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

3 E 1346/23a

An das
Bezirksgericht Bruck an der Leitha
Wiener Gasse 3
2460 Bruck an der Leitha

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

Betreibende Partei: BIT Immobilien Handelsgesellschaft m.b.H.
Hauptplatz 10-11
2460 Bruck an der Leitha

vertreten durch: Kirchmayer & Strodl Rechtsanwals GesmbH
Wienerstraße 3
2410 Hainburg
Tel.: 02165/52000
Firmenbuchnummer 561786g

Verpflichtete Partei: Herbert Nassian
geb. 26.06.1969
Burgenlandstraße 70/1/11
2410 Hainburg an der Donau

wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

Bewertungsstichtag: 04.07.2023, Tag der Befundaufnahme

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Bruck an der Leitha vom 07.06.2023, 3 E 1346/23a, wurde ich als Sachverständiger in der o.a. Zwangsversteigerungssache bestellt und beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert von 1/1 Anteil an der Liegenschaft EZ 2868, Grundbuch 05104 Hainburg an der Donau, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 1124/54, mit der Adresse 2410 Hainburg an der Donau, Harschgasse 44/Karpfenweg 9, zu erstellen.

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

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 07.06.2023 des Bezirksgerichtes Bruck an der Leitha erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der

- Liegenschaft, B lfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**

an der Liegenschaft EZ 2868, Grundbuch 05104 Hainburg an der Donau, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 1124/54, mit der Adresse 2410 Hainburg an der Donau, Harschgasse 44/Karpfenweg 9.

1.3. Schätzungsstichtag:

ist der 04.07.2023 (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 am 04.07.2023 von 08:00 Uhr bis 08:25 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Michaela Nassian, Ehefrau von Herrn Herbert Nassian (Verpflichteter)
2. Frau Mag. Strodl, Rechtsanwältin
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 30.06.2023

1.5.3. Niederschrift über die Überprüfung gemäß § 33 der NÖ Bauordnung 2014 vom 06.10.2015

1.5.4. Einreichplan über den Bau eines Schuppens vom 08.05.1978

1.5.5. Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der Errichtung eines Geräteschuppens vom Jahr 1978

1.5.6. Baubeschreibung (Geräteschuppen) vom 11.05.1978

1.5.7. Fotos

Bestandsverhältnis:

Laut Auskunft von Frau Michaela Nassian, Ehefrau von Herrn Herbert Nassian (Verpflichteter), ist das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet und steht im Eigengebrauch. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Energieausweis:

Ein Energieausweis ist laut Auskunft von Frau Michaela Nassian, Ehefrau von Herrn Herbert Nassian, für die Liegenschaft nicht vorhanden.

Rückstände:

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau vom 02.08.2023 ist derzeit ein Rückstände in der Höhe von € 572,67 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

2. B e f u n d:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 30.06.2023

```
KATASTRALGEMEINDE 05104 Hainburg an der Donau                EINLAGEZAHL  2868
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

*******************************************************************************
Letzte TZ 1309/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1124/54    GST-Fläche        *     503
             Bauf.(10)                84
             Gärten(10)              419  Harschgasse 44
                                          Karpfenweg 9

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

2.1.1. Gutsbestand:

```
************************************** B ****************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     Herbert Nassian
     GEB: 1969-06-26 ADR: Burgenlandstraße 70/1/11, Hainburg an der Donau
     2410
      c 2893/2014 Einantowrtungsbeschluss 2013-06-28 Eigentumsrecht
      d 1309/2023 Adressenänderung
```

2.1.2. A 2 Blatt:

```
************************************** A2 ***************************************
```

2.1.3. C Blatt:

```
************************************** C ****************************************
   6  a 3587/2022 Rückstandsausweis 2022-09-12
         PFANDRECHT                                        vollstr EUR 300,78
         Kosten EUR 169,60 für Stadtgemeinde Hainburg an der Donau
         (3 E 3158/22w)
   7  a 1059/2023 gleichzeitig mit 1060/2023 Rückstandsausweis
         2023-03-15
         PFANDRECHT                                         vollstr EUR 96,55
         Kosten EUR 115,59 für Stadtgemeinde Hainburg an der Donau
         (3 E 1345/23d)
   8  a 1060/2023 gleichzeitig mit 1059/2023 Einleitung des
         Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
         7.800,-- samt 4 % Z pa aus EUR 7.800,-- seit 2022-06-15,
         Kosten EUR 1.296,62 samt 4 % Z seit 2023-02-02, Kosten EUR
         668,-- für BIT Immobilien Handelsgesellschaft mbH
         (FN 36211b)

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

2.1.4. Eigentumsverhältnisse:

B lfd. Nr. 3 1/1 Anteil Herbert Nassian

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. <u>Grundstücksausmaße:</u>

