Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Franz Grünberger Straße 13 | 3852 Gastern
E-Mail: mario.schalko@gmx.at | Handy: 0664/3023910

Gastern, 28.08.2026

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 15/26s

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

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 13.05.2026, eingegangen am 20.05.2026 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache



betreibende Partei: **UNICREDIT BANK AUSTRIA AG**
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch: Dr. Anton EHM, Dr.in Simone METZ LL.M.,
Mag. Thomas MÖDLAGL, Rechtsanwälte
Schönbrunner Straße 42/6
1050 Wien

1. verpflichtete Partei: **Eduard PLOSINJAK**
Werkstraße 16/7
2100 Stetten

2. verpflichtete Partei: **Karolina PLOSINJAK**
Werkstraße 16/7
2100 Stetten

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 2111 Obergänserndorf, Kapellenfeld 7, Parz. Nr. 594/1, Baurechtseinlage EZ 826, Baurecht an EZ 816, GB 11002 Obergänserndorf, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 18.06.2026 in der Zeit von rd 07.50 Uhr bis 08.55 Uhr im Beisein von

- Herrn Eduard Plosinjak (ab rd 08.00 Uhr)
- Frau Mag. Magdalena Flandorfer (Rechtsanwaltskanzlei Mag. Marschitz für Land Niederösterreich) und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Harmannsdorf

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz Niederösterreich GmbH

Erhebungen in der Urkundensammlung

Erhebungen beim Amt der NÖ Landesregierung

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 18.06.2026

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:
Wohnhaus
Nebengebäude
Es handelt sich um eine Baurechtsliegenschaft, wobei der Grund im Eigentum des Landes Niederösterreich steht.

Lage des Grundstückes:
In der KG Obergänserndorf. Die Erschließung erfolgt von der süd- und östlich angrenzenden Straße mit der Bezeichnung Kapellenfeld.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:
Schmutzwasserkanal-, Regenwasserkanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:
Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckähnlich) mit einem grundsätzlich nur leicht geneigten Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 13.07.2026; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 594/1 690 m^2

Flächenwidmung:
Bauland Wohngebiet BW – 2 WE
Offene Bebauung; Bauklasse I, II

Auf die beiliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:
Wohnhaus, größtenteils bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss (es handelt sich über der Kellerdecke um ein Elk Fertigteilhaus in Holzriegelbauweise)
Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid:	21.04.1998	(Neubau eines Einfamilienhauses und Errichtung einer Garage)
Bauanzeige:	04.06.2004	(Wintergarten)
Bestätigung Benützung:	04.08.2004	(Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage)
Bestätigung:	03.08.2005	(Änderung des Verwendungszweckes von Garage auf nunmehr gewerblich genutzten Raum (Frisiersalon))
Bauanzeige:	16.11.2005	(Einzelcarport)
Bauanzeige:	17.08.2012	(Umbau der bestehenden Gartenhütte)
Bauanzeige:	03.09.2012	(Neubau einer Photovoltaikanlage – nicht vorhanden)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein.

Es beziehen sich die Ausführungen ausschließlich auf das Wohnhaus sowie die angebaute Garage. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, genannt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Angaben konnten nicht gänzlich getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschosse:

Kellergeschoss	Raumhöhe ca. 2,36 m im Keller 4 und ca. 2,24 m in der Garage
Erdgeschoss	Raumhöhe ca. 2,59 m im Wohn-Esszimmer
Dachgeschoss	Raumhöhe ca. 2,55 m und Kniestockhöhe ca. 1,04 m im Zimmer 1 und ca. 2,52 m und Kniestockhöhe ca. 1,04 m im Zimmer 2

Fundierung:
Streifenfundierung

Kellergeschossaußenmauerwerk:	Schalstein- bzw. Hohlblockmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblockmauerwerk
Zwischenwand:	Zwischenwandsteine
Erdgeschossaußenwände:	Fertigteilholzriegelkonstruktion
Zwischenwände:	Ständerwände
Dachgeschossaußenwände:	Fertigteilholzriegelkonstruktion
Zwischenwände:	Ständerwände

Kaminmauerwerk:
Formsteinmauerwerk

Decke über Kellergeschoss:
Hohlkörperdecke

Decke über Erdgeschoss:
Holzdecke

Decke über Dachgeschossausbau:
Holzkonstruktion

Dachform:
Satteldach
Teilweise Flachdach

Dacheindeckung:
Betondachsteine
Teilweise Abdichtung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Alukonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke sowie in der Dachschräge:
Wurde eingebaut, jedoch nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden vermutlich nicht gänzlich ausgebildet

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden gänzlich identen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- und Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Kellergeschoss:

Garage:
D: Anstrich
W: Anstrich und Styroporelemente
B: Beton und Beschichtung
Es kam ein Tor zur Versetzung.

Vorraum 1:
D: Anstrich
W: Anstrich und Zierelemente sowie teilweise Fliesen
B: Fliesen
Ein Waschbecken ist angeordnet. Eine Türe führt ins Freie.

WC:
D: Sichtschalung
W: Fliesen und teilweise Anstrich
B: Fliesen
Ein WC und ein Waschbecken sind vorhanden.

Vorraum 2:
D: Sichtschalung
W: Anstrich und Sichtschalung
B: PVC

Keller 1:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

Keller 2:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Ein Ausgang in den Garten wurde geschaffen.

Vorraum 3:
D: Anstrich
W: Anstrich und teilweise Sichtschalung
B: Fliesen
Eine Stiege führt in das Erdgeschoss.

Keller 3:
D: Sichtschalung
W: Anstrich
B: Fliesen
Der Stromzählerkasten ist versetzt. Der Wasserzähler und eine Aufbereitungsanlage wurden vorgefunden.

Keller 4:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

Erdgeschoss:

Diele:
D: Anstrich und Paneele
W: Anstrich und Paneele
B: Melan
Die Eingangstüre ist versetzt.

Flur:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Melan
Eine Stiege führt in das Erdgeschoss und in das Dachgeschoss.

Wirtschaftsraum:
D: Paneele
W: Anstrich
B: Fliesen
Eine Therme, ein Speicher und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Bad:
D: Paneele
W: Fliesen
B: Fliesen
Ein Waschbecken, eine Brause und ein WC sind angeordnet.

Zimmer:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Melan

Küche:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Wohn-Esszimmer:
D: Anstrich und teilweise Paneele
W: Anstrich und teilweise Tapeten
B: Fliesen bzw. Melan
Ein Ausgang auf die Terrasse wurde ausgebildet. Ein Kaminofen gelangte zur Versetzung.

Wintergarten:
D: Stegplatten
W: Verputz und Glas
B: Beton und loser Rasenteppich
Der Gartenabgang ist gewährleistet.

Dachgeschoss:

Galerie:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Melan
Über eine Stiege gelangt man in das Erdgeschoss. Eine Einschubtreppe führt in den Spitzboden.

Zimmer 1:
D: Anstrich
W: Anstrich und Paneele
B: Melan

Schrankraum:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Melan

Bad:
D: Anstrich
W: Fliesen
B: Fliesen
Eine Wanne, ein Waschbecken, eine Brause und ein WC sind vorhanden.

Zimmer 2:
D: Anstrich und Sichtschalung
W: Anstrich
B: Melan

Zimmer 3:
D: Paneele und Anstrich
W: Anstrich und Tapeten
B: Melan

Fenster:
Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung
Dachflächenfenster samt zweifacher Isolierverglasung
Kunststofffenster samt zweifacher Isolierverglasung (mehrfach auch Fixelemente)

Hauseingangstüren und Garagentor:
Holzfüllungstür samt Isolierglaslichte
Kunststofftür samt Isolierglaslichte
Sektionaltor mit elektrischem Antrieb
Brandschutztüre

Terrassen- und Wintergartenausgangstüre:
Holztüre samt zweifacher Isolierverglasung
Kunststofftüre samt zweifacher Isolierverglasung

Türen:
Vollbautüren in Holzzargen
Offener Durchgang
Schiebetür
Metalltüre in Stahlzarge
Brandschutztüre
Falttür

Stiege beim Hauseingang:
Betonstiege mit Pflasterung

Stiege vom Erd- in das Kellergeschoss:
Massivstiege mit Holzbelegung

Stiege vom Erd- in das Dachgeschoss:
Holzstiege

Aufstieg in den Spitzboden:
Einschubtreppe

Fassadenausbildung:
Wärmedämm-Verbundsystem sowie teilweise Holzverschalung

Einfriedungen (die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt; die Situierung erfolgte an bzw. im Bereich der Grenzen):

An der Ostseite und teilweise im Vorgarten:	Sockel und Holzzaun sowie Tor, Tür und offener Einfahrtsbereich
An der Südseite:	Sockel und Holzzaun
An der Westseite:	Maschendrahtzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen mittels Pflasterung, Kunststeinplatten, Waschbeton, Schotterung sowie Betonverbundsteinen sind vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen ungepflegten Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Anschluss an den Regenwasserkanal
2 Zisternen (eine davon war angeblich die ehemalige Senkgrube)

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:
Erfolgt von der Gastherme (Elco Klöckner, Ultron HMC), welche sich im erdgeschossigen Wirtschaftsraum befindet, über Radiatoren. Weiters wurde ein Speicher (Elco Klöckner, Vistron 120 KR) installiert. Im Wohnzimmer ist ein Kaminofen positioniert.

Sonstiges:
Fensterläden sind mehrfach angeordnet

Die Alarmanlage soll außer Betrieb sein.

Beim Kellerausgang wurde eine flugdachartige Holzkonstruktion samt Trapezblechdeckung ausgebildet.

Die Terrasse besitzt keinen Belag (Fliesenkleberreste sind wahrnehmbar). Ein Holzgeländer kam zwischen den Säulen zur Ausführung.

Im Garten wurde vor angeblich mehr als 20 Jahren ein Pool in der Größe von rd 6,5 x 3,4 m angeordnet. Laut Angabe handelt es sich um eine Schalsteinummauerung samt Folienauslegung.

Im nordöstlichen Teil der Liegenschaft befindet sich ein Carport, welches in einfacher Holzbauweise errichtet wurde. Mit einer Bitumendeckung ist das Pultdach versehen.

Eine Gartenhütte ist im nordwestlichen Teil des Grundstückes positioniert. Die Raumgröße beträgt rd 3 x 3 m. Auf dem Satteldach besteht eine Betondachsteindeckung.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:
Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, den Außenanlagen, der Terrassenausbildung, etc..
Hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen sowie entsprechende Sockelhöhen wurden nicht wahrgenommen.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Risse, unfertige Ausführungen, etc. wahrnehmbar.
Frei geführte Installationen wurden vorgefunden.
Ein einheitliches Steigungsverhältnis ist nicht ausgebildet. Ebenso sind die Durchgangsbreiten sowie teilweise die Durchgangshöhe gering.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigefügt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu.

Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht komplett erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht vollkommen erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein unvollständiger Energieausweis wurde übermittelt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, wildem Bewuchs, mangelnder Aufstiegshilfen, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen per 18.08.2026 Abgabenrückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. seit rd 3,5 Jahren ungenutzt leer stehen (Frostschutzmaßnahmen wurden angeblich ergriffen). Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

Das Grundstück steht im Eigentum des Landes Niederösterreich und ist somit nicht gegenständlich. Auf den beiliegenden Baurechtsvertrag vom 21.04.1998 sowie die beiliegende e-mail Sendung ist einzugehen. Es wird angenommen, dass das Baurecht nicht vorzeitig erloschen ist; etwaige Rückstandsbeträge beim Land Niederösterreich sind nicht berücksichtigt.

II. B E W E R T U N G:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, Terrasse, etc. enthalten.

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Harmannsdorf, € 850,--
Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

√ 690 m² = 26,2679 m x € 850,-- x 1,0 rd € 22.300,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß, Plan sowie mehrere Annahmen):

Kellergeschoss (inkl. angebaute Garage):		
11,25 x 9,10 m i.M. + 5,60 x 3,0 m i.M. =	rd	119 m²
Erdgeschoss:		
11,33 x 9,15 m i.M. + 0,35 x 2,15 m i.M. +		
5,50 x 2,90 m i.M. =	rd	120 m²
Dachgeschoss (inkl. Seitenböden):		
11,33 x 9,15 m i.M. =	rd	104 m²
		224 m²

119 m²	verbaute Fläche a € 1.600,--	i.M. inkl. USt. =	rd	€	190.400,--
224 m²	verbaute Fläche a € 2.300,--	i.M. inkl. USt. =	rd	€	515.200,--
				€	705.600,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden – angenommener Pauschalbetrag – ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)	- rd	€	45.000,--
Gekürzter Herstellungswert		€	660.600,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.
in der Höhe von i.M.

rd 45 % von	€	660.600,--	- rd	€	297.300,--	€	363.300,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung zufolge des verlorenen Bauaufwandes. Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde sich einen Neubau nach seinen eigenen Vorstellungen herstellen und braucht nicht das Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang, Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)				
rd 10 – 15 % vom fiktiven Herstellungswert von	€ 705.600,--	- rd	€	88.200,--
Wert der Außenanlagen, weitere Bausubstanz, etc.		rd	€	12.000,--
Anschlussgebühren und –abgaben		rd	€	13.400,--
Sachwert			€	322.800,--

Zuzüglich des Bodenwertanteiles:

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Unterlagen ist der Erwerb des Grundstückes um rd € 74.044,-- (zum 01.10.2026) möglich.

Der Wert derartiger Gründe liegt vorbehaltlich detaillierter Erhebungen bei etwa € 179.400,-- (690 m² x € 260,--/m²).

Es wird der Differenzbetrag (wirtschaftlicher Vorteil aus dem Baurechtsvertrag) daher als Bodenwertanteil in Ansatz gebracht.

rd € 179.400,-- - rd € 74.044,--	rd € 105.400,--

Zwischensumme	€ 428.200,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)		
rd 25 % von	€ 428.200,--	- rd € 108.200,--

V E R K E H R S W E R T
ohne Berücksichtigung der
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung **rd € 320.000,--**

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Harmannsdorf vom 18.08.2026 haftet ein Betrag von € 7.733,96 aus. Es werden diese Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

V E R K E H R S W E R T
mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten
Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung) **rd € 312.300,--**

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, weitere Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutzstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

> Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
> Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 28.08.2026

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszüge
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Flächenwidmungsplan
Bebauungsplan
Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise, nicht genau dem Naturstand entsprechend)
Energieausweis (unvollständig)
Baurechtsvertrag
E-Mail vom Amt der NÖ Landesregierung
Kontoblatt
Feststellungsbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11002 Obergänserndorf EINLAGEZAHL 826
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

