

GZ 2 E 219/26 v

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



GB 05222 Velm, EZ 181, GST 855/6 und 855/42,
2325 Velm, Rosengasse 10

Verkehrswert der Liegenschaft
Verkehrswert der Liegenschaft (belastet)

rd. € 378.000,-
rd. € 378.000,-

Auftraggeber/in: Mag. Andreas Freisinger, Bezirksgericht Schwechat,
2320 Schwechat, Schloßstraße 7

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Wienerwald eGen
1. Verpflichtete Partei: Anika Tündi Trpak
2. Verpflichtete Partei: Thomas Trpak

Objekttyp: Einfamilienhaus
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung, 2 E 219/26 v

Stichtag: 25.03.2026 (Datum der Befundaufnahme)
Datum: 25.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	3
1.1.	Auftrag	3
1.2.	Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung	3
1.2.1.	<i>Konkrete Prämissen der Bewertung</i>	3
1.2.2.	<i>Allgemeine Prämissen der Bewertung</i>	6
1.3.	Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)	10
2.	BEFUND.....	11
2.1.	Lage der Liegenschaft	11
2.2.	Immission – Lärm und Hochwasser	15
2.3.	Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung	16
2.4.	Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)	18
2.5.	Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude	18
2.5.1.	<i>Ausstattung und Erhaltung</i>	19
2.5.1.	<i>Ausstattung und Erhaltungszustand</i>	20
2.5.2.	<i>Größe und Konfiguration</i>	23
3.	METHODIK	25
3.1.	Allgemeines	25
3.2.	Vergleichswertverfahren	25
3.3.	Sachwertverfahren	27
4.	BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	32
4.1.	Beurteilung	32
4.2.	Bodenwert	33
4.3.	Sachwert	34
4.3.1.	<i>Herstellungswert</i>	34
4.3.2.	<i>Baumängel und Bauschäden, Fertigstellung</i>	36
4.3.3.	<i>Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer</i>	36
4.3.4.	<i>Alterswertminderung</i>	36
4.3.5.	<i>Zustandswertminderung (HEIDECK)</i>	36
4.3.6.	<i>Abschlag wg. besonderer wertbeeinflussender Umstände</i>	37
4.4.	Rechte und Lasten	37
4.4.1.	<i>Außerbücherliche Rechte/Lasten</i>	37
4.5.	Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung	38
5.	GUTACHTEN - VERKEHRSWERT.....	40
5.1.	Verkehrswert der Liegenschaft	40
5.2.	Verkehrswert der Liegenschaft – mit dinglichen Lasten	41
6.	ANLAGEN	42
6.1.	Grundbuchauszug	42
6.2.	offene Gemeindeabgaben/Rückstände	43
6.3.	Einheitswert	44
6.4.	Fotos (auszugsweise)	46
6.5.	Bescheide (auszugsweise)	58
6.6.	Pläne (auszugsweise)	64

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft, GB 05222 Velm, EZ 181, GST 855/6 und 855/42, an der Adresse 2325 Velm, Rosengasse 10.

KATASTRALGEMEINDE 05222 Velm		EINLAGEZAHL 181	
BEZIRKSGERICHT Schwechat			

Letzte TZ 206/2026			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
855/6	Gärten(10)	591	
855/42	Bauf.(10)	98	Rosengasse 10
GESAMTFLÄCHE		689	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** B *****			
4 ANTEIL: 1/2			
Anika Tündi Trpak			
GEB: 1994-11-28 ADR: Tannhäuser-Ring 37a, Himberg 2325			
a 2640/2022 Einantwortungsbeschluss 2021-12-03, Kaufvertrag 2022-08-11			
Eigentumsrecht			
5 ANTEIL: 1/2			
Thomas Trpak			
GEB: 1985-07-08 ADR: Tannhäuser-Ring 37a, Himberg 2325			
a 2640/2022 Einantwortungsbeschluss 2021-12-03, Kaufvertrag 2022-08-11			
Eigentumsrecht			

Auftraggeber/in ist Mag. Andreas Freisinger, Bezirksgericht Schwechat, 2320 Schwechat, Schloßstraße 7.

Bewertungsstichtag ist der 25.03.2026 (Tag der Befundaufnahme).

1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Die Bewertung der ggst. Liegenschaft erfolgt auf Basis der im Zuge der Befundaufnahme am 25.03.2026 getroffenen Feststellungen, mündlichen Erörterungen, der erhaltenen Auskünfte, Unterlagen bzw. durchgeführten Erhebungen und Recherchen. Die ggst. Liegenschaft wurde besichtigt.

Grundstücksflächen, Nutzflächen, Flächen

Die Fläche des Grundstücks wird dem Grundbuch entnommen. Die (Nutz-) Flächenangaben des Wohnhauses werden prinzipiell den im Bauakt aufliegenden Plänen vom 28.04.1960 sowie 26.08.1968 entnommen.

Anmerkung: Für den vorgefundenen Dachgeschoßausbau liegen jedoch keine Bewilligungen bzw. Planunterlagen im Bauakt auf und sind auch die vorhandenen Kellerpläne nur bedingt aussagekräftig. Im Rahmen der Befundaufnahme hat der gef. SV daher mit einem Lasermessgerät eine ergänzende Grobvermessung des Dachbodens und einzelner Bereiche des Kellers vorgenommen. Die Ergebnisse werden, sofern auch relevant, der ggst. Bewertung zugrunde gelegt.

Sollten nach Ausfertigung anderslautende Informationen oder neue Unterlagen bekannt werden, behält sich der gef. SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

Etwaige, durch abweichende Bauführung oder nachträgliche bauliche Maßnahmen entstandene, Veränderungen hinsichtlich der Nutzfläche werden im ggst. Fall als vernachlässigbar angesehen, und bleiben außer Ansatz. Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bauakteinsicht – Abweichungen in natura

In den Bauakt der ggst. Liegenschaft wurde Einsicht genommen. Lt. Auskunft der zuständigen Baubehörde sind keine offenen Bauvorhaben hinsichtlich der ggst. Liegenschaft vorhanden. Anzumerken ist, dass im Kellergeschoß Mauerdurchbrüche hinzugefügt bzw. wieder verschlossen wurden. Im Erdgeschoß wurden gartenseitig die 2 Zimmer mit der ehem. Küche zusammengelegt und der Durchbruch zur jetzigen Küche verbreitert. Raumwidmungen/Nutzungen wurden geändert. Weiters wurde festgestellt, dass der Dachboden nachträglich (und vermutlich konsenslos) ausgebaut wurde, da hierfür im Bauakt keine Unterlagen oder Pläne aufliegen¹. Diesbezüglich ist auch anzumerken, dass der Zugang zum Dachgeschoß, d.h. die Stiege (Provisorium) und das Geländer nicht den OIB-Richtlinien entspricht/entsprechen - z.B. weist der Treppenaufgang kein entsprechendes Steigungsverhältnis² auf, es fehlt der Handlauf und tlw. auch die Absturzsicherung. Dies ist bereits ein Hindernis für eine nachträgliche Bewilligungsfähigkeit. Mangels Unterlagen kann ohne zerstörende Untersuchungen auch nicht festgestellt werden, ob die Bauphysik des Dachbodenausbaus (u.a. Wärme-, Schall-, Feuchtschutz), speziell aber auch der Brandschutz überhaupt den Anforderungen gem. OIB-Richtlinie 2 entspricht. Neben diesen Themen gibt es ggf. noch weitere Themen wie z.B. ausreichende Belichtung, Raumhöhe, Durchgangslichten, uam. die im ggst. Fall ggf. (tlw.) nicht im ausreichenden Maß für eine Bewilligungsfähigkeit des Ausbaus bzw. Widmung als Aufenthaltsräume (Wohnnutzung) bzw. zumindest als Nebenräume gegeben sind

Im Rahmen der Bewertung wird das Dachgeschoß aufgrund der vorangehenden Ausführungen und der Tatsache, dass der Dachausbau in der derzeitigen Form (ohne massive bauliche Maßnahmen) nicht genehmigungsfähig³ ist, (nutz)flächentechnisch NICHT berücksichtigt.

Es besteht zudem im worst case auch die Gefahr, dass die Nutzung der Dachbodenstiege und des Dachbodens seitens der Gemeinde untersagt wird und der konsenslos ausgebaute Dachboden z.B. mit einem Verpflichtungsbescheid und weiteren Auflagen geräumt werden muss, d.h. „gesperrt“ wird.

¹ Wie bereits vorangehend erwähnt, wurde daher im Rahmen der Befundaufnahme der Dachboden seitens des gef. SV entsprechend auch grob vermessen.

² da ungleiche Stufenhöhen/-tiefen gegeben sind

³ auch nicht für Nebenraumwidmungen

Digitaler Kataster

Festgehalten wird, dass in die digitale Katastralmappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen.

Bestandsituation/Nutzung

Die ggst. Liegenschaft wird von den Verpflichteten und ihrer Familie eigengenutzt. Bestandsverhältnisse sind nicht bekannt bzw. wurden dem gef. SV nicht bekanntgegeben. Da keine Informationen über bzw. auch keine Indizien für eine Inbestandgabe vorliegen bzw. bekannt sind, wird im Rahmen der ggst. Bewertung von Bestandsfreiheit ausgegangen.

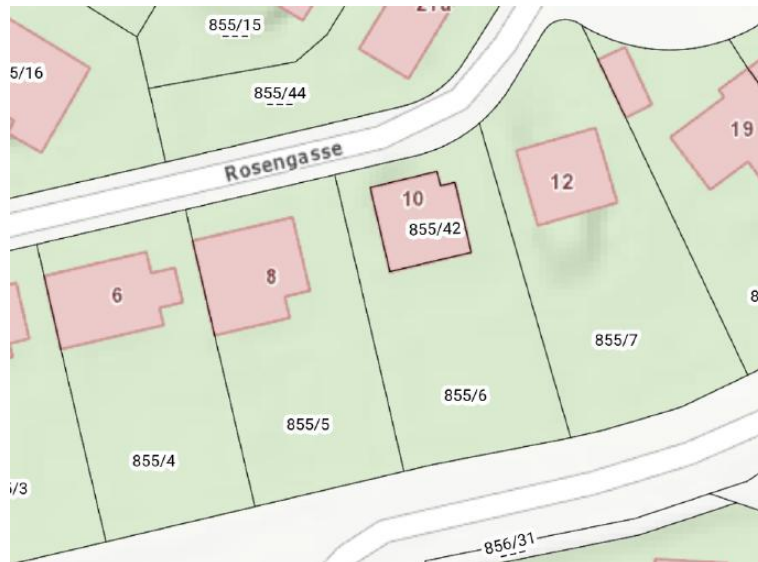
Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gef. SV fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den SV auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird 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 ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 28.04.2026).



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.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen.

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleis-

tete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kautionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Zubehör ist, sofern vorhanden, bereits veraltet und wertlos. Sonstige Einrichtungsgegenstände und Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

Angesicht 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.

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß §2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten

oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei oder am Verfahren Beteiligte) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen (Literatur, Quellen etc.)

Grundlagen

- Befundaufnahme am 25.03.2026, von 9⁰⁰ bis 10³⁰; anwesend:
Dr. Michaela Lehner, für den PV der Betreibenden Partei
Anika Tüdi Trpak, 1. Verpflichtete Partei
Thomas Trpak, 2. Verpflichtete Partei
Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Grundbuchauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Recherche und Bauakteinsicht bei der zuständigen Baubehörde
- NÖ Bauordnung, in der derzeit gültigen Fassung
- Flächenwidmung und Bebauungsplan: Marktgemeinde Himberg
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme

Bewertungs-/Fachliteratur, Artikel

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen / Bienert, Masterthese TU Wien, 2020
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte 02/2019, 03/2025
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

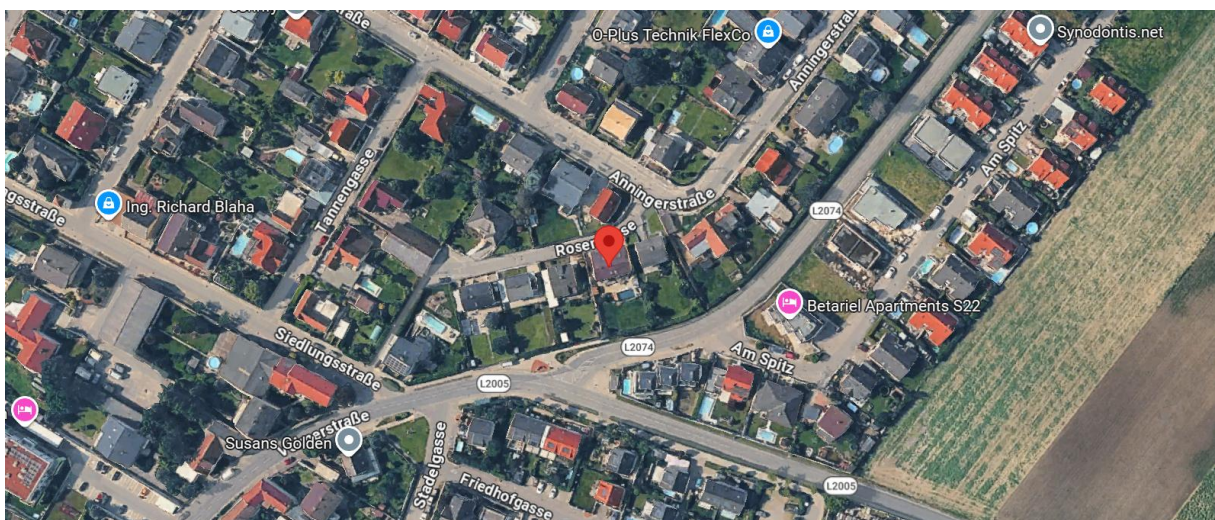
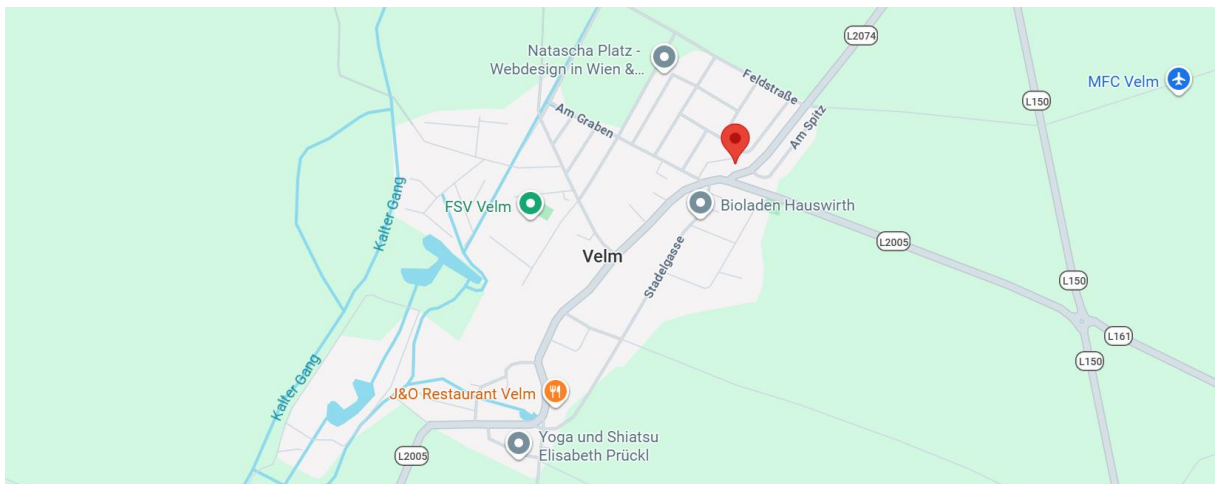
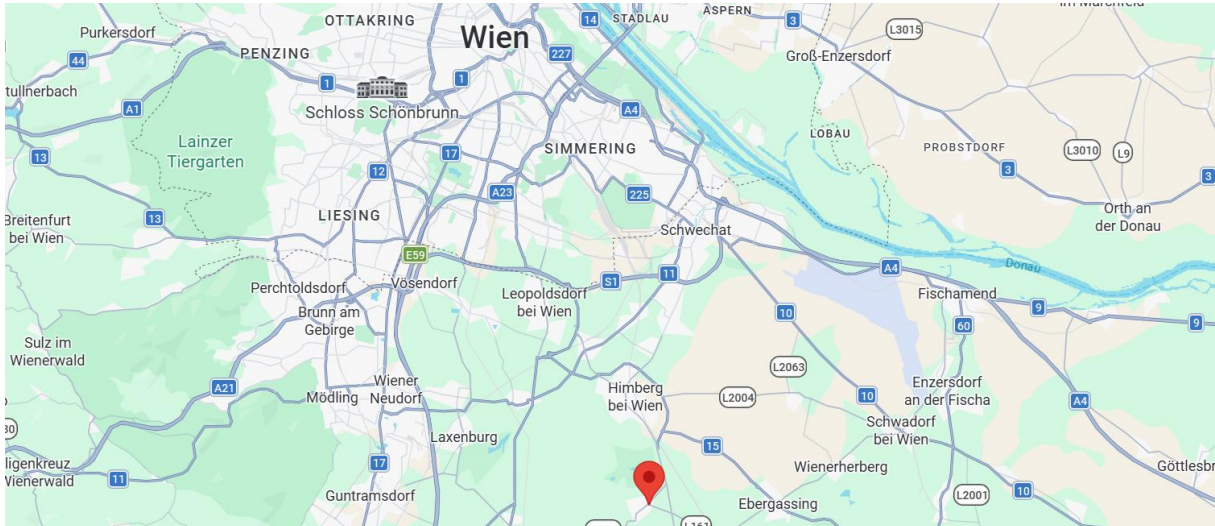
Sonstige Quellen, Marktberichte

- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Adressortungssystem und Orthofotos auf <https://www.google.at/>, <https://www.bing.com/>, www.openstreetmaps.org
- Statistische Werte auf www.statistik.at, Statistik Austria
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas <https://www.umweltbundesamt.at/>
- Immobilienplattformen u.a. <https://www.immobilien.net/>, <https://www.willhaben.at/>
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- ÖROK
- Eigene Systembibliothek & Immobiliendatenbank

