

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 18/24t

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 24.05.2024, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Führende Betreibende Partei: abcfinance GmbH, FN 413125m
1120 Wien, Wagenseilgasse 3

vertreten durch: Dr. Friedrich Schubert, Rechtsanwalt
1030 Wien, Reisnerstraße 40

Verpflichtete Partei: Verlassenschaft nach dem am 26.06.2024
verstorbenen Haydar Gündüz, geboren am 10.07.1964

vertreten durch: Dr. Michael Koth, Rechtsanwalt, als zu hg. 1 A 206/24 z
bestellter Verlassenschaftskurator
2230 Gänserndorf, Rathausplatz 2

Wegen: € 32.959,45 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert, **Bld. Nr. 6**, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 74**, **Grundbuch 06016 Prottes**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 3395, 3396, mit der Adresse 2242 Prottes, Ebenthaler Straße 8



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 24.05.2024 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Bld. Nr. 6, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 74, Grundbuch 06016 Prottes**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 3395, 3396, mit der Adresse 2242 Prottes, Ebenthaler Straße 8

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 02.04.2026 (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 74, GST – Nr. 3395, 3396, GB 06016 Prottes** am 02.04.2026 von 09:00 Uhr bis 09:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herrn Gerichtsvollzieher
2. Frau Gündüz, Ehefrau des verstorbenen Haydar Gündüz
3. Frau Gündüz, Tochter des verstorbenen Haydar Gündüz
4. Frau Mag. Wolf, Kanzlei Dr. Schubert
5. Herr Mag. Breit für die Raiffeisenbank Mödling
6. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
7. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 24.11.2025

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt der Marktgemeinde Prottes

1.5.5. Fotos

Bestandsverhältnis

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Gündüz, Ehefrau des verstorbenen Haydar Gündüz, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

Rückstände

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Prottes vom 28.04.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 4.358,35 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Gemäß Kontoblatt der G.V.U. Bezirk Gänserndorf vom 28.04.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 1.074,28 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Zusammenfassung Rückstände:

Marktgemeinde Prottes	€ 4.358,35
G.V.U. Bezirk Gänserndorf	€ 1.074,28
Rückstände gesamt:	€ 5.432,63



Marktgemeinde Prottes
Hauptplatz 1, 2242 Prottes
UID: ATU 16222905

Homepage: www.prottes.gv.at
E-Mail: gemeinde@prottes.gv.at
Telefon: 02282/2182

Kontoblatt Kunde

Person: **6080, Gündüz Verlassenschaft Haydar, Ebenthaler Straße 8, 2242 Prottes**
Abgabensummen **Jahr: 2024 - 2026**

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1 Wasserbezugsgebühr	438,90	1.810,80	1.646,00	164,80	853,60	776,00	77,80	1.384,90	1.269,00	126,90
2 Bereitstellungsgebühr	76,74	260,74	237,00	23,74	123,25	112,03	11,22	214,23	194,72	19,51
6 Grundsteuer B	42,90	128,70	128,70		85,80	85,80		85,80	85,80	
49 Mahngeld	7,56	21,85	21,85		3,85	3,85		25,56	25,56	
50 Säumniszuschlag	28,90	63,08	63,08		15,40	15,40		74,58	74,58	
92 Kanalbenutzungsgebühr	786,81	2.868,88	2.426,36	242,52	893,51	812,29	81,22	2.562,28	2.329,36	232,92
Summe	1.379,81	4.953,95	4.522,99	430,96	1.975,41	1.805,37	170,04	4.358,35	3.979,02	379,33

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6



G. V. U. Bezirk Gänserndorf
 Harrasser Straße 17, 2223 Hohenruppersdorf
 Telefon: 02574/8954, Fax: 02574/8954-9
 E-Mail: office@gvu-gf.at

DVR: 0714313
 UID-Nr.: ATU38650606
 www.umweltverbaende.at/gaenserndorf

EDV-Nr.: 40428
 Objekt: 1, Prottes, Ebenthaler Straße 8, 2242 Prottes

Jahr: 2026

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
48	1/	21/1	RW0	01.01.2026	15.02.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	179,15		179,15	16,28	10,00 %
48	1/	590/1	RW0	01.01.2026	10.04.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
48	1/	21/1	RW0	01.01.2026	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	145,72		145,72	13,24	10,00 %
48	1/	22/1	RW0	01.01.2026	15.08.2024	NO Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
48	1/	590/1	RW0	01.01.2026	10.10.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
48	1/	21/1	RW0	01.01.2026	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	179,15		179,15	16,28	10,00 %
48	1/	22/1	RW0	01.01.2026	15.02.2025	NO Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
48	1/	590/1	RW0	01.01.2026	10.04.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
48	1/	21/1	RW0	01.01.2026	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	179,15		179,15	16,28	10,00 %
48	1/	22/1	RW0	01.01.2026	15.08.2025	NO Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
0	1/	301/1	RW0	01.01.2026	30.09.2025	Sammelhilfen 18r RM in Sperrmüll 14.08.2025	108,00		108,00	9,82	10,00 %
0	1/	302/1	RW0	01.01.2026	30.09.2025	Aufwandentschädigung Aufwandsentschädigung	50,00		50,00	4,55	10,00 %
48	1/	590/1	RW0	01.01.2026	10.10.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Beleg RW0	875,67		875,67		
48	1/	21/1	VS/1	22.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	188,11		188,11	17,11	10,00 %
48	1/	22/1	VS/1	22.01.2026	15.02.2026	NO Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026	7,50		7,50		
48	1/	28/1	VS/1	22.01.2026	15.02.2026	WSZ Berechtigungskarte 1. Halbjahr 2026	0,00	0,00			20,00 %
						Summe Beleg VS/1	185,61		185,61		
48	1/	580/1	VS/13	20.04.2026	28.05.2026	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Beleg VS/13	3,00		3,00		
Gesamt							Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen							188,61		1.074,28	1.074,28	
Konto							188,61		1.074,28	1.074,28	



G. V. U. Bezirk Gänserndorf
Harrasser Straße 17, 2223 Hohenruppersdorf
Telefon: 02574/8954, Fax: 02574/8954-9
E-Mail: office@gvu-gf.at

UID: ATU338650806
Homepage: www.umweltverbaende.at/gaenserndorf

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
21	Abfallwirtschaftsgebühr	683,17	188,11	171,00	17,11				871,28	792,09	79,19
22	NO Seuchenvorsorgeabgabe	22,50	7,50	7,50					30,00	30,00	
29	WSZ Berechtigungskarte										
301	Sammelhilfen	108,00							108,00	98,18	9,82
302	zusätzl. Abfahren	50,00							50,00	45,45	4,55
590	Mahngebühr	12,00	3,00	3,00					15,00	15,00	
Summe		875,67	198,61	181,50	17,11				1.074,28	980,72	93,56

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 24.11.2025

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 06016 Prottes			EINLAGEZAHL 74		
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf					

Letzte TZ 6075/2024					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
3395	GST-Fläche	445			
	Bauf.(10)	59			
	Gärten(10)	386			
3396	GST-Fläche	216			
	Bauf.(10)	158			
	Gärten(10)	58	Ebenthaler Straße 8		
GESAMTFLÄCHE		661			
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
***** B *****					
6 ANTEIL: 1/1					
Raydar Gündüz					
GEB: 1964-07-10 ADR: Ebenthaler Str. 8, Prottes 2242					
a 5429/2004 IM RANG 3182/2004 Kaufvertrag 2004-04-21 Eigentumsrecht					
b gelöscht					
***** C *****					
7	a 8957/2006 Pfandurkunde 2006-11-29	Höchstbetrag EUR 180.000,--			
	PFANDRECHT	für Raiffeisenbank Perchtoldsdorf-Maria Enzersdorf			
		registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung			
	b 6075/2024 Einleitung d. Versteigerungsverfahrens siehe LNR 12				
9	a 3818/2016 Pfandurkunde 2016-04-13	Höchstbetrag EUR 30.000,--			
	PFANDRECHT	für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)			
10	a 6792/2016 Zahlungsbefehl 2016-05-03	vollstr. EUR 2.000,--			
	PFANDRECHT	samt je 4 % Z aus EUR 500,-- seit 2016-01-16, aus EUR			
		500,-- seit 2016-02-16, aus EUR 500,-- seit 2016-03-16, aus			
		EUR 500,-- seit 2016-04-16, Kosten EUR 298,32 samt 4 % Z			
		aus EUR 298,32 seit 2016-06-17, Antragskosten EUR 320,40			
		für Heinz Brandhuber geb 1940-11-04 (8E 2492/16m)			
11	a 3944/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	Hereinbringung von vollstr. EUR 32.959,45			
		zzgl Nebenforderung EUR 240,--			
		samt Zinsen idHV 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen			
		Basiszinssatz aus			
		EUR 457,98 seit 2.2.2023			
		EUR 10,-- seit 2.2.2023			
		EUR 457,98 seit 2.2.2023			
		EUR 10,-- seit 2.2.2023			

