Mag. Markus Hirschler
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 2/25t - 4

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 13.02.2025, 14 E 2/25t - 4, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei:	Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, FN 203160s 3100 St. Pölten, Brunngasse 10
vertreten durch:	Schopf, Zens Rechtsanwälte GmbH 1030 Wien, Esteplatz 5
Verpflichtete Partei:	ZG22 Projektentwicklungs GmbH, FN 567151x 1190 Wien, Barawitzkagasse 3/6
wegen:	€ 70.000,- samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte von:

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1330, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/414, mit der Adresse Ziehrergasse 22, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/328, mit der Adresse Ziehrergasse 22a, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1328, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/413, mit der Adresse Ziehrergasse 22b, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 4, an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/314, mit der Adresse Ziehrergasse 22c, 2301 Oberhausen

1. A l l g e m e i n e s:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 13.02.2025 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1330, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/414, mit der Adresse Ziehrergasse 22, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/328, mit der Adresse Ziehrergasse 22a, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1328, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/413, mit der Adresse Ziehrergasse 22b, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 4, an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/314, mit der Adresse Ziehrergasse 22c, 2301 Oberhausen

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1330, EZ 358, EZ 1328, EZ 1329 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 20.03.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Vergleichswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme am 20.03.2025 von 13:00 Uhr bis 13:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Harman Kaya, Geschäftsführer der ZG22 Projektentwicklungs GmbH
2. Herr Dr. Zens
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszüge vom 18.03.2025

1.5.4. Bescheid und Abgabenbescheid v. 10.05.2022 über die Änderung der Grundstücksgrenzen

1.5.5. Schreiben der Grundstückseigentümer von Ziehrergasse 24 und 26 an die Stadtgemeinde Groß Enzersdorf betreffend Zurückziehung der Berufung zum Bauprojekt vom 06.04.2023

1.5.6. Ansuchen um Baubewilligung v. 09.05.2022

1.5.7. Baubescheide vom 18.08.2022 (AZ: BA-BV/Z114/22, BA-BV/Z115/22, BA-BV/Z116/22, BA-BV/Z117/22) für die Errichtung von Doppelhäusern (ein Doppelhaus je EZ mit Einfriedung und je 4 KFZ-Stellplätzen im Freien

1.5.8. Projektergänzung mit Lageplan der Wiener Netze vom 24.03.2023

1.5.9. Einreichpläne für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses je EZ vom 10.05.2022

1.5.10. Baubeginnsmeldung v. 12.04.2023

1.5.11. Baubeschreibungen vom 05.05.2022

1.5.12. Abgabenbescheid vom 10.05.2022

1.5.13. Fotos

Energieausweis

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaften unbebaut sind

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaften unbebaut sind.

Kontoblätter der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf vom 10.06.2025

Hinzuweisen ist, dass die Rückstände bei der Bewertung (Verkehrswert wurde gerundet) berücksichtigt wurden.

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf
UID: ATU 16230807

Homepage: www.gross-enzersdorf.gv.at
E-Mail: gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at
Telefon: 02249/2314
Fax: 02249/424033

Kontoblatt Kunde

Person: 8230, ZG22 Projektentwicklungs GmbH, Barawitzkagasse 3/6, 1190 Wien

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	SA1/1290	13.02.2025	15.03.2025	Grundsteuer - B Aufrollung laut Bescheid	27,00		27,00		
1/	2/ 1	SA1/3395	15.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer - B 2025	13,50		13,50		
1/	600/ 1	SA1/3869	29.04.2025	15.05.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen		43,50		43,50	43,50
Konto		43,50		43,50	43,50

Erstellt am 10.06.2025 18:09:58 von Valentina Seidl

Seite 1 von 1

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf
UID: ATU 16230807

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.gross-enzersdorf.gv.at
E-Mail: gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at
Telefon: 02249/2314
Fax: 02249/424033

Person: **8231, ZG22 Projektentwicklungs GmbH, Barawitzkagasse 3/6, 1190 Wien** Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	SA1/1299	13.02.2025	15.03.2025	Grundsteuer - B Aufrollung laut Bescheid	27,00		27,00		
1/	2/ 1	SA1/3395	15.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer - B 2025	13,50		13,50		
1/	600/ 1	SA1/3869	29.04.2025	15.05.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen		43,50		43,50	43,50
Konto		43,50		43,50	43,50

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf
UID: ATU 16230807

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.gross-enzersdorf.gv.at
E-Mail: gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at
Telefon: 02249/2314
Fax: 02249/424033

Person: **8232, ZG22 Projektentwicklungs GmbH, Barawitzkagasse 3/6, 1190 Wien** Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	SA1/1299	13.02.2025	15.03.2025	Grundsteuer - B Aufrollung laut Bescheid	27,00		27,00		
1/	2/ 1	SA1/3395	15.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer - B 2025	13,50		13,50		
1/	600/ 1	SA1/3869	29.04.2025	15.05.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen		43,50		43,50	43,50
Konto		43,50		43,50	43,50

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf

UID: ATU 16230607

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.gross-enzersdorf.gv.at
E-Mail: gemeinde@gross-enzersdorf.gv.at
Telefon: 02249/2314
Fax: 02249/424033

Person: **2296, ZG22 Projektentwicklungs GmbH, Barawitzkagasse 3/6, 1190 Wien** Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	SA1/3395	15.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer - B 2. Quartal 2025	25,53		1,83		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen		25,53		25,53	1,83
Konto	31,77	-56,94	-27,00	1,83	1,83

2. B e f u n d:

2.1. Grundbuchstand:

EZ 1330 Grundbuchauszug vom 18.03.2025

```
KATASTRALGEMEINDE 06216 Oberhausen                          EINLAGEZAHL  1330
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

*******************************************************************************
Letzte TZ 204/2025
Plombe 2083/2025
************************************** A1 ************************************
   GST-NR   G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   259/414 G Gärten(10)        *       471  Ziehrergasse 22
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

EZ 1329 Grundbuchauszug vom 18.03.2025

```
KATASTRALGEMEINDE 06216 Oberhausen                          EINLAGEZAHL  1329
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

*******************************************************************************
Letzte TZ 204/2025
************************************** A1 ************************************
   GST-NR   G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   259/328 G Gärten(10)        *       470  Ziehrergasse 22a
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

EZ 1328 Grundbuchauszug vom 18.03.2025

```
KATASTRALGEMEINDE 06216 Oberhausen                          EINLAGEZAHL  1328
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

*******************************************************************************
Letzte TZ 204/2025
************************************** A1 ************************************
   GST-NR   G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   259/413 G Gärten(10)        *       470  Ziehrergasse 22b
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

EZ 358 Grundbuchauszug vom 18.03.2025

```
KATASTRALGEMEINDE 06216 Oberhausen                          EINLAGEZAHL   358
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

*******************************************************************************
Letzte TZ 204/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   259/314 G Gärten(10)        *      470  Ziehrergasse 22c
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

2.1.1. Gutsbestand:

EZ 1330 B-Blatt

```
************************************** B ***************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     ZG22 Projektentwicklungs GmbH (FN 567151x)
     ADR: Nußdorfer Straße 20/2/10-11, Wien   1090
      a 10919/2022 IM RANG 1335/2022 Kaufvertrag 2022-02-04, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-10-11 Eigentumsrecht
```

EZ 1329 B-Blatt

```
************************************** B ***************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     ZG22 Projektentwicklungs GmbH (FN 567151x)
     ADR: Nußdorfer Straße 20/2/10-11, Wien   1090
      a 10919/2022 IM RANG 1335/2022 Kaufvertrag 2022-02-04, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-10-11 Eigentumsrecht
```

EZ 1328 B-Blatt

```
************************************** B ***************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     ZG22 Projektentwicklungs GmbH (FN 567151x)
     ADR: Nußdorfer Straße 20/2/10-11, Wien   1090
      a 10919/2022 IM RANG 1335/2022 Kaufvertrag 2022-02-04, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-10-11 Eigentumsrecht
```

EZ 358 B-Blatt

```
************************************ B ****************************************
   4 ANTEIL: 1/1
     ZG22 Projektentwicklungs GmbH (FN 567151x)
     ADR: Nußdorfer Straße 20/2/10-11, Wien   1090
      a 10919/2022 IM RANG 1335/2022 Kaufvertrag 2022-02-04, Nachtrag zum
          Kaufvertrag 2022-10-11 Eigentumsrecht
```

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

1/1 Anteil ZG22 Projektentwicklungs GmbH (FN 567151x)

2.1.3. A 2-Blatt:

Keine Eintragungen

2.1.4. C-Blatt:

EZ 1330 C-Blatt

```
************************************ C ****************************************
   2  a 10920/2022 Pfandurkunde 2022-10-20
         PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.050.000,--
         für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
         (FN 203160s)
      b 10920/2022 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 358 KG 06216 Oberhausen C-LNR 7
         EZ 1328 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
         EZ 1329 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
         EZ 1330 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
      c 9455/2024 Klage (13 Cg 103/24k - HG Wien)
      d 204/2025 ZWANGSVERSTEIGERUNG siehe C-LNR 4
   3  a 3651/2024 Rückstandsausweis 2024-04-17
         PFANDRECHT                                          vollstr EUR 196,40
         Kosten EUR 76,82
         für G.V.U. - Bezirk Gänserndorf  (13 E 715/24m)
   4  a 204/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
         samt 2,783 Z pro Vierteljahr seit 2024-10-02
         (die Berechnung der Zinsen erfolgt kapitalisiert)
         Kosten EUR 5.057,54 samt 4 % Z seit 2024-11-04
         Antragskosten EUR 1.697,29
         sowie der darüber hinausgehenden Kosten EUR 20,--
         (Vollzugsgebühr)
         für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
         (FN 203160s) (14 E 2/25t)
      b 204/2025 PFANDRECHT siehe C-LNR 2
```

EZ 1329 C-Blatt

```
************************************** C ****************************************
  2  a 10920/2022 Pfandurkunde 2022-10-20
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.050.000,--
        für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
        (FN 203160s)
     b 10920/2022 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 358 KG 06216 Oberhausen C-LNR 7
        EZ 1328 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
        EZ 1329 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
        EZ 1330 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
     c 9455/2024 Klage (13 Cg 103/24k - HG Wien)
     d 204/2025 ZWANGSVERSTEIGERUNG siehe C-LNR 3
  3  a 204/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
        samt 2,783 % pro Vierteljahr seit 2024-10-02
        (die Berechnung der Zinsen erfolgt kapitalisiert)
        Kosten EUR 5.057,54 samt 4 % Z seit 2024-11-04
        Antragskosten EUR 1.697,29
        sowie der darüber hinausgehenden Kosten EUR 20,--
        (Vollzugsgebühr)
        für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
        (FN 203160s) (14 E 2/25t)
     b 204/2025 PFANDRECHT siehe C-LNR 2
```

EZ 1328 C-Blatt

```
************************************** C ****************************************
  2  a 10920/2022 Pfandurkunde 2022-10-20
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.050.000,--
        für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
        (FN 203160s)
     b 10920/2022 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 358 KG 06216 Oberhausen C-LNR 7
        EZ 1328 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
        EZ 1329 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
        EZ 1330 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
     c 9455/2024 Klage (13 Cg 103/24k - HG Wien)
     d 204/2025 ZWANGSVERSTEIGERUNG siehe C-LNR 3
  3  a 204/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
        samt 2,783 % pro Vierteljahr seit 2024-10-02
        (die Berechnung der Zinsen erfolgt kapitalisiert)
        Kosten EUR 5.057,54 samt 4 % Z seit 2024-11-04
        Antragskosten EUR 1.697,29
        sowie der darüber hinausgehenden Kosten EUR 20,--
        (Vollzugsgebühr)
        für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
        (FN 203160s) (14 E 2/25t)
     b 204/2025 PFANDRECHT siehe C-LNR 2
```

EZ 358 C-Blatt

```
************************************ C ****************************************
   7  a 10920/2022 Pfandurkunde 2022-10-20
        PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.050.000,--
        für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
        (FN 203160s)
      b 10920/2022 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 358 KG 06216 Oberhausen C-LNR 7
        EZ 1328 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
        EZ 1329 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
        EZ 1330 KG 06216 Oberhausen C-LNR 2
      c 9455/2024 Klage (13 Cg 103/24k - HG Wien)
      d 204/2025 ZWANGSVERSTEIGERUNG siehe C-LNR 8
   8  a 204/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
        samt 2,783 Z pro Vierteljahr seit 2024-10-02
        (die Berechnung der Zinsen erfolgt kapitalisiert)
        Kosten EUR 5.057,54 samt 4 % Z seit 2024-11-04
        Antragskosten EUR 1.697,29
        sowie der darüber hinausgehenden Kosten EUR 20,--
        (Vollzugsgebühr)
        für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
        (FN 203160s) (14 E 2/25t)
      b 204/2025 PFANDRECHT siehe C-LNR 7
```

