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

14 E 25/26a

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 10.04.2026, 14 E 25/26a, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei:	Volksbank Wien AG, FN 211524s 1030 Wien, Dietrichgasse 25
vertreten durch:	ZENS Rechtsanwalts GmbH 1030 Wien, Esteplatz 5
Verpflichtete Partei:	Natalie Goisauf, geboren am 15.12.1994 2224 Niedersulz, Frauental 8
wegen:	€ 46.248,59 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

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

über die Verkehrswerte von:

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26



Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28



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 10.04.2026 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 03.07.2026 (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 1889 und EZ 1888, GB 06124 Niedersulz** am 03.07.2026 unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieher
2. Schlosser
3. Zeugen
4. Doris Goisauf (anwesend bei der EZ 1889 – 1/3 Anteil Eigentümerin)
5. Herr Florian Veit (war kurz anwesend nach der Befundaufnahme – 1/2 Anteil Eigentümer der EZ 1888)
6. Dr. Zens
7. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
8. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszüge vom 12.05.2026

1.5.4. Einsichtnahme in die Bauakte

1.5.5. Fotos

Bestandsverhältnis

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

Laut Auskunft von Frau Doris Goisauf (1/3 Anteil Eigentümerin) ist das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet und wird von ihr bewohnt. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

Laut Auskunft von Herrn Florian Veit (1/2 Anteil Eigentümer) ist das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet und wird von ihm und Frau Natalie Goisauf (Verpflichtete) bewohnt. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Rückstände

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Sulz im Weinviertel vom 24.09.2026 ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

Laut schriftlicher Auskunft der Marktgemeinde Sulz im Weinviertel vom 24.09.2026 ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

2. B e f u n d:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszüge vom 12.05.2026

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06124 Niedersulz EINLAGEZAHL 1889
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

****
Letzte TZ 2427/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
181/11		GST-Fläche	755	
		Bauf.(10)	182	
		Gärten(10)	573	Frauental 26

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
4 ANTEIL: 1/3
Doris Goisauf
GEB: 1966-10-21 ADR: Frauental 6, Niedersulz 2224
a 5938/2025 Einantwortungsbeschluss 2025-03-07 Eigentumsrecht
5 ANTEIL: 2/3
Natalie Goisauf
GEB: 1994-12-15 ADR: Frauental 8, Niedersulz 2224
a 5938/2025 Einantwortungsbeschluss 2025-03-07 Eigentumsrecht
********** C **********
5 a 20151/2012 Pfandurkunde 2012-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Volksbank Weinviertel e.Gen. (FN 57445d)
c 478/2026 Klage (LG Korneuburg, 4 Cg 7/26h)
jedoch nur hinsichtlich B-LNR 5
d 502/2026 Klage (LG Korneuburg, 2 Cg 6/26x)
jedoch nur hinsichtlich B-LNR 4
e 2427/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens hins B-5
siehe LNR 6
6 auf Anteil B-LNR 5
a 2427/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 46.248,59 samt 2,256 % Z pro Vierteljahr aus EUR 46.248,59 seit 01.10.2025 (die Berechnung der Zinsen erfolgt kapitalisiert) Kosten EUR 3.422,40 samt 4 % Z pro Jahr aus EUR 3.422,40 seit 22.01.2026 Antragskosten EUR 1.604,90 für Volksbank Wien AG (FN 211524s) (14 E 25/26a)
b 2427/2026 Pfandrecht siehe LNR 5

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Zistersdorf.

Seite 1 von 2

****

Grundbuch 12.05.2026 12:25:09

Seite 2 von 2

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06124 Niedersulz EINLAGEZAHL 1888
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

****
Letzte TZ 2427/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
181/10		GST-Fläche	742	
		Bauf.(10)	149	
		Gärten(10)	593	Frauental 28

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
4 ANTEIL: 1/2
Natalie Goisauf
GEB: 1994-12-15 ADR: Erbachstraße 11/1, Deutsch-Wagram 2232
a 7935/2018 Schenkungsvertrag 2018-09-12 Eigentumsrecht
5 ANTEIL: 1/2
Florian Veit
GEB: 1995-05-06 ADR: Wassergasse 203/1, Ollersdorf 2252
a 7935/2018 Schenkungsvertrag 2018-09-12 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 7935/2018 Pfandurkunde 2018-09-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 225.000,—
für Marchfelder Bank eG (FN 56656v)
2 auf Anteil B-LNR 4
a 2427/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 46.248,59
samt 2,256 % Z pro Vierteljahr aus EUR 46.248,59 seit
01.10.2025 (die Berechnung der Zinsen erfolgt
kapitalisiert)
Kosten EUR 3.422,40 samt 4 % Z pro Jahr aus EUR 3.422,40
seit 22.01.2026
Antragskosten EUR 1.604,90 für Volksbank Wien AG
(FN 211524s) (14 E 25/26a)

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Zistersdorf.

****

Grundbuch 12.05.2026 12:24:26

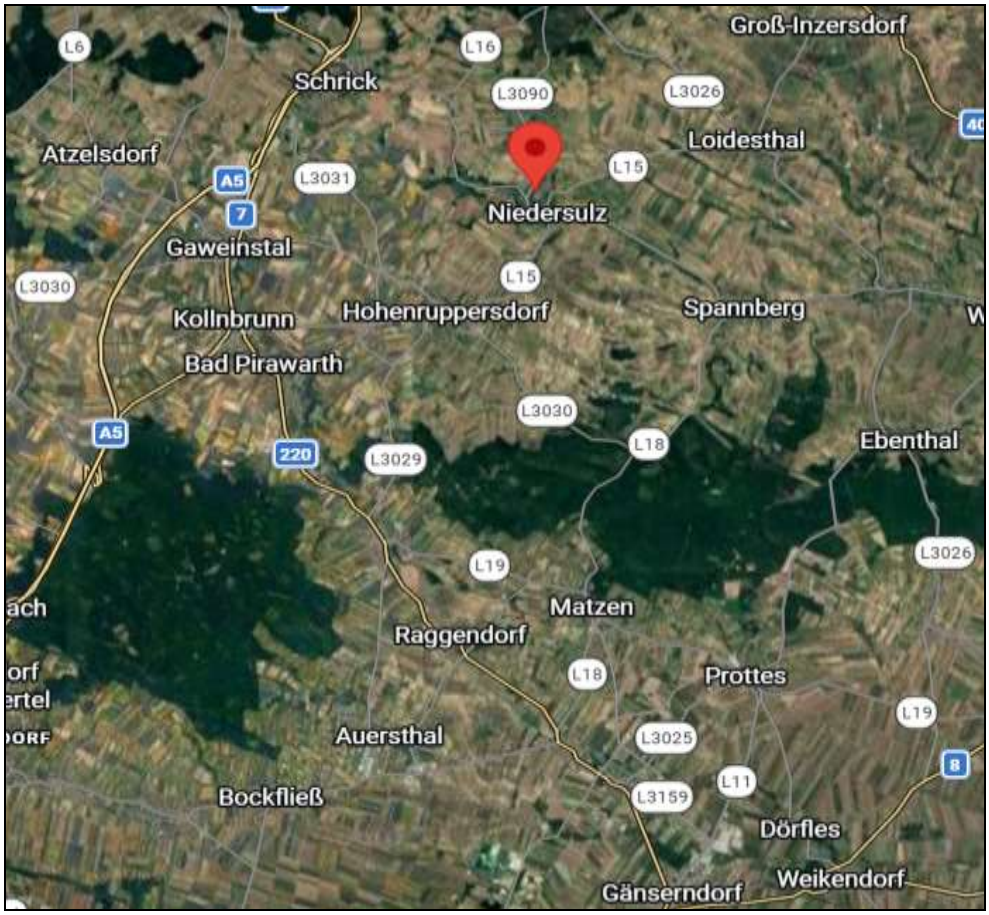
Seite 1 von 1

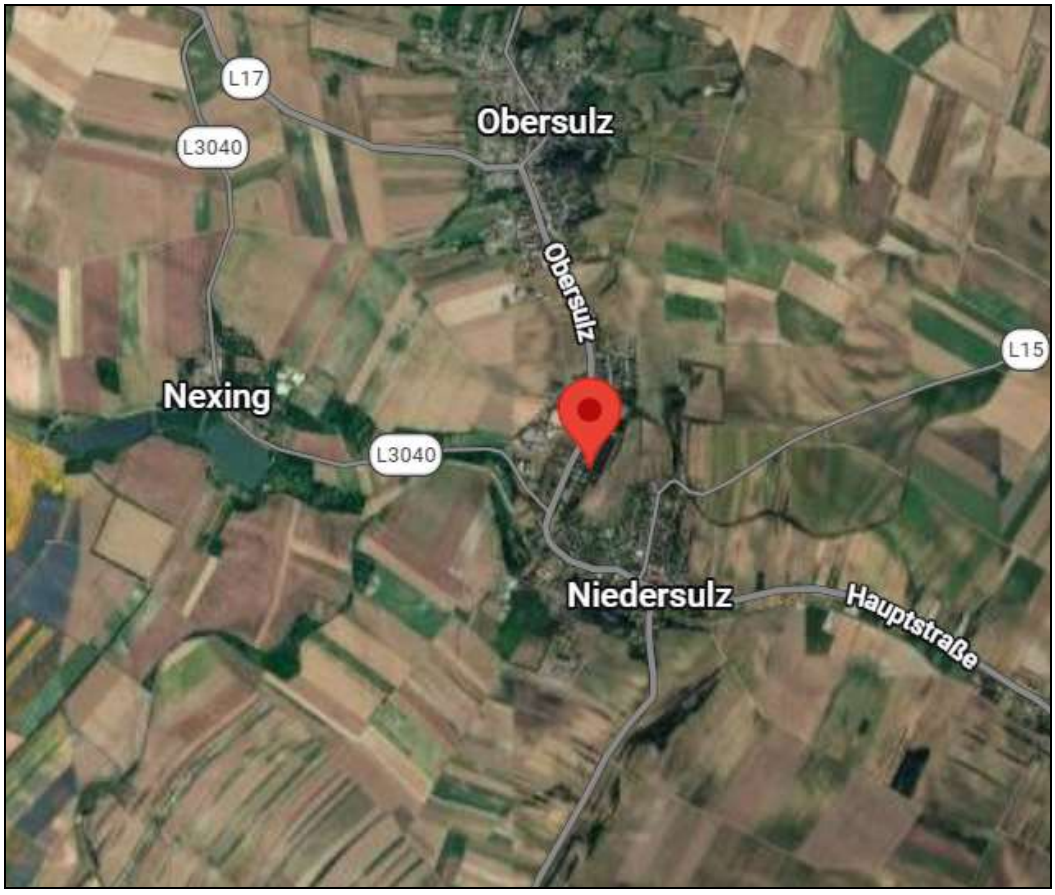
2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

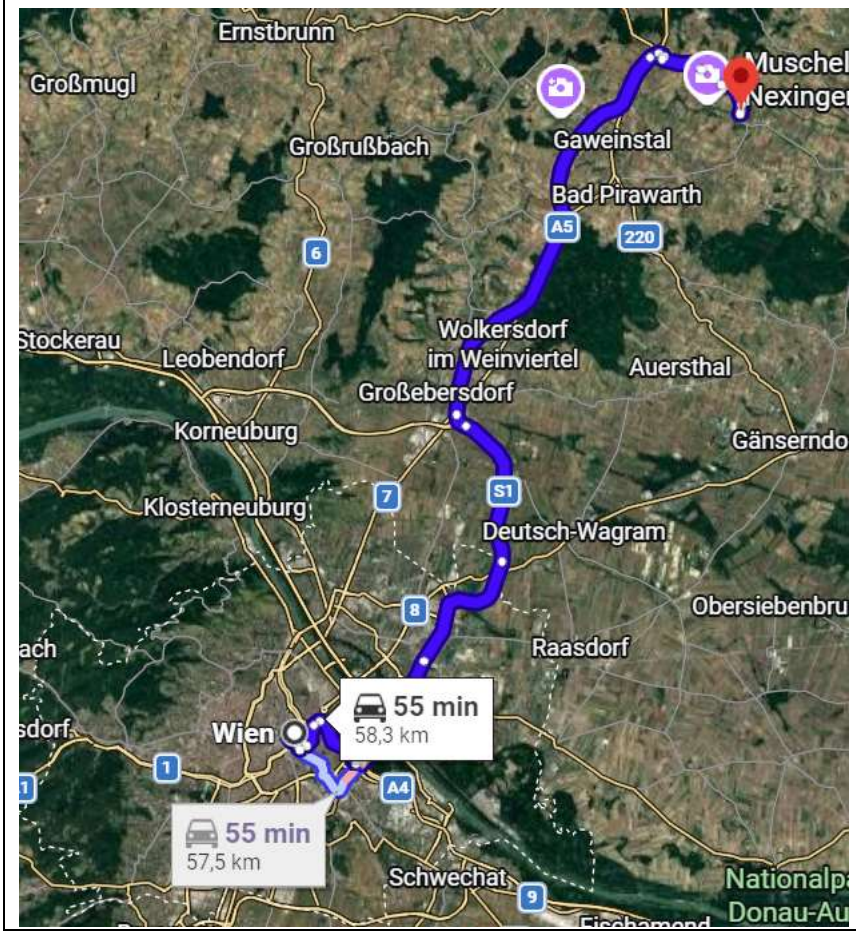

Ernstbrunn
Großrußbach
Gaweinstal
Bad Pirawarth
A5
220
40
6
Wolkersdorf
im Weinviertel
Leobendorf
Auersthal
Angern an
der March
Großebersdorf
Bockfließ
Korneuburg
Bisamberg
Gänserndorf
49
7
S1
Klosterneuburg
Deutsch-Wagram
8
Obersiebenbrunn
Raasdorf
Wien
Groß-Enzersdorf
1


