

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 68/24x – 12
(verbunden mit 14 E 45/25s)

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 16.10.2025, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Netz Niederösterreich GmbH
2344 Maria Enzersdorf, EVN Platz

vertreten durch: Gloß Pucher em. Leithner Gloß Enzenhofer Mimler
Rechtsanwälte
3100 St. Pölten, Wiener Straße 3

Verpflichtete Partei: Sehida Tahirovic
geboren am 18.09.1980
2263 Waidendorf, Am Kruttberg 5

Wegen: € 12.866,37 samt Anhang
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert, Bld. Nr. **1 und 2**, jeweils 1/2 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 997, Grundbuch 06129 Waidendorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 1314/1, 1314/2, mit der Adresse 2263 Waidendorf, Am Kruttberg 5.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 16.10.2025 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. **1 und 2**, jeweils 1/2 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 997, Grundbuch 06129 Waidendorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 1314/1, 1314/2, mit der Adresse 2263 Waidendorf, Am Kruttberg 5.

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 19.11.2025 (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 Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 997, GST – Nr. 1314/1, 1314/2, GB 06129 Waidendorf** am 19.11.2025 von 09:00 Uhr bis 09:25 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Sehida Tahirovic, Verpflichtete Partei
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 17.10.2025

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde Dürnkrut

1.5.5. Kontoblatt der Marktgemeinde Dürnkrut vom 28.01.2026

1.5.6. Kontoblatt der G.V.U. Bezirk Gänserndorf vom 28.01.2026

1.5.7. Fotos

Bestandsverhältnis

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

Rückstände

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Dürnkrot vom 28.01.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 1.842,07 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Gemäß Kontoblatt der G.V.U. Bezirk Gänserndorf vom 28.01.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 1.900,12 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Zusammenfassung Rückstände:

Marktgemeinde Dürnkrot	€ 1.842,07
G.V.U. Bezirk Gänserndorf	€ 1.900,12
Rückstände gesamt:	€ 3.742,19

Kontoblatt der Marktgemeinde Dürnkrot vom 28.01.2026

Homepage: www.duernkrot.gv.at
E-Mail: m.krschka@duernkrot.gv.at
Telefon: 02538/80662
Fax: 80962-22

Marktgemeinde Dürnkrot
Schottplatz 1, 2263 Dürnkrot
UID: ATU 16222503

Kontoblatt Kunde

Person: 5200501, Jurin Sehida, Am Kruttberg 5, 2263 Waidendorf
Objekt: 1, Wohnhaus, Am Kruttberg 5, 2263 Waidendorf

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Baleig	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.08.2020	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2020	68,05		68,05	6,18	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	16.11.2020	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2020	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	23/1	SA0	01.01.2026	16.11.2020	Rafftenbekämpfung Jahresbeitrag 2020	23,40		23,40	3,90	20,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.02.2021	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2021	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	2/1	SA0	01.01.2026	15.05.2021	Grundsteuer B 2021	4,35		4,35		
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.05.2021	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2021	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	16.08.2021	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2021	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.11.2021	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2021	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.02.2022	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2022	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	16.05.2022	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2022	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	16.08.2022	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2022	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.11.2022	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2022	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.02.2023	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2023	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	2/1	SA0	01.01.2026	15.05.2023	Grundsteuer B 2023	4,35		4,35		
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.05.2023	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2023	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.08.2023	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2023	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.11.2023	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2023	72,74		72,74	6,61	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.02.2024	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2024	84,69		84,69	7,70	10,00 %
1/	81/1	SA0	01.01.2026	10.04.2024	Schlummszuschlag Mahnung	28,75		28,75		
1/	2/1	SA0	01.01.2026	15.05.2024	Grundsteuer B 2024	4,35		4,35		
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.05.2024	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2024	84,69		84,69	7,70	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.08.2024	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2024	84,69		84,69	7,70	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.11.2024	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2024	84,69		84,69	7,70	10,00 %
1/	23/1	SA0	01.01.2026	15.11.2024	Rafftenbekämpfung Jahresbeitrag 2024	31,90		31,90	5,32	20,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.02.2025	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2025	84,69		84,69	7,70	10,00 %
1/	80/1	SA0	01.01.2026	31.03.2025	Mahngebühr Mahnung	7,05		7,05		
1/	81/1	SA0	01.01.2026	31.03.2025	Schlummszuschlag Mahnung	28,18		28,18		
1/	80/1	SA0	01.01.2026	22.04.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
1/	81/1	SA0	01.01.2026	22.04.2025	Schlummszuschlag Mahnung	8,20		8,20		
1/	2/1	SA0	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	4,35		4,35		
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.05.2025	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2025	84,69		84,69	7,70	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.08.2025	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2025	84,69		84,69	7,70	10,00 %
1/	5/1	SA0	01.01.2026	15.11.2025	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2025	84,69		84,69	7,70	10,00 %



G. V. U. Bezirk Gänserndorf
 Harrasser Straße 17, 2223 Hohenruppersdorf
 Telefon: 02574/8954, Fax: 02574/8954-9
 E-Mail: office@gvu-gf.at

UID: ATU38650606
 Homepage: www.umweltverbaende.at/gaensendorf

Jahr: 2026

Person: 54178, Jurin Sehida, Am Kruttberg 5, 2263 Waidendorf
 Objekt: 1, Waidendorf, Am Kruttberg 5, 2263 Waidendorf

