

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 82/23d - 4

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 07.12.2023, 14 E 82/23d – 4, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenbank im Weinviertel eGen, FN 054744g
Hauptplatz 37
2130 Mistelbach

vertreten durch: Marschitz & Beber Rechtsanwälte
Oserstraße 19-21
2130 Mistelbach

Verpflichtete Parteien: 1. Sandra Beganovic, geboren am 10.04.1994
2. Sacir Alimanovic, geboren am 04.03.1996
beide: 2223 Martinsdorf, Winzerstraße 41
Föhrenweg 4
2294 Breitensee

Wegen: € 242.434,94 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert, Bld. Nr. **3 und 4**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 2665, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .459, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Hanuschgasse 14/Hanuschgasse 16, Gustav-Mahler Straße 50, zu erstellen.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 07.12.2023 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. **3 und 4**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 2665, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .459, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Hanuschgasse 14/Hanuschgasse 16, Gustav-Mahler Straße 50

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 22.01.2024 (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 2665, GST – Nr. .459, GB 06024 Straßerfeld** am 22.01.2024 von 09:00 Uhr bis 09:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Sandra Beganovic, 1. Verpflichtete Partei
2. Herr Sacir Alimanovic, 2. Verpflichtete Partei
3. Herr Florian Eder, Mitarbeiter der Raiffeisenbank im Weinviertel
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 11.12.2023

1.5.4. Bescheid, baubehördliche Bewilligung“ für den Zu- und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses sowie zur Herstellung der straßenseitigen Einfriedung vom 11.09.2018

1.5.5. Baubeschreibung vom 04.09.2017

1.5.6. Einreichplan vom 04.09.2017

1.5.7. Einreichplan über verschieden Um- und Einbauarbeiten vom 08.03.1995

- 1.5.8. Plan zur Errichtung eines Zu- und Umbaues vom Jänner 1965
- 1.5.9. Energieausweis
- 1.5.10. Bescheid „Bewilligung“ zum Zubau- und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses vom 04.07.1995
- 1.5.11. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zur Errichtung eines Schwimmbades vom 06.09.1974
- 1.5.12. Bescheid „Benützungsbewilligung“ betreffend der Errichtung einer Schwimmbad vom 14.11.1975
- 1.5.13. Baubewilligung zum Bau eines Wohnhauses vom Jahr 1931
- 1.5.14. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zur Errichtung einer Terrasse mit offenem Kamin, Windfang für hofseitigen Eingang im Erdgeschoss, einen Wohnraum im Dachgeschoss mit Verlängerung des Gibeldaches und Sauna und Kellerstüberls im Kellergeschoss vom 19.03.1974
- 1.5.15. Bescheid „Baubewilligung“ für die Errichtung einer Ölheizung vom 21.10.1969
- 1.5.16. Fotos

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass das bewertungsgegenständliche Wohnhaus, laut Auskunft von Frau Sandra Beganovic und Herrn Sacir Alimanovic, Verpflichtete Parteien, nicht vermietet ist. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen Rohbau handelt.

Rückstände

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn vom 22.01.2024 ist betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Rückstand von gesamt € 1.520,57 vorhanden.

Kontoblatt der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn vom 22.01.2024

Marktgemeinde Strasshof/Nordbahn
Schulstraße 13, 2231 Strasshof/Nordbahn



UID: ATU 16215600

Homepage: www.strasshofnordbahn.gr.at
E-Mail: kassa@strasshofnordbahn.gr.at
Telefon: 02287 2208 140
Fax: 02287 2208 190

Kontoblatt Kunde

Person: 17032, Alimanović Šaćir, Winzerstraße 41, 2223 Martinsdorf
Objekt: 1, Gustav-Mahler-Straße 50, 2231 Strasshof an der Nordbahn

Jahr: 2024

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	400/1	RS/1	02.01.2024	10.04.2019	KAM/13/2019, Kanaleinmündungsalzgabe,	1.429,27		1.429,27	129,93	10,00 %
1/	2/1	RS/1	02.01.2024	16.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023.	28,98		28,98		
1/	5/1	RS/1	02.01.2024	15.11.2023	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2023	62,32		62,32	5,67	10,00 %
Gesamt						Anfangsstand	Zahlung	Saldo	Offen	
						1.520,57		1.520,57	1.520,57	
Angezeigte Buchungen						1.520,57		1.520,57	1.520,57	
Konto										1.520,57

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 11.12.2023

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB		
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 06024 Straßerfeld	EINLAGEZAHL 2665		
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf			

Letzte TZ 9155/2023:			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G RA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.459	G GST-Fläche	(* 788)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	181	
	Gärten(10)	607	Hanuschgasse 14 Hanuschgasse 16 Gustav-Mahler-Straße 50
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1	a	3162/1995 Einbeziehung Gst 105/99 in .459, Löschung Gst 105/99 (Plan GZ 4342/93 - P 68/94)	
4	a	3162/1995 Flächenänderung bezüglich Gst 105/101 .459 (Plan GZ 4342/93 - P 68/94)	
5	a	gelöscht	
***** B *****			
3	ANTEIL: 1/2 Sacir Alimanovic GEB: 1996-03-04 ADR: Winzerstraße 41, Martinsdorf 2223 a 11751/2016 IM RANG 9368/2016 Kaufvertrag 2016-10-10 Eigentumsrecht		
4	ANTEIL: 1/2 Sandra Beganovic GEB: 1994-04-10 ADR: Winzerstraße 41, Martinsdorf 2223 a 11751/2016 IM RANG 9368/2016 Kaufvertrag 2016-10-10 Eigentumsrecht		
***** C *****			
4	a	11751/2016 Pfandurkunde 2016-10-10	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 247.500,-- für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
	b	6102/2023 Hypothekarklage (LG Korneuburg 6 Cg 92/23v)	
	c	9155/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 8	
5	a	5959/2019 Pfandurkunde 2019-07-02	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 50.000,-- für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
	c	6102/2023 Hypothekarklage (LG Korneuburg 6 Cg 92/23v)	
	d	9155/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 8	
6	auf Anteil B-LNR 4		
	a	422/2023 Zahlungsbefehl 2022-08-01	
		PFANDRECHT	vollstr. EUR 312,-- 4 % Z aus EUR 302,-- ab 04.06.2022 Kosten EUR 142,81 samt 4 % Z seit 01.08.2022 Kosten EUR 168,52, Antragskosten EUR 171,28 für Fahrschule

178080 - 12711 - 4/4

Wolkersdorf Ing. Alexandra Weitgasser, geb. 25.12.1964 (8 E 126/23f)

- 7 a 2732/2023 Rückstandsausweis 2023-03-20, Rückstandsausweis 2023-03-22
PFANDRECHT vollstr EUR 1.985,91
Antragskosten EUR 338,96
für Marktgemeinde Strasshof (8 E 1066/23a)
- 8 a 9155/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 242.434,94 samt
1,313 % Z pro Vierteljahr aus EUR 193.865,68 seit 1.7.2023
0,95 % Z pro Vierteljahr aus EUR 193.865,68 seit 1.7.2023
1,344 % Z pro Vierteljahr aus EUR 48.569,26 seit 1.7.2023
0,95 % Z pro Vierteljahr aus EUR 48.569,26 seit 1.7.2023
(wobei Zinsen sowie Verzugs- und Zinseszinsen quartalsmäßig zu berechnen und zum Kapital hinzuzuschlagen sind)
Kosten EUR 11.183,92 samt 4 % Z seit 15.9.2023
Antragskosten EUR 2.469,72 für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g) (14 E 82/23d)
- b 9155/2023 Pfandrechte siehe LNR 4 und 5

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

11.12.2023 08:20:02

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

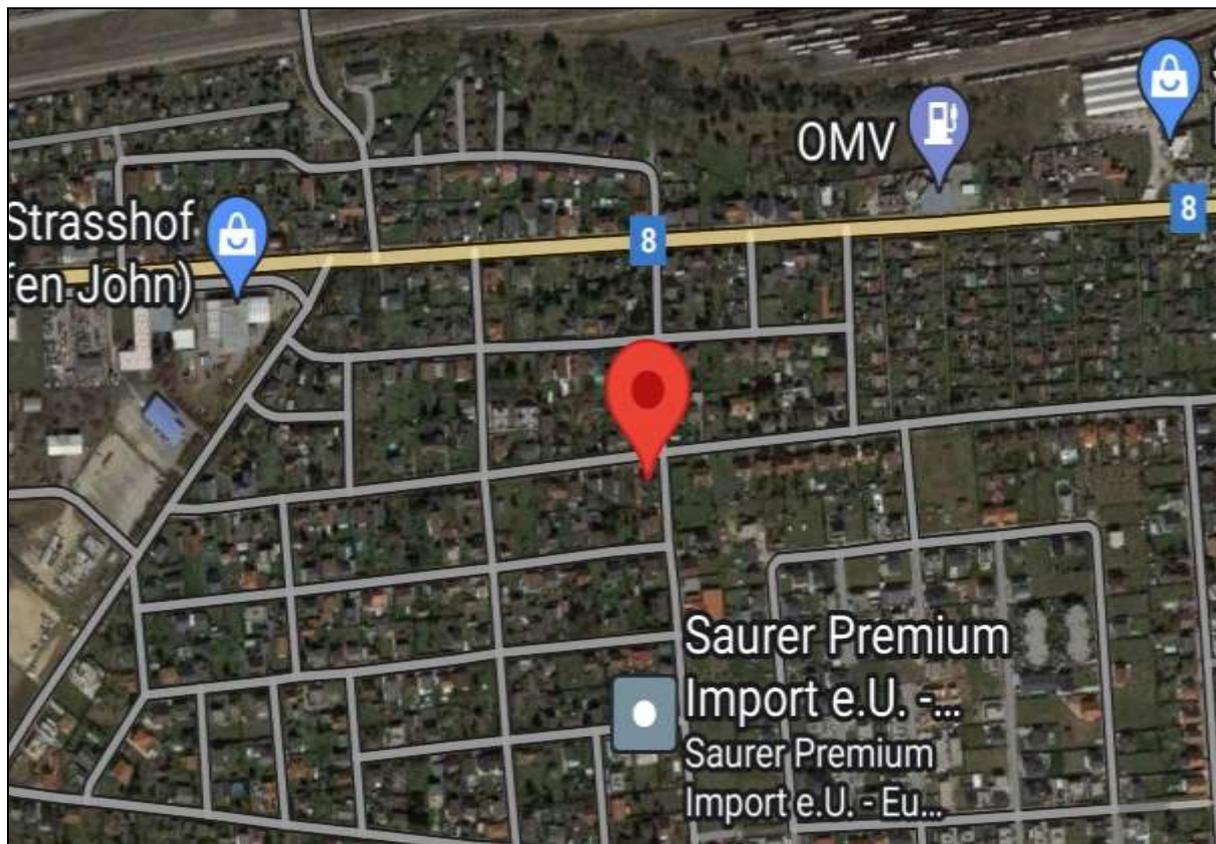


Abbildung 4:

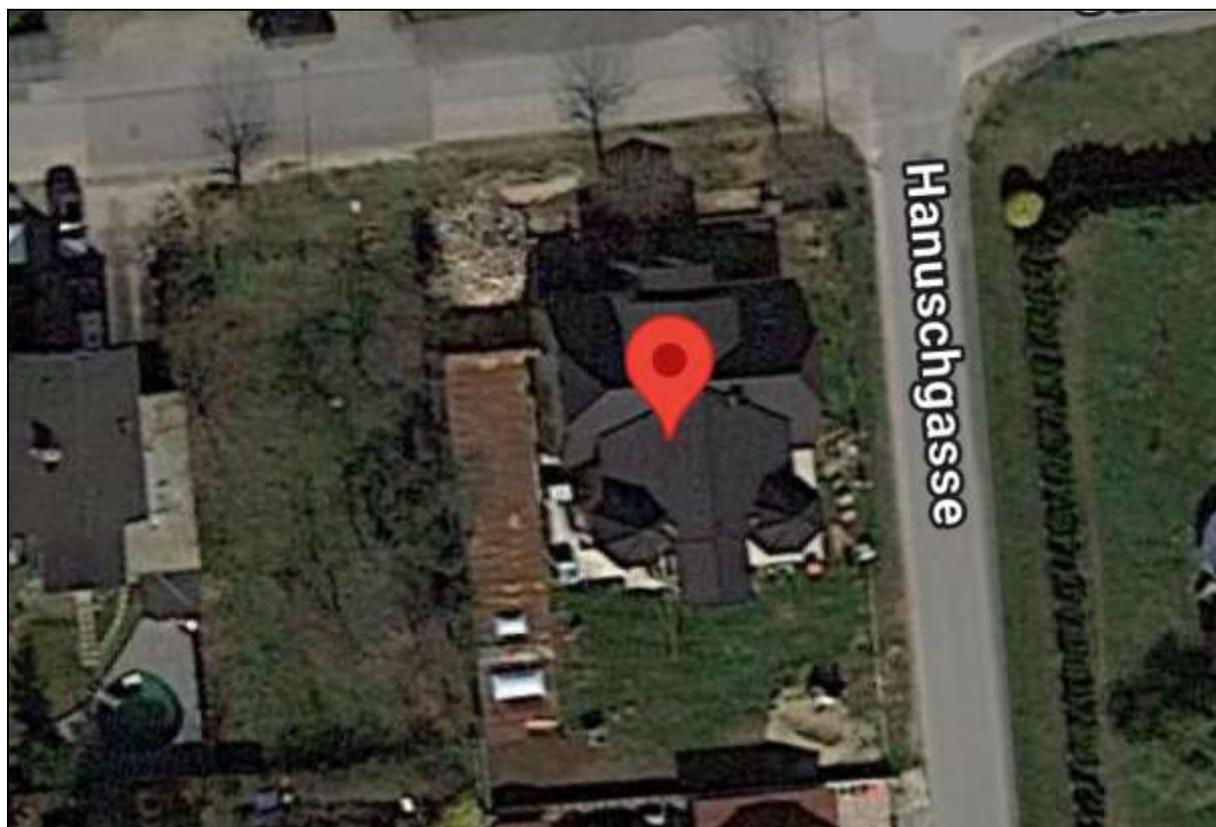
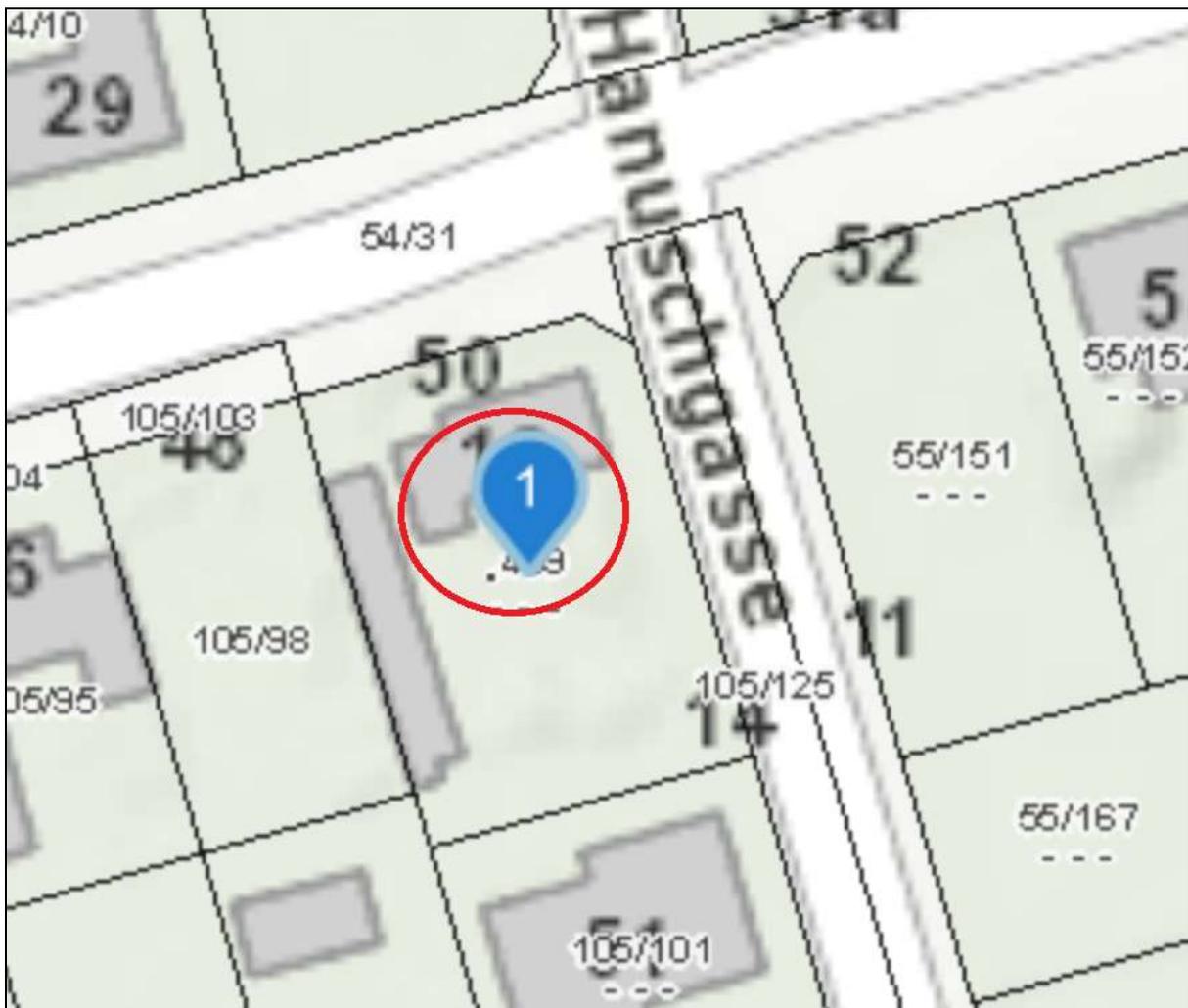
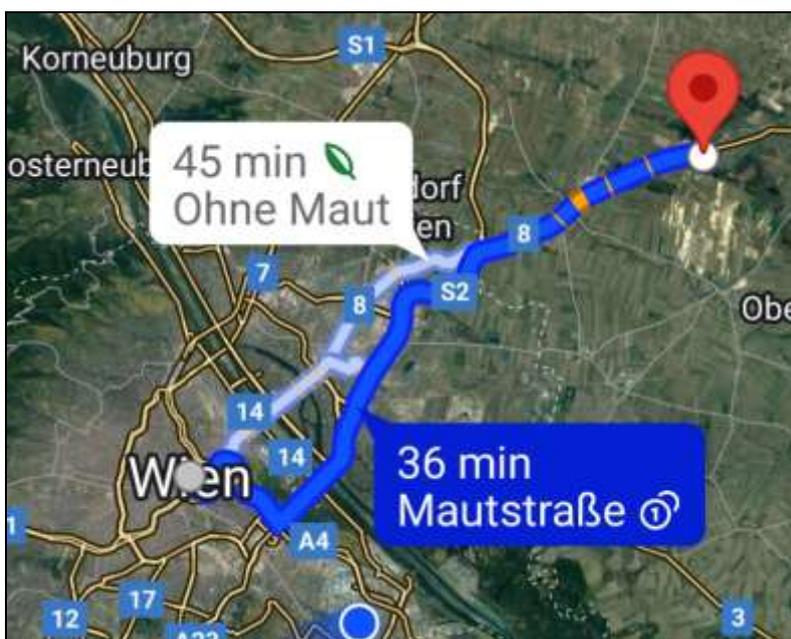


