

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 2/26v - 4

Bezirksgericht Gänserndorf  
Marchfelder-Platz 3  
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 16.02.2026, 14 E 2/26v - 4, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Bausparkasse Wüstenrot AG  
5020 Salzburg, Alpenstraße 70

vertreten durch: Raits Bleiziffer Rechtsanwalts GmbH  
5020 Salzburg, Franz-Josef-Straße 16

Verpflichtete Partei: Tahir Turan  
geboren am 04.06.1981  
1220 Wien, Kurt-Ohnsorg-Weg 2/17/2

Wegen: € 159.538,66,- samt Anhang  
bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

**Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 5206, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1494/341, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Taubengasse 3**



## **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. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 5206, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1494/341, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Taubengasse 3**

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 27.03.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Vergleichswertverfahren.

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

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 5206, GB 06006 Gänserndorf** am 27.03.2026 unter Anwesenheit von:

1. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
2. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 17.02.2026

1.5.4. Bescheid „Baubewilligung“ für die Errichtung eines Eifamilienhauses mit Garage und Einfriedung vom 28.09.2021

1.5.5. Einreichplan vom 29.07.2021

1.5.6. Kontoblatt der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 28.04.2026

### **Energieausweis:**

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft unbebaut ist


**Bestandsverhältnis:**

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft unbebaut ist.

**Rückstände:**

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 28.04.2026 ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 28.04.2026

 Stadtgemeinde Gänserndorf Rathausplatz 1, 2230 Gänserndorf UID: ATU16224100		Homepage: www.gaenserndorf.at E-Mail: finanz@gaenserndorf.at Telefon: 02262/2651 DW 64 Fax: 02262/2651 - 5		Kontoblatt Kunde						
Person: 9551, Turan Tahir, Kurt-Ohnsorg-Weg 2 /17, Tür 2, 1220 Wien, Donaustadt Objekt: 1, Pz. 1494/341, EZ 5206, Taubengasse 3, 2230 Gänserndorf		Jahr: 2025 - 2026								
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
17	2/1	SOLL/1205	25.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	14,50				
					Summe Monat 04/2025	14,50	14,50			02
17	2/1	RS/410	23.05.2025	15.05.2025	Grundsteuer B, Bel: 1205 2025		14,50			
					Summe Monat 05/2025		14,50			
					Summe Jahr 2025	14,50	14,50			
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						14,50	14,50			

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 17.02.2026

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 06006 Gänserndorf			EINLAGEZAHL 5206		
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf					
*****					
Letzte TZ 109/2026					
***** A1 *****					
GST-NR G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE		GST-ADRESSE	
1494/341 G Gärten(10)		* 508		Taubengasse 3	
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1 a 9424/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 1494/341 aus EZ 729					
***** B *****					
1 ANTEIL: 1/1					
Tahir Turan					
GEB: 1981-06-04 ADR: Kurt Ohnsorg Weg 2/17/2, Wien 1220					
a 9424/2020 Kaufvertrag 2020-09-25 Eigentumsrecht					
***** C *****					
1 a 7354/2019 2424/2020 8822/2020					
DIENSTBARKEIT der Leitungsrechte für Telefon, Kabelfernsehen und Strom und deren oberirdische Einbauten gemäß Punkt II.5 Servitutsvertrag 2019-08-07 ob Gst 1494/341 für Gst 1494/343 1494/344 1494/347					
b 9424/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 729					
2 a 9424/2020 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-09-25					
PFANDRECHT EUR 131.200,--					
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 26.200,-- im Höchstbetrage für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)					
c 7878/2025 Klage (60 Cg 83/25d - LG für ZRS Wien)					
d 109/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 132.398,15 samt 2,7 % Z seit 2025-10-01, Kosten EUR 9.402,64 samt 4 % Z seit 2025-11-07, Antragskosten EUR 1.982,74 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p) (14 E 2/26v)					
3 a 109/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 27.140,51 samt 5,06 % Z seit 2025-10-01 für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p) (14 E 2/26v)					
***** HINWEIS *****					
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.					

Hinzuweisen ist, dass gemäß Grundbuchauszug vom 17.02.2026 im C-Blatt eine Dienstbarkeit der Leitungsrechte für Telefon, Kabelfernsehen und Strom und deren oberirdische Einbauten gemäß Punkt II.5 Servitutsvertrag 2019-08-07 ob GST 1494/341 1494/344 1494/347 vorhanden ist.

Servitutsvertrag vom 07.08.2019

## SERVITUTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. M25 Grundverwertung GmbH (FN 435752m)  
2423 Deutsch Jahrndorf, Mühlstrasse 25
2. Stefan Pink, geb. am 22.03.1988, SV-Nr. 4167
3. Kerstin Königsberger, geb. 25.10.1992, SV-Nr. 2186  
beide: 2122 Münchisthal, Wiesengasse 6/2
4. Gordanka Trivkovic, geb. am 19.04.1985, SV-Nr. 1646  
1230 Wien, Ketzergasse 101-103/5/8
5. Brankica Simic, geb. am 17.02.1981, SV-Nr. 2382  
1160 Wien, Gansterergasse 18/12

jeweils vertreten durch:

**RA Mag. Stefan Traxler, geb. 13.08.1964**  
2340 Mödling, Spitalmühlgasse 16/3

Die Vertragsteile haben diesem jeweils im Zuge ihres Ankaufes jeweils in Punkt VII. ihrer Kaufverträge Vollmacht zum Abschluss vorliegenden Vertrages erteilt.

M25 Grundverwertung GmbH hat ihm mit separater Urkunde Vollmacht erteilt.

### I. GRUNDBUCHSTÄNDE

**I.1**

KATASTRALGEMEINDE 06006 Gänserndorf EINLAGEZAHL 729  
 BEZIRKSGERICHT Gänserndorf  
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1494/22	G	Gärten(10)	*	502 Neusiedler Straße 20
1494/341	G	Gärten(10)	*	508
1494/342	G	Gärten(10)	*	500
1494/345	G	Gärten(10)	*	504
1494/346	G	Gärten(10)	*	504
GESAMTFLÄCHE			2518	

Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

4 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1  
 M25 Grundverwertung GmbH (FN 435752m)  
 ADR: Mühlstraße 25, Deutsch Jahrndorf 2423  
 a 2838/2018 Kaufvertrag 2018-03-07, Einantwortungsbeschluss 2017-09-08  
 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

3 a 2838/2018 Pfandurkunde 2018-03-23  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 825.000,--  
 für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)

4 a 7146/2018 Pfandurkunde 2018-08-21  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--  
 für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)

5 a 443/2019 2972/2019

DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Bestandes  
und Betriebes einer Trafostation und elektrischer  
Anschlusskabelleitungen gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag  
2019-01-09 auf Gst 1494/345 für  
Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133p)

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

## 1.2

KATASTRALGEMEINDE 06006 Gänserndorf EINLAGEZAHL 5150  
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1494/347 G Gärten(10) \* 504

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/2  
Stefan Pink  
GEB: 1988-03-22 ADR: Wiesengasse 6/2, Wolkersdorf im Weinviertel 2122  
a 6730/2019 Kaufvertrag 2019-07-15 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2  
Kerstin Königsberger  
GEB: 1992-10-25 ADR: Wiesengasse 6/2, Wolkersdorf im Weinviertel 2122  
a 6730/2019 Kaufvertrag 2019-07-15 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 6730/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-07-15  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 481.200,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
b 6730/2019 Kautionsband

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

## 1.3

KATASTRALGEMEINDE 06006 Gänserndorf EINLAGEZAHL 5145  
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
Letzte TR 5072/2019

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1494/343 G Gärten(10) \* 500

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1  
Gordana Trivkovic  
GEB: 1985-04-19 ADR: Ketzergasse 101-103/5/8, Wien 1230  
a 5072/2019 Kaufvertrag 2019-05-17 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 5072/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-05-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und  
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft  
(FN 205340x)

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

#### I.4

KATASTRALGEMEINDE 06006 Gänserndorf  
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

EINLAGEZAHL 5139

Letzte TZ 4924/2019

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1494/344	G Gärten(10)	*	509

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Brankica Simic  
GEB: 1981-02-17 ADR: Gansterergasse 18/12, Wien 1160  
a 4924/2019 Kaufvertrag 2019-05-17 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 4924/2019 Pfandurkunde 2019-05-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
Für Raiffeisenbank Klosterneuburg eGen (FN 98295b)  
b 4924/2019 Kautionsband  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die Grundstücke sind im beiliegenden, einen integrierenden Teil dieses Vertrages bildenden, Plan eingezeichnet.

