

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 8/26z

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 16.02.2026, 24 E 8/26z, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen, FN 044605x
3943 Schrems, Hauptplatz 22

vertreten durch: Mag. Bernhard Kispert, Rechtsanwalt
1010 Wien, Himmelpfortgasse 20/2

Verpflichtete Partei: Johann Scheit, geboren am 09.01.1950
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Landesbahnsiedlung 23

Wegen: € 926.820,98 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert:

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1014, Grundbuch 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 565/7, mit der Adresse 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Landesbahnsiedlung 23.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 16.02.2026 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1014, Grundbuch 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 565/7, mit der Adresse 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Landesbahnsiedlung 23.

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 02.06.2026 (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 1014, GST – Nr. 565/7, GB 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde** am 02.06.2026 von 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 23.03.2026

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt

1.5.5. Kontoblatt der Markgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld

1.5.6. Fotos

Bestandsverhältnis:

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

Rückstände

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld vom 29.07.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 4.668,37 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist laut Auskunft von Herrn Johann Scheid, Verpflichtete Partei, für die Liegenschaft nicht vorhanden.

Kontoblatt der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld vom 29.07.2026

<

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 23.03.2026

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde				EINLAGEZAHL 1014	
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf					

Letzte TZ 536/2026					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR		G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE GST-ADRESSE	
565/7		G GST-Fläche		3274	
		Bauf.(10)		410	
		Gärten(10)		2864 Landesbahnsiedlung 23	
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1 a gelöscht					
***** B *****					
2 ANTEIL: 1/1					
Johann Scheit					
GEB: 1950-01-09 ADR: Landesbahnsiedlung 6, Leopoldsdorf im Marchfelde					
2285					
a 9127/2022 IM RANG 6818/2022 Kaufvertrag 2022-07-12 Eigentumsrecht					
***** C *****					
2 a 9127/2022 Pfandurkunde 2022-09-07					
PFANDRECHT					
Höchstbetrag EUR 1.200.000,--					
für Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 44605x)					
3 a 8533/2025 Exekutionsbewilligung 2025-10-27					
PFANDRECHT					
vollstr. EUR 7.525,36					
4 % Z ab 01.11.2022					
Kosten EUR 1.612,71 samt 4 % Z seit 04.09.2025					
Antragskosten EUR 701,65 für Dr. Erwin Rohringer, öffentl.					
Notar, geb. 14.09.1956 (13 E 2283/25a)					
4 a 9103/2025					
PFANDRECHT					
vollstreckbar EUR 294,30					
Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-11-13 für					
G.V.U. - Bezirk Gänserndorf (13 E 2507/25t)					
5 a 536/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur					
Hereinbringung von vollstr EUR 926.820,98					
samt 2,575 % Z pro Vierteljahr aus EUR 926.820,98					
von 2024-07-01 bis 2024-12-31 bei vierteljährlicher					
Kapitalisierung,					
samt 1,375 % Z pro Vierteljahr aus EUR 926.820,98					
seit 2025-01-01 bei vierteljährlicher Kapitalisierung,					
Kosten EUR 28.248,88, Antragskosten EUR 16.739,86,					
Antragskosten EUR 20,-- für					
Raiffeisenbank Oberes Waldviertel eGen (FN 044605x)					
(24 E 8/26z)					
Seite 1 von 2					

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

Grundbuch

23.03.2026 07:55:04

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

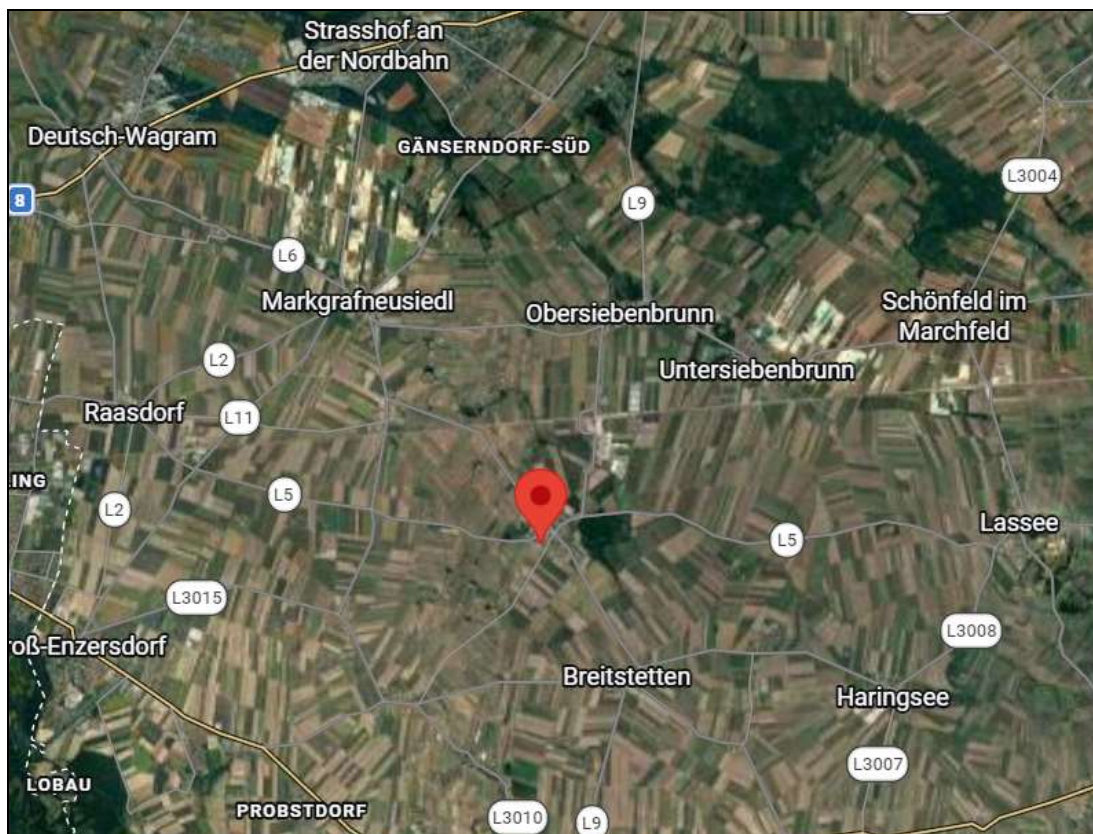


Abbildung 3:

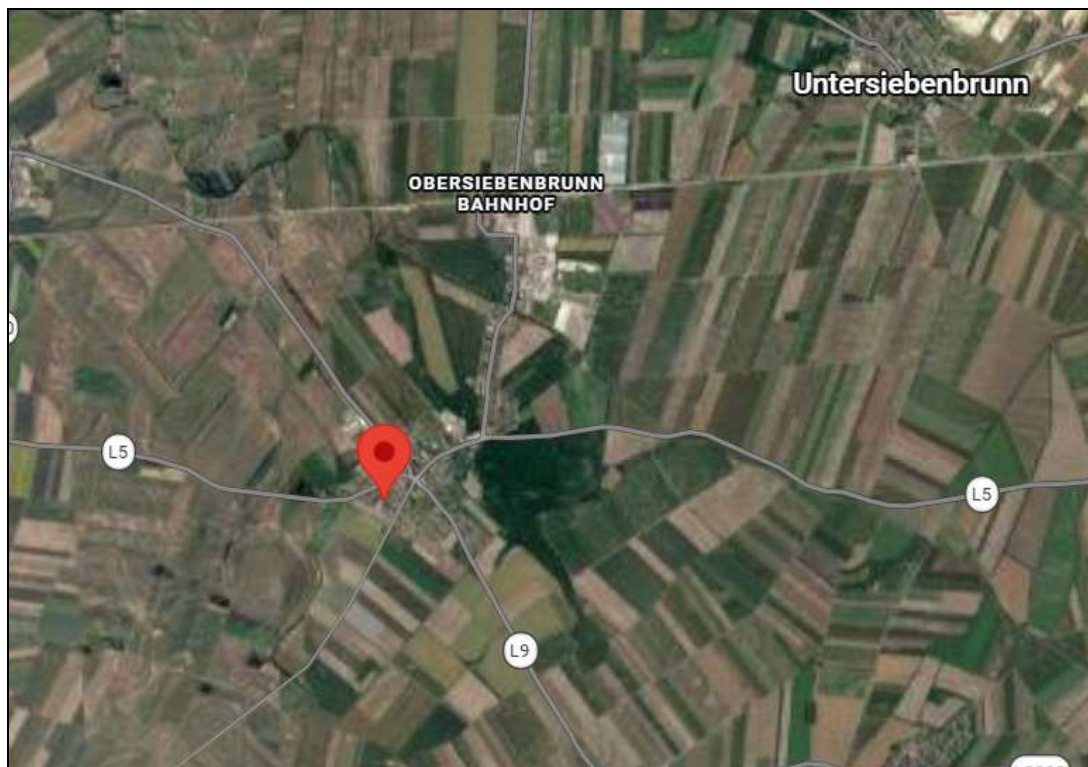


Abbildung 4:

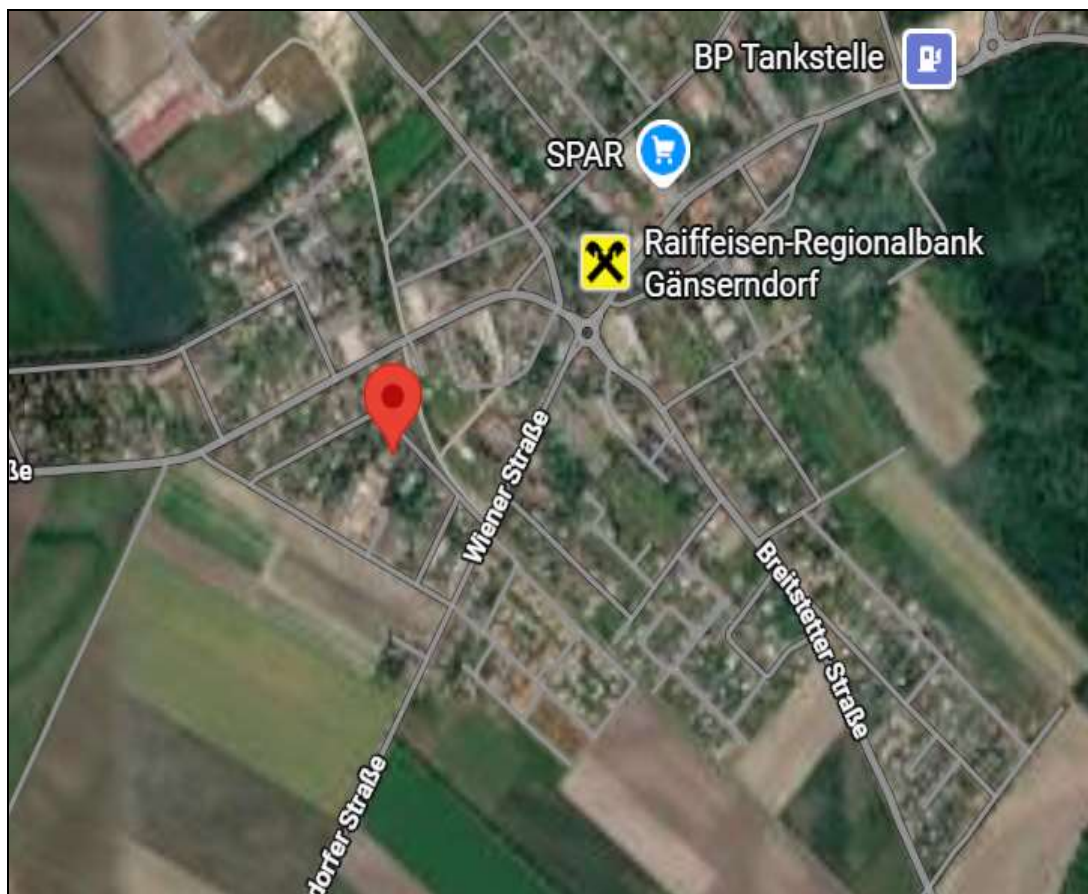


Abbildung 5:

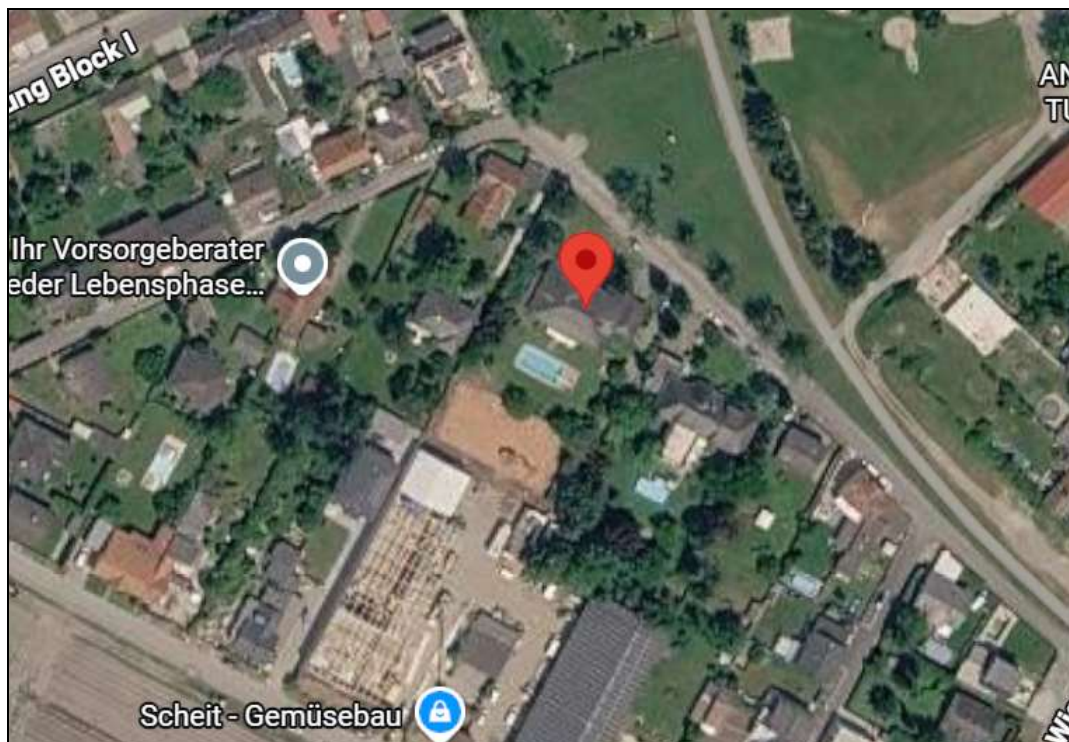
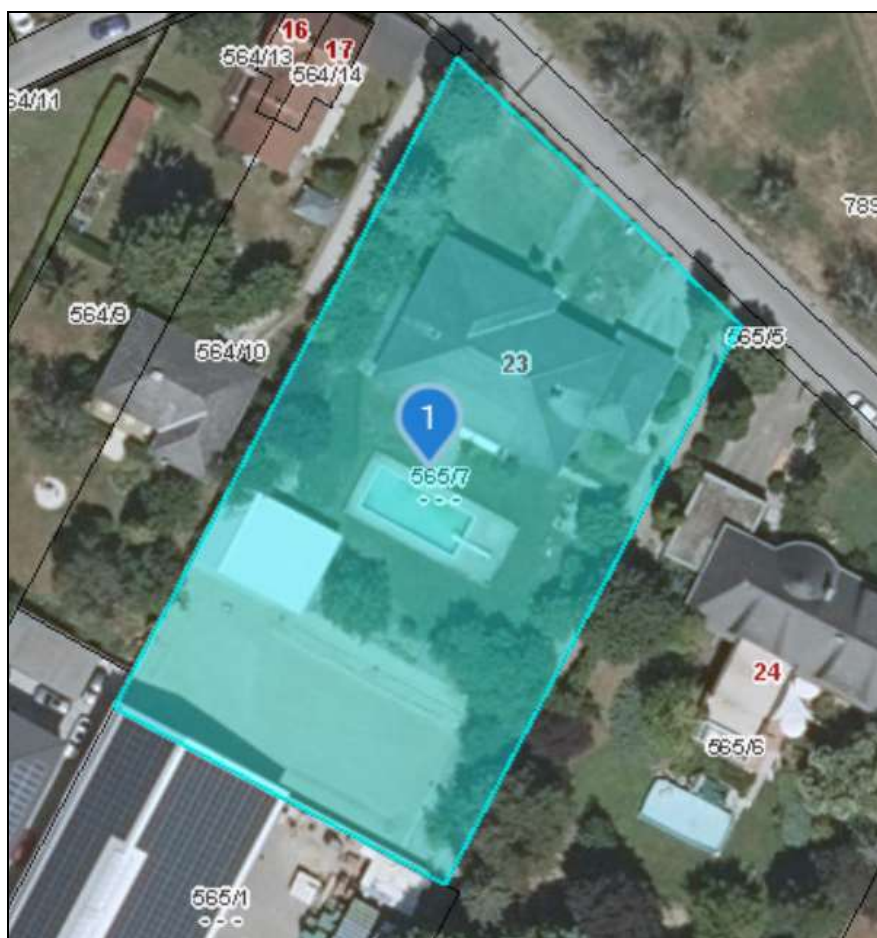
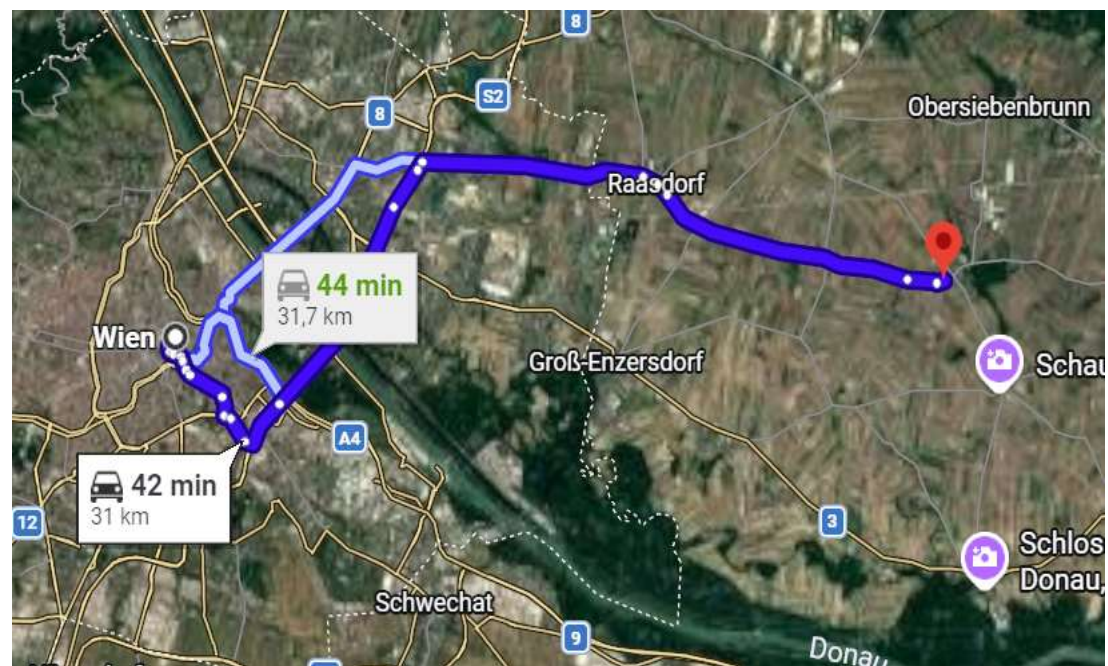