<u>Grundbuch 05104 Hainburg an der Donau, EZ 2868, BG Bruck an der Leitha</u>

```
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1124/54    GST-Fläche        *     503
             Bauf.(10)                84
             Gärten(10)              419  Harschgasse 44
                                          Karpfenweg 9
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Stadtgemeinde Hainburg an der Donau
Hauptplatz 23, 2410 Hainburg an der Donau
UID: ATU16216805

Homepage: www.hainburg.at
E-Mail: gemeinde@hainburg-donau.gv.at
Telefon: 02165/62111
Fax: 02165/62111-139

Kontoblatt Kunde

Person: 8206, Nassian Herbert, Burgenlandstraße 70 Stg. 1, Top 11, 2410 Hainburg a.d. Donau
Objekt: 1, Karpfenweg 9, 2410 Hainburg a.d. Donau

Jahr: 2023

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	rw/265	01.01.2023	16.08.2021	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2021	0,63		0,63	0,06 10,00 %	
1/	92/ 1	rw/265	01.01.2023	16.08.2021	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2021	19,28		19,28	1,75 10,00 %	
1/	49/ 1	rw/265	01.01.2023	14.09.2021	Mahngebühr Zahlungserinnerung	3,00		3,00		
1/	1/ 1	rw/265	01.01.2023	15.11.2021	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2021	44,55		44,55	4,05 10,00 %	
1/	2/ 1	rw/265	01.01.2023	15.11.2021	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2021	9,08		9,08	0,83 10,00 %	
1/	92/ 1	rw/265	01.01.2023	15.11.2021	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2021	19,28		19,28	1,75 10,00 %	
1/	49/ 1	rw/265	01.01.2023	10.01.2022	Mahngebühr Zahlungserinnerung	3,00		3,00		
1/	1/ 1	rw/265	01.01.2023	15.02.2022	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	22,28		22,28	2,03 10,00 %	
1/	2/ 1	rw/265	01.01.2023	15.02.2022	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2022	9,08		9,08	0,83 10,00 %	
1/	92/ 1	rw/265	01.01.2023	15.02.2022	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2022	19,28		19,28	1,75 10,00 %	
1/	49/ 1	rw/265	01.01.2023	14.04.2022	Mahngebühr Zahlungserinnerung	3,00		3,00		
1/	1/ 1	rw/265	01.01.2023	16.05.2022	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2022	38,35		38,35	3,49 10,00 %	
1/	2/ 1	rw/265	01.01.2023	16.05.2022	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2022	9,08		9,08	0,83 10,00 %	
1/	6/ 1	rw/265	01.01.2023	16.05.2022	Grundsteuer B 2022	14,90		14,90		
1/	92/ 1	rw/265	01.01.2023	16.05.2022	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2022	19,28		19,28	1,75 10,00 %	
1/	1/ 1	rw/265	01.01.2023	16.08.2022	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2022	38,35		38,35	3,49 10,00 %	
1/	2/ 1	rw/265	01.01.2023	16.08.2022	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2022	9,08		9,08	0,83 10,00 %	
1/	92/ 1	rw/265	01.01.2023	16.08.2022	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2022	19,28		19,28	1,75 10,00 %	
1/	49/ 1	rw/265	01.01.2023	10.01.2023	Mahngebühr Zahlungserinnerung	3,00		3,00		