2. BEFUND

2.1. Lage der Liegenschaft

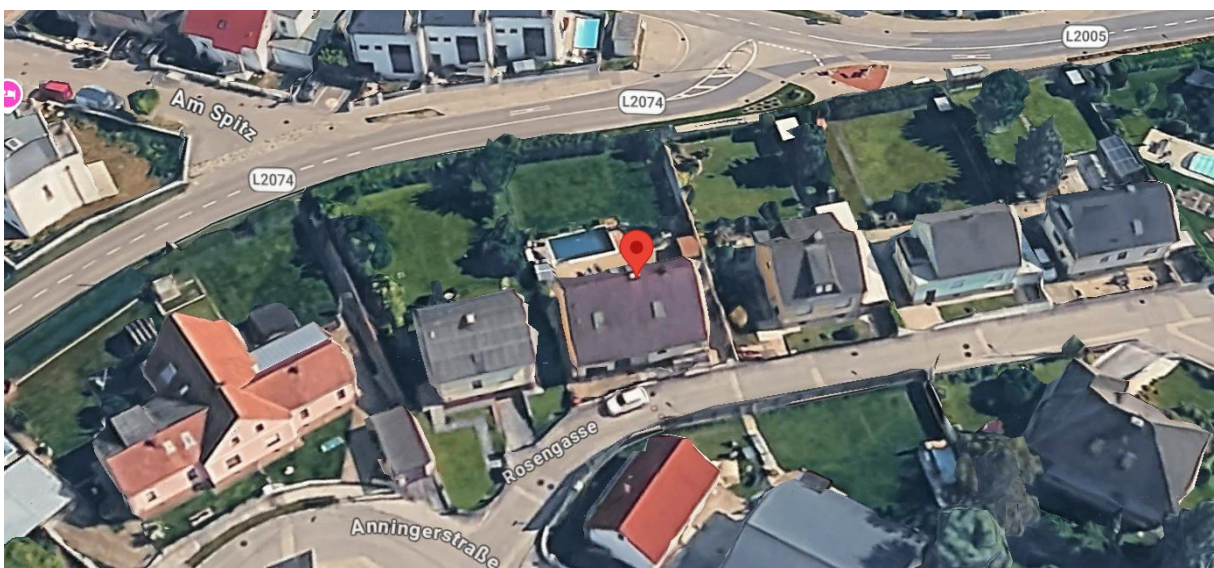
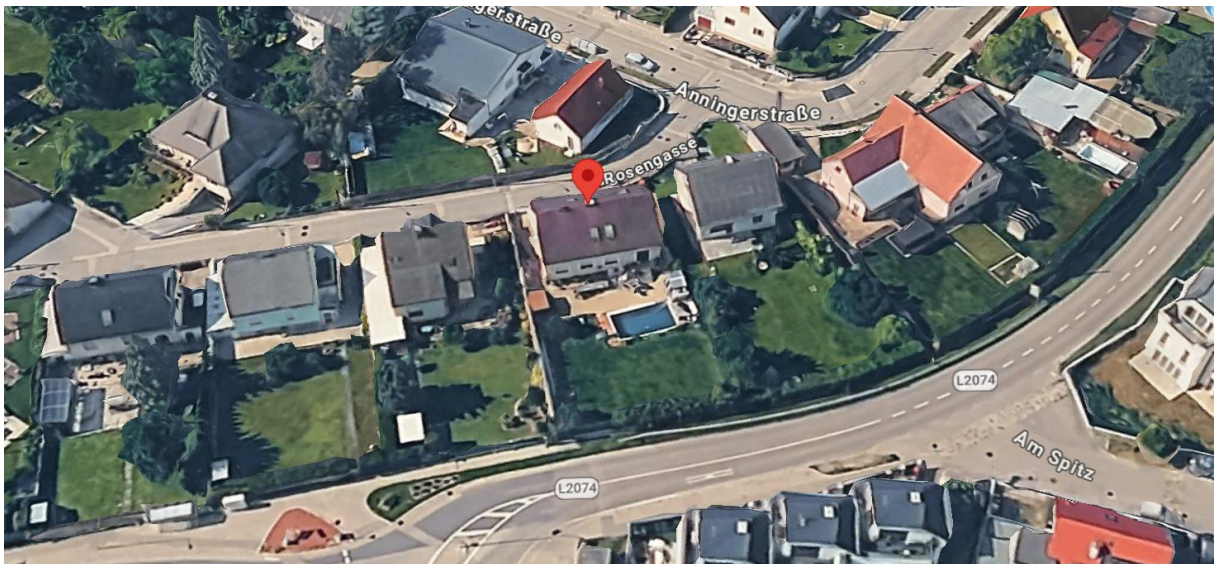
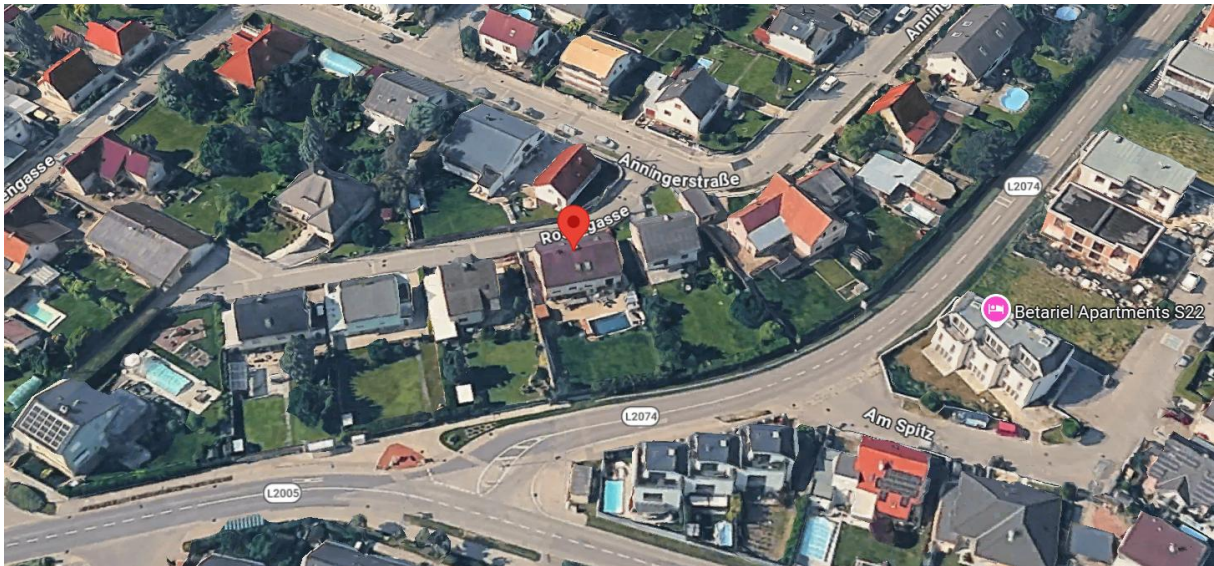
Die ggst. Liegenschaft befindet sich an der Adresse 2325 Velm, Rosengasse 10.



Quelle: <https://www.google.at/>

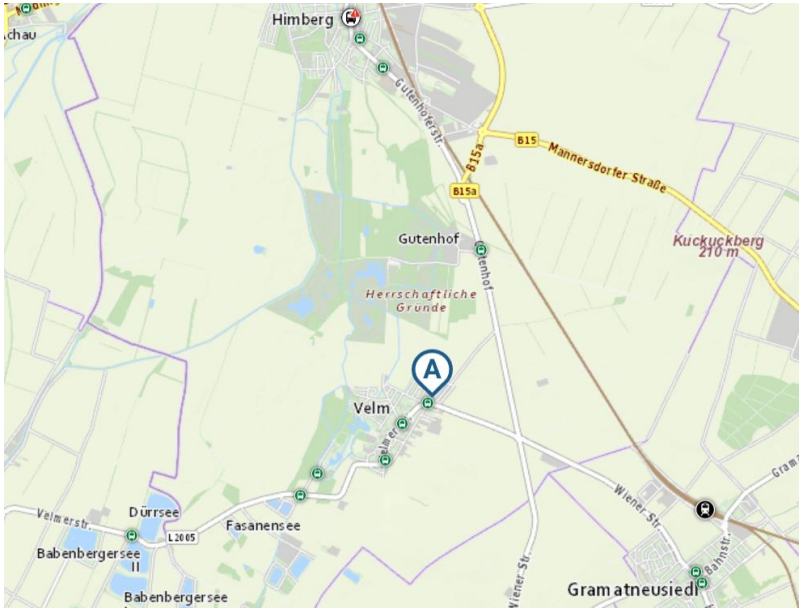
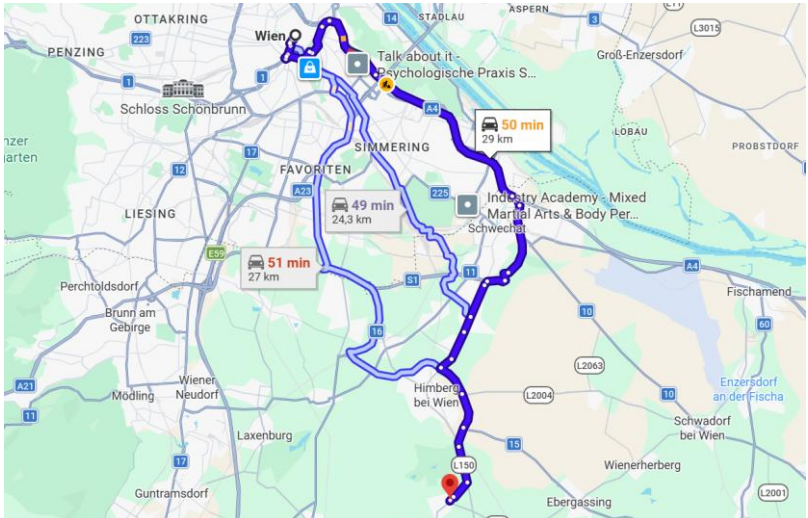
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Quelle: <https://www.google.at/>

Die Lage einer Liegenschaft wird u. a. nach folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Öffentliche Verkehrsmittel	<u>Bus:</u> Regionalbuslinien 221 und 226 (Haltestelle „Velm bei Himberg Stadelgasse“) rd. 200 m entfernt <u>Bahn:</u> Linie S60 und div. Regionalzüge (Bahnhof „Gramatneusiedl“) rd. 3,7 km entfernt <u>Ø-Fahrzeit von/nach Himberg (Hauptplatz):</u> rd. 30-40 Min. <u>Ø-Fahrzeit von/nach Bruck a.d. Leitha (Bahnhof):</u> rd. 45 Min. <u>Ø-Fahrzeit von/nach Wien (Hauptbahnhof):</u> rd. 50-55 Min.  Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: https://anachb.vor.at/)
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr	<u>großräumig:</u> z.B. von Wien kommend u.a. über die A4 Ost Autobahn (Ausfahrt 13, Schwechat Süd) iVm. der Schwechater Straße, der Mannersdorfer Straße und der L150 erreichbar <u>Parkplatzsituation:</u> keine flächendeckende Kurzparkzone in der Umgebung der ggst. Liegenschaft; Parkplätze sind im öffentlichen Gut vorhanden  Individualverkehr (Quelle: https://www.google.at/) <u>Ø-Fahrzeit von/nach Himberg (Zentrum):</u> rd. 5-10 Min <u>Ø-Fahrzeit von/nach Bruck a.d. Leitha (Zentrum):</u> rd. 30 Min

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<u>Ø-Fahrzeit von/nach Wien (Stephansplatz):</u> rd. 55 Min <u>Ø-Fahrzeit zum Flughafen Wien:</u> rd. 20-25 Min
Wohnlage	Velm ist ein Ort und eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Himberg im niederösterreichischen Bezirk Bruck an der Leitha. Den Velmer Ortskern bildet die Hauptstraße, wo sich die ältesten Gebäude des Ortes befinden. Velm war einst ein Straßendorf, links und rechts der Straße wurden die Häuser samt Höfen errichtet. Ausgangspunkt war das Schloss, zugleich Herrschaftssitz. Es bekam Hausnummer 1. Im Jahr 1820 wurden erstmals Velmer Grundstücke als Parzellen bezeichnet. Erste Straßenschilder und Hausnummern entstanden erst gegen 1900. Rund um Velm gibt es seit den 1960er-Jahren zahlreiche Badeteiche, diese stehenden Gewässer sind aus ehemaligen Schottergruben entstanden (Neuhofsee I+II, Schneidergraben-See I+II, Bauersee, Blahasee, Fasanensee, Kienersee I+II; Dürsee, Babenbergersee I+II, Birkensee, Gemeindesee liegen im Gemeindegebiet von Münchendorf). Per Stand Jänner 2025 leben in Velm 1.769 Einwohner, wobei der Zeitraum ab 2001 von einem starken Bevölkerungswachstum geprägt war/ist (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Velm_(Gemeinde_Himberg)). Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend mit Wohnliegenschaften relativ dicht bebaut aber auch durch Grünflächen sowie landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Die ggst. Liegenschaft befindet sich rd. 5 km südlich von Himberg.
Infrastruktur <i>(Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Sport, Kultur)</i>	<u>Nahversorgung:</u> in der Velmerstraße (rd. 800 m) befindet sich eine Bäckerei; eine repräsentative Auswahl an Supermärkten gibt es in Himberg oder Münchendorf (rd. 5 km bzw. 7 km entfernt). <u>Medizin. Versorgung/Ärzte:</u> eine Naturheilpraxis und ein plastischer Chirurg befinden sich direkt in Velm; praktische Ärzte und Zahnärzte in Münchendorf oder Himberg; restliche medizinische Versorgung wie Fachärzte, Landesklinikum, etc. befinden sich in Schwechat und Wien
Infrastruktur <i>(Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit, Sport, Kultur)</i>	<u>Kinderbetreuung/Schulen:</u> In Velm gibt es lediglich eine(n) Kindergarten/ Kinderkrippe; Himberg verfügt über eine Volksschule, eine Mittelschule, eine Polytechnische Schule und eine Musikschule; weitere Bildungseinrichtungen befinden sich in Schwechat <u>Freizeit/Kultur:</u> Schlosspark Velm, Naturseen (Naherholungsgebiet), Natur- und Bewegungsarena, Waldbad, Golfclub (Colony Club Gutenhof), Gestüt- und Reitanlage Gutenhof, Skatepark Gutenhofer Straße, Sportplatz (Fußballverein), etc.

2.2. Immission – Lärm und Hochwasser

Lärmimmissionen - Straßenverkehr

Gemäß den nachfolgenden Lärmkarten (www.laerminfo.at) liegen der Tag- und Nachtlärmpegel für den Straßenverkehr im Bereich der ggst. Liegenschaft unter den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe⁴) und somit in keiner Konfliktzone.

Schwellenwerte für die Aktionsplanung*)		
	Tag-Abend-Nacht-Lärmindex	Nacht-Lärmindex
Straßenverkehr	60 dB	50 dB
Flugverkehr	65 dB	55 dB
Eisenbahnverkehr	70 dB	60 dB
Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten	55 dB	50 dB

*) gemäß Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung



Straßenverkehr, Lärmindex 24 h Durchschnitt, in Dezibel (2022)

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

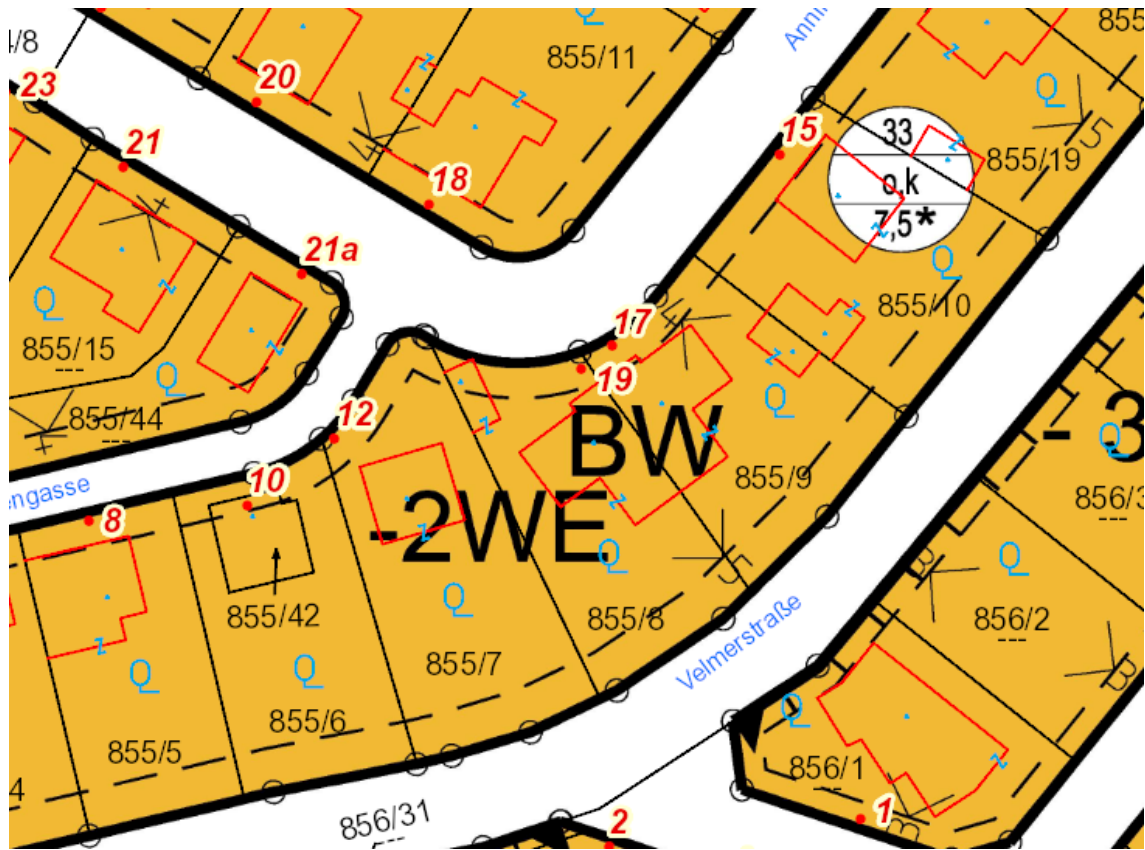
Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von zehn Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.

Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

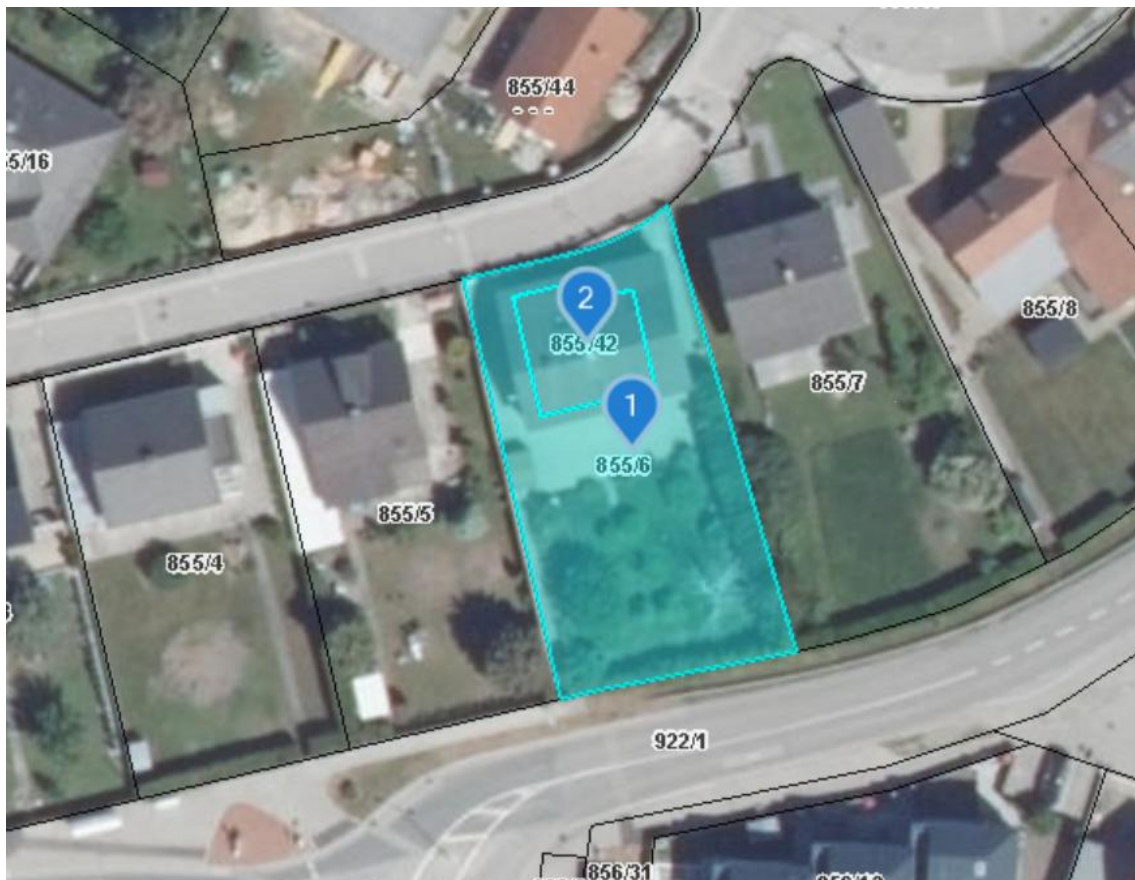
⁴ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nachtlärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

2.3. Grundbuchsstand, Rechte und Lasten, Widmung, Bebauung

Grundbuch	05222 Velm
Bezirksgericht	Schwechat
Einlagezahl	181
Grundstücksnummer(n)	855/6 und 855/42
Grundstücksfläche	insgesamt 689 m ² (Steuerkataster)
Grundbücherlicher Eigentümer	BLNR 4; 1/2 Anteil; <i>Anika Tündi Trpak</i> BLNR 5; 1/2 Anteil; <i>Thomas Trpak</i>
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> Keine Eintragen im A2-Blatt <u>C-Blatt</u> <pre> ***** C ***** 3 a 2640/2022 Pfandurkunde 2022-08-05 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 544.800,-- für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m) 4 a 2789/2022 Pfandurkunde 2022-09-21 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 66.000,-- für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m) 5 a 206/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 511.847,74 und Antragskosten EUR 3.688,79 für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m) (2 E 219/26v) </pre>
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Außerbücherliche Rechte und Lasten sind keine bekannt
offene Abgaben/Rückstände	Hinsichtlich offener Abgaben/Rückstände wurde von der Marktgemeinde Himberg am 30.04.2026 per Mail mitgeteilt: <i>„die offenen Gesamtforderungen bezüglich der ggst. Liegenschaft belaufen sich aktuell auf insgesamt € 520,17. Trotz Mahnungen wurden diese immer noch nicht bezahlt. Sollten die offenen Forderungen nicht zeitnah beglichen werden, so müssen wir diese an unseren Rechtsanwalt zur Exekution freigeben.“</i>
Flächenwidmung/ Bebauungsbestimmungen	Gemäß Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Himberg bestehen für die ggst. Liegenschaft folgende Widmungsbestimmungen: BW - 2WE Bauland Wohngebiet - 2 Wohneinheiten 33 max. Bebauungsdichte 33 % der GST-Fläche o, k offene und gekuppelte Bauweise 7,5* höchstzulässige Gebäudehöhe > 4 bzw. >5 Vorgartentiefe 4 m bzw. 5 m <i>*im Bereich der mit * gekennzeichneten höchstzulässigen Gebäudehöhen darf diese mit keinem Punkt des Gebäudes (höchster Punkt des Gebäudes) überschritten werden</i>



Flächenwidmungsplan (Quelle <https://www.himberg.gv.at/>)



Katasterplan - Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/>

2.4. Bewilligungen, Bescheide, Pläne (auszugsweise)

Folgende Unterlagen liegen im Bauakt der ggst. Liegenschaft auf:

Datum	Dokument	Betreff/Anmerkung
28.04.1960	Einreichplan	Errichtung eines Siedlungshauses
28.04.1960	Bescheid	Baubewilligung Errichtung eines Einfamiliensiedlungshauses (Neubau)
10.04.1962	Bescheid	Bewohnungs- und Benützungsbewilligung Einfamiliensiedlungshaus
30.10.1966	Einreichplan	Errichtung einer Ölfeuerungs-Zentralheizungsanlage
30.10.1966	Bescheid	Baubewilligung Errichtung einer Ölfeuerungs-Zentralheizungsanlage im Einfamilienhaus
26.08.1968	Einreichplan	Zubau einer Garage und eines Wohnraumes
26.08.1968	Bescheid	Baubewilligung Zubau einer Garage und eines Wohnraumes
12.03.1973	Einreichplan	Errichtung einer Hauskanalisation
12.03.1973	Bescheid	Baubewilligung Errichtung einer Hauskanalisation mit Anschluss an die öffentlichen Kanalanlagen
13.04.1982	Bescheid	Auftrag Behebung feuerpolizeilicher Mängel
17.12.1982	Bescheid	Benützungsbewilligung Zubau

Anmerkung: Wie bereits unter Pkt. 1.2.1. ausgeführt, wurden im Erdgeschoß die ehem. Küche mit zwei Zimmern zusammengelegt, der Durchbruch zur jetzigen Küche verbreitert. Die Gartentür in der Küche ist nicht eingereicht, ebenso wenig finden sich Unterlagen zur gartenseitigen Terrasse. Raumwidmungen/Nutzungen wurden geändert. Im Keller wurden diverse Raumdurchbrüche hinzugefügt bzw. verschlossen und wurde auch der straßenseitige Kellerabgang abgeändert. Für den Dachgeschoßausbau liegen im Bauakt keine Unterlagen (Baubewilligung, Einreichpläne, etc.) auf.

Der Dachboden ist jedenfalls schon aufgrund des nicht entsprechenden Steigungsverhältnisses des Treppenaufgangs, der tlw. fehlenden Absturzsicherung/Handläufe und ggf. auch anderer Themen (wie zB. Bauphysik, etc.) nicht ohne weitere (massive) Baumaßnahmen/Nachrüstungen nachträglich bewilligungsfähig.

Angemerkt wird zudem auch, dass für den Pool (lt. Auskunft 8x4 m) auch keine Unterlagen im Bauakt aufliegen.⁵

2.5. Liegenschaft – Grundstücke und Gebäude

Die ggst. Liegenschaft EZ 181, bestehend aus den Grundstücken 855/6 und 855/42, ist annähernd eben gelegen und ebenfalls trapezförmig, annähernd rechteckig ausgestaltet. Sie verfügt an der Rosengasse über eine Straßenfrontlänge von rd. 18 m und an der Velmerstraße über rd. 20 m. Gem. Grundbuch verfügt die ggst. Liegenschaft über eine Grundstücksfläche von insgesamt 689 m².

Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein Anfang der 60er Jahre in Massivbauweise errichtetes und Ende der 60er Jahre erweitertes Wohnhaus. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt

⁵ In Niederösterreich ist die Errichtung eines Schwimmbeckens gem. § 17 Abs 2 NÖ Bauordnung 2014 bis zu einem Fassungsvermögen von 50 Kubikmetern (inklusive technischer Anlagen und Schächte) im Bauland grundsätzlich bewilligungs- und meldefrei. Der Grenzabstand muss mindestens 3 Meter betragen. Ein Fassungsvermögen von mehr als 50 m³ macht eine Baubewilligung bei der Gemeinde erforderlich.

über ein Erdgeschoß und einen nachträglich (konsenslos) ausgebauten Dachboden. Zudem gibt es ostseitig eine Garage.



Lageplan – Quelle *Quelle:* <https://atlas.noel.gv.at/>

2.5.1. Ausstattung und Erhaltung

Das Gebäude/die Außenanlagen verfügen über folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand:

Gewerk	Ausstattung und Erhaltungszustand
Konstruktion	Massivbauweise
Dach/-deckung	Satteldach, Ziegeldeckung
Dachrinnen	Hängerinnen, Fallrohre; <i>funktionstüchtig</i>
Fassaden/Außenputz	grobe Reibputzfassaden, Wärmedämmung (3,5/4 cm) mit Mäuseschutz, Silikatputz im Sockelbereich
Türen	Eingangstür(en) – Sicherheitstüre; Innentüren – Holzfüllungstüren türen in Holzzargen
Fenster	Kunststoffisolierglasfenster/-türe, Außenrollos, tlw. Insektenschutz, Glasbausteine
Böden	siehe Detailbeschreibung
Wände/Decken	siehe Detailbeschreibung
Stiegen	Außenstiegen – Holzstiege (Garten), Betonstiegen mit Waschbeton- bzw. Steinplatten; <i>Handläufe bzw. Geländer fehlen, Bretter tlw. lose</i> ; Innenstiegen – Holzstiege mit einseitigem Holzgeländer und -handlauf, Betonstiege mit Fliesenbelag, einseitigem Metallgeländer und einseitigem Metallhandlauf; <i>Handlauf fehlt im unteren Bereich, beim Kellerabgang besteht bei den letzten 4 Stufen Kopfstoßgefahr - (zu) niedrige Durchgangslichte.</i>
Anschlüsse/sonstiges	Alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; <i>funktionstüchtig</i>

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Heizung	Luftwärmepumpe für Heizung und Kühlung (<i>Anschaffungskosten rd. € 21.000,-</i>), Heizkörper (Hochtemperatur); <i>der Ölkessel der ehemaligen Ölheizung wurde bereits entfernt</i>
Garage	Sektionaltor, Boden Beton, Wände/Decke gemalt; <i>viel Gerümpel</i>
Außenanlagen	Einfriedung Metallgitterzaun auf Betonsockel, doppelflügelige Metalleinfahrtstore, Maschendrahtzaun, Einfahrt und Wege mit Waschbetonplatten und tlw. mit Ziegelsteinen gepflastert, Terrasse Fliesen-/Holzboden, Holzstufen mit eingebauten Spots, Absturzsicherung fehlt, Grünfläche, Gartenhütte, Pool (8 x 4 m groß, lt. Auskunft Salzwasseranlage mit Salzdialyse-Gerät und automatischer PH-Wert Messung), Poolumrandung betoniert/gefliest, Wasseranschluss, Außenbeleuchtung; <i>tlw. fehlen im Vorgarten die Platten, und tlw. bei der Poolumrandung noch die Fliesen</i>

2.5.1. Ausstattung und Erhaltungszustand

Die Räumlichkeiten verfügen über folgende(n) Ausstattung/Erhaltungszustand:

Ausstattung / Erhaltung Erdgeschoß	
Vorraum	<u>Türen:</u> Sicherheitstür <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollos <u>Böden:</u> Vinyl in Holzoptik <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Bad	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge (70 cm) <u>Fenster/Entlüftung:</u> Kunststoffisolierglasfenster mit Milchglas und Außenrollos <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt <u>Decke:</u> gemalt, abgehängt mit Deckenspots <u>Heizung:</u> Handtuchtrockner, Überkopfstrahler <u>Ausstattung:</u> Dusche, Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Lichtstrom
Zimmer	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollos <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Kabinett/Abstellraum	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollos <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Wohnzimmer	<u>Türen:</u> Holztür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollos <u>Böden:</u> Vinyl; <i>tlw. fehlen die Bodenleisten</i> <u>Wände/Decke:</u> gemalt

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	<u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Küche	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglastür mit Außenjalousien <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände/Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Küchenzeile mit Ober- und Unterschränken (Zubehör: Spüle, Backrohr, Induktionsherd, Dunstabzug, tlw. ausgeschlagene, schadhafte Oberflächen = <i>wertlos, wurde lt. Auskunft der Verpflichteten bereits gebraucht gekauft</i>), Geschirrspülanschluss, Lichtstrom <u>Terrasse:</u> Fliesen-/ Holzboden, Metallgeländer, Holzstiege; <i>Handlauf/Absturzsicherung bei der Stiege fehlt</i>
Ausstattung / Erhaltung Dachgeschoß	
Vorraum	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Vinyl; <i>Bodenleisten fehlen</i> <u>Wände:</u> gemalt, Holztram <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Stiege/Aufgang:</u> Holzstiege mit Holzstufen, einseitigem Holzgeländer und -handlauf, Metallgeländer (oben); <i>Handlauf fehlt im unteren Bereich, Stufen sind unterschiedlich hoch/tief (H: 24,7 bis 25,5 cm, T: 19,4 bis 31,4 cm); Geländer/Absturzsicherung tlw. zu niedrig, kein Durchschlüpferschutz (Abstände zu breit), tlw. fehlen die Kantenprofile</i>
3 Zimmer und 2 Durchgänge	<u>Türen:</u> Holztüren in Metallzargen <u>Fenster:</u> Dachflächenfenster (Holz) mit Isolierverglasung, Außenjalousien <u>Böden:</u> Vinyl; <i>Bodenleisten fehlen</i> <u>Wände/Decken:</u> gemalt (Dachschrägen/Holztram) <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Schlafzimmer	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Kunststoffisolierglasfenster, Außenrollo <u>Böden:</u> Vinyl <u>Wände/Decken:</u> gemalt (Dachschrägen/Holztram) <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Bad/ WC	<u>Türen:</u> Holztür in Metallzarge <u>Fenster/Entlüftung:</u> Dachflächenfenster (Holz) mit Isolierverglasung, mechanische Entlüftung/Ventilator <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gefliest, gemalt, tlw. Dachschräge <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper, Oberkopfstrahler <u>Ausstattung:</u> Badewanne mit Duscharmatur, Waschtisch, Stand-WC mit Unterputzspülkaste, Waschmaschinenanschluss, Lichtstrom

Ausstattung / Erhaltung Kellergeschoß	
Vorraum	<u>Türen:</u> Metalltür in Metallzarge <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt, Holzspannplatten; <i>Mauerschaden ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom <u>Stiege:</u> Betonstiege mit Fliesenbelag und einseitigem Metallgeländer und Metallhandlauf; <i>bei den letzten 4 Stufen besteht Kopfstoßgefahr (zu niedrig – tlw. > 1,20 m Höhe)</i>
Kellerraum	<u>Türen:</u> Holzglastür in Holzzarge, Metalltür in Metallzarge (nach draußen) <u>Fenster:</u> - <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände/Decke:</u> gemalt; <i>Rohrleitungen ober Putz</i> <u>Heizung:</u> Heizkessel, Vorlauf Heizung (Marke Hoval) <u>Ausstattung:</u> Sicherungskasten (neu), Lichtstrom
Kellerraum	<u>Türen:</u> Holzglastür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Metallfenster mit Drahtgitterglas <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände/Decke:</u> gemalt, Holz; <i>Rohrleitungen ober Putz</i> <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Sicherungskasten (neu), Sickerschacht, Lichtstrom; <i>Sickerschacht war voll, das Wasser wurde hereingedrückt</i>
Kellerraum/Gym	<u>Türen:</u> offen <u>Fenster:</u> Metallfenster mit Drahtgitterglas <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände:</u> gemalt; <i>Mauerschaden ersichtlich</i> <u>Decke:</u> gemalt <u>Heizung:</u> Heizkörper <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom
Kellerraum/ Waschküche	<u>Türen:</u> Holzglastür in Holzzarge <u>Fenster:</u> Metallfenster mit Drahtgitterglas <u>Böden:</u> Fliesen <u>Wände/Decke:</u> gemalt; <i>Rohrleitungen ober Putz</i> <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Gasanschluss, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Wasserenthärter, Wasseranschluss für den Garten, Starkstromanschluss, Lichtstrom; <i>Gasanschluss abgemeldet</i>
ehem. Heizraum	<u>Türen:</u> Metalltür in Metallzarge <u>Fenster:</u> Metallfenster mit Drahtgitterglas <u>Böden:</u> Beton mit Anstrich <u>Wände:</u> gemalt; <i>Rohrleitungen ober Putz, verschmutzt</i> <u>Decke:</u> gemalt; <i>Rohrleitungen ober Putz, hängen von der Decke</i> <u>Heizung:</u> - <u>Ausstattung:</u> Lichtstrom

Zusammenfassung – Ausstattung/Zustand

Das ggst. Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht insgesamt nicht mehr ganz den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen und ist abgewohnt und tlw. verschmutzt. Die Böden und die Elektrik wurden jedoch erneuert. Wie bereits erwähnt, wurde das Dachgeschoß konsenslos ausgebaut, der Stiegenaufgang entspricht nicht den Vorschriften → und ist der Dachbodenausbau ohne massive bauliche Maßnahmen nicht bewilligbar. Im Keller hängen die Leitungen tlw. von den Decken und sind Mauerschäden ersichtlich. Im ganzen Haus, vor allem in der Garage, im Keller sowie im Kabinett im Erdgeschoß liegt viel Gerümpel/Baumaterial/Hausrat herum. Die Außenanlagen sind tlw. noch nicht fertiggestellt.