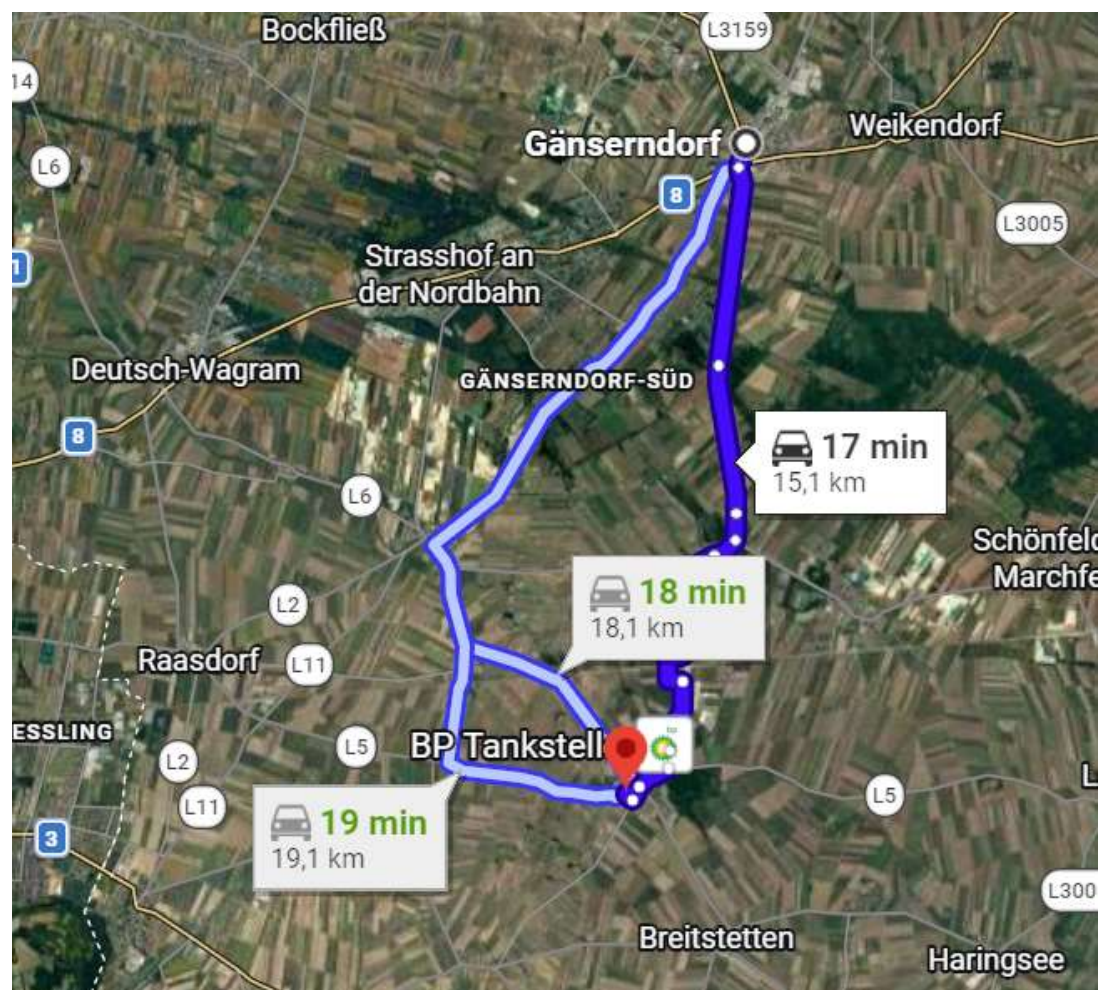
Abbildung 6 – GST – Nr. 565/7:



Verkehrsanbindung nach Wien - PKW



Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - Stadt - PKW



2.2. Bebaubarkeit:

Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 565/7

Bauland Wohngebiet beschränkt auf 2 Wohneinheiten
Bebauungsbestimmungen verordnet:
offene Bebauungsweise, Bebauungsdichte 40%,
Höhe 6,5m

2.3. Objektbeschreibung:

EZ 1014, Grundbuch 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 565/7, mit der Adresse 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Landesbahnsiedlung 23











Bezeichnung: Wohnhaus

<u>Sonstiges:</u>	Terrasse, Einfriedung, Bepflasterungen, Schwimmbecken, Garage, Nebengebäude (im Rohbau), Tennisplatz (Sandplatz)
<u>Fenster:</u>	mit Rollläden
<u>Gliederung:</u>	Kellergeschoss – vorhanden Erdgeschoss Dachgeschoss – nicht ausgebaut
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Herrn Johann Scheit, Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Luftwärmepumpe. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Räumlichkeiten

ERDGESCHOSS

<u>Vorraum:</u>	Boden verflies, Wände gestrichen, Holzdecke
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Flur:</u>	Boden verflies, Wände gestrichen, Holzdecke
<u>Zimmer:</u>	Teppichboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Teppichboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Badezimmer:</u>	Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, 2 Handwaschbecken, Badewanne, Hänge – WC, Dusche
<u>Badezimmer:</u>	Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Dusche, Handwaschbecken
<u>WC:</u>	Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<u>Wohnzimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke tapeziert
<u>Küche:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Abstellraum:</u>	Boden verflies, Wände tapeziert, Decke gestrichen
<u>Zimmer:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
<u>Abstellraum:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche

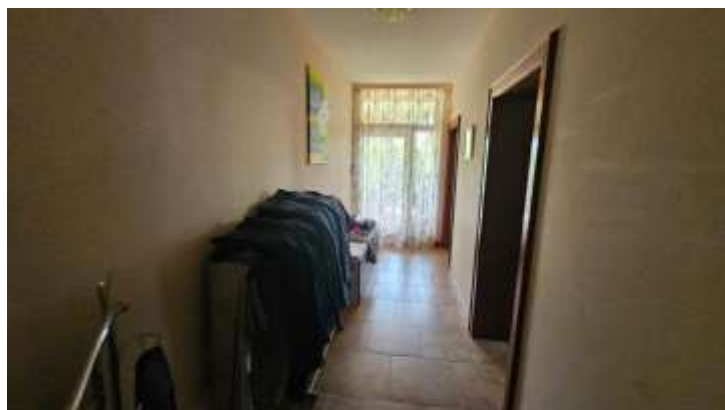
WC: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC, Pissoir

Eingangsbereich
(bei Garage): Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe Erdgeschoss







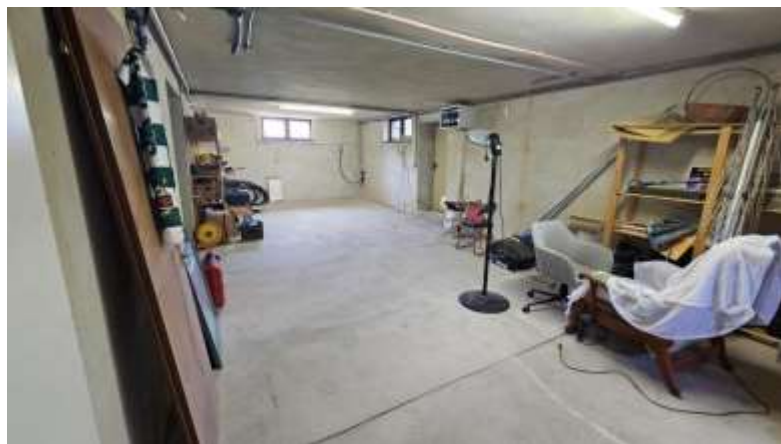






KELLERGEOSCHOSS





GARAGE



SCHWIMMBECKEN



NEBENGEBÄUDE IM ROHBAU



TENNISPLATZ



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 durchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

2.5. Anschlüsse:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Objektgröße:

Laut Einreichplan beträgt die **Wohnnutzfläche ca. 280 m².**

Kellergeschoss ca.:	271 m ²
Garage ca.:	36,66 m ²

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt. Für die Wohnnutzfläche bzw. Nutzfläche wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.7. Baubehörde:

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Errichtung eines Tennisclubgebäudes vom 19.03.2024

