

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 27/24s - 22

Bezirksgericht Gänserndorf  
Marchfelder-Platz 3  
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 09.12.2024, 24 E 27/24s - 22 wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.  
FN 116309v  
Mooslackengasse 12  
1190 Wien

vertreten durch: Appiano & Kramer Rechtsanwälte  
Bösendorferstraße 7  
1010 Wien

Verpflichtete Parteien: 1. Verlassenschaft nach der am 22.06.2023 verstorbenen  
Mirjana Gasta, geboren am 17.09.1961  
zuletzt: 2230 Gänserndorf, Dr. Wilhelm Exner-Platz 6/1/7

vertreten durch: Dr. Leopold Boyer, Rechtsanwalt  
2225 Zistersdorf, hauptstraße 25, als zu hg. 1A 215/23  
bestellter Verlassenschaftskurator

2. Danijel Kostic, geboren am 30.08.1985  
2230 Gänserndorf, Dr. Wilhelm Exner-Platz 6/1/7

Wegen: € 32.411,31 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**BLNr. 46 und 47**, jeweils 687/52644 Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 7 St 1**)

an der Liegenschaft **EZ 1482, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 927/1, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Dr. Wilhelm Exner Platz 6



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 09.12.2024 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**BLNr. 46 und 47**, jeweils 687/52644 Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 7 St 1**)  
an der Liegenschaft **EZ 1482, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf,  
mit der Grundstücksnummer 927/1, mit der Adresse 2230 Gänserndorf,  
Dr. Wilhelm Exner Platz 6

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 24.06.2025 (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

**BLNr. 46 und 47**, jeweils 687/52644 Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 7 St 1**)  
an der Liegenschaft **EZ 1482, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf,  
mit der Grundstücksnummer 927/1, mit der Adresse 2230 Gänserndorf,  
Dr. Wilhelm Exner Platz 6

am 24.06.2025 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Danijel Kostic, 2. Verpflichtete Partei
2. Frau Mag. Prüfling
3. Herr Mag. Boyer
4. Gerichtsvollzieherin
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

#### 1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

#### 1.5.3. Grundbuchauszug vom 09.12.2024

- 1.5.4. Baubewilligungsbescheid vom 13.03.1959
- 1.5.5. Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom 13.05.1968
- 1.5.6. Aktuelle monatliche Vorschreibung – Hausverwaltung WEVIG
- 1.5.7. Vorausschau für 2025 - Hausverwaltung WEVIG
- 1.5.8. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1973
- 1.5.9. Jahresbericht 2024 - Hausverwaltung WEVIG
- 1.5.10. Beschluss vom 16.02.1970
- 1.5.11. Energieausweis vom 31.12.2015

**Bestandsverhältnis**

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Danijel Kostic, 2. Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständliche Wohnung W 7 St 1 nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

### WEVIG - Hausverwaltung

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Anteile beträgt gesamt € 281,68.

Der Stand der Rücklage beträgt laut schriftlicher Auskunft der WEVIG Hausverwaltung per 05.08.2025 rund € 115.000,00.

#### x) Sanierungsdarlehen – Auskünfte der WEVIG - Hausverwaltung

Laut Informationsschreiben der WEVIG Hausverwaltung besteht ein Darlehen von der Eigentümergemeinschaft in der Höhe von gesamt € 700.000,--. Die Gesamtlaufzeit dieses Darlehens beträgt 15 Jahre, wobei die erste Halbjahresrate am 01.04.2017 fällig war. Die letzte Halbjahresrate wird somit am 01.10.2031 fällig und der aktuelle Kapitalrest beträgt nach Einzahlung der Fälligkeit zum 01.04.2025 für die gesamte Wohnhausanlage laut Bankkontoauszug € 329.259,79.. **Bezüglich der bewertungsgegenständlichen Anteile ergibt sich dadurch ein Restbetrag (per April 2025) von ca. € 8.594,-. (Für die Hochrechnung des Darlehens wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen)**

Zu diesem Sanierungsdarlehen wird ein Annuitätenzuschuss des Landes NÖ (4%) gewährt. Zum Zeitpunkt der Endabrechnung mit dem Land NÖ haben die Bewohner die Förderungswürdigkeit (=Hauptwohnsitzverpflichtung) erfüllt. Der auf die Wohnung Stg. 1 Top 7 entfallende Zuschuss beträgt € 709,89 pro Jahr. Die Förderungswürdigkeit der Bewohner muss auf die gesamte Dauer der Darlehensrückzahlung gegeben sein, damit der Zuschuss in den genannten Höhe vom Land NÖ bis zum Ende der Laufzeit gewährt wird. Ist dies nicht der Fall, ginge die jährliche, anteilige Zuschuss in Höhe von € 709,89 verloren und würde dieser zusätzlich in Höhe von € 59,16 monatlich über die Vorschreibung verrechnet werden müssen.

**Es wird darauf hingewiesen, dass der zukünftige Ersteher dieses Darlehen mitübernehmen muss.**

## Aktuelle monatliche Vorschreibung- Hausverwaltung WEVIG

### **WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH**

Zentrale: MÄRZSTRASSE 1, 1150 WIEN, Telefon 01/486 06 08 DW  
Sitz/FB-Gericht: Wien/Wien Firmenbuchnummer FN 114368 p, DVR-Nr. 0060747

**VORSCHREIBUNG AB 01.07.2025**

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH  
Zentrale: MÄRZSTRASSE 1, 1150 WIEN

Frau/Herr  
Mirjana Gasta, Vltf.  
Danijel Kostic  
Dr. Wilh. Exner-Pl. 6/1 Top 7  
2230 Gänserndorf

Ihre BN-NR: 03009-01070-1  
Best.art: WHG/1/7  
Benützungsbew. 30.05.1968  
Rechn.Nr. 03009-01070-2025-0003  
UID-Nr. ATU59140209  
Diese Rechnung ersetzt per 01.07.2025 die  
bisherige Rechnung 2025-0001  
Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 2960,56 / 78,89  
Parifizierung 26322 / 687  
BK-Schlüssel 100,000 / 2,536



Objekt: Dr. Wilh.-Exner-Pl.6\*2230 Gänsernd.  
Im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Wien 16.06.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
80 Rep.Rücklage	78,32	0,00
70 BK Akonto	184,87	10,00
Netto	263,19	
+ 10,00% USt von 184,87	18,49	
<b>Vorschreibung monatlich</b>	<b>281,68</b>	

Sehr geehrte Frau Gasta!  
Sehr geehrter Herr Kostic!

Für eine korrekte Zuordnung verwenden Sie bitte unten stehende Zahlungsinformation oder den angedruckten QR-Code.

**DIESE RECHNUNG GILT BIS ZUR ÜBERMITTLUNG EINER NEUEN VORSCHREIBUNG BZW. BIS ZUM ENDE DES VERTRAGSVERHÄLTNISSSES.**

Bestandsart (Abkürzungen)

Wohnung (WHG) Lokal, Garage (GA) Abstellplatz (ABSTP), Sonstige gewerbl. Nutzungen z.B. Büro, Lager, Werkstatt, Ordination (SO). Sollte die angegebene Nutzung nicht dem tatsächlichen Sachverhalt entsprechen ersuchen wir Sie uns dies schriftlich mitzuteilen.

Hinweis: Gemäß § 32 (9) WEG 2002 ist der Wohnbeitrag am 5. eines jeden Kalendermonats fällig! Zahlungen mit schuldbefreiender Wirkung sind ausschließlich auf das Konto AT704300046785133009 mit dem BIC VBOEATWW unter Angabe der Zahlungsreferenz 300300901070 zu leisten.

## Vorausschau für 2025 - Hausverwaltung WEVIG



WIEN • KREMS • ST. PÖLTEN • STEYR

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS-  
UND IMMOBILIENTREUHAND-GESELLSCHAFT M.B.H.

MÄRZSTRASSE 1, 2. STOCK (IMMOCENTER)  
1150 WIEN



TEL: 01/486 06 08 DW  
FAX: 01/486 06 08-25  
E-MAIL: office@wevig.at

An die  
WohnungseigentümerInnen  
der Wohnhausanlage  
Dr. Wilhelm-Exner-Platz 6  
2230 Gänserndorf

Wien, im Dezember 2024

### Vorausschau für 2025

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!