## II. SERVITUTSEINRÄUMUNGEN

### II.1

Die Eigentümerin des dienenden Grundstückes 1494/344 räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern der Grundstücke 1494/343, 1494/347 und 1494/22

1. jeweils auf der im beiliegenden Plan schwarz umrandet eingezeichneten Straßenfläche jeweils die Dienstbarkeiten des Geh- und Fahrrechtes auch für Fremde, sowie der Straßenbeleuchtung und deren Kandelaber ein und
2. jeweils ob dem gesamten Grundstück je die Servitut
  - a) des Leitungsrechtes für Kanal und deren Schächte
  - b) der Wasserleitung und deren Schächte
  - c) der Leitungen für Telefon, Kabelfernsehen und Strom und deren oberirdische Einbauten

ein und erklären die Eigentümer der herrschenden Grundstücke die Vertragsannahme.

### II.2

Die Eigentümer des dienenden Grundstückes 1494/347 räumen hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern der Grundstücke 1494/343, 1494/344 und 1494/22

1. jeweils auf der im beiliegenden Plan schwarz umrandet eingezeichneten Straßenfläche jeweils die Dienstbarkeiten des Geh- und Fahrrechtes auch für Fremde, sowie der Straßenbeleuchtung und deren Kandelaber ein und
2. jeweils ob dem gesamten Grundstück je die Servitut
  - a) des Leitungsrechtes für Kanal und deren Schächte
  - b) der Wasserleitung und deren Schächte

c) der Leitungen für Telefon, Kabelfernsehen und Strom und deren oberirdische Einbauten

ein und erklären die Eigentümer der herrschenden Grundstücke die Vertragsannahme.

#### II.3

Die Eigentümerin des dienenden Grundstückes 1494/22 räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern der Grundstücke 1494/343, 1494/347 und 1494/344

1. jeweils auf der im beiliegenden Plan schwarz umrandet eingezeichneten Straßenfläche jeweils die Dienstbarkeiten des Geh- und Fahrrechtes auch für Fremde, sowie der Straßenbeleuchtung und deren Kandelaber ein und

2. jeweils ob dem gesamten Grundstück je die Servitut

a) des Leitungsrechtes für Kanal und deren Schächte

b) der Wasserleitung und deren Schächte

c) der Leitungen für Telefon, Kabelfernsehen und Strom und deren oberirdische Einbauten

ein und erklären die Eigentümer der herrschenden Grundstücke die Vertragsannahme.

#### II.4

Die Eigentümerin des dienenden Grundstückes 1494/343 räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern der Grundstücke 1494/344, 1494/347 und 1494/22

1. jeweils auf der im beiliegenden Plan schwarz umrandet eingezeichneten Straßenfläche jeweils die Dienstbarkeiten des Geh- und Fahrrechtes auch für Fremde, sowie der Straßenbeleuchtung und deren Kandelaber ein und

2. jeweils ob dem gesamten Grundstück je die Servitut

a) des Leitungsrechtes für Kanal und deren Schächte

b) der Wasserleitung und deren Schächte

c) der Leitungen für Telefon, Kabelfernsehen und Strom und deren oberirdische Einbauten

ein und erklären die Eigentümer der herrschenden Grundstücke die Vertragsannahme.

#### II.5

Die Eigentümerin der dienenden Grundstücke 1494/341, 1494/342, 1494/345 und 1494/346 räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern der Grundstücke 1494/344, 1494/347 und 1494/343

jeweils ob den gesamten Grundstücken je die Servitut der Leitungen für Telefon, Kabelfernsehen und Strom und deren oberirdische Einbauten ein und erklären die Eigentümer der herrschenden Grundstücke die Vertragsannahme.

### III. ÜBERGANG

Die Eigentümer der herrschenden Grundstücke treten im Zeitpunkt der Unterfertigung dieses Vertrages in den Genuss dieser Grunddienstbarkeiten, und haben von diesem Zeitpunkt an Gefahr und Zufall bei Errichtung allfälliger Anlagen und künftig bei Benützung und Ausübung der Servitute allein zu tragen. Diese Verpflichtung geht auf Rechtsnachfolger über, bei Personenmehrheit im Eigentum der herrschenden Grundstücke haften diese zur ungeteilten Hand.

### IV. GEGENLEISTUNG

Die Servitute werden wechselseitig unentgeltlich und ohne Gegenleistung eingeräumt.

#### **V. INSTANDHALTUNG**

Die Instandhaltung und Reinigung sämtlicher Anlagen oder Leitungen welcher Art immer auf Grund dieses Vertrages geht zur Gänze zu Lasten der jeweiligen Eigentümer der herrschenden Grundstücke.

Die Eigentümer der dienenden Grundstücke verpflichten sich, notwendige Arbeiten und Vorkehrungen zu dulden, um die Ausübung der Dienstbarkeit zu ermöglichen, und alles zu unterlassen, was eine Störung in der Ausübung der Dienstbarkeit verursachen könnte.

Hinsichtlich der im beiliegenden Plan eingezeichneten Zufahrtstraße haben sämtliche Miteigentümer der 4 Grundstücke 1494/22, 1494/343, 1494/344 und 1494/347 das Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht, aber auch die gemeinschaftliche Verpflichtung zur Instandhaltung, Reinigung, Schneeräumung, etc.. Diesbezügliche Kosten werden im Verhältnis 1:1:1:1 zwischen diesen Miteigentümern getragen.

#### **VI. ÜBERBINDUNGSPFLICHT**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten auf jeweilige Rechtsnachfolger ihrem ganzen Inhalte nach zu überbinden.

#### **VII. AUFSANDUNGSERKLÄRUNGEN**

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuch der KG 06006 Gänserndorf ob der in Punkt I. genannten Grundstücke die in Punkt II. genannten Dienstbarkeiten einverleibt werden können und mögen:

- a. In den Lastenblättern der jeweils dienenden Grundstücke die Dienstbarkeiten zugunsten der jeweils herrschenden Grundstücke, sowie
- b. Im Gutsbestandsblatt der jeweils herrschenden Grundstücke jeweils die Ersichtlichmachungen dieser Dienstbarkeiten.