 Marktgemeinde LEOPOLDSDORF IM MARCHFELD		
Herr Johann Scheit		
Landesbahnsiedlung 23 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld		
Aktenzeichen:		BAU-37/2023
Bearb.:		Gabriele Nemeth
DW:		21
Datum:		19.03.2024
Betreff: Baubehördliche Bewilligung		
 BESCHEID		
 SPRUCH		
I.		
Der Bürgermeister der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 08.11.2023, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die		
baubehördliche Bewilligung		
für die Neuerrichtung eines Tennisclubgebäudes in 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Landesbahnsiedlung 23, auf dem Grundstück Nr. 565/7, KG Leopoldsdorf im Marchfeld, EZ 1014, Grundbuch Leopoldsdorf im Marchfeld.		
Das Gutachten vom 16.02.2024, GZ BAU-37/2023 und die Niederschrift vom 15.03.2024 GZ BAU-37/2023 des Amtssachverständigen des Gebietsbauamtes Korneuburg Ing. Franz Schnitzenlehner werden zum integrierenden Bestandteil dieses Bescheides erklärt und liegen in Abschrift bei.		
Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in dem beiliegenden Gutachten angeführten und nachstehend angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten:		
1. Der Baubeginn ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen und es ist der verantwortliche Bauführer bekannt zu geben. 2. Das Tragwerk ist so herzustellen, dass eine ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit nach den Regeln der Technik gegeben ist. Die Zuverlässigkeit der Tragwerke hat den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 zu genügen. 3. Die Glaselemente müssen aus geeignetem Sicherheitsglas, wie z.B. Einscheibensicherheitsglas (ESG) hergestellt sein: • Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 m Höhe über der Standfläche • vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehbare Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche 4. Mit der Fertigstellungsmeldung sind folgende Unterlagen vorzulegen:		
Marktgemeinde LEOPOLDSDORF IM MARCHFELD Rathausplatz 3, 2285 Leopoldsdorf i. M., Bezirk Gänserndorf Parteienverkehrszeiten Mo 7:30 bis 18:00 Uhr, Mi 7:30 bis 13:00 Uhr, Fr 7:00 bis 12:30 Uhr Telefon 02216/2216 - Fax DW 22 - www.leopoldsdorf.net - E-Mail postfach@leopoldsdorf.net - UID Nummer ATU16222004		

- Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung
- Lageplan mit Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung
- Prüfbefund über die elektrische Anlage nach dem Stand der Technik

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, vorgelegt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen, in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 168,20 vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 08.11.2023 wurden am 19.02.2024 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Von einer Nachbarin wurde fristgerecht eine Einwendung wie folgt abgegeben:

- Eine schriftliche Einwendung von Frau Christine Winter vom 27.02.2024, eingelangt am 28.02.2024

Am 15.03.2024 wurde der Einwand "einer erheblichen Lärmbelästigung durch Errichtung eines Tennisclubgebäudes" von Frau Christine Winter nochmals durch einen Sachverständigen des Gebietsbauamtes Korneuburg auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 geprüft und festgestellt, dass aus bautechnischer Sicht keine zu berücksichtigenden Einwendungen im Sinne des § 6 NÖ Bauordnung 2014 vorgebracht wurden.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 08.11.2023 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung, in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2024 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

Seite 3 von 3
TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,55, mindestens jedoch € 113,00

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung, hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 105,33 m ²	€	113,00
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 1 Amtsorgan(en) und einer Verhandlungsdauer von 4 halben Stunde(n)	€	55,20
Summe Verfahrenskosten	€	168,20
Kostenhinweis:		
Barauslagen Bundesgebühr 3,90	€	19,50
Barauslagen Bundesgebühr 7,20	€	21,60
Barauslagen Bundesgebühr 14,30	€	28,60
Summe Bundesgebühren	€	69,70
Summe gesamt	€	237,90

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld (p.A. Rathausplatz 3, 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, e-mail: postfach@leopoldsdorf.net) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.leopoldsdorf.net) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:

Dr. Clemens Nagel

Beilagen: Kopie der Niederschriften und Gutachten AZ BAU-37/2023 vom 15.03.2024 und 16.02.2024, Baubeschreibung, Einreichplan

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: Johann Schelt, Landesbahnsiedlung 23, 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld
Anrainer: Christine Winter, Landesbahnsiedlung 17, 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

Hinzuweisen ist, dass laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld bis dato kein Baubeginn und Bauführer der Baubehörde gemeldet wurde (das Ansuchen zur Baubewilligung wurde erst aufgrund bereits begonnener Bautätigkeiten – Anzeige durch Nachbarn und Begehung der Baubehörde gestellt).

Des Weiteren ist an zu führen, dass laut Mitteilung der Marktgemeinde Leopoldsdorf im Marchfeld noch keine Ergänzungsabgabe für die Bauklasse II vorgeschrieben wurde (5 Jahre ab Entstehung des Tatbestandes=Datum der Baubewilligung) – diese wird € 9.870,26 betragen und wird noch innerhalb der möglichen Frist vorgeschrieben werden.

Gemeinde Leopoldsdorf i.M.
AZ. 153-H-1977
Betrifft: Baubehördliche Bewilligung am 5. Juli 1977

An Herrn — Frau
Josef u. Hermine H A R L A C H E R
Landesbahnsiedlung 5
LEOPOLDSDORF i.M.
in 2285

Bescheid

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 2.6.1977 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 5.07.1977 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1) NO. Bauordnung die

Bewilligung

— zum Neubau? / Zubau? / Umbau? / Abbruch? / ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENWACH-
— zur Errichtung einer Einfriedung? HAUSES MIT GARAGE.
— zur Änderung? / Instandsetzung?
— zur Umwidmung?
— zur Aufstellung folgender Maschinen? / Gegenstände? / Werbemitteln?
— zur wesentlichen Abweichung? von der Bewilligung?
durch
— zu Anlagen? / Erweiterung? / Verwendung?
auf dem Grundstück in Leopoldsdorf i.M. Landesbahnsiedlung
Parz. Nr. 665, EZ., KG. Leopoldsdorf i.M.

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 — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs-) unterlagen zu erfolgen; hierbei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.244.-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse — mit beiliegendem Erlagschein²⁾ (Zahlschein²⁾) 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.

II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (beim Antrag) Verb. Fl. 407 m²
gemäß Tarifpost. 26 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 814.--

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 4 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 160.--

Barauslagen²⁾, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Bausachverständigen 200.--

Stempelmarke für Verhandlungen Niederschrift in der Höhe von S 70.--

Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid
(Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. N 153/13E als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6., Mariahilfer Straße 103