1/	1/ 1	VS/154	24.01.2023	15.02.2023	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	57,77		57,77	5,25 10,00 %	
1/	2/ 1	VS/154	24.01.2023	15.02.2023	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2023	16,50		16,50	1,50 10,00 %	
1/	92/ 1	VS/154	24.01.2023	15.02.2023	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2023	19,28		19,28	1,75 10,00 %	
1/	1/ 1	VS/191	20.04.2023	15.05.2023	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2023	44,44		44,44	4,04 10,00 %	
1/	2/ 1	VS/191	20.04.2023	15.05.2023	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2023	16,50		16,50	1,50 10,00 %	
1/	6/ 1	VS/191	20.04.2023	15.05.2023	Grundsteuer B 2023	14,90		14,90		
1/	92/ 1	VS/191	20.04.2023	15.05.2023	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2023	19,28		19,28	1,75 10,00 %	
1/	1/ 1	VS/245	20.07.2023	16.08.2023	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2023	44,44		44,44	4,04 10,00 %	
1/	2/ 1	VS/245	20.07.2023	16.08.2023	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2023	16,50		16,50	1,50 10,00 %	
1/	92/ 1	VS/245	20.07.2023	16.08.2023	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2023	19,28		19,28	1,75 10,00 %	

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	303,78	268,89		572,67	572,67
Konto	370,49	268,89	66,71	572,67	572,67

Stadtgemeinde Hainburg an der Donau
Hauptplatz 23, 2410 Hainburg an der Donau
UID: ATU16216805

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.hainburg.at
E-Mail: gemeinde@hainburg-donau.gv.at
Telefon: 02165/62111
Fax: 02165/62111-139

Person: **8206, Nassian Herbert, Burgenlandstraße 70 Stg. 1, Top 11, 2410 Hainburg a.d. Donau** Jahr: **2023**
Objekt: **1, Karpfenweg 9, 2410 Hainburg a.d. Donau**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr	143,53	146,65	133,32	13,33				290,18	263,79	26,39
2	Bereitstellungsgebühr	36,95	49,50	45,00	4,50				86,45	78,57	7,88
6	Grundsteuer B	14,90	14,90	14,90					29,80	29,80	
49	Mahngebühr	12,00							12,00	12,00	
92	Kanalbenützungsgebühr	96,40	57,84	52,59	5,25				154,24	140,24	14,00
Summe		**303,78**	**268,89**	**245,81**	**23,08**				**572,67**	**524,40**	**48,27**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5

2.3. Lage:

Lageplan

Abbildung 1:

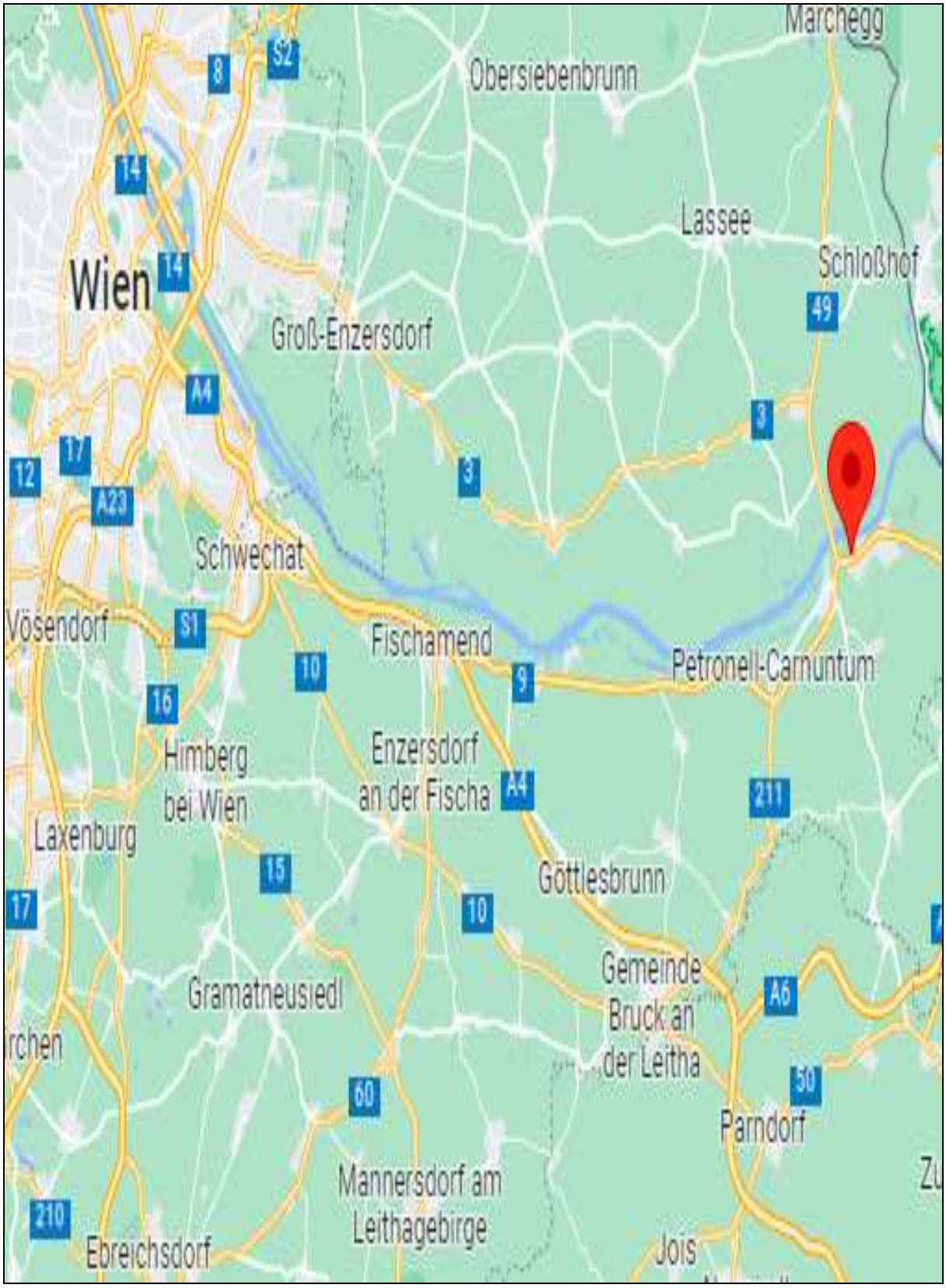


Abbildung 2:

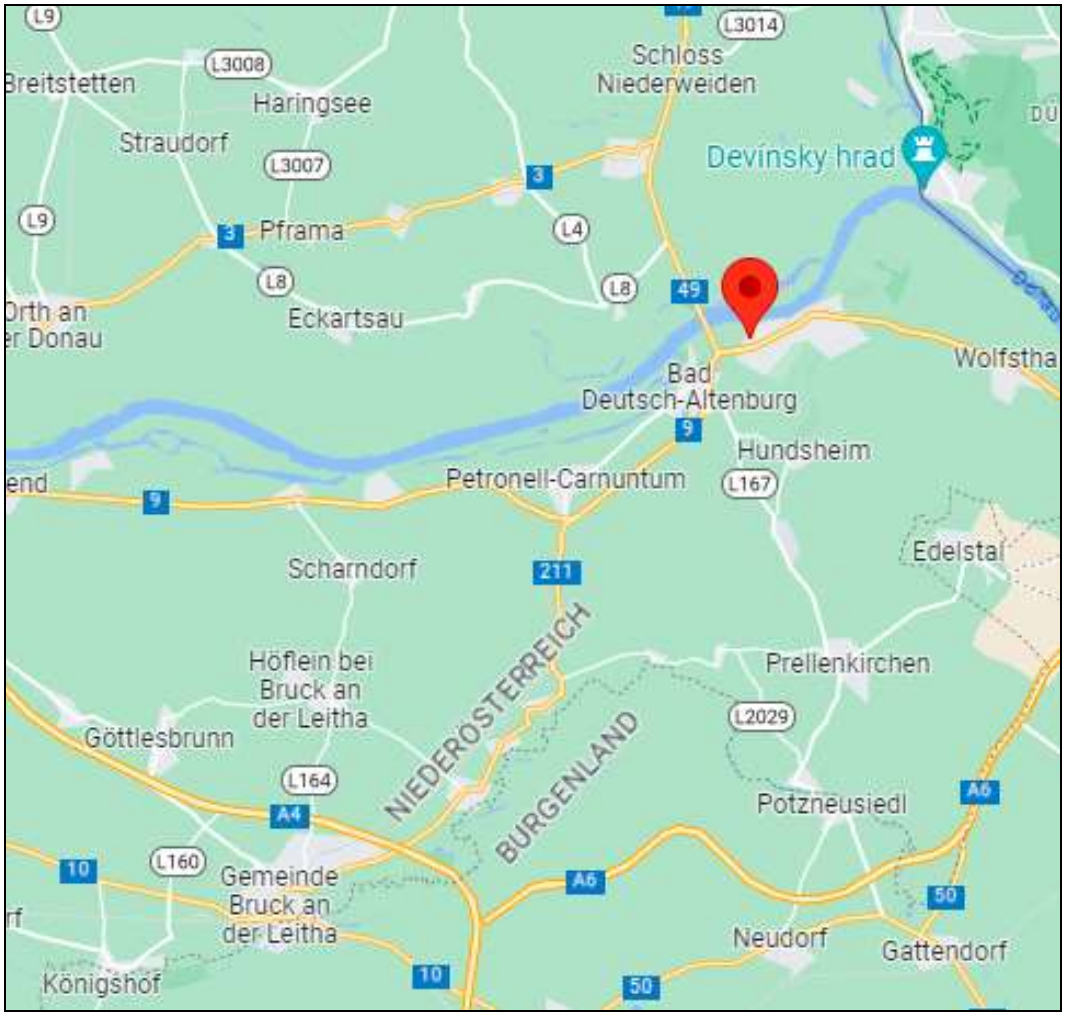


Abbildung 3:

Abbildung 4:

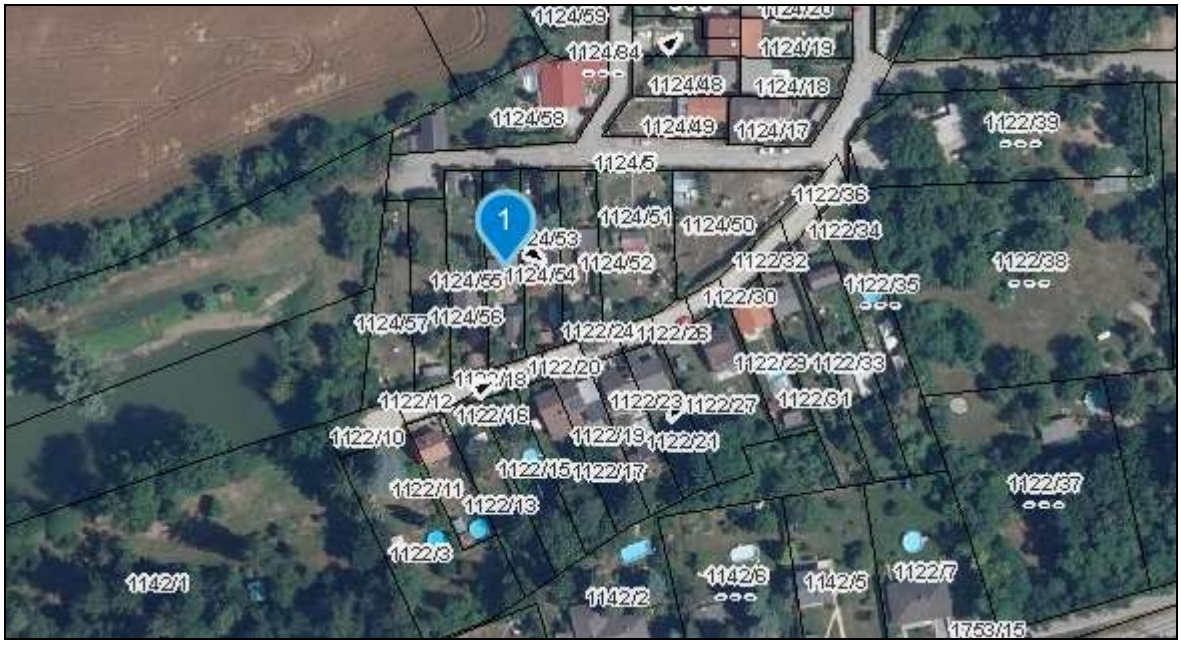


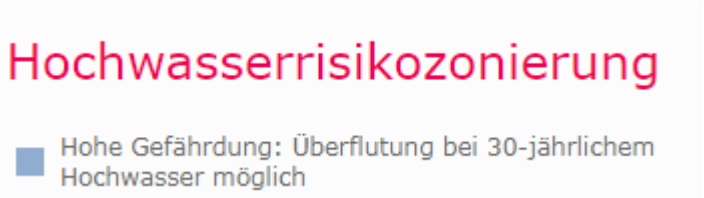
Abbildung 5 – GST – Nr. 1124/54:

Hainburg an der Donau ist eine Stadtgemeinde im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich mit 6.982 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023).

Lage von Hainburg an der Donau im Bezirk Bruck an der Leitha

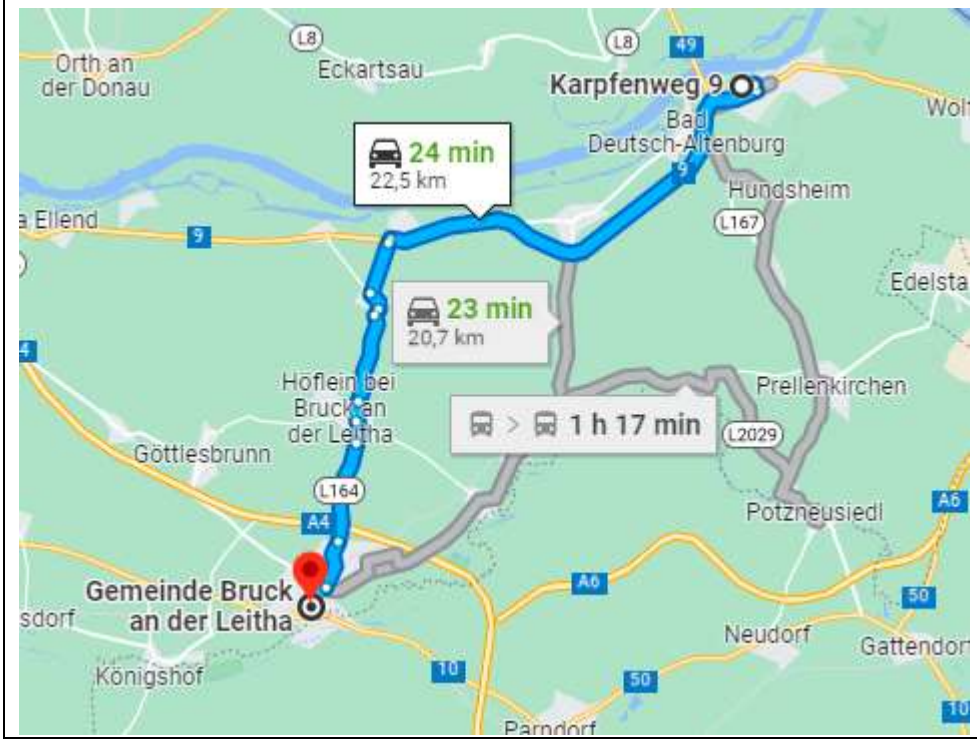
Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Abfrage bei der „HORA“ sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einer Hochwasserrisikozone (Hohe Gefährdung) befindet.



Verkehrsanbindung Hainburg an der Donau nach Wien

