[Bereitgestellt: 31.10.2025 12:14]

Mag. Markus Hirschler
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 47/24g

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 14.08.2025, 24 E 47/24g, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei:	UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p 1020 Wien, Rothschildplatz 1
vertreten durch:	Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH 1010 Wien, Biberstraße 15
Verpflichtete Parteien:	1. Peter Christian Hirczi, geboren am 19.08.1960 2. Maria Anna Hirczine-Szücs, geboren am 14.06.1953 beide: 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10
Wegen:	€ 70.000,- 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 den Verkehrswert:

BIfd. Nr. 1 und 2, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 1101, Grundbuch 06217 Obersiebenbrunn**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 371/9, mit der Adresse 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10.

Adresse: 1110 Wien, Kaiser – Ebersdorfer Straße 218/Top 1; Telefon: +43 676/307 18 25

1. A l l g e m e i n e s:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 14.08.2025 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 1101, Grundbuch 06217 Obersiebenbrunn**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 371/9, mit der Adresse 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10.

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 15.09.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 1101, GST – Nr. 371/9, GB 06217 Obersiebenbrunn** am 15.09.2025 von 10:30 Uhr bis 10:55 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Maria Anna Hirczine-Szücs, 2. Verpflichtete Partei
2. Herr Peter Christian Hirczi, 1. Verpflichtete Partei
3. Herr Toth für die Kanzlei Themmer, Toth & Partner
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 11.09.2025

1.5.4. Mitteilung der Marktgemeinde Obersiebenbrunn betreffend der Errichtung von 2 Carports vom 27.07.2015

1.5.5. Planskizze zu Errichtung eines Carports vom Juli 2015

1.5.6. Bestätigung der Fertigteilhausfirma vom 23.06.2014

1.5.7. Fertigstellungsanzeige vom 19.02.2014

1.5.8. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zur Errichtung eines Einfamilienhauses vom 15.09.2004

1.5.9. Einreichplan „Neubau eines Wohnhaues“ vom 07.07.2004

1.5.10. Kontoblatt der Marktgemeinde Obersiebenbrunn vom 30.10.2025

1.5.11. Fotos

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Maria Anna Hirczine-Szücs, 2. Verpflichtete Partei und Herrn Peter Christian Hirczi, 1. Verpflichtete Partei, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

Rückstände

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Obersiebenbrunn vom 30.10.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 2.951,58 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Gemäß Mitteilung der G.V.U. Bezirk Gänserndorf ist kein Rückstand vorhanden.

Energieausweis

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der der Marktgemeinde Obersiebenbrunn vom 30.10.2025

Marktgemeinde Obersiebenbrunn
Hauptplatz 11, 2283 Obersiebenbrunn
UID: ATU16221906

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.obersiebenbrunn.at
E-Mail: gemeinde@obersiebenbrunn.at
Telefon: 02286/2218
Fax: 02286/2218-18

Person: **989, Hirczi Peter, Josef Slavik-Straße 10, 2283 Obersiebenbrunn**
Objekt: **1, Josef Slavik-Straße 10, 2283 Obersiebenbrunn**

Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	119,55	39,85	39,85					159,40	159,40	
3	Wasserbezugsgebühr	406,74	148,23	134,75	13,48	33,69	30,63	3,06	521,28	473,85	47,43
4	Wasserbereitstellung	175,22	62,72	57,00	5,72	15,68	14,25	1,43	222,26	201,98	20,28
5	Kanalbenützungsgebühr	1.317,09	474,64	431,48	43,16	118,66	107,87	10,79	1.673,07	1.520,94	152,13
7	Hundeabgabe	364,50	121,50	121,50		121,50	121,50		364,50	364,50	
28	Mahngebühr	11,07							11,07	11,07	
Summe		**2.394,17**	**846,94**	**784,58**	**62,36**	**289,53**	**274,25**	**15,28**	**2.951,58**	**2.731,74**	**219,84**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 8

Marktgemeinde Obersiebenbrunn
Hauptplatz 11, 2283 Obersiebenbrunn

UID: ATU16221906

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.obersiebenbrunn.at
E-Mail: gemeinde@obersiebenbrunn.at
Telefon: 02286/2218
Fax: 02286/2218-18

Person: **989, Hirczi Peter, Josef Slavik-Straße 10, 2283 Obersiebenbrunn**
Objekt: **1, Josef Slavik-Straße 10, 2283 Obersiebenbrunn**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	26.11.2021	Wasserbereitstellung 4. Quartal 2021	2,74		2,74	0,26 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	26.11.2021	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2021	106,79		106,79	9,71 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2022	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2022	39,94		39,94	3,63 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2022	Wasserbereitstellung 1. Quartal 2022	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2022	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2022	106,79		106,79	9,71 10,00 %	
1/	7/ 2	RW/0	01.01.2025	15.02.2022	Hundeabgabe Jahresbetrag 2022	54,00		54,00		
1/	7/ 3	RW/0	01.01.2025	15.02.2022	Hundeabgabe Jahresbetrag 2022	40,50		40,50		
1/	7/ 4	RW/0	01.01.2025	15.02.2022	Hundeabgabe Jahresbetrag 2022	27,00		27,00		
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2022	Grundsteuer B 2022	39,85		39,85		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2022	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2022	39,94		39,94	3,63 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2022	Wasserbereitstellung 2. Quartal 2022	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2022	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2022	106,79		106,79	9,71 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2022	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2022	39,94		39,94	3,63 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2022	Wasserbereitstellung 3. Quartal 2022	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2022	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2022	106,79		106,79	9,71 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2022	37,57		37,57	3,42 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	Wasserbereitstellung 4. Quartal 2022	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2022	106,79		106,79	9,71 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2023	37,57		37,57	3,42 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Wasserbereitstellung 1. Quartal 2023	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2023	106,79		106,79	9,71 10,00 %	
1/	7/ 2	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Hundeabgabe Jahresbetrag 2023	54,00		54,00		
1/	7/ 3	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Hundeabgabe Jahresbetrag 2023	40,50		40,50		
1/	7/ 4	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Hundeabgabe Jahresbetrag 2023	27,00		27,00		
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Grundsteuer B 2023	39,85		39,85		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2023	37,57		37,57	3,42 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Wasserbereitstellung 2. Quartal 2023	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2023	106,79		106,79	9,71 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2023	37,57		37,57	3,42 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Wasserbereitstellung 3. Quartal 2023	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2023	106,79		106,79	9,71 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2023	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2023	34,16		34,16	3,11 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2023	Wasserbereitstellung 4. Quartal 2023	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2023	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2023	106,79		106,79	9,71 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2024	34,16		34,16	3,11 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Wasserbereitstellung 1. Quartal 2024	15,68		15,68	1,43 10,00 %	

Marktgemeinde Obersiebenbrunn
Hauptplatz 11, 2283 Obersiebenbrunn

UID: ATU16221906

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.obersiebenbrunn.at
E-Mail: gemeinde@obersiebenbrunn.at
Telefon: 02286/2218
Fax: 02286/2218-18

Person: **989, Hirczi Peter, Josef Slavik-Straße 10, 2283 Obersiebenbrunn**
Objekt: **1, Josef Slavik-Straße 10, 2283 Obersiebenbrunn**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2024	118,66		118,66	10,79 10,00 %	
1/	7/ 2	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Hundeabgabe Jahresbetrag 2024	54,00		54,00		
1/	7/ 3	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Hundeabgabe Jahresbetrag 2024	40,50		40,50		
1/	7/ 4	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Hundeabgabe Jahresbetrag 2024	27,00		27,00		
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2024	39,85		39,85		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	34,16		34,16	3,11 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	Wasserbereitstellung 2. Quartal 2024	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2024	118,66		118,66	10,79 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2024	3. Quartal 2024	34,16		34,16	3,11 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2024	3. Quartal 2024	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2024	3. Quartal 2024	118,66		118,66	10,79 10,00 %	
1/	28/ 1	RW/0	01.01.2025	31.08.2024	Mahngebühr Mahnung	11,07		11,07		
1/	3/ 1	RW/142	20.01.2025	15.02.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	33,69			3,06 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/142	20.01.2025	15.02.2025	Wasserbereitstellung 1. Quartal 2025	15,68			1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/142	20.01.2025	15.02.2025	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2025	118,66			10,79 10,00 %	
1/	7/ 2	RW/142	20.01.2025	15.02.2025	Hundeabgabe Jahresbetrag 2025	54,00				
1/	7/ 3	RW/142	20.01.2025	15.02.2025	Hundeabgabe Jahresbetrag 2025	40,50				
1/	7/ 4	RW/142	20.01.2025	15.02.2025	Hundeabgabe Jahresbetrag 2025	27,00				
1/	3/ 1	RW/494	13.02.2025	15.02.2025	Wasserbezugsgeb. Bel: 142 1. Quartal 2025		33,69		3,06 10,00 %	3
1/	4/ 1	RW/494	13.02.2025	15.02.2025	Wasserbereitste. Bel: 142 1. Quartal 2025		15,68		1,43 10,00 %	3
1/	5/ 1	RW/494	13.02.2025	15.02.2025	Kanalbenützungs. Bel: 142 1. Quartal 2025		118,66		10,79 10,00 %	3
1/	7/ 2	RW/494	13.02.2025	15.02.2025	Hundeabgabe, Bel: 142 Jahresbetrag 2025		54,00			3
1/	7/ 3	RW/494	13.02.2025	15.02.2025	Hundeabgabe, Bel: 142 Jahresbetrag 2025		40,50			3
1/	7/ 4	RW/494	13.02.2025	15.02.2025	Hundeabgabe, Bel: 142 Jahresbetrag 2025		27,00			3
1/	2/ 1	RW/1205	22.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	39,85		39,85		
1/	3/ 1	RW/1205	22.04.2025	15.05.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	33,69		33,69	3,06 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/1205	22.04.2025	15.05.2025	Wasserbereitstellung 2. Quartal 2025	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/1205	22.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025	118,66		118,66	10,79 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/1946	14.07.2025	18.08.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	33,69		33,69	3,06 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/1946	14.07.2025	18.08.2025	Wasserbereitstellung 3. Quartal 2025	15,68		15,68	1,43 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/1946	14.07.2025	18.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	118,66		118,66	10,79 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/3089	20.10.2025	15.11.2025	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2025	39,36		39,36	3,58 10,00 %	
1/	3/ 1	RW/3089	20.10.2025	15.11.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	7,80		7,80	0,72 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/3089	20.10.2025	15.11.2025	Wasserbereitstellung 4. Quartal 2025	15,68		15,68	1,43 10,00 %	

