

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 10/26v

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 03.04.2026, 24 E 10/26v, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Land Niederösterreich

vertreten durch das: Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1

diese vertreten durch: Mag. Peter Abpurg, Rechtsanwalt
1010 Wien, Wollzeile 17/22

Verpflichtete Partei: Selajdin Bekiri, geboren am 2.11.1971
2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7

wegen: € 25.174,88 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 426, Grundbuch 06207
Großenzersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 799/64, mit der
Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7.**



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 03.04.2026 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 426, Grundbuch 06207 Großenzersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 799/64, mit der Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7.

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 07.05.2026 (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 426, GST – Nr. 799/64, GB 06207 Großenzersdorf** am 07.05.2026 unter Anwesenheit von:

1. Ehefrau des Verpflichteten, Herrn Selajdin Bekiri
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 05.05.2026

1.5.4. Kontoblatt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf vom 14.07.2026

1.5.5. Einsicht in den Bauakt bei der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf

1.5.6. Fotos

Bestandsverhältnis

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von der Ehefrau des Verpflichteten, Herrn Selajdin Bekiri, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Rückstände - Gemeindekonto

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf vom 14.07.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 220,96 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf vom 14.07.2026

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf
UID: ATU 16230607

Homepage: www.gross-enzersdorf.gv.at
E-Mail: gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at
Telefon: 02245/2314
Fax: 02245/24033

Kontoblatt Kunde

Person: **439, Bekiri Selajdin, Johann Nestroy-Gasse 7, 2301 Groß-Enzersdorf**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	3/1	SA1/188	13.01.2026	15.02.2026	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2026	105,60			9,60 10,00 %	
1/	4/1	SA1/188	13.01.2026	15.02.2026	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	31,77			2,89 10,00 %	
1/	5/1	SA1/188	13.01.2026	15.02.2026	Fäkalkanal 1. Quartal 2026	83,59			7,60 10,00 %	
					Summe Beleg SA1/188	220,96				
1/	3/1	SA1/1620	17.02.2026	15.02.2026	Wasserbezugsgeb. Bel: 188 1. Quartal 2026		105,60		9,60 10,00 %	21
1/	4/1	SA1/1620	17.02.2026	15.02.2026	Bereitstellungs, Bel: 188 1. Quartal 2026		31,77		2,89 10,00 %	21
1/	5/1	SA1/1620	17.02.2026	15.02.2026	Fäkalkanal, Bel: 188 1. Quartal 2026		83,59		7,60 10,00 %	21
					Summe Beleg SA1/1620		220,96			
1/	2/1	SA1/3282	14.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer - B 2026	29,05				
1/	3/1	SA1/3282	14.04.2026	15.05.2026	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2026	105,60			9,60 10,00 %	
1/	4/1	SA1/3282	14.04.2026	15.05.2026	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2026	31,77			2,89 10,00 %	
1/	5/1	SA1/3282	14.04.2026	15.05.2026	Fäkalkanal 2. Quartal 2026	83,59			7,60 10,00 %	
					Summe Beleg SA1/3282	250,01				
1/	600/1	SA1/5619	16.06.2026	30.06.2026	Mahngebühr Mahnung	3,00				
1/	601/1	SA1/5619	16.06.2026	30.06.2026	Säumniszuschlag Mahnung	5,00				
					Summe Beleg SA1/5619	8,00				
1/	2/1	SA1/5990	24.06.2026	15.05.2026	Grundsteuer - B, Bel: 3282 2026		29,05			21
1/	3/1	SA1/5990	24.06.2026	15.05.2026	Wasserbezugsgeb. Bel: 3282 2. Quartal 2026		105,60		9,60 10,00 %	21
1/	4/1	SA1/5990	24.06.2026	15.05.2026	Bereitstellungs, Bel: 3282 2. Quartal 2026		31,77		2,89 10,00 %	21
1/	5/1	SA1/5990	24.06.2026	15.05.2026	Fäkalkanal, Bel: 3282 2. Quartal 2026		83,59		7,60 10,00 %	21
1/	600/1	SA1/5990	24.06.2026	30.06.2026	M.G. Bel: 5619 Mahnung		3,00			21
1/	601/1	SA1/5990	24.06.2026	30.06.2026	SZ, Bel: 5619 Mahnung		5,00			21
					Summe Beleg SA1/5990		258,01			
1/	3/1	SA1/6289	09.07.2026	15.08.2026	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2026	105,60		105,60	9,60 10,00 %	
1/	4/1	SA1/6289	09.07.2026	15.08.2026	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2026	31,77		31,77	2,89 10,00 %	
1/	5/1	SA1/6289	09.07.2026	15.08.2026	Fäkalkanal 3. Quartal 2026	83,59		83,59	7,60 10,00 %	
					Summe Beleg SA1/6289	220,96		220,96		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						699,93	478,97	220,96		
Konto						699,93	478,97	220,96		

Erstellt am 14.07.2026 13:55:13 von Sonja Sykora

Seite 1 von 1

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 05.05.2026

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 06207 Großenzersdorf				EINLAGEZAHL 426	
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf					