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. <u>Grundstücksausmaße:</u>

Grundbuch 06216 Oberhausen, <u>EZ 1330</u>, BG Gänserndorf

```
************************************ A1 ***************************************
   GST-NR   G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   259/414  G Gärten(10)        *      471  Ziehrergasse 22
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Grundbuch 06216 Oberhausen, <u>EZ 1329</u>, BG Gänserndorf

```
************************************ A1 ***************************************
   GST-NR   G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   259/328  G Gärten(10)        *      470  Ziehrergasse 22a
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Grundbuch 06216 Oberhausen, EZ 1328, BG Gänserndorf

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   259/413 G Gärten(10)        *      470  Ziehrergasse 22b
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Grundbuch 06216 Oberhausen, EZ 358, BG Gänserndorf

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   259/314 G Gärten(10)        *      470  Ziehrergasse 22c
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

2.3. Lage

Abbildung 1:

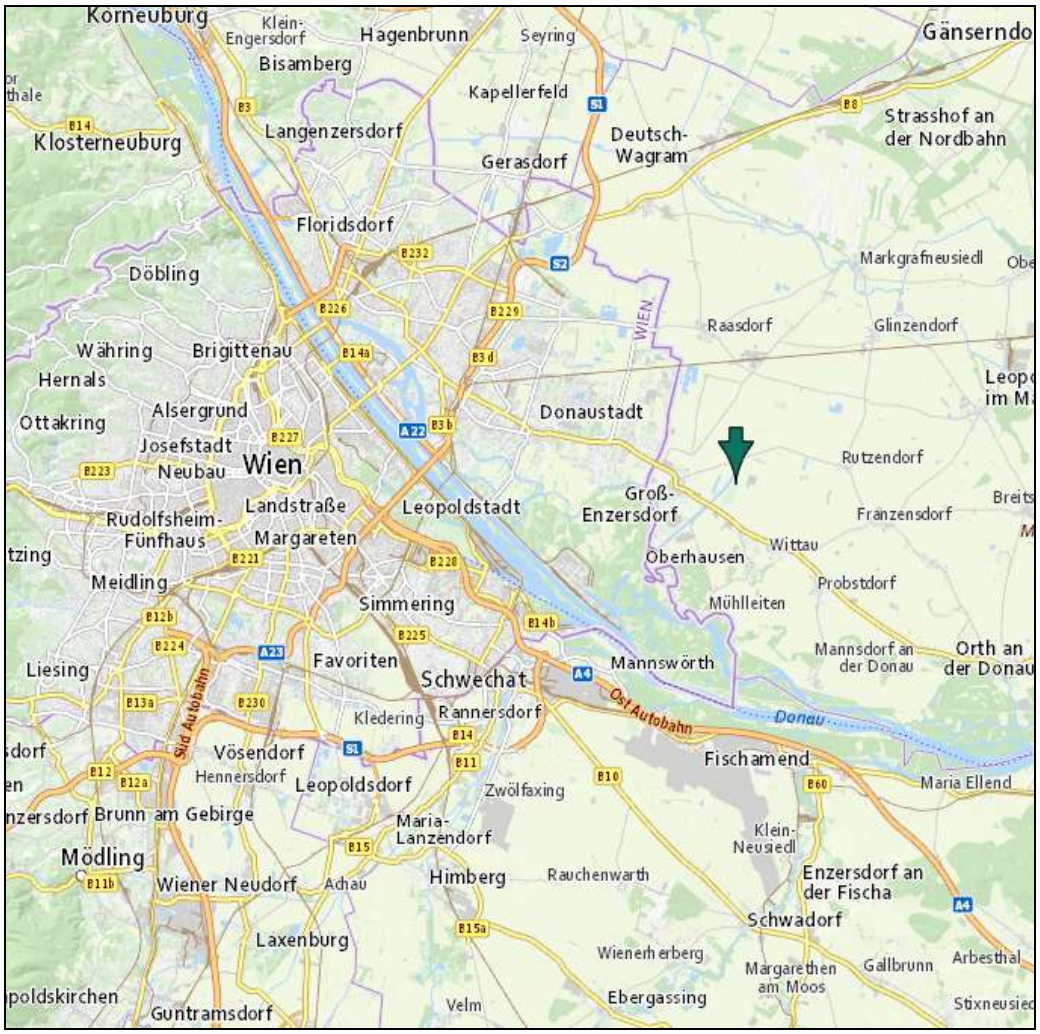


Abbildung 2:

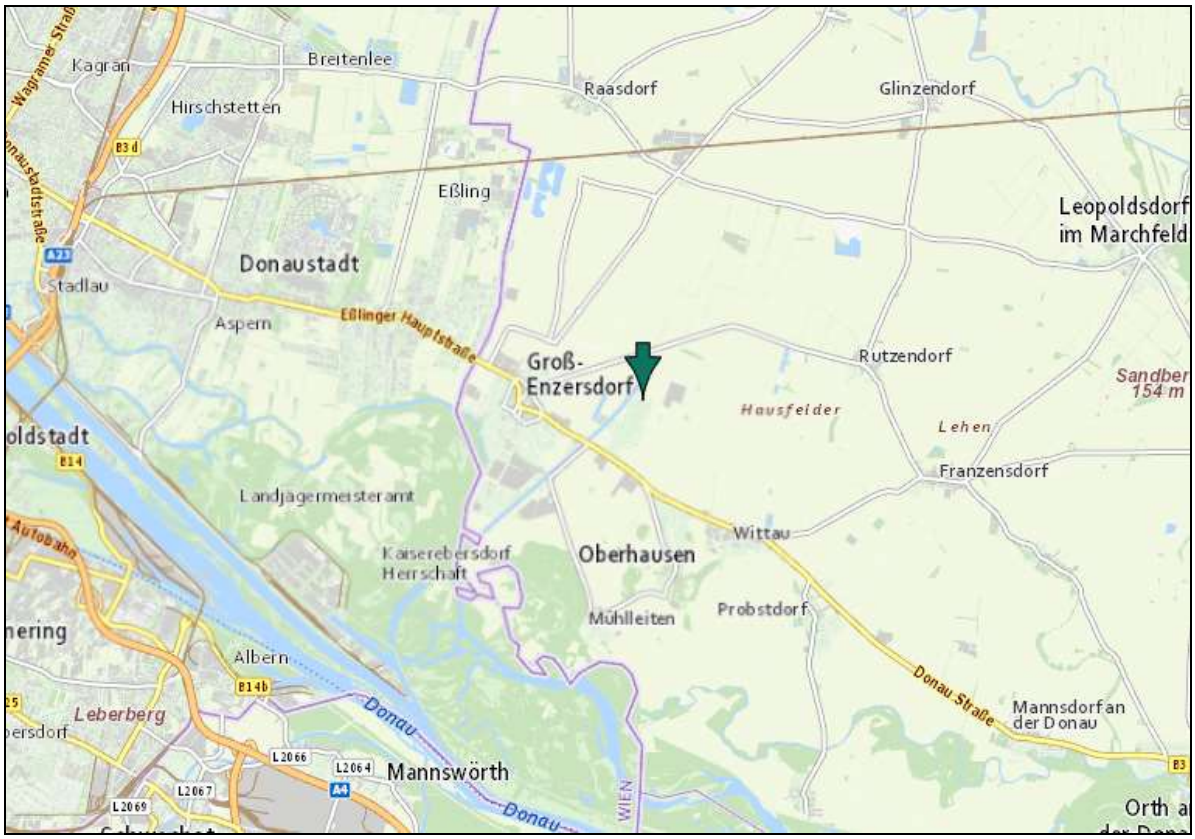


Abbildung 3:

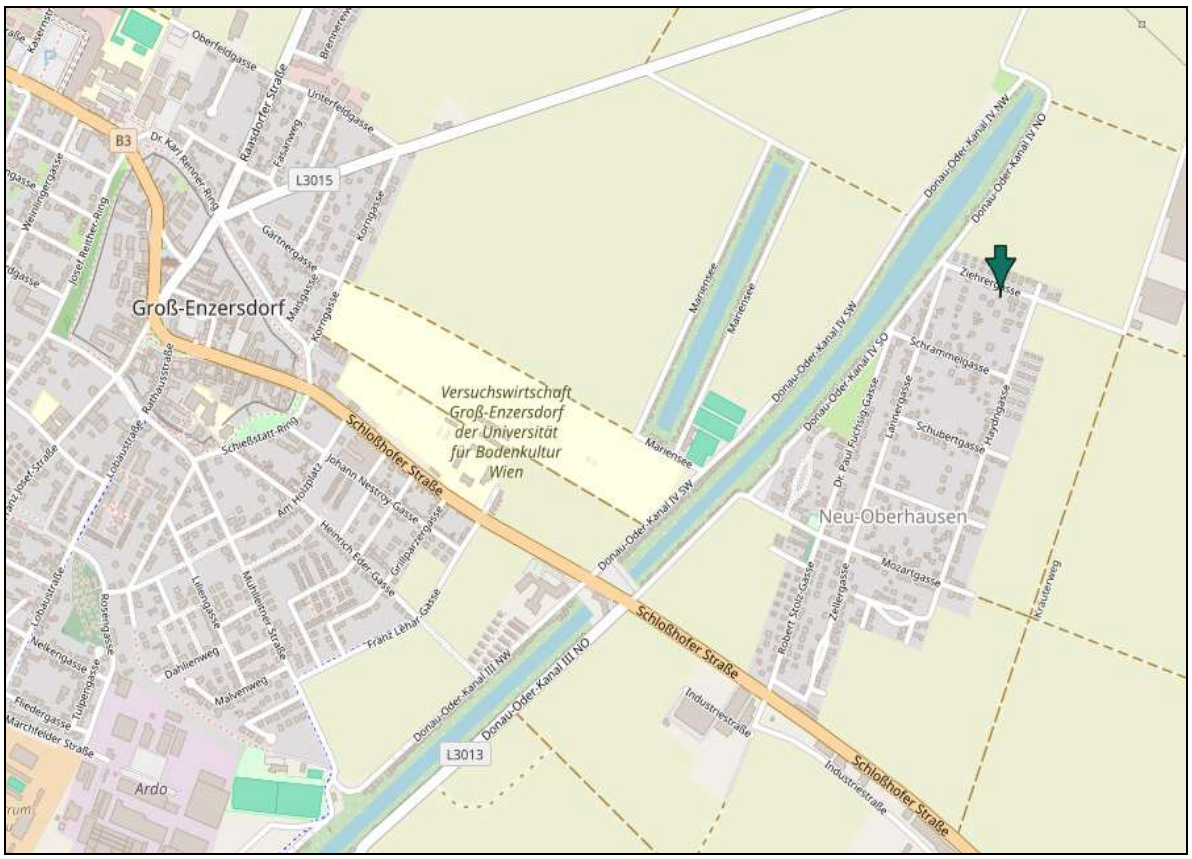


Abbildung 4:

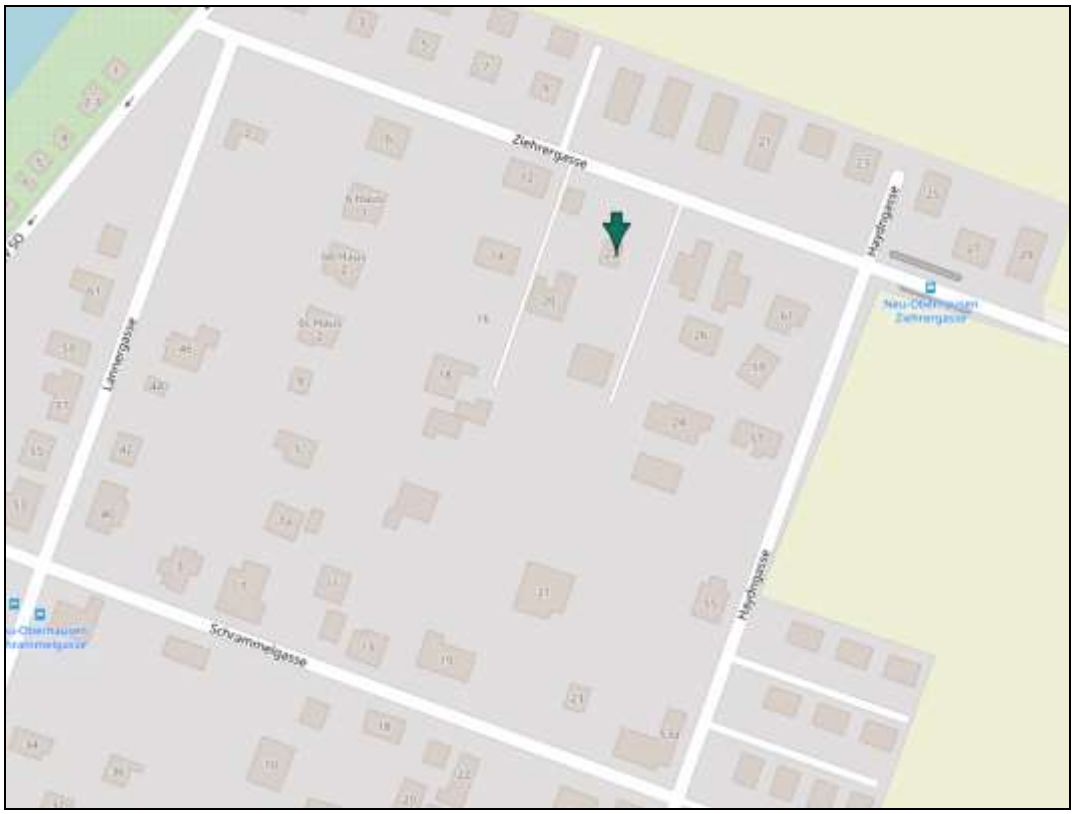


Abbildung 5:

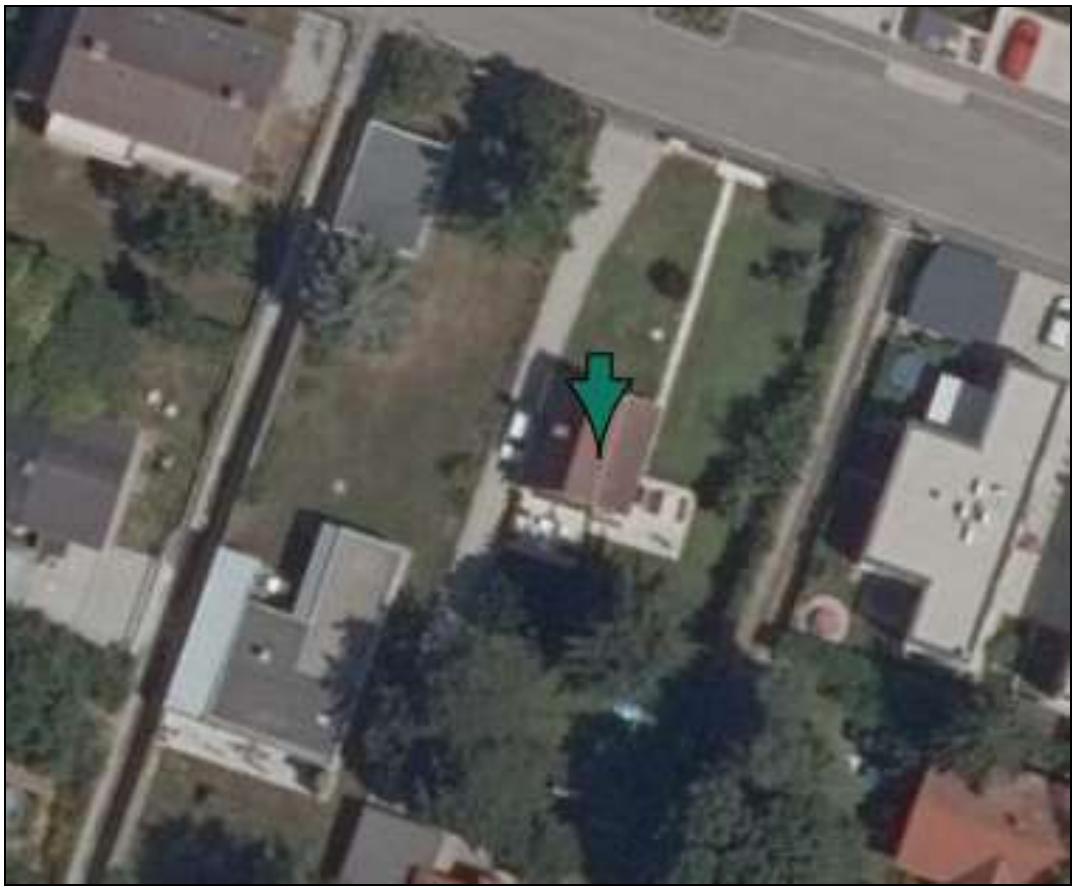
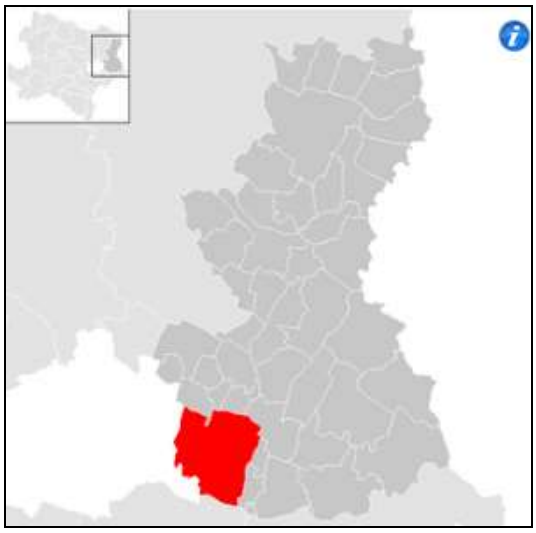


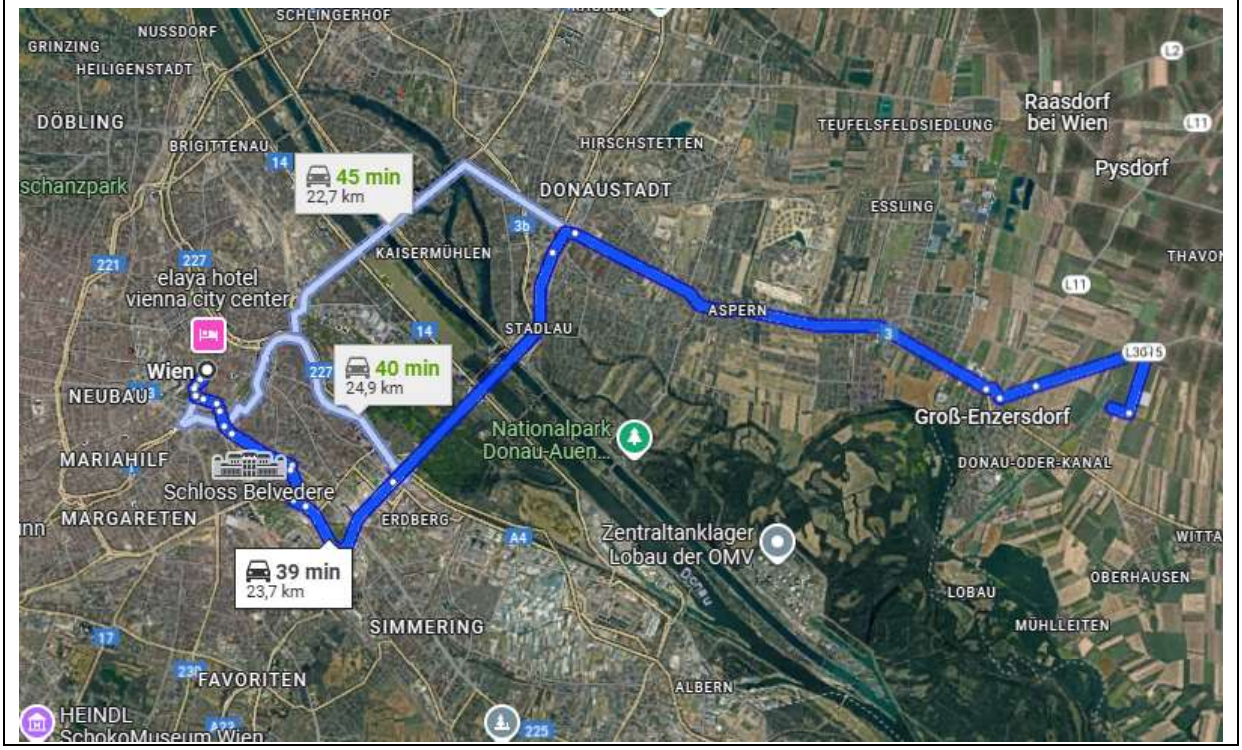
Abbildung 6 – GST- Nr. 259/414, 259/328, 259/413, 259/314 :

Groß-Enzersdorf ist eine Stadtgemeinde mit 12.082 Einwohnern (Stand 1.Jänner 2024) im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich.

Lage von Groß Enzersdorf im Bezirk Gänderndorf



Verkehrsanbindung nach Wien



2.4. **Bebaubarkeit:**

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Groß Enzersdorf ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 104/224 Bauland - Wohngebiet

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Groß-Enzersodorf ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 259/314 Bauland-Wohngebiet – 2 Wohneinheiten
GST – Nr. 259/328 Bauland-Wohngebiet – 2 Wohneinheiten
GST – Nr. 259/414 Bauland-Wohngebiet – 2 Wohneinheiten
GST – Nr. 259/413 Bauland-Wohngebiet – 2 Wohneinheiten

2.5. Objektbeschreibung:

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1330, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/414, mit der Adresse Ziehrergasse 22, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/328, mit der Adresse Ziehrergasse 22a, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1328, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/413, mit der Adresse Ziehrergasse 22b, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 4, an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/314, mit der Adresse Ziehrergasse 22c, 2301 Oberhausen

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1330, EZ 358, EZ 1328, EZ 1329 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

ECKDATEN

Bezeichnung: unbebautes Grundstück
Einreichplanung vorhanden
Baubewilligung aufrecht
Baustelleneinrichtung tw. vorhanden

Baubehörde: Baubescheide vom 18.08.2022 (AZ: BA-BV/Z114/22, BA-BV/Z115/22, BA-BV/Z116/22, BA-BV/Z117/22) für die Errichtung von Doppelhäusern (ein Doppelhaus je EZ mit Einfriedung und je 4 KFZ-Stellplätzen im Freien

Bescheid und Abgabenbescheid v. 10.05.2022 über die Änderung der Grundstücksgrenzen

Einreichpläne für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses je EZ vom 10.05.2022

Baubeginns Meldung v. 12.04.2023

Baubeschreibungen vom 05.05.2022

Gemäß Baubescheide vom 18.08.2022 bzw. laut den Einreichplänen sollen auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftdn eine Wohnhausanlage mit 4 Doppelhäusern mit je 4 KFZ-Stellplätzen sein.

2.6. Baubehörde:

Baubeginnsanzeige EZ 1330 vom 12.04.2023

Stadtbauamt
Groß-Enzersdorf
Eingel.: 14. APR. 2023
Zahl: Beil.:

einde Groß-Enzersdorf
traße 5
ß-Enzersdorf

Wien am 12.04.2023

Baubeginnsmeldung

ZG 22 Projektentwicklungs GmbH
Nussdorfer Straße 20/2/10-11, 1090 Wien

der Baubehörde mit, dass mit der **Bauführung des Bauvorhabens**

/ Umbau/ Zubau:

258/414 EZ 1330 KG Oberhausen

e: Fichrerpasse 22, 2301 Oberhausen

Baubewilligungsbescheid vom 18.08.2022 Zahl BA-BV/ 7117/22

17.04.2023 **begonnen wird.**

uführer wurde beauftragt:

Boulevard
Holdingmanagementges.m.b.H.
A-1160 Wien, Ottakringer Straße 126/1
Tel.: +43 660 341 0535

(Name und Anschrift des Bauführers)

Unterschrift Bauwerber

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Errichtung eines Doppelhauses (Haus 1 und Haus 2) auf GST 259/328 mit Einfriedung und 4 KFZ-Stellplätzen im Freien vom 18.08.2022

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
ZG22 Projektentwicklungs GmbH
Nußdorfer Straße 20/2/10-11
1090 Wien

Aktenzeichen: BA-BV/Z117/22
Datum: 18.08.2022

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Die Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 10.05.2022, 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 eines Doppelhauses (Haus 1 und Haus 2) mit Einfriedung und 4KFZ-Pflichtstellplätzen im Freien in 2301 Oberhausen, Ziehrergasse 22, auf dem Grundstück Nr. 259/414, KG Oberhausen, EZ 1330, Grundbuch Oberhausen.

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. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 673,38** 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 10.05.2022 wurden am 13.07.2022 gemäß den 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.

Alle gegebenenfalls fristgerecht eingebrachten Einwendungen wurden ausreichend geprüft und in der Entscheidung berücksichtigt.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 10.05.2022 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- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,55, mindestens jedoch € 104,00

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderungen der Höhenlage des Geländes, für die Aufstellung von Windrädern sowie für den Abbruch von Bauwerken € 69,00

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

Verwaltungsabgabe TP 29 für eine Fläche von 384,33 m²	€	211,38
Verwaltungsabgabe TP 30	€	69,00
Barauslagen externe Sachverständigengebühren € 78,60 je angefangener halben Stunde	€	393,00
Summe Verfahrenskosten	**€**	**673,38**

Verwaltungsabgabe
€ 280,38 bezahlt

...nweis:		
...ten Ansuchen, Niederschrift	€	
...gen Plane	€	28,60
...gen Bogengebühr	€	21,60
...gen Bogengebühr	€	11,70
...gen Bogengebühr	€	35,10
...gen Bogengebühr	€	35,10
...ne Bundesgebühren	€	23,40
...ne gesamt	€	155,50
	€	828,88

...deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

...gen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim ...meindeamt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf eingebracht werden. Die Berufung ist ...lich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim ...meindeamt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf (p.A. Rathausstraße 5, 2301 Groß-...sdorf, e-mail: bauamt@gross-enzersdorf.gv.at) einzubringen. Sie muss den ...fochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung ...enen Berufungsantrag enthalten.

...: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen ...lich möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der ...stunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.gross-...sdorf.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs ...chen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. ...gesetzliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu ...en.

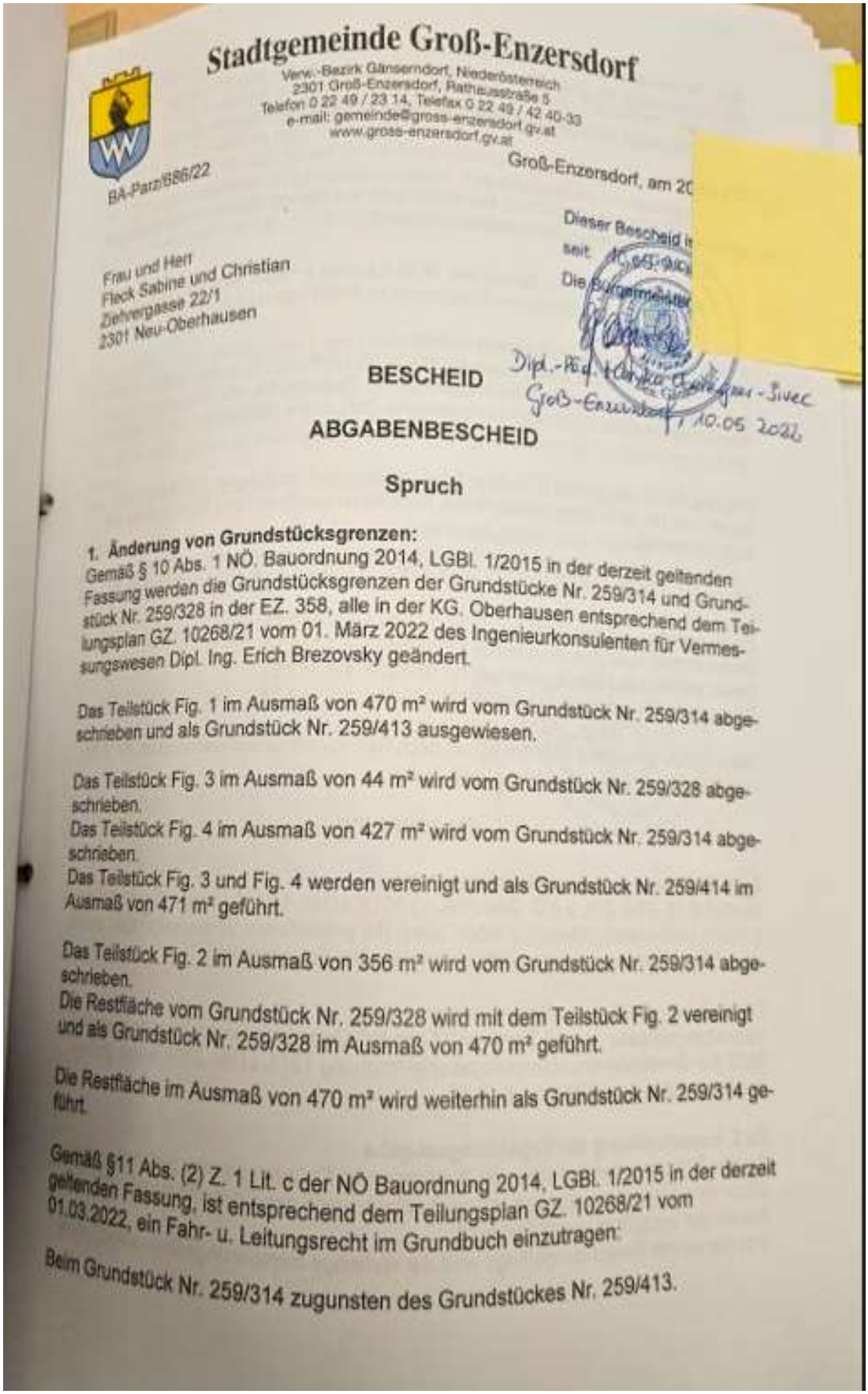
Die Bürgermeisterin

Monika Obereigner-Sivec

...agen:
...weitere Bescheidausfertigung
...ntenschrift zur Vorprüfung 2-fach
...chein
...ne 1-fach
...chreibung 1-fach
...gleichsausweis Haus 1 2-fach
...gleichsausweis Haus 2 2-fach
...chweis über Sommertauglichkeit 2-fach

...ergeht gleichlautend an:
...ntümer: Christian Fleck, Anisergasse 11/Top 7, 6263 Gagering
...ntümer: Sabine Fleck, Anisergasse 11/Top 7, 6263 Gagering
...ber: ZG22 Projektentwicklungs GmbH, Nußdorfer Straße 20/2/10-11, 1090 Wien

Abgabenbescheid über die Änderung der Grundstücksgrenzen



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

BA-Parz/686/22

Groß-Enzersdorf, am 20

Dieser Bescheid ist
seit
Die Bürgermeister

Frau und Herr
Fleck Sabine und Christian
Ziehrergasse 22/1
2301 Neu-Oberhausen

Dipl.-Ing. Monika Christofanz-Sivec
Groß-Enzersdorf, 10.05.2022

BESCHEID

ABGABENBESCHEID

Spruch

1. Änderung von Grundstücksgrenzen:
Gemäß § 10 Abs. 1 NÖ. Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung werden die Grundstücksgrenzen der Grundstücke Nr. 259/314 und Grundstück Nr. 259/328 in der EZ. 358, alle in der KG. Oberhausen entsprechend dem Teilungsplan GZ. 10268/21 vom 01. März 2022 des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl. Ing. Erich Brezovsky geändert.

Das Teilstück Fig. 1 im Ausmaß von 470 m² wird vom Grundstück Nr. 259/314 abgeschrieben und als Grundstück Nr. 259/413 ausgewiesen.

Das Teilstück Fig. 3 im Ausmaß von 44 m² wird vom Grundstück Nr. 259/328 abgeschrieben.
Das Teilstück Fig. 4 im Ausmaß von 427 m² wird vom Grundstück Nr. 259/314 abgeschrieben.
Das Teilstück Fig. 3 und Fig. 4 werden vereinigt und als Grundstück Nr. 259/414 im Ausmaß von 471 m² geführt.

Das Teilstück Fig. 2 im Ausmaß von 356 m² wird vom Grundstück Nr. 259/314 abgeschrieben.
Die Restfläche vom Grundstück Nr. 259/328 wird mit dem Teilstück Fig. 2 vereinigt und als Grundstück Nr. 259/328 im Ausmaß von 470 m² geführt.

Die Restfläche im Ausmaß von 470 m² wird weiterhin als Grundstück Nr. 259/314 geführt.

Gemäß §11 Abs. (2) Z. 1 Lit. c der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung, ist entsprechend dem Teilungsplan GZ. 10268/21 vom 01.03.2022, ein Fahr- u. Leitungsrecht im Grundbuch einzutragen:

Beim Grundstück Nr. 259/314 zugunsten des Grundstückes Nr. 259/413.

Zurückziehung der Berufung der Nachbarn an die Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf vom 06.04.2023

D2201779

An:
Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Rathausstraße 5
A-2301 Groß-Enzersdorf
Bauamt

2023-04-06

Betrifft:
Bauvorhaben Neu-Oberhausen, Ziehrergasse 22
AZ: BA-BV/Z114/22
AZ: BA-BV/Z115/22
AZ: BA-BV/Z116/22
AZ: BA-BV/Z117/22

Zurückziehung der Berufung

gegen die Bescheide zur Baubehördlichen Bewilligung
AZ: BA-BV/Z114/22, BA-BV/Z115/22, BA-BV/Z116/22, BA-BV/Z117/22

1. **Grund der ursprünglichen Berufung**

Die Grundstücke Ziehrergasse 22, 24 und 26 (Neu-Oberhausen, KG Oberhausen) verfügen derzeit über einen gemeinsamen Zählerbock in dem Vorzählersicherungen und Zähler für alle genannten Grundstücke und Haushalte untergebracht sind.
Dieser Zählerbock befindet sich derzeit an jener Stelle, an der die geplante Zufahrt zu den 4 zukünftigen Einheiten in Ziehrergasse 22 liegen soll.
Der Zählerbock sollte somit abgetragen werden.
Es wurde im Projekt keine Lösung für die weitere Stromversorgung der Grundstücke Ziehrergasse 24 und 26 geplant.
Somit wurde per 02.09.2022 gegen den Bescheid schriftlich berufen.

2. **Nachgereichte Projektsergänzung**

Die Projektwerberin, die ZG22 Projektentwicklungs GmbH, vertreten durch den GF Hr. Faruk HARMANKAYA, hat mit Datum 24.03.2023, eingelangt am 27.03.2023, eine Projektsergänzung nachgereicht.

Das eingereichte Projekt wurde dahingehend ergänzt:
Hausanschlusskästen und Zählerkästen werden an einem verbreiterten Zaunsockel zwischen den Grundstücken 259/414 und 259/373, beide KG Oberhausen, unmittelbar nach den Grundstückszufahrten errichtet.
Die Zugänglichkeit zu den elektrischen Anlagen ist dadurch gewährleistet, dass für beide grundsätzlich versperrten Einfahrten Schlüssel in einem Schlüsselsafe der Energieversorgerin hinterlegt werden, zu dem diese Zutritt hat.
Die Anschluss- und Zählerkästen sind getrennt und den jeweiligen Grundstücken zugewandt.
(Schreiben und Lageplan der Wiener Netze wurden angefügt)

Der Bauwerber verpflichtet sich weiter:

- sämtliche damit verbundenen Kosten zu tragen
- die Stromversorgung der Grundstücke Ziehrergasse 24 und 26 nicht länger als 2 Stunden unter 1-wöchiger Vorankündigung zu unterbrechen
- Die Stromversorgung für die Grundstücke Ziehrergasse 24 und 26 in gleicher Leistung wiederherzustellen
- Im Falle der Übertragung des Projektes an Dritte diese über die gegenständliche Projektsergänzung zu informieren.

Rückziehung der Berufung vom 02.09.2022

Die unterfertigten Grundstückseigentümer von Ziehrergasse 24 und 26 ziehen somit die Berufung vom 02.09.2022 zum Projekt, wegen der nun integrierten oben beschriebenen Projektergänzung, zurück.

Begründung

Die in der Projektergänzung bekannt gegebenen Maßnahmen stellen die Stromversorgung der Grundstücke Ziehrergasse 24 und 26 sicher.

nterzeichner

fred Schweighart
erhausen
e 24

art@mi-ec.at

Thomas Oellerer
A-2301 Oberhausen
Ziehrergasse 24
e-mail:
thomas.oellerer72@gmail.com

Sonja Oellerer
A-2301 Oberhausen
Ziehrergasse 24
e-mail:
sonja.oellerer

ht an die Unterzeichner und Projektwerber

Projektergänzung an die Stadtgemeinde Groß Enzersdorf vom 24.03.2023

Stadtbauamt
Groß-Enzersdorf
Einge.: 27. MRZ 2023
Zhl.: Blg.:

An:
Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Rathausstraße 5
A-2301 Groß-Enzersdorf
Bauamt

2023-03-24

Betrifft:
Bauvorhaben Neu-Oberhausen, Ziehrergasse 22
AZ: BA-BV/Z114/22
AZ: BA-BV/Z115/22
AZ: BA-BV/Z116/22
AZ: BA-BV/Z117/22

Projektsergänzung

1. **Ist-Zustand und Einreichung**

Die Grundstücke Ziehrergasse 22, 24 und 26 verfügen über einen gemeinsamen Zählerbock in dem Vorzählersicherungen und Zähler für alle genannten Grundstücke und Haushalte untergebracht sind.
Dieser Zählerbock befindet sich derzeit an jener Stelle, an der die geplante Zufahrt zu den 4 zukünftigen Einheiten in Ziehrergasse 22 liegen soll.