EUR 25,-- seit 23.2.2023
EUR 25,-- seit 23.2.2023
EUR 457,98 seit 2.3.2023
EUR 457,98 seit 2.3.2023
EUR 30,-- seit 10.3.2023
EUR 30,-- seit 10.3.2023
EUR 35,-- seit 25.3.2023
EUR 35,-- seit 25.3.2023
EUR 462,28 seit 2.4.2023
EUR 462,28 seit 2.4.2023
EUR 462,28 seit 2.5.2023
EUR 462,28 seit 2.5.2023
EUR 462,28 seit 2.6.2023
EUR 462,28 seit 2.6.2023
EUR 348,-- seit 10.6.2023
EUR 144,-- seit 20.6.2023
EUR 10.892,86 von 20.6.2023 bis 26.6.2023
EUR 225,88 seit 27.6.2023
EUR 180,-- seit 27.6.2023
EUR 592,86 seit 27.6.2023
EUR 466,37 seit 2.7.2023
EUR 466,37 seit 2.8.2023
EUR 483,23 seit 2.8.2023
EUR 20,-- seit 16.8.2023
EUR 466,37 seit 2.9.2023
EUR 483,23 seit 2.9.2023
EUR 20,-- seit 2.9.2023
EUR 467,96 seit 2.10.2023
EUR 484,64 seit 2.10.2023
EUR 276,-- seit 13.10.2023
EUR 9.456,24 seit 13.10.2023
EUR 276,-- seit 13.10.2023
EUR 8.378,68 seit 13.10.2023
EUR 5.158,02 seit 9.11.2023
Kosten EUR 5.554,75 samt 4 % Z seit 23.1.2024
Antragskosten EUR 1.513,65 und EUR 25,18 für
abcfinance GmbH (FN 413125m) (24 E 18/24t)

- 12 a 6075/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 136.230,18
Antragskosten EUR 1.809,40 für Raiffeisen Regionalbank
Mödling eGen (FN 99100k) (24 E 18/24t - 14 E 32/24b)
b 6075/2024 Pfandrecht siehe LNR 7

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

24.11.2025 11:23:30

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

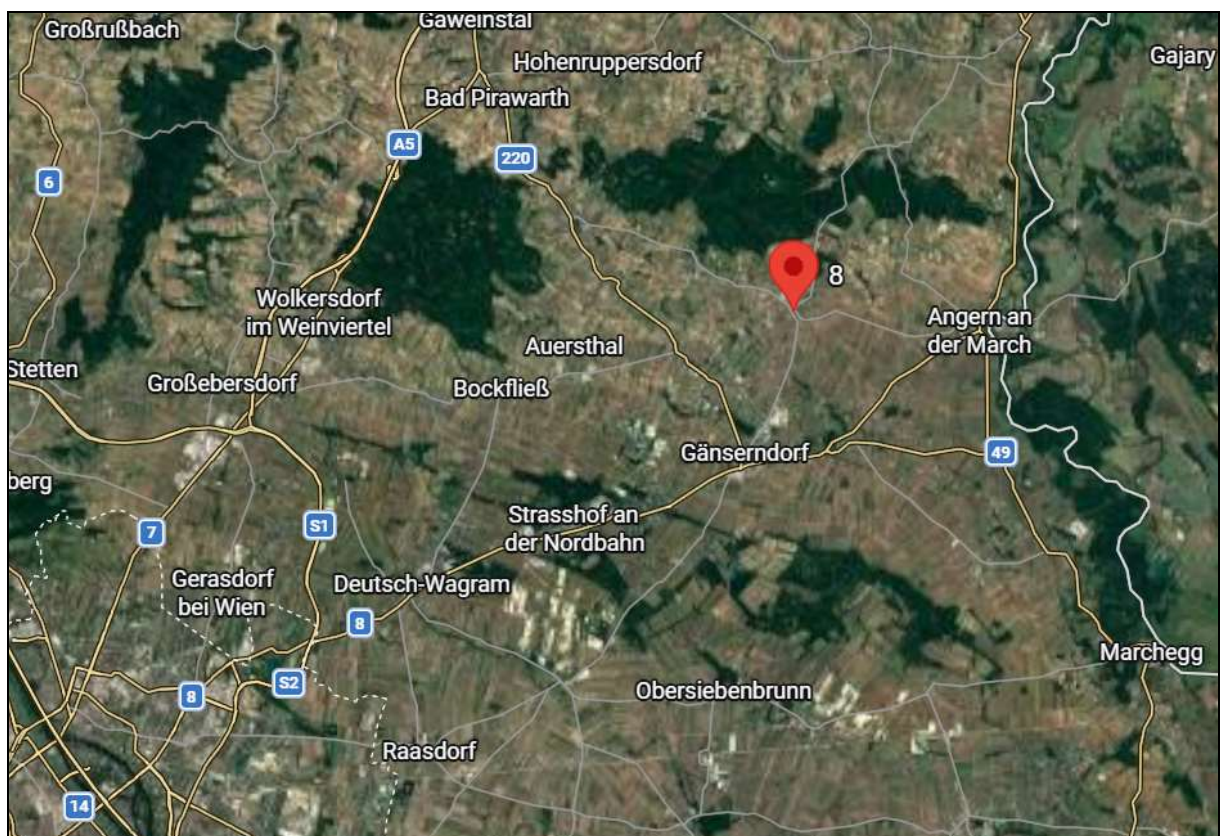


Abbildung 3:

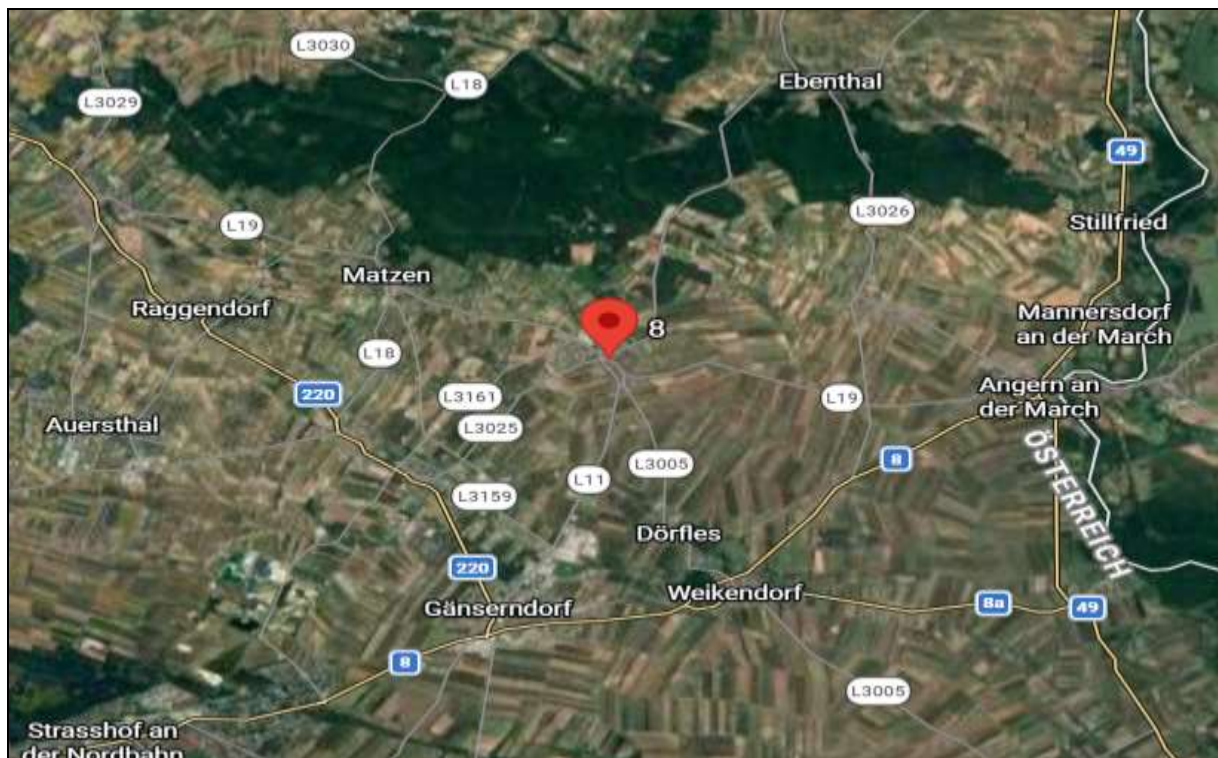


Abbildung 4:



Abbildung 5:

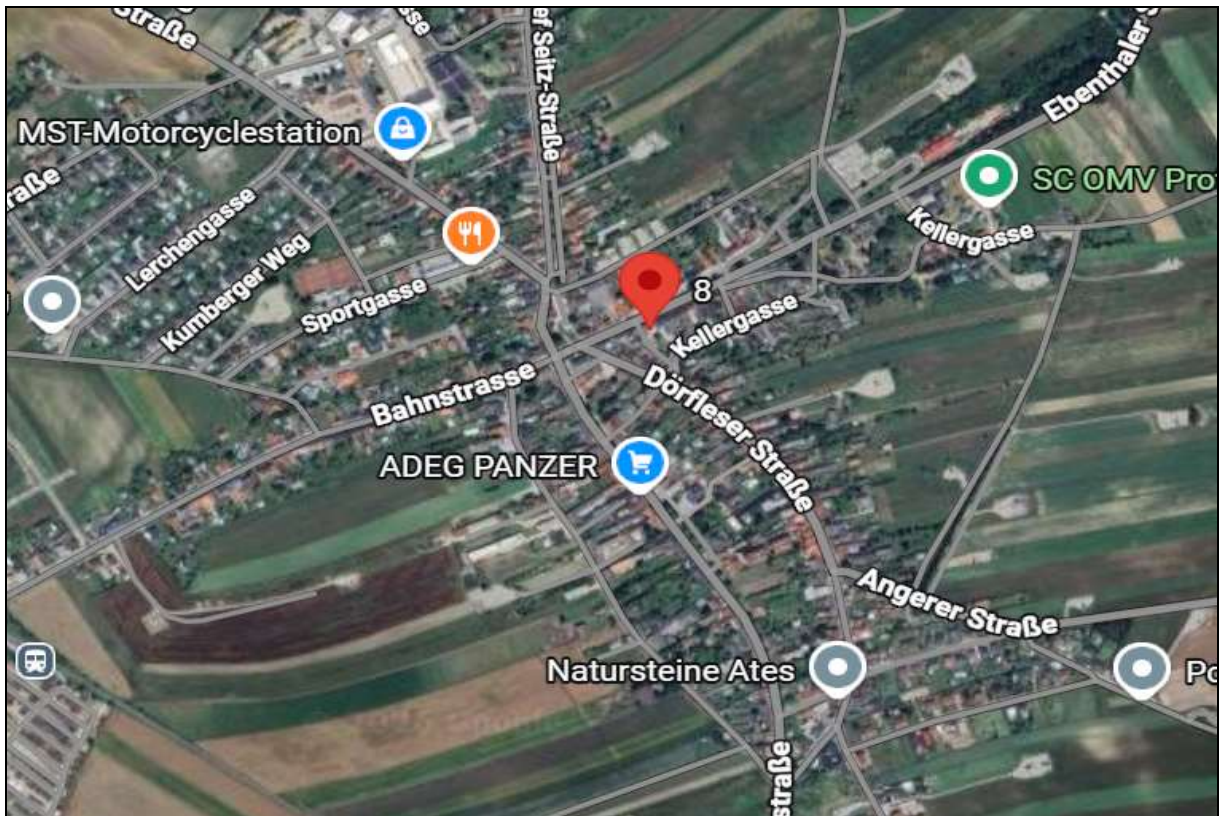


Abbildung 6:



Abbildung 7 – GST – Nr. 3395:

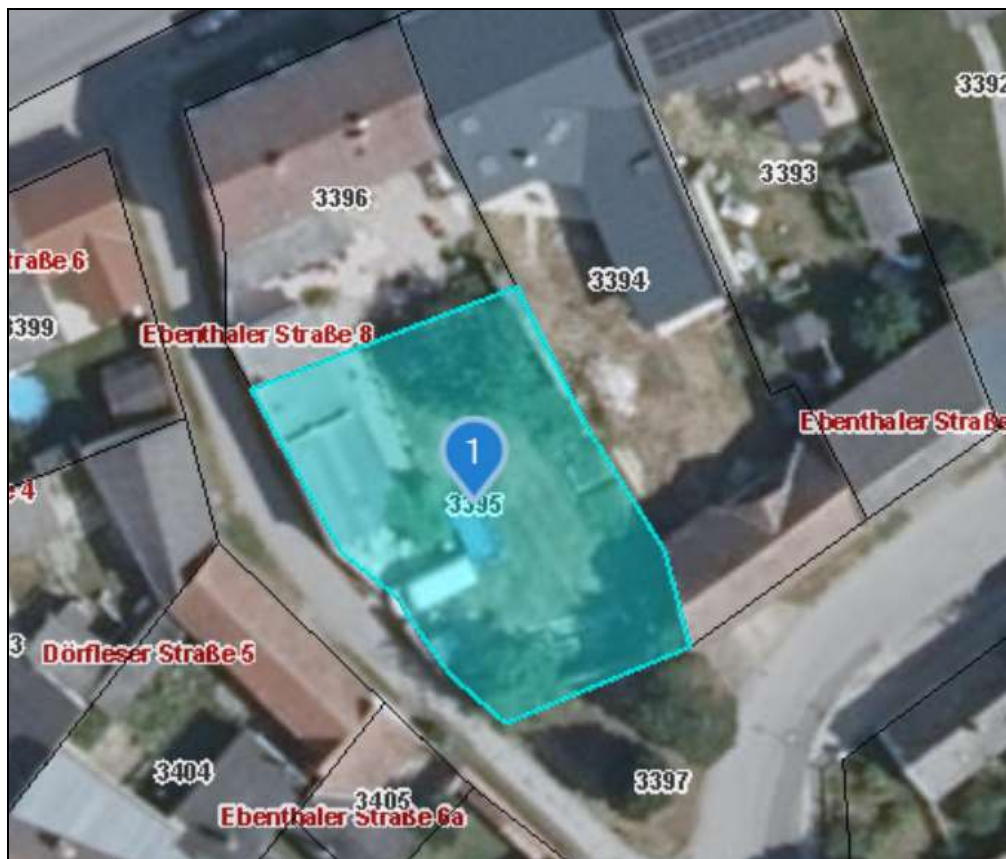


Abbildung 8 – GST – Nr. 3396:

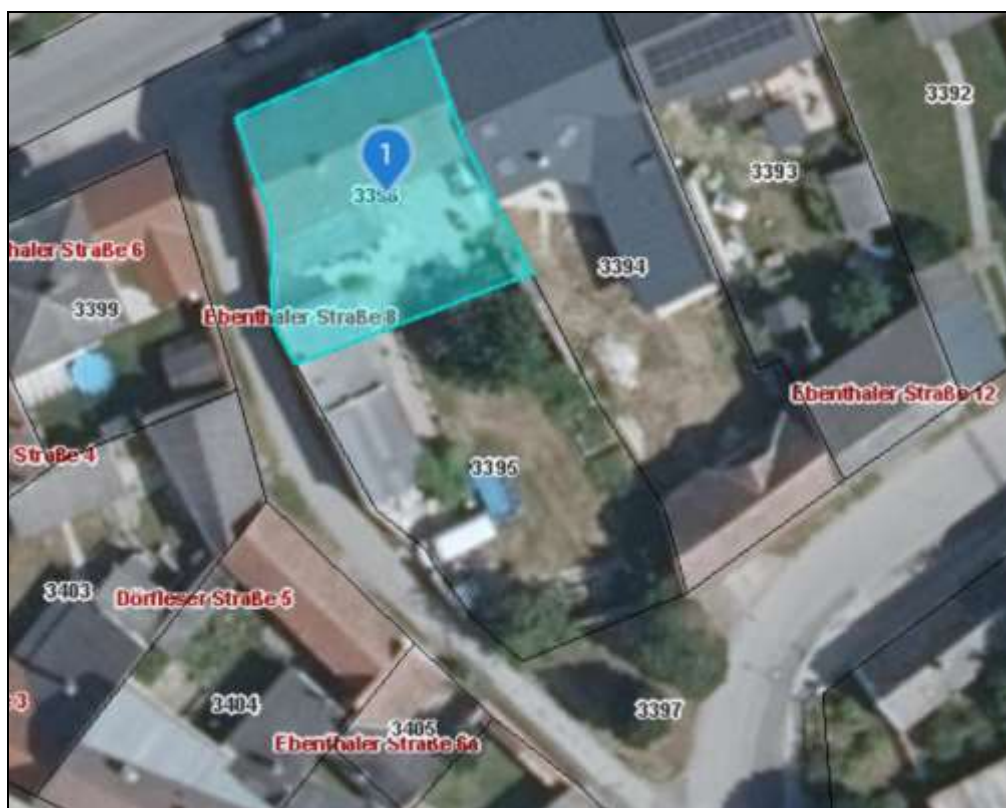


Abbildung 8 – Verkehrsanbindung nach Wien - PKW

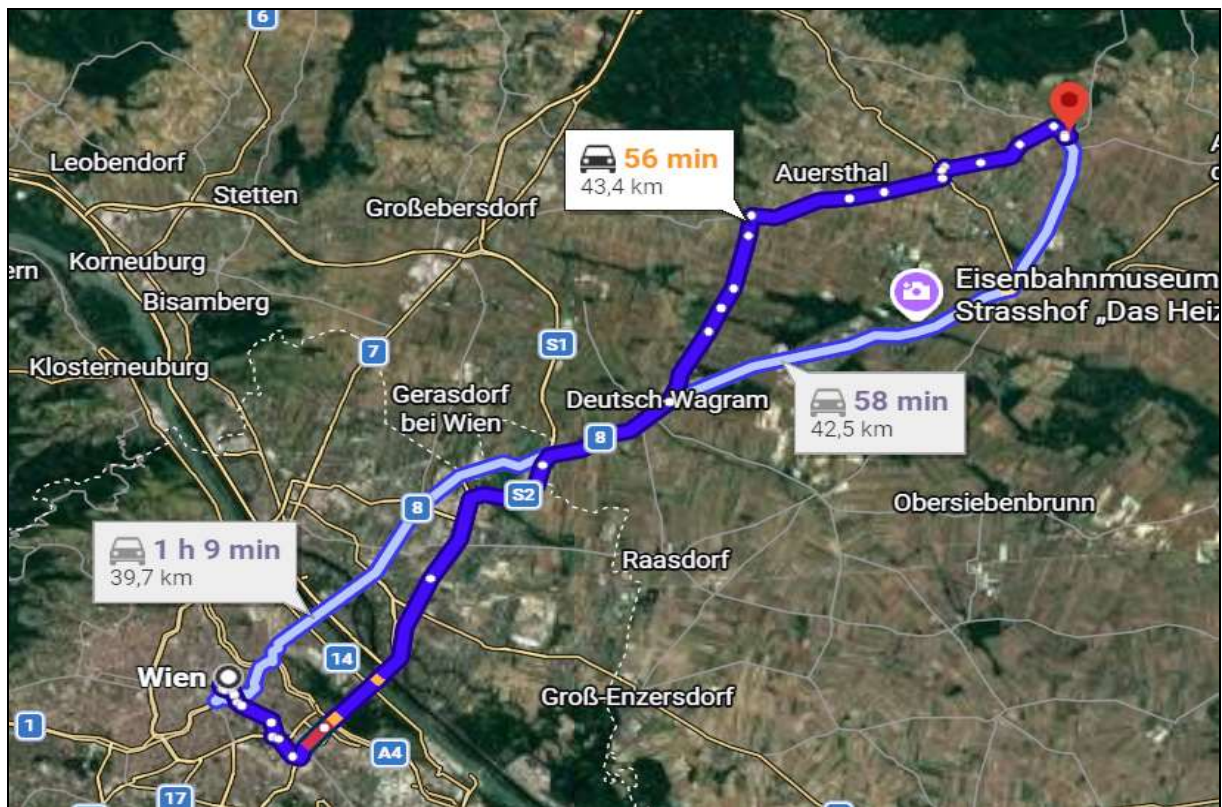


Abbildung 9 – Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - PKW

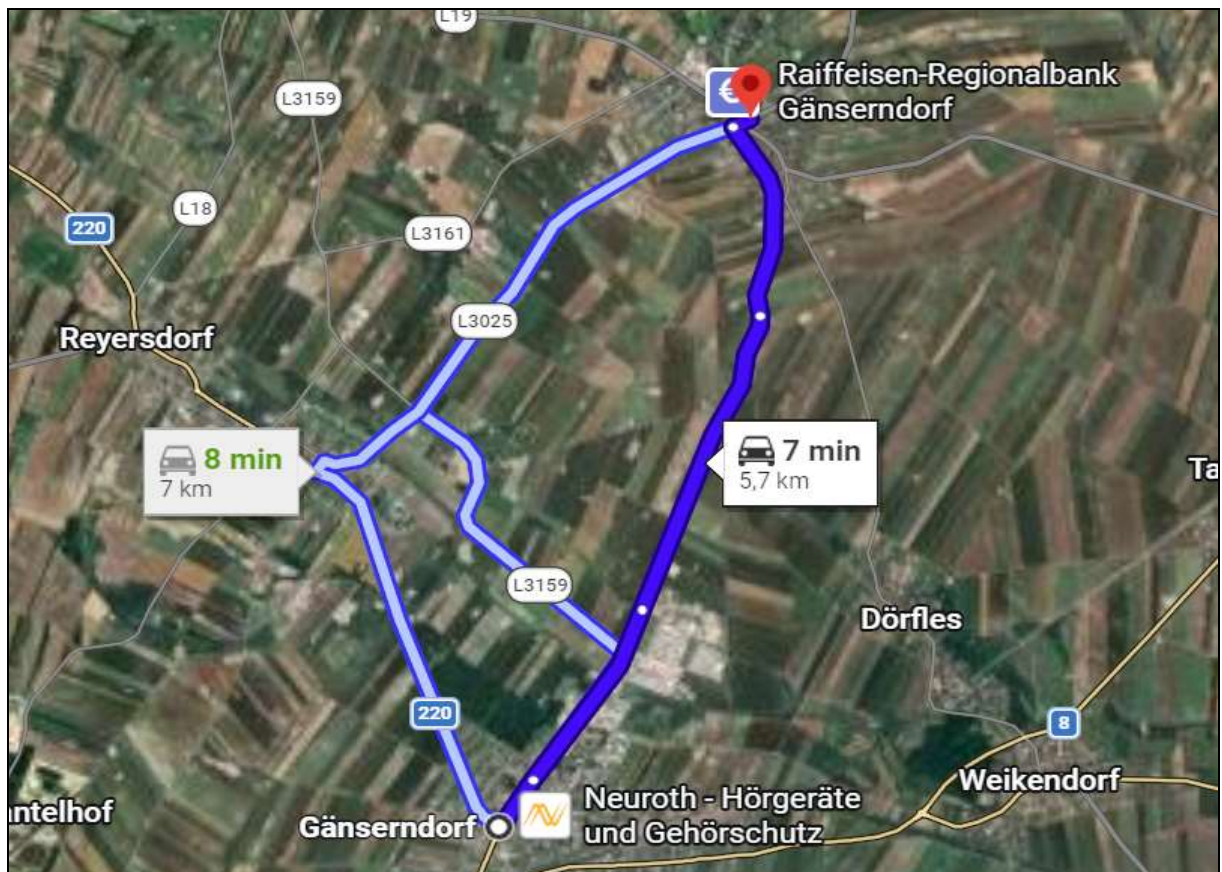
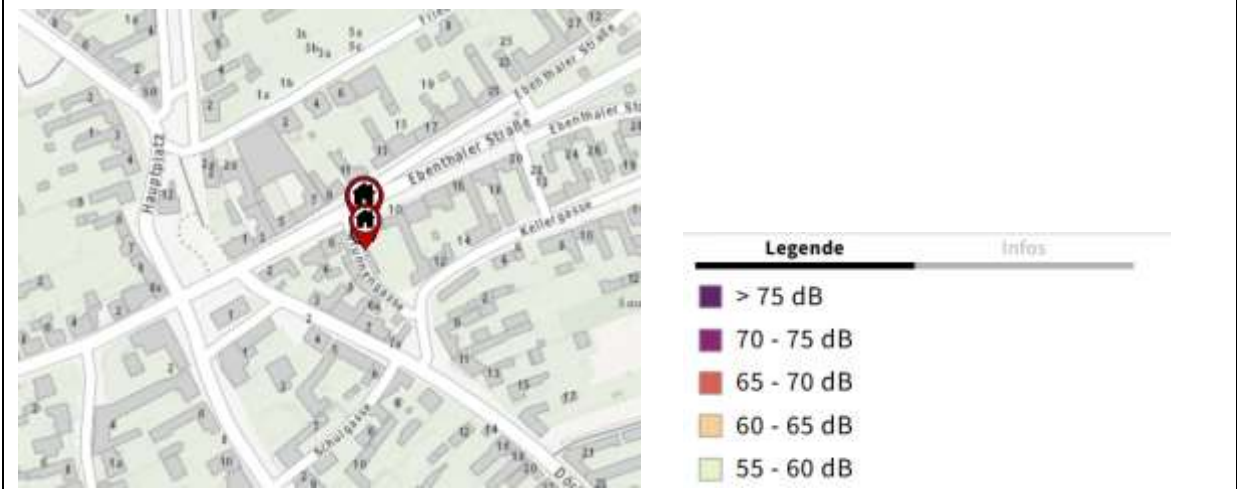
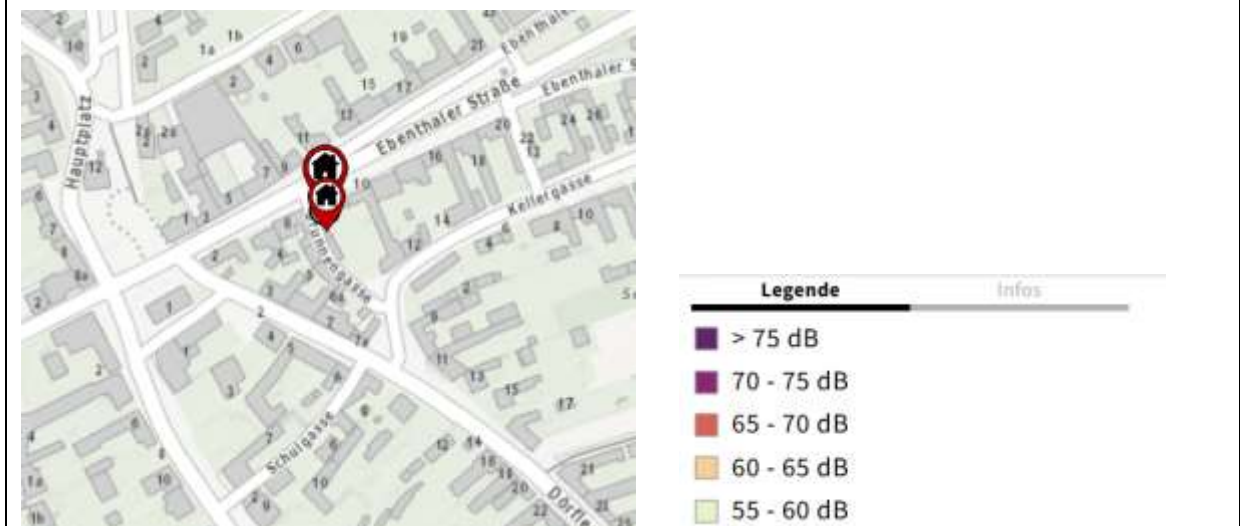