Marktgemeinde Obersiebenbrunn
Hauptplatz 11, 2283 Obersiebenbrunn

UID: ATU16221906

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.obersiebenbrunn.at
E-Mail: gemeinde@obersiebenbrunn.at
Telefon: 02286/2218
Fax: 02286/2218-18

Person: **989, Hirczi Peter, Josef Slavik-Straße 10, 2283 Obersiebenbrunn**
Objekt: **1, Josef Slavik-Straße 10, 2283 Obersiebenbrunn**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	5/1	RW/3089	20.10.2025	15.11.2025	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	118,66		118,66	10,79 10,00 %	

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	2.394,17	846,94	289,53	2.951,58	2.951,58
Konto	2.394,17	846,94	289,53	2.951,58	2.951,58

7

2. B e f u n d:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 11.09.2025

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06217 Obersiebenbrunn EINLAGEZAHL 1101
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

****

Letzte TZ 7870/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
371/9		GST-Fläche	*	489	
		Bauf.(10)		94	
		Gärten(10)		395	Josef Slavik-Straße 10

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a gelöscht

********** B **********

1 ANTEIL: 1/2
Peter Christian Hirczi
GEB: 1960-08-19 ADR: Berzeliusg. 14/53/14 1210
a 6246/2004 Kaufvertrag 2004-08-09 Eigentumsrecht
b 6915/2009 Veräußerungsverbot

2 ANTEIL: 1/2
Maria Anna Hirczine-Szücs
GEB: 1953-06-14 ADR: Berzeliusg. 14/53/14 1210
a 6246/2004 Kaufvertrag 2004-08-09 Eigentumsrecht
b 6915/2009 Veräußerungsverbot

********** C **********

1 a 6246/2004 Pfandurkunde 2004-07-26 Höchstbetrag EUR 225.000,--
PFANDRECHT
für Bank Austria Creditanstalt AG
b 6915/2009 VORRANG von LNR 2 3 vor 1
c 2085/2023 Klage (16 Cg 20/23d des Landesgerichtes Korneuburg)
d 7870/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 4

2 a 6915/2009 Schuldschein 2009-07-01 EUR 13.200,--
PFANDRECHT
1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 1.320,-- für Land Niederösterreich
b 6915/2009 VORRANG von LNR 2 vor 1

3 a 6915/2009
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 NÖ WFG 2005 für
Land Niederösterreich
b 6915/2009 VORRANG von LNR 3 vor 1

4 a 7870/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
samt 8,25 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2023-02-09
Kosten EUR 2.853,49
samt 4 % Z aus EUR 2.853,49 seit 2023-03-14
Antragskosten EUR 1.717,29
für UniCredit Bank Austria AG (24 E 47/24g)

Seite 1 von 2

b 7870/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 1

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

****

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:

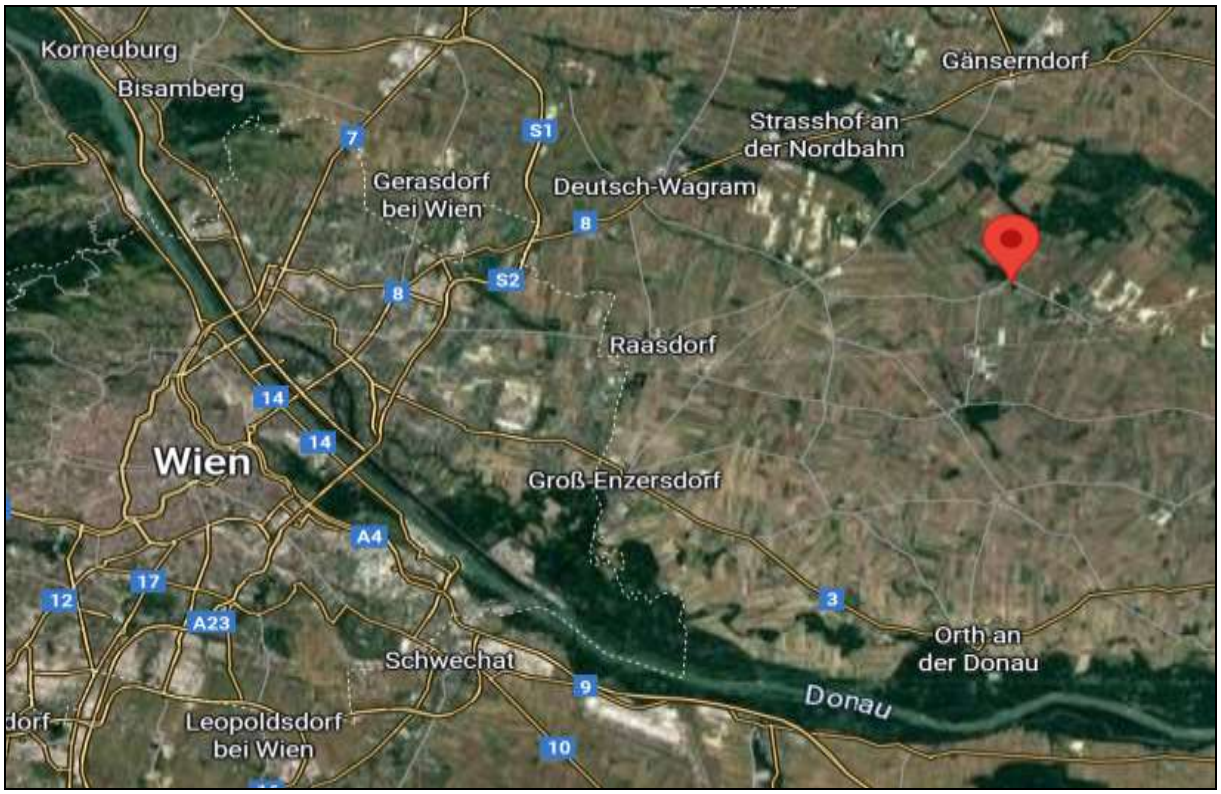


Abbildung 2:

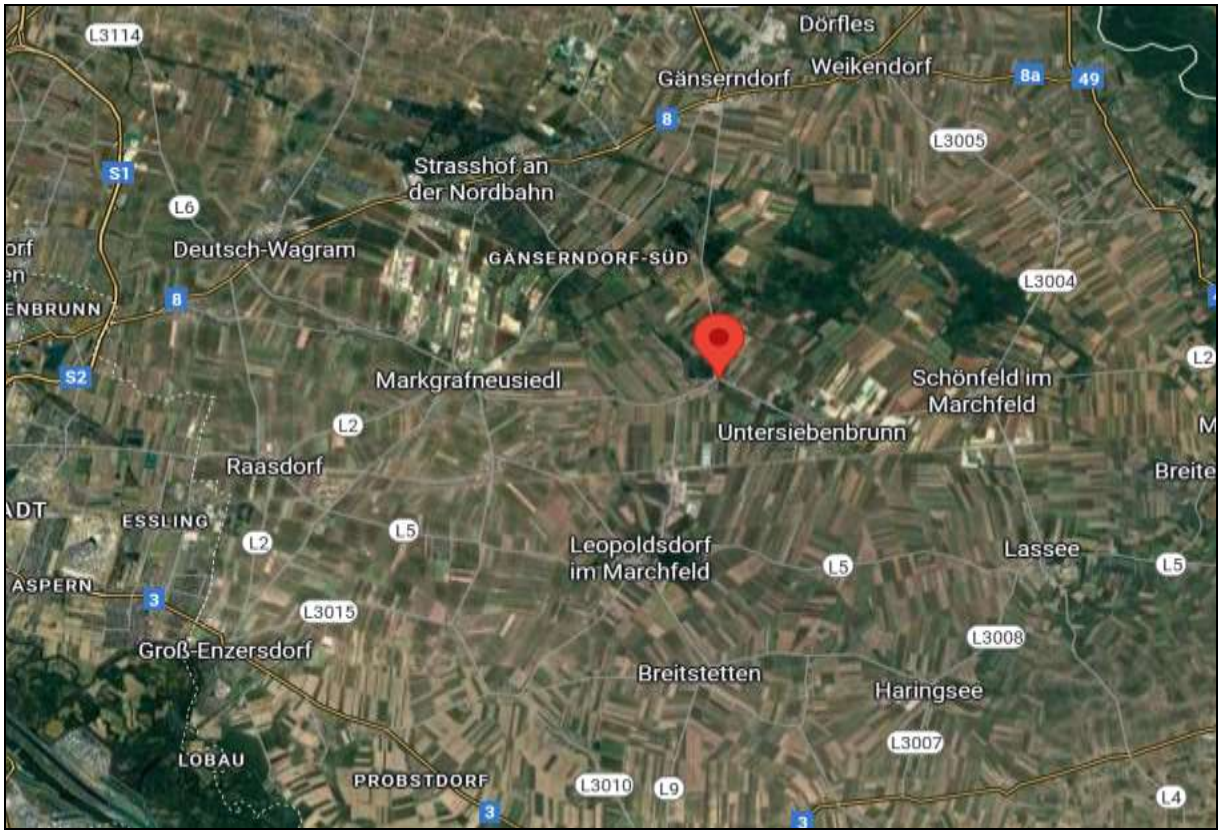


Abbildung 3:

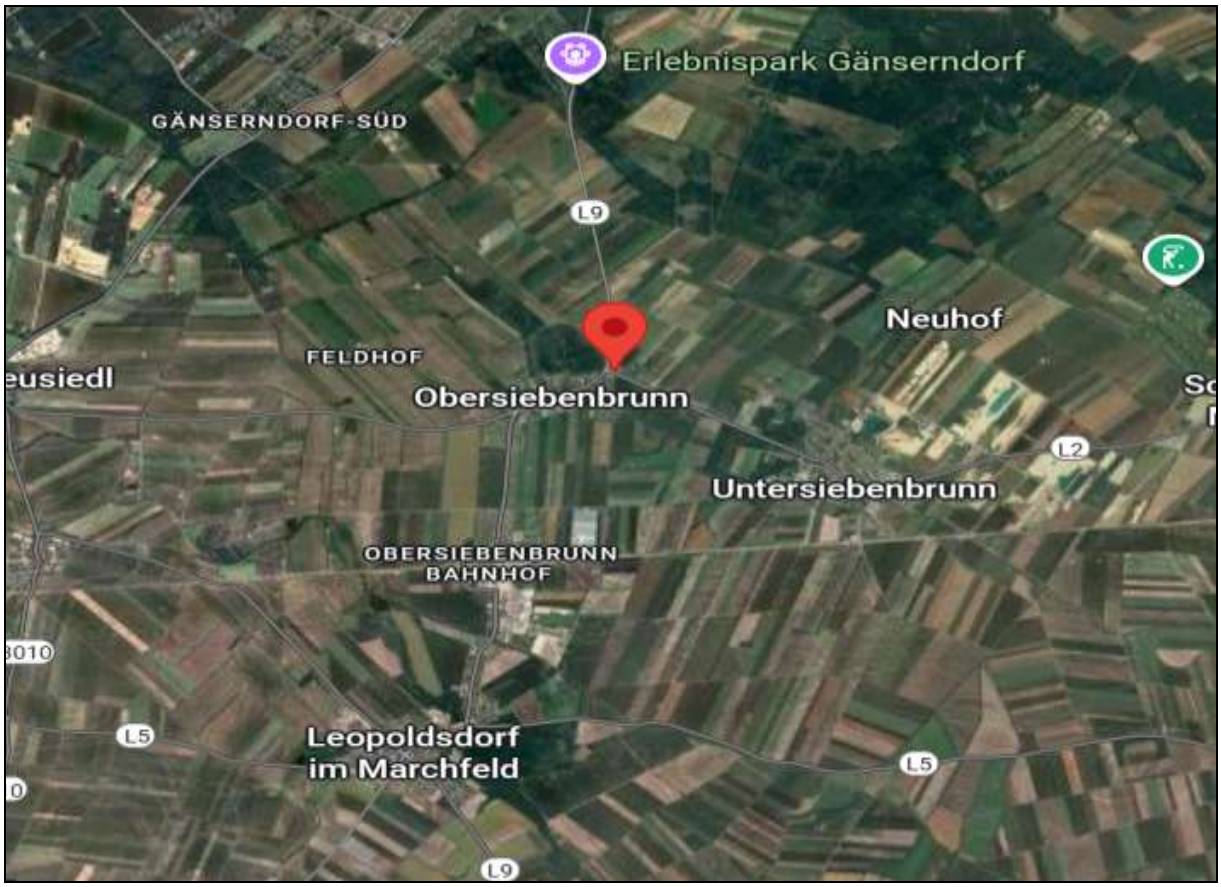


Abbildung 4:

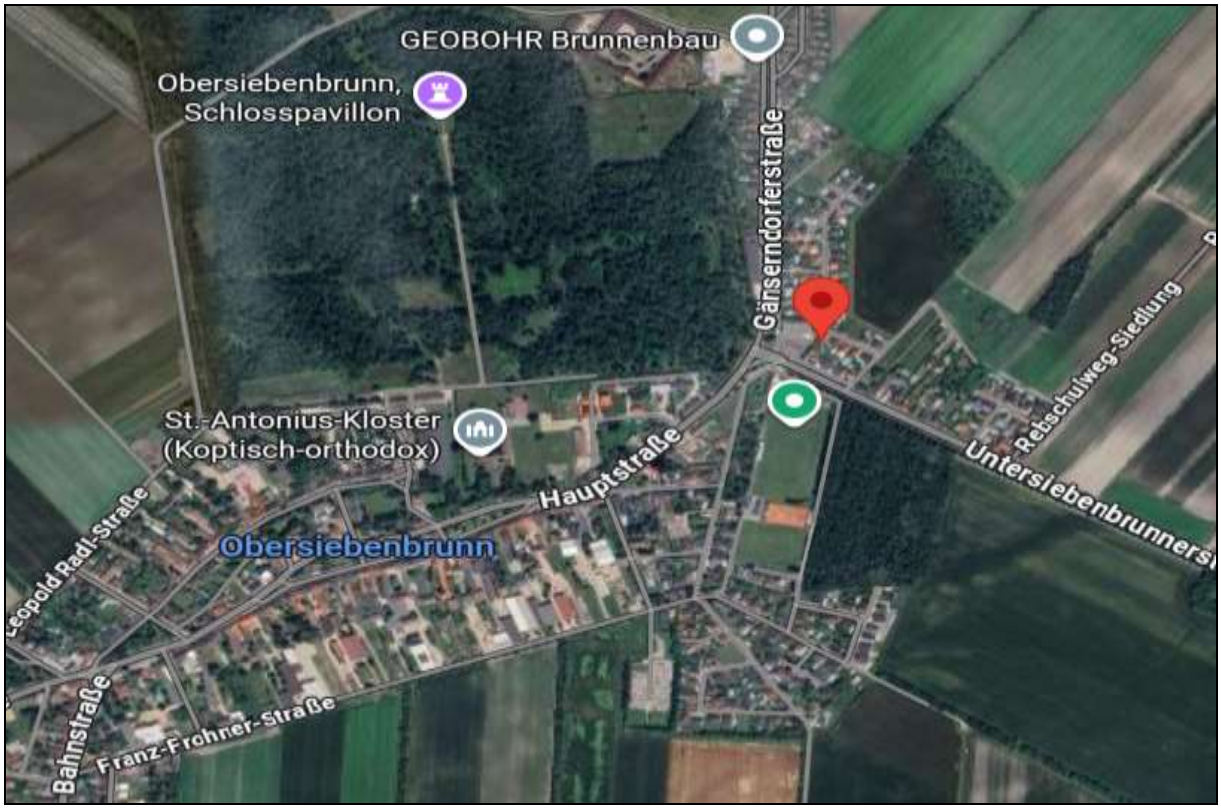


Abbildung 5

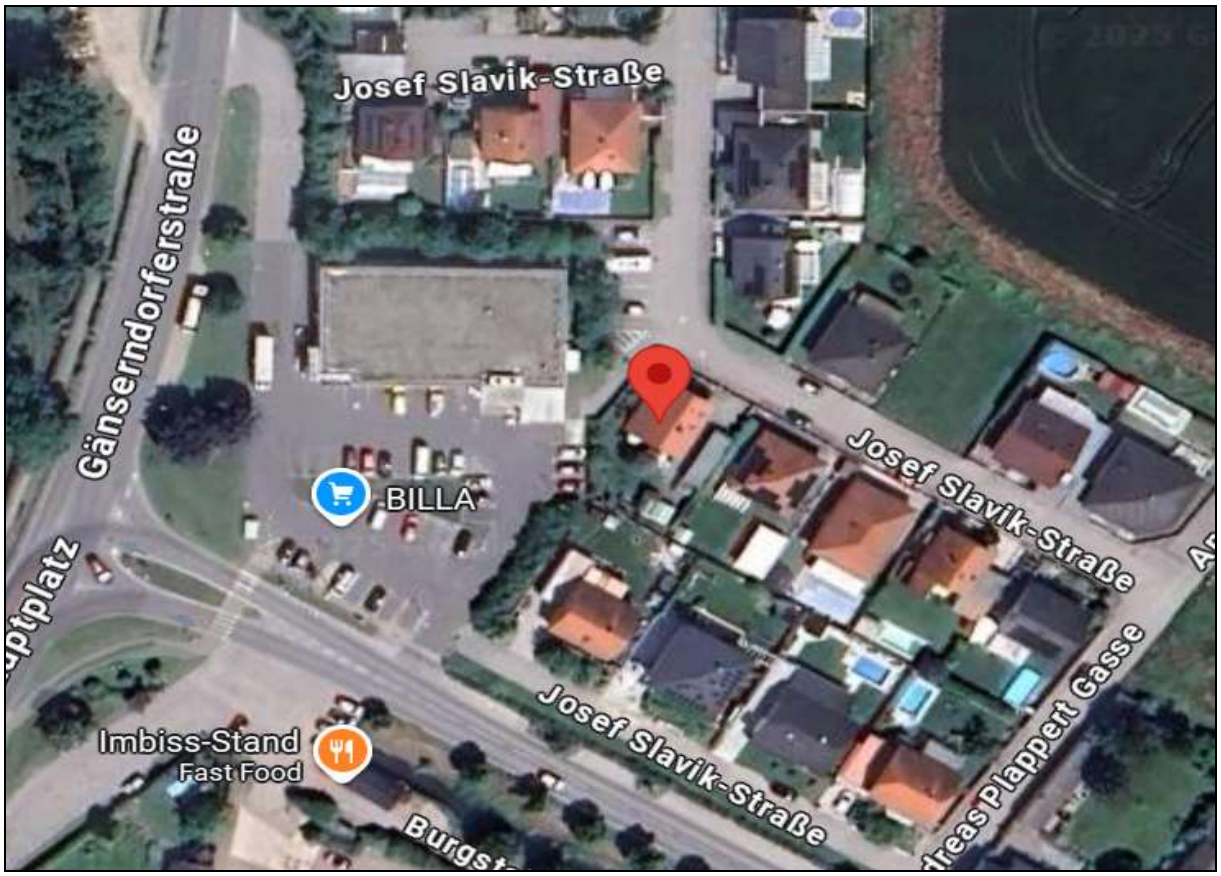
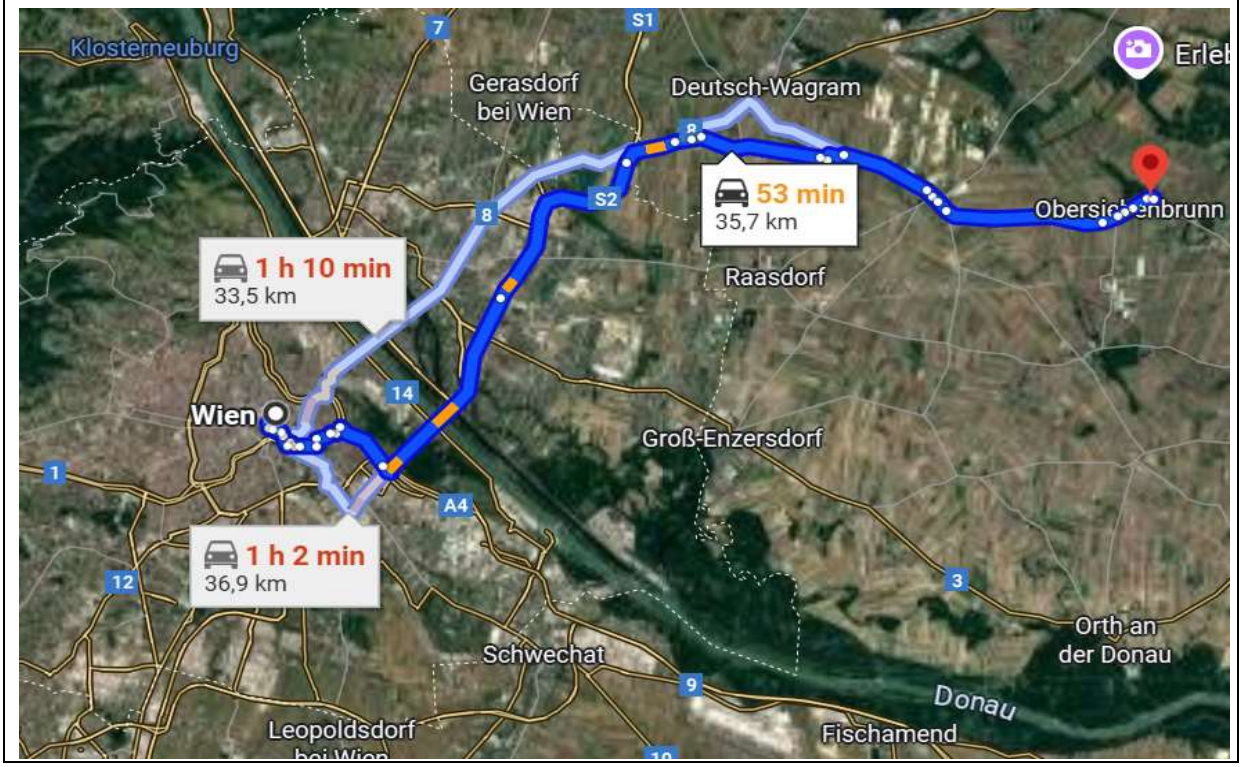
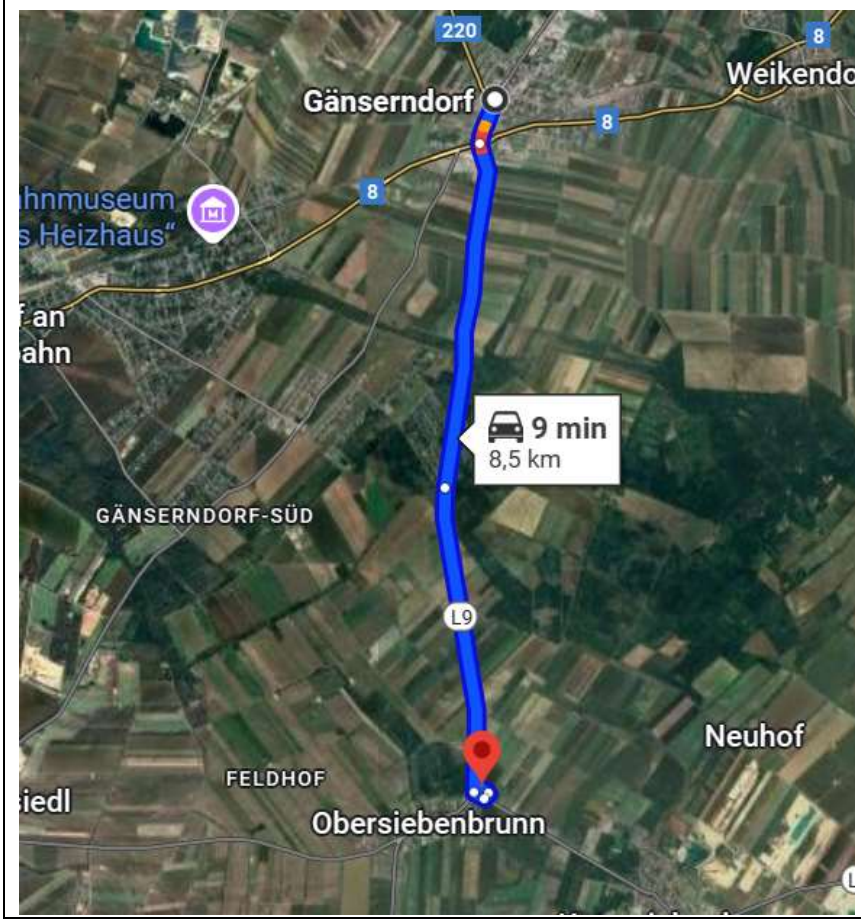


Abbildung 6 – GST – Nr. 371/9

Verkehrsanbindung nach Wien - PKW

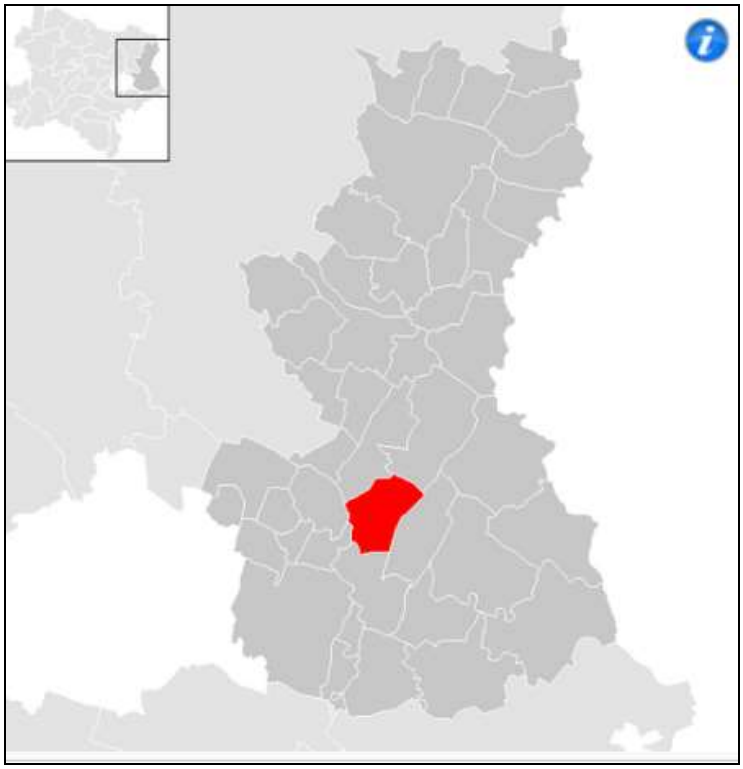


Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - PKW



Obersiebenbrunn ist eine Marktgemeinde mit 1.753 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich.

