

Bezirksgericht Wiener Neustadt  
Maria-Theresien-Ring 3b  
2700 Wiener Neustadt



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO  
*Christoph Menhofer*

Datum: 09.02.2026

Zeichen: 4782/25

Aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichts Wiener Neustadt vom 11.07.2025 GZ: 28 E 445/25d - 0 wird umseitiges

## W E R T E R M I T T L U N G S G U T A C H T E N

in der bewilligten Zwangsversteigerung erstattet.



Gericht	Bezirksgericht Wiener Neustadt Richterin: Mag. Susanne Hojka Beschluss vom: 11.07.2025 Gerichtszahl: 28 E 455/25d
Betreibende Partei	KGV Garten- und Tierfreunde am Laaerberg Urselbrunnengasse Parzelle 177, 1100 Wien Vereinsregisternummer 922287011
Vertreten durch	Göbel & Kolar Rechtsanwälte GmbH Florianigasse 19/7, 1080 Wien
Verpflichtete Partei	Jasmin Hodzic KLG Garten- und Tierfreunde Parz. 118, 1100 Wien
Auftrag	Verkehrswertermittlung des Wohnungseigentumsobjektes
Grundbuchskörper	Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Katastralgemeinde (KG): 23408 Felixdorf Einlagezahl (EZ): 60 Grundstücksnummer (Gst Nr.): 148/6 und 149/1 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 35 Anteil 214/1638
Zweck	Zwangsversteigerung
Bewertungsgegenstand	Eigentumswohnung Top 1a (BLNr. 35) 2603 Felixdorf, Hauptstraße 19
Bewertungsstichtag	24.11.2025
Befundaufnahme	24.11.2025
Verkehrswert	100.000,00€ <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>7</b>
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	9
1.2.1	<i>Haftung</i>	9
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	10
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	10
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	10
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	12
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	12
1.3.1	<i>LBG</i>	12
1.3.2	<i>Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert</i>	12
1.3.3	<i>Wirtschaftliche Einheit</i>	14
1.3.4	<i>Einheitswert</i>	14
1.3.5	<i>Herstellungskosten</i>	15
1.3.6	<i>Umsatzsteuer</i>	15
1.3.7	<i>Rechenmodus</i>	16
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	16
<b>2</b>	<b>BEFUND</b>	<b>18</b>
2.1	ALLGEMEINES	18
2.2	ERHEBUNGEN	19
2.3	GRUNDBUCHSDATEN	20
2.3.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:</i>	20
2.3.2	<i>Aufschrift</i>	21
2.3.3	<i>A1 Blatt</i>	21
2.3.4	<i>Das A2 Blatt</i>	23
2.3.5	<i>Das B Blatt</i>	23
2.3.6	<i>Das C Blatt</i>	23
2.4	STANDORTANALYSE	26
2.4.1	<i>Makrostandort</i>	26
2.4.2	<i>Mikrostandort</i>	28
2.5	GRUNDSTÜCKSDATEN	30
2.6	OBJEKTDATEN	41
2.6.1	<i>Übersicht Wohnhausanlage</i>	41
2.6.2	<i>Übersicht Wohnungseigentumsobjekt</i>	44
2.7	FOTODOKUMENTATION	48
<b>3</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>53</b>

3.1	ALLGEMEINES ZUM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	54
3.1.1	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	56
3.1.2	<i>Ermittlung der Vergleichswerte</i>	56
<b>4</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>62</b>
4.1	WAS BEDEUTET DER VERKEHRSWERT IM ÜBERTRAGENEN SINN?	62
4.2	WARUM ENTSpricht DER VERKEHRSWERT NICHT ZWINGEND DEM SPÄTEREN KAUFPREIS?	62
4.3	ERKLÄRUNGSABSCHNITT: WAS KANN EIN GUTACHTEN LEISTEN – UND WAS NICHT?	62
4.4	VERÄUßERUNG IM INSOLVENZ-/ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN	63
4.4.1	<i>Allgemein</i>	63
4.4.2	<i>Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren</i>	63
4.5	VERKEHRSWERT	64
<b>5</b>	<b>BEILAGEN</b>	<b>67</b>
5.1	ANWESENHEITSPROTOKOLL	67
5.2	GRUNDBUCH	68
5.3	PDF DOKUMENTE	70

## Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AW	Aufschließungsgebiet Wohngebiet
BB	Bauland Betriebsgebiet
BD	Bauland Dorfgebiet
BG	Bauland Geschäftsgebiet, Bezirksgericht (Kontext)
BGF	Bruttogrundfläche
BI	Bauland Industriegebiet
BK	Bauland Kerngebiet
BK-nB	Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung
BM	Bauland Gemischtes Baugebiet
BW	Bauland Wohngebiet
BW-nB	Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
dh.	das heißt
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
FläWi	Flächenwidmung
GHg	Grünland Hausgärten
GKA	Grundkostenanteil
GI	Grünland Landwirtschaft
GlF	Grünland Land- und Forstwirtschaft
GP	Grünland Parkanlage
GST	Grundstück
GST-Nr.	Grundstücksnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
km <sup>2</sup>	Quadratkilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
m	Meter
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NF / NFL	Nutzfläche (vermietbar/verkaufbar)
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OG	Obergeschoß

p.a.	pro Jahr
p.m.	pro Monat
Stk.	Stück
STP	Stellplatz
u.	und
udgl.	und der gleichen
usw.	und so weiter
VKW	Verkehrswert
W	Bauland Wohngebiete
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz bzw. Wohnungseigentümergeinschaft oder Wohnungseigentumsgesetz (Kontext)
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
Z	Ziffer
€	Euro
§	Paragraph
%	Prozent

# 1 Allgemeines

## 1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

- Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.
- Flächenmaße sind in m<sup>2</sup> angegeben, wenn nicht anders angeführt.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.
- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden. Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen bzw. Angaben anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen.
- Festgestellt wird ausschließlich der Wert der Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.
- Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern, Nachbarn und Behörden ergaben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.
- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr

augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und beurteilt werden. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen.

- Die Funktion der Gerätschaften sowie der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom etc.) wird vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme nicht überprüft, da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht. Es wird von einem ordnungsgemäßen Zustand der Geräte ausgegangen. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Andernfalls wird lediglich die Küchenausstattung unter dem Punkt Zubehör im Gutachten angeführt und bewertet.
- Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen sowie auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien und Techniken (wie z.B. Beton mit hohem Aluminiumoxidzementgehalt, Asbest, Kalziumchlorid, etc.) verwendet wurden.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten unabhängig von deren Grundbucheintragung.
- Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den erhobenen bzw. übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von

Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen sind nicht Gegenstand des Auftrages.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes in Markt konformer Ausführung ausgegangen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern sowie Eigentümern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- 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. Auf die ÖNORM B 1802 wird diesbezüglich verwiesen.
- Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.
- Sollten sich neue den Wert verändernde Erkenntnisse hinsichtlich Bewilligungen, Bescheiden, Auflagen, Verträgen und dergleichen ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. In diesem Fall behält sich der Sachverständige das Recht eine Änderung bzw. Anpassung seines Gutachtens vor.

## **1.2 Erklärung des Sachverständigen**

### **1.2.1 Haftung**

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachten- oder Wertindikationsstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren

Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus dem unter Zugrundelegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

Für die Richtigkeit der im Gutachten angeführten Auskünfte von Ämtern sowie an der Befundaufnahme teilgenommenen Personen kann keine Gewähr übernommen werden.

### **1.2.2. Unabhängigkeit**

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) objektiv und unparteiisch erstellt (Vgl. TEGOVA, Europäische Bewertungsstandards, S. 2.10).

### **1.2.3. Urheberrecht**

Das Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag Dritten abzutreten.

### **1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wird auch auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Verwiesen wird auch darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Bei dem gegenständlichen Objekt liegt ein angemessener Verwertungszeitraum innerhalb von 6 bis 12 Monaten.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potenziellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind. Weiters empfiehlt der Sachverständige jedem Interessenten nachdrücklich, vor einem etwaigen Erwerb der Liegenschaft diese zu besichtigen, um sich selbst ein Bild über den tatsächlichen Zustand sowie über die Ausstattung der Immobilie machen zu können.

Die Ausführungen des Sachverständigen beruhen auf seine derzeitige Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und nicht ganz vollständig sein muss. Welche Fakten dem Sachverständigen bekannt sind, finden sich unter dem Punkt Befund. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor.

Für etwaige Abweichungen von dem vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.

Bei der Wertermittlung wird von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.

Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen sind nicht Gegenstand der Beauftragung und werden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten werden mittels prozentualer oder absoluter Abschläge berücksichtigt.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie allenfalls Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung und sonstigen Einrichtungen sind ebenso nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind

in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

### **1.2.5. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)**

*„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.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 3.3)*

## **1.3 Begriffsdefinitionen**

### **1.3.1 LBG**

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) hat die alte Realschätzung aus 1897 ersetzt und dient dazu, als Orientierungs- und Entscheidungshilfe einen rechtlichen Rahmen zu geben, ohne allzu enge Grenzen für diese Tätigkeiten zu ziehen.

Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie beispielsweise im Enteignungsverfahren.

Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

### **1.3.2 Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert**

Im LBG wird der Verkehrswert in § 2 Absatz 2 und 3 wie folgt definiert:

*„Abs. 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

*Abs. 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (LBG BGBl. Nr. 150/1992)*

Im redlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert auch als Marktwert bezeichnet, im Steuerrecht als „gemeiner Wert“, wie in §10(2) BewG analog dem LBG definiert.

### **Belastungs- und Veräußerungsverbot**

Liegt auf einer Liegenschaft oder einem ideellen Anteil ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB vor, handelt es sich um ein dinglich wirkendes höchstpersönliches Recht, das gegenüber jedermann beachtlich ist. Eine Veräußerung oder Belastung bedarf zwingend der Zustimmung des Berechtigten.

Nach § 2 Abs. 1 LBG ist der Verkehrswert jener Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften sowie der sonstigen Beschaffenheit und Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse erzielbar wäre. Das Belastungs- und Veräußerungsverbot stellt jedoch kein objektbezogenes, marktrelevantes Merkmal dar, sondern ein subjektives Rechtsverhältnis zwischen bestimmten Personen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 22.10.2013, Zl. 2012/10/0141 (RIS) ausgesprochen, dass eine Bewertung eines solchen Verbotes mangels allgemein anerkannter Bewertungsmethodik nicht möglich ist und daraus kein automatischer wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert abzuleiten ist.

Als gerichtlich beeidigter Sachverständiger stelle ich daher klar, dass ein verbüchertes Belastungs- und Veräußerungsverbot nicht im Verkehrswert zu berücksichtigen ist. Eine wertmäßige Bedeutung kommt ihm ausschließlich im Rahmen eines subjektiven Individualwertes zu, nicht jedoch bei der Ermittlung des objektiven Verkehrswertes gemäß § 2 LBG.

### 1.3.3 Wirtschaftliche Einheit

Von einer wirtschaftlichen Einheit spricht man, wenn Wirtschaftsgüter zusammengefasst werden, die nach der Verkehrsanschauung zusammengehören und denselben Eigentümer angehören. Ausnahmen sind Wirtschaftsgüter von Ehegatten und eingetragenen Partnern.

*„(1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.*

*(2) Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.*

*(3) Die Vorschriften der Abs. 1 und 2 gelten nicht, soweit eine Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgeschrieben ist.“ (§ 2 BewG 1955, BGBl. Nr. 148/1955 idgF)*

Die wirtschaftliche Einheit kann aus einem Wirtschaftsgut (z.B. Bauplatz) oder aus vielen Wirtschaftsgütern (z.B. Eigentumswohnung und direkt zugeordnete Stellplätze) bestehen.

Die Beurteilung, ob es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt, richtet sich danach wie die Objekte am Markt typischerweise gehandelt werden und die Situation (Lage, Beschaffenheit, Anordnung, etc.) vorgefunden wird.

Des Weiteren wird beurteilt, ob ein möglicher „Paketabschlag“ vorgenommen werden muss. D.h. wenn mehrere Objekte gemeinsam verkauft werden, kann der Gesamtpreis etwas niedriger liegen als die Summe der Einzelwerte, weil der Markt das Paket als Einheit betrachtet.

### 1.3.4 Einheitswert

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer, sowie die Grunderwerbsteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen und durch Schenkungen.

Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Aus dem Einheitswert kann kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden.

### 1.3.5 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten oder Neubaukosten sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzuwenden, die seinerzeit für die Errichtung aufgewendet wurden, sondern die zum Bewertungsstichtag herrschenden Neuerrichtungskosten.

In den Herstellungskosten sind neben den Bauwerkskosten auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten beinhaltet.

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

### 1.3.6 Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist immer dann in Ansatz zu bringen, wenn das zu bewertende Objekt nach allgemeiner Verkehrsauffassung zur Eigennutzung dient, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

*„Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern, ist die Umsatzsteuer zB. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.“ (ÖNORM B-1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt.4.5.)*

*Hingegen sind Objekte, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zur Erzielung von Einkünften dienen, somit den Eigentümer zum Vorsteuerabzug berechtigen, netto zu bewerten. (Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 190)*

Wird die zu bewertende Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

### **1.3.7 Rechenmodus**

Die Berechnungen werden programmunterstützt auf zig Dezimalstellen genau im Hintergrund berechnet, jedoch für eine bessere Übersicht gerundet ausgegeben. Augenscheinliche Rechenfehler bei händischer Nachkontrolle der gerundet ausgegeben Ergebnisse, können daher zu Abweichungen führen.

### **1.4 Bewertungsverfahren**

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit des Verwertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und auf dem Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse, wie Affektionswerte und Spekulationsgesichtspunkte, sind aus dem Bewertungsverfahren auszuschließen. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Sachwertverfahren und**
- **das Ertragswertverfahren.**

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

## 2 Befund

### 2.1 Allgemeines

1. Ortsaugenschein	25.08.2025 (Objekt verschlossen!)
2. Ortsaugenschein	24.11.2025 Beginn: 08:00 Uhr Ende: 08:45 Uhr
Erhebungen Gemeinde	25.08.2025 von 10:00 Uhr bis 10:45 Uhr
Befundaufnahme	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung	Sandra Kantauer, MBA
Weitere anwesende Personen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gabriele Ableidinger (Zeugin)</li> <li>- Heimo Hausberger (Schlosser)</li> <li>- Katharina Heiling (Gerichtsvollzieherin)</li> </ul>
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- keine Auskünfte erteilt
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigentümer war bei Befundaufnahme nicht anwesend</li> <li>- In den Planunterlagen wird die zu bewertende Wohnung Top 1a als Top 2 bezeichnet!</li> <li>- Die komplette Liegenschaft steht in Eigenverwaltung von Herrn Jasmin Hodzic, es gibt keine ordentliche Verwaltung.</li> <li>- Es wurden weder Mietvertrag noch Informationen zum Mietzins, noch Betriebskosten genannt oder eventuelle Kautionshöhe oder eventuelle Mietzinsvorauszahlungen genannt.</li> <li>- Bei der Gemeinde besteht für die <u>gesamte</u> Liegenschaft eine offene Forderung in Höhe von 16.336,70 EUR per August 2025.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Am 12.12.2022 wurde eine Baubewilligung zum Umbau und Adaptierung des bestehenden Wohnhauses erteilt. Laut Auskunft der Gemeinde ist die Baubewilligung noch aufrecht. Eine Fertigstellungsanzeige wurde noch nicht abgegeben – die Baubewilligung ist noch gültig!</li> </ul>
Besondere Annahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachdem keine Informationen zum Mietverhältnis vorgelegt wurden und weder Eigentümer noch Mieter zum Termin anwesend waren, muss vom „Worst Case“ eines unbefristeten Mietverhältnisses zum Basis-Richtwert ausgegangen werden.</li> </ul>

## 2.2 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abfrage aktueller Grundbuchsauszug</li> <li>- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden)</li> <li>- diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten</li> <li>- Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes</li> <li>- Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums</li> <li>- Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria</li> <li>- Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich</li> <li>- Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Gemeindeabgaben wurden eingeholt.</li> </ul>
---	--

## Offene Abgaben

Offene Abgaben bei der Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 16.336,70 EUR für die <u>gesamte</u> Liegenschaft per August 2025</li> </ul>
---------------------------------	---

- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- BLNr. 35 entspricht 214/1.638 Anteilen bzw. 13,10% am Gesamthaus bzw. 2.140,11€ an den offenen Liegenschafts-abgaben, gemessen an den grundbücherlichen Nutzwerten.</li></ul> |
|--|---|

## 2.3 Grundbuchsdaten

Die Wertermittlung erfolgt generell unter der Annahme der Geldlastenfreiheit, sämtliche Pfandrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote (siehe auch Pkt. 1.3.2) bleiben unberücksichtigt. Ebenso außerbücherliche Rechte und Lasten, sofern diese nicht vom Auftraggeber bekanntgegeben und dokumentiert wurden.

Der Grundbuchsauszug wurde in eingeschränkter Form auf die zu bewertende BLNr. 35 abgerufen.

### 2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

Das Grundbuch ist öffentlich und es besteht für Jeden das Recht auf Einsichtnahme. Für die Führung des allgemeinen Grundbuches ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

Jede Grundbuchseinlage besteht aus Aufschrift, dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

## 2.3.2 Aufschrift

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23408 Felixdorf EINLAGEZAHL 60  
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

```
*****  
*** Eingeschränkter Auszug ***  
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 35 ***  
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***  
*****  
Letzte TZ 2987/2025  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
```

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbucheinsicht etwas geändert hat.

Als vorläufige Plombe oder als Plombe wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern.

## 2.3.3 A1 Blatt

Im A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern (GST-NR), auf. Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde als im Kopf des Grundbuchsauszugs angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
148/6   G GST-Fläche            *    1050
        Baufl.(10)              26
        Gärten(10)              1024
149/1   G GST-Fläche            *    617
        Baufl.(10)              476
        Gärten(10)              141  Hauptstraße 19
GESAMTFLÄCHE                    1667
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

## G

Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein „G“ befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung an solchen Grundstücken nicht mehr möglich ist). Der Grenzkataster dient zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich.

Befindet sich daher neben der GST-Nummer kein G bedeutet dies, dass die Grenzen und damit die Fläche nicht gesichert sind und es zu Abweichungen kommen kann, wird das GST einmal durch einen Geometer vermessen.

## BA(Nutzung)

Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstige) auf. Diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu.

\*

Befindet sich neben „BA(Nutzung)“ (= wofür wird diese Fläche genutzt! Nicht zu verwechseln mit der Flächenwidmung!) ein Stern (\*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Dies bedeutet wiederum, dass das Grundstück noch nicht im Grenzkataster aufgenommen wurde und die Fläche nicht gesichert ist.

