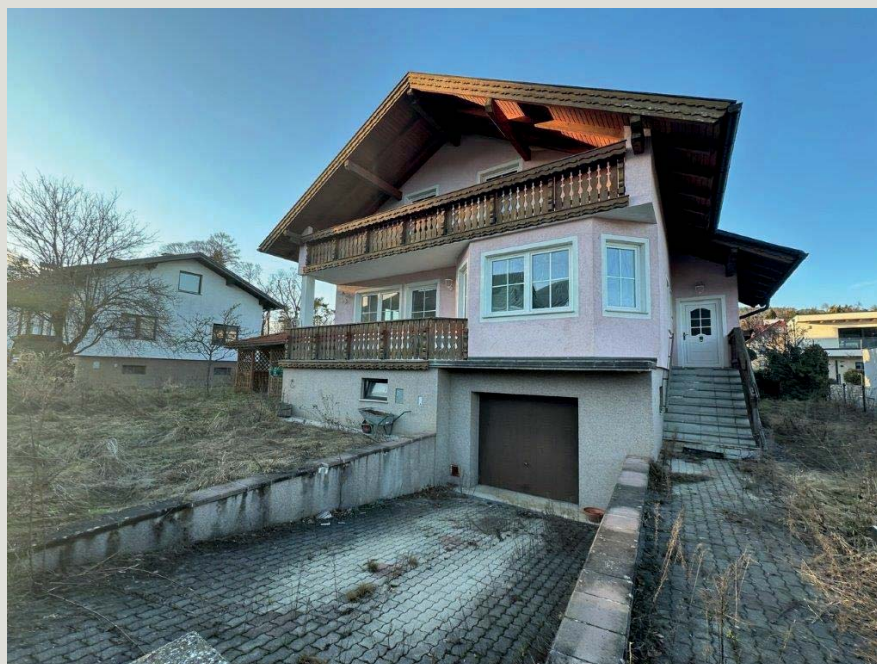




BEWERTUNGSGUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
KG 2311 Hart, EZ 169, GST-NR 52/11**

**mit der Liegenschaftsadresse
2640 Enzenreith, Brunnengasse 126**



9E 49/25a – BG Neunkirchen - Umfang des Gutachtens: 51 Seiten + Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS:

| | |
|---|----|
| DECKBLATT: | 1 |
| INHALTSVERZEICHNIS: | 2 |
| 1. ALLGEMEINES: | 3 |
| 1.1. Auftraggeber(in): | 3 |
| 1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens: | 3 |
| 1.3. Betreibende Partei: | 3 |
| 1.4. Verpflichtete: | 3 |
| 1.5. Wertermittlungstichtag: | 3 |
| 1.6. Teilnehmer: | 3 |
| 1.7. Preisbasis: | 4 |
| 1.8. Grundlagen und Unterlagen: | 4 |
| 1.9. Allgemeine Vorbemerkungen: | 5 |
| 1.10. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht: | 7 |
| 2. BEFUND: | 8 |
| 2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse: | 8 |
| 2.2. Rechte und Lasten: | 9 |
| 2.3. Grundstück und Infrastruktur: | 10 |
| 2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen: | 15 |
| 2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand: | 28 |
| 2.6. Kenngrößen: | 30 |
| 2.7. Energieausweis: | 30 |
| 3. BEWERTUNG und GUTACHTEN: | 31 |
| 3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen: | 31 |
| 3.2. Wahl der Bewertungsmethoden: | 37 |
| 3.3. Sachwertermittlung: | 38 |
| 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG: | 49 |
| 4.1. Wertermittlung - Marktanpassung: | 49 |
| 4.2. Plausibilisierung Verkehrswert: | 49 |
| 4.3. Außenstände: | 50 |
| 5. ZUSAMMENFASSUNG: | 51 |

Anlagen im Anhang

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

AZ: 9 E 49/25a

1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 05.12.2025 wurde die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft vom Bezirksgericht Neunkirchen angeordnet.

1.3. Betreibende Partei

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
Alpenstraße 70
5020 Salzburg

vertreten durch:
Raits Bleiziffer Rechtsanwalts GmbH
Franz-Josef-Straße 16
5020 Salzburg

1.4. Verpflichtete Partei

1. Verpflichtete Partei
Christian Reinharter
Brunnengasse 126/1
2640 Hart

2. Verpflichtete Partei
Charlotte Reinharter
Brunnengasse 126/1
2640 Hart

1.5. Wertermittlungstichtag

Dies ist der Tag der Besichtigung, das ist der 10.02.2026.

1.6. Teilnehmer

Frau Charlotte Reinharter, 2.verpflichtete Partei
Herr Arch. DI Heinrich Trimmel, Sachverständiger

1.7. Preisbasis

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von Immobilien dieser Art üblich, **inklusive** Umsatzsteuer.

1.8. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Dokumentation der wichtigsten Dokumente des Bauaktes
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Immobilienplattform „Immounited“ bzw. „Immomapping“

- Literatur:
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk (Hg.) (2014): Immobilienbewertung Österreich: ÖVI Immobilien Akademie.
- Kleiber (2014): Verkehrswertermittl. von Grundstücken. 7. Aufl.: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Kleiber (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. Auflage: Luchterhand.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage: Manz.
- Ross/Brachmann/Holzer (1997): Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 28. Auflage: Theodor Oppermann Verlag.
- Simon/Reinhold (1995): Wertermittlung von Grundstücken. 2. Auflage: Luchterhand.
- Seiser (Hg. und Verleger)/Kainz (2011): Der Wert von Immobilien: Seiser+Seiser Immobilienconsulting GmbH
- Herbert Ribic: Sonderthemen der Bewertung – Die Marktanpassung, Manz – Tag der Liegenschaftsbewertung.
- Vogels, Manfred (1996): Grundstücks- und Gebäudebewertung-marktgerecht. 5. Auflage: Bauverlag.
- Simon/Cors/Troll (1997): Handbuch der Grundstückswertermittl. 4. Aufl.: Verlag Vahlen.
- Seminarunterlagen ARS, 18.3.2013, Immobilien im Visier der Finanz, Mag. Martin Pröll.
- Wehinger (1990): Leitfaden zur Liegenschaftsbewertung: Eigenverlag.
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel.
- Unterlagen der LBA-Graz, der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2000-2001
- Bienert, Sven (HG.) (April 2005): Bewertung von Spezialimmobilien. 1. Auflage: Gabler.
- Wendlinger, Peter (HG.) (Juli 2012): Immobilienkennzahlen. 1.Auflage: Linde international
- WKO-Immobilienpreisspiegel

1.9. Allgemeine Vorbemerkungen

Abkürzungen: SV ... Sachverständiger; gSV ... gefertigter Sachverständiger,
i.M. ... im Mittel, NFL ... Nutzfläche, BGF ... Bruttogrundfläche

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten die geschlechtsspezifische Differenzierung wie z.B. Auftraggeber/ Auftraggeberin nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.

Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B1802 festgestellt.

Falls nicht anders angeführt, erfolgt die Bewertung kontaminationsfrei.

Falls nicht anders ausgeführt, erfolgt die Bewertung der bebauten Liegenschaft unter der Annahme eines tragfähigen Untergrundes bzw. einer vorhandenen fachgerecht ausgeführten Fundierung.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass andere Umstände vorliegen, so wäre eine Neubewertung (Nachbewertung) mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen gSV auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand vorhandener Baulichkeiten wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare bzw. zugängliche Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen bzw. auf der Annahme einer üblichen Ausführung.

Sämtliche Angaben bezüglich verwendeter Materialien werden allenfalls – falls vorhanden – aus den vorhandenen Plänen bzw. den Baubeschreibungen entnommen. Die verwendeten Materialien der sichtbaren Bauteile werden allenfalls in der Baubeschreibung angeführt.

Die Maße wurden den vorliegenden Plänen entnommen. Naturmaße werden allenfalls nur dann durchgeführt, falls augenscheinlich andere Abmessungen und Geometrien als in den vorliegenden Plänen vorhanden sind. Einzelne Abweichungen von Raumaufteilungen udgl. werden allenfalls in der Beschreibung dargestellt.

Außerdem wird festgehalten, dass das vorliegende Gutachten kein statisches Gutachten ersetzt. Bei Vorliegen von angeführten Unebenheiten, Rissen udgl. kann allenfalls ein separates statisches Gutachten erforderlich sein. Speziell bei Hanglagen und bei am Hang liegenden Objekten ist der allfällige Käufer aufgefordert, weiterführende, vor allem geologische und statische Gutachten separat einzuholen.

Die Funktionstauglichkeit der technischen Einbauten wie Geräte, Elektroinstallation, Kücheninstallation, sanitäre Einrichtungen, Fenster udgl. wurde aus gutachtensökonomischen Gründen nicht überprüft. Falls nicht anders angeführt, geht die Bewertung von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind und dem Stand der Technik entsprechen.

Auftragsgemäß ist die Immobilie inklusive Zubehör zu bewerten. Dieses beinhaltet sämtliche am Ort fix montierten Einbauten wie Küche, Bar, Theke, usw., nicht jedoch nicht befestigte mobile Teile wie Tische, Sessel, Betten usw.

Sämtliche Sanitärinstallationen, Sanitärgegenstände und Armaturen, Leuchtkörper sind – wie üblich – im Verkehrswert inkludiert.

Oben angeführte Untersuchungen werden wie üblich aus gutachtensökonomischen Gründen nicht durchgeführt. Haftungen aus diesem Titel werden vom Sachverständigen abgelehnt.

Somit wird festgehalten, dass es bei einer allfälligen Veräußerung oder Teilveräußerung dem Erwerber obliegt, die entsprechende bautechnische Prüfung der Bauteile und Ausmaße sowie Funktionsprüfungen vorzunehmen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

Im Falle einer Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens darf der Inhalt nur wort- und formgetreu sowie ohne Zusätze wiedergegeben werden. Eine auszugsweise

Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für allenfalls vorhandene Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.

Das Gutachten ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Dieses Gutachten gründet sich auf die im Befundteil vorliegenden Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Befundvoraussetzungen ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

1.10. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

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. Es handelt sich bei Bewertungen um Schätzungen und nicht um exakte mathematische Berechnungen.

Allgemeiner Hinweis zum Verkehrswert: Ich weise darauf hin, dass der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum Verkehrswert entstehen und ist marktüblich.

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

2.1.1. Grundbuchsauszug EZ 169



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23113 Hart EINLAGEZAHL 169
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

Letzte TZ 5555/2025

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|----------------------|
| 52/11 | GST-Fläche | + | 668 |
| | Bauf.(10) | | 186 |
| | Gärten(10) | | 482 Brunnengasse 126 |

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

I a 891/1991 Aufschließungsbeitrag für Gst 52/11 S 15.507,--

***** B *****

6 ANTEIL: 1/2

Christian Reinharder

GEB: 1979-12-25 ADR: Brunnengasse 126, Enzenreith 2640

a 721/2020 Kaufvertrag 2019-12-11 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/2

Charlotte Reinharder

GEB: 1982-04-06 ADR: Brunnengasse 126, Enzenreith 2640

a 721/2020 Kaufvertrag 2019-12-11 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 721/2020 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-12-11

PFANDRECHT

EUR 224.000,--

8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 44.800,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

c 1873/2025 Hypothekarklage wg EUR 269.678,25 s.A.

(24 Cg 55/25s - LG Wiener Neustadt)

d 5555/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im RANGE

CLNR 3 siehe CLNR 5

4 auf Anteil B-LNR 6

a 3303/2025 Exekutionsantrag 2025-07-09, Verbesserungsbeschluss

2025-07-10, Verbesserter Exekutionsantrag 2025-07-14,

Exekutionsbewilligung 2025-07-14

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.331,90

samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsantrag 2025-07-09,

Verbesserungsbeschluss 2025-07-10, Verbesserter

Exekutionsantrag 2025-07-14, Exekutionsbewilligung

2025-07-14

für Gemeinde Enzenreith

(24 E 2339/25a)

5 a 5555/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 269.678,25 samt 3,20 % Z aus

EUR 219.680,56 ab 2025-04-01 und 5,06 % Z aus EUR

49.997,69 ab 2025-04-01, Kosten des titelverfahrens von EUR

12.848,26 samt 4 % Z seit 2025-07-15, Antragskosten EUR
2.650,93
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, FN 319422p
(9 E 49/25a) im RANGE CLNR 3

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gloggnitz.
***** Für den Amtsgebrauch *****

2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) ist – unter der laufenden Nummer 6 – Herr Christian Reinharter (1.Verpflichtete Partei) als ½-Eigentümer eingetragen.

Unter der lfd. Nummer 7 ist Frau Charlotte Reinharter (2.Verpflichtete Partei) als ½-Eigentümerin eingetragen.

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster (G) eingetragen. Dadurch kann die im Grundbuch angegebene Fläche von der tatsächlichen Fläche differieren. Im Gutachten wird von der grundbücherlichen Fläche ausgegangen.

2.2. Rechte und Lasten

2.2.1. Verbücherte Rechte und Lasten

Es sind keine bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Keine bekannt.

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten: Keine bekannt.

Offene Gemeindeabgaben:

Lt. Auskunft der Gemeinde Enzenreith sind bis 15.11. 2025 insgesamt 1.607,34€ an öffentlichen Abgaben offen.

Laut Auskunft wurden seither die bisher anlaufenden Kosten noch nicht vorgeschrieben.

Einem präsumtiven Käufer dringend geraten, bezüglich der zum Zeitpunkt des Kaufes tatsächlich anfallenden Höhe der offenen Forderungen vor dem Erwerb separate Erkundigungen einzuholen.

2.3. Grundstück und Infrastruktur

2.3.1. Lage, Infrastruktur und Erreichbarkeit

Makrolage:

Enzenreith ist eine Gemeinde im südlichen Niederösterreich mit ca. 1.900 Einwohnern und grenzt direkt im Süden an Gloggnitz an. Hart ist eine von 6 Ortschaften in Enzenreith und liegt im Übergang zu Gloggnitz.

Der Ort liegt am Fuße des Semmering, im südwestlichen Zipfel des Wiener Beckens.

Enzenreith liegt zwischen der Wiener Neustädter Straße B 17 und der Schnellstraße S6. Hier befindet sich in direkter Nähe auch die Auffahrt auf die S6.

Der nächste, größere Ort ist die Stadt Gloggnitz:

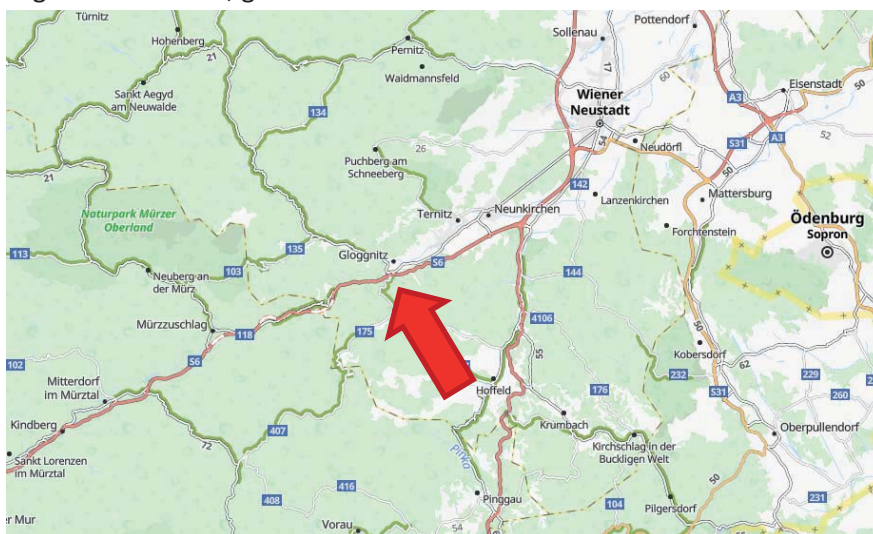
Gloggnitz verfügt weiters über einen eigenen Bahnhof. Am Bahnhof Gloggnitz halten Züge Richtung Payerbach-Reichenau bzw. Richtung Wien Floridsdorf.

Es gibt auch zahlreiche Busverbindungen, z.B.: nach Raach am Hochgebirge, Kirchberg am Wechsel, Schottwien, Semmering, Priggitz, Neunkirchen und Payerbach.

Als Stadt verfügt Gloggnitz über diverse Schuleinrichtungen und Kindergärten. Medizinische Versorgung, Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Als Einkaufsstadt hat Gloggnitz in den letzten Jahren eine positive Entwicklung verzeichnet.

Die **großräumige Lage** ist bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

Lage im Großraum, genordet



Mikrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in Enzenreith, nördlich der S6 und der Umfahrungsstraße.

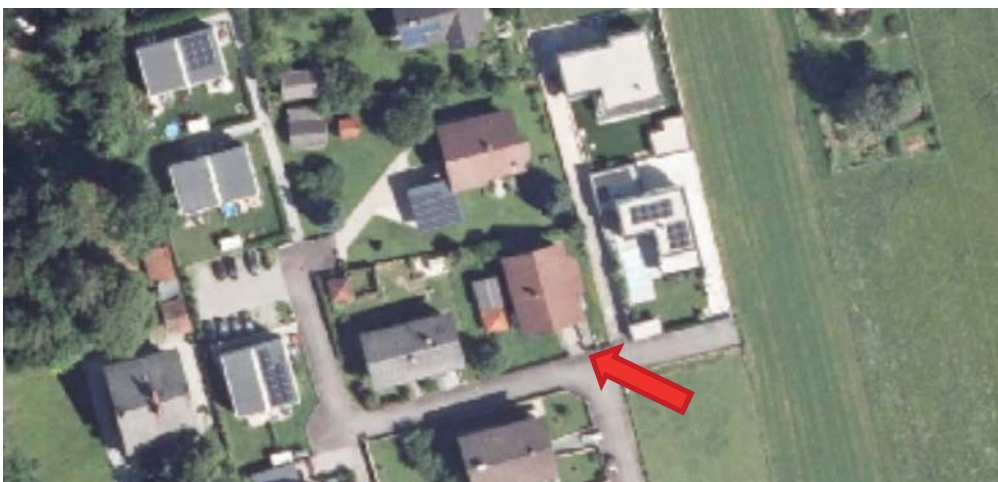
Die **Lage** im Ort ist als **gut bis sehr gut** zu bezeichnen.

Mikrostandort, genordet, Liegenschaft mit rotem Pfeil markiert



Quelle: NÖ-Atlas

Auszug aus dem NÖ-Atlas, genordet, gegenständliche Liegenschaft mit Pfeil markiert.



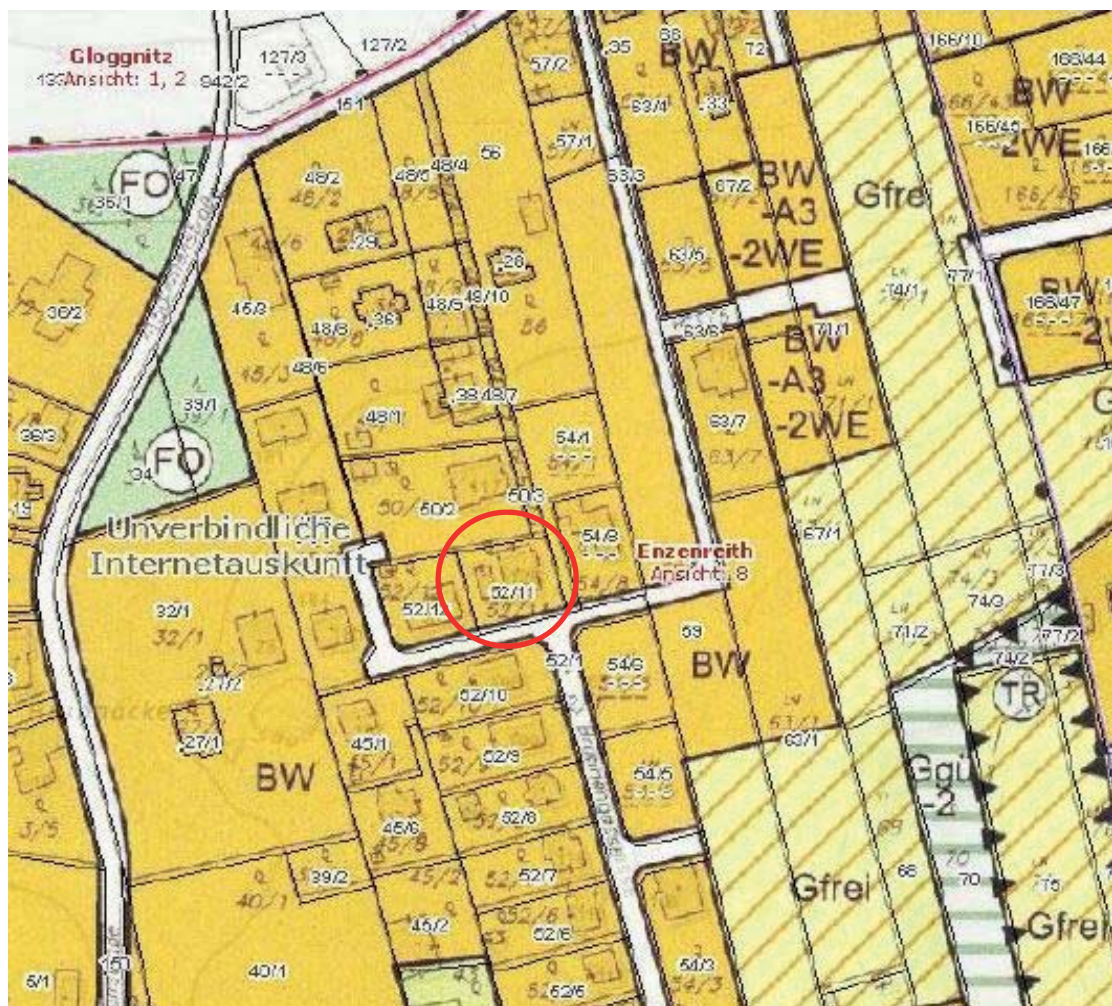
2.3.2. Maße, Form, Topographie

Die Liegenschaft ist leicht trapezförmig und steigt nach Norden hin leicht an.

2.3.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Gemäß dem **Flächenwidmungsplan** liegt die gegenständliche Liegenschaft im **BW-Bauland Wohngebiet**. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es gilt die NÖ Bauordnung.

Das Wohnhaus liegt im BW-Bauland Wohngebiet. Die hellgelbe schraffierte Fläche weiter im Osten – laut Flächenwidmungsplan unten - ist eine **Gfrei-Fläche (Grünand-Freihaltefläche)**. Diese ist von Bebauung freizuhalten. Diese dienen der Siedlungsentwicklung, dem Landschaftsschutz oder der Betriebsentwicklung und dürfen in der Regel nicht als Bauland genutzt werden. Daran anschließend grenzt wiederum eine BW-Bauland-Wohngebiet-Fläche.



§ 16 Abs 1 Z 1 Raumordnungsgesetz: „Wohngebiete sind Gebiete, 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 darf nicht über 1 betragen.“

2.3.4. Gefährdungen

Gemäß Abfrage im NÖ-Atlas liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Hochwasserrisikozone. Auch bei der Abfrage im Hora konnte erhoben werden, dass die gegenständlichen Liegenschaft in keiner Hochwasserrisikozone liegt.

2.3.5. Kontaminierung

Auf der zu bewertenden Liegenschaft sind gem. Altlastenportal keine offensichtlichen Umweltschäden vorhanden; es sind keine Eintragungen im Altlastenportal vorzufinden. Der Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit Kontaminierungen des Erdreichs und/oder der Baulichkeit festzustellen.

Zum Zeitpunkt der Abfrage waren keine Eintragung im Altlastenportal gegeben. Der Bewertung wird eine diesbezügliche Lastenfreiheit unterstellt.

2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen

2.4.1. Allgemeine Beschreibung

Anmerkung: die Fotos wurden teilweise mit einem leichten Weitwinkel aufgenommen. Dadurch können die Aufnahmen leicht verzerrt werden. Dies war notwendig, um bessere Eindrücke von kleineren Räumen oder baulichen Zusammenhängen zu erhalten.

Gebäude allgemeine Beschreibung und Außenbereich:

Auf der Liegenschaft befindet sich ein freistehendes, vollunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit der Wohnebene im Erdgeschoß und einem ausbaubaren Dachgeschoß.

Im Keller ist eine von außen über eine Abfahrtsrampe erreichbare Garage integriert.

Im Erdgeschoß ist eine Terrasse straßenseitig vorgelagert. Im Dachgeschoß ist straßenseitig eine Loggia in das Gebäudevolumen eingeschnitten.

Entlang der linken Grundgrenze sind einfache Holzhütten vorhanden. Die restliche Liegenschaft ist einfach begrünt ohne besondere gärtnerische Ausgestaltung. Die straßenseitige Einfriedung besteht aus einem massiv gemauerten Sockel mit Pfeilern und Zaunfeldern.

2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

Bescheid AZ 14/94 vom 17.11.1994: Baubewilligung zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und Nebengebäude. Fertigstellung 09.03.1998.

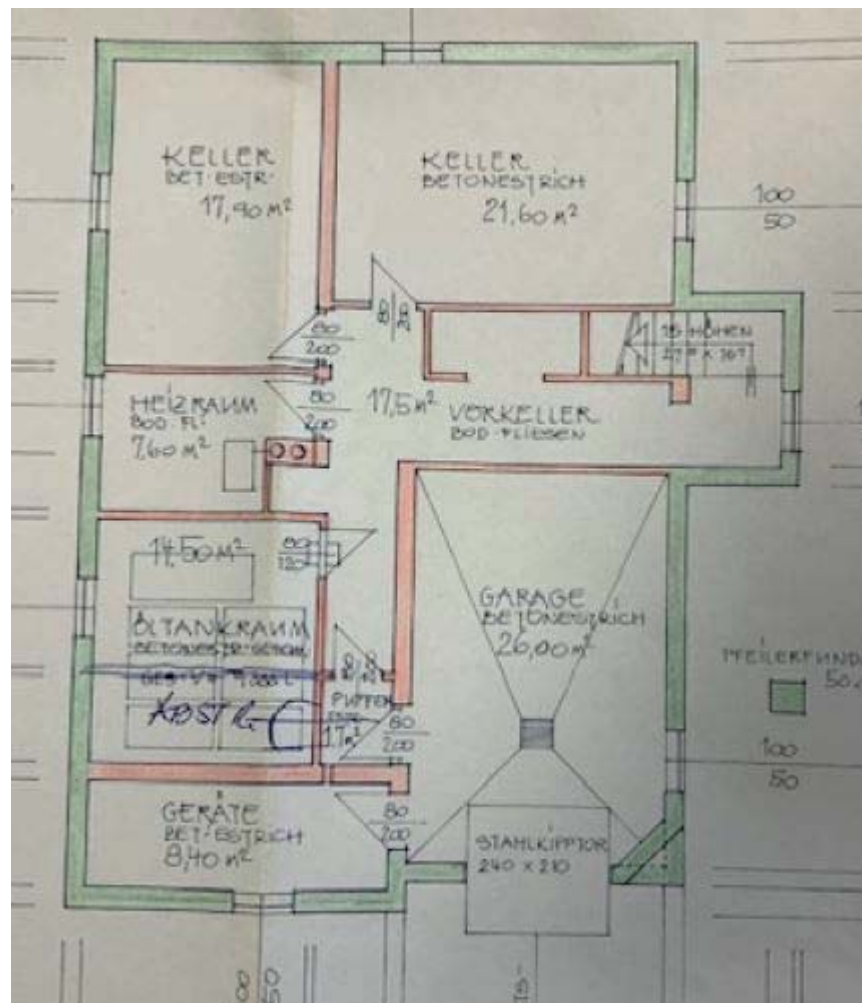
Ölheizung 14/94-2: Baubeginn: 11.08.1997, Fertigstellung: 09.03.1998.

Bescheid AZ 35/61-1979-B vom 15.03.1979: Errichtung einer Einfriedung.

2.4.3. Ausstattung, Oberflächen

Wohnhaus:

Kellergeschoß:



Auszug aus dem Einreichplan aus 1994 mit händischen Eintragungen betreffend Änderungen
Die Böden sind überwiegend gefliest, Wände und Decken sind verputzt und gemalt. Der Heizraum ist bis ca. 1m hoch an der Wand gefliest. Der Tankraum ist bis über 1m Höhe mit einem flüssigkeitsdichten Anstrich versehen. Stahlzargen mit Blechtüren. In den größeren Kellerräumen sowie im Vorkeller sind Heizkörper vorhanden. Gargentor als ungedämmtes Blechkippor. Im Keller befinden sich der Zählerverteiler sowie der Wasseranschluss.



Abgang



Vorkeller



Vorkeller



Vorkeller



Vorkeller



Keller



Keller



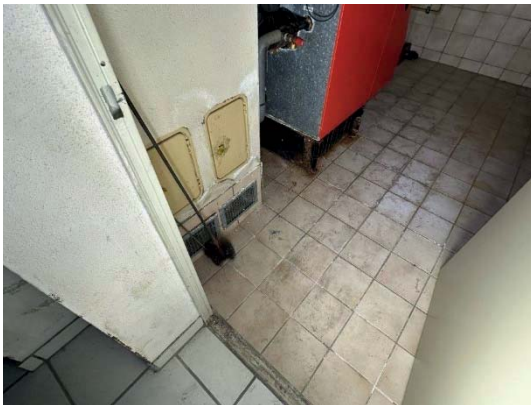
Keller



Keller



Keller



Heizraum



Heizung veraltet



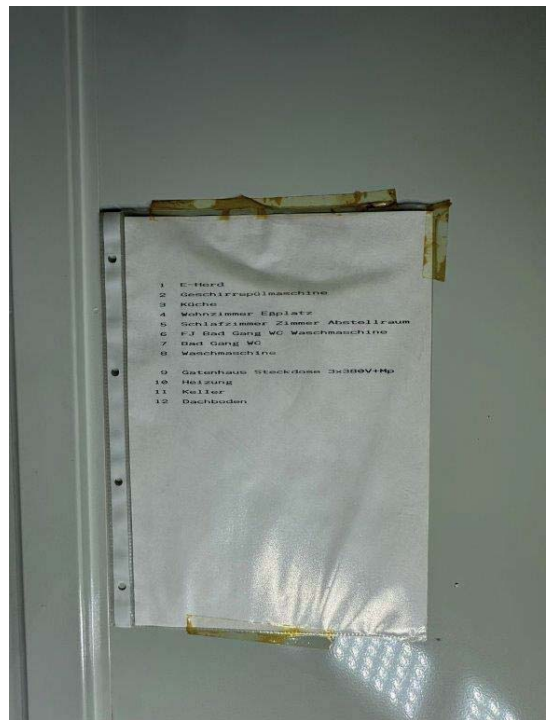
Heizraum



Gang



Zählerverteiler



Tankraum



Hausanschlussraum - Geräteraum



Garage



Garage

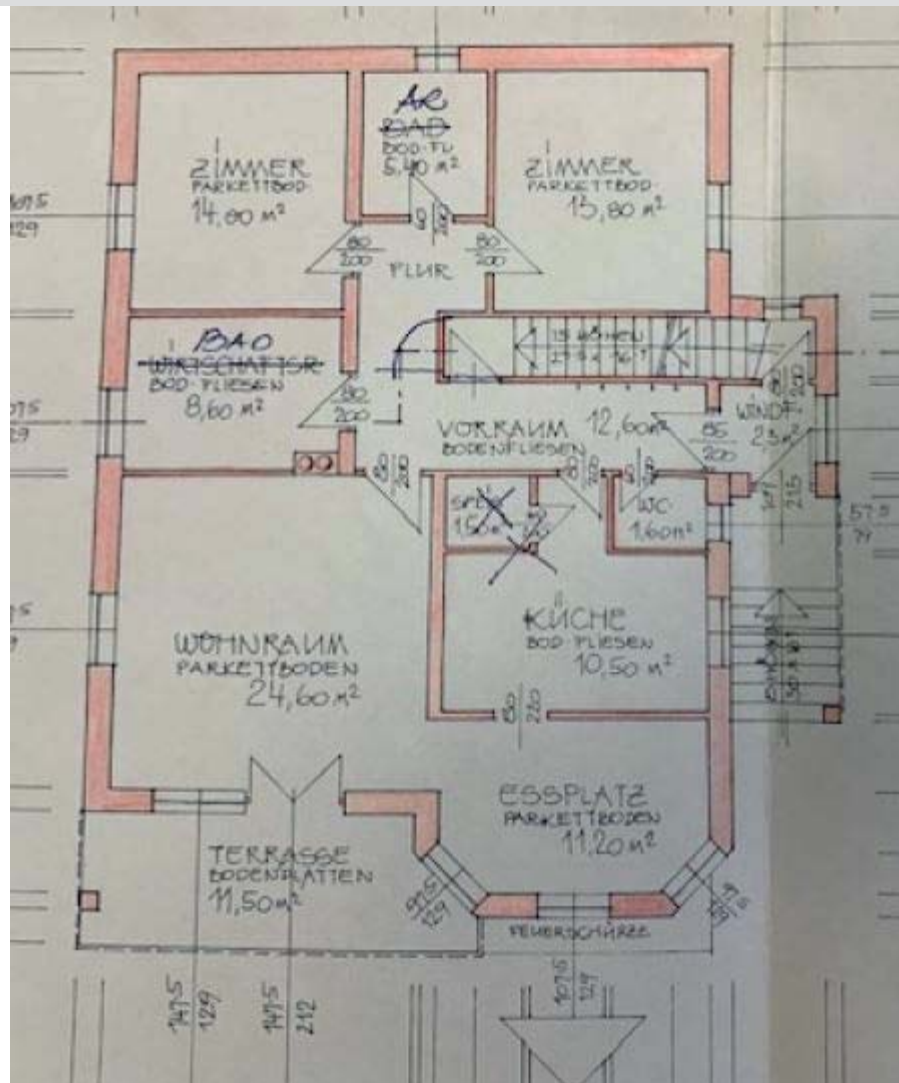


Wasseranschluss mit Wasseruhr



Abstellraum neben Tankraum

Erdgeschoß:



*Auszug aus der Bau-Einreichung aus 1994
Händisch wurden die Änderungen eingetragen*

Die Speis wurde nicht ausgeführt und ist Teil der Küche. Die Zwischenwand zum Essplatz wurde ebenfalls nicht ausgeführt. Statt des geplanten Wirtschaftsraumes wurde das Bad und statt dem Bad ein Abstellraum errichtet.

Böden: Vinyl- oder Laminatboden im Vorraum. Fliesen in den Sanitärräumen sowie in der Essküche und im Abstellraum. Laminat im Wohnraum. Zimmer mit Fertigparkett bzw. Laminat. Fliesen auch auf der Terrasse. Bad und WC sind raumhoch gefliest mit Zierleiste. Abgehängte Nut-Feder-Decke im Bad. Duschtasse ohne Wände.

Wände und Decken geputzt und gemalt. Umfassungszargen mit in der Regel Vollbautürblätter. Kunststoffisoliertglasfenster und -fenstertüren.



Stiegenaufgang gefliest

Vorraum mit Aufgang in den Dachboden



Vorraum

WC



Küche mit Essplatz



Küche



Wohnraum



Ausgang auf Terrasse



Terrasse



Blick von Terrasse nach Südwesten



Vorraum



Bad



Bad: Dusche ohne Wände



Heizkreisverteiler Fußbodenheizung



Zimmer



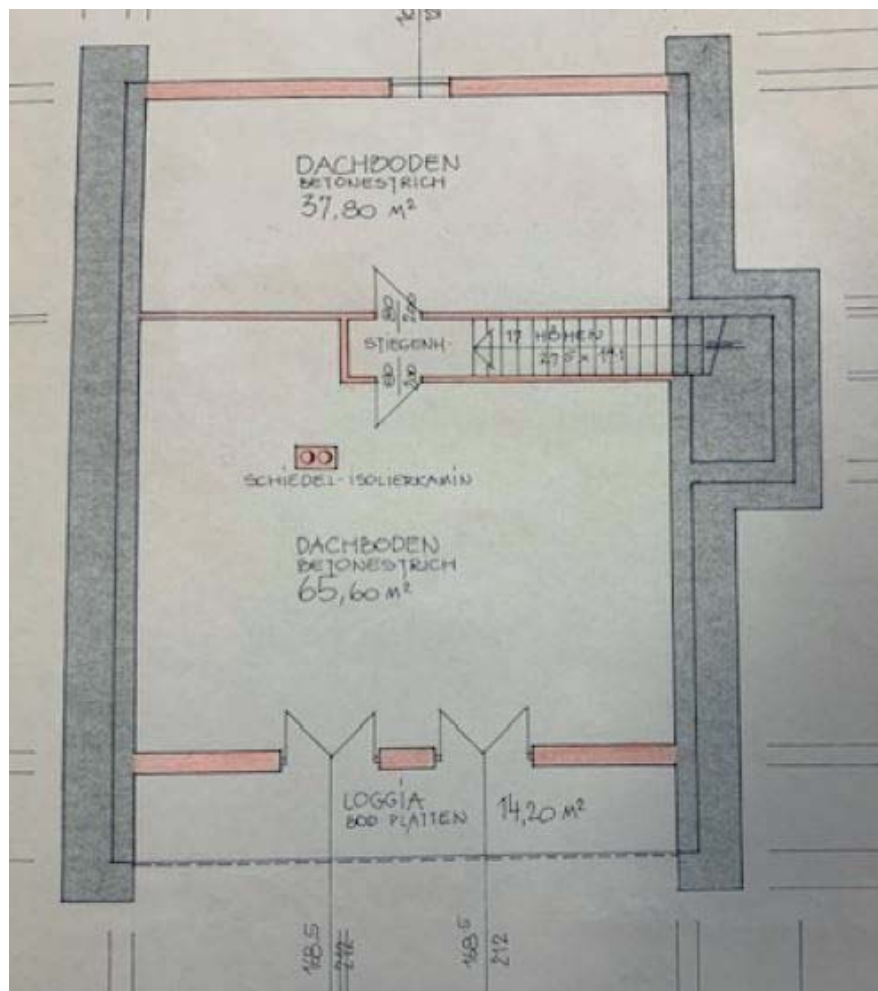


Abstellraum



Zimmer

Dachboden:



Auszug aus dem Einreichplan aus 1994

Die Zwischenwand wurde nicht errichtet. Es ist nur eine Tür ins Stiegenhaus vorhanden.

Stiegenaufgang gefliest mit Handlauf.

Dachboden mit Trittplatten auf Wärmedämmung. Der Dachboden ist geputzt. Die Dachschräge ist unausgebaut. Sichtbar sind der Dachstuhl und die Vollschalung darüber.



Außenbereich:

Vorwiegend einfach begrünt, Betonplatten um das Haus. Zugang und Abfahrt in die Garage sind mit Betonpflastersteinen ausgelegt. Straßenseitige Einfriedung gemauerter Sockel mit Holzzaunfeldern. Restliche Einfriedungen mittels Maschendrahtzaun auf Sockel..



Vorgarten von der Terrasse aus



Gartenhütten



Technische Beschreibung:

Die Baubeschreibung aus 1994 zeigt folgende Aufbauten bzw. Bauteile:

LIFTINGER Franz u. Maria Enzenreith 5.1|0. 94
Brunnengasse 126
2640 ENZENREITH

Baubeschreibung Gemeindeamt Enzenreith
Verw. Bez. Neunkirchen
Telef. 02662/2236, Postfach 30

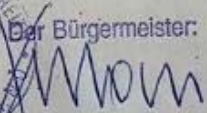
Baugrundstück

1. Form und Größe des Bauplatzes: Kalkkopie, 681,21 m²
2. Wasserversorgung: ORTSWASSERLEITG.
3. Abwasserbeseitigung: ORTSKANALISATION
4. Anschluß an andere Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon usw.): EVN

Bauausführung

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Verbaute Fläche | <u>151,40</u> | m ² |
| Umbeuter Raum | <u>1052,00</u> | m ² |
| Lichte Raumhöhen | | |
| a) Kellergeschoß | <u>2,20</u> | m |
| b) Erdgeschoß | <u>2,60</u> | m |
| c) sonst. Geschosse | <u>2,40</u> | m |

Der Bauantrag vom 1994 -11- 07 zu Grunde gelegen Enzenreith, am 1994 -11- 17

Der Bürgermeister: 

1. Fundamente: STAHLBETONPLATTE mit BSGITTERARMIEDG, 2 Lagen C25
2. Horizontalsollierung des Kellerfußbodens: FLÄMMPAPPE
3. Kellermauerwerk: BETONHOLZZIEGEL
4. Isolierung des Kellermauerwerks:
a) horizontal: FLÄMMPAPPE
b) vertikal: → auch FLÄMMPAPPE
5. Aufgehendes Mauerwerk:
a) Außenwände: POROTHERM 38 S
b) andere tragende Wände: HLZ 25
c) Wohnungstrennwände: —
d) Scheidewände in den Wohnungen: DÜWA LANGLOCHZIEGEL 10 cm
6. Isolierung
a) des aufgehenden Mauerwerks: 2 LAGEN PAPPE
b) des Fußbodens nicht unterkellerten Räume: —
7. Rauchfangmauerwerk: SCHIEDEL ISOLIERKAMIN, SIH 413
8. Deckenkonstruktion
a) Kellerdecke: HOHLBLEIENDECKE
b) oberste Decke: —
c) übrige Decken: WIE KELLER
9. Stiegenkonstruktion: STAHLBETONSTIEGEN
10. Dachstuhlkonstruktion: SATTELDACH MIT KRÜPPELWALD, 35° Neigung
11. Dachelndeckung: BRANAC, ALPENDACHSTEIN
12. Fenster: KUNSTOFFFENSTER, ISOLIERVERGLASUNG
13. Türen: HOLZTÜR, HOLZTÜR, Holzeingangstüre: NATUR HOLZTÜR
14. Traufenpflaster: WASCHBETONPLATTEN
15. Außenputz und äußere Verkleidungen: HPA + GRANULAN
16. Sonnenschutz (Läden, Jalousien usw.): INNEN JALOUSIEN

BAUMEISTER
ING. OSKAR STEINER
RAIFFEISENG. G. TEL. 02662/2231
2640 GLOGGNITZ

Liftinger Franz
Liftinger Maria

2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

Baufortschritt – fehlende Arbeiten, Mängel, Schäden, rückgestauter
Reparaturaufwand

Die Beschreibung ist nur demonstrativ und kann nicht taxativ (vollständig) sein, weist jedoch die für die Erstellung des Gutachtens wichtigsten Punkte aus.

Die Ausführung in massiver Bauweise ist im Erdgeschoß und Dachboden sehr gut. Vorhanden sind die üblichen Gebrauchsspuren. Die Küche weist keinen Zeitwert auf.

Der Stiegenabgang von der Terrasse in den Garten aus Holz ist abgewittert.



Kellerwände im unteren Bereich nass und braun verfärbt



Bad: Vorhanden ist nur die Duschtasse. Es fehlen die Duschwände der Eckdusche.



Die Heizzentrale mit Kessel hat das Ende der Nutzungsdauer erreicht.

Der Stiegenaufgang ist gefliest. Die Fliesen sind aufgefroren und teilweise bereits aus- und abgebrochen. Das Holzgeländer ist abgewittert und teilweise morsch.



Die Aufzählung ist nur demonstrativ und kann nicht abschließend sein. Es handelt sich nicht um ein technisches Gutachten. Es wird daher einem präsumtiven Käufer angeraten, sich selbst vor Ort ein Bild des Gebäudezustandes zu machen.

2.6. Kenngrößen und Daten

Das Grundstück weist lt. Grundbuchsauszug eine Fläche von 668m² auf.

Die Flächen des Gebäudes werden der Einreichung entnommen. In der Natur gibt es geringfügige Unterschiede (z.B. Speis, Küche und Essplatz wurden zusammengelegt; der Dachboden ist ohne Zwischenwände ausgeführt).

Erdgeschoß:

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| ○ Windfang | 2,30 m ² |
| ○ Vorraum | 12,60 m ² |
| ○ WC | 1,60 m ² |
| ○ Speis | 1,50 m ² |
| ○ Küche | 10,50 m ² |
| ○ Essplatz | 11,20 m ² |
| ○ Wohnraum | 24,60 m ² |
| ○ Wirtschaftsraum | 8,60 m ² |
| ○ Zimmer | 14,00 m ² |
| ○ Bad | 5,40 m ² |
| ○ <u>Zimmer</u> | <u>13,80 m²</u> |
| Gesamtnutzfläche EG: | <u>106,20 m²</u> |
| Terrasse: | <u>11,50 m²</u> |

Keller:

| | |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| ○ Vorkeller | 17,50 m ² |
| ○ Puffer | 1,70 m ² |
| ○ Geräte | 8,40 m ² |
| ○ Öltankraum | 14,50 m ² |
| ○ Heizraum | 7,60 m ² |
| ○ Keller | 17,90 m ² |
| ○ <u>Keller</u> | <u>21,60 m²</u> |
| Gesamtnutzfläche KG: | <u>89,20 m²</u> |
| Garage: | <u>26,00 m²</u> |

Dachboden:

In der Natur sind ein einziger großer, nicht ausgebauter Raum sowie die straßenseitige Loggia vorhanden. Der Dachboden wird als eine einzige Fläche im Gutachten ausgewiesen:

| | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| <u>Dachboden, gerundet:</u> | <u>105,00 m²</u> |
| <u>Loggia</u> | <u>14,20 m²</u> |

Für die Außenanlagen, die Gerätehütte und die freistehende Garage wird im Gutachten ein Pauschal-Zeitwert angenommen.

2.7. Energieausweis

Der Energieausweis stammt aus 2019 und ist grundsätzlich 10 Jahre gültig.

3. BEWERTUNG und GUTACHTEN

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen, den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Ziel dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der gegenständlichen Liegenschaft zum Bewertungsstichtag.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Acht zu lassen.

Bewertungsmethoden:

Für die Bewertung sind gemäß § 3 LBG Bewertungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes stehen gemäß § 3 LBG

- ❖ **das Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG**
- ❖ **das Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG und**
- ❖ **das Sachwertverfahren lt. § 6 LBG**
zur Verfügung.

Weiters stehen als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes gemäß ÖNORMEN

- ❖ **das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) und**
- ❖ **das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2)**
zur Verfügung.

Erläuterung der Verfahren:

Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §4 aus:

§ 4. (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 bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr 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 berücksichtigt werden.

Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im § 5 aus:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.

Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalisierung.

Sachwertverfahren lt. § 6 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §6 aus:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung

- des Bodenwertes,
- des Bauwertes und
- des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls
- des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlichrechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Nach „klassischer“ Auffassung – die auch in der ÖNORM B 1802 (5.4) zum Ausdruck kommt, wird das Sachwertverfahren dann für die Wertermittlung einer bebauten Liegenschaft angewandt, wenn

- die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht und
- die Wiederbeschaffungskosten für die Liegenschaft mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potenzielle Käufer der Liegenschaft überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. Nach diesen Grundsätzen kommt das Sachwertverfahren unter anderem auch für das Wohnhaus in Betracht.¹

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist der ermittelte Sachwert mit den Marktverhältnissen zu vergleichen und allenfalls an die Gegebenheiten des Marktes anzupassen.

Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das **Residualwertverfahren** ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des **tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche** eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

¹ Siehe dazu auch: Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011, 1. Auflage, Seite 454 ff, sowie: Bienert – Funk: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilien Akademie, 2007, 1. Auflage, Seite 267.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das **Residuum, aus dem** sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der **tragbare Bodenwert errechnet**.

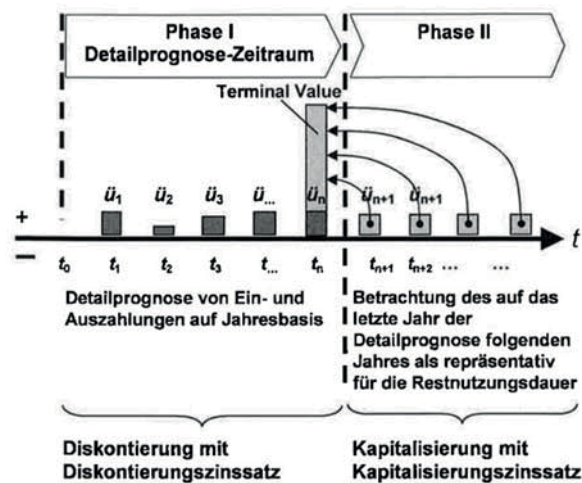
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

Discounted Cash-Flow-Verfahren lt. ÖNORM B 1802-2:

Das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Mietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Unterteilung der Zahlungsströme beim DCF-Verfahren

\ddot{u} = Ein-/Auszahlungsüberschuss

t = Periode auf Jahresbasis

t_0 = Bewertungsstichtag

n = Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

- **Phase I** – Die erste Phase wird **Detailprognosezeitraum** bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).
- **Phase II** – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die **verbleibende Restnutzungsdauer** der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilien durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende **KAPITALISIERUNGSSZINSSATZ** muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungzinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungzinssatz. Der Kapitalisierungzinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungzinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

3.2. Wahl der Bewertungsmethode(n):

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

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

Einfamilienhäuser dienen in der Regel nicht zur Erzielung eines Gewinnes bzw. einer Rendite und werden gem. den Bewertungswissenschaften im **Sachwertverfahren** ermittelt.

Der Bodenwert wird in der Regel im **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

Dieses Rechenergebnis ist mit den Gegebenheiten des Marktes zu vergleichen und ist der Verkehrswert allenfalls durch Einrechnung von Zuschlägen oder Abstrichen zu ermitteln und zu begründen.

3.3. SACHWERTERMITTLUNG

Der SACHWERT setzt sich zusammen aus:

- 3.3.1. Bodenwert
- 3.3.2. Bauwert (Bauzeitwert)
- 3.3.3. Wert der sonstigen Bestandteile

Falls vorhanden:

- 3.3.4. Wert des Zubehörs ²

3.3.1. Der Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne des § 4 LBG.

Im § 6 „Sachwertverfahren“ steht weiters unter „(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. ...“

Vom Sachverständigen wurden daher in räumlicher und zeitlicher Nähe Grundstücks-transaktionen untersucht, welche mit der gegenständlichen Liegenschaft gemäß § 6 LBG vergleichbar sind. Dabei wurde von der vorhandenen Größe sowie der Ausrichtung und der dadurch gegebenen Möglichkeit der Ausnutzung ausgegangen.

Im Vorfeld wurde zur Marktrecherche und –analyse die Datensammlung von tatsächlichen Transaktionen der Immobilienplattform Imabis und IMMOUnited verwendet.

Durch umfangreiche Recherchen von durchgeführten Transaktionen anhand der Immobiliensoftware IMMOUnited konnten einige Vergleichswerten von Grundstücksverkäufen ermittelt werden. Diese Verkäufe wurden sowohl in zeitlicher Nähe zum Bewertungstichtag als auch in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt getätigt. Daraus lässt sich die Bandbreite für das gegenständliche Grundstück ableiten.

Zum Bodenwert wird der Wert für die Aufschließung addiert.

² Das ZUBEHÖR muss bei Gerichtsgutachten separat ausgewiesen werden und wird daher immer separat dargestellt.

Statistik:

Die Zeitschrift GEWINN veröffentlicht seit knapp 20 Jahren jedes Jahr übliche Bodenpreise für Einfamilienhausgrundstücke (unaufgeschlossen). Die Grundlagen werden durch die TU-Wien organisiert. Die Preise setzen sich aus Grundbuchsdaten, Auskünfte von Maklern und Gemeinden zusammen. Diese Daten im GEWINN sind aufgrund der jährlichen Adaptierungen der Preise und auch aufgrund der Marktdurchdringung, nämlich dass jeder Ort ausgewiesen ist, derart anerkannt, dass auch die Finanz für gewisse Bewertungen diese Daten heranzieht. Folgende Werte je m² werden für übliche Grundstücksgrößen von Einfamilienhausliegenschaften angegeben:

Enzenreith:

2018: 65-75€
2019: 65-75€
2020: 60-80€
2021: 60-80€
2022: 70-130€
2023: 70-130€
2024: 70-130€
2025: 70-130€

Die angegebenen Preise beziehen sich auf Grundstücke in guten Lagen. Schlechte Lagen können bis zu 30% darunter liegen. Dies würde eine untere Grenze von rund 50€/m² ergeben.

Untersuchungen am Grundstücksmarkt:

Die Liegenschaft liegt im Ortsteil Hart. Dies ist in Bezug auf die Grundstückslagen in Enzenreith eine sehr gute Lage. Hart grenzt auch unmittelbar an den Ortskern von Gloggnitz an.

Die im Osten direkt angrenzende Liegenschaft mit 867m² wurde 2017 um 86€ verkauft.

Die direkt dazu angrenzende Liegenschaft im Norden, in unmittelbarer Nähe zur Bewertungsliegenschaft, wurde 2016 um knapp 110€ verkauft.

Liegenschaften weiter östlich:

2023: 1589m² um rund 94€/m².

2022: insgesamt 3 Grundstücke mit 737m² bis 966m² um 115€ bis 130€/m² verkauft. Diese Lagen sind als sehr gut zu bezeichnen.

2025 wurden weiter nördlich Kaufpreise um 100€ je m² gefunden.

2024 wurde in bester Lage – in der Nähe zum Wald – eine Liegenschaft um 150€/m² verkauft.
Es handelt sich hier um eine Bestlage.

2016 wurden Grundstücke um rund 88 – 90€ je m² verkauft.

Richtwert für die gegenständliche Liegenschaft:

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an einer generell sehr ruhigen Erschließungsstraße ohne Durchzugsverkehrs. Abhängig von der Witterung/ Windrichtung ist die südlich vorbeiführende S6 außen zu hören.

Aufgrund der leichten Hanglage liegt das Grundstück sehr frei und aufgrund der Lage direkt an der Stichstraße mit einem guten Ausblick.

Daher wird das gegenständliche Grundstück mit einem unaufgeschlossenen Bodenwert von 130€/m² bewertet.

Wert der Aufschließung:

In Niederösterreich gliedert sich der Bodenwert für BAULAND in den sog. unaufgeschlossenen Bodenpreis und in den Wert für die anteilige Aufschließung auf. Der Wert der Aufschließung gem. § 38 NÖ-Bauordnung ist zum unaufgeschlossenen Bodenwert hinzuzurechnen.

Der Einheitssatz für die Aufschließung beträgt **650,00€**.

BODENWERTERMITTLUNG:

| | | |
|--|---|-----------------|
| 668m ² x 130€/m ² | = | 86.840 € |
| Wert des unbebauten und unaufgeschlossenen Grundes, rund: | = | 86.840 € |

Zuzüglich Wert der Aufschließung:

Berechnung: Wurzel aus Grundstücksfläche x Einheitssatz x BKK (Bauklassenkoeffizienten):

Bei Bauklasse I = 1,0, bei BK II = 1,25; bei BK III 1,50 usw.)

Der **Einheitssatz** beträgt lt. Auskunft der Gemeinde **650€**.

Im ungeregelten Bauland gilt ein Bauklassenkoeffizient BKK von 1,25.

| | | |
|--|---|-----------------|
| $\sqrt{668\text{m}^2 \times 650 \times 1,25}$ | = | 21.000 € |
| Wert des unbebauten Grundstücks inkl. Wert der Aufschließung: | = | 97.840 € |

BODENWERT gem. Pkt. 3.3.1.:

| | | |
|--|---|-----------------|
| Wert des bebauten und aufgeschlossenen Grundstücks, gerundet: | = | 98.000 € |
|--|---|-----------------|

3.3.2. BAUWERT (=Bauzeitwert)

Ablaufschema BAUWERT:

| | |
|------------|---|
| Schritt 1: | Ermittlung Neubauwert (auf Basis von marktüblichen Herstellungskosten) |
| Schritt 2: | abzüglich Teilabweichungen (noch nicht fertiggestellte oder fehlende Arbeiten) = Zwischenwert 1 (=gekürzter Neubauwert) |
| Schritt 3: | abzüglich Alterswertminderung = Zwischenwert 2 |
| Schritt 4: | abzüglich Technische Wertminderung (Mängel, Schäden, rückgestauter Reparaturbedarf) = Zwischenwert 3 |
| Schritt 5: | abzüglich Wirtschaftliche Wertminderung (verlorener Bauaufwand) = Zwischenwert 4 |
| Schritt 6: | +/- Sonstige wertbeeinflussenden Umstände = Zwischenwert 5 |
| | = BAUWERT (= Zwischenwert 5 gerundet) |

Schritt 1: ERMITTLUNG NEUBAUWERT:

Berechnung der Herstellungskosten:

Die **Herstellungskosten** werden in Anlehnung an die Literatur ermittelt.

Jährlich werden vom Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für die unterschiedlichen Objektarten, getrennt nach Bundesländern, durchschnittliche Herstellungskosten angegeben.

| Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025 | | | | | |
|--|-------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung | | | | | |
| Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich | | | | | |
| Ausstattungsqualität | 1 normal | | 2 gehoben | | 3 hochwertig |
| Wien | (-) 3.300 € | ↔ interpolieren ↔ | 4.000 € | ↔ interpolieren ↔ | 5.300 € (++) |
| Niederösterreich | (-) 2.900 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.600 € | ↔ interpolieren ↔ | 4.300 € (++) |
| Burgenland | (-) 2.600 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.200 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.700 € (++) |
| Oberösterreich | (-) 2.700 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.400 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.900 € (++) |
| Salzburg | (-) 3.000 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.900 € | ↔ interpolieren ↔ | 4.500 € (++) |
| Steiermark | (-) 2.700 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.200 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.700 € (++) |
| Kärnten | (-) 2.700 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.100 € | ↔ interpolieren ↔ | 3.700 € (++) |
| Tirol | (-) 3.600 € | ↔ interpolieren ↔ | 4.000 € | ↔ interpolieren ↔ | 4.500 € (++) |
| Vorarlberg | (-) 3.800 € | ↔ interpolieren ↔ | 4.100 € | ↔ interpolieren ↔ | 5.000 € (++) |
| Österreich (Medianwert) | 2.900 € | | 3.600 € | | 4.300 € |

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) aus Erhebung in der Regel
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: ca. 2 % – 10 %
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 7 % – 20 %
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) 20 %
- * Umsatzsteuer

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5 % – 15 %
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30 %
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10 %
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20 % bis 50 %

Abb. Empfehlung Herstellungskosten (Quelle: „Der Sachverständige“ Heft 3/2025).

Erläuterung der Herstellungskosten für das Wohngeschoß (Erdgeschoß):

Als Grundlage werden 2.900€/m² lt. obiger Tabelle herangezogen. Da allerdings die Bauweise aus 1994 stammt, entspricht dieser Bau nicht einer heutigen Bauweise für eine Wohnbauförderung.

Daher wird hier ein Abzug von 15% eingerechnet (Dämmung, Heizung, Sanitär usw.).

2.900€ - 15% = 2.465€.

Weiters wird für die gegenüber einer Bauweise für ein Mehrparteienhaus kleineren Bauweise ein Zuschlag von +10% eingerechnet.

Das Stadt-Land-Gefälle wird mit einem Abschlag von -10% bewertet.

Die Bauweise und das Stad-Land-Gefälle mit jeweils 10% heben sich auf.

Daraus ergibt sich ein Wert für die Herstellungskosten für das Erdgeschoß von 2.465€/m².

Die anderen Geschoße sowie die Terrasse und die Loggia werden in einem Prozentsatz davon bewertet. Siehe Berechnung weiter hinten.

Die Küche weist keinen Zeitwert auf (Alter und Zustand).

Die Sonstigen Anlagen (Außenanlagen, Hütten, Einfriedung usw.) werden mit einem Pauschalwert angegeben.

Schritt 2: abzüglich FEHLENDE ARBEITEN:

Erläuterung:

Sind Arbeiten noch nicht fertig gestellt oder liegt eine Minderausstattung (unvollständige oder geringerwertige Gebäudeeinrichtung) vor, so spricht man von **TEILABWEICHUNGEN**, die vom NEUBAUWERT in Abzug zu bringen sind.

Das Ergebnis = ZWISCHENWERT 1.

Berechnung:

Die Arbeiten sind grundsätzlich fertiggestellt. Es ist daher kein Abzug erforderlich.

Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG AWM:

Erläuterung:

Üblicherweise wird bei vergleichbaren Objekten von der sog. linearen Alterswertminderung ausgegangen, die Formel dazu lautet:

$$AWM = (A / GND) * 100 = \%$$

AWM ... Alterswertminderung

A ... Alter (Bestandalter)

GND ... Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche Nutzungsdauer)

Berechnung

Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen GND-Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Beträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte GND in gleichen Teilen. Die lineare Alterswertminderung kommt vor allem bei gewerblich und industriell genutzten Gebäuden, die aufgrund ihrer Nutzung einem starken Verschleiß, Veränderungen in den Raumanforderungen und einer schnellen funktionellen Alterung der Bausubstanz infolge technischer Fortschritte unterliegen, sowie bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung, wie Einfamilienhäuser, und bei Gebäuden, die gar nicht baulich unterhalten werden, zum Ansatz.

Übliche Gesamtnutzungsdauern in der Literatur³ betragen:

Für massive Wohnhäuser werden 60-80 Jahre, im Mittel rund 70 Jahre angegeben. Aufgrund der Bauweise und des Zustandes des Kellers wird hier von einer Nutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.