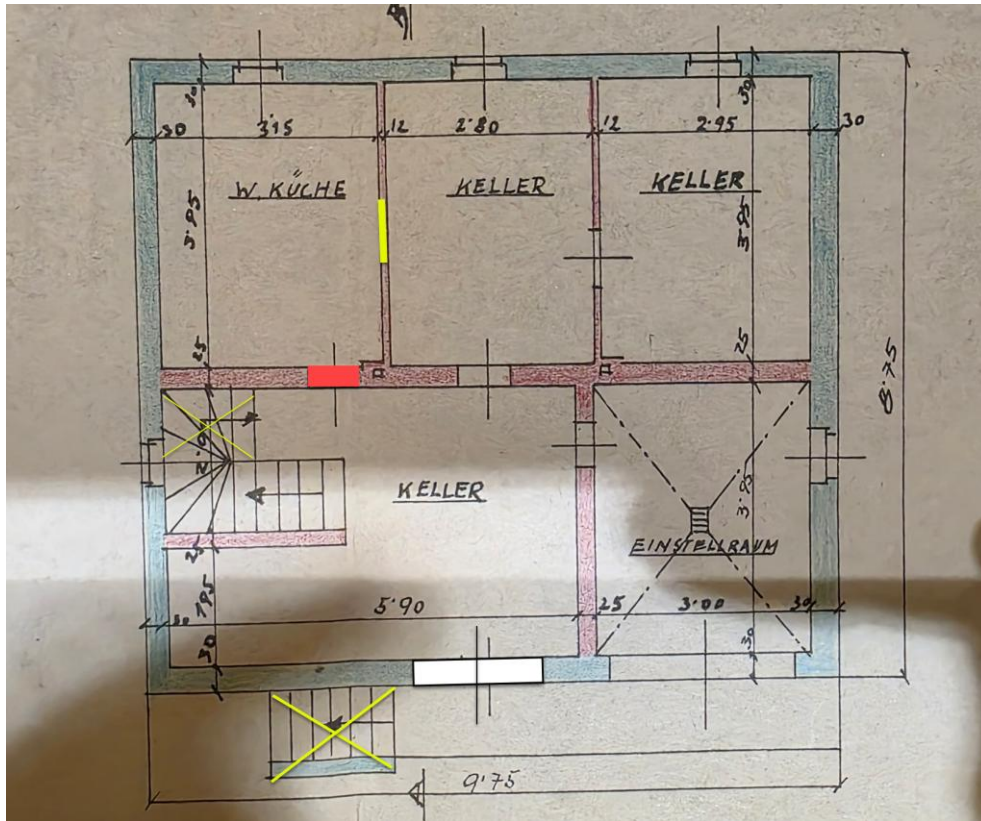
2.5.2. Größe und Konfiguration

Das ggst. Einfamilienhaus weist gem. Einreichplan eine Nutzfläche von insgesamt rd. 158 m² (exkl. Garage) bzw. rd. 179 m² (inkl. Garage mit rd. 21,49 m²) auf. Diese teilt sich mit rd. 88,68 m² (Wohnnutzfläche) auf das Erdgeschoß und mit rd. 69,24 m² auf das Kellergeschoß auf⁶. *Der konsenslos ausgebaute Dachboden verfügt über eine Fläche von insgesamt rd. 82 m² (diese wird jedoch, wie bereits unter Pkt. 1.2.1. ausgeführt, im Rahmen der ggst. Bewertung nicht weiter berücksichtigt).* Die Flächen teilen sich wie folgt auf die einzelnen Geschoße und Bereiche auf:

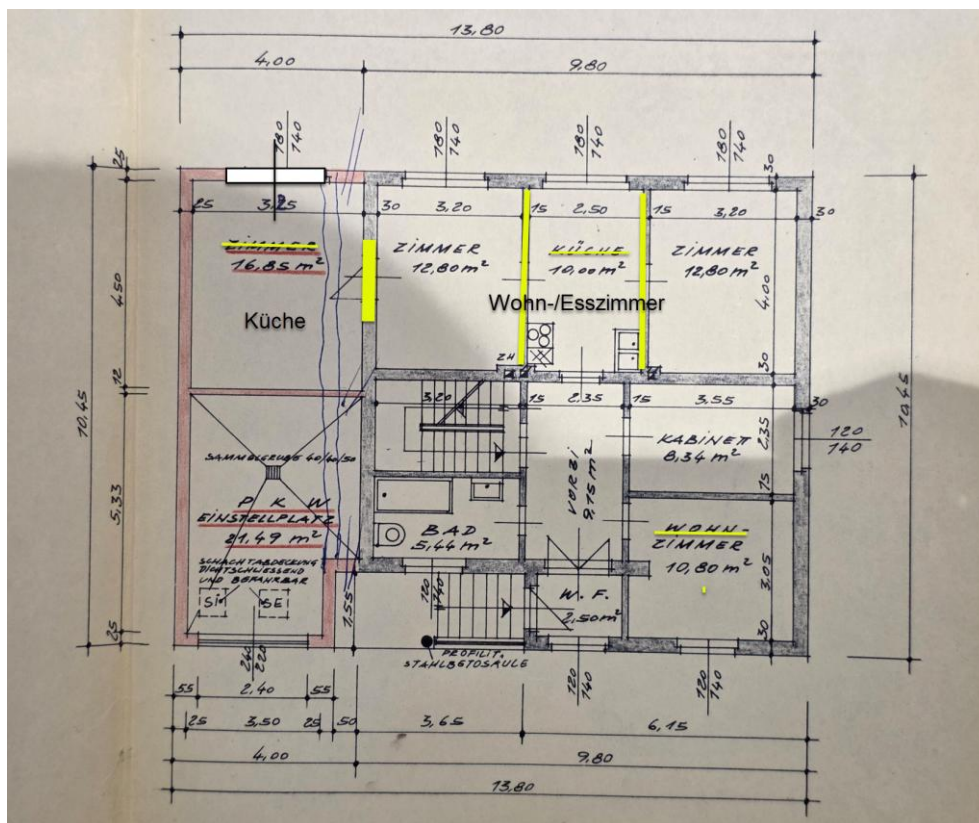
Geschoß	Raum	Nutzfläche
Kellergeschoß	Keller	22,24 m ²
	Waschküche	12,44 m ²
	Keller	11,06 m ²
	Keller	11,65 m ²
	ehem. Einstellraum	11,85 m ²
Nutzfläche Kellergeschoß		69,24 m ²
Erdgeschoß	Windfang	2,50 m ²
	Vorzimmer	9,15 m ²
	Wohnzimmer	10,80 m ²
	Kabinett	8,34 m ²
	Zimmer (WohnEssZi)	12,80 m ²
	Küche (WohnEssZi)	10,00 m ²
	Zimmer (WohnEssZi)	12,80 m ²
	Zimmer (jetzt Küche)	16,85 m ²
	Bad	5,44 m ²
Wohnnutzfläche Erdgeschoß		88,68 m ²
Dachgeschoß (konsenslos)	Vorraum	1,40 m ²
	Durchgang	10,01 m ²
	Zimmer	17,76 m ²
	Zimmer	16,64 m ²
	Durchgang	8,02 m ²
	Schlafzimmer	16,60 m ²
	Bad	11,15 m ²
Fläche Dachgeschoß (konsenslos)		81,58 m ²
Nutzfläche (KG/EG) gesamt		157,92 m ²
Erdgeschoß	Garage	21,49 m ²

⁶ Keller um Stiegenpodest bereinigt

Die Konfiguration gestaltet sich wie folgt:



Grundriss Kellergeschoß (Einreichplan April 1960) –
mit farblichen Ergänzungen des gef. SV – der straßenseitige Kellerabgang wurde abweichend ausgeführt,
Handläufe/Absturzsicherungen fehlen, div. Fenster-/Türdurchbrüche wurden abgeändert



Grundriss Erdgeschoß (Einreichplan August 1968) –
mit farblichen/textlichen Ergänzungen des gef. SV

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um ein eigengenutztes/bestandfreies Einfamilienhaus. Bestandfreie Wohnhäuser sprechen sowohl Eigennutzer als auch Anleger an. Beim Erwerb von bestandsfreien Wohnhäusern werden von Eigennutzern aber in der Regel höhere Kaufpreise erzielt als von Anlegern. Unter dem Gesichtspunkt des „highest and best use“ ist daher bei der Bewertung der Eigennutzer in den Vordergrund zu stellen.

Da grundsätzlich aus Sicht eines potentiellen Käufers weniger Renditeüberlegungen, sondern die Nutzung zu Wohnzwecken im Vordergrund stehen und die Wiederbeschaffungskosten für das Grundstück und die Baulichkeiten für einen potentiellen Käufer von vorrangiger Bedeutung sind ist für die Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** in Anwendung zu bringen.

Beim **Sachwertverfahren** wird der Sachwert zum Zeitpunkt der Bewertung, ausgehend von den Wiederbeschaffungskosten gleichwertiger Gebäude samt Grund und Boden, ermittelt. Der **Verkehrswert** wird aus dem Sachwert ermittelt. Eventuelle Rechte und Lasten sowie eine eventuelle Marktanpassung sind zu berücksichtigen.

Der Bodenwert wird über das **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

3.2. Vergleichswertverfahren

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenüber gestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung											
	Note		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
		Beurteilung	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
			Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

3.3. Sachwertverfahren

Generelles

Generell setzt sich der Sachwert einer Liegenschaft aus dem Bodenwert, dem Bauwert der Gebäude und Außenanlagen sowie dem Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zusammen. Im Rahmen des Sachwertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

	Herstellungskosten (Neubaukosten)
-	Wertminderung wegen Baumängel und -schäden
-	Wertminderung wegen Alters
-	(gegebenenfalls) Zustandswertminderung (Heideck)
=	Bauwert der baulichen Anlagen
+/-	Besondere wertbeeinflussende Umstände (Baulichkeiten)
=	Wert des Gebäudes
+	Bodenwert/-anteil
=	Sachwert der Liegenschaft
+/-	Sonstige wertbeeinflussende Umstände
+/-	Rechte/Lasten
+/-	Marktanpassung
=	Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes

Neubauwert

Der Neubauwert wird aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt. Hierbei werden die, durch den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs publizierten, Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude zugrunde gelegt.

Als Grundlagen werden die für das jeweilige Bundesland publizierten Werte herangezogen. Allfällige, individuelle Gegebenheiten (Qualität der Ausstattung, Größe des Baukörpers, etc. werden entsprechend berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden

Sofern Baumängel oder Bauschäden festgestellt oder bekannt gemacht werden, sind entsprechende Sanierungskosten in Ansatz zu bringen. Werden Sanierungskosten bekannt gemacht oder liegen individuelle Offerte zur Beseitigung der Mängel vor, werden diese auf Plausibilität geprüft gegebenenfalls der Bewertung zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Errichtungsjahr (real/fiktiv)

Das Errichtungsjahr wird auf Basis vorhandener Unterlagen, Informationen und Auskünfte erhoben und ergibt sich in der Regel aus der Bau- oder Benützungsbewilligung.

Werden Verbesserungen oder Modernisierungen am Bauwerk vorgenommen und präsentiert sich das Bauwerk in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand, kann bewertungsmethodisch eine Verlängerung der Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden. Hierzu wird gegebenenfalls ein fiktives Errichtungsjahr ermittelt.

Nutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab. In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-80 Jahre
einfache Bauausführung	50-60 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-70 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-60 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-70 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	40-60 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen,	20-30 Jahre
Holzgebäude in einfacher Bauweise	
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	40-60 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

Die Alterswertminderung gibt die Wertminderung wieder, die durch das Altern sowie durch Abnutzung der Bausubstanz entsteht und wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Für die Ermittlung stehen unterschiedliche Berechnungsmethoden zur Verfügung.

Lineare Wertminderung

Die lineare Wertminderung unterstellt einen gleichmäßigen, über die Gesamtnutzungsdauer verteilten Wertverlust.

Die Formel lautet:

$$\text{Wertminderung} = \frac{\text{Alter des Gebäudes}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

Progressive Wertminderung (Ross)

Die Alterswertminderung nach Ross unterstellt einen progressiven Verlauf der Wertminderung, wobei die Wertminderung am Anfang der Nutzungsdauer vergleichsweise gering ist und mit zunehmendem Alter stärker wird.

Die Formel lautet:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right)$$

W = Wertminderung

A = Alter des Gebäudes

GND = Gesamtnutzungsdauer

Zustandswertminderung nach Heideck

Die Zustandswertminderung nach Heideck gibt die, über die übliche Alterswertminderung hinausgehende Abnutzung der Substanz wieder. Hierbei werden die Baulichkeiten im Hinblick auf den Zustand benotet.

Zustandsnote	Bezeichnungen Heideck	Bezeichnungen jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur/-instandsetzungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN-1) \times \frac{\pi}{4} - \sin \left[\left((ZN-1) \times \frac{\pi}{4} \right) \right]}{\pi}$$

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Sofern wertmaßgebliche Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwertes, des Bauwertes, der Alterswertminderung, oder bei der Wertminderung wegen Baumängel und -schäden berücksichtigt wurden, sind diese als besondere wertbeeinflussende Umstände in Ansatz zu bringen.

Zu derartigen Umständen zählen beispielsweise:

- Verlorener Bauaufwand

Ein, der Bewertung methodisch zu unterstellende/präsumtive Käufer würde gegebenenfalls die Baulichkeiten, in Abweichung zu dem bewertungsrelevanten Bestand, nach seinen (geschmacklichen) Vorstellungen und nutzungstechnischen Anforderungen errichten. Insofern kann unter Umständen ein Teil der tatsächlich getätigten Investitionen marktseitig nicht in voller Höhe abgegolten werden und dadurch „verloren“ gehen. Dies trifft insbesondere auf individuell gestaltete und exklusiv ausgestattete Objekte zu.

- Unorganischer Aufbau (ungünstiger Grundriss)

Insbesondere durch Einbeziehung historischer Bausubstanz und/oder Erweiterung der Baulichkeiten in mehreren Ausbaustufen, aber auch durch mangelnde/fehlerhafte Planung können unter Umständen ungünstige, die Funktionalität beeinträchtigende oder nicht zeitgemäße Grundrisslösungen entstehen.

- Ungünstige Lageverhältnisse

Grundsätzlich wirkt sich die Lage auf den Bodenwert der Liegenschaft aus. Fallweise kann darüber hinaus eine Diskrepanz zwischen der Qualität der Lage und Art, Umfang sowie Qualität der Baulichkeiten entstehen (z.B. luxuriös ausgestattetes Objekt in der Nähe eines Industriegebietes).

- Denkmalschutz

Die Unterschutzstellung eines Gebäudes ist unter Umständen mit Einschränkungen der Nutzung und (insb.) der Umgestaltung verbunden. Gegebenenfalls kann eine Unterschutzstellung vom Markt, trotz allfälliger Einschränkungen als positiv beurteilt werden (z.B. bei Luxusimmobilien) und sich werterhöhen auswirken.

4. BEURTEILUNG & BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung

Kriterium	Beurteilung
Lage der Liegenschaft für Wohnzwecke	Die ggst. Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Velm (Marktgemeinde Himberg) im politischen Bezirk Bruck a.d. Leitha. Die ggst. Liegenschaft befindet sich rd. 5 km südlich von Himberg. Durchschnittliche Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und ansprechende Erreichbarkeit mittels Individualverkehrs. Keine überdurchschnittliche Lärmbelästigung durch Straßenverkehrslärm. Die Wohnlage der ggst. Liegenschaft ist insgesamt ansprechend.
Größe und Konfiguration der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft EZ 181 mit den Grundstücken 855/6 und 855/42 ist annähernd eben gelegen, annähernd rechteckig konfiguriert und verfügt gem. Grundbuch über eine Grundstücksfläche von insgesamt 689 m ² . Die Größe der Liegenschaft ist durchschnittlich. Die Konfiguration ist ansprechend.
Größe und Konfiguration des Gebäudes	Auf der ggst. Liegenschaft befindet sich ein Anfang der 60er Jahren errichtetes und Ende der 60er Jahre erweitertes Einfamiliensiedlungshaus. Das Wohnhaus ist unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoß und einen nachträglich (konsenslos) ausgebauten Dachboden ⁷ (<i>nicht berücksichtigt</i>). Das ggst. Wohnhaus verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt rd. 158 m ² , die sich mit rd. 89 m ² auf das EG und mit rd. 69 m ² auf das KG aufteilt. Zusätzlich gibt es eine Garage mit rd. 21,50 m ² . Die Wohnnutzfläche des Einfamilienhauses ist (unter Außerachtlassung der DG-Flächen) unterdurchschnittlich und die Konfiguration ist insgesamt max. durchschnittlich.
Ausstattung / Erhaltungszustand	Das ggst. Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht insgesamt nicht mehr ganz den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen und ist insgesamt etwas abgewohnt und tlw. verschmutzt. Die Böden und die Elektrik wurden jedoch erneuert. Wie bereits ausgeführt, wurde der Dachboden konsenslos ausgebaut und entspricht der Stiegenaufgang nicht den Vorschriften. Im Keller hängen die Leitungen tlw. von den Decken und sind Mauerschäden ersichtlich. Im ganzen Haus, vor allem in der Garage, im Keller sowie im Kabinett im Erdgeschoß liegt Gerümpel/Baumaterial/Hausrat herum. Die Ausstattung ist insgesamt durchschnittlich-ordentlich und befindet sich das Gebäude ebenfalls in einem durchschnittlichen-guten Erhaltungszustand. Die Außenanlagen befinden sich insgesamt auch in einem ordentlichen-guten Zustand, sind tlw. jedoch nicht ganz fertiggestellt.

⁷ Wann der Dachboden ausgebaut wurde, ist nicht bekannt.