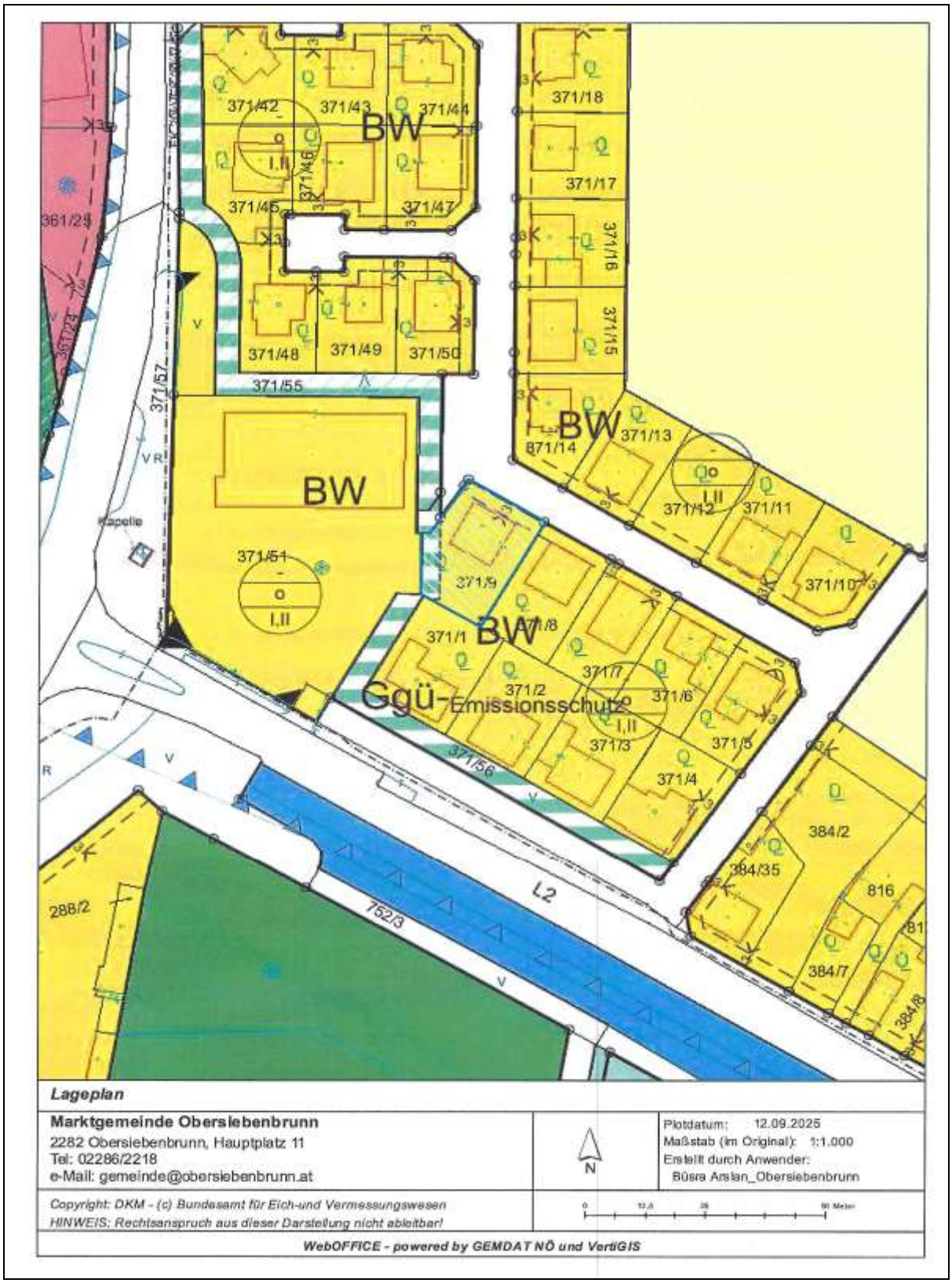
Lage von Obersiebenbrunn im Bezirk Gänserndorf



2.2. <u>Bebaubarkeit:</u>

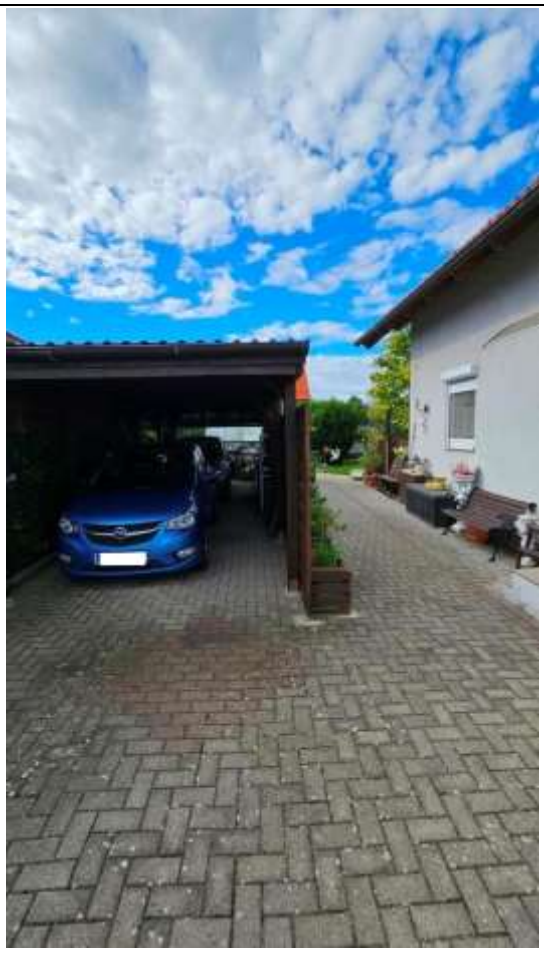
Laut Auskunft der Marktgemeinde Obersiebenbrunn ist die Widmung wie folgt:

<u>GST – Nr. 371/9</u> Bauland - Wohngebiet



2.3. Objektbeschreibung:

EZ 1101, Grundbuch 06217 Obersiebenbrunn, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 371/9, mit der Adresse 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10



WOHNHAUS

Bezeichnung: Fertigteilwohnhaus

Baubehörde: Mitteilung der Marktgemeinde Obersiebenbrunn betreffend der Errichtung von 2 Carports vom 27.07.2015

Planskizze zu Errichtung eines Carports vom Juli 2015

Bestätigung der Fertigteilhausfirma vom 23.06.2014

Fertigstellungsanzeige vom 19.02.2014

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zur Errichtung eines Einfamilienhauses vom 15.09.2004

Einreichplan „Neubau eines Wohnhaues“ vom 07.07.2004

Sonstiges: Terrasse, Einfriedung, Carport, Bepflasterungen

Heizung: Laut Auskunft von Peter Christian Hirczi, 1. Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Gas-Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

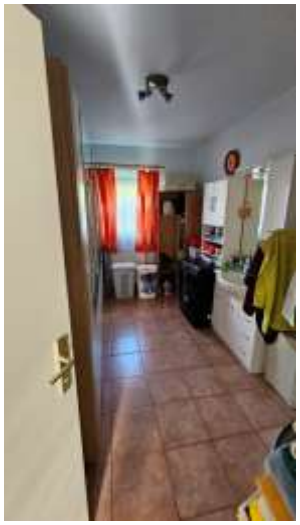
Beschreibung der Räumlichkeiten

ERDGESCHOSS

Vorraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

WC: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC

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



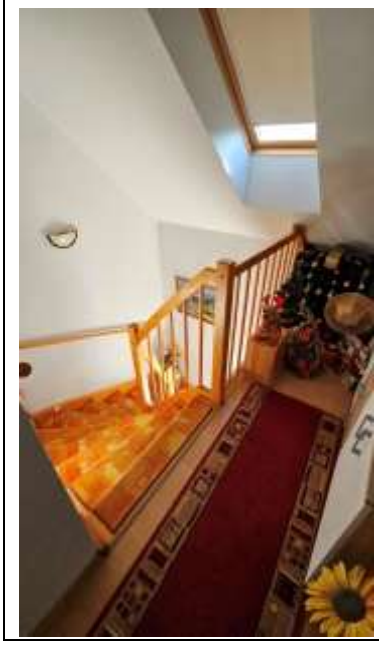
Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Küche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

Abstellraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen

DACHGESCHOSS

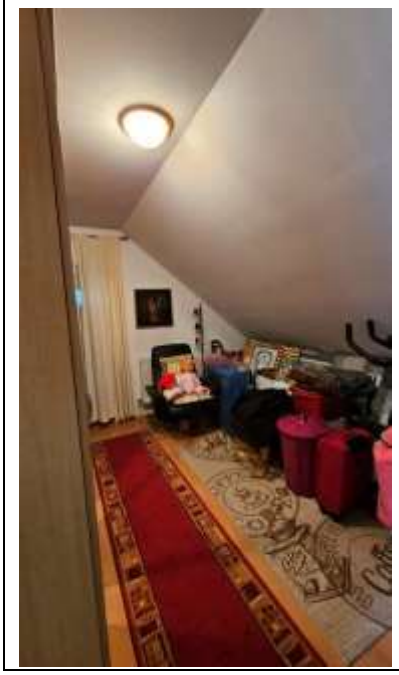
Flur: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



WC: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen; Hinzuweisen ist, dass Feuchtigkeitsflecken an der Decke vorhanden sind.