****
Letzte TZ 1381/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********
BAURECHT vom 1998-05-01 bis 2098-04-30 an EZ 816
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
3 ANTEIL: 1/2
Eduard Plosinjak
GEB: 1971-01-26 ADR: Eßlinger Hauptstraße 203/1/11, Wien 1220
a 2647/1999 Veräußerungsverbot
b 2227/2004 Veräußerungsverbot
c 590/2009 IM RANG 3568/2008 Kaufvertrag 2008-10-29 Eigentumsrecht
d gelöscht
4 ANTEIL: 1/2
Karolina Plosinjak
GEB: 1984-02-13 ADR: Eßlinger Hauptstraße 203/1/11, Wien 1220
a 2647/1999 Veräußerungsverbot
b 2227/2004 Veräußerungsverbot
c 590/2009 IM RANG 3568/2008 Kaufvertrag 2008-10-29 Eigentumsrecht
********** C **********
3 a 2647/1999 Schuldschein 1999-06-08
PFANDRECHT 400.000,--
9 % VZ, NGK 40.000,-- für Land Niederösterreich
b gelöscht
4 a 2647/1999
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 32 Nö WFG für
Land Niederösterreich
b gelöscht
6 a 2227/2004 Schuldschein 2004-07-09
PFANDRECHT EUR 4.600,--
9 % VZ, NGS EUR 460,-- für Land Niederösterreich
7 a 2227/2004
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 32 Abs 1 NÖ WFG für
Land Niederösterreich
9 a 590/2009 Pfandurkunde 2009-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 338.000,--
für UniCredit Bank Austria AG FN 150714p
c 1381/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
20
10 a 2935/2009 Pfandurkunde 2009-07-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 44.400,--
für UniCredit Bank Austria AG FN 150714p
c 1381/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
20
11 auf Anteil B-LNR 3

a 268/2011 Urkunde 2010-11-08
PFANDRECHT vollstr EUR 36.340,--
+ 11,625 % Z s.2010-10-16, Kosten EUR 2.625,53 + 4 % Z
s.2010-11-08, Antragskosten EUR 1.726,64 für Erste Bank der
oesterreichischen Sparkassen AG FN 286283f (8 E 486/11a)
b 268/2011 HAUPTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 1245 1244 je GB 06207 Großenzersdorf (BG Gänserndorf)
12 auf Anteil B-LNR 3
a 22398/2012 Zahlungsbefehl 2011-11-29
PFANDRECHT vollstr EUR 4.904,40
10 % Z aus EUR 2.400,-- s.2011-09-21, Kosten EUR 494,45 +
4 % Z s.2011-12-03, Kosten EUR 319,45, Antragskosten EUR
474,12 für Dr. Conrad Carl Borth geb 1961-03-21 (8 E
4015/12y)
b 22398/2012 Simultanhaftung mit EZ 1244 1245 1246 KG 06207
Großenzersdorf; EZ 177 KG 11140 Steinabrunn
14 auf Anteil B-LNR 3
a 2540/2013 Zahlungsbefehl 2012-11-20
PFANDRECHT vollstr EUR 1.800,--
4 % Z s.2012-08-21, Kosten EUR 255,50 + 4 % Z s.2012-11-20,
Kosten EUR 228,50; EUR 25,--; EUR 22,85; Antragskosten EUR
261,18 für Haslinger Parkettverlegung Ges.m.b.H. (8 E
2416/13b)
c 2540/2013 Simultanhaftung mit EZ 177 KG Steinabrunn;
EZZ 1244 1245 je KG 06207 Großenzersdorf (BG Gänserndorf)
15 auf Anteil B-LNR 3
a 3872/2013 (Entscheidendes Gericht BG Gänserndorf - 6270/2013)
Bescheid 2013-02-27, Bescheid 2013-03-28
PFANDRECHT vollstr EUR 9.486,85
Zinsen Eur 1.087,42, Nebenforderungen Eur 408,--; 8,38 % Z
aus Eur 9.078,85 ab 1.2.2013
Eur 19.267,29; Zinsen Eur 34,04, Nebenforderungen Eur
842,70; 8,38 % Z aus Eur 18.424,59 ab 1.3.2013, Kosten Eur
601,-- für Wiener Gebietskrankenkasse (13 E 4533/13a)
b 3872/2013 (Entscheidendes Gericht BG Gänserndorf - 6270/2013)
Simultanhaftung mit
EZ 1244 1245 1246 je KG 06207 Großenzersdorf
EZ 826 KG 11002 Obergänserndorf
EZ 177 KG 11140 Steinabrunn
c 4352/2016 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
e gelöscht
16 auf Anteil B-LNR 3
a 1698/2016 Rückstandsausweis 2015-12-07
PFANDRECHT vollstr EUR 3.530,77
Antragskosten EUR 488,43 für
Marktgemeinde Harmannsdorf-Rückersdorf (8 E 687/16t)
b 1698/2016 Simultanhaftung mit
EZ 1245 1244 1246 je KG 06207 Großenzersdorf
EZ 177 KG 11140 Steinabrunn
17 a 5603/2016 Rückstandsausweis 2016-09-19
PFANDRECHT vollstr EUR 1.037,92
Antragskosten EUR 292,55
für Marktgemeinde Harmannsdorf (8 E 2420/16w)
18 auf Anteil B-LNR 3
a 440/2019 Rückstandsausweis 2018-12-06
PFANDRECHT vollstr EUR 1.450,40
Antragskosten EUR 350,31 für
Marktgemeinde Harmannsdorf (8 E 162/19s)
b 440/2019 Simultanhaftung mit

```
        EZ 826 GB 11002 Obergänserndorf (BG Korneuburg)
        EZ 177 GB 11140 Steinabrunn (BG Korneuburg)
        EZ 1246 GB 06207 Großenzersdorf (BG Gänserndorf)
        EZ 1245 GB 06207 Großenzersdorf
        EZ 1244 GB 06207 GB Großenzersdorf
20  a 1381/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 207.099,15 samt
        6 % Z aus EUR 83.982,73 ab 22.08.2022
        2,875 % Z aus EUR 14.018,44 ab 22.08.2022
        5,625 % Z aus EUR 109.097,98 ab 19.06.2023
        Antragskosten EUR 2.374,90 für
        UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) (9 E 15/26s)
    b 1381/2026 Pfandrechte siehe C-LNR 9,10

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

*****************************************************   Für den Amtsgebrauch
```

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11002 Obergänserndorf EINLAGEZAHL 816
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

****
Letzte TZ 1957/2000
STAMMEINLAGE für Baurechtseinlage EZ 826
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

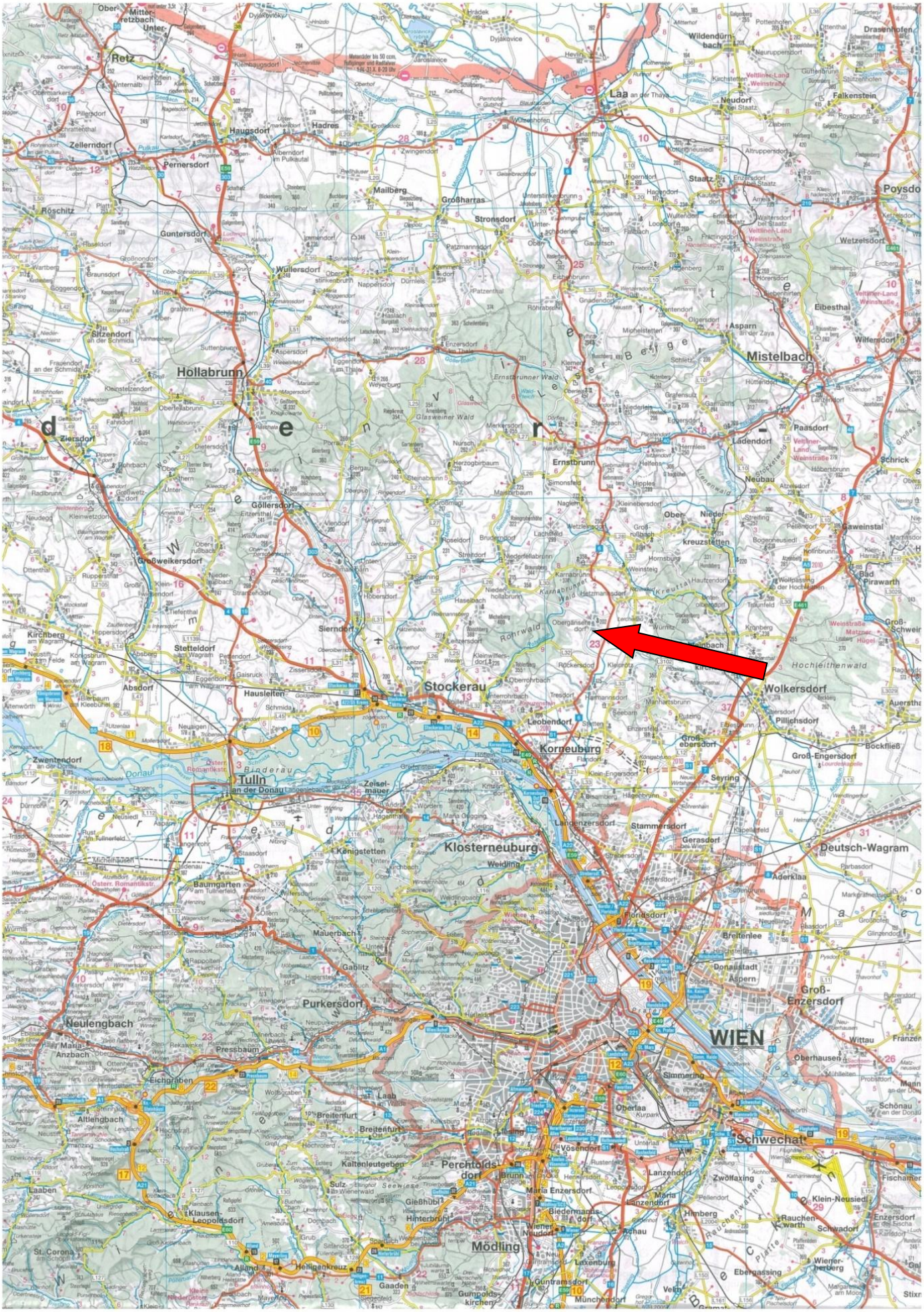
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
594/1	G	GST-Fläche	*	690	
		Bauf.(10)		127	
		Gärten(10)		563	Kapellenfeld 7

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1141/1998 Eröffnung der Einlage für Gst 594/1 aus EZ 616
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Land Niederösterreich
ADR: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Umweltwirtschaft und Raumordnungsförderung, Landhausplatz 1, St.Pölten 3109
a 1141/1998 Kaufvertrag 1998-01-07 Eigentumsrecht
b 1957/2000 Anschrift
********** C **********
1 b 3929/1998 IM RANG 3653/1998
BAURECHT bis 2098-04-30, Baurechtseinlage EZ 826

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

********** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 13.07.2026 11:23:37


Retz
Laa an der Thaya
Hollabrunn
Mistelbach
Stockerau
Korneuburg
Klosterneuburg
Tulln an der Donau
WIEN
Schwechat
Mödling
Purkersdorf
Perchtoldsdorf
Deutsch-Wagram
Wolkersdorf
Großweikersdorf
Göllersdorf
Ernstbrunn
Obergänserndorf
Hochleithenwald
Rohrwald
Wienerwald
Donau
Marchfeld

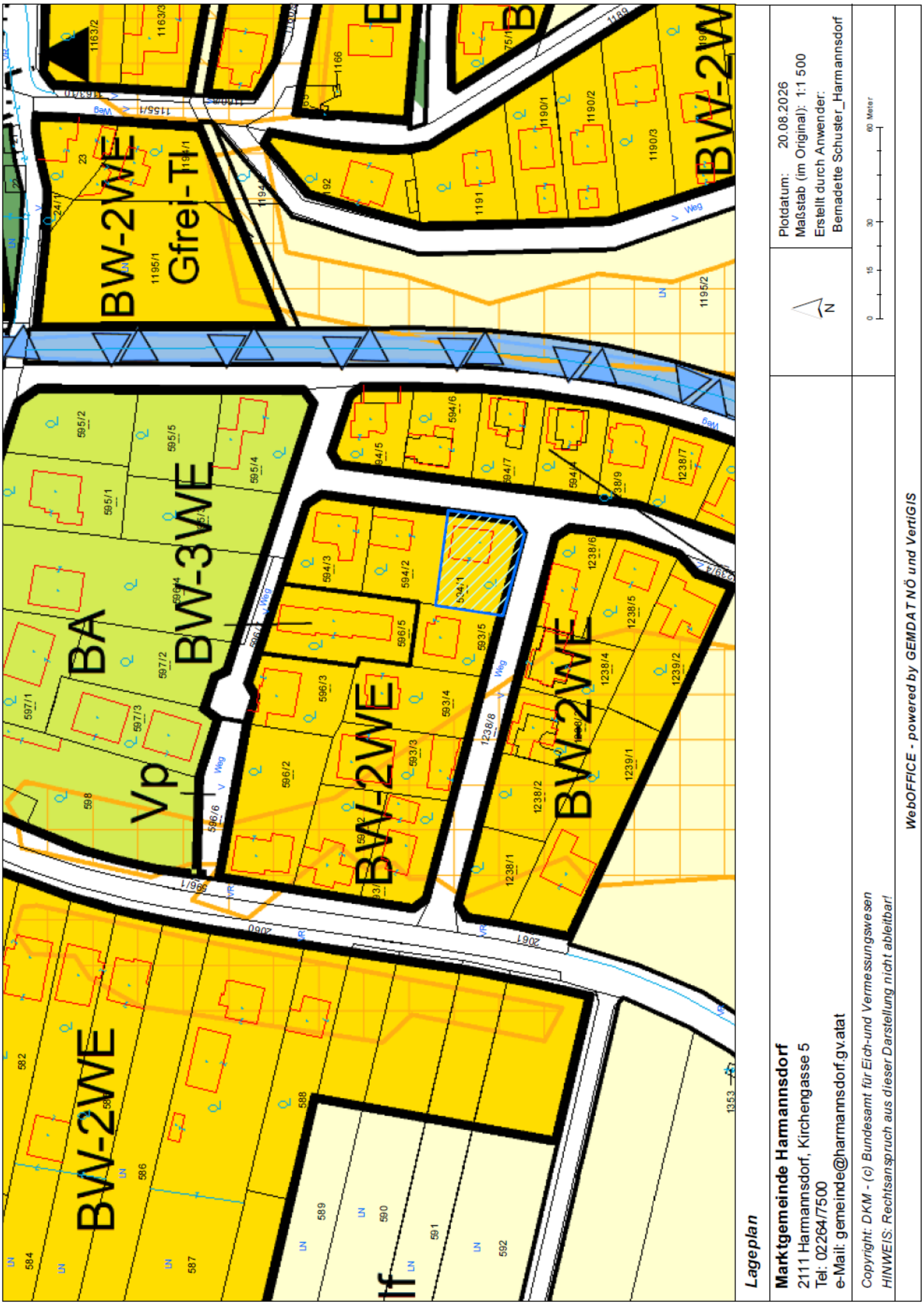

Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausschnitt
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Lachsfeld
Hirschberg 314m
Waldberg 334m
Kleinebersdorf
Oberkreuzstetten
Niederkreuzstetten
Weizleinsdorf
Großrußbach
Galgenberg 358m
Leeberg 252m
Praunsberg 344m
Niederfellabrunn
Kirchberg 359m
Kornabrunn
Hornsburg
Weinberg 355m
Niederhollabrunn
Kreutberg 330m
Kreuttal
Hetzmannsdorf
Steinberg 375m
Unterolberndorf
Höchberg 347m
Höhlberg 323m
Obergänserndorf
Würnitz
Scharreiterberg 294m
Pahberg 279m
Kohrwald
Mollmannsdorf
Atzberg 273m
Toblerberg 355m
Kogel 239m
Oberrohrbach
Kleinrötz
Pfösing
Rückersdorf
Harmannsdorf
Mannhartsbrunn
Münichsthal
Zeiselberg 263m
Kohlstatt
Tresdorf
Leobendorf
Seebarn
Schliefberg 250m
Teiritzberg 208m
Am Teint
Stetten
Putzing
Stetter Berg 278m
Enzersfeld im Weinviertel
Putzing am See
Leebergl 201m
Hofau
Königsbrunn im Weinviertel
Flandorf
Korneuburg
Brennleiten
Veiglberg-Siedlung
Klein-Engersdorf
Industriegebiet Hagenbrunn
Bisamberg
Hagenbrunn
Wolfsbergen-Siedlung
Föhrenhain
Rollfährensiedlung
Elisabethhöhe 360m
Falkenberg
Mistelbach
Wien
An den Mühlen
Langenzersdorf
Stammersdorf
1km
M 1:44.710

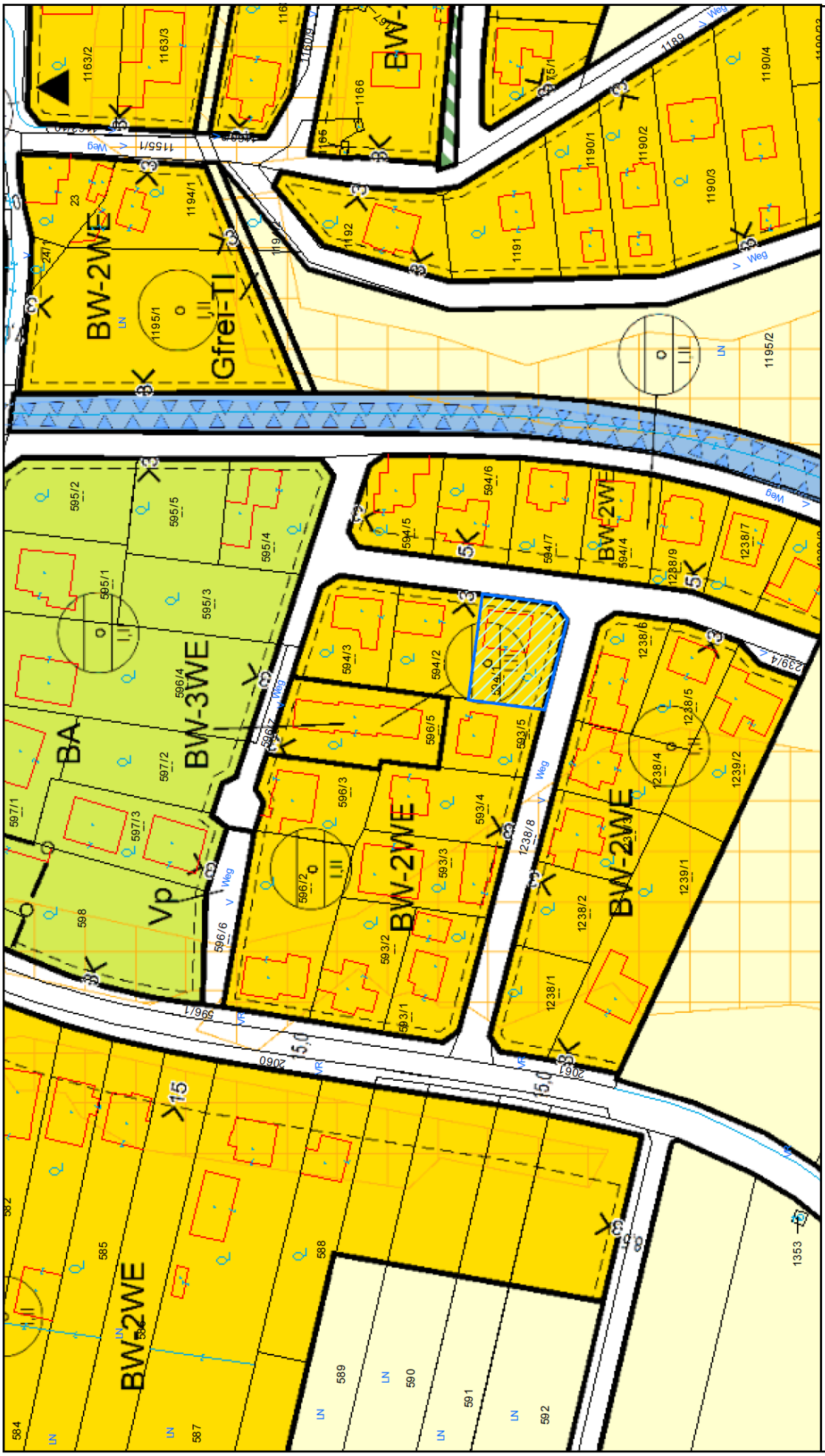

Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenaus-schnitt
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Obergänserndorf
Haseneck 215m
Hollabrunner Straße
Reizengraben
Gemeindweingarten
In Schlichten
Gemeindbrunn
Platten
Feiteln
In Schirgeln
In den Biswinkeln
Meierhofäcker
Im breiten Grund
Beim roten Kreuz
Bei der Eichberger Bruck
In Listen
In den Bograin Äckern
In den Weichselbergen
Weichselbergen
In Rohrern
Nirschbrunn
Wietengfeld
Holzlisten
Furthberg
Furthwiesen
Trift
Steinäcker
Furth
Erdstall
In Salzgarten
In Krautgarten-Acker
Die Trauner Acker
Auf der Gabel
Bimmersbrunn
Im Steinhügel
Bei der Schwemm
Im Teich
Hinter der Hölle
In Arbersgrund
Viehtrifft
Auf dem Grübel
Mühlweg
Pavillon
In Hagen
In Hühnerkratzern
Scharreith
Scharreiter
Im Haseneck
Im Eichberg
Bei der Straß
Im Windfeld
Kogel
Dürre Wiesen
Preuser
Pfeifer
Hausruck
Im Hirschbrunn
In Benzengraben
Hochweingärten
In den Rainen
In den Nußbergen
Im Elend
Im Dornet
Windmühle
Im Mühlweg
Neuberg
Krautgarten
Sportplatz
L1104
L1109
L1108
L32
B6
250m
M 1:11.170