Abbildung 5 – GST – Nr. .459



Verkehrsanbindung nach Wien

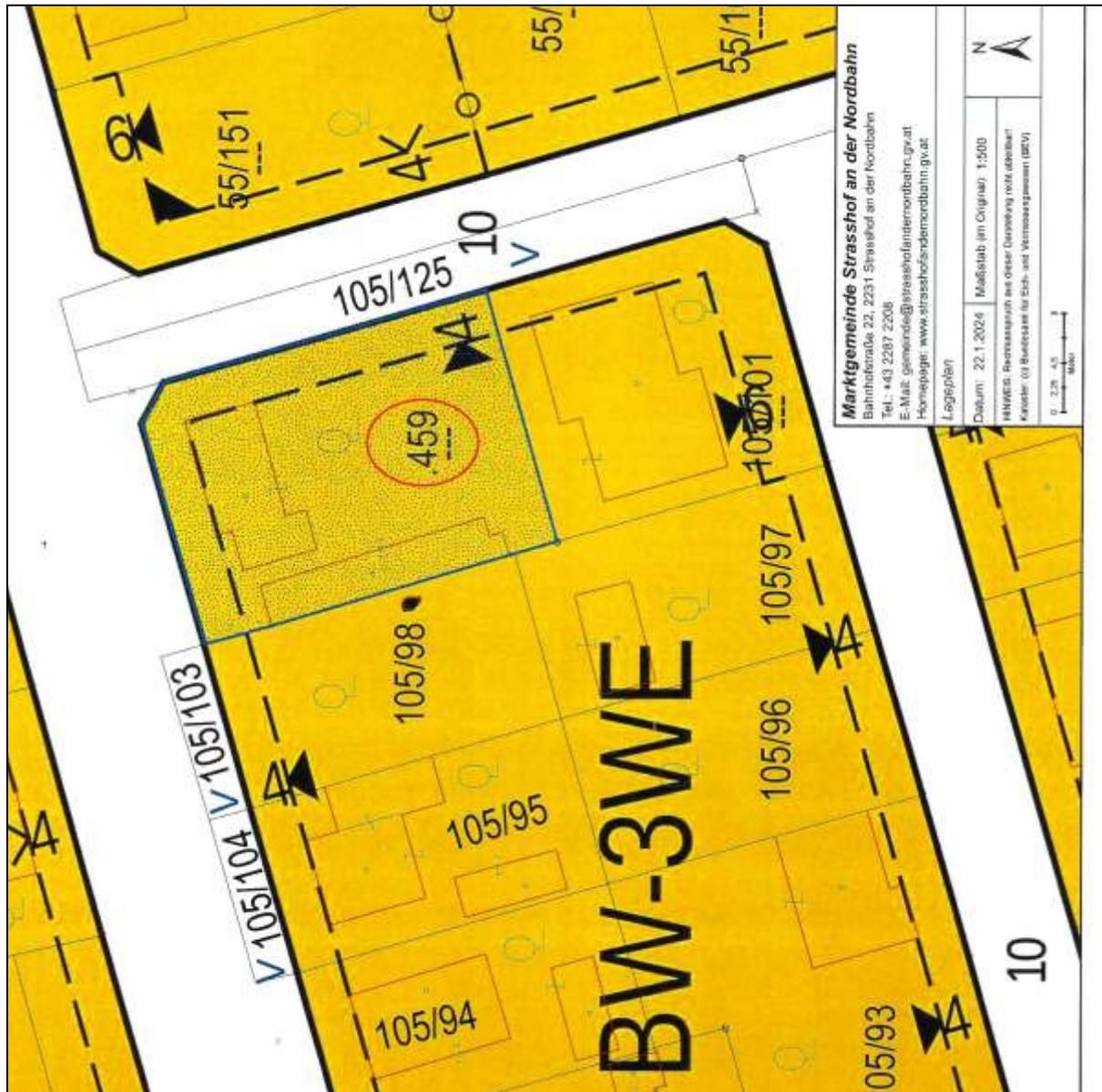


2.2. Bebaubarkeit:

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

GST – Nr. .459

Bauland - Wohngebiet



2.3. Objektbeschreibung:

Bbfd. Nr. **3 und 4**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 2665**,
Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der
Grundstücksnummer .459, mit der Adresse 2231 Strasshof an der
Nordbahn, Hanuschgasse 14/Hanuschgasse 16,
Gustav-Mahler Straße 50







WOHNHAUS

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Wohnhaus zum Teil im Rohbau befindet. Diverse Fertigstellungsarbeiten sind noch durch zu führen. Hinzuweisen ist, dass gemäß Bauakt das ursprüngliche Wohnhaus im Jahr 1931 errichtet wurde. In den Jahren 1965, 1974 und 1995 wurden diverse Zubau- und Umbauarbeiten durchgeführt (gemäß Bauakt). Des Weiteren wurde im Jahr 1974 eine Schwimmhalle errichtet.

Im Jahr 2018 erfolgte eine Baubewilligung für den Zu- und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses. Laut Auskunft von Frau Sandra Beganovic und Herrn Sacir Alimanovic, Verpflichtete Parteien, wurden mit dem Zu- und Umbau ab dem Jahr 2019 begonnen. Hinzuweisen ist, dass noch diverse Fertigstellungsarbeiten durch zu führen sind.

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus im Rohbau
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Sonstiges:</u>	Schwimmhalle
<u>Baubehörde:</u>	Bescheid, baubehördliche Bewilligung“ für den Zu- und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses sowie zur Herstellung der straßenseitigen Einfriedung vom 11.09.2018
	Baubeschreibung vom 04.09.2017
	Einreichplan vom 04.09.2017
	Einreichplan über verschieden Um- und Einbauarbeiten vom 08.03.1995
	Plan zur Errichtung eines Zu- und Umbaues vom Jänner 1965
	Energieausweis
	Bescheid „Bewilligung“ zum Zubau- und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses vom 04.07.1995
	Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zur Errichtung eines Schwimmhalle vom 06.09.1974
	Bescheid „Benützungsbewilligung“ betreffend der Errichtung einer Schwimmhalle vom 14.11.1975
	Baubewilligung zum Bau eines Wohnhauses vom Jahr 1931

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zur Errichtung einer Terrasse mit offenen Kamin, Windfang für hofseitigen Eingang im Erdgeschoss, einen Wohnraum im Dachgeschoss mit Verlängerung des Gibeldaches und Sauna und Kellerstüberls im Kellergeschoss vom 19.03.1974

Bescheid „Baubewilligung“ für die Errichtung einer Ölfeuerung vom 21.10.1969

Fenster: Kunststofffenster

Gliederung: Kellergeschoss – vorhanden
Erdgeschoss
Dachgeschoss

Heizung: Laut Auskunft von Frau Sandra Beganovic und Herrn Sacir Alimanovic, Verpflichtete Parteien, wurden die Installationen für die Fußbodenheizung schon installiert. Das Heizungsgerät ist noch nicht vorhanden (laut Auskunft von Frau Sandra Beganovic und Herrn Sacir Alimanovic, Verpflichtete Parteien)

Sonstiges: Nebengebäude mit Garage, Werkstatttraum und Schwimmhalle

Beschreibung der Räumlichkeiten

ERDGESCHOSS

Wohnraum: Boden im Rohzustand, Wände und Decke zum Teil gestrichen

Badezimmer: Boden – Wände und Decke zum Teil im Rohzustand und gestrichen

Zimmer: Boden im Rohzustand, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe Erdgeschoss



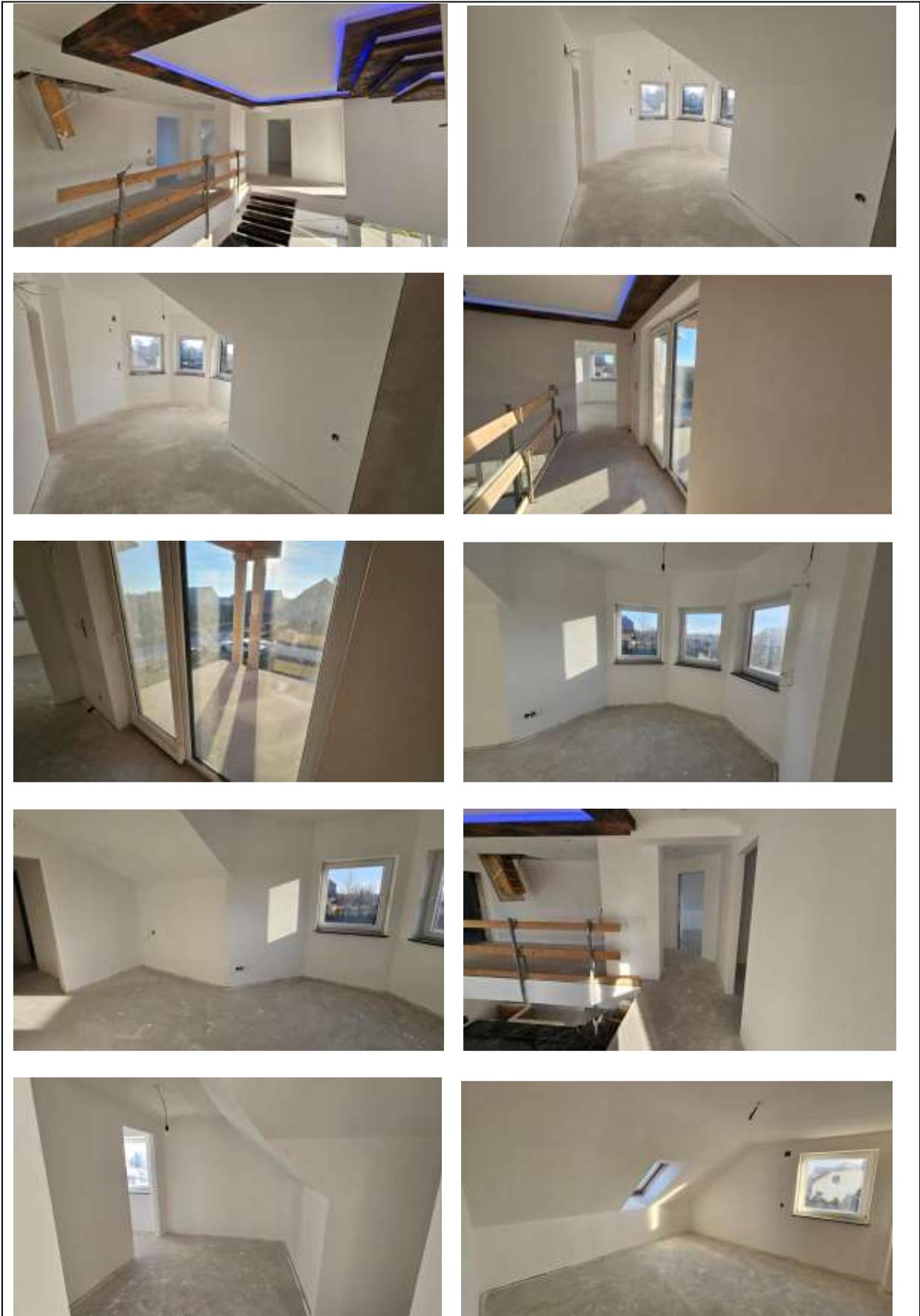


DACHGESCHOSS

<u>Flur:</u>	Boden im Rohzustand, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Boden im Rohzustand, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Boden im Rohzustand, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Boden im Rohzustand, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Boden im Rohzustand, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Boden im Rohzustand, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Boden im Rohzustand, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<u>Badezimmer:</u>	Boden im Rohzustand, Wände zum Teil verflies, Decke im Rohzustand, Hänge - WC
<u>2 Balkone:</u>	Rohzustand