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Eckbadewanne

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Balkon:

Carport

Terrasse: zum Teil verbaut

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.

2.5. Anschlüsse:

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

2.6. Objektgröße:

Laut Einreichplan „Neubau eines Wohnhaues“ vom 07.07.2004 setzt sich die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

Erdgeschoss	:	ca. 57,13 m²
Dachgeschoss:		ca. 50,42 m²
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:		**ca. 107,55 m²**

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

2.7. Baubehörde:

Mitteilung der Marktgemeinde Obersiebenbrunn betreffend der Errichtung von 2 Carports vom 27.07.2015

MARKTGEMEINDE OBERSIEBENBRUNN
2283 Obersiebenbrunn, Hauptplatz 1
Tel.: 02286/2218-0 Fax: 02286/2218-18 E-mail: gemeinde@obersiebenbrunn.at

Herr/Frau
Peter Christian Hirczi und Maria Anna Hirczine-Szücs
Berzeliusgasse 14/53/14
1210 Wien

Aktenzeichen: ANZ-6/2015
Bearb.: Susanne Hummel
Datum: 27.07.2015

Betrifft: Ihre Bauanzeige vom 20.07.2015

MITTEILUNG

Gemäß § 15 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung bewilligt Ihnen der Bürgermeister der Marktgemeinde Obersiebenbrunn als Baubehörde I. Instanz die Ausführung des mit Bauanzeige vom 20.07.2015 angezeigten Vorhabens

Errichtung von 2 Carports

Mit der Ausführung darf sofort nach Erhalt dieser Mitteilung begonnen werden.

Gemäß § 24 Abs. 6 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung werden Sie darauf hingewiesen, dass das Recht zur Ausführung des Vorhabens erlischt, wenn nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Fristen nach § 15 Abs. 4 und 5 des obzitierten Gesetzes begonnen oder es nicht binnen 5 Jahren ab seinem Beginn fertiggestellt worden ist.

Der Bürgermeister

MARKTGEMEINDE OBERSIEBENBRUNN BEZ GÄNSERNDORF

Werner Pozarek

Bestätigung der Fertigteilhausfirma vom 23.06.2014

Marktgemeinde Obersiebenbrunn

26. Juni 2014

Eingelangt

Franz KRANZ
Häuser nach Maß
KRANZ FRANZ FERTIGHÄUSER GMBH

KRANZ FERTIGHÄUSER
NEUDAUER LANDSTRASSE 73
A-7533 OLLERSDORF
TEL.: 03326 - 52 110
FAX: 03326 - 52 110 - 4
e-mail: office@kranz-haus.at
www.kranz-haus.at

Herrn u. Frau
Peter HIRCZI u.
Maria Anna HIRCZINE-SZÜCS

Josef-Slavik-Str. 10
2283 Obersiebenbrunn

Ollersdorf, am 23.06.2014

Betreff: Bestätigung
Dient zur Vorlage bei der Gemeinde

Hiermit bestätigen wir, dass unsere Leistungen beim Wohnhaus für Herrn Peter Hirczi und Frau Maria Anna Hirczine Szücs, Josef-Slavik-Str. 10, 2283 Obersiebenbrunn, laut Vertrag vom 16.06.2004, bzw. Rechnung vom 03.12.2004 auf dem Grundstück 371/9 der KG Obersiebenbrunn laut bewilligtem Einreichplan ausgeführt wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Zimmermeister
KRANZ Franz
FERTIGHÄUSER GmbH
Neudauer Landstr. 73, 7533 Ollersdorf
Tel.: 03326/52110, Fax DW 4
KRANZ Franz
FERTIGHÄUSER

Fertigstellungsanzeige vom 19.02.2014

HIRCZI Peter Christian
HIRCZINE-SZÜCS Maria Anna
Josef Slavik-Straße 10
2283 Obersiebenbrunn

Marktgemeinde Obersiebenbrunn
26. Juni 2014
Eingelangt

Obersiebenbrunn am, 19. Februar 2014

An die
Marktgemeinde Obersiebenbrunn

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE
gemäß § 30 Abs.1 der NÖ Bauordnung 1996

zeige ich hiermit der Baubehörde an, dass ich am 19.02.2014 das mit Bescheid vom 15.09.2004 und mit Bauanzeige vom 14.07.2004 bewilligte Bauvorhaben in 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10, vollendet habe.

Gemäß § 30 Abs. 2 lege(n) ich (wir) dieser Anzeige folgende Unterlagen bei:

- ☐ **Bescheinigung des Bauführers** über die bewilligungsmäßige Ausführung des Bauwerks
- ☐ **Bestandsplan, 2-fach,** (bei anzeigepflichtigen Abweichungen gemäß § 15)
- ☐ **Lageplan, 2-fach,** mit der Bescheinigung des Bauführers
  Oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung,
  (nur bei Neu- und Zubauten, nicht bei Dachausbauten)
- ☐ **Befunde** und **Bescheinigungen** lt. Bewilligungsbescheid
- ☐ Heizung Anzeigepflicht § 15 Skizze plus Kesselleistung

☐ Zutreffendes ankreuzen

Hirczi-Szücs Maria Anna
Unterschrift des Antragstellers

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zur Errichtung eines Einfamilienhauses vom 15.09.2004

MARKTGEMEINDE OBERSIEBENBRUNN
BEZIRK GÄNSERNDORF, NIEDERÖSTERREICH

Zl: **131-9/28/2004**
Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

Obersiebenbrunn, 15. September 2004

Bescheid

Herrn/Frau
Hirczi Peter Christian u. Hirczine-Szücs Maria Anna

Berzeliusgasse 14/53/14
1210 Wien

Spruch

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt ihnen über das Ansuchen vom 14. Juli 2004 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 1. September 2004 gemäß § 23 Abs. 1 u. 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

zur Errichtung eines **Einfamilienhauses** auf dem Grundstück in 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik Str. 10, Parzelle Nr. **371/9**, EZ. **1101**, KG. Obersiebenbrunn.

Gleichzeitig wird das Grundstück Nr. **371/9**, EZ. **1101**, KG. Obersiebenbrunn gemäß § 11 in Verbindung mit § 23 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung zum **Bauplatz** erklärt, soweit dieses Grundstück im Bauland liegt.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil des Spruches dieses Bescheides.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 1996 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen.
Die in der Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 sind genauestens einzuhalten.

Mit der Ausführung des bewilligten Vorhabens darf nicht vor Rechtskraft dieses Bewilligungsbescheides und vor Meldung eines Bauführers gem. § 25 NÖ Bauordnung 1996 begonnen werden.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 vorgelegt wird.

Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen.

Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

An Verfahrenskosten sind zu entrichten:

1. gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2-3, Tarifpost 28 (Bauplatzerkl.)	€ 21,80
2. gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2-3, Tarifpost 29 (€ 0,36/m²)	€ 62,64
3. gemäß Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1983	€ 37,80
4. gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991 - Sachverständigengebühr	€ 18,90
demnach insgesamt	€ 141,14

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Begründung

Zu I.

Auf Grund ihres Ansuchens wurde gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung, eine Bauverhandlung durchgeführt.

Auf Grund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und der Bauverhandlung konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Zu II.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Gemäß § 1 GKGV 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 € 9,45 festgesetzt.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2-3 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgende Tarifposten zur Anwendung gelangten:

TP 28: Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz € 21,80

TP 29: Baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschossfläche € 0,36 mind. jedoch € 61,77.

TP 30: Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung oder den Abbruch von Bauwerken sowie für Veränderungen der Höhenlage des Geländes € 39,97.

TP 31: Baubehördliche Bewilligung für Einfriedungen und für die Aufstellung von Maschinen und Geräten € 25,44.