Verkehrsanbindung Hainburg an der Donau nach Bruck an der Leitha



2.4. Bebaubarkeit, Widmung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau vom 25.05.2023 ist die Widmung der GST – Nr. 1124/54 laut Flächenwidmungsplan: **Grünland – Kleingärten**.

STADTGEMEINDE HAINBURG A.D. DONAU

Bezirksgericht Bruck an der Leitha,
Abteilung 1, Mag. Niedermair
Wiener Gasse 3
2460 – Bruck an der Leitha

Vfg.

☒ Wiedervorlage mit Akt
O keine Aktenvorlage

Bruck/L, am

Hainburg a.d.Donau, am 25. Mai 2023

AZ.: BAU-Pi/2023

Betrifft: Grundstück 1124/54 EZ 2868 Grundbuch 05104 Hainburg a.d.Donau

BESTÄTIGUNG

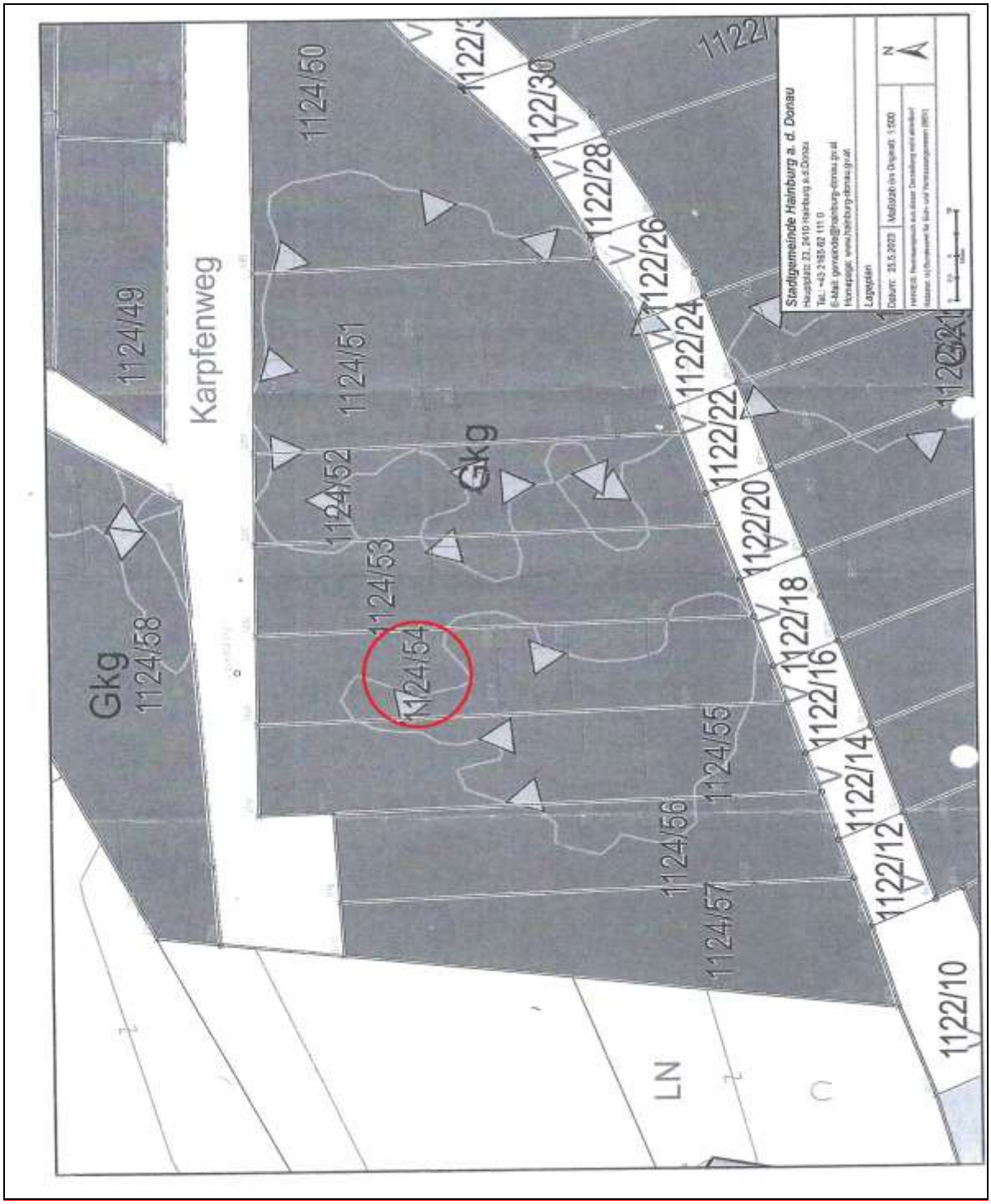
Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Hainburg a.d.Donau bestätigt hiermit, dass das Grundstück Nr. 1124/54, inne liegend in der EZ 2868 der Kat. Gemeinde 05104 Hainburg a.d.Donau gemäß den Bestimmungen der §§ 13, 14 und 15 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl.8000-0, und dem gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hainburg a.d.Donau folgende Widmung aufweist:

Grünland – Kleingärten

Der Bürgermeister

Helmut Schmid

2410 Hainburg a. d. Donau, Hauptplatz 23, Tel.: 02165/62111-0, Fax: DW 30, e-mail: gemeinde@hainburg-donau.gv.at
Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl, IBAN: AT622021600000000075, BIC: SPHBAT21
Raiffeisenbank Carnuntum, IBAN: AT593203730000140001, BIC: RLNWATWWBRL
BAWAG P.S.K., IBAN: AT416000000007737297, BIC: OPSKATWW
DVR: 0059638, UID ATU 16216605



Anzumerken ist, dass laut Auskunft der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau eine Hauptwohnsitzmeldung betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft möglich ist.

2.5. Objektbeschreibung:

Grundbuch 05104 Hainburg an der Donau, EZ 2868, BG Bruck an der Leitha
GST – Nr. 1124/54

ECKDATEN

Bezeichnung: Gartenhaus in Massivbauweise sowie ein Geräteschuppen und einer Blechgarage

Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Baujahr: *Gartenhaus und Blechgarage*

Laut Niederschrift über die Überprüfung gemäß § 33 der NÖ Bauordnung 2014 vom 06.10.2015 wurde das Gartenhaus in Massivbauweise errichtet und Bestand seit ca. 35-40 Jahren. **Eine Baubewilligung bzw. Benützungsbewilligung ist diesbezüglich im Bauakt der Stadtgemeinde Hainburg nicht vorhanden**. Des Weiteren wurde im vorderen Bereich eine Blechgarage errichtet (laut Niederschrift über die Überprüfung gemäß § 33 der NÖ Bauordnung 2014 vom 06.10.2015). Betreffend der Blechgarage ist keine Baubewilligung bzw. Benützungsbewilligung diesbezüglich im Bauakt der Stadtgemeinde Hainburg nicht vorhanden.

Geräteschuppen

Einreichplan über den Bau eines Schuppens vom 08.05.1978

Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der Errichtung eines Geräteschuppens vom Jahr 1978

Baubeschreibung (Geräteschuppen) vom 11.05.1978

Dachung: Gartenhaus: Harte Dachung

Gliederung: Gartenhaus:
Kellergeschoss – nicht vorhanden
Erdgeschoss - vorhanden
Dachboden –nicht ausgebaut

Fenster: Gartenhaus: Holzfenster

Heizung: Laut Auskunft von Michaela Nassian, Ehefrau von Herrn Herbert Nassian (Verpflichteter) ist keine zentrale Heizung vorhanden (ein Einzelofen ist im Vorzimmer/Küche vorhanden).

Außenanlagen: Einfriedung
Befplasterte Innenwege
Schwimmbecken
Blechgarage

Beschreibung der Räumlichkeiten:

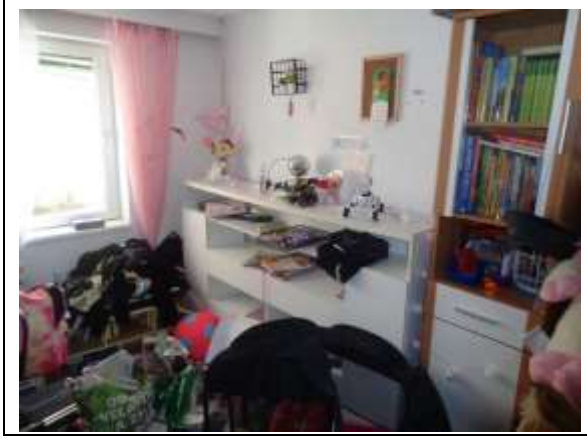
GARTENHAUS

Vorraum/Küche: Boden verfliest, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeck, Einzelofen

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Stand – WC, Dusche, Handwaschbecken, Therme

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Laminatboden, Wände und Decke gestrichen



Geräteschuppen

AUSSENANALGEN

- Einfriedung
- Befplasterte Innenwege
- Schwimmbecken
- Blechgarage

Anmerkung elektrische Anlage:

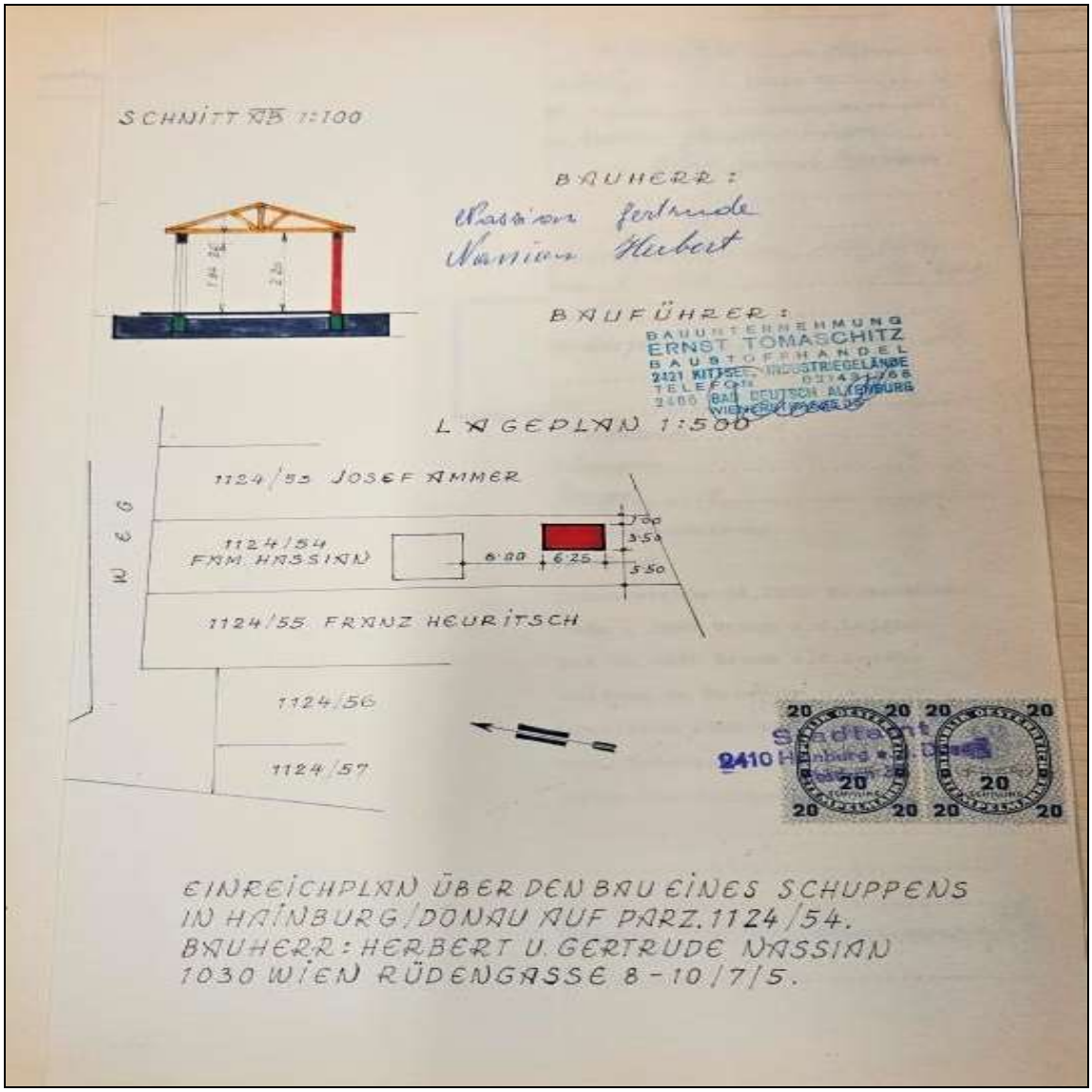
Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung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

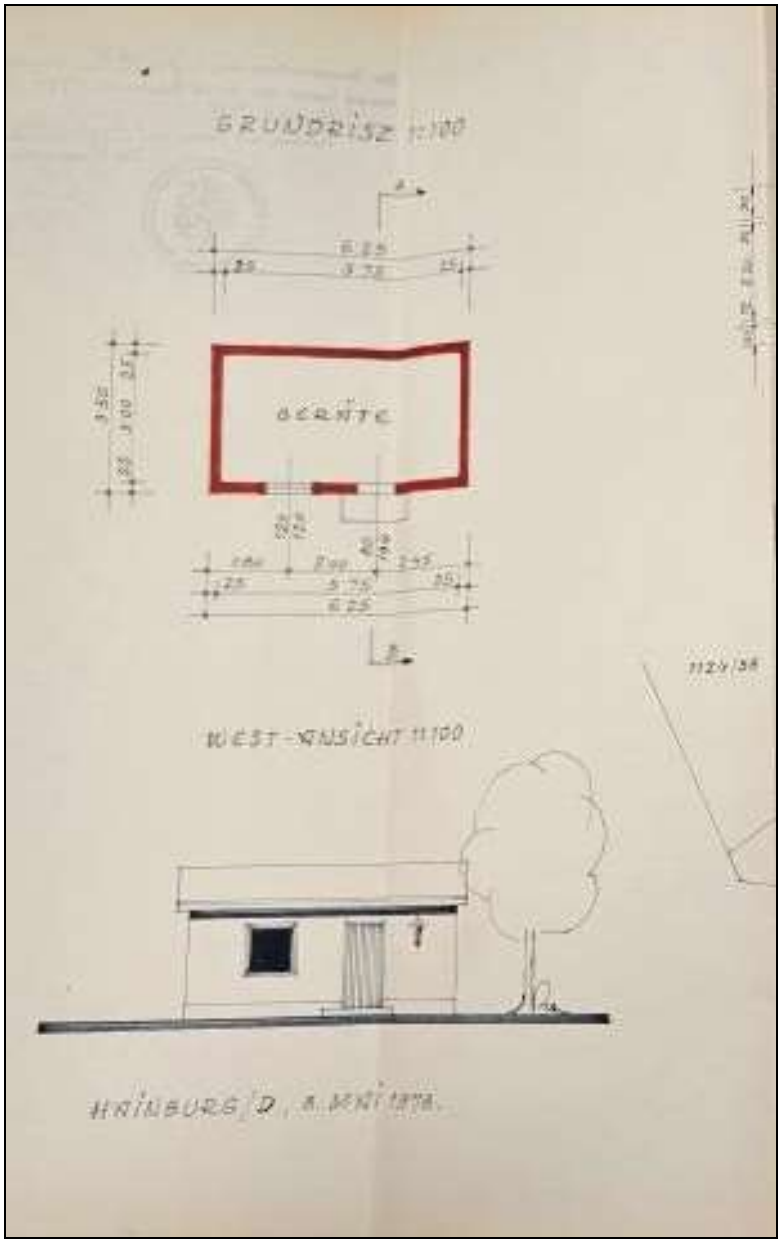
2.6. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des Gartenhauses und des Geräteschuppens ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

2.7. Pläne:

Einreichplan über den Bau eines Schuppens vom 08.05.1978





Der Istzustand entspricht dem Plan.

2.8. Anschlüsse:

Laut Auskunft von Frau Michaela Nassian, Ehefrau von Herrn Herbert Nassian (Verpflichteter), sind folgende öffentliche Versorgungsleitungen an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angeschlossen:

- Wasser
- Kanal
- Strom

2.9. Objektgröße:

Grundbuch 05104 Hainburg an der Donau, EZ 2868, BG Bruck an der Leitha

Aufgrund nicht vorhandener Pläne wurde das **Gartenhaus** durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Wohnnutzfläche **von ca. 33 m²** ermittelt. Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

Aufgrund zum Teil fehlender Angaben in den Plänen wurde das **Gerätehaus** durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Nutzfläche von **ca. 16 m²** ermittelt. Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

2.10. Baubehörde:

Niederschrift über die Überprüfung gemäß § 33 der NÖ Bauordnung 2014 vom 06.10.2015

STADTGEMEINDE HAINBURG A.D. DONAU

Hainburg a.d.Donau, am 6. Oktober 2015

NIEDERSCHRIFT über die ÜBERPRÜFUNG
gemäß § 33 der NÖ Bauordnung 2014

aufgenommen vor Ort, am 6. Oktober 2015

Anwesende: Verhandlungsleiter: Bgm. Josef Zeitelhofer
Bausachverständiger: Ing. Harald Eisterer
Schriftführer: Michaela Edlinger

Beginn der Überprüfung an Ort und Stelle: 10,30 Uhr

SACHVERHALT:

Gegenstand des Überprüfungsverfahrens gemäß § 33 NÖ Bauordnung 2014 ist die Überprüfung des konsensmäßigen Zustandes der bestehenden Gebäude oder Gebäudeteile von Herrn Herbert Nassian, 2410 Hainburg a.d.Donau, Karpfenweg 9, Grundstücks Nr.1124/54, EZ 2868, KG 05104 Hainburg an der Donau.

BEFUND