Abgabensummen



Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust.	Zahlung	Netto	Ust.	Offen	Netto	Ust.
21	Abfallwirtschaftsgebühr	136,65	143,49	130,44	13,05				280,14	254,67	25,47
22	NO Seuchenvorsorgeabgabe	7,50	7,50	7,50					15,00	15,00	
300	Problemstoffe/Spernmüll	2,75							2,75	2,50	0,25
550	Mahngebühr	6,00							6,00	6,00	
998	Barauslagen	1.072,86							1.072,86	1.072,86	
999	Pauschalgebühr	523,37							523,37	523,37	
	Summe	1.749,13	150,99	137,94	13,05				1.900,12	1.874,40	25,72

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 17.10.2025

	
<hr/> <h3>Auszug aus dem Hauptbuch</h3> <hr/>	
KATASTRALGEMEINDE 06129 Waidendorf	EINLAGEZAHL 997
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf	

Letzte TZ 6877/2025	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GSI-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1314/1 Baufl.(10)	66 Am Kruttberg 5
1314/2 Gärten(10)	100
GESAMTFLÄCHE	166
Legende:	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Gärten(10): Gärten (Gärten)	
***** A2 *****	
1 a gelöscht	
***** B *****	
1 ANTEIL: 1/2	
Sehida Tahirovic	
GEB: 1980-09-18 ADR: Hochstraße 136/1, Großmugl 2002	
b 8255/2016 Vergleich 2006-10-24, Kaufvertrag 2016-08-11 Eigentumsrecht	
2 ANTEIL: 1/2	
Sehida Tahirovic	
GEB: 1980-09-18 ADR: Hochstraße 136/1, Großmugl 2002	
c 8255/2016 IM RANG 7690/2016 Vergleich 2006-10-24, Kaufvertrag	
2016-08-11 Eigentumsrecht	
***** C *****	
7 a 8255/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-08-24	
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 62.400,--	
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und	
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft	
(FN 205340x)	
b gelöscht	
8 a 2140/2017 Zahlungsbefehl 2016-10-11, Beschluss 2016-12-07	
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.859,81	
10 % Z aus EUR 1.439,64 seit 2016-06-25	
4 % Z aus EUR 36,60 seit 2016-07-21	
4 % Z aus EUR 73,30 seit 2016-07-21	
4 % Z aus EUR 113,43 seit 2016-07-21	
4 % Z aus EUR 83,76 seit 2016-08-04	
4 % Z aus EUR 83,78 seit 2016-09-15	
4 % Z aus EUR 29,30 seit 2016-09-29	
Kosten EUR 279,84 samt 4 % Z seit 2016-10-11, weitere	
Kosten EUR 252,34, Antragskosten EUR 289,78 für Hutchison	
Drei Austria GmbH (FN 198077s) (13 E 1018/17k)	
9 a 4291/2017 Zahlungsauftrag 2017-01-04, Zahlungsauftrag	
2017-02-09, Beschluss 2017-02-22	
PFANDRECHT insg. vollstr. EUR 211,70	
Kosten EUR 39,50, Antragskosten EUR 55,-- für Republik	
Österreich vertr. d. d. Einbringungsstelle (13 E 2110/17y)	

- 10 a 2607/2018 Rückstandsausweis 2018-03-22, Rückstandsausweis
2017-09-25, Exekutionsbewilligung 2017-09-26
PFANDRECHT insg. vollstr EUR 256,80
Kosten EUR 52,90
Antragskosten EUR 82,96
für G.V.U. Bezirk Gänserndorf (13 E 1380/18x)
- b 10672/2024 Einleitung d. Versteigerungsverfahrens siehe LNR
18
- 11 a 8705/2018 Rückstandsausweis 2018-10-12
PFANDRECHT vollstr EUR 128,40
Antragskosten EUR 73,71
für Gemeindeverband für Aufgaben des Umweltschutzes im
Bezirk Gänserndorf (13 E 4836/18g)
- b 10672/2024 Einleitung d. Versteigerungsverfahrens siehe LNR
18
- 12 a 8708/2019 Rückstandsausweis 2019-09-18
PFANDRECHT vollstr EUR 256,80
Antragskosten EUR 83,71
für Gemeindeverband für Aufgaben des Umweltschutzes im
Bezirk Gänserndorf (13 E 3827/19a)
- b 10672/2024 Einleitung d. Versteigerungsverfahrens siehe LNR
18
- 13 a 8349/2020 Rückstandsausweis 2020-09-22
PFANDRECHT vollstr EUR 405,90
Antragskosten EUR 100,71
für Gemeindeverband für Aufgaben des Umweltschutzes im
Bezirk Gänserndorf (8 E 2888/20b)
- b 10672/2024 Einleitung d. Versteigerungsverfahrens siehe LNR
18
- 14 a 1906/2022 Rückstandsausweis 2022-02-22
PFANDRECHT vollstr EUR 914,06
Antragskosten EUR 119,56
für G.V.U. - Bezirk Gänserndorf (8 E 838/22k)
- b 10672/2024 Einleitung d. Versteigerungsverfahrens siehe LNR
18
- 15 a 1540/2023 Rückstandsausweis 2023-02-23
PFANDRECHT vollstr EUR 541,80
Antragskosten EUR 94,56
für G.V.U. - Bezirk Gänserndorf (15 E 678/23h)
- b 10672/2024 Einleitung d. Versteigerungsverfahrens siehe LNR
18
- 16 a 6281/2023 BEschluss 2017-08-08
PFANDRECHT vollstr EUR 2.224,64
Kosten EUR 186,90, EUR 35,--
Antragskosten EUR 211,40
für Rep.Österr., vertr.d.die Präs.des OLG
Wien, d.vertr.d.d.Einbringungsstelle (15 E 1899/23t)
- 17 a 1709/2024 Rückstandsausweis 2024-02-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 404,30
Antragskosten EUR 92,56 für G.V.U. Bez. Gänserndorf (15 E
630/24a)
- b 10672/2024 Einleitung d. Versteigerungsverfahrens siehe LNR
18
- 18 a 10672/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von insg. vollstr. EUR 3.202,36
Kosten insg. EUR 708,17
Antragskosten EUR 139,06
für G.V.U. Bez. Gänserndorf (14 E 68/24x)
- 19 a 6877/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 12.866,37
Kosten EUR 762,54, Antragskosten EUR 775,04 für Netz
Niederösterreich GmbH (14 E 68/24x - 14 E 45/25s)