Abbildung 10 – Lärmkarten:

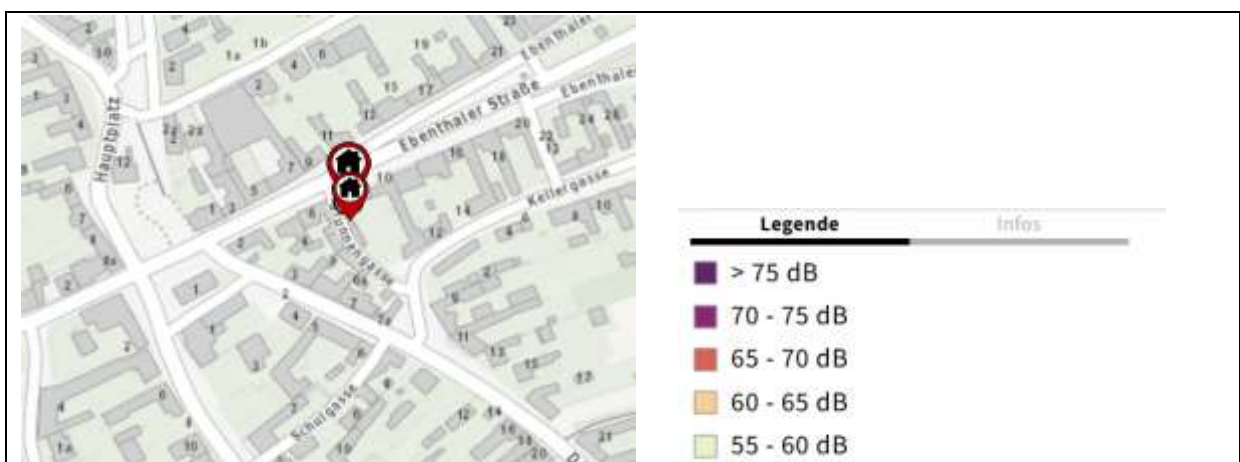
Straßenverkehr



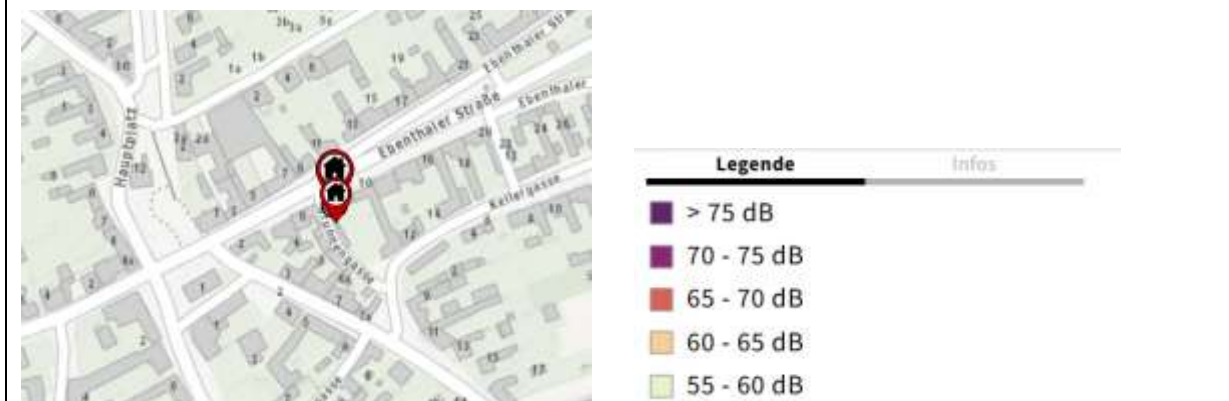
Schienerverkehr



Luftverkehr

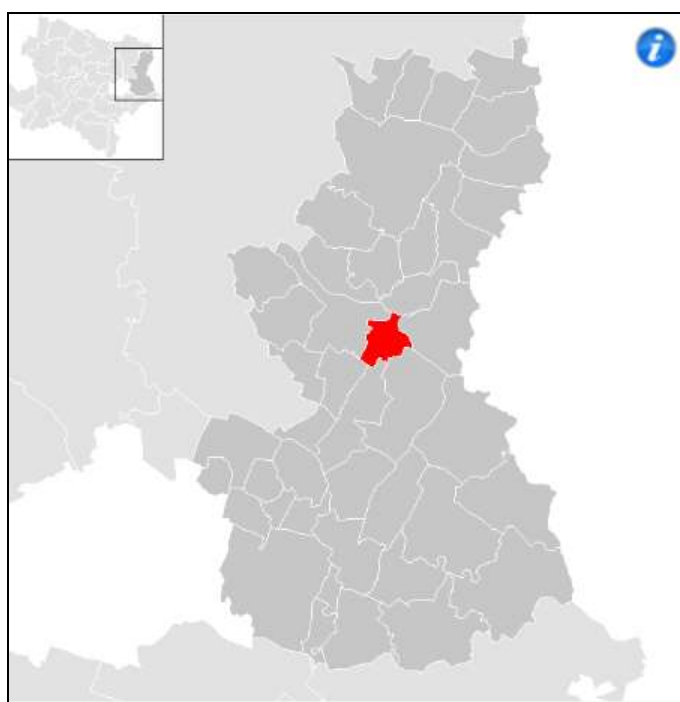


Industrieanlagen



Prottes ist eine Marktgemeinde mit 1443 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich (Österreich).

Lage von Prottes im Bezirk Gänserndorf



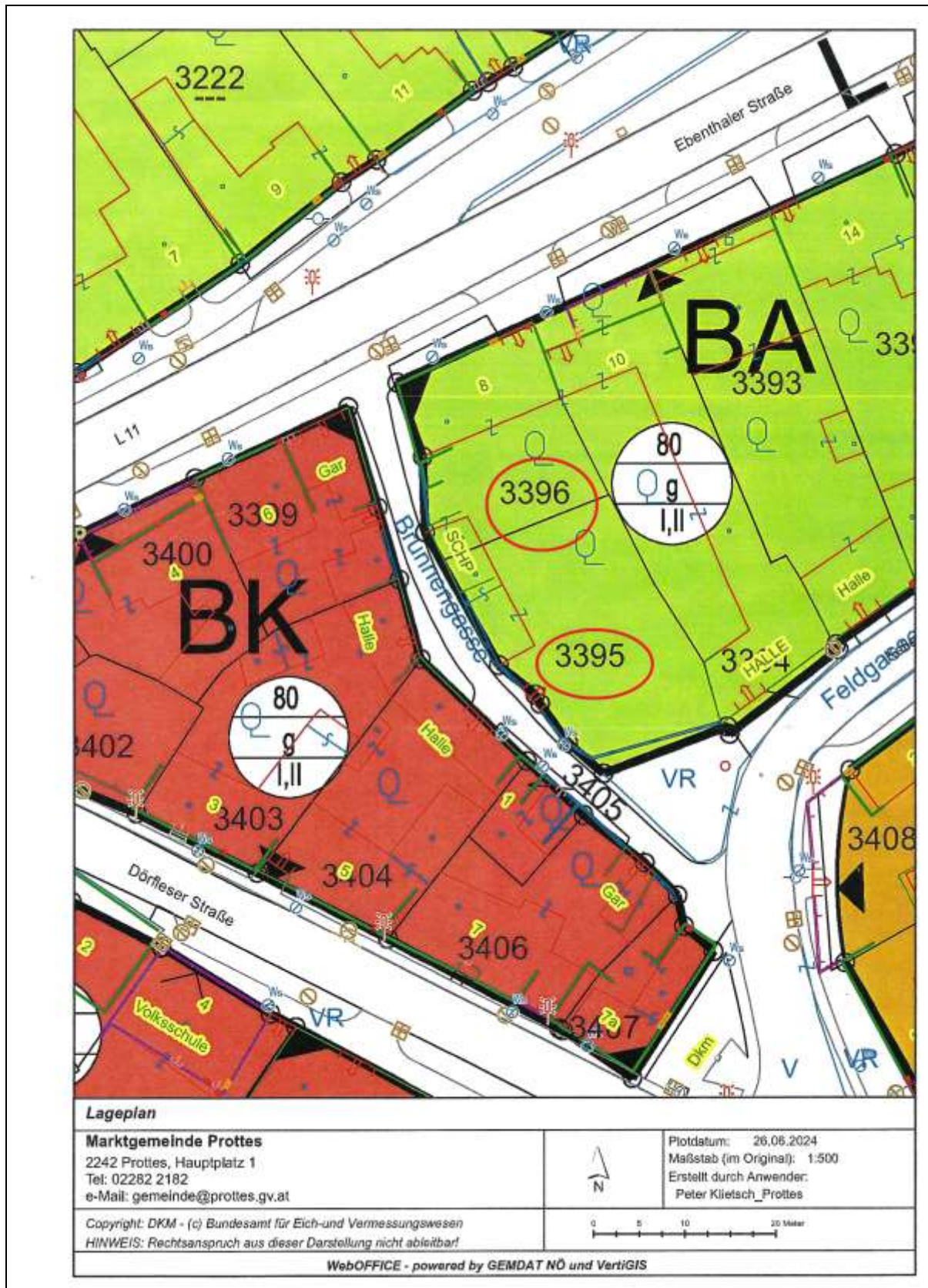
2.2. Bebaubarkeit:

GST – Nr. 3395

Bauland - Agrargebiet

GST – Nr. 3396

Bauland - Agrargebiet



2.3. Objektbeschreibung:

Bld. Nr. 6, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 74, Grundbuch 06016 Prottes**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 3395, 3396, mit der Adresse 2242 Prottes, Ebenthaler Straße 8







WOHNHAUS samt NEBENGEBÄUDE

- Bezeichnung:** Wohnhaus
- Bauartklasse:** Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
- Fenster:** Kunststofffenster
- Gliederung:** Kellergeschoss
Erdgeschoss
1.Stock
- Heizung:** Laut Auskunft von Frau Gündüz, Ehefrau des verstorbenen Haydar Gündüz, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Gas – Zentralheizung (zum Teil Fußbodenheizung). Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.
- Sonstiges:** Einfahrt, Einfriedung zum Nachbarn nur zum Teil vorhanden, Nebengebäude, Terrasse

Beschreibung der Räumlichkeiten - Wohnhaus

ERDGESCHOSS

Vorraum: Boden verflies, Wände gestrichen, Decken mit Platten bedeckt

Abstellraum: Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Es wird darauf hingewiesen, dass betreffend dieser Baulichkeiten keinerlei Unerlagen im Bauakt bei der Marktgemeinde Prottes aufliegen.



Vorraum:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



WC:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken



Abstellraum:

Boden verflies, WÄNde zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden verflies, WÄNde zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC,
Dusche



Wohnküche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Küche



Zimmer:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



1.STOCK

Flur:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden – Wände und Decke im Rohzustand



Badezimmer: Boden verliert, Wände zum Teil verflies, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dische



Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen







KELLER



EINFAHRT



NEBENGEBÄUDE SAMT UNTERSTAND





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

2.4. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des **Wohnhauses** ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Hinzuweisen ist, dass noch diverse Fertigstellungsarbeiten durchgeführt sind.

Der Gesamtzustand des **Nebengebäudes** ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.5. Objektgröße:

Wohnhaus

Aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen (siehe Seite 20 im Gutachten) wurde das Wohnhaus zum Teil durch den Sachverständigen neu vermessen und eine **Wohnnutzfläche von ca. 220 m²** ermittelt wurde.

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

2.6. Baubehörde:

Bescheid – baubehördliche Bewilligung – für den Wohnhaus-Umbau und die Errichtung eines Einfahrtstores vom 04.07.1995

Marktgemeinde **PROTTES**
2242 PROTTES
Parteienverkehr: Montag - Freitag, 08.00 bis 12.00 Uhr
Telefon: 02282 / 2182, Hauptplatz 1
Fax: 02282 /2182-22

Aktenzeichen: B -14-1995
Bearbeiter: Grünwald
04-07-1995

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

Frau/Herr
Paar/König Nina/Wolfgang
Ebenthaler Str. 8
2242

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der MARKTGEMEINDE PROTTES als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 12-05-1995 und des Ergebnisses der am 30-06-1995 durchgeführten Verhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 in Verbindung mit § 100 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die (den) Wohnhaus-Umbau in Prottes, Ebenthaler-Straße 8- auf dem Grundstück 3396 und die Errichtung eines Einfahrtstores auf dem Grundstück 3395, alle KG Prottes.

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

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 96 der NÖ Bauordnung 1976 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976 sind genauestens einzuhalten.

II.
Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 (AVG 1950), BGBl. 172 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 6 Tarifpost 28 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

§ 1.450,00

vorgeschrieben.

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

BEGRÜNDUNG

I.

Aufgrund Ihres Ansuchens vom 12-05-1995 wurde am 30-06-1995 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 99 NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 98 der NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung eine Bauverhandlung durchgeführt.

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

II.

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

- TP 28 Baubehördliche Bewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche S 3,-, jedoch mindestens S 450,-
TP 30 Baubehördliche Bewilligung für Einfriedungen, für Umwidmungen sowie für die Aufstellung von schweren Gegenständen S 240,-

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes durchgeführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit S 130,- festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1950, BGBl. 172 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe:		
Gemäß TP 28	S	450,00
Gemäß TP 30	S	240,00
Kommissionsgebühren:		
Bei einer Teilnahme von 1 Sachverständigen und einer Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde	S	500,00
Bei einer Teilnahme von 2 Gemeindeorgane und einer Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde	S	260,00
Barauslagen:		
Summe Verfahrenskosten	S	1.450,00

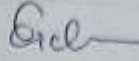
Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich, telegrafisch oder per Fax beim Gemeindeamt der MARKTGEMEINDE PROTRES einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten. Die Stempelgebühr (Bundesstempelmarke) für die Berufung beträgt S 120,--.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Vizebürgermeisterin



Eichinger

Beilagen:
Zehlschein
Pläne 2-fach

Hinweis:

Zur Vergebührung aller Unterlagen fehlen noch Bundesstempelmarken im Wert von S 2x 120, 1x 60, 2x 30,--

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer
Verhandlungsleiter
Bausachverständiger
Anrainer
Gemeinderat

Paar/König Nina/Wolfgang
Bürgermeister LUTZKY Otmar
OBR Dipl.Ing. KORGER Dietfried
Luckner Martha u. Rudolf
GGR SCHNEIDER Josef
GR THALLER Kurt
Obersek. GRUNWALD Manfred
GAM Bauunternehmen

Eberthaler Str. 8, 2242
Raggendorfer-Weg 1, 2242 Protres
Bankmannring 19, 2100 Korneuburg
Eberthaler Str. 10, 2242
Reyersdorfer Straße 8, 2242 Protres
Reyersdorfer Straße 21, 2242 Protres
Kellergasse 36, 2242 Protres
Wiener Straße 50-54, 2191
Gaweinsthal

Bescheid – baubehördliche Bewilligung – für den Abbruch eines ehemaligen Wohngebäudes vom 15.09.2009



Marktgemeinde Prottes

2242 Prottes, Hauptplatz 1

Tel. 02282/2182

Fax: 02282/2182-22

E-Mail: gemeinde@prottes.gv.at

Bankverbindung: Raiffeisenregionalkbank Gänserndorf, BLZ 32092, KTO 2.500.015

Herrn/Frau/Firma
Haydar Gündüz
Ebenthaler Straße 8 Neubau
A-2242 Prottes

Aktenzeichen: B-11-2009
Bearb.: Robert Bierleitgeb
Telefon: 02282/2182
Fax: 02282/2182-22
Datum: 15.09.2009

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

SPRUCH

I.

Die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Prottes als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 30.07.2009 und des Ergebnisses der am 10.09.2009 durchgeführten Bauverhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für den Abbruch eines ehemaligen Wohngebäudes in 2242 Prottes, Ebenthaler Straße 8, auf dem Grundstück Nr. 3395, KG Prottes, EZ 74, Grundbuch Prottes.

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

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

1. Der Bauwerber hat vor Baubeginn nachweislich den Bauführer und den Baubeginn bekanntzugeben.
2. Vor Abbruchbeginn ist beim Nachbarobjekt (Martina Held und Gerlinde Schneider) insbesondere bei jenen Anlagenteilen welche unmittelbar durch die geplanten Abbrucharbeiten betroffen sind, eine Beweissicherung durch einen befugten Fachmann durchführen zu lassen. Ein Exemplar ist nachweislich den beiden Anrainerinnen zu übergeben; ein Zweitexemplar bleibt im Eigentum des Bauwerbers.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z 1 Bauordnung 1996 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäß Ausführung festgelegt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 1 Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-3 in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **209,29 €** vorgeschrieben.

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

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 30.07.2009 wurde am 10.09.2009 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung eine Bauverhandlung durchgeführt.

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

II.

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

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

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefallene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 9,45 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 172 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren für den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten	
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 2 Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden	€ 39,97
Sachverständigengebühren	€ 37,80
Barauslagen Bundesgebühr 3,60	
Barauslagen Bundesgebühr 13,20	€ 101,52
Summe Verfahrenskosten	€ 3,60
	€ 26,40
	€ 209,29

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Prottes einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Die Bundesgebühr für die Berufung beträgt € 13,20.