4.2. Bodenwert

Vergleichswerte - Basisdaten

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft (unmittelbare/mittelbare Umgebung), Größe und Konfiguration, Bebaubarkeit, Verkehrerschließung, gegebene Aufschließung, etc. maßgebend. Im Zuge der Ermittlung des Bodenwertes wurden folgende Vergleichsobjekte herangezogen und die entsprechenden Korrekturen vorgenommen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten										Plausib. Prüf.
PLZ	Straße	EZ	Tagebuchzahl	Stichtag	FläWi	Bauweise	GSt. Fläche	Kaufpreis	Bodenwert	Ausreißer Prüfung I
2325	Kaplangasse	682	634/2021	12.02.2021	BW	BG, o, k, 7,5 m*	625 m²	153.125 €	245,- €/m²	nein
2325	Trattengasse	609	2310/2021	10.08.2021	BW	BG, o, k, 7,5 m*	827 m²	223.290 €	270,- €/m²	nein
2325	Getreidegasse	668	3338/2021	20.10.2021	BW	BG, o, k, 7,5 m*	773 m²	247.413 €	320,- €/m²	nein
2325	Anningerstraße	120	360/2022	21.01.2022	BW-2WE	33 %, o, k, 7,5 m*	632 m²	239.860 €	380,- €/m²	nein
2325	Trattengasse	609	2355/2022	08.07.2022	BW	BG, o, k, 7,5 m*	500 m²	125.000 €	250,- €/m²	nein
2325	Trattengasse	609	2355/2022	08.07.2022	BW	BG, o, k, 7,5 m*	500 m²	125.000 €	250,- €/m²	nein
2325	Kaplangasse	661	2460/2022	05.08.2022	BW	BG, o, k, 7,5 m*	732 m²	150.000 €	205,- €/m²	ja
2325	Am Spitz	712	915/2024	15.02.2023	BW-3WE	BG, o, k, 7,5 m*	528 m²	330.000 €	625,- €/m²	ja
2325	Am Spitz	600	756/2023	24.02.2023	BW-3WE	BG, o, k, 7,5 m*	524 m²	155.000 €	296,- €/m²	nein
2325	Gartengasse	531	1137/2023	28.04.2023	BW-3WE	BG, o, k, 7,5 m*	550 m²	340.000 €	618,- €/m²	ja
2325	Tannengasse	133	2322/2025	11.09.2025	BW-2WE	33 %, o, k, 7,5 m*	731 m²	200.000 €	274,- €/m²	nein
2325	Am Spitz	379	192/2026	19.01.2026	BW-3WE	BG, o, k, 7,5 m*	521 m²	130.000 €	250,- €/m²	nein
Durchschnitt									332,- €/m²	
Durchschnitt vor Ausreißerprüfung										332,- €/m²
Standardabweichung (σ)										136,- €/m²
Standardabweichung (σ) x 2										272,- €/m²
Konfidenzintervall										35%
II (max. 35 %)										-35%
										216,- €/m²

Anm. des gef. SV.: bei dem farblich (blau) markierten VO handelt es sich um ein bereits aufgeschlossenes Grundstück (Aufschließungsabgabe bereits bezahlt) und wurde dieses für die weitere Bewertung vorerst um die Aufschließung bereinigt.

Ausreißer-Prüfung I

Extrem abweichende Werte bleiben im Rahmen der Bewertung außer Ansatz und werden entsprechend ausgeschieden. Die marktübliche Schwankungsbreite ist mit rd. 35 % anzunehmen. Im ggst. Fall liegen drei statistische Ausreißer vor (rot markiert).

Vergleichsobjekte – Korrektur

Die Vergleichsobjekte sind, sofern Unterschiede gegeben sind, u.a. hinsichtlich des Stichtags, der Lage der Liegenschaft, der Größe, etc. zu korrigieren.

Vergleichsobjekte/Basisdaten						Korrekturen		Plausib. Prüf.		Resultat
PLZ	Straße	EZ	Stichtag	GSt. Fläche	Bodenwert	Korrektur	gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II	Vergleichswerte ohne Ausreißer
2325	Kaplangasse	682	12.02.2021	625 m²	245,- €/m²	0,50%		246,- €/m²	nein	246,- €/m²
2325	Trattengasse	609	10.08.2021	827 m²	270,- €/m²	3,50%		279,- €/m²	nein	279,- €/m²
2325	Getreidegasse	668	20.10.2021	773 m²	320,- €/m²	5,25%		337,- €/m²	nein	337,- €/m²
2325	Anningerstraße	120	21.01.2022	632 m²	380,- €/m²	-11,75%		335,- €/m²	nein	335,- €/m²
2325	Trattengasse	609	08.07.2022	500 m²	250,- €/m²	3,25%		258,- €/m²	nein	258,- €/m²
2325	Trattengasse	609	08.07.2022	500 m²	250,- €/m²	3,25%		258,- €/m²	nein	258,- €/m²
2325	Kaplangasse	661	05.08.2022	732 m²	205,- €/m²					
2325	Am Spitz	712	15.02.2023	528 m²	625,- €/m²					
2325	Am Spitz	600	24.02.2023	524 m²	296,- €/m²	-3,75%		285,- €/m²	nein	285,- €/m²
2325	Gartengasse	531	28.04.2023	550 m²	618,- €/m²					
2325	Tannengasse	133	11.09.2025	731 m²	274,- €/m²	-0,25%		273,- €/m²	nein	273,- €/m²
2325	Am Spitz	379	19.01.2026	521 m²	250,- €/m²	-3,75%		240,- €/m²	nein	240,- €/m²
Durchschnitt							332,- €/m²	279,- €/m²		279,- €/m²
Durchschnitt vor Ausreißerprüfung										279,- €/m²
Standardabweichung (σ)										33,- €/m²
Standardabweichung (σ) x 2										67,- €/m²
Konfidenzintervall										24%
(max. 0%)										-24%
										346,- €/m²
Durchschnitt nach Ausreißer										279,- €/m²

Ausreißer-Prüfung II

Nach Durchführung der Anpassungen liegt im ggst. Fall kein weiterer statistischer Ausreißer vor.

Mag. Georg Straffella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ergebnis

Der, um Lage, Größe und Konfiguration korrigierte Bodenwert (unaufgeschlossen) beträgt rd. € 279,- /m². Unter weiterer Berücksichtigung der Aufschließung, mit einem Einheitssatz von € 800,- ergibt sich bei einer Grundstücksfläche von insgesamt 689 m² ein **Bodenwert (aufgeschlossen) von insgesamt € 218.480,- bzw. von rd. € 317,-/m².**

Bodenwert				
EZ	Grundstücks Nr.	Gst. Fl.	Bodenwert	
181	855/6	591 m ²	279,- €/m ²	164 889 €
	855/42	98 m ²	279,- €/m ²	27 342 €
Gesamt		689 m ²	279,- €/m ²	192 231 €
Aufschließung	√ Gst. Fl.: 26,25	EHS 800	BKK 1,25	26 249 €
Bodenwert nach Aufschließung		689 m ²	317,- €/m ²	218 480 €

4.3. Sachwert**4.3.1. Herstellungswert**

Der Neubauwert inklusive USt. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Einfamilienhäuser dieser Art und Ausstattung ermittelt.

Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Orlainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbau wie erarbeitet hat → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in Der Sachverständige, Hefte 02/2019 & 03/2025, u a.

Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen:

Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbauförderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlgargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzgargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/1

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Die durchschnittlichen Herstellungskosten ermitteln sich durch Interpolation der vorgegebenen Werte gem. den Empfehlungen für die unterschiedlichen Ausstattungskategorien. Somit ergeben sich für den Stichtag für die einzelnen Geschoße bzw. Bereiche durchschnittliche Herstellungskosten (gerundet) wie folgt

Geschoß/Bereich	Nutzfläche	Herstellungswert
Erdgeschoß	88,68 m²	€ 3 300 /m² € 292 644
Kellergeschoß	69,24 m²	€ 1 650 /m² € 114 246
Garage	21,49 m²	€ 1 650 /m² € 35 459
Herstellungswert Gebäude	179,41 m²	€ 2 466 /m² € 442 349
Außenanlagen	Pauschal 10,00 % d. HSTW Gebäude	€ 44 235
Herstellungswert	179,41 m²	€ 2 712 /m² € 486 583

und ein gesamter Herstellungswert für die Baulichkeiten iHv. **€ 486.583,- (inkl. Außenanlagen; Einfriedung, Terrasse, Swimmingpool, etc.)**

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4.3.2. Baumängel und Bauschäden, Fertigstellung

Das ggst. Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen-ordentlichen Erhaltungszustand. Die Ausstattung (Technik/ Oberflächenmaterialien, etc.) entspricht insgesamt nicht mehr ganz den Vorstellungen/ Erwartungen an modernes Wohnen und ist das Haus tlw. abgewohnt und tlw. verschmutzt. Die Böden und die Elektrik wurden jedoch erneuert. Wie bereits erwähnt, wurde das Dachgeschoß konsenslos ausgebaut und entspricht der Stiegenaufgang nicht den Vorschriften. Die Sockelleisten fehlen. Im Keller hängen die Leitungen tlw. von den Decken und sind Mauerschäden ersichtlich. Im ganzen Haus, vor allem aber in der Garage, im Keller sowie speziell im Kabinett (EG) liegt viel Gerümpel/Baumaterial/Hausrat herum. Die Außenanlagen sind tlw. noch nicht fertiggestellt. Diese Umstände werden im ggst. Fall im Rahmen der Zustandswertminderung (Heideck) pauschal berücksichtigt und wird dafür kein gesonderter Kosten-/ Sanierungsaufwand ausgewiesen.

4.3.3. Nutzungsdauer & Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude in vergleichbarer Ausstattung und Bauweise (Massivbau) beträgt idR. rd. **80 Jahre**. Ausgehend vom Zeitpunkt der Errichtung, unter Berücksichtigung einer (laufenden) Instandhaltung und des Erhaltungszustandes kann im ggst. Fall für das Wohnhaus und die Außenanlagen (Schicksalsgemeinschaft) von einer weiteren gewichteten Restnutzungsdauer von **rd. 40 Jahren** ausgegangen werden.

4.3.4. Alterswertminderung

Im ggst. Fall wird die lineare Wertminderung in Ansatz gebracht.

4.3.5. Zustandswertminderung (HEIDECK)

Die Zustandswertminderung (ZWM) nach Heideck errechnet sich nach folgender Formel:

$$ZWM = \frac{(ZN - 1) * \frac{\pi}{4} - \sin \left[(ZN - 1) * \frac{\pi}{4} \right]}{\pi}$$

Die Zustandsnoten (ZN) werden wie folgt klassifiziert:

Zustandsnote	Bezeichnung HEIDECK	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auf Basis der vorangegangenen Ausführungen wird die Zustandsnote von **2,50** angesetzt.

4.3.6. Abschlag wg. besonderer wertbeeinflussender Umstände

Verlorener Bauaufwand

Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwands liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer das Gebäude nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und somit das Kaufobjekt den geschmacklichen, bautechnischen & größenmäßigen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Nach Ansicht des gef. SV ist daher ein Abschlag iHv. rd. 5,00 % der Gebäudeherstellungskosten in Ansatz zu bringen.

4.4. Rechte und Lasten

A2-Blatt

Keine Eintragungen im A2-Blatt vorhanden.

C-Blatt

```
***** C *****
3  a 2640/2022 Pfandurkunde 2022-08-05
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 544.800,--
    für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
4  a 2789/2022 Pfandurkunde 2022-09-21
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 66.000,--
    für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
5  a 206/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 511.847,74
    und Antragskosten EUR 3.688,79 für
    Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
    (2 E 219/26v)
```

C-LNR 3 und 4: Pfandrecht

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung gelwerter Rechte und Lasten. Die ggst. Pfandrechte sind daher nicht bewertungsrelevant.

C-LNR 5: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

Hierbei handelt es sich um die Ersichtlichmachung der Einleitung der Zwangsversteigerung. Diese Eintragung steht im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und ist im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

4.4.1. Außerbücherliche Rechte/Lasten

Hinsichtlich offener (dinglicher) Abgaben/Rückstände wurde seitens der Marktgemeinde am 30.04.2026 per Mail wie folgt mitgeteilt:

„Mit 30.04.2026 bestehen liegenschaftsbezogene Forderungen in Höhe von € 520,17 bei der Marktgemeinde Himberg (siehe Kontoauszug im Anhang). Trotz Mahnungen wurden diese immer noch nicht bezahlt. Sollten die offenen Forderungen nicht zeitnah beglichen werden, so müssen wir diese an unseren Rechtsanwalt zur Exekution freigeben.“

4.5. Marktsituation, Anpassung an den Markt, Plausibilitätsprüfung

Angebot/Nachfrage

Himberg ist auf der Nachfrageseite im Vergleich zu anderen Ortschaften im Bezirk Bruck an der Leitha sehr beliebt. Nichtsdestotrotz hat sich der Immobilienmarkt in den letzten knapp drei Jahren von einem Verkäufermarkt zu einem Käufermarkt entwickelt. Auf den div. Internetplattformen werden derzeit entsprechend auch rd. 30 Häuser (im Vergleich zu früheren Jahren ist das relativ viel) in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen angeboten. Aktuell ist aufgrund der Marktsituation ein deutlicher Angebotsüberhang gegeben.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung werden unter Anderem nachfolgende vergleichbare Objekte in Himberg und in den umliegenden Ortschaften angeboten (*anzumerken ist, dass es sich bei den Vergleichsobjekten um Angebotspreise und nicht um aktuelle Verkaufspreise handelt*):

Lage/Nähe	NFI	WNFI	GSt FI	Anmerkungen	(Angebots-)Preis/ Verkehrswert Gesamt
2325 Velm	k.A.	144,00 m ²	733,00 m ²	EFH, sanierungsbed., 3 Zimmer, Terrasse, Carport	€ 380 000,00
2325 Himberg	209,81 m ²	179,81 m ²	501,00 m ²	EFH, Altbau, saniert, 6 Zimmer, Garage, Terrasse	€ 780 000,00
2325 Velm	280,00 m ²	150,00 m ²	1 206,00 m ²	EFH, Bj. 1972, renovierungsbed., 4 Zimmer, Garage, Terrasse	€ 589 000,00
2322 Zwölfaxing	125,00 m ²	85,00 m ²	800,00 m ²	EFH, Bj. 1964, guter Zustand, 3 Zimmer, Garage	€ 420 000,00
2326 Maria Lanzendorf	300,00 m ²	200,00 m ²	407,00 m ²	EFH, guter Zustand, 9 Zimmer, Garage, Terrasse	€ 569 000,00
2452 Wasenbruck	118,40 m ²	61,40 m ²	772,00 m ²	EFH, Bj. 1960, sanierungsbed., 3 Zimmer, Garage	€ 220 000,00
2320 Rannersdorf	250,00 m ²	92,00 m ²	594,00 m ²	EFH, Bj. 1958, sanierungsbed., 3 Zimmer, Garage	€ 520 000,00
2345 Wienerherberg	380,00 m ²	130,00 m ²	1 845,00 m ²	EFH, Bj. 1981, tlw. saniert, 4 Zimmer, Terrasse	€ 549 000,00

Kauftransaktionen in der Umgebung

In der Umgebung der ggst. Liegenschaft bzw. in Himberg konnten seit 2023 bis aktuell u.a. folgende Kauftransaktionen (Einfamilienhäuser) recherchiert werden:

Vergleichsobjekte/Basisdaten								
GB	EZ	Adresse	TZ	Stichtag	Nutzfläche	Baufläche	GST-Fläche	Kaufpreis (exkl. Zubehör)
05222	618	Stadelgasse 3	1676/2023	16.06.2023	k.A.	313,00 m ²	917,00 m ²	670 000 €
05222	682	Kaplangasse 7a	2762/2023	18.10.2023	k.A.	k.A.	625,00 m ²	565 000 €
05207	1710	Hinterer Ortsstraße 71	3175/2023	06.11.2023	k.A.	271,00 m ²	417,00 m ²	410 000 €
05207	818	Laurentiusgasse 13	1180/2024	12.04.2024	k.A.	218,00 m ²	689,00 m ²	250 000 €
05207	665	Am alten Markt 6	372/2025	20.12.2024	k.A.	122,00 m ²	433,00 m ²	300 000 €
05207	719	Josef Kainzgasse 13	245/2025	31.01.2025	k.A.	137,00 m ²	740,00 m ²	382 000 €
05207	662	Franz Sailergasse 14	839/2025	21.03.2025	k.A.	k.A.	471,00 m ²	295 000 €
05222	139	Anningerstraße 32	1112/2025	25.04.2025	k.A.	181,00 m ²	661,00 m ²	390 000 €
05207	1375	Augasse 7	1205/2025	28.04.2025	k.A.	145,00 m ²	696,00 m ²	530 000 €
05207	113	Gutenhoferstraße 6	1512/2025	15.05.2025	k.A.	305,00 m ²	966,00 m ²	575 000 €
05222	264	Fliedergasse 13	1573/2025	12.06.2025	k.A.	149,00 m ²	557,00 m ²	415 000 €
05207	956	Dammgasse 26	2073/2025	08.07.2025	k.A.	255,00 m ²	678,00 m ²	440 000 €
05207	882	Franz-Reindlgasse 11	2186/2025	18.07.2025	k.A.	163,00 m ²	680,00 m ²	370 000 €
05207	1564	Neurissgasse 15	461/2026	12.01.2026	k.A.	100,00 m ²	600,00 m ²	485 000 €
05207	797	Achauerstraße 5	546/2026	21.01.2026	k.A.	141,00 m ²	607,00 m ²	355 000 €
05207	1122	Anton Stidlasse 3	621/2026	25.02.2026	k.A.	124,00 m ²	720,00 m ²	500 000 €
05207	793	Laurentiusgasse 11	759/2026	25.02.2026	k.A.	80,00 m ²	535,00 m ²	290 000 €

Fehlender Konsens/fehlende Fertigstellungsanzeige

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wie bereits ausgeführt, wurden im Kellergeschoß Mauerdurchbrüche hinzugefügt bzw. wieder verschlossen-und wurde auch der straßenseitige Kellerabgang abgeändert.. Im EG wurde die ehem. Küche mit zwei Zimmern zusammengelegt, der Durchbruch zur jetzigen Küche verbreitert. Die Gartentür in der Küche ist nicht eingereicht, ebenso wenig finden sich Unterlagen zur gartenseitigen Terrasse. Raumwidmungen/Nutzungen wurden geändert. Für den Dachgeschoßausbau liegen im Bauakt keine Unterlagen (Baubewilligung, Einreichpläne, etc.) auf und ist dieser nach Ansicht des gef. SV ohne massive bauliche Maßnahmen nicht (nachträglich) bewilligbar. Für das damit verbundene Restrisiko bzw. die Rechtsunsicherheiten sowie das Risiko eines eventuellen Rückbaus des nicht bewilligungsfähigen Dachbodenausbaus, ist ein Marktanpassungsabschlag pauschal iHv. rd. 10,00 % zu berücksichtigen.

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Nach weiteren Senkungen wurde der Leitzins im April 2025 auf 2,40 % und zuletzt per Juni 2025 auf 2,15% gesenkt. Zuletzt wurde der Leitzinssatz per Juni 2026 wieder auf 2,40 % angehoben.

