

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 33/24y

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 19.09.2024, 24 E 33/24y, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Republik Österreich

vertreten durch die: Einbringungsstelle beim OLG Wien
1011 Wien, Hansenstraße 16

Verpflichtete Partei: Elvir Kahrovic
geboren am 02.01.1976
1130 Wien, Frimberggasse 10/5/2

Wegen: € 7.241.520,59 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert, **Bld. Nr. 4, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft
EZ 3076, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der
Grundstücksnummer 77/219, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn,
Ludo-Hartmann-Gasse 5



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 19.09.2024 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft
EZ 3076, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der
Grundstücksnummer 77/219, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn,
Ludo-Hartmann-Gasse 5

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 17.10.2024 bzw. der 24.06.2025 (Tag der Befundaufnahmen). 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 3076, GST – Nr. 77/219, GB 06024 Straßerfeld** am 17.10.2024 und am 24.06.2025 unter Anwesenheit von:

1. Frau Erol Derya, Mieterin Doppelhaushälfte 1, Top 1
2. Herr Erol Sükrü, Mieter Doppelhaushälfte 1, Top 1
3. Herr Bejadin Agushi, Mieter Doppelhaushälfte 2, Top 3
4. Gerichtsvollzieher
5. Schlosser
6. Zugen
7. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
8. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 19.09.2024

1.5.4. Fertigstellungsanzeige vom 01.04.2014

1.5.5. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für den Abbruch von 2 Gebäuden sowie der Errichtung von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 4 Wohneinheiten vom 10.09.2009

1.5.6. Kontoblatt der G.V.U. Bezirk Gänserndorf vom 18.09.2025

1.5.7. Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof vom 18.09.2025

1.5.8. Fotos

Bestandsverhältnisse – 2 Doppelhäuser

Doppelhaus 1

Top 1 – Befundaufnahme am 17.10.2024

Anwesend:

Frau Erol Derya, Mieterin Doppelhaushälfte 1, Top 1
Herr Erol Sükrü, Mieter Doppelhaushälfte 1, Top 1

Laut Mitteilung von Frau und Herrn Erol wurde ein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen. Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 17.10.2024 der Mietvertrag nicht vorgelegt werden konnte und dem Sachverständigen nicht übermittelt wurde. Gemäß Auskunft von Frau und Herrn Erol wurde der schriftliche Mietvertrag bis März 2025 abgeschlossen und eine Kautions in der Höhe von rund € 3.300,- hinterlegt. Der aktuelle monatliche Hauptmietzins beträgt gesamt (laut Auskunft der anwesenden Mieter) € 1.100,-.

Diesbezüglich ist an zu führen, dass laut telefonischer Auskunft von Frau Erol vom 18.09.2025 die Doppelhaushälfte von Ihnen noch bewohnt wird. An zu führen ist, dass der Mietvertrag schon abgelaufen ist.

Top 2 – Befundaufnahme am 24.06.2025

Anwesend:

Gerichtsvollzieher
Schlosser
Zeugen

Laut Mitteilung von Herrn Bejadin Agushi, Mieter Doppelhaushälfte 2, Top 3, ist die Doppelhaushälfte vermietet. An zu führen ist, dass die Mieter zum Zeitpunkt der Befundaufnahme am 24.06.2025 auf Urlaub waren. Hinzuweisen ist, dass diesbezüglich dem Sachverständigen kein Mietvertrag übermittelt wurde und keine Angaben über eine etwaige hinterlegte Kautions mitgeteilt wurden.

Doppelhaus 2

Top 3 – Befundaufnahme am 17.10.2024

Anwesend:

Herr Bejadin Agushi, Mieter Doppelhaushälfte 2, Top 3

Hinzuweisen ist, dass dem Sachverständigen bei der Befundaufnahme ein Mietvertrag vorgelegt wurde. Gemäß Mietvertrag beginnt das Mietverhältnis am 12.02.2022 und wurde auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen (Mietende am 11.02.2027).

Gemäß Mietvertrag und laut Auskunft von Herrn Bejadin Agushi beträgt der aktuelle monatliche Hauptmietzins gesamt € 1.320,-. Des Weiteren wurde gemäß Mietvertrag eine Kautions in der Höhe von € 5.280,- hinterlegt.

Top 4 – Befundaufnahme am 24.06.2025

Anwesend:

Gerichtsvollzieher
Schlosser
Zeugen

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 24.06.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die Top 4 vermietet ist. Diesbezüglich ist an zu führen, dass keine Möbel bzw. persönliche Gegenstände vorhanden waren. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Herrn Elvir Kahrovic
wohnhaft in Mihatschgasse 30, 1210 Wien

(im Folgenden kurz der "Vermieter")

einerseits, und

Herrn Bejadin Agushi
wohnhaft in Eichamtstraße 12-14/1/12, 2230 Gänserndorf

(im Folgenden kurz der "Mieter")

(im Folgenden Vermieter und Mieter gemeinsam die "Vertragsparteien" oder einzeln die "Vertragspartei")

wie folgt:

1. Mietgegenstand

- 1.1. Gegenstand dieses Vertrags ist die Doppelhaushälfte Haus Nr. ³ in der Ludo-Hartmann-Gasse 2231 Strasshof an der Nordbahn („Mietgegenstand“). Der Mietgegenstand hat eine Nutzfläche von 121 m² und besteht aus 4 Zimmern inkl. bewohnbarem Kellerraum. Der Mieter hat den Mietgegenstand eingehend besichtigt und übernimmt diesen im besichtigten Zustand.

2. Verwendungszweck

Der Mietgegenstand darf vom Mieter ausschließlich für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig.

3. Mietdauer

- 3.1. Das Mietverhältnis beginnt am 12.02.2022 und wird auf 5 Jahre befristet. Die Mietdauer endet somit am 11.02.2027 ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- 3.2. Eine Option zur Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses wird ausdrücklich vereinbart und darf seitens des Mieters in Anspruch genommen werden solange nach Ablauf der Befristung ein ordentliches und aufrechtes Mietverhältnis geführt worden ist.
- 3.3. Der Vermieter kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Monatsletzten schriftlich aufkündigen. Der Vermieter verzichtet für die Dauer von 5 Jahren auf die Ausübung seines Kündigungsrechtes. Das Recht des Mieters zur Auflösung gemäß § 1118 ABGB wird hierdurch nicht berührt. Ferner ist der Vermieter unbeschadet dieser Bestimmung berechtigt, das Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 30 MRG, insbesondere im Falle der vertragswidrigen Weitergabe bzw Untervermietung, aufzukündigen.

3. Mietzins und Zahlungsmodalitäten

- 3.1. Der Mietzins besteht aus:
 - dem Hauptmietzins
 - dem Entgelt für mitvermietetes Inventar
 - den anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen
 - den anteiligen Heiz- und Warmwasserkosten
 - der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe
- 3.2. Der Mietgegenstand unterliegt nicht dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Der Hauptmietzins beträgt monatlich EUR 1.320,00.
- 3.3. Die anteiligen Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und Aufwendungen sind insbesondere jene der §§ 21-24 MRG. Der Mieter verpflichtet sich, zur Deckung dieser Kosten zusammen mit jeder Zahlung des Hauptmietzinses ein entsprechendes Akonto, in der vom Vermieter vorgeschriebenen Höhe, zu entrichten.
- 3.4. Der Mietzins beträgt somit insgesamt 1.320€ brutto.

- 3.5. Der gesamte Mietzins ist monatlich im Vorhinein unaufgefordert bis spätestens am fünften Tag eines jeden Monats auf das Bankkonto des Vermieters spesen- und abzugsfrei zu entrichten:

Empfänger: Elvir Kahrovic

IBAN: AT88 2011 1289 6602

BIC: GIBAATWWXXX

Für die Rechtzeitigkeit dieser Zahlung ist das Datum des Einlangens am Bankkonto des Vermieters maßgebend.

- 3.6. Im Falle von Zahlungsverzug ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von EUR 15,- je Mahnung und Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. zu berechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt, offene Forderungen an ein Inkassobüro abzutreten und sind die hierdurch entstehenden Kosten vom Mieter zu tragen.

4. Wertsicherung

- 4.1. Es wird die Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Die Berechnung der Wertsicherung erfolgt anhand des von der Statistik Austria verlautbarten Verbraucherpreisindex des Jahres 2015 oder ein künftig an dessen Stelle tretenden Index. Hierfür wird die für den Monat Jänner verlautbarte Indexzahl als Ausgangsbasis genommen.
- 4.2. Die Wertsicherungsanpassung des Hauptmietzinses erfolgt jährlich. Der Hauptmietzins verändert sich entsprechend dem Ausmaß, in dem sich der Index ändert. Jene Indexzahl, auf deren Basis die letzte Wertsicherung erfolgte, dient als Basis für die hierauf folgende Wertsicherungsanpassung. Ein Verzicht des Vermieters auf die Anwendung der Wertsicherung bedarf der Schriftform.

5. Kautiön

- 5.1. Spätestens bis zum Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung erlegt der Mieter als Sicherstellung für sämtliche Ansprüche des Vermieters eine Kautiön in der Höhe von EUR 5280. Die Kautiön wird durch Barzahlung geleistet. Der Vermieter verpflichtet sich die Kautiön zu veranlagén.
- 5.2. Die Kautiön dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllt. Insbesondere kann sie im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht, oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichtet sich der Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung durch den Vermieter zu bezahlen.
- 5.3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautiön zuzüglich Zinsen, abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme, an den Mieter zurückzuerstatten.

6. Abnutzung

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand dem Vermieter zurückzustellen.

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den Mietgegenstand – abgesehen von Abnutzung aufgrund des vertragsmäßigen Gebrauches des Mietgegenstandes – in einem gleich guten Zustand dem Vermieter zurückzustellen.

7. Instandhaltung

- 7.1. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand, seine Einrichtungen und das mitvermietete Inventar pfleglich zu behandeln und notwendig werdenden Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Der Mieter ist insbesondere verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Einrichtungen auf eigene Kosten in angemessenen Zeitabständen zu warten, dabei im Falle von Störungen sach- und fachgemäß instand zu setzen.

7.2. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser- und Stromleitung und sanitäre Anlagen so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter und den allfälligen anderen Bewohner des Hauses hierdurch keine Nachteile erwachsen. Die Wartung der Therme hat jährlich zu erfolgen und ist dies dem Vermieter unaufgefordert nachzuweisen.

7.3. Kommt der Mieter seiner Verpflichtungen gemäß Punkt **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen. Der Mieter ist dabei zur vollständigen Schad- und klagloshaltung des Vermieters verpflichtet.

7.4. Der Vermieter ist verantwortlich für die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung. Stellt der Mieter einen ernsten Schaden des Hauses oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung fest, so hat er hiervon den Vermieter unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

8. Änderungen des Mietgegenstandes

8.1. Die Durchführung von Änderungen des Mietgegenstandes bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

8.2. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung gemäß 8.1, so kann er seine Zustimmung von der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen.

8.3. Unabhängig von eigenem Verschulden haftet der Mieter für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder am Haus durch die Durchführungs solcher Änderungen entstehen. Der Mieter hält diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.

8.4. Bei Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen, sofern der Vermieter nicht deren Rückgängigmachung gemäß 8.3 verlangt hat, ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Der Mieter verzichtet ausdrücklich auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach §§ 1036, 1037 ABGB iVm § 1097 ABGB.

9. Haftung

9.1. Der Mieter haftet dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die er oder sonstige Personen, für die

er einzustehen hat, schuldhaft verursacht haben. Der Vermieter kann hierdurch unbedingt notwendig gewordene Reparaturarbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

- 9.2. Der Vermieter haftet dem Mieter nur für Schäden, die er oder seiner Sphäre zuzurechnenden Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

10. Benützung

- 10.1. Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und auch die allgemeinen Teile des Hauses schonend und pfleglich zu behandeln.

- 10.2. Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der Hausordnung, der diesem Vertrag beigeschlossen ist und ein integraler Bestandteil dieses Vertrages bildet.

- 10.3. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich für die Haltung von üblichen, ungefährlichen Kleintieren, die in üblicherweise in einem Käfig gehalten werden und deren Haltung keiner behördlichen Bewilligung bedarf.

11. Weitergabe und Untervermietung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht gestattet. Im Falle eines Verstoßes gegen diese Bestimmung verpflichtet sich der Mieter zur Leistung einer Pönale an den Vermieter, welche binnen 14 Tagen ab schriftlicher Aufforderung seitens des Vermieters zu entrichten ist. Sämtliche weitere Rechte des Vermieters bleiben durch die Leistung dieser Pönale unberührt.

12. Betreten des Mietgegenstandes

- 12.1. Der Mieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von notwendigen Arbeiten im Mietgegenstand zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug sind der Vermieter und von diesem beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit des Mieters – zu betreten.

- 12.2. Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit dem Mieter.

13. Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen dem Vermieter zurückzustellen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu erstellen.

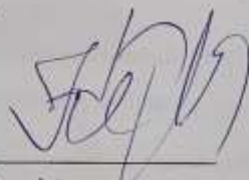
14. Kosten und Gebühren.

- 14.1. Die Kosten für die Vertragserrichtung übernimmt der Vermieter.
- 14.2. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jede Partei selbst.

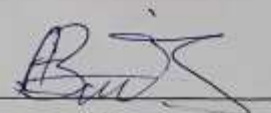
15. Sonstiges

- 15.1. Mehrere Mieter haften für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag zur ungeteilten Hand.
- 15.2. Die Vertragsparteien verzichten auf die Irrtumsanfechtung.
- 15.3. Der Mieter ist nicht berechtigt, Gegenforderungen mit dem zu entrichtenden Mietzins aufzurechnen.
- 15.4. Zu diesem Vertrag bestehen keine Nebenabreden, Änderungen zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für jedes Abgehen von diesem Schriftformerfordernis.
- 15.5. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw. ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw. ungültigen Bestimmung möglichst nahe kommt.

- 3.6. Erklärungen des Mieters, die auf Zahlungsbelege angebracht werden, kommt keine Rechtswirksamkeit zu. Sie können vom Vermieter nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden.
- 15.7. Änderungen der Anschrift einer Partei sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letzte bekannte Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
- 15.8. Der Mieter verpflichtet sich zur Einholung sämtlicher allfälliger grundverkehrsbehördlichen Genehmigungen und Bestätigungen, sofern diese notwendig sind. Er verpflichtet sich darüber hinaus, dem Vermieter diesbezüglich vollständig klag- und schadlos zu halten.
- 15.9. Der Mieter bestätigt den Erhalt eines Energieausweises für den Mietgegenstand. Der Vermieter übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der im Energieausweis enthaltenen Informationen; diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter werden einvernehmlich ausgeschlossen.
- 15.10. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jede Partei eine erhält.



Vermieter



Mieter

Rückstände

Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn vom 18.09.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 5.161,01 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

G.V.U. Bezirk Gänserndorf

Laut Kontoblatt der G.V.U. Bezirk Gänserndorf vom 18.09.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 3.856,99 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn 18.09.2025

Stadtgemeinde Strasshof/Nordbahn

Schulstraße 13, 2231 Strasshof/Nordbahn

UID: ATU 16219900

Homepage: www.strasshofandernordbahn.gv.at

E-Mail: kassa@strasshofandernordbahn.gv.at

Telefon: 02287 2208 140

Fax: 02287 2208 190

Kontoblatt Kunde

Person: 14390, Kahrovic Elvir, Ludo-Hartmann-Gasse 5, 2231 Strasshof an der Nordbahn

Objekt: 1, Ludo-Hartmann-Gasse 5, 2231 Strasshof an der Nordbahn

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.02.2023	Grundsteuer B 1. Quartal 2023	146,65		8,08		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.02.2023	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2023	335,13		335,13	30,47	10,00 %
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.05.2023	Grundsteuer B 2. Quartal 2023	146,65		146,65		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.05.2023	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2023	335,13		335,13	30,47	10,00 %
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	146,65		146,65		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.08.2023	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2023	335,13		335,13	30,47	10,00 %
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	146,65		146,65		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.11.2023	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2023	335,13		335,13	30,47	10,00 %
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	146,65		146,65		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.02.2024	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2024	335,13		335,13	30,47	10,00 %
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	146,65		146,65		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.05.2024	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2024	335,13		335,13	30,47	10,00 %
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	146,65		146,65		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.08.2024	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2024	335,13		335,13	30,47	10,00 %
1/	6/1	RS/1	01.01.2025	15.08.2024	Gebührenbremse 2024	-137,00				
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	146,65		146,65		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2024	335,13		335,13	30,47	10,00 %
1/	6/1	RS/1	01.01.2025	15.11.2024	Korrektur Zweckzuschuss 2024	-1,57				
1/	2/1	RS/156	17.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	148,85		148,85		
1/	5/1	RS/156	17.01.2025	15.02.2025	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2025	335,13		335,13	30,47	10,00 %
					Summe Monat 01/2025	4.197,45		4.197,45		
1/	2/1	RS/1181	18.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	148,85		148,85		
1/	5/1	RS/1181	18.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025	335,13		335,13	30,47	10,00 %
					Summe Monat 04/2025	481,78		481,78		
1/	2/1	RS/2043	14.07.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	148,85		148,85		
1/	5/1	RS/2043	14.07.2025	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	335,13		335,13	30,47	10,00 %
					Summe Monat 07/2025	481,78		481,78		
1/	2/1	RS/2491	25.08.2025	15.02.2023	Grundsteuer B, Bel: 226 Ausgleichsbuchungen		138,57			05
1/	6/1	RS/2491	25.08.2025	15.08.2024	ZweckzuGeb., Bel: 2118 Ausgleichsbuchungen		-137,00			05
1/	6/1	RS/2491	25.08.2025	15.11.2024	ZweckzuGeb., Bel: 3025 Ausgleichsbuchungen		-1,57			05
					Summe Monat 08/2025					
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						3.715,67	1.445,34	5.181,01	5.181,01	
Konto						3.715,67	1.445,34	5.181,01	5.181,01	

Erstellt am 18.09.2025 11:48:26 von Isabell Czeland

Seite 1 von 1

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 19.09.2024

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
610606 - 13876 - 4/4		
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 06024 Straßerfeld		EINLAGEZAHL 3076
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf		

Letzte TZ 7858/2024		
Plombe 8100/2024		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
77/219	GST-Fläche *	1112
	Bauf.(10)	69
	Gärten(10)	1043 Ludo-Hartmann-Gasse 5
Legende:		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
***** B *****		
4 ANTEIL: 1/1		
Elvir Kahrovic		
GEB: 1976-01-02 ADR: Ludo Hartmann-G. 5, Strasshof 2231		
a 4494/2008 IM RANG 2503/2008 Kaufvertrag 2008-03-28 Eigentumsrecht		
b gelöscht		
***** C *****		
3 a 4494/2008 Pfandurkunde 2008-03-28		
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 174.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen		
Aktiengesellschaft		
b gelöscht		
5 a 10454/2020 Zahlungsauftrag 2019-03-06, Beschluss 2020-07-22,		
Beschluss 2020-09-15, Beschluss 2014-03-28		
PFANDRECHT		vollstr. EUR 7.266.387,79
Kosten EUR 18.206,30, Kosten EUR 35,--, Antragskosten EUR		
109.302,80 für Republik Österreich (8 E 3692/20p)		
b 6192/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur		
Hereinbringung von vollstr restl EUR 7.241.520,59		
sowie zur Hereinbringung der Kosten aus 10 E 2439/20h (BG		
Floridsdorf) EUR 18.206,30 und EUR 35,--		
sowie zur Hereinbringung der Kosten aus 10 E 4005/22h (BG		
Floridsdorf) EUR 19.693,40		
sowie zur Hereinbringung der Kosten aus 8 E 3692/20p (BG		
Gänserndorf) EUR 109.302,80		
Antragskosten EUR 19.692,50		
für Republik Österreich vertreten durch die		
Einbringungsstelle (24 E 33/24y - BG Gänserndorf)		
6 a 7686/2023 Rückstandsausweis 2023-09-14		
PFANDRECHT		vollstr EUR 570,89
Antragskosten EUR 95,82		
für G.V.U. - Bezirk Gänserndorf (15 E 2242/23h)		
7 a 7802/2023 Rückstandsausweis 2023-09-15		
Seite 1 von 2		

