

# Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 28/25s

Bezirksgericht Gänserndorf  
Marchfelder-Platz 3  
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 05.08.2025, 14 E 28/25s wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: OM Baugesellschaft m.b.H.  
FN 134917h  
Flugfeldstraße 2/2  
2231 Strasshof an der Nordbahn

vertreten durch: Boyer Neuhuber Rechtsanwälte  
Hauptstraße 25  
2225 Zistersdorf

Verpflichtete Partei: Tuyana Dashieva  
geboren am 22.11.1977  
zuletzt: 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41a/1

vertreten durch: Mag. Doris Perl, Rechtsanwältin  
Bahnstraße 50  
2230 Gänserndorf

Wegen: € 40.011,45 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

## B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über die Verkehrswerte von:

**EZ 41, Grundbuch 06119 Palterndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 433, mit der Adresse 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41/41a**

**BLNr. 27, 1237/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Betrieb Top 3**

**BLNr. 28, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1**

**BLNr. 29, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2**

**BLNr. 30, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 3**

**BLNr. 31, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 4**

**BLNr. 32, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 5**

**BLNr. 33, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 6**

**BLNr. 34, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 7**

**BLNr. 35, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 8**



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 05.08.2025 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung der Verkehrswerte von:

<b>EZ 41, Grundbuch 06119 Palterndorf</b> , BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 433, mit der Adresse 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41/41a
---

<b>BLNr. 27</b> , 1237/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Betrieb Top 3</b>
--

<b>BLNr. 28</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1</b>
--

<b>BLNr. 29</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2</b>
--

<b>BLNr. 30</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 3</b>
--

<b>BLNr. 31</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 4</b>
--

<b>BLNr. 32</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 5</b>
--

<b>BLNr. 33</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 6</b>
--

<b>BLNr. 34</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 7</b>
--

<b>BLNr. 35</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 8</b>
--

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 13.11.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

1.5.1. Befundaufnahme am 13.11.2025 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Omerovic, Geschäftsführer der OM Baugesellschaft m.b.H. –  
Betreibende Partei
2. Herr Dr. Boyer
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 11.09.2025

1.5.4. Akteneinsicht bei der zuständigen Baubehörde der Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf

1.5.5. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 31.07.2003

1.5.6. Nutzwertgutachten vom 05.07.2003

### **Bestandsverhältnisse**

**BLNr. 27**, 1237/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Betrieb Top 3**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 13.11.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 28**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 13.11.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 29**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 13.11.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 30**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 3**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 13.11.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 31**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 4**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 13.11.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 32**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 5**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 13.11.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 33, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 6**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 13.11.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 34, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 7**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 13.11.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**BLNr. 35, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 8**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 13.11.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

**Hausverwaltung**

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 13.11.2025 nicht eruiert werden konnte, ob eine Hausverwaltung bestellt wurde.

**Rückstände Gemeindegkonto**

Gemäß Kontoblätter der Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf vom 29.01.2026 sind folgende Rückstände vorhanden:

Kontoblatt 2025: € 10.577,01

(gemäß schriftlicher Auskunft des Amtsleiters der Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf ist dieser Betrag bereits fällig gewesen)

Kontoblatt 2026 € 1.340,59

(gemäß schriftlicher Auskunft des Amtsleiters der Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf ist dieser Betrag noch nicht fällig)

Rückstände bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf gemäß  
Kontoblatt vom 03.02.2026 € 320,20  
GESAMTSUMME RÜCKSTÄNDE € 12.237,80

Kontoblatt 2025

Homepage: www.dobermannsdorf.at  
E-Mail: gemeinde@palterndorf-dobermannsdorf.gv.at  
Telefon: 02533/69226  
Fax: 02533/69226-4

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2025

Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf  
Hauptstraße 60, 2181 Dobermannsdorf  
UID: ATU16221808

Person: 30412, Dashieva Tuyana, Hauptstraße 41, 2182 Palterndorf  
Objekt: 1, Hauptstraße 41, 2182 Palterndorf

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	6/1	RW0	01.01.2025	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	215,29		215,29		
1/	191/1	RW0	01.01.2025	15.11.2023	Kanalbenutzungsgeb. Mw 4. Quartal 2023	798,60		798,60	72,60	10,00 %
1/	6/1	RW0	01.01.2025	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	215,29		215,29		
1/	191/1	RW0	01.01.2025	15.02.2024	Kanalbenutzungsgeb. Mw 1. Quartal 2024	980,10		980,10	89,10	10,00 %
1/	6/1	RW0	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	215,29		215,29		
1/	191/1	RW0	01.01.2025	15.05.2024	Kanalbenutzungsgeb. Mw 2. Quartal 2024	980,10		980,10	89,10	10,00 %
1/	6/1	RW0	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	215,29		215,29		
1/	191/1	RW0	01.01.2025	15.08.2024	Kanalbenutzungsgeb. Mw 3. Quartal 2024	980,10		980,10	89,10	10,00 %
1/	6/1	RW0	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	215,29		215,29		
1/	191/1	RW0	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenutzungsgeb. Mw 4. Quartal 2024	980,10		980,10	89,10	10,00 %
					Summe Beleg RW0	5.795,45		5.795,45		
1/	6/1	RW170	23.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	215,29		215,29		
1/	191/1	RW170	23.01.2025	15.02.2025	Kanalbenutzungsgeb. Mw 1. Quartal 2025	980,10		980,10	89,10	10,00 %
					Summe Beleg RW170	1.195,39		1.195,39		
1/	6/1	RW647	24.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	215,29		215,29		
1/	191/1	RW647	24.04.2025	15.05.2025	Kanalbenutzungsgeb. Mw 2. Quartal 2025	980,10		980,10	89,10	10,00 %
					Summe Beleg RW647	1.195,39		1.195,39		
1/	6/1	RW1552	23.07.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	215,29		215,29		
1/	191/1	RW1552	23.07.2025	15.08.2025	Kanalbenutzungsgeb. Mw 3. Quartal 2025	980,10		980,10	89,10	10,00 %
					Summe Beleg RW1552	1.195,39		1.195,39		
1/	6/1	RW2177	23.10.2025	15.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	215,29		215,29		
1/	191/1	RW2177	23.10.2025	15.11.2025	Kanalbenutzungsgeb. Mw 4. Quartal 2025	980,10		980,10	89,10	10,00 %
					Summe Beleg RW2177	1.195,39		1.195,39		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angesetzte Buchungen	5.795,45	4.781,56		10.577,01	10.577,01
Konto	5.795,45	4.781,56		10.577,01	10.577,01



Marktgemeinde Palterndorf-Dobersmannsdorf  
Hauptstraße 60, 2181 Dobersmannsdorf

UID: ATU16221808

Homepage: [www.dobersmannsdorf.at](http://www.dobersmannsdorf.at)  
E-Mail: [gemeinde@palterndorf-dobersmannsdorf.gv.at](mailto:gemeinde@palterndorf-dobersmannsdorf.gv.at)  
Telefon: 02533/89226  
Fax: 02533/89226-4

### Kontoblatt Kunde

Jahr: 2025

Person: 30412, Dashieva Tuyana, Hauptstraße 41, 2182 Palterndorf  
Objekt: 1, Hauptstraße 41, 2182 Palterndorf

#### Abgabensummen

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
6 Grundsteuer B	1.078,45	861,16	861,16				1.937,61	1.937,61	
191 Kanalbenützungsgeb. Mw	4.719,00	3.920,40	3.564,00	356,40			8.639,40	7.854,00	785,40
<b>Summe</b>	<b>5.795,45</b>	<b>4.781,56</b>	<b>4.425,16</b>	<b>356,40</b>			<b>10.577,01</b>	<b>9.791,61</b>	<b>785,40</b>

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



Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf  
Hauptstraße 60, 2181 Dobermannsdorf

UID: ATU16221808

Homepage: www.dobermannsdorf.at  
E-Mail: gemeinde@palterndorf-dobermannsdorf.gv.at  
Telefon: 02533/89226  
Fax: 02533/89226-4

Kontoblatt Kunde

Person: 30412, Dashieva Tuyana, Hauptstraße 41, 2182 Palterndorf  
Objekt: 1, Hauptstraße 41, 2182 Palterndorf

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	6/1	RW/155	22.01.2026	15.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	215,29		215,29		
1/	19/1	RW/155	22.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützungsg. Mw 1. Quartal 2026	1.125,30		1.125,30	102,30	10,00 %
					Summe Beleg RW/155	-1.340,59		1.340,59		
<b>Gesamt</b>						<b>Anfangsstand</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>	
						Angezeigte Buchungen	1.340,59	1.340,59	1.340,59	
						Konto	1.340,59	1.340,59	11.817,80	



Marktgemeinde Palterndorf-Dobersmannsdorf  
Hauptstraße 60, 2181 Dobersmannsdorf

UID: ATU16221808

Homepage: [www.dobersmannsdorf.at](http://www.dobersmannsdorf.at)  
E-Mail: [gemeinde@palterndorf-dobersmannsdorf.gv.at](mailto:gemeinde@palterndorf-dobersmannsdorf.gv.at)  
Telefon: 02533/89226  
Fax: 02533/89226-4

### Kontoblatt Kunde

Jahr: 2026

Person: 30412, Dashieva Tuyana, Hauptstraße 41, 2182 Palterndorf  
Objekt: 1, Hauptstraße 41, 2182 Palterndorf

#### Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
6	Grundsteuer B		215,29	215,29			215,29		215,29	215,29	
191	Kanalbenützungsggeb. Mw		1.125,30	1.023,00	102,30		1.125,30		1.125,30	1.023,00	102,30
	Summe		1.340,59	1.238,29	102,30		1.340,59		1.340,59	1.238,29	102,30

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



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

UID: ATU38860606  
 Homepage: www.umweltverbaende.at/gaenserndorf

Jahr: 2026

Person: 60866, Dashieva Tuyana, Hauptstraße 41a, 2182 Palterndorf  
 Objekt: 1, Palterndorf, Hauptstraße 41a, 2182 Palterndorf

**Abgabensummen**

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
21 Abfallwirtschaftsgebühr	200,19	81,01	73,64	7,37				281,20	255,64	25,56
22 NO Seuchenvorsorgeabgabe	22,50	7,50	7,50					30,00	30,00	
590 Mahngebühr	9,00							9,00	9,00	
<b>Summe</b>	<b>231,69</b>	<b>88,51</b>	<b>81,14</b>	<b>7,37</b>				<b>320,20</b>	<b>294,64</b>	<b>25,56</b>

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 3

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 11.09.2025

KATASTRALGEMEINDE 06119 Falterndorf	EINLAGEZAHL 41		
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf			
*****			
Letzte TZ 4397/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** AI *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
433	GST-Fläche	1533	
	Bauf.(10)	1025	
	Bauf.(20)	85	
	Gärten(10)	423	Hauptstraße 41a
			Hauptstraße 41
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
*****			

#### 2.1.1. Gutsbestand:

27 ANTEIL: 1237/1636
Tuyana Dashieva
GEB: 1977-11-22 ADR: Am Berg 155, Hausbrunn 2145
a 3596/2003 Wohnungseigentum an Betrieb Top 3
b 3182/2018 IM RANG 10716/2017 Not. Kaufvertrag 2017-11-30 Eigentumsrecht
28 ANTEIL: 5/1636
Tuyana Dashieva
GEB: 1977-11-22 ADR: Am Berg 155, Hausbrunn 2145
a 3596/2003 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1
b 3182/2018 IM RANG 10716/2017 Not. Kaufvertrag 2017-11-30 Eigentumsrecht
29 ANTEIL: 5/1636
Tuyana Dashieva
GEB: 1977-11-22 ADR: Am Berg 155, Hausbrunn 2145
a 3596/2003 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2
b 3182/2018 IM RANG 10716/2017 Not. Kaufvertrag 2017-11-30 Eigentumsrecht
30 ANTEIL: 5/1636
Tuyana Dashieva
GEB: 1977-11-22 ADR: Am Berg 155, Hausbrunn 2145
a 3596/2003 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 3
b 3182/2018 IM RANG 10716/2017 Not. Kaufvertrag 2017-11-30 Eigentumsrecht
31 ANTEIL: 5/1636
Tuyana Dashieva
GEB: 1977-11-22 ADR: Am Berg 155, Hausbrunn 2145
a 3596/2003 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 4
b 3182/2018 IM RANG 10716/2017 Not. Kaufvertrag 2017-11-30 Eigentumsrecht
32 ANTEIL: 5/1636
Tuyana Dashieva
GEB: 1977-11-22 ADR: Am Berg 155, Hausbrunn 2145
a 3596/2003 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 5
b 3182/2018 IM RANG 10716/2017 Not. Kaufvertrag 2017-11-30 Eigentumsrecht
33 ANTEIL: 5/1636
Tuyana Dashieva
GEB: 1977-11-22 ADR: Am Berg 155, Hausbrunn 2145
a 3596/2003 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 6
b 3182/2018 IM RANG 10716/2017 Not. Kaufvertrag 2017-11-30 Eigentumsrecht
34 ANTEIL: 5/1636
Tuyana Dashieva
GEB: 1977-11-22 ADR: Am Berg 155, Hausbrunn 2145
a 3596/2003 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 7
b 3182/2018 IM RANG 10716/2017 Not. Kaufvertrag 2017-11-30 Eigentumsrecht
35 ANTEIL: 5/1636
Tuyana Dashieva
GEB: 1977-11-22 ADR: Am Berg 155, Hausbrunn 2145
a 3596/2003 Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 8
b 3182/2018 IM RANG 10716/2017 Not. Kaufvertrag 2017-11-30 Eigentumsrecht
*****