Groß-Inzersdorf
L6
L16
Schrick
L3090
L3026
Loidesthal
Atzelsdorf
A5
L3031
L15
7
Niedersulz
Gaweinstal
L3030
L15
Kollnbrunn
Hohenruppersdorf
Spannberg
Bad Pirawarth
L3030
A5
220
L3029
L18
Ebenthal
L19
L3026
Matzen
Raggendorf
L18
Prottes
L19
Auersthal
L3025
8
L11
Bockfließ
L3159
Dörfles
Gänserndorf
Weikendorf

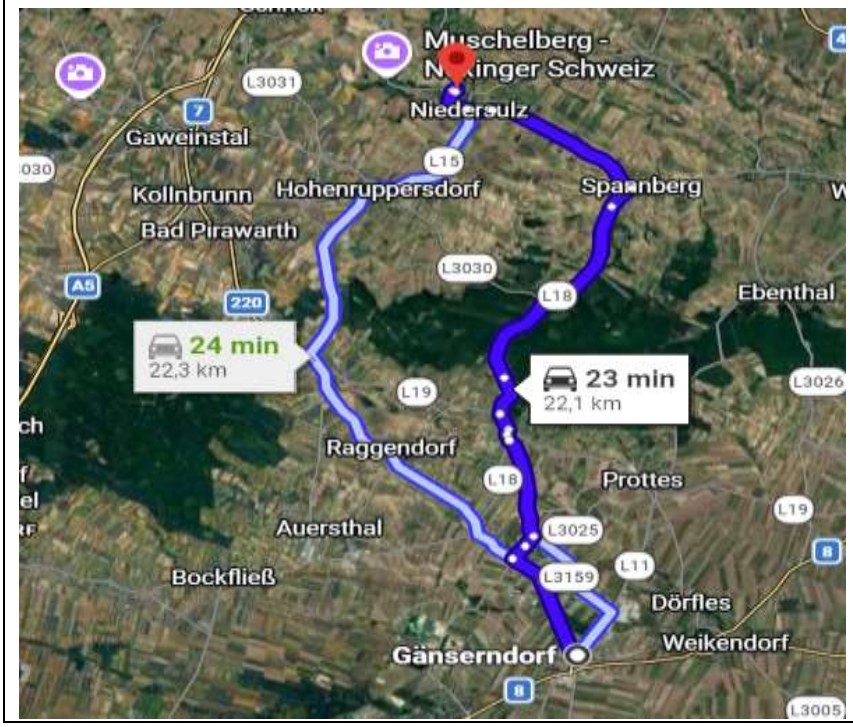

L17
L3040
Obersulz
Obersulz
L15
Nexing
L3040
Niedersulz
Hauptstraße


Sportplatz Sulz
im Weinviertel
Niedersulz
L15
Sulz im
Weinviertel
Altes Dorf
Dorfwirt Im
Museumsdorf
Niedersulz
KLS-PV.a

Verkehrsanbindung nach Wien - PKW

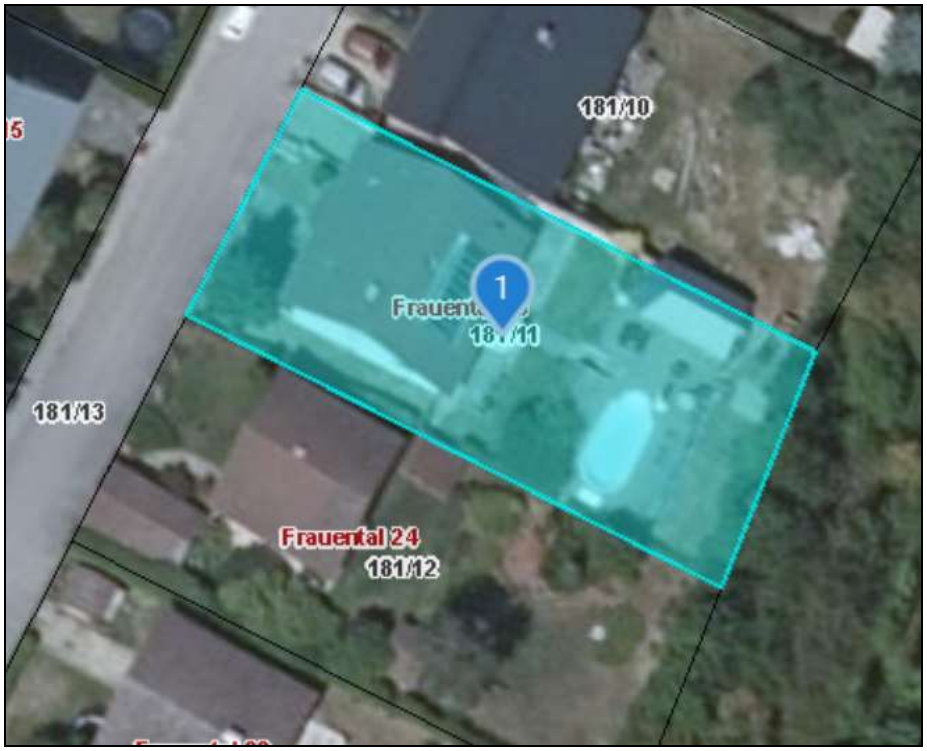


Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - PKW



Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

GST – Nr. 181/11:



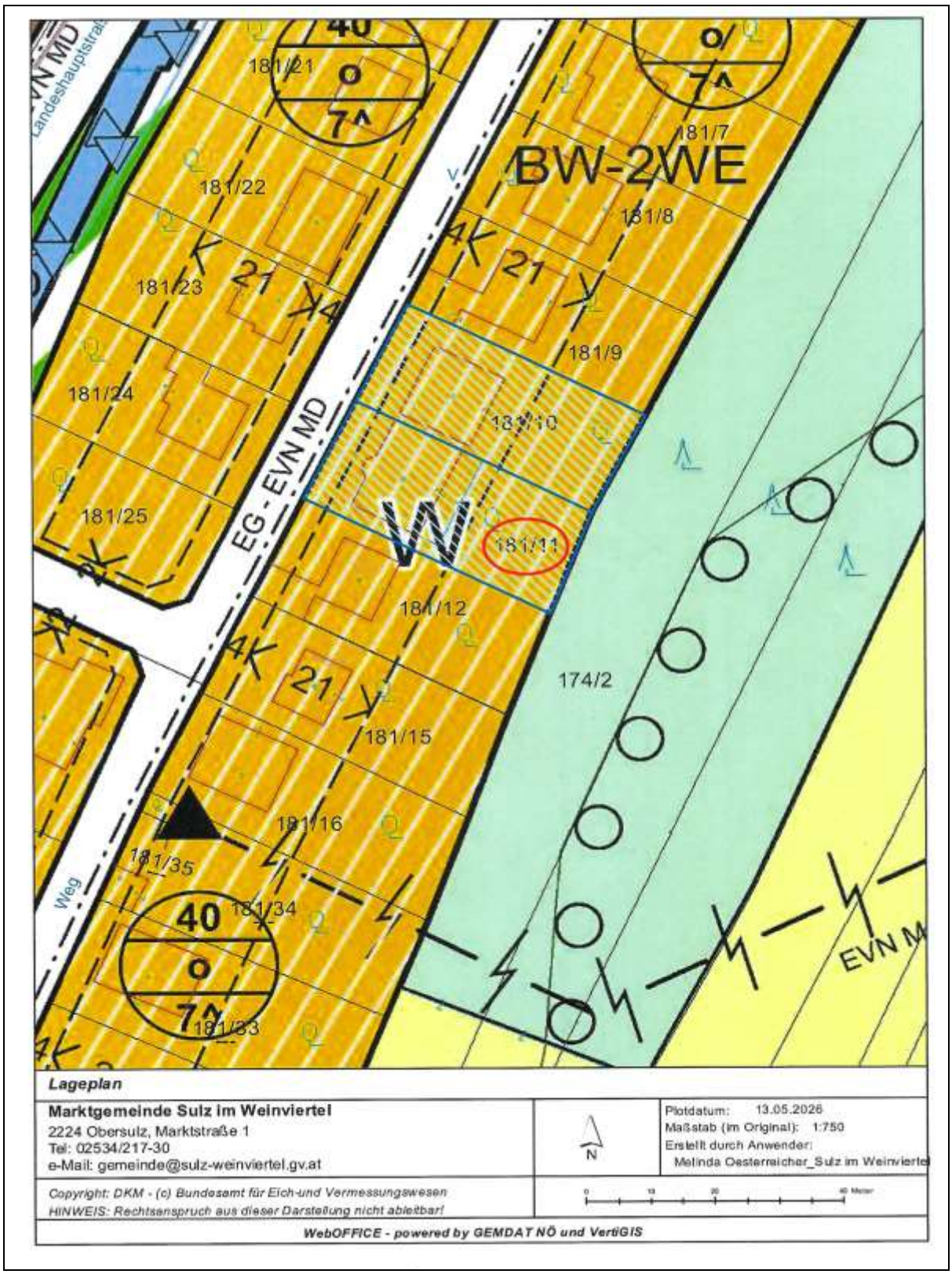
Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

GST – Nr. 181/10:

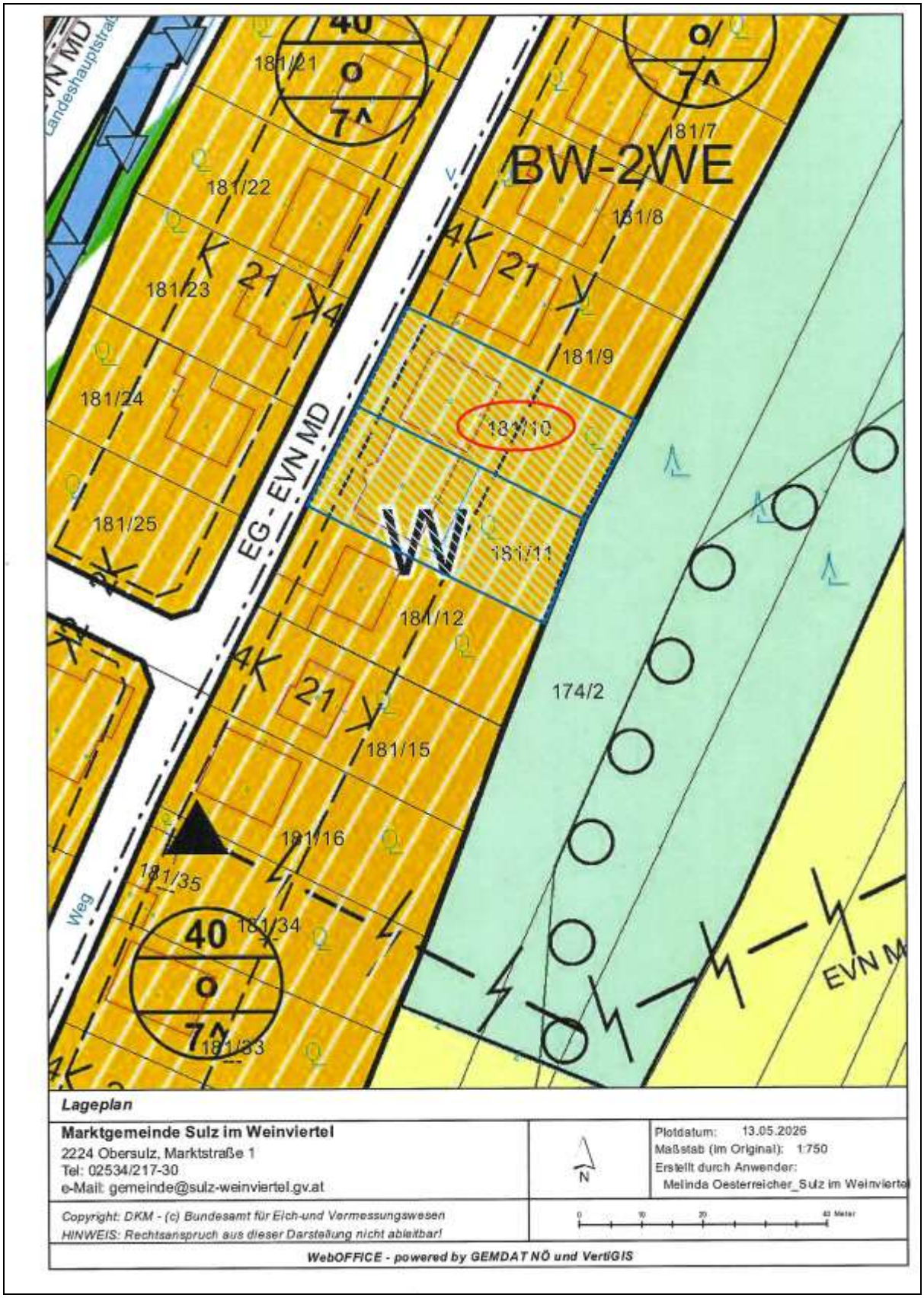


2.2. Bebaubarkeit:

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26



Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28



2.3. Objektbeschreibung:

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26













WOHNHAUS



Bezeichnung: Einfamilienwohnhaus mit Garage

Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Heizung: Laut Auskunft von Frau Doris Goisauf (anwesend bei der EZ 1889 – 1/3 Anteil Eigentümerin) erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Haus-Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Sonstiges: Garten – Gerätehaus,, Schwimmbecken

Gliederung:



Beschreibung der Räumlichkeiten

KELLERGESCHOSS

Diele: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Stiegenaufgang





Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke mit Platten bedeckt, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche



Heizraum: Boden verfliest



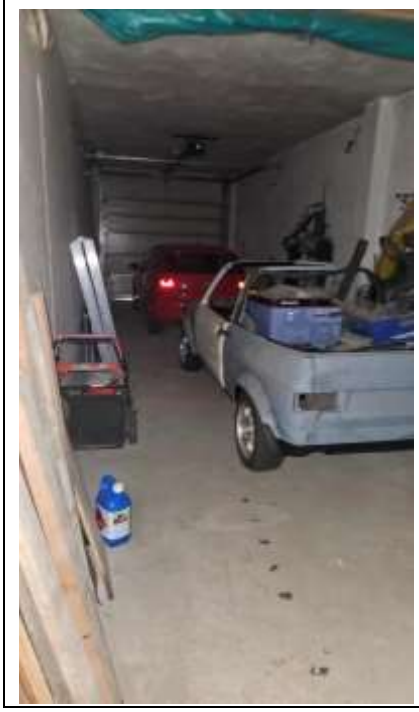
Abstellraum: Boden verfliest, Wände gestrichen, Holzdecke



Abstellraum: Boden verfliest, Wände gestrichen



Garage:



ERDGESCHOSS

Flur: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Teppichboden, Wände und Decke gestrichen





Ankleideraum: Teppichboden, Wände und Decke gestrichen



Küche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen





Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



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



Wohnzimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



DACHBODEN – zum Teil ausgebaut

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Betonboden, Wände und Decke im Rohzustand



Abstellraum: Betonboden



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.

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28











WOHNHAUS



Bezeichnung: Einfamilienwohnhaus

Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Heizung: Laut Auskunft von Herrn Florian Veit (war kurz anwesend nach der Befundaufnahme – 1/2 Anteil Eigentümer der EZ 1888) erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Haus-Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Gliederung:

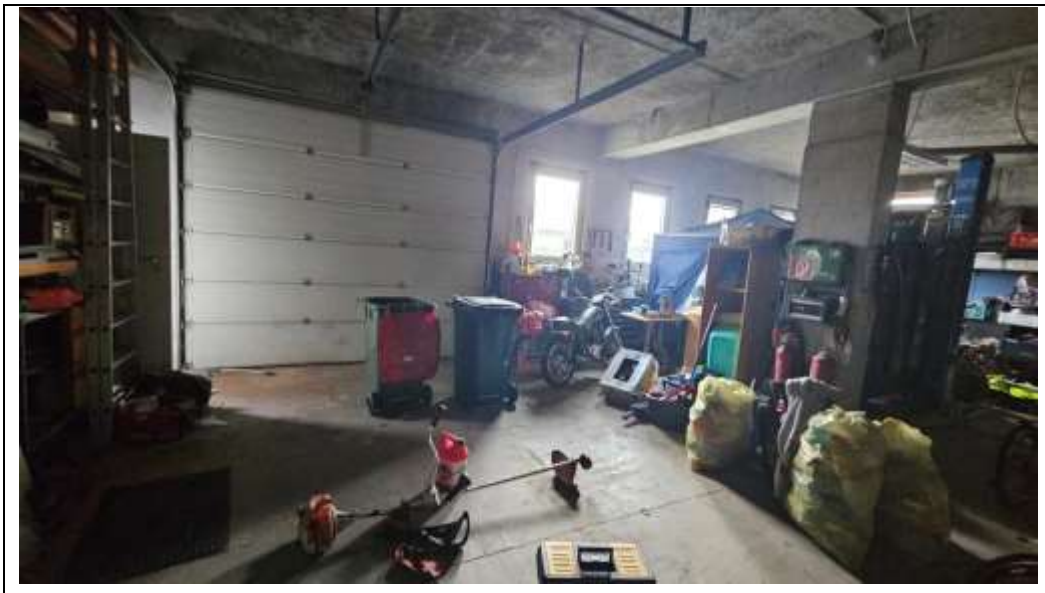


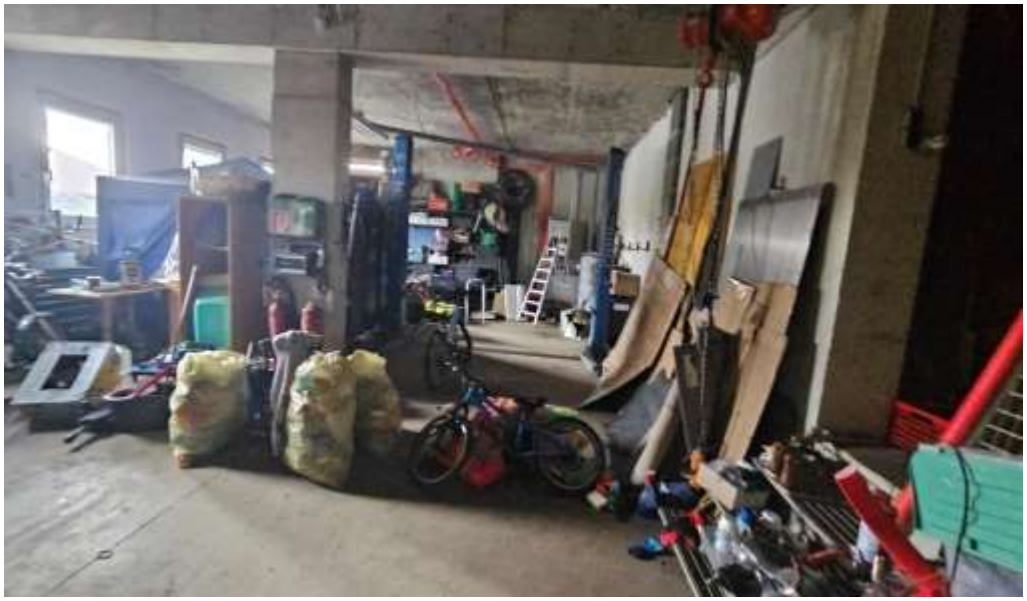
Beschreibung der Räumlichkeiten

ERDGESCHOSS

Garagenräumlichkeiten (Rolltor vorhanden) samt Nebenräumen









OBERGESCHOSS

Flur:	Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen
Wohnküche:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche
Zimmer:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
Badezimmer:	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC, Dusche, Handwaschbecken
Zimmer:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
Abstellraum:	Betonboden, Wände zum Teil gestrichen, Decke im Rohzustand
WC:	Betonboden, Wände und Decke im Rohzustand, Hänge – WC
Zimmer:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen,
Ankleidezimmer:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe:



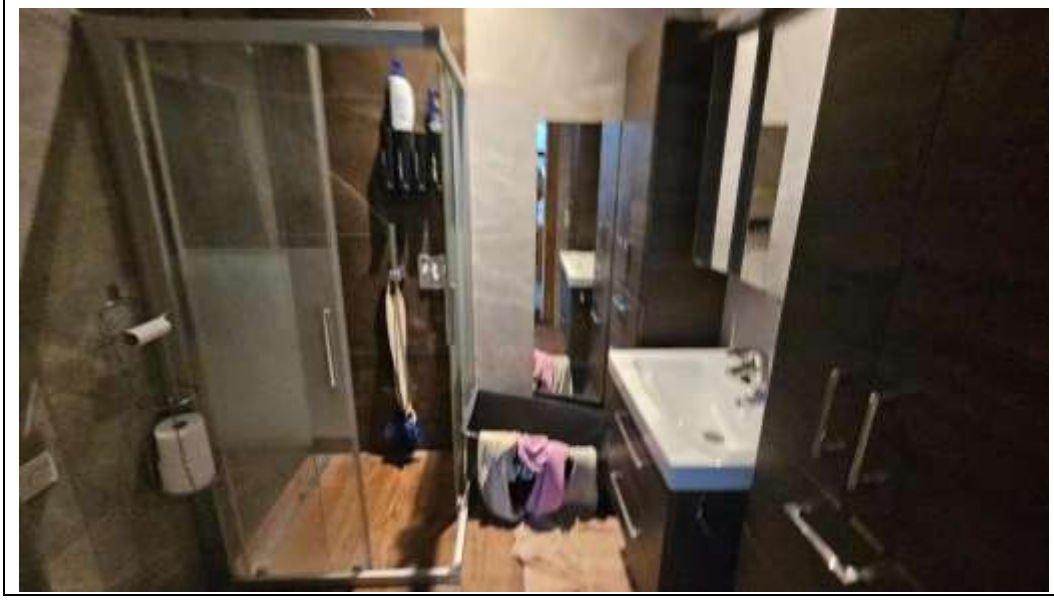












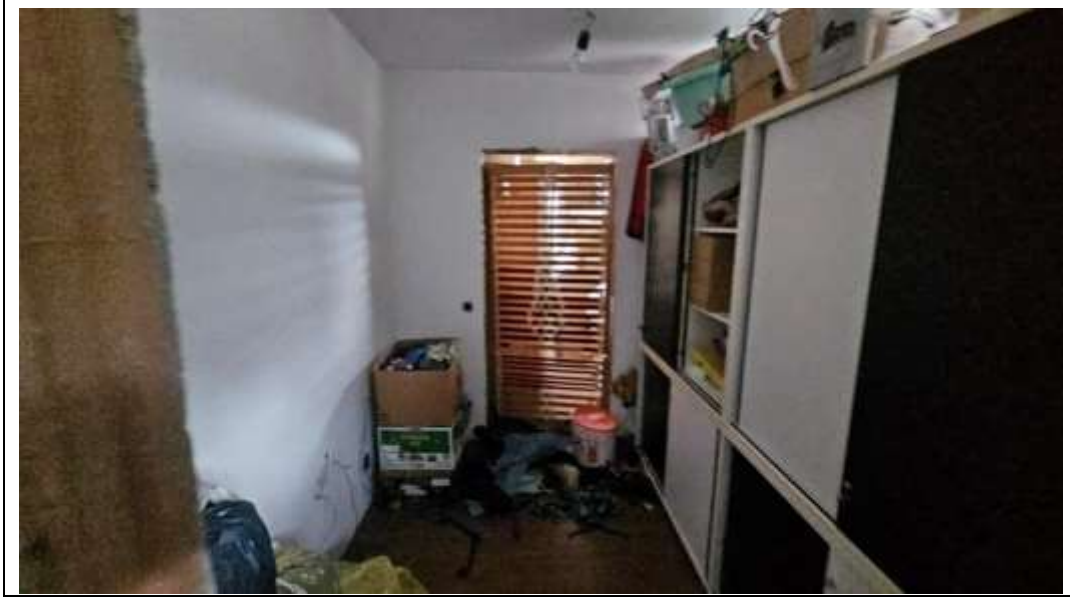












Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.4. Gesamtzustand:

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

Der Gesamtzustand des Wohnhauses ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben. Hinzuweisen ist, dass im Dachboden noch diverse Fertigstellungsarbeiten durch zu führen sind.