***** HINWEIS *****

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

17.10.2025 09:01:04

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

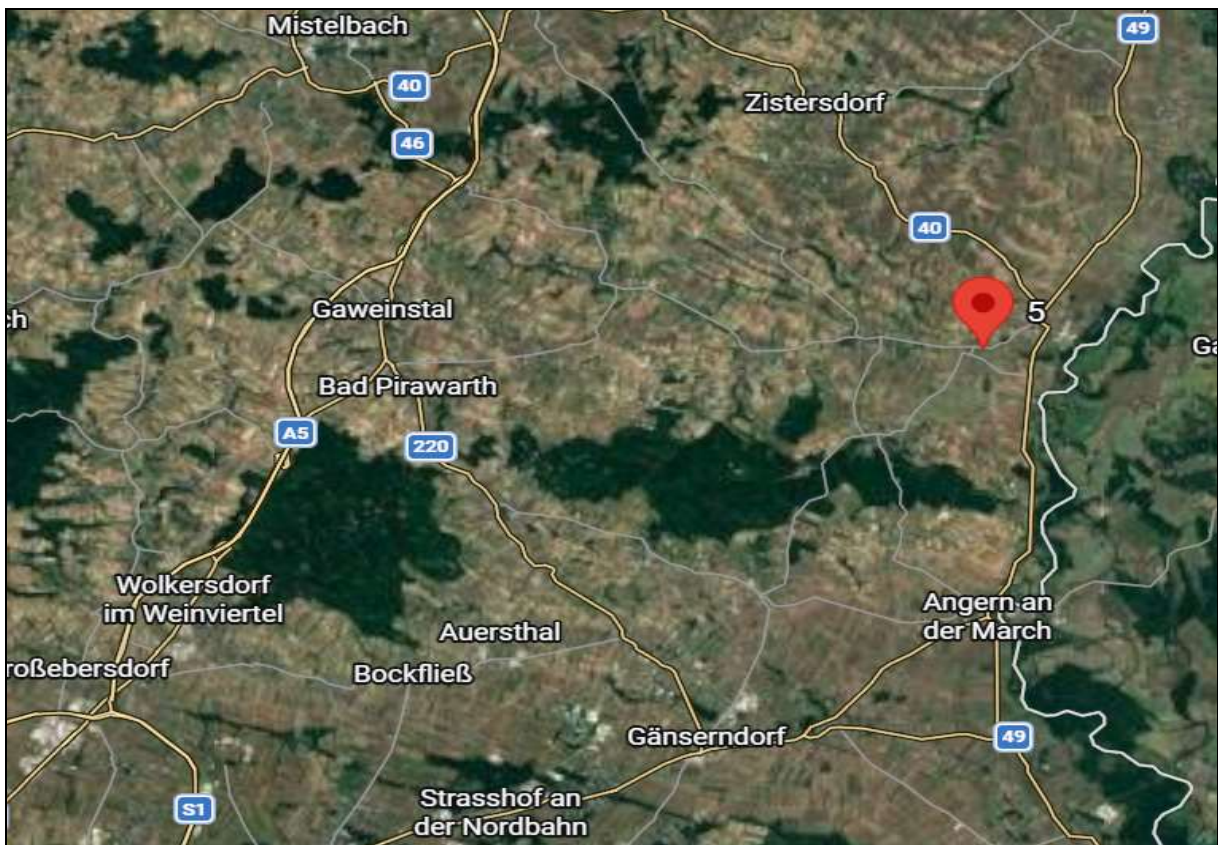


Abbildung 3:



Abbildung 4:



Abbildung 5:



Abbildung 6 – GST – Nr. 1314/1



Abbildung 7 – GST – Nr. 1314/2

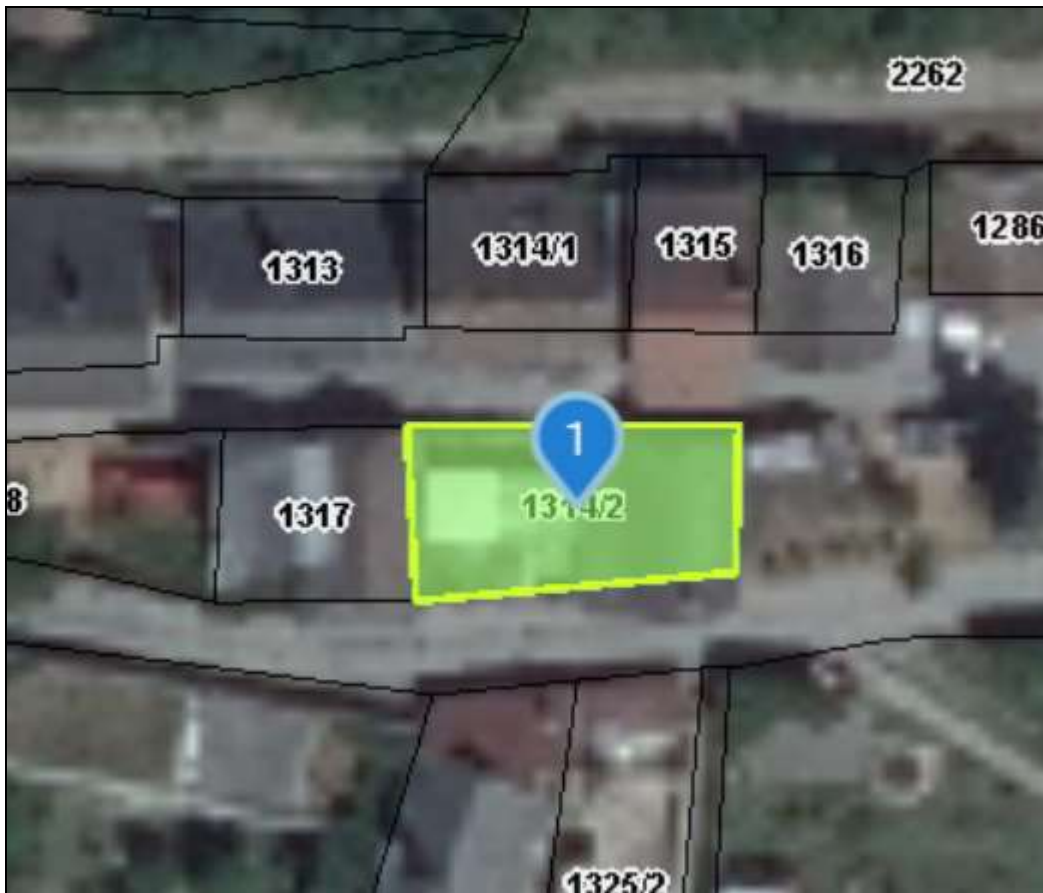


Abbildung 8 – Verkehrsanbindung nach Wien - PKW

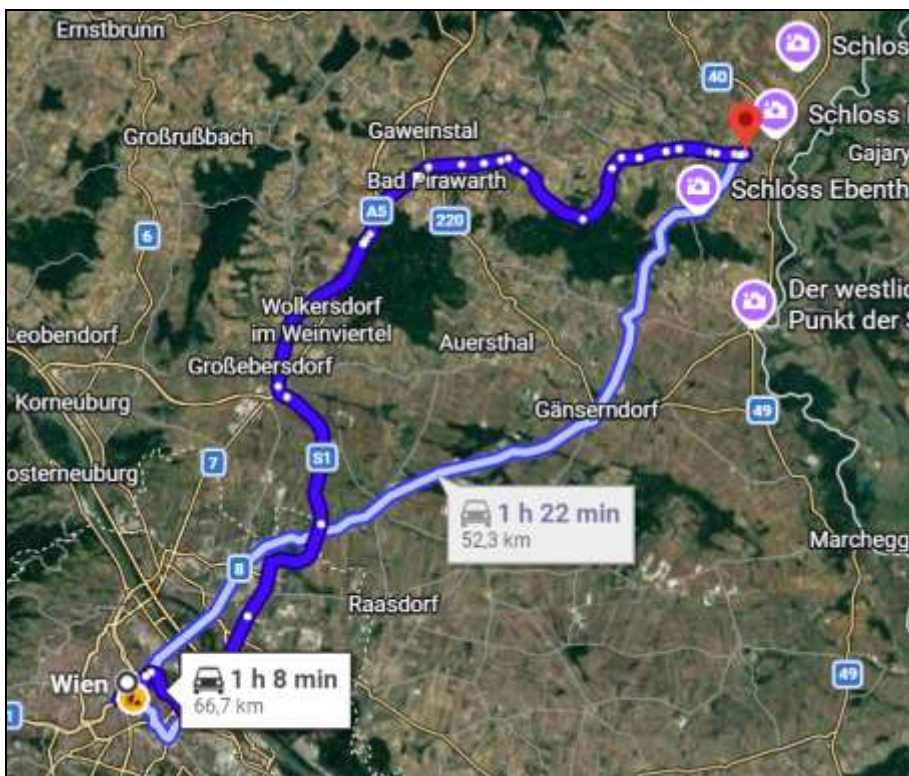
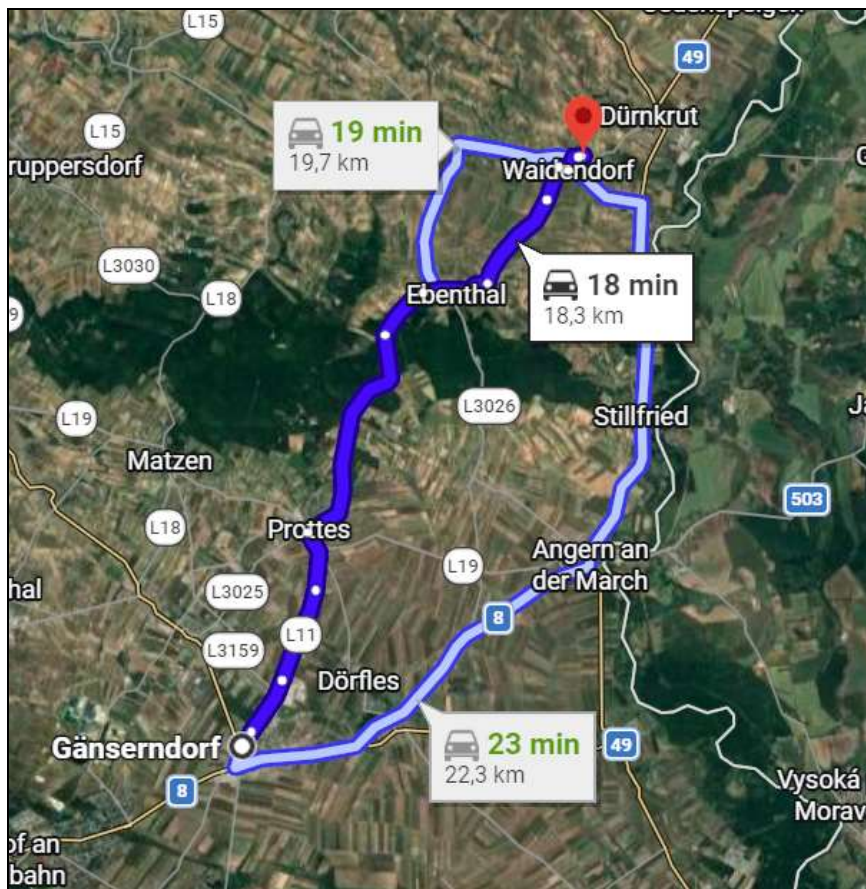