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausschnitt
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Obergänserndorf
Pavillon
Schöngasse
Kirschenweg
Plattenweg
Hohlgasse
Maierhof
Unterer Maierhof
Hauptstraße
Kislingring
Kirchengasse
Gasslwiese
Haseneggstraße
Kellergasse
Wiener Weg
Sonnwendweg
Kapellenfeld
Eichbergstraße
Im Eichberg
Beim roten Kreuz
Bei der Eichberger Bruck
Steilhang
Haseneck 215 m
100m
M 1:2.790


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenaus-schnitt
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Kapellenfeld
Kapellenfeld
Kapellenfeld
Eichbergstraße
Inhalt/Darstellung
Inhalte filtern...
Hintergrund (Basemaps)
Adressen
Fließgewässer
Hangwasser Gefahrenhinweise
Fließwege akkumuliert
Fließwege klassifiziert
Hangneigung <15%
Hochwasser - Gefährdungsber...
Retentionsflächen
Grundstücke
Verwaltungsgrenzen
25m
M 1:700
Obergän


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
Identifizieren / Auswählen
Koordinaten / Höhe
Schnellsuche...
Kapellenfeld 20a
Kapellenfeld 20b
Kapellenfeld 20c
Kapellenfeld 17
Kapellenfeld 19
Kapellenfeld 3
Kapellenfeld 15
Kapellenfeld 5
Kapellenfeld 18
Kapellenfeld 7
Kapellenfeld 16
Kapellenfeld 6
Kapellenfeld 8
Kapellenfeld 14
Kapellenfeld 9
Kapellenfeld 13
Kapellenfeld 10
Kapellenfeld 11
Aktives Werkzeug:
Koordinaten / Höhe
Koordinaten eingeben
Koordinaten hochladen (CSV)
Koordinaten herunterladen (CSV)
Web Mercator
Rechtswert Hochwert Höhe
1 1822565,85 6177814,11 192,30m Gelände 192,30m Oberfläche
2 1822621,83 6177796,49 192,30m Gelände 192,30m Oberfläche
3 1822630,49 6177847,39 192,50m Gelände 192,50m Oberfläche
4 1822587,05 6177837,09 192,60m Gelände 192,60m Oberfläche
5 1822587,94 6177865,31 192,60m Gelände 192,60m Oberfläche
Marker entfernen
Eingabe Tipp
Koordinaten / Höhe
10m
M 1:380


BW-2WE
BW-3WE
BA
Vp
Gfrei-Tl
594/1
Lageplan
Marktgemeinde Harmannsdorf
2111 Harmannsdorf, Kirchengasse 5
Tel: 02264/7500
e-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.atat
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!
Plotdatum: 20.08.2026
Maßstab (im Original): 1:1 500
Erstellt durch Anwender:
Bernadette Schuster_Harmannsdorf
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS



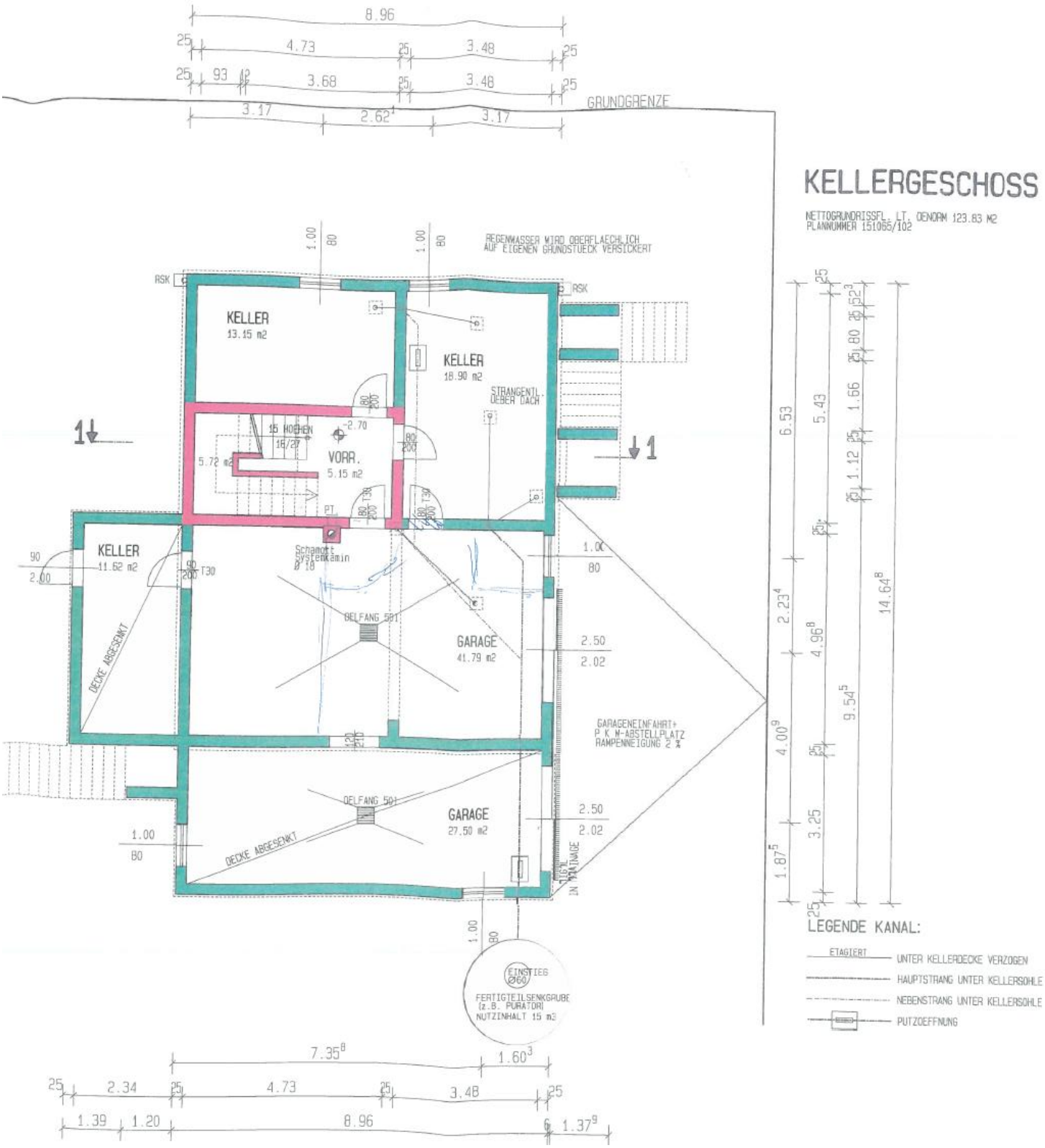
Lageplan

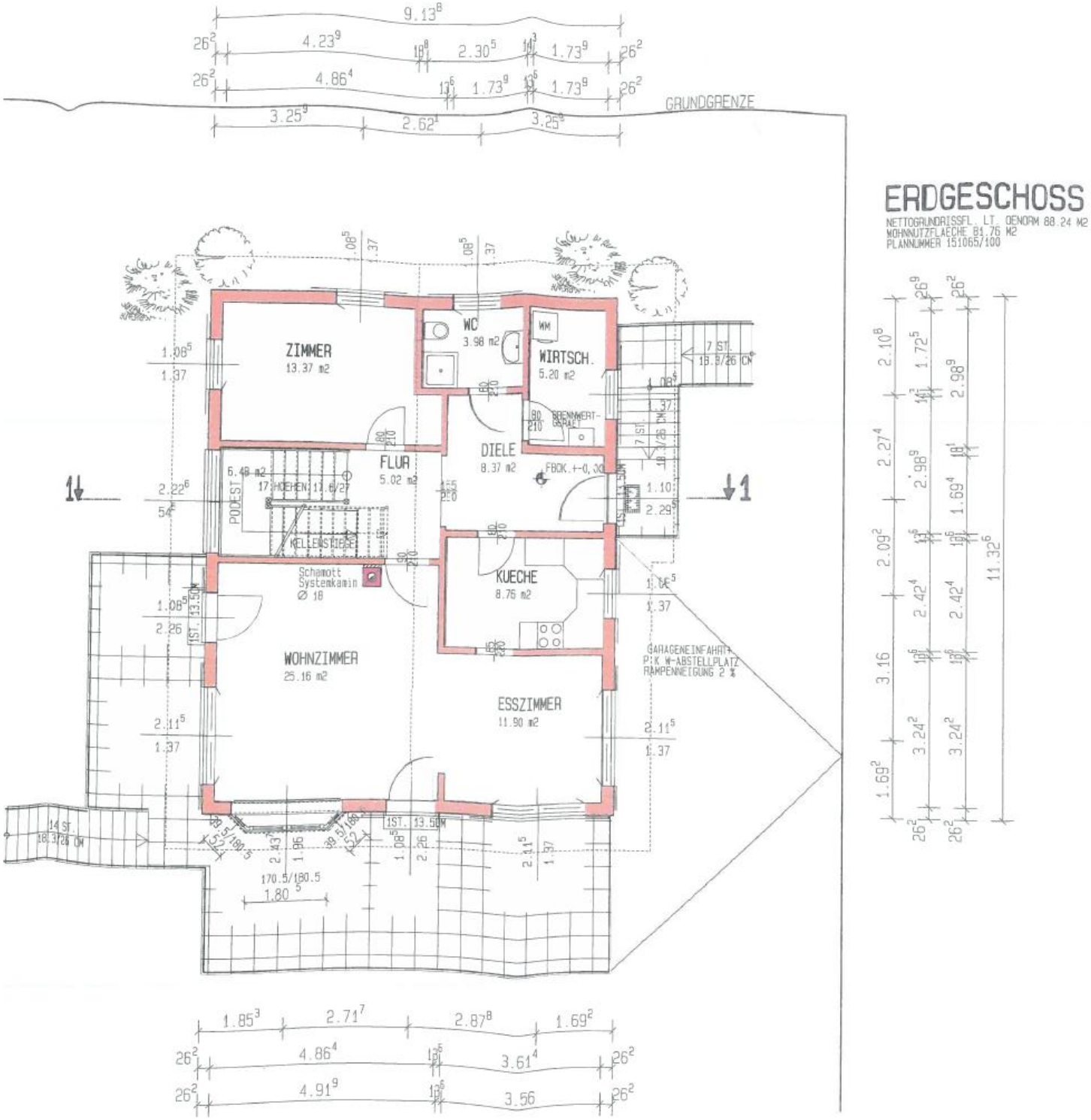
Marktgemeinde Harmannsdorf
2111 Harmannsdorf, Kirchengasse 5
Tel: 02264/7500
e-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.atat

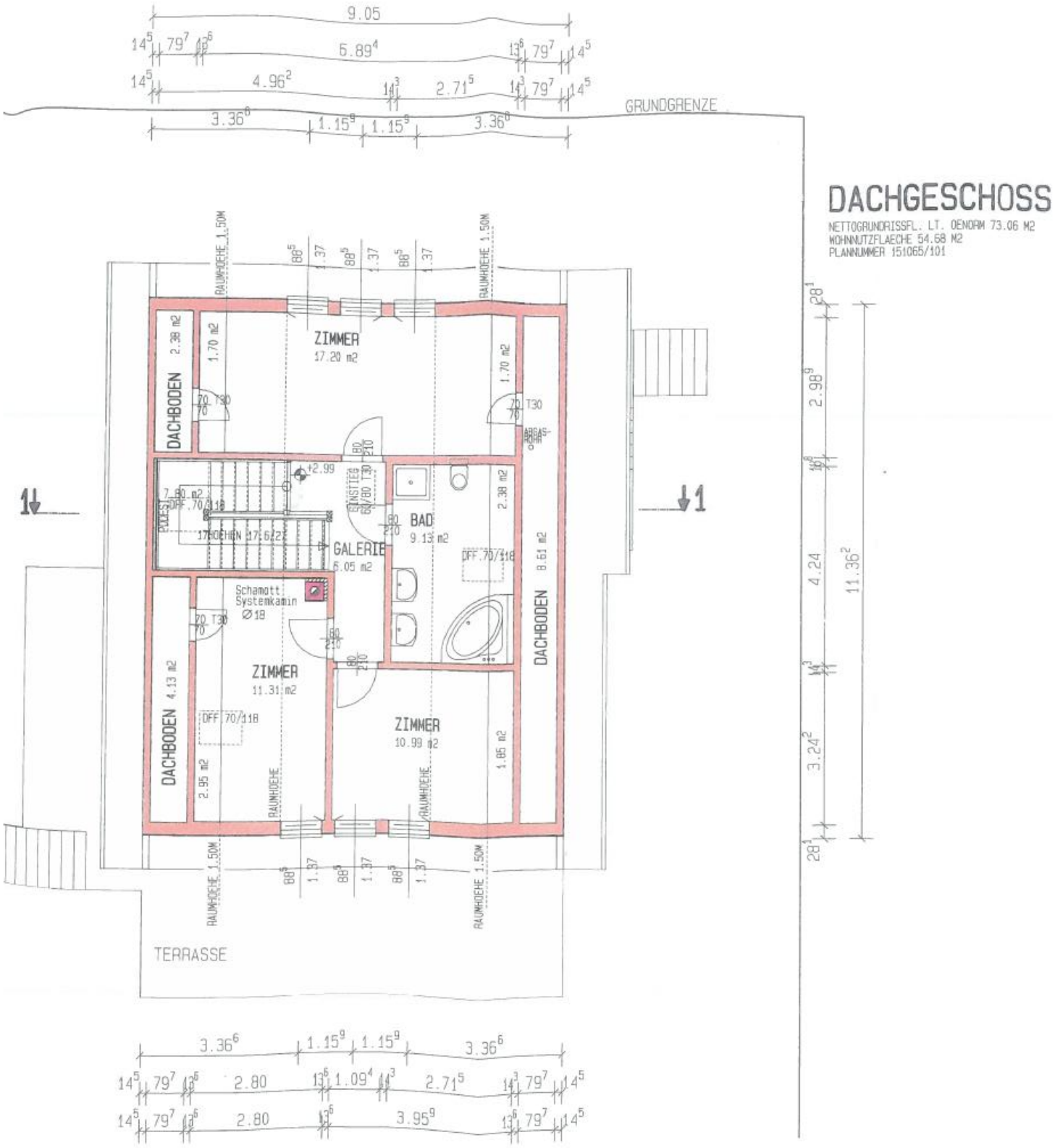
Plotdatum: 20.08.2026
Maßstab (im Original): 1:1 500
Erstellt durch Anwender:
Bernadette Schuster_Harmannsdorf