PFANDRECHT vollstr. EUR 1.448,34
 Antragskosten EUR 329,-- für Marktgemeinde Strasshof an der
 Nordbahn (15 E 2275/23m)

8 a 1505/2024 Rückstandsausweis 2024-02-20
 PFANDRECHT vollstr. EUR 779,47
 Antragskosten EUR 117,56 für G.V.U. Bez. Gänserndorf (15 E
 537/24z)

9 a 7858/2024 Exekutionsbewilligung 2024-09-03
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.640,--
 12 % Z aus EUR 3.600,-- seit 2024-04-26
 Kosten EUR 570,68 samt 4 % Z seit 2024-07-12
 Antragskosten EUR 443,18
 für BEST GEBÄUDETECHNIK KG (FN 575444t) (15 E 2224/24p)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 19.09.2024 13:55:34

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

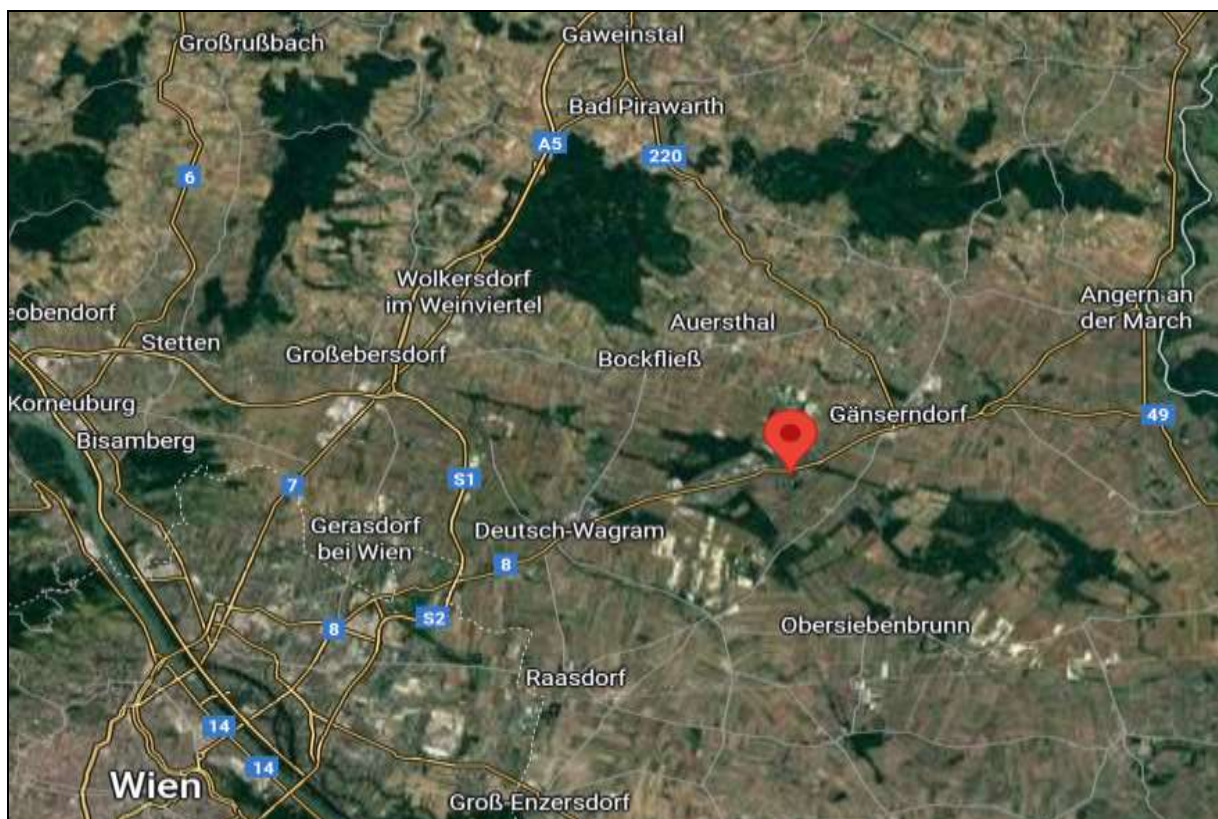


Abbildung 3:

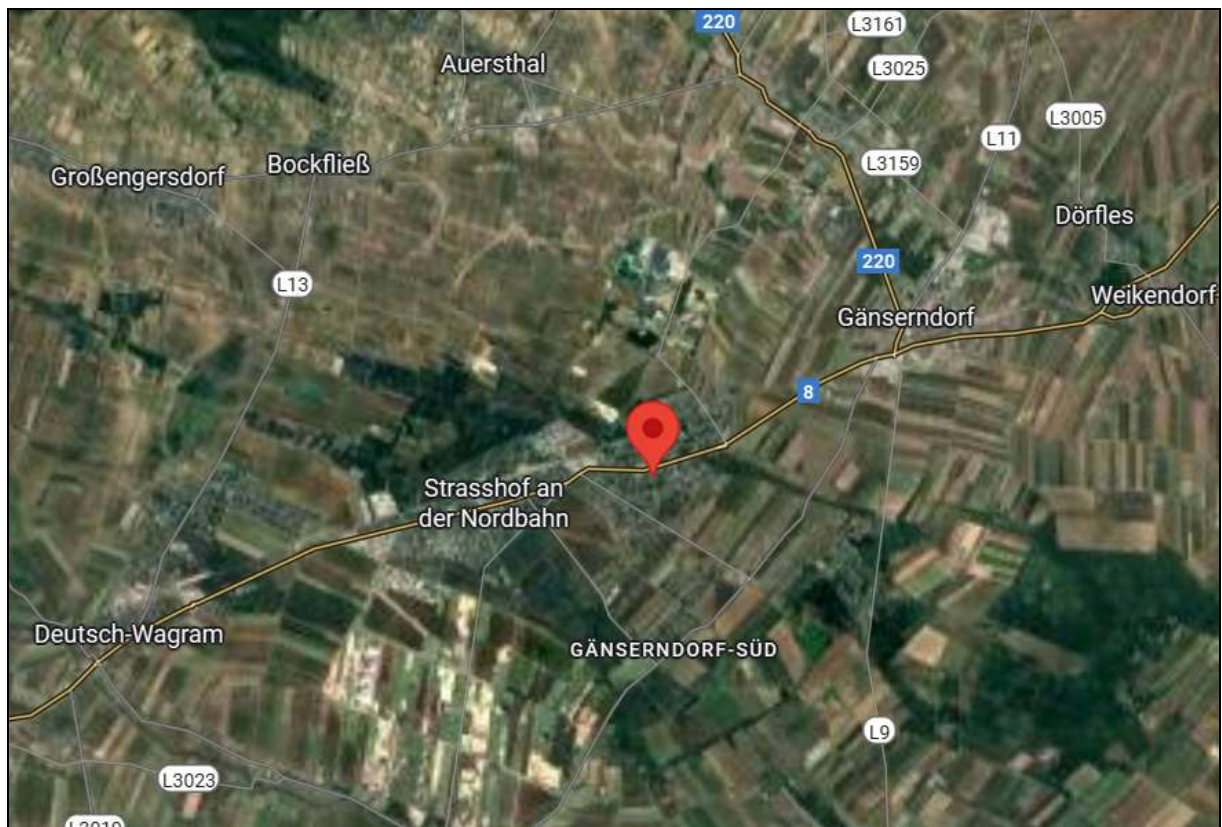


Abbildung 4:

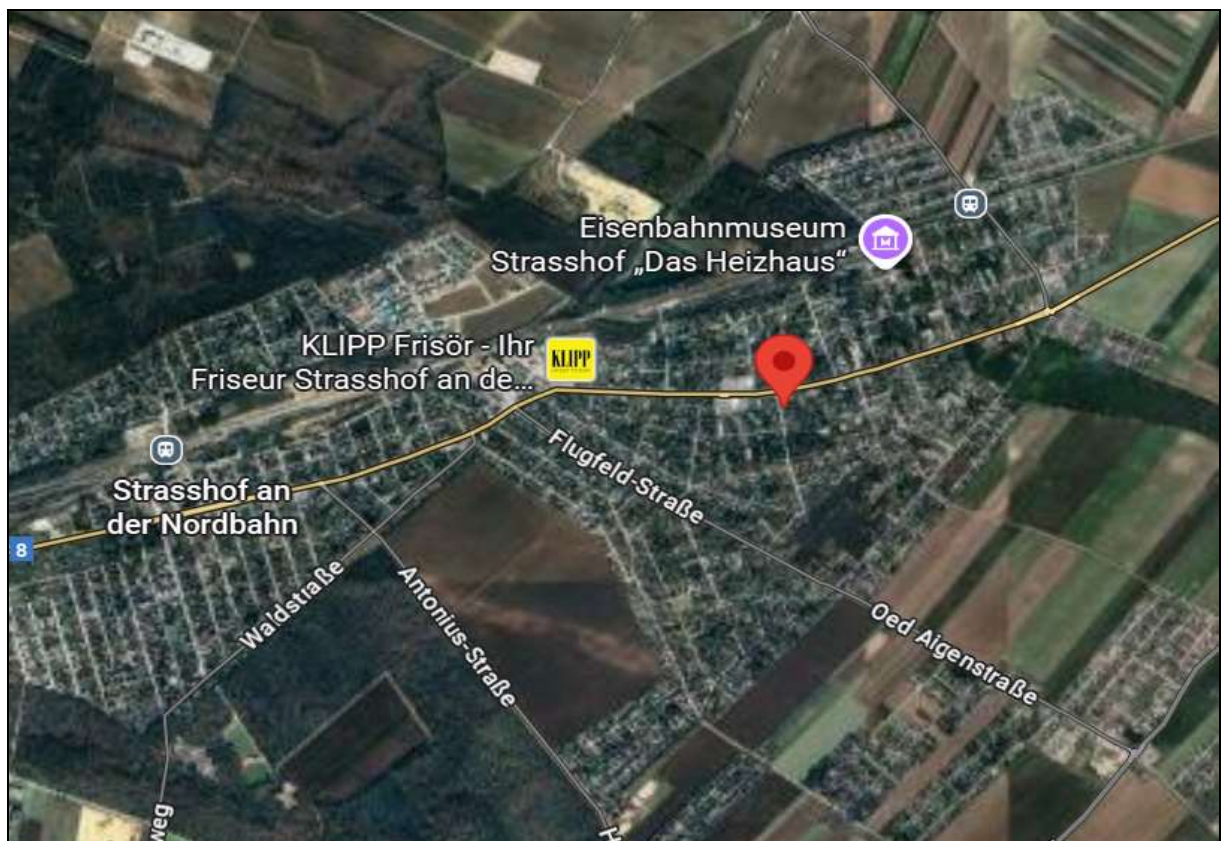


Abbildung 5

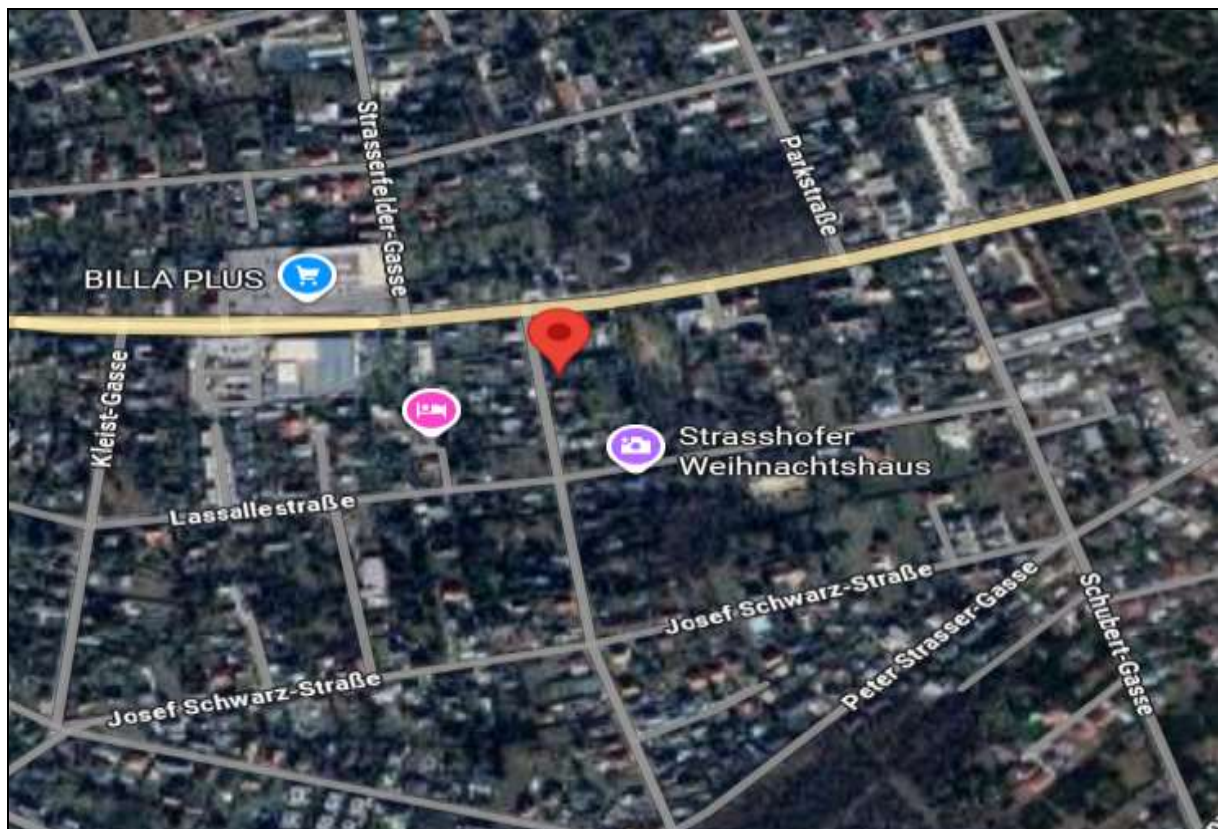


Abbildung 6

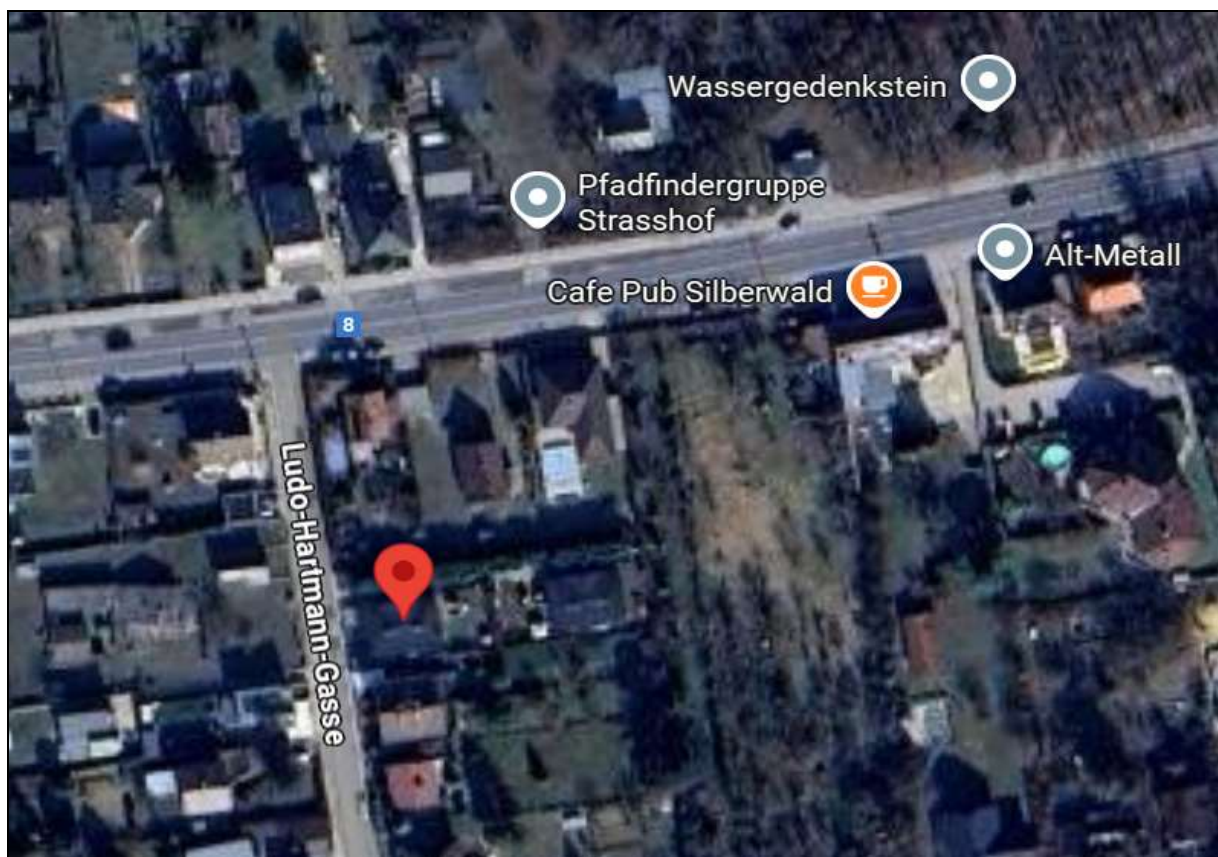


Abbildung 7 – GST – Nr. 77/219

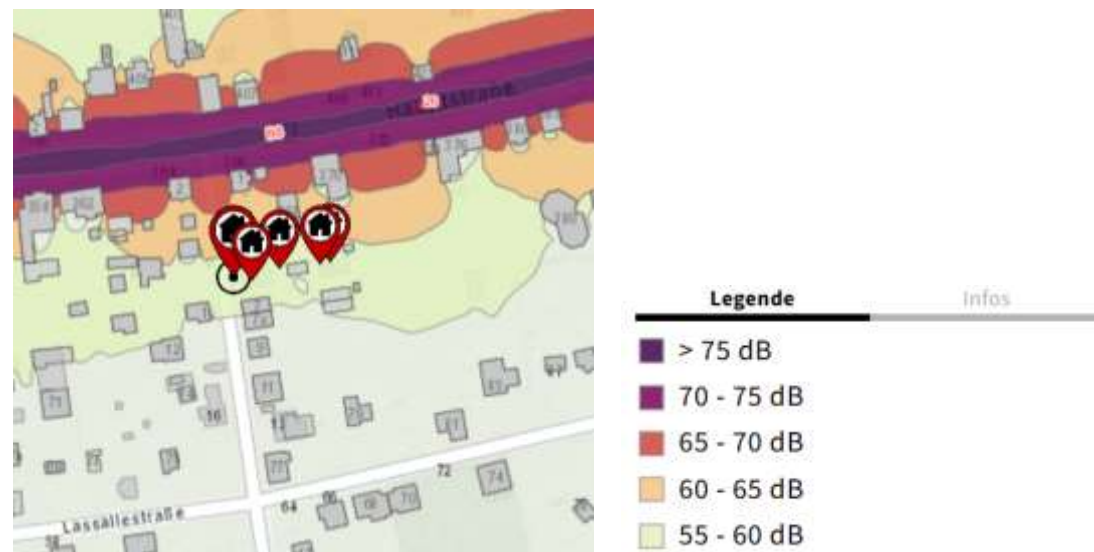


Abbildung 8 – Doppelhäuser

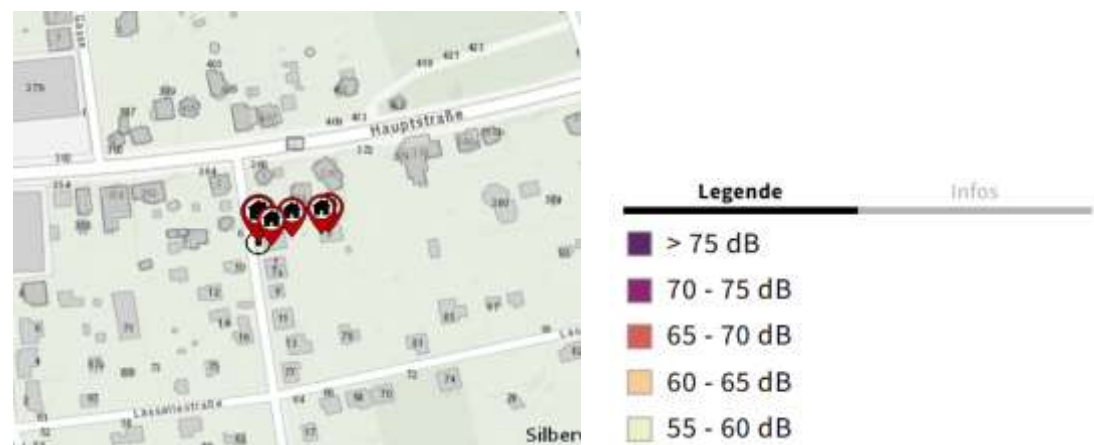


Abbildung 9 – Lärmkarten

Straßenverkehr



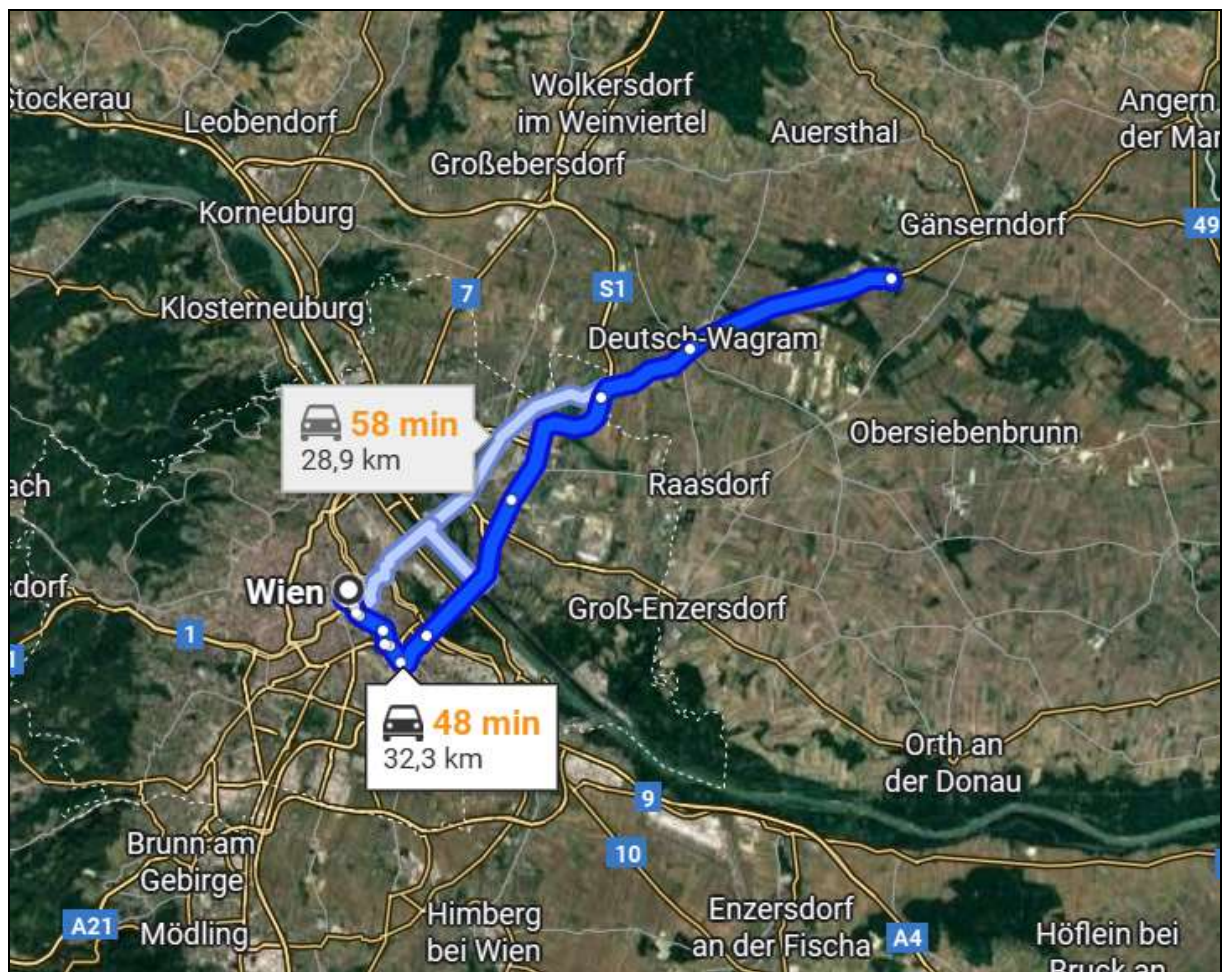
Schienenverkehr



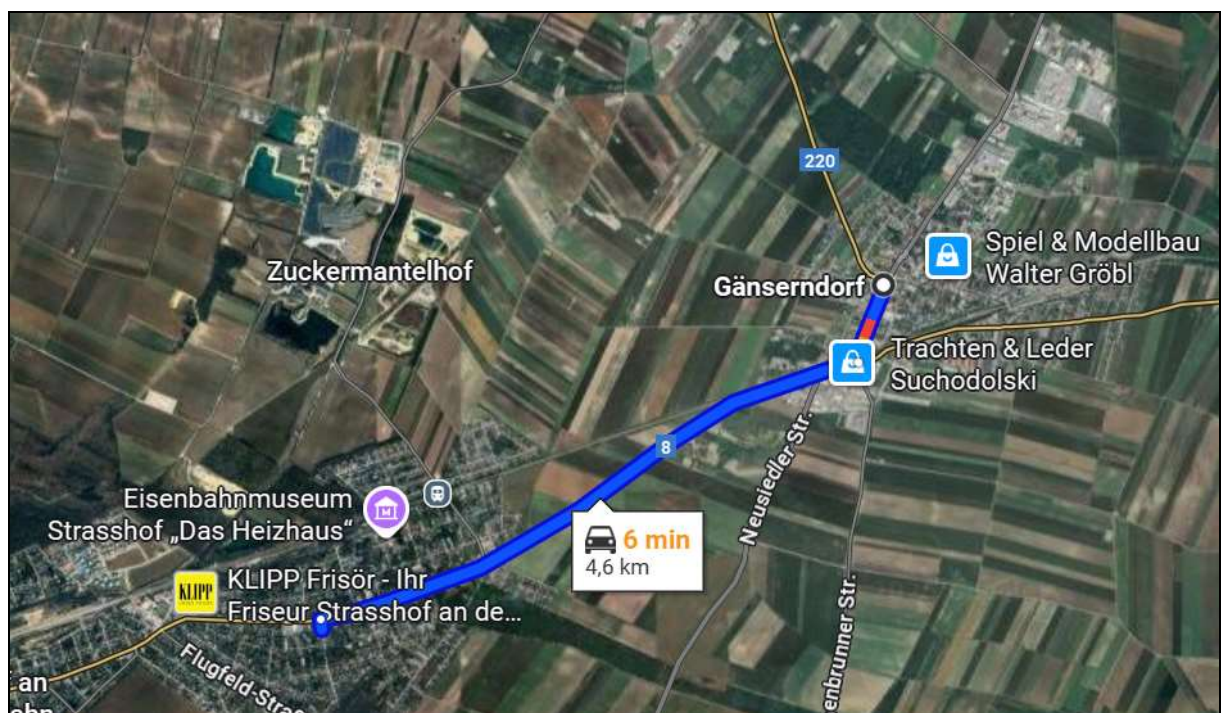
Luftverkehr



Verkehrsanbindung nach Wien - PKW



Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - PKW



2.2. Bebaubarkeit:

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

GST – Nr. 77/219 Bauland - Wohngebiet

2.3. Objektbeschreibung:

EZ 3076, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 77/219, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Ludo-Hartmann-Gasse 5

2 DOPPELHÄUSER







Bezeichnung: 2 Doppelhäuser – 4 Wohneinheiten

Baubehörde: Fertigstellungsanzeige vom 01.04.2014

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für den Abbruch von 2 Gebäuden sowie der Errichtung von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 4 Wohneinheiten vom 10.09.2009
Baubeschreibung vom 13.06.2006

Sonstiges: Innenwege, Einfriedung, Bepflasterungen

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Pelletheizungen - Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizungen durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Räumlichkeiten

DOPPELHAUS 1

Top 1

Erdgeschoss

Vorraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

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

Zimmer: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

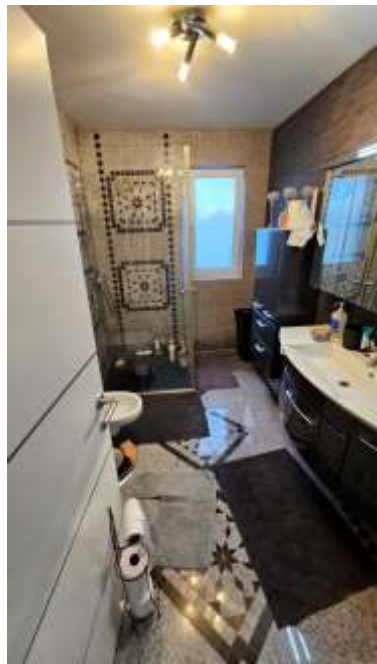
Küche: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen





Obergeschoss

<u>Vorraum:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Badezimmer:</u>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Hänge – WC, Dusche, Handwaschbecken, BD
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Kellergeschoss



Top 2

Erdgeschoss

Vorraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

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

Zimmer: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Küche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen





Obergeschoss

Vorraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden und Wände verflies, Decke gestrichen,
Hänge – WC, Dusche, Handwaschbecken, BD

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

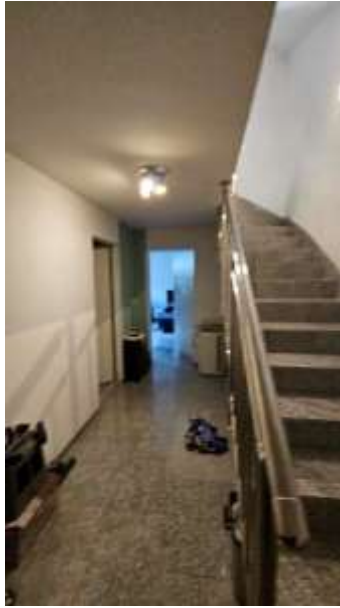
Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Kellergeschoss



DOPPELHAUS 2

Top 3

Erdgeschoss

Vorraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

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

Zimmer: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Küche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen





Obergeschoss

<u>Vorraum:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Badezimmer:</u>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Hänge – WC, Dusche, Handwaschbecken; BD
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Kellergeschoss



Top 4

Erdgeschoss

Vorraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

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

Zimmer: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Küche: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Obergeschoss

Vorraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC, Dusche, Handwaschbecken; BD

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Kellergeschoss



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 der Doppelhäuser ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.5. Anschlüsse:

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

2.6. Objektgröße:

Laut Änderungsplan vom 25.09.2010 beträgt die Gesamtwohnnutzfläche der 2 Doppelhäuser **475,22 m²**.

Nutzfläche Kellergeschosse gesamt: 236,44 m²

HAUS I:		HAUS II:	
VERBAUTE FLÄCHE:	152,33 M2	VERBAUTE FLÄCHE:	152,33 M2
NUTZFLÄCHE HAUS:	238,04 M2	NUTZFLÄCHE HAUS:	237,18 M2
KELLER:	117,02 M2	KELLER:	119,42 M2
UMBAUTER RAUM:	1.165,08 M3	UMBAUTER RAUM:	1.138,44 M3

GESAMTZAHLN:	
GRUNDSTÜCKSGRÖSZE:	1112,47 M2
NUTZFL. HAUS I+II:	475,22 M2
KELLERFLÄCHE HAUS I+II:	236,44M2
UMBAUTER RAUM HAUS I+II:	2.303,52 M2

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

2.7. Baubehörde:

Fertigstellungsanzeige vom 01.04.2014

Elvir Kahrovic
Am Spitz 8/10
1210 Wien

Marktgemeinde
Strasshof an der Nordbahn

GEBÜHR VON 14,30 ENTRICHTET 24541
BAR BELEG NR. 1.4.2014
DATUM 1.4.2014
UNTERSCHRIFT *[Signature]*

Ludo Karbmann G. 5

Datum: 01.04.2014

An die
Marktgemeinde
Strasshof an der Nordbahn
Bahnhofstraße 22
2231 Strasshof an der Nordbahn

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Gemäß § 30 (1) der NÖ Bauordnung 1996 zeige ich hiermit der Baubehörde an,
dass ich das mit Bescheid vom 10.09.2009 BAU-0127-2009 bewilligte Vorhaben
vollendet habe.

[Signature]
Unterschrift(en)

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für den Abbruch von 2 Gebäuden sowie der Errichtung von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 4 Wohneinheiten vom 10.09.2009

Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn

Bahnhofstraße 22, 2231 Strasshof an der Nordbahn

Tel.: 02287/2208, 2285, 2296, Fax: 02287/2208-30

Parteienverkehr: Montag - Donnerstag 07.30 bis 12.00 Uhr,
Dienstag 12.30 bis 18.00 Uhr und Freitag 07.30 - 13.00 Uhr

Aktenzeichen: BAU-0127-2009

Bearbeiter: Schravogl-Ruzicka

10.09.2009

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

Herrn
Elvir Kahrovic

Ludo Hartmann-Gasse 5
A-2231 Strasshof an der Nordbahn

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 19.06.2009 und des Ergebnisses der am 23.07.2009 durchgeführten Bauverhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NO Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, die

baubehördliche Bewilligung

für den **Abbruch von 2 Gebäuden** sowie die **Errichtung von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 4 Wohneinheiten** in Strasshof an der Nordbahn, Ludo Hartmann-Gasse 5, auf dem Grundstück Nr. 77/219 (EZ 3076, KG Straßerfeld)
Gleichzeitig wird das Grundstück Nr. 77/219 (EZ 3076, KG Straßerfeld), gemäß § 11 in Verbindung mit § 23 Abs. 3 NO Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, zum Bauplatz erklärt, für die Fläche, die im Bauland liegt.

Die Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet - einschließlich aller Beilagen - einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NO Bauordnung 1996 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung - einschließlich aller Beilagen - angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NO Bauordnung 1976 sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NO Bauordnung 1996 umfaßt die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NO Bauordnung 1996 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen.

Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

II.
Nur für den Bewilligungswerber gültig!

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

€ 407,60

vorgeschrieben.

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

BEGRÜNDUNG

I.

Aufgrund Ihres Ansuchens vom 19.06.2009 wurde am 23.07.2009 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung eine Bauverhandlung durchgeführt.

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

II.

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

- TP 28 für die Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz € 21,80
TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,36 mindestens jedoch € 61,77

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

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

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe:		
Gemäß TP 28	€	21,80
Gemäß TP 29	€	329,10
Kommissionsgebühren:		
Bei einer Teilnahme von 3 Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden	€	56,70
Summe Verfahrenskosten	€	407,60
		=====

Aufgrund der obigen Ausführungen war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten. Die Bundesgebühr für die Berufung beträgt € 13,20.

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:

Ludwig Dettl
Ludwig Dettl

Beilagen:

Zahlschein
Pläne 2-fach
Energieausweis
Beilage A

Hinweise:

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

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

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

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

Ergeht gleichlautend an:

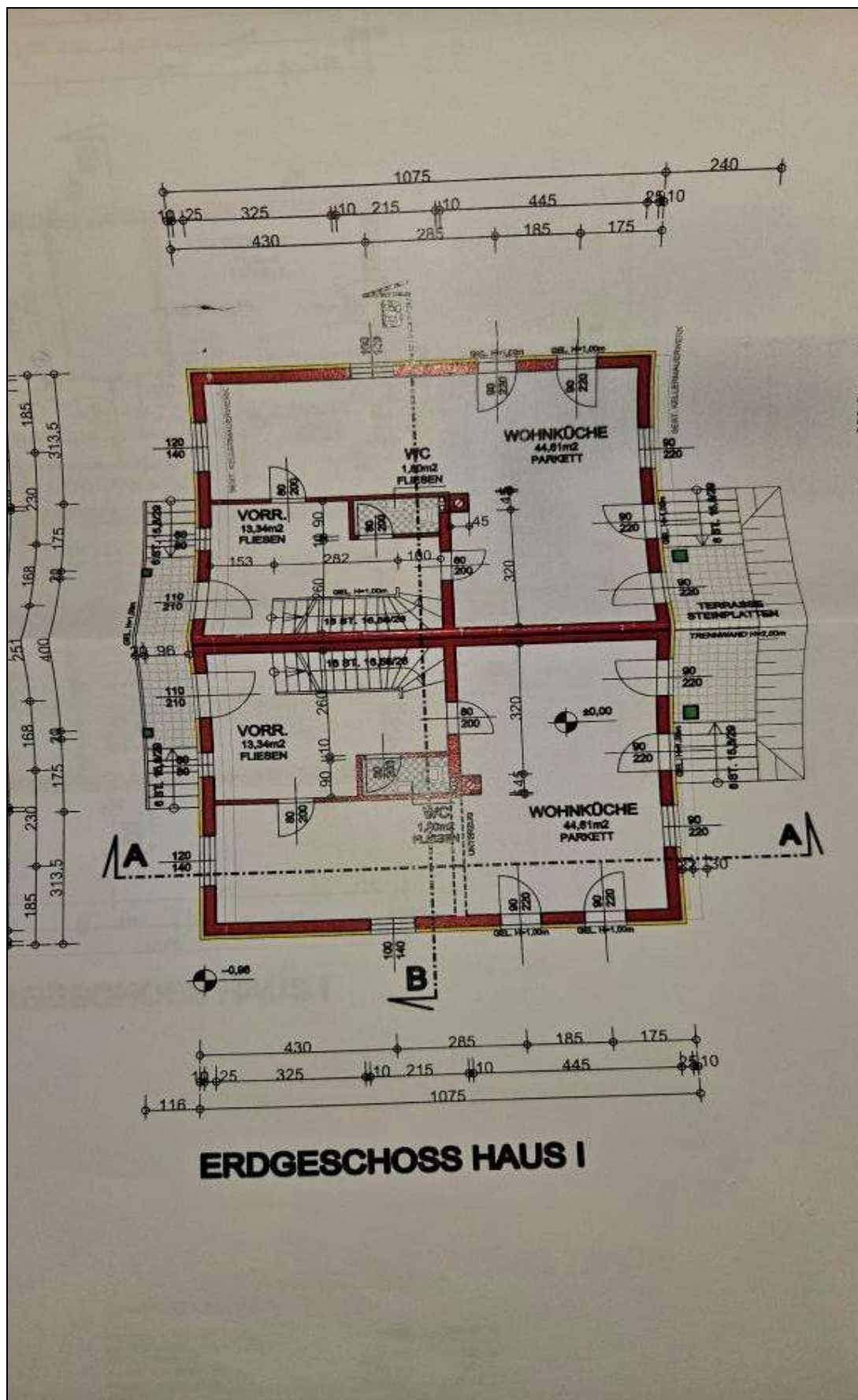
Verhandlungsleiter	Bgm. Dettl Ludwig
Bauwerber/ Eigentümer	Kahrovic Elvir