Bei der Berechnung der Bausachverständigengebühr wurde zu der Verhandlungsdauer laut Niederschrift noch - halbe Stunde für die Dauer des Vorprüfungsverfahrens (§ 20 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung) zugezählt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch bei der Gemeinde das ordentliche Rechtsmittel der Berufung eingebracht werden. Wenn für die schriftliche Einbringung auch technische Übertragungsmöglichkeiten (z. B. Fernschreiber, Telefax, E-Mail) zur Verfügung stehen, ist das als Ergänzung zu unserer Anschrift angegeben. Achtung: Die Einbringung auf einem solchen Weg (Ausnahme: mit Fernschreiber) außerhalb der Amtsstunden bleibt bis zum Wiederbeginn der Amtsstunden unwirksam (Gefahr der Fristversäumnis). Bitte beachten sie, dass der Absender die mit jeder Übermittlungsart verbundenen Risken (z. B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes) trägt. Die Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Berufung ist mit einer festen Gebühr von € 13,-- zu vergebühren.

Der Bürgermeister

Weiters sind für Bundesstempel
€ 59,90 zu entrichten.

Slavik Josef

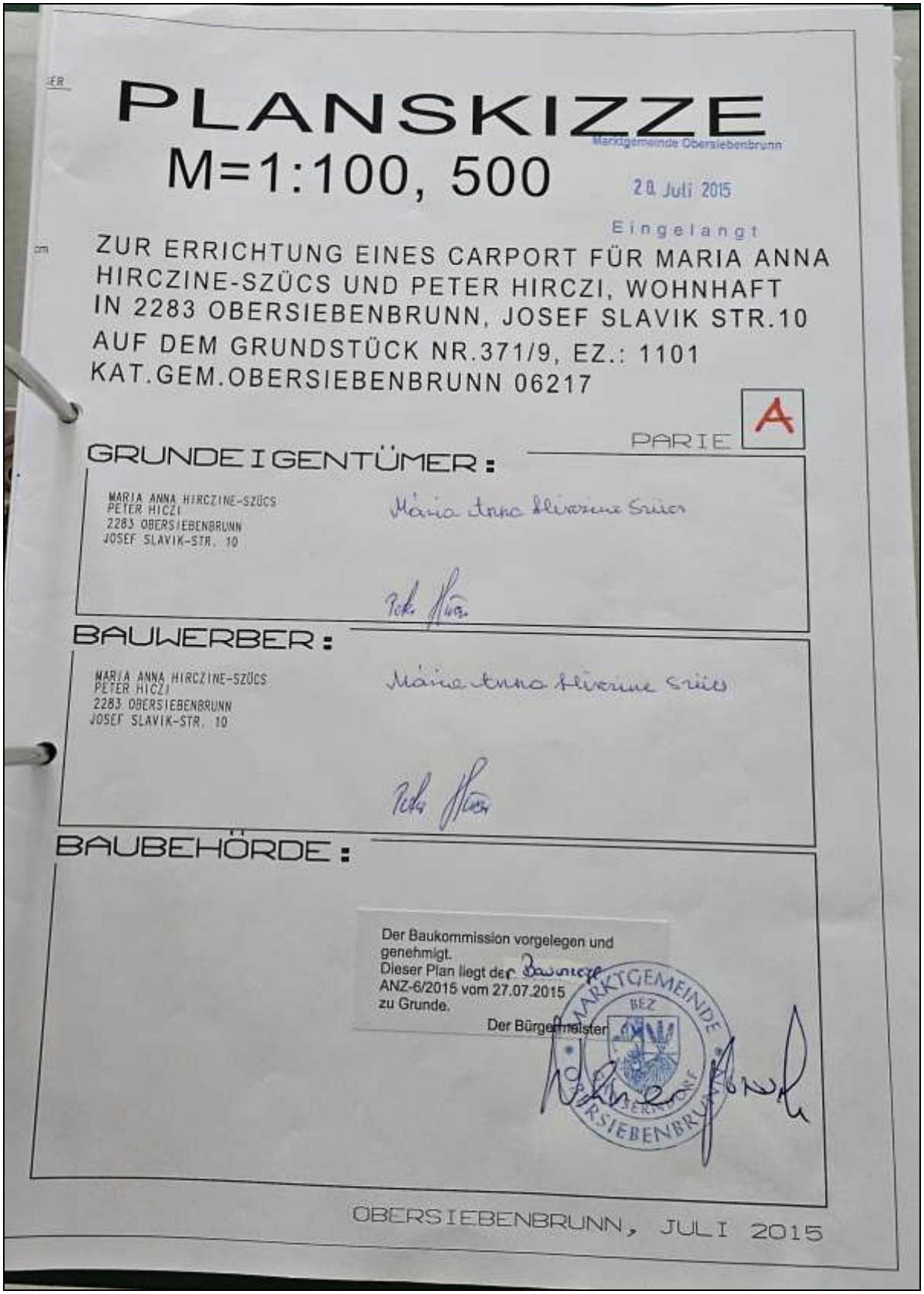
Beilagen

Ergeht gleichlautend an:

1. Grundeigentümer: wie Bauwerber
2. Planverfasser: Fertighäuser Kranz
3. Bauführer: wie Planverfasser

2.8. Pläne:

Planskizze zu Errichtung eines Carports vom Juli 2015



PLANSKIZZE

M=1:100, 500

Marktgemeinde Obersiebenbrunn
20. Juli 2015
Eingelangt

ZUR ERRICHTUNG EINES CARPORT FÜR MARIA ANNA HIRCZINE-SZÜCS UND PETER HIRCZI, WOHNHAFT IN 2283 OBERSIEBENBRUNN, JOSEF SLAVIK STR.10
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR.371/9, EZ.: 1101
KAT.GEM.OBERSIEBENBRUNN 06217

PARIE A

GRUNDEIGENTÜMER:

MARIA ANNA HIRCZINE-SZÜCS
PETER HICZI
2283 OBERSIEBENBRUNN
JOSEF SLAVIK-STR. 10

BAUWERBER:

MARIA ANNA HIRCZINE-SZÜCS
PETER HICZI
2283 OBERSIEBENBRUNN
JOSEF SLAVIK-STR. 10

BAUBEHÖRDE:

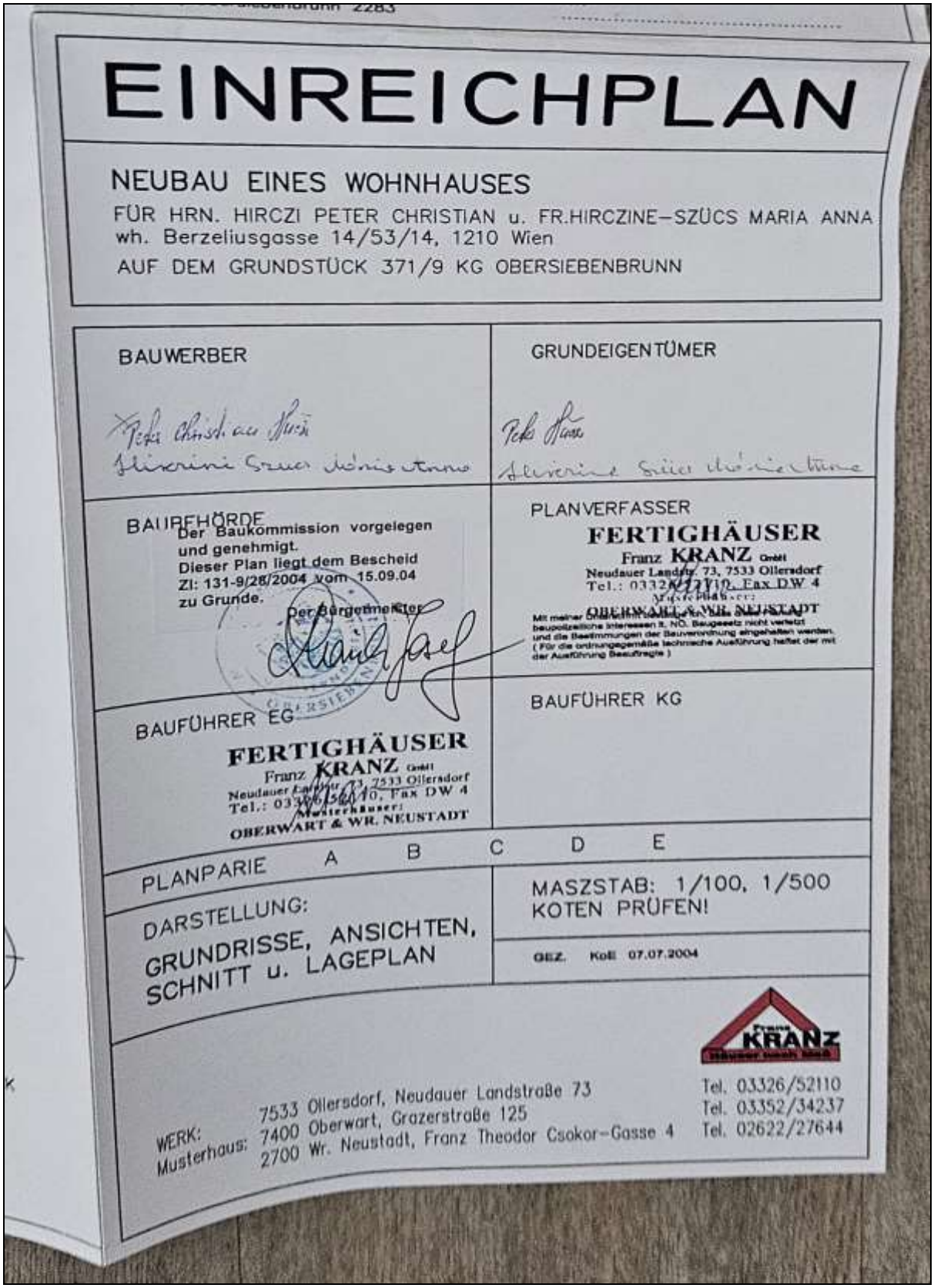
Der Baukommission vorgelegen und genehmigt.
Dieser Plan liegt der Baubewilligung ANZ-6/2015 vom 27.07.2015 zu Grunde.
Der Bürgermeister