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

Der Gesamtzustand des Wohnhauses ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Es wird darauf hingewiesen, dass noch diverse Fertigstellungsarbeiten durch zu führen sind.

2.5. Objektgröße:

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

Aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen folgenden Flächen ermittelt.

- Kellergeschoss: ca. 140 m² Nutzfläche
- Erdgeschoss: ca. 107 m² Wohnnutzfläche
- Dachboden: ca. 74 m² Wohnnutzfläche

- Garage: ca. 60 m² Nutzfläche

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

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

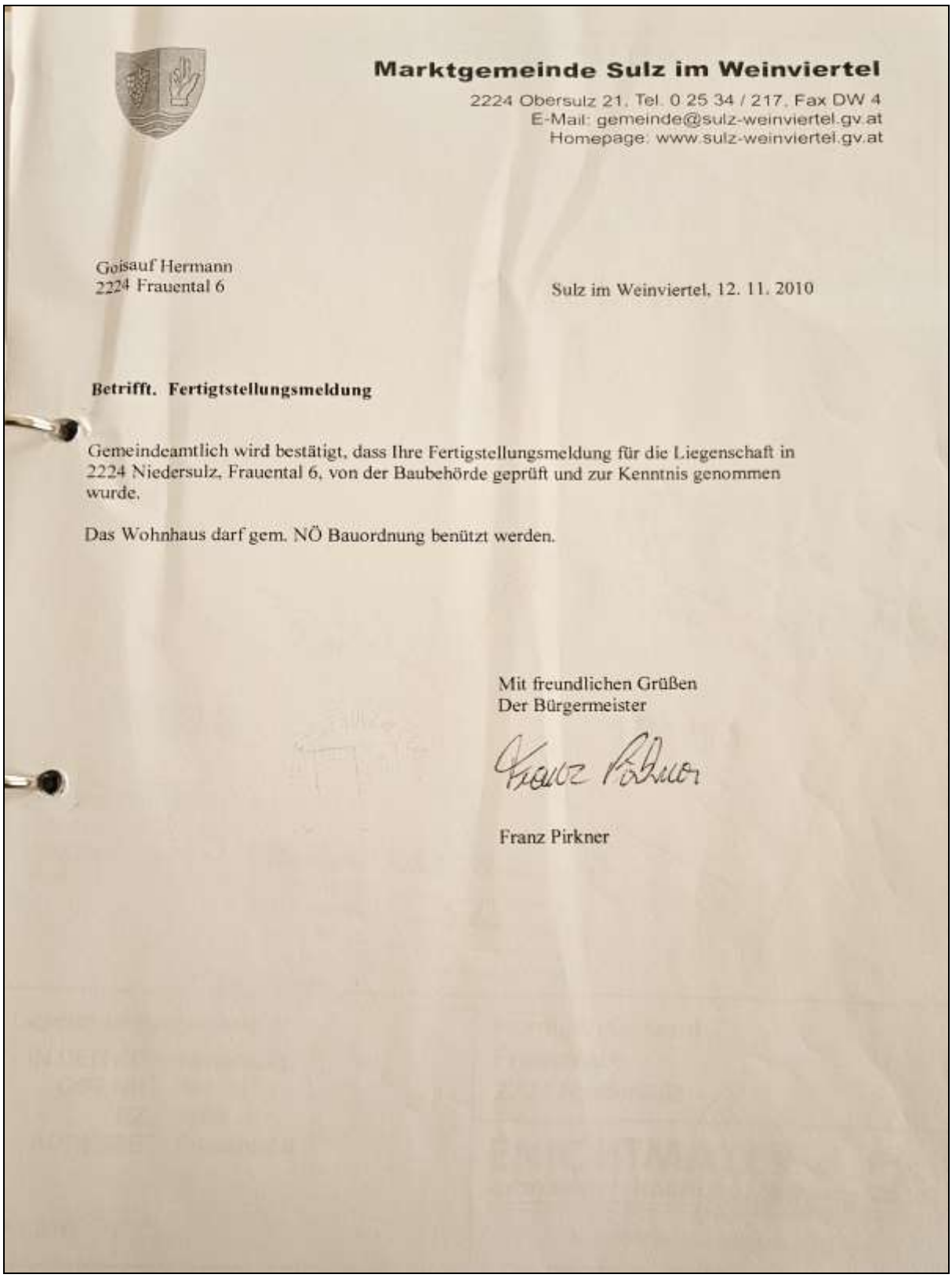
Aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen folgenden Flächen ermittelt.

- Erdgeschoss: ca. 133 m² Nutzfläche
- Obergeschoss: ca. 141 m² Wohnnutzfläche

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

2.6. Baubehörde:

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26



Marktgemeinde Sulz im Weinviertel

2224 Obersulz 21, Tel. 0 25 34 / 217, Fax DW 4
E-Mail: gemeinde@sulz-weinviertel.gv.at
Homepage: www.sulz-weinviertel.gv.at

Goisauf Hermann
2224 Frauental 6

Sulz im Weinviertel, 12. 11. 2010

Betrifft. Fertigtstellungsmeldung

Gemeindeamtlich wird bestätigt, dass Ihre Fertigstellungsmeldung für die Liegenschaft in 2224 Niedersulz, Frauental 6, von der Baubehörde geprüft und zur Kenntnis genommen wurde.

Das Wohnhaus darf gem. NÖ Bauordnung benützt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister

Franz Pirkner

zu GZ: F2-A-EH-_____
(Kennzeichen bitte angeben)

Dieses Formblatt ist zum Zeitpunkt des zulässigen Benützens des Eigenheimes/Wohnung vorzulegen

An das
Amt der NÖ Landesregierung
Landhausplatz 1, Haus 7A
3109 St. Pölten

1. Bestätigung der Gemeinde

A) Es wird bestätigt, dass das auf Grund des Baubewilligungsbescheides vom 20.5.1996 errichtete Eigenheim/Wohnung auf der Parzelle Nr. 171/11 EZ 1899
KG NIEDERSULZ
mit 1*) bzw. ~~2~~*) Wohneinheiten konsensmäßig errichtet wurde und gemäß der NÖ Bauordnung benützt werden darf.

B) Weiters wird bestätigt, dass das oben bezeichnete Eigenheim/Wohnung in
2224 NIEDERSULZ TRAVENTAL 6
PLZ Ort Straße
von Herrn und Frau
GRIGAVE HERMANN
~~2. Wohneinheit~~ von Herrn und Frau
.....
dauernd als Hauptwohnsitz benützt wird.

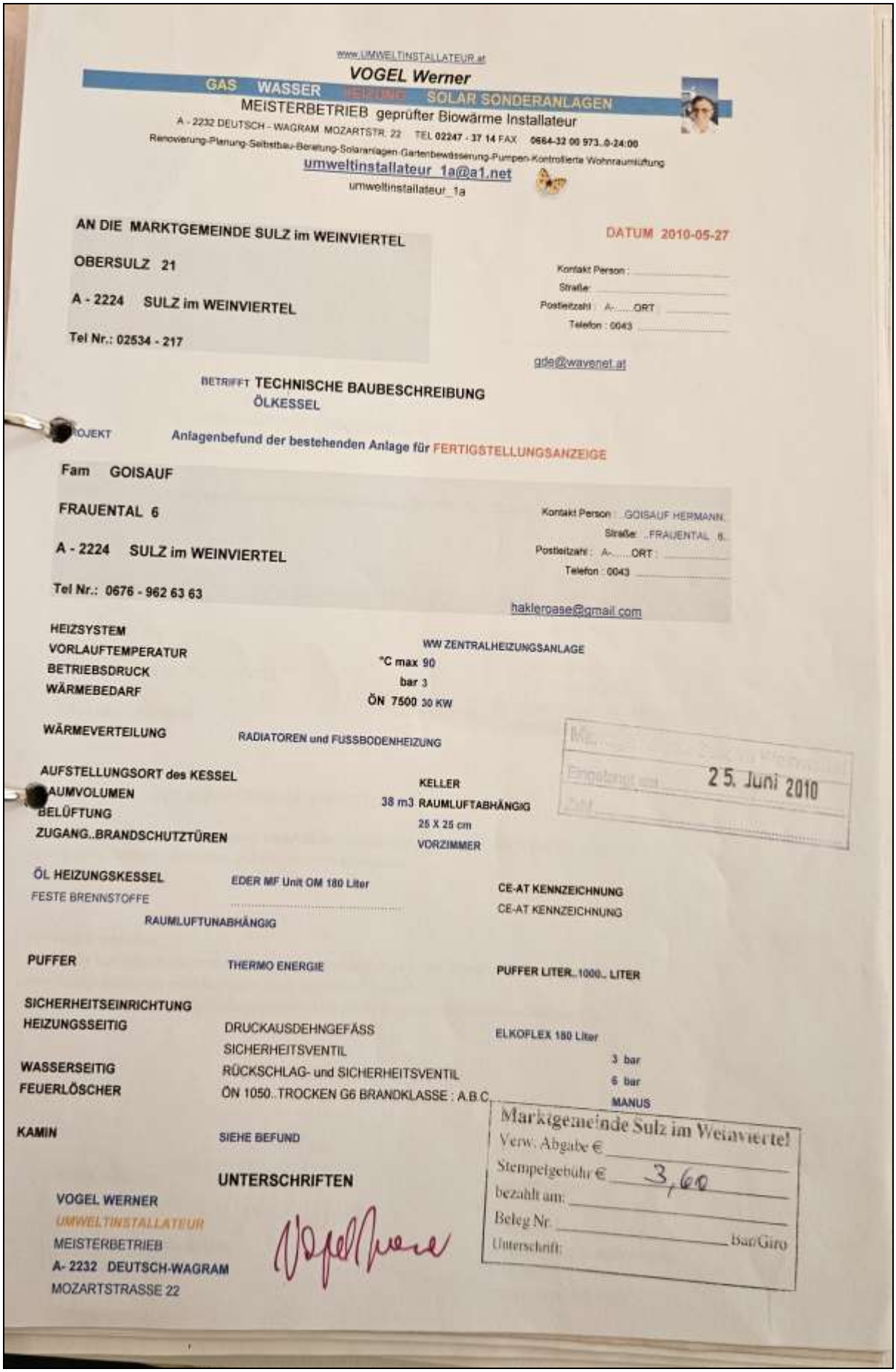
Datum: 16.11.2010

Gemeinde-siegel

Der (Für den) Bürgermeister

*) Nicht zutreffendes streichen

EH 44A



www.UMWELTINSTALLATEUR.at

VOGEL Werner

GAS WASSER HEIZUNG SOLAR SONDERANLAGEN

MEISTERBETRIEB geprüfter Biowärme Installateur

A - 2232 DEUTSCH - WAGRAM MOZARTSTR. 22 TEL 02247 - 37 14 FAX 0664-32 00 973..0-24:00

Renovierung-Planung-Selbstbau-Beratung-Solaranlagen-Gartenbewässerung-Pumpen-Kontrollierte Wohnraumlüftung

umweltinstallateur_1a@a1.net

umweltinstallateur_1a

AN DIE MARKTGEMEINDE SULZ im WEINVIERTEL

OBERSULZ 21

A - 2224 SULZ im WEINVIERTEL

Tel Nr.: 02534 - 217

DATUM 2010-05-27

Kontakt Person :

Straße:

Postleitzahl : A-.....ORT

Telefon : 0043

gde@wavenet.at

BETRIFFT TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG
ÖLKESSEL

PROJEKT Anlagenbefund der bestehenden Anlage für FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Fam GOISAUF

