung durch den Feststellungsbeirat

Ich (Wir) ROX Kirchenplatz GmbH & Co KG

Name: Neutorgasse 2/4, 1010 Wien

Adresse: 011 5750077

Telefon-Nr.: mature@roxhaus.at / office@roxhaus.at

E-Mail-Adresse: mature@roxhaus.at / office@roxhaus.at

Ersuche(n) hiermit um Erteilung der Baubewilligung gem. §14 NÖ BO 2014 für die  
Errichtung:

Bauvorhaben: Neubau eines Wohngebäudes  
(Auswechselplanung)

in 2301 Groß-Enzersdorf, Leiner Str 1

GstNr.: 138 EZ 23 KG 06207 Groß-Enzersdorf

Hochachtungsvoll

[Signature]  
ROX Kirchenplatz GmbH & Co KG  
1010 Wien, Neutorgasse 2/4  
office@roxhaus.at  
FN 514407g ATU74518818

**Beilagen:**

☒ Baupläne (3-fach)

☒ Baupläne (digital als PDF – nicht DWG/DXF) sofern möglich.

☒ Baubeschreibung (3-fach)

☒ Energieausweis (3-fach)

☒ AGWR II-Datenblatt (für Statistik Austria)

**Hinweis:** Gemäß §18 NÖ BO 2014 können Bauansuchen nur in kompletter Form  
mit allen o.a. Beilagen angenommen werden!

(INFO UMSEITIG!)

**Nachstehende Vorhaben bedürfen einer Baubewilligung:**

- Neu- und Zubauten von Gebäuden;
- die Errichtung von baulichen Anlagen (alle Bauwerke die nicht Gebäude „Begriffsbestimmungen“, § 4);
- die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder nach § 6 verletzt werden könnten oder ein Widerspruch zum Ortsbild entstehen könnte;
- die Aufstellung von:
  - Heizkesseln mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 50 kW,
  - Heizkesseln, die nicht an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen sind,
  - Feuerungsanlagen mit einer Nennwärmeleistung von mehr als 400 kW,
  - Blockheizkraftwerken, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen;
- die Lagerung brennbarer Flüssigkeiten ab einem Ausmaß von insgesamt 1000 Liter außerhalb gewerblicher Betriebsanlagen;
- die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung von verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 auf einem Grundstück im Bauland;
- die Aufstellung von Windkraftanlagen, die keiner elektrizitätsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen, oder deren Anbringung an Bauwerken
- der Abbruch von Bauwerken, die an Bauwerke am Nachbargrundstück angebaut sind, wenn Rechte nach § 6 verletzt werden könnten
- die Aufstellung von Maschinen oder Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken, die nicht gewerbliche Betriebsanlagen sind, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten.

Bauansuchen bewilligungspflichtiges Bauvorhaben vom 22.02.2021

ROX Kirchenplatz GmbH & CO KG  
Neutorgasse 2 / 4  
1010 Wien  
Tel.: 0043 1 37 50 017  
office@roxhaus.at



Wien, 22.02.2021

An die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf  
Rathausstraße 5  
2301 Groß-Enzersdorf

**Bauansuchen bewilligungspflichtiges Bauvorhaben  
gem. § 14 NÖ BO 2014, Auswechslungsplanung**

Ich/wir ersuche/n hiermit um Erteilung der Baubewilligung gem. § 14 NÖ BO 2014 für die  
Errichtung:

Bauvorhaben: Neubau eines Wohngebäudes  
in 2301 Groß-Enzersdorf, Wiener Str. 1  
Gst.Nr.: 139 EZ: 23 KG: 06207 Groß-Enzersdorf

Hochachtungsvoll

ROX Kirchenplatz GmbH & Co KG  
1010 Wien, Neutorgasse 2/4  
office@roxhaus.at  
FN 514407g O. ATU 74518618