MARKTGEMEINDE OBERSIEBENBRUNN BEZ. MISTELBACH

OBERSIEBENBRUNN, JULI 2015

DETAIL "A" M=1:25
ANSICHT "A"
SCHNITT "A"
2xBOLZEN M12
HOLZSTEHER 12/12
e=1,90 m
EINZELFUND.
60/60/80
BETON C20/25 XC4,XF1,WF
H-ANKER 800/80/10
DETAIL "B" M=1:25
SCHNITT "B"
ANSICHT "B"
WINKEL 60x60x2,5
HAUPTLÄNGSTRÄGER
6/12
4 SCHRAUBEN
4,0x100
HOLZSTEHER 12/12
e=1,90 m
SCHNITT A
TRAPEZBLECH VERZINKT
HOLZTRÄGER 4,5/12
MASCHENDRAHTZAUN
BETONSTEINE
KIESBETT
ROLLIERUNG
TRAGKONSTRUKTION AUS HOLZ
SEITENANSICHT
GOK
+149,30
GWSPH
+148,15
GELÄNDE OK = ca.149,30m
GRUNDWASSERSPIEGEL 148,15m Ü.ADRIA
VORDERANSICHT
EINZELFUND.
60/60/80
CARPORT
BETONSTEINE
F=30,50m2
TOR
KANAL Ø100 ZUM
BEST.SICKERSCHACHT
LAGEPLAN
M= 1:500
LEGENDE:
NEU
BETON
BESTAND
ANRAINER:
REGENFELDER EMANUEL
2283 OBERSIEBENBRUNN,
JOSEF SLAVIK-STR.12
GST.371/1
GST.371/55
ANRAINER:
OZEMIL ROBERT
2283 OBERSIEBENBRUNN
JOSEF SLAVIK-STR. 9
MARIA ANNA HIRCZINE-SZÜCS
PETER HICZI
2283 OBERSIEBENBRUNN
JOSEF SLAVIK-STR. 10
GST.371/9
GST.371/8
GST.371/51
ON.9
ON.10
SICKERSCHACHT
JOSEF SLAVIK-STR.
MARKTGEMEINDE OBERSIEBENBRUNN
2283 OBERSIEBENBRUNN, HAUPTPLATZ 11
GST.371/52
GST.371/55
ON.44
ON.43
ANRAINER:
VILIM ROBERT
2283 OBERSIEBENBRUNN
JOSEF SLAVIK-STR.44
GST.371/13
ANRAINER:
SEEHOFER REINHARD
2283 OBERSIEBENBRUNN
JOSEF SLAVIK-STR.43
JOSEF SLAVIK STRASSE
GRUNDRISS

Einreichplan „Neubau eines Wohnhaues“ vom 07.07.2004



EINREICHPLAN

NEUBAU EINES WOHNHAUSES
FÜR HRN. HIRCZI PETER CHRISTIAN u. FR.HIRCZINE-SZÜCS MARIA ANNA
wh. Berzeliusgasse 14/53/14, 1210 Wien
AUF DEM GRUNDSTÜCK 371/9 KG OBERSIEBENBRUNN

BAUWERBER	GRUNDEIGENTÜMER
Peter Christian Hirczi Hirczine Szücs Mária Anna	Peter Hirczi Hirczine Szücs Mária Anna
BAUBEHÖRDE Der Baukommission vorgelegen und genehmigt. Dieser Plan liegt dem Bescheid Zl: 131-9/28/2004 vom 15.09.04 zu Grunde. Der Bürgermeister	PLANVERFASSER FERTIGHÄUSER Franz KRANZ GmbH Neudauer Landstr. 73, 7533 Ollersdorf Tel.: 03326/52110, Fax DW 4 Musterhäuser: OBERWART & WR. NEUSTADT Mit meiner Unterschrift bestätige ich, dass diese Planung baupolizeiliche Interessen lt. NÖ. Baugesetz nicht verletzt und die Bestimmungen der Bauverordnung eingehalten werden. (Für die ordnungsgemäße technische Ausführung haftet der mit der Ausführung Beauftragte)
BAUFÜHRER EG FERTIGHÄUSER Franz KRANZ GmbH Neudauer Landstr. 73, 7533 Ollersdorf Tel.: 03326/52110, Fax DW 4 Musterhäuser: OBERWART & WR. NEUSTADT	BAUFÜHRER KG

PLANPARIE A B C D E

DARSTELLUNG:	MASZSTAB: 1/100, 1/500
GRUNDRISSE, ANSICHTEN, SCHNITT u. LAGEPLAN	KOTEN PRÜFEN! GEZ. KoE 07.07.2004

Franz KRANZ

WERK: 7533 Ollersdorf, Neudauer Landstraße 73 Tel. 03326/52110
Musterhaus: 7400 Oberwart, Grazerstraße 125 Tel. 03352/34237
2700 Wr. Neustadt, Franz Theodor Csokor-Gasse 4 Tel. 02622/27644

Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige 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. G u t a c h t e n:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 1101, Grundbuch 06217 Obersiebenbrunn**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 371/9, mit der Adresse 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10.

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.

Zusammenfasse...	161,45 € | V=...
Vergleichswerte gewählt/gesamt	3/3
arithmetisches Mittel (Wert/m²)	**161,45 €**
Standardabweichung	28,43 €
Variationskoeffizient	17,6 %
95%-Toleranzintervall	105,72 € - 217,18 €

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²	
1/A	Bauland Obersiebenbrunn | 335m entfernt	322/2023	24.08.2022	506 m²	177,87 €	**177,87 €**	~
2/A	Bauland Obersiebenbrunn | 335m entfernt	4968/2021	14.05.2021	506 m²	177,87 €	**177,87 €**	~
3	Bauland Obersiebenbrunn | 442m entfernt	4456/2025	15.05.2025	622 m²	128,62 €	**128,62 €**	∨

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 161,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz **mit € 161,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 1101, Grundbuch 06024 06217 Obersiebenbrunn**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 371/9, mit der Adresse 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10.

Bodenwert				
Grundfläche GST - Nr. 371/9		489 m²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung sowie der Anschluss- und Aufschließungsabgaben)				
	à	€ 161,00		
			€	78 729,00
Bodenwert			**€**	**78 729,00**
Bauzeitwert Wohnhaus - Erdgeschos - Dachgeschoss				
Baukosten pro m² Wohnnutzfläche			€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	107,55 m²		€	311 895,00
lineare Alterwertminderung				
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca		90 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)				
Alter des Gebäudes ca.		21 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 2004)				
Wertminderung in		23%	€	71 735,85
			€	240 159,15
Bauzeitwert			**€**	**240 159,15**
Sachwert				
Bodenwert			€	78 729,00
Bauzeitwert			€	240 159,15
			€	318 888,15
Einfriedung, Carport, Terrasse und Bepflasterungen pauschal bewertet			€	35 000,00
			€	353 888,15
Verkehrswert			**€**	**353 888,15**

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

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Berechnung des Hälfteanteils, B lfd NR. 1 bzw. B lfd NR. 2

€ 353.888,15/2		€ 176.944,08
Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung.	-	€ 26.541,61
Summe Verkehrswertanteil ½		**€ 150.402,47**
Summe Verkehrswertanteil ½ gerundet		**€ 150.000,--**

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1 und 2**, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 1101, Grundbuch 06217 Obersiebenbrunn**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 371/9, mit der Adresse 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 15.09.2025 beträgt gerundet:

EUR 354.000,-
(Euro Dreihundertvierundfünfzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1 und 2**, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 1101, Grundbuch 06217 Obersiebenbrunn**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 371/9, mit der Adresse 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 15.09.2025 beträgt gerundet:

EUR 351.000,-
(Euro Dreihunderteinundfünfzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1 bzw. Blfd. Nr. 2 – HÄLFTEANTEIL**, an der Liegenschaft **EZ 1101, Grundbuch 06217 Obersiebenbrunn**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 371/9, mit der Adresse 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 15.09.2025 beträgt gerundet:

EUR 150.000,-
(Euro Einhundertfünfzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1 bzw. Blfd. Nr. 2 – HÄLFTEANTEIL**, an der Liegenschaft **EZ 1101, Grundbuch 06217 Obersiebenbrunn**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 371/9, mit der Adresse 2283 Obersiebenbrunn, Josef Slavik-Straße 10, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 15.09.2025 beträgt gerundet:

EUR 147.000,-
(Euro Einhundertsiebenundvierzigtausend)

Wien, am 30.10.2025

Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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