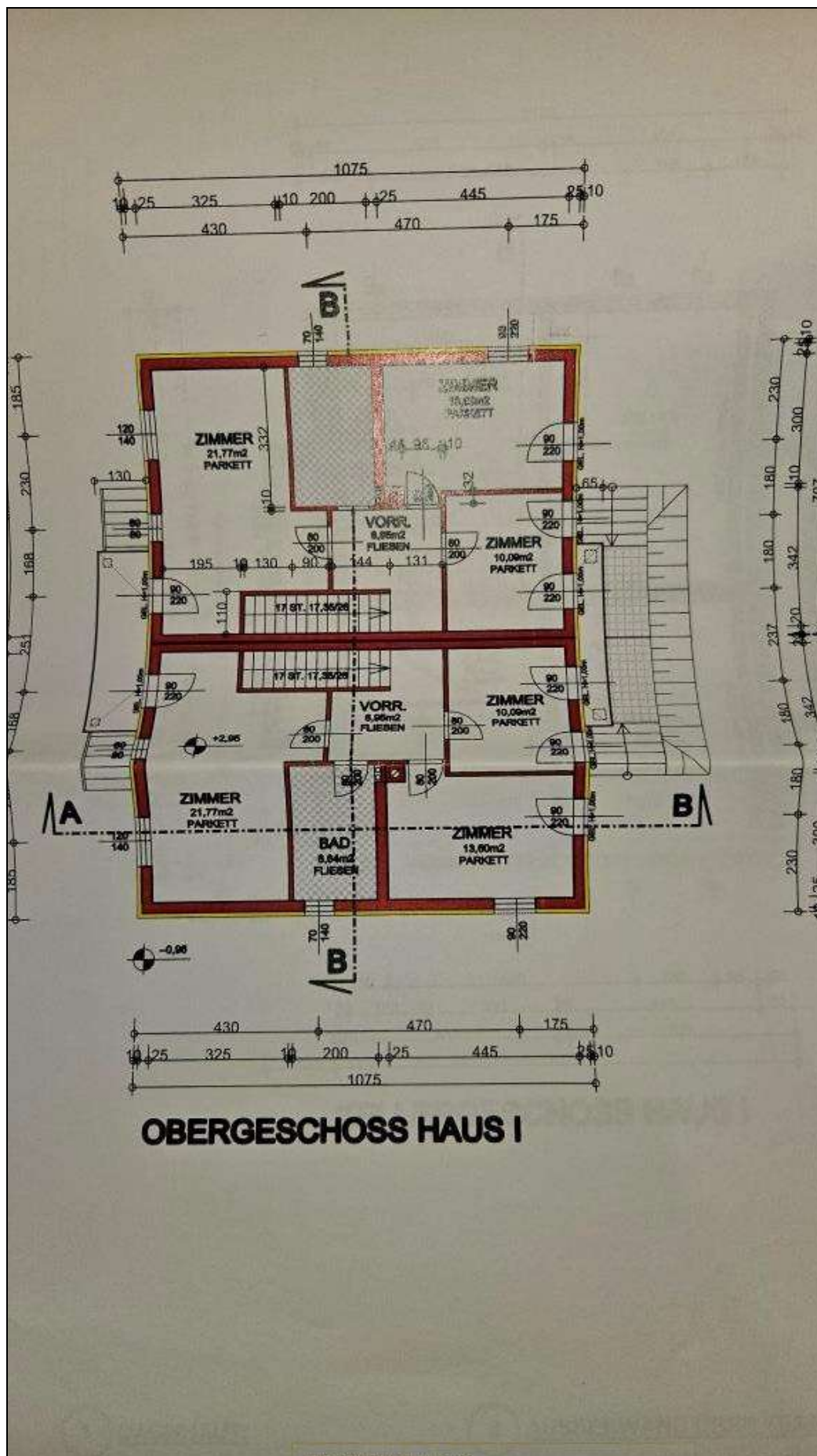
Bahnhofstraße 22,
2231 Strasshof an der Nordbahn
Ludo Hartmann-Gasse 5,
2231 Strasshof an der Nordbahn

2.8. Pläne:

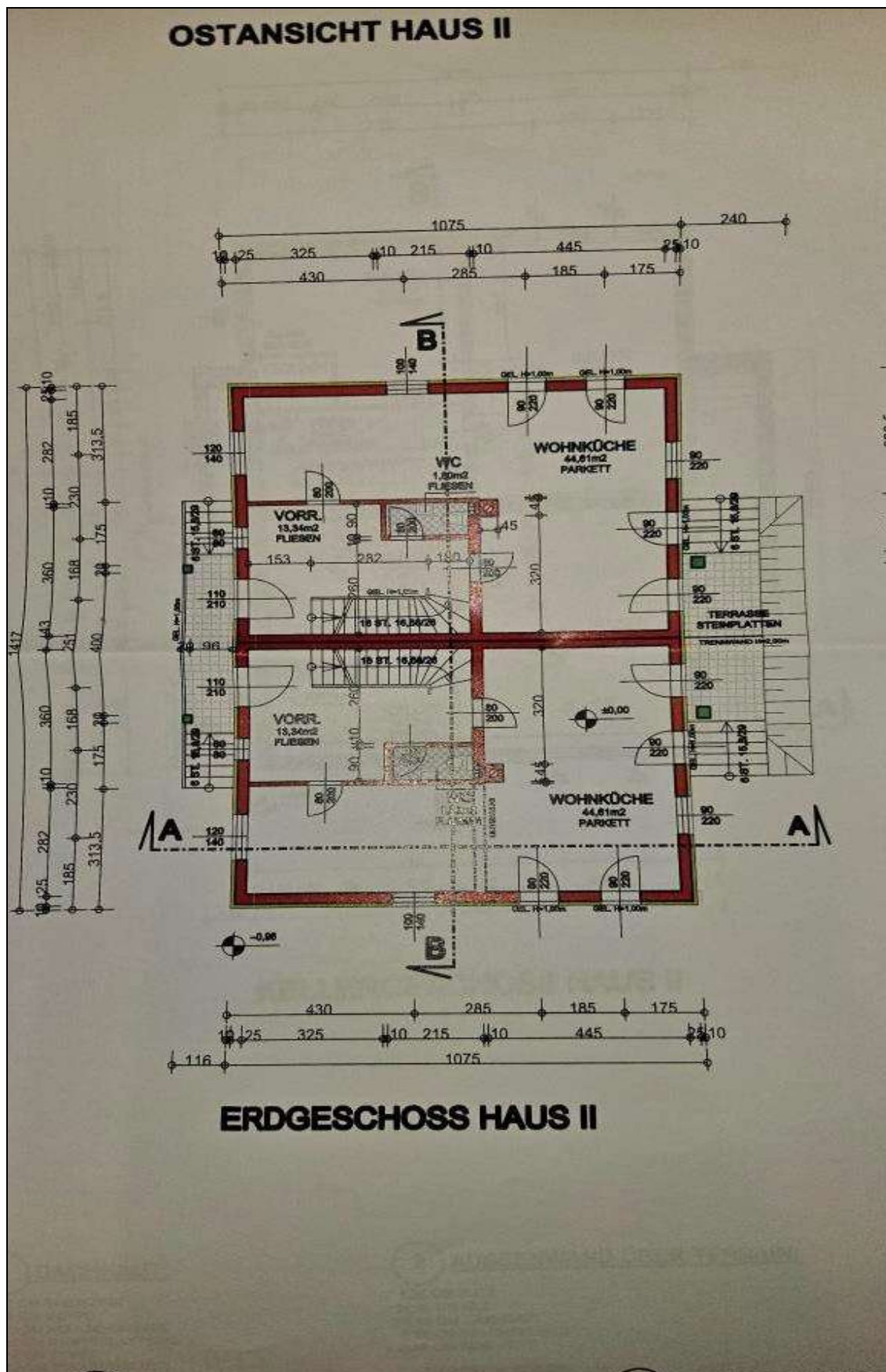
PLANPARIE:		A ₁																																		
ÄNDERUNGSPLAN		BEZIRK:	GÄNSENDORF																																	
2231 STRASSHOF, GRUNDSTÜCK NR.: 77/219		KAT. GEM.:	30656 STRASSHOF																																	
		EZ.:	646																																	
		GST.NR.:	77/219																																	
GRUNDEIGENTÜMER:		ADRESSE:																																		
KAHROVIC ELVIR DRESDNERSTRASSE A-1200 WIEN		2231 STRASSHOF GRUNDSTÜCK NR.: 77/219																																		
BAUWERBER:		LEGENDE:																																		
KAHROVIC ELVIR DRESDNERSTRASSE A-1200 WIEN		<table border="1"> <tr><td>NEU</td></tr> <tr><td>ABBRUCH</td></tr> <tr><td>BETON</td></tr> <tr><td>HOLZ</td></tr> <tr><td>KANAL</td></tr> <tr><td>DÄMMUNG</td></tr> <tr><td>BESTAND</td></tr> <tr><td>STAHLBETON</td></tr> </table>		NEU	ABBRUCH	BETON	HOLZ	KANAL	DÄMMUNG	BESTAND	STAHLBETON																									
NEU																																				
ABBRUCH																																				
BETON																																				
HOLZ																																				
KANAL																																				
DÄMMUNG																																				
BESTAND																																				
STAHLBETON																																				
BAUFÜHRER:		BAUBEHÖRDE:																																		
		BAU-0127-2009/Schr.v. 10.09.2009 Aufgrund des geänderten Bauvorhabens wird umseltiger Änderungsplan baube- hördlich genehmigt. Er ist ein wesentlicher Bestandteil der erteilten Baubewilligung vom 10.09.2009.																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DATUM:</th> <th>ÄNDERUNG:</th> <th>IND:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		DATUM:	ÄNDERUNG:	IND:																															Der Bürgermeister:   Strasshof, 12. OKT. 2010	
DATUM:	ÄNDERUNG:	IND:																																		
25-09-2010 ORIGINAL NIVEAU + - 0,00 = ERDGESCHOSSNIVEAU																																				
EINREICHPLAN		M = 1:100																																		
HAUS I																																				
PLANINHALT:		PLANVERFASSER:																																		
GRUNDRISS		BAUMEISTER																																		
GRUNDSTÜCK NR.: 298		Ing. Günter Heinrich KG																																		
		Johannesgasse 18 2120 Wolfersdorf																																		
PROJ.NR.:	204-10	PLAN NR.:	2010-04/1																																	
CAD-FILE:		BEARBEITER:	GH																																	
PLOT-FILE:		DATUM:	25-09-2010																																	
		MASSTAB:	M = 1:100, 1:250																																	
		FORMAT:	A2																																	