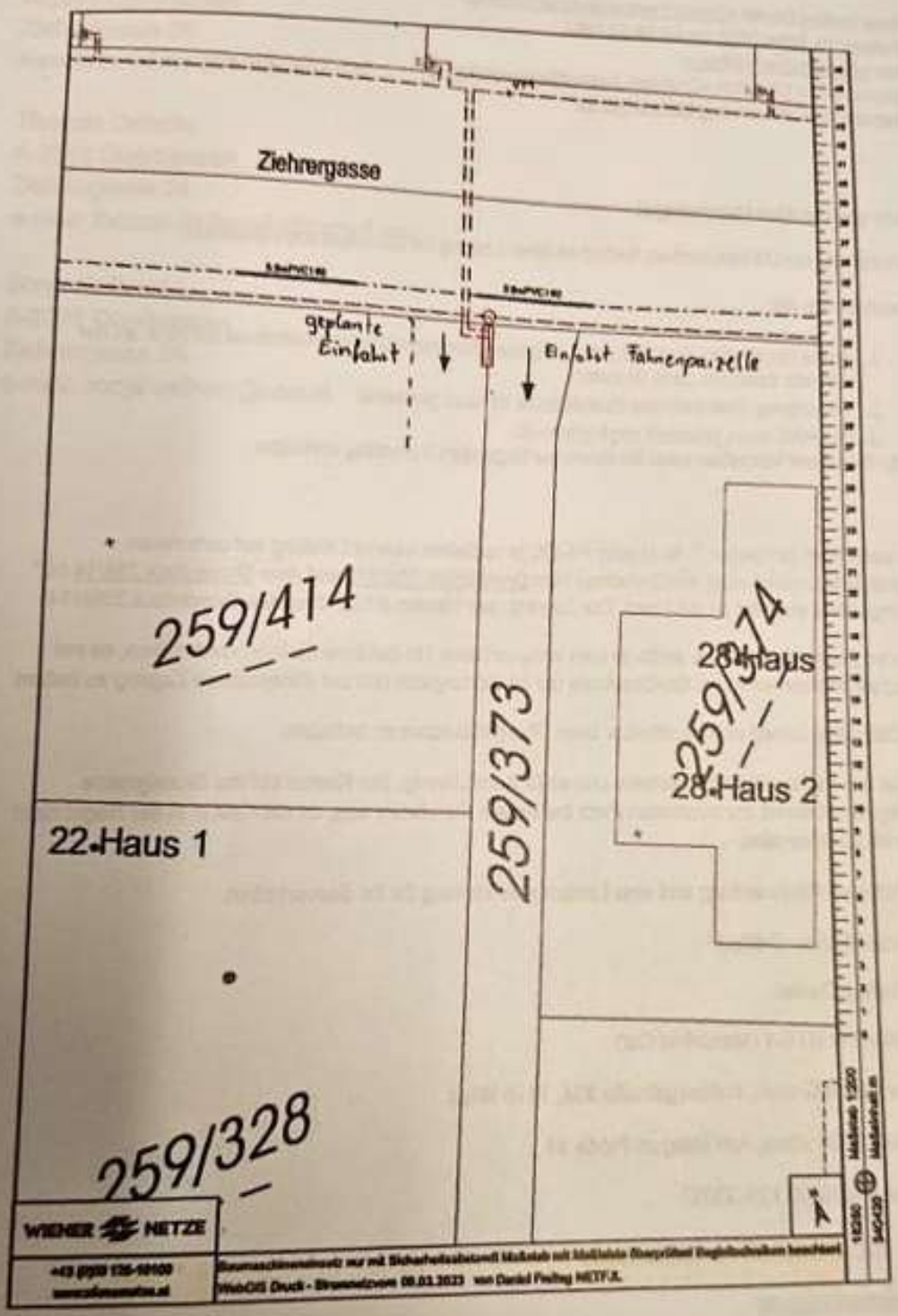
Projektsergänzung

Der bestehende Zählerbock wird durch sauberen Schnitt von der Torsäule des Einfahrtsgrundstückes 259/373 KG Oberhausen, (Zufahrt für Ziehergasse 24 und 26) getrennt und abgetragen.
Gemäß dem Vorschlag des Vertreters der Wiener Netze vom 09. und 10.03.2023, Hr. Freitag, (siehe Anhang) wird wie folgt ausgeführt:

Hausanschlusskästen und Zählerkästen werden an einem verbreiterten Zaunsockel zwischen den Grundstücken 259/414 und 259/373, beide KG Oberhausen, unmittelbar nach den Grundstückszufahrten errichtet.
Die Zugänglichkeit zu den elektrischen Anlagen ist dadurch gewährleistet, dass für beide grundsätzlich versperrten Einfahrten Schlüssel in einem Schlüsselsafe der Energieversorgerin hinterlegt werden, zu dem diese Zutritt hat.

Seite 1 von 5

Anhang Wiener Netze, Lageplan



Baubeschreibung von Haus 1 und Haus 2 (EZ 1330) vom 05.05.2022

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Hierauf bezieht sich der hs. Bescheid vom 18.08.2021 Z: B4-61/2117/22

Bundesabgabe
€ 3,90
bezahlt.

05.05.2022

BAUBESCHREIBUNG

Für die Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses (Top 1 und Top 2) und von baulichen Anlagen (Einfriedungen) in der Ziehrergasse 22, 2301 Oberhausen, Gst. Nr. 259/414, EZ , KG Oberhausen (06216)

Allgemeines:
Auf dem Grundstück soll ein Zweifamilienhaus in Massivbauweise errichtet werden. Das Wohnhaus wird dreigeschossig (EG, 1.OG, 2.OG) ausgeführt und mit einem Flachdach gedeckt. Ein Teil des Daches wird als Dachterrasse ausgebildet. Im 1. OG wird gartenseitig ein Balkon je Wohneinheit vorgesehen. Zur Straße, seitlich und hinten sind Einfriedungen als bauliche Anlagen vorgesehen. Für die zwei neuen Wohneinheiten werden insgesamt 4 Stellplätze im Freien vorgesehen.

Gebäudeklasse:
Gemäß der Definition der OIB-RL entspricht das Wohngebäude der Gebäudeklasse 1.

Deckenkonstruktionen:
Stahlbetonmassivdecken lt. Statik, REI90.

Fundamente:
Wohngebäude: Stahlbetonfundamentplatte auf Streifenfundamenten
Einfriedungen: Streifenfundamente
Alle Fundamente frostfrei bis auf tragfähigen Boden geführt und lt. den statischen Erfordernissen ausgebildet.

Dach:
Flachdachkonstruktion mit Kiesschüttung und Flachdachabdichtung (Broof(t1)). Als Wärmedämmung gelangt EPS-W30 (Klasse E) zur Ausführung.

Wände:
Die Außenwände werden als 25 cm Plan Ziegel / STB lt. Statik mit Wärmedämmverbundsystem (Dämmung Klasse E) ausgeführt. Im Sockelbereich gelangen XPS Sockeldämmplatten (Klasse E) zur Ausführung. Die Zwischenwände gelangen 10 cm Düwa-Ziegel zur Ausführung. Tragende Zwischenwände werden als Hochlochziegel / STB (REI90) lt. Statik ausgeführt. Wand- und Deckenputze sind in Klasse A ausgeführt.

Fenster:
Internorm Fenster mit 3-fach Isolierverglasung oder gleichwertig - Wärmeschutz siehe Energieausweise

Niederschlags- und Schmutzwässer:
Die anfallenden Schmutzwässer werden in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die anfallenden Niederschlagswässer werden auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.

Ausführung der Kanalleitungen lt. Ö-Norm.

Verglasungen:
Alle Verglasungen bis 1,50 m Höhe über der Standfläche werden aus Sicherheitsglas ausgebildet. Davon ausgenommen sind Fensterverglasungen ab einer Brüstungshöhe von 90 cm.

Absturzsicherungen:
An allen absturzgefährdeten Stellen werden standsichere und kindersichere Absturzsicherungen mit einer Höhe von mind. 1,0 m ausgeführt.

Stellplätze:
Auf Eigengrund werden 4 Stellplätze im Freien vorgesehen, die Mindestabmessungen lt. OIB RL von 2,50 x 5,00 m bzw. 2,30 x 6,00 m werden eingehalten.

Zufahrt/Stellplätze:
Befestigung des Vorplatzes mit sickerfähigem Betonkleinsteinpflaster. Unterbau: Frostschutz verdichtet und Kies. Der Vorplatz wird mit einem Gefälle ausgebildet, sodass sichergestellt ist, dass anfallende Niederschlagswässer nicht auf das öffentliche Gut oder auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Beim Einfahrtstor wird ein Rigol vorgesehen.

Heizung:
Luft-/Wasser Wärmepumpe je Top – siehe Energieausweis.

Brandmelder:
Montage von Brandmeldern gemäß den Vorschriften der OIB Richtlinie, diese sind in den Grundrissen dargestellt.

Erste Löschhilfe:
Im Technikraum wird je ein 6 kg Feuerlöscher vorgesehen.

Elektroinstallation:
Ausführung gemäß ÖVE-Vorschriften.

Radon:
Die Fundamentplatte mit der Abdichtung werden radondicht ausgeführt.
Es wird kein Keller ausgeführt.

Statistik:
Nutzflächen je Top:
54,73 (EG) + 50,46 (1.OG) + 34,43 (2.OG) = 139,62 m²

Grundstücksfläche lt. Grundbuch: 471 m²
Bruttogeschossfläche:
137,95 (EG) + 140,87 (1.OG) + 102,59 (2.OG) = 381,41 m²
Geschoßflächenzahl vorhanden: 0,81
Bebauungsdichte zulässig: 471 x 0,3 = 141,30 m²
Bebauungsdichte vorhanden: 140,87 m²

Bmstr. Ing. Michael Kolber

Planverfasser

(die Baubeschreibungen der nachfolgenden Objekte Haus 3 und 4, Haus 5 und 6 sowie Haus 7-8 entsprechen oben angeführter und wird lediglich die erste Seite abgebildet)

Baubeschreibung von Haus 3 und Haus 4 (EZ 1329) vom 05.05.2022

Stadtgemeinde

Hierauf bezieht sich der hs. Bescheid vom 18.08.2022 ZL BA-BV/2116/20

05.05.2022

Bundesabgabe € 3,90 bezahlt

BAUBESCHREIBUNG

Für die Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses (Top 3 und Top 4) und von baulichen Anlagen (Einfriedungen) in der Ziehrergasse 22A 2301 Oberhausen, Gst. Nr. 259/328, EZ , KG Oberhausen (06216)

Allgemeines:
Auf dem Grundstück soll ein Zweifamilienhaus in Massivbauweise errichtet werden. Das Wohnhaus wird dreigeschossig (EG, 1.OG, 2.OG) ausgeführt und mit einem Flachdach gedeckt. Ein Teil des Daches wird als Dachterrasse ausgebildet. Im 1. OG wird gartenseitig ein Balkon je Wohneinheit vorgesehen. Seitlich und hinten sind Einfriedungen als bauliche Anlagen vorgesehen. Für die zwei neuen Wohneinheiten werden insgesamt 4 Stellplätze im Freien vorgesehen. Der Anschluss an das öffentliche Gut erfolgt über ein Servitut (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) mit einer Breite von 3,50 m.

Gebäudeklasse:
Gemäß der Definition der OIB-RL entspricht das Wohngebäude der Gebäudeklasse 1.

Deckenkonstruktionen:
Stahlbetonmassivdecken lt. Statik, REI90.

Fundamente:
Wohngebäude: Stahlbetonfundamentplatte auf Streifenfundamenten
Einfriedungen: Streifenfundamente
Alle Fundamente frostfrei bis auf tragfähigen Boden geführt und lt. den statischen Erfordernissen ausgebildet.

Dach:
Flachdachkonstruktion mit Kiesschüttung und Flachdachabdichtung (Broof(t1)). Als Wärmedämmung gelangt EPS-W30 (Klasse E) zur Ausführung.

Wände:
Die Außenwände werden als 25 cm Plan Ziegel / STB lt. Statik mit Wärmedämmverbundsystem (Dämmung Klasse E) ausgeführt. Im Sockelbereich gelangen XPS Sockeldämmplatten (Klasse E) zur Ausführung. Die Zwischenwände gelangen 10 cm Düwa-Ziegel zur Ausführung. Tragende Zwischenwände werden als Hochlochziegel / STB

Baubeschreibung von Haus 5 und Haus 6 (EZ 1328) vom 05.05.2022

Städtgemeinde Groß-Enzersdorf
Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom
18.08.2022 zl BA-BV/2115/22

05.05.2022
Bundesabgabe
€ 3,90
bezahlt

BAUBESCHREIBUNG

Für die Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses (Top 5 und Top 6) und von baulichen Anlagen (Einfriedungen) in der Ziehrergasse 22β 2301 Oberhausen, Gst. Nr. 259/413, EZ , KG Oberhausen (06216)

Allgemeines:
Auf dem Grundstück soll ein Zweifamilienhaus in Massivbauweise errichtet werden. Das Wohnhaus wird dreigeschossig (EG, 1.OG, 2.OG) ausgeführt und mit einem Flachdach gedeckt. Ein Teil des Daches wird als Dachterrasse ausgebildet. Im 1. OG wird gartenseitig ein Balkon je Wohneinheit vorgesehen. Seitlich und hinten sind Einfriedungen als bauliche Anlagen vorgesehen. Für die zwei neuen Wohneinheiten werden insgesamt 4 Stellplätze im Freien vorgesehen. Der Anschluss an das öffentliche Gut erfolgt über ein Servitut (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) mit einer Breite von 3,50 m.