## Fläche

Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis „Änderung der Fläche in Vorbereitung“

angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

### 2.3.4 Das A2 Blatt

Das A2-Blatt enthält mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (z.B. das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

```
***** A2 *****  
1 a 9417/2016 Zuschreibung Gst Gst 148/6 aus EZ 460  
4 a gelöscht
```

### 2.3.5 Das B Blatt

Im Eigentumsblatt sind der/die Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Außerdem wird jedenfalls die Urkunde angeführt, die die Grundlage für den Eigentumserwerb war. Sie wird in der Urkundensammlung verwahrt. Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (z.B. Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung, Konkurs etc.), so ist das ebenfalls im B-Blatt eingetragen.

```
***** B *****  
35 ANTEIL: 214/1638  
Jasmin Hodzic  
GEB: 1995-05-16 ADR: KLG Garten- und Tiefreunde Parz. /118, Wien 1100  
a 8012/2017 Wohnungseigentum an Top 1A  
b 7357/2021 Kaufvertrag 2021-08-11 Eigentumsrecht
```

### 2.3.6 Das C Blatt

Es enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (z.B. Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Dienstbarkeiten (Servitut), Bestands-, Vor- oder Wiederkaufsrechte). Solche Belastungen können sich auf die gesamte Liegenschaft oder auf bestimmte Eigentumsanteile erstrecken. In letzterem Fall wird durch den Vermerk "auf Anteil B-LNR..." darauf hingewiesen.

Belastungs- und Veräußerungsverbote bleiben zur Feststellung eines Verkehrswertes unberücksichtigt (gemäß Pkt. 1.3.2).





```
***** C *****
11 a 7357/2021 Pfandurkunde 2021-07-29
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
    für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen
    (FN 107016b)
    b gelöscht
14 a 231/2024 Rückstandsausweis 2023-12-18
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 17.885,61
    Antragskosten EUR 200,-- für
    Marktgemeinde Felixdorf
    (28 E 94/24k)
15 a 232/2024 Rückstandsausweis 2023-12-20
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 6.796,31
    Antragkosten EUR 150,-- für
    Marktgemeinde Felixdorf
    (28 E 93/24p)
```

- 16 a 5190/2024 Zahlungsbefehl 2024-07-12  
PFANDRECHT vollstr EUR 3.661,98  
darin enthaltene Nebenforderung EUR 333,59  
samt 4 % Zinsen aus 3.328,39 EUR seit 31.01.2024  
4 % Zinsen aus 13,21 EUR seit 06.02.2024  
4 % Zinsen aus 234,48 EUR seit 06.02.2024  
4 % Zinsen aus 24,54 EUR seit 06.02.2024  
4 % Zinsen aus 61,36 EUR seit 06.02.2024  
Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2024-05-27  
Antragskosten EUR 397,18 für  
go green energy GmbH & Co KG (27 E 840/24h)
- b 5190/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 60 KG 23408 Felixdorf  
EZ 3408 KG 23443 Wiener Neustadt  
EZ 3754 KG 23443 Wiener Neustadt
- 17 a 6368/2024 Rückstandsausweis 2024-09-05  
PFANDRECHT vollstr EUR 3.714,85  
7,88 % Z aus EUR 3.224,24 ab 2024-09-05, Antragskosten EUR  
147,-- für  
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW)-Wien  
(27 E 1263/24i)
- b 6368/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 60 KG 23408 Felixdorf  
EZ 2408 KG 23443 Wiener Neustadt  
EZ 3754 KG 23443 Wiener Neustadt
- 18 auf Anteil B-LNR 35
- a 408/2025 EB-Wr.Neustadt 2025-02-04  
PFANDRECHT vollstr EUR 311,82  
Antragskosten EUR 63,-- für  
KGV Garten- und Tierfreunde am Laaerberg (Vereinsnummer  
922287011)  
(BG Favoriten - 24 E 76/24b)
- b 408/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 60 KG 23408 Felixdorf  
EZ 3408 KG 23443 Wiener Neustadt  
EZ 3754 KG 23443 Wiener Neustadt
- c gelöscht
- 19 auf Anteil B-LNR 35
- a 513/2025 Exekutionsantrag 2025-03-26, Exekutionsbewilligung  
2025-03-26  
PFANDRECHT vollstr EUR 3.451,20  
samt 4 % Z aus EUR 3.451,20 ab 2023-09-26  
Antragskosten EUR 390,68  
für KGV Garten- und Tierfreunde am Laaerberg (27 E 143/25k)
- b 513/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 60 KG 23408 C-LNR 19  
EZ 3408 KG 23443 C-LNR 11  
EZ 3754 KG 23443 C-LNR 14
- 20 auf Anteil B-LNR 35
- a 2987/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 3.452,21  
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-02  
für KGV Garten- und Tierfreunde am Laaerberg(28 E 445/25d)
- b 2987/2025 Teilabweisung eines Gesuchs um Zwangsversteigerung  
hins der Hereinbringung von 4 % Zinsen aus EUR 3.452,21  
seit 26.9.2023 (28 E 445/25d)

## 2.4 Standortanalyse

### 2.4.1 Makrostandort

Ortsname	Felixdorf
Bezirk	Wiener Neustadt
Lage im Großraum	<p>Felixdorf ist eine Marktgemeinde im Bezirk Wiener Neustadt in Niederösterreich mit 4575 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025).</p> <p>Die Marktgemeinde Felixdorf liegt im südlichen Industrieviertel im Steinfeld rund zehn Kilometer nördlich von Wiener Neustadt in Niederösterreich. Mit 2,54 Quadratkilometer ist sie die flächenmäßig viertkleinste Gemeinde Niederösterreichs. 10,66 Prozent der Fläche sind bewaldet.</p> <p>Die Gemeinde besteht aus der einzigen Katastralgemeinde Felixdorf. Felixdorf Markt ist die einzige Ortschaft sowie der einzige Siedlungsname.</p> <p>Die südliche Gemeindegrenze verläuft teilweise entlang eines Nebenzweigs des Tirolerbachs. Entlang des Nordrands der Gemeinde fließt der Hauptlauf der Piesting, deren Wasser knapp westlich des Brückenübergangs der Mohrstraße die Turbine eines Kleinwasserkraftwerks treibt.</p> <p style="text-align: right;"><i>(Quelle: wikipedia.at, 2025)</i></p>

Marktgemeinde <b>Felixdorf</b>	
Wappen	Österreichkarte
	
Basisdaten	
Staat:	 Österreich
Land:	 Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Wiener Neustadt ( <i>Land</i> )
Kfz-Kennzeichen:	WB
Fläche:	2,54 km <sup>2</sup>
Koordinaten:	8 47° 53' N, 16° 14' O
Höhe:	282 m ü. A.
Einwohner:	4.575 (1. Jan. 2025)
Bevölkerungsdichte:	1801 Einw. pro km <sup>2</sup>
Postleitzahl:	2603
Vorwahl:	02628
Gemeindekennziffer:	3 23 07
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptstraße 31 2603 Felixdorf
Website:	<a href="http://felixdorf.gv.at">felixdorf.gv.at</a>

Übersicht-Österreich



Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

Übersicht-Land



Abb.: Grafik Niederösterreich (Quelle: noe.gv.at)

## 2.4.2 Mikrostandort

<p>Grundstückslage</p>	<p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Adresse Hauptstraße 19 befindet sich sehr zentral, nahe dem Bahnhof.</p> <p>Das Gemeindeamt von Felixdorf ist in unmittelbarer Nähe.</p>								
<p>Lageplan  <i>(die Liegenschaft befindet sich neben dem Fußballplatz)</i></p>	 <p><i>Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)</i></p>  <p><i>Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)</i></p>								
<p>Verkehrslage, Verkehrsverhältnis, Anbindung  <i>(Angabe in 5 km Schritten)</i></p>	<p>Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="528 1794 1430 1939"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Anschlussstelle</th> <th>Entfernung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A2</td> <td>Süd Autobahn</td> <td>Leobersdorf Wöllersdorf</td> <td>ca. 10 km &lt; 10 km</td> </tr> </tbody> </table> <p>Der Bahnhof in Felixdorf ist weniger als 1 km entfernt.</p>	Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung	A2	Süd Autobahn	Leobersdorf Wöllersdorf	ca. 10 km < 10 km
Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung						
A2	Süd Autobahn	Leobersdorf Wöllersdorf	ca. 10 km < 10 km						

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 55 km erreichbar.

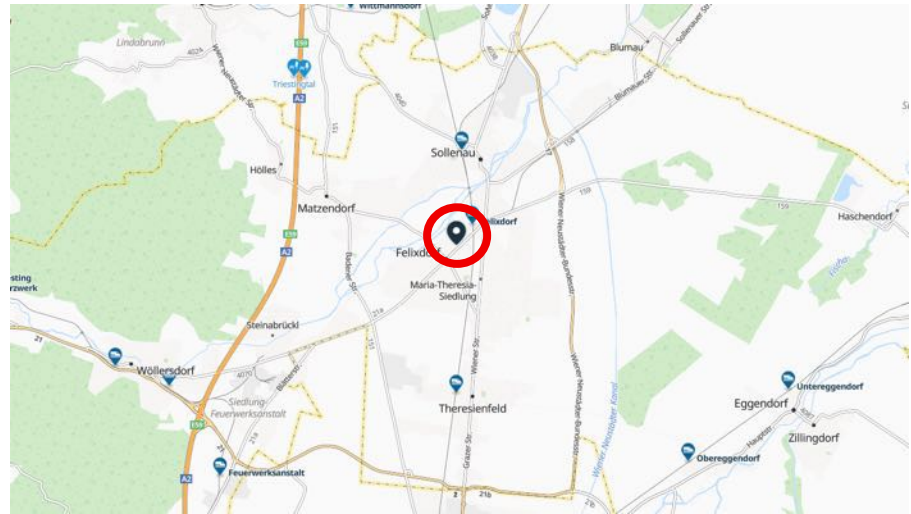


Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

## 2.5 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	1.667 m <sup>2</sup> gemäß Grundbuchsauszug  Die Grundstücke sind bereits im Grenzkataster eingetragen!
Digitale Katastermappe (DKM)	 <p>Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noegv.at)</p>

GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	<input checked="" type="checkbox"/>
Annähernd dreieckig	<input type="checkbox"/>
Annähernd trapezförmig	<input type="checkbox"/>
Unregelmäßig	<input type="checkbox"/>
Lang und schmal gezogen	<input type="checkbox"/>
Fahnenparzelle	<input type="checkbox"/>

NEIGUNG	x
eben	<input checked="" type="checkbox"/>
leicht hängend	<input type="checkbox"/>
hängend	<input type="checkbox"/>
stark hängend	<input type="checkbox"/>

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	<input type="checkbox"/>
Süden	<input type="checkbox"/>
Osten	<input type="checkbox"/>
Westen	<input type="checkbox"/>
Keine Neigung	<input checked="" type="checkbox"/>

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	x
Strom	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>
Kanal	<input checked="" type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>
Telefon	<input checked="" type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>
Satellit	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Senkgrube	<input type="checkbox"/>

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	<input type="checkbox"/>
Wasser	<input type="checkbox"/>
Kanal	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>
Telefon	<input type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>
Satellit	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Keine Information	<input type="checkbox"/>

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan weisen die Liegenschaften folgende Widmungen und Bebauungsbestimmungen auf:  <b>GSt-Nr. 149/1, Wohnhaus</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BK 6WE – Bauland Kerngebiete, maximal 6 Wohneinheiten</li> <li>- 60 % Bebauungsdichte</li> <li>- Geschlossene Bauweise</li> <li>- Bauklasse II bis 8 m</li> </ul> <b>GSt-Nr. 148/6, unbebautes Grundstück</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BW 2WE – Bauland Wohngebiete, maximal 2 Wohneinheiten</li> </ul>
------------------------------------	--

- 35 % Bebauungsdichte
- Offene Bauweise
- Bauhöhe: 7 bis 13m



Abb.: Flächenwidmung mit eigener Darstellung (Quelle: atlas.noe.gv.at)

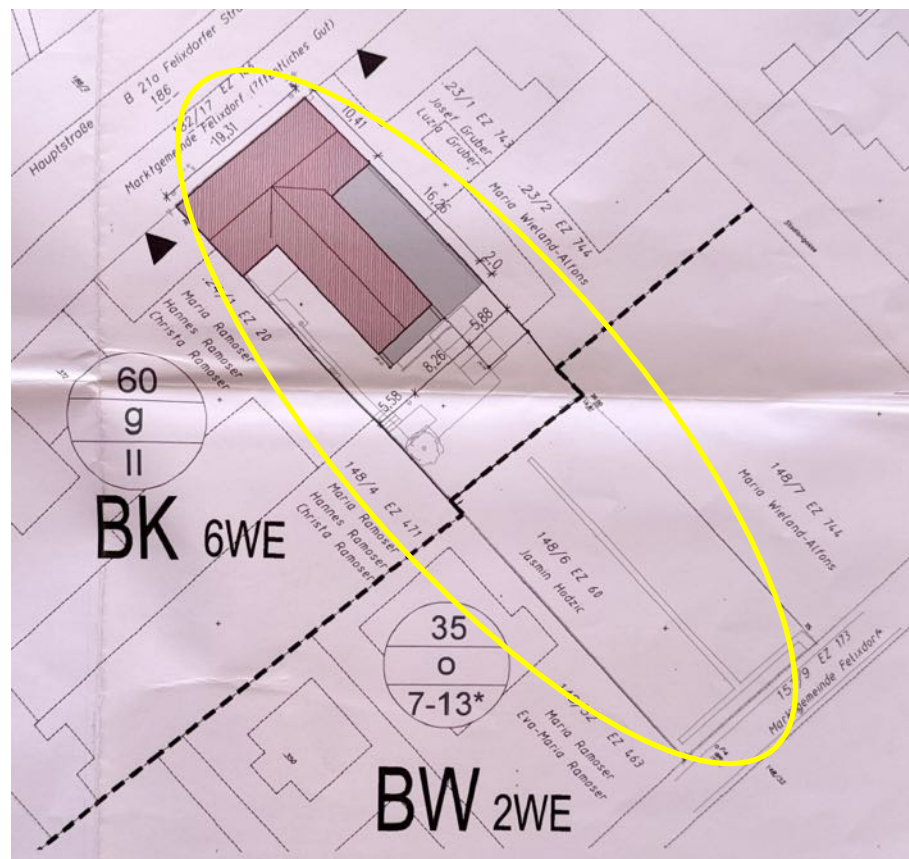


Abb.: Bebauungsplan (Quelle: Bewilligter Einreichplan 2022)

	<p><b>Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 16</b></p> <p><b>Bauland</b></p> <p>„(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:</p> <p>1. <u>Wohngebiete</u>, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.“</p> <p>2. <u>Kerngebiete</u>, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.“</p> <p>(§16 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015 idgF)</p>
--	---

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	<input checked="" type="checkbox"/>	Hauptstraße Durchzugsstraße; Viel Verkehr
Privatstraße	<input type="checkbox"/>	
durch Servitut gesichert	<input type="checkbox"/>	
befestigt	<input type="checkbox"/>	
nicht befestigt	<input type="checkbox"/>	

**Zusätzliche Grundstücksabfragen:**

Altlastenkataster

Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ.

GSt-Nr. 149/1



**Legende**

**Flächentyp**

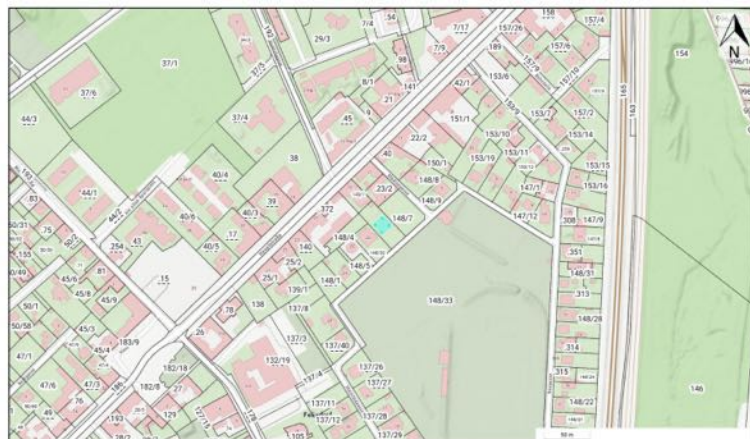
- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

**Status**

- erhebliche's Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast vorgeschlagen
- Altlast
- dekontaminiert vorgeschlagen
- dekontaminiert
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
- Beobachtung abgeschlossen

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: "Felixdorf 149/1 (Grundstück)"

GSt-Nr. 149/1



**Legende**

### Flächen

#### Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

#### Status

erhebliche Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

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: "Felixdorf 148/6 (Grundstück)"

Abb.: Altlastenkataster (Quelle: [altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten](http://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten))

### Anmerkungen:

umweltbundesamt<sup>®</sup>

Altlastenportal

Bundesministerium  
 Klimaschutz, Umwelt,  
 Energie, Mobilität,  
 Innovation und Technologie



Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). (Vgl. [umweltbundesamt.at/vfka](http://umweltbundesamt.at/vfka))

## Senderkataster

Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:

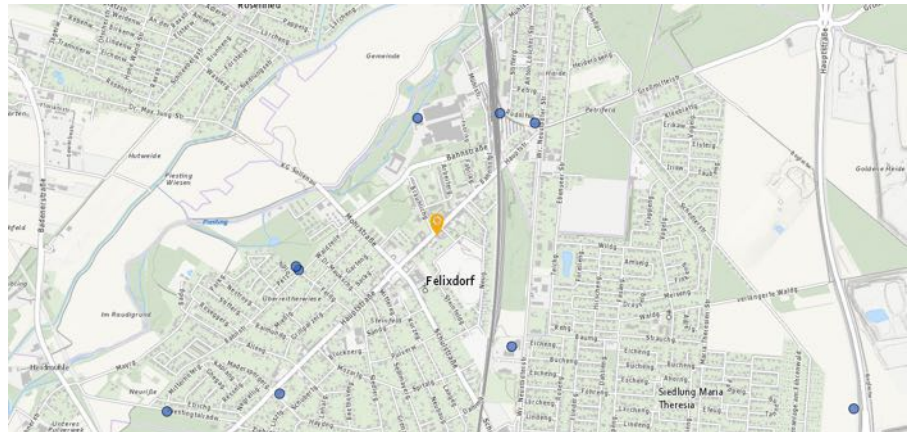


Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

**Zeichenerklärung:**

- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

### Anmerkungen:

Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten.

**Mobilfunk** umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.

**Rundfunk** beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in



**Anmerkungen:**

Bei der Abfrage des Lärmkatasters wird vor allem auf den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr Augenmerk gelegt. Zu dem Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die eben vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen.

Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastigung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen für alle Straßen dargestellt.

Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. KFZ pro Jahr.