FRAUENTAL 6

A - 2224 SULZ im WEINVIERTEL

Tel Nr.: 0676 - 962 63 63

Kontakt Person : GOISAUF HERMANN

Straße: FRAUENTAL 6

Postleitzahl : A-.....ORT

Telefon : 0043

hakleroase@gmail.com

HEIZSYSTEM	WW ZENTRALHEIZUNGSANLAGE	
VORLAUFTEMPERATUR	°C max 90	
BETRIEBSDRUCK	bar 3	
WÄRMEBEDARF	ÖN 7500 30 KW	
WÄRMEVERTEILUNG	RADIATOREN und FUSSBODENHEIZUNG	
AUFSTELLUNGSORT des KESSEL	KELLER	
RAUMVOLUMEN	38 m3 RAUMLUFTABHÄNGIG	
BELÜFTUNG	25 X 25 cm	
ZUGANG..BRANDSCHUTZTÜREN	VORZIMMER	
ÖL HEIZUNGSKESSEL	EDER MF Unit OM 180 Liter	CE-AT KENNZEICHNUNG
FESTE BRENNSTOFFE	.....	CE-AT KENNZEICHNUNG
	RAUMLUFTUNABHÄNGIG	
PUFFER	THERMO ENERGIE	PUFFER LITER..1000.. LITER
SICHERHEITSEINRICHTUNG		
HEIZUNGSSEITIG	DRUCKAUSDEHNGEFÄSS	ELKOFLEX 180 Liter
	SICHERHEITSVENTIL	3 bar
WASSERSEITIG	RÜCKSCHLAG- und SICHERHEITSVENTIL	6 bar
FEUERLÖSCHER	ÖN 1050..TROCKEN G6 BRANDKLASSE : A.B.C.	MANUS
KAMIN	SIEHE BEFUND	

Empfangen am 25. Juni 2010

Marktgemeinde Sulz im Weinviertel
Verw. Abgabe €
Stempelgebühr € 3,60
bezahlt am:
Beleg Nr.
Unterschrift: Bar/Giro

UNTERSCHRIFTEN

VOGEL WERNER
UMWELTINSTALLATEUR
MEISTERBETRIEB
A- 2232 DEUTSCH-WAGRAM
MOZARTSTRASSE 22

www.UMWELTINSTALLATEUR.at

VOGEL Werner

GAS WASSER [redacted] SOLAR SONDERANLAGEN

MEISTERBETRIEB geprüfter Biowärme Installateur

A - 2232 DEUTSCH - WAGRAM MOZARTSTR. 22 TEL 02247 - 37 14 FAX 0664-32 00 973..0-24:00

Renovierung-Planung-Selbstbau-Beratung-Solaranlagen-Gartenbewässerung-Pumpen-Kontrollierte Wohnraumlüftung

umweltinstallateur_1a@a1.net

umweltinstallateur_1a



DATUM 2010-05-27

AN DIE MARKTGEMEINDE SULZ im WEINVIERTEL

OBERSULZ 21

A - 2224 SULZ im WEINVIERTEL

Tel Nr.: 02534 - 217

Kontakt Person: .....
Straße: .....
Postleitzahl: A-..... ORT: .....
Telefon: 0043 .....

wir heizen Ihren Heizkosten ein

gde@wavenet.at

BETRIFFT **ABNAHME PROTOKOLL**

PROJEKT **Anlagenbefund der bestehenden Anlage für FERTIGSTELLUNGSANZEIGE**

Fam GOISAUF

FRAUENTAL 6

A - 2224 SULZ im WEINVIERTEL

Tel Nr.: 0676 - 962 63 63

Kontakt Person: .....
Straße .....
Postleitzahl: A-..... ORT: .....
Telefon: 0043 .....

wir heizen Ihren Heizkosten ein

hakleroase@gmail.com

Sehr geehrte Damen Und Herren !

Die Anlage wurde ohne Beanstandungen einer Druckprobe unterzogen und in Betrieb genommen sowie dem Kunden / Bauherrn ordnungsgemäß übergeben .

Haftungsausschluss:
Der Prüfer übernimmt keine wie auch immer geartete Haftung oder Gewährleistung gegenüber dem Anlagen-ersteller oder Betreiber noch gegenüber Dritten.
Es wird lediglich die Funktionsfähigkeit der Anlage zum Zeitpunkt der Abnahme festgestellt.

UNTERSCHRIFTEN

VOGEL WERNER
UMWELTINSTALLATEUR
MEISTERBETRIEB
A- 2232 DEUTSCH-WAGRAM
MOZARTSTRASSE 22
0664 - 32 00 973

ANZEIGELEGER

GOISAUF
A - 2224..SULZ im WEINVIERTEL
FRAUENTAL 6
Tel Nr.: 0676 - 962 63 63

Gemeinde: Sulz im Weinviertel

Verw.Bezirk: Gänserndorf

Land Niederösterreich

12.6. 19 96

Z. 230596

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

Herrn/Frau/Firma Goisauf Hermann und Barbara

in Frauental 6

2224 Sulz im Weinviertel

Spruch

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 6.5.1996 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 20.5.1996 gemäß § 92 Abs. 1 - gemäß § 93 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, die

Bewilligung

- zum Neubau - ~~Zubau~~ ~~Umbau~~ x eines Einfamilienhauses
- ~~zur Errichtung - Instandsetzung - Abänderung~~
- zur Herstellung von Einfriedungen
- ~~zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen~~

auf dem Grundstück Nr. 181/11, EZ. 1889, KG Niedersulz

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; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 3.117,50 binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem ~~Erlagschein~~ Zahlschein zu entrichten.

bitte wenden!

Anmerkungen umseitig

Begründung

zu 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.

Zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bei einer - neuen Geschoßfläche) - bebauten Fläche von _____ m²
gemäß Tarifpost _____ der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973,
LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S 1.267,50
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von ___ Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von ___ halben Stunden gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1978,
LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S 1.520,--
Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für
Stempelmarken in der Höhe von S 330,--

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingelangt werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt Sulz im Weinviertel einzubringen.
Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Siegel

Alexander Kamp
Bürgermeister

Die Rechtskraft dieses Bescheides wird bestätigt.

Der Bürgermeister:

Obersulz, am _____

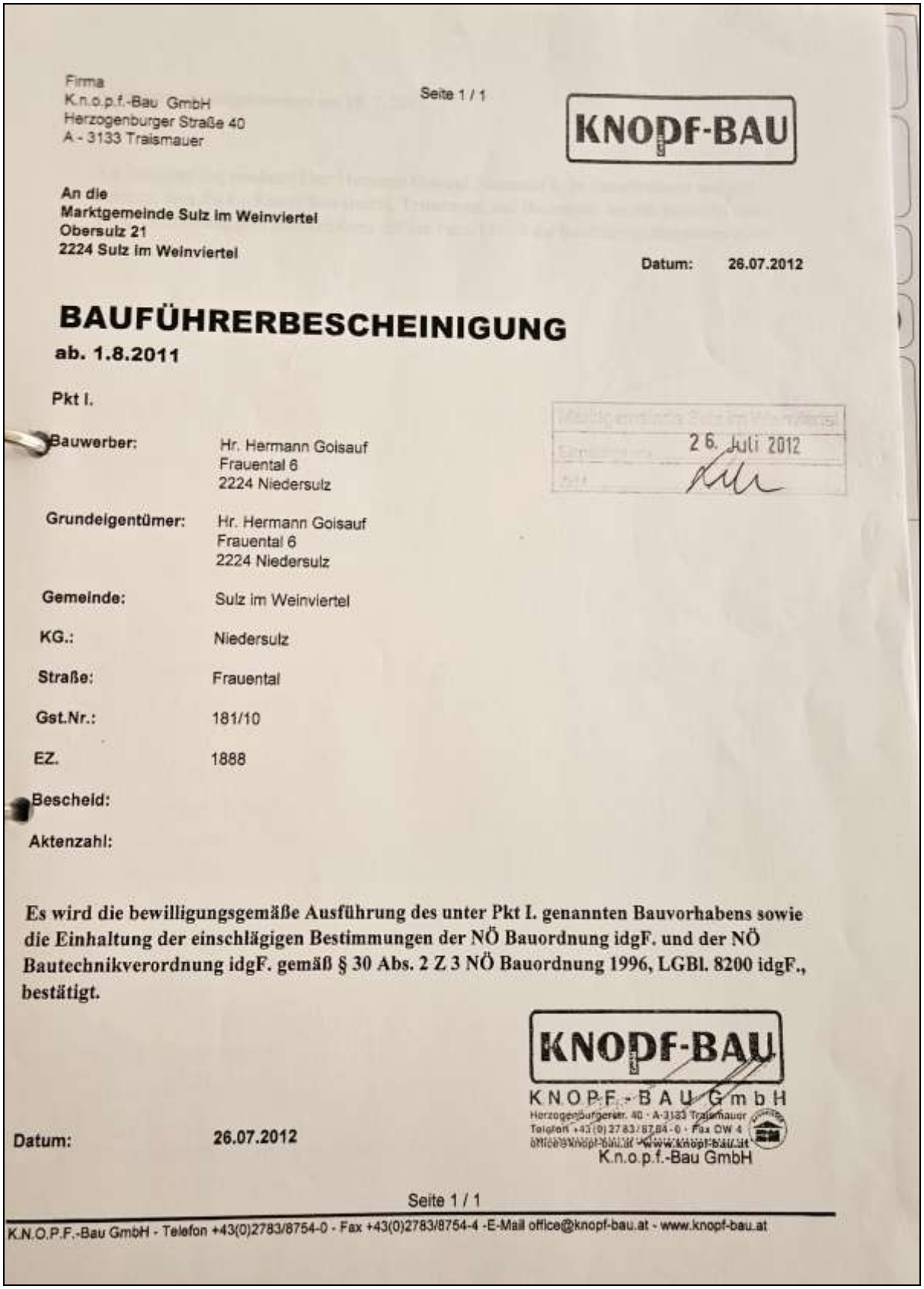
Beilagen für den Bauwerber:
___ Pläne (2fach)
___ Beschreibungen (2fach)
___ Erlagschein - Zahlschein

Bescheid - unter Rechtsmittelverzicht übernommen:

_____

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Parie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28



Firma
K.n.o.p.f.-Bau GmbH
Herzogenburger Straße 40
A - 3133 Traismauer

Seite 1 / 1

KNOPF-BAU

An die
Marktgemeinde Sulz im Weinviertel
Obersulz 21
2224 Sulz im Weinviertel

Datum: 26.07.2012

BAUFÜHRERBESCHEINIGUNG

ab. 1.8.2011

Pkt I.

26. Juli 2012

Bauwerber:	Hr. Hermann Goisauf Frauental 6 2224 Niedersulz
Grundeigentümer:	Hr. Hermann Goisauf Frauental 6 2224 Niedersulz
Gemeinde:	Sulz im Weinviertel
KG.:	Niedersulz
Straße:	Frauental
Gst.Nr.:	181/10
EZ.	1888
Bescheid:	
Aktenzahl:	

Es wird die bewilligungsgemäße Ausführung des unter Pkt I. genannten Bauvorhabens sowie die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung idgF. und der NÖ Bautechnikverordnung idgF. gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 idgF., bestätigt.

KNOPF-BAU
K N O P F - B A U G m b H
Herzogenburgerstr. 40 · A-3133 Traismauer
Telefon +43 (0) 2783 / 87 84 - 0 · Fax DW 4
office@knopf-bau.at · www.knopf-bau.at
K.n.o.p.f.-Bau GmbH

Datum: **26.07.2012**

Seite 1 / 1

K.N.O.P.F.-Bau GmbH - Telefon +43(0)2783/8754-0 - Fax +43(0)2783/8754-4 -E-Mail office@knopf-bau.at - www.knopf-bau.at

Marktgemeinde Sulz im Weinviertel
2224 Obersulz 21, Tel. 0 25 34 / 217, Fax DW 4
E-Mail: gemeinde@sulz-weinviertel.gv.at
Homepage: www.sulz-weinviertel.gv.at

Goisauf Hermann
Frauental 6
2224 Sulz im Weinviertel

8. 4. 2011

BESCHEID

Über die Berufung von Herrn Hermann Goisauf vom 29. 10. 2010 gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Sulz im Weinviertel vom 21. 9. 2010 Zahl ERG-FT8/2010 betreffend Vorschreibung einer Aufschließungsergänzungsabgabe hat der Gemeindevorstand in seiner Sitzung vom 7. 4. 2011 wie folgt entschieden:

Spruch

Gemäß § 289 Abs. 2 BAO wird der Berufung Folge gegeben und der angefochtene Bescheid aufgehoben.

Begründung

Mit Baubewilligungsbescheid vom 26. 8. 2010 wurde Herrn Hermann Goisauf die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf der Parz. 181/10 in Frauental erteilt. Im bewilligten Bauplan wurde vom Planverfasser die Bauklasse II festgelegt.

