

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 11/25i

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 14.03.2025, 24 E 11/25i, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Oberes Lavanttal-St. Paul eG, FN 113717g
9470 St. Paul im Lavanttal, Hauptstraße 26

vertreten durch: Poganitsch, Fejan & Ragger Rechtsanwälte GmbH
9400 Wolfsberg, Am Weiher 11/3/4

Verpflichtete Partei: LNR Flugfeldstraße 121-123 Projekt GmbH, FN 503391g
1010 Wien, Annagasse 5/1/13

Wegen: € 140.000,- samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1267 und EZ 1754 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 14.03.2025 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1267 und EZ 1754 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 24.06.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 1267 und EZ 1754, GB 06024 Straßerfeld** am 24.06.2025 unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieherin
2. 2 Zeugen
3. Herr Mag. Spitzer, Mitarbeiter der Raiffeisenbank Oberes Lavanttal
4. Herr Abraham, Mitarbeiter der Raiffesnbank Oberes Lavanttal
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszüge vom 14.03.2025

1.5.4. Einsichtnahme in Baukat bei der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn

1.5.5. Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn

1.5.6. Fotos

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 24.06.2025 die Gebäude unbewohnt waren. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen

Rückstände

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn vom 25.09.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 3.910,05 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Laut Mitteilung der G.V.U. Bezirk Gänserndorf sind Rückstände wie folgt vorhanden:

<u>EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld,</u>	€ 573,07
<u>EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld,</u>	€ 517,70
	€ 1.090,77

Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof vom 25.09.2025 (EZ 1754 und EZ 1267)

Homepage: www.strasshoflandeserobahn.gv.at
 E-Mail: kasse@strasshoflandeserobahn.gv.at
 Telefon: 02287 2208 140
 Fax: 02287 2208 190

Stadtgemeinde Strasshof/Nordbahn
 Schulstraße 13, 2231 Strasshof/Nordbahn
 UID: ATU 162199001

Kontoblatt Kunde

Person: 5687, LNR Flugfeldstraße 121 - 123 Projekt GmbH, Friedrichstraße 7, 1010 Wien
 Objekt: 1, Flugfeldstraße 121, 2231 Strasshof an der Nordbahn

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	169,41		104,34		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.08.2023	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2023	272,27		272,27	24,75	10,00 %
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	169,41		169,41		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.11.2023	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2023	272,27		272,27	24,75	10,00 %
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	169,41		169,41		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.02.2024	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2024	272,27		272,27	24,75	10,00 %
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	169,41		169,41		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.05.2024	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2024	272,27		272,27	24,75	10,00 %
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	169,41		169,41		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.08.2024	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2024	272,27		272,27	24,75	10,00 %
1/	6/1	RS/1	01.01.2025	15.08.2024	Gebührenbremse 2024	-111,30				
1/	2/1	RS/1	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	169,41		169,41		
1/	5/1	RS/1	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2024	272,27		272,27	24,75	10,00 %
1/	6/1	RS/1	01.01.2025	15.11.2024	Korrektur Zweckzuschuss 2024	-1,28				
1/	2/1	RS/156	17.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	169,41		169,41		
1/	5/1	RS/156	17.01.2025	15.02.2025	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2025	272,27		272,27	24,75	10,00 %
					Summe Monat 01/2025	2.979,16		3.028,69		
1/	2/1	RS/1181	18.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	169,41		169,41		
1/	5/1	RS/1181	18.04.2025	15.05.2025	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2025	272,27		272,27	24,75	10,00 %
					Summe Monat 04/2025	441,68		441,68		
1/	2/1	RS/2043	14.07.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	169,41		169,41		
1/	5/1	RS/2043	14.07.2025	15.08.2025	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2025	272,27		272,27	24,75	10,00 %
					Summe Monat 07/2025	441,68		441,68		
1/	2/1	RS/2491	25.08.2025	15.08.2023	Grundsteuer B, Bel: 2258 Ausgleichsbuchungen		85,07			05
1/	6/1	RS/2491	25.08.2025	15.08.2024	ZweckzuGeb., Bel: 2116 Ausgleichsbuchungen		-111,30			05
1/	6/1	RS/2491	25.08.2025	15.11.2024	ZweckzuGeb., Bel: 3025 Ausgleichsbuchungen		-1,28			05
					Summe Monat 08/2025		-47,51			
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						1.325,04	-47,51	3.910,05	3.910,05	
Konto						1.325,04	-47,51	3.910,05	3.910,05	

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Grundbuchauszug vom 14.03.2025

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 06024 Straßerfeld BEZIRKSGERICHT Gänserndorf	EINLAGEZAHL 1267
***** Letzte TZ 1280/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
76/23 GST-Fläche * 5544	
Bauf.(10) 486	
Gärten(10) 5058	Flugfeldstraße 121
Legende: *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten)	
***** A2 ***** ***** B *****	
2 ANTEIL: 1/1 LNR Flugfeldstraße 121 - 123 Projekt GmbH (FN 503391g) ADR: Friedrichstraße 7, Wien 1010 a 2023/2019 Kaufvertrag 2019-01-08, Nachtrag zum Kaufvertrag vom 2019-01-08, ausgestellt am 2019-02-19 Eigentumsrecht d gelöscht ***** C *****	
52 a 11429/2021 Pfandurkunde 2021-07-08	Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
PFANDRECHT für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 113717g)	
o 11429/2021 Simultan haftende Liegenschaften EZ 1754 KG 06024 Straßerfeld C-LNR 39 EZ 1267 KG 06024 Straßerfeld C-LNR 52 d 2712/2024 Hypothekarklage (BG Wolfsberg 4 C 345/24a) e 1280/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 55	
53 a 6549/2024 Exekutionsantrag 2024-07-23, Beschluss 2024-07-23	vollstr. EUR 1.962,76
PFANDRECHT Antragskosten EUR 351,18 für Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn (BG Innere Stadt Wien 69 E 3228/24b)	
b 6549/2024 Simultanhaftung mit EZ 1754 KG 06024 Straßerfeld	
54 a 8882/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-17	vollstr. EUR 200,30
PFANDRECHT Antragskosten EUR 76,82 für G.V.U. Bez. Gänserndorf (15 E 2483/24a)	
55 a 1280/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,-- samt 11 & Z seit 16.03.2024 Kosten EUR 13.361,49 samt 4 & Z seit 23.07.2024 Antragskosten EUR 2.017,59 für Raiffeisenbank Oberes Lavanttal - St. Paul eG (FN 113717g) (24 E 11/25i)	
b 1280/2025 Pfandrecht siehe LNR 52	
Seite 1 von 2	

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtgebrauch

Grundbuch

14.03.2025 10:46:13

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

14.03.2025 10:46:43

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Abbildung 1:



Abbildung 2:

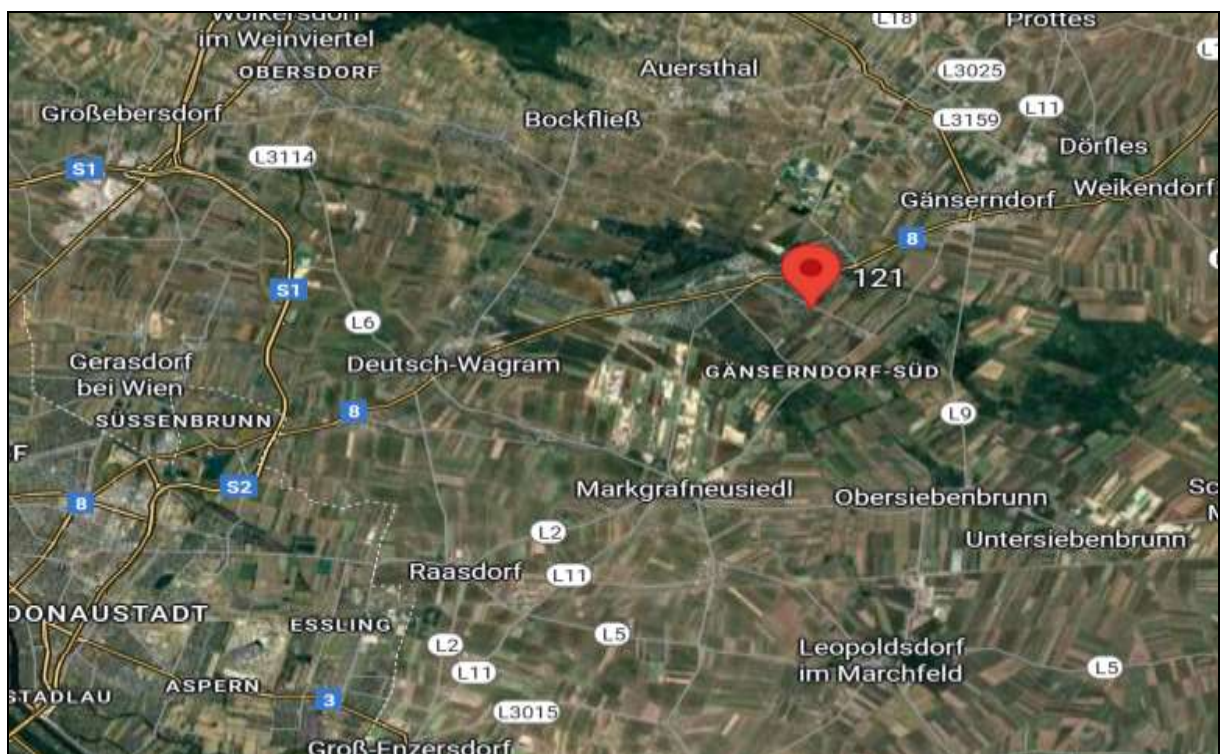


Abbildung 3:

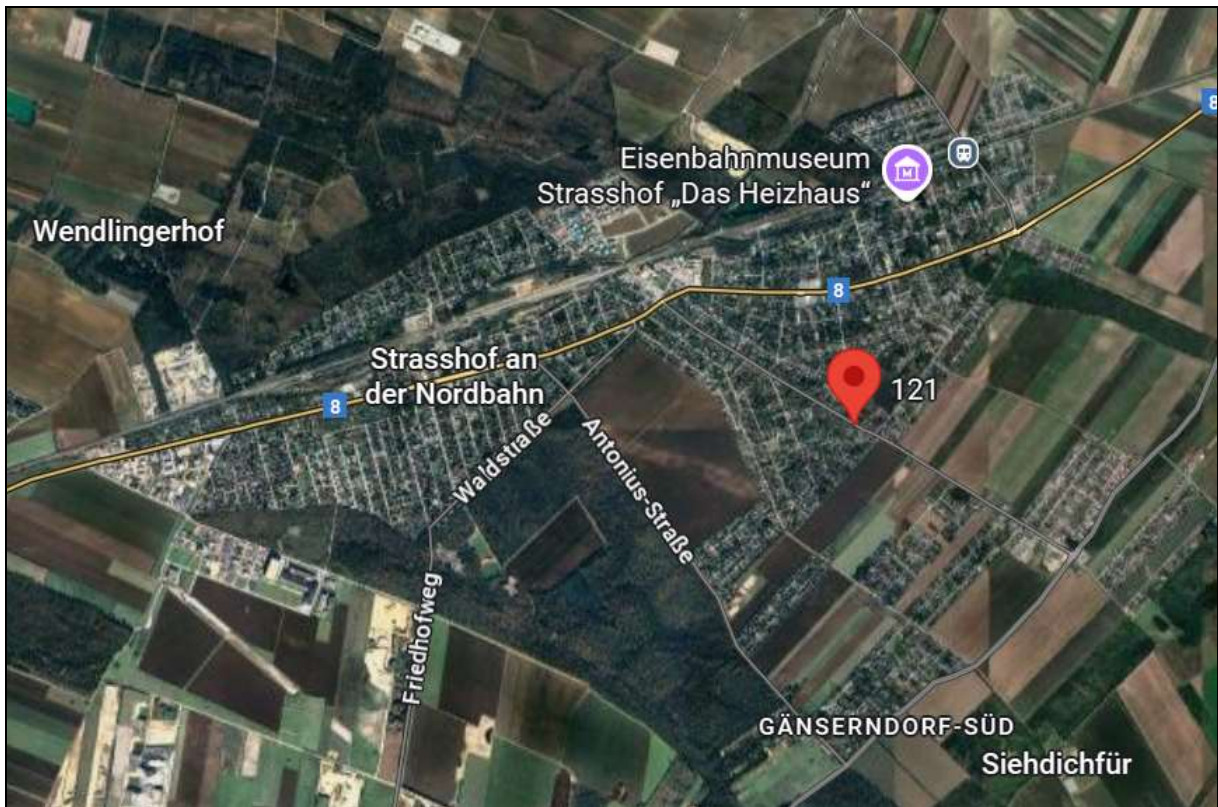
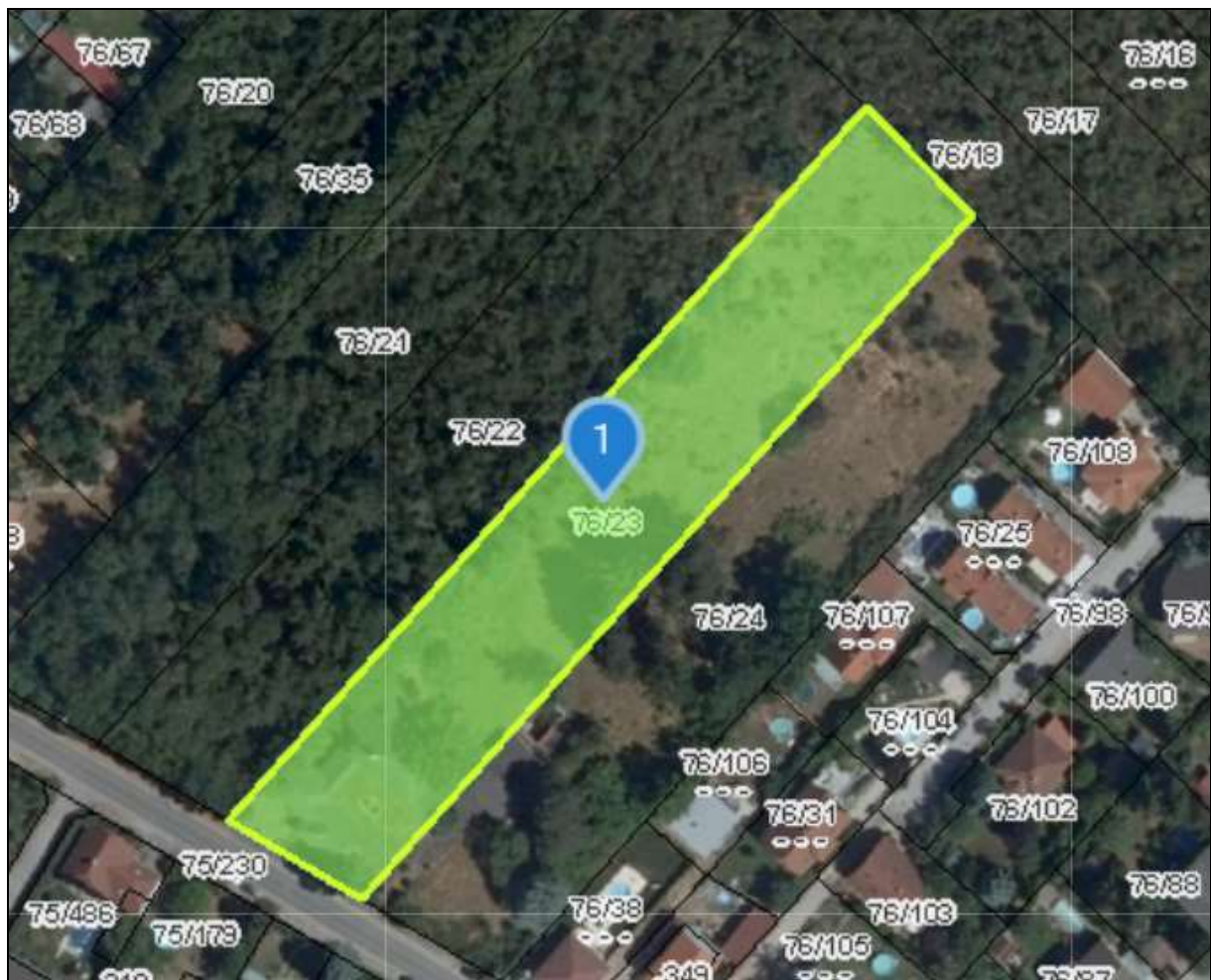


Abbildung 4:



Abbildung 5 – GST – Nr. 76/23



Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024**
Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse
2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123

Abbildung 1:



Abbildung 2:

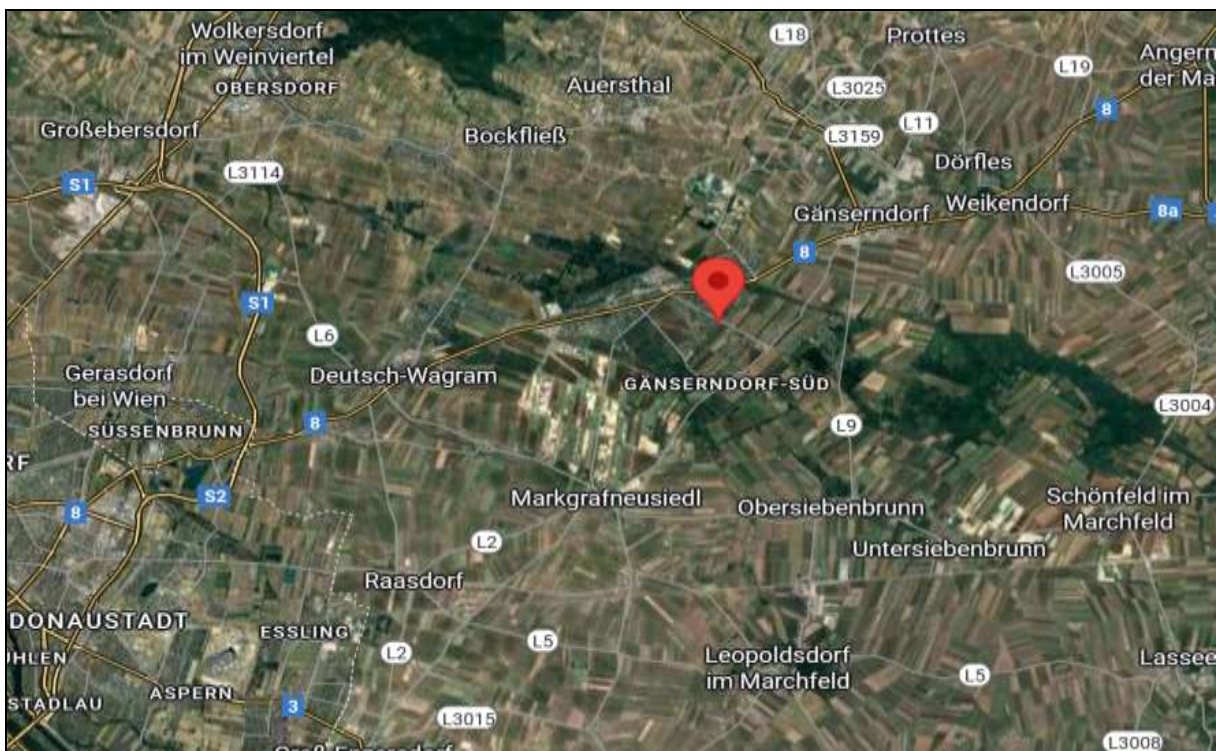


Abbildung 3:

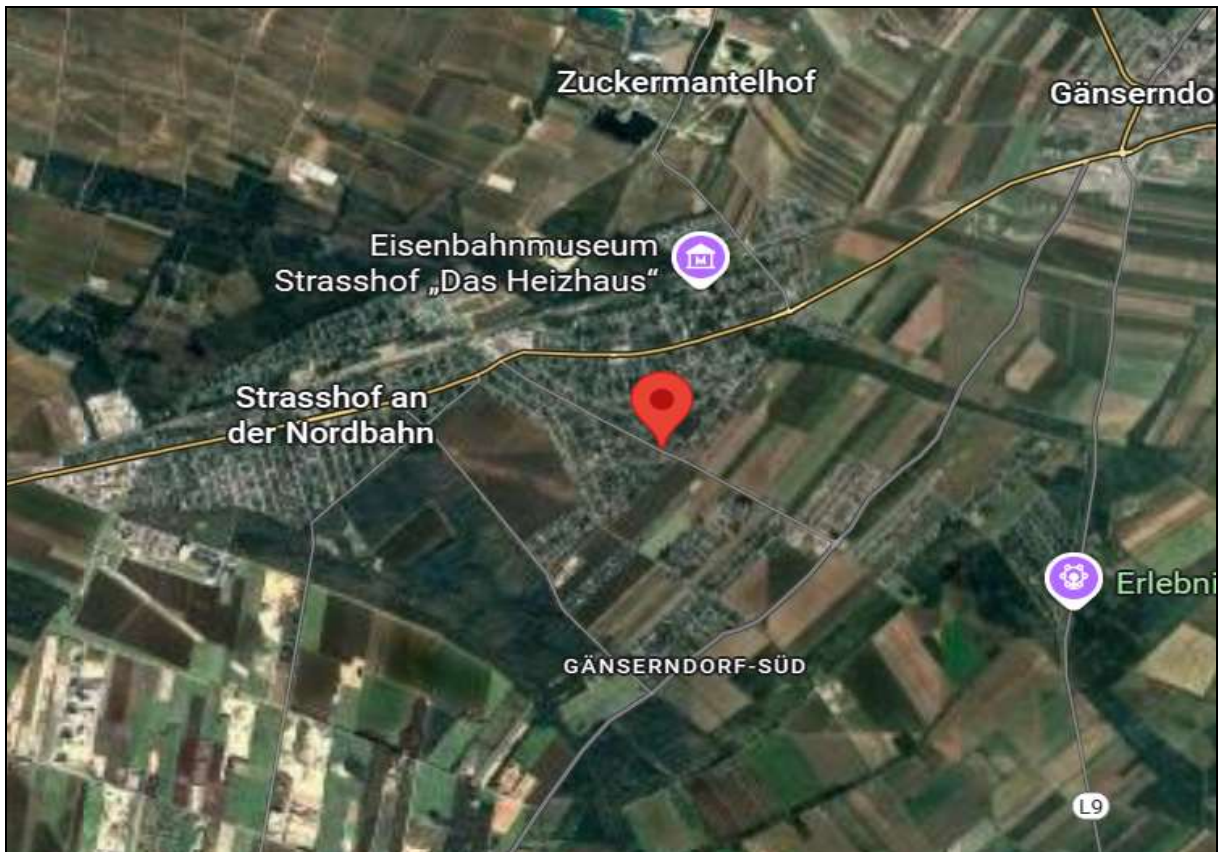


Abbildung 4:

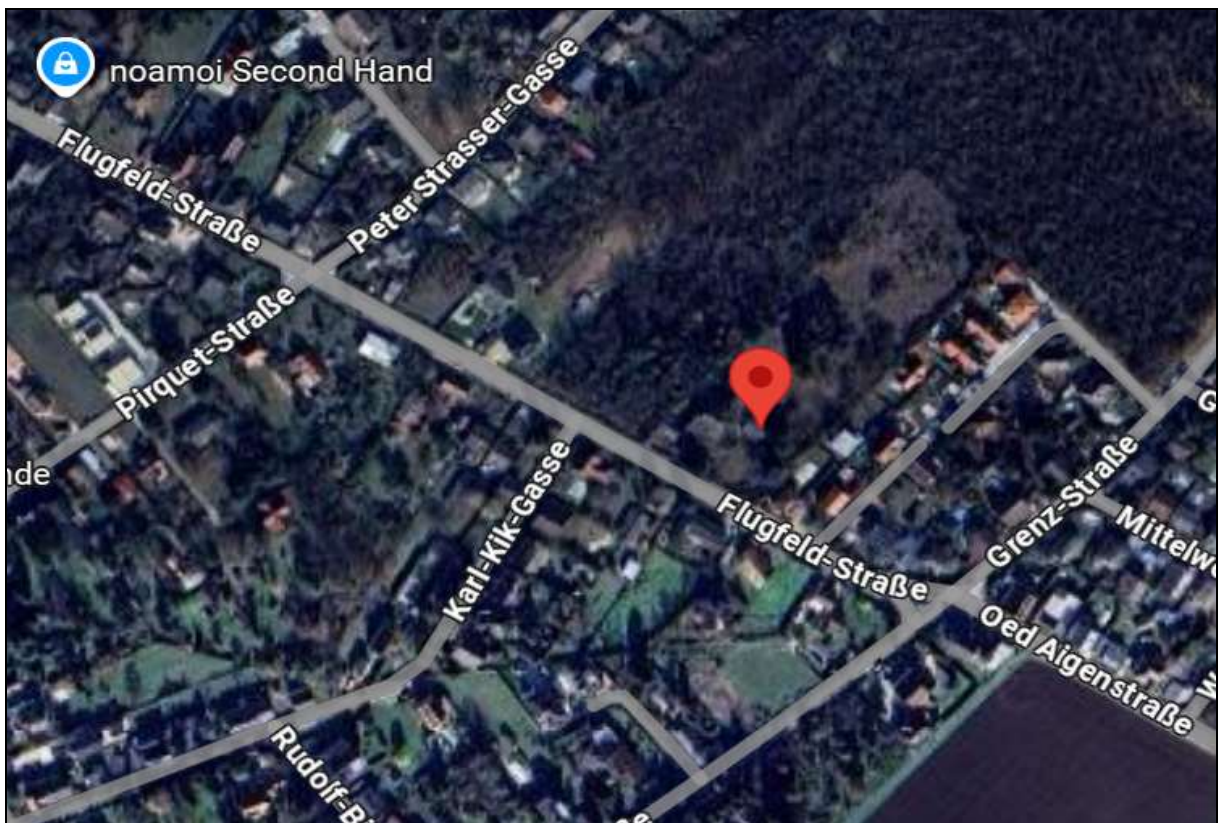
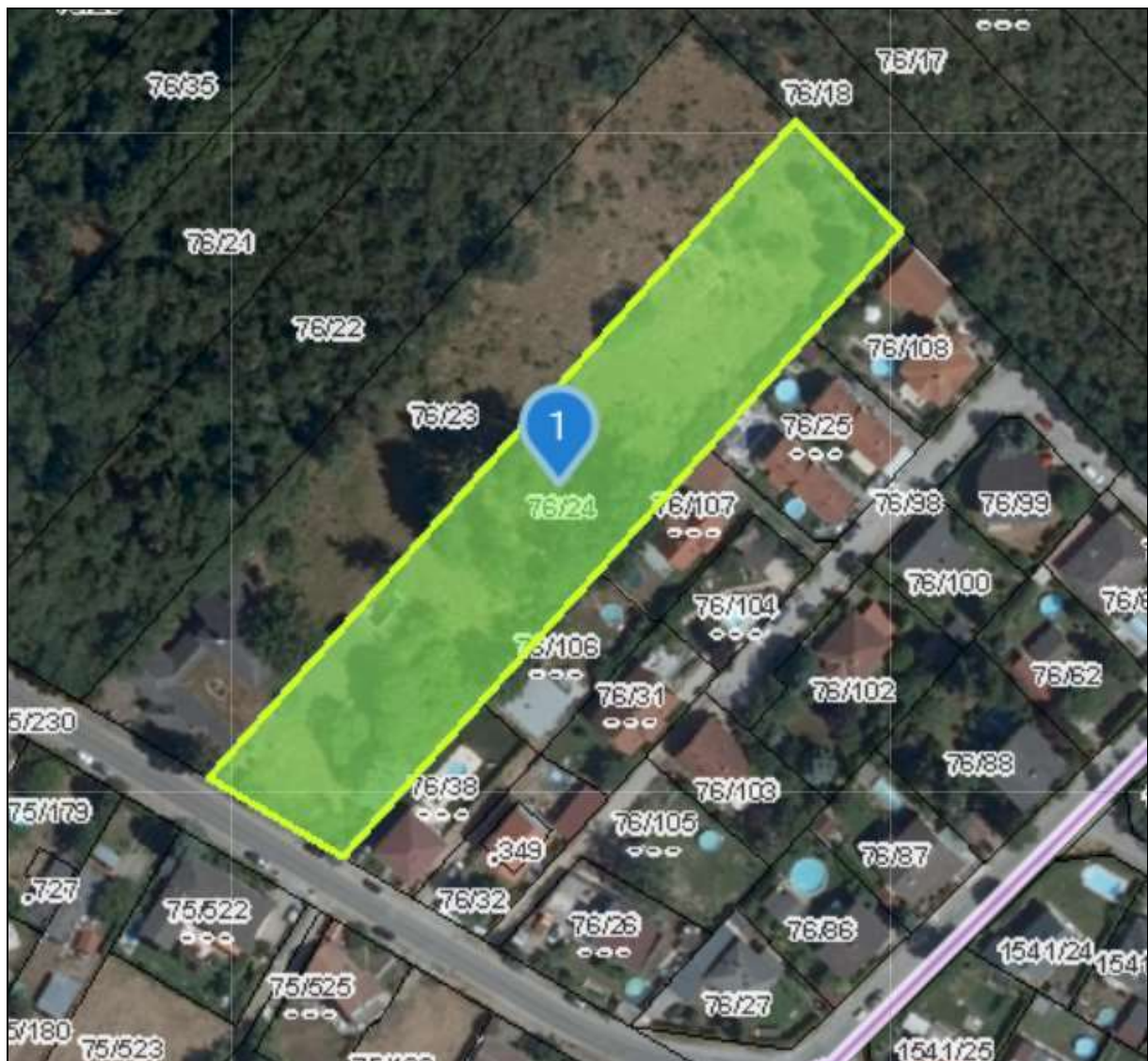


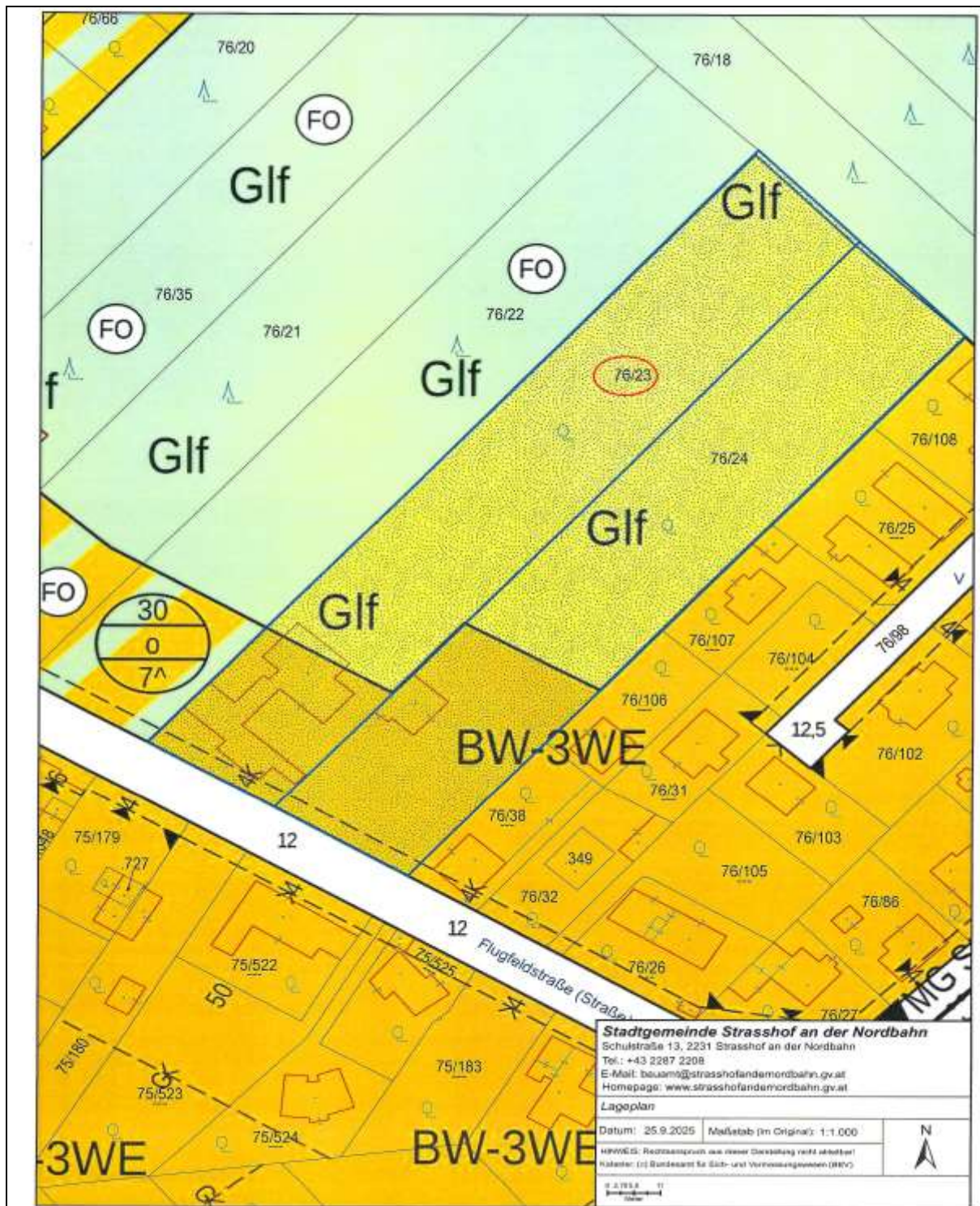
Abbildung 5 – GST – Nr. 76/24



2.2. Bebaubarkeit:

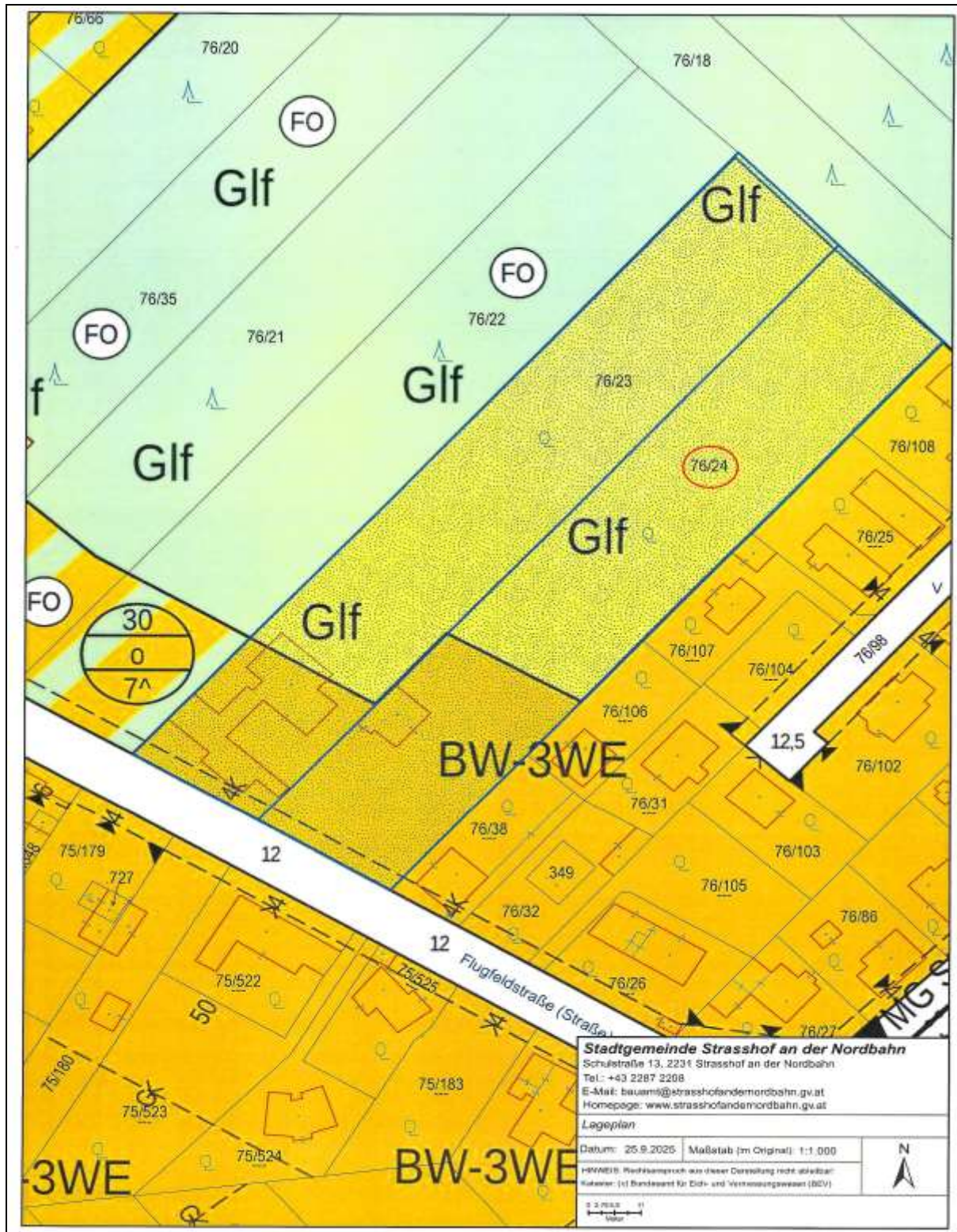
Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

- Bauland – Wohngebiet-3WE sowie im nordöstlichen Teil Grünland – Land und Forstwirtschaft



Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024**
Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse
 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123

- Bauland – Wohngebiet-3WE sowie im nordöstlichen Teil Grünland – Land und Forstwirtschaft



2.3. Objektbeschreibung:

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024**
Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse
2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

- Bezeichnung:** Wohnhaus mit Nebengebäude und überdachte Gängen und Garagengebäude
- Bauartklasse:** Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
- Sonstiges:** Einfriedung, Innenwege, Garage, Keller, Terrasse
- Heizung:** Hinzuweisen ist, dass im Kellergeschoss (Wohngebäude) eine Zentralheizungsanlage vorhanden ist. Die Art der Beheizung konnte bei der Befundaufnahme nicht eruiert werden. Des Weiteren ist an zu führen, dass keine Funktionsüberprüfung der Heizung durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

NEBENGEBÄUDE

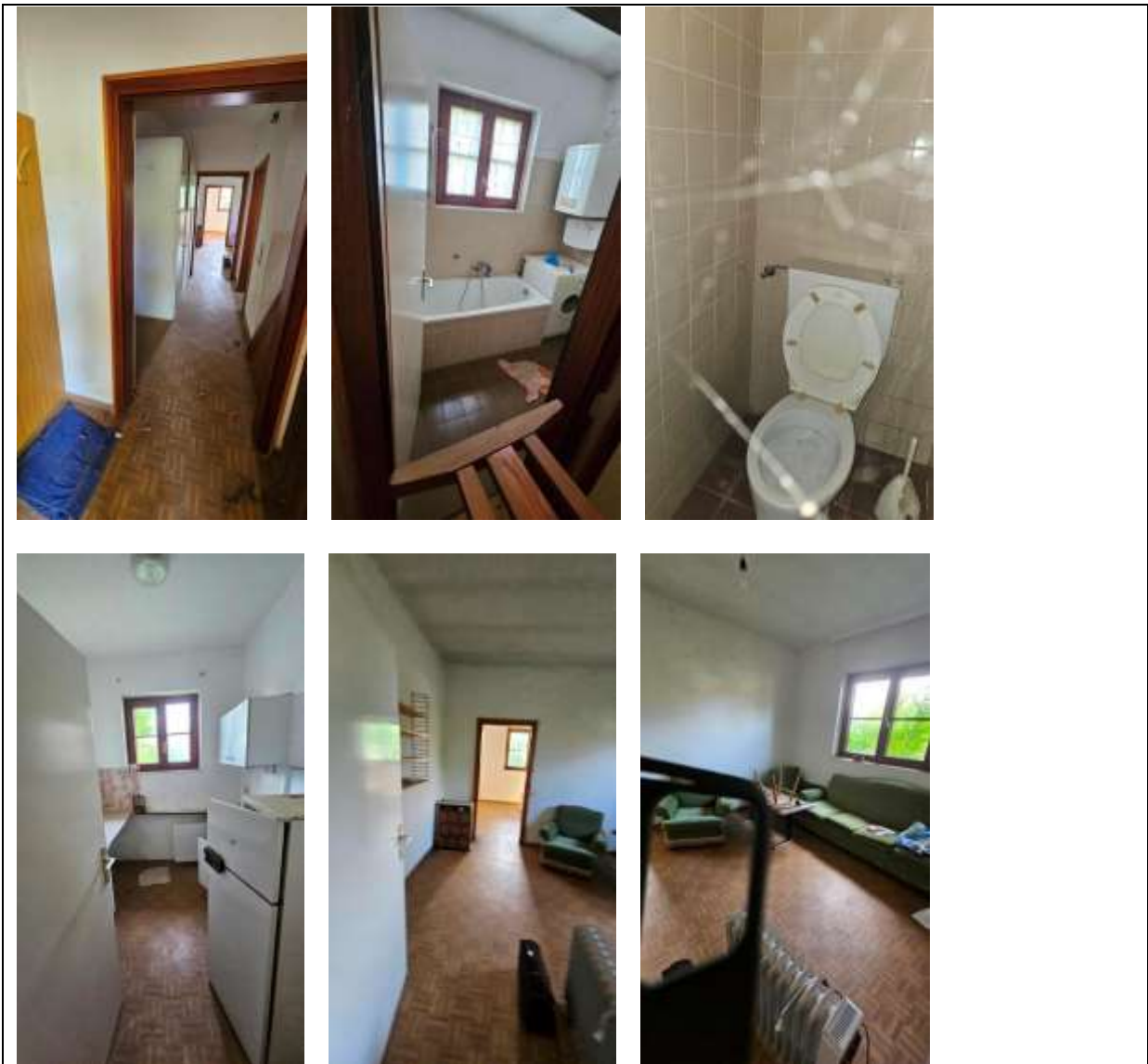


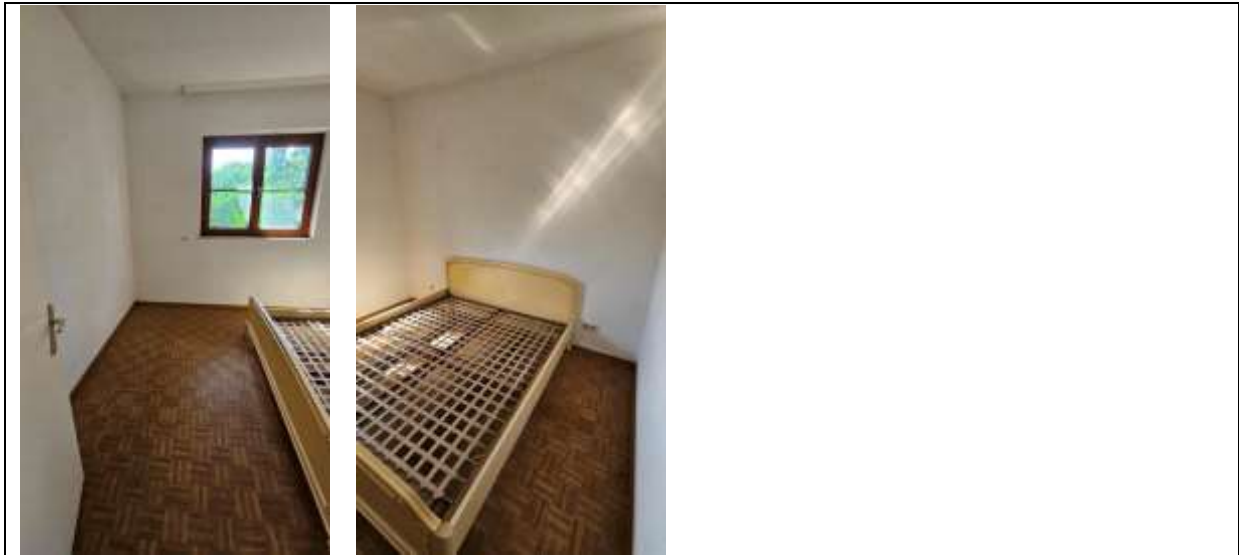
Lage: Erdgeschoss - Straßenseitig

Fenster: Holzfenster

Beschreibung der Räumlichkeiten

- Vorraum:** PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
- Flur:** PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
- WC:** Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Stand – WC
- Badezimmer:** Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Badewanne
- Zimmer:** PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





GARAGENGEBÄUDE



Lage: Erdgeschoss - Straßenseitig

Beschreibung der Räumlichkeiten

Abstellraum 1: Betonboden, Wände und Decke gestrichen

Abstellraum 2: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Garage: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

WOHNHAUS



Beschreibung der Räumlichkeiten

ERDGESCHOSS

Vorraum:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Eingangshalle:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Küche:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Abstellraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Flur: Boden verflies, Wände gestrichen, Holzdecke

Zimmer: Boden verflies, Wände gestrichen, Holzdecke

Zimmer: Boden verflies, Wände gestrichen, Holzdecke

WC: Boden und Wände verflies, Holzdecke



Wohnzimmer: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



OBERGESCHOSS

Vorraum/Flur: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Flur: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Badewanne

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke

Badezimmer: Boden und Wände verflies, Decke mit Platten bedeckt, 2 Handwaschbecken, Badewanne, Dusche, WC

WC: Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Hänge - WC

Balkon:







KELLERGEHOSS





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. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123





Bezeichnung: Gebäude mit Garage und Schwimmbecken

Beschreibung der Räumlichkeiten

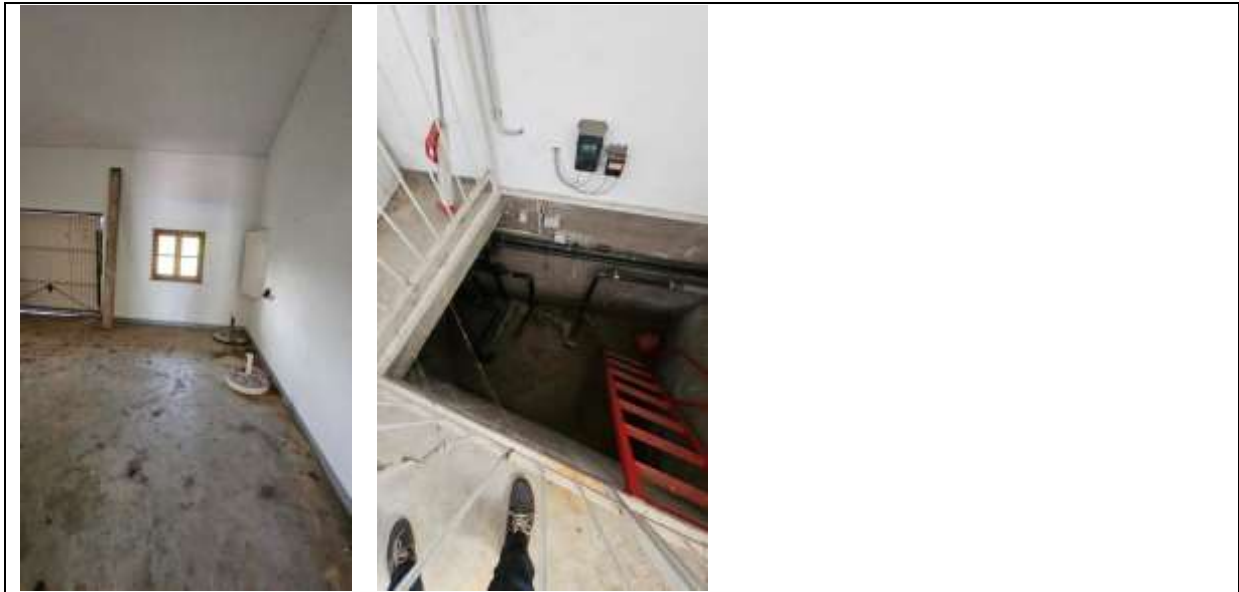
Raum 1: Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und mit Holz Verkleidet, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche

Raum 2: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Wirtschaftsraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Garage: Betonboden, Wände und Decke gestrichen





2.4. Gesamtzustand:

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Der Gesamtzustand der Gebäude ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben. Hinzuweisen ist, dass das gesamte Grundstück sich in einem ungepflegten Zustand befindet.

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123

Der Gesamtzustand ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben. Hinzuweisen ist, dass das gesamte Grundstück sich in einem ungepflegten Zustand befindet.

2.5. Objektgröße:

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Laut Auswechslungsplan vom August 1984 setzten sich die folgenden Flächen wie folgt zusammen:

Garage samt 2 Abstellräumen: ca. 59 m²

Nebengebäude: ca. 47 m²

Wohnhaus:

Erdgeschoss: ca. 180 m²

Obergeschoss: ca. 181 m²

GESAMT ca. 361 m²

Kellergeschoss: ca. 178 m² (inklusive Tankraum)

Hinzuweisen ist, dass das Wohnhaus zum Teil durch den Sachverständigen neu vermessen wurde und mit den Angaben in dem Auswechslungsplan übereinstimmt.

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

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123

Laut Einreichplan vom 25.08.1986 beträgt die Nutzfläche ca. 80 m².

Hinzuweisen ist, dass das Gebäude zum Teil durch den Sachverständigen neu vermessen wurde und mit den Angaben in dem Einreichplan übereinstimmt. **Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.**

2.6. Baubehörde:

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

- Bescheid „Baubewilligung“ vom 28.01.1985



- Bescheid „Benutzungsbewilligung“ vom 01.08.1985

Städt. Gemeinde Strasshof an der Nordbahn, am 1.8. 85
 Markt 19

AZ 131-10/0122-1985/R8

Betrifft: Benutzungsbewilligung

Bescheid

Herrn Frau
 PALECZEK Wilhelmine
 Weyringergasse 31/2/9
 in 1040 W i e n

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 21.5.1980 AZ 131-9/1096-1980/R8
 — zum Neubau*) ~~zum Umbau*)~~ eines Zweifamilienhauses, die Bewilligung
 — zur Änderung*) — Instandsetzung*) —
 — zur Umwidmung*) —
 — zur Aufstellung folgender Maschinen*) — Gegenstände*) —
 — zur Anlage*) — Erweiterung*) — Verwendung*)
 auf dem Grundstück in Strasshof a.d.Nb., Flugfeldstraße 121
 Parz. Nr. 76/23, EZ 1267, KG. Strasserfeld ertit.
 Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 28.1.1985 eine Endbeschau vorgenommen.
 Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergibt nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 NO. Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist, und erteilt daher die

Benutzungsbewilligung

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt! Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden*) — und die aufgezählten Maßnahmen durchgeführt werden*), und zwar bis längstens

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit*) — ~~das Grundstück~~ darf nunmehr zum wohnungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.473,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die ~~Baubehörde~~ (Zahlungsbefehl) zu entrichten.

- Bescheid „Baubewilligung“ für die Errichtung eines Schwimmbeckens vom 20.07.1990

x ~~Statt~~ Gemeinde Strasshof an der Nordbahn 20.7. 19 90
 Markt-
 Verwaltungsbezirk Gänserndorf
 Land Niederösterreich
 Zl.: 131-9/1990/R6
 Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

Herrn/Frau Wilhelmine PAL_ECZEK
Flugfeldstraße 121
 in 2231 Strasshof a.d.Nb.
(Postleitzahl) (Postort)

Spruch

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 7.10.1986
 aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 30.3.1987 gemäß § 92 Abs. 1 ~~Z~~
~~gemäß § 93 Z~~ in Verbindung mit § 100 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200- 0
 die

Bewilligung

- zum Neubau ~~Zubau~~ ~~Umbau~~ ~~Abbruch~~
- zur Errichtung ~~Instandsetzung~~ ~~Abänderung~~ eines Schwimmbeckens
- ~~zur Herstellung von Einfriedungen~~
- zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung)
- zur Aufstellung folgender Maschinen - Gegenstände
- zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen
- zur Aufstellung - Anbringung von Werbeanlagen
- zur Veränderung der Höhenlage
- zur Anlage - Erweiterung - Verwendung
- ~~zur Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern~~

2.7. Pläne:

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Auswechslungsplan vom August 1984

AUSWECHSLUNGSPLAN C
M=1:100
FÜR EIN LANDHAUS IN NIEDERÖSTERR.
STRASSHOF
FLUGFELDSTRASSE KG. STRASSERFELD
GRST. NR. 76/23 EZ. 1267

BAUWERBER: WILHELMINE PALECZEK
1040 WIEN, WEYRINGERGASSE 31

GRUNDEIGENTÜMER: *Wilhelmine Paleczek*
WILHELMINE PALECZEK

BAUFÜHRER:  DIPL.-ING. ERWIN LEPPA
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
BILLROTHSTRASSE 82/4
1190 WIEN 35 16 18

Zahl: 131-9/0.122-1985/80

Auf Grund des Lokalauswechslungsbescheides vom 2.5.1980 u. 28.1.1985
(auswechslungsbescheid)
wird umseitiger Plan/Baubeschreibung baubehördlich genehmigt.

BEHÖRDE: Er/Sie ist ein wesentlicher Bestandteil der erteilten Baubewilligung vom heutigen Tage.

Strasshof, am 28.1.1984  Der Bürgermeister: *V. Janderhangel*

PLANVERFASSER:  DIPL.-ING. ERWIN LEPPA
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
BILLROTHSTRASSE 82/4
1190 WIEN 35 16 18

WIEN, AUGUST 1984 

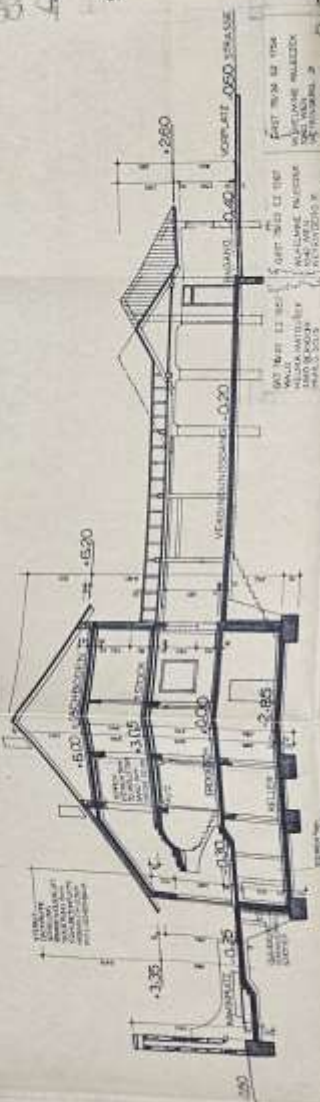
NORDANSICHT



SÜDANSICHT



SCHNITT A-B



LAGEPLAN 1:500



WESTANSICHT



AUSWECHSELUNGSPLAN
M=1:100
 FÜR EIN LANDHAUS IN NIEDERÖSTERR.
STRASSHOF
 FLUGFELDSTRASSE KG. STRASSERFELD
 GRST. NR. 76/23. EZ. 1267
 BAUWERBER: WILHELMINE PALECZEK
 1040 WIEN, WEYRINGERGASSE 31

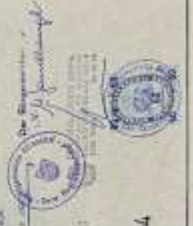
GRUNDEIGENTÜMER:
 WILHELMINE PALECZEK

BAUFÜHRER:

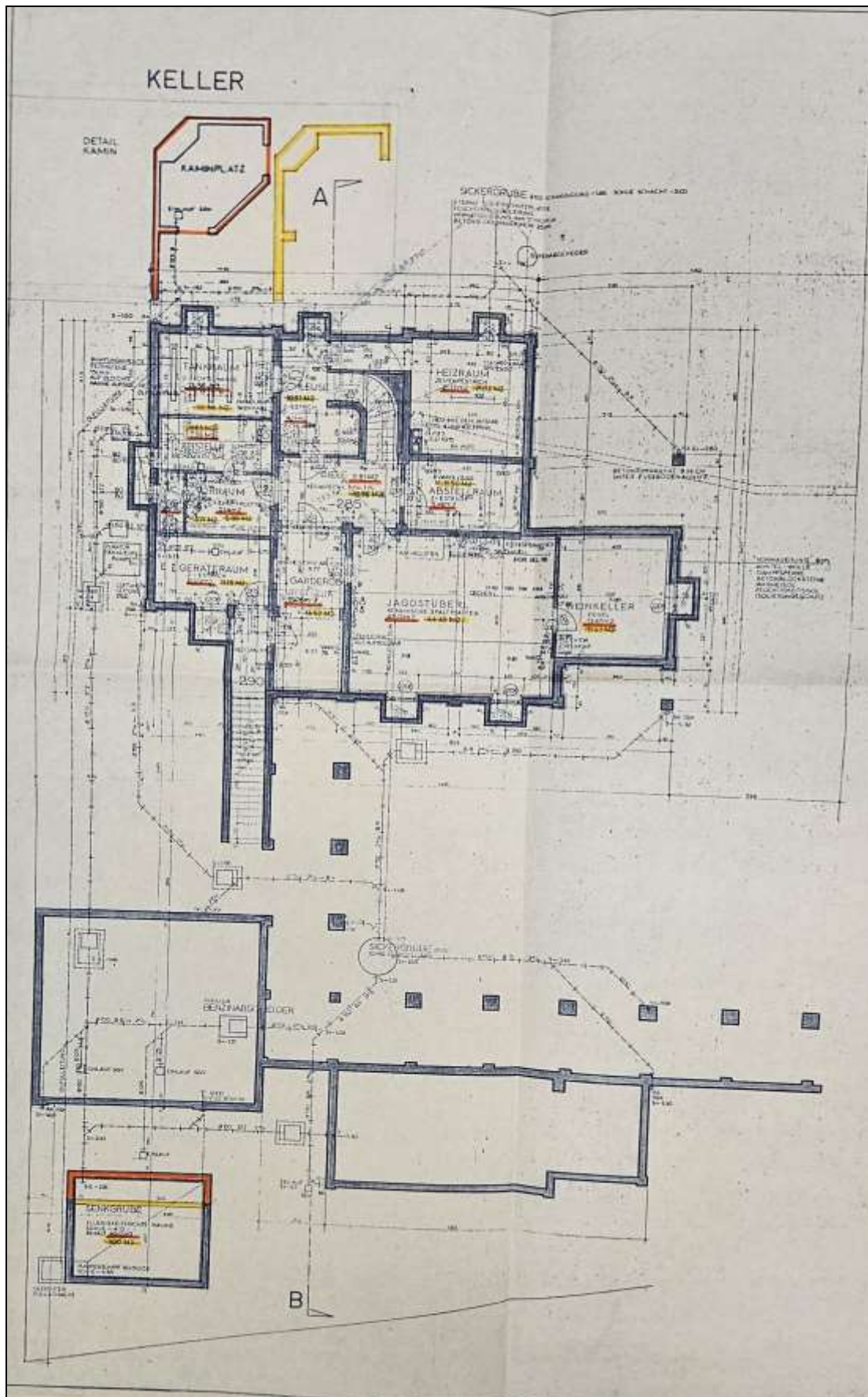
BEHÖRDE:

PLANVERFASSER:

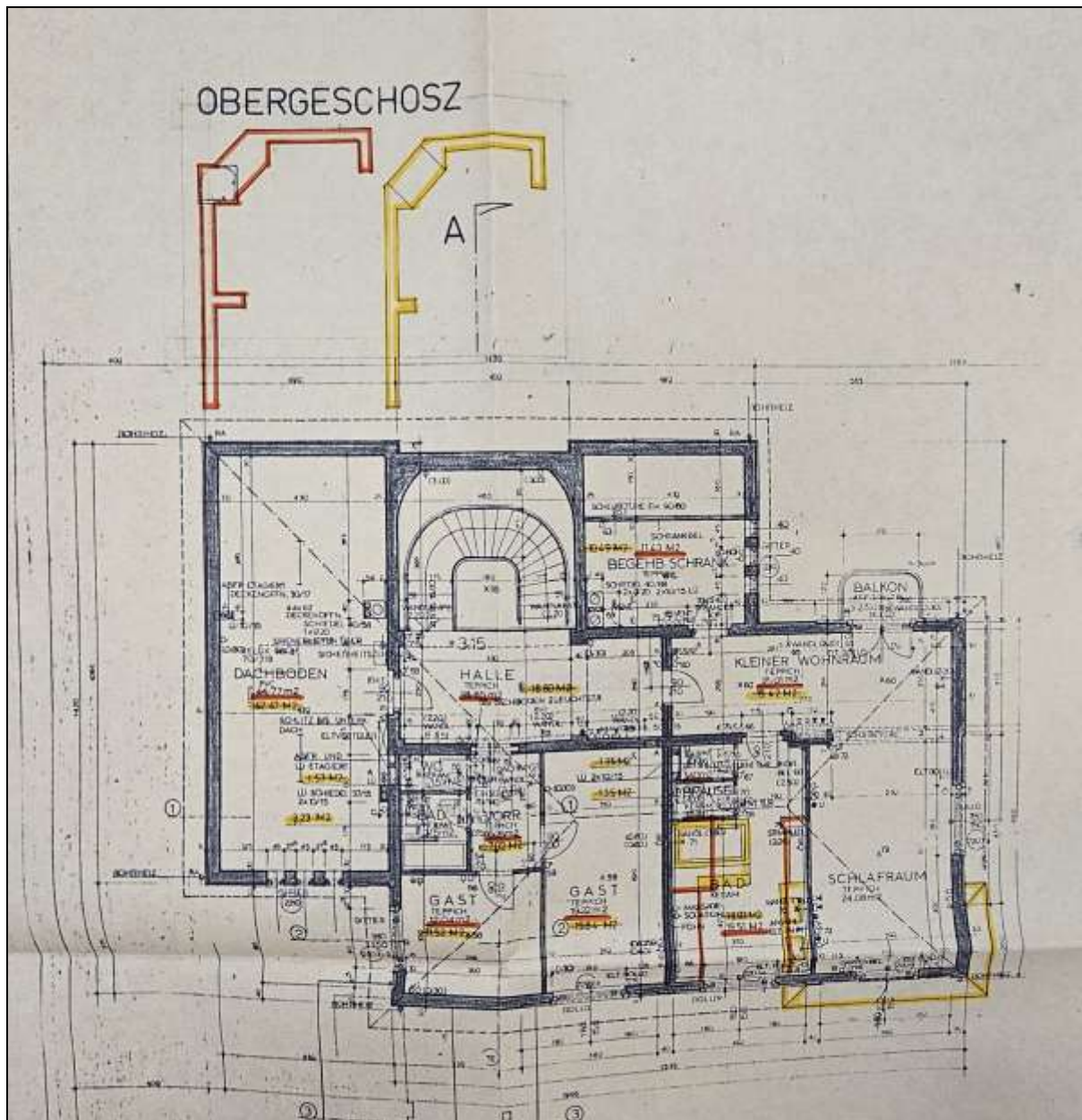
WIEN, AUGUST 1984



Kellergeschoss




Obergeschoss



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

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123


Einreichplan vom 25.08.1986



EINREICHPLAN, 1:100 **ABC**



FÜR DIE ERRICHTUNG EINES WIRTSCHAFTSGEBÄUDES
MIT GARAGE UND ~~EINES SCHWIMMBECKENS~~ AUF
GST. 76/24, EZ 1754, KAT. GEM. STRASSHOF FÜR FRAU
PALECZEK WILHELMINE,
FLUGFELDSTRASSE 121, 2231 STRASSHOF

BAUBEHÖRDE *Zahl: 181-9/2529-1986/Rv*
Auf Grund des Lokalausgleiches vom *27.10.1986 u. 30.3.1987*
wird umseitiger Plan/Baubeschreibung baubehördlich genehmigt.
Er/Sie ist ein wesentlicher Bestandteil der erteilten Baubewilligung vom heutigen Tage.

BAUWERBER *Strasshof, am 31.3.1987* Der Bürgermeister:
Albin Pöschel  *Albin Pöschel*

GRUNDEIGENTÜMER
Albin Pöschel

BAUFÜHRER *[Signature]*

PLANVERFASSER   **DIPL.-ING. ERWIN LEPPA**
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN
BILLROTHSTRASSE 82/4
1190 WIEN, 36 16 16

25. 8. 1986

LAGEPLAN, 1:500

GST. 76/22, E2. 1957
MAYDUSEK HELMA
MÜHLGASSE 3/3/3
2566 BERNDORF

GST. 76/23, E2. 1267
PALECREK WILHEMINE
FLUGFELDSTR. 721
2231 STRASSHOF

GST. 76/24, E2. 1754
PALECREK WILHEMINE
FLUGFELDSTR. 721
2231 STRASSHOF

GST. 76/25E2
ANRAINER:

BAUFLUCHTLINIE

36'00"

BAUFLUCHTLINIE

4'8"

GST. 75/230, E2. 3177

FLUGFELDSTRASSE - ÖFF. GUT

GST. 75/179

GST. 75/180

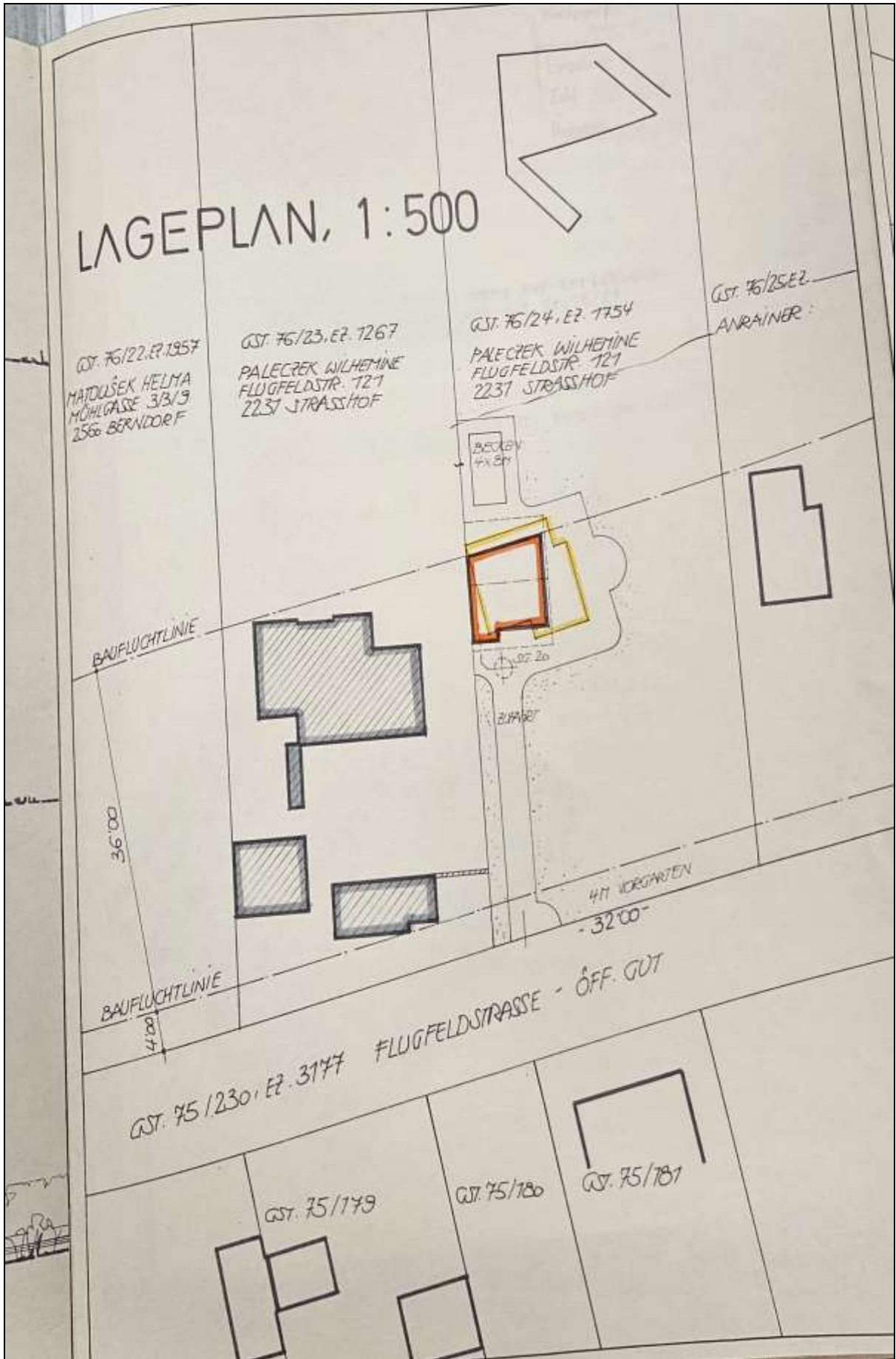
GST. 75/181

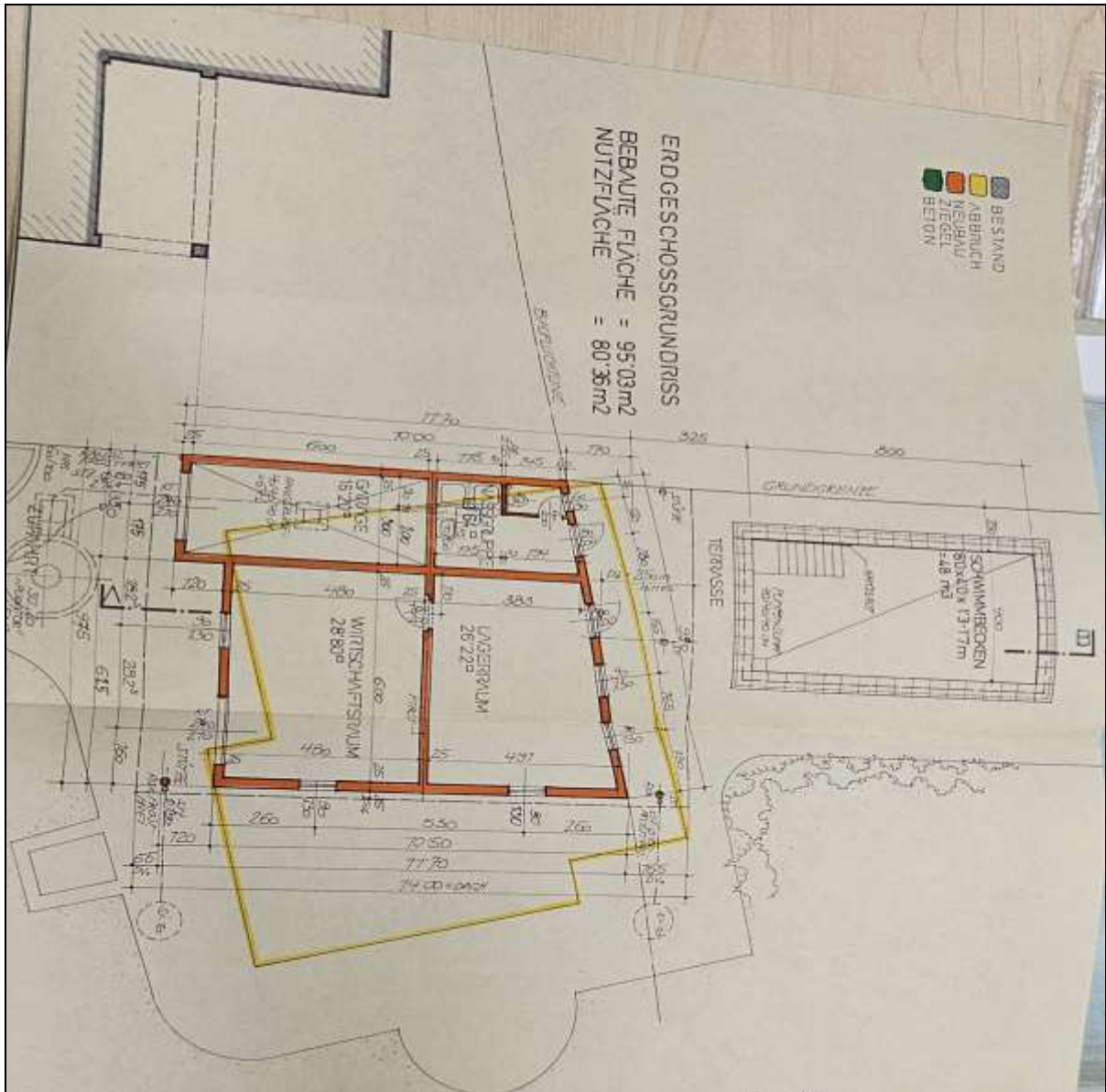
411 VORGARTEN
- 32'00"

BESCHN.
4x20"

20'20"

3'19'50"





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

2.8. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwasige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Bld. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1267 und EZ 1754 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

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

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

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

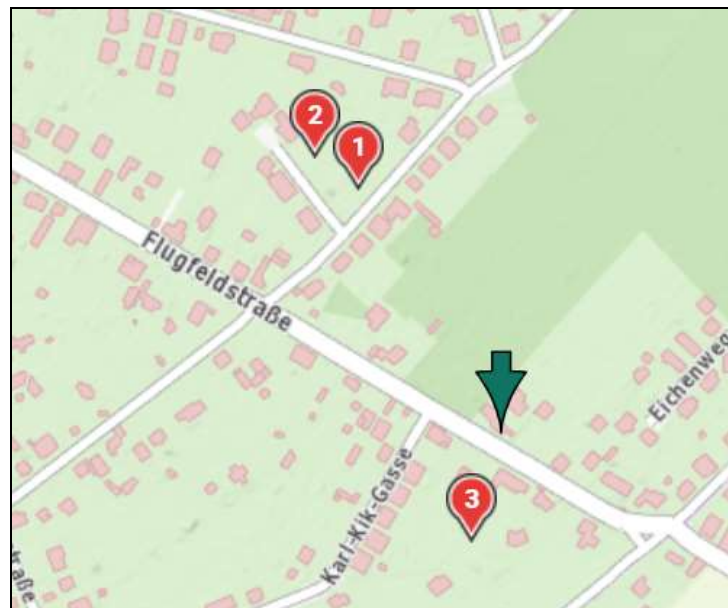
(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie

erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Bodenwert – Bauland

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



☰ Zusammenfasse...	348,39 € V=...	^
Vergleichswerte gewählt/gesamt	3/3	i ⓘ
arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	348,39 €	ⓘ
Standardabweichung	33,76 €	ⓘ
Variationskoeffizient	9,7 %	ⓘ
95%- Toleranzintervall	282,22 € - 414,56 €	ⓘ

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis korr. / m ²	↓↑
1	Bauland Straßenfeld 208m entfernt	2578/2025	24.02.2025	745 m ²	357,05 €	356,28 €	↔
2	Bauland Straßenfeld 244m entfernt	10172/2023	21.11.2023	525 m ²	380,00 €	377,51 €	↔
3	Bauland Straßenfeld 79m entfernt	2152/2022	15.02.2022	1.617 m ²	315,40 €	311,38 €	↓

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 348,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz von (Abschlag von 80% auf den Mittelwert von € 348 - aufgrund der zum Teil vorhandenen Flächenwidmungen – siehe Seiten 15-16 im Gutachten) gerundet **€ 70 pro m² zur Anwendung gebracht**

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1267 und EZ 1754 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 76/23 sowie 76/24 (Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung)	11103 m ²		
	à	€ 70,00	
		€	777 210,00
Bodenwert		€	777 210,00
<u>Bauzeitwert EZ 1267</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	361 m ²	€	1 046 900,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)	80 Jahre		
Alter des Gebäudes angenommen ca. (Ansatz unter Berücksichtigung der Benützungsbewilligung vom Jahr 1985)	40 Jahre		
Wertminderung in	50%	€	523 450,00
		€	523 450,00
Investitionsrückstau € 300,- pro m ² Wohnnutzfläche		€	108 300,00
		€	415 150,00
Nebengebäude, Garage, überdachte Gänge, Terrasse, Innenwege und Einfriedung pauschal bewertet		€	40 000,00
		€	455 150,00
<u>Bauzeitwert EZ 1754</u>			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	1 200,00
Nutzfläche ca.	80 m ²	€	96 000,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)	70 Jahre		
Alter des Gebäudes angenommen ca. (Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 1987)	38 Jahre		
Wertminderung in	54%	€	51 840,00
		€	44 160,00
Investitionsrückstau € 300,- pro m ² Nutzfläche		€	24 000,00
		€	20 160,00
Bauzeitwert Gesamt		€	475 310,00
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	777 210,00
Bauzeitwert		€	475 310,00
		€	1 252 520,00
Gemäß § 7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 20% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe		€	250 504,00
		€	1 002 016,00
Verkehrswert		€	1 002 016,00

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

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaften – als wirtschaftliche Einheit:

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123

ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindegkonto sowie bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf, zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 1.002.000,-
(Euro Eine Million Zweitausend)

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1267, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/23, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 121

Blfd. Nr. 2, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 1754, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 76/24, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Flugfeldstraße 123

mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindegkonto sowie bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf, zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 997.000,-
(Euro Neunhundertsiebenundneunzigtausend)



Wien, am 08.10.2025

Anmerkung:

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

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 1267 und EZ 1754 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

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.