32

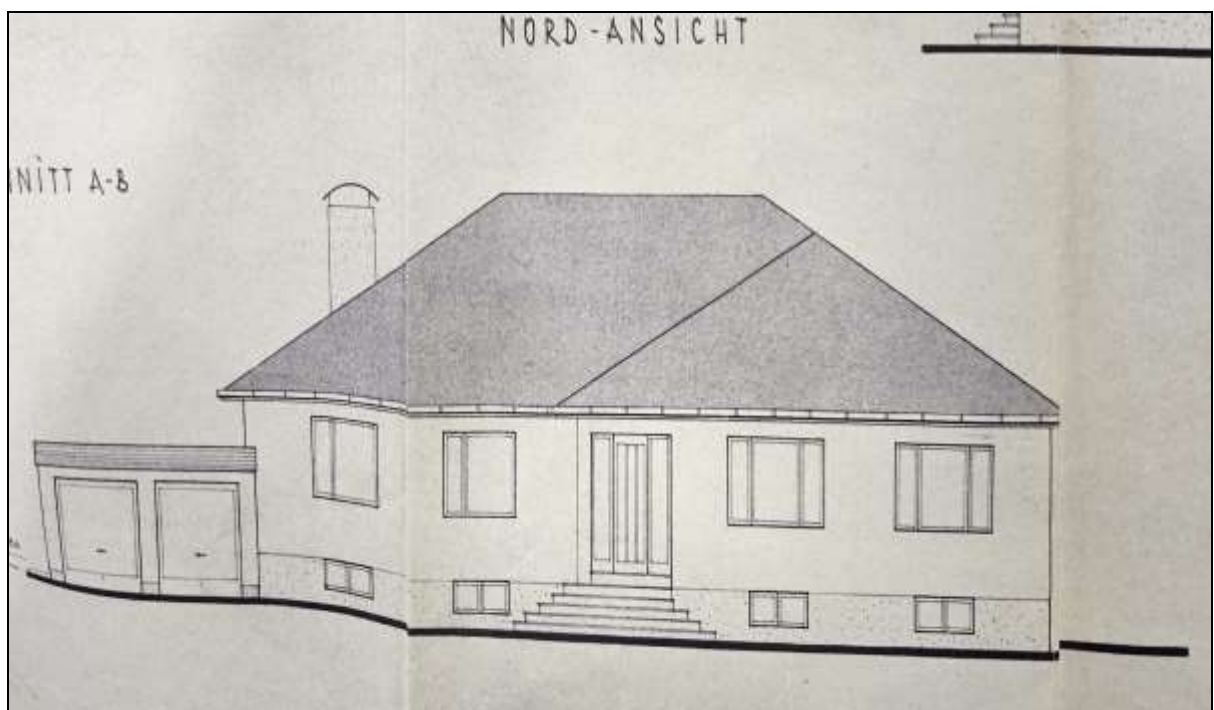
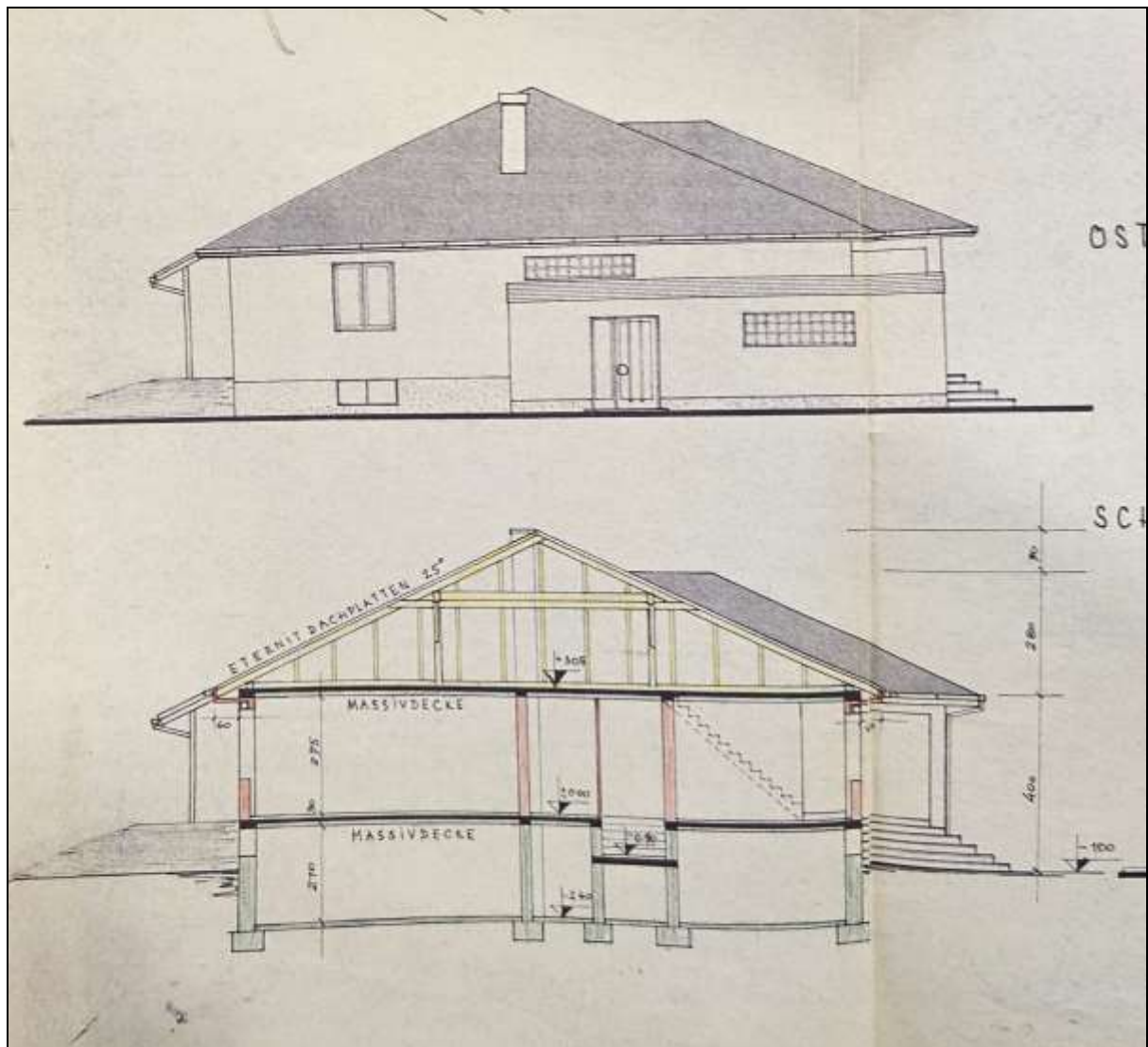
2.8. Pläne:

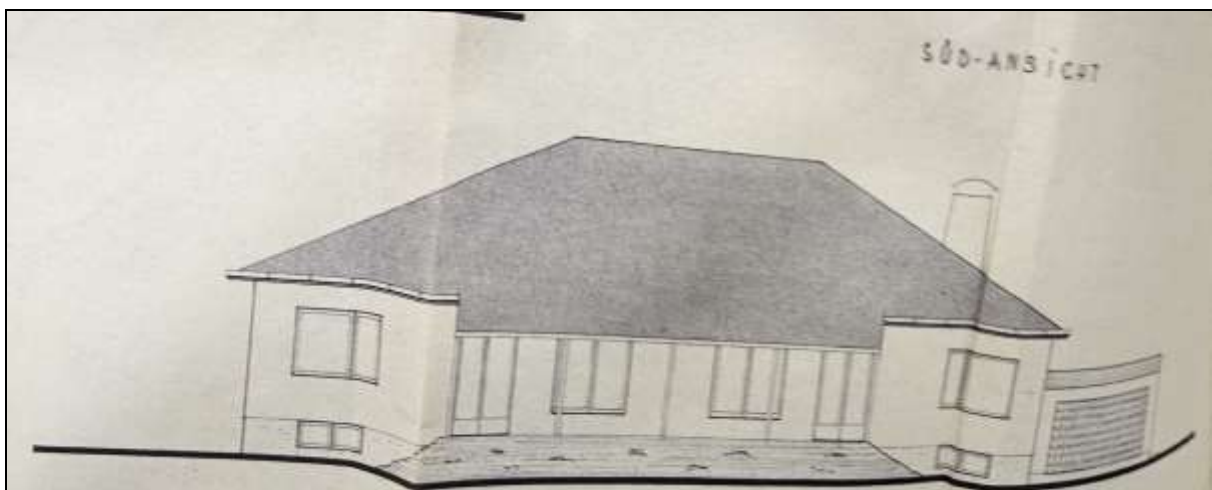
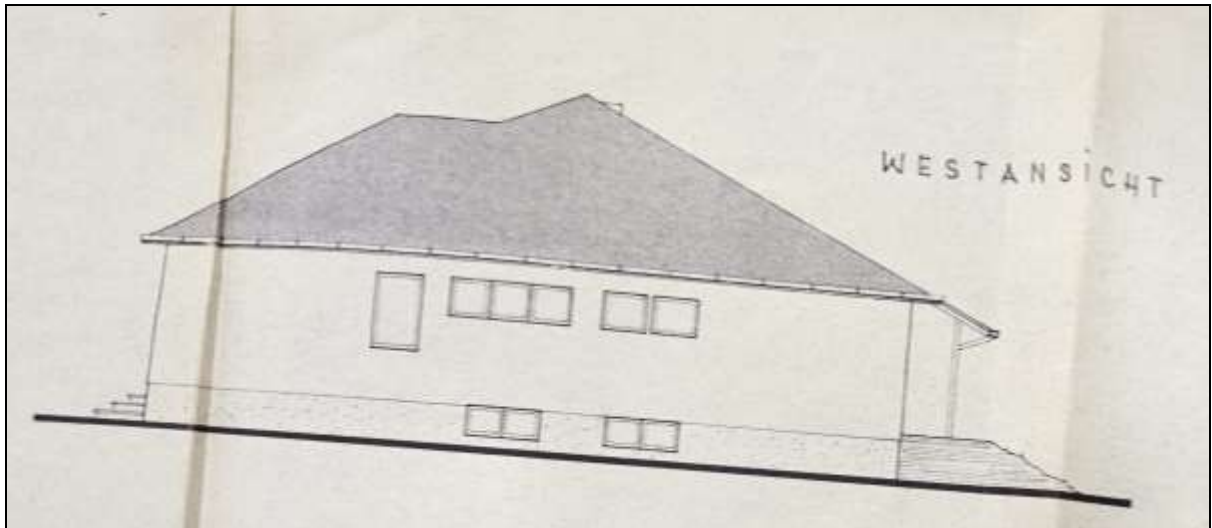
Einreichplan für die Neuerrichtung eines Tennisclubgebäudes vom 21.02.2024

MARKTGEMEINDE LEOPOLDSDORF IM MARCHFELD Befehl am 26. Feb. 2024 Zahl: _____		DIPL. ING. EWALD SODL Der Zivilingenieur für Bauwesen. 1080 Wien, Laudongasse 22/6, Tel.: 01/408 15 96 - 0, Fax 01/408 15 96 - 22 wien@sodl.at, www.sodl.at							
Bauvorhaben: Johann SCHEIT Neuerrichtung eines Tennisclubgebäudes in 2285 Leopoldsdorf, Landesbahnsiedlung 6, Gst.Nr. 565/7, EZ 1014, der KG 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde. Für Herrn Johann Scheit, wohnhaft in 2285 Leopoldsdorf, Landesbahnsiedlung 6.									
Planinhalt: EINREICHPLAN		Marktgemeinde Leopoldsdorf i.M. Hierauf bezieht sich der h. a. Bescheid vom 19. MRZ. 2024 Zl.: BAU- <u>37/2023</u> Der Bürgermeister:  M = 1:100 M = 1:100 M = 1:100 M = 1:250							
Grundelgentümer: Johann SCHEIT Landesbahnsiedlung 6 2285 Leopoldsdorf 		Bauwerber: Johann SCHEIT Landesbahnsiedlung 6 2285 Leopoldsdorf 							
Bauführer:		Planverfasser: DIPL. ING. EWALD SODL Der Zivilingenieur für Bauwesen. 1080 Wien, Laudongasse 22/6, Tel.: 01/408 15 96 - 0, Fax 01/408 15 96 - 22, Mail: wien@sodl.at, Web: www.sodl.at							
Parie:	<table border="1"><tr><td>A</td><td>B</td><td>C</td></tr><tr><td>D</td><td>E</td><td>F</td></tr></table>	A	B	C	D	E	F	GZ: 2315 Gezeichnet: turih/pusa	Plannummer: 102 D Datum: 21.02.2024
A	B	C							
D	E	F							

Einreichplan für die Errichtung eines Wohnhauses







ERDGESCHOSS

Architectural floor plan of the ground floor (Erdgeschoss) of a house. The plan is symmetrical, with a central hallway (Flur) and a large living area (Wohnzimmer) on the left. The right side features a kitchen (Küche), a dining area (Speis), and a garage. The front of the house has a large terrace (Terrasse) and a central entrance. The back of the house includes a bathroom (Bad), a toilet (WC), and a storage room (Ankleinraum). The plan is detailed with dimensions and room labels.

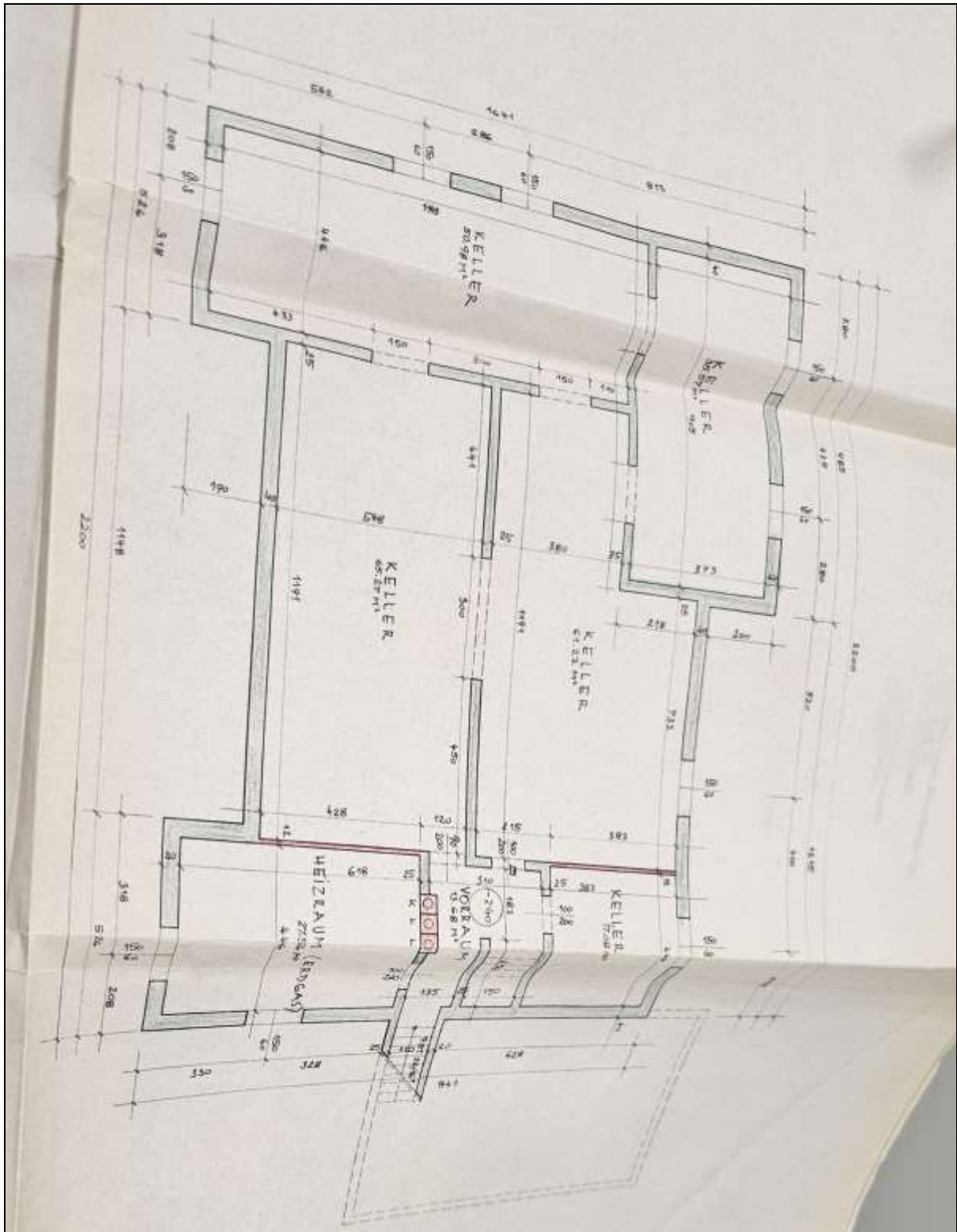
Rooms and Dimensions:

- Schlafz. (Bedroom): 17.78 m²
- Schlafz. (Bedroom): 15.47 m²
- Ankleinraum (Storage Room): 13.50 m²
- Bad (Bathroom): 13.50 m²
- WC (Toilet): 5.20 m²
- Flur (Hallway): 9.77 m²
- Wohnzimmer (Living Room): 25.34 m²
- Flur (Hallway): 10.24 m²
- Küche (Kitchen): 27.90 m²
- Speis (Dining Room): 4.53 m²
- Flur (Hallway): 3.22 m²
- Abtrittsz. (Toilet): 4.00 m²
- Garage
- Terrasse (Terrace): 17.78 m²

Other Labels:

- ERDGESCHOSS (Ground Floor)
- Flur (Hallway)
- Wohnzimmer (Living Room)
- Küche (Kitchen)
- Speis (Dining Room)
- Abtrittsz. (Toilet)
- Garage
- Terrasse (Terrace)
- Schlafz. (Bedroom)
- Ankleinraum (Storage Room)
- Bad (Bathroom)
- WC (Toilet)

Kellergeschoss



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

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:

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1014, Grundbuch 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 565/7, mit der Adresse 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Landesbahnsiedlung 23.

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...	227,67 € V=...	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	5/5	!
arithmetisches Mittel (Wert/m²)	227,67 €	!
Standardabweichung	50,19 €	!
Variationskoeffizient	22,0 %	!
95%- Toleranzintervall	129,31 € - 326,03 €	!

Marker	Beschreibung Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstückfl.	Preis / m²	Preis kor. / m²	↕
1	Bauland Leopoldsdorf im Marchfelde 585m entfernt	2160/2023	25.11.2022	526 m²	218,63 €	218,63 €	~
2	Bauland Leopoldsdorf im Marchfelde 455m entfernt	2910/2026	23.03.2026	636 m²	180,00 €	180,00 €	~
3	Bauland Leopoldsdorf im Marchfelde 436m entfernt	2689/2026	23.03.2026	627 m²	180,00 €	180,00 €	~
4	Bauland Leopoldsdorf im Marchfelde 463m entfernt	812/2024	09.01.2024	715 m²	279,72 €	279,72 €	^
5	Bauland Leopoldsdorf im Marchfelde 474m entfernt	3491/2024	15.03.2024	715 m²	280,00 €	280,00 €	^

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 228,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz
mit € 228,- pro m² zur Anwendung gebracht.

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1014, Grundbuch 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 565/7, mit der Adresse 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Landesbahnsiedlung 23.

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 565/7	3274 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung sowie der Anschluss- und Aufschließungsabgaben)			
	à	€ 228,00	
		€	746 472,00
Bebauungsabschlag von 5%		€	37 323,60
Bodenwert		€	709 148,40
<u>Bauzeitwert Wohnhaus - Erdgeschoss</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 700,00
Wohnnutzfläche ca.	280 m ²	€	756 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	49 Jahre		
Wertminderung in	61%	€	461 160,00
		€	294 840,00
Investitionsrückstau angenommen € 300,- pro m ² Wohnnutzfläche		€	84 000,00
		€	210 840,00
<u>Bauzeitwert Wohnhaus - Kellergeschoss</u>			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	1 000,00
Wohnnutzfläche ca.	271 m ²	€	271 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	49 Jahre		
Wertminderung in	61%	€	165 310,00
		€	105 690,00
Investitionsrückstau angenommen € 300,- pro m ² Nutzfläche		€	81 300,00
		€	24 390,00
Bauzeitwert Gesamt		€	235 230,00
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	709 148,40
Bauzeitwert		€	235 230,00
		€	944 378,40
Einfriedung, Bepflasterungen, Terrasse, Garage, Tennisplatz, Schwimmbecken und Nebengebäude pauschal bewertet		€	60 000,00
		€	1 004 378,40
Risikoabschlag von 3% (siehe Seite 32 im Gutachten)		€	30 131,35
		€	974 247,05
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen allgemeinen geringen Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser Lage und des eingeschränkten Käufermarktes (hohe Wohnnutzfläche und Grundfläche)		€	243 561,76
Verkehrswert		€	730 685,29

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

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 1014, Grundbuch 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 565/7, mit der Adresse 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Landesbahnsiedlung 23, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto und ohne Berücksichtigung der Ergänzungsabgabe (siehe Seite 31 im Gutachten)**, zum Bewertungsstichtag 02.06.2026 beträgt gerundet:

EUR 730.700,-
(Euro Siebenhundertdreißigtausendsiebenhundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 1014, Grundbuch 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 565/7, mit der Adresse 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Landesbahnsiedlung 23, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto und ohne Berücksichtigung der Ergänzungsabgabe (siehe Seite 31 im Gutachten)**, zum Bewertungsstichtag 02.06.2026 beträgt gerundet:

EUR 726.000,-
(Euro Siebenhundertsechszwanzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 1014, Grundbuch 06211 Leopoldsdorf im Marchfelde**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 565/7, mit der Adresse 2285 Leopoldsdorf im Marchfeld, Landesbahnsiedlung 23, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto und mit Berücksichtigung der Ergänzungsabgabe (siehe Seite 31 im Gutachten)**, zum Bewertungsstichtag 02.06.2026 beträgt gerundet:

EUR 716.100,-
(Euro Siebenhundertsechzehntausendeinhundert)



Wien, am 30.07.2026

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.