Letzte TZ 588/2026					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
799/64	GST-Fläche	532			
	Bauf.(10)	117			
	Gärten(10)	415	Johann Nestroy-Gasse 7		
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
***** B *****					
1 ANTEIL: 1/1					
Selaudin Bekiri					
GEB: 1971-11-02 ADR: Johann Nestroy-G. 7, Groß-Enzersdorf 2301					
e 4164/2007 IM RANG 9245/2007 Kaufvertrag 2006-01-16 Eigentumsrecht					
***** C *****					
9 a 4742/2024 Bescheid 2021-12-16					
PFANDRECHT vollstr EUR 25.174,88					
Antragskosten EUR 20,--					
für Land Niederösterreich vertreten durch					
Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf (8 E 1081/24y)					
b 588/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 10					
10 a 588/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur					
Hereinbringung von vollstr. EUR 25.174,88					
Kosten EUR 20,--, Antragskosten EUR 1.161,68 für Land					
Niederösterreich (24 E 10/26v)					
b 588/2026 Pfandrecht siehe LNR 9					
***** HINWEIS *****					
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.					

Grundbuch				05.05.2026 10:28:45	
Seite 1 von 1					

C-Blatt – Pfandrecht – für das Land Niederösterreich vertreten durch die
Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf

8E 1 0 8 1 / 2 4 y	
BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT GÄNSERNDORF	
Fachgebiet Wahlen, Gemeinden, Kultur, Vollstreckungen 2230 Gänserndorf, Schönkirchner Straße 1	
	
47 4 2 / 24	
<u>Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf, 2230</u>	
Herr Selajdin Bekiri Johann Nestroy-Gasse 7 2301 Groß-Enzersdorf	
GFA3-V-191/020 Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)	Beilagen ZS
E-Mail: wahlen-gemeinden.bhgf@noe.gv.at Fax: 02282/9025-24151 Internet: www.noe.gv.at Bürgerservice: 02742/9005-9005 - www.noe.gv.at/datenschutz	
Bezug	(0 22 82) 9025 Durchwahl 24168
Bearbeiterin Sandra Macho	Datum 16. Dezember 2021
Betrifft Bekiri Selajdin, Johann Nestroy-Gasse 7, KG Groß-Enzersdorf, Gst.: 799/64	
Bescheid über die Vorauszahlung der Kosten einer Ersatzvornahme	
Sie haben die Ihnen mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf vom 19.06.2019, Zahl GFW3-U-1119/002, auferlegte Verpflichtung nicht erfüllt. Es wird Ihnen daher der Auftrag erteilt, als Vorauszahlung für die Kosten der Ihnen mit Schreiben vom 03.09.2019, Zahl GFA3-V-191/020 angedrohten Ersatzvornahme innerhalb von 4 Wochen ab Zustellung dieses Bescheides einen Betrag von 25.174,88 Euro mit dem beiliegenden Zahlschein zu überweisen.	
Rechtsgrundlage	
§ 4 des Verwaltungsvollstreckungsgesetzes 1991 – VVG	
Begründung	
Sie wurden mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf vom 19.06.2019, Zahl GFW3-U-1119/002, zu folgender Leistung verpflichtet: <i>„- 100 m3 Abfälle im Garten auf unbefestigten Boden und ca. 24 m3 Abfälle in der Garage (Betonboden und Überdacht) auf dem Grundstück Nr. 799/64, KG Groß-Enzersdorf sind nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, umgehend, spätestens jedoch bis 15.07.2019 nachweislich von einem hierzu Befugten entsorgen zu lassen.</i>	

- Der Entsorgungsnachweis ist der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf bis längstens 31.07.2019 vorzulegen.*

Mit Schreiben vom 03.09.2019 erhielten Sie die Androhung der Ersatzvornahme, womit Sie zur Durchführung der erforderlichen Leistung bis spätestens 2 Monaten, ab Zustellung der Androhung verpflichtet wurden.

Bezugnehmend auf die Vollstreckung des Bescheides wurde Ihnen mit Schreiben vom 23.09.2021 zur Kenntnis gebracht, dass laut vorliegendem Kostenvoranschlag der Firma Franz Hödl GesmbH vom 25.05.2020 und der Überprüfung durch einen bautechnischen sowie abfallchemischen Amtssachverständigen die Kosten in Höhe von € 20.543,30 anfallen (Stand 2020).

Sie hatten Gelegenheit binnen zwei Wochen nach Zustellung dieser Verständigung Stellung zu nehmen. Von diesem Recht haben Sie keinen Gebrauch gemacht.

Am 10.11.2021 wurde der Kostenvoranschlag nochmals von der Firma Hödl überprüft und aktualisiert. Aufgrund der Aktualisierung der Preise des oben genannten Kostenvoranschlages ergibt sich nun ein Betrag in Höhe von € 25.174,88.

Auch hier hatten Sie Gelegenheit binnen zwei Wochen nach Zustellung dieser Verständigung Stellung zu nehmen. Von diesem Recht haben Sie keinen Gebrauch gemacht.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzubringen**.

Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **aufschiebende Wirkung**, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) beträgt 30 Euro.