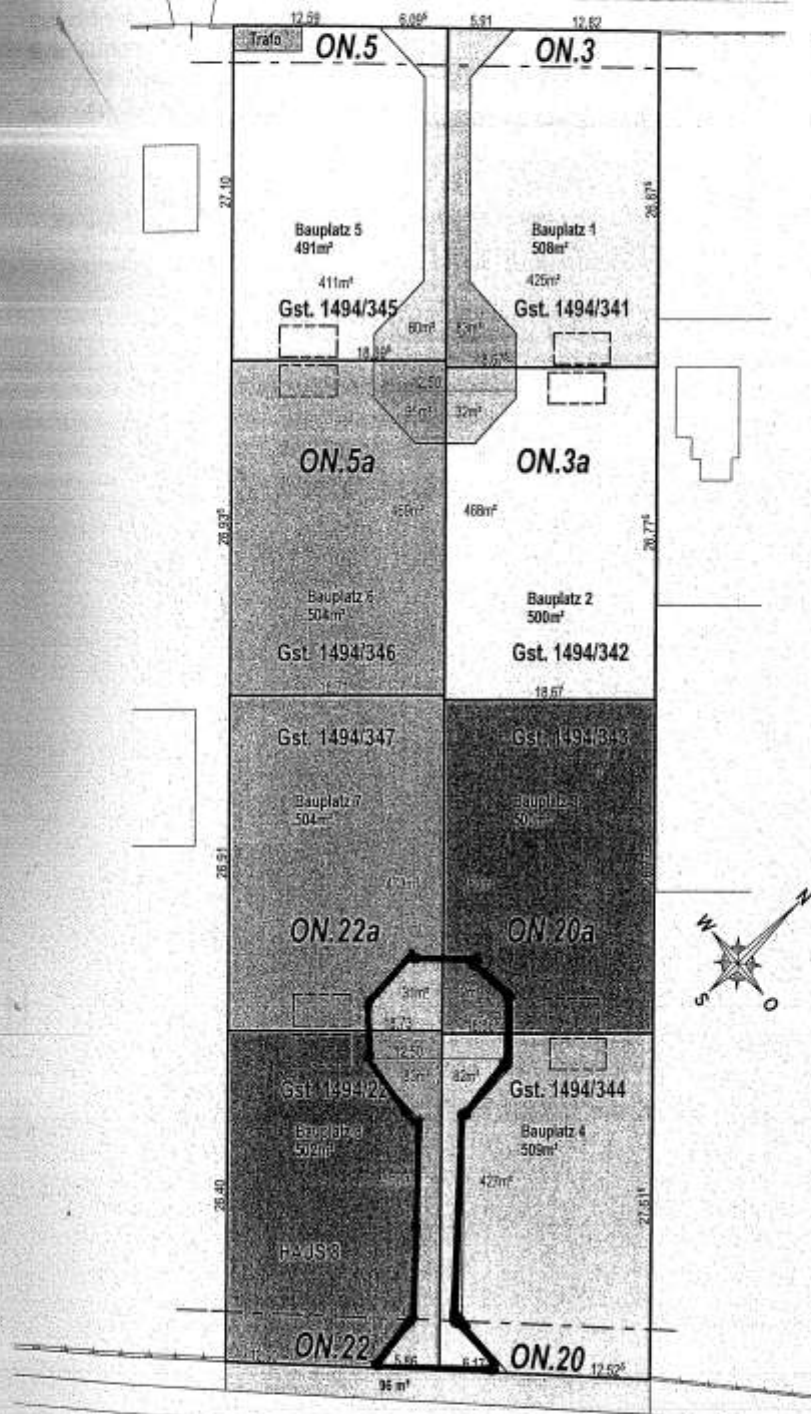
#### **VIII. STAATSBÜRGERSCHAFT, INLÄNDEREIGENSCHAFT**

Die Vertragsteile erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger zu sein, bzw. erklärt das vertretungsbefugte Organ der M25 Grundverwertung GmbH an Eides Statt, dass diese ihren satzungsgemäßen Sitz im Inland hat und sich das Gesellschaftskapital bzw. die Anteile am Vermögen überwiegend im inländischen Besitz befinden.

#### **VII. VOLLMACHT VERTRAGSERRICHTER**

Die Vertragsteile bevollmächtigen hiermit unwiderruflich und über ihren Tod hinaus Herrn Mag. Stefan Traxler, 2340 Mödling, Spitalmühlgasse 16/3, geb. am 13.08.1964, alle Erklärungen und Ergänzungen dieses Vertrages vorzunehmen, die zu einer etwa erforderlichen grundverkehrsbehördlichen Genehmigung und zur grundbücherlichen

Taubengasse



Neusiedler Straße

**M25**

GRUNDVERWERTUNG GMBH

M. 1:500

Proj. GÄNSERNDORF

Teilungsversion 7b

119,01,25

Durchführung notwendig sind. Diese Vollmacht ermächtigt weiters zur Abgabe von Erklärungen gegenüber der Finanzverwaltung, der Grundverkehrsbehörde, Gerichten und jenen Behörden, die öffentliche Forderungen verwalten, sowie zur Empfangnahme von Bescheiden, Beschlüssen und Urkunden aller Art.

Mödlitz, 7.8.2013

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a vertical stroke.

geb. 13.8.64  
in Vollmachtbesitzer

Gebühr in Höhe von € 14,30  
entrichtet. Dr. Heinz TAUSCHEK,  
öffentl. Notar in Mödling

**B.R.Z. 1118/2019:**

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift des Herrn **Magister Stefan TRAXLER**, geboren am 13.08.1964 (dreizehnten August eintausendneuhundertvierundsechzig), 2340 Mödling, Spitalmühlgasse 16/3, wird hiermit bestätigt. \_\_\_\_\_  
Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. \_\_\_\_\_  
Mödling, am siebten August zweitausendneunzehn (07.08.2019). \_\_\_\_\_



Mag. Alexander ENDL  
als bestellter Substitut  
des öffentlichen Notars  
Dr. Heinz TAUSCHEK  
Mödling-NÖ

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alexander Endl", written over the typed name and title.

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

### 2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

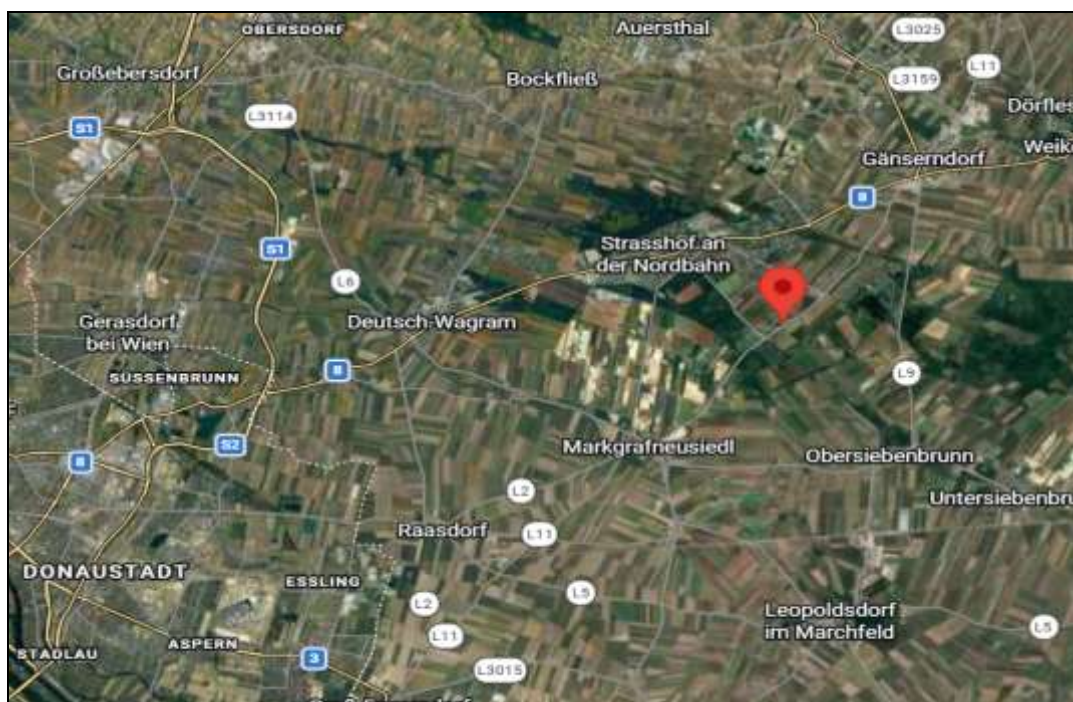


Abbildung 3:



Abbildung 4:

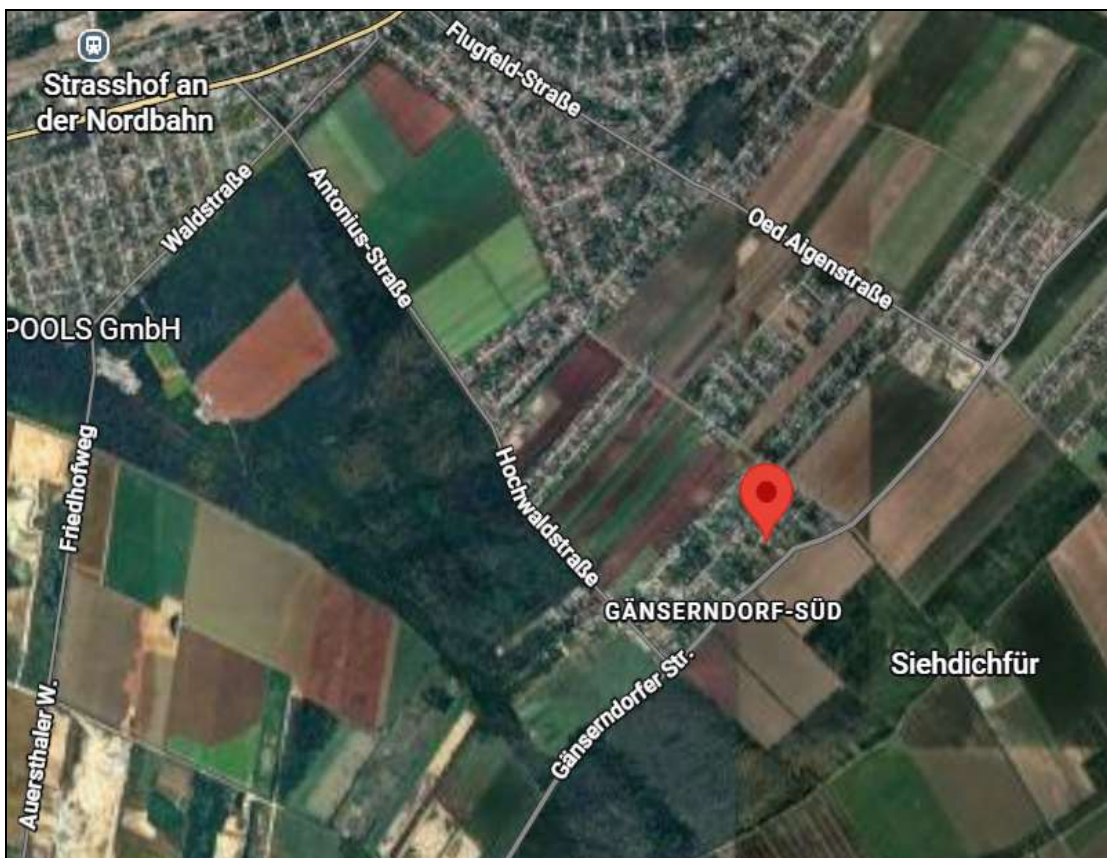


Abbildung 5:

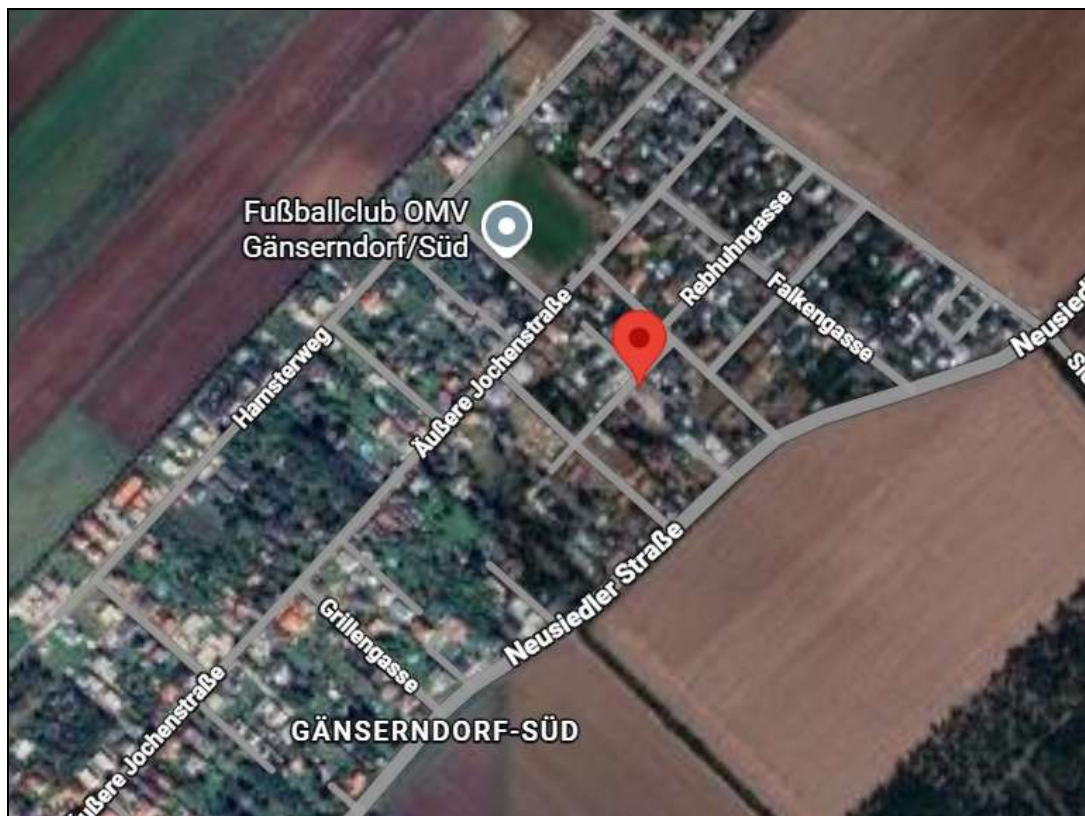


Abbildung 6:

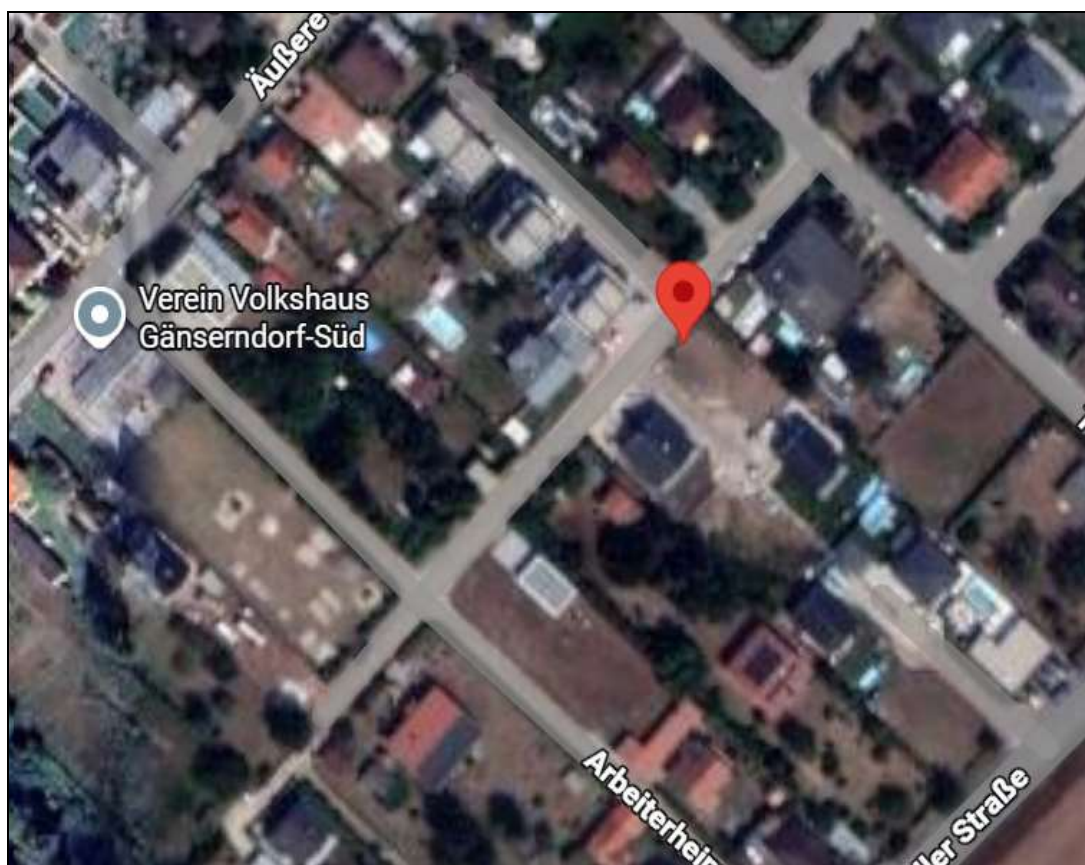
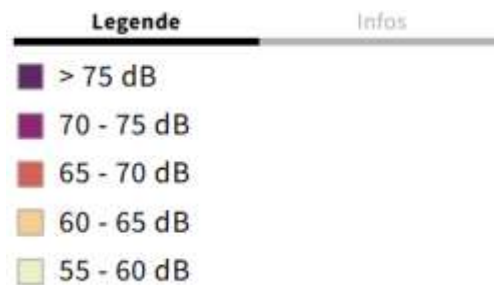


Abbildung 7 – GST – Nr. 1494/341:

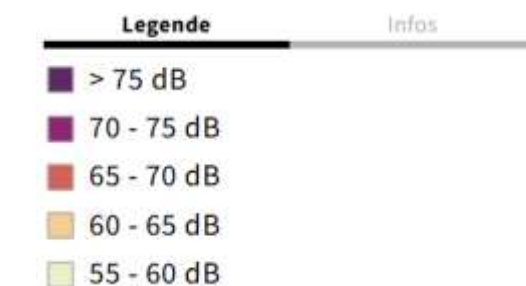


Abbildung 7 – Lärmkarten:

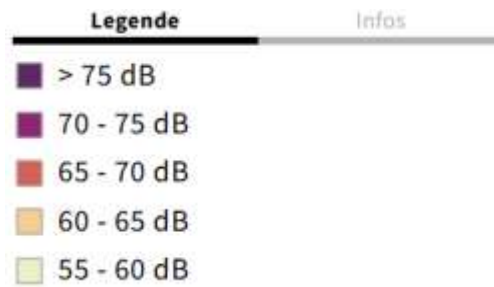
Straßenverkehr



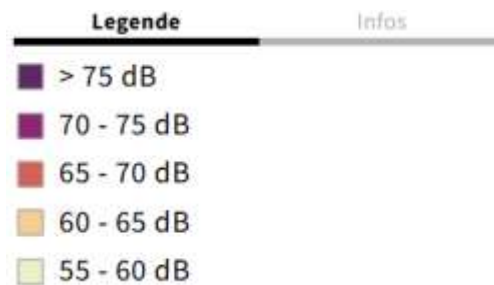
Schieneverkehr



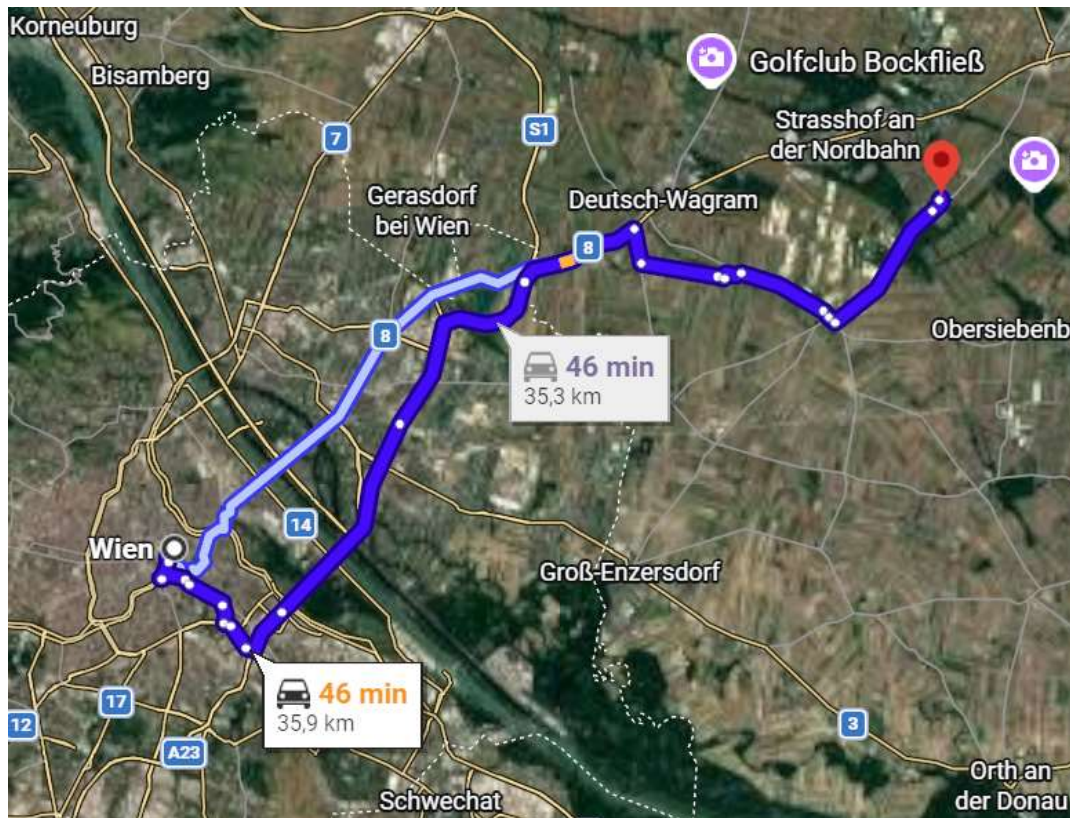
### Luftverkehr



### Industrieanlagen

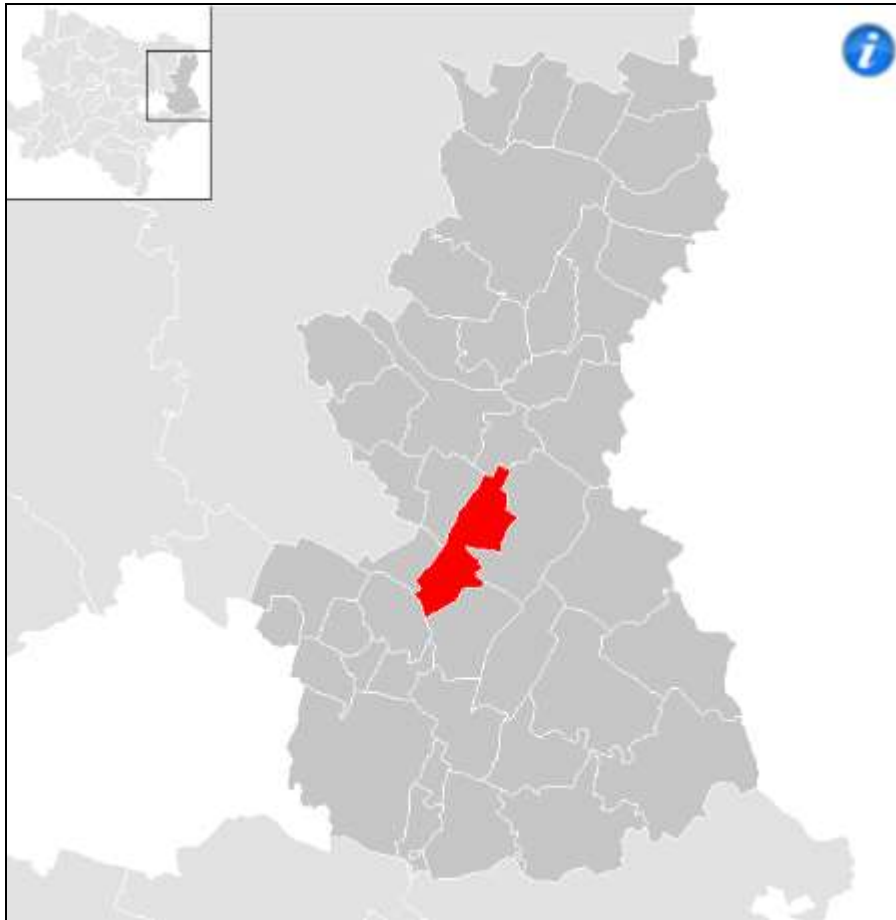


### Verkehrsanbindung nach Wien - PKW



Gänserndorf ist eine Stadt mit 12.285 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2025) im Marchfeld (Niederösterreich) und Sitz der Bezirkshauptmannschaft des gleichnamigen Bezirkes.

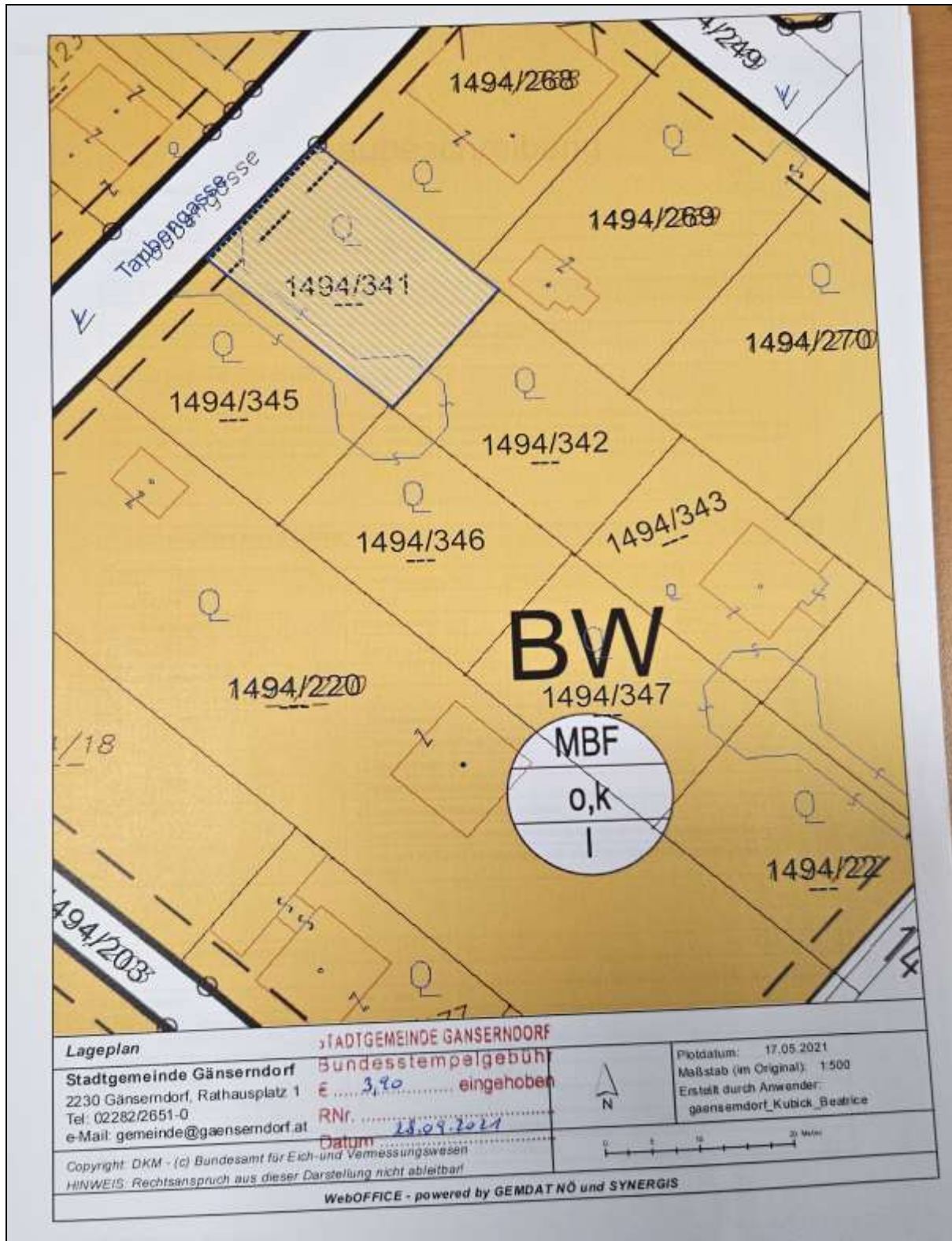
Lage von Gänserndorf im Bezirk Gänserndorf



## 2.2. Bebaubarkeit:

Laut Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Gänserndorf ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 1494/341      BW



### 2.3. Objektbeschreibung:

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 5206, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1494/341, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Taubengasse 3**

## UNBEBAUTES GRUNDSTÜCK






## 2.4. Baubehörde:

### Bescheid „Baubewilligung“ vom 28.09.2021

Stadtgemeinde Gänserndorf  
2230, Rathausplatz 1  
02282-2651 · gemeinde@gaenserndorf.at  
www.gaenserndorf.at

**Gänserndorf**  
... für dich da!



Herr  
Tahir Turan  
Kurt-Ohnsorg-Weg 2/17/2  
1220 Wien, Donaustadt

Bearbeiter: Ferdinand Edinger  
Telefon: 02282/2651 - 49  
E-Mail: bauamt@gaenserndorf.at  
Datum: 28.09.2021

Betreff: Baubehördliche Bewilligung  
AZ: BAU-112-2021

**BESCHEID**  
**SPRUCH**

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gänserndorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 11.05.2021 und des Ergebnisses der am 19.07.2021 durchgeführten Vorprüfung gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

**baubehördliche Bewilligung**

für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Einfriedung in 2230 Gänserndorf, Taubengasse 3, auf dem Grundstück Nr. 1494/341, KG Gänserndorf, EZ 5206, Grundbuch Gänserndorf.

Die Niederschrift über die durchgeführte Vorprüfung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

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 der Niederschrift über die durchgeführte Vorprüfung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 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 vorgelegt werden.