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Marktanpassung

Ein weiterer Marktanpassungsabschlag ist nach Ansicht des gef. SV nicht vorzunehmen.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert der Liegenschaft

Sachwertverfahren				
Erdgeschoß	NfI:	88,68 m²	3 300 €/m²	292 644 €
Kellergeschoß	NfI:	69,24 m²	1 650 €/m²	114 246 €
Garage	NfI:	21,49 m²	1 650 €/m²	35 459 €
Herstellungswert Gebäude	NfI:	179,41 m²	2 466 €/m²	442 349 €
Außenanlagen	Pauschal 10,00 % d. HSTW Gebäude			44 235 €
Herstellungswert	NfI:	179,41 m²	2 712 €/m²	486 583 €
= ungekürzter Herstellungswert				486 583 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				486 583 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 40 J.	-	243 292 €
= Zwischenwert				243 291 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,50	0,0809	-	19 687 €
= Gebäudesachwert				223 604 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände		-5,00%	-	22 117 €
=Bauwert				201 487 €
+ Bodenwert	689 m²	317 €/m²		218 480 €
= Sachwert				419 967 €
+/- Rechte und Lasten				
= Zwischenwert				419 967 €
+/- Marktanpassung (Risikoabschlag Dachgeschoßrückbau)		-10,00%	-	41 997 €
= Verkehrswert der Liegenschaft				377 970 €
= Verkehrswert der Liegenschaft - gerundet				378 000 €

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft GB 05222 Velm, EZ 181, GST 855/6 und 855/42, an der Adresse 2325 Velm, Rosengasse 10, beträgt zum Stichtag

rd. € 378.000,-

5.2. Verkehrswert der Liegenschaft – mit dinglichen Lasten

Sachwertverfahren				
Erdgeschoß	NfI:	88,68 m²	3 300 €/m²	292 644 €
Kellergeschoß	NfI:	69,24 m²	1 650 €/m²	114 246 €
Garage	NfI:	21,49 m²	1 650 €/m²	35 459 €
Herstellungswert Gebäude	NfI:	179,41 m²	2 466 €/m²	442 349 €
Außenanlagen	Pauschal 10,00 % d. HSTW Gebäude			44 235 €
Herstellungswert	NfI:	179,41 m²	2 712 €/m²	486 583 €
= ungekürzter Herstellungswert				486 583 €
- Baumängel und -schäden				- €
= gekürzter Herstellungswert				486 583 €
- Alterswertminderung	Linear	RestND 40 J.	-	243 292 €
= Zwischenwert				243 291 €
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,50	0,0809	-	19 687 €
= Gebäudesachwert				223 604 €
- Abschläge wegen bes. wertbeeinflussender Umstände			-5,00% -	22 117 €
= Bauwert				201 487 €
+ Bodenwert		689 m²	317 €/m²	218 480 €
= Sachwert				419 967 €
+/- Rechte und Lasten (offene Forderungen Marktgemeinde Himberg)			-	520 €
= Zwischenwert				419 446 €
+/- Marktanpassung (Risikoabschlag Dachgeschoßrückbau)			-10,00% -	41 945 €
= Verkehrswert (belastet)				377 502 €
= Verkehrswert (belastet) - gerundet				378 000 €

Aufgrund der nicht ausgewiesenen Nachkommastellen kann es vereinzelt zu Rundungsdifferenzen kommen.

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft GB 05222 Velm, EZ 181, GST 855/6 und 855/42, an der Adresse 2325 Velm, Rosengasse 10, beträgt zum Stichtag **mit dinglichen Lasten**

rd. € 378.000,-

Wien, am 25.08.2026

Mag. Georg Strafella
Immobiliensachverständiger,
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05222 Velm
BEZIRKSGERICHT Schwechat

EINLAGEZAHL 181

Letzte TZ 206/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
855/6	Gärten(10)	591	
855/42	Bauf.(10)	98	Rosengasse 10
GESAMTFLÄCHE		689	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Anika Tündi Trpak

GEB: 1994-11-28 ADR: Tannhäuser-Ring 37a, Himberg 2325

a 2640/2022 Einantwortungsbeschluss 2021-12-03, Kaufvertrag 2022-08-11
Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Thomas Trpak

GEB: 1985-07-08 ADR: Tannhäuser-Ring 37a, Himberg 2325

a 2640/2022 Einantwortungsbeschluss 2021-12-03, Kaufvertrag 2022-08-11
Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 2640/2022 Pfandurkunde 2022-08-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 544.800,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

4 a 2789/2022 Pfandurkunde 2022-09-21

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 66.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

5 a 206/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 511.847,74
und Antragskosten EUR 3.688,79 für
Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
(2 E 219/26v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

25.03.2026 00:27:02

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.2. offene Gemeindeabgaben/Rückstände

 Marktgemeinde Himberg Hauptstraße 38, 2325 Himberg UID: ATU45140404		Homepage: www.himberg.gv.at E-Mail: office@himberg.gv.at Telefon: 02235/80213 Fax: 02235/80213-10									
Kontoblatt Kunde											
Person: 1544, Trpak Anika Tündi, Rosengasse 10, 2325 Velm Objekt: 3, Rosengasse 10, 2325 Velm			Jahr: 2026								
Abgabensummen											
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	34,61	69,22	69,22					103,83	103,83	
5	Kanalbenutzungsgebühr	137,78	275,56	250,50	25,06				413,34	375,75	37,59
200	Mahngbuehr		3,00	3,00					3,00	3,00	
Summe		172,39	347,78	322,72	25,06				520,17	482,58	37,59
Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 3											
Erstellt am 30.04.2026 07:03:45 von Gabriel Costa											
Seite 1 von 1											

6.3. Einheitswert (Auszug)

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

Kopie vom 12.05.2026

24. Oktober 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 38

Einheitswertaktenzeichen

14 015-2-0080/2

Trpak Anika Tündi und Miteigentümer
z.H. Trpak Anika Tündi
Rosengasse 10
2325 Himberg

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 5222 Velm
Lageadresse: Roseng 10
„ Gst. Nr. 855/6, 855/42 EZ 181 KG Velm“

GB 05222 Velm, EZ 181

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
05222 Velm	855/6	591
05222 Velm	855/42	98

Kopie vom 12.05.2026

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

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

Trpak Anika Tündi, geb. 28. November 1994 1)
Anteil: 1/2 in Höhe von 10.101,52 Euro

Trpak Thomas, geb. 08. Juli 1985 1)
Anteil: 1/2 in Höhe von 10.101,53 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 24. Oktober 2023 zu EWAZ 14 015-2-0080/2) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

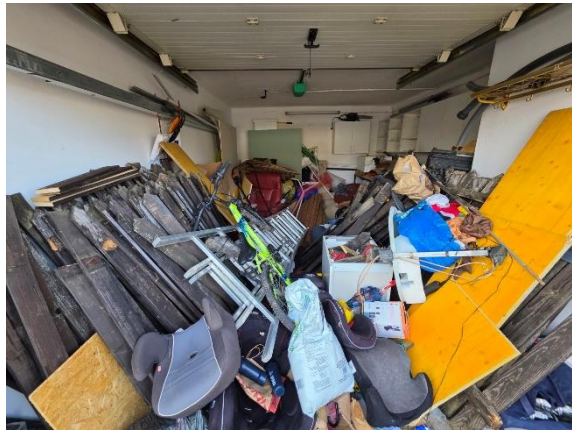
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

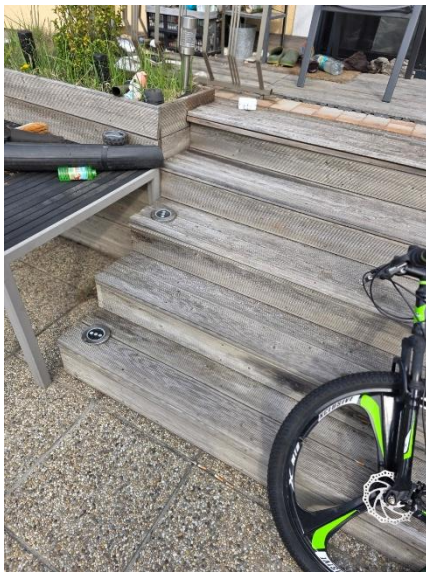
Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

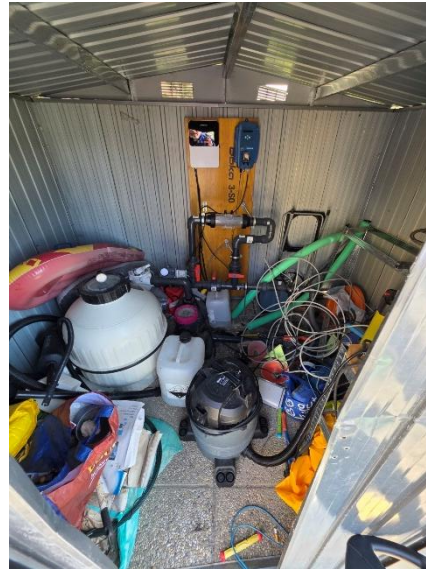
6.4. Fotos (auszugsweise)

Außenansichten und Garage

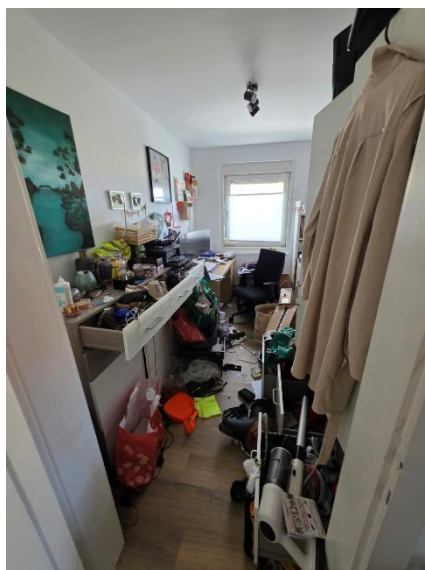
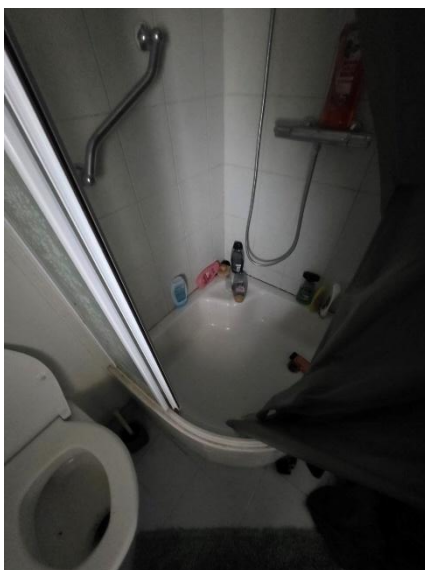
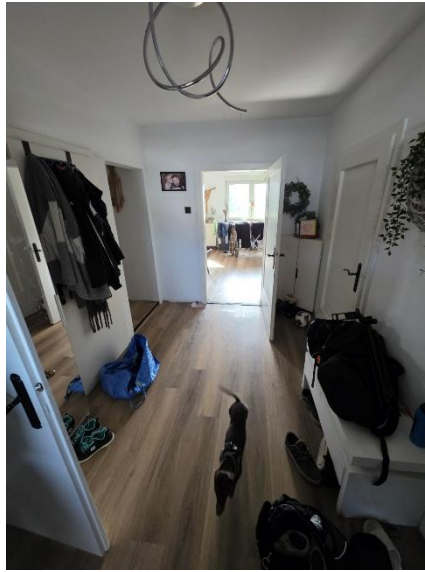
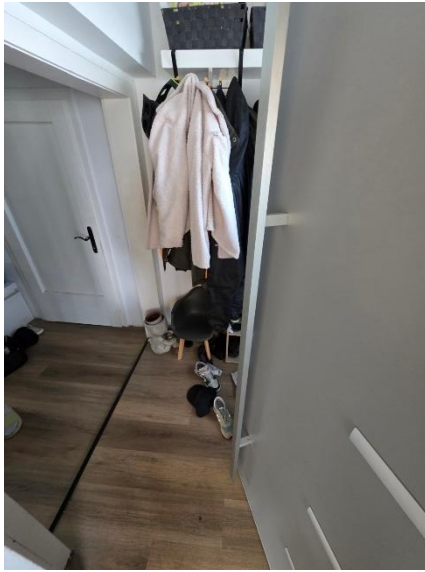


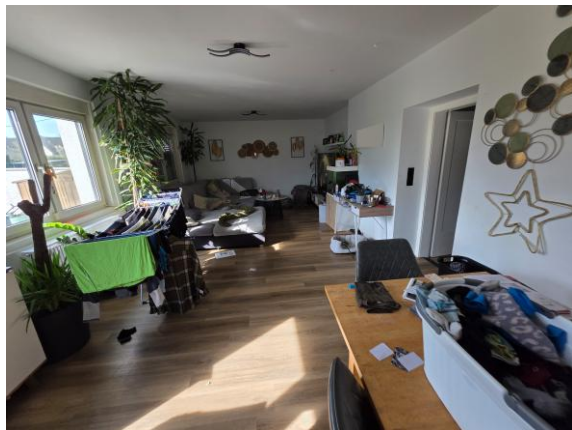




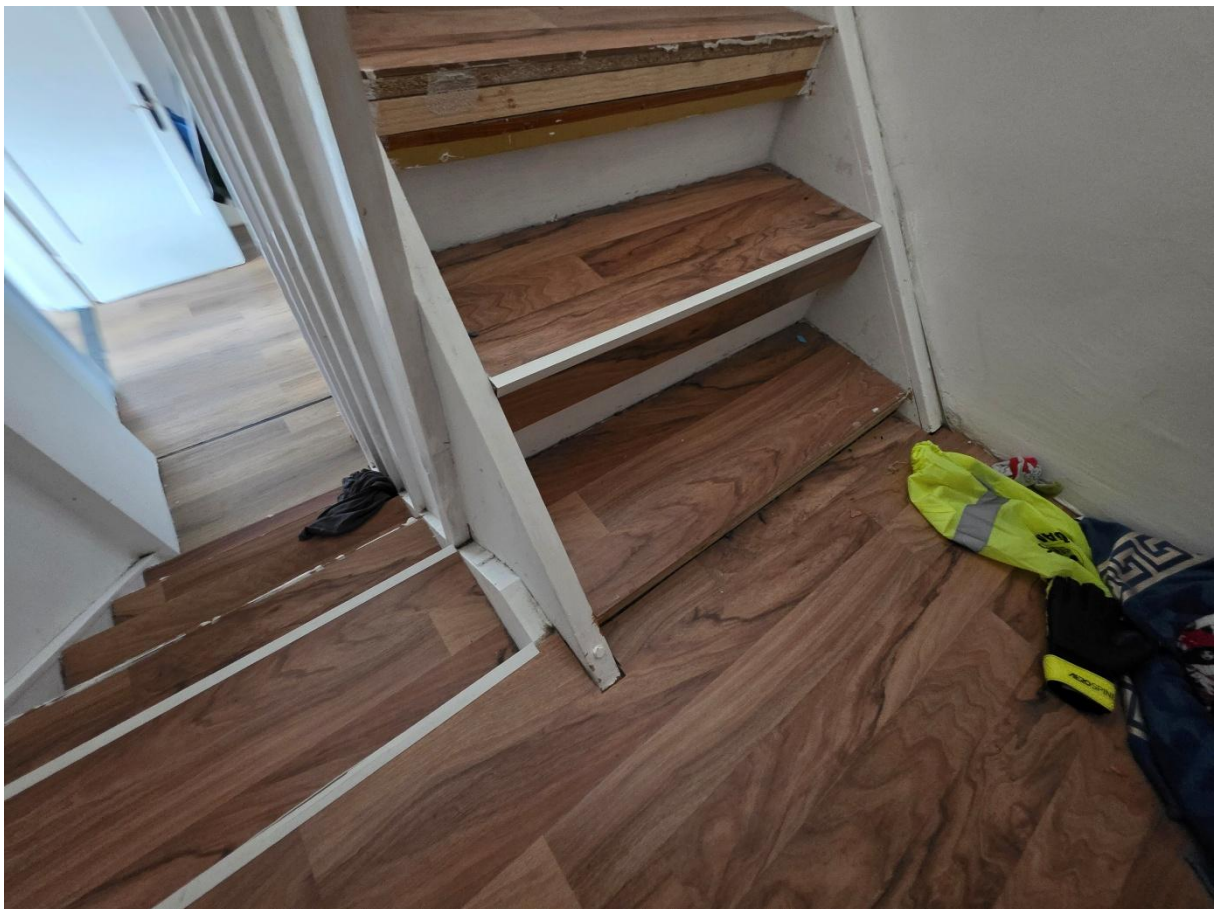
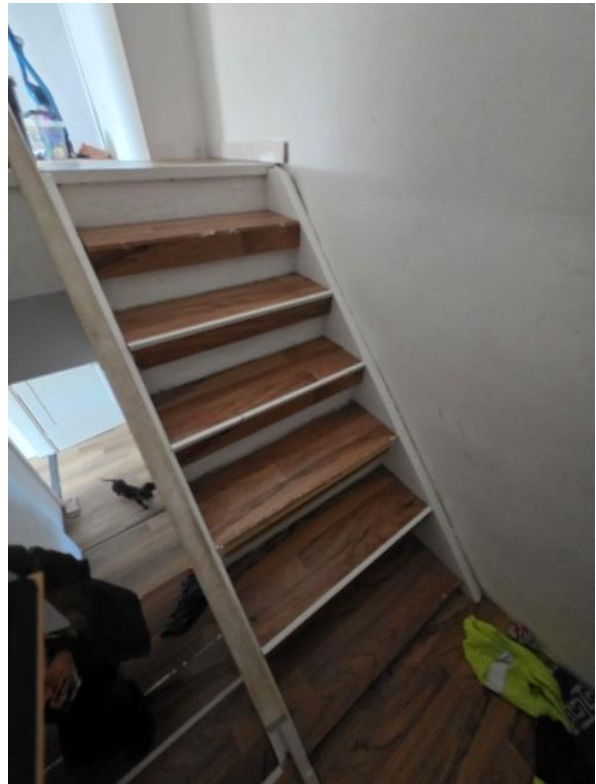
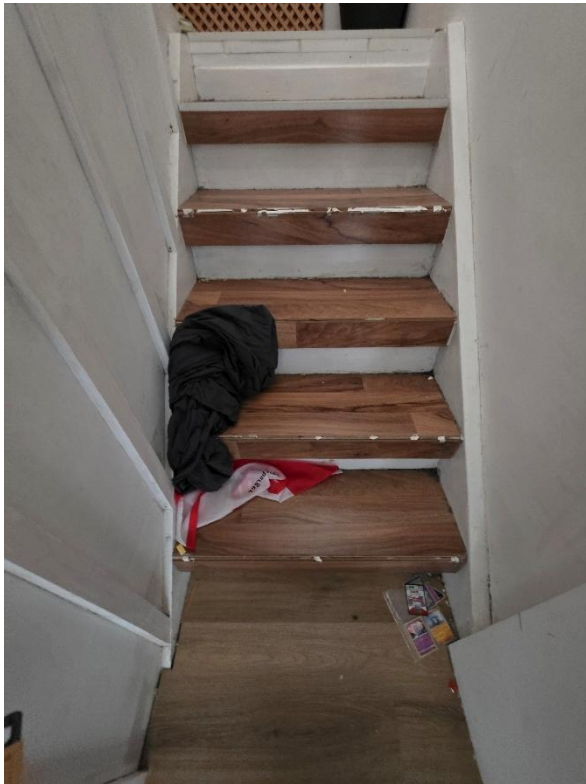