Fotoreihe Dachgeschoss

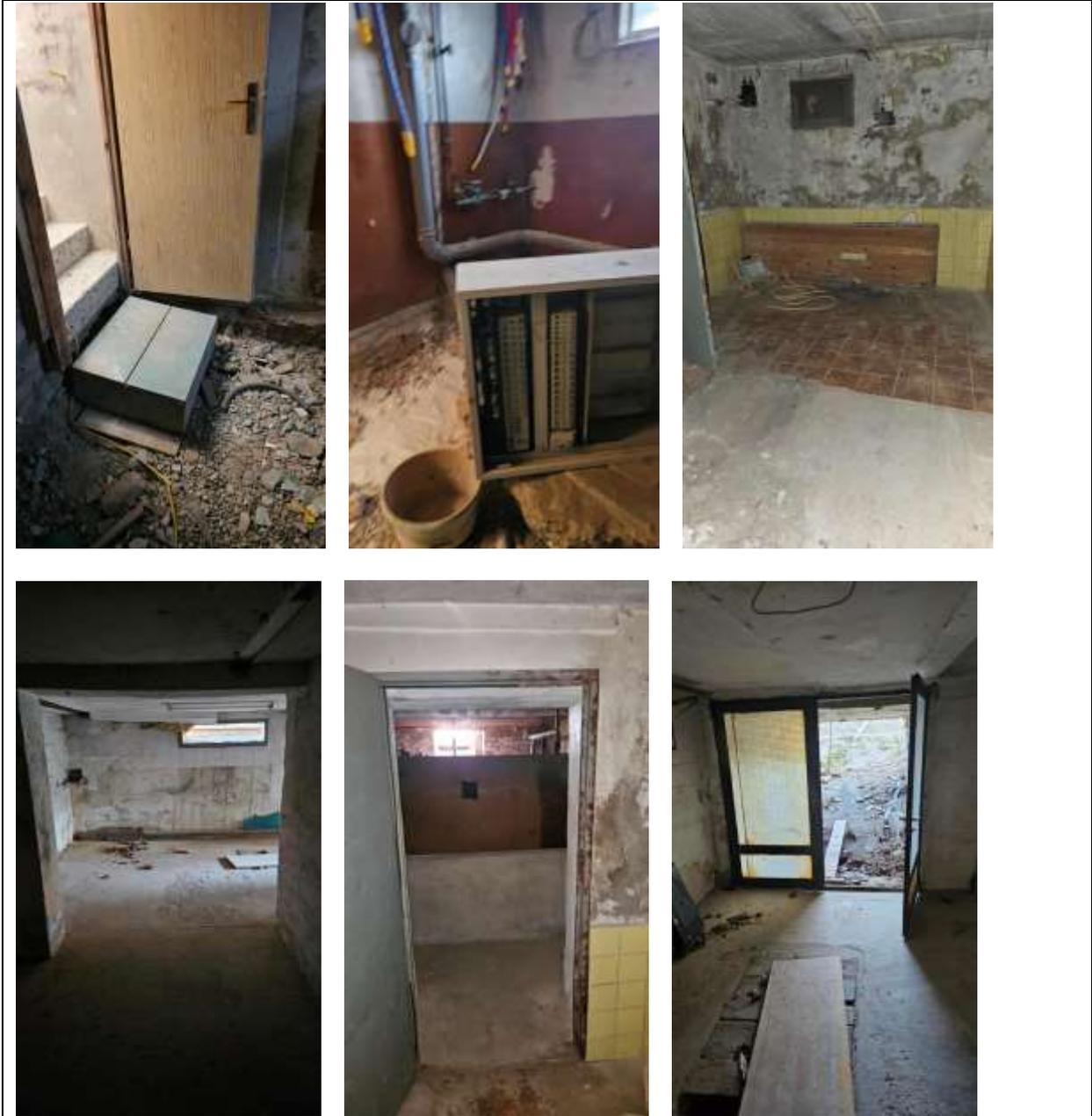






KELLERGESCHOSS

Hinzuweisen ist, dass ein Öltank im Kellergeschoss noch vorhanden ist.



NEBENGEBÄUDE

- Garage
- Werkstattraum
- Schwimmhalle (laut Auskunft der Verpflichteten Parteien schon seit mehreren Jahren nicht mehr im Betrieb)



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

2.4. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des Wohnhauses als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Diverse Fertigstellungsarbeiten sind noch durch zu führen. Des Weiteren ist an zu führen, dass auf der Liegenschaft zum Teil Bauschutt vorhanden ist. Bei den Bewertungsansätzen wurde die Entfernung des Bauschuttes nicht berücksichtigt.



Der Gesamtzustand des Nebengebäudes ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.5. Anschlüsse:

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

2.6. Objektgröße:

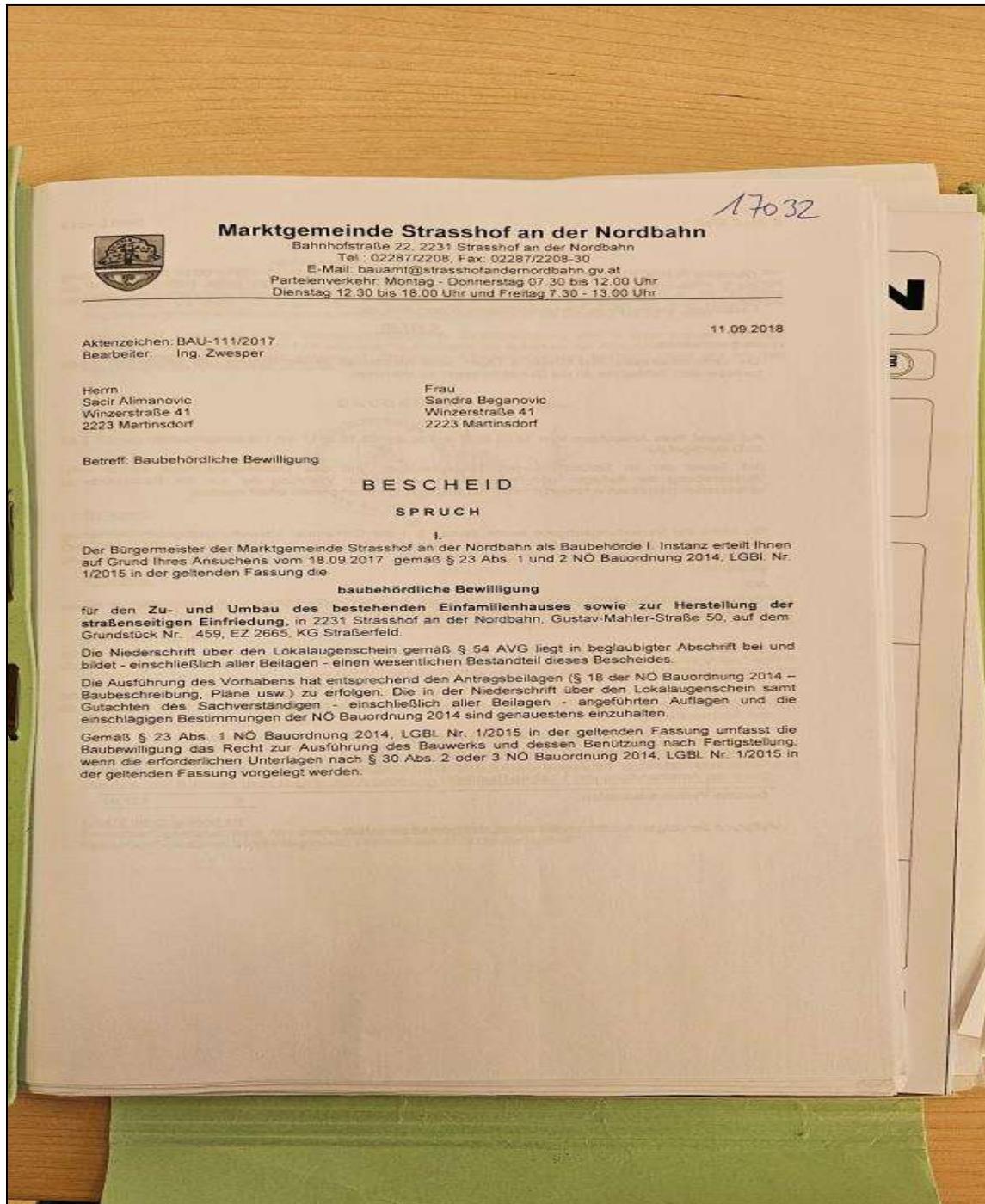
Laut Einreichplan vom 04.09.2017 beträgt die **Wohnnutzfläche** (Erdgeschoss und Dachgeschoss) **275,32 m²**

- Kellergeschoss: ca. 75 m² Nutzfläche

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

2.7. Baubehörde:

Bescheid, baubehördliche Bewilligung“ für den Zu- und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses sowie zur Herstellung der straßenseitigen Einfriedung vom 11.09.2018



Hinzuweisen ist, dass nach Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde die Baubewilligung abgelaufen ist. Laut Auskunft der Baubehörde besteht grundsätzlich die Möglichkeit, um eine Verlängerung der Baubewilligung an zu suchen. Über eine Verlängerung der Baubehörde entscheidet darüber der Bürgermeister. Bei der Bewertung wird daher ein Risikoabschlag von 3% in Abzug gebracht.

Baubeschreibung vom 04.09.2017

ProjektPlan		Planung Bauleitung Baukoordination	
Baumeister Ing. Johannes LAHOFER		A-2120 Wolkersdorf, Wienerstrasse 29	
Marktgemeinde Strasshof a.d. Nb.		Tel: 02245/83437 Fax: 02245/343131	
GEMEINDE E3190		e-mail: Lahofer.planung@aon.at	
GEBÜHRENUMMER E3190		ENTRICHTET	
DATUM 22.02.2019			
Baubeschreibung			
Bauwerber/in		04.09.2017	
Name	Sack ALIMANOVIC und Sandra BEGANOVIC		
Adresse	2223 Marfinsdorf, Winzerstrasse 41		
y-Mail		Tel. Nr.	
1. Art des Bauvorhabens:			
Plan-Nr.: 1439	Plandatum: 04.09.2017		
<p>Das bestehende Wohnhaus wird durch einen Zubau an der südlichen Gebäudefront erweitert. Im bestehenden Wohnhaus werden ebenfalls einige Umbauten durchgeführt. Sämtliche Fußbodenkonstruktionen werden abgebrochen und neu hergestellt. Weiters werden 2 neue Treppenanlagen in das Dachgeschoss geführt. Das bestehende Pultdach an der Ostseite wird abgebrochen und durch ein Satteldach ersetzt. An der Nordseite des Wohnhauses wird ein neuer Kellerabgang errichtet. Der neue Hauseingang erfolgt über den Zubau an der Südseite. Eine neue straßenseitige Einfriedung wird ebenfalls hergestellt. Weiters wird im Bereich der südlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze ein PKW-Abstellplatz errichtet. Das bestehende Nebengebäude bleibt im Wesentlichen unverändert und wird lediglich saniert. Das gesamte Wohnhaus wird mittels Wärmedämmung thermisch saniert. Als Bezugsniveau wurde bei der Planung das bestehende Straßenniveau (Gustav Mahler Strasse) herangezogen. Sämtliche Details und Angaben sind dem Einreichplan zu entnehmen.</p>			
2. Angaben zum Bauplatz:			
Adresse	2231 Strasshof Gustav Mahler - Strasse	Haus-Nr.	50
Grundfläche (m²)	459	Erlagezahl	2665
Katastralgemeinde	Strasshof	Bauplatzgröße	788 m²
Bestehende bauliche Anlagen	Bestehendes Wohnhaus samt Nebengebäude		
Auflage im Flächenwidmungsplan	BW-3WE	gültiger Bebauungsplan	40/07
3. Angaben zur baulichen Anlage:			
Bauhöhe (m)	Bestand 4,01 m / Zubau 6,40 m		
Bauhöhe	Bestand 8,22 m / Zubau 8,47 m		
Bauhöhe (m)	KG Bestand 2,04 m / EG Bestand 2,63 m / DG Bestand 2,60 m / EG Zubau 2,63 m / DG-Zubau 2,60 m		
Bauhöhe (m)	KG-EG Bestand 2,45 m / EG-DG Zubau 3,0 m		
ProjektPlan Baumeister Ing. Johannes LAHOFER A-2120 Wolkersdorf, Wienerstrasse 29 ATU 63750036			

Geschiktszahl	3	
berufliche Ausführung:	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Bruttogeschossfläche:

Bruttogeschossfläche	Neubau	Bestand	Zubau	Gesamt
Dachgeschoss	m²	134,86 m²	58,77 m²	193,63 m²
Erdgeschoss	m²	134,86 m²	58,77 m²	193,63 m²
Kellergeschoss	m²	132,96 m²	-	132,96 m²
Gesamtbruttogeschossfläche	m²	402,68 m²	117,54 m²	520,22 m²

Bebauungsdichte:

Bebauungsdichte:	Gesamt 38,8 %
------------------	---------------

4. Angaben lt. OIB-Richtlinien:

OIB 2 Brandschutz:

Gebäudeklasse:	1			
Anzahl der oberirdischen Geschosse:	2			
Wdh. Flurhöhe:	3,61 m			
Anzahl der Wohneinheiten:	1			
Kumul. der Brutto-Grundfläche:	332,18 m²			
Vorbauung am Grundstück:	offen			
Löschwasseranordnung:	Öffentliches Wassernetz, FF-Strasshof			
Brandabschneide - max. Netto Grundfläche:	146 m²			
Räume mit erhöhter Brandgefahr:	keine			
Alle der Erdens Löschnetze gem. TRVB F124:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> Schaumlöcher	<input type="checkbox"/> Pulverlöcher
			<input type="checkbox"/> Nasslöcher	
Schaumweider nach OIB:	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja		

Angaben und Anforderungen an das Brandverhalten (Tab. 1a):

Facaden:	E
Treppenhäuser - Befestigungen und Beläge sowie abgehängte Decken:	-
Dächer mit einer Neigung $\leq 60^\circ$:	BROOF(1)
Nicht ausgebaute Dachräume - Fußbodenkonstruktionen und Beläge:	-

Angaben und Anforderungen an den Feuerwiderstand von Bauteilen (Tab. 1b):

Wegende Bauteile (ausgenommen Decken und brandschutztechnische Wände):	R 30
Trennwände (ausgenommen Wände von Treppenhäusern):	-
Brandabschneidende Wände und Decken:	REI 60
Decken und Dachtragern mit einer Neigung von $\leq 60^\circ$:	-

DB 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz:

Niederschlagsentwässerung von Dächern durch:	
<input type="checkbox"/> Verleitung auf Grundstück Nr.:	
<input type="checkbox"/> Verleitung auf Grundstück Nr.:	
X Einleitung in den öffentlichen:	<input type="checkbox"/> Regenwasserkanal
<input type="checkbox"/> Einleitung in den Vorfluter:	
sonstiges:	

Niederschlagsentwässerung von	X Hofflächen	X Fortgasflächen	<input type="checkbox"/> Verkehrsflächen durch:
<input type="checkbox"/> Verleitung auf Grundstück Nr.:	459		
<input type="checkbox"/> Einleitung in den öffentlichen:	<input type="checkbox"/> Regenwasserkanal		
<input type="checkbox"/> Einleitung in den Vorfluter:	<input type="checkbox"/> Mischwasserkanal		
sonstiges:			

Entsorgung der Schmutzwässer durch:			
<input type="checkbox"/> Abwasserreinigungsanlage (Reinkläranlage)	<input type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> neu	auf Grundstück Nr.:
<input type="checkbox"/> Senkgrube	<input type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> neu	Raumzahl: m ³ auf Grundstück Nr.:
X Einleitung in den öffentliche	<input type="checkbox"/> Schmutzwasserkanal		
	<input type="checkbox"/> Mischwasserkanal		
sonstiges:			
Knoten der WC's:	Bestehend 1	neu 1	gesamt 2

Abfallbeseitigung:	Örtliche Müllabfuhr
--------------------	---------------------

Kammwasseraufbereitung:	Über Zentralheizungsanlage
-------------------------	----------------------------

Netz- und Trinkwasserversorgung durch:	
X Anschluss an das Wasserleitungsnetz:	Öffentliches Netz

Beheizung:	
<input type="checkbox"/> Einzelheizung:	
X Zentralheizung:	Pelletsheizung
Heizweise:	kW
Angeber über die Abgasanlage:	Bestand Isolierkamin 16/20

5. Angaben zur Konstruktion:

X Mauerbau:	Beton, Ziegel
<input type="checkbox"/> Fachgründung:	X Stapelfundament <input type="checkbox"/> Pfahlfundament <input type="checkbox"/> Einzelfundament

6. Angaben zur äußeren Gestaltung:

Wand:	Satteldach (teilweise abgewälzt), Zehldach
Fensterbank:	28°, 42°, 47°
Verkleidung incl. Farbgebung:	Dachschindel grau
Fassadenfarbe:	Geb-weiß (hellfarbig)
Türen und Türen incl. Farbgebung:	Kunststoffkonstruktionen – 3-fach Verglasung

7. Angabe zu Einfriedungen:

Einfriedung	zu Grundstück Nr.:	Länge	m	Höhe	m	Material
		Zum öffentlichen Gut	Länge ~50,0 m		Höhe 1,80 m	

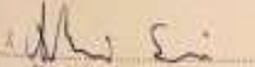
8. Angaben zu Abstellflächen für PKW und Abstellanlagen für Fahreräder:

Anzahl der PKW-Abstellplätze: im Freien: 2 davon überdacht: 0 Gesge: 1

9. Beilagen:

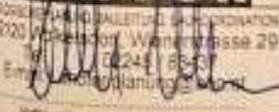
- Baugenehmigungsrechnung
- Energieausweis
- Bestrahlung

10. Unterschriften:


Bauherr


Baugenehmiger

Baumeister Ing. Johannes
LAHOFER
BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND KONSTRUKTION
A-2120 Wolkersdorf, Wienerstrasse 29
T 02244 8537
E j.lahofer@lanuor.at


Baumeister

Baumeister

Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichischer Institut für Bautechnik
ÖIB RICHNER & RIEGER
Ausgabe: März 2014

BEZEICHNUNG ALMANOVIC Saša - Wohnhaus

Gebäude (-teil)	Wohnhaus	Baujahr	1995
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2017
Straße	Gustav Mahler Straße 50	Katastralgemeinde	Sträßerfeld
PLZ, Ort	2231 Strahof an der Nordbahn	KGS-Nummer	6024
Grundstücknummer	405	Seehöhe	160,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTER ENERGIEEFFIZIENZFAKTOR

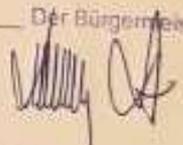
HEIZWÄRMEBEDARF	PRIMÄRENERGIEBEDARF	CO ₂ EMISSIONEN	ENERGIEEFFIZIENZFAKTOR
HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,SK}	f _{ges}
<div style="background-color: #2E8B57; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">A++</div> GEDÄUHE VON <u>E3,10</u> FÜR RICHTERT DATUM: <u>28.07.2019</u> STRASSENBLICK	<div style="background-color: #2E8B57; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">A++</div>	<div style="background-color: #2E8B57; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">A++</div>	<div style="background-color: #2E8B57; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">A++</div>
<div style="background-color: #90EE90; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">A+</div>	<div style="background-color: #90EE90; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">A</div>	<div style="background-color: #90EE90; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">A</div>	<div style="background-color: #90EE90; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">A</div>
<div style="background-color: #90EE90; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">A</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">B</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">B</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">B</div>
<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">B</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">C</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">C</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">C</div>
<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">C</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">D</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">D</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">D</div>
<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">D</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">E</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">E</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">E</div>
<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">E</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">F</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">F</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">F</div>
<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">F</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">G</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">G</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">G</div>
<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">G</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">G</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">G</div>	<div style="background-color: #FFD700; color: white; padding: 5px; display: inline-block;">G</div>

Zahl: BAU-111-2019/20

Aufgrund des Lokalaugenscheines vom 25.10.2017 wird umseitiger Energieausweis baubehördlich genehmigt. Er ist ein wesentlicher Bestandteil der erteilten Baubewilligung am heutigen Tage.

Strahof, am 11.09.2018

Der Bürgermeister:

HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in der Fiktion bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ gehaltenen Heizleistungswert, ohne Berücksichtigung möglicher Energie aus Nebenabgabegeräten, zu liefern.

WWB: Der Wärmeenergiebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudehülle als Normleistungswert definiert.

HEB: Das Heizenergiebedarfsverhältnis bezieht sich auf die Verluste des gebäudeinternen Systems der Heizung, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabstrahlung, der Wärmeabstrahlung, der Wärmeabstrahlung sowie möglicher Nebenabgabe.

NEB: Der Nebenabgabebedarf ist als Normleistungswert definiert. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen Normverbrauch eines bestimmten Haushalts.

PEB: Der Primärenergiebedarf ist die Summe aus dem Heizenergiebedarf, abzüglich der Verluste im Heizenergiebedarf, abzüglich möglicher Nebenabgaben, abzüglich eines Anteils möglicher Nebenabgabegeräte. Der Primärenergiebedarf wird unter anderem durch die CO₂-Emissionen (PEB_{CO₂}) und einen Anteil möglicher Nebenabgaben (PEB_{NA}) auf Basis der CO₂-Emissionen der Nebenabgabegeräte (PEB_{NA}) bestimmt.

f_{ges}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Primärenergiebedarf und dem Heizenergiebedarf (Primärenergieeffizienz).

CO_{2,SK}: Die CO₂-Emissionen sind die CO₂-Emissionen der Heizenergie, abzüglich der CO₂-Emissionen der Nebenabgaben, abzüglich eines Anteils möglicher Nebenabgaben (CO_{2,SK}).

Alle Werte gehen unter der Annahme eines normierten Mundartenverhaltens, bei gleichem Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche ein.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieausweis und Wärmeleistung“ des Österreichischen Institutes für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NS-RTV 2014. Der Geltungsbereich ist die Kollektivbauweise für Wohngebäude und Kollektivbauweise in 2014 - 2015, und es wurden übliche Abkürzungen verwendet.

Bestimmt mit ECOTEST Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreichische Gesellschaft mbH & Co KG, Str. ECT-200908/1000P132228

Seite 1 / 23

Bescheid „Bewilligung“ zum Zubau- und Umbau des bestehenden Einfamilienhauses vom 04.07.1995

Strasshof a.d. Nordbahn
Stadt- Gemeinde _____
Markt- _____
Verwaltungsbezirk Gänserndorf _____
Land Niederösterreich
Zl.: 131-9/2391-1995/R6
Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

Herrn/ ~~Dam~~ Dieter SAUER
Kreuttalstraße 164
2123 Unterolberndorf
in _____
(Postleitzahl) (Postort)

Spruch

I. 10.3.1995
Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 16.5.1995
aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom _____ gemäß § 92 Abs. 1 ~~Z~~
- gemäß § 93 Z. _____ in Verbindung mit § 100 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200t. 9. P.,
die

Bewilligung

- zum ~~Neubau~~ - Zubau - Umbau - ~~Abbruch~~ des bestehenden Einfamilienhauses
- ~~zur Errichtung - Instandsetzung - Abänderung~~
- zur Herstellung von Einfriedungen _____
- zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung) _____
- zur Aufstellung folgender Maschinen - Gegenstände _____
- zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen _____
- zur Aufstellung - Anbringung von Werbeanlagen _____
- zur Veränderung der Höhenlage _____
- zur Anlage - Erweiterung - Verwendung _____
- ~~zur Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswasser~~

Bescheid „Benützungsbewilligung“ betreffend der Errichtung einer Schwimmhalle vom 14.11.1975

Stadt Markt Gemeinde Strasshof an der Nordbahn am 14.11. 1975

AZ 153-2/2929-1975

Betrifft: Benützungsbewilligung

Bescheid

Herrn — Frau
BAUER Erich und Gertrude
GUSTAV Mahlerstr. 50
in 2251 Strasshof a.d.Nb.

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 6.9.1974 AZ 153-1/2038-1974 die Bewilligung

- zum Neubau¹⁾ — ~~Zubau~~ einer Schwimmhalle
- zur Änderung²⁾ — Instandsetzung³⁾ —
- zur Umwidmung⁴⁾ —
- zur Aufstellung folgender Maschinen⁵⁾ — Gegenstände⁶⁾
- zur Anlage⁷⁾ — Erweiterung⁸⁾ — Verwendung⁹⁾

auf dem Grundstück in Strasshof a.d.Nb., G. Mahlerstr. 50

Parz. Nr. 105/99, EZ. _____, KG. Strasserfeld erteilt

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 10.11.1975 eine Endbeschau vorgenommen.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergibt nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz stellt gemäß § 111 NO. Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist, und erteilt daher die

Benützungsbewilligung

Die geringfügigen in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden ~~als unbedeutend~~ geduldet. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden¹⁾ — und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden²⁾, und zwar bis längstens _____.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit³⁾ — Das Grundstück⁴⁾ darf namentlich zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 350,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der ~~Gemeindekasse~~ mit beiliegendem Erlagschein⁵⁾ (Zahlschein⁶⁾) zu entrichten.

Best.-Nr. N 151/2) Benützungsbewilligung
Gemeindenverlag Hans Fellersner, 1071 Wien, Mariahilfer Straße 155

Baubewilligung zum Bau eines Wohnhauses vom Jahr 1931

B. 2759/31.

Baubewilligung.

Herrn (Frau) FRANZ RUTH

in Wien, XI.,

Gratian - Marsstrasse, Nr. 6/3

Über Ihr Einverständnis vom 15. Oktober 1931

ist auf Grund des über am 19. November 1931 ergangenen Beschlusses

keines Bedenken hinsichtlich für den Bau eines Wohnhauses auf der Ihnen eigentümlich gehörigen Bauparzelle Nr. GME 169-III/18 der Katastralgemeinde Strasserfeld

im Ort Straschof

die Baubewilligung unter nachstehenden Bedingungen zu erteilen:

- 1.) Der Bau ist laut Plan aus feuersicherem Materiale herzustellen und mit Dachziegeln einzudecken.
- 2.) Brunnen und Abortanlage sind den sanitären Vorschriften entsprechend einzubauen. Die Senkgrube ist luftdicht abzuschliessen und über Dach zu entlüften.
- 3.) Der Vorgarten beträgt 4 m; das Vorgartengitter, zugleich die Baulinie, ist auf einen mindestens 20-cm hohen harten Sockel zu stellen.
- 4.) Das Trottoir in einer Breite von 1,5 m ist 20 cm über dem derzeitigen Strassenniveau aus Beton herzustellen.
- 5.) Die Fussbodenhöhe ist mindestens 30 cm über dem Trottoir.
- 6.) Die halbe Strassenbreite ist auf das Niveau zu bringen und kostenlos in das öffentliche Gut der Gemeinde zu übergeben.
- 7.) Alle Arbeiten dürfen nur von befugten Gewerbetreibenden ausgeführt werden.
- 8.) Vor Benützung ist bei der Gemeinde um den Bewohnungskonsens einzureichen.
- 9.) Bei Einhaltung der Vorschriften der niederösterreichischen Bauordnung hat die Gemeinde keine Einwendung gegen die Ausführung.
- 10.) An Gesamtabgaben für Bundes-, Verwaltungs- und Sachverständigengebühren haben Sie mittels beiliegenden Posterlagscheines binnen 14 Tagen den Betrag von S: 31,65 einzuzahlen.