Hinweise:

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

- 3 -

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Für den Bezirkshauptmann
M a c h o



2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei – ohne Berücksichtigung des Pfandrechtes.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

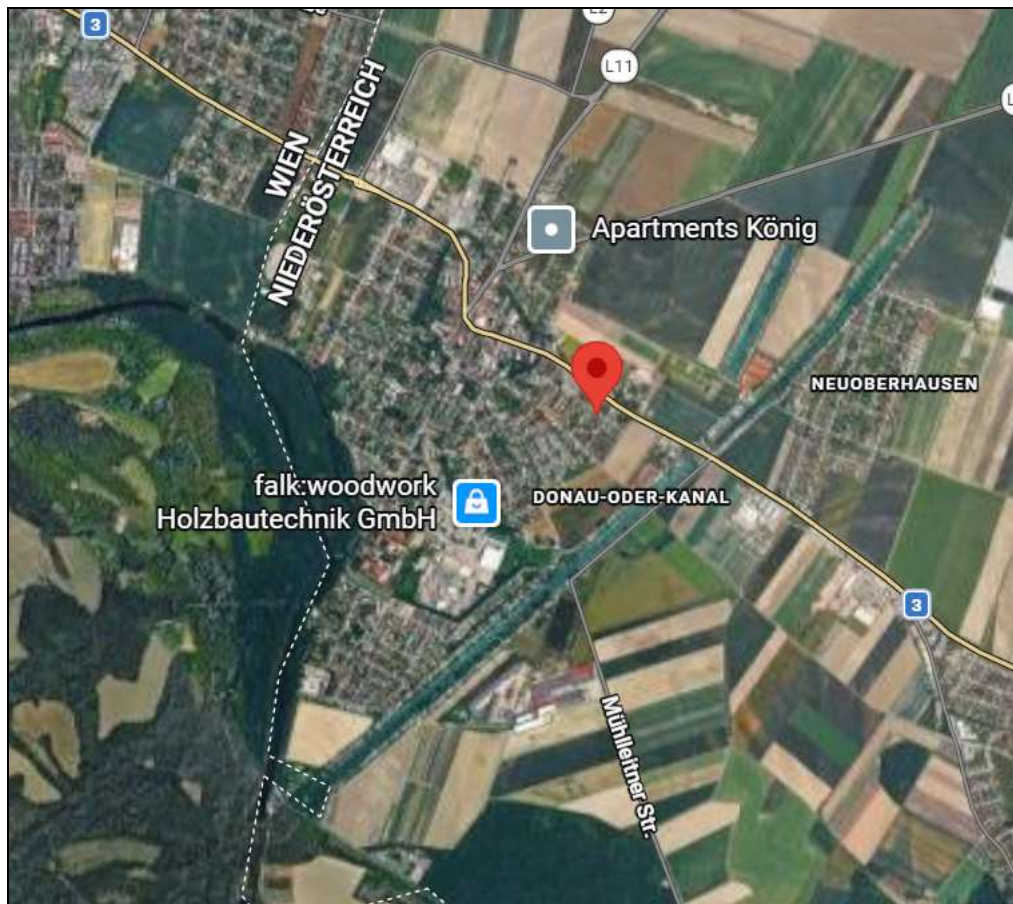


Abbildung 4:



Abbildung 5:

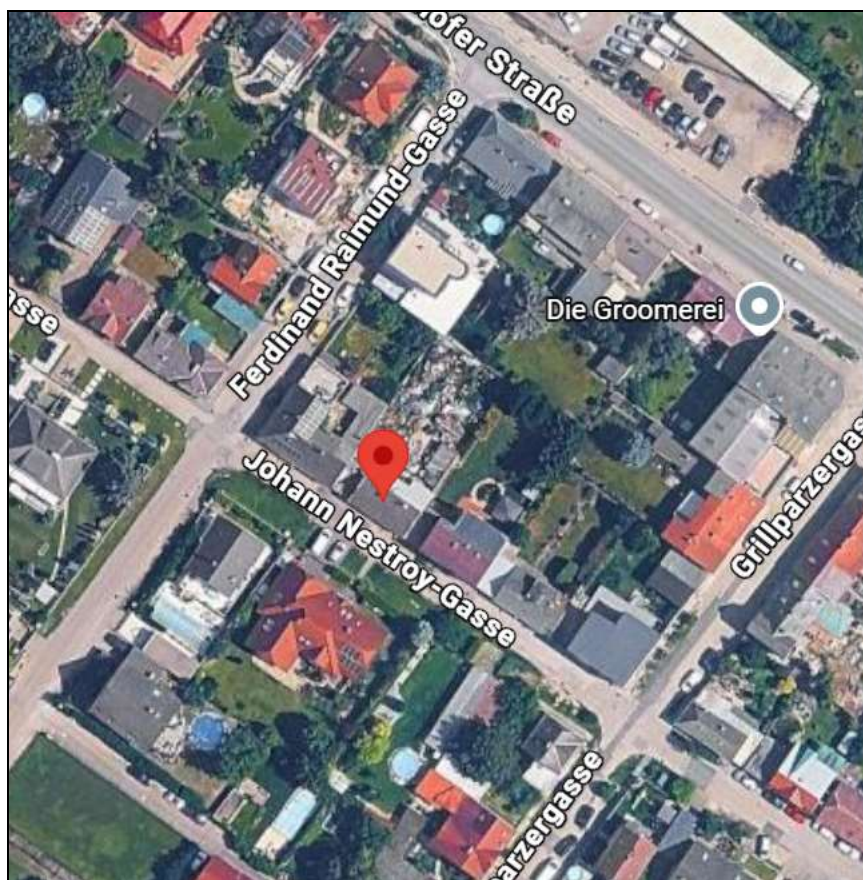
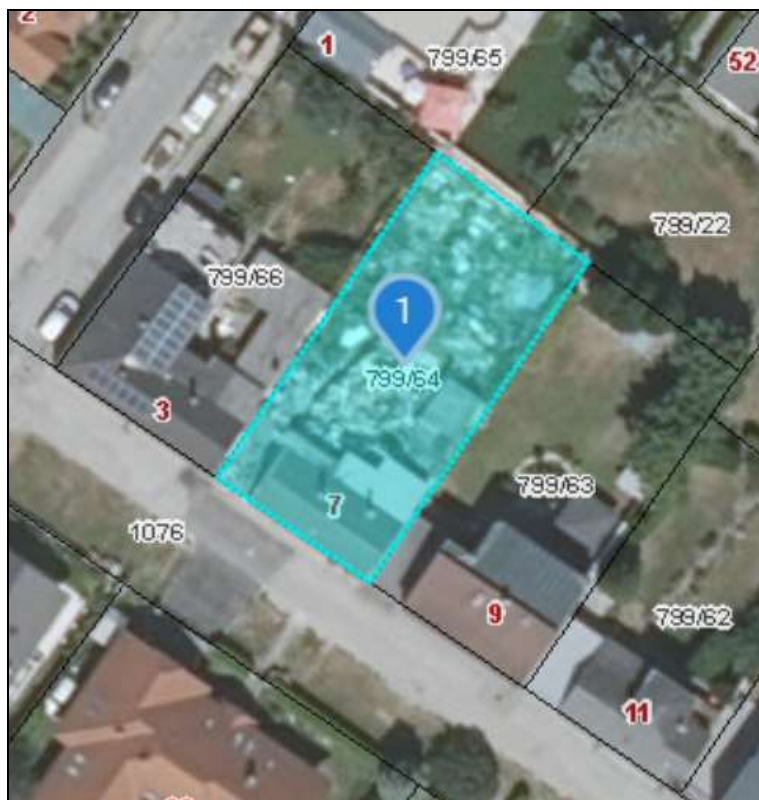