Der/Die Bauwerber

## 2.5. Pläne:

Einreichplan vom 31.07.2018

| PARIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | A         | B                   | C          | D          | E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | F       | G          | H     |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------|-------|-----------|---------|---------------------|-----------|------------|-----------|---------|------------|--------|-----------|-------|-----------|------------|-----------|---|----|-----|---|
| <p><b>linienreich</b><br/>GENERALPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT</p> <h1>EINREICHPLAN</h1>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| <p><b>BAUVORHABEN:</b></p> <p>EINREICHPLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE<br/>MIT 15 WOHNHEINHEITEN</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| <p>ADRESSE: WIENER STRASSE 1 / KIRCHENPLATZ 15, A-2301 GROSSENZERSDORF</p> <p>KG: 06207 GROSSENZERSDORF      GSTK.: 138, 139      E.Z.: 23</p>                                                                                                                                                                                                                                       |           |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| <p><b>GRUNDEIGENTÜMER:</b></p> <p>WOHNWERK HOLDING GMBH<br/>FRÖHLICHGASSE 42<br/>A-1230 WIEN</p> <p><br/>WohnWerk Holding GmbH<br/>Fröhlichgasse 42, A-1230 Wien<br/>Tel.: +43 1 698 20 56   Fax: +43 1 698 20 56 / 99</p>                                                                        |           |                     |            |            | <p><b>BEHÖRDE / GENEHMIGUNGSVERMERK:</b></p> <p><br/>Bundesaufgabe<br/>bezahlt.</p> <p>Stadtgemeinde Groß Enzersdorf<br/>Hierauf bezieht sich der ba. Bescheid vom<br/>28.10.2018 ZL BA-BV-WZ-2018</p>                                                                                                                               |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| <p><b>BAUWERBER:</b></p> <p>WOHNWERK HOLDING GMBH<br/>FRÖHLICHGASSE 42<br/>A-1230 WIEN</p> <p><br/>WohnWerk Holding GmbH<br/>Fröhlichgasse 42, A-1230 Wien<br/>Tel.: +43 1 698 20 56   Fax: +43 1 698 20 56 / 99</p>                                                                              |           |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| <p><b>BAUFÜHRER:</b></p> <p>wird vor Beginn der Bauarbeiten<br/>bekanntgegeben</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| <p><b>PLANVERFASSER:</b></p> <p>linienreich Generalplanung &amp; Projektmanagement GmbH<br/>Neudorfstr. 10<br/>A-2361 GROSSENZERSDORF<br/>+43 2234 900330 www.linienreich.at<br/>studio@linienreich.at<br/>www.linienreich.at</p>                                                                                                                                                    |           |                     |            |            | <p><b>PLANINHALT:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ANSICHTEN</th> <th>MAßSTAB</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NORDOST</td> <td>M = 1:100</td> </tr> <tr> <td>NORDWEST</td> <td>M = 1:100</td> </tr> <tr> <td>WEST</td> <td>M = 1:100</td> </tr> <tr> <td>SÜDOST</td> <td>M = 1:100</td> </tr> <tr> <td>OST</td> <td>M = 1:100</td> </tr> <tr> <td>SÜDWEST</td> <td>M = 1:100</td> </tr> </tbody> </table> |         |            |       | ANSICHTEN | MAßSTAB | NORDOST             | M = 1:100 | NORDWEST   | M = 1:100 | WEST    | M = 1:100  | SÜDOST | M = 1:100 | OST   | M = 1:100 | SÜDWEST    | M = 1:100 |   |    |     |   |
| ANSICHTEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | MAßSTAB   |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| NORDOST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | M = 1:100 |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| NORDWEST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | M = 1:100 |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| WEST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | M = 1:100 |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| SÜDOST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | M = 1:100 |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| OST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | M = 1:100 |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| SÜDWEST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | M = 1:100 |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>GEZ.</th> <th>MAßSTAB</th> <th>ART DER EINREICHUNG</th> <th>PLANDATUM</th> <th>PROJEKTNR.</th> <th>BAUTEIL</th> <th>PLANART</th> <th>PLANNUMMER</th> <th>INDEX</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TK</td> <td>1:100</td> <td>BAU</td> <td>31.07.2018</td> <td>1739</td> <td>-</td> <td>30</td> <td>004</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> |           |                     |            |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |            |       | GEZ.      | MAßSTAB | ART DER EINREICHUNG | PLANDATUM | PROJEKTNR. | BAUTEIL   | PLANART | PLANNUMMER | INDEX  | TK        | 1:100 | BAU       | 31.07.2018 | 1739      | - | 30 | 004 | - |
| GEZ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | MAßSTAB   | ART DER EINREICHUNG | PLANDATUM  | PROJEKTNR. | BAUTEIL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PLANART | PLANNUMMER | INDEX |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |
| TK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1:100     | BAU                 | 31.07.2018 | 1739       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 30      | 004        | -     |           |         |                     |           |            |           |         |            |        |           |       |           |            |           |   |    |     |   |



± 0,00=155,67m.ü.d. Adria

PARIE

A

B

C

D

E

F

G

H

linienreich

GENERALPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

# EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:

EINREICHPLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE  
MIT 15 WOHNHEINHEITEN

ADRESSE: WIENER STRASSE 1 / KIRCHENPLATZ 15, A-2301 GROSSENZERSDORF

KG: 06207 GROSSENZERSDORF

GSTK.: 138, 139

E.Z.: 23

GRUNDEIGENTÜMER:

WOHNWERK HOLDING GMBH  
FRÖHLICHGASSE 42  
A-1230 WIEN

  
Wohnwerk Holding GmbH  
Fröhlichgasse 42, A-1230 Wien  
Tel.: +43 1 698 20 56 | Fax: +43 1 698 20 56 / 99

BEHÖRDE / GENEHMIGUNGSVERMERK:

Bundesabgabe  
besahlt.



Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom  
28.10.2018 Zl. BA-BV/W29218

BAUWERBER:

WOHNWERK HOLDING GMBH  
FRÖHLICHGASSE 42  
A-1230 WIEN

  
Wohnwerk Holding GmbH  
Fröhlichgasse 42, A-1230 Wien  
Tel.: +43 1 698 20 56 | Fax: +43 1 698 20 56 / 99

BAUFÜHRER:

wird vor Beginn der Bauarbeiten  
bekanntgegeben

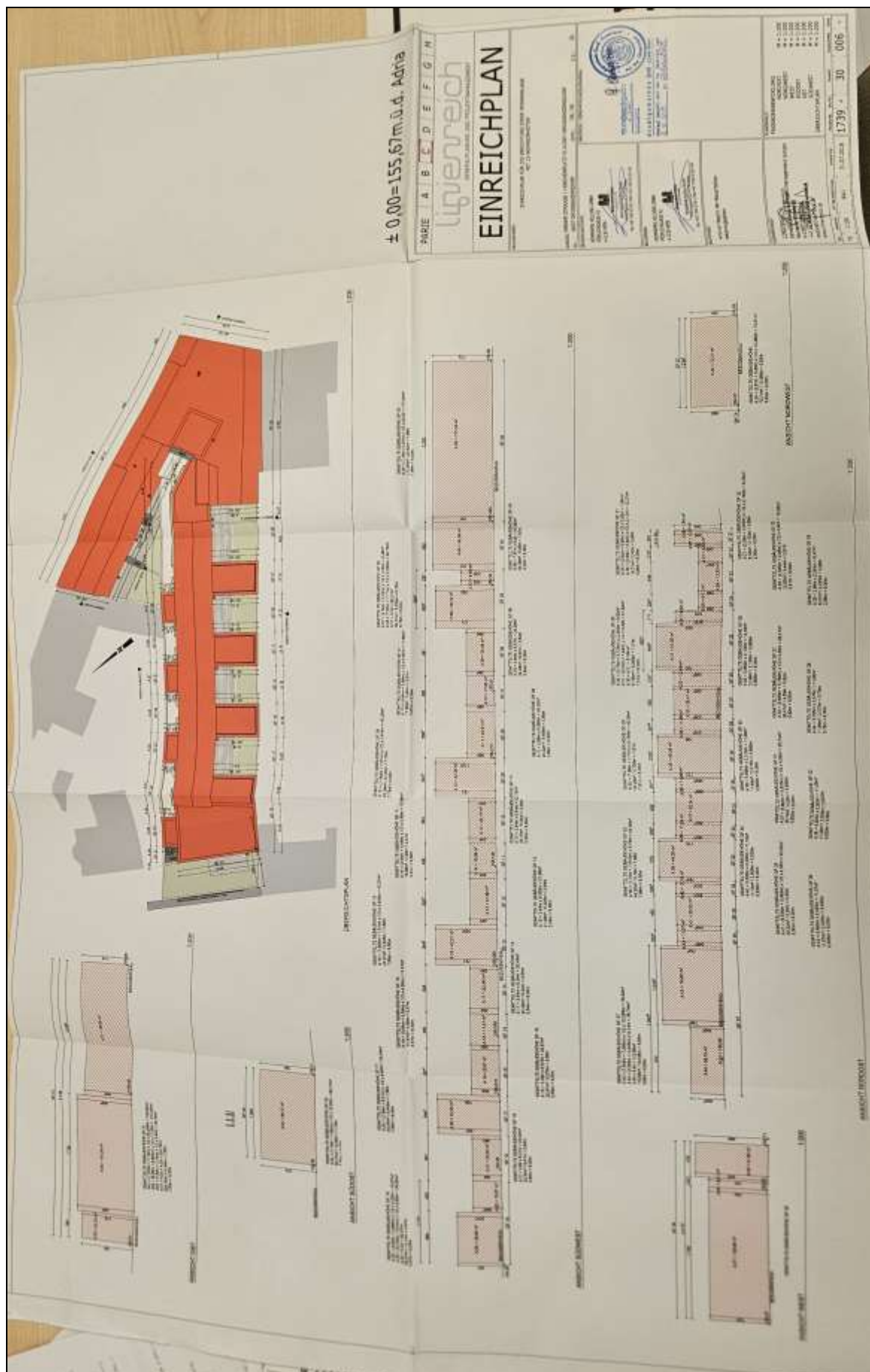
PLANVERFASSER:

linienreich Generalplanung & Projektmanagement GmbH  
Neudorf 138  
A-2361 Enzersdorf  
+43 2234 4000  
studio@linienreich.at  
www.linienreich.at

PLANINHALT:

|           |          |           |
|-----------|----------|-----------|
| ANSICHTEN | NORDOST  | M = 1:100 |
|           | NORDWEST | M = 1:100 |
|           | WEST     | M = 1:100 |
|           | SÜDOST   | M = 1:100 |
|           | OST      | M = 1:100 |
|           | SÜDWEST  | M = 1:100 |

| QEZ. | MASSSTAB: | ART DER EINREICHUNG | PLANDATUM  | PROJEKTNR. | BAUTEIL | PLANART | PLANNUMMER | INDEX |
|------|-----------|---------------------|------------|------------|---------|---------|------------|-------|
| TK   | 1:100     | BAU                 | 31.07.2018 | 1739       | -       | 30      | 004        | -     |



$\pm 0,00 = 155,67 \text{ m.ü.d. Adria}$ 

|       |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PARIE | A | B | C | D | E | F | G | H |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|

# Linienreich

GENERALPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

## EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:

EINREICHPLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE  
MIT 15 WOHNHEINHEITEN

ADRESSE: WIENER STRASSE 1 / KIRCHENPLATZ 15, A-2301 GROSSENZERSDORF

KG: 06207 GROSSENZERSDORF

GSTK.: 138, 139

E.Z.: 23

GRUNDEIGENTUMER:

WOHNWERK HOLDING GMBH  
FRÖHLICHGASSE 42  
A-1230 WIEN



BAUWERBER:

WOHNWERK HOLDING GMBH  
FRÖHLICHGASSE 42  
A-1230 WIEN



BAUFÜHRER:

wird vor Beginn der Bauarbeiten  
bekanntgegeben

PLANVERFASSER:

**LIENREICH**  
Generalplanung und Projektmanagement GmbH  
Neudorfstrasse 18  
A-2361 Lixendorf  
+43 2236 9000  
studio@linienreich.at  
www.linienreich.at

BEHÖRDE / GENEHMIGUNGSVERMERK:

Bundesabgabe

Bezahlt.

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

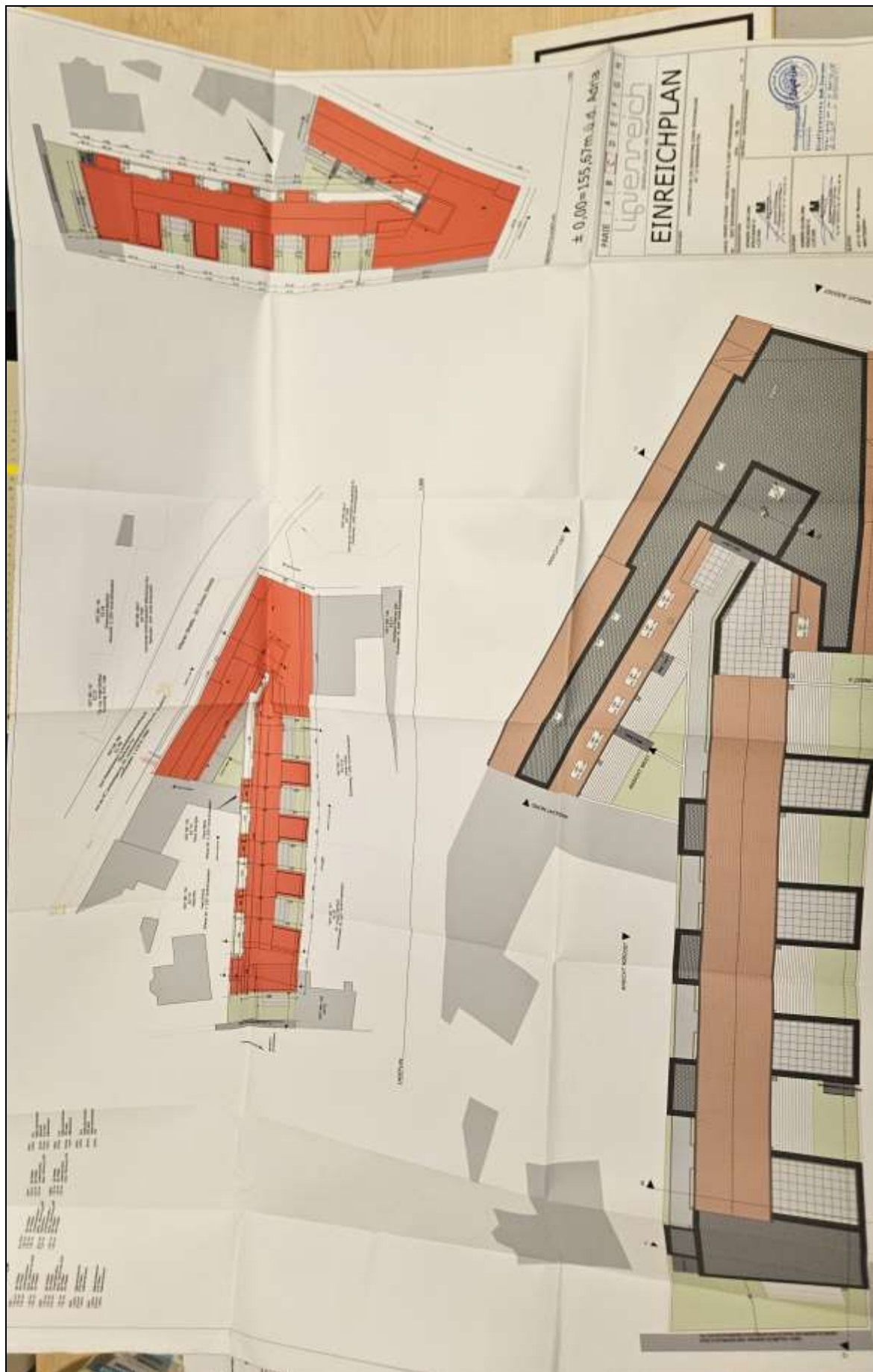
Hierauf bezieht sich der hs. Bescheid vom  
28.10.2018 z. B. 81/V. 22/18



PLANINHALT:

|                    |                |           |
|--------------------|----------------|-----------|
| GRUNDRISS          | DACHDRAUFSICHT | M = 1:100 |
| LAGEPLAN           |                | M = 1:200 |
| ÜBERSICHTSLAGEPLAN |                | M = 1:200 |

| GEZ. | MASSSTAB | ART DER EINREICHUNG | PLANDATUM  | PROJEKTR. | BAUTEIL | PLANART | PLANNUMMER | INDEX |
|------|----------|---------------------|------------|-----------|---------|---------|------------|-------|
| TK   | 1:100    | BAU                 | 31.07.2018 | 1739      | -       | 30      | 003        | -     |



PARIE

A

B

C

D

E

F

G

H

linienreich

GENERALPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

# EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:

EINREICHPLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE  
MIT 15 WOHN EINHEITEN

ADRESSE: WIENER STRASSE 1 / KIRCHENPLATZ 15, A-2301 GROSSENZERSDORF  
KG: 06207 GROSSENZERSDORF

GSTK.: 138, 139

E.Z.: 23

GRUNDEIGENTÜMER:

WOHNWERK HOLDING GMBH  
FRÖHLICHGASSE 42  
A-1230 WIEN

  
WohnWerk Holding GmbH  
Frölichgasse 42, A-1230 Wien  
Tel.: +43 1 698 20 56 | Fax: +43 1 698 20 56 / 99

BEHÖRDE / GENEHMIGUNGSVERMERK:

Bundesabgabe  
€ 120  
bezahlt.



Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

Hierauf bezieht sich der h. Bescheid vom  
28.10.2018 Zl. 68/2018-14

BAUWERBER:

WOHNWERK HOLDING GMBH  
FRÖHLICHGASSE 42  
A-1230 WIEN

  
WohnWerk Holding GmbH  
Frölichgasse 42, A-1230 Wien  
Tel.: +43 1 698 20 56 | Fax: +43 1 698 20 56 / 99

BAUFÜHRER:

wird vor Beginn der Bauarbeiten  
bekanntgegeben

PLANVERFASSER:

linienreich  
Generalplanung & Projektmanagement GmbH  
Neudorfer Strasse 30  
A-2361 Laxenburg  
+43 2236 620936  
studio@linienreich.at  
www.linienreich.at

PLANINHALT:

|         |     |           |
|---------|-----|-----------|
| SCHNITT | A-A | M = 1:100 |
| SCHNITT | B-B | M = 1:100 |
| SCHNITT | C-C | M = 1:100 |
| SCHNITT | D-D | M = 1:100 |

| GEZ. | MASSSTAB | ART DER EINREICHUNG | PLANDATUM  | PROJEKTNR. | BAUTEIL | PLANART | PLANNUMMER | INDEX |
|------|----------|---------------------|------------|------------|---------|---------|------------|-------|
| TK   | 1:100    | BAU                 | 31.07.2018 | 1739       | -       | 30      | 005        | -     |



|       |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PARIE | A | B | C | D | E | F | G | H |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|

# linienreich

GENERALPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

## EINREICHPLAN

**BAUVORHABEN:**

EINREICHPLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE  
MIT 15 WOHNHEINHEITEN

**ADRESSE:** WIENER STRASSE 1 / KIRCHENPLATZ 15, A-2301 GROSSENZERSDORF

**KG:** 06207 GROSSENZERSDORF

**GSTK.:** 138, 139

**BEHÖRDE / GENEHMIGUNGSVERMERK:**

**E.Z.:** 23

**GRUNDEIGENTÜMER:**

WOHNWERK HOLDING GMBH  
FRÖHLICHGASSE 42  
A-1230 WIEN

WohnWerk Holding GmbH  
Fröhlichgasse 42, A-1230 Wien  
Tel.: +43 1 698 20 56 | Fax: +43 1 698 20 56 / 99

**Bundesabgabe**

*1.00*

**bezahlt.**

**Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf**

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom  
*28.10.2018* Zl. *BA-BW/22817*

**BAUWERBER:**

WOHNWERK HOLDING GMBH  
FRÖHLICHGASSE 42  
A-1230 WIEN

WohnWerk Holding GmbH  
Fröhlichgasse 42, A-1230 Wien  
Tel.: +43 1 698 20 56 | Fax: +43 1 698 20 56 / 99

**BAUFÜHRER:**

wird vor Beginn der Bauarbeiten  
bekanntgegeben

**PLANVERFASSER:**

**LINIENREICH**  
Generalplanung & Projektmanagement GmbH  
Neudorfer Straße 18  
A-2361 LAZARSDORF  
+43 2236 6271-530  
studio@linienreich.at  
www.linienreich.at

**PLANINHALT:**

|                    |      |           |
|--------------------|------|-----------|
| GRUNDRISS          | 1.OG | M = 1:100 |
|                    | 2.OG | M = 1:100 |
| ÜBERSICHTSLAGEPLAN |      | M = 1:200 |

| REZ. | MASSSTAB: | ART DER EINREICHUNG | PLANDATUM  | PROJEKTNR. | BAUTEIL | PLANART | PLANNUMMER | INDEX |
|------|-----------|---------------------|------------|------------|---------|---------|------------|-------|
| K    | 1:100     | BAU                 | 31.07.2018 | 1739       | -       | 30      | 002        | -     |





195,07m.u.d. Adria

|       |   |   |   |   |   |   |   |   |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PARIE | A | B | C | D | E | F | G | H |
|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|

# linienreich

GENERALPLANUNG UND PROJEKTMANAGEMENT

## EINREICHPLAN

**BAUVORHABEN:**

EINREICHPLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNANLAGE  
MIT 15 WOHNHEINHEITEN

**ADRESSE:** WIENER STRASSE 1 / KIRCHENPLATZ 15, A-2301 GROSSENZERSDORF

**KG:** 06207 GROSSENZERSDORF

**GSTK.:** 138, 139

**E.Z.:** 23

**GRUNDEIGENTÜMER:**

WOHNWERK HOLDING GMBH  
FRÖHLICHGASSE 42  
A-1230 WIEN

WohnWerk Holding GmbH  
Fröhlichgasse 42, A-1230 Wien  
Tel.: +43 1 698 20 56 | Fax: +43 1 698 20 56 / 99

**BEHÖRDE / GENEHMIGUNGSVERMERK:**

**Bundesabgabe**  
€ 120  
**bezahlt.**

**Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf**  
Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom  
21.10.2019 z. BAUWERK

**BAUWERBER:**

WOHNWERK HOLDING GMBH  
FRÖHLICHGASSE 42  
A-1230 WIEN

WohnWerk Holding GmbH  
Fröhlichgasse 42, A-1230 Wien  
Tel.: +43 1 698 20 56 | Fax: +43 1 698 20 56 / 99

**BAUFÜHRER:**

wird vor Beginn der Bauarbeiten  
bekanntgegeben

**PLANVERFASSER:**

**LINIENREICH**  
Generalplanung & Projektmanagement GmbH  
Neudorfer Straße 1  
A-2361 Lankenburg  
+43 236 67 77 0  
studio@linienreich.at  
www.linienreich.at

**PLANINHALT:**

|                    |    |           |
|--------------------|----|-----------|
| GRUNDRISS          | KG | M = 1:100 |
|                    | EG | M = 1:100 |
| ÜBERSICHTSLAGEPLAN |    | M = 1:200 |

| GEZ. | MASSSTAB: | ART DER EINREICHUNG | PLANDATUM  | PROJEKTNR. | BAUTEIL | PLANART | PLANNUMMER | INDEX |
|------|-----------|---------------------|------------|------------|---------|---------|------------|-------|
| TK   | 1:100     | BAU                 | 31.07.2018 | 1739       | -       | 30      | 001        | -     |





Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baubewilligung betreffend des Einreichplanes laut Auskunft der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf abgelaufen ist.

## **2.6. Anschluss – und Aufschließungskosten:**

Laut schriftlicher Mitteilung der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf vom 18.07.2025 wurden die Anschluss- und Aufschließungskosten beglichen.

## **2.7. 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. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 23, Grundbuch 06207 Großenzersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 139, mit der Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Kirchenplatz 15a/Wiener Straße 1**

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.

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussende Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die allgemeine Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte. Die Wertermittlung muss auch in diesem Fall nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen.

Laut Einreichplan vom 31.07.2018 ergibt sich folgende erzielbare Nutzfläche:

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| Wohnnutzfläche Top 1 – Top 15: | 1.679,31 m <sup>2</sup>    |
| Top 16 (laut Plan Gewerbe):    | <u>54,93 m<sup>2</sup></u> |
| Wohnnutzfläche gesamt:         | 1.734,24 m <sup>2</sup>    |

Die sogenannte Bauträgerkalkulation kennt einen Richtwert für den m<sup>2</sup> möglicher Nutzfläche im Vorprojektstadium (dieser Wert wird hier angesetzt). Er rechnet sich grundsätzlich aus dem möglichen Verkaufspreis dieser Bestandsfläche (nach Fertigstellung des Bauwerkes) abzüglich der bis dahin notwendigen Kosten, nämlich Baukosten, Baunebenkosten, Erschließungsaufwand und eventuelle Finanzierungskosten sowie Gewinn (Residualwert).

**BEWERTUNG BEI NEUBEBAUUNG**

**EZ 23, Grundbuch 06207 Großenzersdorf**

|                                                   |                            |                |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------|
| Erzielbare Nutzfläche ca. 1.734,24 m <sup>2</sup> | € 1.100/pro m <sup>2</sup> | € 1.907.664,00 |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------|

|                                                                                                      |   |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------|
| Abschlag von 5% aufgrund der abgelaufenen<br>Baubewilligung und der damit verbundenen<br>Problematik | - | € <u>95.383,20</u><br>€ 1.812.280,80 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------|

|                                                                                                                                                            |  |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------|
| Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 15% aufgrund<br>derzeitigen geringen Nachfrage nach Bauträgerprojekten und<br>des eingeschränkten Käufermarktes |  | € <u>271.842,12</u><br>€ 1.540.438,68 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------|

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 23, Grundbuch 06207 Großenzersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 139, mit der Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Kirchenplatz 15a/Wiener Straße 1, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 29.04.2025 beträgt gerundet:

**EUR 1.540.500,-**  
**(Euro Eine Million Fünfhundertvierzigtausendfünfhundert )**

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 23, Grundbuch 06207 Großenzersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 139, mit der Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Kirchenplatz 15a/Wiener Straße 1, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 29.04.2025 beträgt gerundet:

**EUR 1.540.000,-**  
**(Euro Eine Million Fünfhundertvierzigtausend )**



Wien, am 18.07.2025

**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.