Gemäß § 20 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002 geben wir die im Jahr 2025 für Ihre Wohnhausanlage veranschlagten bzw. voraussichtlich auflaufenden Kosten wie folgt bekannt:

	2024 in EUR	2025 in EUR
<b>1. Betriebskosten</b> monatliches Akonto netto davon Verwaltungshonorar	6.860,00 1.083,00	7.290,00 1.127,42
<b>2. Instandhaltung und Verbesserung</b>		
<b>2.1. Rücklage</b> monatliche Dotierung Miete Hausbesorgerwohnung Abstellplatzmiete Stand per 31.12.2024 ca.	3.000,70 547,36 32,05 104.500,00	3.000,70 575,44 67,38
<b>3. Wohnhaussanierungsdarlehen</b> halbjährliche Darlehenstilgung aus der Rücklage abzüglich Zuschuss € 18.977,73. Nicht Zuschussberechtigten wird der fehlende Zuschuss separat vorgeschrieben. Tilgungsbeginn 01.04.2017; Laufzeitende 01.10.2031 Darlehenssaldo zum 31.12. ca.	3.162,96 352.300,00	3.162,96

Nachstehend finden sich die in absehbarer Zeit notwendigen, über die laufende Instandhaltung hinausgehenden Erhaltungsarbeiten und die in Aussicht genommenen Verbesserungsarbeiten sowie deren Kosten (netto):

	in EUR
1. Stiege 1 und 2: Gasdichtheitsprüfung	Angebot folgt
2. Stiege 1 und 2: Mängelbehebung Aufzugsanlage	Angebot folgt

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und  
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.

Mag. Bernhard RAFFELSBERGER e.h.

Dipl.-Ing. Robert ZIER e.h.

WEVIG BN EWS 2511



WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENREIHAND-  
GESELLSCHAFT M.B.H. MÄRZSTRASSE 1 (IMMOCENTER), 1150 WIEN

Frau/Herr  
Mirjana Gasta, Vlt.  
Danijel Kostic  
Dr. Wilh. Exner-Pl. 6/1 Top 7  
2230 Gänserndorf

Wien, im Dezember 2024  
Bearbeiter: Frau Markovic DW 12  
BN-Nr.: 03009-01070-1

2230 Gänserndorf, Dr.-Wilhelm-Exner-Platz 6  
Jahresbericht 2024 & Vorausschau 2025

Sehr geehrte Frau Gasta!  
Sehr geehrter Herr Kostic!

Zum Jahresende dürfen wir Ihnen wieder unseren Bericht über das ablaufende Verwaltungsjahr 2024 sowie die Vorausschau auf das Jahr 2025 Ihrer Liegenschaft übermitteln.

Gemeinsam mit der tabellarischen Vorausschau erhalten Sie:

1. Tätigkeitsbericht 2024
  - Maßnahmen des ablaufenden Jahres
  - besondere Ereignisse in Ihrer Liegenschaft
2. Vorausschau und Budget 2025
  - Betriebskostenvorschreibung für das nächste Jahr
  - geplante Erhaltungs-/Verbesserungsmaßnahmen und Reparaturrücklage

#### Wer entscheidet im Wohnungseigentum?

Auf dem Verwaltertag 2024 des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI) ging der Wohnrechtsspezialist Mag. Christoph Kothbauer auf die Thematik der Entscheidungshoheit im Wohnungseigentum ein.

Wohnungseigentum steht im dauerhaften Spannungsfeld zwischen Verfügung und Verwaltung, Anteils- oder Sachverfügung, Maßnahmen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung.

Eine wichtige Aussage ist, dass die Eigentümergemeinschaft und damit auch der bestellte Hausverwalter in der Verfügung keine Vollmacht hat, hier also nicht tätig werden kann.

Die Anteilsverfügung, oder Ausübung des Anteilsrecht jedes Wohnungseigentümers, beschränkt sich auf sein konkretes Wohnungseigentum. Typische Beispiele sind die widmungsgemäße Vermietung der Wohnung, bauliche Änderungen ohne Außenwirkung oder die Benützung der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Im Rahmen von Bagatellgrenzen kann es auch Auswirkung auf allgemeine Teile der Liegenschaft geben, beispielhaft sei die Montage kleiner Werbeschilder beim Hauseingang, ortsüblicher Beleuchtung auf dem Balkon bzw. der Loggia u.a. erwähnt.

Seite 1 von 4

In der sogenannten Sachverfügung bedarf es wegen des Eingriffs in die Anteilsrechte anderer Wohnungseigentümer der Zustimmung sämtlicher Anteilseigentümer, also der Einstimmigkeit. Hier sei als Beispiel der Verkauf einer im gemeinsamen Eigentum stehenden Hausbesorgerwohnung genannt, ebenso Widmungsänderungen, Benützungsvereinbarungen oder abweichende Aufteilungsschlüssel der anfallenden Liegenschaftskosten.

Maßnahmen der Verwaltung, ob ordentlich oder außerordentlich, obliegen Ihrer bestellten Hausverwaltung und werden nach dem Maßstab der gesetzlichen Bestimmungen umgesetzt. Für Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung bedarf es zudem des Mehrheitsbeschlusses der Eigentümergemeinschaft.

Die Erstellung Ihrer Vorausschau ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung und wird daher von uns jährlich umgesetzt.

#### Das Balkonkraftwerk - ein kleiner Beitrag zur Energieautonomie

Ohne die technische Leistung von Balkonsolar-Paneelen zu qualifizieren, ist die Montage eine Gelegenheit für Balkon-, Loggien- oder Terrassenbesitzer, das Energieangebot der Sonne für ihre Wohnung zu nutzen. Dies war dem österreichischen Gesetzgeber eine Abbildung in der letzten Wohnrechtsnovelle wert. Seit 1. September 2024 ist die eigennützige Montage von Photovoltaikerelementen am Balkon zweifach privilegiert:

Einerseits entsprechen diese Montagen nun der Übung des Verkehrs und sind anerkanntes wichtiges Interesse des Wohnungseigentümers, andererseits gilt für steckfertige Installationen die sogenannte Zustimmungsfiktion. Das bedeutet, dass man zwar alle anderen Wohnungseigentümer befragen muss, deren Schweigen aber nach einer Frist von zwei Monaten als Zustimmung gewertet werden kann. Zu beachten bleibt, dass die Montage sach- und fachgerecht zu erfolgen hat und Folgemehrkosten dieses Eingriffs dem jeweiligen Wohnungseigentümer (z.B. die Entfernung der Paneele beim Geländeranstrich) selbst zufallen.

Bitte beachten Sie, dass die Montage von Klimaanlage auch vor dem Hintergrund der klimatischen Entwicklungen nicht als bevorzugte Maßnahme gewertet wird und weiterhin der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer bedarf.

#### MyWEVIG Portal – das Online-Service-Center der WEVIG

Seit Einführung unseres myWEVIG-Portals sind über 3.000 Kunden im Online Service Center registriert. Ob am Smartphone, Tablet oder PC - jederzeit haben Sie Zugang zu Ihren Daten und Ihrer Hausverwaltung. Beinahe ebenso viele Kunden nutzen den elektronischen Postversand.

Die Schonung von Ressourcen als Beitrag zur Erreichung von Klimazielen ist uns wichtig. Wir laden daher alle Kundinnen und Kunden, die noch nicht auf unser Online-Tool zugreifen, ein, dieses zu testen. Melden Sie sich bei uns und Sie erhalten Ihren aktuellen Zugangscode. Mit dem Ziel der CO<sup>2</sup>-Reduktion durch verminderten Papiereinsatz und Postverkehr setzen wir heuer den nächsten Schritt. Es werden keine Zahlscheine mehr versendet. Viele Kunden haben angeregt, auf diesem Wege zur Umweltschonung beizutragen, was wir hiermit gerne aufgreifen.

Mit unserem Tätigkeitsbericht 2024 und der Vorausschau 2025 wünschen wir Ihnen ein frohes Fest, erholsame Tage, Gesundheit, guten Rutsch und bedanken uns für Ihr Vertrauen.

#### 1. Tätigkeitsbericht 2024

##### • Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten

Im Jahr 2024 wurden nachstehende Arbeiten zur Werterhaltung bzw. Verbesserung Ihrer Liegenschaft durchgeführt:

- ✓ Stiege 1 und 2 – Türfeststeller montiert
- ✓ Stiege 2 – Glasvordach erneuert
- ✓ Aufzug – Stiege 1 und 2 - Erneuerung Fahrtschütze
- ✓ Stiege 2 Top 7 – Reparatur Fenster

- Wichtige Ereignisse und neue Bestimmungen

- ✓ *Vermietung der ehemaligen Hausbesorgerwohnung*

Die Wohnung ist seit 01.05.2022 an Frau Denise Berndl-Kilian und Herrn Marcel Berndl befristet vermietet. Die monatliche Nettomiete beträgt € 575,44 und wird der Reparaturrücklage zugeführt.

- ✓ *Eigentümerversammlung*

Die letzte Eigentümerversammlung hat am 18.06.2024 stattgefunden. Das Protokoll wurde an die Eigentümer übermittelt und die besprochenen Maßnahmen in die Wege geleitet.

## 2. Vorausschau 2025 und Budget

Unter Berücksichtigung der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen Ihrer Liegenschaft, sowie bereits bekannter Wertanpassungen, sind auf dem Tabellenblatt **Vorausschau 2025**

- ✓ die zu budgetierenden Aufwendungen
- ✓ die monatliche Dotierung der Rücklage
- ✓ sowie die Akontierungen

für das nächste Kalenderjahr angeführt.

- Betriebskostenaufwendungen für 2025

Die WEVIG hat vor dem Hintergrund der Teuerungen alle Möglichkeiten geprüft, um die Kosten für Betrieb als auch - so die Gemeinschaft dafür zuständig ist - Heizen und Warmwasser Ihrer Liegenschaft im Rahmen zu halten. Dies ist eine stetig wachsende Herausforderung.

Bitte tragen auch Sie bei, indem Sie Müll vermeiden bzw. richtig trennen und Lagerungen in den Gängen oder allgemeinen Teilen der Liegenschaft unterlassen, da die Kosten für Sperrmüllentsorgungen in den letzten Jahren signifikant gestiegen sind.

Die Akontozahlungen für die Betriebskostenaufwendungen mussten für 2025 wegen der Kostenentwicklung bei der Versicherung und Müllgebühr um rund 6,30 % angehoben werden.

- Darlehen

Das bestehende geförderte Wohnhaussanierungsdarlehen wurde im Jahr 2017 aufgenommen und wird auf die Laufzeit von 15 Jahren halbjährlich getilgt, das Darlehen wird aus der Rücklage getilgt. Die letzte Rate ist am 01.10.2031 fällig. Die Zahlen entnehmen Sie bitte dem Tabellenblatt Vorausschau 2025.

### Geplante Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen

In den kommenden Jahren sind folgende **Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten** für Ihre Liegenschaft geplant:

- ✓ Stiege 1 und Stiege 2: Gasdichtheitsprüfung
- ✓ Stiege 1 und Stiege 2: Durchführung der Mängelbehebung nach Evaluierung der Aufzugsanlage

Unvorhersehbare Instandhaltungsarbeiten müssen kurzfristig beauftragt werden. Befragungen der Eigentümergemeinschaft werden anlassbezogen durchgeführt.

- Informationen zu den Reparaturrücklagen

Die gesetzliche Mindestrücklage veränderte sich folglich der Novelle 2022 des Wohnungseigentumsgesetzes mit 01.01.2024 auf nunmehr € 1,06/m<sup>2</sup> Nutzfläche. Gemäß den Bestimmungen erfolgt die nächste Indexanpassung mit 01.01.2026.

Die Reparaturrücklage für Ihre Liegenschaft wird unter Berücksichtigung dieser Valorisierung ausreichend dotiert und es erfolgt daher keine Anhebung der Rücklagenansparung.

Für weitere Informationen zu Ihrer Liegenschaft und Fragen steht Ihnen Ihr Betreuungsteam, Frau Doris Renner (Tel. 01/486 06 08-37 bzw. [office@wevig.at](mailto:office@wevig.at)) sowie Frau Victoria Markovic (DW. 12) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und  
Immobilientreuhand-Gesellschaft m.b.H.

  
Dipl.-Ing. Robert Zier  
Geschäftsführer

  
Doris Renner  
Immobilienverwalterin

Tabellenblatt Vorausschau 2025  
Vorschreibung  
SEPA-Formular

Seite 4 von 4

**Dr. Wilhem Exner-Platz 6**

Dr. Wilhem Exner-Platz 6 (Wohngebäude)  
A 2230, Gänserndorf

Verfasser

Haferl GmbH, BM Ing. Bernhard Haferl  
H.-W.-Schönkirch Straße 52  
2241 Schönkirchen-Reyersdorf  
Haferl GmbH

T 02282 / 2171  
F 02282 / 2171  
M 0699 / 1282 2171  
E [baumeister@haferl.net](mailto:baumeister@haferl.net)



31.12.2015

## Bericht

2

Dr. Wilhelm Exner-Platz 6

---

### Dr. Wilhelm Exner-Platz 6

Dr. Wilhelm Exner-Platz 6 (Wohngebäude)  
2230 Gänserndorf

Katastralgemeinde: 06006 Gänserndorf  
Einlagezahl: 1482  
Grundstücksnummer: 927/1  
GWR Nummer:

### Planunterlagen

Datum: 01.09.2013  
Nummer: 010913-1 und -2

### Verfasser der Unterlagen

Haferl GmbH, BM Ing. Bernhard Haferl  
H.-W.-Schönkirch Straße 52  
2241, Schönkirchen-Reyersdorf  
Haferl GmbH  
ErstellerIn Nummer: (keine)

T 02282 / 2171  
F 02282 / 2171  
M 0699 / 1282 2171  
E baumeister@haferl.net

### Planer

Haferl GmbH, BM Ing. Bernhard Haferl  
H.-W.-Schönkirch Straße 52  
2241 Schönkirchen-Reyersdorf

T 02282 / 2171  
F 02282 / 2171  
M 0699 / 1282 2171  
E baumeister@haferl.net

### Auftraggeber

WEG Haus 2230, Dr. Wilhelm Exner-Platz 6  
Dr. Wilhelm Exner-Platz 6  
2230 Gänserndorf

T  
F  
M  
E

### Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile	EN ISO 6946:2003-10
Fenster	EN ISO 10077-1:2006-12
Unkonditionierte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6:2010-01-01
Erdberührte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6:2010-01-01
Wärmebrücken	pauschal, ON B 8110-6:2010-01, Formel (12)
Verschattungsfaktoren	vereinfacht, ON B 8110-8:2010-01
Heiztechnik	ON H 5056:2011-03
Raumlufttechnik	ON H 5057:2011-03
Beleuchtung	ON H 5059:2010-01
Kühltechnik	ON H 5058:2011-03

Diese Lokalisierung entspricht der OIB Richtlinie 6:2011, es werden die Berechnungsnormen Stand 2011 verwendet.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** Österreichischer  
Institut für Bautechnik

ÖiB-Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

<b>BEZEICHNUNG</b>	Dr. Wilhelm Exner-Platz 6		
<b>Gebäude(-teil)</b>	Wohnen	<b>Baujahr</b>	
<b>Nutzungsprofil</b>	Mehrfamilienhäuser	<b>Letzte Veränderung</b>	
<b>Straße</b>	Dr. Wilhelm Exner-Platz 6 (Wohngebäude)		
<b>PLZ/Ort</b>	2230 Gänsemdorf	<b>Katastralgemeinde</b>	Gänsemdorf
<b>Grundstücksnr.</b>	927/1	<b>KG-Nr.</b>	06006
		<b>Seehöhe</b>	166 m

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



Verbesserung zum Bestand:

54 %

**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der Warmwassermärmebedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches an ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 36 °C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Emissionszeitraum für die Kohlenstoffkationen ist 2004-2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**fGEE:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**Alle Werte geben unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeffizienz und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NO BEE V 2008

# Energieausweis für Wohngebäude

**oia** Österreichischer  
Institut für  
Ökonomie in der Architektur

ÖNORM EN 15613  
Ausgabe Oktober 2011

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.151,55 m <sup>2</sup>	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,318 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	2.521,24 m <sup>2</sup>	Heiztage	215 d	Bauweise	schwere
Brutto-Volumen	9.864,93 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	3455 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.691,94 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,8 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,27 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	17
charakteristische Länge	3,66 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF **Wohnen**

	Referenzklima spezifisch		Scandinavia klimatisiert		Anforderung
	spezifisch	kollektiv	spezifisch	kollektiv	
HWB	24,32 kWh/m <sup>2</sup> a	78,078 kWh/a	24,77 kWh/m <sup>2</sup> a	42,05 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
WWWB		40,261 kWh/a	12,78 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB RH		60,517 kWh/a	19,20 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB WW		59,333 kWh/a	18,83 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB		120,564 kWh/a	38,26 kWh/m <sup>2</sup> a		
HEB		238,921 kWh/a	75,81 kWh/m <sup>2</sup> a		
HHSS		61,754 kWh/a	16,43 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB		250,685 kWh/a	82,24 kWh/m <sup>2</sup> a	143,51 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
PEB		430,380 kWh/a	136,50 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB n. ern.		397,111 kWh/a	126,00 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB ern.		33,269 kWh/a	10,50 kWh/m <sup>2</sup> a		
f GEE	1,08		1,08		

## ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 31.12.2015

Gültigkeitsdatum 30.12.2025

Ersteller

Hafert GmbH, BM Ing. Bernhard Hafert

Unterschrift

Bauunternehmung

**HAFERL Gesellschaft m.b.H.**

Hans Wagner Schönkirch-Straße 52

2241 Schönkirchen - Reyersdorf

1+1 02282/2171 - www.hafert.net

Der Energieausweis ist ein Energieausweis, dessen Ausstellung die Information, aufgrund der objektiven Energieausweisberechnung, die im Ausweis angegeben ist, nicht garantiert. Insbesondere für die Nutzung des Ausweises ist die Angabe der Energieausweisnummer zu berücksichtigen. Die Angaben sind für die Berechnung des Energieausweises zu verwenden.