Gemäß § 39 NÖ Bauordnung 1996 ist eine Ergänzungsabgabe vorzuschreiben, wenn mit rechtskräftigem Bescheid eine Baubewilligung für die erstmalige Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlag erteilt wird und bei der Berechnung kein oder ein niedrigerer Bauklassenkoeffizient als jener, der der nunmehr höchstzulässigen Bauklasse oder Gebäudehöhe entspricht, angewendet wurde.
Die Höhe dieser Ergänzungsabgabe wird wie folgt berechnet:
Von dem zur Zeit der Baubewilligung anzuwendenden Bauklassenkoeffizienten wird der bei der Vorschreibung des Aufschließungsbeitrages bzw. der Aufschließungsabgabe oder der Ergänzungsabgabe angewendete Bauklassenkoeffizient – mindestens jedoch 1 – abgezogen und die Differenz mit der Berechnungslänge und dem zur Zeit der Baubewilligung geltenden Einheitssatz multipliziert.

Die Aufschließungsabgabe wurde mit Bescheid vom 11. 10. 1977 den Vorbesitzern des Grundstückes mit einem Bauklassenkoeffizienten von 1 vorgeschrieben.

Die Baubewilligung für das neu zu errichtende Gebäude wurde Herrn Hermann Goisauf auf der Parz. 181/10 wurde mit Bescheid vom 26. 8. 2010 erteilt. Im Einreichplan der Fa. Enichtmayer, Mistelbach, wurde die Bauklasse mit II festgelegt. Der Bauklassenkoeffizient für die Bauklasse II beträgt 1,25.
Da sich der Bauklassenkoeffizient von 1 auf 1,25 erhöht hat, wurde mit Bescheid vom 21. 9. 2010 eine Ergänzungsabgabe in der Höhe von 3063,38 vorgeschrieben.

Der Bescheid wurde Herrn Goisauf am 28. 9. 2010 nachweislich zugestellt. Von Herrn Goisauf wurde darauf am 29. 10. 2010 zeitgerecht eine Berufung eingebracht. Die Berufung wird damit begründet, dass die Berechnung der Gebäudehöhe durch Bmst. Enichtmayer neu erfolgt ist, nach dem die Ergänzungsabgabe für die Aufschließungsabgabe vorgeschrieben wurde. Als Gebäudehöhe wurden nun 5,0 m errechnet, was der Bauklasse I entspricht.

Da es nach der Änderung des Planes und der nunmehr festgelegten Gebäudehöhe nicht zur Änderung des Bauklassenkoeffizienten kommt, wurde spruchgemäß entschieden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig.

Hinweis

Gegen diesen Bescheid kann gemäß § 61 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000, innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch bei der Gemeinde oder bei der Aufsichtsbehörde (NÖ Landesregierung) das außerordentliche Rechtsmittel der Vorstellung eingebracht werden. Die Vorstellung muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen begründeten Vorstellungsantrag enthalten.

MARKTGEMEINDE SULZ im WEINVIERTEL

Für den Gemeindevorstand
Der Bürgermeister

Franz Pirkner

Franz Pirkner

Stadt-
Markt- Gemeinde Marktgemeinde
2224 Sulz im Weinviertel
Verw. Bezirk Bez. Gänserndorf
Land Niederösterreich

26. Aug. 2010 20

Z 250810

Betr. Baubewilligung

Bescheid

Herrn/Frau*) Goisauf Hermann

in Frauental 6

2224 Sulz im Weinviertel
Postleitzahl Postort

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz entscheidet über Ihren Antrag vom 12. 7. 2010

aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung*) am 19. 8. 2010 wie folgt

Spruch

I. Das Grundstück/Der durch die seit rechtswirksame Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bauland umgewidmete Teil des Grundstückes*) Nr. EZ. KG. im Ausmaß von m², wird gemäß § 23 Abs. 3 NÖ BauO 1996 zum Bauplatz erklärt.

II. Gemäß § 14 Z 1 i. V. m. § 23 Abs. 1 NÖ BauO 1996 wird Ihnen die Baubewilligung

- zum Neubau/~~Zubau*) (Z 1)~~ eines Einfamilienhauses mit Garage u. Einfriedung
- ~~zur Errichtung folgender baulicher Anlage (Z 2)~~
- zur Herstellung einer Einfriedung (Z 3)
- zur Abänderung folgenden Bauwerks (Z 4)
- zur Aufstellung folgender Maschinen/Geräte/Feuerungsanlage*) (Z 5)
- zur Lagerung folgender Flüssigkeit (Z 6)
- zum Abbruch folgenden Bauwerks (Z 7)
- ~~zur Veränderung der Höhenlage (Z 8)~~

auf dem Bauplatz/Grundstück*) Nr 181/10 erteilt.

Das Vorhaben ist entsprechend der Baubeschreibung sowie der mit der Bezugsklausel versehenen Plan- und Berechnungsunterlagen auszuführen und zwar unter Berücksichtigung folgender

- von Ihnen im Rahmen der Bauverhandlung*) am vorgenommenen Änderungen:

*) Nichtzutreffendes streichen

Formular Nr. 153/15 Baubewilligungsbescheid § 23/1

• Auflagen: Nach Fertigstellung hat der Bauführer die bescheidgemäße Ausführung zu bescheinigen. Zusätzlich ist ein Elektroattest und ein Baubefund für den Schornstein vorzulegen. In der Garage ist ein geeigneter Handfeuerlöscher bereit zu halten. Bei der Errichtung des Gebäudes sind alle Maßnahmen zu treffen, die die Standsicherheit des direkt angrenzenden Gebäudes gewährleisten.

Die Einwendungen der Nachbarn

werden als unzulässig zurückgewiesen/unbegründet abgewiesen*).

Die Wirksamkeit der Baubewilligung tritt erst mit der Vorlage des Grundbuchsbeschlusses über die mit dem Teilungsplan des vom GZ *) der Baubehörde gemäß § 10 NÖ BauO 1996 angezeigte Änderung der Grundstücksgrenzen/Vereinigung*) der Grundstücke Nrn. ein (aufschiebende Bedingung).

III. 1) Gemäß § 23 Abs. 4 NÖ BauO 1996 wird die Straßenfluchtlinie entlang der Vermessungspunkte im Teilungsplan des vom GZ festgelegt.

Das Niveau wird mit bezogen auf bestimmt.

2) Gemäß § 12 Abs. 1 Z 2 NÖBauO 1996 wird Ihnen aufgetragen, die Grundfläche zwischen der im Bebauungsplan/ in Pkt. 1*) festgelegten Straßenfluchtlinie und Ihrer bisherigen Grundstücksgrenze in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutreten. Sie haben diese Grundfläche frei von in Geld ablösbaren Lasten und geräumt von baulichen Anlagen, Gehölzen und Materialien zu übergeben, sowie die Durchführung im Grundbuch zu veranlassen.

IV. Gemäß § 63 Abs. 3 NÖ BauO 1996 i. V. m. § 155 Abs. 1 Z. NÖ BTV 1997 wird die Anzahl der erforderlichen und nicht herstellbaren Stellplätze mit festgestellt.

V. Als Kosten des Verfahrens sind € 249,59 innerhalb von 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides ~~an die Gemeindekasse/~~mit beiliegendem ~~Erlagschein~~/Zahlschein*) zu entrichten.

Begründung

Zu I: Ist die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem Grundstück geplant, das – so wie das/der*) vom Bauvorhaben betroffene Grundstück/Grundstücksteil*) Nr. – noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde und auch nicht als solcher gilt, so hat die Behörde dieses Grundstück/diesen Grundstücksteil, der erst durch eine spätere Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bauland umgewidmet wurde*) nach § 23 Abs. 3 NÖ BauO 1996 von amtswegen zum Bauplatz zu erklären.

Zu II: Das Vorhaben steht sowohl mit dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan/ dem umgebenden sichtbaren Baubestand*) als auch mit den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen im Einklang.

Die Vorschreibung der Auflagen erfolgte, weil

*) Zutreffendes streichen

Die Einwendung(en) der Nachbarn

war(en) deshalb zurück/ab*)zuweisen.

Die Erteilung der Baubewilligung mit der aufschiebenden Bedingung ist notwendig, da eine Überbauung von Grundstücksgrenzen nur in den in § 49 Abs. 1 4. Satz BauO 1996 genannten Fällen zulässig ist und eine derartige Ausnahme gegenständlich nicht vorliegt.

Zu III: Nach § 12 Abs. 1 NÖ BauO 1996 sind die Eigentümer verpflichtet, anlässlich einer Baubewilligung im Bauland für einen Neu- oder Zubau eines Gebäudes sowie die Herstellung einer Einfriedung oder einer Abstellanlage Grundflächen, die zwischen den Straßenfluchtlinien liegen und nicht mit einem Gebäudeteil bebaut sind, in das öffentliche Gut der Gemeinde abzutreten.
Durch die Festlegung der Straßenfluchtlinie im Bebauungsplan/ Baubewilligungsbescheid*) wurde der im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche gewidmete Bereich konkretisiert.

Zu IV. § 63 Abs. 1 NÖ BauO 1996 verpflichtet den Bauwerber, mit dem Neu- und Zubau eines Gebäudes sowie der Änderung seines Verwendungszwecks die dem voraussichtlichen Bedarf entsprechenden Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge herzustellen. Da die mit ihrem Vorhaben verbundene Herstellung der gesetzlich festgesetzten Mindestanzahl von ____ Stellplätzen auf dem Baugrundstück technisch nicht möglich/wirtschaftlich unzumutbar/nach dem Bebauungsplan verboten*) ist und diese Verpflichtung auch auf einem anderen Grundstück nicht erfüllt werden kann, hat die Baubehörde im Baubewilligungsbescheid die Anzahl der erforderlichen Stellplätze – als Grundlage für die Vorschreibung der Stellplatz-Ausgleichsabgabe – festzustellen.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt berechnet:

Verwaltungsabgabe nach der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973

gemäß Tarifpost 28 in der Höhe von € 151,64 .*)

gemäß Tarifpost 29 bei einer neuen Geschoßfläche von ____ m²
in der Höhe von € ____ .*)

gemäß Tarifpost ____ in der Höhe von € ____ .

gemäß Tarifpost ____ in der Höhe von € ____ .

gemäß Tarifpost ____ in der Höhe von € ____ .

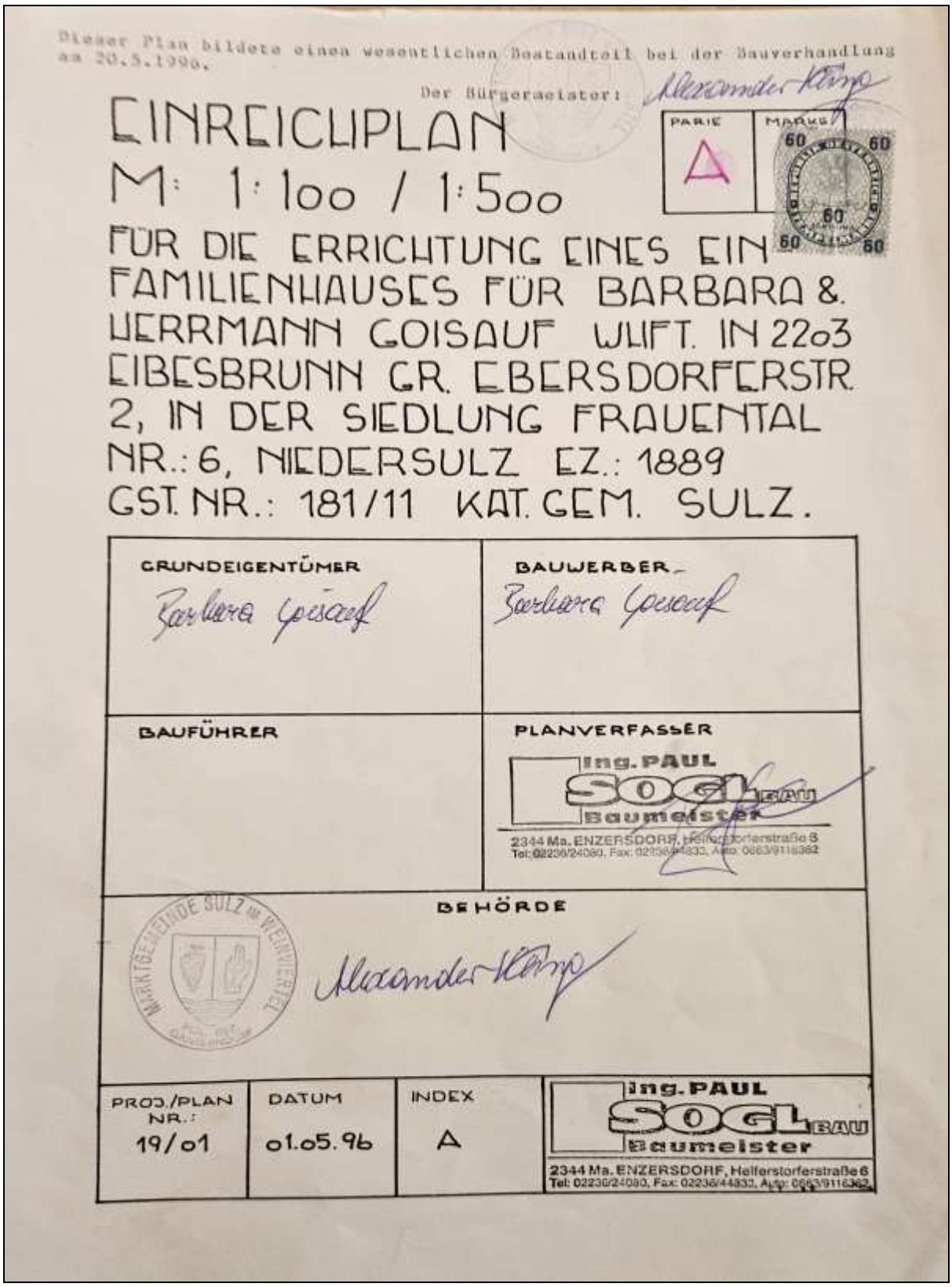
Kommissionsgebühren nach der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1978 aufgrund der Teilnahme von
3 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden
in der Höhe von € 28,35 .

Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG zu ersetzen sind, für Bundesgebühren
in der Höhe von € 69,60 .

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Fertigstellungsanzeige im Bauakt vorhanden ist.

2.7. Pläne:

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26



Dieser Plan bildete einen wesentlichen Bestandteil bei der Bauverhandlung am 20.5.1996.

Der Bürgermeister: Alexander Kamp

PARIE A | MARKEN 60 60 60 60 60

EINREICHPLAN

M: 1:100 / 1:500

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES EIN FAMILIENHAUSES FÜR BARBARA & HERRMANN GOISAUF WOHNHAFT IN 2203 EIBESBRUNN GR. EBERSDORFERSTR. 2, IN DER SIEDLUNG FRAUENTAL NR.: 6, NIEDERSULZ EZ.: 1889 GST. NR.: 181/11 KAT. GEM. SULZ.

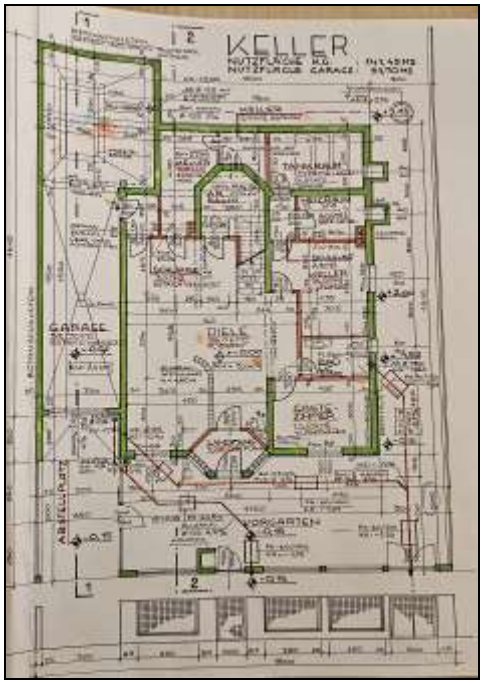
GRUNDEIGENTÜMER	BAUWERBER
Barbara Goisauf	Barbara Goisauf
BAUFÜHRER	**PLANVERFASSER**
	Ing. PAUL SOGL BAU Baumeister 2344 Ma. ENZERSDORF, Helferstorferstraße 6 Tel: 02236/24080, Fax: 02236/44833, Auto: 0663/9116362

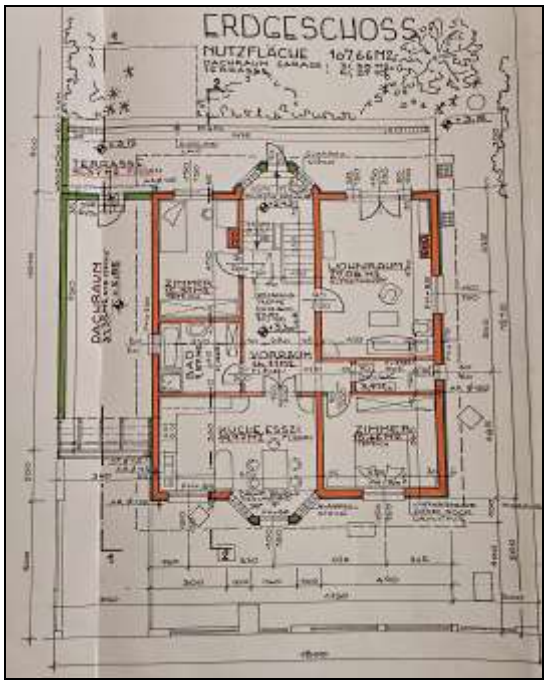
BEHÖRDE

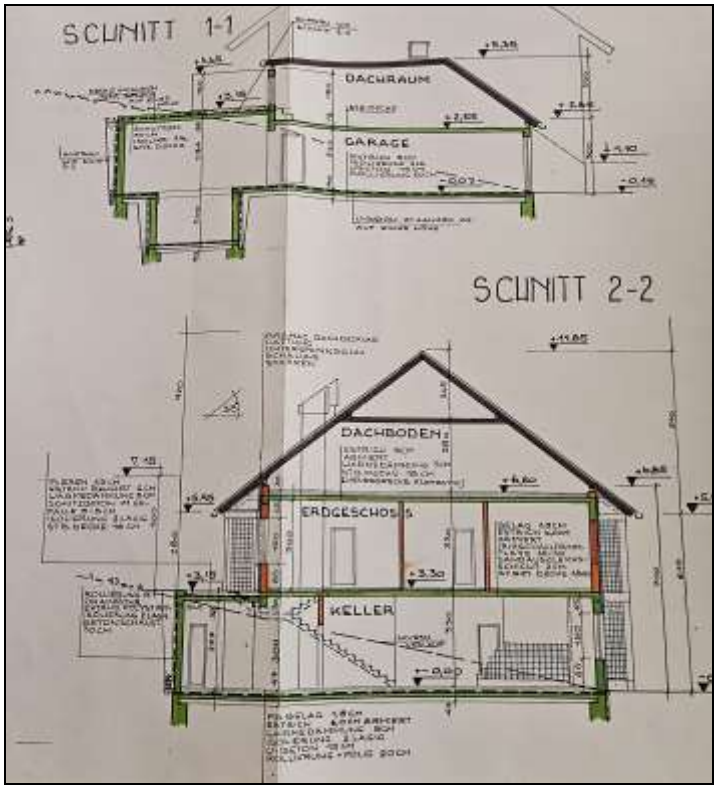
MARKTGEMEINDE SULZ im WIENERWALD

Alexander Kamp

PROJ./PLAN NR.:	DATUM	INDEX	
19/01	01.05.96	A	Ing. PAUL SOGL BAU Baumeister 2344 Ma. ENZERSDORF, Helferstorferstraße 6 Tel: 02236/24080, Fax: 02236/44833, Auto: 0663/9116362







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

- Zimmereinteilung im Kellergeschoss und Erdgeschoss wurden zum Teil verändert
- Dachboden wurde ausgebaut (diesbezüglich ist im Bauakt nichts vorhanden)

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28



PLANWECHSEL 1

PROJEKT:
ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE UND EINFRIEDUNG

IN DER KG Niedersulz 06124 GST NR: 181/10
EZ: 1888 ADRESSE: Frauental

PARIE: A B C

BAUWERBER:
Hermann GOISAUF
Frauental 6
2224 Niedersulz

GRUNDEIGENTÜMER:
Hermann GOISAUF
Frauental 6
2224 Niedersulz

PLANVERFASSER:
ENICHTMAYER e.U.
architektur hochbau planung
Tel/Fax 02572 61100 Mobil 0664 270 23 52
Mail jon.enichtmayer@aon.at
www.eni-bau.at
Liechtensteinstraße 50, 2130 Mistelbach

BAUFÜHRER:
KNOPF-BAU
KNOPF-BAU GmbH
Herzogenburgerstr. 40 - A-3120 Traismauer
Telefon +43 (0) 2783/8754 Fax DW 4
office@knopf-bau.at - www.knopf-bau.at

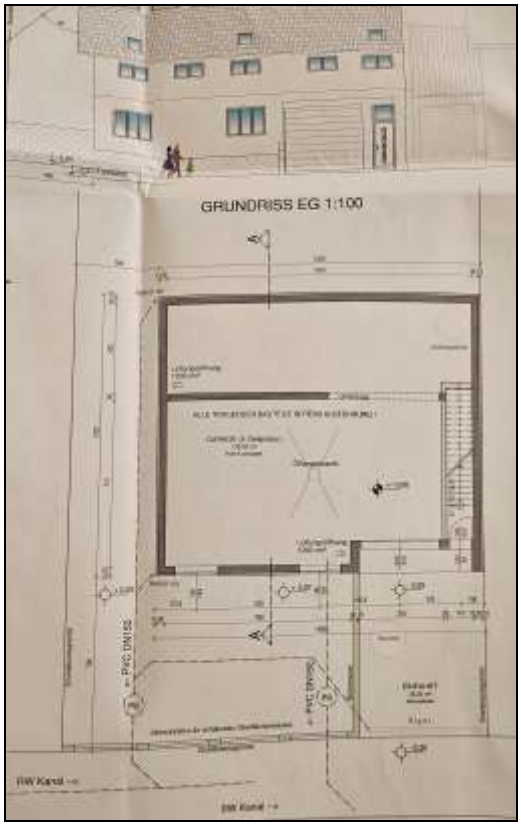
BAUBEHÖRDE:
19 Juli 2012

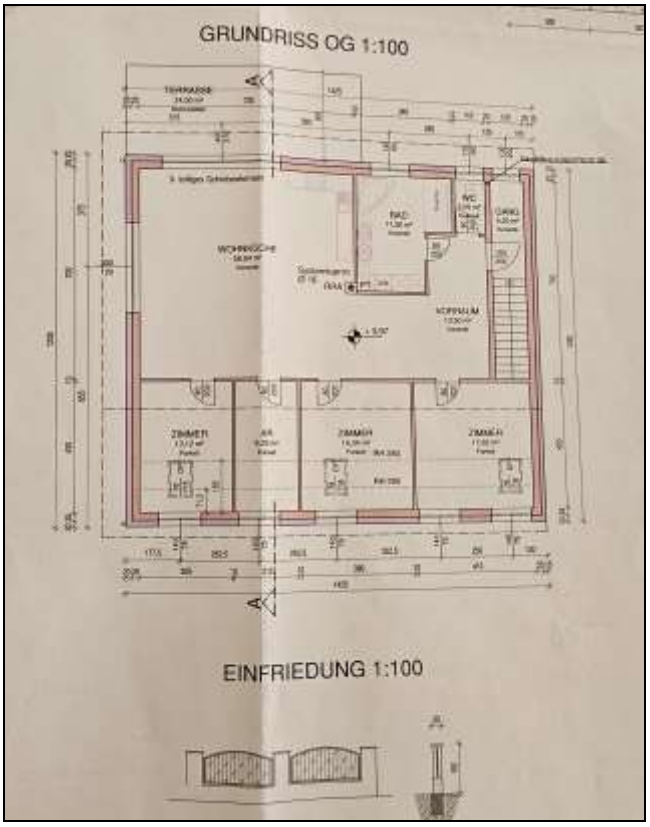
ENICHTMAYER e.U.
architektur hochbau planung
Tel/Fax 02572 61100
Mail jon.enichtmayer@aon.at
A - 2130 Mistelbach Liechtensteinstraße 50

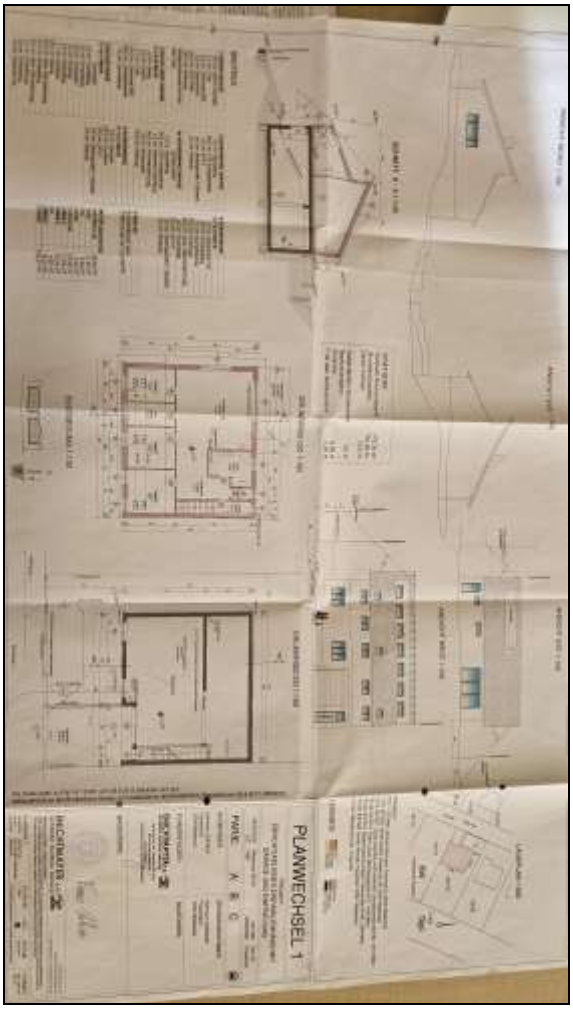
Allgemeine Informationen zu diesem Einreichplan:
Dieser Einreichplan dient zur Vorlage bei der Baubehörde zur baurechtlichen Beurteilung dieses Bauvorhaben. Zur Ausführung Koten prüfen und Ausführungspläne beachten. Bemaßungen ersetzen keine statischen Berechnungen und können möglicherweise abweichen. Das Urheberrecht und geistige Eigentum verbleiben nach den gesetzlichen Bestimmungen beim Planverfasser.

PLANINHALT:
GRUNDRISS ANSICHTEN
SCHNITT BAUTEILBESCHREIBUNG
LAGEPLAN ANRAINER

PLAN NR: 11/049
GEZ:
DATUM: 02.02.2011
FORMAT: 950 x 590 mm 0,56 m²
\\Fileserver\office\Acad 2011\Enichtmayer\goisauf3.dwg


GRUNDRISS EG 1:100


GRUNDRISS OG 1:100
EINFRIEDUNG 1:100


PLANWECHSEL 1

EINREICHPLAN

Marktgemeinde Sulz im Weinviertel
Verw. Abgabe
Stempelgebühr € 7,20
bezahlt am:
Beleg Nr. Bar/Giro
Unterschrift

PROJEKT:

ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE UND EINFRIEDUNG

IN DER KG Niedersulz 06124 GST NR: 181/10
EZ: 1888 ADRESSE: Frauental

PARIE: A B C

BAUWERBER:

Hermann GOISAUF
Frauental 6
2224 Niedersulz

GRUNDEIGENTÜMER:

Hermann GOISAUF
Frauental 6
2224 Niedersulz

PLANVERFASSER:

ENICHTMAYER
architektur hochbau planung
Tel 02572 61100 | Fax 02572 61100
Mobil 0664 270 23 52 Mail jon.enichtmayer@aon.at
A - 2130 Mistelbach Liechtensteinstraße 50

BAUFÜHRER:

BAUBEHÖRDE:

MARKTGEMEINDE SULZ IM WEINVIERTEL

Hierauf bezieht sich der ha.
Bescheid vom 26. Aug. 2010
Der Bürgermeister

MARKTGEMEINDE SULZ IM WEINVIERTEL

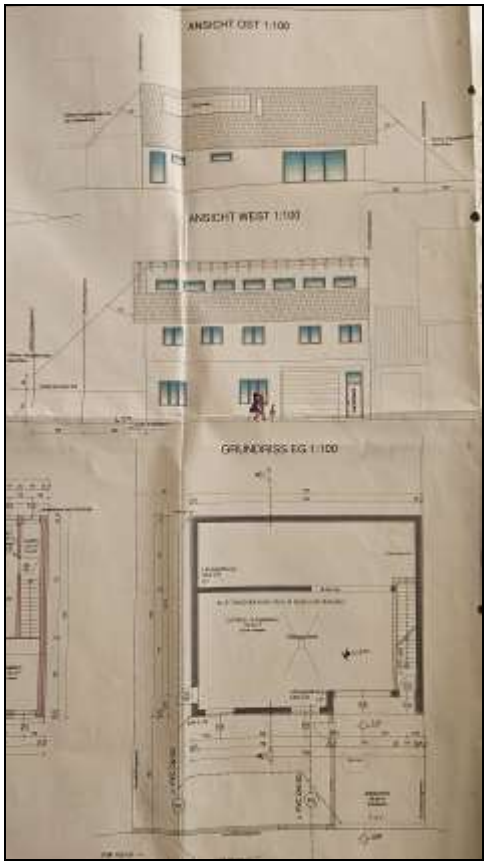
ENICHTMAYER
architektur hochbau planung

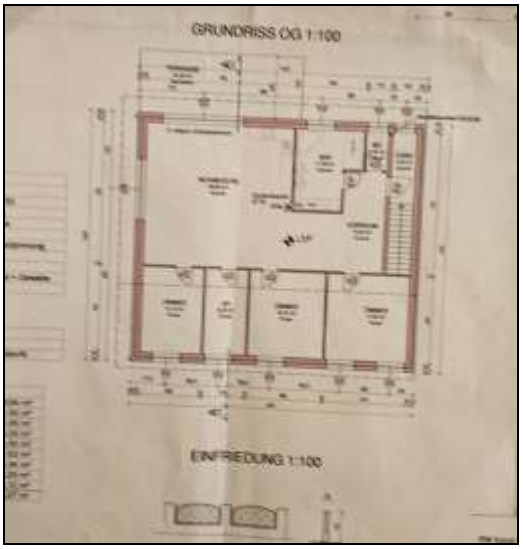
Tel/Fax 02572 61100
Mail jon.enichtmayer@aon.at
A - 2130 Mistelbach Liechtensteinstraße 50

Allgemeine Informationen zu diesem Einreichplan:
Dieser Einreichplan dient zur Vorlage bei der Baubehörde zur baurechtlichen Beurteilung dieses Bauvorhaben. Zur Ausführung Kotten prüfen und Ausführungspläne beachten. Bemaßungen ersetzen keine statischen Berechnungen und können möglicherweise abweichen.
Das Urheberrecht und geistige Eigentum verbleiben nach den gesetzlichen Bestimmungen beim Planverfasser.

PLANINHALT:	PLAN NR:	GEZ:	DATUM:	FORMAT:
GRUNDRISS ANSICHTEN SCHNITT BAUTEILBESCHREIBUNG LAGEPLAN ANRAINER	10/021		25.06.2010	900 x 590 0,54 m²

\\Fileserver\office\Acad 2010\Enichtmayer\goisauf.dwg





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

- Zimmereinteilung im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden zum Teil verändert

2.8. 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 der Verkehrswerte der:

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

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...	27,73 € | V=2...
Vergleichswerte gewählt/gesamt	5/5
arithmetisches Mittel (Wert/m²)	27,73 €
Standardabweichung	6,74 €
Variationskoeffizient	24,3 %
95%-Toleranzintervall	14,52 € - 40,94 €

Marker	Beschreibung | Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²
1	Bauland Niedersulz | 143m entfernt	1928/2026	17.09.2025	805 m²	39,75 €	39,75 €
2	Bauland Niedersulz | 653m entfernt	3402/2025	02.04.2025	959 m²	25,00 €	25,00 €
3	Bauland Niedersulz | 643m entfernt	551/2026	02.12.2025	960 m²	23,89 €	23,89 €
4	Bauland Obersulz | 601m entfernt	4467/2023	02.05.2023	697 m²	25,00 €	25,00 €
5	Bauland Obersulz | 550m entfernt	4466/2023	02.05.2023	499 m²	25,00 €	25,00 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 28,- pro m²**

Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wird ein Ansatz **mit € 30,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

Bodenwert			
Grundfläche GST - Nr. 181/11	755 m²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Flächenwidmung)			
à	€ 30,00		
		€	22 650,00
Bodenwert		**€**	**22 650,00**
Bauzeitwert Wohnhaus - Erdgeschoss und Dachboden			
Baukosten pro m² Wohnnutzfläche		€	2 600,00
Wohnnutzfläche ca.	181 m²	€	470 600,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	28 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des ausgebauten Dachbodens)			
Wertminderung in	35%	€	164 710,00
		€	305 890,00
Bauzeitwert Wohnhaus - Kellergeschoss			
Baukosten pro m² Nutzfläche		€	1 000,00
Nutzfläche ca.	140 m²	€	140 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	30 Jahre		
Wertminderung in	38%	€	53 200,00
		€	86 800,00
Bauzeitwert		€	392 690,00
abzüglich Investitiosrückstau angenommen € 300,- pro m² Wohnnutzfläche		€	54 300,00
Bauzeitwert Gesamt		**€**	**338 390,00**
Sachwert			
Bodenwert		€	22 650,00
Bauzeitwert		€	338 390,00
		€	361 040,00
Garage, Garten - Gerätehaus und Schwimmbecken pauschal bewertet		€	16 000,00
		€	377 040,00
Risikoabschlag von 2% aufgrund der baulich durchgeführten Veränderugen		€	7 540,80
		€	369 499,20
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitig geringen Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser Lage		€	92 374,80
		€	277 124,40
Verkehrswert		**€**	**277 124,40**

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

Berechnung der B lfd NR. 5, 2/3 Anteil		
€ 277.124,40/3) x 2		€ 184.749,60
Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung.	-	€ 27.712,44
Summe Verkehrswertanteil 2/3		**€ 157.037,16**
Summe Verkehrswertanteil 2/3 gerundet		**€ 157.000,--**

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

Bodenwert				
Grundfläche GST - Nr. 181/10	742 m²			
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Flächenwidmung)				
	à	€ 30,00		
			€	22 260,00
Bodenwert			**€**	**22 260,00**
Bauzeitwert Wohnhaus - Obergeschoss				
Baukosten pro m² Wohnnutzfläche			€	2 600,00
Wohnnutzfläche ca.	141 m²		€	366 600,00
lineare Alterwertminderung				
gewöhnliche Nutzungsdauer		80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)				
Alter des Gebäudes ca.		16 Jahre		
Wertminderung in		20%	€	73 320,00
			€	293 280,00
Bauzeitwert Wohnhaus - Erdgeschoss				
Baukosten pro m² Nutzfläche			€	800,00
Nutzfläche ca.	133 m²		€	106 400,00
lineare Alterwertminderung				
gewöhnliche Nutzungsdauer		80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)				
Alter des Gebäudes ca.		16 Jahre		
Wertminderung in		20%	€	21 280,00
			€	85 120,00
Bauzeitwert			€	378 400,00
abzüglich Fertigstellungskosten angenommen € 450,- pro m² Wohnnutzfläche			€	63 450,00
Bauzeitwert Gesamt			**€**	**314 950,00**
Sachwert				
Bodenwert			€	22 260,00
Bauzeitwert			€	314 950,00
			€	337 210,00
Risikoabschlag von 5% aufgrund der baulich durchgeführten Veränderugen sowie der nicht vorhandenen Fertigstellungsanzeige			€	16 860,50
			€	320 349,50
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitig geringen Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser Lage			€	80 087,38
			€	240 262,13
Verkehrswert			**€**	**240 262,13**

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

Berechnung der B lfd NR. 4, 1/2 Anteil - Hälfteanteil		
€ 240.262,13/2		€ 120.131,07
Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung.	-	€ 18.019,67
Summe Verkehrswertanteil 1/2		**€ 102.111,40**
Summe Verkehrswertanteil 1/2 gerundet		**€ 102.000,--**

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft:

Blfd. Nr. 4 - 1/3 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

zum Bewertungsstichtag 03.07.2026 beträgt gerundet:

EUR 277.000,-
(Euro Zweihundertsiebenundsiebzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft:

Blfd. Nr. 5 - 2/3 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1889, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/11, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 26

zum Bewertungsstichtag 03.07.2026 beträgt gerundet:

EUR 157.000,-
(Euro Einhundertsiebenundfünfzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft:

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil sowie Blfd. Nr. 5 - 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

zum Bewertungsstichtag 03.07.2026 beträgt gerundet:

EUR 240.000,-
(Euro Zweihundertvierzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft:

Blfd. Nr. 4 - 1/2 Anteil - Hälfteanteil, an der Liegenschaft **EZ 1888, Grundbuch 06124 Niedersulz**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 181/10, mit der Adresse 2224 Niedersulz, Frauental 28

zum Bewertungsstichtag 03.07.2026 beträgt gerundet:

EUR 102.000,-
(Euro Einhundertzweitausend)



Wien, am 24.09.2026

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.