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 als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Die Bürgermeisterin:



Christa Eichinger

Beilage:
Zahlschein

Ergeht gleichlautend an:


Bauwerber/Eigentümer: Haydar Gündüz, Ebenthaler Straße 8 Neubau, A-2242 Prottes
 Anrainer: Gerlinde Schneider, Rusterweg 27, A-2242 Prottes
 Anrainer: Marktgemeinde Prottes (Öffentliches Gut), Hauptplatz 1 Amtsgeb., A-2242 Prottes
 Anrainer: Martina Held, Kumberger Weg 20, A-2242 Prottes

Baubeginnanzeige vom 08.11.2010

AN

AHMET BULDUK Ges.m.b.H.
SAND, SCHOTTER UND ERDARBEITEN ALLER ARTEN
41073 Pröttes 281-224
Tel. und Fax: 01726 35 14
Mobiltelefon: 0664/103 64 23
E-Mail: ahmet_bulduk_gesmbh@yahoo.com
Homepage: <http://www.bulduk.net>

FÜR IHREN KUNDEN DAS RICHTIGE:



GEMEINDE AMT PRÖTTES
EINGELANDE AM
10. Nov. 2010

AN: Herr
Haydar Gündüz
Ebenhaller strasse 8
A-2242 Pröttes

Auftrag / Baubeginn

08.11.2010

Hier Mit geben wir Ahmet Bulduk Ges.m.b.H
Für Das Abbruch arbeiten geben wir bekannt das wir am.12.11.2010 um 07:00 arbeit beginnen.
Zusätzlich geben wir falls schaden kommt geben wir unsere haftpflicht versicherung kopie mit.
Bitte bestätigen sie das auftrag senden sie retour .

Wir bedanken für auftrag
Ahmet Bulduk ges.m.b.H

AHMET BULDUK Ges.m.b.H.
Pröttes 281-224
Tel & Fax: 01726 35 14
Mobil 0664/103 64 23

Bankverbindung: BAWAG Kto.
Nr.: 03910 760 108, BLZ: 14000

Bankleitzahl Wien
FN 306227
VZO PC 19134

010 1712 017263514
AHMET BULDUK GESMB

Diesbezüglich ist an zu führen, dass keine Fertigstellungsanzeige im Bauakt vorhanden war.

Bescheid – baubehördliche Bewilligung – für die Abänderung der Einfriedung vom 03.06.2011



Marktgemeinde Prottes

Tel. 02282/2182

2242 Prottes, Hauptplatz 1

Fax: 02282/2182-22

E-Mail: gemeinde@prottes.gv.at

Bankverbindung: Raiffeisenregionalbank Gänserndorf, BLZ 32092, KTO 2.500.015

Herrn
Haydar Gündüz
Ebenthaler Straße 8/Neubau
2242 Prottes

Aktenzeichen: B-6-2011
Bearb.: Robert Bierleitgeb
Telefon: 02282/2182
Fax: 02282/2182-22
Datum: 03.06.2011

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED SPRUCH

I

Die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Prottes als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 14.03.2011 und des Ergebnisses der am 28.04.2011 durchgeführten Bauverhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Abänderung der Einfriedung in 2242 Prottes, Ebenthaler Straße 8, auf dem Grundstück Nr. 3395, KG Prottes, EZ 74, Grundbuch Prottes.

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

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

1. Der Bauwerber hat vor Baubeginn nachweislich den Bauführer und den Baubeginn bekanntzugeben.
2. Im Zuge der Fertigstellungsanzeige gem. § 30 NÖ. Bauordnung 1996 ist eine Bauführerbescheinigung über die bewilligungsgemäße Ausführung und ein bestätigter Lageplan des Bauführers über die lagerichtige Darstellung des Bauwerks vorzulegen. Die im Sachverhalt beschriebenen Änderungen sind einzuarbeiten. Folgende Bestätigung ist vorzulegen:
 - a. Ausführungsbestätigung des verantwortlichen Bauführers, wonach bei der gegenständlichen Einfriedung einschließlich der vorhandenen Primärkonstruktionsteile (Betonpfeiler, Sockel, Fundamente) eine ausreichende Standsicherheit gewährleistet ist.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Ausführung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsfähige Ausführung festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!
Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. I/1991/107, in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 386/1978/2-5 und § 6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-5 in der derzeit geltenden Fassung, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von 454,40 € vorgeschrieben.
Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 14.03.2011 wurde am 28.04.2011 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung eine Bauverhandlung durchgeführt.

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

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2-5 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgende(r) Tarifposten zur Anwendung gelangen:
TP 31 für die baubehördliche Bewilligung für Einfriedungen und für die Aufstellung von Maschinen und Geräten € 35,00

TP 34 für die nachträgliche Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für konsenslose Bauwerke und andere Vorhaben die doppelten Ansätze der Tarifposten 29 bis 33

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2-5 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. I/1991/107 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten	
Verwaltungsabgabe gemäß TP 31	€ 35,00
Verwaltungsabgabe gemäß TP 34	€ 35,00
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 2 Amtsorgan(en) und einer Verhandlungsdauer von 4 halben Stunde(n)	€ 110,40
Barauslagen Sachverständigengebühren	
Barauslagen Bundesgebühr 3,60	€ 215,24
Barauslagen Bundesgebühr 7,20	€ 10,80
Barauslagen Bundesgebühr 13,20	€ 21,60
Summe Verfahrenskosten	€ 454,44

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Prottes einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Die Bundesgebühr für die Berufung beträgt € 13,20.

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 als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Die Bürgermeisterin

Christa Eichinger

Christa Eichinger



Beilagen:

Zahlschein

Einreichplan, Baubeschreibung und Niederschrift

geht gleichlautend an:

Anverfasser und Bauführer: Mitrems Handel & Bau GmbH, Schüttelstraße 75, 1020 Wien

Schreiben der Marktgemeinde Prottes letzte Erinnerung Fristenablauf
Bauvollendung – vom 13.06.2022



Marktgemeinde Prottes

2242 Prottes, Hauptplatz 1

Tel: 02282/2182 Fax: 02282/2182-22 E-Mail: gemeinde@prottes.gv.at

Bankverbindung: Raiffeisenregionalbank Gänserndorf,
IBAN AT 58 3209 2000 0250 0015, BIC RLNWATWWGAE

Herr
Haydar Gündüz
Ebenthaler Straße 8
2242 Prottes

Aktenzeichen: B-06-2011
Bearb.: Julia Kubicek
Telefon: 02282/2182
Fax: 02282/2182-22
Datum: 13.06.2022

Betreff: **Letzte Erinnerung Fristenablauf
Bauvollendung**

Sehr geehrter Herr Gündüz!

Mit dem Schreiben vom 07.07.2021 hat die Gemeinde Prottes Sie aufgefordert das Bauvorhaben B-06-2011 bis 10.08.2021 fertig zu stellen.

Gemäß § 24 Abs. 1 erlischt das Recht aus einer Baubewilligung gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, wenn das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet wurde.

Ihr bewilligtes Vorhaben Abänderung der Einfriedung wurde mit Bescheid vom 03.06.2011 bewilligt. Die Ausführungsfristen sind bereits abgelaufen.

Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn mit der Fertigstellungsanzeige auch eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 vorgelegt wird, mit der der Bauführer die bewilligungsmäßige Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks bestätigt.

Die Baubehörde der Marktgemeinde Prottes fordert Sie auf, die Fertigstellungsanzeige mit den geforderten Bescheinigungen einzubringen, ansonsten müssen wir gegen Sie eine Anzeige bei der Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf einbringen, welche für Sie mit weiteren Kosten verbunden ist.

Sollten Sie jedoch das bewilligte Vorhaben bereits fertiggestellt haben, werden Sie ersucht, die Fertigstellung zu melden.

Als letzte Frist für die Fertigstellungsanzeige samt geforderten Bescheinigungen wird der 14.07.2022 festgelegt.

Der Bürgermeister:

Karl Demmer



Fertigstellungsanzeige vom 09.07.2021

Haydar Gündüz
Ebenthaler Straße 8/Neubau, 2242 Prottes

GEMEINDEAMT PROTOTES
EINGELANGT AM:
09. Juli 2021
Datum: 9. 07. 21.....

An die
Marktgemeinde Prototes
Hauptplatz 1
2242 Prottes

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Gemäß § 30 (1) der NÖ Bauordnung 2014 zeigen wir hiermit der Baubehörde an,
dass wir am 06. 02. 11 das mit Bescheid vom 03. 06. 11....., Zahl B-06-2011
Zun selbst fertig gemacht.....
bewilligte Vorhaben vollendet haben. 0660 233 659 1


Unterschrift(en)

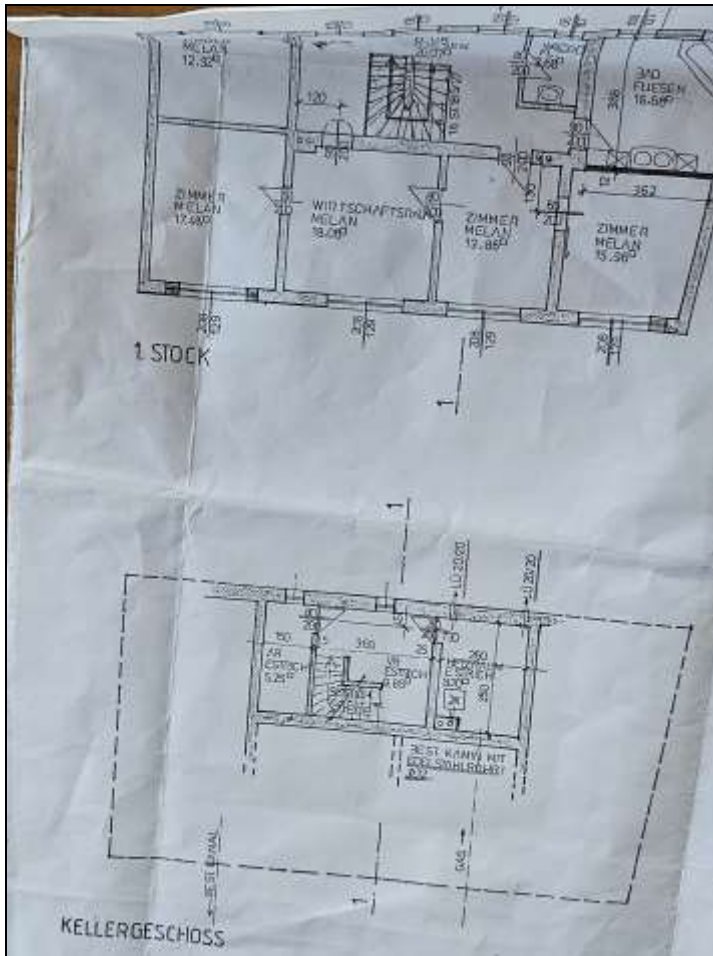
Zun haben Riess Gehapt
Ich haben ohne anderngeun aufgestellt

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Gemeinde Prototes diese Fertigstellungsanzeige (Aktenzeichen B-06-2011) nicht vollständig ist und diverse Unterlagen noch nach zu reichen sind.