Abbildung 9 – Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - PKW



Waiddorf ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Gemeinde Dürnkrut im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich.

2.2. Bebaubarkeit:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Dürnkrot sind die Widmungen wie folgt:

GST – Nr. 1314/1 Bauland - Agrargebiet

GST – Nr. 1314/2 Bauland - Agrargebiet



Legenplan

Marktgemeinde Dürnkrot
 2263 Dürnkrot, Schlossplatz 1
 Tel: +43 2538 80562
 e-Mail: gemeinde@duernkrot.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Plattdatum: 19.03.2025
 Maßstab (im Original): 1:1 000
 Erstellt durch Anwender:
 Michaela Kreschka_Dürnkrot



0 20 40 Meter

WebOffice - powered by GEMDAT 4.0 und VerGIS

2.3. Objektbeschreibung:

Bld. Nr. **1 und 2**, jeweils 1/2 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 997, Grundbuch 06129 Waidendorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 1314/1, 1314/2, mit der Adresse 2263 Waidendorf, Am Kruttberg 5.

GST – Nr. 1314/1 - Wohnhaus





WOHNHAUS

Bezeichnung: Wohnhaus
Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
Fenster: Kunststofffenster
Gliederung: Kellergeschoss – Kellerröhre vorhanden
Erdgeschoss
Dachboden – nicht ausgebaut

Heizung: Laut Auskunft von Frau Sehida Tahirovic, Verpflichtete, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Holz-Zentralheizung. Diesbezüglich ist an zu führen, dass sich die Heizungsanlage auf dem GST – Nr. 1314/2 (gegenüber dem Wohnhaus) befindet. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Räumlichkeiten - Wohnhaus

Vorraum/Eingangsbereich: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Küche:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke mit Holz verkleidet, Handwaschbecken, Stand – WC, Dusche



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Wohnhaus Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind.