Schwellenwerte:

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel  $L_{den}$  ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel  $L_{night}$  ein Wert von 50 dB. (Vgl. laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr)

Sonstige Gefahren,  
 HORA-Pass  
 (Natural Hazard Overview  
 & Risk Assessment Austria)

Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:

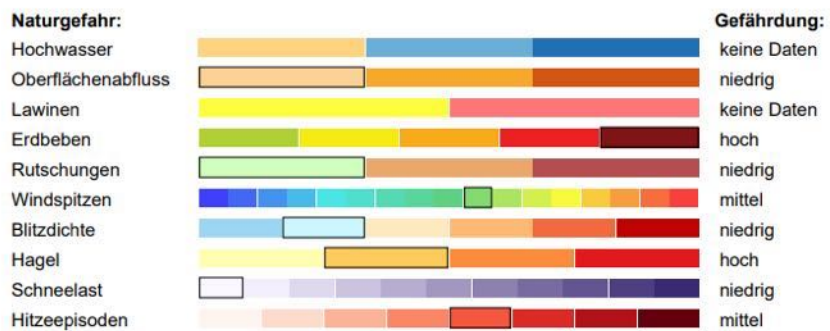
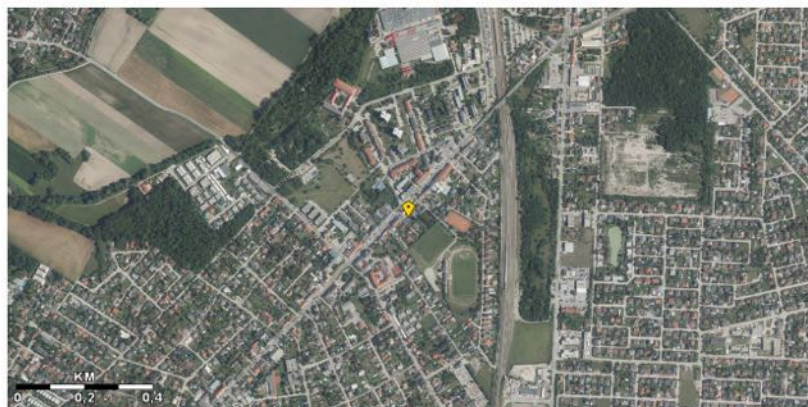


Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)

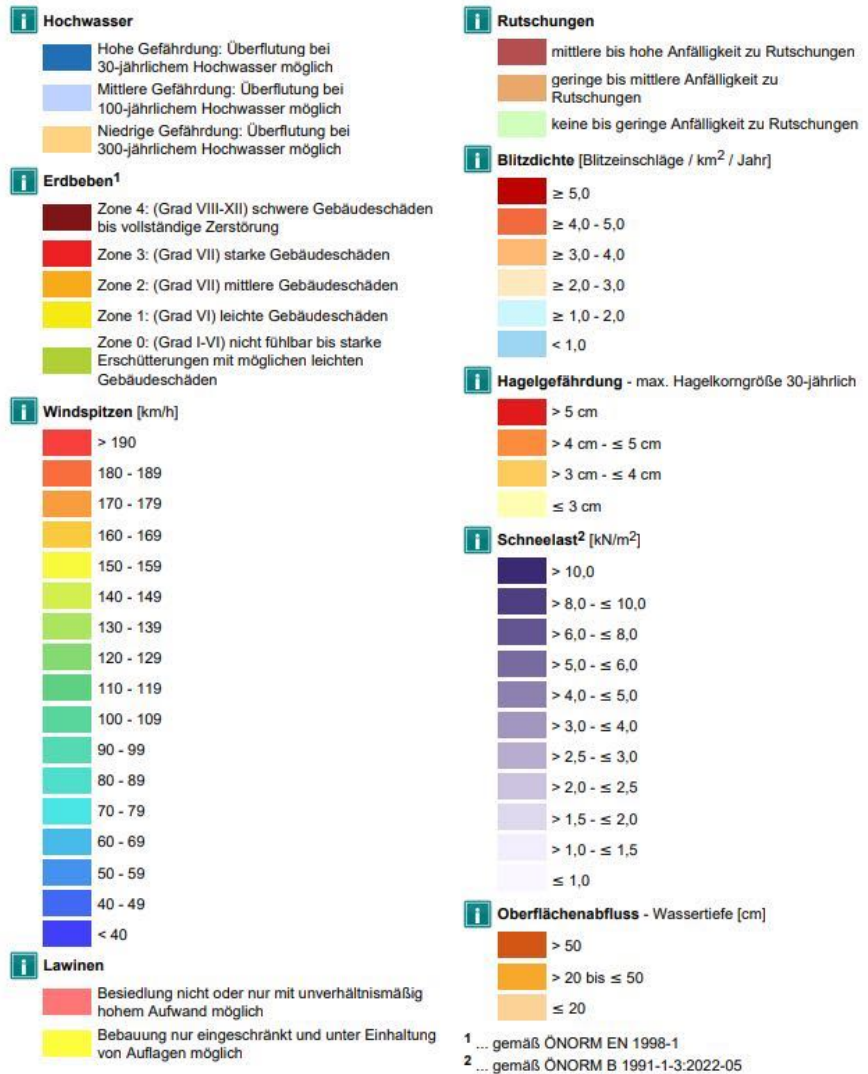


Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)






Detailabfrage  
Hochwasser:

Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 200- jährige Hochwasserereignisse gefährdet sind.



Abb.: Detailabfrage Hochwassergefahr (Quelle: hora.gv.at)

#### Zeichenerklärung Hochwasserrisiko zonierung:

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
-  Gewässerzuständigkeit
-  Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

#### Anmerkungen:

Das Lebensministerium und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten im Jahr 2002 das Projekt „Hochwasserrisiko zonierung Austria – HORA“, ein bundesweites Risiko zonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Ziel des Projektes HochwasserRisikoflächen Austria ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. (Vgl. hora.gv.at)

## 2.6 Objektdaten

### 2.6.1 Übersicht Wohnhausanlage

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	<input type="checkbox"/>
mittel	<input checked="" type="checkbox"/>
einfach	<input type="checkbox"/>
Fertigstellungsgrad	100%

BAUART	x
Ziegelmassiv	<input checked="" type="checkbox"/>
Betonmassiv	<input type="checkbox"/>
Holzmassiv	<input type="checkbox"/>
Holzriegel	<input type="checkbox"/>
Sonstige	<input type="checkbox"/>

GESCHOSSE	x
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Erdgeschoß	<input checked="" type="checkbox"/>
1.Obergeschoß	<input checked="" type="checkbox"/>
2.Obergeschoß	<input type="checkbox"/>
Dachgeschoß	<input type="checkbox"/>
Dachboden	<input type="checkbox"/>

DACHFORM	x
Satteldach 	<input checked="" type="checkbox"/>
Walmdach 	<input type="checkbox"/>
Pultdach 	<input type="checkbox"/>
Flachdach 	<input type="checkbox"/>
Mansardendach 	<input type="checkbox"/>
Sheddach 	<input type="checkbox"/>
Zeltdach 	<input type="checkbox"/>
Vieleckenwalmdach 	<input type="checkbox"/>
Krüppelwalmdach 	<input type="checkbox"/>
Schleppdach 	<input type="checkbox"/>
Nurdach 	<input type="checkbox"/>
Verschiedene Neigungen	<input type="checkbox"/>

DACHDECKUNG	x
Eternit	<input type="checkbox"/>
Ziegel	<input checked="" type="checkbox"/>
Beton	<input type="checkbox"/>
Blech	<input type="checkbox"/>
Folie	<input type="checkbox"/>
Bitumen	<input type="checkbox"/>
Gründach	<input type="checkbox"/>
Kiesdach	<input type="checkbox"/>

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	<input checked="" type="checkbox"/>
Thermoputz	<input type="checkbox"/>
Keine Dämmung	<input type="checkbox"/>

Abb.: Dachformen (Quelle: 11880-dachdecker.com)

FENSTER	x
Holz	<input type="checkbox"/>
Holz-Aluminium	<input type="checkbox"/>
Aluminium	<input type="checkbox"/>
Kunststoff-ISO	<input checked="" type="checkbox"/>
Kunststoff-Aluminium	<input type="checkbox"/>
Holzkasten	<input type="checkbox"/>
Jalousien / Raffstores	<input type="checkbox"/>
Rollläden	<input type="checkbox"/>

EINGANGSTÜR	x
Holz	<input checked="" type="checkbox"/>
Aluminium	<input type="checkbox"/>
Kunststoff	<input type="checkbox"/>
Sicherheitstür	<input type="checkbox"/>
Sicherheitsschloss	<input type="checkbox"/>

BODENBELÄGE	x
Parkett	<input type="checkbox"/>
Holzdielen	<input type="checkbox"/>
Laminat	<input checked="" type="checkbox"/>
Fliesen	<input checked="" type="checkbox"/>
PVC	<input type="checkbox"/>
Vinyl	<input type="checkbox"/>
Kork	<input type="checkbox"/>
Teppich	<input type="checkbox"/>

HEIZUNG	x
Zentral-Öl (lt. Auskunft Nachbar 1b)	<input checked="" type="checkbox"/>
Zentral-Holz	<input type="checkbox"/>
Zentral-Gas	<input type="checkbox"/>
Elektro	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Erdwärme	<input type="checkbox"/>
Hackschnitzel	<input type="checkbox"/>
Pellets	<input type="checkbox"/>
Solaranlage	<input type="checkbox"/>
Photovoltaik	<input type="checkbox"/>
Luftwärmepumpe	<input type="checkbox"/>
Kachelofen / feste Brennstoffe	<input type="checkbox"/>

WÄRMEABGABE über	x
Radiatoren	<input checked="" type="checkbox"/>
Fußboden	<input type="checkbox"/>
Decke	<input type="checkbox"/>
Wand	<input type="checkbox"/>
Infrarot	<input type="checkbox"/>

SONDERAUSSTATTUNG	x
Klimaanlage	<input type="checkbox"/>
Be- und Entlüftungsanlage	<input type="checkbox"/>
Alarmanlage	<input type="checkbox"/>
BUS-System	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>
barrierefrei	<input type="checkbox"/>

AUSSENANLAGEN	x
Wege / Flächen	<input type="checkbox"/>
Einfriedung	<input type="checkbox"/>
Begrünung	<input type="checkbox"/>
Garage / Carport	<input type="checkbox"/>
Stellplätze im Freien	<input type="checkbox"/>
Tiefgarage	<input type="checkbox"/>

rollstuhlgerecht	<input type="checkbox"/>
------------------	--------------------------

Pool	<input type="checkbox"/>
------	--------------------------

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	sehr gut	gut	mäßig	schlecht	sehr schlecht
Fenster	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dach	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizung/Klima/Lüftung/Sanitär	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine Angabe möglich!					
Allgemeine Flächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitärausstattung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wände/Decken/Böden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Information zu den Zustandsnoten:**

- k.A.** keine Angabe bzw. konnte nicht in Augenschein genommen werden
- Sehr gut:** Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf
- Gut:** Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf; nur kleinere Arbeiten notwendig
- Mäßig:** Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf vorhanden
- Schlecht:** Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel/Schäden auf, erheblicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf vorhanden, ein umfangreiches Sanierungskonzept wird empfohlen
- Sehr schlecht:** Das Gebäude bzw. die betreffenden Bauteile entsprechen in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

Baujahr	Anmerkung
2022	Erteilung Baubewilligung zu Umbau und Adaptierung des bestehenden Wohnhauses.  Laut Auskunft der Gemeinde ist die Baubewilligung noch aufrecht.  Der Bauakt findet sich im Anhang wieder.

## 2.6.2 Übersicht Wohnungseigentumsobjekt

Das zu bewertende Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoß, mit der Top Nummer 1a lt. Nutzwertgutachten und Grundbuchsauszug mit einer Nutzfläche von 76,56 m<sup>2</sup>.

Beim bewilligten Einreichplan aus dem Jahr 2022 wird die zu bewertende Wohnung als Top 2 geführt; auch mit 76,56 m<sup>2</sup>.

### Bestandsverhältnisse

Keine Angabe möglich; Eigentümer nicht anwesend!

### Vorschreibungen

Keine Angabe möglich! Laut Auskunft der Gemeinde steht die komplette Liegenschaft in Eigenverwaltung von Herrn Jasmin Hodzic.

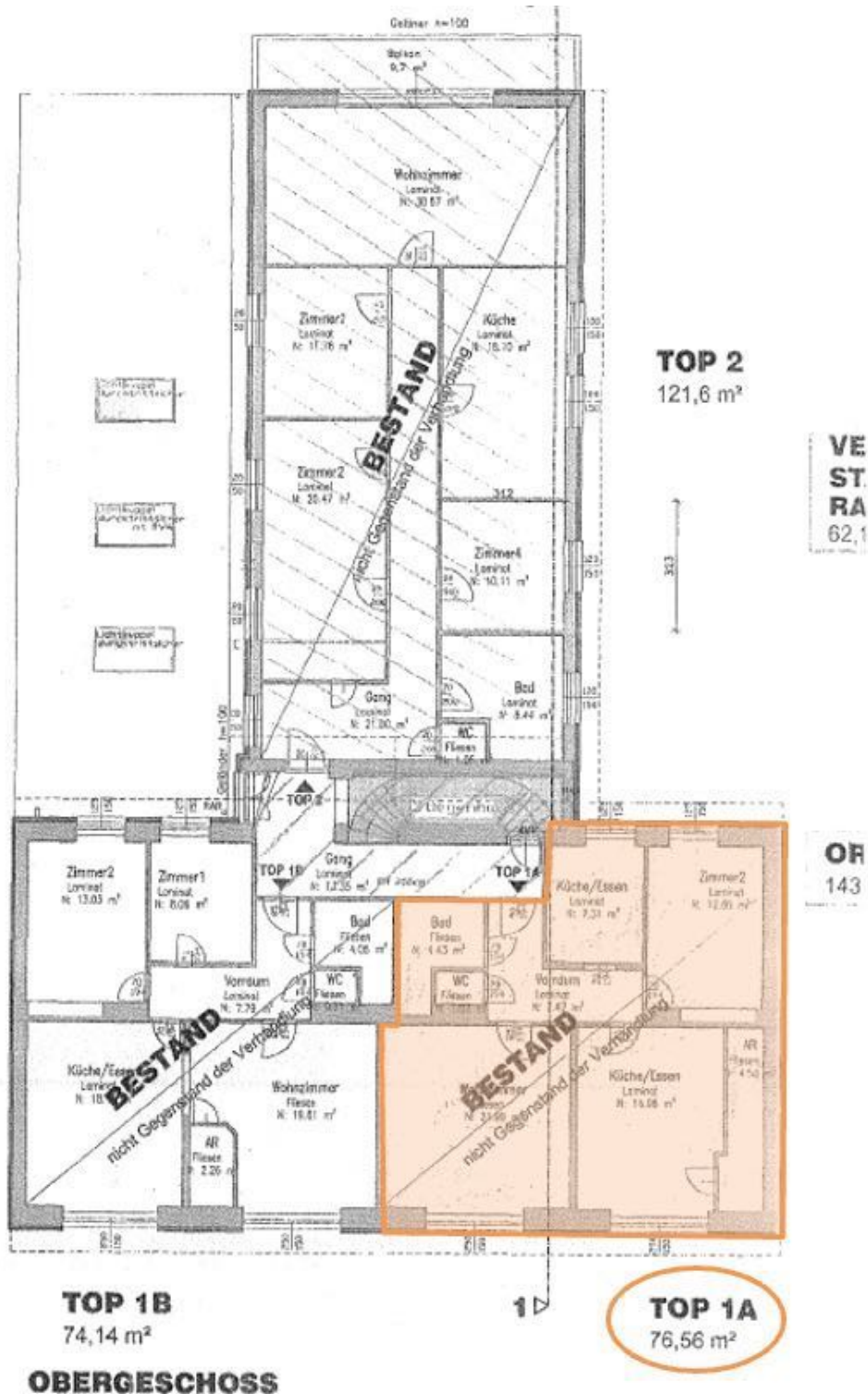
Laut Auskunft der Gemeinde besteht eine offene Forderung seitens Herrn Hodzic in Höhe von 16.336,70 EUR für die gesamte Liegenschaft per August 2025. (Kontoblatt im Anhang)

### Flächenaufstellung und Nutzwertberechnung gemäß Nutzwertgutachten

Wohn- u. Geschäftsgebäude					
Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 3	EG	98,99	103 / 819	206 / 1.638	12,576
Top 1A	OG	76,56	107 / 819	214 / 1.638	13,065
Top 1B	OG	74,14	101 / 819	202 / 1.638	12,332
Top 2	OG	121,60	152 / 819	304 / 1.638	18,559
Sonst. selbst. Räumlichkeit	EG, KG	236,19	276 / 819	552 / 1.638	33,700
KFZ Stellplätze					
KFZ Stellplatz 1	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 2	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 3	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 4	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 5	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 6	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 7	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 8	Stellplatz im Freien	17,50	6 / 819	12 / 1.638	0,733
KFZ Stellplatz 9	Stellplatz im Freien	17,50	6 / 819	12 / 1.638	0,733
KFZ Stellplatz 10	Stellplatz im Freien	17,50	6 / 819	12 / 1.638	0,733
KFZ Stellplatz 11	Stellplatz im Freien	17,50	6 / 819	12 / 1.638	0,733
KFZ Stellplatz 12	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 13	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 14	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 15	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 16	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 17	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
KFZ Stellplatz 18	Stellplatz im Freien	12,50	4 / 819	8 / 1.638	0,488
<b>Summe: 819 / 819 (1.638 / 1.638)</b>					

Laut Planunterlagen aus dem Nutzwertgutachten wird der Wohnung Top 1A eine Fläche im Dachgeschoß mit 51,92 m<sup>2</sup> und einer Fläche im Kellergeschoß (Parteienkeller) mit 26,84 m<sup>2</sup> zugeordnet.

**Planunterlagen gemäß Nutzwertgutachten**





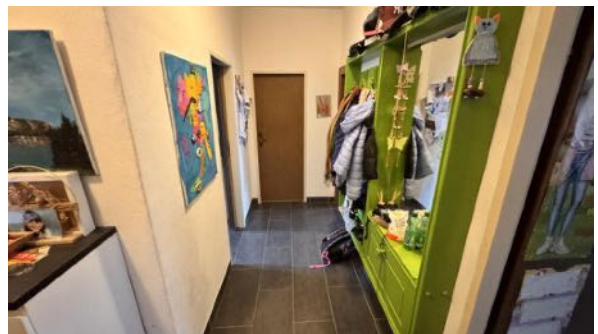
Anzumerken ist, dass für eine solche bauliche Maßnahme die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft notwendig wäre.