Gebäudeklasse:
Gemäß der Definition der OIB-RL entspricht das Wohngebäude der Gebäudeklasse 1.

Deckenkonstruktionen:
Stahlbetonmassivdecken lt. Statik, REI90.

Fundamente:
Wohngebäude: Stahlbetonfundamentplatte auf Streifenfundamenten
Einfriedungen: Streifenfundamente
Alle Fundamente frostfrei bis auf tragfähigen Boden geführt und lt. den statischen Erfordernissen ausgebildet.

Dach:
Flachdachkonstruktion mit Kiesschüttung und Flachdachabdichtung (Broof(t1)). Als Wärmedämmung gelangt EPS-W30 (Klasse E) zur Ausführung.

Wände:
Die Außenwände werden als 25 cm Plan Ziegel / STB lt. Statik mit Wärmedämmverbundsystem (Dämmung Klasse E) ausgeführt. Im Sockelbereich gelangen XPS Sockeldämmplatten (Klasse E) zur Ausführung. Die Zwischenwände gelangen 10 cm Düwa-Ziegel zur Ausführung. Tragende Zwischenwände werden als Hochlochziegel / STB

Baubeschreibung von Haus 7 und Haus 8 (EZ 358) vom 05.05.2022

Bundesabgabe
€ 3,90
bezahlt.

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom
18.08.2022 zl. BA-OV/2114/22

05.05.2022

BAUBESCHREIBUNG

Für die Neuerrichtung eines Zweifamilienhauses (Top 7 und Top 8) und von baulichen Anlagen (Einfriedungen) in der Ziehrergasse 22C 2301 Oberhausen, Gst. Nr. 259/314, EZ , KG Oberhausen (06216)

Allgemeines:
Auf dem Grundstück soll ein Zweifamilienhaus in Massivbauweise errichtet werden. Das Wohnhaus wird dreigeschossig (EG, 1.OG, 2.OG) ausgeführt und mit einem Flachdach gedeckt. Ein Teil des Daches wird als Dachterrasse ausgebildet. Im 1. OG wird gartenseitig ein Balkon je Wohneinheit vorgesehen. Seitlich und hinten sind Einfriedungen als bauliche Anlagen vorgesehen. Für die zwei neuen Wohneinheiten werden insgesamt 4 Stellplätze im Freien vorgesehen. Der Anschluss an das öffentliche Gut erfolgt über ein Servitut (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) mit einer Breite von 3,50 m.

Gebäudeklasse:
Gemäß der Definition der OIB-RL entspricht das Wohngebäude der Gebäudeklasse 1.

Deckenkonstruktionen:
Stahlbetonmassivdecken lt. Statik, REI90.

Fundamente:
Wohngebäude: Stahlbetonfundamentplatte auf Streifenfundamenten
Einfriedungen: Streifenfundamente
Alle Fundamente frostfrei bis auf tragfähigen Boden geführt und lt. den statischen Erfordernissen ausgebildet.

Dach:
Flachdachkonstruktion mit Kiesschüttung und Flachdachabdichtung (Broof(t1)). Als Wärmedämmung gelangt EPS-W30 (Klasse E) zur Ausführung.

Wände:
Die Außenwände werden als 25 cm Plan Ziegel / STB lt. Statik mit Wärmedämmverbundsystem (Dämmung Klasse E) ausgeführt. Im Sockelbereich gelangen XPS Sockeldämmplatten (Klasse E) zur Ausführung. Die Zwischenwände gelangen 10 cm Düwa-Ziegel zur Ausführung. Tragende Zwischenwände werden als Hochlochziegel / STB

Zusammenfassung Baubehörde

x) Abgabenbescheid v. 10.05.2022 über die Änderung der Grundstücksgrenzen

x) Baubeginnsmeldung vom 12.04.2023

x) Schreiben der Grundstückseigentümer von Ziehrergasse 24 und 26 an die Stadtgemeinde Groß Enzersdorf betreffend Zurückziehung der Berufung zum Bauprojekt vom 06.04.2023

x) Bescheid „behördliche Bewilligung) vom 18.08.2022 (AZ: BA-BV/Z114/22, BA-BV/Z115/22, BA-BV/Z116/22, BA-BV/Z117/22) für die Errichtung von Doppelhäusern (ein Doppelhaus je EZ mit Einfriedung und je 4 KFZ-Stellplätzen im Freien

x) Projektergänzung mit Lageplan der Wiener Netze vom 24.03.2023

x) Einreichpläne für die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses je EZ vom 10.05.2022

x) Baubeschreibungen der Häuser vom 05.05.2022

Pläne:

Einreichplan vom 18.08.2022 (EZ 1330)

EINREICHPLAN

Für die Errichtung eines Zweifamilienhauses in der Ziehrergasse 22, Gst. Nr. 259/414, EZ der KG Oberhausen (06216)

Bundesabgabe € 7,20 bezahlt

Parie: A B C D E F G H I

Legende:
- Neu/Ziegel
- Bestand
- Abbruch/Alt
- Holz
- Dämmung
- Beton/Stahlbeton

Behörde:
Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Hiersuf gemäß ach der hs. Bescheid von 18.08.2022 Z: BA-BW/2117/22

Grundeigentümer:
Christian und Sabina FLECK
Anisergasse 11/2
A-6263 Fügen
i.V.

Bauwerber:
ZG22 Projektentwicklungs GmbH
Nußdorfer Straße 20/10-11
1090 Wien

Planverfasser:
Baustatik
Energieausweise
Beratung
Ingenieurbüro Kober
Bmstr. Ing. Michael Kober
Franz Schubert Straße 6A/20
A-2345 Brunn am Gebirge
Tel. 0699/12 54 74 39 UID: ATU61013667
www.kober-bau.at, office@kober-bau.at

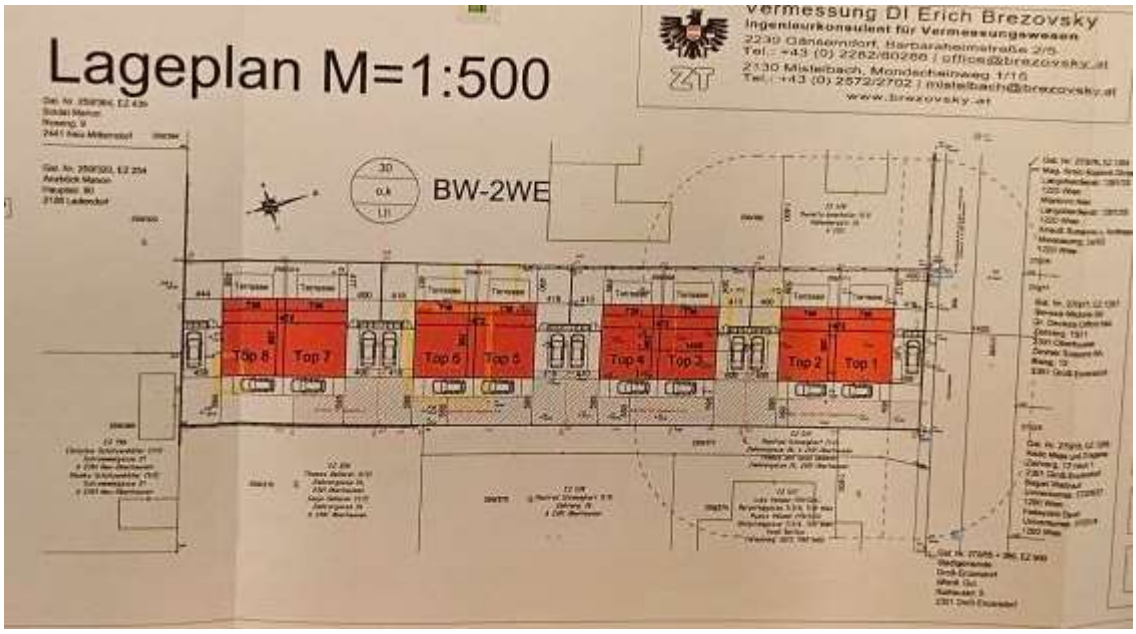
Bauführer:
Boulevard
Holdingmanagementgesellschaft m.b.H.
A-1160 Wien, Ottakringer Straße 126/1
Tel.: +43 [illegible] 05 35

Stadtbauamt Groß-Enzersdorf
eingel. 12.05.2022
Zu Z.

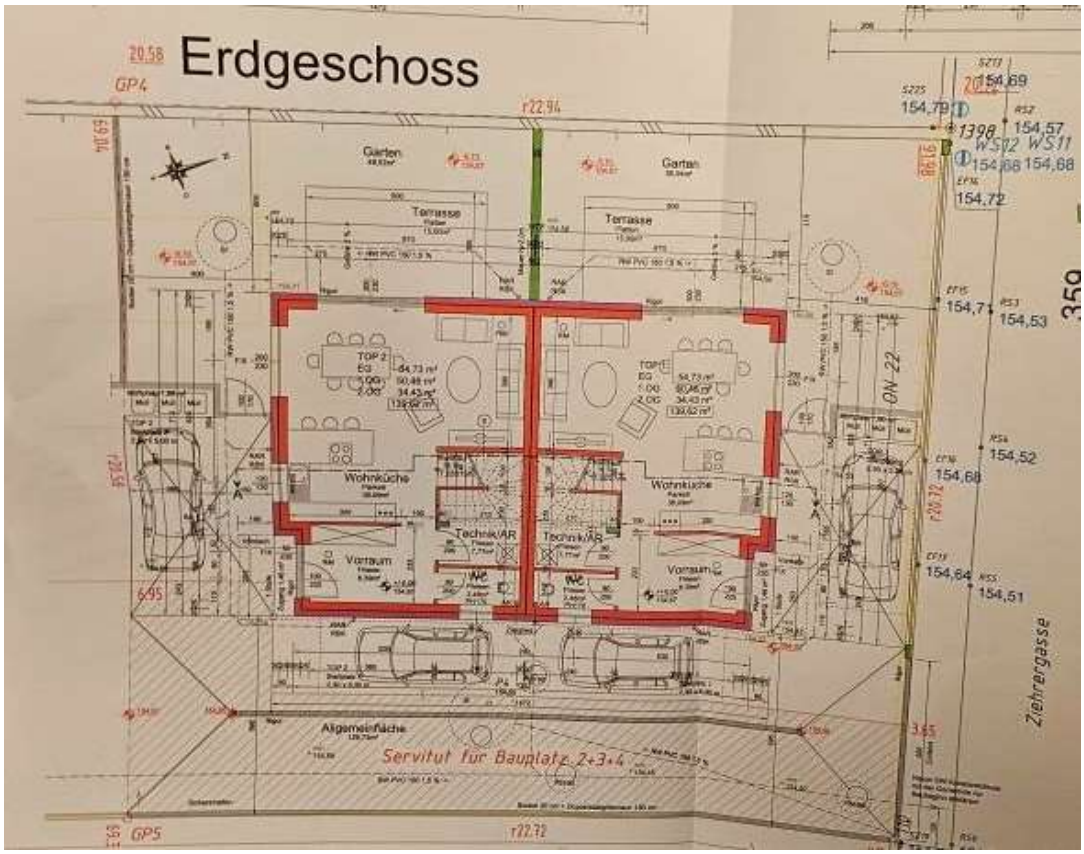
Inhalt: Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan

Plan: 0,88 x 0,58 = 0,51 m²	M=1:100/500	05.05.2022	Plannr.: 1510

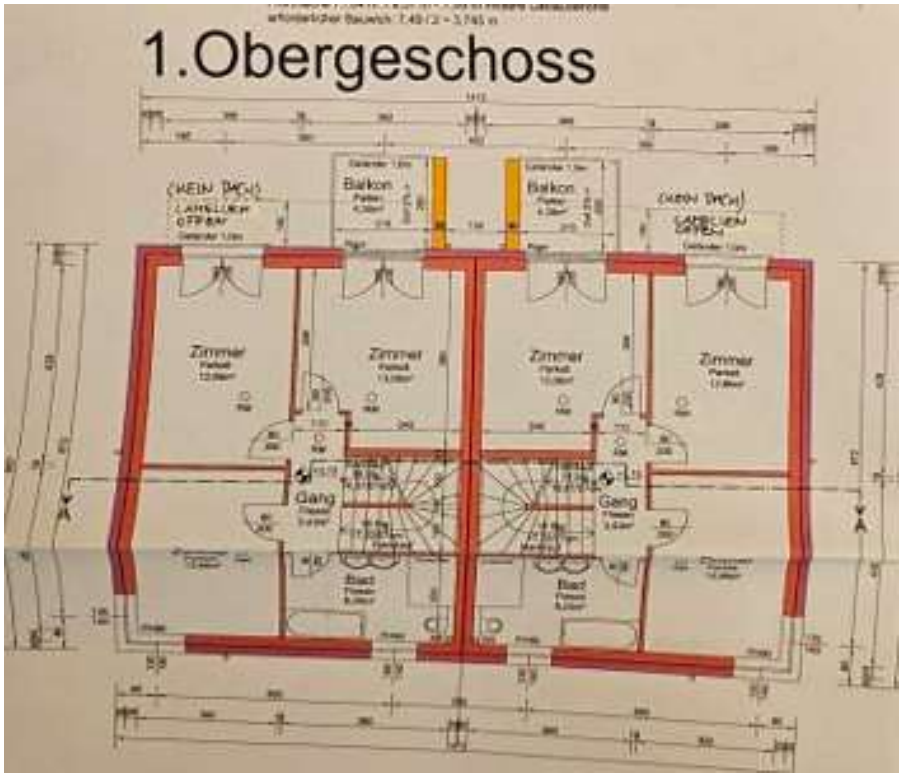
Lageplan



Erdgeschoss

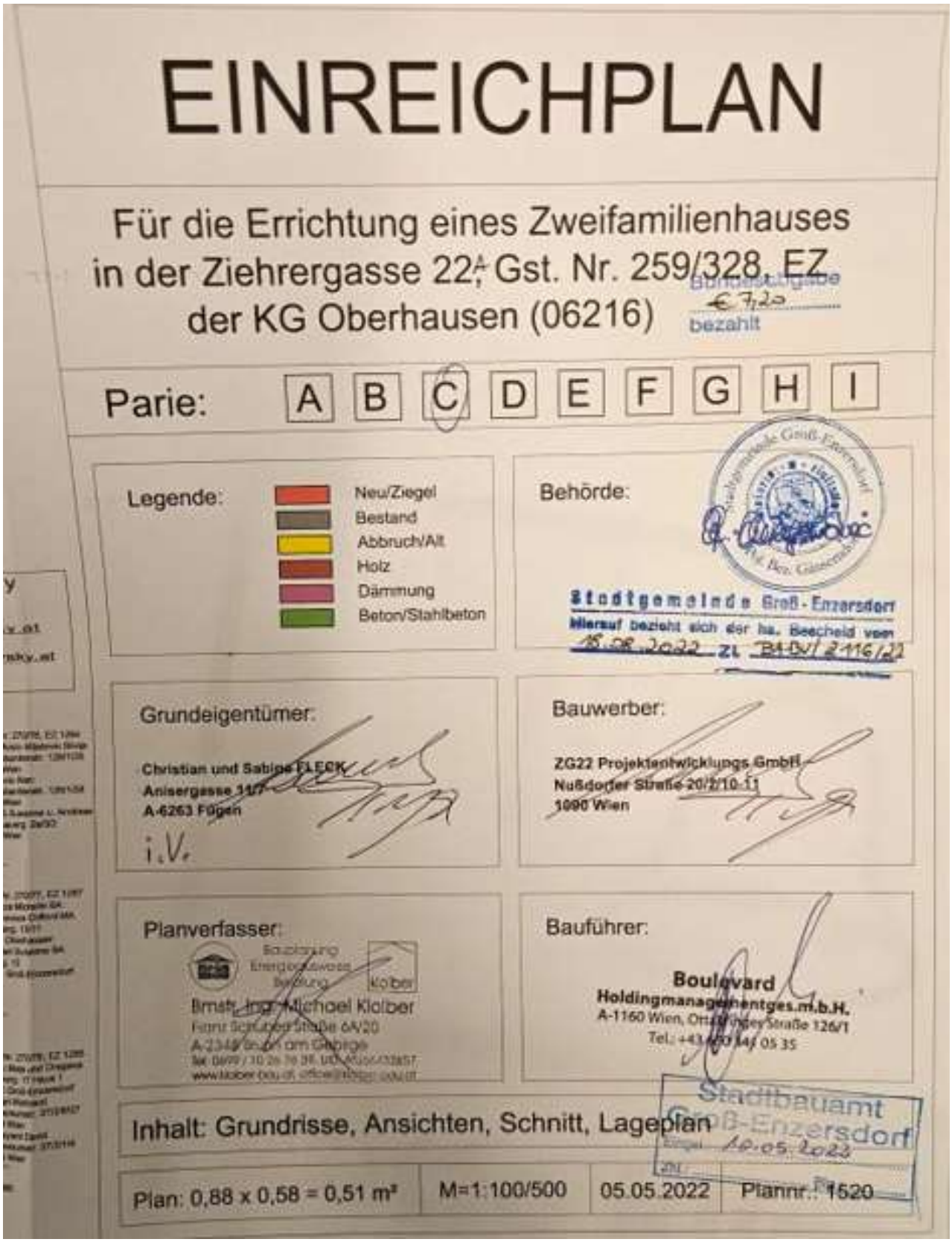


1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Einreichplan vom 18.08.2022 (EZ 1329)



EINREICHPLAN

Für die Errichtung eines Zweifamilienhauses
in der Ziehrergasse 22, Gst. Nr. 259/328, EZ
der KG Oberhausen (06216)

Bundesstempelgebühr € 7,20 bezahlt

Parie: A B C D E F G H I

Legende:
- Neu/Ziegel
- Bestand
- Abbruch/Alt
- Holz
- Dämmung
- Beton/Stahlbeton

Behörde:
Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom 18.08.2022 Zl. BA-BV/2116/22

Grundeigentümer:
Christian und Sabine FLECK
Anisergasse 11/7
A-6263 Fügen
i.V.

Bauwerber:
ZG22 Projektentwicklungs GmbH
Nußdorfer Straße 20/2/10-11
1090 Wien

Planverfasser:
Bauplanung Energieausweise Beratung
Brmstr. Ing. Michael Kolber
Franz Schubert Straße 6A/20
A-2348 Wiener Neudorf am Gebirge
Tel. 0699 / 10 26 76 38, UID ATU61738857
www.kolber-bau.at, office@kolber-bau.at

Bauführer:
Boulevard
Holdingmanagementges.m.b.H.
A-1160 Wien, Ottakringer Straße 126/1
Tel.: +43 [illegible] 44 / 05 35

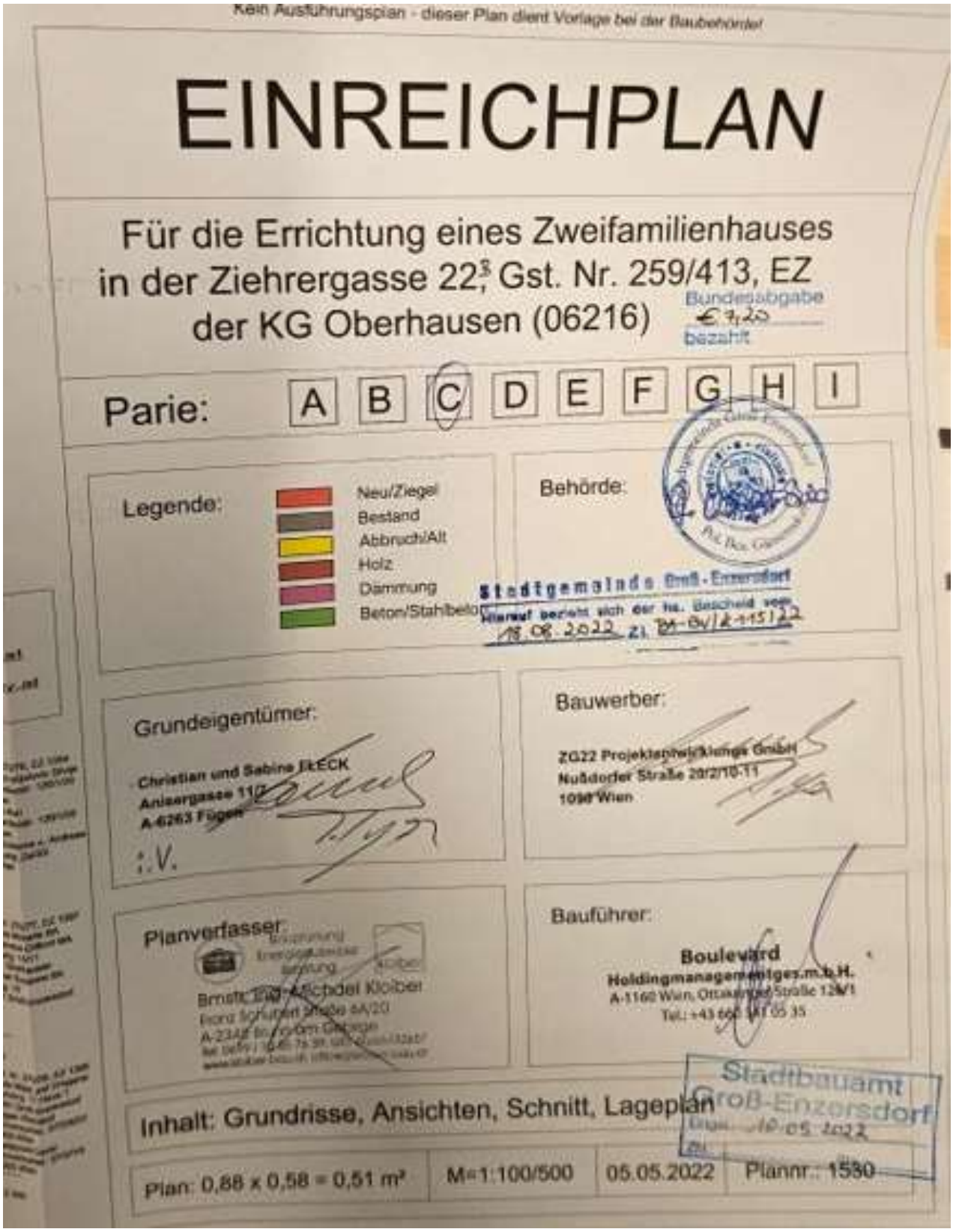
Stadtbauamt Groß-Enzersdorf
Eingel. 16.05.2022

Inhalt: Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan

Plan: 0,88 x 0,58 = 0,51 m²	M=1:100/500	05.05.2022	Plannr.: 1520

Erdgeschoss, *1. und 2. Obergeschoss*

Einreichplan vom 18.08.2022 (EZ 1328)



Kein Ausführungsplan - dieser Plan dient Vorlage bei der Baubehörde!

EINREICHPLAN

Für die Errichtung eines Zweifamilienhauses in der Ziehrergasse 22, Gst. Nr. 259/413, EZ der KG Oberhausen (06216)

Bundesabgabe € 9,20 bezahlt

Parie: A B C D E F G H I

Legende:
- Neu/Ziegel
- Bestand
- Abbruch/Alt
- Holz
- Dämmung
- Beton/Stahlbeton

Behörde:
Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Hierauf bezieht sich der hs. Bescheid vom 18.08.2022 Z: BA-BV/2-115/22

Grundeigentümer:
Christian und Sabine BECK
Anisergasse 11/2
A-6263 Fügen
i.V.