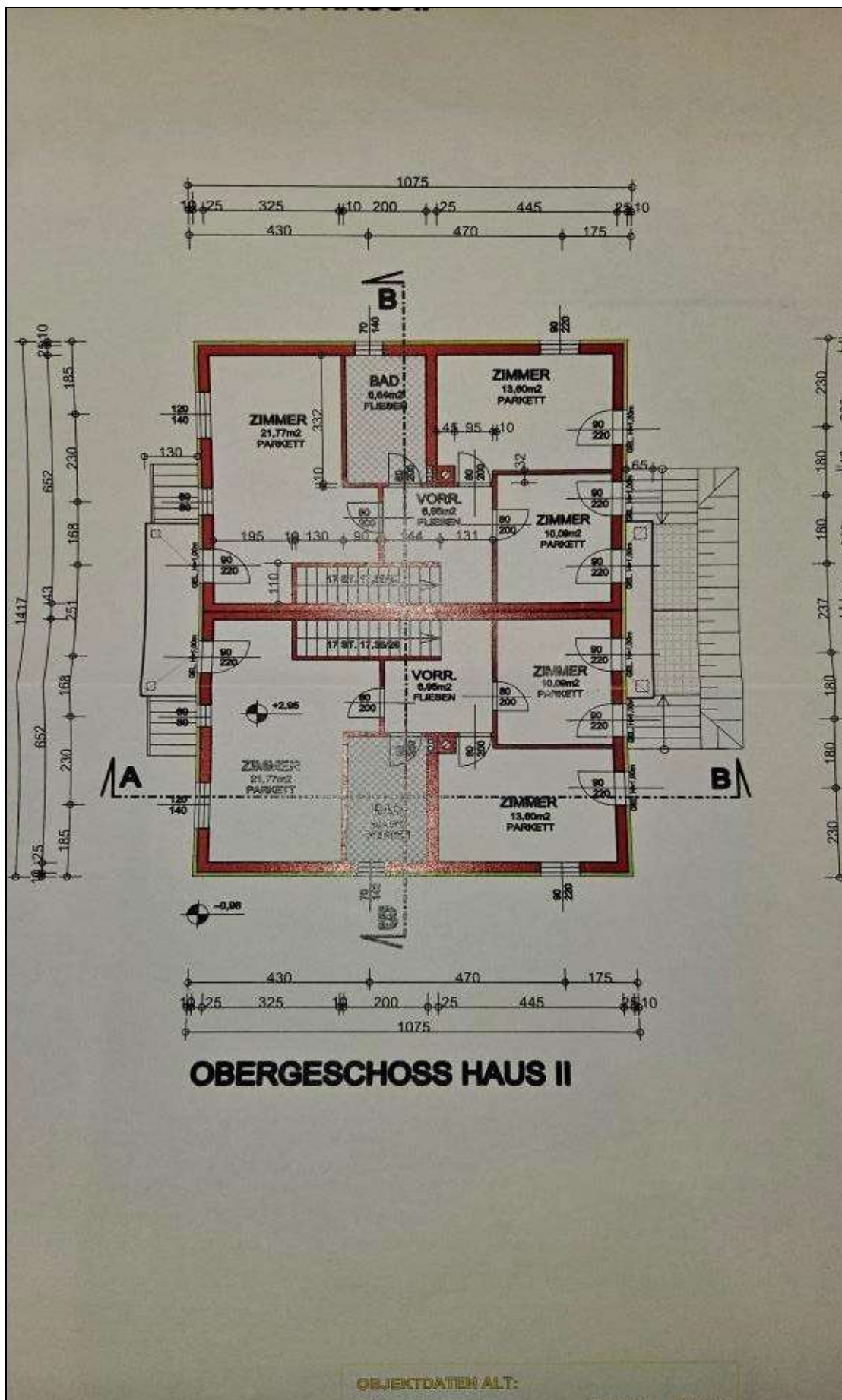
Doppelhaus 1

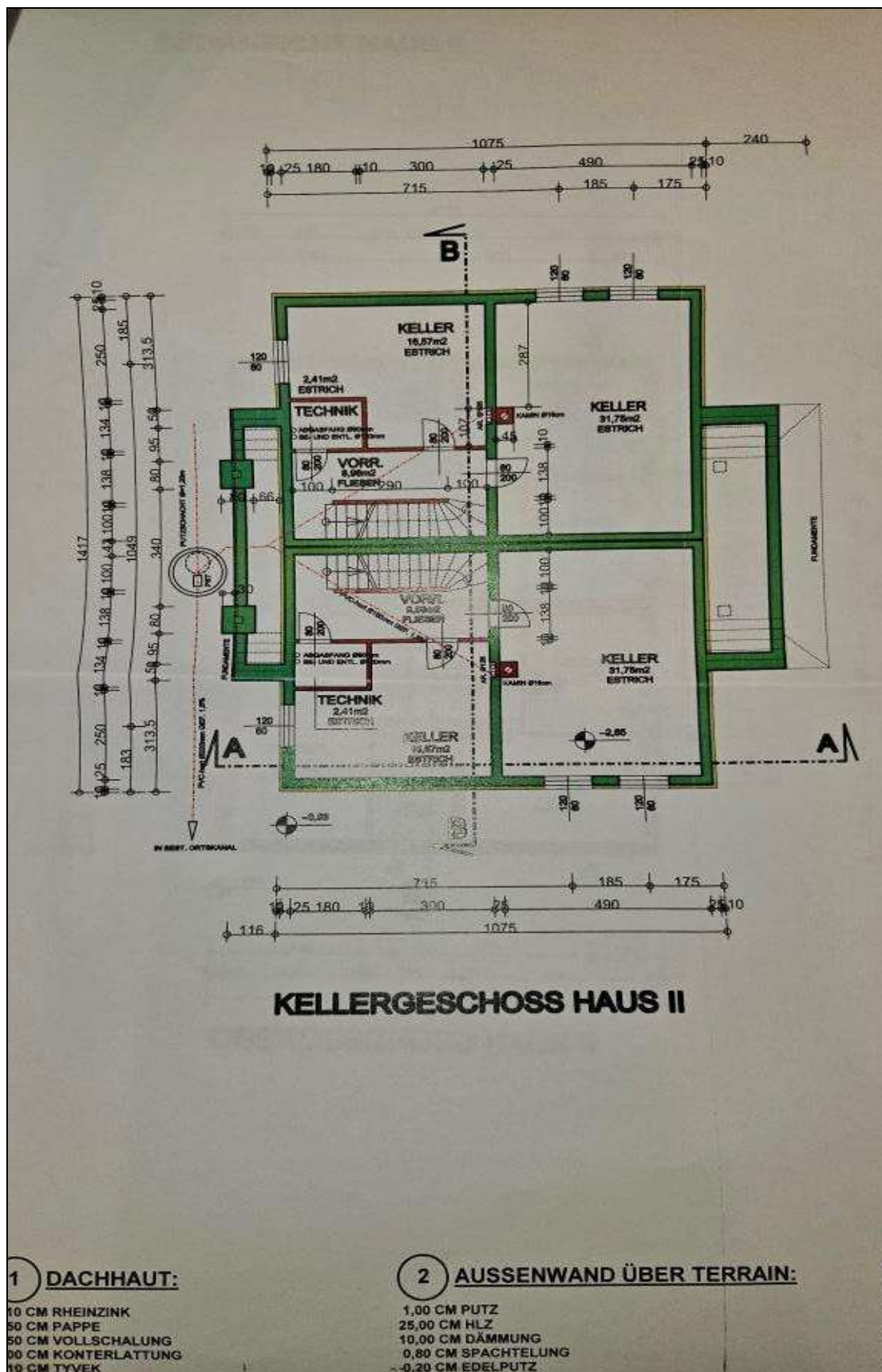




Doppelhaus 2







Der Istzustand entspricht nicht dem Plan, in der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

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. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft
EZ 3076, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 77/219, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Ludo-Hartmann-Gasse 5

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der

Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Bodenwert – Bauland

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



☰ Zusammenfasse... 313,18 € | V=... ^

Vergleichswerte 5/5 ⓘ ⓘ
gewählt/gesamt

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

Standardabweichung 31,78 € ⓘ

Variationskoeffizient 10,1 % ⓘ

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

Marker 	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl. 	Preis / m²	Preis kor. / m² 
1	 Bauland Straßerfeld 558m entfernt	9405/2024	07.08.2024	744 m²	309,14 €	309,14 €
2	 Bauland Straßerfeld 192m entfernt	7135/2024	01.08.2024	539 m²	315,40 €	315,40 €
3	 Bauland Straßerfeld 1.217m entfernt	5902/2024	20.06.2024	629 m²	317,97 €	317,97 €
4	 Bauland Straßerfeld 1.179m entfernt	9216/2024	16.08.2024	658 m²	356,38 €	356,38 €
5	 Bauland Straßerfeld 611m entfernt	2489/2025	27.03.2025	749 m²	267,02 €	267,02 €

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

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

EZ 3076, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der
Grundstücksnummer 77/219, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn,
Ludo-Hartmann-Gasse 5

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 77/219	1112 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung sowie der Anschluss- und Anschließungsabgaben)			
à	€ 313,00	€	348 056,00
Bodenwert		€	348 056,00
<u>Bauzeitwert Wohnhaus - Erdgeschoss - Dachgeschoss</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 700,00
Wohnnutzfläche ca. 475,22 m ²		€	1 283 094,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca. 80 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca. 11 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung der Fertigstellungsanzeige vom Jahr 2014)			
Wertminderung in 14%		€	179 633,16
		€	1 103 460,84
<u>Bauzeitwert Wohnhaus - Kellergeschoss</u>			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	800,00
Nutzfläche ca. 236,44 m ²		€	189 152,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca. 80 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca. 11 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung der Fertigstellungsanzeige vom Jahr 2014)			
Wertminderung in 14%		€	26 481,28
		€	162 670,72
Bauzeitwert Gesamt		€	1 266 131,56
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	348 056,00
Bauzeitwert		€	1 266 131,56
		€	1 614 187,56
Einfriedung, Innenwege und Bepflasterungen pauschal bewertet		€	25 000,00
		€	1 639 187,56
Risikoabschlag von 10% (siehe Seiten 3-4 im Gutachten) aufgrund der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit betreffend der Vermietungen		€	163 918,76
		€	1 475 268,80
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Doppelhäusern in dieser Lage und Größe		€	368 817,20
Verkehrswert		€	1 106 451,60

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

Verkehrswert	€ 1.106.451,60
Abzüglich der hinterlegten Kautionen	€ 8.580,00
VERKEHRSWERT	€ 1.097.871,60
VERKEHRSWERT gerundet	€ 1.100.000,--

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3076, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 77/219, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Ludo-Hartmann-Gasse 5, **ohne Berücksichtigung** der Rückstände bei der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn und bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf, zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 1.100.000,-
(Euro Eine Million Einhunderttausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3076, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 77/219, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Ludo-Hartmann-Gasse 5, **mit Berücksichtigung** der Rückstände bei der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn und bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf, zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 1.091.000,-
(Euro Eine Million Einundneunzigtausend)



Wien, am 19.09.2025

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.