### 2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

<b>BLNr. 27</b> , 1237/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Betrieb Top 3</b> <b>Tuyana Dashieva</b>
<b>BLNr. 28</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1</b> <b>Tuyana Dashieva</b>
<b>BLNr. 29</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2</b> <b>Tuyana Dashieva</b>
<b>BLNr. 30</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 3</b> <b>Tuyana Dashieva</b>
<b>BLNr. 31</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 4</b> <b>Tuyana Dashieva</b>
<b>BLNr. 32</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 5</b> <b>Tuyana Dashieva</b>
<b>BLNr. 33</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 6</b> <b>Tuyana Dashieva</b>
<b>BLNr. 34</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 7</b> <b>Tuyana Dashieva</b>
<b>BLNr. 35</b> , 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 8</b> <b>Tuyana Dashieva</b>

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

### 2.2. Grundstücksausmaße:

#### **Grundbuch 06119 Palterndorf, EZ 41, BG Gänserndorf**

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
433	GST-Fläche	1533	
	Bauf.(10)	1025	
	Bauf.(20)	85	
	Gärten(10)	423	Hauptstraße 41a
			Hauptstraße 41

Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

### 2.3. C-Blatt:

***** C *****	
43 a 2576/2001	
DIENSTBARKEIT der Verpflichtung zur Nichterrichtung und Nichtaufstellung von Baulichkeiten und/oder Anlagen, insbesondere von ober- oder unterirdischen Kesseln für eine Tankstelle und/oder Service-Station für Turmöl Mineralölprodukte-Großhandel Gesellschaft m.b.H.	
56	auf Anteil B-LNR 27 bis 35
a 3182/2018 Not. Kaufvertrag 2017-11-30	EUR 89.000,--
PFANDRECHT	
10 % VZ, NGS EUR 8.900,--	
für OM Baugesellschaft m.b.H. (FN 134917h)	
b 3182/2018 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO	
c 4397/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe LNR 60	
57	auf Anteil B-LNR 27 bis 35
a 3334/2024 Rückstandsausweis 2024-03-20	
PFANDRECHT	
Antragskosten EUR 339,90 für Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf (8 E 773/24d)	
58	auf Anteil B-LNR 27 bis 35
a 7551/2024 Exekutionbewilligung 2024-08-30	vollstr. EUR 2.209,28
PFANDRECHT	
Antragskosten EUR 382,18 für Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf (8 E 1736/24x)	
59	auf Anteil B-LNR 27 bis 35
a 2238/2025 Exekutionbewilligung 2025-03-21	vollstr. EUR 2.390,78
PFANDRECHT	
Antragskosten EUR 389,18 für Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf (8 E 598/25w)	
60	auf Anteil B-LNR 27 bis 35
a 4397/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 40.011,45	
4 % Z seit 1.8.2024	
10 % VZ seit 1.8.2024	
Antragskosten EUR 1.589,72 für OM Baugesellschaft m.b.H. (FN 134917h) (14 E 28/25s)	
b 4397/2025 Pfandrecht siehe LNR 56	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Zistersdorf.	
*****	

Hinzuweisen ist, dass die im Grundbuch angeführte Dienstbarkeit „Dienstbarkeit der Verpflichtung zur Nichterrichtung und Nichtaufstellung von Baulichkeiten und/oder Anlagen, insbesondere von ober- oder unterirdischen Kesseln für eine Tankstelle und/oder Service Station für Turmöl Mineralölprodukte-Großhandel Gesellschaft m.b.H.“ aus gutachterlicher Sicht nicht wertbeeinflussend ist.

## 2.4. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

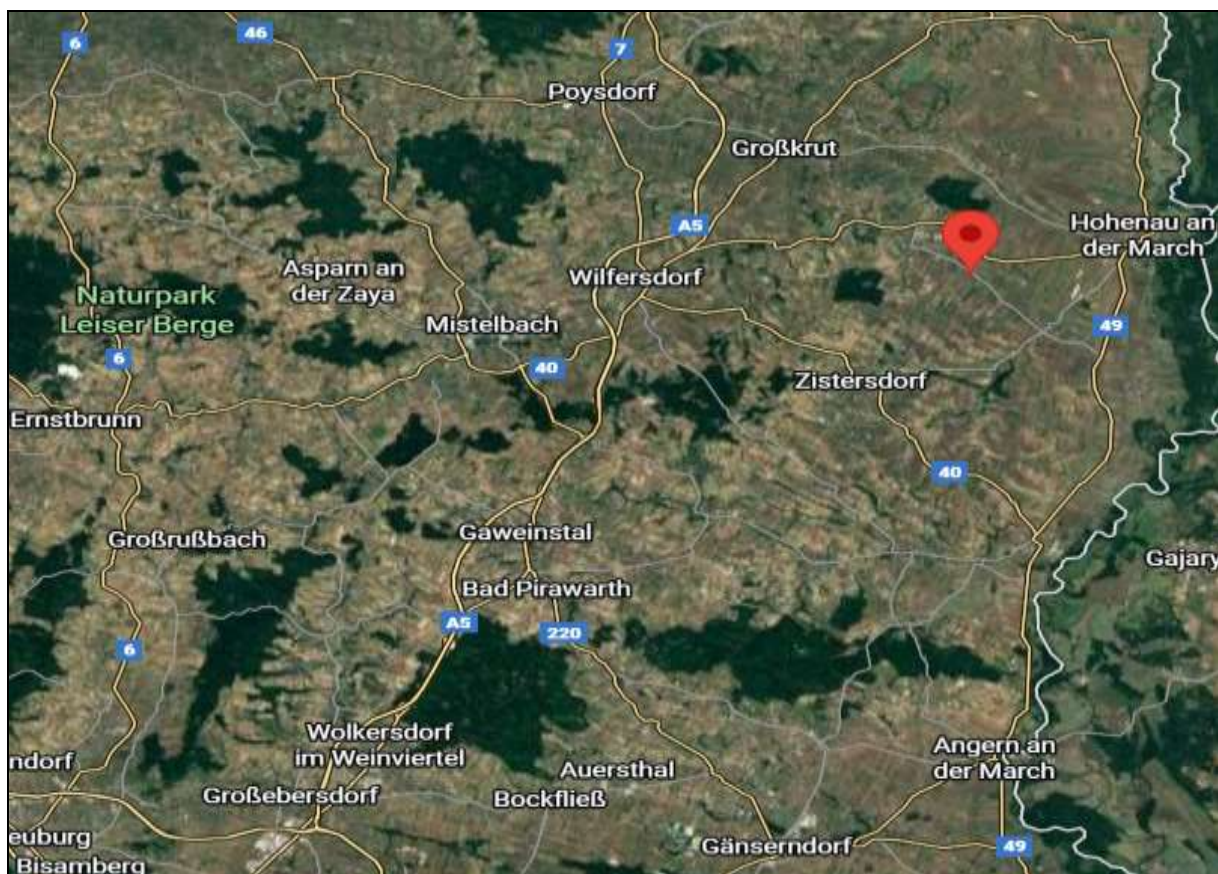
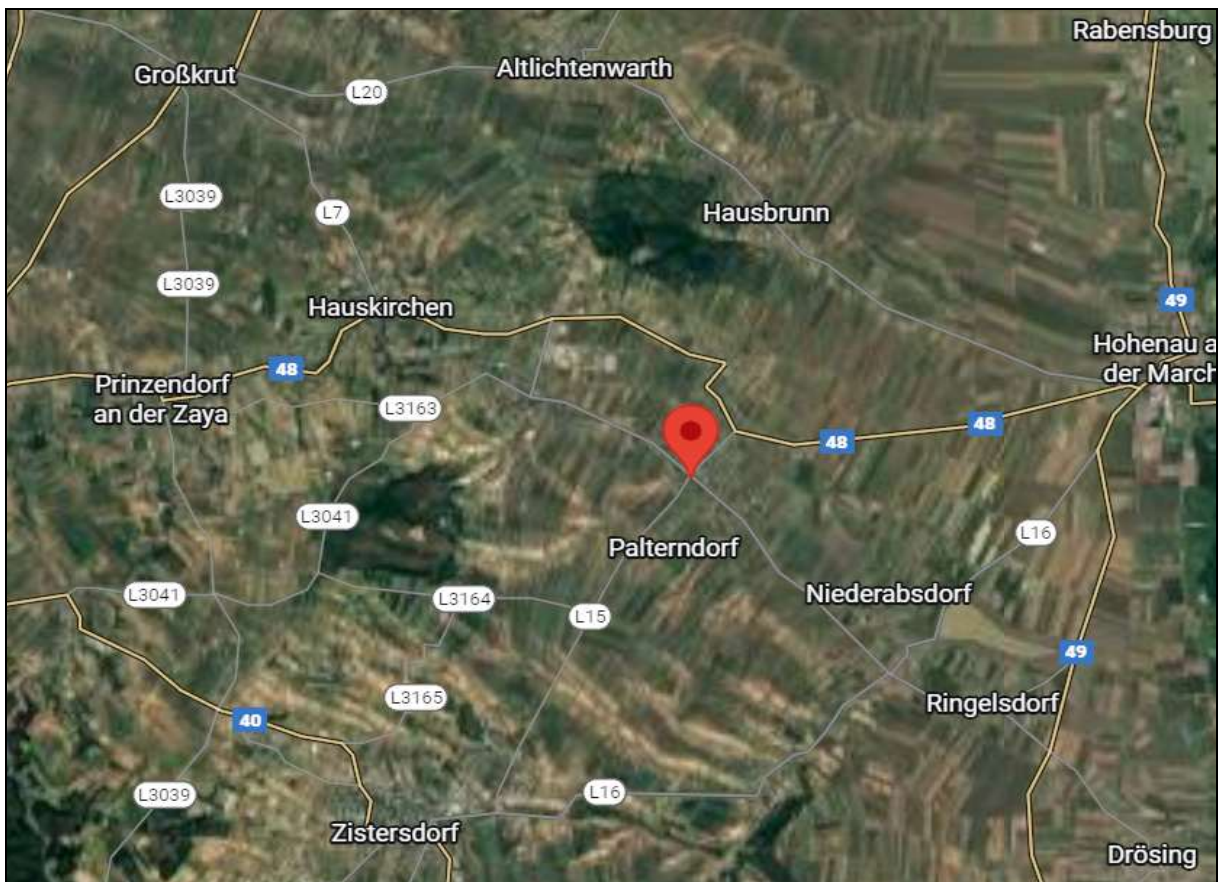


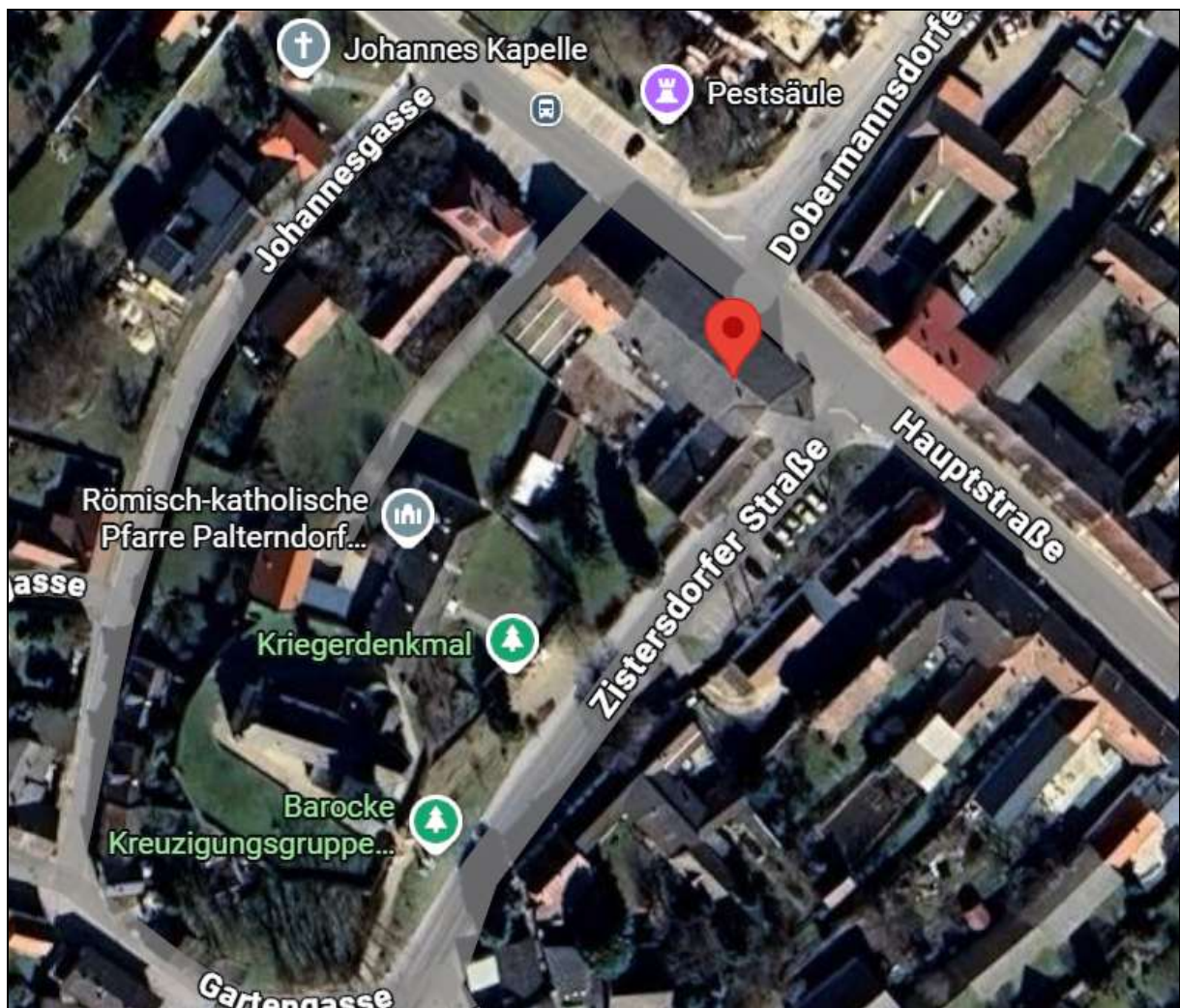
Abbildung 3:



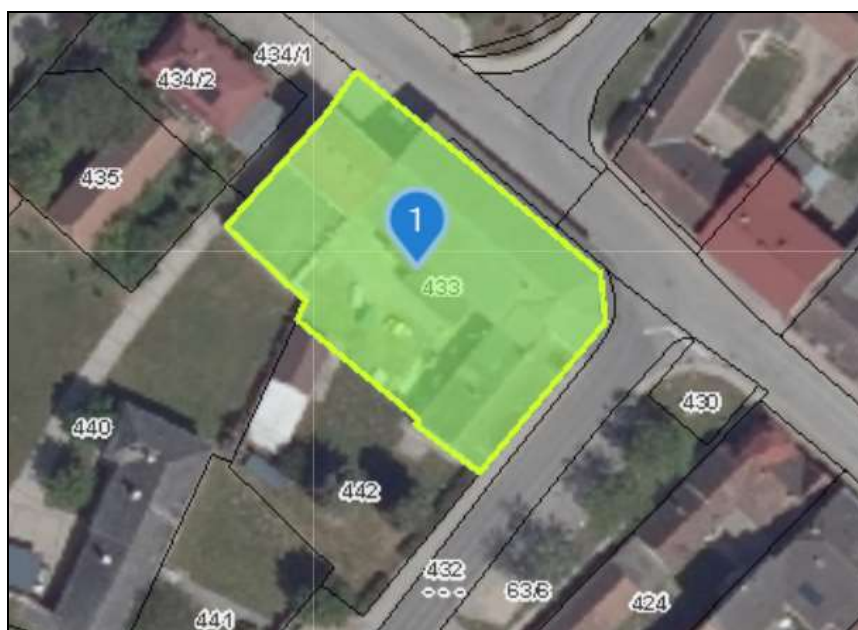
Abbildungen 4:



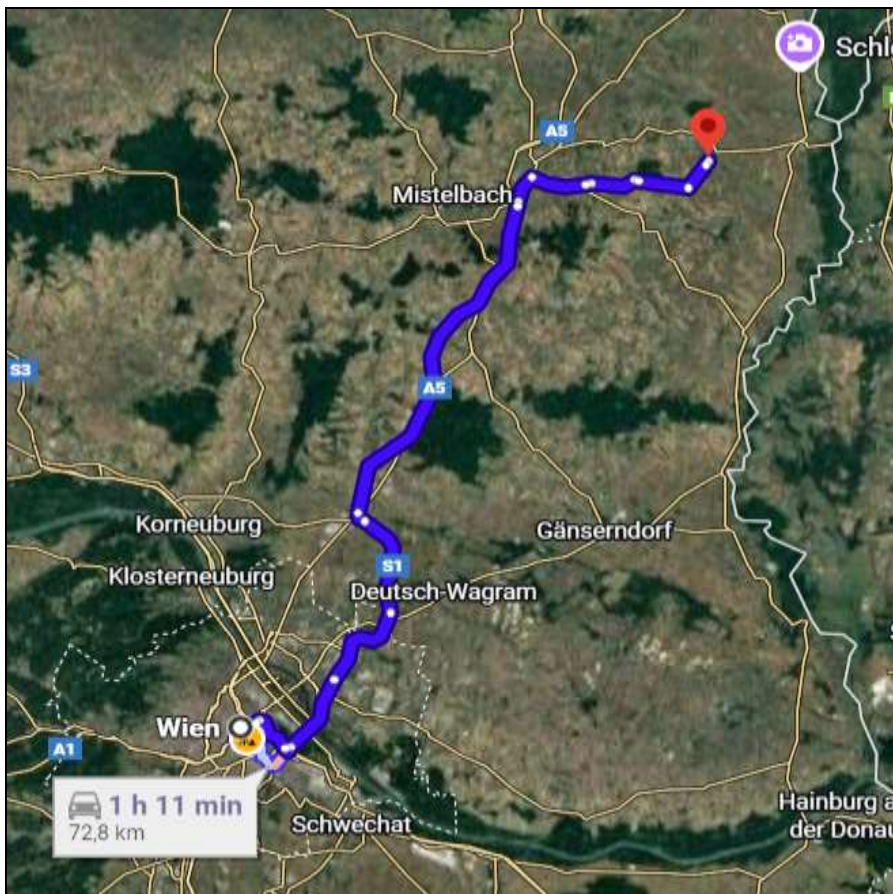
Abbildungen 5:



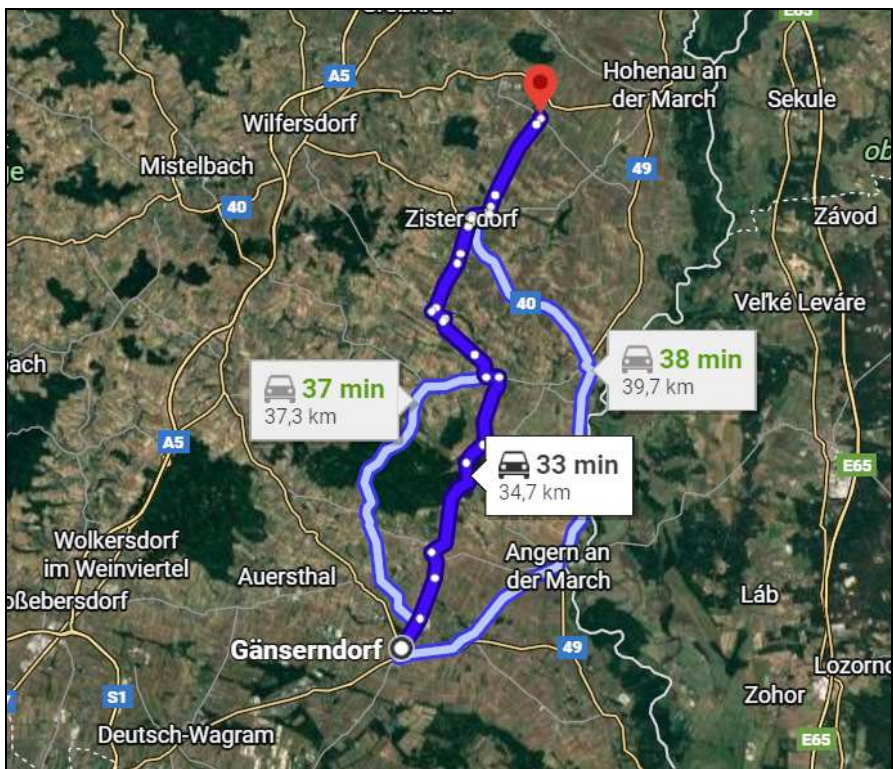
Abbildungen 6 - GST – Nr. 433:



Verkehrsanbindung nach Wien



Verkehrsanbindung nach Gänserndorf



## 2.5. Objektbeschreibung:

**EZ 41, Grundbuch 06119 Palterndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 433,  
mit der Adresse 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41/41a**





### ECKDATEN

<b><u>Bezeichnung:</u></b>	Wohn- und Geschäftsgebäude
<b><u>Bauartklasse:</u></b>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<b><u>Bauart:</u></b>	Ziegelmauerwerk - Massivbauweise
<b><u>Personenaufzug:</u></b>	nicht vorhanden

**BLNr. 27, 1237/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an  
Betrieb Top 3**



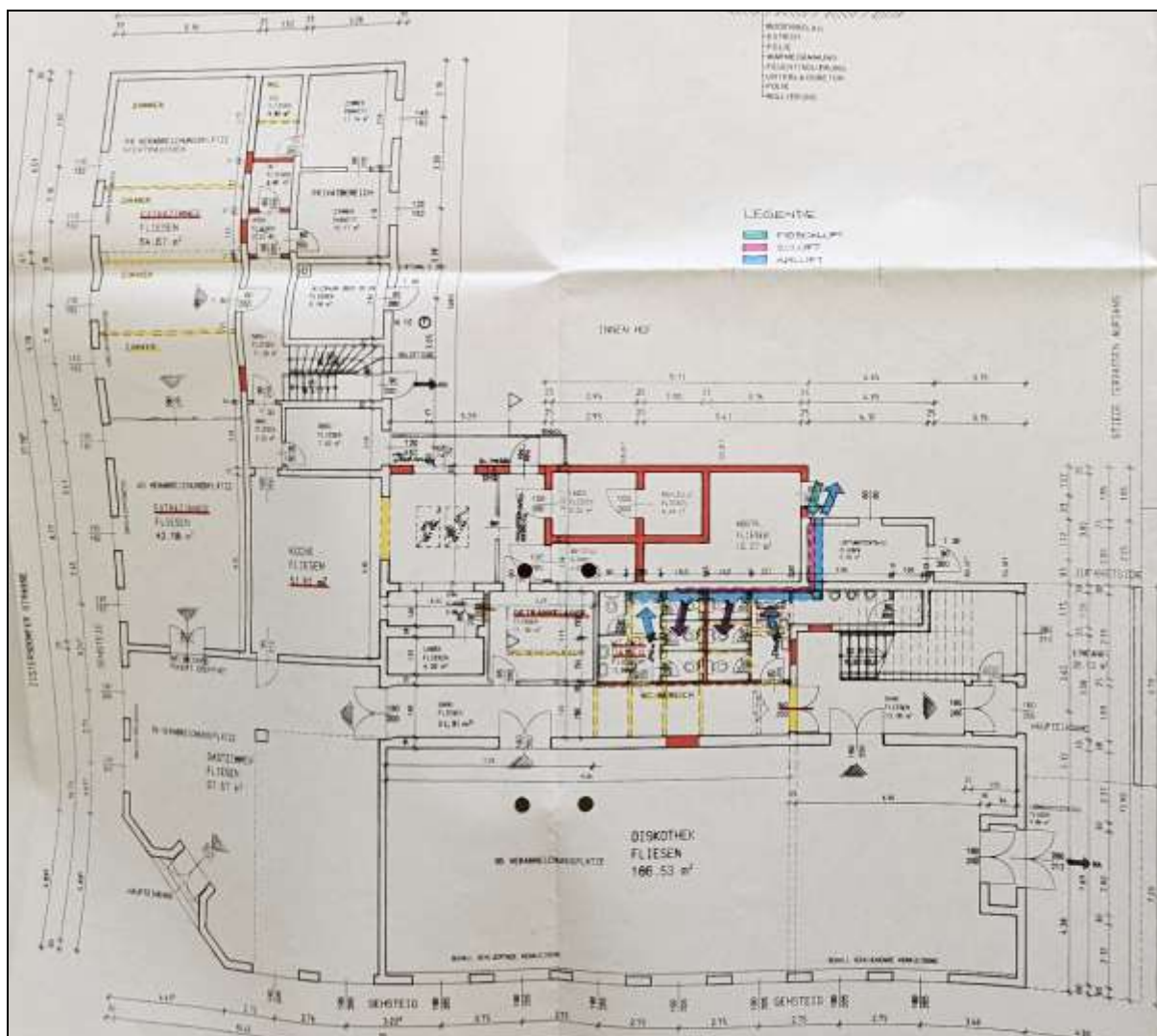
**Bezeichnung:** ehemaliges Gasthaus mit Betriebsräumen, Discothek, Kegelbahnen, und Fremdenzimmern  
Hinzuweisen ist, dass die Betriebsanlagengenehmigung erloschen ist (siehe Seite 49 im Gutachten)

**Heizung:** Hinzuweisen ist, dass im Eingangsbereich ein einzelner Pelletofen vorhanden ist. Diesbezüglich ist an zu führen, dass es dem Sachverständigen aus technischen Gründen nicht möglich war, eine Funktionsüberprüfung durch zu führen. Des Weiteren können keine weitere Angaben betreffend einer etwaigen Beheizung angeführt werden. Diesbezüglich wird keine Haftung übernommen.

**Fenster:** Kunststofffenster

## Beschreibung der Räumlichkeiten

### ERDGESCHOSS

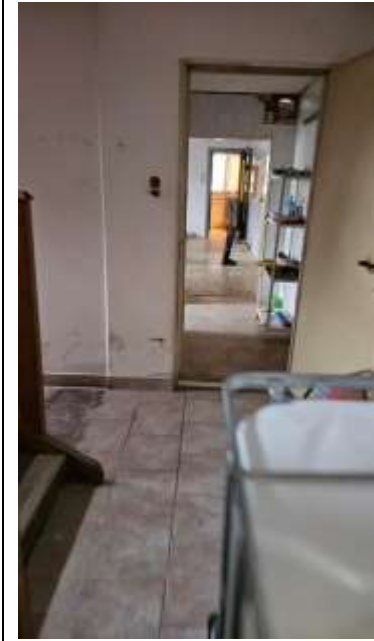


<b><u>Gastzimmer:</u></b>	Boden verflies, Wände und Decke zum Teil gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag sowie zum Teil verflies, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>Zimmer:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>Flur:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen
<b><u>Flur:</u></b>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Holzboden, Wände zum Teil gestrichen, Decke gestrichen
<b><u>Flur:</u></b>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<b><u>WC:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke mit Holzplatten bedeckt, Stand – WC, Handwaschbecken
<b><u>Zimmer:</u></b>	Boden im Rohzustand, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Boden im Rohzustand, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Badezimmer:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke mit Holzplatten Bedeckt, Handwaschbecken, Dusche
<b><u>Flur:</u></b>	Steinboden, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>Abstellraum:</u></b>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Flur:</u></b>	Boden verflies, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>Zimmer:</u></b>	Boden verflies, Wände gestrichen, Decke zum Teil mit Platten bedeckt
<b><u>Raum:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>Badezimmer:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt, Dusche, Handwaschbecken
<b><u>Raum:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt, Handwaschbecken
<b><u>WC:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt, Stand -WC

<b><u>Raum:</u></b>	Boden verflies, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>Raum:</u></b>	Boden verflies, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>Flur:</u></b>	Boden verflies, Wände gestrichen, Decke im Rohzustand
<b><u>Flur:</u></b>	Boden verflies, Wände gestrichen, Decke im Rohzustand
<b><u>WC:</u></b>	Boden verflies, Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>Dusche:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke im Rohzustand
<b><u>Stiegenhaus:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt
<b><u>WC:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt, Handwaschbecken, Stand - WC
<b><u>WC:</u></b>	Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt, Handwaschbecken, Stand – WC, BD

Fotoreihe Erdgeschoss















## OBERGESCHOSS – 1. Trakt



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

**Kegelbahn:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

**Raum:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

**Raum:** Boden verfliest, Wände tapeziert, Decke mit Platten bedeckt

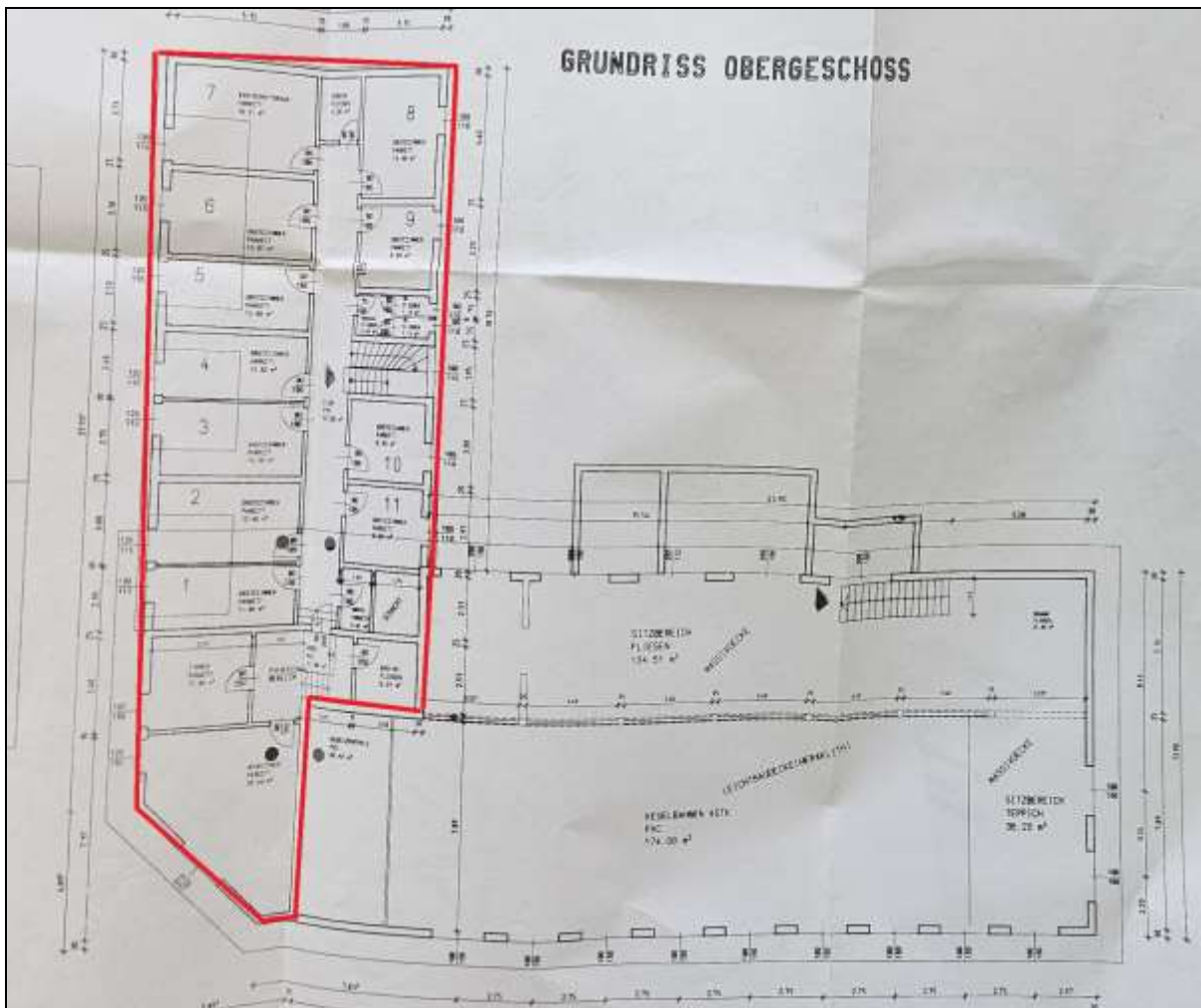
Fotoreihe







## OBERGESCHOSS – 2. Trakt



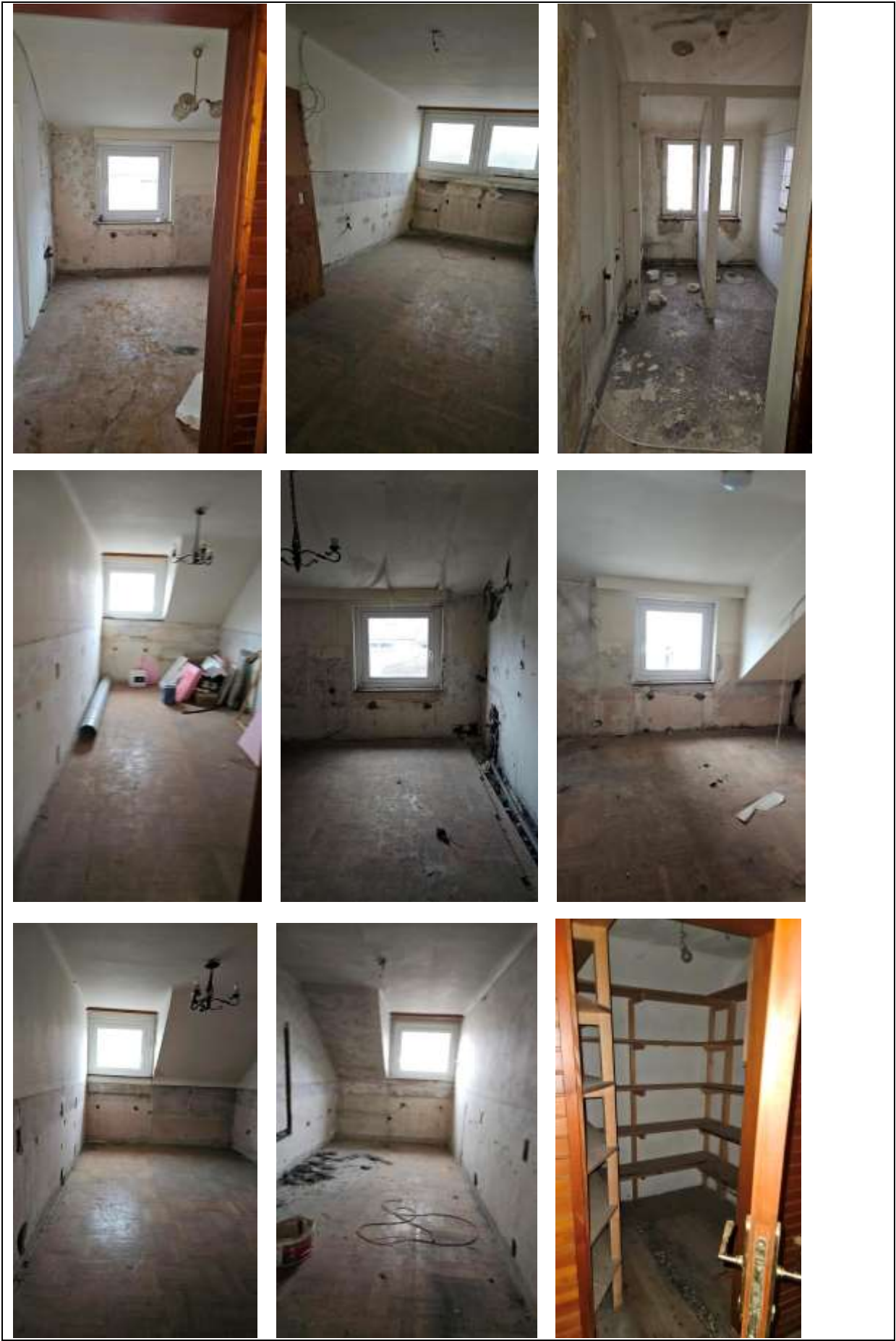
- Flur:** Holzboden, Wände und Decke mit Holz verkleidet
- Badezimmer:** Bode und Wände verfliest, Decke mit Platten bedeckt, Handwaschbecken, Dusche
- Abstellraum:** Holzboden, Wände und Decke gestrichen
- WC-Anlage:** Boden verfliest, Wände und Decke tapeziert
- Diverse Fremdenzimmer:** Holzboden, Wände zum Teil tapeziert und verfliest, Decke tapeziert
- Vorraum:** Teppichboden, Wände und Decke gestrichen
- Badezimmer:** Boden und Wände verfliest, Decke mit Platten bedeckt, Dusche, Stand – WC

**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

*Fotoreihe*







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.

**BLNr. 28**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1**

**BLNr. 29**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2**

**BLNr. 30**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 3**

**BLNr. 31**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 4**

**BLNr. 32**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 5**

**BLNr. 33**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 6**

**BLNr. 34**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 7**

**BLNr. 35**, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 8**

Lage: Im Hof des ehemaligen Gaststättenbetriebes (gemäß Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 31.07.2003)  
Hinzuweisen ist, dass eine genaue Zuordnung der bewertungsgegenständlichen BLNr. 28-35 in der Natur nicht möglich ist (keine Kennzeichnung vorhanden)



## 2.6. Objektgröße:

### BLNr. 27, 1237/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Betrieb Top 3**

Gemäß Nutzwertgutachten vom 05.07.2003 setzt sich die Nutzfläche wie folgt zusammen:

Erdgeschoss:	ca. 580,48 m <sup>2</sup>
1.Stock	ca. 421,86 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	<u>ca. 190,61 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche Gesamt:	ca. 1.192,95 m <sup>2</sup>

Hinzuweisen ist, dass bei der Bewertung die Nutzflächen gemäß dem „Einreichplan für die Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Gebäude vom 20.04.2004“ – (siehe Seite 43 im Gutachten) zugrunde gelegt wurden:

Erdgeschoss:	ca. 601,84 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	<u>ca. 593,69 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche Gesamt:</b>	<b>ca. 1.195,53 m<sup>2</sup></b>

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

### BLNr. 28, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1**

Gemäß Nutzwertgutachten vom 05.07.2003 beträgt Nutzfläche 15,00 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom 05.07.2003

Autoabstellplatz 1	2,50 x 6,00	=	15,00
--------------------	-------------	---	-------

### BLNr. 29, 5/1636 Anteile - verbunden mit **Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2**

Gemäß Nutzwertgutachten vom 05.07.2003 beträgt Nutzfläche 15,00 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom 05.07.2003

Autoabstellplatz 2	2,50 x 6,00	=	15,00
--------------------	-------------	---	-------

**BLNr. 30, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 3**

Gemäß Nutzwertgutachten vom 05.07.2003 beträgt Nutzfläche 15,00 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom 05.07.2003

Autoabstellplatz 3	2,50 x 6,00	=	15,00
--------------------	-------------	---	-------

**BLNr. 31, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 4**

Gemäß Nutzwertgutachten vom 05.07.2003 beträgt Nutzfläche 15,00 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom 05.07.2003

Autoabstellplatz 4	2,50 x 6,00	=	15,00
--------------------	-------------	---	-------

**BLNr. 32, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 5**

Gemäß Nutzwertgutachten vom 05.07.2003 beträgt Nutzfläche 15,00 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom 05.07.2003

Autoabstellplatz 5	2,50 x 6,00	=	15,00
--------------------	-------------	---	-------

**BLNr. 33, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 6**

Gemäß Nutzwertgutachten vom 05.07.2003 beträgt Nutzfläche 15,00 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom 05.07.2003

Autoabstellplatz 6	2,50 x 6,00	=	15,00
--------------------	-------------	---	-------

**BLNr. 34, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 7**

Gemäß Nutzwertgutachten vom 05.07.2003 beträgt Nutzfläche 15,00 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom 05.07.2003

Autoabstellplatz 7	2,50 x 6,00	=	15,00
--------------------	-------------	---	-------

**BLNr. 35, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 8**

Gemäß Nutzwertgutachten vom 05.07.2003 beträgt Nutzfläche 15,00 m<sup>2</sup>

Auszug Nutzwertgutachten vom 05.07.2003

Autoabstellplatz 8	2,50 x 6,00	=	15,00
--------------------	-------------	---	-------

**2.7. Gesamtzustand:**

**BLNr. 27, 1237/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Betrieb Top 3**

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein erhöhter Investitionsrückstau ist gegeben.

**BLNr. 28, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1**

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**BLNr. 29, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2**

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**BLNr. 30, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 3**

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**BLNr. 31, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 4**

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**BLNr. 32, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 5**

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**BLNr. 33, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 6**

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**BLNr. 34, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 7**

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

**BLNr. 35, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 8**

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.8. Pläne:

Einreichplan für die Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Gebäude vom 20.04.2004

# EINREICHPLAN

FÜR DIE ZU- UND UMBAUARBEITEN  
BEIM BESTEHENDEN GEBÄUDE (ZAYATALER HOF)

**ZEMANN PAUL**  
**HAUPTSTRASSE 41**  
**2182 PALTERNDORF**

KG: PALTERNDORF, GST.NR.: 433

**BAUWERBER**

*Gasthaus  
Zayataler Hof  
Ing. P. Zemann  
2182 Palterndorf, Hauptstr. 41  
Telefon: 02533-89 456*

**GRUNDEIGENTUMER**

*Paul Z*

**PLANVERFASSEN**

HOCH-, TIEF- u. STAHLBETONBAU  
**ING. HERWIG EDER**  
BAUMEISTER  
2183 NEUSIEDL a.d. ZAYA  
BURGGASSE 9, TEL. 02533/89 372

**BAUFÜHRER**

HOCH-, TIEF- u. STAHLBETONBAU  
**ING. HERWIG EDER**  
BAUMEISTER  
2183 NEUSIEDL a.d. ZAYA  
BURGGASSE 9, TEL. 02533/89 372

**Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf**  
Hierauf bezieht sich der h.a. Bescheid  
vom 12. Jänner 2007, ZI.: GFW2-BA-04188/001  
GFW2-BO-04129/001

Für den Bezirkshauptmann  
*Shawinger*

**Bezirkshauptmannschaft  
Gänserndorf**

Ingots: 18. MAI 2005

Zahl: .....Blg.

**PARIE**

ⓐ  
ⓑ  
ⓒ  
ⓓ  
ⓔ  
ⓕ  
ⓖ  
ⓗ  
ⓓ

**NATURMASZE NEHMEN! ALLE KOTEN VOR AUSFÜHRUNG PRÜFEN!**

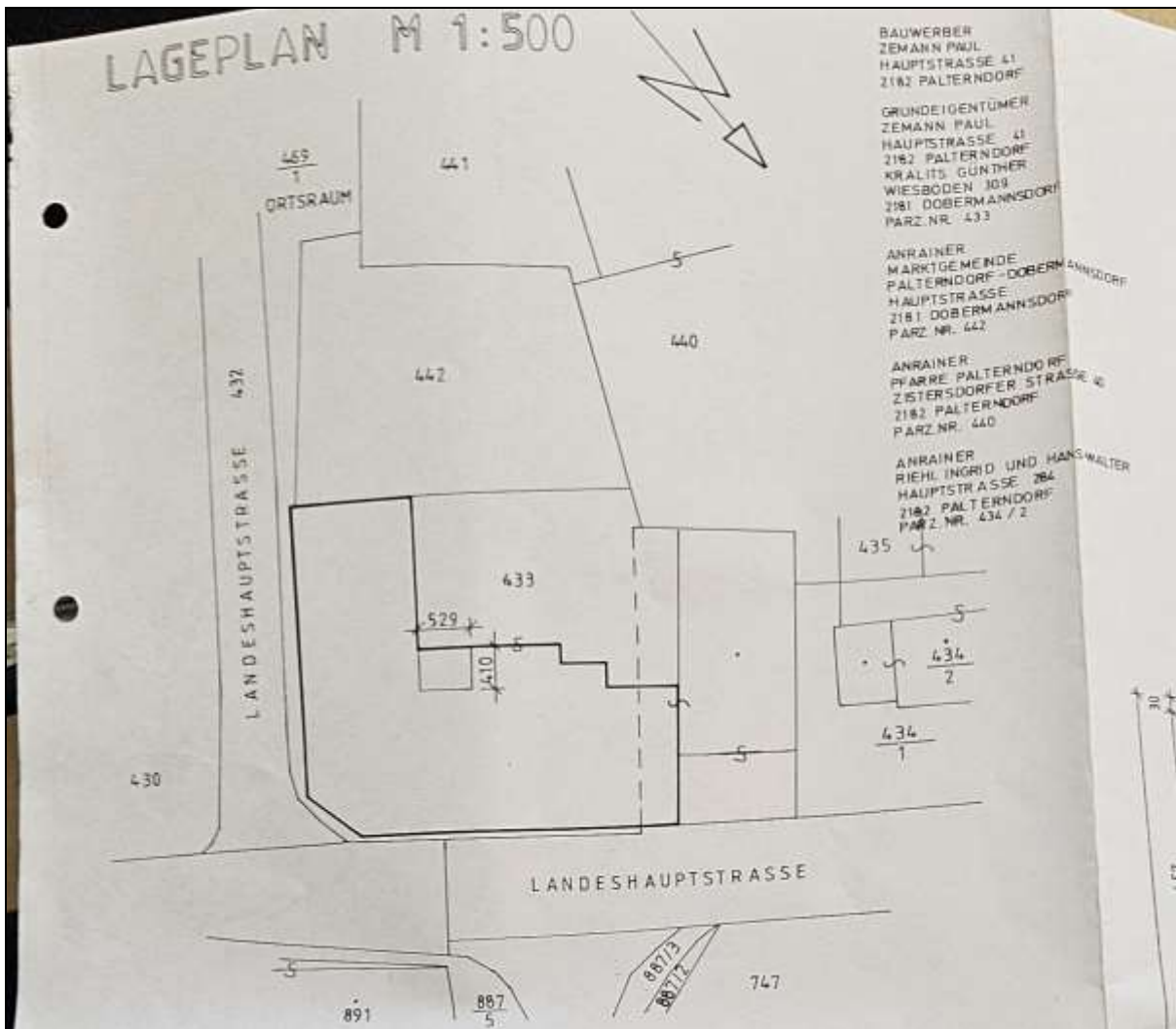
PLAN NR.	DATUM	GEZ.	MASSTAB
10/03/271	20.04.2004	ep	1 : 100

**ING. RUDOLF EDER**  
BAUMEISTER

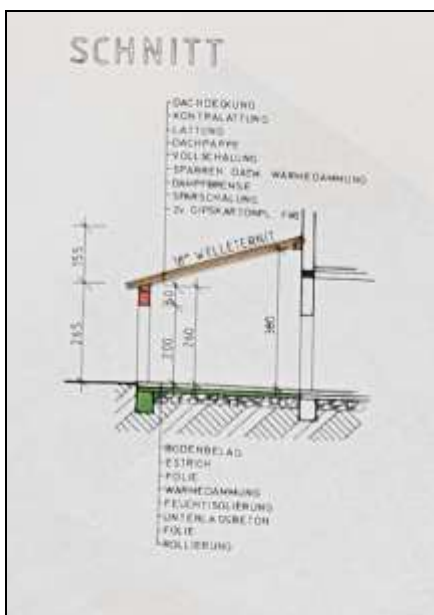
2183 NEUSIEDL / ZAYA, BURGGASSE 9, 02533 / 89 372, FAX DW 4  
UID.NR. 17967305 office@eder-bau.at

HOCH-, TIEF- & STAHLBETONBAU VOLLWÄRMESCHUTZ PLANUNG BAUFÜHRUNG MASSIVFERTIGHAUS

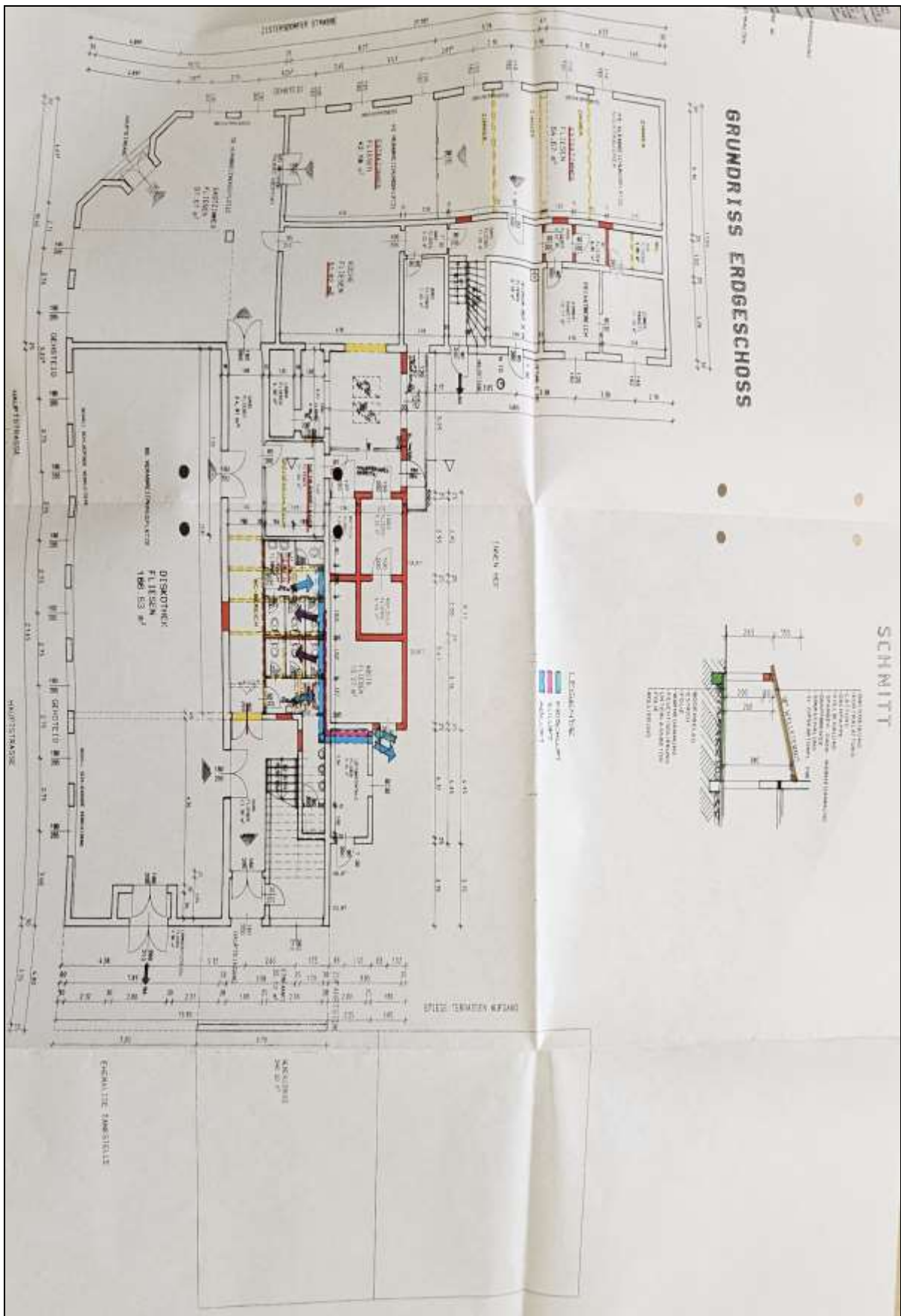
# Lageplan



# Schnitt



Erdgeschoss



## Obergeschoss



Der Istzustand entspricht nicht den erhobenen Plänen. In der Natur wurden diverse Veränderungen durchgeführt.

## 2.9. Baubehörde:

Baubeschreibung betreffend „Zu- und Umbauarbeiten“ vom 20.04.2004

7/7 1/3

**EDER**  
BAU

ING. RUDOLF EDER  
BAUMEISTER  
103 HEUBIEDL / ZAYA, BURGRASSE 9, D2633 / 89 372, FAX DW 4  
04141 12967305      office@eder-bau.de

Bezirksamt, Wirtschaftsbereich  
Gebäudeverwaltung

Ort: Gänperndorf  
Datum: 18. Mai 2000  
Zahl: ..... Blg.

### Baubeschreibung

Für die Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Gebäude (Zayataier Hof)

Für Herrn Paul **Zemann**  
Hauptstraße 41  
**2182 Palterndorf**

---

Am Grundstück Nr. **433 in 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41**, werden beim bestehenden Gebäude folgende Umbauarbeiten durchgeführt:

**Küche:** Der offene Teil zwischen der Küche und den Kühl- und Lagerräumen, wie im Einreichplan ersichtlich, durch eine Vergrößerung der Küche verbunden werden. Das Fenster in der Küche wird abgebrochen und als Durchgang ausgeführt. Das Dach wird wie beim bestehenden Lager- und Kühlraum als Pultdach ausgeführt und innen F 60 verkleidet. Die Heizungsrohre, die an der Außenwand vom Heizraum zum Obergeschoss führen, werden im neuen Küchenbereich ebenfalls mit Gipskartonplatten F 60 verkleidet (Beilage zum Einreichplan).

**WC-Anlage:** Die Zwischenwände der bestehenden WC-Anlage werden abgebrochen und die Nassgruppe, wie im Einreichplan ersichtlich, neu angeordnet.

**Extrazimmer:** Im südlichen Trakt des Gebäudes werden sämtliche Zwischenwände der bestehenden Zimmer abgebrochen und um diese Räume das Extrazimmer vergrößert.

Die nordöstliche Wohneinheit im Obergeschoss wird als Personalbereich zur Verfügung gestellt (Beilage zum Einreichplan).

Die Sicherheitsbeleuchtung wird bei den Fluchtwegen angeordnet (zeichnerische Darstellung im Einreichplan durch Pfeile).

Technische Beschreibung:

<b>Fundamente:</b>	Stampfbetonstreifenfundamente bis auf tragfähigen und frostsicheren Boden.
<b>EG-Mauerwerk:</b>	Außenwände aus Porothermsteinen 30 cm stark mit Isomörtel gemauert. Zwischenwände aus 10 cm Dübasteinen.
<b>Isolierung:</b>	Horizontale Mauerwerksisolierung in Kellerfußbodenhöhe aus 2 Lagen Bitumenflämmplatte aufgeflammt und mit Heißbitumen gestrichen.

Dachkonstruktion: Pultdach aus Holz mit 18 ° Dachneigung, innen mit Gipskartonfeuerschutzplatten F 60 verkleidet.  
 Dachdeckung: Welleternit schwarz.  
 Innenverputz: Kalkzementmörtel.  
 Außenverputz: Vollwärmeschutz aus 5 cm Styropor und Granulan-Reibputz.  
 Böden: Fliesen.  
 Wandverkleidung: Fliesen.  
 Abwasser: In den bestehenden Kanal.  
 Heizung: Die bestehende Zentralheizung wird erweitert.

<u>K-Werte:</u>	EG-Mauerwerk	0,36 W/m <sup>2</sup> K
	Fußboden	0,50 W/m <sup>2</sup> K
	Decke	0,20 W/m <sup>2</sup> K
	Fenster	1,80 W/m <sup>2</sup> K

Neusiedl/Zaya, 20.04.2004

HOCH- UND STAHLBECKENBAU  
 HOCHRICHTUNGSBAU  
**ING. HERWIG EDER**  
 BAUMEISTER  
 2183 NEUSIEDL a.d. ZAYA  
 BURGASSE 9, TEL. 02533/89 372

Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf  
 Hierauf bezieht sich der h.a. Bescheid  
 vom 12. Jänner 2007, Zl.: GFW2-BA-04188/001  
 GFW2-BO-04129/001  
 Für den Bezirkshauptmann  
*Staininger*

Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf betreffend der Erlöschung der Betriebsanlagengenehmigung vom 12.02.2018

**BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT GÄNSERNDORF**  
Fachgebiet Anlagenrecht  
2230 Gänserndorf, Schönkirchner Straße 1



Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf, 2230

GFW2-BO-04129/002  
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen  
**Bauakt**

E-Mail: [anlagen.bhgf@noe.gv.at](mailto:anlagen.bhgf@noe.gv.at)  
Fax: 02282/9025-24231 Internet: <http://www.noe.gv.at>  
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0024718

Bezug	BearbeiterIn	02282 9025	Durchwahl	Datum
	Mag. Thomas Heider	24279		12.02.2018

Betrifft  
Rokba Hesham; Gastgewerbe, ehemaliges Gasthaus und Kaffeehaus; Palterndorf-  
Dobermannsdorf, Abtretung des Bauaktes - zuständigkeitshalber

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bürgermeister!

Beiliegend wird der Bauakt zuständigkeitshalber abgetreten, da die Betriebsanlagen-  
genehmigung erloschen ist.

Erght an:

1. Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf, z. H. des Bürgermeisters, Hauptstraße  
60, 2181 Dobermannsdorf

Für den Bezirkshauptmann  
Mag. Heider



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.  
Hinweise finden Sie unter:  
[www.noe.gv.at/amtssignatur](http://www.noe.gv.at/amtssignatur)

**BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT GÄNSERNDORF**

Fachgebiet Anlagenrecht  
2230 Gänserndorf, Schönkirchner Straße 1



Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf 2230

Herrn  
Paul Zemann  
Hauptstraße 41  
2182 Palterndorf

GFW2-BA-04188/001  
GFW2-BO-04129/001

Beilagen  
3 Papiere,  
ZS

**Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005**  
In Verwaltungsfragen für Sie da: Montag-Freitag 07:00 – 19:00  
und natürlich auch am Samstag 07:00 – 14:00 Uhr

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bezug

Bearbeiter  
Hr. Ing. Kölbl

(0 22 82) 9025

Durchwahl  
24279

Datum

12. Jänner 2007

Betrifft:

Zemann Paul, Gastgewerbe, Palterndorf; gewerbliche Betriebsanlage, Änderung,  
Genehmigung gemäß Gewerbeordnung 1994  
Baubewilligung gemäß NÖ Bauordnung 1996

**Bescheid**

I.

Die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf als Gewerbebehörde **genehmigt die Änderung der Betriebsanlage** für das Gastgewerbe im Standort Palterndorf, Hauptstraße 41, **durch die**

- a) **Abänderung im Bereich des Extrazimmers**
- b) **Änderungen bei den WC-Anlagen**
- c) **Abänderungen im Bereich der Küche**
- d) **Änderungen im Obergeschoß**

**Die Änderung der Anlage muss mit den mit einer Bezugsklausel versehenen Projektunterlagen sowie mit folgender Beschreibung übereinstimmen:**

a) Abänderung im Bereich des Extrazimmers:

Im Anschluss an das bestehende Extrazimmer im östlichen Gebäudebereich wurden die ehemals vorhandenen vier Fremdenzimmer aufgelassen und es wurden diese Räume zu einem zweiten Extrazimmer (Gastraum) zusammengefasst. Dieser neue Gastraum ist durch eine mobile Trennwand vom bestehenden Extrazimmer abgetrennt, welche im Bedarfsfall zur Gänze entfernt werden kann. Die mobile Trennwand ist weiters so gestaltet, dass sie im teilweise geöffneten Zustand, aufgrund der mobilen Elemente, eine Durchgangsverbindung zwischen den beiden Raumbereichen in einer Breite von 100 cm ermöglicht. In dem neuen, rückwärtigen Extrazimmer wurden Tische und Stühle für 50 Verabreichungsplätze geschaffen. Im derzeit bestehenden

Parteienverkehr: Mo, Di, Do, Fr von 08:00 – 12:00 Uhr, Di zusätzlich von 16:00 – 19:00 Uhr  
Internet: [www.noel.gv.at/bh](http://www.noel.gv.at/bh) – DVR 0024716  
E-Mail: [anlagen.bhgf@noel.gv.at](mailto:anlagen.bhgf@noel.gv.at) – Telefax: 02282/9025-24231

vorgelagerten Extrazimmer sind 40 Verabreichungsplätze vorhanden. Als Fluchtwege aus dem rückwärtigen sowie dem bestehenden Extrazimmer sind eine zweiflügelige Ausgangstüre zum bestehenden nordöstlichen Gastzimmer in einer Größe von 150x215 cm und eine im rückwärtigen Extrazimmer Richtung Gangbereich angeordnete einflügelige Ausgangstüre in der Größe von 90x200 cm vorgesehen. Diese in den Gang führende Ausgangstüre bzw. der zugeordnete Fluchtweg führt weiters über eine Stiegenanlage an die westliche Hofseite, wo wiederum eine Ausgangstüre in der Größe von 90x200 cm vorhanden ist.

Zurzeit ist die zum bestehenden Gastzimmer vorgesehene, zweiflügelige Fluchtwegstüre aus dem bestehenden Extrazimmer noch in der ursprünglich nach innenliegenden Form (entgegen der Fluchtrichtung) vorhanden. Diese soll in geöffneten Zustand fixiert werden.

Die Belichtung und Belüftung des neuen rückwärtigen Extrazimmer erfolgt durch öffenbare Fensterflügel in der östlichen Außenwand. Da für den rückwärtigen neuen Gastraum keine mechanische Raumlüftung vorgesehen ist (nur eine intern geführte Raumumluft mit Filterreinigung vorhanden), wird dieses neue Extrazimmer ausschließlich als Nichtraucherbereich geführt.

Die Beheizung wird durch die auch in den bereits in dem ehemaligen Zimmer vorhandene Zentralheizungsanlage (Warmwasserradiatoren) gewährleistet.

#### b) Änderungen bei den WC-Anlagen:

Die derzeit vorhandenen WC-Anlagen im innenliegenden Gebäudeteil, welche gesondert vom Gastraum bzw. vom westlichen Diskothekenbereich zugänglich sind, sollen derart umgebaut werden, dass vier neue Sitzzellen für Damen und drei neue Sitzzellen sowie ein Urinalbereich für Herren anstelle der bestehenden Anlagen errichtet werden. Die Bereiche sind gesondert zugänglich und durch einen internen Gangbereich erschlossen, welcher von beiden Betriebsanlagenbereichen (westlich und östlich) zugänglich ist.

#### c) Abänderungen im Bereich der Küche:

Wie bereits in der oben angeführten Niederschrift festgehalten, wurde die ursprüngliche Abänderung der Küche nicht ausgeführt und es wird der bestehende und geeignete Küchenraum auch weiterhin als solcher verwendet werden. Zur Gewährleistung der Hygienevorschriften sowie zur Verbesserung des internen Arbeitsablaufes wird hofseitig ein Zubau zum Küchenraum errichtet, über welchen die hofseitigen Lagerräume sowie Kühlräume erschlossen werden. Dieser hofseitige Zubau wird, wie die bereits bestehenden Lager- und Kühlräume, in massiver Bauweise ausgeführt und mit einer Pultdachkonstruktion ausgestattet. Im bereits bestehenden, hofseitigen Zubau wurden zwei Kühlzellen sowie ein Lagerraum eingerichtet. Im rückwärtigen westlichen Bereich dieses Zubaus (zwischen Kühlraum und Lüftungszentrale) wurde ein zusätzlicher Lagerraum bzw. Abstellraum geschaffen, in welchen diverse Lagerungen sowie zeitweise Trocknungsvorgänge für die Wäsche durchgeführt werden. Der ehemalige Speisekühlraum, welcher im Anschluss an die derzeit bestehenden WC-Anlagen situiert ist, soll nunmehr als Getränkelager verwendet werden. Die Schankanlage mit Karbonator und Druckflaschen werden ebenfalls ins neue Getränkelager eingerichtet. Der ehemalige Getränke Kühlraum wird in Zukunft als reiner Lagerraum bzw. Aufstellungsraum für Kühlschränke und -truhen verwendet werden.

Die Kücheneinrichtung bleibt im Wesentlichen unverändert und wird nur geringfügig aufgrund der Hinzunahme des neuen Raumbereiches in diesen verlagert.

d) Änderungen im Obergeschoß:

Aufgrund der oben beschriebenen Abänderungen der Betriebsanlage wurden auch die für die ArbeitnehmerInnen erforderlichen Sozial- und Sanitäräume neu zugewiesen. Für die in der Betriebsanlage vorhandenen ArbeitnehmerInnen (zurzeit drei ArbeitnehmerInnen, im Maximalfall fünf vorgesehen) werden die erforderlichen Sozial-, Sanitär- und Aufenthaltsräume in der nordöstlichen Wohneinheit des Obergeschoßes zur Verfügung gestellt. Diese Räume sind über die innenliegende Stiegenanlage hinter der Küche erreichbar und befinden sich am Gangende des derzeit für betriebliche Zwecke nicht genutzten Obergeschoßes (ehemals Fremdenzimmer).

Sie sind verpflichtet, folgende Auflagen zu erfüllen:

1. Über die Ausführung der Elektroinstallationen der gesamten Betriebsanlage entsprechend den derzeit verbindlichen ÖVE/ONORM-Bestimmungen ist ein **Sicherheitsprotokoll für elektrische Anlagen** in der bundeseinheitlichen Fassung der Elektrotechniker, Radio- und Videoelektroniker im Betrieb zur Einsichtnahme bereitzuhalten.
2. Die elektrischen Installationen, insbesondere die elektrischen Schutzmaßnahmen, sind regelmäßig, mindestens jedoch alle drei Jahre, auf ihren ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen. Hierüber sind Sicherheitsprotokolle für elektrische Anlagen in der bundeseinheitlichen Fassung im Betrieb zur Einsichtnahme bereitzuhalten.
3. Die vorhandene Blitzschutzanlage ist gemäß ÖVE/ONORM E 8049 (mindestens Klasse 3) zu ergänzen. Hierüber ist ein **Prüfprotokoll (samt Skizze)** gemäß dieser Vorschrift aufzulegen.
4. Für die erste Löschhilfe sind folgende Handfeuerlöscher nach ÖNORM F 1050 griffbereit zu montieren und nachweislich alle 2 Jahre nach ÖNORM F 1052 überprüfen zu lassen:  
Extrazimmer 1 und 2: 1 TFL der Brandklasse A mit zumindest 4 LE  
Küche: 1 TFL der Brandklasse A,B mit zumindest 4 LE geeignet für Fettbrände (z.B. Kohlendioxidlöscher. Weiters ist im Küchenbereich eine Löschdecke bereitzuhalten.  
Die Standorte sind gemäß der KennVO zu kennzeichnen.  
**Durch die neue Vorschreibung der ersten Löschhilfe in den Bereichen „Küche und Extrazimmer“ sind alle bisherigen Vorschreibungen von ersten Löschhilfen in diesen Bereichen als gegenstandslos zu betrachten.**
5. Die Fluchtwege und Ausgänge aus den neuen bzw. abgeänderten Betriebsanlagenbereichen (beide Extrazimmer sowie Küchenbereich und zugehörige Gangbereiche sowie WC-Anlagen) müssen während der Betriebszeiten gut erkennbar sein. Dies ist durch eine Fluchtwegorientierungsbeleuchtung in Anlehnung an die TRVB 102 (Technische Richtlinie vorbeugender Brandschutz) bzw. ÖNORM EN1838 zu gewährleisten. Die Fluchtwegorientierungsbeleuchtung

tung muss bei Stromausfall mindestens 60 Minuten nachleuchten.

Die Funktionstüchtigkeit ist einmal monatlich in Form einer Funktionskontrolle durch Besichtigung der Leuchten zu prüfen. Darüber hinaus ist mindestens einmal jährlich eine Vollentladung mit anschließender Vollladung der Akku-Leuchten durchführen zu lassen. Diese Überprüfungen sind in einem **Kontrollbuch** zu vermerken.

6. Zu allen Ausgängen sind Fluchtwege von mind. 1,00 m Breite möglichst geradlinig freizuhalten. Diese Fluchtwege dürfen auch nicht vorübergehend durch Sessel und Stühle oder dekorative Einrichtungsgegenstände verstellt werden.
7. Die derzeit bestehenden Regenabfallrohre im Bereich des neuen Küchenraumes sind aus diesem zu verlegen und außerhalb des neuen Gebäudeteiles in die bestehende Regenwasserkanalisation einzuleiten.
8. Die derzeit aus dem Extrazimmer in den Gastraum führende zweiflügelige Verbindungstüre ist entweder wie im Projekt dargestellt in Fluchtrichtung aufschlagend einzurichten (Stehflügel mit Panikverschluss) oder während der Betriebszeiten bzw. auf Dauer der Nutzung der Extrazimmer in geöffneten Zustand zu fixieren.
9. Bei der mobilen Trennwand zwischen den beiden Extrazimmern muss während der Betriebszeiten bzw. auf Dauer der Nutzung dieses Extrazimmers ein Durchgang in einer Mindestbreite von 1,00 m in geöffneten Zustand fixiert und erhalten bleiben.  
Dies gilt nicht bei einer Personenbeschränkung auf max. 40 Verabreichungsplätze, für welche der Fluchtweg über den innenliegenden Gang zum hofseitigen Ausgang in geeigneter Form vorhanden ist.
10. Die innerhalb des neuen Küchenbereiches verlaufenden Freileitungen bzw. Verrohrungen der Heizungsanlage sind entweder unter Putz zu verlegen oder in hygienisch geeigneter Form dicht zu verkleiden (z.B. Gipskartonplatten).
11. Für den Betrieb ist im Einvernehmen mit der Feuerwehr ein Brandschutzplan zu erstellen. Dieser Brandschutzplan ist an öffentlich zugänglicher Stelle auszuhängen und bei der Feuerwehr zu hinterlegen.

#### Arbeitnehmerschutzrechtliche Auflagen:

12. Die durch die Änderungen betroffenen neuen Fußböden müssen ausreichend rutschhemmend ausgeführt sein (z.B. Küchenerweiterung: Fliesen mindestens R12/V4 gemäß BGR 181); Nachweise bzw. Bestätigungen darüber sind in der Arbeitsstätte – zur möglichen Einsichtnahme – aufzubewahren.
13. Die gewendelte Stiege ins Obergeschoß (zum Sanitär- und Sozialbereich der Arbeitnehmer/innen) ist beidseits mit einem Handlauf auszustatten.
14. Die jeweils erste und letzte Stufenkante der einzelnen Stiegenläufe sowie allenfalls vorhandener nicht vermeidbarer Einzelstufen, sind deutlich und dauerhaft zu kennzeichnen.

Wenn die Änderung der Anlage fertig gestellt ist, müssen Sie dies der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf bekannt geben.

Rechtsgrundlagen  
für die Sachentscheidung  
§ 81, § 77, § 74 Abs. 2, § 359 Abs. 1 1. und 2. Satz der Gewerbeordnung 1994  
§ 93 Abs. 2 und 3 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes

II.

Die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf als Baubehörde **erteilt die Baubewilligung** für die Betriebsanlage für das Gastgewerbe im Standort Palterndorf, Hauptstraße 41 **durch die**

- a) **Abänderung im Bereich des Extrazimmers**
- b) **Änderungen bei den WC-Anlagen**
- c) **Abänderungen im Bereich der Küche**
- d) **Änderungen im Obergeschoß**

entsprechend der obigen Beschreibung.

**Dieses Vorhaben muss nach Maßgabe dieser Beschreibung mit den beiliegenden Projektunterlagen übereinstimmen. Diese Unterlagen sind mit einer entsprechenden Bezugsklausel versehen.**

**Sie sind verpflichtet, folgende Auflagen zu erfüllen:**

1. Der Baubeginn und die Fertigstellung ist der Baubehörde anzuzeigen. Weiters ist vor Baubeginn ein verantwortlicher Bauführer im Sinne der NÖ BO der Baubehörde schriftlich bekannt zu geben.
2. Vor Baubeginn sind hinsichtlich der Tragfähigkeit bestehender Bauwerksteile nachweislich Erkundigungen und erforderlichenfalls Untersuchungen am betroffenen Bauobjekt durch den Bauführer durchzuführen, bzw. von einem befugten Fachmann durchführen zu lassen. Aufgrund der statischen Untersuchungen resultierende notwendige Umplanungen sind der Baubehörde mitzuteilen und es ist erforderlichenfalls um Baubewilligung anzusuchen.
3. Mind. 2 Wochen vor Baubeginn ist mit den Vertretern der Ver- und Entsorgungsunternehmen bezüglich der Feststellung, der Abänderung und Neuordnung der vorhandenen Leitungstrassen „EVN, Gemeinde“ nachweislich das Einvernehmen herzustellen.

Für die Lagerung von Baumaterialien, bei Montage, v. FT-Häusern, Fertigteilen o.ä., sowie bei Aufstellung von Baumaschinen, auf öffentlichem Gut ist bei der

Gemeinde / der Bezirkshauptmannschaft vor Baubeginn um straßenpolizeiliche Bewilligung gem. § 90 STVO. 1960 anzusuchen.

5. Sämtliche Dachwässer sind in den öffentlichen Regenwasserkanal zu leiten.
6. Sämtliche im Haus anfallenden Fäkalien und Abwässer sind in den öffentlichen Ortskanal zu leiten.  
Die Hauskanalisation ist gemäß der ÖNORM B 2501 bzw. 2502 oder glw. herzustellen. Wenn die Rückstauenebene der öffentl. Kanalisation über der Anschlusshöhe liegt ist in die Hauskanalanschlussleitung der Schmutzwasserableitung eine Rückstausicherung einzubauen.
7. Sämtliche Schächte und Abdeckungen sind entsprechend der anfallenden Nutz- und Verkehrslasten tragsicher bzw. befahrbar auszubilden

#### *Fertigstellungsmeldung und Atteste*

8. Zur Fertigstellungsmeldung (gem. § 30 NÖ BO 1996) sind ergänzend zu den in diesem § geforderten Unterlagen „Bauführerbescheinigung und vom Bauführer bestätigter Lageplan“ folgende Atteste vorzulegen:
  - Bestandsplan und/oder eine Bauanzeige von Abänderungen (im Falle von Abänderungen gegenüber dem bewilligten Projekt)
  - Arbeits- und Prüfungsbericht der Elektroinstallationen gem. der ÖVE/ONORM-Richtlinie E-8001

Rechtsgrundlagen  
für die Sachentscheidung  
§ 23 NÖ Bauordnung 1996  
§ 14 Ziff. 4 NÖ Bauordnung 1996

### III.

**Sie sind verpflichtet, die folgenden Verfahrenskosten innerhalb von vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides zu bezahlen:**

Verwaltungsabgabe (Gewerbeverfahren)	€ 65,-
Verwaltungsabgabe (Bauverfahren)	€ 47,96
	€ 112,96

#### Gebührenhinweis:

Weiters werden Sie ersucht, für die Amtsblattverlautbarung die Kosten in der Höhe von € 18,50 zu überweisen.  
Auf dem beiliegenden Zahlschein ergibt sich daher ein Gesamtbetrag von € 131,46.

Rechtsgrundlagen  
für die Kostenentscheidung  
§§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991  
Tarifpost 149 lit. b der Bundes-Verwaltungsabgabenverordnung 1983  
Tarifpost 109 der Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 2001

## Begründung

### zu I.

Wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 leg. cit. umschriebenen Interessen erforderlich ist, bedarf gemäß § 81 Abs. 1 leg. cit. auch die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung.

Zur Beurteilung des Vorhabens wurde am 8. November 2004 eine Augenscheinsverhandlung durchgeführt.

Die ergänzten Projektunterlagen, welche laut Verhandlungsschrift vom 8.11.2004 notwendig waren, wurden am 23.2.2006 der Behörde übermittelt und am 20.3.2006 vom bau- und maschinenbautechnischen Amtssachverständigen freigegeben.

Am 6. Juni 2006 langte die Stellungnahme der Lebensmittelkontrolle bei der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf ein, aus der hervorgeht, dass die Betriebsanlage nicht genehmigungsfähig ist (Kreuzkontamination Schmutz- und Reinbereich).

Am 7. Juni 2006 langte die abschließende Stellungnahme des Arbeitsinspektorats für den 6. Aufsichtsbezirk ein, welche lautet wie folgt:

„Ergänzend zu den Auflagenpunkten 1. bis 11 (siehe VHS vom 8.11.2004) aus dem Gutachten der Amtssachverständigen für Bau- und Maschinenbautechnik im Gewerbeverfahren werden folgende Auflagen beantragt:

- Die durch die Änderungen betroffenen neuen Fußböden müssen ausreichend rutschhemmend ausgeführt sein (z.B. Küchenerweiterung: Fliesen mindestens R12/V4 gemäß BGR 181); Nachweise bzw. Bestätigungen darüber sind in der Arbeitsstätte – zur möglichen Einsichtnahme – aufzubewahren.
- Die gewendelte Stiege ins Obergeschoß (zum Sanitär- und Sozialbereich der Arbeitnehmer/innen) ist beidseits mit einem Handlauf auszustatten.
- Die jeweils erste und letzte Stufenkante der einzelnen Stiegenläufe sowie allenfalls vorhandener nicht vermeidbarer Einzelstufen, sind deutlich und dauerhaft zu kennzeichnen.

### Allgemeiner Hinweis:

Gemäß § 5 Abs. 3 Arbeitsstättenverordnung (AStV) sind alle Räume in Arbeitsstätten – entsprechend ihrer Nutzungsart – ausreichend lüftbar einzurichten (betrifft z.B.: Lagerräume, Abstellraum, Gang, Vorraum).“

Die genehmigungsfähigen Projektunterlagen wurden am 21.11.2006 der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf übergeben und am 3.1.2007 vom Lebensmittelinspektorat freigegeben.

Die Würdigung der eingeholten Sachverständigengutachten durch die Behörde führte zu dem Schluss, dass die gemäß § 74 Abs. 2 GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen bei Einhaltung der im Spruchteil I. enthaltenen Auflagen 1. bis 14. ausreichend geschützt sind. Demnach können Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 1 leg.cit. ebenso wie unzumutbare Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 2 bis 5 leg.cit. bei projektgemäßer Änderung der Anlage ausgeschlossen werden.

Die Bekanntgabe der Fertigstellung der geänderten Anlage wurde angeordnet, um die Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen überwachen zu können.

Da die vorgeschriebenen Auflagen 1. bis 14. auch dem Arbeitnehmerschutz dienen, war deren Vorschreibung auch auf § 93 Abs. 2 und 3 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes zu stützen, wobei die Vorschreibung der Auflagen 12. bis 14. durch den Vertreter des Arbeitsinspektorats für den 6. Aufsichtsbezirk beantragt wurden.

#### zu II.

Die Errichtung diverser Umbauarbeiten bedarf gemäß § 14 Z. 4 der NÖ Bauordnung 1996 einer Baubewilligung.

Eine Baubewilligung ist gemäß § 23 Abs. 1, Satz 2 leg.cit. zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu folgenden Bestimmungen besteht:

1. Im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungs- und Nutzungsart des Baugrundstückes, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone
2. Bebauungsplan
3. Bausperre
4. Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz
5. Bauverbot
6. Bestimmungen der NÖ Bauordnung sowie weiterer baurechtlicher Bestimmungen

Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, ist die Prüfung nach Z. 6 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch diese Genehmigung nicht erfasst ist. (§ 23 Abs. 1, Satz 3 in Verbindung mit § 20 Abs. 1, letzter Satz leg.cit.)

Gemäß § 1 NÖ Bau-Übertragungsverordnung hat die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, im gegenständlichen Gemeindegebiet wahrzunehmen. Zu diesen Angelegenheiten zählt die Durchführung des Baubewilligungsverfahrens.

Zur Beurteilung des Vorhabens wurde am 8. November 2004 ein Lokalaugenschein durchgeführt. Diesem wurden gewerbetechnische Amtssachverständige und weitere Verfahrensbeteiligte beigezogen.

Der bautechnische Amtssachverständige kam in seinem Gutachten zum Schluss, dass die im Spruchteil II. enthaltenen Auflagen 1. bis 8. zur Erfüllung der einschlägigen baurechtlichen Vorschriften erforderlich seien.

Seitens der Baubehörde wurde folgende rechtliche Beurteilung vorgenommen:

Die Prüfung des Bauvorhabens im Hinblick auf die einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen führte zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben der einschlägigen Flächenwidmung und den einschlägigen Bebauungsvorschriften nicht widerspricht.

Die Würdigung der nachvollziehbaren gutachtlichen Aussagen des Amtssachverständigen führt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben bei projektgemäßer Ausführung und Einhaltung der im Spruchteil II. enthaltenen Auflagen 1. bis 8. den Bestimmungen der in § 20 Abs. 1 Z. 6 NÖ Bauordnung 1996 angeführten Rechtsvorschriften entspricht.

zu III.

Die im Spruch angeführten Verfahrenskosten sind gemäß den zitierten Rechtsvorschriften vom Antragsteller zu tragen.

### **Rechtsmittelbelehrung zu Spruchteil I., II. und III.**

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich, telegrafisch, mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf eingebracht werden,
- diesen Bescheid bezeichnen (Geben Sie bitte das Bescheidkennzeichen an und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat),
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Die Gebühr für die Berufung beträgt € 13,--.

**Hinweis:** Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Ergeht weiters an

2. das Arbeitsinspektorat für den 6. Aufsichtsbezirk, Fichtegasse 11, 1010 Wien

und zur Kenntnis an

3. die Marktgemeinde Palterndorf-Dobermannsdorf
4. das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Bau- und Anlagentechnik (BD2), Fachrichtung Maschinenbau, 3109 St. Pölten
5. das Amt der NÖ Landesregierung, Lebensmittelkontrolle Korneuburg, Kreuzensteiner Straße 18-20, 2100 Korneuburg
6. das Fachgebiet G3 im Hause.

Für den Bezirkshauptmann  
Ing. K ö l b l

Diesbezüglich ist an zu führen, dass im Bauakt keine Fertigstellungsanzeige bzw. Benützungsbewilligung vorhanden war.

## **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.

Etwilige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## **3. Gutachten:**

Ermittlung der Verkehrswerte von:

<b>EZ 41, Grundbuch 06119 Palterndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 433, mit der Adresse 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41/41a</b>
<b>BLNr. 27, 1237/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Betrieb Top 3</b></b>
<b>BLNr. 28, 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1</b></b>
<b>BLNr. 29, 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2</b></b>
<b>BLNr. 30, 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 3</b></b>
<b>BLNr. 31, 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 4</b></b>
<b>BLNr. 32, 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 5</b></b>
<b>BLNr. 33, 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 6</b></b>
<b>BLNr. 34, 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 7</b></b>
<b>BLNr. 35, 5/1636 Anteile - verbunden mit <b>Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 8</b></b>

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.

**EZ 41, Grundbuch 06119 Palterndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 433,  
mit der Adresse 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41/41a**

**BLNr. 27, 1237/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Betrieb Top 3**

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	1195,53 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 30,00		
		€	35 865,90
anteiliger Bodenwert		€	<b>35 865,90</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	2 100,00
Nutzfläche ca.	1195,53 m <sup>2</sup>	€	2 510 613,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes angenommen ca.	50 Jahre		
Wertminderung in %	63%	€	1 581 686,19
		€	928 926,81
Abzüglich Investitionsrückstau € 700,- pro m <sup>2</sup> Nutzfläche		€	836 871,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>92 055,81</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	35 865,90
Bauzeitwert		€	92 055,81
		€	127 921,71
Risikoabschlag von 10% aufgrund der Abweichungen zu den erhobenen Plänen sowie der Risiken aufgrund der Fertigstellung (siehe Seite 59 im Gutachten) sowie der erloschenen Betriebserlaubnis (siehe Seite 49 im Gutachten)		€	12 792,17
		€	115 129,54
Risikoabschlag von 10% aufgrund der Unsicherheiten betreffend der Bestellung einer Verwaltung		€	11 512,95
		€	103 616,59
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 30% aufgrund der derzeitig geringen Nachfragen nach ehemaligen Betriebsstätten in dieser Lage und Größe und des sehr eingeschränkten Käufermarktes		€	31 084,98
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>72 531,61</b>

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

**BLNr. 28, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1**

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	15,00 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 30,00	€	450,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>450,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	160,00
Nutzfläche ca	15 m <sup>2</sup>	€	2 400,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen ca.	50 Jahre		
Wertminderung in %	63%	€	1 512,00
		€	888,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>888,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	450,00
Bauzeitwert		€	888,00
		€	1 338,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach KFZ - Stellplätzen in dieser Lage und des sehr eingeschränkten Käufermarktes			
		€	334,50
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>1 003,50</b>

**BLNr. 29, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2**

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	15,00 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 30,00	€	450,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>450,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	160,00
Nutzfläche ca.	15 m <sup>2</sup>	€	2 400,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen ca.	50 Jahre		
Wertminderung in %	63%	€	1 512,00
		€	888,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>888,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	450,00
Bauzeitwert		€	888,00
		€	1 338,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach KFZ - Stellplätzen in dieser Lage und des sehr eingeschränkten Käufermarktes			
		€	334,50
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>1 003,50</b>

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	15,00 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 30,00	€	450,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>450,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	160,00
Nutzfläche ca.	15 m <sup>2</sup>	€	2 400,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen ca.	50 Jahre		
Wertminderung in %	63%	€	1 512,00
		€	888,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>888,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	450,00
Bauzeitwert		€	888,00
		€	1 338,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach KFZ - Stellplätzen in dieser Lage und des sehr eingeschränkten Käufermarktes		€	334,50
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>1 003,50</b>

**BLNr. 31, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 4**

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	15,00 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 30,00	€	450,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>450,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	160,00
Nutzfläche ca.	15 m <sup>2</sup>	€	2 400,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen ca.	50 Jahre		
Wertminderung in %	63%	€	1 512,00
		€	888,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>888,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	450,00
Bauzeitwert		€	888,00
		€	1 338,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach KFZ - Stellplätzen in dieser Lage und des sehr eingeschränkten Käufermarktes			
		€	334,50
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>1 003,50</b>

**BLNr. 32, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 5**

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	15,00 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 30,00		
		€	450,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>450,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	160,00
Nutzfläche ca	15 m <sup>2</sup>	€	2 400,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen ca.	50 Jahre		
Wertminderung in %	63%	€	1 512,00
		€	888,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>888,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	450,00
Bauzeitwert		€	888,00
		€	1 338,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach KFZ - Stellplätzen in dieser Lage und des sehr eingeschränkten Käufermarktes		€	334,50
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>1 003,50</b>

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	15,00 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 30,00	€	450,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>450,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	160,00
Nutzfläche ca.	15 m <sup>2</sup>	€	2 400,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen ca.	50 Jahre		
Wertminderung in %	63%	€	1 512,00
		€	888,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>888,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	450,00
Bauzeitwert		€	888,00
		€	1 338,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach KFZ - Stellplätzen in dieser Lage und des sehr eingeschränkten Käufermarktes		€	334,50
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>1 003,50</b>

**BLNr. 34, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 7**

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	15,00 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 30,00	€	450,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>450,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	160,00
Nutzfläche ca.	15 m <sup>2</sup>	€	2 400,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen ca.	50 Jahre		
Wertminderung in %	63%	€	1 512,00
		€	888,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>888,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	450,00
Bauzeitwert		€	888,00
		€	1 338,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach KFZ - Stellplätzen in dieser Lage und des sehr eingeschränkten Käufermarktes			
		€	334,50
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>1 003,50</b>

**BLNr. 35, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 8**

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	15,00 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 30,00		
		€	450,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>450,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	160,00
Nutzfläche ca	15 m <sup>2</sup>	€	2 400,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes angenommen ca.	50 Jahre		
Wertminderung in %	63%	€	1 512,00
		€	888,00
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>888,00</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	450,00
Bauzeitwert		€	888,00
		€	1 338,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfragen nach KFZ - Stellplätzen in dieser Lage und des sehr eingeschränkten Käufermarktes		€	334,50
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>1 003,50</b>

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 27, 1237/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Betrieb Top 3, EZ 41, Grundbuch 06119 Palterndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 433, mit der Adresse 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41/41a, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto sowie bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf**, zum Bewertungsstichtag 13.11.2025 beträgt gerundet:

**EUR 72.500,-**  
**(Euro Zweiundsiebzigttausendfünfhundert )**

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 27, 1237/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Betrieb Top 3, EZ 41, Grundbuch 06119 Palterndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 433, mit der Adresse 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41/41a, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto sowie bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf**, zum Bewertungsstichtag 13.11.2025 beträgt gerundet:

**EUR 60.300,-**  
**(Euro Sechzigtausenddreihundert )**

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 28, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 1, EZ 41, Grundbuch 06119 Palterndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 433, mit der Adresse 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41/41a**, zum Bewertungsstichtag 13.11.2025 beträgt gerundet:

**EUR 1.000,-**  
**(Euro Eintausend )**

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 29, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 2, EZ 41, Grundbuch 06119 Palterndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 433, mit der Adresse 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41/41a**, zum Bewertungsstichtag 13.11.2025 beträgt gerundet:

**EUR 1.000,-**  
**(Euro Eintausend )**

Der gerundete Verkehrswert **BLNr. 30, 5/1636 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an Autoabstellplatz 3, EZ 41, Grundbuch 06119 Palterndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 433, mit der Adresse 2182 Palterndorf, Hauptstraße 41/41a**, zum Bewertungsstichtag 13.11.2025 beträgt gerundet:

**EUR 1.000,-**  
**(Euro Eintausend )**



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.

Des Weiteren ist an zu führen, dass etwaige Entsorgungskosten bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt wurden.

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.