Kellerröhre

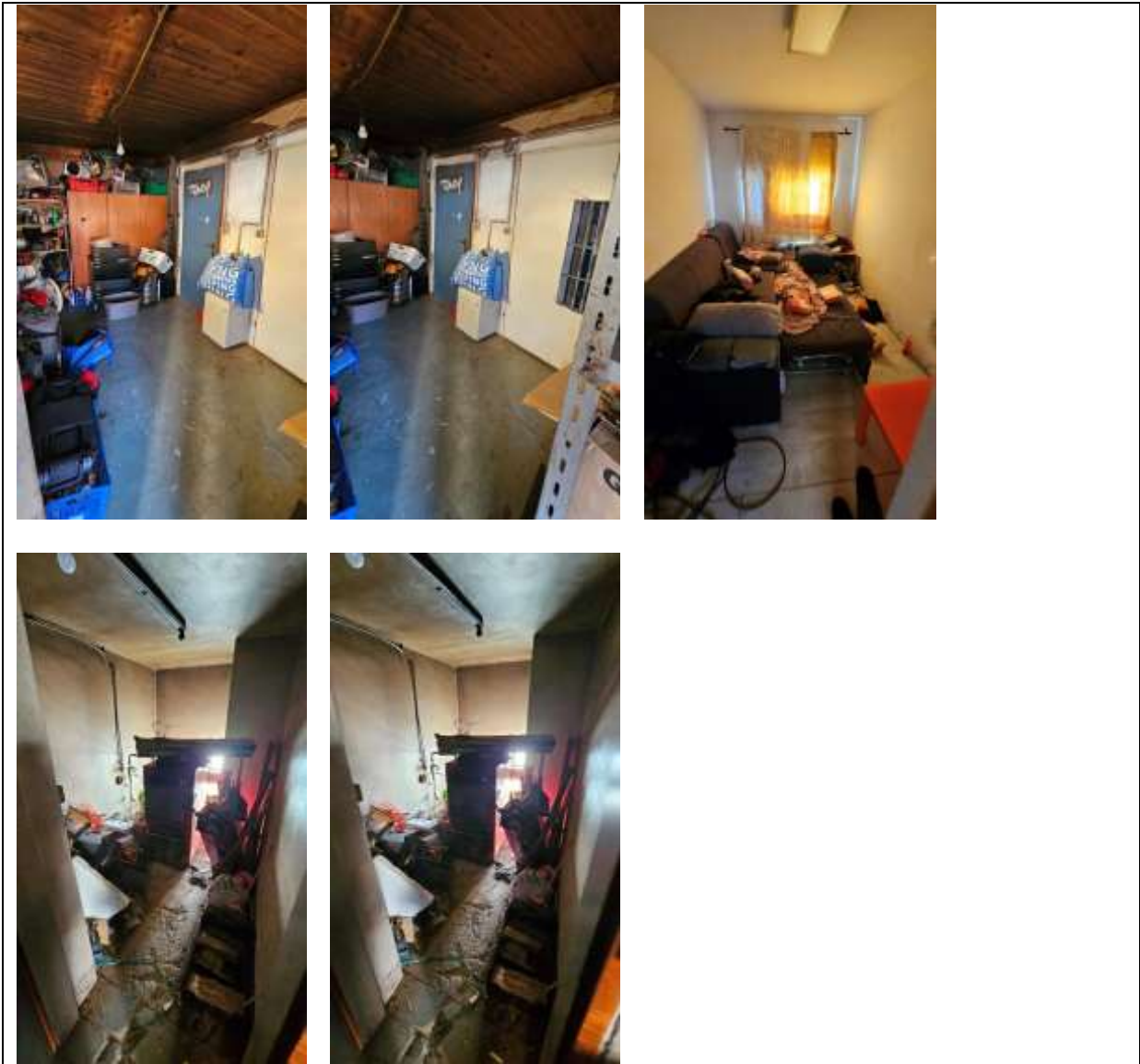


Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung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

GST – Nr. 1314/2 - Nebengebäude



- 2 Räumlichkeiten
- Heizraum
- Abstellraum



2.4. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des **Wohnhauses (GST – Nr. 1314/1)** ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erhöhter Investitionsrückstau ist gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Wohnhaus Feuchtigkeitsschäden vorhanden sind.

Der Gesamtzustand des **Nebengebäudes (GST – Nr. 1314/2)** ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erhöhter Investitionsrückstau ist gegeben.

Hinzuweisen ist, dass es laut Auskunft der Marktgemeinde Dürnkrot im Nebengebäude am 27.01.2025 zu einem Wasserschaden gekommen ist. Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.5. Objektgröße:

Aufgrund nicht vorhandener Pläne wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und eine **Wohnnutzfläche von ca. 49 m²** ermittelt.

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


2.6. Baubehörde:

Folgende Unterlagen konnten dem Bauakt entnommen werden. Hinzuweisen ist, dass im Bauakt betreffend des Wohnhauses und des Nebengebäudes keine Baubewilligungen bzw. Benützungsbewilligungen vorhanden sind.

153

JURIN Sehida
Am Kruttberg 5
Waidendorf

Abgeschlossene Mappen sind im Archiv abgelegt unter Nummer	angegeben	beendet
K.Nr. 153	19	19
	19	19
	19	19
	19	19
	19	19


Multirex - Froshmappe
Pendel-Registrator
Bestell-Nr. 152

1986

KNr. 153

Verschiedene Umbauarbeiten

Einbau von Vorraum, 1 Zimmer, 1 Fenster,

1 Eingangstür

Josef Falk sen., Waidendorf
Parz. 1316, Kruttberg

Der Antragsteller wird gebeten, den nach unten stehenden Teil auszufüllen

Auftragschein

Name: Falk Josef Zimm Barabak

Adresse: 1150 Kannegasse 8/1/10

Postfach: 742

Herrn Josef Falk

Kannegasse 8/1/10
1150 Wien

Grundbesitzbesitzung Werkstat Pflanz

Rückkehr besichtigen

11. Sept. 1986

22.9.1987

schrift

26.8.1986

antersaum

andlung

betreffend das Ansuchen vom 26.8.1986 um die baubehördliche Bewilligung

zum Nachbau (Erweiterung Umbau) x (Wandwerk) des Preßhauses (Einbau von Vorraum, 1 Zimmer, 1 Keller, 1 Fenst. und 1 Eingangstür)

Betrifft: Preßhaus in Waldendorf - Bauverhandlung

Aufgrund Ihres Ansuchens um Umbau des Preßhauses in Waldendorf, Am Kruttberg, Parzelle Nr. 1316, wurde am 11.9.86 eine Bauverhandlung an Ort und Stelle abgehalten.