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

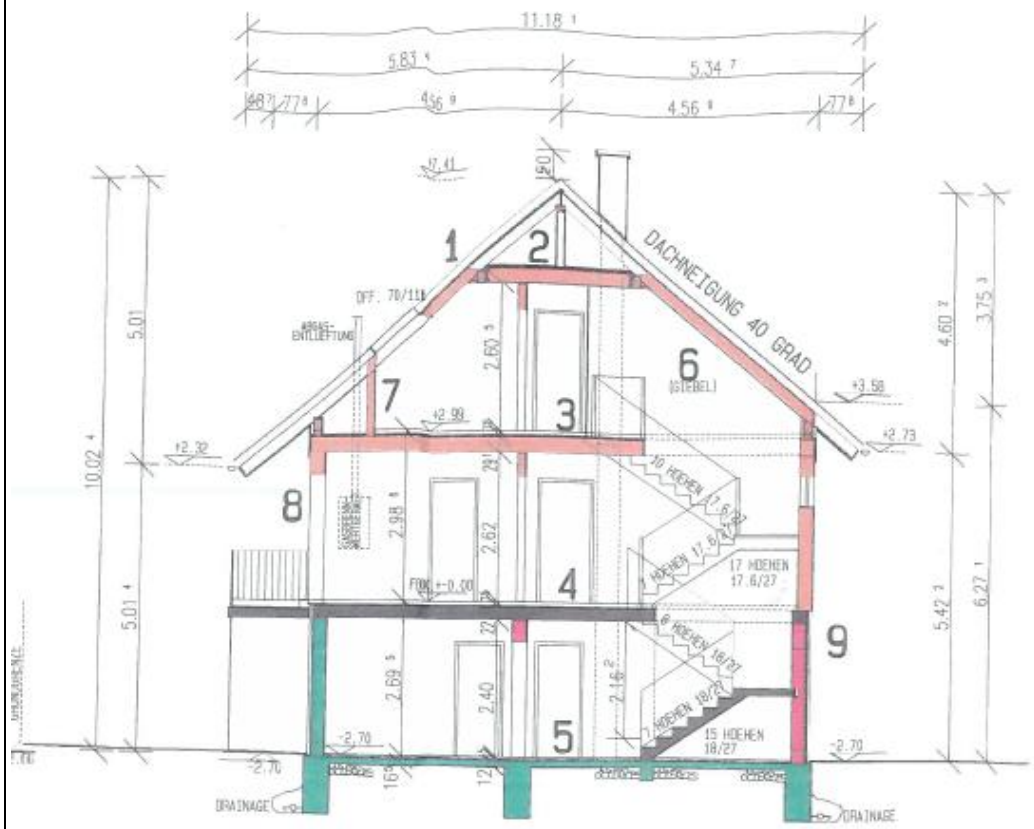
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS


KELLERGESCHOSS
NETTOGRUNDRISSFL. LT. ÖNORM 123.83 M2
PLANNUMMER 151065/102
GRUNDGRENZE
REGENWASSER WIRD OBERFLAECHLICH AUF EIGENEN GRUNDSTUECK VERSICKERT
KELLER 13.15 m2
KELLER 18.90 m2
STRANGENTL. ÜBER DACH
VORR. 5.15 m2
15 HOEHEN 16/27
KELLER 11.62 m2
GARAGE 41.79 m2
GARAGE 27.50 m2
DECKE ABGESENKT
GARAGENEINFAHRT + P K W-ABSTELLPLATZ RAMPENNEIGUNG 2 %
FERTIGTEILSENKGRUBE (z.B. PURATOR) NUTZINHALT 15 m3
LEGENDE KANAL:
ETAGIERT
UNTER KELLERDECKE VERZOGEN
HAUPTSTRANG UNTER KELLERSOHLE
NEBENSTRANG UNTER KELLERSOHLE
PUTZOEFFNUNG


ERDGESCHOSS
NETTOGRUNDRISSFL. LT. ÖNORM 88.24 M2
WOHNNUTZFLAECHE B1.76 M2
PLANNUMMER 151065/100
GRUNDGRENZE
ZIMMER
13.37 m2
WC
3.98 m2
WIRTSCH.
5.20 m2
DIELE
8.37 m2
FLUR
5.02 m2
KUECHE
8.76 m2
WOHNZIMMER
25.16 m2
ESSZIMMER
11.90 m2
Schamott Systemkamin Ø 18
GARAGENEINFAHRT P+K W-ABSTELLPLATZ RAMPENNEIGUNG 2 %


DACHGESCHOSS
NETTOGRUNDRISSFL. LT. OENORM 73.06 M2
WOHNNUTZFLAECHE 54.68 M2
PLANNUMMER 151065/101
GRUNDGRENZE
ZIMMER
17.20 m2
DACHBODEN
2.38 m2
1.70 m2
BAD
9.13 m2
GALERIE
6.05 m2
ZIMMER
11.31 m2
ZIMMER
10.99 m2
DACHBODEN
4.13 m2
DACHBODEN
8.61 m2
1.85 m2
2.95 m2
Schamott
Systemkamin
Ø18
RAUMHOEHE 1.50M
TERRASSE
9.05
6.89
4.96
2.71
3.36
1.15
2.80
1.09
3.95
2.98
4.24
11.36
3.24

SCHNITT 1-1



1
BRAMAC ALPENDACHSTEIN
LATTUNG UND KONTERLATTUNG
HOLZFASERDAEMMSTOFF (UNTERDACHPLATTE)
SPARREN
200MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF
0.15MM DAMPFBREMSE PE-FOLIE
24MM SPARSCHALUNG
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTEN

2
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE
19MM HOLZWERKSTOFFPLATTE V100 E1
250MM TRAEGERKONSTRUKTION
250MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF
0.15MM DAMPFBREMSE PE-FOLIE
22MM SPARSCHALUNG
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

3
BODENBELAG
24MM KNAUF-TROCKENESTRICH
50MM POLYSTYROL-HARTSCHAUMPLATTE
19MM SPANPLATTE V20 E1
250MM HOLZ I-TRAEGER
100MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF
22MM SPARSCHALUNG
0.15MM DAMPFBREMSE PE-FOLIE
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

4
BODENBELAG (KELLER)
24MM TROCKENESTRICH
50MM POLYSTYROL-HARTSCHAUMPLATTEN
0.15MM PE-FOLIE
AUFBETON
STAHLBETON-FERTIGTEILDECKE MIT HOHLKOERPERN
50MM TEKTALAN

5
45MM BETON-EINKORNESTRICH
FEUCHTIGKEITSSPERRE
120MM ARMIERTER UNTERLAGSBETON
FOLIE
60MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL

6
15MM SCHALUNG
24MM LATTUNG
BITUMENPAPPE 225G
12MM SPANPLATTE V100 GE1
12.5MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE
200MM HOLZRIEGELWERK (I-TRAEGER)
200MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF
0.15MM DAMPFBREMSE PE-FOLIE
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

7
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE
0.15MM PE-FOLIE
100MM HOLZRIEGELWERK
100MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

8
4MM KUNSTHARZPUTZ
3MM BETONSPACHTELMASSE MIT GLASSEIDENGEWEBE
25MM HOLZWOLLE-LEICHTBAUPLATTEN
12MM SPANPLATTE V100 G E1
200MM HOLZRIEGELWERK (I-TRAEGER)
200MM MINERALISCHER FASERDAEMMSTOFF
0.15MM DAMPFBREMSE PV-FOLIE
18MM GIPSKARTON-FEUERSCHUTZPLATTE

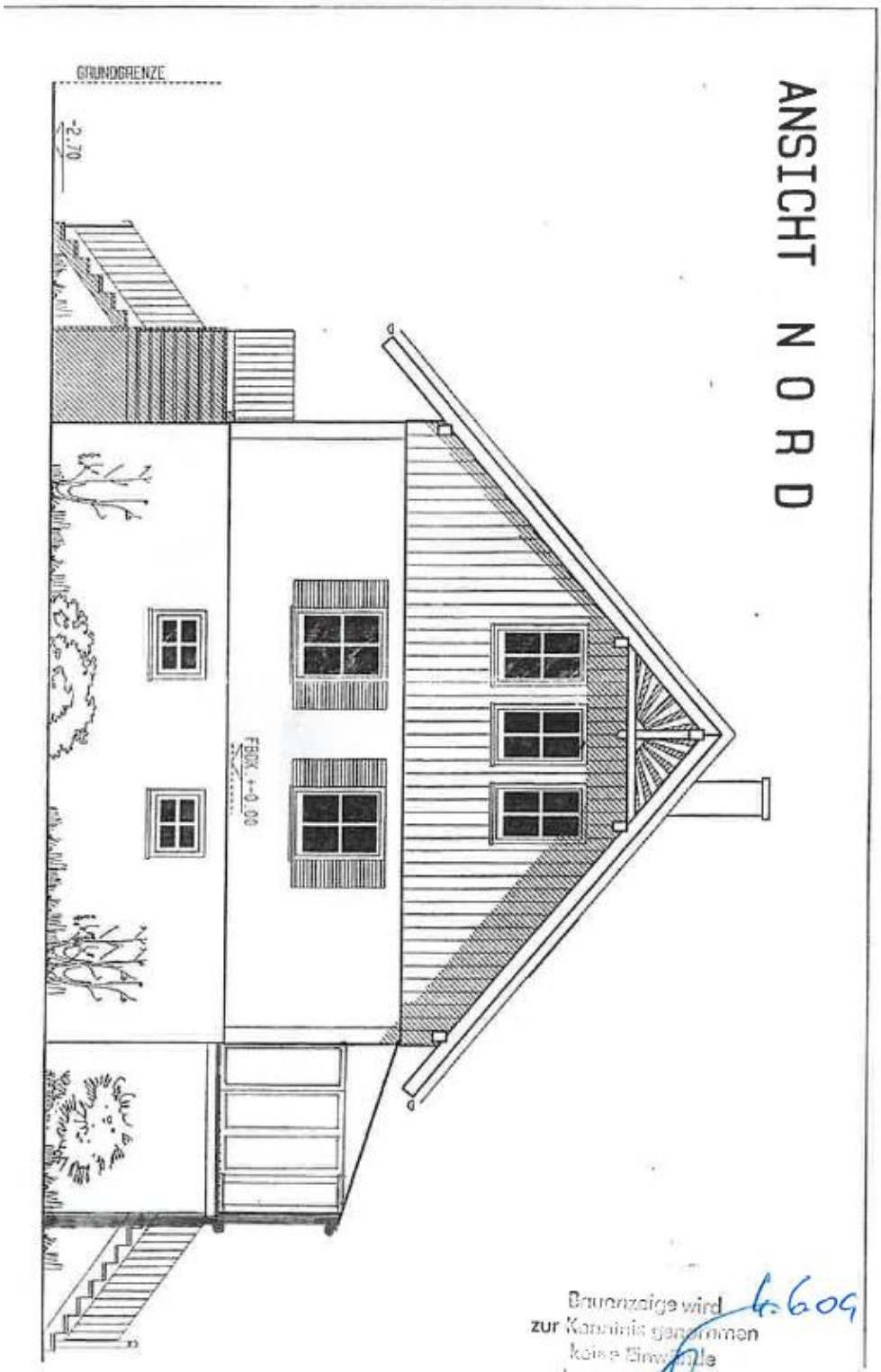
9
20MM KUNSTHARZ-SOCKELPUTZ MIT ARMIERUNG
60MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GEKLEBT UND GEDUEBELT
PATSCHOKK
250MM STAMPFBETON IN SCHALUNGSSTEINEN

10
VORMAUERUNG
DRAINPLATTE
80MM EXTRUDIERTES POLYSTYROL GEKLEBT
FEUCHTIGKEITSSPERRE
PATSCHOKK
250MM STAMPFBETON IN SCHALUNGSSTEINEN

SCHUTZRAUM
(PLATZ AM GRUNDSTUECK VORGESEHEN!!!)
WIRD NICHT ERRICHTET

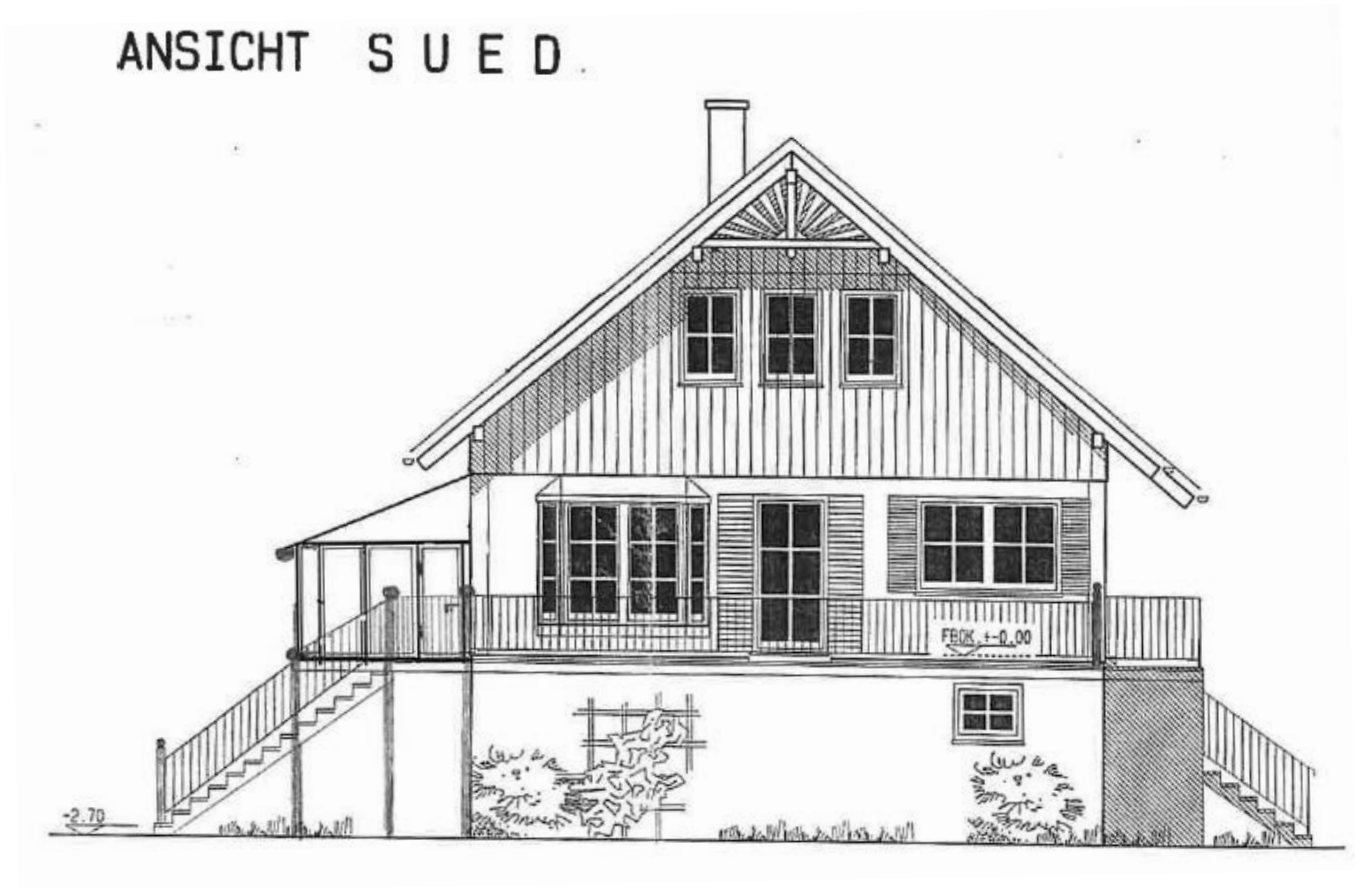
Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

