

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 1/26w

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 04.02.2026, 24 E 1/26w, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Santander Consumer Bank GmbH, FN 62610z
1010 Wien, Donau City Straße 6

vertreten durch: Mag. Pia Ugrinovic, Rechtsanwältin
7000 Eisenstadt, Marktstraße 3

Verpflichtete Partei: Liviu Bacrau, geobren am 04.04.1977
2293 Marchegg, Hauptstraße 19

Wegen: € 28.016,69 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert:

Bld. Nr. 2 und 3, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 57, Grundbuch 06307 Marchegg, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 88/1, mit der Adresse 2293 Marchegg, Hauptstraße 19.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 04.02.2026 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Bld. Nr. 2 und 3, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 57, Grundbuch 06307 Marchegg**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 88/1, mit der Adresse 2293 Marchegg, Hauptstraße 19.

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 04.03.2026 (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 57, GST – Nr. 88/1, GB 06307 Marchegg** am 04.03.2026 von 14:30 Uhr bis 15:00 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Alexandra Gordea, Hälfteigentümerin
2. Herr Strahner, Mitarbeiter der Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 23.02.2026

1.5.4. Bescheid „Benützungsbewilligung“ zum Zubau eines Heiz- Öllagerraumes vom 17.05.1990

1.5.5. Bescheid „Bewilligung“ zum Zubau eines Heiz- Öllagerraumes vom 27.10.1988

1.5.6. Bescheid „Bewilligung“ zur Errichtung einer Ölfeuerungsanlage vom 02.07.1990

1.5.7. Bescheid „Bewilligung“ für die Errichtung einer Mauer und Errichtung eines Gehsteiges vom 20.10.1959

1.5.8. Bescheid „Baubewilligung“ sowie „Benützungsbewilligung“ für den errichteten Zubau vom 02.08.1956

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Alexandra Gordea, Hälfteigentümerin, das Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

Rückstände

Laut schriftlicher Auskunft der G.V.U. Bezirk Gänserndorf ist ein Rückstand von gesamt € 2.363,05 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist laut Auskunft von Frau Alexandra Gordea, Hälfteigentümerin, nicht vorhanden.

Kontoblatt der G.V.U. Bezirk Gänserndorf vom 11.03.2026

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

UID: ATU38650606

Homepage: www.umweltverbaende.at/gaensendorf

Person: 55191, Bacrau Liviu, Hauptstraße 19, 2293 Marchegg Jahr: 2026

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
35	2/	3/1	RW0	01.01.2020	15.11.2023	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2023	70,32		70,32	0,30	10,00 %
35	2/	4/1	RW0	01.01.2020	15.11.2023	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2023	27,23		27,23	2,48	10,00 %
35	2/	7/1	RW0	01.01.2020	15.11.2023	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2023	157,08		157,08	14,28	10,00 %
35	1/	21/1	RW0	01.01.2020	15.02.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	184,10		184,10	16,73	10,00 %
35	1/	22/1	RW0	01.01.2020	15.02.2024	NO Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	11,90		11,90		
35	2/	3/1	RW0	01.01.2020	15.02.2024	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2024	70,32		70,32	0,30	10,00 %
35	2/	4/1	RW0	01.01.2020	15.02.2024	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2024	27,23		27,23	2,48	10,00 %
35	2/	7/1	RW0	01.01.2020	15.02.2024	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2024	157,08		157,08	14,28	10,00 %
35	1/	500/1	RW0	01.01.2020	10.04.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,53		3,53		
35	1/	998/1	RW0	01.01.2020	31.10.2024	Barauslagen 8E 1872/24x	35,00		35,00		
35	1/	999/1	RW0	01.01.2020	31.10.2024	Pauschalgebühr 8E 1872/24x	95,50		95,50		
35	1/	998/1	RW0	01.01.2020	15.04.2025	DS-Kosten AMS 8E 420/25t	35,00		35,00		
35	1/	998/1	RW0	01.01.2020	15.04.2025	Barauslagen 8E 420/25t	34,00		34,00		
35	1/	999/1	RW0	01.01.2020	15.04.2025	Pauschalgebühr 8E 420/25t	95,50		95,50		
35	1/	998/1	RW0	01.01.2020	26.04.2025	DS-Kosten ÖGK 8E 420/25t	35,00		35,00		
35	2/	2/1	RW0	01.01.2020	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	13,80		13,80		
35	2/	4/1	RW0	01.01.2020	15.05.2025	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	27,23		27,23	2,48	10,00 %
35	2/	7/1	RW0	01.01.2020	15.05.2025	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2025	157,08		157,08	14,28	10,00 %
35	1/	21/1	RW0	01.01.2020	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	184,10		184,10	16,73	10,00 %
35	1/	22/1	RW0	01.01.2020	15.08.2025	NO Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	11,90		11,90		
35	2/	4/1	RW0	01.01.2020	15.08.2025	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	7,92		7,92	0,72	10,00 %
35	2/	7/1	RW0	01.01.2020	15.08.2025	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2025	157,08		157,08	14,28	10,00 %
35	1/	500/1	RW0	01.01.2020	10.10.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
35	2/	3/1	RW0	01.01.2020	15.11.2025	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2025	28,00		28,00	2,03	10,00 %
35	2/	4/1	RW0	01.01.2020	15.11.2025	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	27,23		27,23	2,48	10,00 %
35	2/	7/1	RW0	01.01.2020	15.11.2025	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2025	157,08		157,08	14,28	10,00 %
35	1/	999/1	RW/704	21.01.2026	21.01.2026	Pauschalgebühr 8E 1872/24x	7,50		7,50		
35	1/	21/1	VS/1	22.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	193,31		193,31	17,58	10,00 %
35	1/	22/1	VS/1	22.01.2026	15.02.2026	NO Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026	11,90		11,90		
35	2/	3/1	VS/1	22.01.2026	15.02.2026	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2026	28,90		28,90	2,63	10,00 %
35	2/	4/1	VS/1	22.01.2026	15.02.2026	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	27,23		27,23	2,48	10,00 %
35	2/	7/1	VS/1	22.01.2026	15.02.2026	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2026	157,08		157,08	14,28	10,00 %
35	1/	998/1	RW/3373	12.02.2026	05.03.2026	Barauslagen 8E 363/26p	34,00		34,00		

Erstellt am 11.03.2026 08:39:00 von Maigorzata Chlita

Seite 1 von 2



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

UID: ATU38650606

Homepage: www.umweltverbaende.at/gaensemdorf

Jahr: 2026

Person: 55191, Bacrau Liviu, Hauptstraße 19, 2293 Marchegg

Abgabensummen



Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rachnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	13,80							13,80	13,80	
3	Wasserbezugsgebühr	169,54	26,90	26,27	2,63				196,44	180,40	16,04
4	Bereitstellungsgebühr	116,84	27,23	24,75	2,48				144,07	130,95	13,12
7	Kanalbenützungsgeld	785,40	157,08	142,80	14,28				942,48	856,80	85,68
21	Abfallwirtschaftsgebühr	368,20	193,31	175,73	17,58				561,51	510,47	51,04
22	NO Seuchenvorsorgeabgabe	23,80	11,90	11,90					35,70	35,70	
590	Mahngebühr	6,53							6,53	6,53	
998	Barauslagen	139,12	34,00	34,00					173,12	173,12	
999	Pauschalgebühr	191,00	96,40	96,40					287,40	287,40	
	Summe	1.814,23	548,82	511,85	36,97				2.363,05	2.195,17	167,88

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 2 / 9

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 23.02.2026

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH																	
<hr/> Auszug aus dem Hauptbuch <hr/>																		
KATASTRALGEMEINDE 06307 Marchegg BEZIRKSGERICHT Gänserndorf		EINLAGEZAHL 57																
***** Letzte TZ 1141/2026 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****																		
<table border="1"><thead><tr><th>GST-NR</th><th>G BA (NUTZUNG)</th><th>FLÄCHE</th><th>GST-ADRESSE</th></tr></thead><tbody><tr><td>88/1</td><td>G GST-Fläche *</td><td>580</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Bauf.(10)</td><td>232</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Gärten(10)</td><td>348</td><td>Hauptstraße 19</td></tr></tbody></table>			GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	88/1	G GST-Fläche *	580			Bauf.(10)	232			Gärten(10)	348	Hauptstraße 19
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE															
88/1	G GST-Fläche *	580																
	Bauf.(10)	232																
	Gärten(10)	348	Hauptstraße 19															
Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten) ***** A2 *****																		
1 b gelöscht ***** B *****																		
2 ANTEIL: 1/2 Livia Bacrau GEB: 1977-04-04 ADR: Schweidlgasse 5/2/2, Wien 1020 a 6409/2017 IM RANG 4389/2017 Kaufvertrag 2017-05-16 Eigentumsrecht																		
3 ANTEIL: 1/2 Alexandra Gordea GEB: 1986-12-23 ADR: Schweidlgasse 5/2/2, Wien 1020 a 6409/2017 IM RANG 4389/2017 Kaufvertrag 2017-05-16 Eigentumsrecht ***** C *****																		
4 a 6409/2017 Pfandurkunde 2017-05-29 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 168.000,-- für Raiffeisenbank Bernhardsthal-Großkrut- Altlichtenwarth eGen (FN 54427a) b gelöscht																		
10 auf Anteil B-LNR 3 a 1616/2023 PFANDRECHT EUR 18.803,62 für Republik Österreich - FA VORGEMERKT																		
11 a 8099/2024 Exekutionsbewilligung 2024-09-20 PFANDRECHT vollstr EUR 708,79 Antragskosten EUR 130,56 für G.V.U. - Bezirk Gänserndorf (8 E 1872/24x)																		
12 a 1546/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-27 PFANDRECHT vollstr EUR 684,38 Antragskosten EUR 129,56 für G.V.U. - Bezirk Gänserndorf (8 E 429/25t)																		
13 auf Anteil B-LNR 2 a 9309/2025 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 28.016,69 Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-11-20 für Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z) (8 E 2368/25i)																		
Seite 1 von 2																		

- b 119/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 28.016,69
 samt je 2,094 % Z pro Vierteljahr
 aus EUR 28.016,69 von 2023-07-10 bis 2023-09-30,
 aus EUR 28.550,32 von 2023-10-01 bis 2023-12-31,
 aus EUR 29.153,08 von 1.1.2024 bis 31.3.2024,
 aus EUR 29.760,21 von 1.4.2024 bis 30.6.2024,
 aus EUR 30.379,98 von 1.7.2024 bis 30.9.2024,
 aus EUR 31.019,61 von 1.10.2024 bis 31.12.2024,
 aus EUR 31.672,71 von 1.1.2025 bis 31.3.2025,
 aus EUR 32.326,85 von 1.4.2025 bis 30.6.2025,
 aus EUR 33.001,92 von 1.7.2025 bis 30.9.2025,
 aus EUR 33.698,66 von 1.10.2025 bis 31.12.2025,
 aus EUR 34.410,11 seit 1.1.2026 (Berechnung erfolgt
 kapitalisiert),
 Kosten EUR 1.773,60 samt 4 % Z seit 2023-07-26,
 Kosten EUR 1.189,--, EUR 35,--, EUR 172,08,
 EUR 35,--, EUR 172,08,
 Kosten EUR 1.618,60,
 Antragskosten EUR 1.241,60 für
 Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z) (24 E 1/26w)
- 14 auf Anteil B-LNR 3
 a 791/2026 Exekutionsbewilligung 2026-02-02
 PFANDRECHT vollstr. EUR 10.872,82
 5,53 % Z aus EUR 7.654,01 ab 30.01.2026
 Antragskosten EUR 382,-- für Sozialversicherungsanstalt der
 Selbständigen (18 E 164/26x)
- 15 a 1141/2026
 PFANDRECHT vollstreckbar EUR 562,11
 Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2026-02-12 für
 G.V.U. - Bezirk Gänserndorf (8 E 363/26p)