Auf Grund der schriftlichen Ladung vom 25.8.2015 wurde ein Lokalaugenschein an Ort und Stelle am heutigen Tage für 10,30 Uhr anberaumt.
Die Amtsabordnung traf um 10,30 Uhr beim oben genannten Objekt ein.

Im Bauakt liegen folgende Unterlagen auf:
Baubewilligung vom 2. August 1978, AZ 1440-79/78, Errichtung einer Gerätehütte in Massivbauweise mit dem Ausmaß von 6,25 m x 3,50 m, Höhe 2,20 m.

Abweichungen vom bewilligten Plan:

1: Gartenhaus in Massivbauweise 7,10 m x 6,10 m, Höhe 2,70 m, Firsthöhe 3,60 m, Bestand seit 35-40 Jahren

2: Im vorderen Bauwich Blechgarage 3,70 m x 5,0 m, Höhe 2,20 m

Da sonst nichts vorgebracht wird, schließt der Verhandlungsleiter die Überprüfung um

Unterschriften:

Josef Zeitelhofer, Eisterer, Nassian, Michaela Edlinger alle e.h.

2410 Hainburg a. d. Donau, Hauptplatz 23, Tel.: 02165/62111-0, Fax: DW 30, e-mail: gemeinde@hainburg-donau.gv.at
Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl, IBAN: AT622021600000000075, BIC: SPHBAT21

Bescheid „Baubewilligung“ betreffend der Errichtung eines Geräteschuppens vom Jahr 1978

Stadtamt Hainburg a.d. Donau, Zahl: 1440-79/78

Rückschein!
Zustellschein!

Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

Herr/Frau Herbert u.Gertrude Nassian
in 1030 Wien, Rüdengasse 8-10/7/5
hat (haben) mit Ansuchen vom 5.Juli 1978 um die baubehördliche Bewilligung
zur Errichtung (Demolierung) eines Geräteschuppens in Hainburg a.d.Donau,
Wörtharmsiedlung
angesucht.

S P R U C H

Gemäß § 92 Abs. 1 Z der Bauordnung für Niederösterreich LGBl. 166/1969 und auf Grund des Ergebnisses der am 19.Juli 1978 durchgeführten Bauverhandlung und der hiebei vorgelegten Pläne des Bauleiters Ernst Tomaschitz wird Ihnen hiemit vom Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz die

baubehördliche Bewilligung

e r t e i l t zur (zum) Errichtung eines Geräteschuppens

auf der Liegenschaft Hainburg a.d. Donau Wörtharmsiedlung
auf dem Grundstück KG Hainburg a.d. Donau EZ 2868 Parz.Nr. 1124/54
KNr.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Bei der Bauausführung sind die unter einem rückgemittelten, mit der Genehmigungsklausel versehenen Baupläne samt dazugehöriger Baubeschreibung und die in der Verhandlungsschrift aufgetragenen Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich genauestens einzuhalten. Bei Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

An weiteren Auflagen werden vorgeschrieben:

Der Baube[redacted] die Vollendung des Bauvorhabens anzuzeigen. Der
führung und gem. § 110(1)
Vollendungsanzeige sind Rauchfang- und sonstige technische Befunde (Wasser
u. Elektroinstallationen) anzuschließen.

Gemäß § 103 der NÖ. Bauordnung erlischt das Recht aus diesem Bescheid, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet ist.

Vor Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden.

Eine Bescheidbegründung entfällt unter Hinweis auf § 58 (2) AVG.

Verfahrenskosten:

Stempelgebühren	S	550,--
Verwaltungsabgaben	S	340,--