**KELLERGESCHÜSS**

## 2.7 Fotodokumentation

Wohnung





Dachboden (Aufgang gegenüber der Wohnung)





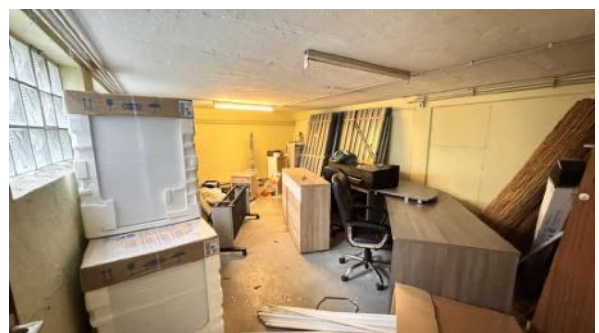
Keller



Abgang zum Keller



Zugang Kellerabteil





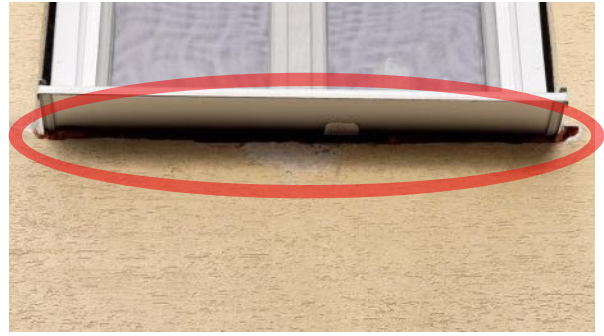
Außenbereiche



Unfertige Anschlussarbeiten



*Unfertige Anschlussarbeiten*



*Unfertige Anschlussarbeiten*



### 3 Gutachten

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Voraussetzungen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß §7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

#### **§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:**

*„(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*

*(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“ (§7 Abs. 1 und 2 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)*

Ziel des Gutachtens ist die Berechnung des Verkehrswertes des beschriebenen Objektes.

#### **Entsprechende Verfahrenswahl:**

##### Vergleichswertverfahren

Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, wird nach allgemeiner Auffassung das Vergleichswertverfahren angewandt. Auch wenn der Dachboden per se nicht direkt mit Vergleichswerten abgebildet werden kann, so wird dieser mit einem Zuschlag zum Vergleichswert berücksichtigt, da ein Ausbau nach Verkauf der Wohnung dennoch unsicher ist, da hierzu die eine Abstimmung der Wohnungseigentümer notwendig ist.

### 3.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, sofern eine ausreichend große Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung stehen.

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie
  - **Eigentumswohnungen**
  - Reihenhäuser
  - Doppelhäuser
  - gleichartige Siedlungshäuser
  - Garagen und Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren ist im § 4 LBG und § 10 LBG geregelt:

#### **§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:**

*„(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertende Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderten Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

*(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“ (§ 4 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)*

**§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:**

*„(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1) Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaupreisberichtigungen (§ 4 Abs. 2) zu begründen.“ (§ 10 Abs. 1 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)*

### 3.1.1 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802



Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

### 3.1.2 Ermittlung der Vergleichswerte

Vergleichswerte müssen in genügender Anzahl vorliegen. Die exakte Anzahl der Vergleichswerte ist nicht explizit in der Literatur zu finden, es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest 5 Vergleichspreise repräsentativ sind.

Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundesammlung des jeweils zuständigen Bezirksgerichtes unter der betreffenden Tagebuchzahl (TZ) in Kopie gegen eine

Gebühr erhoben werden.

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020, zum Thema Vergleichswerte: *„Gemäß LBG ist im Vergleichsverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen. Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen. In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt. Durch die Bezugnahme auf, die im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu. Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 43 f.)*

Aktuell können nur wenige Kaufpreis in Felixdorf für gebrauchte Eigentumswohnungen abgerufen werden bzw. sind nur wenige verfügbar. Dies kann zum einen darauf zurückgeschlossen werden, dass wenige gebrauchte Eigentumswohnungen am Markt sind, oder jedoch, dass wenig Nachfrage besteht.

Die Wohnung befindet sich in einem kleinteiligen Haus mit nur wenigen Wohnungseigentumsobjekten, was jedoch potentielle Kaufinteressenten ansprechen kann, da die Wohnungseigentümergeinschaft dadurch kleingehalten ist.

## Übersicht Vergleichsdaten:

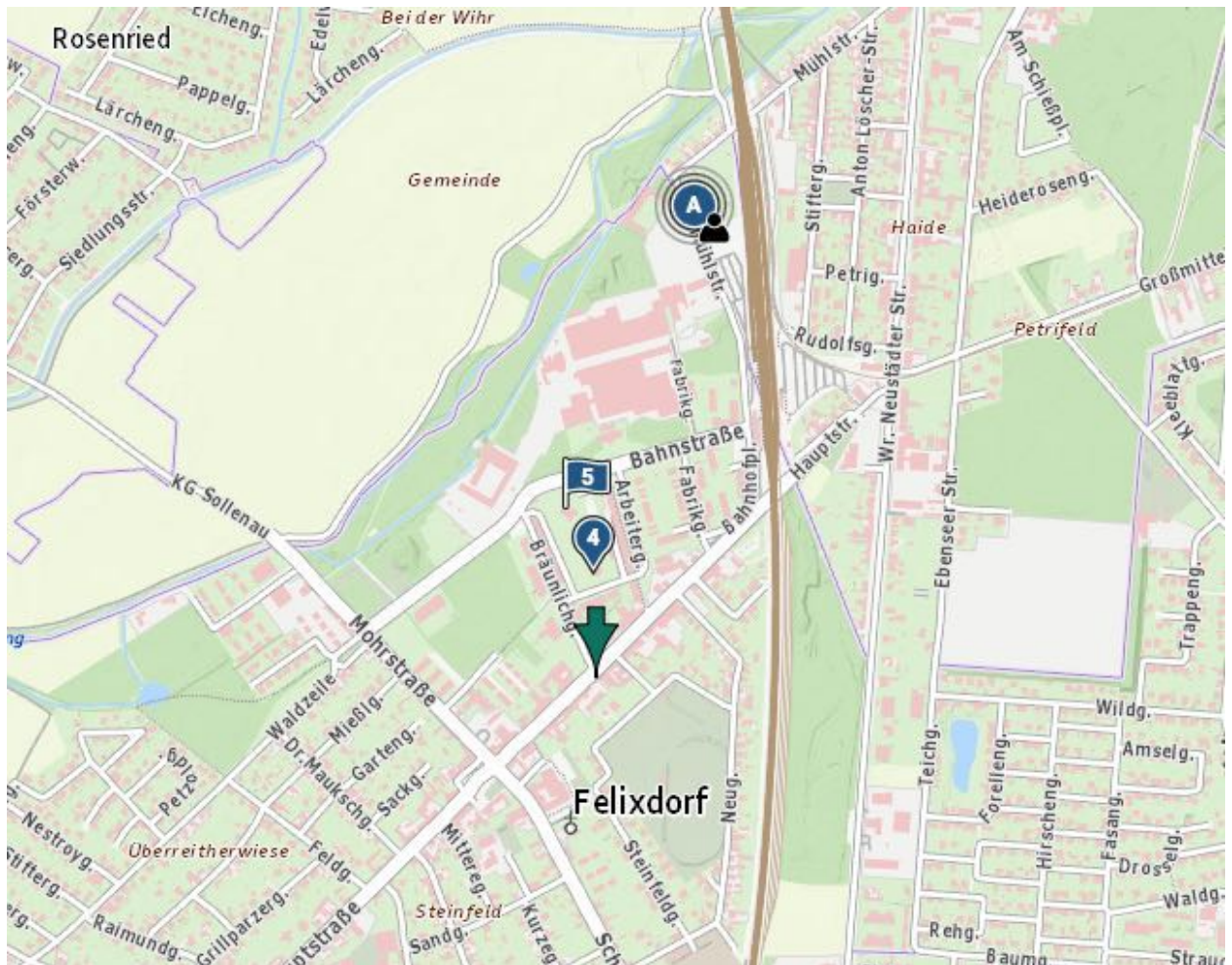


Abb.: Abfrage Vergleichsdaten (Quelle: immounted.com)

Wert	KG	Gemeinde	Tagebuchzahl	KV Jahr	Kaufpreis	Wohnnutzfläche	KP/m2	Anmerkung
# 1	23408	Felixdorf	1492/2021	2021	103.200,00 €	86,03	1.199,58 €	inkl. Kellerabteil, Wohnung unbefristet seit 1985 vermietet
# 2	23408	Felixdorf	7872/2025	2025	109.000,00 €	80,00	1.362,50 €	inkl. Kellerabteil
# 3	23408	Felixdorf	7984/2025	2025	113.000,00 €	85,00	1.329,41 €	inkl. Kellerabteil
# 4	23408	Felixdorf	1796/2022	2021	166.000,00 €	90,18	1.840,76 €	inkl. Keller, Inventar und Loggia
# 5	23408	Felixdorf	2481/2022	2022	130.000,00 €	76,68	1.695,36 €	inkl. Keller und Balkon

## Indexierung der Vergleichswerte:

Nachdem Vergleichswerte immer nur einen Blick in die Vergangenheit darstellen können, ist es notwendig, dass die Werte an den Stichtag angepasst werden, um zu entsprechenden Ergebnissen zu gelangen.

Für eine Indexierung zum Stichtag eignet sich jedoch nicht der sonst häufig (in anderen Bereichen) angewandte Verbraucherpreisindex (VPI), da Grundstücke bzw. generell Immobilien kein Gut aus dem hierfür verwendeten Warenkorb darstellen. In der Bewertungs- und Gerichtspraxis hat sich hierfür am treffendsten der von der Wirtschaftskammer jährlich veröffentlichte Immobilienpreisspiegel (IPS) erwiesen. Dieser clustert diverse Immobilienarten nach Bezirken und Lagekriterien.

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020 zum Thema Vergleichspreise: *„Soweit die Vergleichspreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind diese entsprechend den Preisschwankungen im realen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebiets auf- oder abzuwerten. Sowohl das LBG als auch die ÖNORM B 1802-1 normieren, dass allfällige Preisschwankungen auf dem Markt begründet zu berücksichtigen sind. Sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nur verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen, kann eine solche Auf- oder Abwertung unter Umständen auch gänzlich unterbleiben. Aufgrund der teilweise hohen jährlichen Preissteigerungen insbesondere für Baulandgrundstücke von klassischen Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie von Eigentumswohnungen in und um Ballungsräume in den letzten Jahren scheint es in diesen Fällen zweckmäßig, auch über kürzere Zeiträume, zeitliche Anpassungen vorzunehmen.“*

*Eine zeitliche Auf- oder Abwertung der Vergleichswerte auf Basis des Verbraucherpreisindex ist unzulässig. Im Falle mangelnder Indexreihen für einzelne Objektkategorien kann für die Bestimmung der zeitlichen Anpassung auf jene Preisentwicklung zurückgegriffen werden, die seitens des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich im jährlichen Immobilienpreisspiegel publiziert wurde.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 47)*

Der Immobilienpreisspiegel dient als anerkanntes Nachschlagewerk und wird jährlich von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlicht. Der Immobilienpreisspiegel ist eine Marktstudie, dessen Daten von den Mitgliedsbetrieben der Immobilien- und Vermögenstreuhänder erhoben, sowie das Fachwissen aller Experten\*innen zur Verfügung gestellt werden.

„Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Durchschnittspreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.“ (Guntschnig, 2014, SV-Zeitschrift, Heft 1/2014, S. 28)

Bei einem repräsentativen Zeitraum sollte es sich um 10 Jahre handeln um jährliche Schwankungen so gut als möglich auszugleichen.

Stichtagsanpassung		2025
IPS	2016	1.140,00 €
IPS	2025	1.639,18 €
Wertsteigerung p.a.		3,70%

IPS 2025: Gebrauchte ETW, Wiener Neustadt (Land), durchschn. Wohnwert, Wohnlage gut

### Weitere Anpassungen

Abgesehen von der zeitlichen Indexierung, sind auch noch weitere Umstände anzupassen, welche aus den Kaufverträgen der einzelnen Vergleichswerte hervorgehen.

- Teilweise wurden Wohnung mit Freiflächen verkauft, die zu bewertende Wohnung hat keine Freiflächen
- Vergleichswert 1 wurde mit einem bereits jahrzehntlang bestehenden, unbefristeten Mietverhältnis verkauft was Käufer negativ für sich einpreisen und daher einen Zuschlag erfordert.
- Der angesprochene Dachboden, welcher zwar ausbaufähig ist, allem Anschein nach, jedoch die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft erfordert, muss positiv berücksichtigt werden.

Wert	KG	Gemeinde	Tagebuchzahl	KV Jahr	Kaufpreis	Wohnnutzfläche	KP/m <sup>2</sup>	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Zuschlag vermietetes Objekt	Abschlag Freiflächen	Zuschlag Dachboden	Anpassungen Summe [%]
# 1	23408	Felixdorf	1492/2021	2021	103.200,00 €	86,03	1.199,58 €	inkl. Kellerabteil, Wohnung unbefristet seit 1985 vermietet	14,79%	15,00%	0,00%	10,00%	39,79%
# 2	23408	Felixdorf	7872/2025	2025	109.000,00 €	80,00	1.362,50 €	inkl. Kellerabteil	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
# 3	23408	Felixdorf	7984/2025	2025	113.000,00 €	85,00	1.329,41 €	inkl. Kellerabteil	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%
# 4	23408	Felixdorf	1796/2022	2021	166.000,00 €	90,18	1.840,76 €	inkl. Keller, Inventar und Loggia	14,79%	0,00%	-15,00%	10,00%	9,79%
# 5	23408	Felixdorf	2481/2022	2022	130.000,00 €	76,68	1.695,36 €	inkl. Keller und Balkon	-11,10%	10,00%	-10,00%	10,00%	21,10%

Die „Ausreißer“ nach unten bzw. oben wurden in der Berechnung nicht herangezogen.

„Als Faustregel für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von +/- 35% des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden.“ (Bienert/Funk et al., 2014, Immobilienbewertung Österreich, S. 193)

Bei den vorliegenden Vergleichswerten befinden sich alle Werte innerhalb der Bandbreite.

Bei einer sorgfältigen Ermittlung von Vergleichswerten, kann daher ausgegangen werden, dass der ermittelte Wert dem Verkehrswert bzw. dem Marktwert entspricht. Sollten nicht bereits mögliche Abweichungen (beispielsweise zeitliche Abweichungen) durch Ab- bzw. Zuschläge berücksichtigt werden, so können in Einzelfällen durch genaue Begründungen sonstige wertbeeinflussende Umstände angesetzt werden. (Vgl. Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 1/2020, S. 49ff)

Es ergibt sich somit ein angemessener und gerundeter Wert/m<sup>2</sup> von 1.740,00€.

Wert	KG	Gemeinde	Tagebuchzahl	KV Jahr	Kaufpreis	Wohnnutzfläche	KP/m <sup>2</sup>	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Zuschlag vermietetes Objekt	Abschlag Freiflächen	Zuschlag Dachboden	Anpassungen Summe [%]	KP/m <sup>2</sup> NEU
# 1	23408	Felixdorf	1492/2021	2021	103.200,00 €	86,03	1.199,58 €	inkl. Kellerabteil, Wohnung unbefristet seit 1985 vermietet	14,79%	15,00%	0,00%	10,00%	39,79%	1.676,94 €
# 2	23408	Felixdorf	7872/2025	2025	109.000,00 €	80,00	1.362,50 €	inkl. Kellerabteil	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%	1.498,75 €
# 3	23408	Felixdorf	7984/2025	2025	113.000,00 €	85,00	1.329,41 €	inkl. Kellerabteil	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%	10,00%	1.462,35 €
# 4	23408	Felixdorf	1796/2022	2021	166.000,00 €	90,18	1.840,76 €	inkl. Keller, Inventar und Loggia	14,79%	0,00%	-15,00%	10,00%	9,79%	2.021,04 €
# 5	23408	Felixdorf	2481/2022	2022	130.000,00 €	76,68	1.695,36 €	inkl. Keller und Balkon	-11,10%	10,00%	-10,00%	10,00%	21,10%	2.053,00 €
Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m <sup>2</sup> NEU														1.742,44 €
Angemessener Preis/m <sup>2</sup> , gerundet														1.740,00 €

### Wertermittlung des Wohnungseigentumsobjektes

Ermittelter Vergleichswert pro m <sup>2</sup> inklusive Zu-/Abschläge	1.742,44 €
Nutzfläche Wohnung (gewichtet)	76,56 m <sup>2</sup>
Fläche Loggia (gewichtet)	0,00 m <sup>2</sup>
Wert des Wohnungseigentumsobjektes	133.401,26 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	- €
<b>Vergleichswert</b>	<b>133.401,26 €</b>

## **4 Verkehrswert**

### **4.1 Was bedeutet der Verkehrswert im übertragenen Sinn?**

Der Verkehrswert stellt im übertragenen Sinn jenen Preis dar, den eine informierte und am Kauf interessierte Durchschnittsperson für die Liegenschaft voraussichtlich zu zahlen bereit wäre. Er beschreibt somit nicht einen individuell vereinbarten Sonderpreis, sondern orientiert sich am „typischen“ Marktgeschehen, also an dem Wert, der unter gewöhnlichen Umständen zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem sachkundigen Käufer zustande kommt. Der Verkehrswert bildet daher keinen Wunschwert, sondern den wahrscheinlichsten Preis ab, der sich aus Angebot und Nachfrage für eine bestimmte Objektart ergibt.

### **4.2 Warum entspricht der Verkehrswert nicht zwingend dem späteren Kaufpreis?**

Der Verkehrswert bildet den wahrscheinlichsten Preis zum Bewertungsstichtag ab. Ein tatsächlich erzielter Kaufpreis kann davon jedoch abweichen, weil reale Verkaufssituationen oft durch individuelle Verhandlungen, die Vermarktungsdauer, zeitliche Dringlichkeiten oder die spezielle Käuferschicht beeinflusst werden. Manche Immobilien lassen sich nur mit längerer Vermarktungsdauer zum Verkehrswert absetzen; andere können – etwa aufgrund hoher Nachfrage oder besonders ansprechender Präsentation – auch über dem Verkehrswert verkauft werden. Umgekehrt können bei Objekten mit geringer Marktattraktivität oder sehr spezieller Nutzung individuelle Abschläge auftreten. Der Verkehrswert ist daher ein objektivierter Marktwert, nicht aber ein garantierter Verkaufspreis.

### **4.3 Erklärungsabschnitt: Was kann ein Gutachten leisten – und was nicht?**

Ein Gutachten kann keine exakte Prognose eines zukünftigen Kaufpreises liefern, sondern stellt eine fachlich fundierte Schätzung des wahrscheinlichsten Preises zum Bewertungsstichtag dar. Der Verkehrswert ist somit ein Ergebnis aus Daten, Marktanalyse, Erfahrung und methodischer Bewertung – jedoch immer innerhalb jener Grenzen, die jede Prognose naturgemäß mit sich bringt. Die Immobilienbewertung beschäftigt sich im Kern mit der Herausforderung, in der Gegenwart auf Basis von Daten aus der Vergangenheit eine möglichst realistische Einschätzung über zukünftige Marktreaktionen und erzielbare Preise zu treffen. Da reale Verkaufssituationen

zusätzlich durch individuelle Faktoren wie Verhandlungsstärke, Käufermotivation oder Vermarktungsdauer geprägt sind, bietet der Verkehrswert eine objektive Orientierung, ersetzt aber nicht die Dynamik echter Marktverhandlungen. Für nicht fachkundige Personen ist daher wesentlich zu verstehen, dass ein Gutachten keine mathematische Exaktheit beansprucht, sondern im Rahmen anerkannter Standards eine nachvollziehbare und juristisch belastbare Einschätzung liefert.