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

Grundbuch

23.02.2026 10:09:12

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

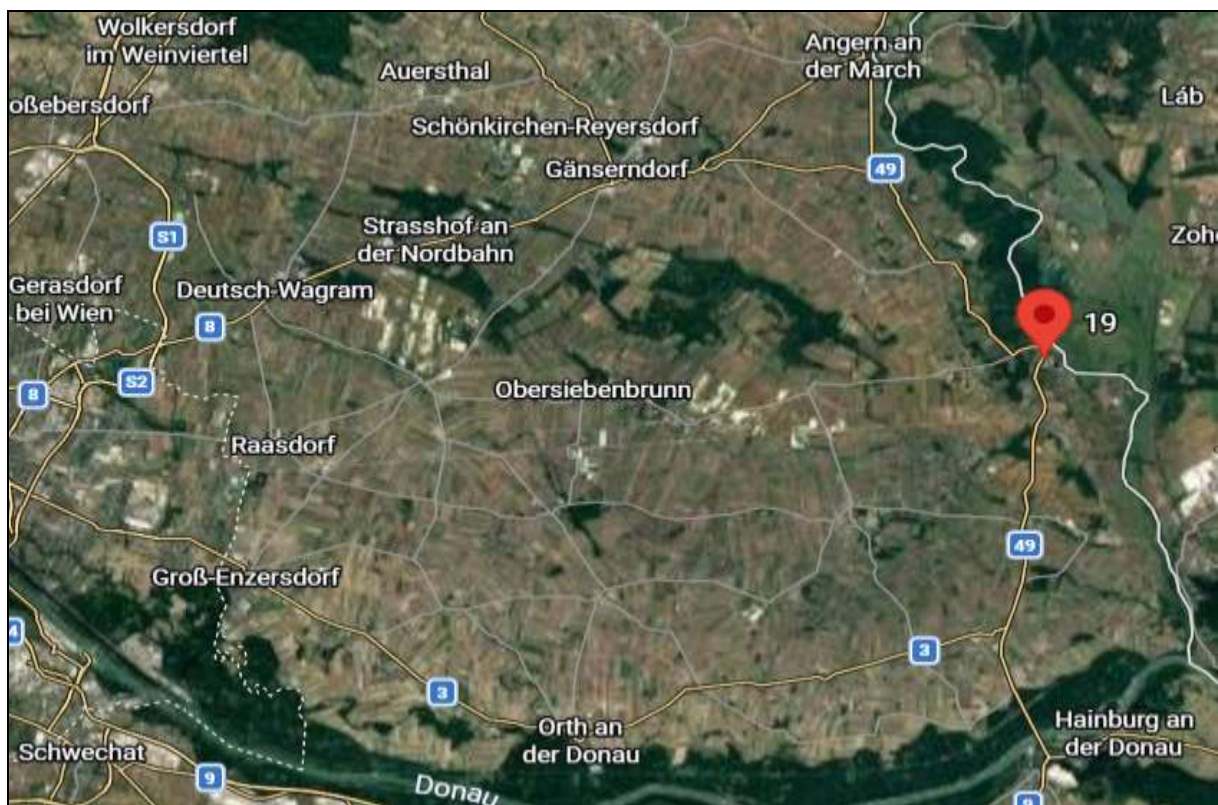


Abbildung 3:

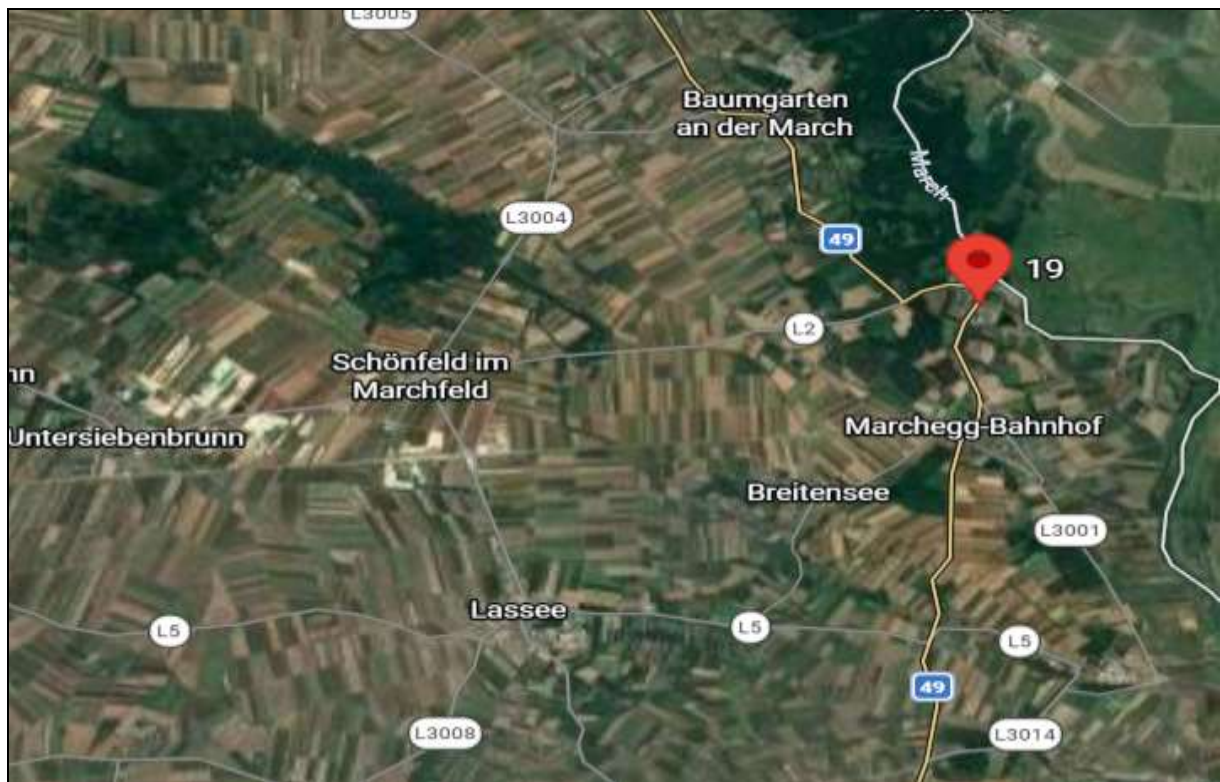


Abbildung 4:

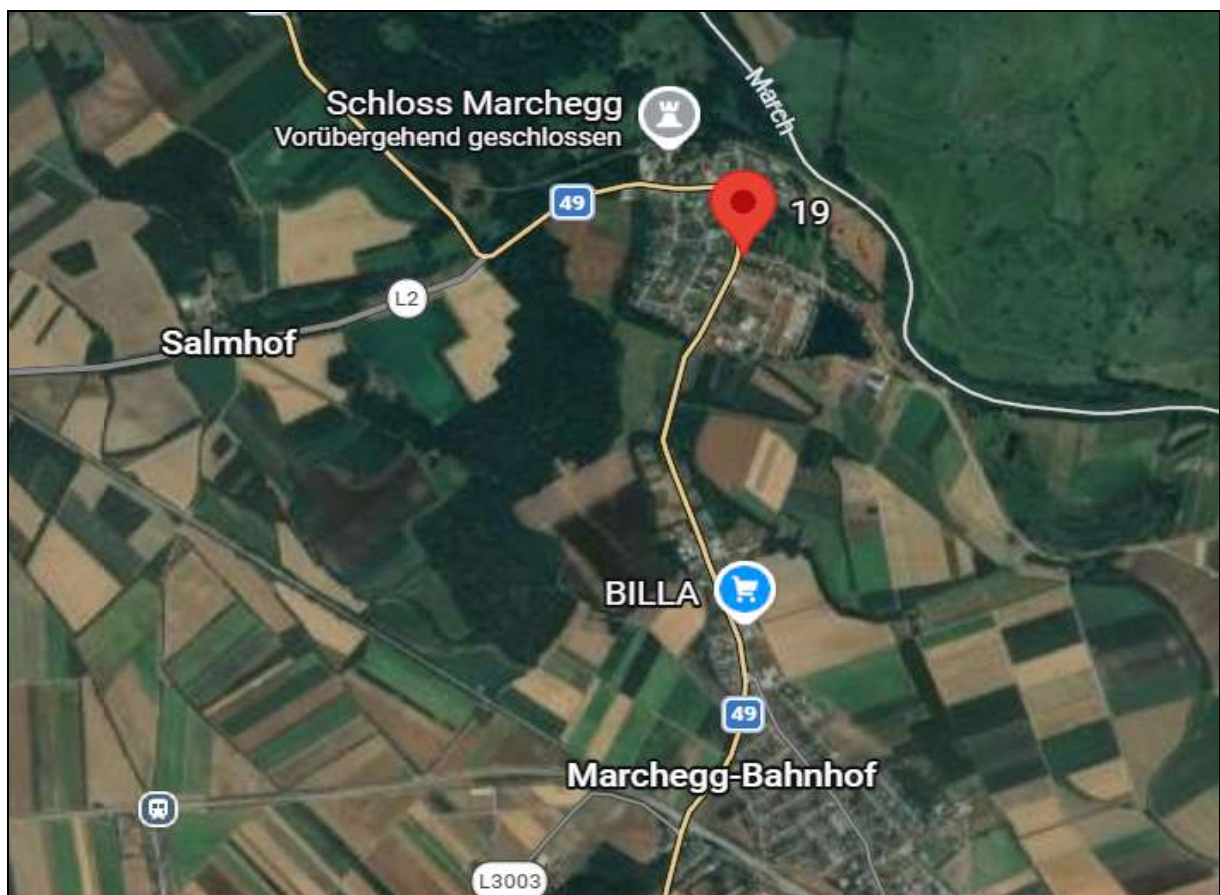


Abbildung 5:

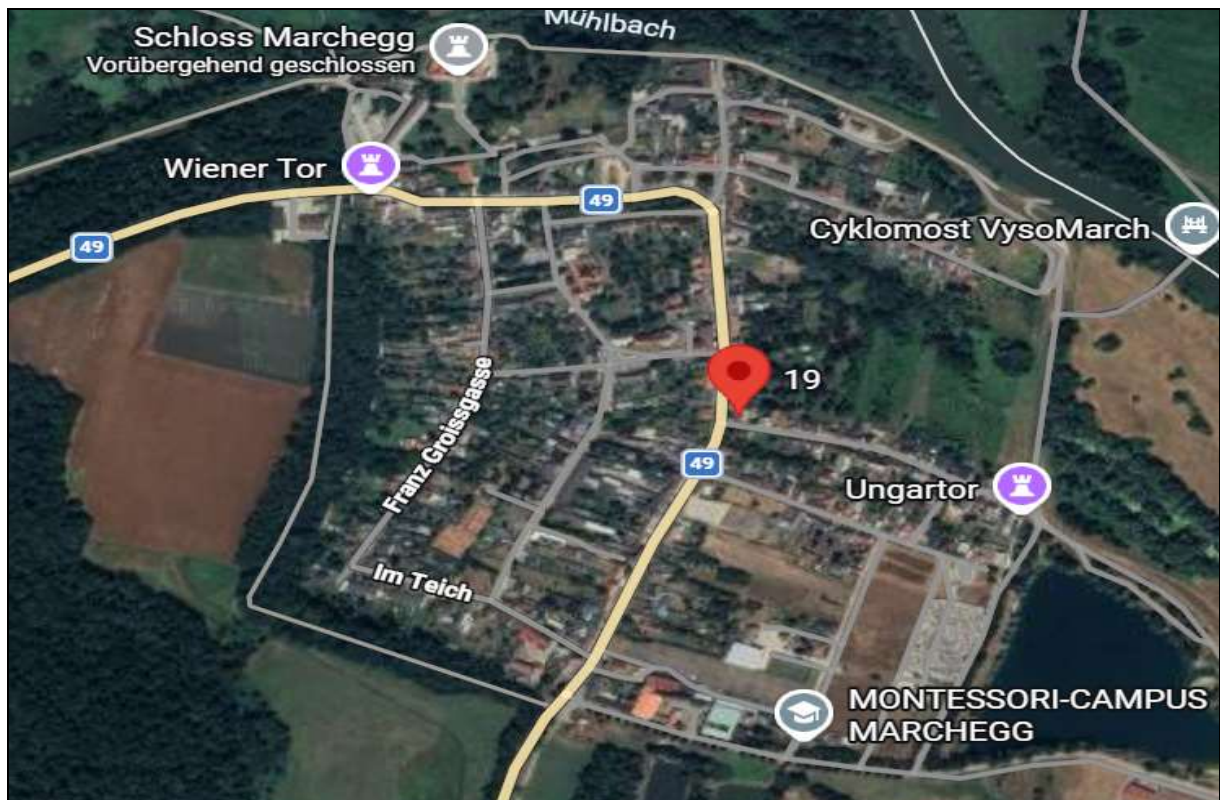


Abbildung 6:

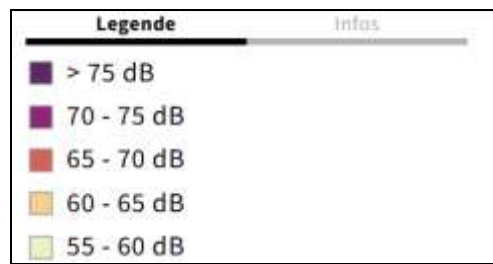


Abbildung 7 – GST – Nr. 88/1:

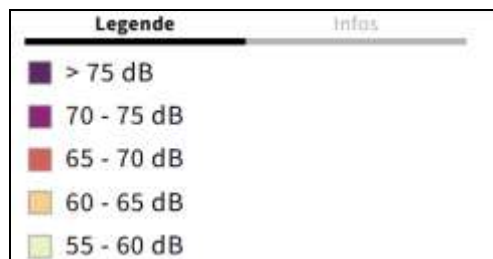


Abbildung 8 – Lärmkarten:

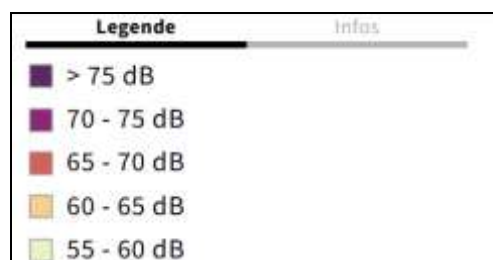
Straßenverkehr



Schienerverkehr



Luftverkehr

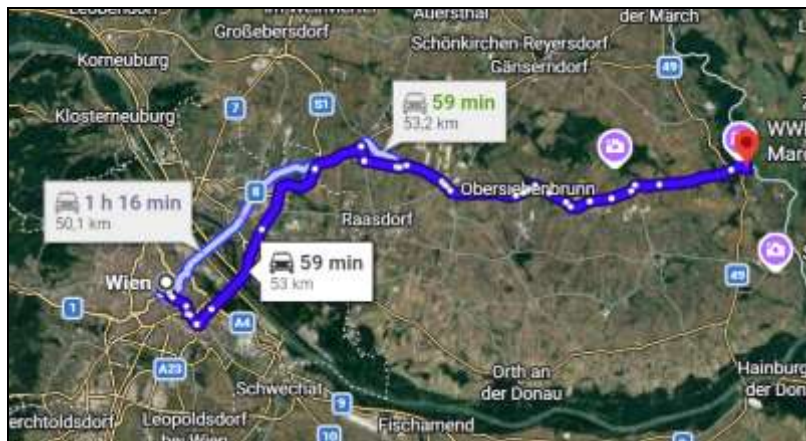


Industrieanlagen

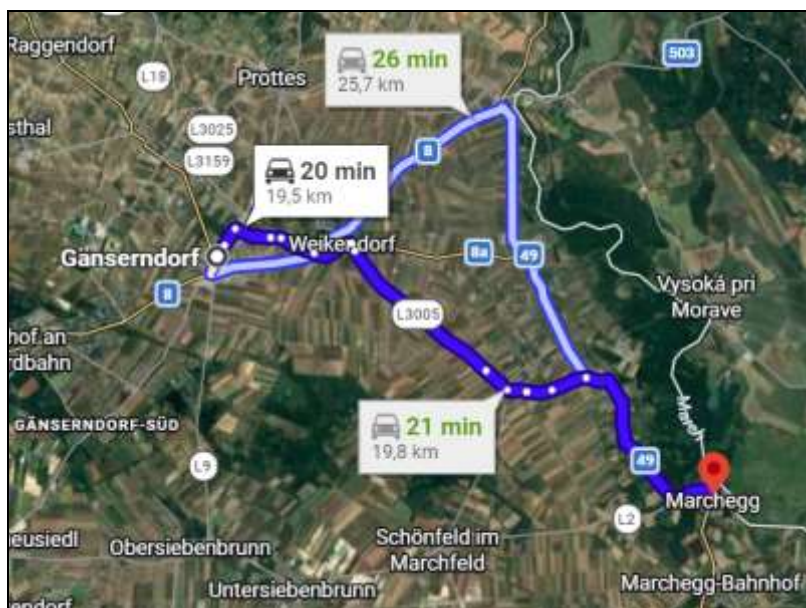


Legende	infos
 > 75 dB	
 70 - 75 dB	
 65 - 70 dB	
 60 - 65 dB	
 55 - 60 dB	

Verkehrsanbindung nach Wien - PKW



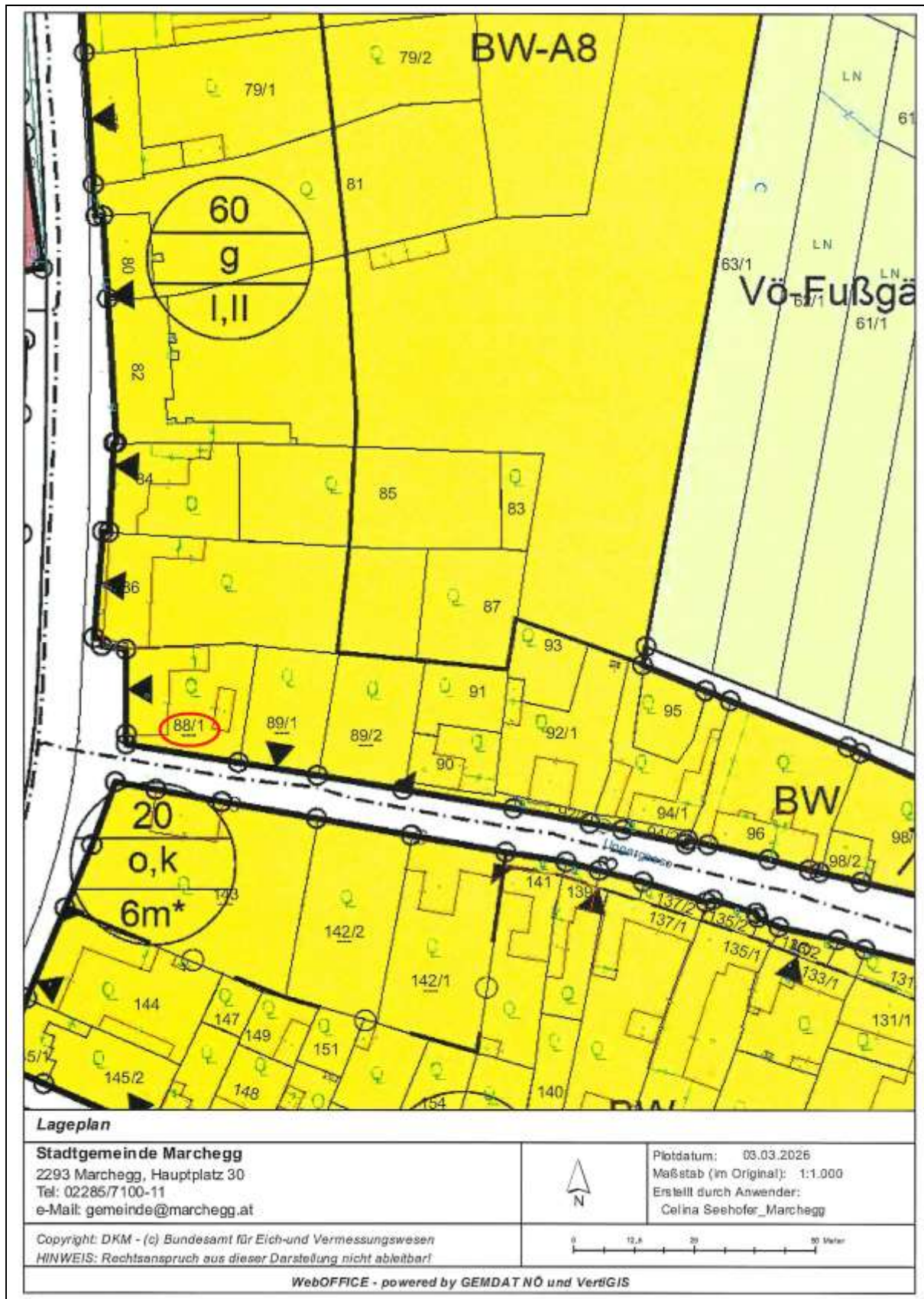
Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - Stadt - PKW



2.2. Bebaubarkeit:

GST – Nr. 88/1

Bauland - Wohngebiet



2.3. Objektbeschreibung:

EZ 57, Grundbuch 06307 Marchegg, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 88/1, mit der Adresse 2293 Marchegg, Hauptstraße 19.









Bezeichnung:

Wohnhaus

Baubehörde:

Hinzuweisen ist, dass das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses im Bauakt nicht erhoben werden konnte. Des Weiteren waren keine Unterlagen betreffend einer Baubewilligung des Wohnhauses bzw. eine Benützungsbewilligung im Bauakt vorhanden. An zu führen ist, dass ein Bescheid für eine „Baubewilligung“ sowie „Benützungsbewilligung“ für den errichteten Zubau vom 02.08.1956 vorhanden ist.

Bescheid „Benützungsbewilligung“ zum Zubau eines Heiz-Öllagerraumes vom 17.05.1990

Bescheid „Bewilligung“ zum Zubau eines Heiz- Öllagerraumes vom 27.10.1988

Bescheid „Bewilligung“ zur Errichtung einer Ölfeuerungsanlage vom 02.07.1990

Bescheid „Bewilligung“ für die Errichtung einer Mauer und Errichtung eines Gehsteiges vom 20.10.1959

Bescheid „Baubewilligung“ sowie „Benützungsbewilligung“ für den errichteten Zubau vom 02.08.1956

Sonstiges:

Einfriedung, Bepflasterungen

Fenster:

Holzfenster

Heizung:

Laut Auskunft von Frau Alexandra Gordea, Hälfteigentümerin, ist keine zentrale Heizung vorhanden.