Kommissionsgebühren	S	313,--
zusammen daher:	S	1.203,--

welcher Betrag innerhalb von 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen – gerechnet ab der Zustellung – die hierants schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung an den Gemeinderat der Stadt Hainburg a.d. Donau erhoben werden. Eine allfällige Berufung hätte gemäß § 63 (3) AVG den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Hainburg a.d. Donau, am 2. August 1978.....

Der Bürgermeister

Ergeht gleichlautend an:

1) Bauwerber Herbert u. Gertrude Naeslan, 1030 Wien, Rüdengasse 8-10/7/5
2) Grundeigentümer .....
3) Finanzamt Bruck an der Leitha .....
4) Rauchfangkehrermeister ~~Xxxxx~~ Batasch/Debann .....
5) Anrainer ~~Anr. Josef, mit i. Niederschrift~~ .....Zustellschein!
6) Anrainer ~~Franz u. Elfriede Beuritsch, mit i. Niederschrift~~, Busmannweg 11
7) Anrainer .....1160 Wien BS-Brief
8) Anrainer .....
9) Anrainer .....
10) .....
11) .....

Baubeschreibung (Geräteschuppen) vom 11.05.1978

Bauvorhaben: Bau eines Schuppens
in Hainburg/D.,Parz.: 1124/54
Wörtharmsiedlung

Bauherr: Herbert u.Gertrude Nassian
1o3o Wien,Rüdengasse 8-1o/7/5.

Stadtamt 2410 Hainburg a. d. Donau Pfarrplatz 36

B a u b e s c h r e i b u n g

Wie aus Einreichplan ersichtlich wird auf Parz.: 1124/54 in Hainburg/Donau Wörtharmsiedlung ein Schuppen errichtet, dessen verbaute Fläche 21,88 m^2 sein wird.

Der Schuppen wird in Massivbauweise errichtet,d.h.die Fundamente werden in Ortsbeton hergestellt,das aufgehende Mauerwerk mit 6-er Hohlblocksteinen in VZM gemauert,den Abschluß bildet ein Stahlbetonrost in welchen die Verankerungen für den Dachstuhl gegeben sind.Das Dach selbst ist eine Brettelbinder-kostruktion,Die Deckung erfolgt mit Welleternit.

Der Innenwandputz wird grob und fein in VZM ausgeführt, der Aussenwandputz besteht aus einem groben Unterputz samt Mannersdorfer Verrieb.Der Fußboden wird ein Betonboden.

Türen und Fenster werden in Holz ausgeführt und erhalten Ölfarbenanstrich,die Verglasung erfolgt mit 4/4 Planglas.

Hainburg/Donau,11 Mai 1978.

BAUUNTERNEHMUNG
ERNST TOMASCHITZ
BAUSTOFFHANDEL
2421 KITTSEE, INDUSTRIEGELÄNDE
TELEFON 02143/7165
2405 BAD DEUTSCH ALTENBURG
WIENER STRASSE 14

2.11. Allgemeines:

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

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung des Verkehrswertes der

- Liegenschaft, B lfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**

an der Liegenschaft **EZ 2868, Grundbuch 05104 Hainburg an der Donau**, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 1124/54, mit der Adresse 2410 Hainburg an der Donau, Harschgasse 44/Karpfenweg 9.

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:

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen in der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau (Widmung Grünland-Kleingärten) durchgeführt wurden.

Zusammenfassende...	53,58 € | V=34 %