2.7. Pläne:


Einreichplan über diverse Umbauarbeiten und Errichtung einer Einfriedung vom 12.05.1995

<h1>EINREICHPLAN</h1>	
1:100 A B C D E	
<p>BETREFF</p> <p>UBER DIVERSE UMBAUARBEITEN UND ERRICHTUNG EINER EINFRIEDUNG, AUF DER GRUNDSTÜCKS-NR.: .3396,.3395</p> <p>FÜR HERRN UND FRAU NINA PAAR WOLFGANG KONIG EBENTHALERSTRASSE 8 2242 PROTTES</p> <p style="text-align: right;">KAT.GEM.: PROTTES</p>	
<p>BAUWERBER</p> <p>NINA PAAR WOLFGANG KONIG EBENTHALERSTRASSE 8 2242 PROTTES</p> <p style="text-align: right;"><i>Paar König</i></p>	<p>PLANHALT</p> <p>GRUNDRISSSE 1:100 SCHNITTE 1:100 ANSICHTEN 1:100 LAGEPLAN 1:500 LEGENDE</p>
<p>GRUNDEIGENTUMER</p> <p>NINA PAAR WOLFGANG KONIG EBENTHALERSTRASSE 8 2242 PROTTES</p>	<p>BEHORDE</p> <p>GENEHMIGT GEM. § 12 (1) NÖ BAUORDNUNG MIT BESCHEID ZL. 14/95 VQM 4.7.95</p> <p style="text-align: center;"><i>Eich</i></p> 
<p>PLANVERFASSER</p> <p>INGENIEURGESELLSCHAFT MBH WEINBERGSTRASSE 59-5A 2101 GAUWENSTAL Wolkerodorf 02249/0418 Gauwinstal 02274/2133</p> <p style="text-align: center;"><i>Schlenning</i></p>	<p>LEGENDE</p> <ul style="list-style-type: none"> NEUBAU, ZIEGEL - MWK ABERUCH BESTAND STAHLBETON STAMPFBETON BETONSTEIN - MWK DAMMSTOFFE STAHL HOLZ
<p>BAUFÜHRER</p>	
<p>BEARBEITUNG ING.F.SCHLENNING</p>	<p>PLANNUMMER GAW 059/95</p>
<p>0,33 D</p>	<p>datum 12.05.1995</p>



Der Istzustand entspricht nicht dem Einreichplan. In der Natur wurde die Zimmereinteilung zum Teil verändert. Des Weiteren wurden ein weiterer Vorraum und Abstellraum geschaffen (siehe Seite 20 im Gutachten).

Einreichplan für den Umbau eines Hofgebäudes (siehe Seite 30 im Gutachten) von einem Lager in eine Wohnung vom Juni 2004

PARIE	A	B	C	1	2
EINREICHPLAN					
FÜR DEN UMBAU EINES HOFGEBÄUDES VON EINEM LAGER IN EINE WOHNUNG IN 2242 PROTTEES EBENTHALERSTR.8					
EZ.	K.G. PROTTEES			GST.NR. 3395 3396	
PLANINHALT: GRUNDRISSSE SCHNITTE ANSICHTEN LAGEPLAN				MASSTAB: 1:100 1:500 DATUM: JUNI 2004	
GRUNDEIGENTÜMER: GÜNDÜZ ZIEGELHOFSTRASSE 1220 			BAUWERBER: HAYDAR STRASSE 36/ 24/30 WIEN		
PLANVERFASSER: peter kaiser baumeister, ingénieur Zach. Werner-Gasse 27 2344 Maria Enzersdorf Tel. & Fax: 02236/205060 http://www.peterkaiser.at			BAUFÜHRER: peter kaiser baumeister, ingénieur Zach. Werner-Gasse 27 2344 Maria Enzersdorf Tel. & Fax: 02236/205060 http://www.peterkaiser.at		
BAUBEHÖRDE:					

2.8. 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. 6, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 74, Grundbuch 06016 Prottes**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 3395, 3396, mit der Adresse 2242 Prottes, Ebenthaler Straße 8

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:

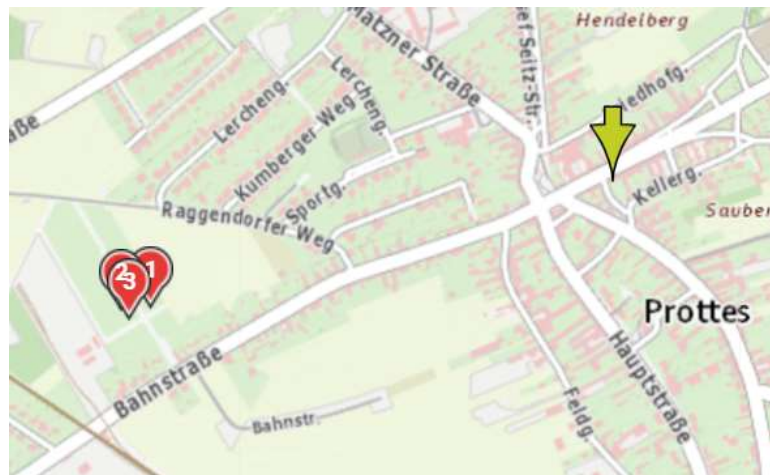
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(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 geführt wurden.



Zusammenfassen...

Vergleichswerte gewählt/gesamt 3/3

arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	115,00 €
Standardabweichung	0,00 €
Variationskoeffizient	0,0 %
95%-Toleranzintervall	115,00 € - 115,00 €

Marker	Beschreibung	Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis kor. / m ²
1	Bauland Prottes 774m entfernt		4483/2023	15.05.2023	650 m ²	115,00 €	115,00 €
2	Bauland Prottes 821m entfernt		4739/2023	01.06.2023	650 m ²	115,00 €	115,00 €
3	Bauland Prottes 813m entfernt		5469/2023	01.06.2023	650 m ²	115,00 €	115,00 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 115,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz **mit € 115,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

Blfid. Nr. 6, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 74, Grundbuch 06016 Prottes, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 3395, 3396, mit der Adresse 2242 Prottes, Ebenthaler Straße 8

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 3395 und 3396		661 m ²	
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Agrargebiet sowie der Anschluss- und Anschließungsabgaben)	à	€ 115,00	
		€	76 015,00
Bodenwert		€	76 015,00
<u>Bauzeitwert Wohnhaus</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche			€ 2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	220 m ²		€ 638 000,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca.	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	50 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des durchgeführten Instandhaltungsarbeiten)			
Wertminderung in	63%	€	401 940,00
		€	236 060,00
Fertigstellungsarbeiten angenommen. € 100 pro m ²		€	22 000,00
		€	214 060,00
Bauzeitwert		€	214 060,00
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	76 015,00
Bauzeitwert		€	214 060,00
		€	290 075,00
Nebengebäude, Einfriedung (zum Teil vorhanden) und Keller pauschal bewertet		€	20 000,00
		€	310 075,00
Risikoabschlag von 10% (siehe Seiten 20, 39, 44, 47 und 49 im Gutachten) und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit		€	31 007,50
		€	279 067,50
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser Lage und Größe		€	27 906,75
Verkehrswert		€	251 160,75

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

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 6**, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 74, Grundbuch 06016 Prottes**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 3395, 3396, mit der Adresse 2242 Prottes, Ebenthaler Straße 8, **ohne Berücksichtigung** der Rückstände bei der Marktgemeinde Prottes sowie bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf, zum Bewertungsstichtag 02.04.2026 beträgt gerundet:

EUR 251.200,-
(Euro Zweihunderteinundfünfzigtausendzweihundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 6**, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 74, Grundbuch 06016 Prottes**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 3395, 3396, mit der Adresse 2242 Prottes, Ebenthaler Straße 8, **mit Berücksichtigung** der Rückstände bei der Marktgemeinde Prottes sowie bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf, zum Bewertungsstichtag 02.04.2026 beträgt gerundet:

EUR 245.800,-
(Euro Zweihundertfünfundvierzigtausendachthundert)



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.