Können keine oder keine ausreichenden Unterlagen nach Abs. 2, insbesondere keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z 3, vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hierzu Befugten (§ 25 Abs. 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.

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

DVR-Nr.: 0094579 | UID-Nr.: ATU 16224100  
Bankverbindung: Bank Austria AG | IBAN: AT381200000452503907 | BIC: BKAUATWW

nsobjekt.

Abs 1 EO auch die auf Grund von  
Wirkung auf den Liegenschaften  
n. Der Sachverständige hat sich die  
Bau- und die Bau-

fordert.

in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021, w  
Verfahrenskosten in der Höhe von € 207,34 vorgeschrieben.  
Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Be  
beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

### BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 11.05.2021 wurde am 19.07.2021 gemäß § 20 der NÖ Ba  
2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung eine Vorprüfung durchgeführt.  
Auf Grund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und der Vorprüfung konnte unter Vors  
der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vert  
Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabg  
Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem  
Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021 festgesetzt, wobei folgende Tarifposten zur Anwe  
gelangten:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der ne  
Geschossfläche € 0,50, mindestens jedoch € 101,00

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für  
Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herst  
des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung  
Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschin  
Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 66,50

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

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

Berechnung der Verfahrenskosten	
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 281,67 m <sup>2</sup>	€ 140,80
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€ 66,50
Summe Verfahrenskosten	€ 207,34
Kostenhinweis:	
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30	€ 14,30
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90	€ 3,90
Barauslagen Bundesgebühr € 7,80	€ 7,80
Barauslagen Bundesgebühr € 21,80	€ 21,80
Summe Bundesgebühren	€ 67,80
Summe gesamt	€ 156,40
	€ 363,74

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

Bankverbindung: Bank Austria AG | IBAN: AT320000000000000000000000  
DVR-Nr.: 0094579 | UID-Nr.: ATU 162311

## RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Gänserndorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Gänserndorf (p.A. Rathausplatz 1, 2230 Gänserndorf, e-mail: bauamt@gaenserndorf.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

**Hinweis:** Mit Telefax, 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.gaenserndorf.at](http://www.gaenserndorf.at)) 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:

  
René Lobner




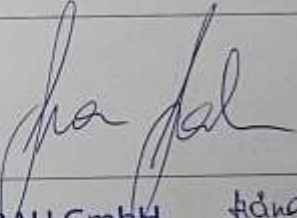
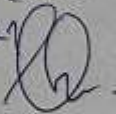
### Beilagen:

Pläne 2-fach  
Baubeschreibung 2-fach  
Energieausweis 2-fach  
Baubeginnanzeige  
Zahlschein

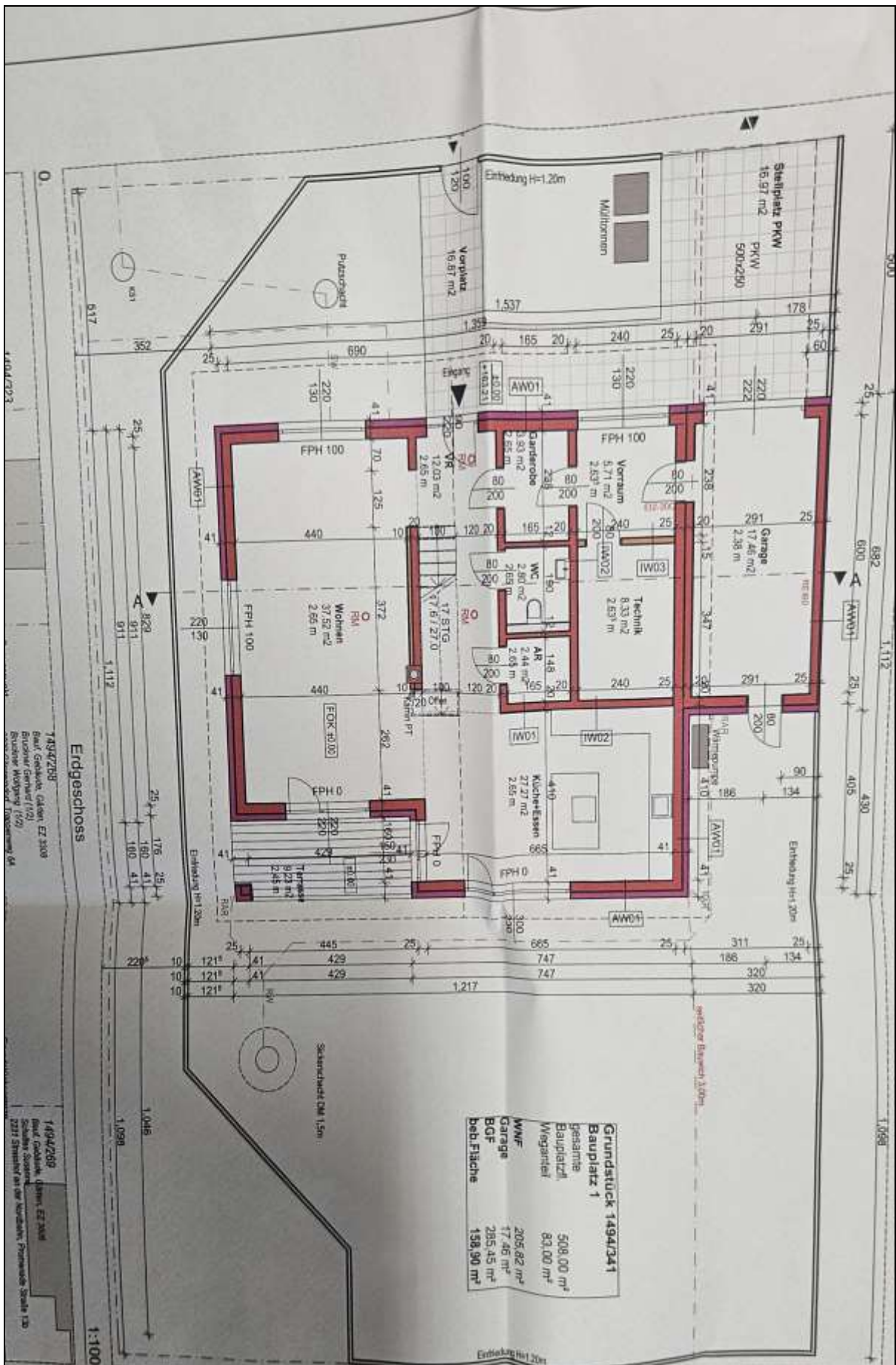
**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baubewilligung laut Auskunft der Stadtgemeinde Gänserndorf abgelaufen ist.**