PLANZEICHNUNG WINTERGARTEN; KAPELLENFELD 7
"
2111 OBERGÄNSERNDORF

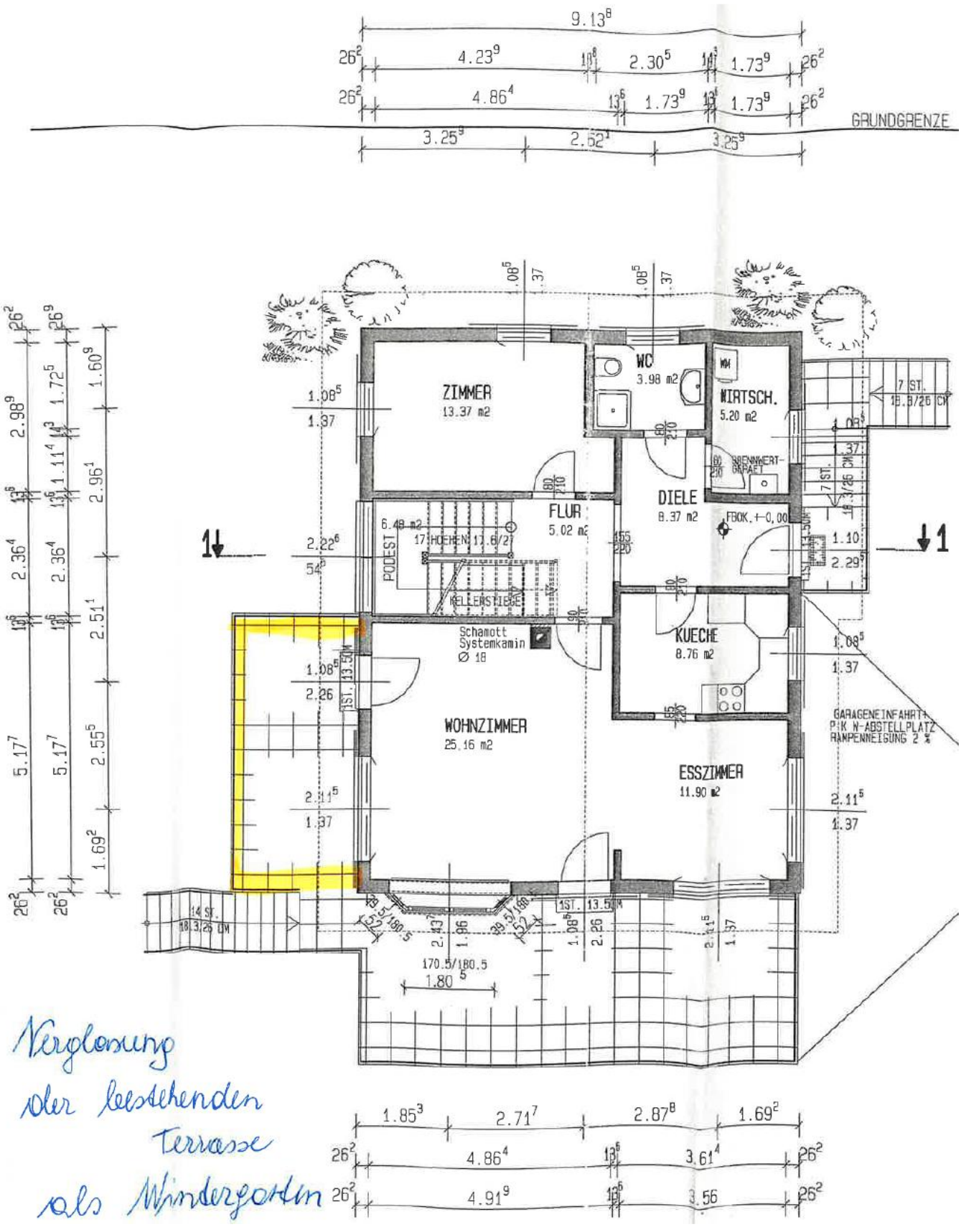


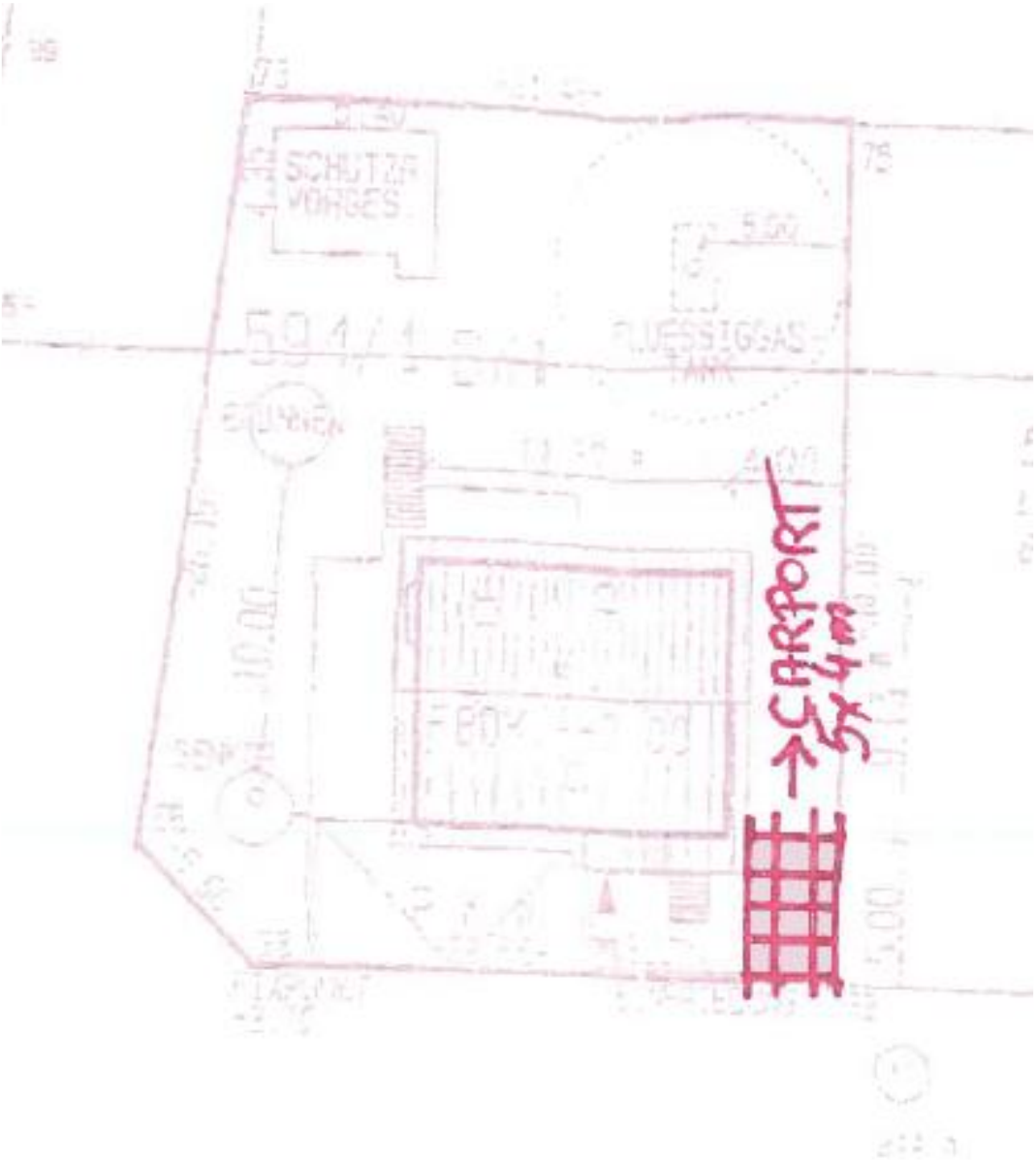
Bauanzeige wird zur Kenntnis genommen
keine Einwände
der Bürgermeister:
6.6.09

Marktgemeinde Hannersdorf
eingelangt am 1. 6. 2009
erledigt am

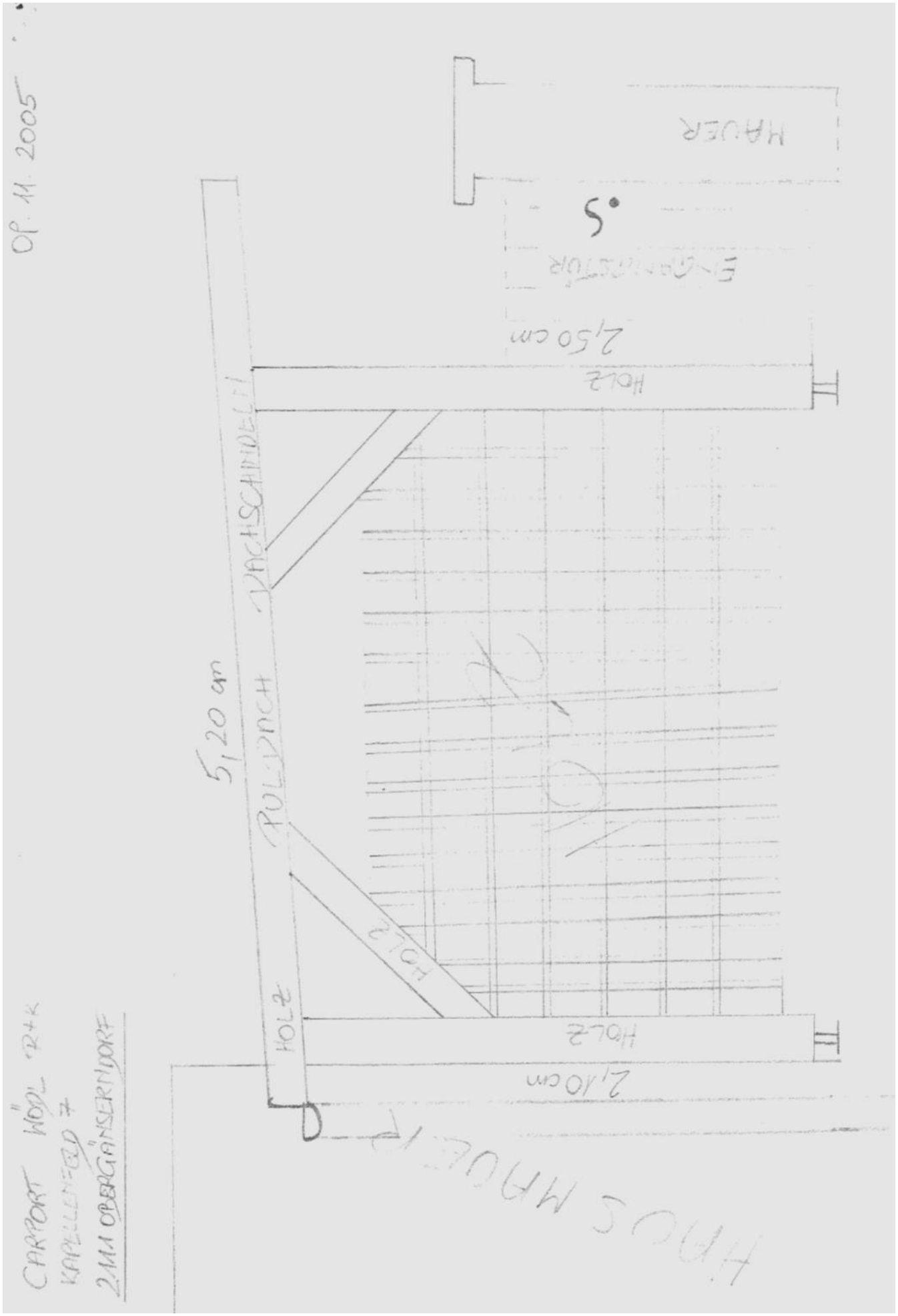

ANSICHT SUED
FBOK.+-0.00
-2.70


ANSICHT WEST
FBOK.+-0.00
-2.70

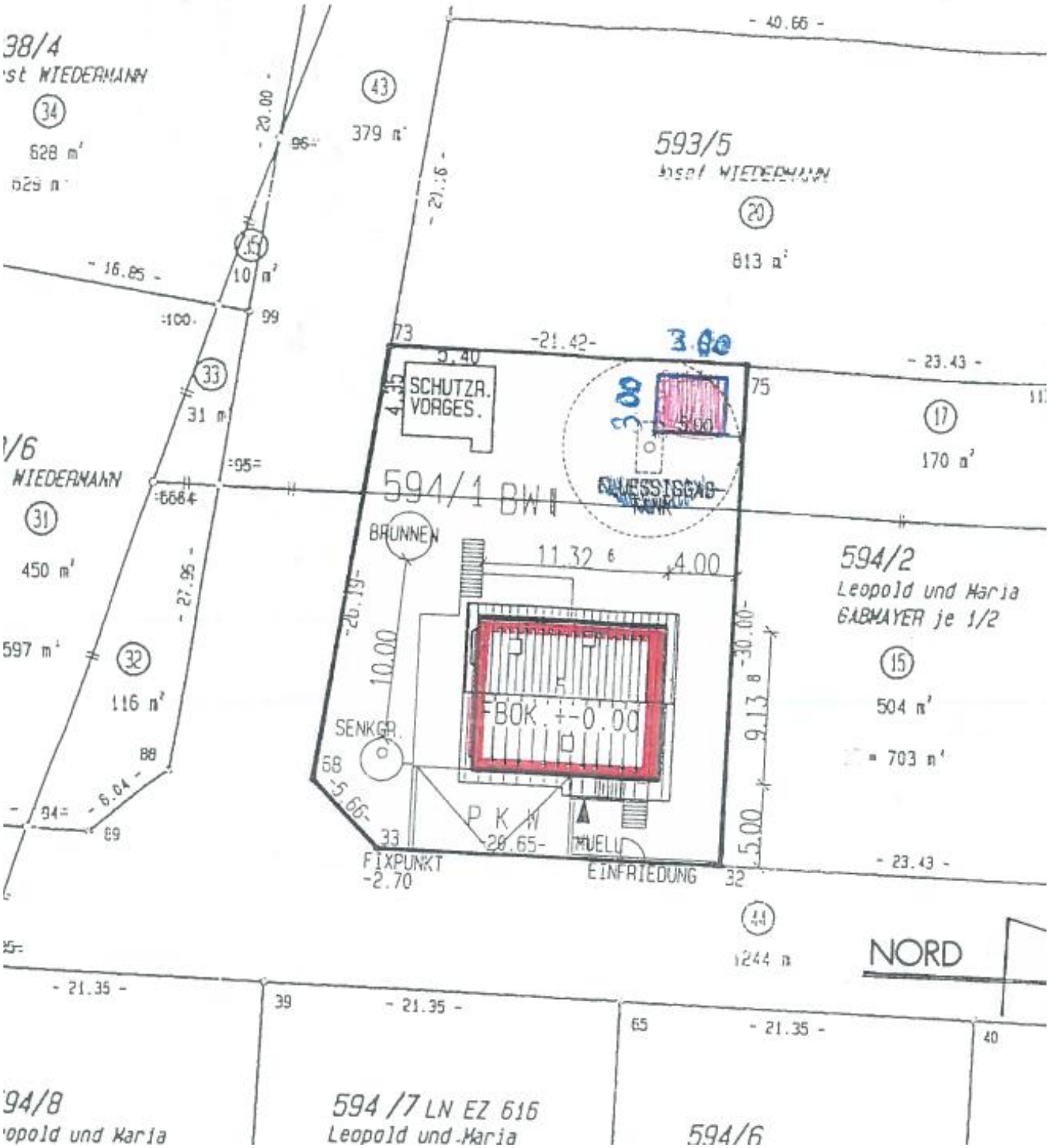

GRUNDGRENZE
ZIMMER
13.37 m2
WC
3.98 m2
WIRTSCH.
5.20 m2
DIELE
8.37 m2
FLUR
5.02 m2
PODEST
KELLERSTIEGE
KUECHE
8.76 m2
Schamott
Systemkamin
Ø 18
WOHNZIMMER
25.16 m2
ESSZIMMER
11.90 m2
GARAGENEINFAHRT
P+K W-ABSTELLPLATZ
RAMPENNEIGUNG 2 %
Verglasung
der bestehenden
Terrasse
als Wintergarten


SCHUTZ-
VORGES
504/1
FLUESSIGGAS-
TANK
CARPORT
5x4m


CARPORT


OP. 11. 2005
CARPORT "WOLF" R+K
KAPELLENFELD 7
2444 OBERGANSERNDORF
HAUS MOLZ
HAUER
2,50 cm
HOLZ
5,20 m
PULTDACH
DACHSCHINDELN
HOLZ
HOLZ
2,10 cm

LAGEPLAN M 1:500



Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	2111 Obergänserndorf Kapellenfeld 7	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)		Baujahr	1998
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Kapellenfeld 7	Katastralgemeinde	Obergänserndorf
PLZ/Ort	2111 Obergänserndorf	KG-Nr	11002
Grundstücksnr.		Seehöhe	175 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$



HWB: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

fGEE: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB $_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB $_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO$_{2eq}$: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Abkürzungsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
g2022.162802 REPEA19 o1921 - Niederösterreich

Bearbeiter rg
Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichisches Institut für Bautechnik — OIB-Richtlinie 6, Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	265,8 m²	Heiztage	272 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	212,7 m²	Heizgradtage	3 647 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	790,9 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	537,9 m²	Norm-Außentemperatur	-13,3 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,68 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,47 m	mittlerer U-Wert	0,46 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m²	LEK_T -Wert	39,60	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m²	Bauweise	leicht	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V_B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	72,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	72,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	122,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,09

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	21 593 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	81,2	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	21 593 kWh/a	HWB_{SK} =	81,2	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	2 038 kWh/a	WWWB =	7,7	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{HEB,SK}$ =	31 687 kWh/a	HEB_{SK} =	119,2	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	2,65	
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,22	
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,34	
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	3 692 kWh/a	HHSB =	13,9	kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	35 379 kWh/a	EEB_{SK} =	133,1	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	40 977 kWh/a	PEB_{SK} =	154,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.em,SK}$ =	38 606 kWh/a	$PEB_{n.em,SK}$ =	145,2	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBem,SK}$ =	2 371 kWh/a	$PEB_{em,SK}$ =	8,9	kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	8 661 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	32,6	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,10	
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	- kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	-	kWh/m²a