Abbildung 6 – GST – Nr. 799/64

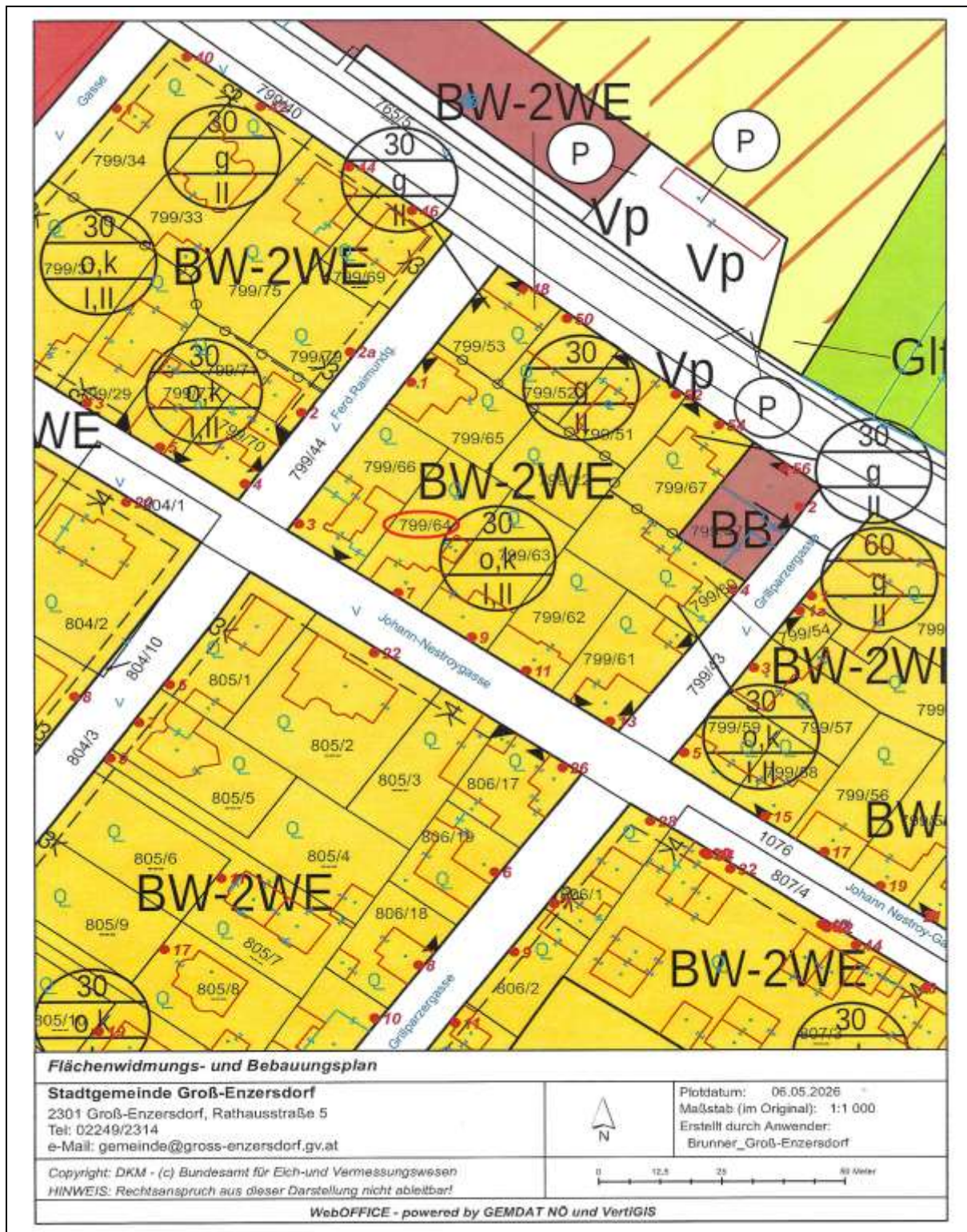


2.2. Bebaubarkeit:

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf ist die Flächenwidmung wie folgt:

GST – Nr. 799/64

BW – Bauland - Wohngebiet



2.3. Objektbeschreibung:

**Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 426, Grundbuch 06207
Großenzersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 799/64, mit der
Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7.**

WOHNHAUS







Bezeichnung: Wohnhaus mit Garage und Nebengebäude

Heizung: Laut Auskunft der Ehefrau des Verpflichteten, Herrn Selajdin Bekiri, ist keine zentrale Heizung vorhanden.

Gliederung: Erdgeschoss
Dachboden – nicht ausgebaut

Hinzuweisen ist, dass ein Kellergeschoss vorhanden ist jedoch durch den Sachverständigen nicht besichtigt werden konnte. Laut Mitteilung der Ehefrau des Verpflichteten, Herrn Selajdin Bekiri, hat sie diesbezüglich keinen Schlüssel. Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Sonstiges: Einfriedung
Nebengebäude
Garage

Hinzuweisen ist, dass auf dem gesamten Grundstück und in der Garage diverse Abfälle abgelagert wurden. Diesbezüglich wurde seitens der Bezirkshauptmannschaft mit Bescheid vom 19.06.2019 der Verpflichtete zu folgenden Leistungen verpflichtet (siehe Seiten 6-8 im Gutachten)

„- 100 m3 Abfälle im Garten auf unbefestigten Boden und ca. 24 m3 Abfälle in der Garage (Betonboden und Überdacht) auf dem Grundstück Nr. 799/64, KG Groß-Enzersdorf sind nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, umgehend, spätestens jedoch bis 15.07.2019 nachweislich von einem hierzu Befugten entsorgen zu lassen.

- Der Entsorgungsnachweis ist der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf bis längstens 31.07.2019 vorzulegen.“

Des Weiteren ist an zu führen, dass im Wohnhaus ebenfalls diverse Abfälle abgelagert wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bewertungsansätzen diesbezüglich ein Risikoabschlag in Abzug gebracht wurde.

Beschreibung der Räumlichkeiten

ERDGESCHOSS

<u>Vorraum:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Badezimmer:</u>	Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC, Badewanne
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Küche:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Einzelofen – siehe diesbezüglich Seite 28 im Gutachten
<u>Zimmer:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe









Nebengebäude



Garage



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

2.4. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des Wohnhauses ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erhöhter Investitionsrückstau ist gegeben.

Der Gesamtzustand des Nebengebäudes ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.5. Anschlüsse:

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Objektgröße:

Aufgrund nicht vorhandener Pläne wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und eine **Wohnnutzfläche von ca. 70 m²** ermittelt.

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

2.7. Baubehörde:

112

BAUAKT Baujahr: _____ Objekt Nr.: B 277

Bauvorhaben: _____

Bauwerber

Name: BAUCH ELFRIEDE BEKRI SELADIN
Adresse: 2361 68 613, JOHANN NEJDOYKASE 7
Telefon: 0664/7908343

Katastralgemeinde:

EZ	Gst. Nr.	Fläche
<u>426</u>	<u>799/64</u>	<u>532</u>

Eigentümer:

Name: _____
Adresse: _____

Name: _____
Adresse: _____

Name: _____
Adresse: _____

FeMa-Bauaktheft
Best.Nr. 10/Bau/R
proBüro-Rührschopf

Boschanstraße 3, A-2484 Weigelsdorf – Nachdruck verboten!

Bescheid „Verwaltungspolizeilicher Auftrag – Rattenbefall durch Schmutz und Unrat“
vom 18.05.2021

Blumenschein 0 2014



Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Verw.-Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich
2301 Groß-Enzersdorf, Rathausstraße 5
Telefon 0 22 49 / 23 14, Telefax 0 22 49 / 42 40-33
e-mail: gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at
www.gross-enzersdorf.gv.at

Selajdin Bekiri
Johann Nestroy-Gasse 7
2301 Groß-Enzersdorf

Groß-Enzersdorf, am 18.5.2021
2724/StADir. Mag. Mitterer

Verwaltungspolizeilicher Auftrag
Rattenbefall durch Schmutz und Unrat

BESCHEID

Die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf ordnet aufgrund festgestellter Vermüllung auf Ihrem Grundstück Nr. 799/64, EZ 426 KG Groß-Enzersdorf und den damit verbundenen Verdacht des Rattenbefalles folgendes an:

SPRUCH

Aufgrund § 33 Abs. 1 der NÖ. Gemeindeordnung und der darauf vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf beschlossenen Verordnung betreffend der Verhütung der Verbreitung durch das Überhandnehmen von Ratten unter § 7 notierten verwaltungspolizeilichen Aufträge werden Sie innerhalb von 14 Tagen aufgefordert, ihr Grundstück von Müll und Unrat zu befreien, um den Rattenbefall einzudämmen.

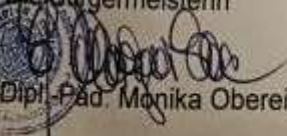
BEGRÜNDUNG

Nach Beschwerde und Foto-Dokumentationen Ihrer Nachbarschaft befinden sich auf Ihrem Grundstück durch Ansammlung von Schmutz und Unrat und durch Ihre auf dem Grundstück befindlichen Baulichkeiten, die der erforderlichen Reinlichkeit entbehren, Ratten. Da diese für die Verbreitung von übertragbarer Krankheiten verantwortlich sind, war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt Groß-Enzersdorf eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.



Die Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Monika Obereigner-Sivec

UID-Nr.: ATU

Abgabenbescheid vom 25.05.2011

Abrechnung
Abrechnung 2014

Seite

 **Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf**
Verw.-Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich
2301 Groß-Enzersdorf, Rathausstraße 5
Telefon 0 22 49 / 23 14, Telefax 0 22 49 / 42 40-33
e-mail: grossenzersdorf@grossenzersdorf.at
www.grossenzersdorf.at

Groß-Enzersdorf, 25.05.2011

An Herrn
Bekiri Selajdin
Johann Nestroy Gasse 7
2301 Groß-Enzersdorf

Abgabenbescheid

Gem. § 6 NÖ Wasserleitungsgesetz 1978 LGBl. 6930 in der derzeit geltenden Fassung und der geitenden Wasserabgabenordnung der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf wird Ihnen für den Anschluss des Objektes **Johann Nestroy Gasse 7 (Grd.Nr.799/64, EZ 426 KG Groß-Enzersdorf)** an die öffentliche Wasserleitung bei einer Berechnungsfläche von **274,72 m²** und einem Einheitssatz von € 8,00 eine Wasseranschlussabgabe

€	2.197,76	zuzüglich
€	219,78	(10 % MWSt.)
€	2.417,54	vorgeschrieben.

Diese Abgabe ist innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides an die Stadtgemeinde Groß- Enzersdorf zu entrichten.
Veränderungen, die an oder auf der angeschlossenen Liegenschaft vorgenommen werden und eine Änderung der Berechnungsfläche nach sich ziehen, sind dem Bürgermeister binnen 2 Wochen schriftlich bekannt zu geben.

Begründung

Die Höhe der Wasseranschlussabgabe ist gem. § 6 Abs.2 des NÖ Gemeinde- wasserleitungsgesetzes derart zu berechnen, dass die Berechnungsfläche für das angeschlossene Grundstück mit dem Einheitssatz multipliziert wird. Die Berechnungsfläche wird derart ermittelt, dass die Hälfte der bebauten Fläche

a) bei Wohngebäuden mit der um 1 erhöhten Anzahl der mit Wasser zu versorgende Geschosse vervielfacht

b) in allen anderen Fällen (Garagen, Betriebsgebäude) verdoppelt und um 15% der unverbauten Fläche- maximal 75 m²- vermehrt wird.

bes. 12.5.11 P.P.

Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf vom 26.06.2017

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT GÄNSERNDORF Fachgebiet Wahlen, Gemeinden, Kultur, Vollstreckungen 2230 Gänserndorf, Schönkirchner Straße 1		
Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf, 2230		
Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf Z. H. des Bürgermeisters Rathausstraße 5 2301 Groß-Enzersdorf		
GFA3-V-111/031	Beilagen	E-Mail: wahlen-gemeinden.bhgf@noe.gv.at Fax: 02282/9025-24161 Internet: http://www.noe.gv.at Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0024716
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)		
Bezug	Bearbeiterin	(0 22 82) 9025
	Andrea Kellner	Durchwahl 24168 Datum 26. Juni 2017
Betrifft		
BEKIRI Selajdin, Groß-Enzersdorf, Nestroy-Gasse 7, Räumung von Ablagerungen		
Sehr geehrter Herr Bürgermeister!		
Auf Grund der Räumung der Ablagerungen auf dem GStNr 799/64, KG Großenzersdorf (Fotos der Fa. Hödl), wird das Vollstreckungsverfahren (baupolizeilichen Auftrag des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf als Baubehörde I. Instanz vom 21.02.2011) gegen Herrn Bekiri Selajdin in 2301 Groß-Enzersdorf, Nestroy-Gasse 7 seitens der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf eingestellt.		
Ergeht an:		
1. Herr Selajdin Bekiri, Johann Nsestroy-Gasse 7, 2301 Groß-Enzersdorf		
Für den Bezirkshauptmann		
Mag. L o i b l		
	Dieses Schriftstück wurde amtssigniert. Hinweise finden Sie unter: www.noe.gv.at/amtssignatur	