## **4.4 Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren**

### **4.4.1 Allgemein**

Nach Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) soll vom Sachverständigen jener Betrag ermittelt werden, der zum Zeitpunkt des Stichtages, auf welchen sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den redlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft und ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei der Veräußerung zu realisieren wäre.

Unter „gewöhnlichem Geschäftsverkehr“ versteht man den Handel am freien Markt, dem sich Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert sollte dermaßen ausgepreist sein, dass eine Liegenschaft in einem (für die Art der Liegenschaft) angemessenen Verwertungszeitraum an den jeweils angepassten Interessentenkreis veräußert werden kann.

Der tatsächlich erzielte Verkaufspreis einer Liegenschaft muss jedoch nicht dem ausgewiesenen Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Motiven der Kaufinteressenten abhängig (Vgl. Kranewitter, 2007, Liegenschaftsbewertung, S.2).

### **4.4.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren**

Gerade im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren aber auch im Konkursverfahren fehlt in aller Regel die „angemessene Zeit“ für die Verwertung. Auch der Interessentenkreis muss als eingeschränkt angesehen werden, weil der Verkauf von Liegenschaften mit entsprechenden Haftungsausschlüssen ein entsprechendes Fachwissen voraussetzt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass der Ausrufpreis grundsätzlich die Hälfte des ermittelten Schätzwertes beträgt.

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfristige Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann.

#### 4.5 Verkehrswert

In Anbetracht, dass es keine ordentliche Hausverwaltung und (vermutlich auch daraus resultierend) einen sehr hohen Abgabenrückstand bei der Gemeinde gibt, sowie mangels Unterlagen/Information zu Betriebskosten und Höhe einer eventuellen Instandhaltungsrücklage, muss ein Abschlag vom ermittelten Vergleichswert vorgenommen werden, um dem Marktverhalten Rechnung zu tragen.

Zusätzlich muss davon ausgegangen werden, dass die Kündigung des vermuteten, aufrechten Mietverhältnisses und deren Umsetzung eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen wird, was Kaufinteressenten ebenfalls negativ für sich einpreisen.

Vergleichswert des Wohnungseigentumsobjektes	133.401,26 €
Marktanpassung gem. §7 LBG	- 33.401,26 €
<hr/>	
Verkehrswert	100.000,00 €
<b>Verkehrswert Anteil 1/1 gerundet</b>	<b>100.000,00 €</b>
<i>Verkehrswert/m<sup>2</sup> NFL</i>	<i>1.310,00 €</i>

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 60, KG 23408 Felixdorf, BLNr. 35 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

**100.000 €**

Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem Verkehrswert hinzuzurechnen.

Der allgemein beeidete und  
gerichtliche Sachverständige



The image shows a circular official seal of a sworn expert. The seal contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlicher Sachverständiger', 'Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.', and 'Fachgebiet Immobilien'. A large, stylized blue handwritten signature is written over the seal.

**Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.**

*Immobilientreuhänder*

## SCHLUSSKOMMENTAR

VERMIETBARKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht / sehr gut	<input type="checkbox"/>	
leicht / gut	<input type="checkbox"/>	
wahrscheinlich / mittel	<input checked="" type="checkbox"/>	Aktuell guter Nachfragemarkt nach Mietwohnungen
unwahrscheinlich / schlecht	<input type="checkbox"/>	
nein / nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	

DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht	<input type="checkbox"/>	
leicht	<input type="checkbox"/>	
wahrscheinlich	<input type="checkbox"/>	
unwahrscheinlich	<input type="checkbox"/>	
nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Reine Wohnnutzung

VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	<input type="checkbox"/>	
gut	<input type="checkbox"/>	
mittel	<input checked="" type="checkbox"/>	Aktuell wenig Angebot in Felixdorf
schlecht	<input type="checkbox"/>	
sehr schlecht	<input type="checkbox"/>	

## 5 Beilagen

### 5.1 Anwesenheitsprotokoll



ANWESENHEITSPROTOKOLL	
Liegenschaftsadresse:	Hauptstraße 19, Felixdorf
Einlagezahl, Katastralgemeinde:	EZ 60, KG 23408 Felixdorf
B-LNr.:	BLNr. 35, Top 1a
Gerichtszahl:	28 E 445/25, BG Wr. Neustadt
Datum der Befundaufnahme:	24.11.2025 (2. Termin mit Schlosser und GV Heiling)

Vor- und Nachname (LESERLICH)	Unterschrift	In welcher Eigenschaft?
Gabriele Abkeidinger	<i>Gabriele Abkeidinger</i>	Zeugin
Heimo Hansberger	<i>Heimo Hansberger</i>	Schlosser
Katharina Heiling	<i>Katharina Heiling</i>	GV

**Der/die anwesende(n) Liegenschaftseigentümer bestätigen, dass keinerlei außerbücherliche Lasten oder Rechte in Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewertung bestehen.**

Unterschrift(en)
<i>Eigentümer nicht anwesend!</i>

## 5.2 Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23408 Felixdorf EINLAGEZAHL 60  
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 35 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2987/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
148/6	G	GST-Fläche	* 1050	
		Bauf.(10)	26	
		Gärten(10)	1024	
149/1	G	GST-Fläche	* 617	
		Bauf.(10)	476	
		Gärten(10)	141	Hauptstraße 19
GESAMTFLÄCHE			1667	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 9417/2016 Zuschreibung Gst Gst 148/6 aus EZ 460  
4 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

35 ANTEIL: 214/1638

Jasmin Hodzic

GEB: 1995-05-16 ADR: KLG Garten- und Tiefreunde Parz. /118, Wien 1100

a 8012/2017 Wohnungseigentum an Top 1A

b 7357/2021 Kaufvertrag 2021-08-11 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

11 a 7357/2021 Pfandurkunde 2021-07-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.100.000,--

für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen

(FN 107016b)

b gelöscht

14 a 231/2024 Rückstandsausweis 2023-12-18

PFANDRECHT

vollstr EUR 17.885,61

Antragskosten EUR 200,-- für

Marktgemeinde Felixdorf

(28 E 94/24k)

15 a 232/2024 Rückstandsausweis 2023-12-20

PFANDRECHT

vollstr EUR 6.796,31

Antragskosten EUR 150,-- für

Marktgemeinde Felixdorf

(28 E 93/24p)

- 16 a 5190/2024 Zahlungsbefehl 2024-07-12  
PFANDRECHT vollstr EUR 3.661,98  
darin enthaltene Nebenforderung EUR 333,59  
samt 4 % Zinsen aus 3.328,39 EUR seit 31.01.2024  
4 % Zinsen aus 13,21 EUR seit 06.02.2024  
4 % Zinsen aus 234,48 EUR seit 06.02.2024  
4 % Zinsen aus 24,54 EUR seit 06.02.2024  
4 % Zinsen aus 61,36 EUR seit 06.02.2024  
Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2024-05-27  
Antragskosten EUR 397,18 für  
go green energy GmbH & Co KG (27 E 840/24h)
- b 5190/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 60 KG 23408 Felixdorf  
EZ 3408 KG 23443 Wiener Neustadt  
EZ 3754 KG 23443 Wiener Neustadt
- 17 a 6368/2024 Rückstandsausweis 2024-09-05  
PFANDRECHT vollstr EUR 3.714,85  
7,88 % Z aus EUR 3.224,24 ab 2024-09-05, Antragskosten EUR  
147,-- für  
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW)-Wien  
(27 E 1263/24i)
- b 6368/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 60 KG 23408 Felixdorf  
EZ 2408 KG 23443 Wiener Neustadt  
EZ 3754 KG 23443 Wiener Neustadt
- 18 auf Anteil B-LNR 35
- a 408/2025 EB-Wr.Neustadt 2025-02-04  
PFANDRECHT vollstr EUR 311,82  
Antragskosten EUR 63,-- für  
KGV Garten- und Tierfreunde am Laaerberg (Vereinsnummer  
922287011)  
(BG Favoriten - 24 E 76/24b)
- b 408/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 60 KG 23408 Felixdorf  
EZ 3408 KG 23443 Wiener Neustadt  
EZ 3754 KG 23443 Wiener Neustadt
- c gelöscht
- 19 auf Anteil B-LNR 35
- a 513/2025 Exekutionsantrag 2025-03-26, Exekutionsbewilligung  
2025-03-26  
PFANDRECHT vollstr EUR 3.451,20  
samt 4 % Z aus EUR 3.451,20 ab 2023-09-26  
Antragskosten EUR 390,68  
für KGV Garten- und Tierfreunde am Laaerberg (27 E 143/25k)
- b 513/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 60 KG 23408 C-LNR 19  
EZ 3408 KG 23443 C-LNR 11  
EZ 3754 KG 23443 C-LNR 14
- 20 auf Anteil B-LNR 35
- a 2987/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 3.452,21  
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-02  
für KGV Garten- und Tierfreunde am Laaerberg(28 E 445/25d)
- b 2987/2025 Teilabweisung eines Gesuchs um Zwangsversteigerung  
hins der Hereinbringung von 4 % Zinsen aus EUR 3.452,21  
seit 26.9.2023 (28 E 445/25d)

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

.....

---

Grundbuch

24.08.2025 21:52:56

---

### 5.3 PDF Dokumente

#### Bauakt 2022

2022-05-19	Energieausweis
2022-07-07	Baubeschreibung
2022-12-12	Baubewilligung Umbau Bestand
2022-12-12	Bewilligter Einreichplan

#### Kontoblatt

2025-08-25	Offene Forderungen
------------	--------------------

#### Nutzwertgutachten

2017-01-24	Nutzwertgutachten
------------	-------------------

# Energieausweis für Wohngebäude

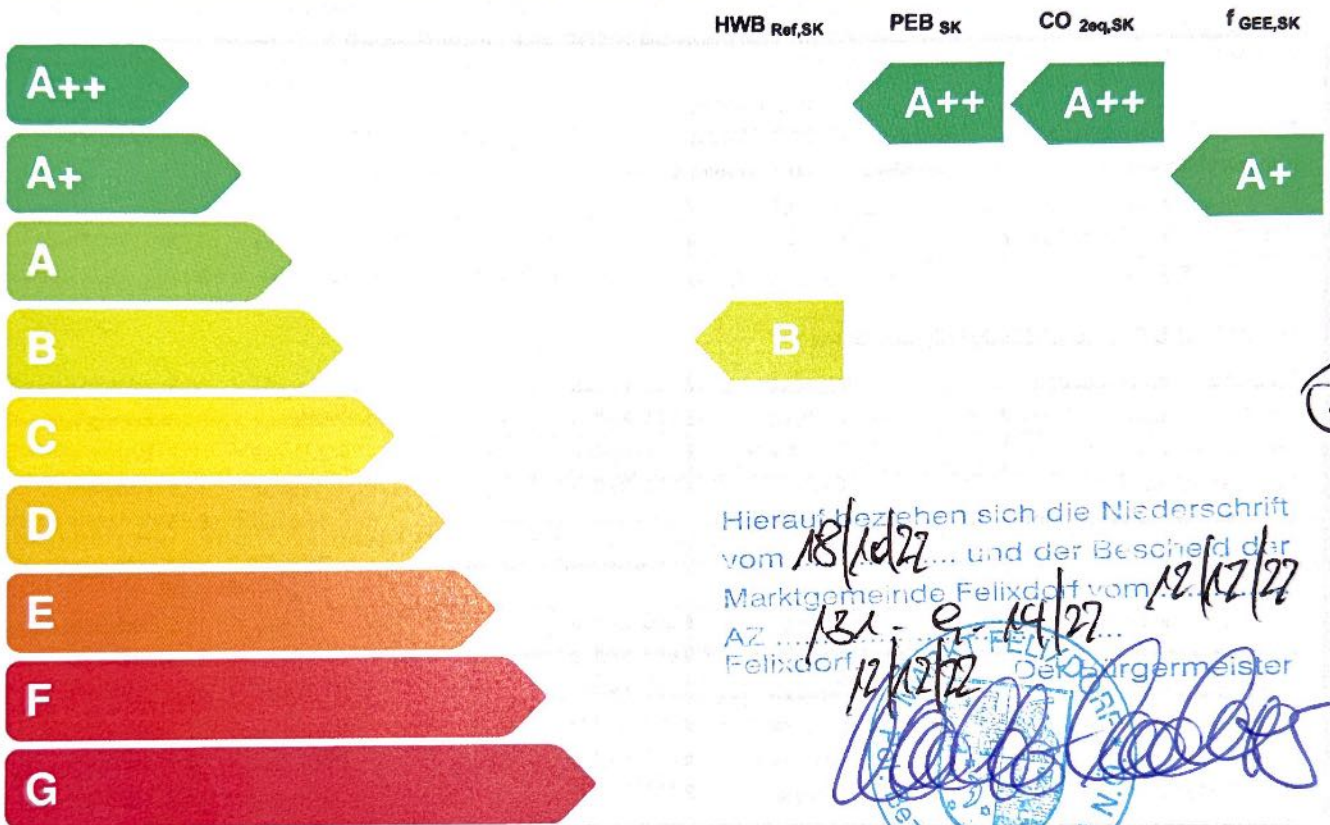
**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

Zahl ..... Eridigt am .....  
07. Juni 2022  
EINGANG

<b>BEZEICHNUNG</b>	BVH Hodzic, Wohnhaus Straßentrakt	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
<b>Gebäude(-teil)</b>	Wohneinheiten im Dachgeschoss	<b>Baujahr</b>	2022
<b>Nutzungsprofil</b>	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	<b>Letzte Veränderung</b>	
<b>Straße</b>	Hauptstraße 19	<b>Katastralgemeinde</b>	Felixdorf
<b>PLZ/Ort</b>	2603 Felixdorf	<b>KG-Nr.</b>	23408
<b>Grundstücksnr.</b>	149/1	<b>Seehöhe</b>	282 m

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



Hierauf beziehen sich die Niederschrift vom 18/10/22... und der Bescheid der Marktgemeinde Felixdorf vom 12/12/22. AZ... 13.1. e, 14/27. Felixdorf, Dek. Bürgermeister

*[Signature]*  
Bez. Wr. Neustadt, N.

**HWB<sub>Ref</sub>**: 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).

**f<sub>GEE</sub>**: 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<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: 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 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 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 „Energiesparung 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 Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** OSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2010

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	352,8 m <sup>2</sup>	Heiztage	231 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	282,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 700 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1 110,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	NSO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	659,1 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-13,0 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,59 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,68 m	mittlerer U-Wert	0,22 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	17,88	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)


### Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

	Ergebnisse		Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 30,7 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 44,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 30,7 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 25,7 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,65	entspricht	f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,75
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 12 283 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 34,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 12 283 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 34,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 2 704 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 4 755 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 13,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 0,66
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,24
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,32
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 4 900 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 9 655 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 27,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 15 737 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 44,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar:	Q <sub>PEBn.em,SK</sub> = 9 848 kWh/a	PEB <sub>n.em,SK</sub> = 27,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 5 889 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 16,7 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 2 192 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 6,2 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,64
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BM Michael Pruckner
Ausstellungsdatum	19.05.2022		Wr. Neustädterstr. 60, 2601 Sollenau
Gültigkeitsdatum	18.05.2032	Unterschrift	
Geschäftszahl			

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.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB Ref,SK 35**      **f GEE,SK 0,64**

#### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	353 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,68 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1 110 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,59 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	659 m <sup>2</sup>		

#### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Einreichplan, Mai 2022, Plannr. 05/22/e-01  
Bauphysikalische Daten:  
Haustechnik Daten:

#### Haustechniksystem

Raumheizung: Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)  
Warmwasser: Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser)  
Lüftung: Fensterlüftung

#### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / 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.

# BAUBESCHREIBUNG



**Bauwerber:** Hodzic Jasmin  
**/Grundeigentümer:** KGL Garten & Tierfreunde am Laerberg  
Parzelle 118  
A-1100 WIEN

**Beschreibung Bauplatz:** Grst.Nr. 149/1, EZ 60  
KG 23408 Felixdorf; Hauptstraße 19, 2603 Felixdorf

(A)

## GEBÄUDEKLASSE GK 3

**Allgemein:** Auf dem oben angeführten Grundstück soll das bestehende Wohnhaus mit Geschäftslokal umgebaut werden. Die Verkaufsräumlichkeiten im Erdgeschoß sollen adaptiert werden, sowie zwei neue Wohneinheit im Dachgeschoss integriert werden.

**ENERGIEVERSORGUNG:** bestehende Versorgung aus öffentl. Netz

**WASSER- U ABWASSER:** bestehender Anschluss ans öffentliche Netz

**MÜLLRAUM:** im Freien

**AUSSENANLAGE:**  
**Einfriedung:** bestehende Einfriedung MWK 20-50cm h=~2,0m. bzw.

**Erschließung:** über die Hauptstraße, best. Durchfahrt wird auf eine Durchfahrtsbreite von 3,0m umgebaut.

### PKW Stellplätze:

Lokal: (1 Stellplatz für je 50 m<sup>2</sup>) = 2 Stellplätze  
Best. 3 WE im 1OG: 1 Stellplätze je WE (für alle bestehenden WE gilt der Bestandsschutz) = 3 Stellpl.  
NEU 2 WE im DG: 2 Stellplätze je WE = 4 Stellplätze  
Summe 9 Stellplätze erf.

Hierauf beziehen sich die Niederschrift vom 18/10/22 und der Bescheid der Marktgemeinde Felixdorf vom 12/12/22  
AZ 131-R-14/22  
Felixdorf, 12/12/22



Davon werden 5 Stellplätze im Gebäudeinneren integriert, hierfür wird der hintere Trakt im EG als Garage umgebaut. Die restlichen 4 Stellpl. werden im Freien situiert und mit Rasengittersteinen belegt.

**Versickerung:** Dachentwässerung bestehend – Versickerung auf Eigengrund; Versickerung der Oberflächenwasser befestigte Fläche über Stellplätze (Rasengittersteine bzw. Schotter)

**Grünflächen:** dienen als Versickerungsmulde für die befestigten Flächen. Aufbau siehe Plan.

### UMBAU MEHRFAMILIENHAUS/GESCHÄFTSLOKAL:

**Fundierung:** BESTAND

**Außenwände:** BESTAND: Mauerwerk 50cm bzw. 25 cm inkl. 17cm hinterlüftete Fassade mit Fundermax Exteriorpl. Verkleidet (nur straßenseitig im EG) restliche Fassaden mit EPS Dämmung und Dünnputz

<b>Innenwände: Trennwände:</b>	Neue Innenwände 10 Ziegel MWK; bzw. GKF-Ständerwand Massivbauweise mit GKF Ständerwandk. als Schallabsorber zwischen Nutzungseinheiten und Stiegenhaus.
<b>Zwischendecken:</b>	<u>Kellerdecke:</u> bestehender Aufbau, neuer Belag <u>Decke zu Dachboden:</u> bestehende Dippelbaumdecke + neuer Fußbodenaufbau siehe Plan
<b>Dachkonstruktion: Spengler:</b>	BESTAND Satteldach, wird ausgebaut, Aufbau siehe Plan Dachrinnen, Abfallrohre, Kamineinfassung, Geländer (h=100 cm) Aluminium verzinkt bzw. Alu-pulverbeschichtet
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster bzw. Alu-Kunststoff, mit Isolierverglasung Ug- 1,10 W/m <sup>2</sup> K -
<b>Eingangstüren:</b>	Kunststoffrahmen aus therm. getrennten Profilen mit 2-Scheiben VSG U 1,1 W/m <sup>2</sup> k, Zylinder für zentrale Schließanlage
<b>Heizung:</b>	bestehende Gasheizung; für die best. Einheiten. Für die zwei neuen WE im DG wird eine Luft-Wärmepumpe für Raumheizung und Warmwasser je WE installier.
<b>Brandschutz:</b>	jede Einheit bildet einen eigenen Brandabschnitte. Im Stiegenhaus soll an der obersten Stelle ein Rauchabzug integriert werden mit einem geometrisch freien Querschnitt von mind. 1,0m <sup>2</sup> . Auslöseeinrichtung - in der Angriffsebene der Feuerwehr sowie beim obersten Podest des Treppenhauses; unabhängig vom öffentlichen Stromnetz
<b>Löschhilfe:</b>	in Gebäuden mit Wohnungen bzw. Betriebseinheiten sind ausreichende und geeignete Mittel der ersten Löschhilfe (z.B. tragbare Feuerlöscher) bereitzuhalten.
<b>Blitzschutz:</b>	<b>neu zu errichtender Blitzschutz</b>

## FLÄCHENBERECHNUNG

<b>Top Lokal</b>	NF: 210,70 m <sup>2</sup>
<b>Top 1 Bestand</b>	WNF: 74,12 m <sup>2</sup>
<b>Top 2 Bestand</b>	WNF: 76,56 m <sup>2</sup>
<b>Top 3 Bestand</b>	WNF: 121,14 m <sup>2</sup>
<b>Top 4 NEU</b>	WNF: 98,09 m <sup>2</sup>
<b>Top 5 NEU</b>	WNF: 130,84 m <sup>2</sup>

## BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:

KG 297 m <sup>2</sup>	EG 455,6 m <sup>2</sup>	1OG 358,5 m <sup>2</sup>	DG 358,5 m <sup>2</sup>
-----------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

**OIB- Richtlinie 1 (Mechanische Festigkeit und Standsicherheit)**

- 2.1.2 Die Neuerrichtung von Tragwerken oder Tragwerksteilen erfolgt gem. den Regeln der Technik!

**OIB- Richtlinie 2 (Brandschutz)**

- 3.10 erste und erweiterte Löschhilfe: Feuerlöscher Ausstattung lt. der TRVB 124.  
3.11 In allen Aufenthaltsräumen sowie in Gängen (über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen) werden (unvernetzte) Rauchwarnmelder (RM) eingebaut.  
5.1.1 Die Fluchtweglänge bis zu einem direkten Ausgang ins Freie beträgt an jeder Stelle jedes Raumes weniger als 40m.  
5.4 Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung ist nicht erforderlich

Laut Tabelle 1a: (Anforderungen an das Brandverhalten)

- 1.1 Fassaden D  
1.2 Außenwand-Wärmedämmverbunds.: D-d1  
1.4 sonstige Außenwandbekleidungen D-d1  
1.6 Geländerfüllungen bei Balkonen -  
2 Gänge, Treppen D  
2.1 Wandbekleidungen D  
2.4 Bodenbelag Dfl  
3 Treppenhäuser  
3.1.1-2 Wandverkleidungen C samt Unterkonstr.: A2  
3.4.1-2 Bodenbelag: Cfl-s1  
4 Dächer  $\leq 60^\circ$   
4.1 Bedachung: Broof(t1)  
4.2 Dämmschicht E

Laut Tabelle 1b: (Allgem. Anforderung an den Feuerwiderstand)

- 1 tragende Bauteile (exkl. Decken und Brandwände)  
1.1 im obersten Geschoß: R30  
1.2 in sonst. oberird. Geschoßen: R60  
1.3 in unterirdischen Geschoßen: R90 und A2  
2 Trennwände  
2.1 im obersten Geschoß: REI 30, EI 30  
2.2 in sonst. oberird. Geschoßen: REI 60; EI 60  
2.3 in unterirdischen Geschoßen: REI 90 und A2; EI 90 und A2  
3 brandabschnittsbildende Wände und Decken: REI 90 und A2; EI 90 und A2  
4 Decken und Dachschrägen  $\leq 60^\circ$   
4.1 Decken über dem obersten Geschoß: R 30  
4.2 Trenndecken über dem obersten Geschoß: REI 30  
4.3 Trenndecken über sonstige oberirdische Geschoße: REI 60  
4.5 Decken in unterirdischen Geschoßen: REI 90 und A2  
5 Balkonplatten: keine Anforderungen

Laut Tabelle 2a: Anforderungen an Treppenhäuser im Verlauf des einzigen Fluchtweges

- 1 Wände von Treppenhäusern  
1.1 in oberird. Geschoßen: REI 60, EI 60  
1.2 in unterird. Geschoßen: REI 90 und A2, EI 90 und A2  
2 Decke über dem Treppenhaus: REI 60, EI 60  
3 Türen in Wänden von Treppenhäusern: EI<sub>2</sub> 30-C  
4 Treppenläufe und Podeste: R60  
5 Geländerfüllungen: keine Anforderungen

6

**Rauchabzugseinrichtung:**

an der obersten Stelle des Treppenhauses, Geometrischer freier Querschnitt von 1 m<sup>2</sup> samt Auslöseeinrichtung in der Angriffsebene der Feuerwehr sowie beim obersten Podest.

**OIB- Richtlinie 2.2 (Brandschutz bei Garagen)**  
von 50 - 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche

- 2 Wände, Stützen, Decken
- 2.1 R 30 oder A2

Brandschutzeinrichtung: nicht erforderlich

Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung (RWE) ist nicht erforderlich

**OIB- Richtlinie 3 (Hygiene, Gesundheit, Umwelt)**

- 3.1.1 Die Niederschlagswässer werden in einem entsprechenden Sickerschacht eingeleitet.
- 3.2.2 Die Fäkalien werden auf kürzestem Weg in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Unmittelbar vor Verlassen des Grundstückes wird ein entsprechender Putzschacht auf Eigengrund situiert. Bei Erfordernis kann das dort situierte Putzstück inkl. Rückstauklappe
- 6.1 Das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen liegt mehr als 50cm über dem höchsten örtlichen Grundwasserspiegel.
- 8.3.3 natürliche Querdurchlüftung über Zu- und Abluftöffnungen von insgesamt mindestens 1000 cm<sup>2</sup> Querschnittsfläche pro Stellplatz vorhanden ist
- 9.1 Die vorhandene Belichtung der Aufenthaltsräume liegt über den erforderlichen 12% der Fußbodenfläche gemessen in der Architekturlichte.
- 10.1.1 Sämtliche Räume werden mit Fenstern direkt ins Freie gelüftet, bzw. mechanisch.
- 11.2 Die Raumhöhen sind gemäß OIB ausgeführt.

**OIB- Richtlinie 4 (Nutzungssicherheit, Barrierefreiheit)**

- 2.2.1 Hauptgänge Mindestbreite 1,2 m
- 2.2.2 Haupttreppen Mindestbreite 1,2 m
- 2.3 Durchgangshöhen bei Treppen mind. 2,1 m
- 2.6.1 Sämtliche Innentüren werden mind. 80 cm breit ausgeführt
- 3.2.1 Steigungsverhältnis mind. 18/27 cm
- 4.1.1 Alle Absturzsicherungen werden mind. 1,0 m hoch ausgeführt.
- 4.1.3 Öffnungen in Absturzsicherungen werden zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm ausgeführt.
- 4.3 Verglasungen als Absturzsicherungen (Stghs) VSG- Ausführung.
- 5.1.1 Ganzglastüren, Verglasungen in Türen bis 1,50m Höhe über Standfläche werden mit ESG ausgeführt.
- 6 Ein Blitzschutz ist vorgesehen.

**OIB- Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz)**

- Siehe beiliegenden Energieausweis

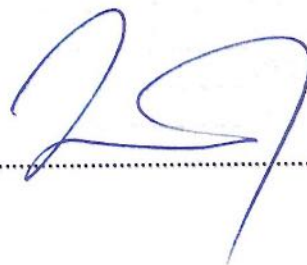
Planverfasser:

Bauwerber:

**ING. MICHAEL PRUCKNER**  
GEW.ARCHITEKT BAUMEISTER

Wr. Neustädterstr. 60  
A - 2601 Sollenau  
mailto:office@planen-bauen.at

.....  
Sollenau, am 07.06.2022

.....  


# BVH Hodzic, Hauptstr. 19 in Felixdorf

## Flächenaufstellung

Geschoss / Nutzungseinheit	Raumbezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>EG Lokal</b>	Verkaufsraum	99,26
	Waschraum	2,86
	WC Hr.	1,85
	WC Da.	2,40
	Abstellr.	3,70
	Lagerraum	100,63
	<b>Summe</b>	<b>210,70</b>
<b>EG Garage</b>	Garage	116,16
<b>EG Verkehrsfläche</b>	Stiegenhaus	17,44
	Vorraum	5,11
	<b>Summe</b>	<b>22,55</b>
<b>1OG TOP 1</b>	Kabinett	8,06
	Zimmer	13,03
	Küche/Essen	18,42
	Wohnzimmer	19,61
	Abstellr.	2,24
	Vorraum	7,79
	Bad	4,06
	WC	0,91
	<b>Summe</b>	<b>74,12</b>
<b>1OG TOP 2</b>	Zimmer	12,86
	Küche	7,31
	Essen	16,98
	Wohnzimmer	21,99
	Abstellr.	4,50
	Vorraum	7,47
	Bad	4,43
WC	1,02	
<b>Summe</b>	<b>76,56</b>	
<b>1OG TOP 3</b>	Zimmer 1	10,08
	Zimmer 2	10,08
	Zimmer 3	11,76
	Zimmer 4	10,24
	Zimmer 5	10,11
	Küche	7,70
	Wohnzimmer	30,67

# BVH Hodzic, Hauptstr. 19 in Felixdorf

## Flächenaufstellung

Geschoss / Nutzungseinheit	Raumbezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>EG Lokal</b>	Verkaufsraum	99,26
	Waschraum	2,86
	WC Hr.	1,85
	WC Da.	2,40
	Abstellr.	3,70
	Lagerraum	100,63
	<b>Summe</b>	<b>210,70</b>
<b>EG Garage</b>	Garage	116,16
<b>EG Verkehrsfläche</b>	Stiegenhaus	17,44
	Vorraum	5,11
	<b>Summe</b>	<b>22,55</b>
<b>1OG TOP 1</b>	Kabinett	8,06
	Zimmer	13,03
	Küche/Essen	18,42
	Wohnzimmer	19,61
	Abstellr.	2,24
	Vorraum	7,79
	Bad	4,06
	WC	0,91
	<b>Summe</b>	<b>74,12</b>
<b>1OG TOP 2</b>	Zimmer	12,86
	Küche	7,31
	Essen	16,98
	Wohnzimmer	21,99
	Abstellr.	4,50
	Vorraum	7,47
	Bad	4,43
WC	1,02	
<b>Summe</b>	<b>76,56</b>	
<b>1OG TOP 3</b>	Zimmer 1	10,08
	Zimmer 2	10,08
	Zimmer 3	11,76
	Zimmer 4	10,24
	Zimmer 5	10,11
	Küche	7,70
	Wohnzimmer	30,67

	Gang	21,01
	Bad	8,44
	WC	1,05
	<b>Summe</b>	<b>121,14</b>
<b>DG TOP 4</b>	Zimmer	11,29
	Zimmer	13,95
	Zimmer	10,57
	Wohnzimmer	29,97
	Vorraum	19,14
	Abst.	2,77
	Bad	10,40
	<b>Summe</b>	<b>98,09</b>
<b>DG TOP 5</b>	Zimmer 1	20,34
	Zimmer 2	11,51
	Zimmer 3	10,56
	Zimmer 4	11,39
	Küche	11,51
	Wohnzimmer	26,01
	Vorraum	11,24
	Flur	7,19
	Flur	1,47
	Bad	8,01
	Bad	6,21
	Abst.	3,38
	WC	2,02
	<b>Summe</b>	<b>130,84</b>

**erforderliche Stellplatzanzahl GESAMT**

**geplante Stellplätze**

erstellt am 04.04.2022

PLANUNGSBÜRO: GEWERBLICHER ARCHITEKT BAUMEISTER ING. MICHAEL PRUCKNER

....

11 20  
121,14  
1,05  
8,44  
21,01

**BVH Hodzic, Hauptstr. 19 in Felixdorf**

---

**STELLPLATZNACHWEIS**

gemäß NÖ BTV 2014 §11

STELLPLATZNACHWEIS		Fläche [m <sup>2</sup> ]	WE	erf. Stellplätze [Stk]
Lokal Bestand	1 Stellpl. je 50m <sup>2</sup> Verkaufsfl.	99,3		2
Straßentrakt Wohnung Bestand	1 Stellpl. je WE		3	3
Straßentrakt Wohnung NEU	2 Stellpl. je WE		2	4
<b>erforderliche Stellplatzanzahl GESAMT</b>				<b>9</b>
<b>geplante Stellplätze</b>				<b>9</b>

erstellt am 04.04.2022

PLANUNGSBÜRO: GEWERBLICHER ARCHITEKT BAUMEISTER ING. MICHAEL PRUCKNER ....



## MARKTGEMEINDE FELIXDORF

Hauptstraße 31, 2603 Felixdorf

☎ 02628/637 11 - 0      Fax: 02628/637 11 - 33

e-mail: [gemeinde@felixdorf.gv.at](mailto:gemeinde@felixdorf.gv.at)

Jasmin Hodzic  
KGL Garten & Tierfreunde am Laaerberg  
Parzelle 118  
1100 Wien

Zahl:  
131-9-14/22

Bearbeiter:  
Ing. Straub

Datum:  
12. Dezember 2022

### B E S C H E I D

Betr.: Baubewilligung

**Umbau des bestehenden Wohngebäudes auf der Parz. 149/1, EZ 60, KG Felixdorf,  
Hauptstraße 19.**

#### **I. Der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz erteilt**

Jasmin Hodzic gemäß § 23, NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014 i.d.g.F.), die

#### **Bewilligung**

**für den Umbau des bestehenden Wohngebäudes auf der Parz. 149/1, EZ 60, KG Felixdorf,  
Hauptstraße 19.**

---

**Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und den  
Planunterlagen entsprechend der NÖ BO 2014 i.d.g.F zu erfolgen.**

**Die Auflagen der beiliegenden Niederschrift des Bausachverständigen sind einzuhalten.**

II. An Verfahrenskosten und Stempelgebühren ist ein Betrag von € 486,50 zu entrichten.

### Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Bebauungsplan der Marktgemeinde Felixdorf in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis des Lokalausgleichs unter Vorschreibung jener Auflagen, welche der Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 i.d.g.F. in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022 festgesetzt:

Tarifposten 29 (Zu- und Umbau):	
	€ 126,50
Summe:	€ 126,50

Barauslagen welche gemäß § 76 AVG 1950 zu ersetzen sind:

Für den Bausachverständigen ( <i>Sachverständigentätigkeit für Dritte: 68,30 € je halbe Stunde</i> ) für 4 halbe Stunden	€ 273,20
--	----------

An Bundesgebühren (Stempelgebühren) sind € 86,80 zu entrichten.

### Rechtsmittelbelehrung

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

**Hinweis:** Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister  
  
Walter Kahrer  
Gemeindeamt  
Bez. Wr. Neustadt, NÖ

Ergeht an:  
Jasmin Hodzic mit den Beilagen:

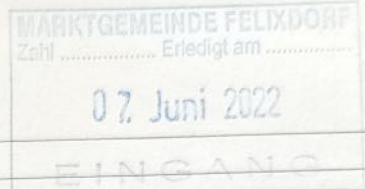
Einreichunterlagen: Parie B & C  
1 Niederschrift (Kopie)  
1 Bescheid  
1 Zahlschein

# EINREICHPLAN

PARIE  A  B  C  D  E  F  G

PROJEKT

ÜBER DEN UMBAU AM BESTEHENDEN MEHRFAMILIENHAUS AUF DEM  
GRST. 149/1, EZ.60 IN DER KG 23408 FELIXDORF;  
HAUPTSTRASSE 19, 2603 FELIXDORF



BAUWERBER

**Hodzic Jasmin**  
KGL Garten & Tierfreunde am Laaerberg  
Parzelle 118  
A-1100 WIEN

GRUNDEIGENTÜMER

**Hodzic Jasmin**  
KGL Garten & Tierfreunde am Laaerberg  
Parzelle 118  
A-1100 WIEN

BAUFÜHRER

BEHÖRDE: Ich übernehme die Niederschrift  
vom 18/10/22 und der Bescheid der  
Marktgemeinde Felixdorf vom 12/12/22  
AZ 131-e-14/22  
Felixdorf, 12/12/22  
Bürgermeister

PLANVERFASSER

**ING. MICHAEL PRUCKNER**  
gewerblicher architekt baumeister

planen-bauen.at

2601 Sollenu | Wiener Neustädter Str. 60  
tel. 02628.022.73 | fax 13 | mobil 0664.101.47.16  
office@planen-bauen.at | www.planen-bauen.at