**2.5. Pläne:**

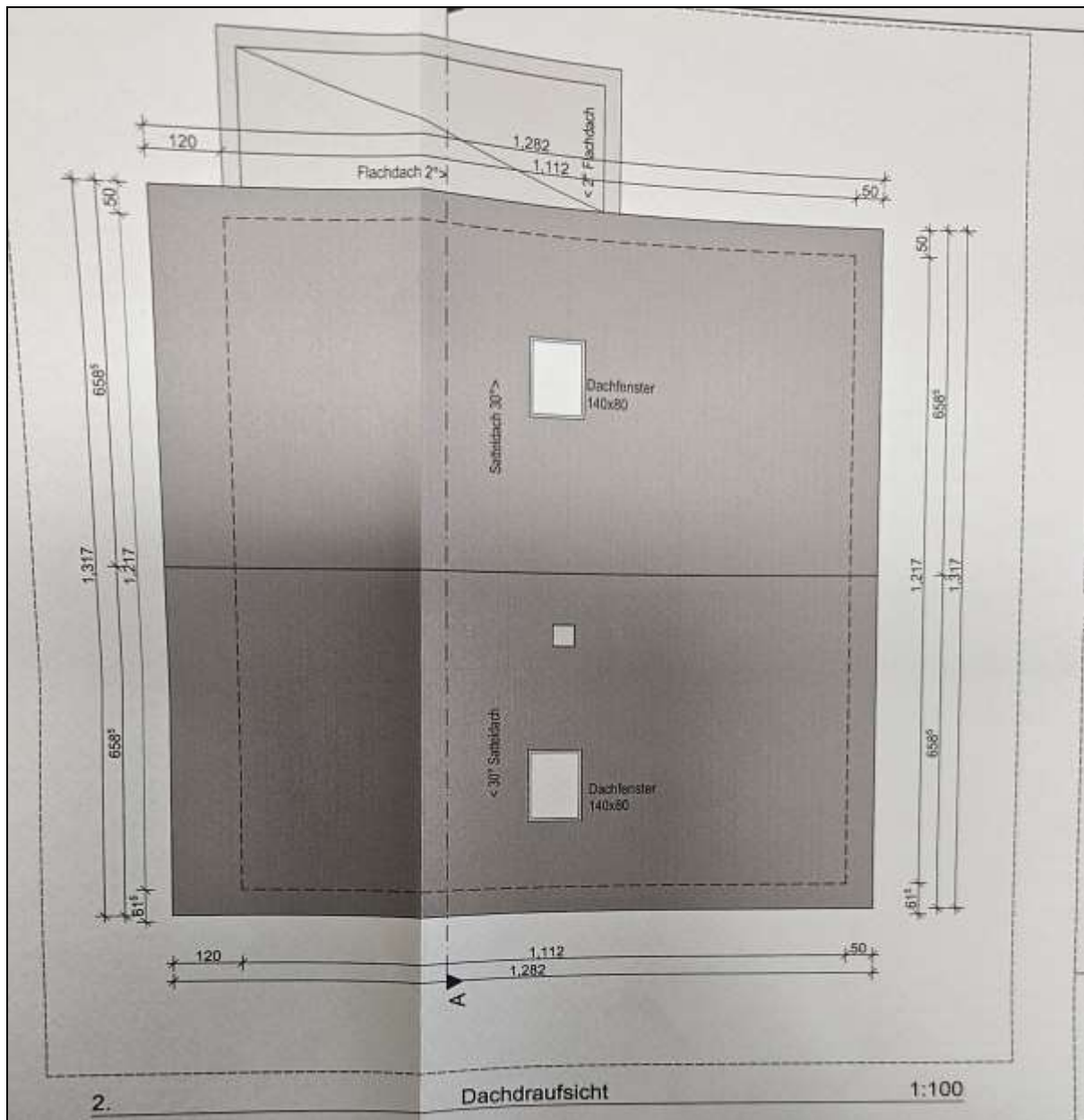
Einreichplan vom 29.07.2021

EINREICHPLAN		A	B	C
		D	E	F
BAUVORHABEN: Taubengasse 3 <b>Familie Turan</b> GST.NR.: 1494/341      EZ.: 729      KG.: Gänserndorf 06006				
AMTLICHE VERMERKE:  Bewilligt mit baubehördlichem Bewilligungsbescheid vom <u>28.09.2021</u> Zahl: <u>BAU-112-2021</u> Stadtgemeinde Gänserndorf, am <u>28.09.2021</u> Der Bürgermeister:		<div style="border: 1px solid red; padding: 5px;"> <p style="text-align: center; color: red;"><b>Stadtgemeinde Gänserndorf</b></p> <p>Eingel. <u>26. Aug. 2021</u></p> <p>Zahl: ..... Big.: .....</p> <p>Erledigt: .....</p> </div> <p style="color: red; margin-top: 10px;">STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF Bundesstempelgebühr € <u>7,80</u> ..... eingehoben Rnr. .... Datum <u>28.09.2021</u></p>		
BAUWERBER: Tahir Turan Kurt Ohnsorg Weg 2/17/2, 1220 Wien				
BAUFÜHRER: WIRD BEKANNTGEGEBEN				
GRUNDEIGENTÜMER: Tahir Turan Kurt Ohnsorg Weg 2/17/2, 1220 Wien				
PLANVERFASSER: <b>HAMMERBAU GmbH</b> <small>Anfassenweg 6/1/3b 2345/Brunn am Gebirge Tel. 660 50 50 775 office@hammerbau.co.at www.hammerbau.co.at</small>		Ähnliche Korrekturen vom <u>8.9.2021</u> 		
PLANINHALT: Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Nachweise			PLANNUMMER: 2005.01	
MASSTAB: 1:100, 1:200		GEZ.:		DATUM: 29.07.2021









**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Baubewilligung laut Auskunft der Stadtgemeinde Gänserndorf abgelaufen ist.**

## **2.6. 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:*

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 5206, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1494/341, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Taubengasse 3**

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 Vergleichsverfahren ermittelt.

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

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

### **3.1.1. Vergleichswert:**

Die dem Gutachten zugrunde liegende Liegenschaft ist ein derzeit noch unbebautes Grundstück.

Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichsverfahren in Betracht. Im Vergleichsverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind jene, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache sind und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4, Abs. 1).

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.

Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des entsprechenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile

beeinflusst wurde, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser persönlichen Umstände oder Verhältnisse wertmäßig erfasst werden kann und entsprechend berichtigt werden kann.

### 3.1.2. Bodenwert – Bauland

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



☰ Zusammenfassen... 328,02 € | V=... ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 6/6 ⓘ ⓘ

arithmetisches Mittel 328,02 € ⓘ  
(Wert/m<sup>2</sup>)

Standardabweichung 19,89 € ⓘ

Variationskoeffizient 6,1 % ⓘ

95%- 289,03 € - 367,01 € ⓘ  
Toleranzintervall

Marker	Beschreibung	Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²	
1	Bauland Gänsemdorf   108m entfernt		6684/2022	10.05.2022	991 m²	363,27 €	363,27 €	^
2	Bauland Gänsemdorf   263m entfernt		353/2026	23.07.2025	712 m²	308,99 €	308,99 €	~
3	Bauland Gänsemdorf   373m entfernt		8748/2025	07.10.2025	752 m²	325,80 €	325,80 €	~
4	Bauland Gänsemdorf   410m entfernt		6660/2025	02.06.2025	752 m²	325,80 €	325,80 €	~
5	Bauland Gänsemdorf   300m entfernt		6082/2024	24.05.2024	718 m²	334,26 €	334,26 €	~
6	Bauland Gänsemdorf   1.134m entfernt		290/2026	22.12.2025	528 m²	310,00 €	310,00 €	~

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 328,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wird ein Ansatz **mit € 328,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 5206, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1494/341, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Taubengasse 3**

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Grundstücksfläche GST - Nr. 1494/341	508,00 m <sup>2</sup>		
	a' € 328	€	166 624,00
Aufschließungskosten pauschal bewertet		€	10 000,00
Bodenwert		€	<b>176 624,00</b>
<b><u>Bauzeitwert - nicht gegeben</u></b>			
<b><u>Sachwert</u></b>			
Bodenwert		€	176 624,00
Bauzeitwert - nicht gegeben			
		€	176 624,00
Abschlag von 3% aufgrund der vorhandenen Dienstbarkeit (siehe Seite 6 im Gutachten)		€	5 298,72
<b>Verkehrswert</b>		<b>€</b>	<b>171 325,28</b>

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

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 5206, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1494/341, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Taubengasse 3, zum Bewertungsstichtag 27.03.2026 beträgt gerundet:

**EUR 171.000,-**  
**(Euro Einhunderteinundsiebzigttausend)**



Wien, am 28.04.2026

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.