ERSTELLT

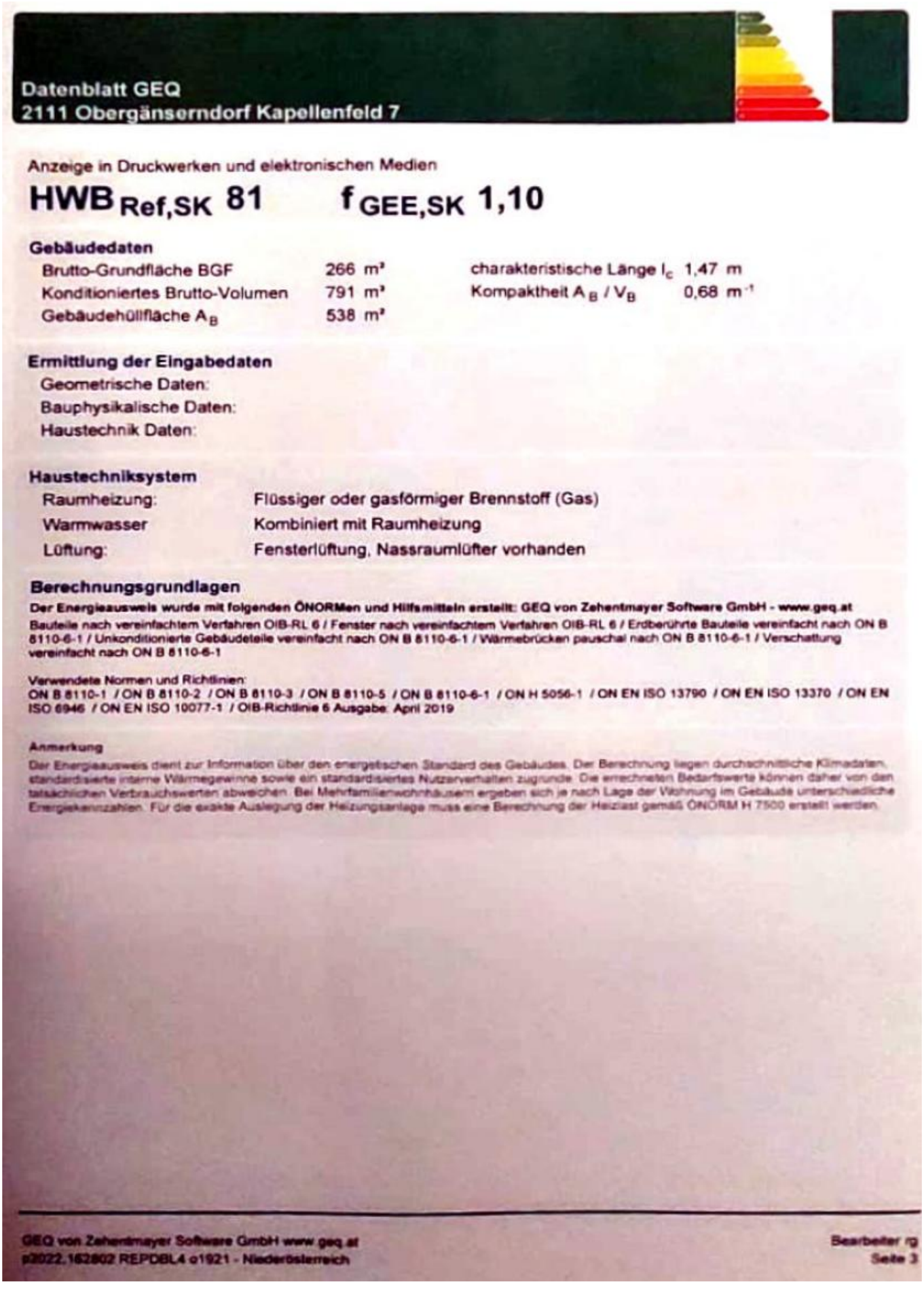
GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	15.11.2022
Gültigkeitsdatum	14.11.2032
Geschäftszahl	221115l

Ersteller:in

Unterschrift

Energieausweis Ausstellung
Energieausweis Ausstellung
Anton-Freunschlag-Gasse 3, Stg. 1, 1230 Wien
www.energieausweis-ausstellung.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



Datenblatt GEQ
2111 Obergänserndorf Kapellenfeld 7

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

$HWB_{Ref,SK}$ 81 **$f_{GEE,SK}$ 1,10**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	266 m²	charakteristische Länge l_c	1,47 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	791 m³	Kompaktheit A_B / V_B	0,68 m^{-1}
Gebäudehüllfläche A_B	538 m²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung:	Flüssiger oder gasförmiger Brennstoff (Gas)
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Fenster nach vereinfachtem Verfahren OIB-RL 6 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2022.162802 REPDBL4 o1921 - Niederösterreich

Bearbeiter rg
Seite 3



Heizlast Abschätzung
2111 Obergänserndorf Kapellenfeld 7

Abschätzung der Gebäude-Heizlast auf Basis der Energieausweis-Berechnung

Berechnungsblatt

Bauherr
HI

Tel.:

Planer / Baufirma / Hausverwaltung

Tel.:

Norm-Außentemperatur:	-13,3 °C
Berechnungs-Raumtemperatur:	22 °C
Temperatur-Differenz:	35,3 K

Standort:	Obergänserndorf
Brutto-Rauminhalt der beheizten Gebäudeteile:	790,88 m³
Gebäudehüllfläche:	537,87 m²

Bauteile		Fläche A [m²]	Wärmed.-koeffizient U [W/m² K]	Korr.-faktor f [1]	Leitwert [W/K]
AD01	Decke zu unkonditioniertem geschloss. Dachraum	36,39	0,220	0,90	7,21
AW01	Außenwand	88,45	0,194	1,00	17,16
AW02	KG Außenwand	92,23	0,400	1,00	36,89
DS01	Dachschräge hinterlüftet	78,93	0,220	1,00	17,37
FE/TÜ	Fenster u. Türen	49,91	1,643		82,03
EC01	erdanliegender Fußboden in konditioniertem Keller (<=1,5m unter Erdreich)	86,81	0,500	0,70	30,38
ID01	Fußboden zu sonstigem Pufferraum (nach unten)	16,75	0,500	0,70	5,86
IW01	Wand zu unkonditioniertem geschlossenen Dachraum	29,46	0,400	0,90	10,61
IW02	KG Wand zu sonstigem Pufferraum	47,53	0,400	0,70	13,31
IW03	EG Wand zu sonstigem Pufferraum	11,40	0,400	0,70	3,19
	Summe OBEN-Bauteile	116,98			
	Summe UNTEN-Bauteile	103,56			
	Summe Außenwandflächen	180,69			
	Summe Innenwandflächen	88,39			
	Fensteranteil in Außenwänden 17,7 %	38,81			
	Fenster in Innenwänden	9,45			
	Fenster in Deckenflächen	1,65			

Summe		[W/K]	224
Wärmebrücken (vereinfacht)		[W/K]	22
Transmissions - Leitwert		[W/K]	246,40
Lüftungs - Leitwert		[W/K]	52,64
Gebäude-Heizlast Abschätzung	Luftwechsel = 0,28 1/h	[kW]	10,6
Flächenbez. Heizlast Abschätzung (266 m²)		[W/m² BGF]	39,71

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
p2022,162802 REP036 o1921 - Niederösterreich

1A1

Angezeigt am – 6. JULI 1998 u. unter B.R.P. verbucht
392097
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

Dis Alberger

BAURECHTSVERTRAG

3653/98

welcher am unten angesetzten Tag zwischen dem

Land Niederösterreich,

im folgenden kurz Baurechtbesteller genannt, einerseits, und

Herrn Robert WÖDL, geb. 06.10.1968, Angestellter, und
Frau Karin WÖDL, geb. 13.12.1970, Angestellte,
beide wohnhaft in:
1220 Wien, Kapellenweg 38/7/1

im folgenden kurz Bauberechtigte genannt, andererseits,

abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Das Land Niederösterreich bestellt zugunsten der Bauberechtigten an der Liegenschaft EZ 816 Grundbuch 11002 Obergänserndorf, bestehend aus dem GST-NR 594/1 im Ausmaße von 689 m² ein Baurecht im Sinne des Gesetzes vom 26. April 1912, RGBl Nr. 86, in der Fassung des Bundesgesetzes vom 25. April 1990, BGBl Nr. 258, für die Zeit vom 01.05.1998 bis zum 30.04.2098.

II.

Die Bauberechtigten sind in Entsprechung dieses Vertrages verpflichtet innerhalb von fünf Jahren entsprechend den dem Baurechtbesteller vorzulegenden und von

ihm unbeschadet der nach der Bauordnung für Niederösterreich erforderlichen Baubewilligung zu genehmigenden Bauplänen ein Einfamilienhaus mit zwei Garagen benützungsfähig zu errichten und das Bauwerk in gutem und bewohnbaren Zustande zu erhalten.

Das Wohnhaus hat den Wohnbauförderungsrichtlinien des Landes Niederösterreich und den in der jeweiligen Gemeinde geltenden bzw. im Einzelfall vereinbarten Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien zu entsprechen.

Das Land Niederösterreich erteilt seine Zustimmung zur Errichtung eines Swimmingpools auf der gegenständlichen Liegenschaft.

III.

Das Land Niederösterreich räumt den Bauberechtigten an dem im Punkt I. bezeichneten Grundstück das Recht ein, das gegenständliche Grundstück käuflich zu erwerben.

Diese Option kann frühestens nach Erteilung der Benutzungsbewilligung für das Wohnhaus und Begründung des Hauptwohnsitzes der Bauberechigten in der Gemeinde Harmannsdorf ausgeübt werden.

Im Falle der Ausübung dieser Option setzt sich der Kaufpreis aus den Anschaffungskosten von insgesamt öS 649.625,-- (i.W. Schilling sechshundertneunundvierzigtausendsechshundertfünfundzwanzig) zusammen, welcher Betrag sich wie folgt aufgliedert:

a) Kaufpreis	S 621.000,--
b) Grunderwerbsteuer inkl. Vergebührungskosten	S 21.915,--
c) Eintragungsgebühr inkl. Vergebührungskosten	S 6.710,--
zusammen	S 649.625,--

Zu diesen Anschaffungskosten kommen noch die jährlich anfallenden Zinsen von 3 % bis zum Abschluß eines etwaigen Kaufvertrages hinzu. Bei Inanspruchnahme der Öko-Variante reduziert sich der Zinssatz auf 2 % p.a..

IV.

Vereinbart wird zwischen den Vertragsteilen auch, daß

a) die Baupläne für die Errichtung, Änderung, Ergänzung und Wiederherstellung des Bauwerkes und sonstiger Anlagen sowie allfällige Änderungen durch die Bauberechtigten der Genehmigung des Grundeigentümers bedürfen;
b) ohne jegliche Zustimmung des Grundeigentümers das errichtete Bauwerk und die dazugehörigen Anlagen weder wesentlich verändert, noch ganz oder teilweise abgebrochen werden dürfen;
c) eine allfällige Vermietung oder betriebliche Nutzung des Bauwerkes und der sonstigen Anlagen der Zustimmung des Grundeigentümers bedarf.

V.

Die Bauberechtigten sind verpflichtet, das Einfamilienhaus während der Laufzeit des Baurechtsvertrages bei einer in Österreich registrierten Versicherungsanstalt in der Form gegen Brandschaden versichert zu halten, als daß die Versicherungssumme, deren Höhe im Einvernehmen mit dem Baurechtbesteller festzusetzen ist, nur mit Zustimmung des Baurechtbestellers für den Versicherungsfall an die Bauberechtigten ausgefolgt werden darf.

Der Versicherungsvertrag hat sich mit seinem Risiko auf alle brennbaren oder der Beschädigung durch Brand ausgesetzten Bestandteile des Einfamilienhauses zu erstrecken. Der diesbezügliche Versicherungsvertrag gegen Brandschaden ist dem Land Niederösterreich sofort nach Abschluß dieses Vertrages vorzulegen, wobei gleichzeitig auch die Bezahlung der ersten Prämie nachzuweisen ist.

VI.

Die Bauberechtigten haben sämtliche öffentlich-rechtlichen und auch privatrechtlichen Abgaben, Lasten und Pflichten, die den Grundstücks- und auch den Hauseigentümer betreffen, während der Laufzeit des Baurechtsvertrages zu bezahlen.

Die Bauberechtigten verpflichten sich auch im Besonderen, die von der Gemeinde Harmannsdorf vorzuschreibenden Aufschließungskosten, sowie sämtliche Anschlußgebühren fristgerecht zu bezahlen.

Die Bauberechtigten halten die Gemeinde Harmannsdorf für die in Zukunft vorzuschreibenden Aufschließungsabgaben, sowie für sämtliche noch zur Vorschreibung gelangenden Anschlußgebühren als Eigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft schad- und klaglos.

VII.

Als Bauzins wird ein jährlicher Betrag in der Höhe von 1 % der Anschaffungskosten, das sind öS 6.496,25 (i.W. Schilling sechstausendvierhundertsechsundneunzig und fünfundzwanzig/100), zwischen den Vertragsteilen vereinbart.

Dieser Bauzins ist ab 01.10.1998 zur Zahlung fällig. Der Bauzins muß in zwei gleichlautenden Raten und zwar am 01.04. und am 01.10. eines jeden Jahres zur Einzahlung gebracht werden.

Der Bauzins wird nach dem Verbraucherpreisindex 1996, bzw. einem an dessen Stelle tretenden Index, wertgesichert, wobei Veränderungen von +/- 10 % unberücksichtigt bleiben.

Das Baurecht erlischt, wenn der Bauzins trotz qualifizierter Mahnung für zwei aufeinanderfolgende Jahre von den Bauberechtigten nicht bezahlt wird.

VIII.

Für den Fall daß das Baurecht vorzeitig vor Beendigung dieses Vertrages erlischt, hat der Grundeigentümer an die Bauberechtigten eine Entschädigung zu bezahlen. Diese wird wie folgt bestimmt:

a) Das Land Niederösterreich hat den Bauberechtigten sämtliche bis zu diesem Zeitpunkt für die Errichtung und Erhaltung des Einfamilienhauses nachweisbar aufgewendeteten Beträge, stammend aus öffentlichen oder privaten Kreditmitteln, welche auf der Baurechtsliegenschaft grundbücherlich sichergestellt sind oder auch außerbücherlich auf ihr lasten, zu ersetzen, jedoch nur insoweit als diese im vollen Betrag der Sicherstellung für den Bau verwendet wurden;

b) weiters hat der Grundeigentümer darüber hinaus den Bauberechtigten allfällige aus Eigenmitteln stammende Beträge, die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauwerkes nachweisbar aufgewendet worden sind und einen notwendigen bzw. nützlichen Aufwand darstellen, zu ersetzen.

Bei Erlöschung des Baurechtes ist die Entschädigung an die Bauberechtigten Zug um Zug gegen Übergabe der Liegenschaft zu bezahlen und ist auch der Grundeigentümer verpflichtet, die zu diesem Zeitpunkt aushaftenden Kreditverbindlichkeiten zu übernehmen bzw. in diese Kreditverbindlichkeiten einzutreten. Sollte für diese Kreditverbindlichkeiten eine persönliche Haftung der Bauberechtigten bestehen, so verpflichtet sich das Land Niederösterreich, die Bauberechtigten für den Fall der Inanspruchnahme vollkommen schad- und klaglos zu halten. Dies jedoch nur insoweit, als es sich um notwendige bzw. nützliche Aufwendungen für die Errichtung des Bauwerkes und für die Instandhaltung der gegenständlichen Liegenschaft handelt.

Für den Fall des Erlöschens des Baurechtes - in welcher Art auch immer - sind die Bauberechtigten verpflichtet, sämtliche Unterschriften zu leisten, welche notwendig

sind, um das Erlöschen des Baurechtes grundbücherlich durchzuführen. Allfällige mit dem Erlöschen des Baurechtes verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die Bauberechtigten.

IX.

Die Entschädigung, die im Falle des Erlöschens des Baurechtes durch Zeitablauf vom Grundeigentümer zu bezahlen ist, beträgt 1/4 des zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Wertes der auf der Liegenschaft errichteten Bauwerke. Der Wert des gegenständlichen Bauwerkes ist durch ein Sachverständigengutachten des zuständigen Gebietsbauamtes zu bestimmen.

Die Entschädigung ist an die Bauberechtigten auszuzahlen, soferne sie nicht zur vorrangigen Befriedigung der Pfandgläubiger und sonstiger dinglich Berechtigter sowie zur Bezahlung rückständiger Steuern, Abgaben und anderer öffentlicher Lasten Verwendung findet.

Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt nach grundbücherlicher Durchführung der Löschung des Baurechtes.

X.

Die Vertragsteile vereinbaren, daß das Baurecht ohne Zustimmung des Baurechtbestellers weder veräußert noch belastet werden darf. Eine Ausnahme hievon stellt die Sicherstellung öffentlicher Mittel, welche für die Errichtung des Bauwerkes gewährt worden sind, dar.

Das Land Niederösterreich verpflichtet sich, den öffentlichen und privaten Mitteln, die zur Errichtung des Einfamilienhauses notwendig sind, den Vorrang einzuräumen und dafür eine verbücherungsfähige Vorrangeinräumungserklärung auszustellen.