Gemäß Niederschrift ist vor Bescheiderlaß vom Bauwerber eine Skizze vorzulegen, welche die beschriebenen Bedingungen beinhaltet.

Sie haben bis zur Zeit diese Skizze nicht vorgelegt und außerdem das Preßhaus verkauft.

In der Anlage retournieren wir die eingebrachten Unterlagen.

Die Kosten für die Bauverhandlung betragen

auf dem Grundstück: KG Waldendorf

1. Vernehmungsgebühr	S	260,--
2. Barauslagen für den Amtssachverständigen, Komm.Mitglieder		
3. Portogebühren etc.	"	381,20
4. Der Gesamtbetrag von	S	641,20

5. **Ist binnen 2 Wochen mit beiliegendem Erlagschein zu bezahlen.**

- 6. Bauleiter: Ing. Erhard Leitgeb
- 7. Gemeindevorstand: SGR Anton Reckendorfer
- 8. Gemeindevorstand: SGR Rudolf Albrecht
- 9. Anrainer: Erwin Stadler
- 10. Anrainer: Gertrude Bauer
- 11. Anrainer: _____
- 12. Anrainer: _____
- 13. Sonstige Beteiligte: _____

[Signature]
Bürgermeister:

- 14. **Beilagen:**
- 15. **3 Pläne**
- 16. **3 Baubeschreibungen** (istbar)
- 17. **1 Erlagschein**

EINSCHREIBEN

Marktgemeinde Dürnkrot
Bez.: Gänserndorf
Land: Niederösterreich

Dürnkrot, am 26.8.1986

Herrn, Frau

Franz u. Gertrude Bauer
Hauptstraße 75
2245 Velm-Götzendorf

Sie, Herr, Frau ..Josef.Falk.....

in


hat - ~~haben~~ baubehördliche Bewilligung zum Umbau des
Preßhauses. (Einbau von Vorraum, 1. Zimmer, 1. Fenster und 1. Eingangstür).....

auf Grundstück Nr. 1316..... EZ Kat. Gemeinde Waidendorf
angesucht.

Über dieses Ansuchen wird die mündliche Verhandlung im Sinne des § 99.... der
Bauordnung für NÖ für Donnerstag....., den ..11. Sept. 1986. um 8.30..... Uhr an
Ort und Stelle anberaunt.

Die auf die Bauverhandlung bezughabenden Pläne und Behelfe liegen zur allgemeinen
Einsichtnahme während der Amtsstunden im Gemeindeamt auf. Bei dieser Verhandlung
sind - wenn nicht früher schriftlich - die allfälligen Einwendungen vorzubringen,
widrigenfalls der Ausführung des Vorhabens stattgegeben wird, sofern sich nicht von
Amts wegen Bedenken ergeben. Die Beteiligten haben bei dieser Verhandlung persönlich
zu erscheinen oder einen mit der Sachlage vertrauten und bevollmächtigten Vertreter
zu entsenden.

Zusatz für den Bauführer: Der Bauführer hat vor der Verhandlung die genaue Lage des
zu erbauenden Objektes durch den Grundriß kenntlich zu machen und die Grundgrenze zu
bezeichnen, damit eine Überprüfung des Abstandes zwischen Bauaußenmauer und Grund-
grenze ohne besonderen Zeitaufwand möglich ist.


Der Bürgermeister

MARKT Gemeinde: Dörnkrot
Verw. Bezirk: Gänserndorf
Land Niederösterreich

KUNDMACHUNG

(gemäß § 99 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1976)

Herr/Frau/Firma /// Josef Falk
in Kannegasse 8/1/10
1150 Wien
(Postleitzahl) (Postort)

- hat*) - ~~Möbeln~~) die baubehördliche Bewilligung des Preßhauses
- zum ~~Neubau~~) / ~~Zubau~~) - Umbau)
- + / ~~zur Erweiterung~~) / ~~Wiederherstellung~~) / ~~Konkretisierung~~) /
- + / ~~zur Herstellung~~) / ~~von Einrichtungsgegenständen~~)
- + / ~~zur Änderung~~) / ~~des Verordnungszeichens~~) / ~~(Umschreibung)~~) /
- + / ~~zur Aufstellung~~) / ~~von Maschinen~~) / ~~(Gegenständen)~~) /
- + / ~~zur Aufstellung~~) / ~~oder~~) / ~~zur~~) / ~~Austausch~~) / ~~von~~) / ~~Wärmegeräten~~) / ~~von~~) / ~~Zentralheizungsanlagen~~) /
- + / ~~zur~~) / ~~Abnahme~~) / ~~(oder~~) / ~~zur~~) / ~~Abnahme~~) / ~~von~~) / ~~Werkzeugen~~)
- + / ~~zur~~) / ~~Veränderung~~) / ~~der~~) / ~~Höhe~~) / ~~(oder~~) / ~~der~~) / ~~Neubau~~) /
- + / ~~zur~~) / ~~Abgabe~~) / ~~(oder~~) / ~~zur~~) / ~~Abgabe~~) / ~~von~~) / ~~Erklärungen~~) / ~~(oder~~) / ~~zur~~) / ~~Abgabe~~) / ~~von~~) / ~~Erklärungen~~) /

auf dem Bauplatz in Waidendorf, Am Kruttberg
Grundstück Nr. 1316, EZ 898, KG Waidendorf
beantragt.