Die Einreichung erfolgte zwar 1994, die Fertigstellung war aber erst 1998. Daher wird hier ein mittleres Alter von rund 30 Jahren geschätzt.

Berechnung Alterswertminderung für das Wohnhaus:

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt dies nach obiger Formel:

Alterswertminderung AWM = $(30/60) \cdot 100 =$ rund **50%**.

Schritt 4: abzüglich TECHNISCHE WERTMINDERUNG:

Erläuterungen:

Die Technische Wertminderung betrifft die ZUSTANDSMINDERUNG wegen vorhandener Mängel, Schäden bzw. rückgestautem Reparaturaufwand.

Zur Ermittlung der ZUSTANDSWERTMINDERUNG gibt es in der Literatur die sog. „**Zustandswertminderung nach Heideck**“. In dieser Tabelle wird der Bauzustand bzw. die Höhe der Sanierungsaufwendungen qualitativ beschrieben und dem Aufwand ein Abschlag vom Neubauwert in Prozent ausgewiesen. Die Tabelle ist in Zustandsnoten 1,00 bis 5,00 angeführt und in 0,25er Schritten unterteilt.

³ Vgl. Nutzungsdauerkatalog, Hauptverband der allg. beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, herausgegeben vom Landesverband Steiermark und Kärnten, 2020, S.19

| Zustandsnote | ZUSTANDSMERKMALE Beschreibung nach Heideck | ZUSTANDSMERKMALE Heute gültige Beschreibung |
|--------------|---|---|
| 1 | neu, ohne Reparatur | neuwertig, mängelfrei |
| 2 | normale Unterhaltung geringen Umfangs | normale Erhaltung, übliche Erhaltungsarbeiten |
| 3 | reparaturbedürftig | teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig |
| 4 | große Reparaturen erforderlich | umfangreiche Instandsetzungen erforderlich |
| 5 | wertlos | abbruchreif, wertlos |

Ausgehend von der Einschätzung des Zustandswertes und der damit verbundenen Zustandsnote, wird die Zustandswertminderung als Prozentsatz vom Neubauwert bzw. gekürzten Neubauwert (Zwischenwert 1) in Abzug gebracht. Dazu wurde eine verfeinerte Klassifizierung in 0,25 Schritten vorgenommen:

Tabelle: Zustandswertminderung nach Heideck

| Zustands- note | Zustandswert | Werte |
|-------------------|---|---------|
| 1,00 | neuwertig, mängelfrei | 0,00% |
| 1,25 | | 0,04% |
| 1,50 | geringfügige Instandhaltungen vornehmen | 0,32% |
| 1,75 | | 1,07% |
| 2,00 | normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen | 2,49% |
| 2,25 | | 4,78% |
| 2,50 | über Instandhaltungen hinausgehende, geringere Instandsetzungen | 8,09% |
| 2,75 | | 12,53% |
| 3,00 | deutlich Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig | 18,17% |
| 3,25 | | 25,03% |
| 3,50 | bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich | 33,09% |
| 3,75 | | 42,28% |
| 4,00 | umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich | 52,49% |
| 4,25 | | 63,57% |
| 4,50 | umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderliche | 75,32% |
| 4,75 | | 87,54% |
| 5,00 | abbruchreif, wertlos | 100,00% |

Berechnung:

Für das **Wohnhaus** ist von einer **Zustandsnote 2,50** bewertet, somit wird ein **Abzug für die Zustandsminderung von gerundet 8,00%** eingerechnet.

Der **Keller** mit den Feuchteschäden muss allerdings mit einer schlechteren Zustandsnote von 3,25 - dies entspricht einer **Zustandsminderung um 25%**, bewertet werden.

Schritt 5: abzüglich WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

Erläuterungen:

Darunter versteht man den sog. „**verlorenen Bauaufwand**“.

Das ist jener Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird:

- Individuelle Wohnraum- und Grundrissgestaltung.
- Ungünstige Wohnraumgestaltung (Durchgangszimmer, viel Gangfläche usw.)
- luxuriöse und extrem moderne Bauausführung, aufwendige Extraausführung (Abzug nur, wenn diese im Rahmen des Neubauwertes auch mitkalkuliert wurden).
- Starke Zweckgebundenheit und/ oder unwirtschaftlicher bzw. unorganischer Aufbau u.a. bei sukzessiven Erweiterungen bzw. wirtschaftliche Überalterung (bei Gewerbe- und Industrieobjekten).

Berechnung: Es wird ein **verlorener Bauaufwand von 5%** geschätzt.

Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:

Erläuterungen:

- Sonstige die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussenden Umstände
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.
- Zuschlag für Reklamenutzung
- Denkmalschutz usw.

Berechnung:

Hier wird kein Abschlag / Zuschlag eingerechnet.

ZUSAMMENFASSUNG 3.3.2. BAUWERT (= Bauzeitwert)

Ermittlung BAUWERT (= Bauzeitwert):

| Schritt 1: NEUBAUWERT: | Richtwert für marktübliche Herstellungskosten/m ² NFL | Anteil | Marktübliche Herstellungskosten/m ² NFL Projekt | Fläche | = | Marktübliche Herstellungskosten/m ² NFL SUMME |
|--|--|--------|--|-------------------------|---------|--|
| Erdgeschoß Wohnnutzfläche: | 2.465 € | 100% | 2.465 € | x 106,20 m ² | = | 261.783 € |
| Keller NFL (tlw. beheizt): | 2.465 € | 60% | 1.479 € | x 89,20 m ² | = | 131.927 € |
| Garage: NFL: | 2.465 € | 40% | 986 € | x 26,00 m ² | = | 25.636 € |
| Dachboden Nutzfläche: | 2.465 € | 15% | 370 € | x 105,00 m ² | = | 38.824 € |
| Terrasse im EG: | 2.465 € | 25% | 616 € | x 11,50 m ² | = | 7.087 € |
| Loggia im DB: | 2.465 € | 25% | 616 € | x 14,20 m ² | = | 8.751 € |
| Neubauwert: | | | | | | 474.007 € |
| Schritt 2: abzüglich FEHLENDE ARBEITEN: | | | | lt. Erläuterung: | = | 0 € |
| Zwischenwert 1: (gekürzter Neubauwert) | | | | | | 474.007 € |
| Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG: | | | | -50,00% | = | -237.004 € |
| Zwischenwert 2: | | | | | | 237.004 € |
| Schritt 4: abzüglich TECHNISCHE WERTMINDERUNG: | | | | | | |
| Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand): | | | | | | |
| Zustandsnote lt. Heideck: | | | | | | |
| Gesamt: | 474.007 € | | | | | |
| Davon Keller: | 157.563 € | | | | -25,00% | -39.391 € |
| Restliches Objekt: | 316.444 € | | | | -8,00% | -25.316 € |
| Zwischenwert 3: | | | | | | 172.297 € |
| Schritt 5: abzüglich VERLORENER BAUAUFWAND: | | | | | -5,00% | -8.615 € |
| Zwischenwert 4: | | | | | | 163.682 € |
| Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE: | | | | | 0,00% | 0 € |
| Zwischenwert 5: | | | | | | 163.682 € |
| BAUWERT gem. Pkt. 3.3.2., gerundet: | | | | | | 163.700 € |

Erläuterung zur Technischen Wertminderung (Schritt 3):

Hier handelt es sich nicht um die Kosten für eine mögliche Sanierung (hier die feuchten Wände), sondern um einen Abzugsbetrag, den ein präsumtiver Käufer erfahrungsgemäß aufgrund der Mängel vornehmen kann. Ein Käufer, der weniger Wert auf den Keller legt, wird dem Umstand der Feuchteschäden weniger Wert beimessen als ein präsumtiver Käufer, der den Keller so nutzen möchte, als wäre er komplett trocken. Der zweite fällt üblicherweise aus der Reihe der üblichen Käuferschar heraus. Daher werden aufgrund der Zustandsnote die sich daraus ergebenden Zustandswertminderungen in % lt. Heideck in Ansatz gebracht.

3.3.3. Wert der SONSTIGEN BESTANDTEILE

Die Ausführung ist sehr einfach, die Einfriedung ist teilweise Ende der 70er Jahre errichtet worden. Die Holzhütten weisen keinen technischen Zeitwert mehr auf.

| | |
|---|----------------|
| WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Pkt. 3.3.3., gerundet: (Außenanlagen, Einfriedungen, befestigte Flächen, Nebengebäude, Hütte usw.) | 1.000 € |
|---|----------------|

ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT (ohne Zubehör):

| | | |
|--|---|------------------|
| Der SACHWERT der BEBAUTEN LIEGENSCHAFT beträgt: | | |
| BODENWERT gem. Berechnung 3.3.1.: | = | 98.000 € |
| BAUWERT (=Bauzeitwert) gem. Berechnung 3.3.2.: | = | 163.700 € |
| WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Berechnung 3.3.3.: | = | 1.000 € |
| SACHWERT (ohne Zubehör): | = | 262.700 € |

3.3.4. ZUBEHÖR

Die Küche weist keinen Zeitwert auf.

| | |
|--|------------|
| WERT DES ZUBEHÖRS gem. Pkt. 3.3.5.: | 0 € |
|--|------------|

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1. Wertermittlung – Marktanpassung:

Wie unter Punkt 3.1. angeführt, ist für die Bewertung von Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren anzuwenden.

Einfamilienhausobjekte werden nach dem Sachwertverfahren zuzüglich Bodenwert, der im Vergleichswertverfahren ermittelt wurde, geschätzt.

Im Sachwert sind alle marktrelevanten Punkte berücksichtigt. Der Sachwert entspricht somit dem Verkehrswert:

4.2. Plausibilisierung Verkehrswert:

Der Immobilienpreisspiegel, herausgegeben von der WKO, zeigt für gebrauchte Einfamilienhäuser im Bezirk Neunkirchen in guter Lage für einen durchschnittlichen Wohnwert einen durchschnittlichen Kaufpreis von 1.745€ und für eine sehr gute Lage 2.175€. Inkludiert darin ist der Wert des Grundstücks und eines Carports oder einer Garage. Daher muss hier noch der Wert des Kellers addiert werden. Dieser wird vom Gesamtwert mit 25% ermittelt.

Somit ergibt sich:

$$(1.745 + 2.175)/2 = 1.960€ \times 106,20m^2 = 208.152€.$$

Die Herstellungskosten des Kellers (ohne Garage) betragen rund 30% der Gesamtherstellungskosten für das Gebäude. Allerdings sind die -25% für die Schäden im Keller in Abzug zu bringen, somit $0,3 \cdot -25\% = 22,5\%$.

$$22,5\% \times 208.152€ = 46.834€.$$

Gesamt somit gerundet 255.000€.

Der Unterschied zum ermittelten Verkehrswert beträgt weniger als 5%.

Der ermittelte Verkehrswert ist somit als plausibel anzusehen.

| Verkehrswertermittlung: | | | |
|---|-----------------|---|------------------|
| Sachwert (ohne Zubehör): | | = | 262.700 € |
| Marktanpassungsabschlag: | ca 0,00% | = | 0 € |
| VERKEHRSWERT DER BEBAUTEN LIEGENSCHAFT komplett, gerundet: | | = | 262.700 € |

4.3. Außenstände:

Lt. Auskunft der Gemeinde sind mit Datum 15.11.2025 folgende Außenstände mit dinglicher Wirkung vorhanden: 1.607,34€ (siehe Anlage).

Lt. Auskunft der Gemeinde wurden die seither anfallenden Kosten noch nicht vorgeschrieben.

Einem präsumtiven Käufer wird empfohlen, über die tatsächlichen zum Zeitpunkt des Kaufes angelaufenen zwingenden Abgaben separate Erkundungen einzuholen, da diese noch zusätzlich zum Kaufpreis anfallen und sich bis dahin noch ändern können.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Bei Änderung der Grundlagen kann sich auch der Verkehrswert ändern.

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von vergleichbaren Objekten üblich, **inklusive Umsatzsteuer**.

Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft

KG 2311 Hart, EZ 169, GST-NR 52/11

mit der Liegenschaftsadresse
2640 Enzenreith, Brunnengasse 126

beträgt am Wertermittlungsstichtag, das ist der 10.02.2026

262.700 €

(in Worten: Euro zweihunderzweiundsechzigtausendsiebenhundert)

ZUBEHÖR:

Die Küche weist aufgrund des Alters keinen Zeitwert auf.

Außenstände:

Siehe Pkt. 4.3 – diese sind hier nicht eingerechnet



Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Der Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.



GEMEINDE ENZENREITH

Enzenreitherstraße 100, A - 2640 Enzenreith

Abs.: Gemeinde Enzenreith, 2640 Enzenreith

Herrn
Christian Reinharter
Kornweg 8
2630 Ternitz

Kontoinformation

Kundennummer: 1207003570
Datum: 11.02.2026
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Jutta Adlboller
Tel: 02662/42236-3
Mail: jutta.adlboller@
gemeinde-enzenreith.at

Kontoinformation

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.

Alle Beträge in EUR.

Datum ab: 01.01.2025

Vertragskonto:

Objekt(e): Brunnengasse 126 (GST 52/11, KG Hart (23113))

| Fälligkeit | Art Referenz | Bezeichnung | Brutto | Ausgleich* | Zahlung | Lfd. Saldo |
|--------------|-----------------|-----------------------|---------------|-------------|-------------|-----------------|
| 01.01.2025 | | Saldovortrag | | | | 783,86 |
| 15.02.2025 | LA 990302235110 | Grundsteuer | 40,60 | | | 824,46 |
| 15.02.2025 | LA 990302235110 | Kanal | 89,51 | | | 913,97 |
| 15.02.2025 | LA 990302235110 | Wasser | 71,24 | | | 985,21 |
| 15.02.2025 | LA 990302235110 | Abfall | 67,42 | | | 1.052,63 |
| 15.02.2025 | LA 990302235110 | Seuchenvorsorgeabgabe | 3,75 | | | 1.056,38 |
| 31.03.2025 | GB 97000973110 | Gebühr | 3,00 | | | 1.059,38 |
| 15.05.2025 | LA 990602130195 | Grundsteuer | 40,60 | | | 1.099,98 |
| 15.05.2025 | LA 990602130195 | Kanal | 89,51 | | | 1.189,49 |
| 15.05.2025 | LA 990602130195 | Wasser | 71,24 | | | 1.260,73 |
| 15.05.2025 | LA 990602130195 | Abfall | 67,42 | | | 1.328,15 |
| 15.05.2025 | LA 990602130195 | Seuchenvorsorgeabgabe | 3,75 | | | 1.331,90 |
| 15.08.2025 | LA 990102282612 | Grundsteuer | 40,60 | | | 1.372,50 |
| 15.08.2025 | LA 990102282612 | Kanal | 89,51 | | | 1.462,01 |
| 15.08.2025 | LA 990102282612 | Wasser | 71,24 | | | 1.533,25 |
| 15.08.2025 | LA 990102282612 | Abfall | 67,42 | | | 1.600,67 |
| 15.08.2025 | LA 990102282612 | Seuchenvorsorgeabgabe | 3,75 | | | 1.604,42 |
| 01.10.2025 | GB 90005361901 | Gebühr | 3,00 | | | 1.607,42 |
| 15.11.2025 | LA 990402166807 | Grundsteuer | 40,60 | | | 1.648,02 |
| 15.11.2025 | LA 990402166807 | Kanal | 89,51 | | | 1.737,53 |
| 15.11.2025 | LA 990402166807 | Wasser | 201,36- | | | 1.536,17 |
| 15.11.2025 | LA 990402166807 | Abfall | 67,42 | | | 1.603,59 |
| 15.11.2025 | LA 990402166807 | Seuchenvorsorgeabgabe | 3,75 | | | 1.607,34 |
| Summe | | | 823,48 | 0,00 | 0,00 | 1.607,34 |

*) Ausgleiche entstehen durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.