Bescheid „Spruch“ Baubehördliche Anordnung zum Abbruch des Garagenbauwerkes vom 29.06.2011

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

Herrn
Seppin Bekin
Johann Nestroy Gasse 7
2301 Gr. Enzersdorf

Aktenzeichen: B277-2/11
Datum: 29.06.2011

Betreff: Baubehördliche Anordnung zum Abbruch

BESCHEID
SPRUCH

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf als Baubehörde I. Instanz ordnet an, dass gemäß § 35 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, das bestehende Garagenbauwerk in 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7, Grundstück Nr. 796/64, KG Großenzersdorf, EZ 426, Grundbuch Großenzersdorf vom Eigentümer abzutragen ist.

Dieser Demolierungsauftrag ist bis spätestens 30.9.2011 zu erfüllen. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden, wird eine Ersatzvornahme durch die Baubehörde angeordnet werden.

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 35 Abs. 2 Z. 3 der NÖ Bauordnung hat die Baubehörde den Abbruch einer Baulichkeit anzuordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Gebäudes durch Baugebrechen unbenützbare geworden ist, gesundheits-, bau- oder feuerpolizeiliche Missstände vorliegen oder
2. die Behebung des Baugebrechens unwirtschaftlich ist und der Eigentümer innerhalb der ihm nach § 33 Abs. 2 gewährten Frist die Missstände nicht behoben hat oder
3. für das Bauwerk keine Baubewilligung nach § 23 oder Anzeige nach § 15 des obzitierten Gesetzes vorliegt und das Bauwerk unzulässig ist oder der Eigentümer den für die fehlende Bewilligung erforderlichen Antrag oder die Anzeige nicht innerhalb der von der Baubehörde bestimmten Frist ab der Zustellung der Aufforderung hiezu eingebracht hat.

Daher wird spruchgemäß zu entscheiden und der Demolierungsauftrag anzuordnen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Seite 2 von 2
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindevorstand der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Die Bundesgebühr für die Berufung beträgt € 13,20.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister

Ing. Hubert TOMSIC

Dieser Bescheid ergeht an:

Eigentümer: Selajdin Bekiri, Johann Nestroy Gasse 7, 2301 Gr. Enzersdorf

Hinzuweisen ist, dass das Garagengebäude bis dato nicht abgebrochen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bewertungsansätzen diesbezüglich ein Risikoabschlag in Abzug gebracht wurde.

Bescheid „Spruch“ Heizungsverbot vom 10.07.2023

Fu. Bau 13.07.23

 **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

Herr
Selajdin Bekiri
Johann Nestroy-Gasse 7
2301 Groß-Enzersdorf

Aktenzeichen: BA-BV/B277-9/23
Datum: 10.07.2023

Betreff: Heizungsverbot
Grst. Nr. 799/64, EZ 426, KG Großenzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7

BESCHIED
SPRUCH

Die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf als Baubehörde I. Instanz ordnet das Verbot die Benützung der bestehenden Abgasanlage im Wohnzimmer der Liegenschaft 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7, Grst. Nr. 799/64, EZ 426 an.

Die ordnungsgemäße Sanierung der Abgasanlage inkl. das Erwirken eines Eignungsbefundes der Abgasanlage im Wohnzimmer ist bis 31.07.2023 durchzuführen. Deren Erledigung ist schriftlich der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf bekannt zu geben.

BEGRÜNDUNG

Anlässlich der Kehrung bzw. Überprüfung des zuständigen Rauchfangkehrermeisterbetriebes Rejmar Johannes wurden am 21.06.2023 schwerwiegende feuerpolizeiliche bzw. baubehördliche Mängel festgestellt:

- Brennstoffentspricht nicht der NÖ BTVO
- Sicherheitsabstände der Feuerstätte zu brennbaren Einrichtungsgegenständen ist nicht eingehalten
- Nicht brennbare Unterlage bei Feuerstätte fehlt
- Feuerstätte ist schadhaft
- Reinigungsöffnung im Verbindungsstück fehlt
- Elektroinstallation augenscheinlich nicht in Ordnung
- Abgasanlage Verputz schadhaft
- Abgasanlage - Abstand zu brennbaren Lagerungen ist nicht gegeben

1. Aufforderung
2. Aufforderung
3. Aufforderung

- Reinigungsöffnungen der Abgasanlage schadhaft
- Abstand der Reinigungsöffnungen einer Abgasanlage zu brennbaren Bauteilen ist zu gering
- Mangel an Abgasanlagen

Rechtsgrundlage

§ 34 der NO Bauordnung 2014 lautet

Vermeidung und Behebung von Baugebrechen

Der Eigentümer eines Bauwerks hat dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung (§ 23) oder der Anzeige (§ 15) entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten und nur zu den bewilligten oder angezeigten Zwecken genutzt wird. Er hat das Baugebrechen zu beheben.

Da bei einer weiteren Inbetriebnahme der Holzfeuerstätte ohne vorherige Sanierung der Abgasanlage erhöhte Lebens- und Brandgefahr besteht, wurde spruchgemäß entschieden.

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 auf
technisch möglichen Weise.

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 nur nach Maßgabe der im Internet (www.grossenzersdorf.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Die Bürgermeisterin

Monika Obergruber-Sivec

Bescheid „Spruch“ baubehördliche Anordnung betreffend der Räumung der Ablagerungen vom 26.04.2023

Aut



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

Nr.: BA-BV/B277-8/23

Groß-Enzersdorf, am 26.04.2023 *JS*

BESCHEID

Herrn
Bekiri Selajdin, Johann Nestroy-Gasse 7, 2301 Groß-Enzersdorf

SPRUCH

Die Bürgermeisterin als Baubehörde I. Instanz erteilt auf Grund der nach § 34 d. NÖ Bauordnung 2014 angeordneten Überprüfung vom 15.12.2022, auf dem Grundstück Nr. 799/64 (EZ 426 KG Groß-Enzersdorf) in 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7, gemäß § 36 der NÖ Bauordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung, die

baubehördliche Anordnung,

auf der Liegenschaft 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse, gemäß § 35 der NÖ Bauordnung 2014 die Räumung der Ablagerungen lt. beiliegendem Protokoll innerhalb einer

FRIST von 4 WOCHEN

durchzuführen. Insbesondere ist der Behörde eine Bestätigung der Räumung der Liegenschaft vorzulegen.

Das Protokoll über die durchgeführte Beschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

BEGRÜNDUNG

Auf Grund der angeführten Gesetzesstellen sind Sie verpflichtet, die Kosten für die am 15.12.2022 durchgeführte Überprüfung mittels Abgabenbescheid vom 16.12.2022 zu tragen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an
met, Berufung an den Stadtrat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich
telegrafisch beim Stadamt Groß-Enzersdorf, 2301, Rathausstraße 5
bringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen
einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Durch
Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides
t gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der
den Abgabe nicht aufgehalten.

Die Bürgermeisterin



Dipl.-Päd. Monika Obereigner-Sivec

Beilage:

Wiederschrift vom 15.12.2022

Abgabenbescheid vom 16.12.2022

Zahlschein

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bewertungsansätzen diesbezüglich ein Risikoabschlag in Abzug gebracht wurde.

2.8. Pläne:

Betreffend des Wohnhauses samt Garage und des Nebengebäudes liegen keine Baupläne bei der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf auf.

2.9. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 426, Grundbuch 06207 Großenzersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 799/64, mit der Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7.

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 geführt wurden.



☰ Zusammenfassen... 511,71 € | V=... ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 4/4 i i

arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	511,71 € i
---	--

Standardabweichung	9,80 € i
--------------------	--

Variationskoeffizient	1,9 % i
-----------------------	---

95%- Toleranzintervall	492,50 € - 530,93 € i
---------------------------	---

Marker	Beschreibung	Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis kor. / m²	↕
1	Bauland Großenzerndorf 454m entfernt		3991/2023	10.03.2023	974 m²	518,48 €	518,48 €	↕
2	Bauland Großenzerndorf 672m entfernt		8647/2023	02.10.2023	740 m²	500,00 €	500,00 €	↕
3	Bauland Großenzerndorf 1.020m entfernt		9423/2024	23.09.2024	611 m²	507,36 €	507,36 €	↕
4	Bauland Großenzerndorf 1.009m entfernt		10494/2024	06.11.2024	595 m²	521,01 €	521,01 €	↕

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 511,71,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz von gerundet **mit € 512,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 426, Grundbuch 06207
Großenzersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 799/64, mit der
Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7.

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 799/64	532 m ²		
	à	€ 512,00	
		€	272 384,00
Bebauungsabschlag von 10%		€	27 238,40
Bodenwert		€	245 145,60
<u>Bauzeitwert Wohnhaus</u>			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	2 500,00
Wohnnutzfläche	70 m ²	€	175 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	60 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in	75%	€	131 250,00
		€	43 750,00
Investitionsrückstau angenommen € 400- pro m ² Wohnnutzfläche		€	28 000,00
		€	15 750,00
Bauzeitwert Gesamt		€	15 750,00
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	245 145,60
Bauzeitwert		€	15 750,00
		€	260 895,60
Einfriedung, Nebengebäude und Garage			
pauschal bewertet		€	5 000,00
		€	265 895,60
Risikoabschlag von 25% aufgrund der rechtlichen Problematiken			
(siehe Seiten 22 bis 31 im Gutachten)		€	66 473,90
		€	199 421,70
Gemäß § 7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der allgemeinen			
derzeitigen geringen Nachfragen nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe			
und im schlechten Erhaltungszustand		€	49 855,43
Verkehrswert		€	149 566,28

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

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 426, Grundbuch 06207 Großenzersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 799/64, mit der Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 07.05.2026 beträgt gerundet:

EUR 149.600,-
(Euro Einhundertneunundvierzigtausendsechshundert)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 426, Grundbuch 06207 Großenzersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 799/64, mit der Adresse 2301 Groß-Enzersdorf, Johann Nestroy-Gasse 7, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 07.05.2026 beträgt gerundet:

EUR 149.400,-
(Euro Einhundertneunundvierzigtausendvierhundert)



Wien, am 14.07.2026

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.