Über dieses Ansuchen wird die mündliche Verhandlung für den Donnerstag, 11. Sept. 19 86
um 8,30 Uhr an Ort und Stelle anberaumt.

Die auf das Bauvorhaben bezughabenden Pläne und sonstigen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme während der Amtsstunden im Gemeindeamt auf. Einwendungen, die nicht spätestens am Tage vor der Verhandlung beim Gemeindeamt oder während der Verhandlung vorgebracht werden, finden keine Berücksichtigung, und die Beteiligten werden als dem Vorhaben zustimmend angesehen.
Vertreter der Beteiligten haben sich bei der Verhandlung mit einer Vollmacht auszuweisen und müssen zur Abgabe bindender Erklärungen ermächtigt sein.

*) Nichtzutreffendes streichen!

Angeschlagen am:	<u>26.8.1986</u>
Abgenommen am:	<u>12.9.1986</u>



[Signature]
Bürgermeister

Josef FRLK sen.
Am Kruttberg
2263 WÄLDENDORF



WÄLDENDORF, 1986-08-20

Am Bau
Gemeindevorstand
DUERNKRUT-WÄLDENDORF

Hauptstrasse 9
2263 DUERNKRUT

Betr.: VORNHME DES LOKALZUGENSCHEN.

In der Beilage gestatte ich mir einen Einreichplan samt Baubeschreibung 3-fach ueber verschiedene Umbauarbeiten (Einbau von Vorräum, 1 Zimmer, 1 Fenster und 1 Eingangstuer) beim bestehenden Presshaus in Wäldendorf, Am Kruttberg, PZ Nr. 1316 zur gefälligen Vorlage zu bringen und bitte um Einsichtnahme und Vornahme des Lokalzugenschein.

Hochachtungsvoll

Beilagen:

Einreichplan (Planakizze) 3-fach
Baubeschreibung 3-fach

2.7. Pläne:

Nach Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde Dürnkrot waren keine Pläne vorhanden.

2.8. 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:

Bld. Nr. **1 und 2**, jeweils 1/2 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 997, Grundbuch 06129 Waidendorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 1314/1, 1314/2, mit der Adresse 2263 Waidendorf, Am Kruttberg 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 in der Gemeinde Dürnkrot und Umgebung durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfassen...	
Vergleichswerte gewählt/gesamt	3/3 ⓘ
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	27,00 € ⓘ
Standardabweichung	0,00 € ⓘ
Variationskoeffizient	0,0 % ⓘ
95%-Toleranzintervall	27,00 € - 27,00 € ⓘ

Marker 	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl. 	Preis / m²	Preis kor. / m² 
1	 Bauland Götzensdorf 1.699m entfernt	10525/2022	07.10.2022	841 m²	27,00 €	27,00 €
2	 Bauland Götzensdorf 2.049m entfernt	6361/2024	08.04.2024	897 m²	27,00 €	27,00 €
3	 Bauland Götzensdorf 1.988m entfernt	6077/2024	12.04.2024	908 m²	27,00 €	27,00 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 27,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz **mit € 27,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

Blfd. Nr. **1 und 2**, jeweils 1/2 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 997, Grundbuch
06129 Waidendorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 1314/1,
1314/2, mit der Adresse 2263 Waidendorf, Am Kruttberg 5.

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 1314/1, 1314/2	166 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Agrargebiet			
à	€ 27,00		
		€	4 482,00
Bodenwert		€	4 482,00
<u>Bauzeitwert Wohnhaus</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 400,00
Wohnnutzfläche ca.	49 m ²	€	117 600,00
<hr/>			
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	55 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des durchgeführten Instandhaltungsarbeiten)			
Wertminderung in	69%	€	81 144,00
		€	36 456,00
Investitionsrückstau € 400 pro m ²		€	19 600,00
		€	16 856,00
Bauzeitwert		€	16 856,00
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	4 482,00
Bauzeitwert		€	16 856,00
		€	21 338,00
Nebengebäude und Kellerröhre			
pauschal bewertet		€	5 000,00
		€	26 338,00
Risikoabschlag von 5% (siehe Seite 25 im Gutachten)		€	1 316,90
Verkehrswert		€	25 021,10

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

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, Blfd. Nr. **1 und 2**, jeweils 1/2 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 997, Grundbuch 06129 Waidendorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 1314/1, 1314/2, mit der Adresse 2263 Waidendorf, Am Kruttberg 5, **ohne Berücksichtigung** der Rückstände bei der Marktgemeinde Dürnkrot sowie der G.V.U. Bezirk Gänserndorf, zum Bewertungsstichtag 19.11.2025 beträgt gerundet:

EUR 25.000,-
(Euro Fünfundzwanzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, Blfd. Nr. **1 und 2**, jeweils 1/2 Anteile, an der Liegenschaft **EZ 997, Grundbuch 06129 Waidendorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 1314/1, 1314/2, mit der Adresse 2263 Waidendorf, Am Kruttberg 5, **mit Berücksichtigung** der Rückstände bei der Marktgemeinde Dürnkrot sowie der G.V.U. Bezirk Gänserndorf, zum Bewertungsstichtag 19.11.2025 beträgt gerundet:

EUR 21.000,-
(Euro Einundzwanzigtausend)



Wien, am 29.01.2026

Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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