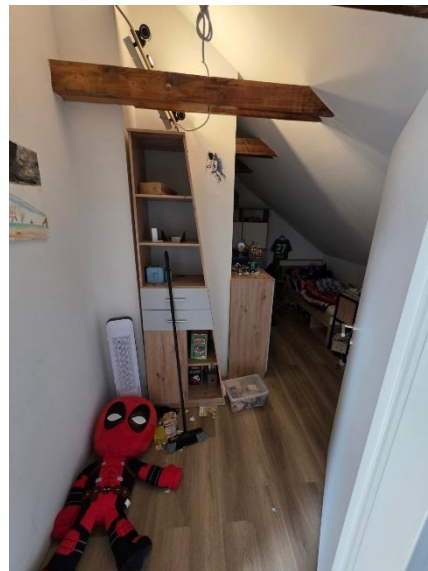
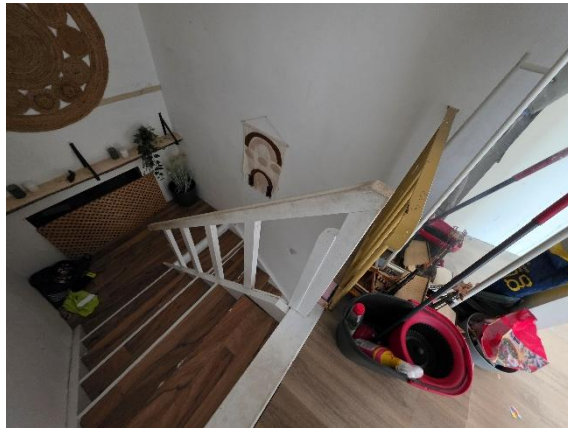
Innenansichten Erdgeschoß

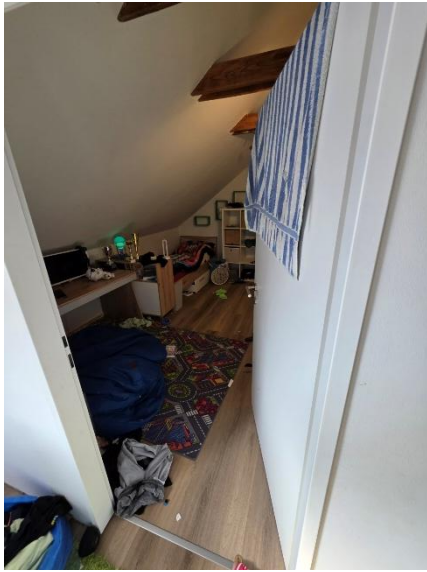




Innenansichten Dachgeschoß (konsenslos)

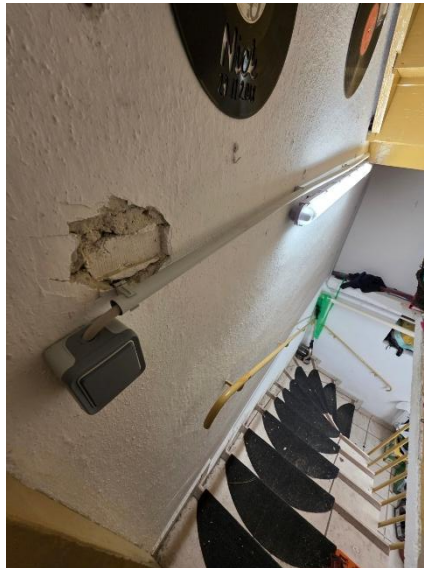


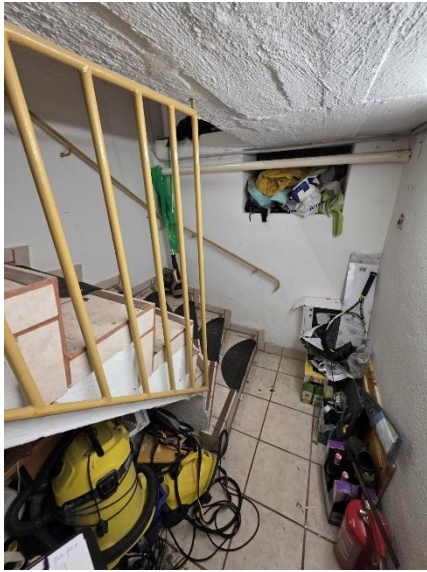


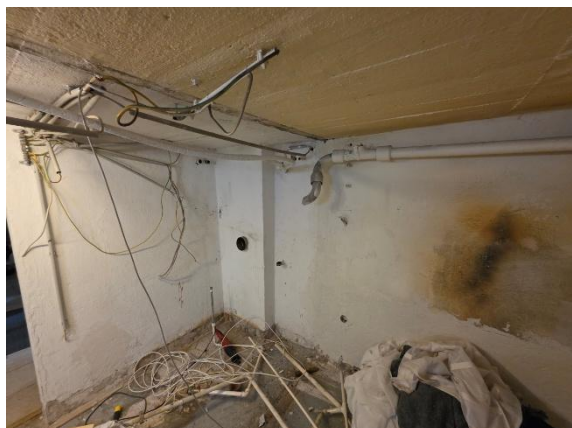
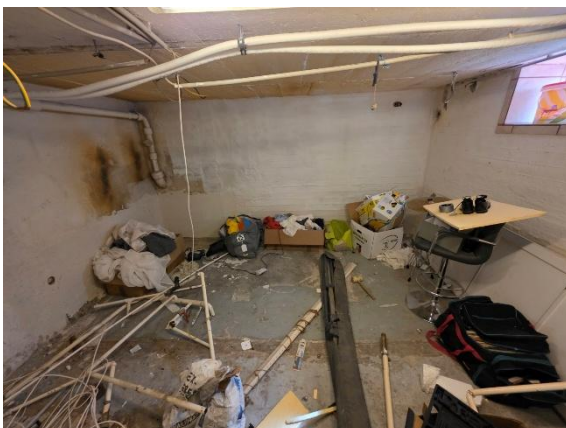
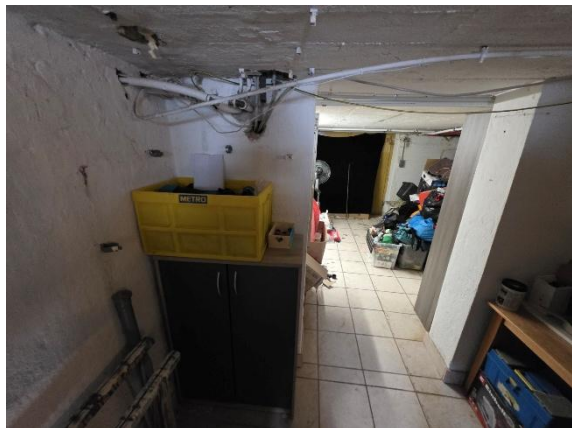
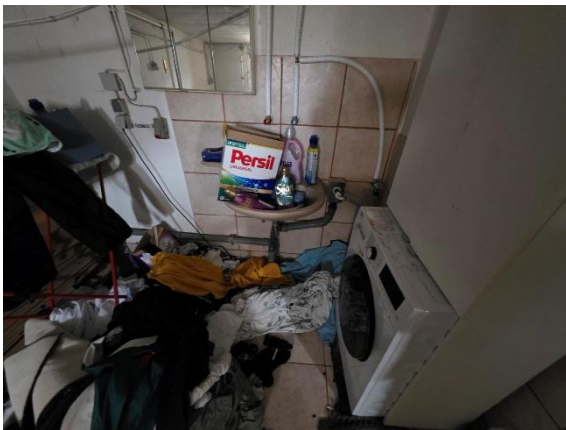




Innenansichten Kellergeschoß







6.5. Bescheide (auszugsweise)

Baubewilligung Errichtung eines Einfamiliensiedlungshauses (Neubau), 28.04.1960

Gemeinde Vel'm
 Pol. Bezirk Wien-Umgebung
 Bundesland Niederösterreich
 A.-Z.: 47/60 (Baubew.)

Vel'm, am 28. April 19 60

6.-/150.-

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 14. April 1960 und auf Grund des Ergebnisses der am 21. April 1960 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird Ihnen hiemit gemäß §§ 24, 25 der Bauordnung für Niederösterreich die

Baubewilligung

zur Errichtung eines Einfamiliensiedlungshauses (Neubau)

auf Parz. Nr.: 855/6, G. B. E. Z.: dz. 16, Kat.-Gem. Vel'm
~~neue EZ wird erteilt~~ neue EZ wird erteilt
 (mit 52 187) / 16
 unter der Voraussetzung erteilt *),
 daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich genauestens eingehalten werden.

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom --- genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft --- hat mit Erlaß vom ---, Zl.: ---, zugestimmt.*)

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	<u>inkl. Niederschrift</u>	S	<u>12.-</u>
2. Verwaltungsabgabe		S	<u>150.-</u>
3. Kommissionsgebühren		S	<u>40.-</u>
4. Sachverständigengebühren		S	<u>40.-</u>
Zusammen			S <u>242.-</u>

welcher Betrag innerhalb von 14 Tagen bar bei der Gemeindekasse ~~oder~~ einzuzahlen ist.

Begründung:
siehe Niederschrift!

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen!

Bitte wenden!

Bestell-Nr. 153-0/31 Bescheid über Baubewilligung.
 Gemeindenverlag Hans Fellerer, Wien VI/60 Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung Einfamiliensiedlungshaus, 10.04.1962

Vel m Vel m

Gemeinde: Wien-Umgebung am 10. April 1962 19__

Pol. Bezirk: Wien-Umgebung

Bundesland: Niederösterreich Herrn und Frau

A.Z.: 53/62 Ben.Bew. (prov.) An Herbert u. Wilhelmine Hofer *)

in Vel m Nr. 109

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 22. März 1962 um Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 28.4.1960 19__, Zl.: 47/60 d. Gem. Vel m bewilligte Bauvorhaben wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 24. März 1962 abgehaltenen Lokalaugenscheines gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die provisorische

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

~~erteilt**~~
~~nicht erteilt**~~

nur unter der Voraussetzung erteilt**),

daß die in der Verhandlungsschrift über den Lokalaugenschein festgestellten Mängel bis zum 30. August 1962 beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. In diesem Falle wird von einem nochmaligen Lokalaugenschein Abstand genommen**)

Die Verhandlungsschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Das Bauobjekt steht auf dem Grundstück Nr. 855/6 EZ 181
Kat.-Gde. Vel m, Siedlung _____ Straße/Gasse _____
Konskr.-Nr. 109 und erhält die Hausnummer 109

Die Verfahrenskosten betragen:

	Hs.Nr. Tafel Vel m 109	17,50
1. Stempelgebühren	bereits beigebracht	8
2. Verwaltungsabgabe	Gem. LOBl. 399/59	8 100.-
3. Kommissionsgebühren (§§ 76, 77 AVG. 1950) u. GRatsbeschl.		8 40.-
4. Sachverständigengebühren	~~80.-~~ + 8.- Ersätze	8 68.-
	somit zusammen	8 245,50

Dieser Betrag ist binnen 14 Tagen, vom Tag der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, bar oder mittels Erlagscheines beim Gemeindeamt einzuzahlen.

Begründung
(Ist nur bei Nichterteilung erforderlich)
siehe Niederschrift vom 24.3.1962
Gleichzeitig wird die Konskriptions- und Hausnummer 109 erteilt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim h. o. G. Berufung eingebracht werden.

Beilagen: 1 Verhandlungsschrift (Abschrift)
1 Erlagschein***) Hs.Nr. Tafel _____

Der Bürgermeister: John Straß

*) Der Bescheid ergeht außer an Bauwerber und Katasteramt nur an diejenigen Personen, die laut Verhandlungsschrift eine Verständigung verlangten.
**) Nichtzutreffendes ist unbedingt zu streichen.

Bestell-Nr. 153-0/51 Bescheid über Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.
Gemeindeverlag Hans Fellerer, Wien VI, Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

Mag. Georg Straßella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Baubewilligung Errichtung einer Ölfeuerungs-Zentralheizungsanlage, 31.10.1966

~~Stad-~~ Gemeinde VELM
~~Markt~~ Polit. Bezirk Wien-Umgebung Velm, am 31.10. 1966
 Bundesland Niederösterreich
 A.-Z.: 138/66 Baubew.

Beschaid

Über Ihr Ansuchen vom 24.10. 1966 und auf Grund des Ergebnisses der
 am 28.10.1966 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird
 Ihnen hiemit gemäß §§ 24,25 der Bauordnung für Niederösterreich

Baubewilligung

zur Errichtung einer Ölfeuerungs-Zentralheizungsanlage im Einfamilienhaus

auf Parz. Nr.: 855/6, G. B. E. Z.: 181, Kat.-Gem. VELM, Velm 109

~~nicht erteilt 1)~~ ~~XXXX~~

unter der Voraussetzung erteilt 1),

daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich genauestens eingehalten werden.

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom --- genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft ---- hat mit Erlaß vom ---, Zl.: ---, zugestimmt. 1)

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	<u>bereits entrichtet</u>	S	<u>--</u>
2. Verwaltungsabgabe	<u>399/59 B/12</u>	S	<u>80.-</u>
3. Kommissionsgebühren	<u>HH. Beschl. 1966</u>	S	<u>40.-</u>
4. Sachverständigengebühren	<u>NÖGBamt I, Kostennote 2067</u>	S	<u>35.-</u>
Zusammen			S <u>155.-</u>

welcher Betrag innerhalb von 14 Tagen bar bei der Gemeindekasse oder mittels ~~Bankgutschrift~~ einzuzahlen ist.

Begründung:

siehe Niederschrift vom 28.10.1966

1) Nichtzutreffendes ist zu streichen!

Bitte wenden!

Bestell-Nr. 153-0/31 **Beschaid über Baubewilligung — Nachdruck verboten!**
 Gemeindenverlag Hans Fellerer, Wien VI, Mariahilferstr. 103, Post: 1072 Wien, Schließfach 86

Baubewilligung Zubau einer Garage und eines Wohnraumes, 26.08.1968

Stadt-
Markt VELM Gemeinde VELM am 26.8.1968 19
Polit. Bezirk Wien-Umgebung 2440
Bundesland Niederösterreich
A.-Z.: 173/68 Baubew.
69/68 Ben.Bew.

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 5.8.1968 und auf Grund des Ergebnisses der
am 24.8.1968 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird
Ihnen hiemit gemäß §§ 24, 25 der Bauordnung für NÖ. die

Baubewilligung

für den Zubau einer Garage und eines Wohnraumes

auf Parz. Nr.: 855/6, G. B. E. Z.: 181, Kat.-Gem. Velm
nicht erteilt

unter der Voraussetzung erteilt¹⁾,
daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen
Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte,
mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung
für Niederösterreich genauestens eingehalten werden.

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom
21. Aug. 1968 genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft + ---
hat mit Erlaß vom ---, Zl.: ---, zugestimmt¹⁾ nicht mehr erforderlich

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Baubaustrahlung) und
um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	<u>bereits beigebracht</u>	S	<u>----</u>
2. Verwaltungsabgabe		S	<u>150.-</u>
3. Kommissionsgebühren		S	<u>160.-</u>
4. Sachverständigengebühren		S	<u>200.-</u>
Zusammen S			<u>510.-</u>

welcher Betrag innerhalb von 14 Tagen bar bei der Gemeindekasse oder mittels
beiliegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:

entfällt.

Gleichzeitig wird für Öl-Zentralheizungsanlage (s. Niederschrift vom
10.8.1968) unter Zl. 69/68 die Benützungsbewilligung erteilt. Ver-
fahrenskosten oben inbegriffen.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Bitte wenden!

Bestell-Nr. 153-0/31 Bescheid über Baubewilligung.
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6. Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

Baubewilligung Errichtung einer Hauskanalanlage, 12.03.1973

X

MARKTGEMEINDE HIMBERG
Verw. Bez. Wien-Umgebung, N.Ö.

A.Z.:...153-71/1973..... Himberg, am ...12.3.1973.....

B E S C H E I D
=====

Auf Grund des Ansuchens der Fam. Herbert u. Wilhelmine Hofer...
wohnhaft in .2440. Himberg-Velm, .Roseng. 10. vom 28.2.1973.....
und auf Grund des Lokalaugenscheines vom .2.3.1973....., betreffend
die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Hauskana-
lisation mit Anschluß an die öffentlichen Kanalanlagen (Schmutz- und
Regenwasserkanal) der Marktgemeinde Himberg, Parzelle .855/6/42.....
E.Z. 181..... Kat. Gemeinde Velm, .Rosengasse 10.....
..... ergeht folgender

S P R U C H
=====

Als Ergebnis der am .2.3.1973..... stattgefundenen Bau-
verhandlung und auf Grund der vorgelegten Pläne und Baubeschreibungen
wird Ihnen gemäß § 92, Abs. 1/2 der n.ö. Bauordnung die Baubewilligung
für die Errichtung der Hauskanalisation mit Anschluß an die öffent-
lichen Kanalanlagen der Marktgemeinde Himberg unter der Voraussetzung
erteilt, daß die in der beiliegenden, beglaubigten Abschrift der
Verhandlungsniederschrift - die einen wesentlichen Bestandteil
dieses Bescheides bildet - enthaltenen Bedingungen, ferner der unter
einem rückgemittelte, mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan,
sowie die einschlägigen Bestimmungen der n.ö. Bauordnung, der ÖNORM
B 2501 und des N.Ö. Kanalgesetzes genauestens eingehalten werden.
Nach Fertigstellung der Kanalanlagen ist bei der Marktgemeinde
Himberg um deren Überprüfung und Abnahme anzusuchen.
An Verfahrenskosten sind zu bezahlen:

Stempelgebühren:.....S	15,--
Spesen:.....S	25,--
Kommissionsgebühren:.....S	30,--
Sachverständigengebühr: (wurde her. b. d. Verh. eingehoben)	
Zusammen:.....S	70,--

=====

Obiger Betrag ist innerhalb von 8 Tagen mittels des bei-
liegenden Überweisungsscheines einzuzahlen.

B E G R Ü N D U N G
=====

Dieser Bescheid stützt sich auf das Ergebnis des Lokalaugen-
scheines, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen der n.ö.
Bauordnung, des N.Ö. Kanalgesetzes und der ÖNORM B 2501. Nachdem das
Bauvorhaben den vorgenannten Bestimmungen und Vorschriften gemäß aus-
geführt werden soll und begründete Einwendungen nicht erhoben wurden,
konnte die Baubewilligung erteilt werden. Auf die Einhaltung der im
beiliegenden Verhandlungsprotokoll angeführten Bedingungen ist be-
sonders zu achten.