Die Bauberechtigten räumen dem Land Niederösterreich ausdrücklich für alle Arten der Veräußerung das Vorkaufsrecht mit der Beschränkung des Kaufpreises auf die

notwendigen und nützlichen Aufwendungen ein. Das Land Niederösterreich nimmt die Einräumung des Vorkaufsrechtes an.

Falls das Land Niederösterreich im Zuge der Veräußerung des Baurechtes nicht in das Vorkaufsrecht eintritt, sind die Erwerber des Baurechtes durch die Bauberechtigten vertraglich zu verpflichten, dem Land Niederösterreich wiederum das Vorkaufsrecht einzuräumen.

XI.

Sohin erteilt das Land Niederösterreich seine ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, daß aufgrund dieses Vertrages ob der unter Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft EZ 816 Grundbuch 11002 Obergänserndorf nachstehende Eintragungen durchgeführt werden:

a) die Einverleibung der Bestellung des Baurechtes für die Zeit vom 01.05.1998 bis 30.04.2098 im Lastenblatt dieser Einlage;

b) die Eröffnung einer neuen Baurechtseinlage für die Zeit vom 01.05.1998 bis 30.04.2098 und ob dieser die Einverleibung des Baurechtes je zur Hälfte für Robert Wödl, geb. 06.10.1968, und Karin Wödl, geb. 13.12.1970;

Weiters erteilen Robert Wödl, geb. 06.10.1968, und Karin Wödl, geb. 13.12.1970, ihre unwiderrufliche Zustimmung, daß ob der neu zu errichtenden Baurechtseinlage des Grundbuches 11002 Obergänserndorf das Vorkaufsrecht gemäß Punkt X. dieses Vertrages zugunsten des Landes Niederösterreich einverleibt werde.

XIII.

Das Land Niederösterreich ermächtigt die Bauberechtigten alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Grundbuchshandlungen in seinem Namen jedoch nicht auf seine Kosten zu setzen.

XIV.

Alle mit der Errichtung dieses Vertrages entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern tragen die Bauberechtigten zu gleichen Teilen.

XV.

Für alle aus diesem Vertrag etwaig entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist das Bezirksgericht, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung der Bauberechtigten liegt, zuständig.

XVI.

Die Baurechtswerber erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer im Sinne des Devisengesetzes zu sein.

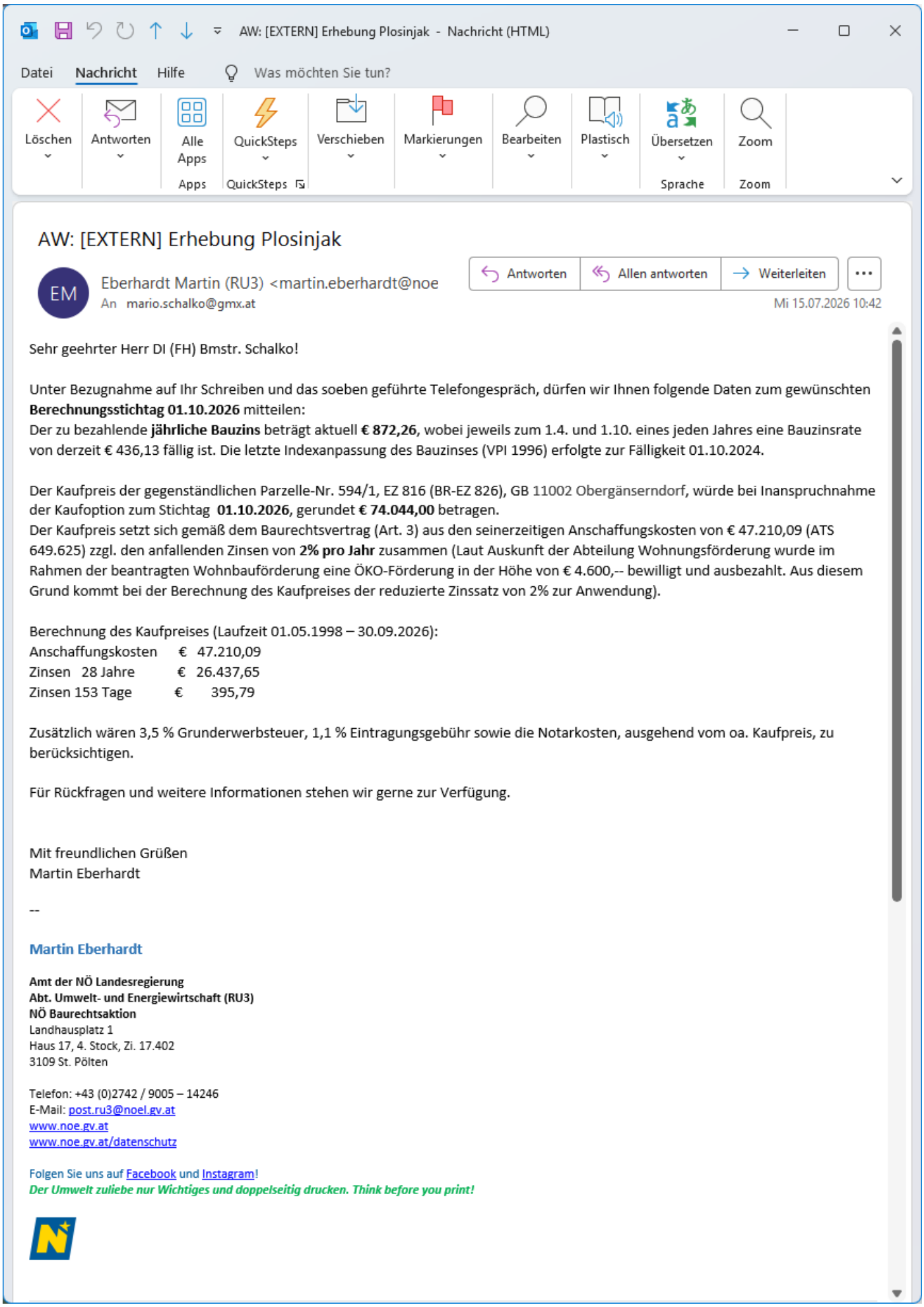
XVII.

Von diesem Vertrag wird eine Urschrift angefertigt, welche das Land Niederösterreich erhält. Die Bauberechtigten erhalten auf Verlangen eine beglaubigte Abschrift.

Wien, am 21.04.1998

06. 10. 1968

13. 12. 1970



AW: [EXTERN] Erhebung Plosinjak

EM

Eberhardt Martin (RU3) <martin.eberhardt@noe

An mario.schalko@gmx.at

Antworten | Allen antworten | Weiterleiten | ...

Mi 15.07.2026 10:42

Sehr geehrter Herr DI (FH) Bmstr. Schalko!

Unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben und das soeben geführte Telefongespräch, dürfen wir Ihnen folgende Daten zum gewünschten **Berechnungsstichtag 01.10.2026** mitteilen:
Der zu bezahlende **jährliche Bauzins** beträgt aktuell **€ 872,26**, wobei jeweils zum 1.4. und 1.10. eines jeden Jahres eine Bauzinsrate von derzeit € 436,13 fällig ist. Die letzte Indexanpassung des Bauzinses (VPI 1996) erfolgte zur Fälligkeit 01.10.2024.

Der Kaufpreis der gegenständlichen Parzelle-Nr. 594/1, EZ 816 (BR-EZ 826), GB 11002 Obergänserndorf, würde bei Inanspruchnahme der Kaufoption zum Stichtag **01.10.2026**, gerundet **€ 74.044,00** betragen.
Der Kaufpreis setzt sich gemäß dem Baurechtsvertrag (Art. 3) aus den seinerzeitigen Anschaffungskosten von € 47.210,09 (ATS 649.625) zzgl. den anfallenden Zinsen von **2% pro Jahr** zusammen (Laut Auskunft der Abteilung Wohnungsförderung wurde im Rahmen der beantragten Wohnbauförderung eine ÖKO-Förderung in der Höhe von € 4.600,-- bewilligt und ausbezahlt. Aus diesem Grund kommt bei der Berechnung des Kaufpreises der reduzierte Zinssatz von 2% zur Anwendung).

Berechnung des Kaufpreises (Laufzeit 01.05.1998 – 30.09.2026):

Anschaffungskosten	€	47.210,09
Zinsen 28 Jahre	€	26.437,65
Zinsen 153 Tage	€	395,79

Zusätzlich wären 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr sowie die Notarkosten, ausgehend vom oa. Kaufpreis, zu berücksichtigen.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Martin Eberhardt

--

Martin Eberhardt

Amt der NÖ Landesregierung
Abt. Umwelt- und Energiewirtschaft (RU3)
NÖ Baurechtsaktion
Landhausplatz 1
Haus 17, 4. Stock, Zi. 17.402
3109 St. Pölten

Telefon: +43 (0)2742 / 9005 – 14246
E-Mail: post.ru3@noel.gv.at
www.noe.gv.at
www.noe.gv.at/datenschutz

Folgen Sie uns auf Facebook und Instagram!
Der Umwelt zuliebe nur Wichtiges und doppelseitig drucken. Think before you print!

Marktgemeinde HARMANNSDORF
Kirchengasse 5, 2111 Harmannsdorf
UID: ATU16215003

Homepage: www.harmannsdorf.gv.at
E-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.at
Telefon: 02264/7500

Kontoblatt Kunde

Person: **5541, Plosinjak Eduard, Werkstraße 16, Tür 7, 2100 Stetten**
Objekt: **1, Kapellenfeld 7, 2111 Obergänserndorf**

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr	1.058,10	5,34	4,86	0,48				1.063,44	966,78	96,66
2	Bereitstellungsgebühr	340,35	105,21	95,64	9,57	28,88	26,25	2,63	416,68	378,77	37,91
6	Grundsteuer B	229,76	123,09	123,09		41,03	41,03		311,82	311,82	
33	Hundeabgabe	110,00							110,00	110,00	
49	Mahngebühr	4,05				4,05	4,05				
50	Säumniszuschlag	32,73				32,73	32,73				
100	Abfallwirtschaftsgebühr	950,66							950,66	864,25	86,41
182	Abfallwirtschaftsgebühr	294,26	245,25	222,93	22,32	65,38	59,44	5,94	474,13	430,99	43,14
183	Abfallwirtschaftsabgabe	88,26	73,56	66,87	6,69	19,61	17,83	1,78	142,21	129,28	12,93
184	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	15,00	11,25	11,25		3,75	3,75		22,50	22,50	
185	Abfallwirtschaftsabgabe	317,53							317,53	288,71	28,82
186	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	57,46							57,46	57,46	
191	Kanalbenützungsgebühr	3.377,64	494,46	449,51	44,95	4,57	4,15	0,42	3.867,53	3.515,98	351,55
Summe		**6.875,80**	**1.058,16**	**974,15**	**84,01**	**200,00**	**189,23**	**10,77**	**7.733,96**	**7.076,54**	**657,42**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 15

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/012-2-4279/2

29. Juli 2009
DVR 0009229
Tel. (02262) 707

An 22/02
Plosinjak Eduard und Miteigentümer
z.H. Plosinjak Eduard
Kapellenfeld 7
Obergänserndorf
2111 Harmannsdorf

ab 1. Jänner 2009

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
2111 Kapellenfeld 7
Gemeinde Harmannsdorf
Katastralgemeinde 11002 Obergänserndorf
Baurechtseinlagezahl 826 begründet auf EZ 816
Grundstücksnummer 594/1

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2009
Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)

Name				**Anteil**	
Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (16.900)	**erhöhten EW** (22.800)	**erh.bes.EW**		
Plosinjak Eduard				**1/2**	
	8.450,00	**11.400,00**			*1)*
Plosinjak Karolina				**1/2**	
	8.450,00	**11.400,00**			*1)*

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 22/012-2-4279/2, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009 vom 29.7.2009) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

www.bmf.gv.at
BMF FINANZAMT

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
29. Juli 2009
DVR 0009229
Tel. (02262) 707
EW-AZ 22/012/2/4279/2

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 22.800 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert 16.900 Euro.
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 32,82 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Abkürzungen

AbgÄG 1982	*Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982*
ATS	*Österreichische Schilling*
BAO	*Bundesabgabenordnung*
BewG	*Bewertungsgesetz 1955*
BGBl.	*Bundesgesetzblatt*
EW	*Einheitswert*
bes. EW	*besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG*
EW-AZ	*Einheitswert-Aktenzeichen*
GrStG	*Grundsteuergesetz 1955*

Erläuterungen

Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung gilt die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 3 Bundesabgabenordnung).
Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Erwerben.

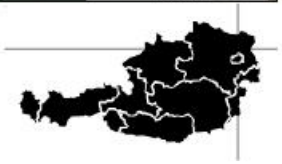
www.bmf.gv.at
BMF FINANZAMT

UMWELT BUNDES AMT

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft





Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Obergänserndorf 594/1 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)