2.8. Pläne:

Einreichplan vom 04.09.2017

EINREICHPLAN

PARTE
A
B
C
D
E
F

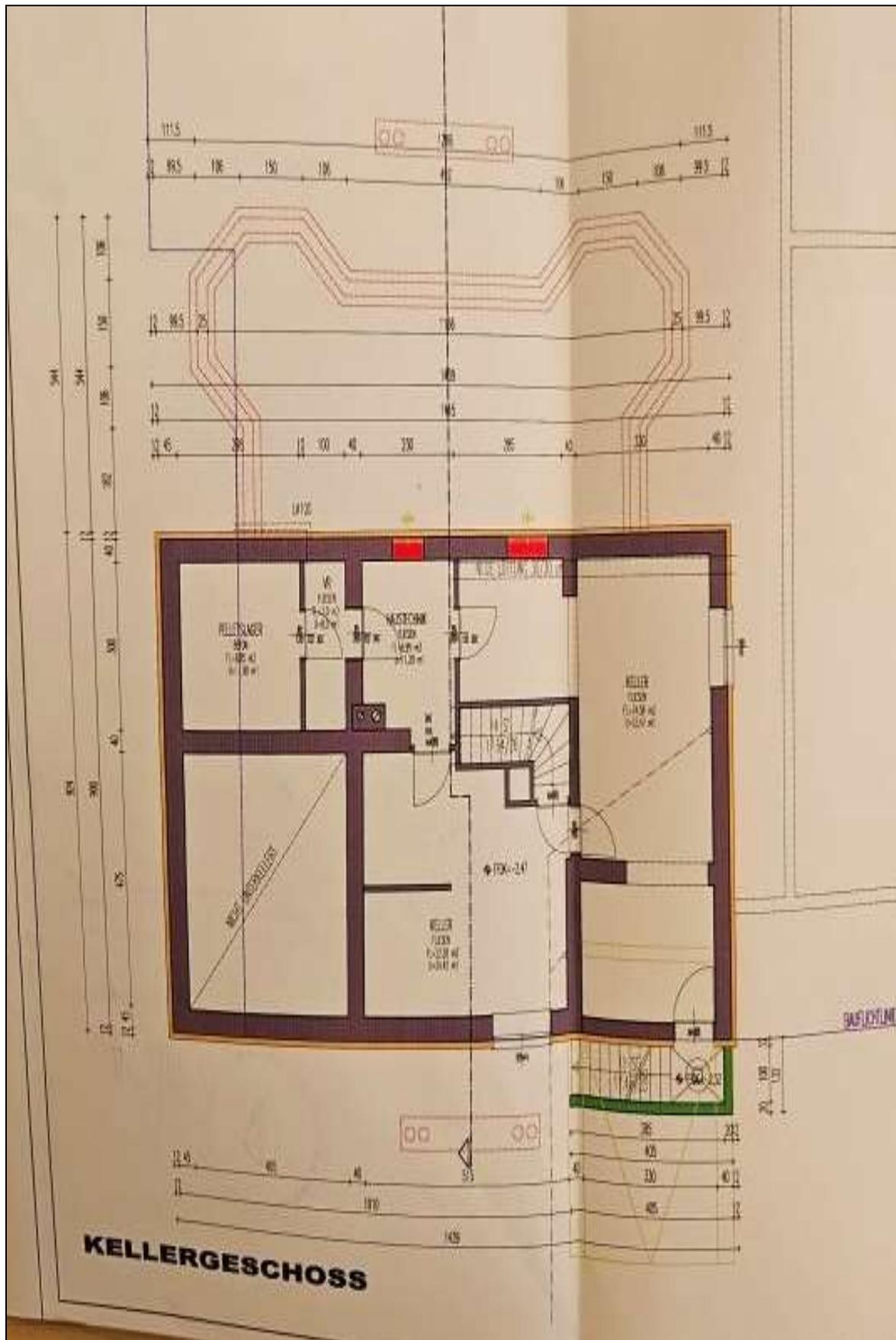
BETRIEF

ZUR DEN ZU- UND UMBAU DES BESTEHENDEN EINWILLENHAUSES
VON HERRN SACH UND FRAU SANDA
ALIMANOVIC BEGANOVIC
IN 2231 STRASHOFF, GLEICH WILDER-STRASSE 50, OSTNÖ. KRA. GZ. 2065, KL. STRASHOFF

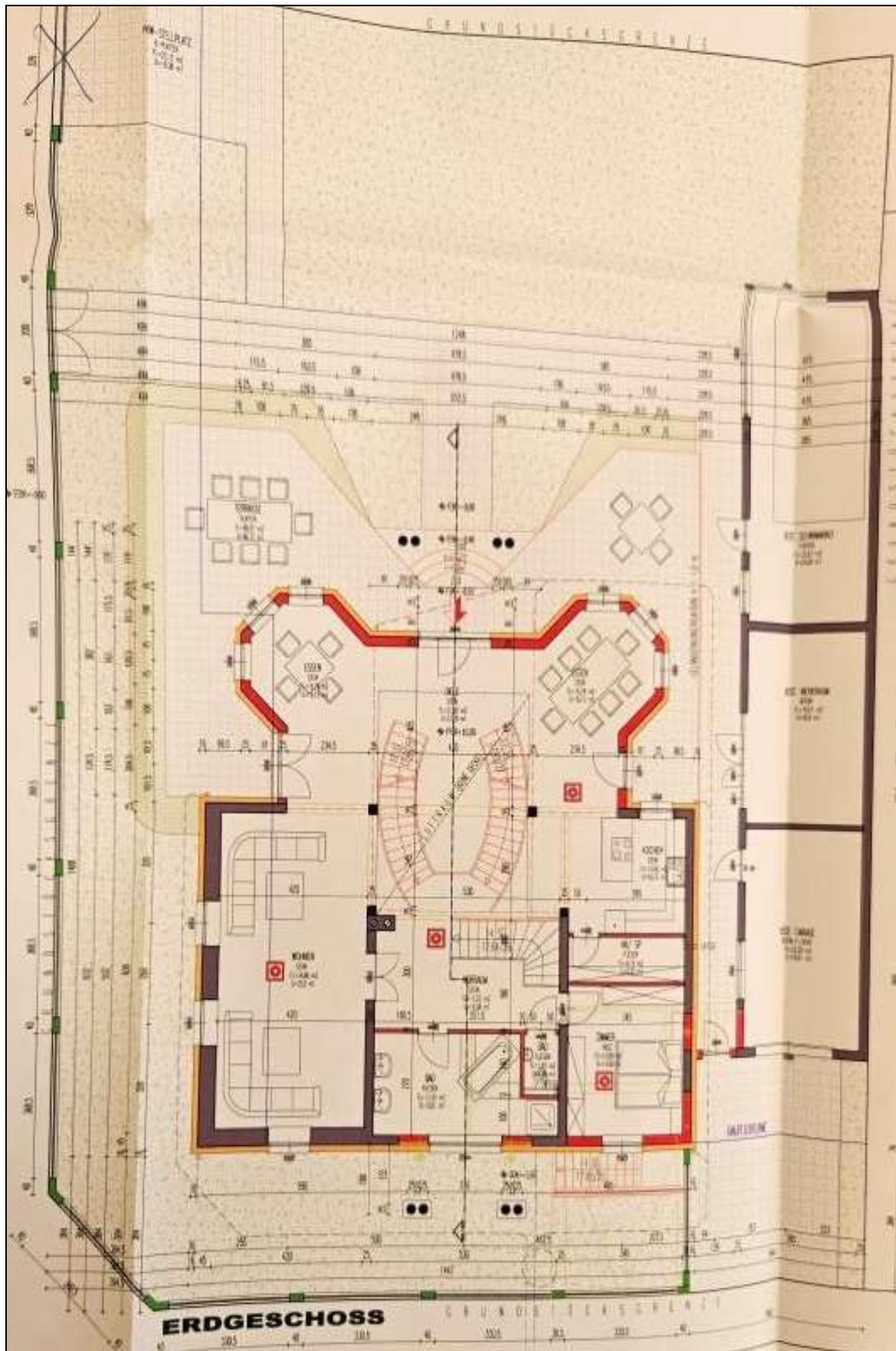
<p>BEWEISER</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p><i>Alim</i></p> <p>SACH ALIMANOVIC WILDERSTRASSE 41 2231 WARTENDORF</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p><i>S</i></p> <p>SANDA BEGANOVIC WILDERSTRASSE 41 2231 WARTENDORF</p> </div> </div>	<p>PARWAU</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>GRUNDRISS</td><td style="text-align: right;">M 1:200</td></tr> <tr><td>SCHNITT A-A</td><td style="text-align: right;">M 1:100</td></tr> <tr><td>WISSTEN</td><td style="text-align: right;">M 1:100</td></tr> <tr><td>LAGEPLAN</td><td style="text-align: right;">M 1:500</td></tr> </table>	GRUNDRISS	M 1:200	SCHNITT A-A	M 1:100	WISSTEN	M 1:100	LAGEPLAN	M 1:500																								
GRUNDRISS	M 1:200																																
SCHNITT A-A	M 1:100																																
WISSTEN	M 1:100																																
LAGEPLAN	M 1:500																																
<p>PLANLEITUNGSWEISER</p> <div style="text-align: center;"> <p><i>Begano Suta</i></p> <p>SACH ALIMANOVIC WILDERSTRASSE 41 2231 WARTENDORF</p> <p>SANDA BEGANOVIC WILDERSTRASSE 41 2231 WARTENDORF</p> </div>	<p>FAHRERE</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;"> <p style="text-align: center;">Merktgemeinde Straschoff n.ö. NB.</p> <p style="text-align: center;">Bauamt</p> <p style="text-align: center;">GEBÜHRE MIT € 7,00 ENTRICHTET</p> <p style="text-align: center;">DAVON € 2,00</p> <p style="text-align: center;">INTERESSE</p> </div>																																
<p>PLANLEITER</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;"> <p style="text-align: center;">ProjektPlan <small>Büroarchitektur - Ing. Johannes</small></p> <p style="text-align: center;">LAHOFER</p> <p style="text-align: center;"><small>Planung, Bauleitung, Baueingetragene</small></p> <p style="text-align: center;"><small>A-2130 Wilhelmsdorf, Wilkerstrasse 28</small></p> <p style="text-align: center;"><small>Tel.: 0224583437 Fax: 02245343131</small></p> <p style="text-align: center;"><small>Email: lahofer.planung@aon.at</small></p> </div>	<p>LEGENDE</p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: red;"></td> <td style="font-size: 8px;">NEUHALTUNG - IN</td> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: orange;"></td> <td style="font-size: 8px;">ANWANDERUNG</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: yellow;"></td> <td style="font-size: 8px;">KREIS</td> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: green;"></td> <td style="font-size: 8px;">BESOND. - IN</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: blue;"></td> <td style="font-size: 8px;">STRASSEN</td> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: purple;"></td> <td style="font-size: 8px;">WASSERLEITUNGS</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: black;"></td> <td style="font-size: 8px;">WÄRMELÄINUNG</td> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: brown;"></td> <td style="font-size: 8px;">WASSERLEITUNGS</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: grey;"></td> <td style="font-size: 8px;">SOND. - IN</td> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: darkred;"></td> <td style="font-size: 8px;">SIEH</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: lightgrey;"></td> <td style="font-size: 8px;">WASSERLEITUNGS</td> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: darkblue;"></td> <td style="font-size: 8px;">SIEH</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: lightblue;"></td> <td style="font-size: 8px;">SIEH</td> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: darkgreen;"></td> <td style="font-size: 8px;">SIEH</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: lightgreen;"></td> <td style="font-size: 8px;">SIEH</td> <td style="width: 20px; height: 10px; background-color: darkorange;"></td> <td style="font-size: 8px;">SIEH</td> </tr> </table>		NEUHALTUNG - IN		ANWANDERUNG		KREIS		BESOND. - IN		STRASSEN		WASSERLEITUNGS		WÄRMELÄINUNG		WASSERLEITUNGS		SOND. - IN		SIEH		WASSERLEITUNGS		SIEH								
	NEUHALTUNG - IN		ANWANDERUNG																														
	KREIS		BESOND. - IN																														
	STRASSEN		WASSERLEITUNGS																														
	WÄRMELÄINUNG		WASSERLEITUNGS																														
	SOND. - IN		SIEH																														
	WASSERLEITUNGS		SIEH																														
	SIEH		SIEH																														
	SIEH		SIEH																														