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke mit Holz verkleidet



Abstellraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Küche:

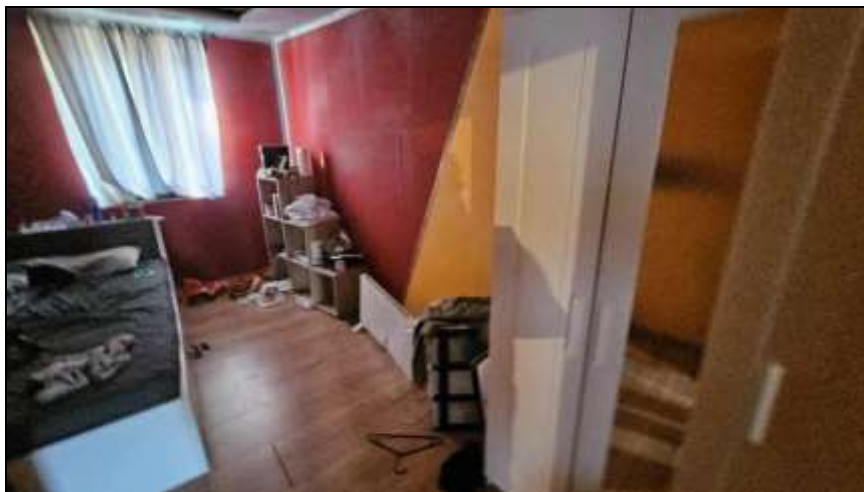
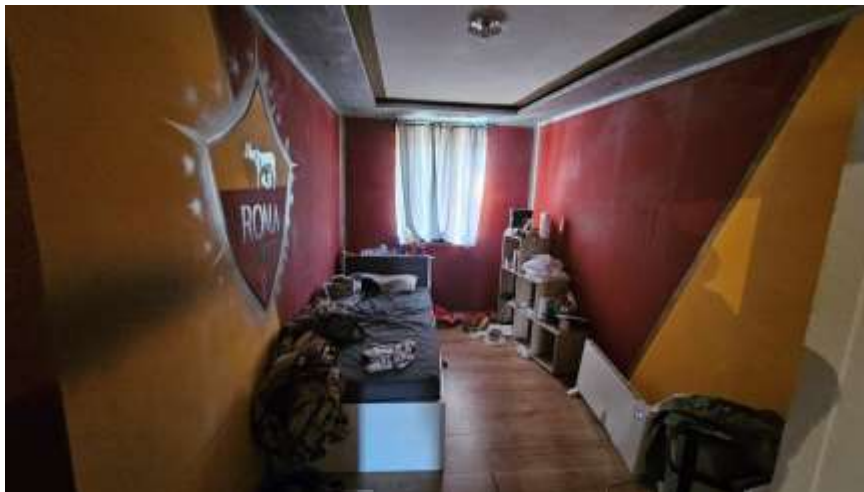
Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Schlafzimmer: Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen



Zimmer: Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Abstellraum: Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Flur: Boden verfliest, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



WC:

Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt,
Stand – WC; Handwaschbecken



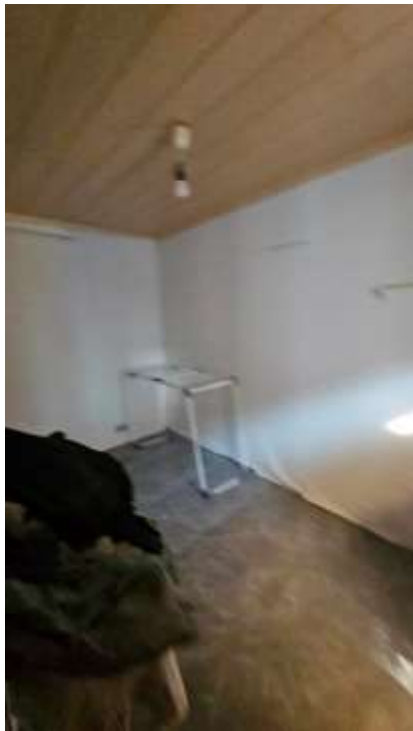
Badezimmer:

Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt,
Badewanne, Handwaschbecken, Dusche



Abstellraum:

Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke mit Platten bedeckt



2 Abstellräume (von außen begehbar)



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 ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben. Hinzuweisen ist, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft diverses Baumaterial und Gerümpel vorhanden ist. Entsorgungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.

2.5. Anschlüsse:

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

2.6. Objektgröße:

Aufgrund unzureichender Angaben in den Plänen wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Wohnnutzfläche von ca. 114 m² ermittelt.

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

2.7. Baubehörde:

Bescheid „Benützungsbewilligung“ zum Zubau eines Heiz- Öllageraumes vom 17.05.1990

Stadt-~~Markt~~ Gemeinde: Marchegg 17. Mai 1990
Verw. Bezirk: Gänserndorf
Land Niederösterreich
Z. 1-153/1990
Betr.: Benützungsbewilligung

BESCHIED

Herrn/Frau/Firma Walter und Christine FEDRA
in Hauptstraße 19
2293 Marchegg
(Postleitzahl) (Postort)

1. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom _____, Z. _____, die Bewilligung
— zum ~~KNOCKDOWN~~ — Zubau!) ~~— XXIXXXXXXXXX~~ eines Heiz- und Öllageraumes
~~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!)~~

auf dem Bauplatz in 2293 Marchegg, Hauptstraße 19
Grundstück Nr. 88/1, EZ. 57, KG. Marchegg erteilt.
Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 08. Mai 1990 eine Endbeschau vorgenommen.
Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

er Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 Abs. 1 NO Bauordnung 1976, LGBl. 8200 der derzeit geltenden Fassung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist und teilt daher die

rkungen umseitig

bitte wenden!

Nr. N 153/27 Benützungsbewilligung in Bausachen (Bescheid)
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

Hinzuweisen ist, dass in der Natur diese Räumlichkeiten die 2 Abstellräume (von außen begehbar – siehe Seite 25 im Gutachten) betreffen.

Bescheid „Bewilligung“ zum Zubau eines Heiz- Öllagerraumes vom 27.10.1988

Stadt- ~~Marchegg~~ Gemeinde: Marchegg 27. Oktober 1988
Verw. Bezirk: Gänserndorf
Land Niederösterreich
Z. 1-153/1988
Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

Herrn/Frau ~~Firma~~ Walter und Christine F E D P A
in Bahnstraße 67-69/4/2
2294 Marchegg
(Postleitzahl) (Postort)

Spruch

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 24. September 1988 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 20.10.1988 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 ¹⁾ ~~1)~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~NO Bauordnung 1976, LGBl. 8200~~ in der derzeit geltenden Fassung, die

Bewilligung

— zum ~~Neubau~~ ~~(Zubau)~~ ~~(Instandsetzung)~~ ~~(Abänderung)~~ eines Heiz- und Öllagerraumes
— zur Herstellung von Einfriedungen ¹⁾
— zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung) ¹⁾
— zur Aufstellung folgender Maschinen ¹⁾ — Gegenstände ¹⁾
— zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen ¹⁾
— zur Aufstellung ¹⁾ — Anbringung ¹⁾ von Werbeanlagen ¹⁾
— zur Veränderung der Höhenlage ¹⁾
~~zur Anlage ¹⁾ — Erweiterung ¹⁾ — Verwendung ¹⁾~~

auf dem Bauplatz in 2293 Marchegg, Hauptstraße 19
Grundstück Nr. 88/1, EZ. 57, KG. Marchegg

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Baubeschreibung ¹⁾ — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs) ¹⁾ unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.450,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides ~~an der Gemeindegasse ¹⁾~~ mit beiliegendem ~~Erlagschein ¹⁾~~ ~~Zahlschein ¹⁾~~ zu entrichten.