PLANINHALT

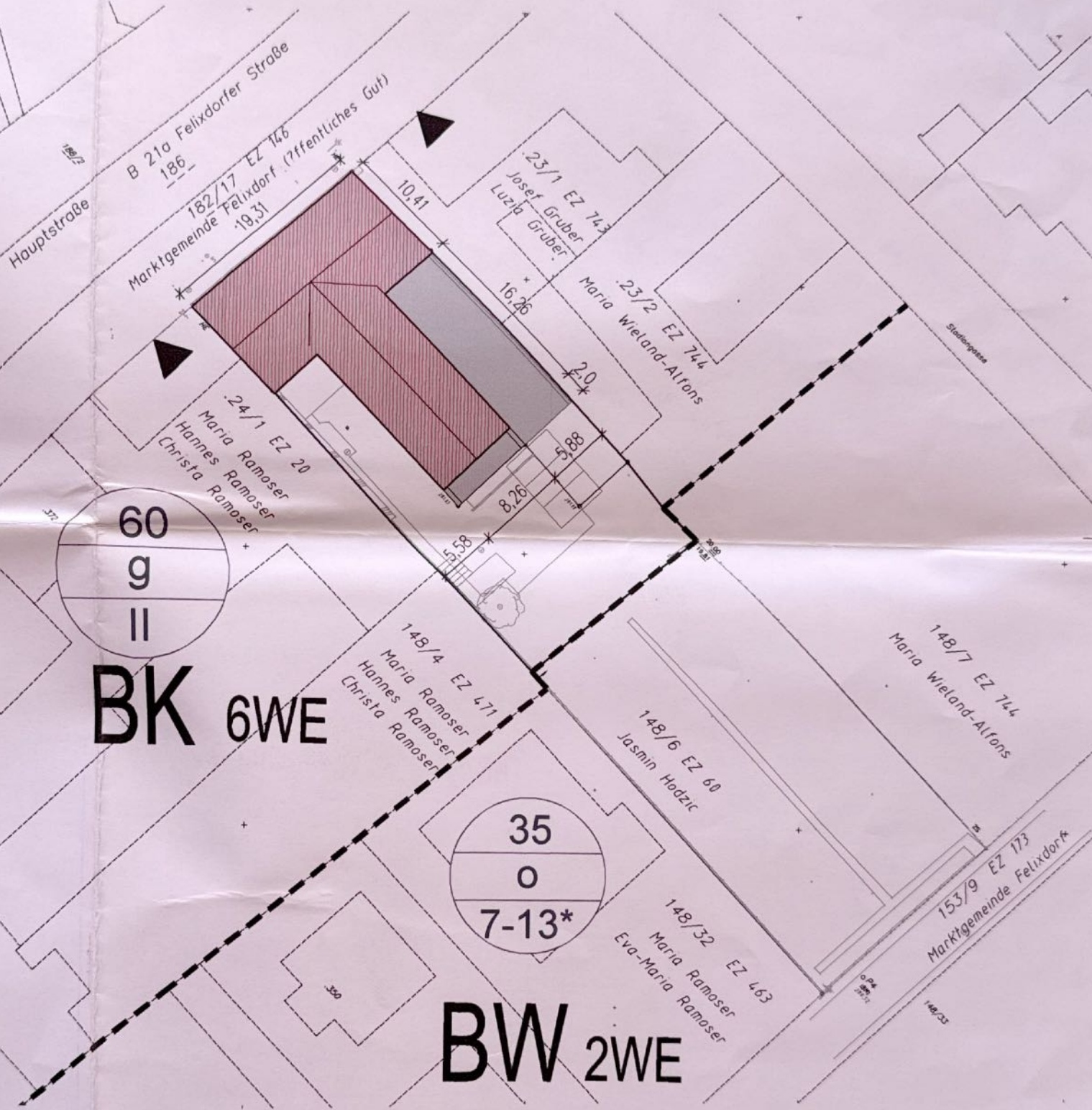
**GRUNDRISSSE, LAGEPLAN**

MASSTAB 1:100, 1:500

ZEICHEN 00

PLANNUMMER 06/22/e- 01

DATUM 07.06.2022



Hauptstraße

B 21a Felixdorfer Straße  
186  
182/17 EZ 166  
Marktgemeinde Felixdorf (7ffentliches Gut)  
19,31

23/1 EZ 743  
Josef Gruber  
Luzia Gruber

23/2 EZ 744  
Maria Wieland-Alfons

24/1 EZ 20  
Maria Ramoser  
Hannes Ramoser  
Christa Ramoser

148/4 EZ 471  
Maria Ramoser  
Hannes Ramoser  
Christa Ramoser

148/6 EZ 60  
Jasmin Hodzic

148/7 EZ 744  
Maria Wieland-Alfons

148/32 EZ 463  
Maria Ramoser  
Eva-Maria Ramoser

153/9 EZ 173  
Marktgemeinde Felixdorf

60  
g  
II

**BK 6WE**

35  
0  
7-13\*

**BW 2WE**

10,41

16,26

2,0

5,88

8,26

5,88

30

0,24

148,33

nicht  
unterkellert  
bzw. Zuluft  
Kälteanlagen-  
Technikraum

Technikraum  
Beton  
N: 17.89 m<sup>2</sup>

Parteienkeller 4  
Beton  
N: 26.84 m<sup>2</sup>

Parteienkeller 1  
Beton  
N: 22.30 m<sup>2</sup>

Abstellraum  
Beton  
N: 55.82 m<sup>2</sup>  
RH=1,94m

Heizraum  
Beton  
N: 12.17 m<sup>2</sup>

Parteienkeller 2  
Beton  
N: 12.30 m<sup>2</sup>

Aufzug  
Technik

Aufzug

Parteienkeller 3  
Beton  
N: 15.69 m<sup>2</sup>

Gang  
Beton  
N: 51.62 m<sup>2</sup>

LRH=2,13m

Bestand  
AR  $\varnothing$  100

PS

nicht  
unterkellert

Heizraum  
Beton  
N: 5.77 m<sup>2</sup>

nicht  
unterkellert

nicht  
unterkellert

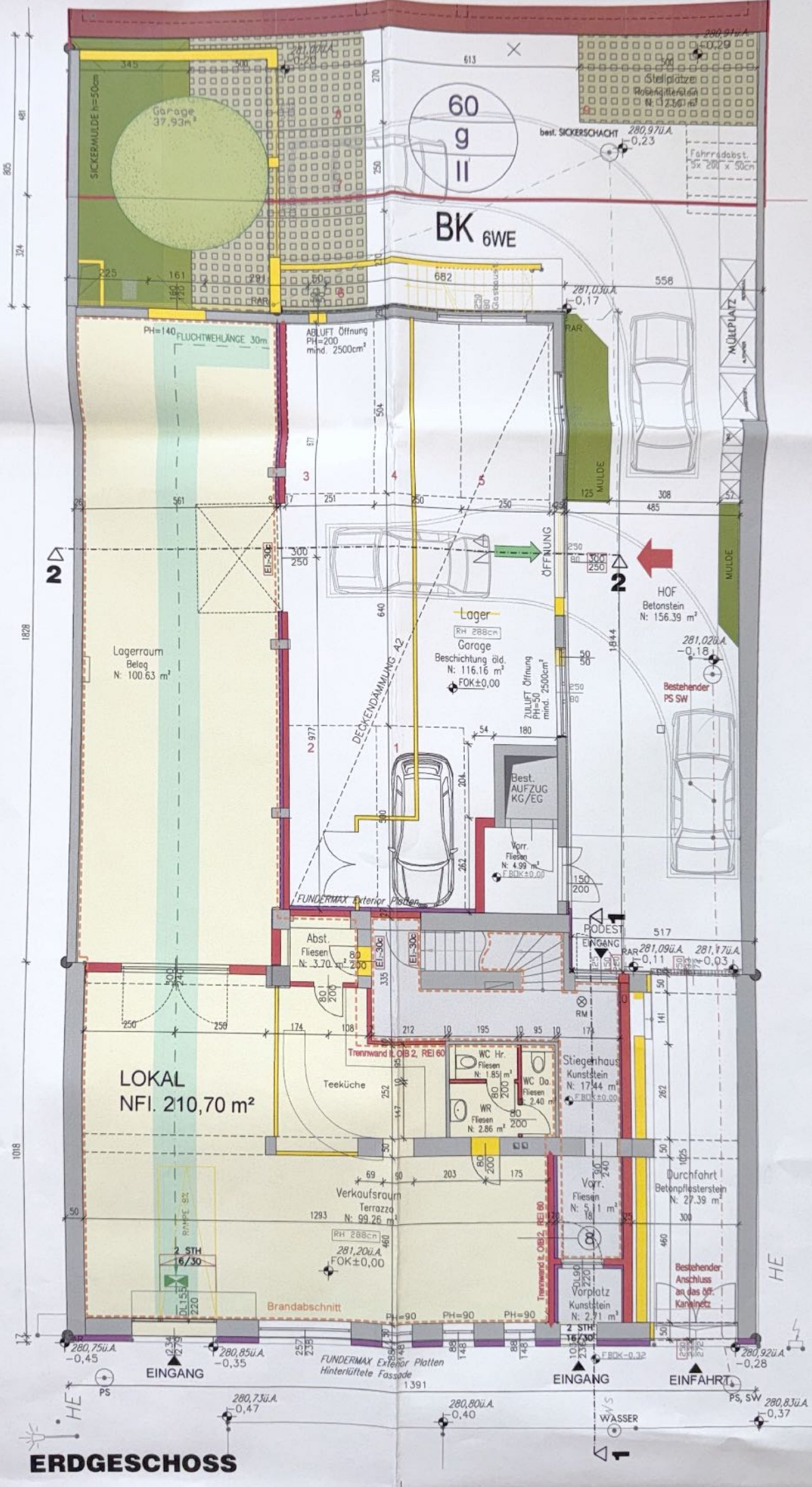
AR  
Beton  
N: 4.87 m<sup>2</sup>

nicht  
unterkellert

AR  
Beton  
N: 10.06 m<sup>2</sup>

100  
130  
100  
100  
100  
122  
100  
100  
100  
130  
100  
125  
100  
174  
100  
111

STB Pfeiler II, Statik



SICKERMULDE h=50cm  
Garage  
37,93m<sup>2</sup>

60  
g  
II  
BK 6WE

PH=140  
FLUCHTWEHLÄNGE 30m  
ABLUFTE Öffnung  
PH=200  
mind. 2500cm<sup>2</sup>

Lagerraum  
Beleg  
N: 100,63 m<sup>2</sup>

Lager  
RH 288cm  
Garage  
Beschichtung abd.  
N: 116,16 m<sup>2</sup>  
FOK±0,00

HOF  
Betonstein  
N: 156,39 m<sup>2</sup>

LOKAL  
NFI. 210,70 m<sup>2</sup>

Teeküche  
WC Hr.  
Fliesen  
N: 1,85 m<sup>2</sup>  
WC Da.  
Fliesen  
N: 2,40 m<sup>2</sup>  
WR  
Fliesen  
N: 2,86 m<sup>2</sup>

Stiegenhaus  
Kunstein  
N: 17,44 m<sup>2</sup>  
Fliesen  
N: 2,91 m<sup>2</sup>

Verkaufsraum  
Terazzo  
N: 99,26 m<sup>2</sup>

Vorr.  
Fliesen  
N: 5,11 m<sup>2</sup>

Durchfahrt  
Betonpflasterstein  
N: 27,39 m<sup>2</sup>

Vorplatz  
Kunstein  
N: 2,91 m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS**

Geldner h=100

Balkon  
8,3 m<sup>2</sup>

### TOP 3 WNFI. 121,14 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer  
Laminat  
N: 30,67 m<sup>2</sup>

Küche  
Laminat  
N: 7,70 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Laminat  
N: 11,76 m<sup>2</sup>

Zimmer  
Laminat  
N: 10,24 m<sup>2</sup>  
310

ZIMMER  
Laminat  
N: 20,47 m<sup>2</sup>  
10,08 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Laminat  
N: 10,11 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
Laminat  
N: 10,08 m<sup>2</sup>

Bad  
Laminat  
N: 8,44 m<sup>2</sup>

Gang  
Laminat  
N: 21,01 m<sup>2</sup>

WC  
Fliesen  
N: 1,05 m<sup>2</sup>

STAHLTRÄGER KONSTRUKTION  
FÜR balkON

STAHLTRÄGER KONSTRUKTION  
FÜR balkON

Stiegenhaus

Zimmer  
Laminat  
N: 13,03 m<sup>2</sup>

Kabinett  
Laminat  
N: 8,06 m<sup>2</sup>

Gang  
Laminat  
N: 13,31 m<sup>2</sup>  
RH 255cm

Küche  
Laminat  
N: 7,31 m<sup>2</sup>

Zimmer  
Laminat  
N: 12,86 m<sup>2</sup>

Bad  
Fliesen  
N: 4,06 m<sup>2</sup>

Bad  
Fliesen  
N: 4,43 m<sup>2</sup>

Vorraum  
Laminat  
N: 7,79 m<sup>2</sup>

WC  
Fliesen  
N: 0,91 m<sup>2</sup>

WC  
Fliesen  
N: 1,02 m<sup>2</sup>

Vorraum  
Laminat  
N: 7,47 m<sup>2</sup>

Küche/Essen  
Laminat  
N: 18,42 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer  
Fliesen  
N: 19,61 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer  
Fliesen  
N: 21,99 m<sup>2</sup>