BESITZ	GEM.	PLANNUMM.
A	049-301	143
ANWANDERUNG NEUHALTUNG ALLE ÜBRIGEN SIEH ANWANDERUNG	ANWANDERUNG UND STRASSEN ANWANDERUNG SIEH STRASSENPLAN	ANWANDERUNG - STRASSENANWANDERUNG STRASSE - STRASSENANWANDERUNG

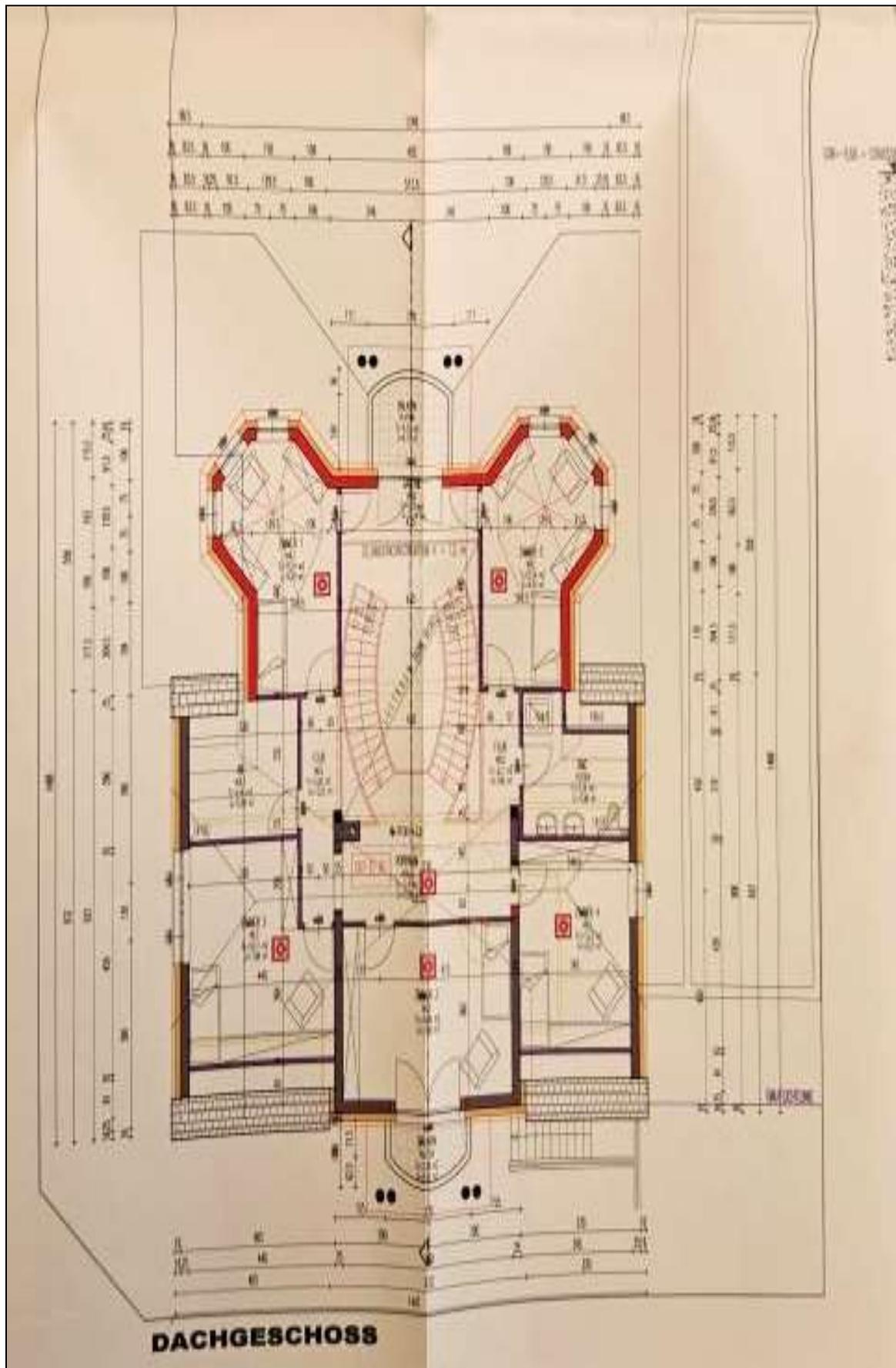
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Ansichten



Der Istzustand entspricht nicht den Plänen. In der Natur befindet sich das Wohnhaus zum Teil im Rohbau.

2.9. Allgemeines:

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

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

<u>Ergebnis für:</u>	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Gänserndorf
Gemeinde	Strasshof an der Nordbahn
Katastralgemeinde	Straßerfeld (6024)
Grundstück	.459
<u>Information:</u>	
Das Grundstück .459 in Straßerfeld (6024) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Bld. Nr. **3 und 4**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 2665, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .459, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Hanuschgasse 14/Hanuschgasse 16, Gustav-Mahler Straße 50

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 Marktgemeinde Strasshof durchgeführt wurden.

☰ Zusammenfassende...	300,16 € V=3 %	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	9/9	📄 ⓘ
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	300,16 €	📄 ⓘ
Standardabweichung	8,44 €	📄 ⓘ
Variationskoeffizient	2,8 %	📄 ⓘ
95%-Konfidenzintervall	294,65 € - 305,68 €	📄 ⓘ



Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfläche	Preis / m²	Preis kor. / m²	
1	Bauland Straßenfeld : 507m entfernt	4194/2022	28.02.2022	778 m²	311,83 €	311,83 €	
2	Bauland Straßenfeld : 148m entfernt	4380/2022	08.03.2022	1.406 m²	295,16 €	295,16 €	
3/A	Bauland Straßenfeld : 459m entfernt	3753/2021	20.01.2021	658 m²	293,31 €	293,31 €	
4/A	Bauland Straßenfeld : 452m entfernt	3753/2021	20.01.2021	658 m²	296,35 €	296,35 €	
5	Bauland Straßenfeld : 1.040m entfernt	3499/2021	12.03.2021	816 m²	300,00 €	300,00 €	
6	Bauland Straßenfeld : 1.126m entfernt	3987/2021	12.03.2021	901 m²	300,00 €	300,00 €	
7	Bauland Straßenfeld : 1.101m entfernt	3946/2021	22.03.2021	925 m²	300,00 €	300,00 €	
8	Bauland Straßenfeld : 1.202m entfernt	3489/2022	04.03.2022	1.002 m²	289,42 €	289,42 €	
9	Bauland Straßenfeld : 1.031m entfernt	2152/2022	15.02.2022	1.617 m²	315,40 €	315,40 €	

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 300,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz **mit € 300,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

Bld. Nr. **3 und 4**, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 2665, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer .459, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Hanuschgasse 14/Hanuschgasse 16, Gustav-Mahler Straße 50

Bodenwert			
Grundfläche GST - Nr. .459	788 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Wohngebiet sowie der Anschluss- und Anschließungsabgaben)			
	à	€ 300,00	
		€	236 400,00
Bodenwert		€	236 400,00
Bauzeitwert Wohnhaus - Erdgeschoss - Dachgeschoss			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 300,00
Wohnnutzfläche ca.	275,32 m ²	€	633 236,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes	ca. 20 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Zu- und Umbauarbeiten)			
Wertminderung in	22%	€	139 311,92
		€	493 924,08
Fertigstellungskosten angenommen	€ 800 pro m ²	€	220 256,00
Bauzeitwert Gesamt		€	273 668,08
Sachwert			
Bodenwert		€	236 400,00
Bauzeitwert		€	273 668,08
		€	510 068,08
Risikoabschlag von 3% aufgrund der abgelaufenen Baubewilligung		€	15 302,04
		€	494 766,04
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeit geringen Nachfrage nach Wohnhäusern mit sehr hoher Wohnnutzfläche sowie diversen Fertigstellungsarbeiten		€	49 476,60
		€	445 289,43
Verkehrswert		€	445 289,43

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellergeschoss, das Nebengebäude mit der Garage und der Schwimmhalle berücksichtigt wurden.

Berechnung des Hälfteanteils, B lfd NR. 3 bzw. B lfd NR. 4

€ 445.289,43/2 € 222.644,72

Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und
der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten
kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. -

€ 33.396,71

Summe Verkehrswertanteil ½

€ 189.248,01

Summe Verkehrswertanteil ½ gerundet

€ 189.000,--

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **B lfd. Nr. 3 und 4, jeweils 1/2 Anteil** an der Liegenschaft **EZ 2665, Grundbuch 06024 Straßerfeld, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 22.01.2024 beträgt gerundet:

EUR 445.000,-
(Euro Vierhundertfünfundvierzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **B lfd. Nr. 3 und 4, jeweils 1/2 Anteile** an der Liegenschaft **EZ 2665, Grundbuch 06024 Straßerfeld, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 22.01.2024 beträgt gerundet:

EUR 443.500,-
(Euro Vierhundertdreißigtausendfünfhundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **1/2 Anteile - Hälfteanteil** an der Liegenschaft **EZ 2665, Grundbuch 06024 Straßerfeld, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 22.01.2024 beträgt gerundet:

EUR 189.000,-
(Euro Einhundertneundachtzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **1/2 Anteile - Hälfteanteil** an der Liegenschaft **EZ 2665, Grundbuch 06024 Straßerfeld, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 22.01.2024 beträgt gerundet:

EUR 187.500,-
(Euro Einhundertsiebenundachtzigtausendfünfhundert)



Wien, am 26.02.2024

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.

Rückstände

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn vom 22.01.2024 ist betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Rückstand von gesamt € 1.520,57 vorhanden.

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.