Begründung

I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

nerkungen umseitig.

II-Nr. N 153/15 Baubewilligungsbescheid bitte wenden!
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

Bescheid „Bewilligung“ zur Errichtung einer Ölfeuerungsanlage vom 02.07.1990

Stadt- ~~Markt~~ Gemeinde: Marchegg 02. Juli 1990
Verw. Bezirk: Gönsersdorf
Land Niederösterreich
Z. 1-153/1990
Betr.: Benützungsbewilligung

BESCHIED

Herrn/Frau/Firma Walter und Christine F E D R A
in Hauptstraße 19
2293 Marchegg
(Postleitzahl) (Postort)

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 12. Feb. 1990, Z. 1-153/1990, die Bewilligung
~~zur Errichtung einer Ölfeuerungsanlage~~
— zur Errichtung ¹⁾ ~~zur Errichtung einer Ölfeuerungsanlage~~ einer Ölfeuerungsanlage
~~zur Herstellung von Einfriedungen~~
— zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung) ¹⁾
— zur Aufstellung folgender Maschinen ¹⁾ — Gegenstände ¹⁾
— zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeezeugern von Zentralheizungsanlagen ¹⁾
— zur Aufstellung ¹⁾ — Anbringung ¹⁾ von Werbeanlagen
— zur Veränderung der Höhenlage ¹⁾
~~zur Anlage ¹⁾ Erweiterung ¹⁾ Verwendung ¹⁾~~

auf dem Bauplatz in 2293 Marchegg, Hauptstraße 19
Grundstück Nr. 88/1, EZ. 57, KG. Marchegg erteilt.
Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 08. Mai 1990 eine Endbeschau vorgenommen.
Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200
der derzeit geltenden Fassung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist und
teilt daher die

erkundungen umseitig mitgeteilt, da keine weiteren **bitte wenden**

-Nr. N 153/27 Benützungsbewilligung in Bausachen (Bescheid)
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Frau Alexandra Gordea, Hälfteigentümerin, die Ölfeuerungsanlage in der Natur nicht errichtet wurde.

Bescheid „Bewilligung“ für die Errichtung einer Mauer und Errichtung eines Gehsteiges vom 20.10.1959

Gemeinde Marchegg
Pol. Bezirk Gänserndorf
Bundesland Niederösterreich
A.Z.: 6-60/1959

am 20. Oktober 19 59

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 28. September 1959 und auf Grund des Ergebnisses der am 5. Oktober 1959 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird Ihnen hiemit gemäß §§ 16 u. 25 der Bauordnung für N.Ö. die

Baubewilligung

für die Errichtung einer Mauer und Errichtung eines Gehsteiges

auf Parz. Nr.: 86 u. 88/T. B. E. Z.: -----, Kat.-Gem. Marchegg

~~nichtentschieden~~

unter der Voraussetzung erteilt ¹⁾,

daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich genauestens eingehalten werden.

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom ----- genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft ----- hat mit Erlaß vom -----, Zl.: ----- zugestimmt.¹⁾

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	S	18.--
2. Verwaltungsabgabe	S	80.--
3. Kommissionsgebühren	S	100.--
4. Sachverständigengebühren	S	35.--

Zusammen S 133.--

welcher Betrag innerhalb von 14 Tagen bar bei der Gemeindekasse oder mittel beiliegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:

Erteilung der Bewilligung auf Grund der Bauverhandlung

¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen!

Bitte wenden

Bestell-Nr. 153-0/31 Bescheid über Baubewilligung.

Gemeindeverlag Hans Fellerer, Wien V/60 Mariahilfer Straße 103 - Nachdruck verboten!

Bescheid „Baubewilligung“ sowie „Benützungsbewilligung“ für den errichteten Zubau vom 02.08.1956

- STADTGEMEINDE MARCHEGG -

A.-Z.: 153-0/1956

Marchegg, am 2. August 1956

Karl Dworan,
Bauvorhaben.

B e s c h e i d

Auf Grund des Ergebnisses der am 27. Juli 1956 stattgefundenen Bauverhandlung wird hiemit gemäss der §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich nachträglich die

B a u b e w i l l i g u n g

und zugleich gemäss § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die
Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

für das auf der Parzelle Nr. 88/1, Kat.-Gemeinde Marchegg, errichteten Zubau erteilt.

Die Verhandlungsschrift über den stattgefundenen Ortsaugenschein liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Kosten des Verfahrens:

1. Verwaltungsabgabe	S	10.--
2. Kommissionsgebühren	"	20.--
			<hr/>
		insgesamt:	S 30.--,
			<hr/>

welcher Betrag innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung dieses Bescheides bar bei der Gemeindekasse oder mittels des beiliegenden Erlagscheines einzuzahlen ist.

Rechtsmittelbelehrung:

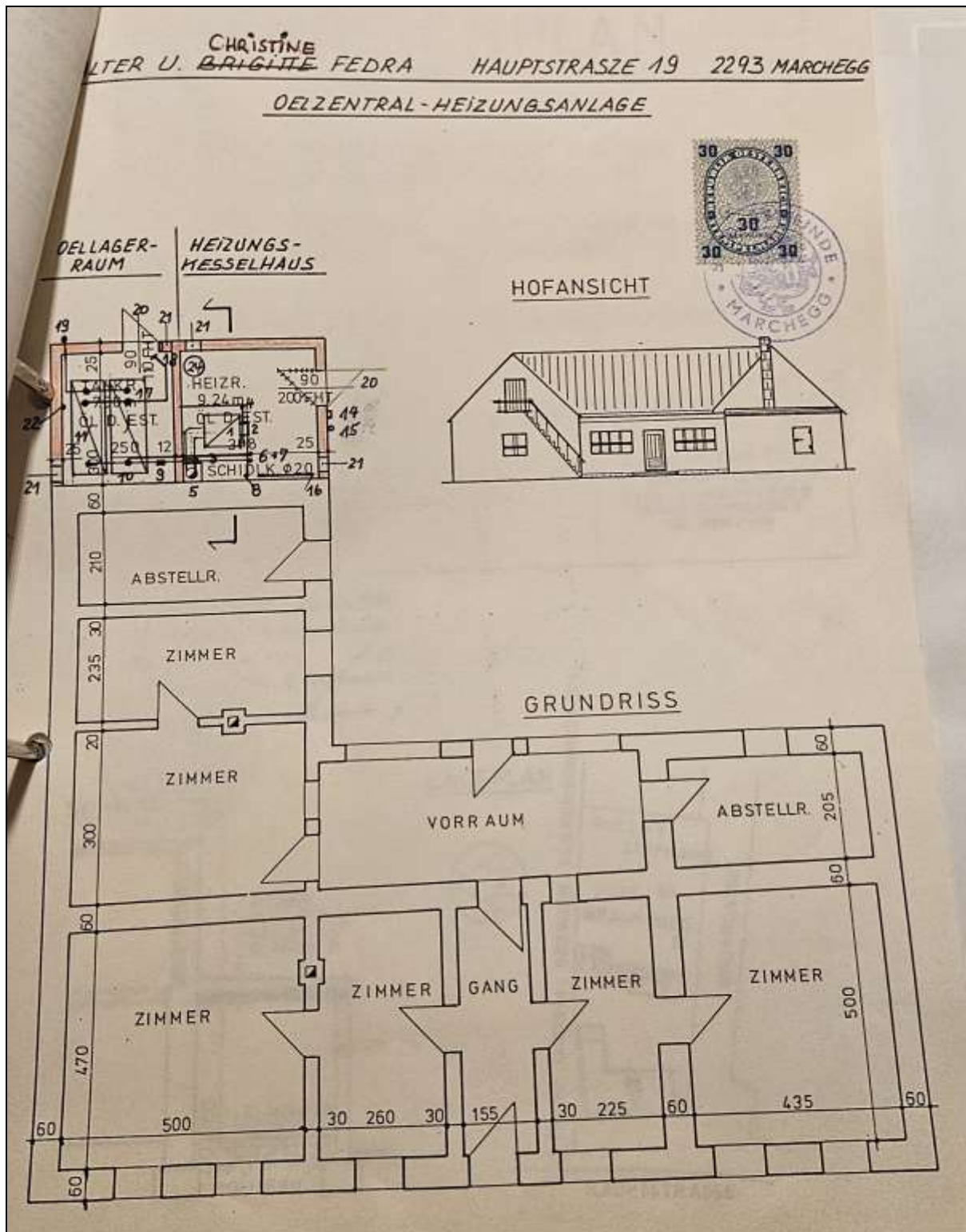
Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, die beim Bürgermeisteramte einzubringende Berufung an die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf erhoben werden.

Ergeht an:

- 1.) Karl Dworan, Marchegg,
- 2.) zum hä. Akt.

Der Bürgermeister:

2.8. Pläne:



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden diverse Veränderungen durchgeführt.

Des Weiteren sind in der Natur die Räumlichkeiten (Heizungs-Kesselraum sowie Öllagerraum) die 2 Abstellräume (von außen begehbar – siehe Seite 25 im Gutachten).

2.9. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blf. Nr. 2 und 3, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 57, Grundbuch 06307 Marchegg**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 88/1, mit der Adresse 2293 Marchegg, Hauptstraße 19.

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

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

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

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

3.1.1. Sachwert:

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

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

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

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

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Bodenwert – Bauland

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



☰ Zusammenfassen... 106,25 € | V=... ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 3/3 **i** **i**

arithmetisches Mittel 106,25 € **i**
(Wert/m²)

Standardabweichung 29,87 € **i** **i**

Variationskoeffizient 28,1 % **i** **i**

95%-Toleranzintervall 47,71 € - 164,79 € **i**

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis korr. / m ²	
1	Bauland Marchegg 140m entfernt	5743/2025	26.06.2025	552 m ²	80,00 €	80,00 €	↺
2	Bauland Marchegg 199m entfernt	136/2026	15.10.2025	423 m ²	100,00 €	100,00 €	↺
3	Bauland Marchegg 224m entfernt	3146/2022	30.06.2021	973 m ²	138,75 €	138,75 €	↗

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 106,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz
mit € 106,- pro m² zur Anwendung gebracht.

**EZ 57, Grundbuch 06307 Marchegg, BG Gänserndorf, mit der
Grundstücksnummer 88/1, mit der Adresse 2293 Marchegg, Hauptstraße 19.**

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 88/1	580 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung sowie der Anschluss- und Aufschließungsabgaben)			
à	€ 106,00		
		€	61 480,00
Bebauungsabschlag von 5%		€	3 074,00
		€	58 406,00
<u>Bauzeitwert Wohnhaus</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 800,00
Wohnnutzfläche ca.	114 m ²	€	319 200,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca	90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	60 Jahre		
Wertminderung in	67%	€	213 864,00
		€	105 336,00
Investitionsrückstau € 200,- pro m ² Wohnnutzfläche		€	22 800,00
		€	82 536,00
		€	82 536,00
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	58 406,00
Bauzeitwert		€	82 536,00
		€	140 942,00
Einfriedung, Bepflasterungen			
pauschal bewertet		€	6 000,00
		€	146 942,00
Risikoabschlag von 5% (siehe Seite 18 im Gutachten - Baubehörde)		€	7 347,10
		€	139 594,90
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach Wohnhäusern in dieser Lage und Größe		€	13 959,49
		€	125 635,41

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

Berechnung des Hälfteanteils, B lfd NR. 2 bzw. B lfd NR. 3

€ 125.635,41/2	€ 62.817,71
Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung.	-
	€ 9.422,66
Summe Verkehrswertanteil ½	€ 53.395,05
Summe Verkehrswertanteil ½ gerundet	€ 53.400,--

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 2 und 3**, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 57, Grundbuch 06307 Marchegg**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 88/1, mit der Adresse 2293 Marchegg, Hauptstraße 19, **ohne Berücksichtigung der Rückstände bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf**, zum Bewertungsstichtag 04.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 125.600,-
(Euro Einhundertfünfundzwanzigtausendsechshundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 2 und 3**, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 57, Grundbuch 06307 Marchegg**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 88/1, mit der Adresse 2293 Marchegg, Hauptstraße 19, **mit Berücksichtigung der Rückstände bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf**, zum Bewertungsstichtag 04.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 123.200,-
(Euro Einhundertdreißigtausendzweihundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 2 bzw. Blfd. 3**, **1/2 Anteil - Hälfteanteil**, an der Liegenschaft **EZ 57, Grundbuch 06307 Marchegg**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 88/1, mit der Adresse 2293 Marchegg, Hauptstraße 19, **ohne Berücksichtigung der Rückstände bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf**, zum Bewertungsstichtag 04.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 53.400,-
(Euro Dreiundfünfzigtausendvierhundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 2 bzw. Blfd. 3**, **1/2 Anteil - Hälfteanteil**, an der Liegenschaft **EZ 57, Grundbuch 06307 Marchegg**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 88/1, mit der Adresse 2293 Marchegg, Hauptstraße 19, **mit Berücksichtigung der Rückstände bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf**, zum Bewertungsstichtag 04.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 51.000,-
(Euro Einundfünfzigtausend)



Wien, am 12.03.2026

Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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