EINREICHPLAN ...

M. 1:100

ZUR ERRICHTUNG EINES
EINFAMILIENWOHNHAUSES

FÜR FAMILIE
FRANZ u. MARIA
LIFTINGER

AUF GST. 52/11, EZ.
DER
KAT. GEM. HART

IN ENZENREITH, BRUNNENGASSE 126

BAUWERBER:

Franz Liftinger

Liftinger Maria
DABEHÖRDE.

BAUFÜHRER:

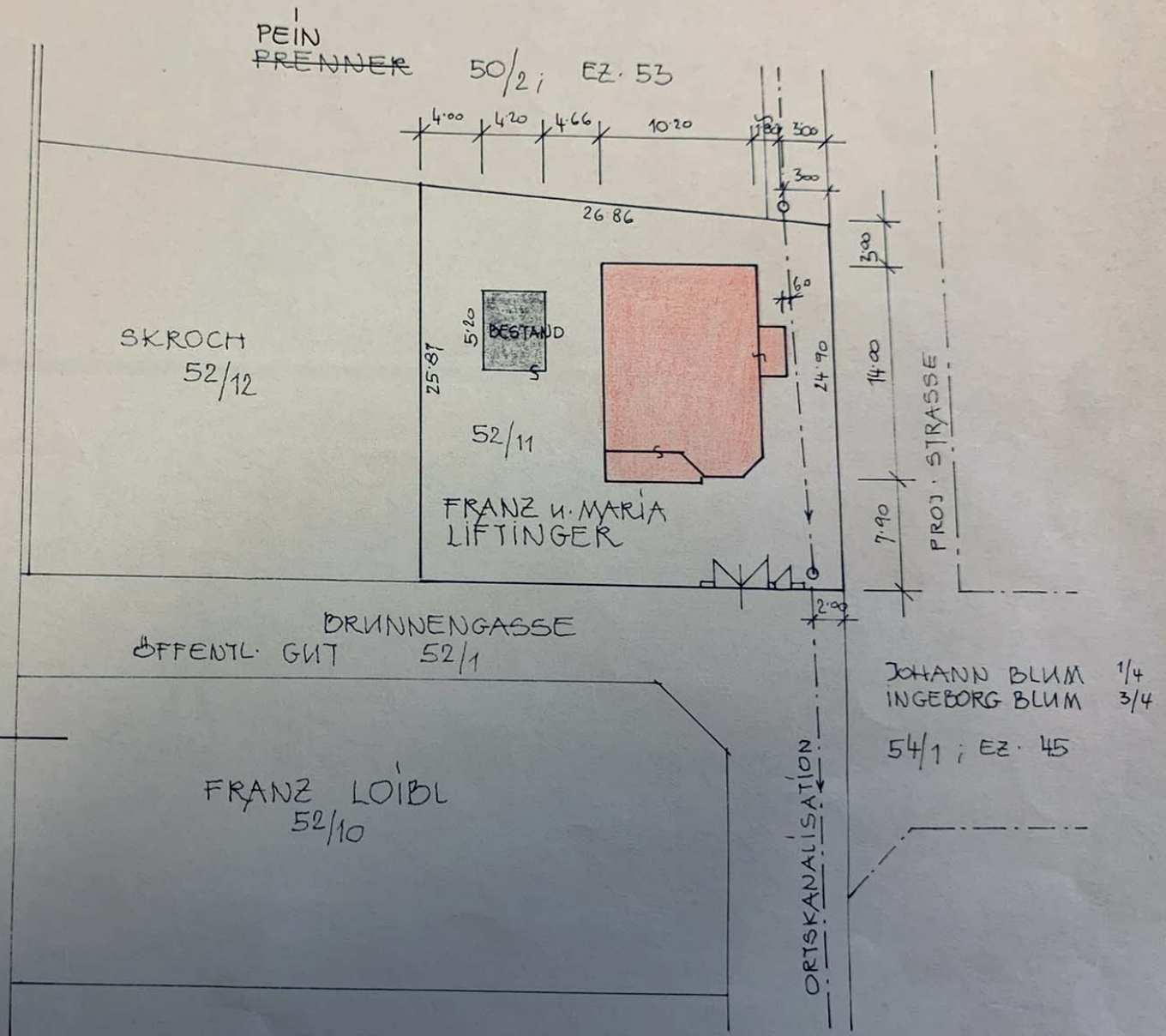
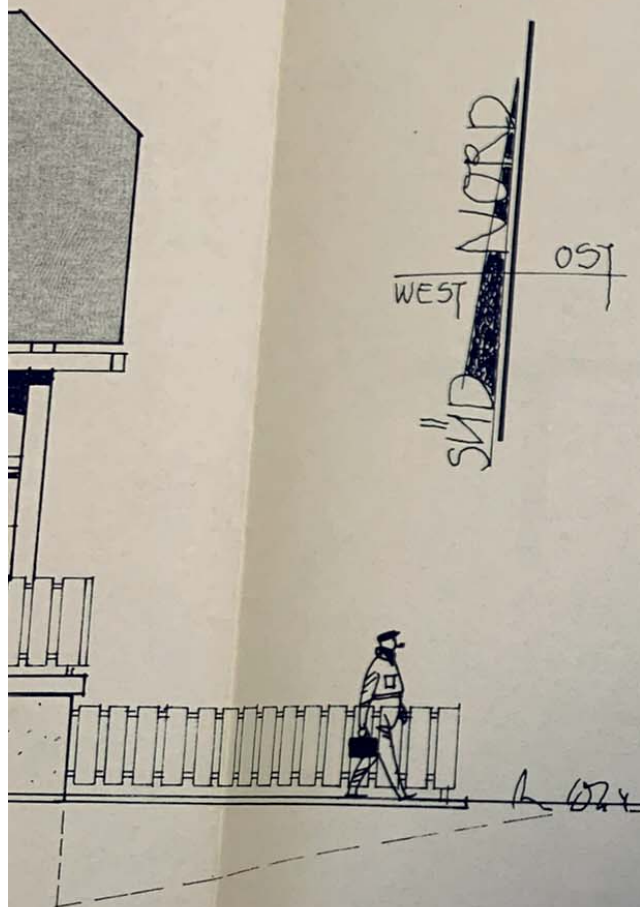
BAUMEISTER
ING. OSKAR STEINER
RAFFEISENG. 6, TEL. 01662/2131
2640 GLOGGNITZ

Der Bauverhandlung vom
1994-11-07 zu Grunde gelegen.
Enzenreith, am 1994-11-17

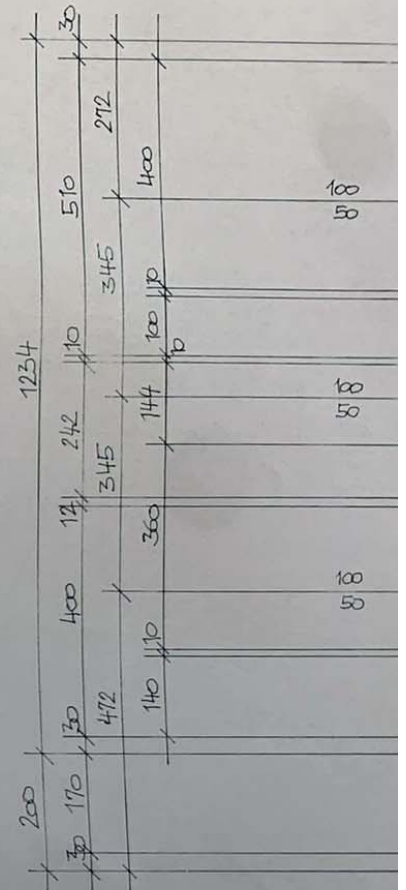
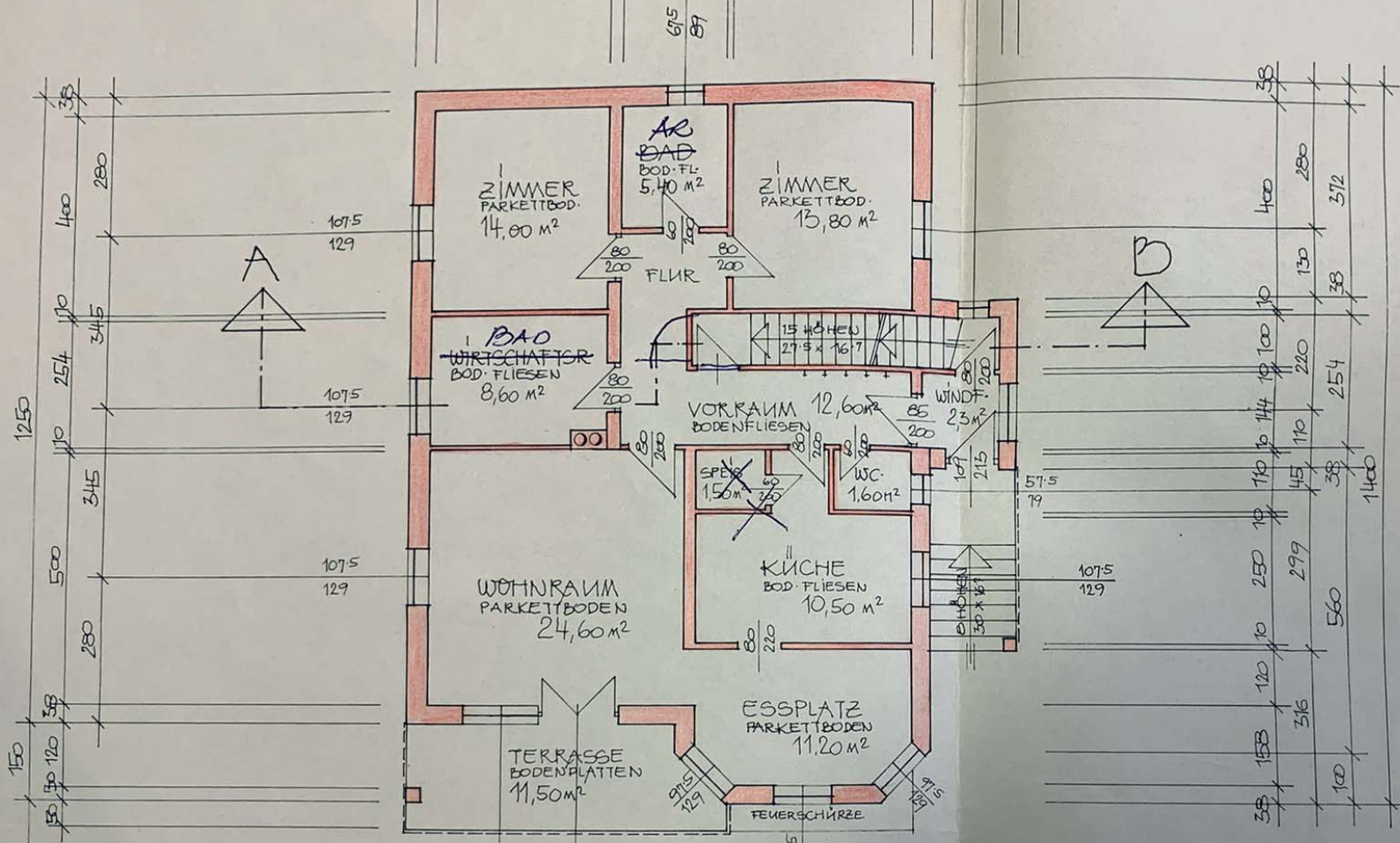
Der Bürgermeister:



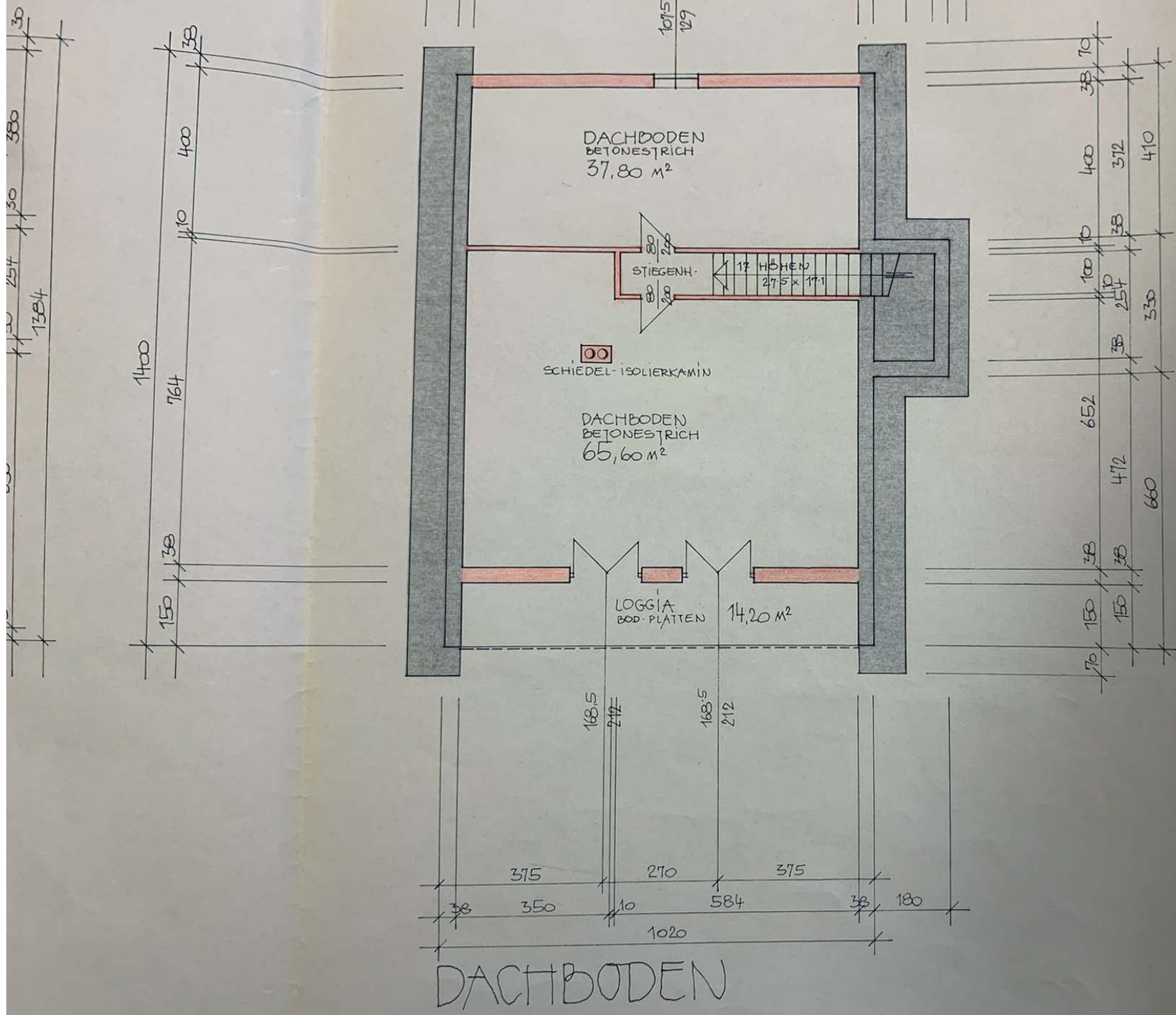
OKTOBER 1994



LAGEPLAN M. 1:500



ERDGESCHOSSGRUNDRISS



DACHBODEN

EINR

ZUR ERRICT
EINFAMILIE

FÜR FAMILIE
FRANZ u. MA
LIFTIN

AM
DER
KA
IN ENZENREITH,

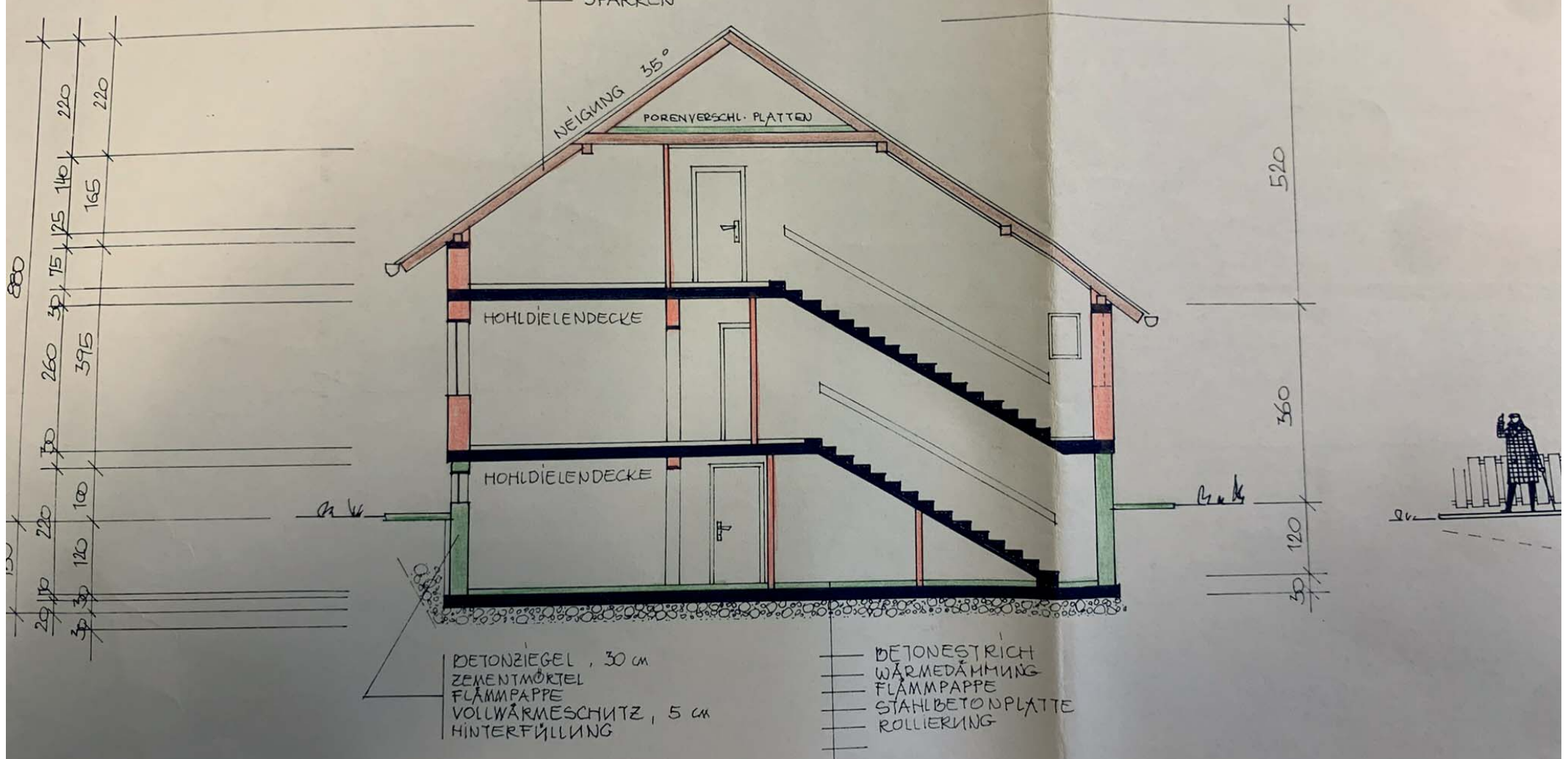
DAUERWERBE
Franz Liftin
Liftinger &
DAMBECH





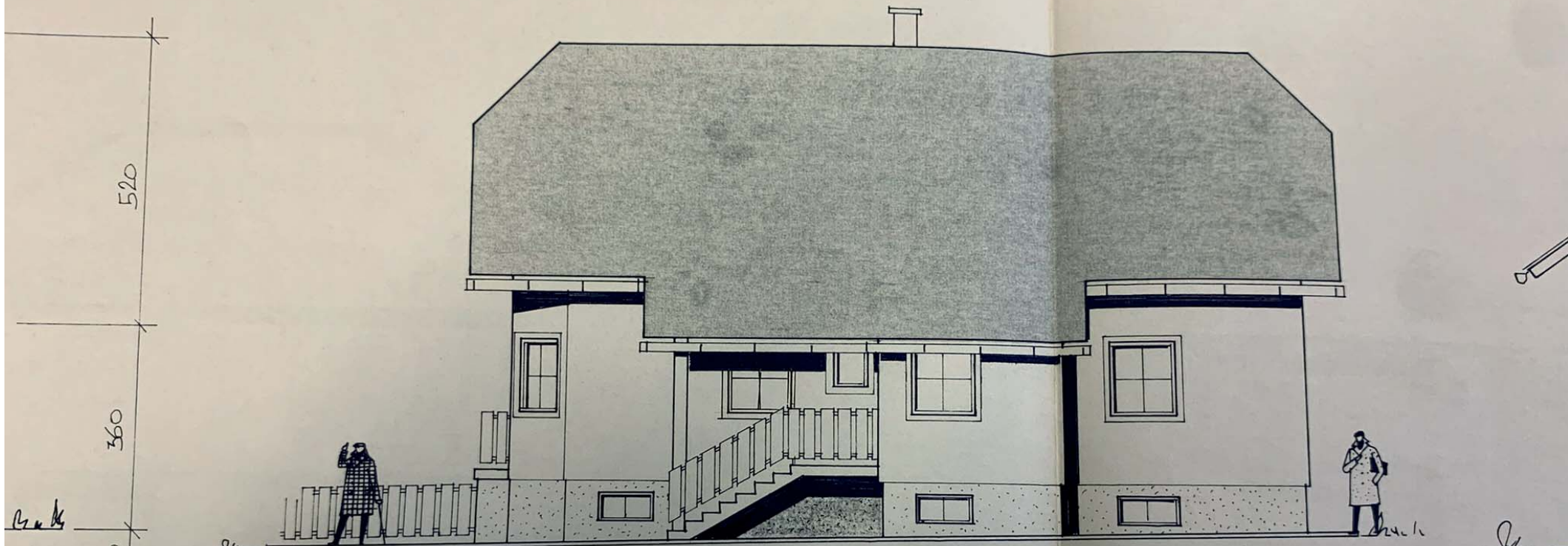
ANSICHT — SÜD

- DRAMAC-ALPENDACHSTEIN
- LATTLING AUF KONTERLATTLING
- DACHPAPPE AUF
- VOLLSCHALUNG
- SPARREN



SCHNITT A - B

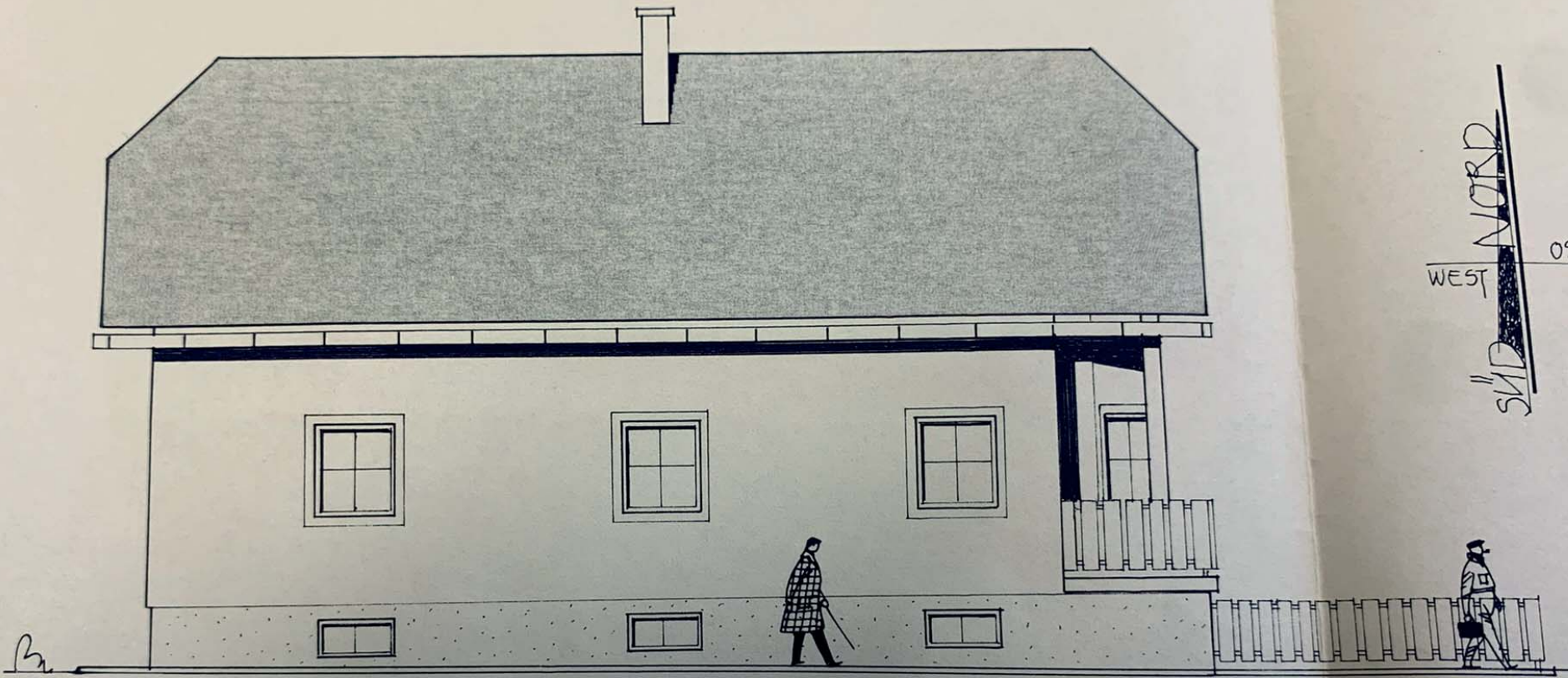
1020 180



ANSICHT — OST

B

1004



ANSICHT — WEST

GEMEINDE ENZENREITH

POL. BEZIRK NEUNKIRCHEN, N.Ö.

DVNR: 0089567 Enzenreith 100, 2640 Enzenreith Tel. 02662 2236 Fax 2547

Aktenzeichen: 14/94

Enzenreith, am 17.11.1994

Herrn/Frau/Firma

Franz u. Maria Liftinger
Elisenstraße 110/11/1

1238 Wien

B E S C H E I D S F R U C H

I. Der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 5.10.1994 und aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 7.11.1994 gemäß 92 Abs. 1, Z 1 der N.Ö. Bauordnung LGBL. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

B E W I L L I G U N G

zur/zum

Errichtung eines Einfamilienhauses, Einfriedung und Nebengebäude

in

2640 ENZENREITH
KG. Hart

Hart Brunengasse
, Parz. Nr: 52/11

126
EZ: 169

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt als Kopie bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Bauvorhabens hat nach der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung sowie nach dem mit einer Bezugsklausel versehenen Plan zu erfolgen. Hierbei sind die Auflagen der Niederschrift einzuhalten.

II. Die Verfahrenskosten betragen S ^{1.967,-} ~~2.207,-~~ und sind von Ihnen binnen 8 Tagen nach Rechtskraft des Bescheides zu entrichten.

B E B F O H D U N G

Zu I. Das Bauvorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan in Einklang und konnte aufgrund der Bauverhandlung und Ihrer Auflagen, welche die von der Baubehörde zu vertretenden Interessen wahrnehmen, bewilligt werden.

Zu II: Die Verfahrenskosten:

| | | | |
|---|---------------|-----|----------------------------|
| Verwaltungsabgabe lt. Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung | | | |
| Tarifpost 28 | für | | |
| Errichtung eines Einfamilienhauses | | S | 851.-- |
| Tarifpost 28 | für | | |
| Nebengebäude | | S | 450.-- |
| Tarifpost 30 | für | | |
| Einfriedung | | S | 240.-- |
| Kommissionsgebühren gemäß der Gemeindekommissionsgebührenordnung LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung: | | | |
| 2 | halbe Stunden | A S | 130.-- |
| | | S | 260.-- |
| Barauslagen für Sachverständige, welche gemäß 76 AVG 1950 zu ersetzen sind: | | | |
| 1 | halbe Stunden | S | 406.-- |
| Verfahrenskosten | | S | 2 207.-- 1969,- |
| Kosten für Bundesstempelmarken, welche von Ihnen nicht beigebracht wurden: | | S | 000.-- |
| Ergibt zusammen | | S | 2 207.-- 1969,- |
| und sind mittels beiliegendem Zahlschein zu begleichen. | | | |

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch bei der Gemeinde Enzenreith Berufung mit begründetem Antrag eingebracht werden. Die Berufung ist mit einem fixen Betrag von S 120.-- in Bundesstempelmarken zu versehen.