Vergleichswerte gewählt/gesamt	2/2
arithmetisches Mittel (Wert/m²)	53,58 €
Standardabweichung	18,01 €
Variationskoeffizient	33,6 %
95%-Toleranzintervall	18,29 € - 88,87 €

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²	↓↑
1	Bauland Hainburg an der Donau | 134m entfernt	2068/2019	12.07.2019	306 m²	40,85 €	**40,85 €**	~
2	Bauland Hainburg an der Donau | 55m entfernt	2675/2019	13.08.2019	754 m²	66,31 €	**66,31 €**	~

Anhand der ermittelten **<u>Kaufvorgänge (Jahr 2019)</u>** ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: € 54 pro m²

Kaufvorgänge (Jahr 2019)	€ 54,00
Zuschlag von 30% (Bewertungsstichtag 04.07.2023)	<u>€ 16,20</u>
Vergleichswert (Mittelwert)	€ 70,20
Vergleichswert (Mittelwert) gerundet:	€ 70,00

Grundbuch 05104 Hainburg an der Donau, EZ 2868, BG Bruck an der Leitha
GST – Nr. 1124/54

Bodenwert		
Grundfläche GST - Nr. 1124/54 503 m²		
à € 70,00		
	€	35 210,00
	€	35 210,00
Anschlusskosten und Aufschließungsabgaben pauschal	€	10 000,00
Bodenwert	€	45 210,00
Bauzeitwert - Gartenhaus		
Baukosten pro m²	€	2 000,00
Wohnnutzfläche ca. 33 m²	€	66 000,00
lineare Alterwertminderung		
gewöhnliche Nutzungsdauer 80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)		
Alter des Gebäudes ca. 40 Jahre		
Wertminderung in 50%	€	33 000,00
Abzüglich Investitionsrückstau € 200 pro m²	€	6 600,00
Bauzeitwert	€	26 400,00
Sachwert		
Bodenwert	€	45 210,00
Bauzeitwert	€	26 400,00
	€	71 610,00
Außenanlagen:Geräteschuppen, Einfriedung, Gartengerätehütte, Blechgarage, Schwimmbecken, und beplasterte Innenwege pauschal bewertet	€	18 000,00
	€	89 610,00
Risikoabschlag von 10% aufgrund der im Gutachten (Seite 15) augeführten Punkte und der damit verbundenen rechtlichen Unsichterheit	€	8 961,00
	€	80 649,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 5% aufgrund der geringen Nachfrage und des eingeschränkten Käufermarktes nach Liegenschaften in einer Hochwasserrisikozone	€	4 032,45
VERKEHRSWERT	**€**	**76 616,55**

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

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **EZ 2868**, **Grundbuch 05104 Hainburg an der Donau, <u>ohne</u> Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto,** zum Bewertungsstichtag 04.07.2023 beträgt gerundet:

<u>EUR 76.600,-</u>
<u>(Euro Sechsundsiebzigtausendsechshundert)</u>

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **EZ 2868**, **Grundbuch 05104 Hainburg an der Donau, <u>mit</u> Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto,** zum Bewertungsstichtag 04.07.2023 beträgt gerundet:

<u>EUR 76.000,-</u>
<u>(Euro Sechsundsiebzigtausend)</u>

Wien, am 08.08.2023

<u>Anmerkung:</u>

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

Rückstände:

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau vom 02.08.2023 ist derzeit ein Rückstände in der Höhe von € 572,67 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

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.