Essen  
Laminat  
N: 16,98 m<sup>2</sup>

AR  
Fliesen  
N: 4,50 m<sup>2</sup>

Abst.  
Fliesen  
N: 2,24 m<sup>2</sup>

TOP 1  
WNFI. 74,12 m<sup>2</sup>

TOP 2  
WNFI. 76,56 m<sup>2</sup>

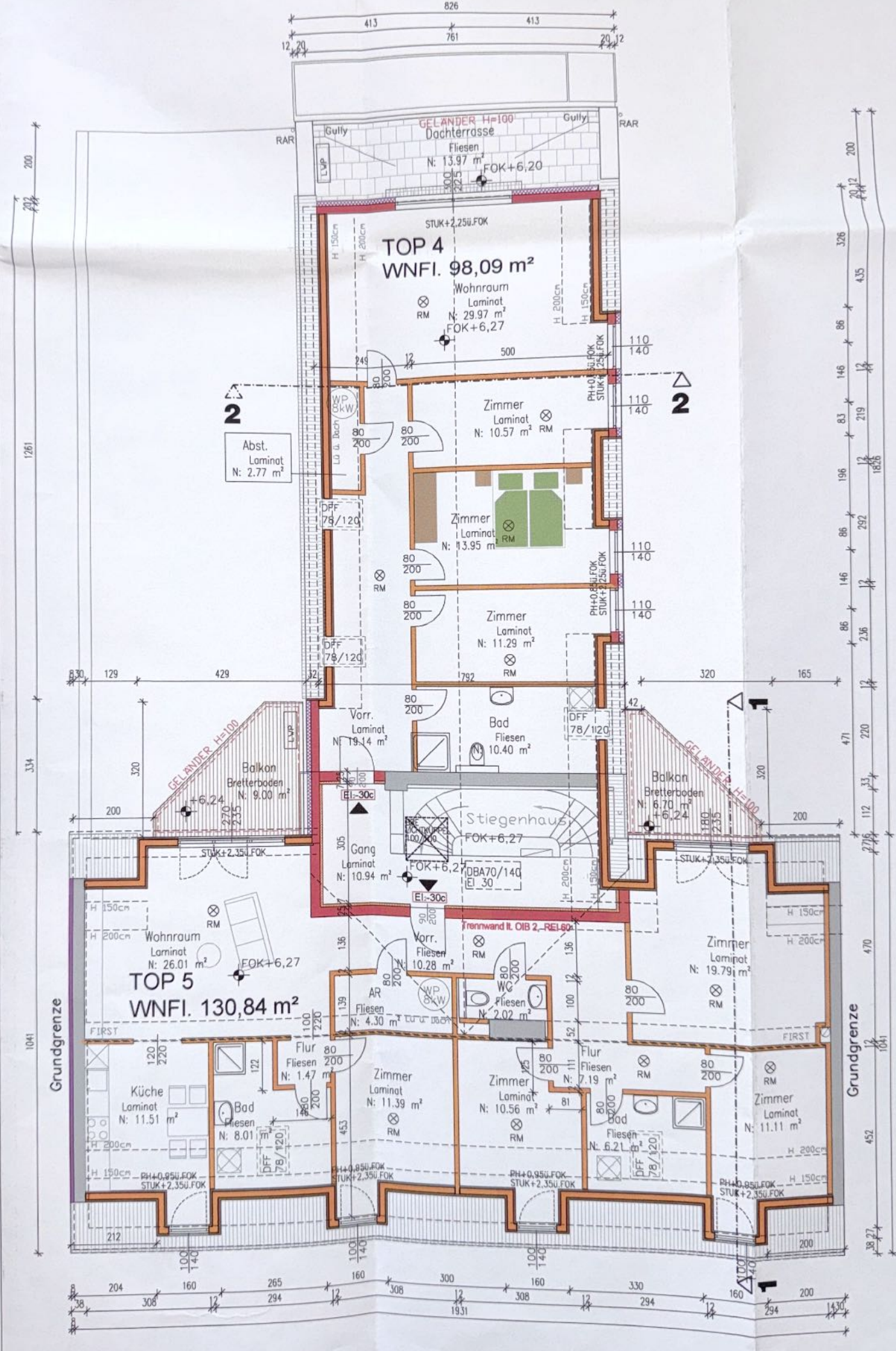
# 1 OBERGESCHOSS

2

2

Grundgrenze

Grundgrenze



**DACHGESCHOSS**

DUNNPUTZ  
MIND. R30; D

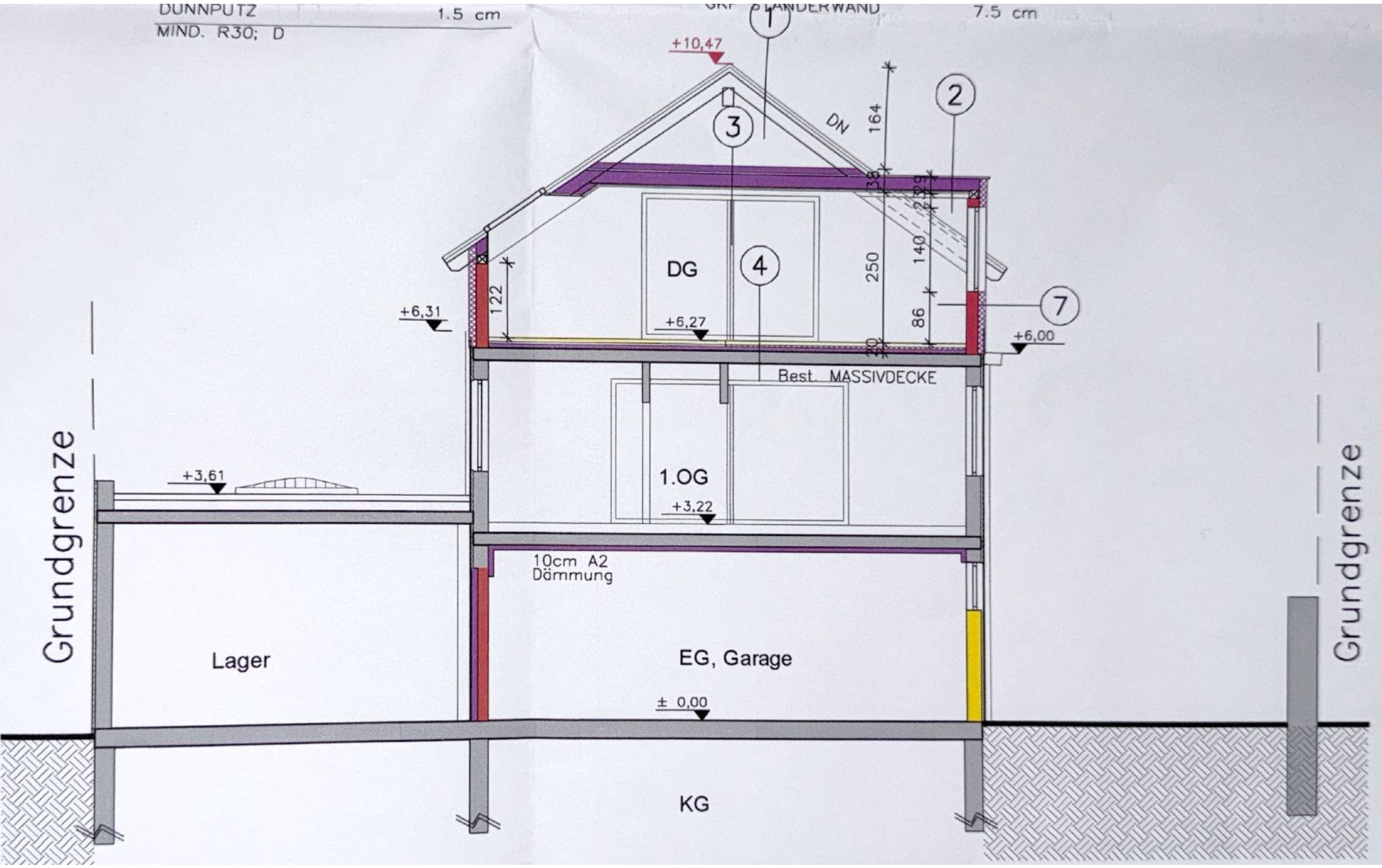
1.5 cm

GRUNDLAGENWAND

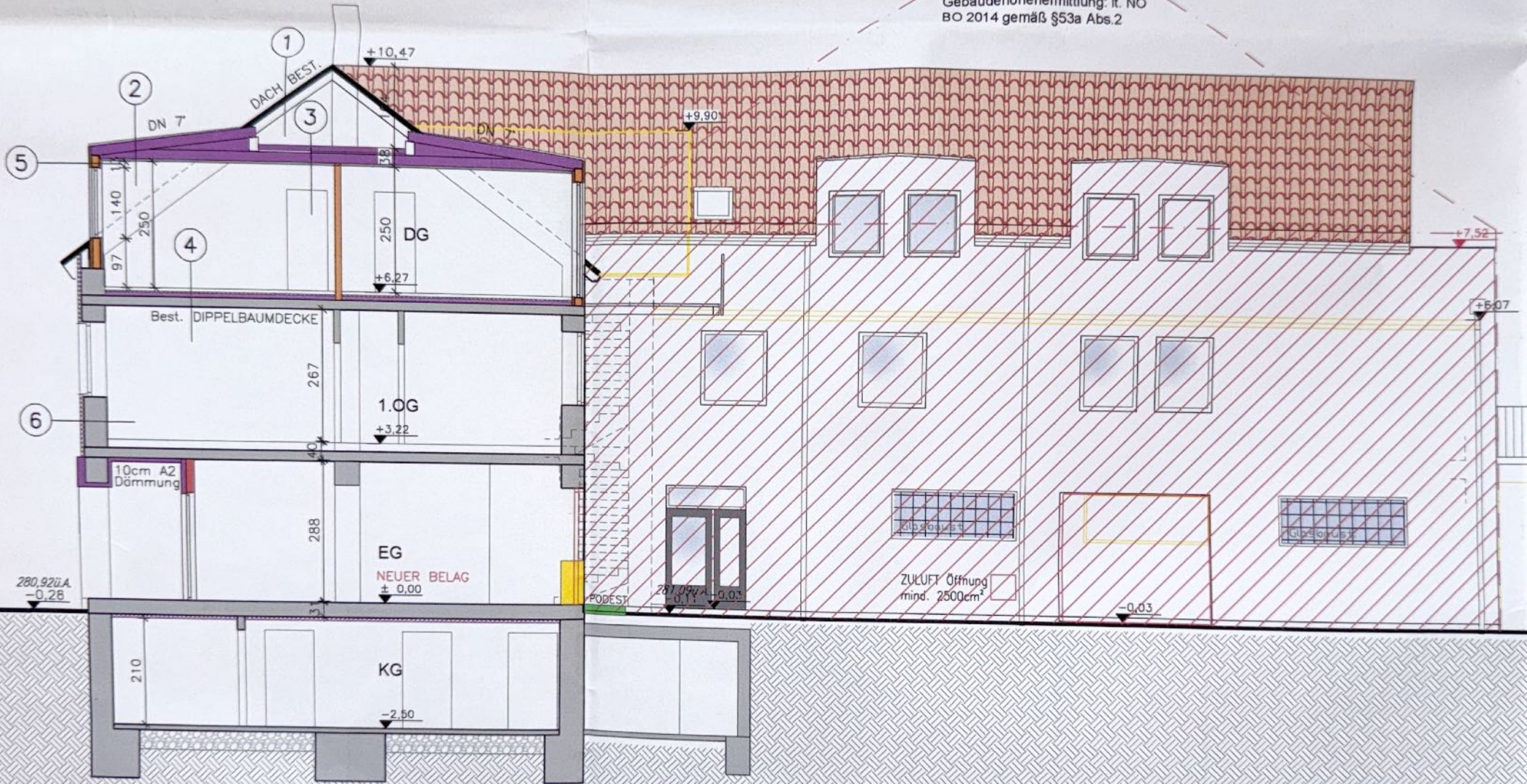
7.5 cm

Grundgrenze

Grundgrenze



Gebäudehöhenmittlung: lt. NÖ  
BO 2014 gemäß §53a Abs.2



**SCHNITT 1-1**



### Kontoblatt Kunde

Person: **25019, Hodžić Jasmin, KGL Garten & Tierfreunde am Laaerberg Parz. 118, 1100 Wien**  
Objekt: **1, Hauptstraße 19, Hauptstraße 19, 2603 Felixdorf**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	46/ 1	RW/0	01.01.2025	16.09.2022	Abfallbehandlungsabg. 3. Quartal 2022	4,97		4,97	0,45 10,00 %	
1/	14/ 1	RW/0	01.01.2025	28.09.2022	Verwaltungsabgabe 131-GT-12/22	16,50		16,50		
1/	87/ 1	RW/0	01.01.2025	28.09.2022	Bundesgebühr 131-GT-12/22	35,80		35,80		
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	Grundsteuer B 4. Quartal 2022	136,35		136,35		
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	Wasserbereitstellungsgeb 4. Quartal 2022	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	Kanalbenützungsggebühr 4. Quartal 2022	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	7/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2022	32,35		32,35		
1/	8/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	Müllbeseitigungsggebühr 4. Quartal 2022	420,78		420,78	38,25 10,00 %	
1/	8/ 2	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	Müllbeseitigungsggebühr 4. Quartal 2022	64,21		64,21	5,84 10,00 %	
1/	46/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	Abfallbehandlungsabg. 4. Quartal 2022	117,82		117,82	10,71 10,00 %	
1/	46/ 2	RW/0	01.01.2025	15.11.2022	Abfallbehandlungsabg. 4. Quartal 2022	17,97		17,97	1,63 10,00 %	
1/	14/ 1	RW/0	01.01.2025	27.12.2022	Hodzic, 25019, Bescheid 131-9-14/22	126,50		126,50		
1/	16/ 1	RW/0	01.01.2025	27.12.2022	Hodzic, 25019, Bescheid 131-9-14/22	273,20		273,20		
1/	87/ 1	RW/0	01.01.2025	27.12.2022	Hodzic, 25019, Bescheid 131-9-14/22	86,80		86,80		
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Grundsteuer B 1. Quartal 2023	136,35		136,35		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2023	39,06		39,06	3,55 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Wasserbereitstellungsgeb 1. Quartal 2023	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Kanalbenützungsggebühr 1. Quartal 2023	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	7/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2023	32,35		32,35		
1/	8/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Müllbeseitigungsggebühr 1. Quartal 2023	420,78		420,78	38,25 10,00 %	
1/	8/ 2	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Müllbeseitigungsggebühr 1. Quartal 2023	64,21		64,21	5,84 10,00 %	
1/	46/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Abfallbehandlungsabg. 1. Quartal 2023	117,82		117,82	10,71 10,00 %	
1/	46/ 2	RW/0	01.01.2025	15.02.2023	Abfallbehandlungsabg. 1. Quartal 2023	17,97		17,97	1,63 10,00 %	
1/	83/ 1	RW/0	01.01.2025	28.03.2023	Mahngebühr HBA 1. Mahnung HBA	14,09		14,09		
1/	84/ 1	RW/0	01.01.2025	28.03.2023	Säumniszuschlag HBA 1. Mahnung HBA	56,34		56,34		
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Grundsteuer B 2. Quartal 2023	136,35		136,35		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2023	39,06		39,06	3,55 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Wasserbereitstellungsgeb 2. Quartal 2023	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Kanalbenützungsggebühr 2. Quartal 2023	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	7/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2023	32,35		32,35		
1/	8/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Müllbeseitigungsggebühr 2. Quartal 2023	420,78		420,78	38,25 10,00 %	
1/	8/ 2	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Müllbeseitigungsggebühr 2. Quartal 2023	64,21		64,21	5,84 10,00 %	
1/	46/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Abfallbehandlungsabg. 2. Quartal 2023	117,82		117,82	10,71 10,00 %	
1/	46/ 2	RW/0	01.01.2025	15.05.2023	Abfallbehandlungsabg. 2. Quartal 2023	17,97		17,97	1,63 10,00 %	
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	136,35		136,35		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2023	39,06		39,06	3,55 10,00 %	



**Kontoblatt Kunde**

Person: **25019, Hodžić Jasmin, KGL Garten & Tierfreunde am Laaerberg Parz. 118, 1100 Wien**  
Objekt: **1, Hauptstraße 19, Hauptstraße 19, 2603 Felixdorf**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Wasserbereitstellgsgeb 3. Quartal 2023	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Kanalbenützungsggebühr 3. Quartal 2023	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	7/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2023	32,35		32,35		
1/	8/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Müllbeseitigungsggebühr 3. Quartal 2023	420,78		420,78	38,25 10,00 %	
1/	8/ 2	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Müllbeseitigungsggebühr 3. Quartal 2023	64,21		64,21	5,84 10,00 %	
1/	46/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Abfallbehandlungsabg. 3. Quartal 2023	117,82		117,82	10,71 10,00 %	
1/	46/ 2	RW/0	01.01.2025	15.08.2023	Abfallbehandlungsabg. 3. Quartal 2023	17,97		17,97	1,63 10,00 %	
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	136,35		136,35		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2023	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	397,62		397,62	36,15 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2023	Wasserbereitstellgsgeb 4. Quartal 2023	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2023	Kanalbenützungsggebühr 4. Quartal 2023	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	101/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2023	484,99		484,99	44,09 10,00 %	
1/	102/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2023	135,79		135,79	12,34 10,00 %	
1/	103/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2023	NÖ Seuchenvorsorge 4. Quartal 2023	32,35		32,35		
1/	83/ 1	RW/0	01.01.2025	11.12.2023	Mahngebühr HBA 1. Mahnung HBA	30,00		30,00		
1/	84/ 1	RW/0	01.01.2025	11.12.2023	Säumniszuschlag HBA 1. Mahnung HBA	124,51		124,51		
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	136,35		136,35		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2024	127,28		127,28	11,57 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Wasserbereitstellgsgeb 1. Quartal 2024	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Kanalbenützungsggebühr 1. Quartal 2024	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	101/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2024	590,02		590,02	53,64 10,00 %	
1/	102/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2024	165,21		165,21	15,02 10,00 %	
1/	103/ 1	RW/0	01.01.2025	15.02.2024	NÖ Seuchenvorsorge 1. Quartal 2024	32,35		32,35		
1/	83/ 1	RW/0	01.01.2025	12.03.2024	Mahngebühr HBA 1. Mahnung HBA	6,82		6,82		
1/	84/ 1	RW/0	01.01.2025	12.03.2024	Säumniszuschlag HBA 1. Mahnung HBA	27,29		27,29		
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	136,35		136,35		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	127,28		127,28	11,57 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	Wasserbereitstellgsgeb 2. Quartal 2024	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	Kanalbenützungsggebühr 2. Quartal 2024	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	101/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2024	590,02		590,02	53,64 10,00 %	
1/	102/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2024	165,21		165,21	15,02 10,00 %	
1/	103/ 1	RW/0	01.01.2025	15.05.2024	NÖ Seuchenvorsorge 2. Quartal 2024	32,35		32,35		
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	136,35		136,35		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	127,28		127,28	11,57 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2024	Wasserbereitstellgsgeb 3. Quartal 2024	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2024	Kanalbenützungsggebühr 3. Quartal 2024	308,95		308,95	28,09 10,00 %	



**Kontoblatt Kunde**

Person: **25019, Hodžić Jasmin, KGL Garten & Tierfreunde am Laaerberg Parz. 118, 1100 Wien**  
Objekt: **1, Hauptstraße 19, Hauptstraße 19, 2603 Felixdorf**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	101/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2024	590,02		590,02	53,64 10,00 %	
1/	102/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2024	165,21		110,06	10,01 10,00 %	
1/	103/ 1	RW/0	01.01.2025	15.08.2024	NÖ Seuchenvorsorge 3. Quartal 2024	32,35		32,35		
1/	2/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	136,35		136,35		
1/	3/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	113,16		113,16	10,29 10,00 %	
1/	4/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2024	Wasserbereitstellungsgeb 4. Quartal 2024	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenützungsg Gebühr 4. Quartal 2024	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	101/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2024	590,02		590,02	53,64 10,00 %	
1/	102/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2024	165,21		165,21	15,02 10,00 %	
1/	103/ 1	RW/0	01.01.2025	15.11.2024	NÖ Seuchenvorsorge 4. Quartal 2024	32,35		32,35		
1/	2/ 1	SA/91	15.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	136,35		136,35		
1/	3/ 1	SA/91	15.01.2025	15.02.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	124,44		124,44	11,31 10,00 %	
1/	4/ 1	SA/91	15.01.2025	15.02.2025	Wasserbereitstellungsgeb 1. Quartal 2025	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	SA/91	15.01.2025	15.02.2025	Kanalbenützungsg Gebühr 1. Quartal 2025	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	101/ 1	SA/91	15.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2025	590,02		590,02	53,64 10,00 %	
1/	102/ 1	SA/91	15.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2025	165,21		165,21	15,02 10,00 %	
1/	103/ 1	SA/91	15.01.2025	15.02.2025	NÖ Seuchenvorsorge 1. Quartal 2025	32,35		32,35		
1/	83/ 1	SA/2026	01.04.2025	15.04.2025	Mahngebühr 1. Mahnung HBA	6,81		6,81		
1/	84/ 1	SA/2026	01.04.2025	15.04.2025	Säumniszuschlag 1. Mahnung HBA	27,23		27,23		
1/	2/ 1	SA/2167	15.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	136,35		136,35		
1/	3/ 1	SA/2167	15.04.2025	15.05.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	124,44		124,44	11,31 10,00 %	
1/	4/ 1	SA/2167	15.04.2025	15.05.2025	Wasserbereitstellungsgeb 2. Quartal 2025	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	SA/2167	15.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsg Gebühr 2. Quartal 2025	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	101/ 1	SA/2167	15.04.2025	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2025	590,02		590,02	53,64 10,00 %	
1/	102/ 1	SA/2167	15.04.2025	15.05.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2025	165,21		165,21	15,02 10,00 %	
1/	103/ 1	SA/2167	15.04.2025	15.05.2025	NÖ Seuchenvorsorge 2. Quartal 2025	32,35		32,35		
1/	2/ 1	SA/4126	15.07.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	136,35		136,35		
1/	3/ 1	SA/4126	15.07.2025	15.08.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	124,44		124,44	11,31 10,00 %	
1/	4/ 1	SA/4126	15.07.2025	15.08.2025	Wasserbereitstellungsgeb 3. Quartal 2025	4,13		4,13	0,38 10,00 %	
1/	5/ 1	SA/4126	15.07.2025	15.08.2025	Kanalbenützungsg Gebühr 3. Quartal 2025	308,95		308,95	28,09 10,00 %	
1/	101/ 1	SA/4126	15.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025	590,02		590,02	53,64 10,00 %	
1/	102/ 1	SA/4126	15.07.2025	15.08.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2025	165,21		165,21	15,02 10,00 %	



**Kontoblatt Kunde**

Person: **25019, Hodžić Jasmin, KGL Garten & Tierfreunde am Laaerberg Parz. 118, 1100 Wien**  
Objekt: **1, Hauptstraße 19, Hauptstraße 19, 2603 Felixdorf**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	103/ 1	SA/4126	15.07.2025	15.08.2025	NÖ Seuchenvorsorge 3. Quartal 2025	32,35		32,35		
					<b>Gesamt</b>	<b>Anfangsstand</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>
					Angezeigte Buchungen	12 273,46	4 118,39		16 391,85	16 336,70
					Konto	12 218,31	4 118,39		16 336,70	16 336,70



### Kontoblatt Kunde

Person: **25019, Hodžić Jasmin, KGL Garten & Tierfreunde am Laaerberg Parz. 118, 1100 Wien**  
Objekt: **1, Hauptstraße 19, Hauptstraße 19, 2603 Felixdorf**

Jahr: **2025**

#### Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	1 227,15	409,05	409,05					1 636,20	1 636,20	
3	Wasserbezugsgebühr	1 009,80	373,32	339,39	33,93				1 383,12	1 257,39	125,73
4	Wasserbereitstellungsgeb.	37,17	12,39	11,25	1,14				49,56	45,00	4,56
5	Kanalbenützungsgebühr	2 780,55	926,85	842,58	84,27				3 707,40	3 370,32	337,08
7	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	129,40							129,40	129,40	
8	Müllbeseitigungsgebühr	1 939,96							1 939,96	1 763,60	176,36
14	Verwaltungsabgabe	143,00							143,00	143,00	
16	Sachverständigengebühr	273,20							273,20	273,20	
46	Abfallbehandlungsabg.	548,13							548,13	498,32	49,81
83	Mahngebühr	50,91	6,81	6,81					57,72	57,72	
84	Säumniszuschlag	208,14	27,23	27,23					235,37	235,37	
87	Bundesgebühr	122,60							122,60	122,60	
101	Abfallwirtschaftsgebühr	2 845,07	1 770,06	1 609,14	160,92				4 615,13	4 195,56	419,57
102	Abfallwirtschaftsabgabe	796,63	495,63	450,57	45,06				1 237,11	1 124,64	112,47
103	NÖ Seuchenvorsorge	161,75	97,05	97,05					258,80	258,80	
<b>Summe</b>		<b>12 273,46</b>	<b>4 118,39</b>	<b>3 793,07</b>	<b>325,32</b>				<b>16 336,70</b>	<b>15 111,12</b>	<b>1 225,58</b>

**Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 17**