ArchPHYSIK 12.1.24 - lizenziert für Hafert GmbH

Hafert

31.12.2015

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 09.12.2024

KATASTRALGEMEINDE 06006 Gänserndorf	EINLAGEZAHL 1482
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf	
*****	
Letzte TZ 9791/2024	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** AI *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
927/1 GST-Fläche	1096
Bauf.(10)	707
Gärten(10)	389
Legende:	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Gärten(10): Gärten (Gärten)	

#### 2.1.1. Gutsbestand:

46 ANTEIL: 687/52644
Danijel Kostic
GEB: 1985-08-30 ADR: Dr. Wilhelm Exner-Platz 6/1/7, Gänserndorf 2230
b 2689/1973 Wohnungseigentum an W 7 St I
g 5685/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
h 5685/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
i 5225/2014 Adressenänderung
47 ANTEIL: 687/52644
Mirjana Gasta
GEB: 1961-09-17 ADR: Dr. Wilhelm Exner-Platz 6/1/7, Gänserndorf 2230
a 2689/1973 Wohnungseigentum an W 7 St I
g 5685/2008 Kaufvertrag 2008-06-05 Eigentumsrecht
h 5685/2008 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
i 5209/2014 Adressenänderung

#### 2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

**BLNr. 46, 687/52644** Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 7 St 1**)

Danijel Kostic

**BLNr. 46, 687/52644** Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 7 St 1**)

Mirjana Gasta

#### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

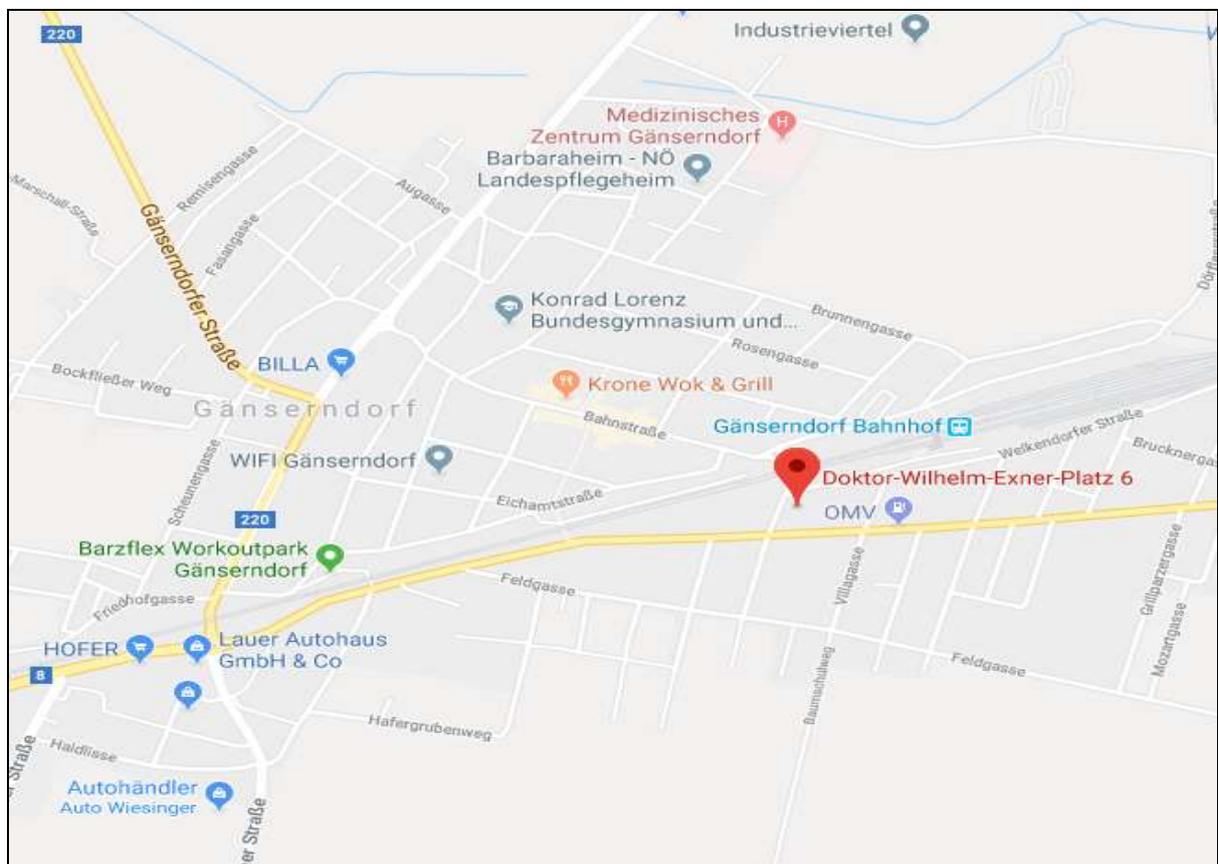
Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.



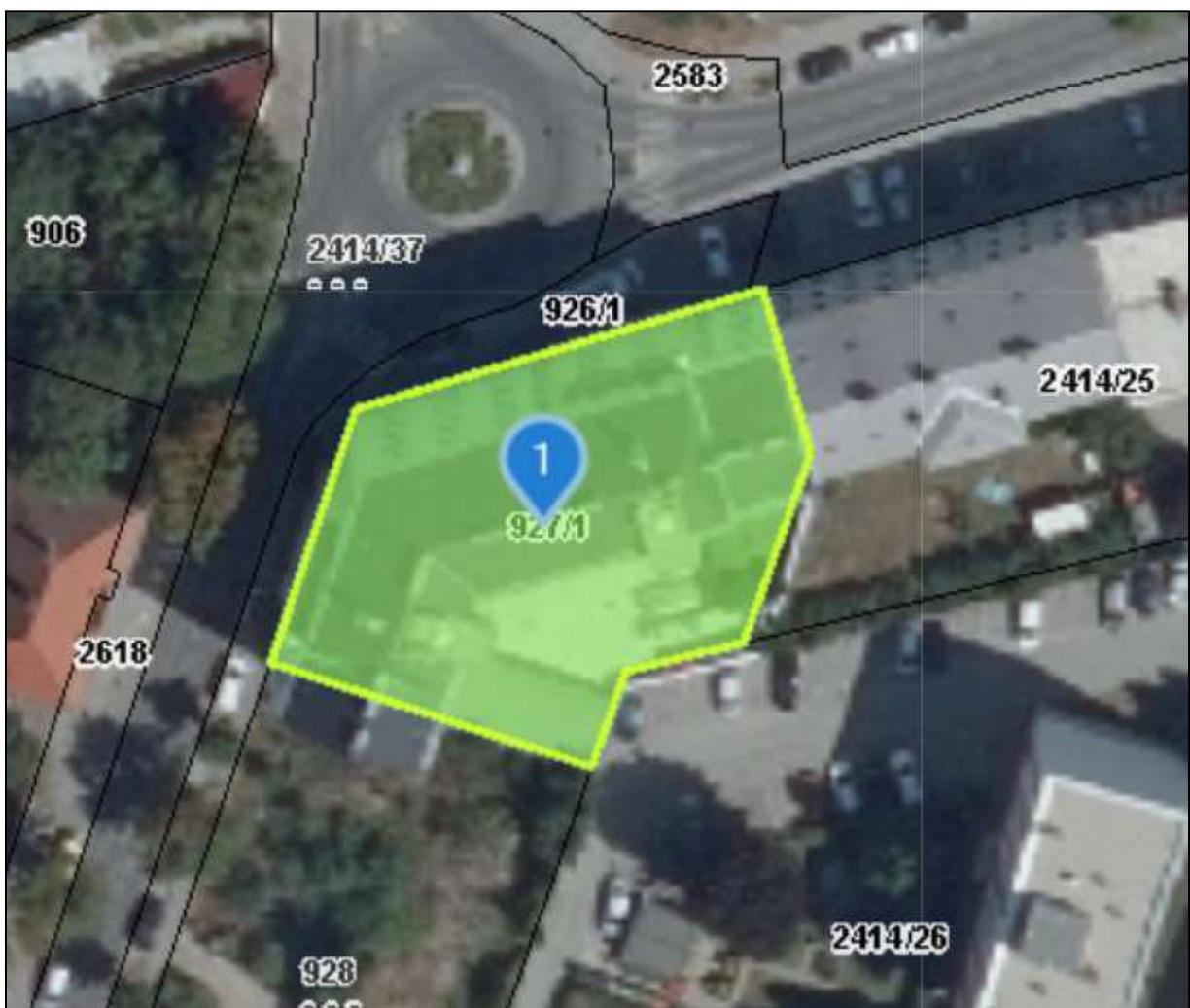
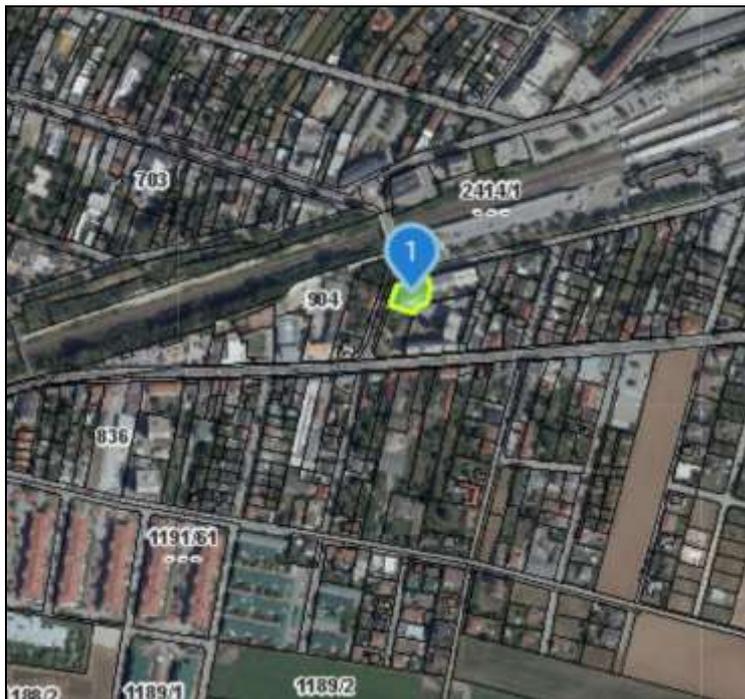
Abbildung 2:



Abbildung 3:

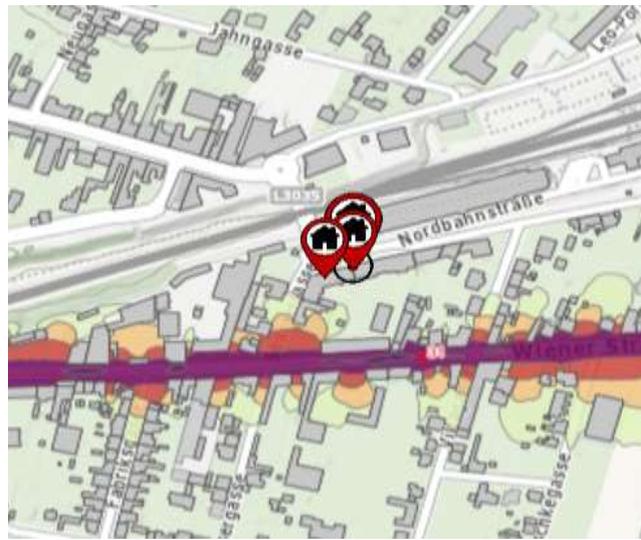


Abbildungen 4 - GST – Nr. 927/1:



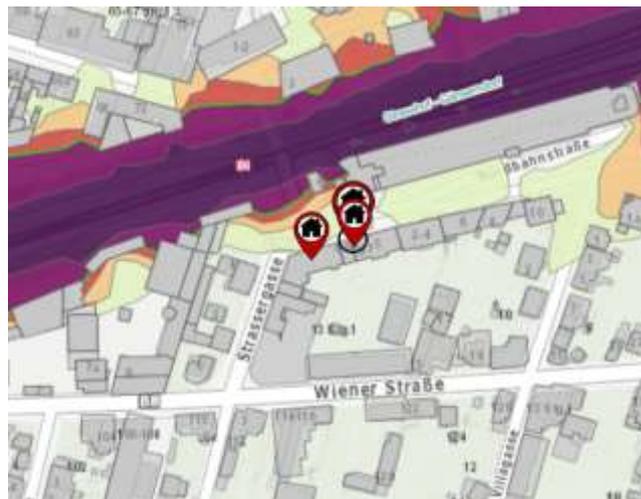
Abbildungen 5 - Lärmkarten:

Straßenverkehr



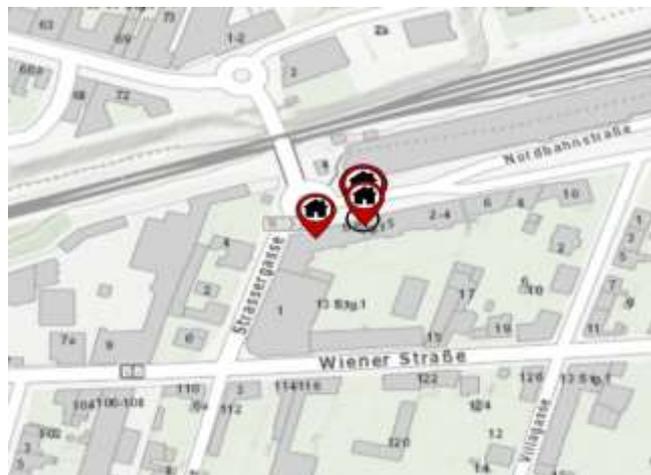
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Schienerverkehr



- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Flugverkehr



- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

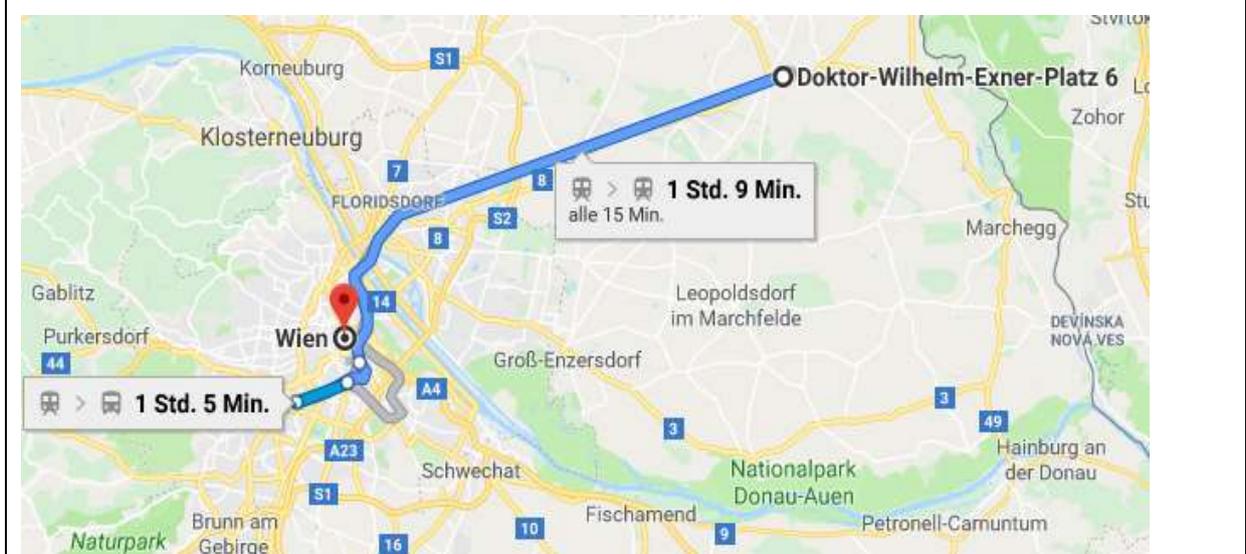
Lage von Gänserndorf im Bezirk Gänserndorf



Verkehrsanbindung nach Wien

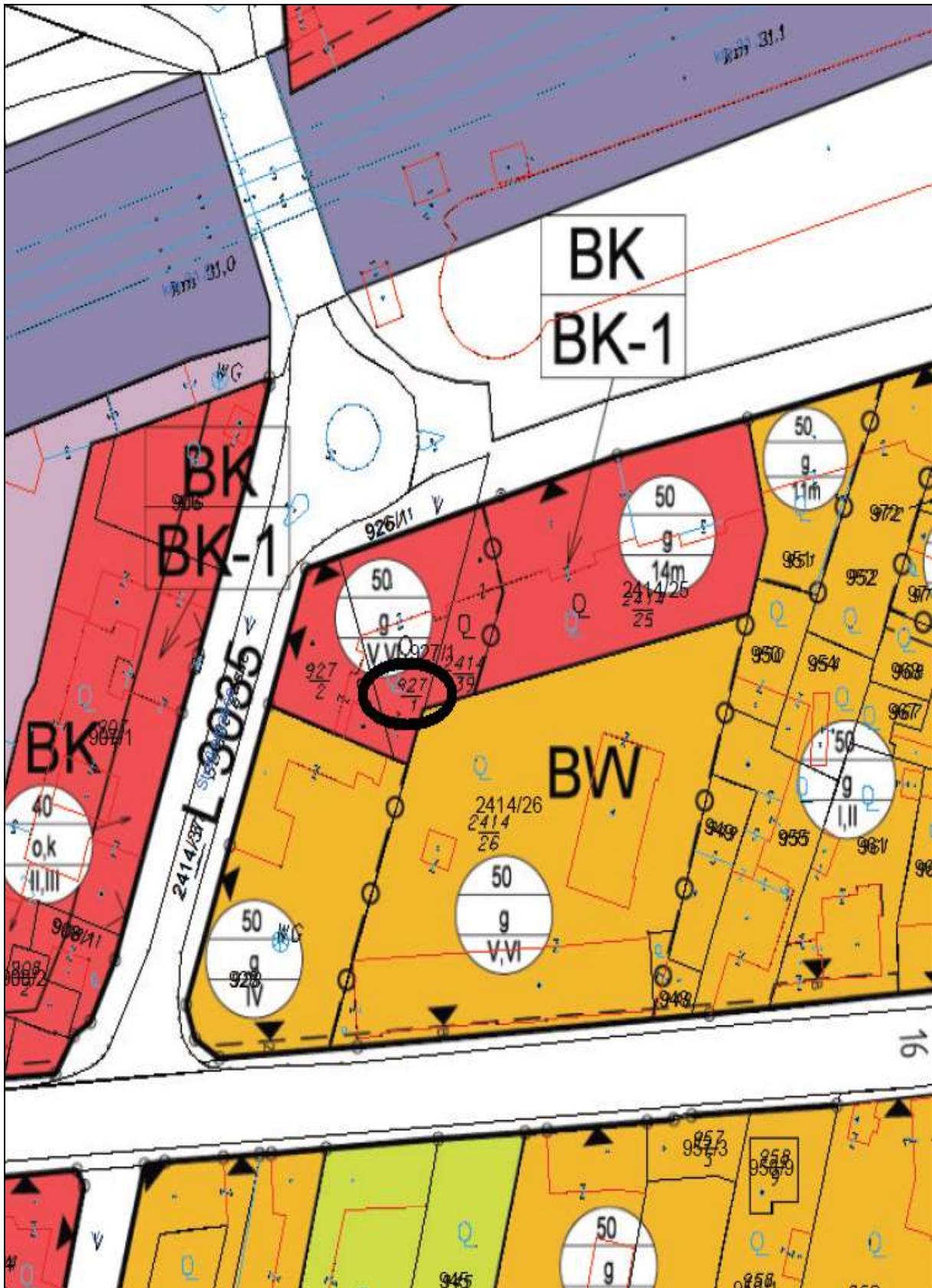


Öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien



2.4. Bebaubarkeit:

GST – Nr. 927/1



## 2.5. Objektbeschreibung:

**EZ 1482, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 927/1, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Dr. Wilhelm Exner Platz 6**

### Wohn- und Geschäftsgebäude



Ansicht - Innenhof



Einfahrt



Stiegenhaus



## ECKDATEN

<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohn- und Geschäftsgebäude
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Bauart:</u></b>	Ziegelmauerwerk
<b><u>Baujahr:</u></b>	Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom 13.05.1968  Thermische Sanierung des Gebäudes im Jahr ca. 2016
<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Fenster:</u></b>	Kunststofffenster
<b><u>Sonstige Merkmale:</u></b>	Gegensprechanlage
<b><u>Personenaufzug:</u></b>	vorhanden

**BLNr. 46 und 47, jeweils 687/52644 Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 7 St 1**)**



**Lage:** 3. Stock

**Heizung:** Laut Auskunft von Herrn Danijel Kostic, 2. Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung mittels einer Gas-Etagenheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

**Kellerabteil:** Laut Auskunft von Herrn Danijel Kostic, 2. Verpflichtete Partei, ist ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig.

## Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum/Flur: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



WC: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Hänge – WC, Therme



**Badezimmer:**

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche



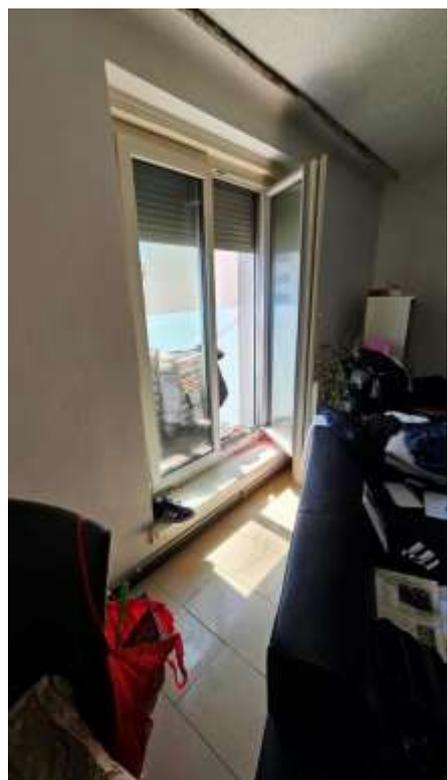
**Küche:**

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



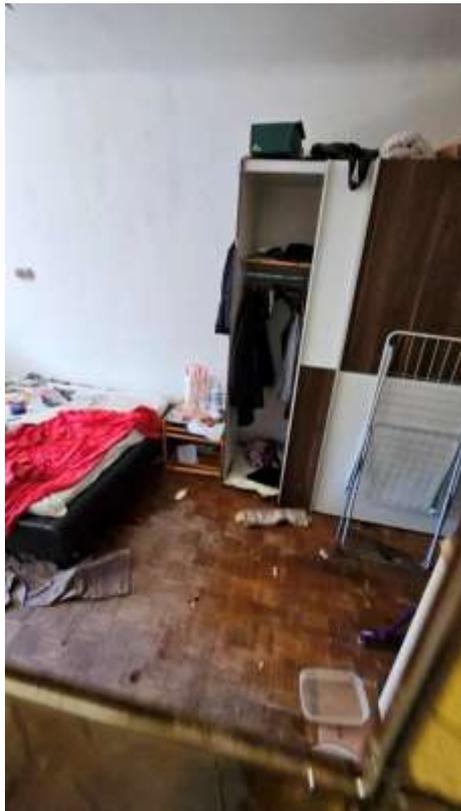


**Wohnzimmer:** Boden verfliest, Wände gestrichen Decke mit Platten bedeckt,



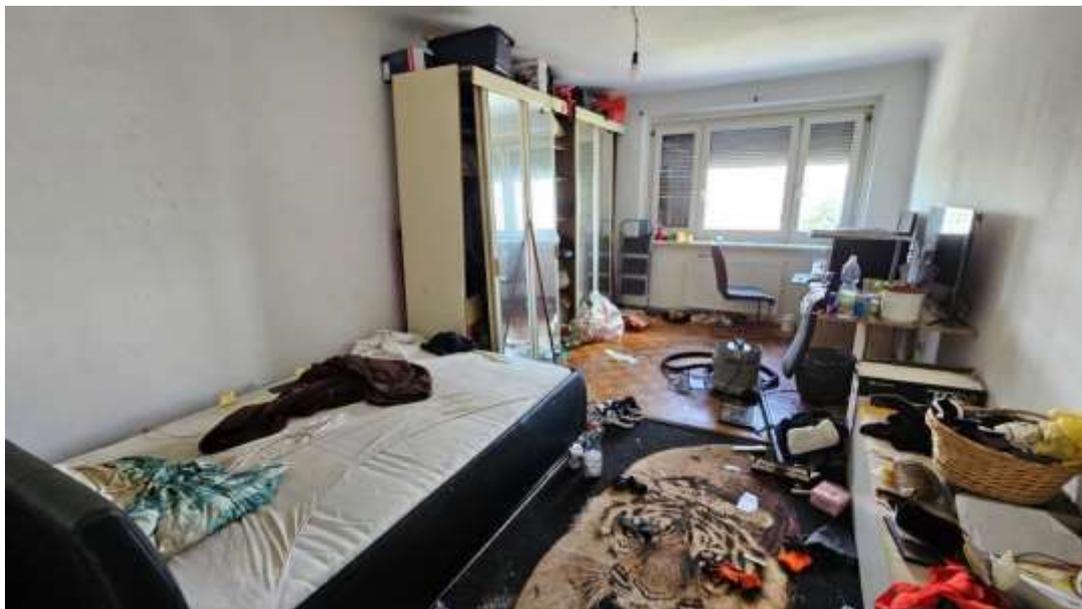
**Zimmer:**

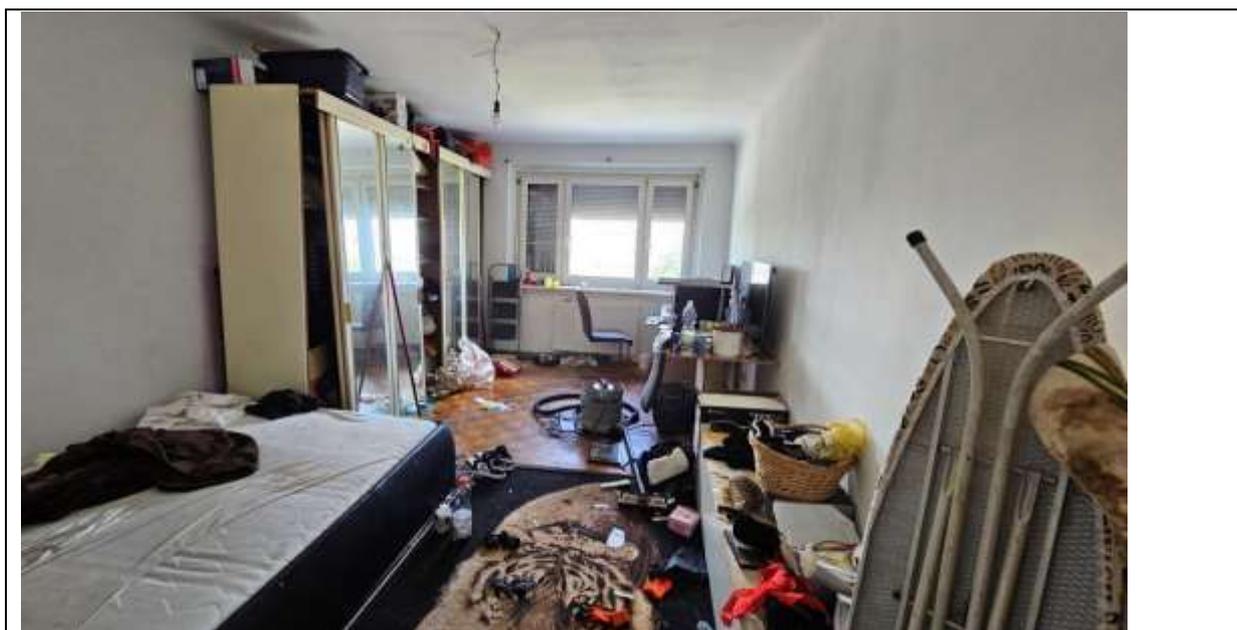
Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



**Zimmer:**

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





## 2.6. Objektgröße:

Laut Beschluss vom 16.02.1970 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 7 St 1 ca. **78,89 m<sup>2</sup>**.

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

### Auszug Beschluss vom 16.02.1970

Bezirksgericht Gänserndorf			
Abt.	am	Msch	Nr.
2	1.4.1974	5/69-4	3009

HV

22. Juni 1970

3009

Diese Ausfertigung ist rechtskräftig und vollstreckbar.

Dr. Erwin Salzmann  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
Für Leiter der Geschäftsabteilung

Das Bezirksgericht Gänserndorf hat in der Rechtssache der antragstellenden Partei Verein der Freunde des Wohnungseigentums Wien 3., Rennweg Nr.25, wegen Festsetzung des Jahresmietzinses 1914 für das Haus Gänserndorf, Weikendorferstraße Nr.2, nachstehenden

**B e s c h l u s s**

gefaßt:

Gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8.7.1948, BGBl.Nr.149/1948, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 15.12.1950, BGBl.Nr.28/1951, wird der Friedensmietzins für das auf der Liegenschaft EZ.1482 der KG.Gänserndorf errichtete Wohnhaus, bestehend aus 29 Wohnungen, 6 Geschäftslokalen und 4 Pkw-Einstellräumen wie folgt festgesetzt:

S t i e g e l

Erdgeschoß:

<u>Geschäftslokal Nr.1:</u> bestehend aus einem Lokal, Waschraum, WC, Vorraum, insges. 45,30 m <sup>2</sup> .....	FK 468.--
<u>Geschäftslokal Nr.2:</u> bestehend aus einem Lokal, Waschraum, WC, insgesamt 32.67 m <sup>2</sup> .....	FK 339.--
<u>Geschäftslokal Nr.3:</u> bestehend aus 2 Lokalen, insgesamt 39.59 m <sup>2</sup> .....	FK 408.-- <i>Brentzner</i>
<u>Geschäftslokal Nr.3a:</u> bestehend aus 3 Lokalen, Werkstätte, Waschraum, WC, Vorraum, Atelier, insges. 92.18 m <sup>2</sup> .....	FK 954.-- <i>Olav Kramler</i>

I. S t o c k :

<u>Wohnung Nr.1:</u> bestehend aus Küche, 2 Zimmer, Kabinett, Vorraum, Bad, WC, insges. 79.09 m <sup>2</sup> .....	FK 702.--
<u>Wohnung Nr.2:</u> bestehend aus Küche, 3 Zimmer, Vorraum, Bad, WC, insges. 104.87 m <sup>2</sup> .....	FK 930.-- <i>Hilfsw. Kramler</i>

b.w.

Wohnung Nr.3:  
bestehend aus Küche, 2 Zimmer, Kabinett,  
Vorraum, Bad, WC, insges.78.19 m2 ..... FK 693.--

II. Stock:

Wohnung Nr.4:  
bestehend aus Küche, 2 Zimmer, Kabinett,  
Vorraum, Bad, WC, insges.78.89 m2 ..... FK 699.--

Wohnung Nr.5:  
bestehend aus Küche, 3 Zimmer, Vorraum,  
Bad, WC, Abstellräume,  
insges. 104.79 m2 ..... FK 930.--

Wohnung Nr.6:  
bestehend aus Küche, 2 Zimmer, Kabinett,  
Vorraum, Bad, WC,  
insges. 78.19 m2 ..... FK 693.--

III. Stock:

Wohnung Nr.7:  
bestehend aus Küche, 2 Zimmer, Kabinett,  
Vorraum, Bad, WC,  
insges. 78.89 m2 ..... FK 687.--

Wohnung Nr.8:  
bestehend aus Küche, 3 Zimmer, Vorraum,  
Bad, WC, insges. 104.87 m2 ..... FK 912.--

Wohnung Nr.9:  
bestehend aus Küche, 2 Zimmer, Kabinett,  
Vorraum, Bad, WC, insges. 77.97 m2 ..... FK 678.--

IV. Stock:

Wohnung Nr.10:  
bestehend aus Küche, 2 Zimmer, Kabinett,  
Vorraum, Bad, WC, insges. 79.58 m2 ..... FK 693.--

Wohnung Nr.11:  
bestehend aus Küche, 3 Zimmer, Vorraum,  
Bad, WC, insges. 105.75 m2 ..... FK 921.--

Wohnung Nr.12:  
bestehend aus Küche, 2 Zimmer, Kabinett,  
Vorraum, Bad, WC, insges. 78.89 m2 ..... FK 687.--

V. Stock:

Wohnung Nr.13:  
bestehend aus Küche, Zimmer, Vorraum, Bad,  
WC, insges. 43.29 m2 ..... FK 369.--

## 2.7. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als gut erhalten zu bezeichnen.

Der Gesamtzustand der der bewertungsgegenständlichen Wohnung W 7 St 1, ist unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

## 2.8. Baubehörde:

### Baubewilligungsbescheid vom 13.03.1959

Gemeinde:	<u>Günserndorf</u>	pol. Bezirk	<u>Günserndorf</u>
als Baubehörde			
A.Z.:	<u>1850/56/JF</u>	<u>Günserndorf</u> am	<u>13. März</u> 19 <u>59</u>
Bauakt-Nr.			

**Baubewilligungsbescheid**

~~Hier~~ Verein Freunde des Wohnungseigentums  
~~Strasse Nr.~~  
wohnhaft in Wien III., Rennweg 35  
hat am 4. Feber 59 um die Bewilligung zur Errichtung (~~Erweiterung~~) eines  
Wohnblocks angebracht.