Der Bürgermeister



[Handwritten signature]

Beilagen für den Bauwerber:
Pläne 2-fach
Beschreibung 2-fach

Dieser Bescheid ergeht gleichlautend an:

| | | |
|--------------|--------|--------------------------------|
| Verh. Leiter | : Bgm. | Antoni Franz |
| Gemeinderat | : GR. | Loibl Franz |
| Gemeinderat | : GFGR | Josef Böck |
| Bauwerber | : | Franz u. Maria Liftinger |
| Eigentümer | : | Franz Liftinger |
| Anrainer | : | Richard Pein |
| Anrainer | : | Ingeborg Blum u. Miteigentümer |
| Anrainer | : | Johann Skroch u. Miteigentümer |
| Anrainer | : | Gemeinde Enzenreith öff. Gut |

Baubeschreibung

Gemeindeamt
Verw. Bez. Neunkirchen
Telef. 02662/2236, Postfach 20



Baugrundstück

1. Form und Größe des Bauplatzes: rechteckig, 681,21 m²
2. Wasserversorgung: ORTSWASSERLEITG.
3. Abwasserbeseitigung: ORTSKANALISATION
4. Anschluß an andere Versorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Telefon usw.): EVN

Bauausführung

| | | |
|---------------------|----------------|----------------|
| Verbaute Fläche | <u>151,40</u> | m ² |
| Umbauter Raum | <u>1052,00</u> | m ³ |
| Lichte Raumhöhen | | |
| a) Kellergeschoß | <u>2,20</u> | m |
| b) Erdgeschoß | <u>2,60</u> | m |
| c) sonst. Geschosse | <u>2,40</u> | m |

Der Bauvornahme vom
1994 -11- 07 zu Grunde gelegen.
Enzenreith, am 1994 -11- 17

Der Bürgermeister:



1. Fundamente: STAHLBETONPLATTE mit BSTGITTERARMIERG, 2 Lagen CQS
2. Horizontalsollierung des Kellerfußbodens: FLAMMPAPPE
3. Kellermauerwerk: BETONHOLZZIEGEL
4. Isolierung des Kellermauerwerks:
a) horizontal: FLAMMPAPPE
b) vertikal: und FLAMMPAPPE
5. Aufgehendes Mauerwerk:
a) Außenwände: POROTHERM 38 S
b) andere tragende Wände: HLZ 25
c) Wohnungstrennwände: —
d) Scheldewände in den Wohnungen: DÜWA LANGLOCHZIEGEL 10 cm
6. Isolierung
a) des aufgehenden Mauerwerks: 2 LAGEN PAPPE
b) des Fußbodens nicht unterkellerten Räume: —
7. Rauchfangmauerwerk: SCHIEDEL ISOLIERKAMIN, SIH 413
8. Deckenkonstruktion
a) Kellerdecke: HOHLDIELENDERECKE
b) oberste Decke: —
c) übrige Decken: WIE KELLER
9. Stiegenkonstruktion: STAHLBETONSTIEGEN
10. Dachstuhlkonstruktion: SATTELDACH MIT KRÜPPELWALD, 35° Neigung
11. Dachindeckung: BRAMAC, ALPENDACHSTEIN
12. Fenster: KUNSTOFFFENSTER, ISOLIERVERGLASUNG
13. Türen: HOLZLÄRGEN, HOLZKERNIGT Eingangstüre: NATUR HOLZTÜRE
14. Traufenpflaster: WASCHBETONPLATTEN
15. Außenputz und äußere Verkleidungen: MPA + GRANULAN
16. Sonnenschutz (Läden, Jalousien usw.): INNEN JALOUSIEN

BAUMEISTER
ING. OSKAR STEINER
RAIFFEISENG. 6, TEL. 02662/2231
2640 GLOGGNITZ

Liftinger Franz
Liftinger Maria

Stadt-
Markt-
Gemeinde **Enzenreith**

am **15. März** 19 **79**

AZ. **35/61-1979-B**

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

Herrn/Frau/Firma **Rudolf u. Hilde Kapfenberger**

in

2640

(Postleitzahl)

Enzenreith 139

(Postort)

Spruch

- I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom **19.2.1979** und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom **13.3.1979** gemäß § 92 Abs. 1 Z.1 ¹⁾ gemäß § 92 Abs. 1 Z.1 ¹⁾ NÖ. Bauordnung die

Bewilligung

- zum ~~Neubau~~ ~~Zubau~~ ~~Umbau~~ ~~Abbruch~~
- zur Errichtung einer Einfriedung? **straßenseitig**
- zur ~~Änderung~~ ~~Instandsetzung~~
- zur ~~Umwidmung~~
- zur ~~Aufstellung~~ ~~risgender Maschinen~~ ~~Gegenstände~~ ~~Werbeanlagen~~

- zur ~~wesentlichen Abweichung~~ von der Bewilligung vom **AZ** durch

- zur ~~Anlage~~ ~~Erweiterung~~ ~~Verwendung~~ auf dem Grundstück in

Parz. Nr. **52/11**, EZ. **169**, KG. **Hart**

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung – und der Baubeschreibung? – sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs?)unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S **763,20** binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides ~~an der Gemeindekasse~~ mit beiliegendem Erlagschein? (Zahlschein?) zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Verfahren steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

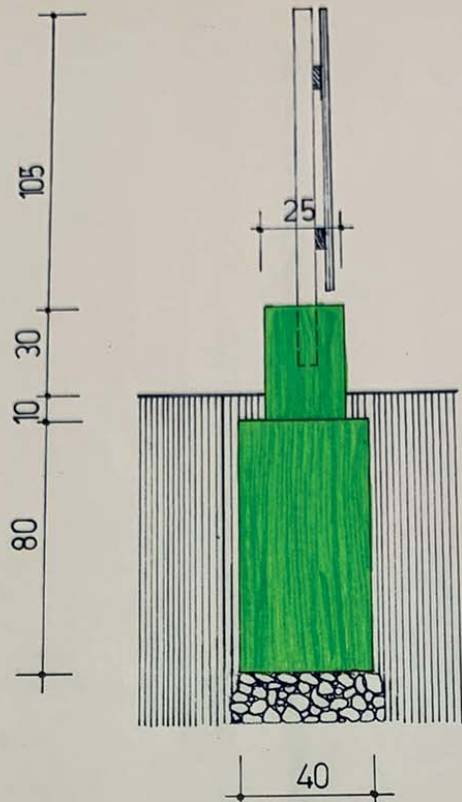
Verwaltungsabgabe [bei einer ~~neuen Geschäftsfläche~~ bebauten Fläche? von ~~.....~~ m²]
gemäß Tarifpost **29** der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S **160,--**
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von **einem** Amtorgan(en) und der Verhandlungsdauer von **1** halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S **320,--**
Barauslagen?), welche gemäß § 76 AVG, 1950 zu ersetzen sind, für ~~.....~~
Sachverst. Honorar in der Höhe von S **283,20**

Best.-Nr. N 153/15 **Bewilligungsbescheid**

(Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. 153/15E als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)

Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103 – Nachdruck verboten!

Gemeindeamt Enzenreith
 Verw. ...
 Telef. 02640 ... 2640



DETAIL 1:20

Der Bauverhandlung vom
 13-03-1979 zu Grunde gelegen.
 Enzenreith, am 15-03-1979

Der Bürgermeister
 Kuchta

EINREICHPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EINER EINFRIEDUNG FÜR
 HERRN RUDOLF UND FRAU HILDEGARD
 KAPFENBERGER AUF DEM GRUNDSTÜCK 52 / 11
 HART, WOHNHAFT IN ENZENREITH 139

MASSTAB 1 : 100

GLOGGNITZ IM JÄNNER 1979

BAUHERR
 Kapfenberger Rudolf
 Kapfenberger Hildegard

BAUFÜHRER
GRUBER
 Hoch - Tief - Stahlbetonbau
 Gesellschaft m. b. H. & Co. KG
 2640 GLOGGNITZ

BAUBE HÖRDE



GEMEINDE ENZENREITH

Enzenreitherstr. 100

A - 2640 Enzenreith

☎ 02662/42236 FAX 02662/42547

Geschäftszahl
14/94

Bearbeiter
Bauer

Datum
11.08.1997

Herrn u. Frau

Franz u. Maria LIFTINGER

Elisenstraße 110/11/1

1230 WIEN

Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ-Bauordnung 1996 sind genauestens einzuhalten.

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

B E S C H E I D

SPRUCH I.

Der Bürgermeister der Gemeinde Enzenreith als Baubehörde 1. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom **02.05.1997**, gemäß § 23 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996, LGBl.8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche und wasserrechtliche Bewilligung

für die Errichtung **einer Ölzentralheizung** auf der Parzelle 52/11, EZ 169, in der KG. Hart.

Nachstehende Auflagen und Bedingungen sind einzuhalten:

1. Der Bauwerber hat der Baubehörde das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens anzuzeigen und einen Bauführer namhaft zu machen.
2. Die Heizölleitung ist grundsätzlich aus Stahl, ihre Dichtungen aus entsprechend widerstandsfähigem Material herzustellen. Die Rohrleitung darf nicht durch die Wanne hindurchgeführt werden.
3. Die Fertigstellung gegenständlichen Vorhabens ist vom Bauherrn der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen sind in dieser Anzeige anzuführen.

LEGENDE

- 1 Ölheizkessel Unit
- 2 Ölfilter
- 3 Explosionsklappe
- 4 Brandschutzschalter
- 5 E-Magnetventil
- 6 Tankraumeinstieg
- 7 Feuerlöscher
- 8 Fluchtschalter
- 9 Tankbefüllung 2"
- 10 Tankentlüftung 2"
- 11 2 x Öltank a 2000ltr
- 12 Tankraumbelüftung
- 13 Heizraumbelüftung
- 14 öldichte Wanne
- 15 Grenzwertgeber



M 1 : 50

GEMEINDE ENZENREITH

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Zl. 14184 vom 11. 8. 1987

11. 8. 1987
DATUM DER BÜRGERMEISTER

EINREICHPLAN

für Ölfeuerungsanlage

F.u.M. LIFTINGER
Brunnengasse 126
2640 Enzenreith

Bauwerber :

Bauführer :
SANITAR - HEIZUNG
Franz Puchegger
Augs 130, Weinweg
2641 Schöttwien
Tel. 0 26 63 / 485



GEMEINDE ENZENREITH

Enzenreitherstr. 100

A - 2640 Enzenreith

☎ 02662/42236 FAX 02662/42547

Aktenzeichen
14/94-KA-BA

Bearbeiter
Bauer

Datum
28.11.1997

Betrifft: B A U A N Z E I G E

An
Herrn u. Frau
LIFTINGER Franz u. Maria
Brunnengasse 126
2640 Hart

VERSTÄNDIGUNG

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz nimmt gemäß § 15 Abs1. Pkt.10

der NÖ.Bauordnung 1996 Ihre Bauanzeige für die

Errichtung des Hauskanalanschlusses an den Straßenkanal für die Parz. 52/11, KG. Hart, EZ. 169 in der Brunnengasse 126 lt. beiliegender Planskizze

zur Kenntnis.

Um folgende Bundesstempelmarken wird gebeten.

2 x S 30.- für Planskizzen

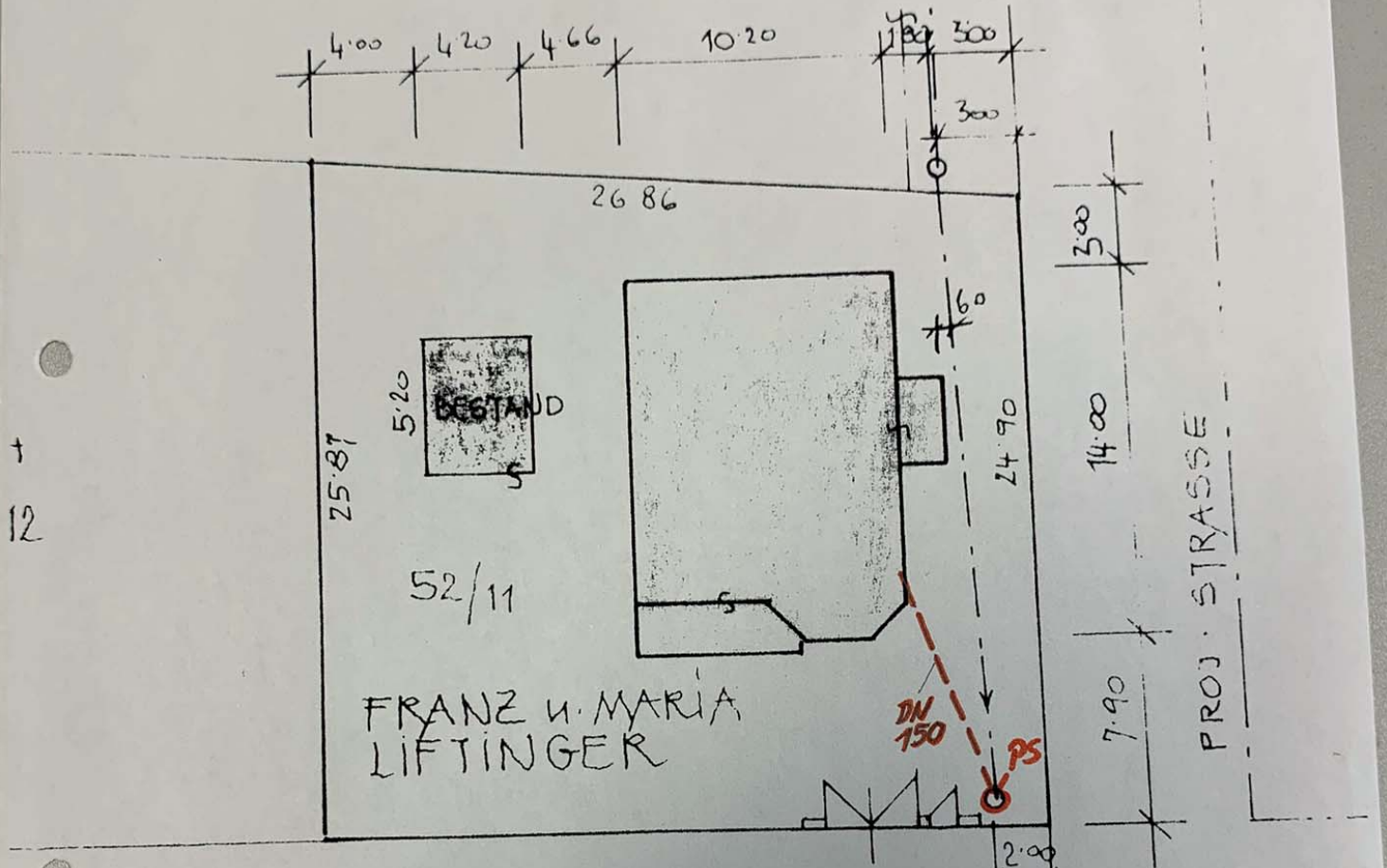
Der Bürgermeister:



Ergeht an:

- 1) Bauwerber: Fam. Liftinger
Brunnengasse 126, 2640 Hart
- 2) Durchschrift zum Bauakt Nr. 14/94

Hauskanalenschlußskizze für das Objekt,
 Brunnengasse 126, KG. Hort
 Frenz u. Maria LIFTINGER



BRUNNENGASSE
 IL. GUT 52/1

JOHANN B
 INGEBORG B
 54/1 ; EZ

ORTSKANALISATION

FRANZ LOIBL
 52/10

Hiermit bezieht sich der Bescheid
 Zl. 14/34-BA/KA vom 28.11.87

28.11.87
 DATUM

GEMEINDE ENZENREITH
 BEZ. NEUNKIRCHEN

DYR BÜRGERMEISTER



GEMEINDE ENZENREITH

Enzenreitherstr. 100

A - 2640 Enzenreith

☎ 02662/42236 FAX 02662/42547

| Geschäftszahl | Bearbeiter | Datum |
|--|------------|----------|
| 14/94 | Bauer | 16.03.98 |
| Verwaltungsabgabe II, Gemeinde Verwaltungsabgabenverordnung | | § 709,- |
| Tarifpost 29 für Neubau | | § 425,- |
| Frau u.Herrn für Gartenhütte | | |
| Liftinger Maria u. Franz gemäß der Gemeindefachkommissionsgebührenverordnung | | § 130,- |
| Brunnengasse 126 derzeit geltenden Fassung 1 halbe Stunde § 5 130 | | § 588,- |
| 2640 Hart für Sachverständige, welche gemäß § 76 AVG 1990 zu ersetzen sind: 1 halbe Stunde | | |

BESCHEID

Ergebnis zusammen

§ 1.852,-

Die Baubehörde I. Instanz hat mit Bescheid vom 17.11.1994 die Bewilligung zur

Errichtung eines Einfamilienhauses sowie eines Gartenhauses

erteilt.

Aufgrund Ihrer Vollendungsanzeige sowie Ihres Ansuchens vom 16.2.1998 wurde am 9.3.1998 eine Endbeschau vorgenommen.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

SPRUCH

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gem. § 111 Abs.1 NÖ Bauordnung 1976, LGBL.8200 in der geltenden Fassung fest, daß das Vorhaben bewilligungsgemäß ausgeführt worden ist und erteilt daher die

BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

Beilagen für den Bauwerber:

1. Zeichnung

Das Protokoll der Niederschrift liegt als Kopie bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Das angeführte Objekt darf zum widmungsgemäßen Zweck verwendet werden