Bauwerber:
ZQ22 Projektentwicklungs GmbH
Nußdorfer Straße 20/2/10-11
1090 Wien

Planverfasser:
Ing. Michael Kloiber
Franz Schubert Straße 6A/20
A-2345 Brunn am Gebirge

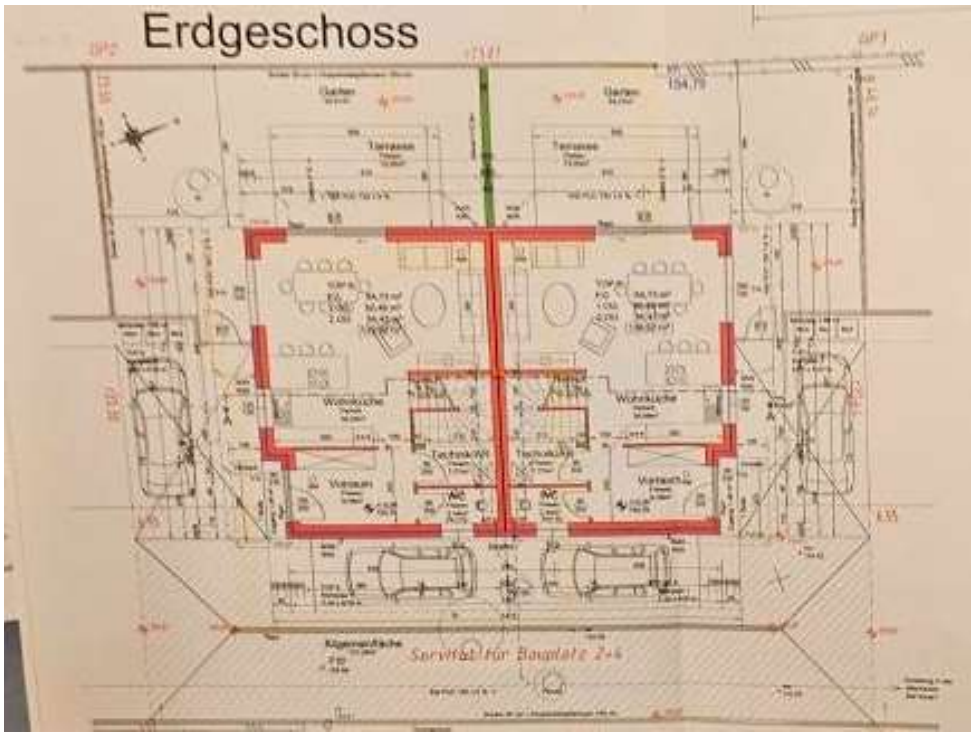
Bauführer:
Boulevard
Holdingmanagementges.m.b.H.
A-1160 Wien, Ottakringer Straße 12A/1
Tel.: +43 660 347 05 35

Stadtbauamt Groß-Enzersdorf
Eingl. 10.05.2022

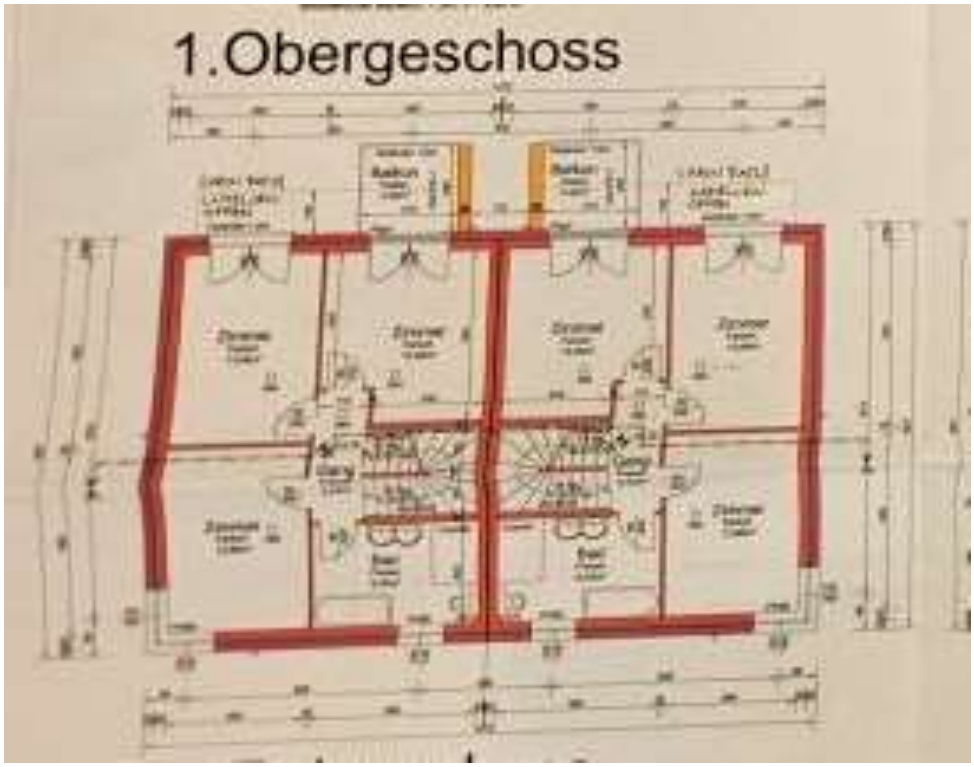
Inhalt: Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan

Plan: 0,88 x 0,58 = 0,51 m²	M=1:100/500	05.05.2022	Plannr.: 1530

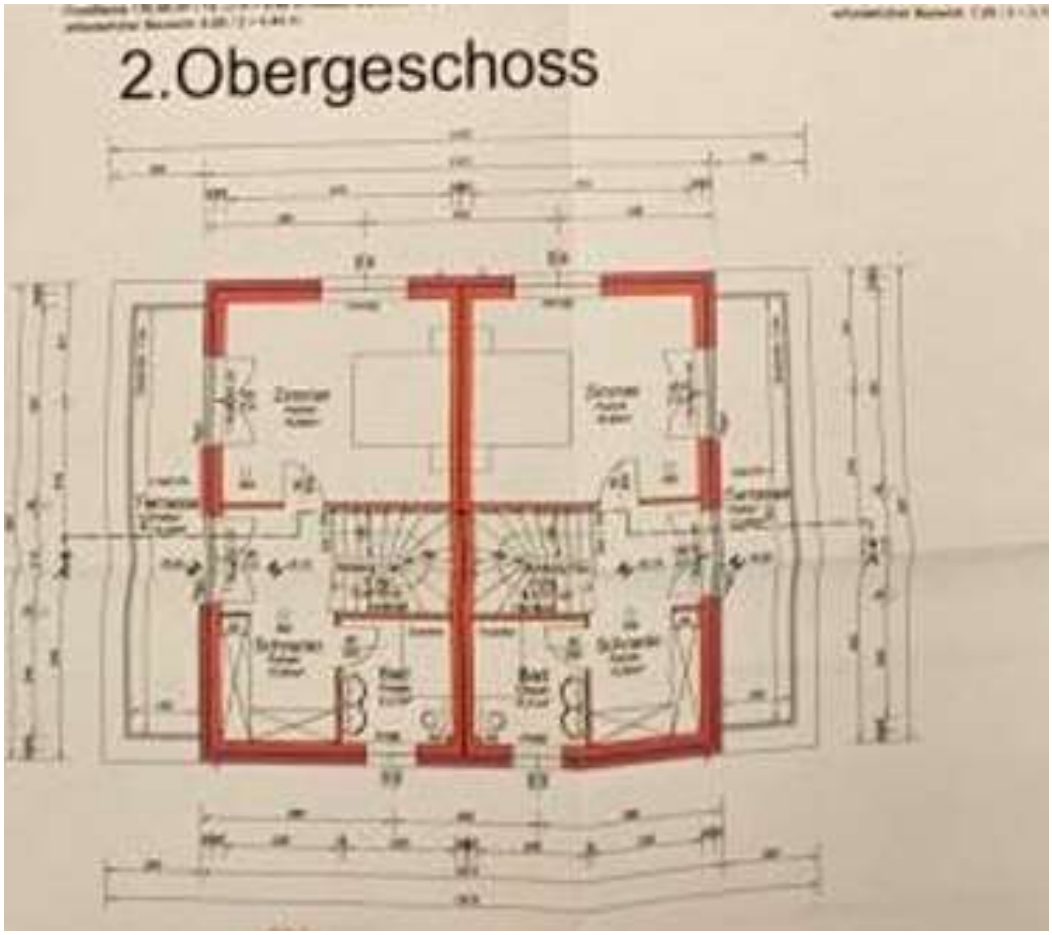
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Einreichplan vom 18.08.2022 (EZ 358)

Kein Ausführungsplan - dieser Plan dient Vorlage bei der Baubehörde!

EINREICHPLAN

Für die Errichtung eines Zweifamilienhauses
in der Ziehrergasse 22, Gst. Nr. 259/314, EZ
der KG Oberhausen (06216)

Bundesabgabe
€ 7,20
bezahlt

Parie: A B C D E F G H I

Legende:
- Neu/Ziegel
- Bestand
- Abbruch/Alt
- Holz
- Dämmung
- Beton/Stahlbeton

Behörde:
Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
18.08.2022 Zl. D450/3414/22

Grundeigentümer:
Christian und Sabine SZECK
Anlaggasse 11/7
A-6263 Fügen
i.V.

Bauwerber:
ZG22 Projektgestwicklungs GmbH,
Nußdorfer Straße 202/10-11
1090 Wien

Planverfasser:
Bauplanung
Ing. Michael Kleiber
Bauplanung
Ing. Mag. Michael Kleiber
Ferry Porsche Straße 6A/20
A-2345 Brunn am Gebirge

Bauführer:
Boulevard
Holdingmanagementges.m.b.H.
A-1160 Wien, Ottakringer Straße 128/1
Tel.: +43 [illegible]

Stadtbauamt
Groß-Enzersdorf
18.08.2022

Inhalt: Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan

Plan: 0,88 x 0,58 = 0,51 m²	M=1:100/500	05.05.2022	Plannr.: 1540

Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss

2.7. Gesamtzustand:

unbebautes Grundstück
Einreichplanung
aufrechte Baubewilligung
erste Maßnahmen zur Zufahrt und Infrastruktur

2.8. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaften vorliegen.

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1330, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/414, mit der Adresse Ziehrergasse 22, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/328, mit der Adresse Ziehrergasse 22a, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1328, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/413, mit der Adresse Ziehrergasse 22b, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 4, an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/314, mit der Adresse Ziehrergasse 22c., 2301 Oberhausen

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1330, EZ 358, EZ 1328, EZ 1329 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

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 Vergleichswertverfahren 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. Vergleichswert:

Die dem Gutachten zugrunde liegende Liegenschaft ist ein derzeit noch unbebautes Grundstück für das bereits ein Einreichplan bzw. eine aufrechter Baubescheid vorliegt. Weiters wurden mit Maßnahmen zur Schaffung der Zufahrts- und Infrastruktur begonnen.

Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichswert-verfahren in Betracht. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind jene, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache sind und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4, Abs. 1).

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des entsprechenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurde, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser persönlichen Umstände oder Verhältnisse wertmäßig erfasst werden kann und entsprechend berichtigt werden kann.

3.1.2. Bodenwert – Bauland

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

Zusammenfassende Statistik	469,70 € | V=10 %
Vergleichswerte gewählt/gesamt	3/3
arithmetisches Mittel (Wert/m²)	**469,70 €**
Standardabweichung	48,38 €
Variationskoeffizient	10,3 %
95%-Toleranzintervall	374,88 € - 564,53 €

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²
1	Bauland Oberhausen | 368m entfernt	2765/2020	15.01.2020	604 m²	413,91 €	**413,91 €**
2	Bauland Oberhausen | 439m entfernt	10326/2022	26.09.2022	660 m²	500,00 €	**500,00 €**
3	Bauland Oberhausen | 642m entfernt	11473/2022	06.10.2022	939 m²	495,21 €	**495,21 €**

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **<u>€ 470,- pro m²</u>**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (Widmung Bauland) - wird ein Ansatz
mit € 470,- pro m² zur Anwendung gebracht.

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1330, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/414, mit der Adresse Ziehrergasse 22, 2301 Oberhausen
1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/328, mit der Adresse Ziehrergasse 22a, 2301 Oberhausen
1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1328, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/413, mit der Adresse Ziehrergasse 22b, 2301 Oberhausen
1/1 Anteil, Blfd. Nr. 4, an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/314, mit der Adresse Ziehrergasse 22c, 2301 Oberhausen

als wirtschaftliche Einheit

Bodenwert						
Grundstücksfläche 259/414 aus EZ 1330				471,00	m²	
Grundstücksfläche 259/328 aus EZ 1329				470,00	m²	
Grundstücksfläche 259/413 aus EZ 1328				470,00	m²	
Grundstücksfläche 259/314 aus EZ 358				470,00	m²	
als wirtschaftliche Einheit, gesamt				1 881,00	m²	
Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Wohngebiet						
			à	€ 470,00		
Bodenwert						**€ 884 070,00**
Bauzeitwert						
Einreichplanung pauschal bewertet						**€ 50 000,00**
Sachwert						
Bodenwert						€ 884 070,00
Bauzeitwert						€ 50 000,00
						€ 934 070,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der						
derzeitigen geringen Nachfragen nach Liegenschaften in dieser Lage						€ 93 407,00
VERKEHRSWERT						**€ 840 663,00**

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaften:

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1330, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/414, mit der Adresse Ziehrergasse 22, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1329, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/328, mit der Adresse Ziehrergasse 22a, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 3, an der Liegenschaft **EZ 1328, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/413, mit der Adresse Ziehrergasse 22b, 2301 Oberhausen

1/1 Anteil, Blfd. Nr. 4, an der Liegenschaft **EZ 358, Grundbuch 06216 Oberhausen**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 259/314, mit der Adresse Ziehrergasse 22c, 2301 Oberhausen

als wirtschaftliche Einheit

zum Bewertungsstichtag 20.03.2025 beträgt gerundet:

EUR 841.000,-
(Euro Achthunderteinundvierzigtausend)

Wien, am 11.06.2025

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.