Auf Grund des Ergebnisses der am 26. Feber 19 59 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird hiemit gemäß §§ 16 u. 26 der Bauordnung für Niederösterreich die

**Baubewilligung**

für die Errichtung eines Neubaus — ~~Zulassung des Aufbaues von Wohnraum~~ ~~Wiederherstellung des~~ ~~gegenständlichen~~ ~~Objektes~~ — auf dem Grundstück Nr. 927/1, E.Z. 1402  
Kat.-Gde. Günserndorf, Weikendorferstr. Ortschaft Nr. \_\_\_\_\_  
Straße — Gasse — Platz \_\_\_\_\_

erteilt — ~~nicht erteilt~~

Die Bauverhandlungsniederschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Sowohl die in der Verhandlungsniederschrift gegebene Baubeschreibung, ermittelte Baulinie und Niveau sowie die angeführten Bedingungen als auch der mit der Genehmigung versehenen Bauplan, der gleichzeitig rückgenannt wird, sind genauestens einzuhalten. An weiteren Bedingungen werden vorgeschrieben:

In der beiliegenden Verhandlungsniederschrift enthalten

Die in Anspruch genommenen Bauvereinfachungen gemäß §§ 54 (1) der Bauordnung für Niederösterreich wurden mit Beschluß des Gemeinderates am 26. 2. 19 59 genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft Günserndorf hat mit Gläschechrift vom 24. März 1959 Zl. X/G - 17 zugestimmt.

Sämtliche einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich sind bei dem gegenständlichen Bau genau zu befolgen.

~~Bezeichnete~~ ~~mitzubringen~~

~~Bezeichnete~~

~~Bezeichnete~~

\*) Nichtzutreffendes streichen! Bitte wenden!

Lager-Nr. 153/78 Baubewilligungsbescheid — OGD, Dr. Graxer & Co., Wien IV, Rilkeplatz 7 — Nachdruck verboten!

Die Verfahrenskosten werden wie folgt festgesetzt:

1. Verwaltungsabgabe	S 10.-
2. Kommissionsgebühren	S 66.-
3. Sachverständigengebühren	S 120.-
4.	S -
Zusammen S 196.-	

welcher Betrag binnen zwei Wochen bar bei der Gemeindekasse — Stadtkasse oder mittels des beiliegenden Erlagscheines einzuzahlen ist.

**Begründung:** (wenn die Bewilligung verweigert oder dem Ansuchen nicht vollinhaltlich stattgegeben wird)

entfällt gem. § 58 (2) AVG

**Rechtsmittelbelehrung:** Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, die Berufung erhoben werden. Die Berufung ist an die Bez. Hauptmannschaft

Günserndorf zu richten und beim Gemeindeamte einzubringen.

Bevor dieser Bescheid nicht in Rechtskraft erwachsen ist, darf bei sonstiger Strafe mit der Bauführung nicht begonnen werden.

Hievon werden gleichlautend verständigt:

angeschlossen:

1. Der Bauwerber

Verein

1 Abschrift der Verhandlungsschrift

1 Gleichstück der Baupläne

Freunde des Wohnungseigentums Erlagschein

Wien  
Gemeindeamt

in Wien III.,

angeschlossen:

2.

1 Abschrift der Verhandlungsschrift

Streckenleitung Wien Nord

in Wien II.,

angeschlossen:

3.

1 Abschrift der Verhandlungsschrift

H a w a g

in

Betriebsleitung

D. Wagram

angeschlossen:

4.

1 Abschrift der Verhandlungsschrift

Bauakt

in



Der Bürgermeister:

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom 13.05.1968

Gemeinde: Günserndorf am 13. Mai 1968  
Polit. Bezirk: Günserndorf den Verdn der Freunde des  
Bundesland: Niederösterreich An Wohnungseigentums  
Az.: 1138/66/HA in Wien 3., Rennweg 25

**Bescheid**

Über Ihr Ansuchen vom 23.4.1968 um Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 26. Februar 1959, Zl.: 1850/58/JP bewilligte Bauvorhaben wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 6. Mai 1968 abgehaltenen Lokalaugenscheines gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die

**Bewohnungs- und Benützungsbewilligung**

~~erlaubt,~~  
~~nicht-erteilt,~~  
nur unter der Voraussetzung erteilt<sup>2)</sup>,

daß die in der Verhandlungsschrift über den Lokalaugenschein festgelegten Mängel

Erbringung des statischen Nachweises

bis zum 1. Juli 1968 beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. In diesem Falle wird von einem nochmaligen Lokalaugenschein Abstand genommen<sup>3)</sup>.

Die Verhandlungsschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Das Bauobjekt steht auf dem Grundstück Nr. 921/1 u. 2 EZ 1482  
Kat.-Gde. Günserndorf, Weikendorfer Straße / ~~Gasse~~  
Konstr.-Nr. 154 und erhält die Hausnummer 2.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. <del>Stempelgebühren</del> <u>Gemeindearst</u> . . . . .	S	<u>150.00</u>
2. Verwaltungsabgabe . . . . .	S	<u>1.113.00</u>
3. Kommissionsgebühren (§§ 76, 77 AVG. 1950) . . . . .	S	<u>84.00</u>
4. Sachverständigengebühren . . . . .	S	<u>123.00</u>
		sonit zusammen S <u>1.470.00</u>

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, ~~unverzüglich~~ mittels Erlagscheines beim Gemeindeamt einzuzahlen.

**Begründung**

(ist nur bei Nichterteilung erforderlich)

Entfällt gem. § 58 AVG. Die Vorschreibung der Verwaltungsabgabe erfolgt auf Grund einer Verordnung der N.Ö. Landesregierung vom 28.4.1959, M LGBI. Nr. 399, Tarifpost 16.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch die Berufung beim Bürgermeister der Gemeinde Günserndorf eingebracht werden.

Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

Beilagen: 1 Verhandlungsschrift (Abschrift)  
1 Erlagschein<sup>2)</sup>



Der Bürgermeister  
*[Handwritten Signature]*

<sup>1)</sup> Der Bescheid ergeht außer an den Bauwerber und an das Vermessungsamt nur an diejenigen Personen, die laut Verhandlungsschrift eine Verständigung verlangen.  
<sup>2)</sup> Nichtzutreffendes ist unbedingt zu streichen.

## 2.9. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

## 2.10. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom, Gas). Der Gehsteig ist hergestellt.

## 2.11. Allgemeines:

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

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## 3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**BLNr. 46 und 47**, jeweils 687/52644 Anteile (verbunden mit **Wohnungseigentum an W 7 St 1**)

an der Liegenschaft **EZ 1482, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 927/1, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Dr. Wilhelm Exner Platz 6

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 Erhaltungszustand 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.

**BLNr. 46 und 47, jeweils 687/52644 Anteile (verbunden mit Wohnungseigentum an W 7 St 1)**

an der Liegenschaft **EZ 1482, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 927/1, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Dr. Wilhelm Exner Platz 6

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	78,89 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 650,00		
		€	51 278,50
anteiliger Bodenwert		€	<b>51 278,50</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	3 000,00
Wohnnutzfläche ca.	78,89 m <sup>2</sup>	€	236 670,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	120 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca.	57 Jahre		
Ansatz unter Berücksichtigung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom 13.05.1968)			
Wertminderung in %	48%	€	113 601,60
		€	123 068,40
Abzüglich Investitionsrückstau € 200,- pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche		€	15 778,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>107 290,40</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	51 278,50
Bauzeitwert		€	107 290,40
		€	158 568,90
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 5% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach Wohnungen in dieser Lage und Größe			
		€	7 928,45
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>150 640,46</b>

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

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 46 und 47**, jeweils 687/52644 Anteile  
(verbunden mit **Wohnungseigentum an W 7 St 1**)  
an der Liegenschaft **EZ 1482, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf,  
mit der Grundstücksnummer 927/1, mit der Adresse 2230 Gänserndorf,  
Dr. Wilhelm Exner Platz 6, **ohne Berücksichtigung des Darlehens**, zum  
Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt gerundet:

**EUR 151.000,-**  
**(Euro Einhunderteinundfünfzigtausend)**

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 46 und 47**, jeweils 687/52644 Anteile  
(verbunden mit **Wohnungseigentum an W 7 St 1**)  
an der Liegenschaft **EZ 1482, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf,  
mit der Grundstücksnummer 927/1, mit der Adresse 2230 Gänserndorf,  
Dr. Wilhelm Exner Platz 6, **mit Berücksichtigung des Darlehens**, zum  
Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt gerundet:

**EUR 142.000,-**  
**(Euro Einhundertzweiundvierzigtausend)**



Wien, am 28.08.2025

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.