bwsg

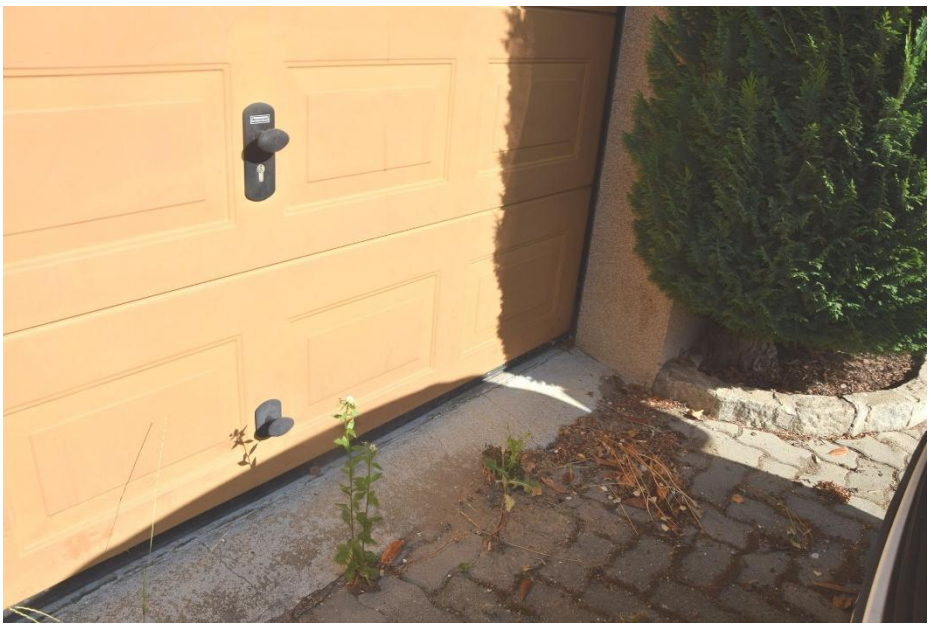


























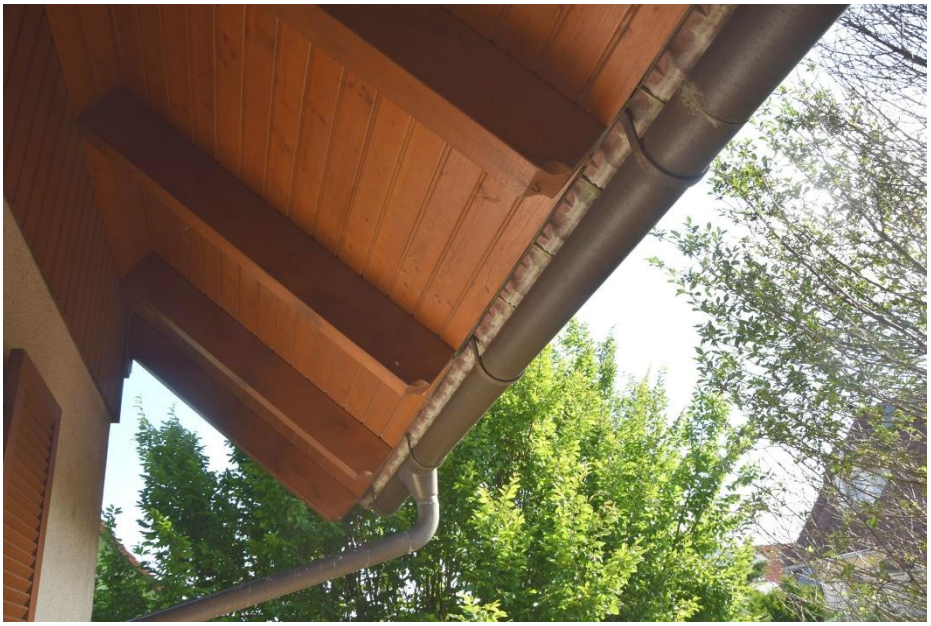













Altpapier
Biomüll
Restmüll















































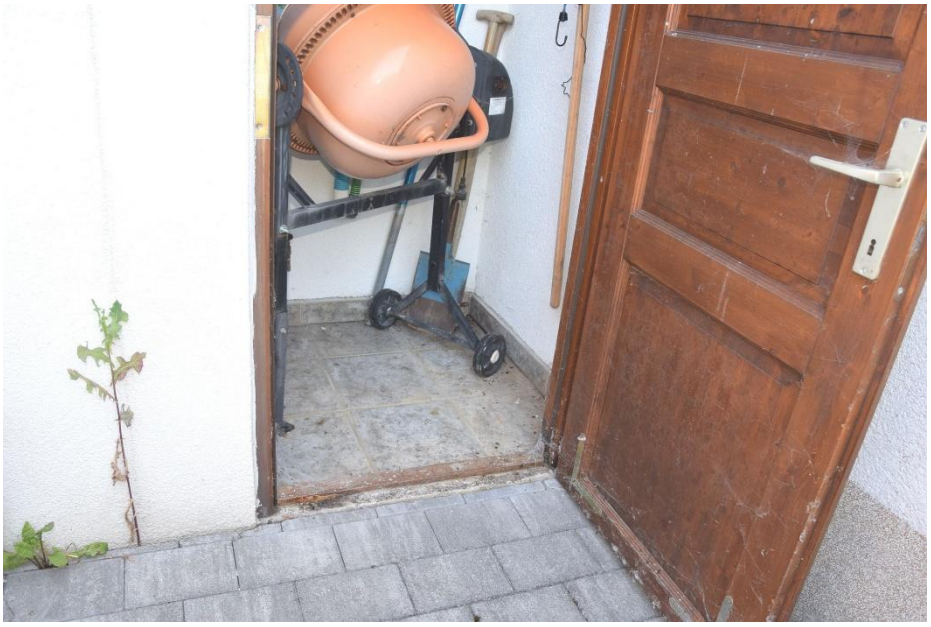































EGGER HOME


Laminate Flooring
COMFORT
EGGER



























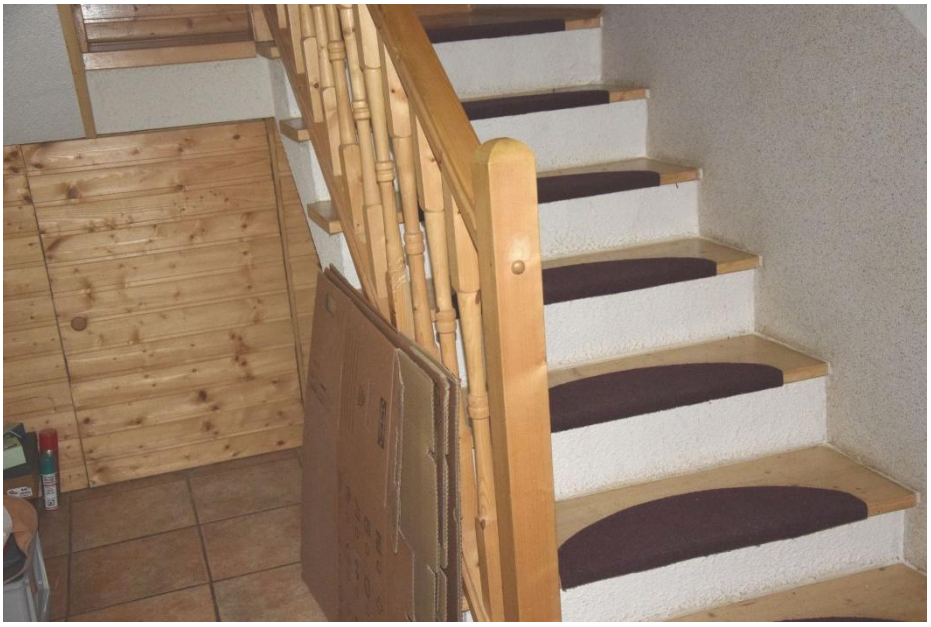



BOX-11
BAUHAU

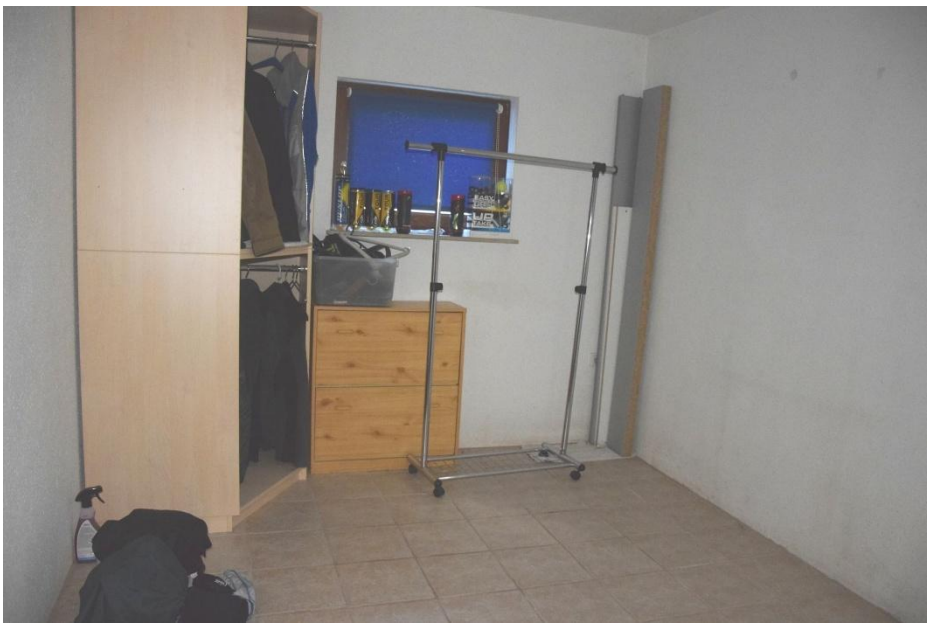




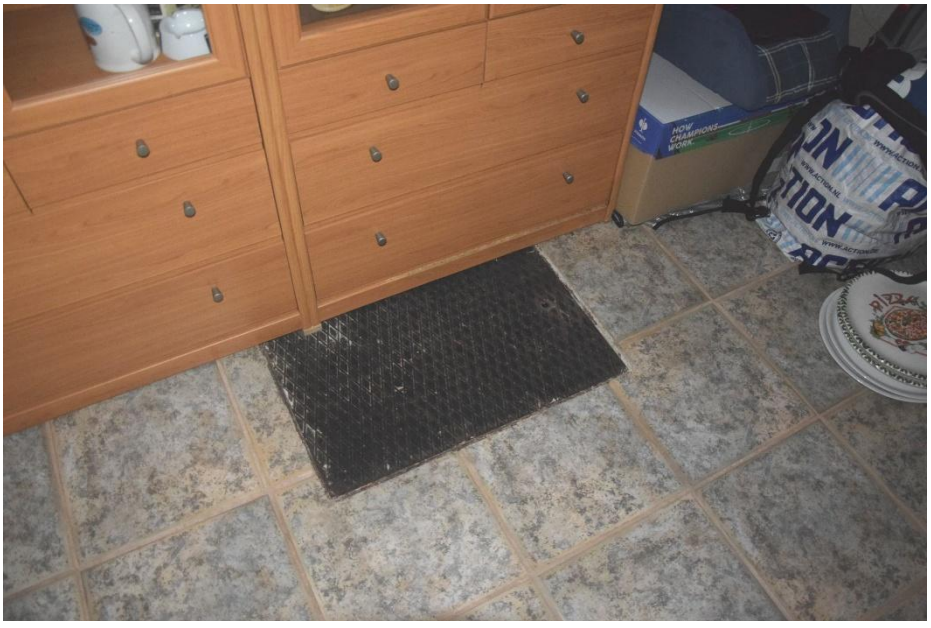





NIKE



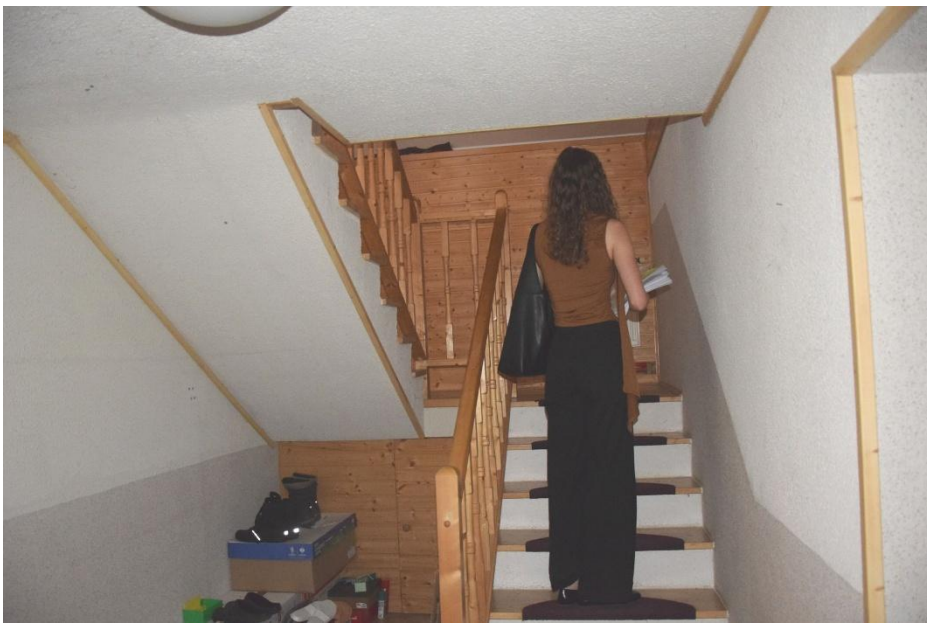




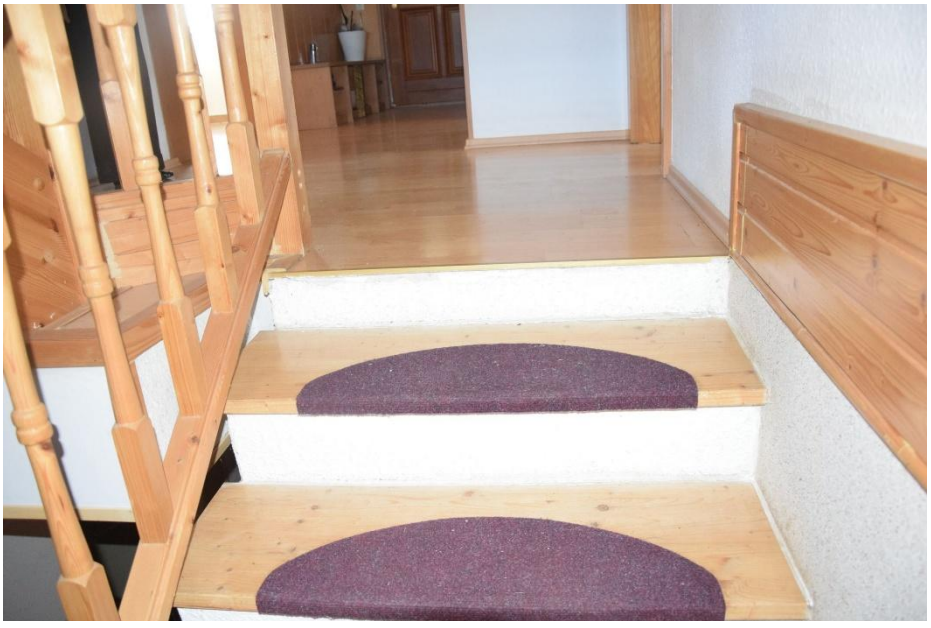

microstar


microst


SAUNA



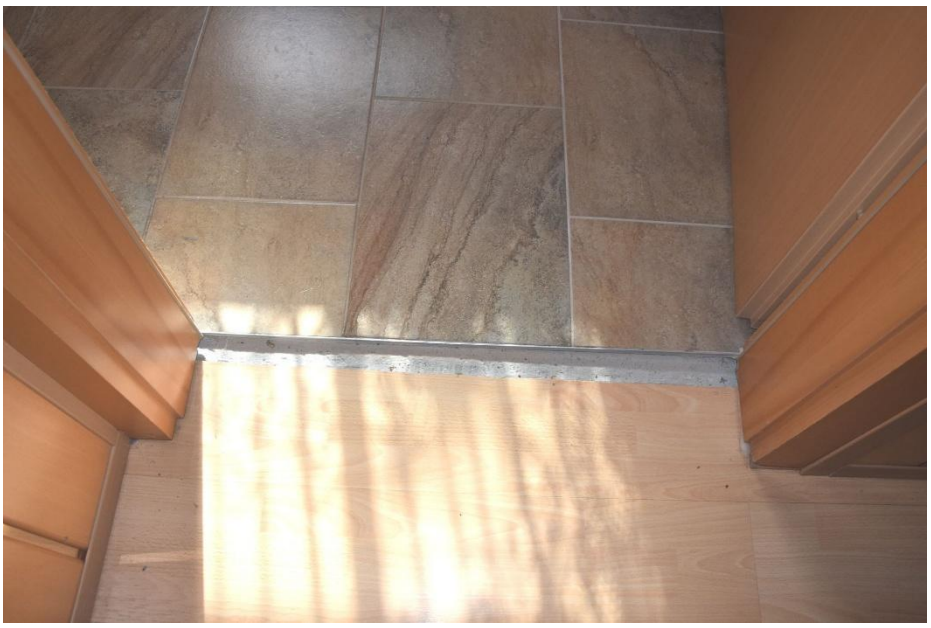


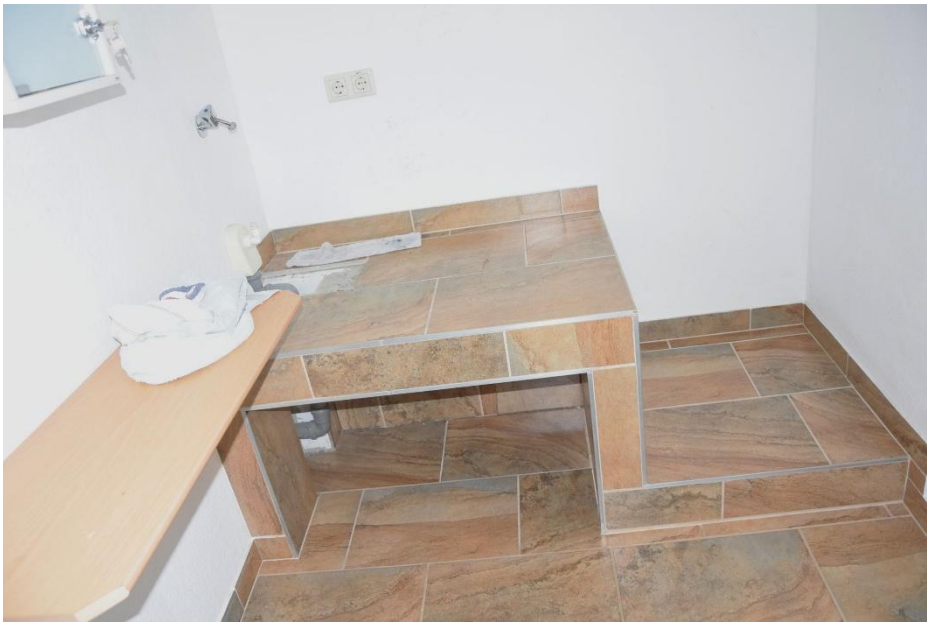















ULTRON HMC











































































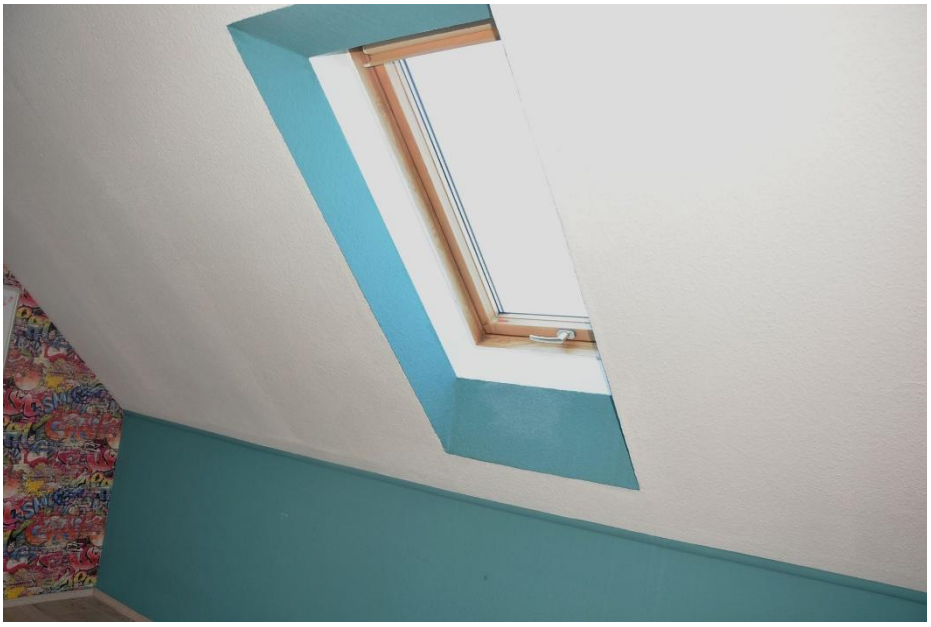













FCB

