Benutzungsbewilligung Zubau, 17.12.1982

MARKTGEMEINDE HIMBERG
Verw.Bez. Wien-Umgebung, NÖ.

AZ: 153-138/1982.....

2325 Himberg, am 17. Dezember 1982
Hauptstraße 38

B E S C H E I D

Über Ansuchen der Frau Wilhemine Hofer.....
wohnhaft in 2325 Himberg-Velm, Rosengasse 10..... um die Erteilung
der Benutzungsbewilligung für das mit Bescheid vom 26.8.1968.....
....., Zahl: 173/68.....bewilligte Bauvorhaben eines
Zubaus.....
wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 16. Dezember 1982.....
abgehaltenen Lokalaugenscheines gemäß § 111 der NÖ. Bauordnung 1976,
LGBI. 8200-1, die

BEWOHNUNGS- und BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

erteilt

.....
.....
Die Verhandlungsniederschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei
und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.
Das Objekt steht auf der Parzelle ..855/6..... EZ. ..181.....
Katastralgemeinde ..Velm..... Konstr.Nr. und erhält
die Hausnummer

Die Verfahrenskosten betragen :

Barauslagen (gem. § 76 AVG.1950)	s	200.--
Verwaltungsabgabe (gem. LG.3800/2-1)	s	225.--
Kommissionsgebühren (gem. LG.3860/2-1)	s	360.--

Zusammen s 785.--

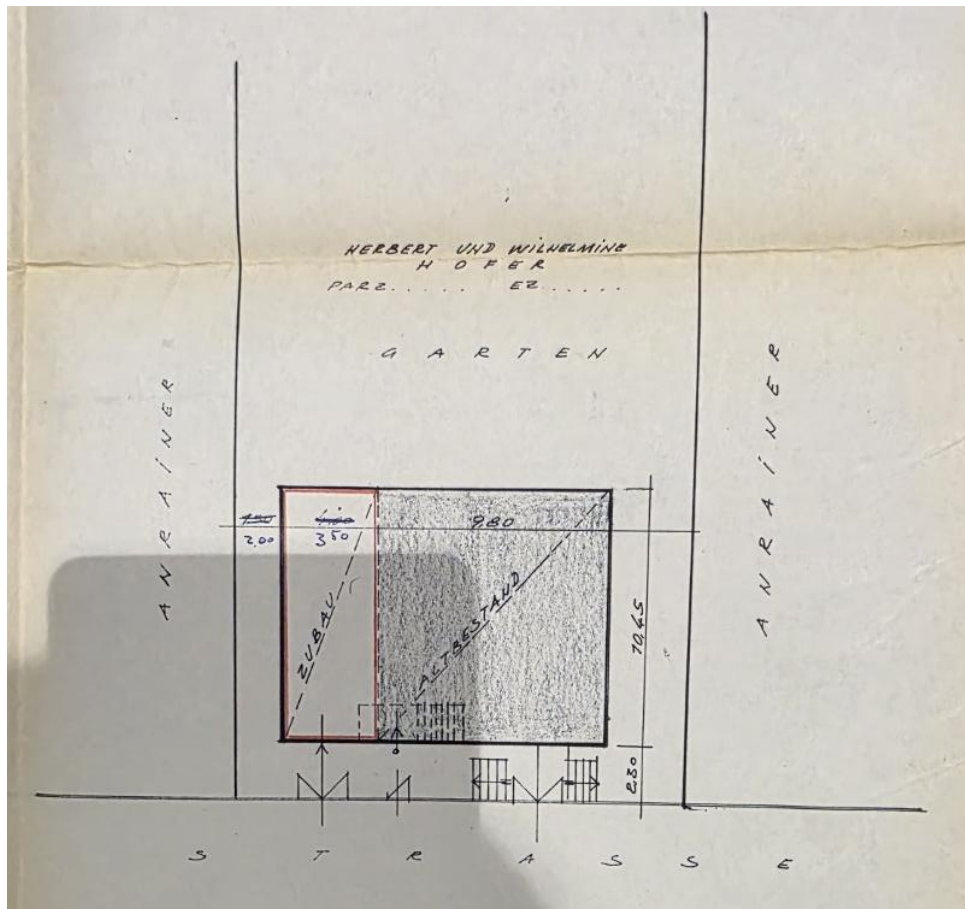
Dieser Betrag ist mittels des beiliegenden Überweisungsscheines
innerhalb einer Frist von 2 Wochen an die Marktgemeinde Himberg
einzuzahlen.

Verwaltungsabgabe
bez. am 1983-02-10

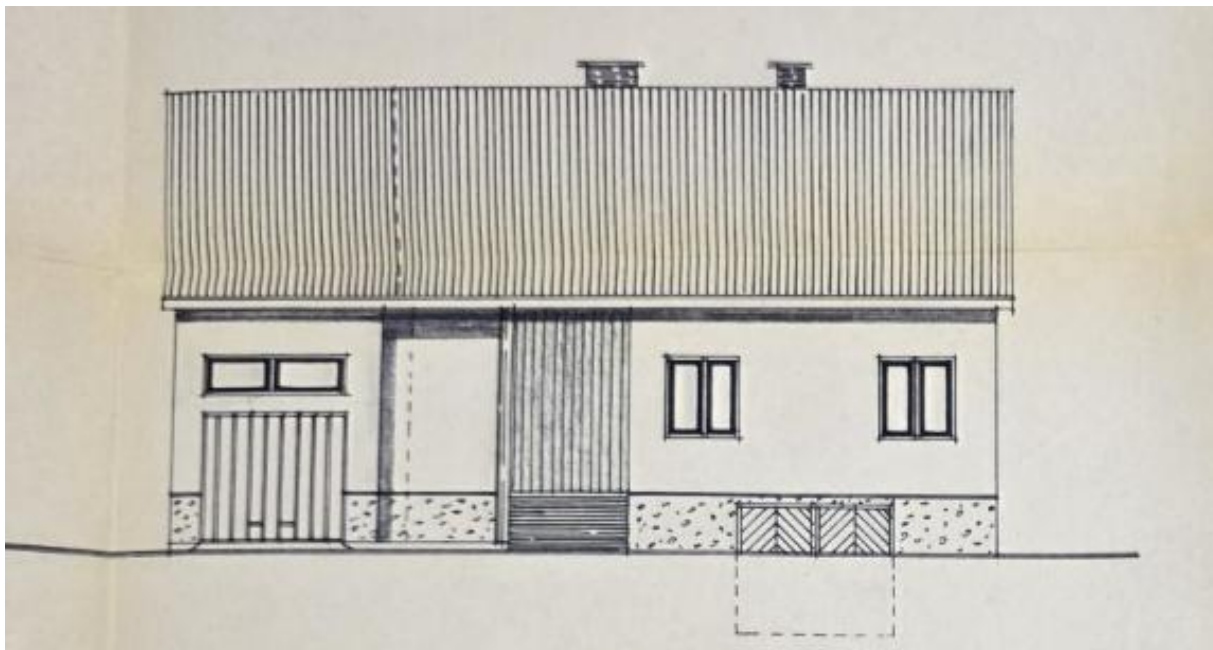
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

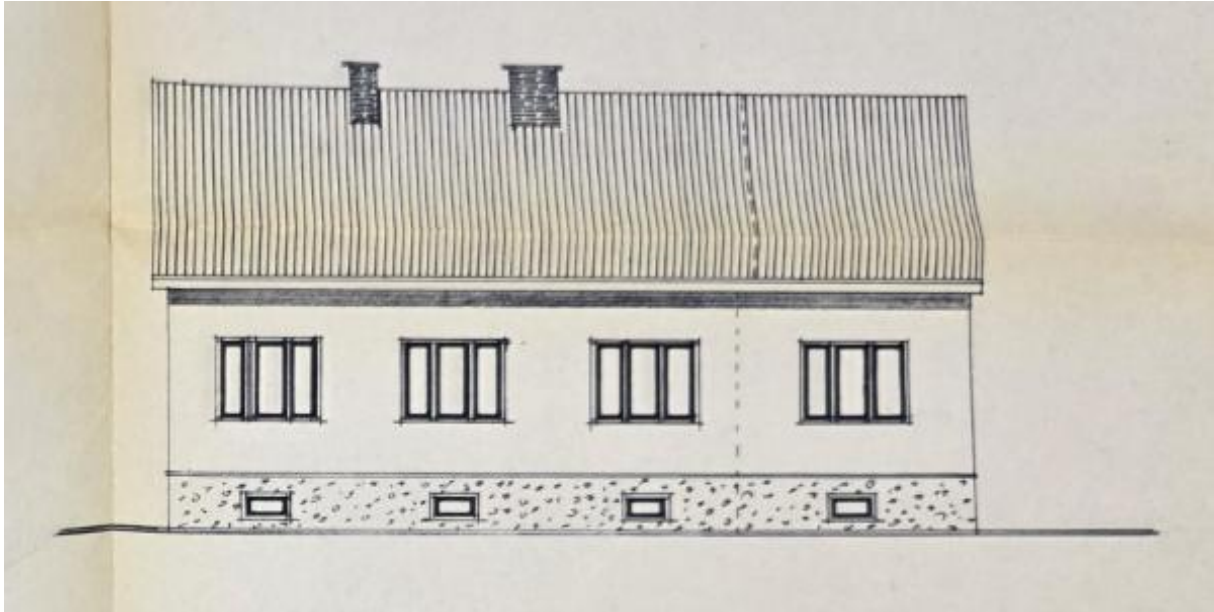
6.6. Pläne (auszugsweise)



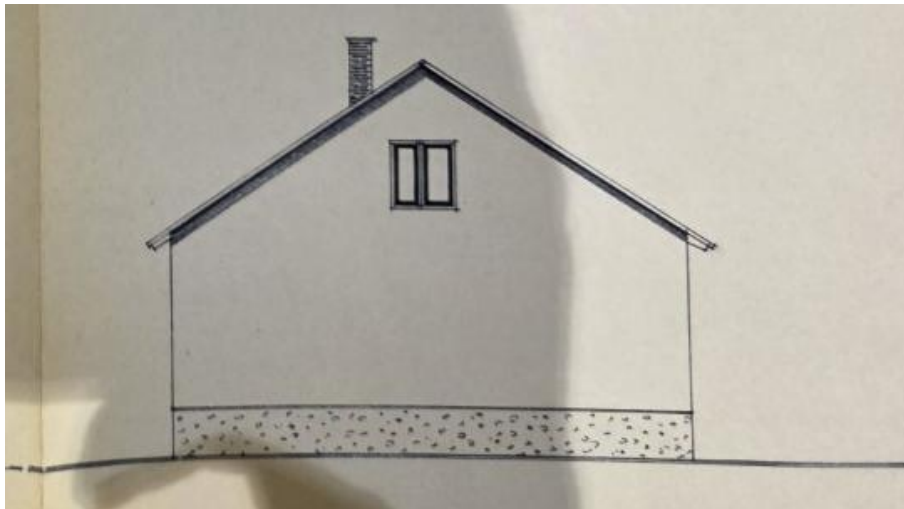
Lageplan (Einreichplan August 1968)



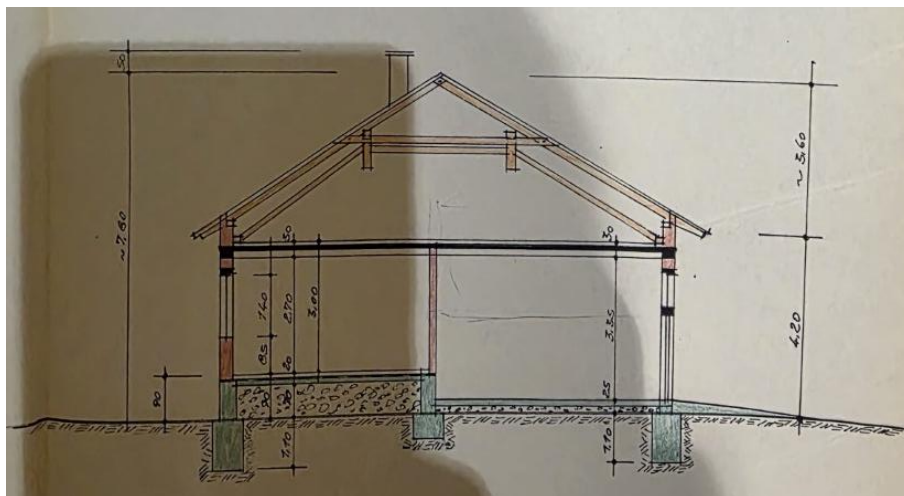
Straßenansicht (Einreichplan August 1968)



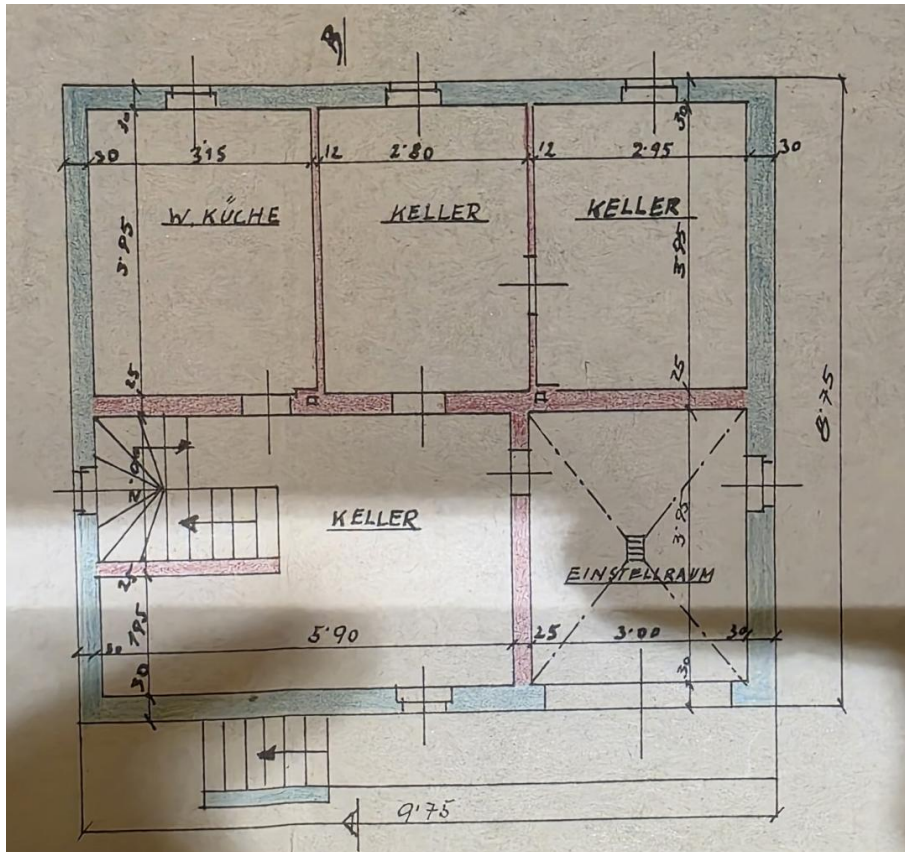
Gartenansicht (Einreichplan August 1968)



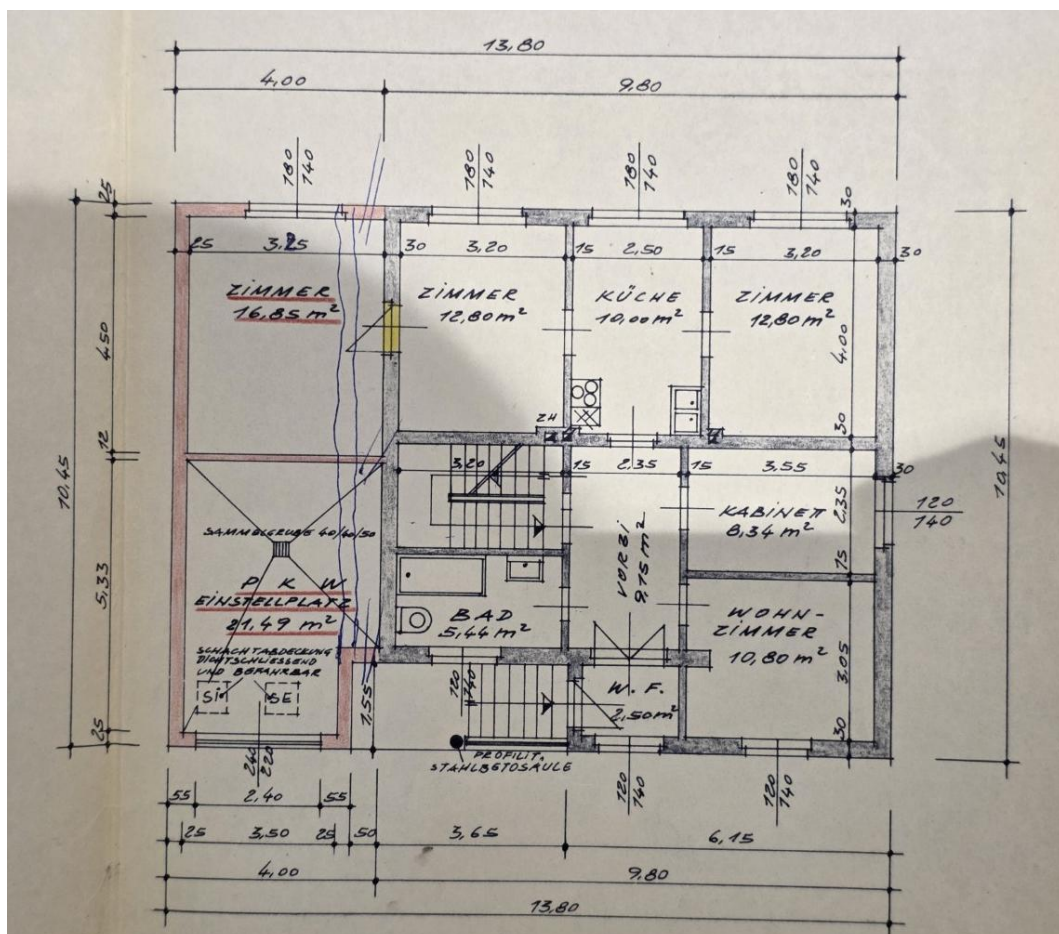
Nordostansicht (Einreichplan August 1968)



Schnitt A-B (Einreichplan August 1968)



Grundriss Kellergeschoß (Einreichplan April 1960)



Grundriss Erdgeschoß (Einreichplan August 1968)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger