SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 29.09.2026

Zeichen: 4804/26

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





*Sachverständigenbüro Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc. | Weyer 390, 2880 Kirchberg am Wechsel*
*UID-Nr.: ATU64648947 | +43 676 3646337| office@sv-menhofer.at | www.sv-menhofer.at*

| | |
|---|---|
| Auftraggeber | Bezirksgericht Eisenstadt<br>Wiener Straße 9, 7000 Eisenstadt<br>*Richterin: Mag Susanna Hitzel*<br>*Frau Mag. Susanna Hitzel* |
| Auftrag | Zu ermitteln ist der Verkehrswert der Liegenschaft wie unten angeführt für das eingeleitete Zwangsversteigerungsverfahren beim BG Eisenstadt, 5 E8/26s. |
| Grundbuchskörper | Bezirksgericht (BG): Eisenstadt<br>Katastralgemeinde (KG): Hornstein<br>Einlagezahl (EZ): 3923<br>Grundstücksnummer (Gst Nr.): 499<br>Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 3<br>Anteil: 1/1 |
| Zweck | Das Gutachten dient ausschließlich zur Vorlage im angeführten Verfahren beim Bezirksgericht Eisenstadt |
| Bewertungsgegenstand | Zweifamilienhaus<br>Siget 21, 7053 Hornstein |
| Bewertungsstichtag | 10.09.2026 |
| Befundaufnahme | 10.09.2026 |
| Verkehrswert | 168.000€<br>*Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.* |

# Inhaltsverzeichnis

**1 ALLGEMEINES 6**

1.1 BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN 6

1.2 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 9

*1.2.1 Haftung 9*

*1.2.2 Unabhängigkeit 9*

*1.2.3 Urheberrecht 9*

*1.2.4 Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung 9*

*1.2.5 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3) 11*

1.3 BEGRIFFSDEFINITIONEN 12

*1.3.1 LBG 12*

*1.3.2 Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert 12*

*1.3.3 Belastungs- und Veräußerungsverbot 12*

*1.3.4 Wirtschaftliche Einheit 13*

*1.3.5 Einheitswert 14*

*1.3.6 Herstellungskosten 14*

*1.3.7 Umsatzsteuer 14*

*1.3.8 Rechenmodus 15*

1.4 BEWERTUNGSVERFAHREN 15

**2 BEFUND 17**

2.1 ALLGEMEINES 17

*2.1.1 Ortsaugenschein 17*

*2.1.2 Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme 17*

2.2 ERHEBUNGEN 17

2.3 GRUNDBUCHSDATEN 18

*2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch 18*

*2.3.2 Aufschrift 18*

*2.3.3 A1 Blatt 19*

*2.3.4 Das A2 Blatt 20*

*2.3.5 Das B Blatt 20*

*2.3.6 Das C Blatt 21*

2.4 STANDORTANALYSE 23

*2.4.1 Makrostandort 23*

*2.4.2 Mikrostandort 25*

2.5 GRUNDSTÜCKSDATEN 27

*2.5.1 Allgemein 27*

*2.5.2 Digitale Katastermappe 27*

*2.5.3 Liegenschaftsmaße 28*

*2.5.4 Beschreibung der Liegenschaft 29*
*2.5.5 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 29*
2.6 Zusätzliche Grundstücksabfragen 31
*2.6.1 Altlastenkataster 31*
*2.6.2 Senderkataster 32*
*2.6.3 Lärmkataster 34*
*2.6.4 Sonstige Gefahren – HORA Pass 37*
*2.6.5 Detailabfrage Hochwasser 39*
2.7 Objektdaten 41
*2.7.1 Übersicht 41*
*2.7.2 Energieausweis 44*
*2.7.3 Bau- und Erhaltungszustand 44*
*2.7.4 Bestandsverhältnisse 45*
*2.7.5 Übersicht Behördendokumente 45*
*2.7.6 Flächenaufstellung 45*
*Planunterlagen 47*
2.8 Fotodokumentation 47
**3 GUTACHTEN 55**
3.1 Entsprechende Verfahrenswahl: 55
3.2 Sachwertverfahren 56
*3.2.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren 56*
*3.2.2 Ablaufschemata Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802 58*
3.3 Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert 60
*3.3.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren 60*
*3.3.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802 61*
*3.3.3 Ermittlung der Vergleichswerte 62*
3.4 Ermittlung des Bauwertes 66
*3.4.1 Kein Ansatz eines Bauwertes 66*
*3.4.2 Kein Abzug von Abbruchkosten 67*
*3.4.3 Einordnung des Kaufpreises aus dem Jahr 2023 68*
*3.4.4 Ergebnis 69*
3.5 Zeitwert des Zubehörs 69
**4 VERKEHRSWERT 70**
4.1 Was bedeutet der Verkehrswert im übertragenen Sinn? 70
4.2 Wann sind Anpassungen zum Verkehrswert notwendig? 70
4.3 Warum entspricht der Verkehrswert nicht zwingend dem späteren Kaufpreis? 70
4.4 Erklärungsabschnitt: Was kann ein Gutachten leisten – und was nicht? 71
4.5 Erläuterungen zu Marktanpassung 71

4.6 VERÄUßERUNG IM INSOLVENZ-/ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN 71
*4.6.1 Allgemein 71*
*4.6.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren 72*
4.7 VERKEHRSWERT 72
**5 BEILAGEN 74**
5.1 GRUNDBUCH 74
5.2 PDF DOKUMENTE 75

# 1 Allgemeines

## 1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

- Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.
- Flächenmaße sind in m² angegeben, wenn nicht anders angeführt.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.
- Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden für standardisierte Abfragen und unterstützende Tätigkeiten fallweise digitale Hilfsmittel, einschließlich KI-basierter Systeme, eingesetzt. Diese dienten ausschließlich der strukturierten Aufbereitung von Informationen sowie der Unterstützung bei Recherche- und Formulierungsarbeiten. Eine eigenständige Durchführung von Berechnungen, Bewertungen oder fachlichen Schlussfolgerungen durch diese Systeme erfolgte nicht. Sämtliche wertrelevanten Ansätze, Berechnungen und Beurteilungen wurden ausschließlich durch den Sachverständigen vorgenommen und verantwortet.
- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden. Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen bzw. Angaben anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen.
- Festgestellt wird ausschließlich der Wert der Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.
- Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern, Nachbarn und Behörden ergaben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf

ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und beurteilt werden. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen.
- Die Funktion der Gerätschaften sowie der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom etc.) wird vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme nicht überprüft, da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht. Es wird von einem ordnungsgemäßen Zustand der Geräte ausgegangen. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Andernfalls wird lediglich die Küchenausstattung unter dem Punkt Zubehör im Gutachten angeführt und bewertet.
- Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen sowie auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materiales). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien und Techniken (wie z.B. Beton mit hohem Aluminiumoxidzementgehalt, Asbest, Kalziumchlorid, etc.) verwendet wurden.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten unabhängig von deren Grundbucheintragung.

- Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den erhobenen bzw. übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen sind nicht Gegenstand des Auftrages.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß mit Zustandsnoten nach Heideck angesetzt (siehe dazu entsprechenden Punkt in der Bewertung).
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern sowie Eigentümern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Auf die ÖNORM B 1802 wird diesbezüglich verwiesen.
- Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.
- Sollten sich neue den Wert verändernde Erkenntnisse hinsichtlich Bewilligungen, Bescheiden, Auflagen, Verträgen und dergleichen ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. In diesem Fall behält sich der Sachverständige das Recht eine Änderung bzw. Anpassung seines Gutachtens vor.

## 1.2 Erklärung des Sachverständigen

### 1.2.1 Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachten- oder Wertindikationsstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie mit 400.000€ beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.
Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus dem unter Zugrundelegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

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

### 1.2.2 Unabhängigkeit

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

### 1.2.3 Urheberrecht

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

### 1.2.4 Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

Bei der Wertermittlung wird von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.
Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen sind nicht Gegenstand der Beauftragung und werden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des

Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten werden mittels prozentualer oder absoluter Abschläge berücksichtigt.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie allenfalls Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung und sonstigen Einrichtungen sind ebenso nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

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

*„Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 3.3)*

## 1.3 Begriffsdefinitionen

### 1.3.1 LBG

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

Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie beispielsweise im Enteignungsverfahren.
Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

### 1.3.2 Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert

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

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

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

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

### 1.3.3 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Liegt auf einer Liegenschaft oder einem ideellen Anteil ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB vor, handelt es sich um ein dinglich wirkendes höchstpersönliches Recht, das gegenüber jedermann beachtlich ist. Eine Veräußerung oder Belastung bedarf zwingend der Zustimmung des Berechtigten.
Nach § 2 Abs. 1 LBG ist der Verkehrswert jener Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften sowie der sonstigen Beschaffenheit und Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse erzielbar wäre. Das Belastungs- und Veräußerungsverbot stellt

jedoch kein objektbezogenes, marktrelevantes Merkmal dar, sondern ein subjektives Rechtsverhältnis zwischen bestimmten Personen.

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

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

### 1.3.4 Wirtschaftliche Einheit

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

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

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

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

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

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

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

### 1.3.5 Einheitswert

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer, sowie die Grunderwerbsteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen und durch Schenkungen.
Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Aus dem Einheitswert kann kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden.

### 1.3.6 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten oder Neubaukosten sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzuwenden, die seinerzeit für die Errichtung aufgewendet wurden, sondern die zum Bewertungsstichtag herrschenden Neuerrichtungskosten.
In den Herstellungskosten sind neben den Bauwerkskosten auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten beinhaltet.

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

### 1.3.7 Umsatzsteuer

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

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

*Hingegen sind Objekte, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zur Erzielung von Einkünften dienen, somit den Eigentümer zum Vorsteuerabzug berechtigen, netto zu bewerten.*

*(Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 190)*

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

### 1.3.8 Rechenmodus

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

## 1.4 Bewertungsverfahren

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

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

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

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse, wie Affektionswerte und Spekulationsgesichtspunkte, sind aus dem

Bewertungsverfahren auszuschließen. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

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

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

# 2 Befund

## 2.1 Allgemeines

### 2.1.1 Ortsaugenschein

Die Befundaufnahme wurde am 26.05.2026 (verschlossen) und 10.09.2026 von 09:00 bis 09:35 Uhr an der Liegenschaft Siget 21, 7053 Hornstein im Beisein von folgenden Personen durchgeführt:

1. Gerichtsvollzieher
2. Schlosser
3. Gerichtsvollzieherin

Die Befundaufnahme und die Befunderstellung wurden von Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc. durchgeführt.

### 2.1.2 Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme

Es bestehen keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten.

Es wurden keine besonderen Angaben während der Befundaufnahme erteilt.

## 2.2 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

1. Abfrage aktueller Grundbuchauszug
2. Erhebungen in diversen öffentlich zugänglichen Onlinekatstern
3. Erhebungen hinsichtlich Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes
4. Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters
5. Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreisen und Marktlage soweit möglich
6. Erhebungen in der Urkundensammlung zu Kaufpreistransaktionen via Online-Abfrage-Tool
7. Einsicht in den Bauakt bei der Gemeinde

## 2.3 Grundbuchsdaten

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

### 2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in dem Grundstücke und die damit verbundenen Rechte und Belastungen verbindlich dokumentiert sind. Es dient der Rechtssicherheit im Liegenschaftsverkehr, da Eigentumsverhältnisse sowie Belastungen (z. B. Pfandrechte oder Dienstbarkeiten) daraus eindeutig ersichtlich sind. Eintragungen im Grundbuch gelten grundsätzlich als richtig und vollständig, sodass sich Dritte darauf verlassen können.
Jede Grundbuchseinlage besteht aus Aufschrift, dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

### 2.3.2 Aufschrift

```
KATASTRALGEMEINDE 30007 Hornstein                          EINLAGEZAHL  3923
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

*******************************************************************************
Letzte TZ 740/2026
```

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbuchseinsicht etwas geändert hat.
Als vorläufige Plombe oder als Plombe wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern.

### 2.3.3 A1 Blatt

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

```
************************************ A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   499     G GST-Fläche        *      794
             Bauf.(10)                394
             Bauf.(20)                400  Siget 21
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
```

**G**

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

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

Das Grundstück Nr. 499 der KG Hornstein ist im Grenzkataster eingetragen. Die Grundstücksfläche ist daher rechtsverbindlich.

**BA(Nutzung)**

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

*

Befindet sich neben „BA(Nutzung)“ (= wofür wird diese Fläche genutzt! Nicht zu verwechseln mit der Flächenwidmung!) ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

**Fläche**

Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis „Änderung der Fläche in Vorbereitung“ angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

### 2.3.4 Das A2 Blatt

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

```
************************************ A2 ************************************
   1  a 2225/2023 Eröffnung der Einlage für Gst 499 aus EZ 2408
```

### 2.3.5 Das B Blatt

Das B-Blatt (Eigentumsblatt) gibt Auskunft darüber, wer Eigentümer der Liegenschaft ist. Die einzelnen Eigentumsanteile werden unter laufenden Nummern (BLNr.) angeführt und jeweils als Bruchteil (z.B. 1/2 oder 1/4) gemeinsam mit dem Namen des Eigentümers ausgewiesen. Zusätzlich wird die Urkunde (=Tagebuchzahl (TZ), bestehend aus Zahl und /Jahr der Urkundeneintragung) genannt, die den Eigentumserwerb begründet (z. B. Kaufvertrag oder Übergabsvertrag, etc); diese ist in der Urkundensammlung des Grundbuchs hinterlegt. Bestehen Einschränkungen in der Vermögensverwaltung eines Eigentümers – etwa aufgrund von Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung oder eines Insolvenzverfahrens – so sind auch diese im B-Blatt vermerkt.

```
************************************ B ************************************
   3 ANTEIL: 1/1
     Rron Muslija
     GEB: 2003-12-22 ADR: Johann-Josef-Krätzer-Gasse 3/15-16, Wien   1230
      a 2939/2024 IM RANG 3293/2023 Kaufvertrag 2023-09-04 Eigentumsrecht
```

### 2.3.6 Das C Blatt

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

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

```
************************************ C ***************************************
  2  a 2939/2024 Schuld- und Pfandurkunde 2023-09-05
       PFANDRECHT                                          EUR 260.000,--
       6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 52.000,--
       für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
       (FN 116309v)
     b 3405/2025 Klage (27 Cg 113/25y - LG Eisenstadt)
  3  a 2939/2024 Schuld- und Pfandurkunde 2023-09-05
       PFANDRECHT                                           EUR 54.000,--
       3,75 % Z, 1 % VZ, 4,75 % ZZ, NGS EUR 10.800,--
       für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
       (FN 116309v)
       im Rang nach C-LNR 2
     b 3405/2025 Klage (27 Cg 113/25y - LG Eisenstadt)
  4  a 4144/2025 004 E 4595-25 s - ON 1.1 Exekutionsantrag
       2025-11-17, 004 E 4595-25 s - ON 2 Exekutionsbewilligung
       2025-11-17, 004 E 4595-25 s - ON 3 Vollzuganordnung
       2025-11-19
       PFANDRECHT                                  vollstr EUR 311,45
       Antragskosten EUR 209,87 für
       Marktgemeinde Hornstein  (4 E 4595/25 s)
  5  a 740/2026 IM RANG 3405/2025 Einleitung des
       Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
       Euro 290.965,70 samt 3,75 % Zinsen und 1% Zinsen sowie 4,75
       % Zinseszinsen jeweils aus EUR 236.205,58 seit 01.09.2025
       sowie 3,75 % Zinsen und 1% Zinsen sowie 4,75 % Zinseszinsen
       jeweils aus EUR 54.760,12 seit 01.09.2025 und der Kosten
       von Euro 12.202,98 samt 4% Zinsen p.a. seit 28.11.2025
```

sowie der Kosten des Exekutionsantrages von Euro 2.487,92
(darin enthalten Euro 250,32 an USt und Euro 986,00 an
Barauslagen) für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft
m.b.H. (FN 116309v) (5 E 8/26 s)

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

**********

Es befinden sich keine bewertungsrelevanten Laten im C-Blatt.

## 2.4 Standortanalyse

### 2.4.1 Makrostandort

**Landesebene:** Das Burgenland positioniert sich als dynamisch wachsender Wirtschaftsraum im Zentrum Europas und fungiert als Drehscheibe zwischen Ost und West. Die Wirtschaftsstruktur ist überwiegend durch Klein- und Mittelbetriebe geprägt. Im Bundesländervergleich weist das Burgenland eine überdurchschnittlich dynamische Entwicklung der Kaufkraft auf und liegt mit einem verfügbaren Pro-Kopf-Einkommen von rund 29.000 EUR im nationalen Mittelfeld.

**Bezirksebene:** Die Liegenschaft befindet sich im Bezirk Eisenstadt-Umgebung, dessen wirtschaftliche Entwicklung von der Nähe zur Landeshauptstadt Eisenstadt sowie von Tourismus und Gewerbeansiedlungen geprägt ist. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die Südost Autobahn (A3) in circa 2 km Entfernung und die Burgenland Schnellstraße (S31) in rund 8 km Distanz gewährleistet. Anschlüsse an das Schienennetz der Österreichischen Bundesbahnen bestehen an den Bahnhöfen Neufeld an der Leitha und Pottendorf-Landegg in jeweils etwa 4,7 km Entfernung. Der nächstgelegene internationale Flughafen Wien-Schwechat (VIE) ist in rund 30 Minuten mit dem PKW erreichbar.

**Gemeindeebene:** Die Marktgemeinde Hornstein verzeichnete zum Stichtag 1. Jänner 2026 eine Einwohnerzahl von 3.329 Personen. Die Bebauungsstruktur im Gemeindegebiet ist vornehmlich durch Wohnnutzung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern charakterisiert, ergänzt durch lokale Gewerbe- und Infrastruktureinrichtungen. Die grundlegende Bildungsinfrastruktur ist durch eine Volksschule direkt im Ort gesichert. Weiterführende Schulen sowie Hochschulen und Fachhochschulen sind in der nahegelegenen Landeshauptstadt Eisenstadt sowie in Wiener Neustadt und Wien verfügbar.

## Übersichtskarte Österreich




*Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)*

## Übersicht Bundesland




*Abb.: Grafik Burgenland (Quelle: gis.bgld.gv.at)*

### 2.4.2 Mikrostandort

**Lage:** Die Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Hornstein, in einem etablierten Siedlungsgebiet. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine offene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie durch Wohnhausanlagen geprägt und als reines Wohngebiet zu klassifizieren. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vorwiegend fußläufig erreichbar, was auf eine zentrale Lage innerhalb der Gemeinde schließen lässt.

**Infrastruktur und Versorgung:** Die Nahversorgung ist durch eine Reihe von Geschäften im Ortsgebiet sichergestellt. Folgende Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung: Supermarkt (Billa): ca. 880 m; Apotheke (Apotheke zum heiligen Leopold): ca. 540 m; Bäckerei (Flonner): ca. 690 m. Das nächstgelegene Krankenhaus zur Akutversorgung ist das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder in Eisenstadt, das in ca. 11 km Entfernung liegt.

**Bildungseinrichtungen:** In der Gemeinde sind grundlegende Bildungseinrichtungen vorhanden. Ein Kindergarten ist in ca. 610 m und eine Volksschule in ca. 560 m Distanz situiert. Weiterführende Schulen wie Mittelschulen und Gymnasien sowie höhere Bildungseinrichtungen wie die Fachhochschule Burgenland und die Pädagogische Hochschule Burgenland befinden sich in der Bezirkshauptstadt Eisenstadt in einer Entfernung von rund 11 km.

**Verkehrsanbindung:** Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch eine Bushaltestelle (Hornstein Eisenstädter Straße) in ca. 150 m Entfernung gegeben. Der nächstgelegene Bahnhof mit überregionalen Verbindungen, Neufeld an der Leitha, befindet sich in einer Distanz von ca. 4.700 m. Die Auffahrt auf die Südost Autobahn (A3) bei Hornstein ist ca. 2.000 m entfernt und ermöglicht eine rasche Anbindung an das hochrangige Straßennetz.




*Abb.: Umgebungsplan (Quelle: Google Maps)*

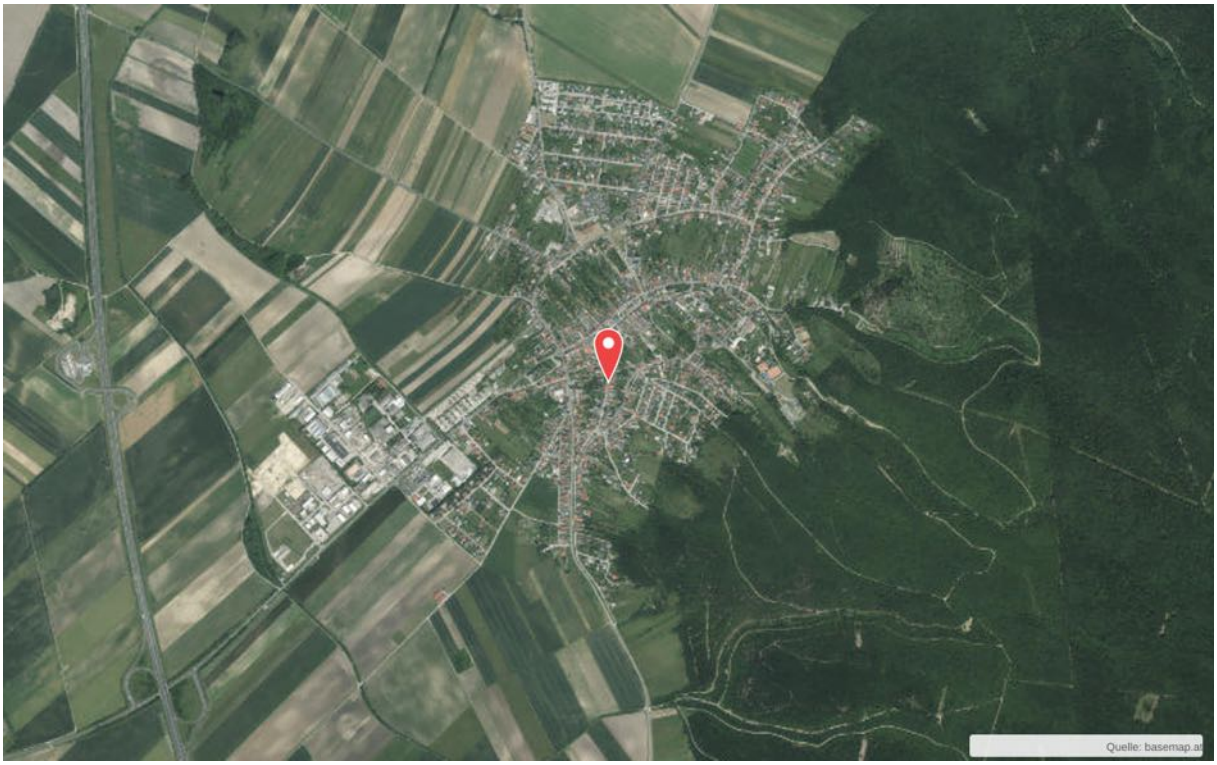



*Abb.: Ortsuebersicht (Quelle: basemap.at)*

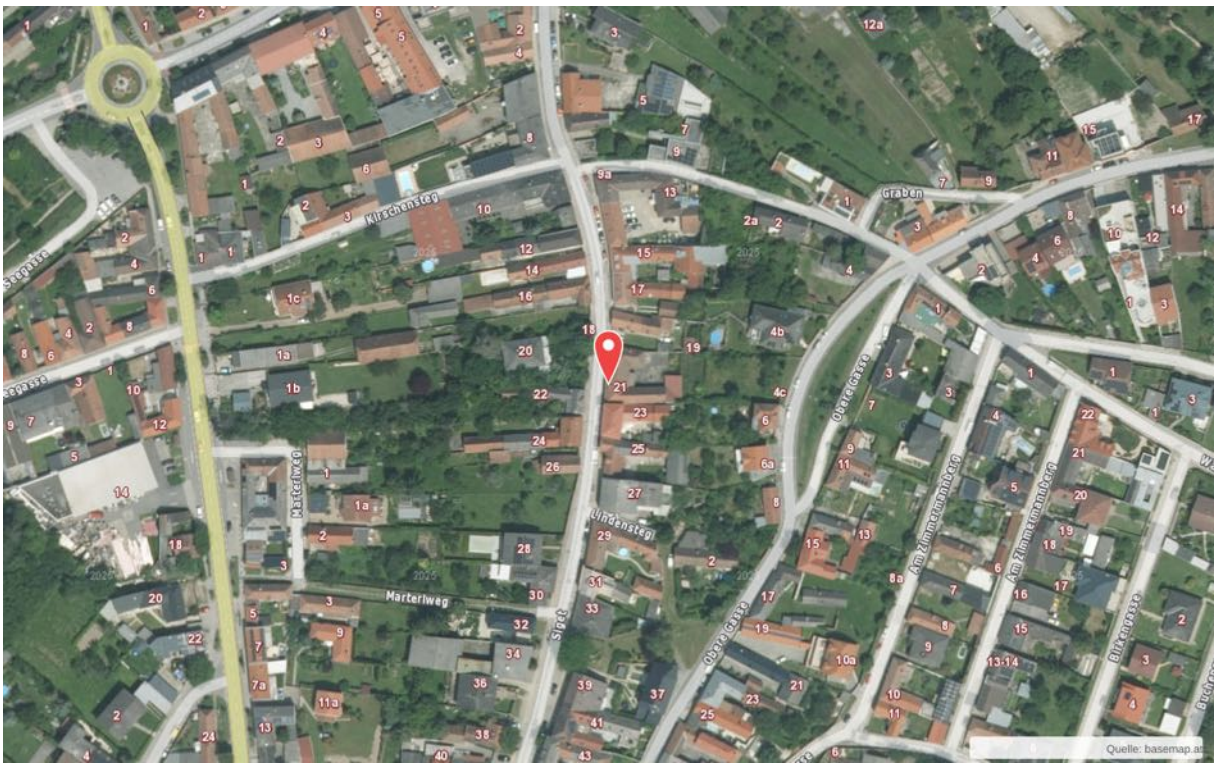



*Abb.: Nahbereich (Quelle: basemap.at)*

## 2.5 Grundstücksdaten

### 2.5.1 Allgemein

### 2.5.2 Digitale Katastermappe

Die digitale Katastralmappe (DKM) ist eine grafische Darstellung der Grundstücke, wie sie im Kataster erfasst sind. Sie zeigt insbesondere die Lage, Form und ungefähren Grenzverläufe der Grundstücke sowie deren Bezug zur Umgebung. Die DKM dient der Orientierung und Übersicht, ersetzt jedoch keine vermessungstechnisch verbindliche Grenzfestlegung. Verbindliche Grundstücksgrenzen ergeben sich ausschließlich aus dem Grenzkataster bzw. aus einer entsprechenden Vermessung.




*Abb.: Katasterplan (Quelle: BEV, data.bev.gv.at)*

### 2.5.3 Liegenschaftsmaße

Die Abmessungen beruhen auf Messungen aus dem Geoinformationssystem der Länder und stellen keine exakten Abmessungen dar.

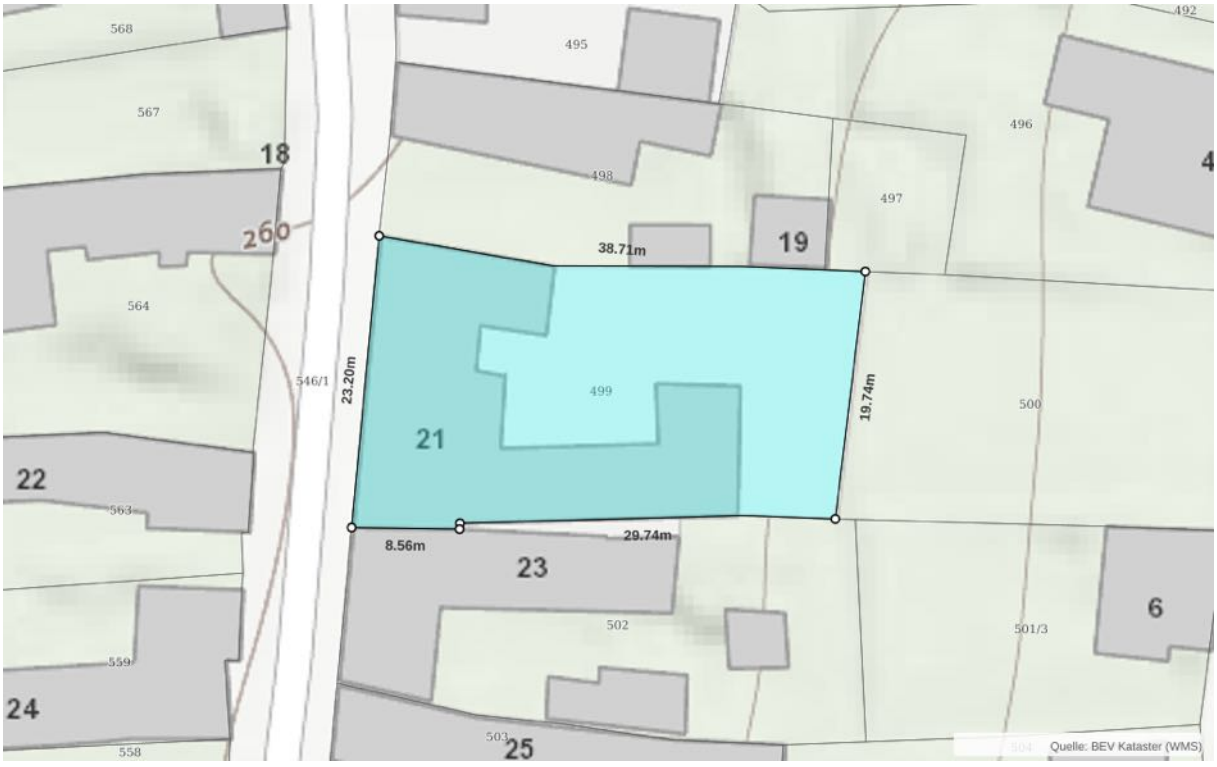


*Abb.: Katasterplan (Quelle: BEV, data.bev.gv.at)*

### 2.5.4 Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Hornstein im Bezirk Eisenstadt-Umgebung im Bundesland Burgenland. Die Adresse lautet Siget 21, 7053 Hornstein.

Das Grundstück ist unter der Adresse Siget 21 ausgewiesen.

Hinsichtlich der Verdachtsprüfungen ist festzuhalten, dass weder ein Altlastenverdacht noch eine Hochwassergefährdung, ein Denkmalschutz, ein Ensembleschutz noch ein Grenzüberbau vorliegen.

### 2.5.5 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan sind zentrale Instrumente der örtlichen Raumplanung und regeln die zulässige Nutzung und Bebauung von Grundstücken. Der Flächenwidmungsplan legt fest, wofür eine Fläche grundsätzlich verwendet werden darf (z. B. Bauland, Grünland oder Verkehrsfläche). Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben und enthält insbesondere Bestimmungen zur Art und zum Ausmaß der Bebauung, wie etwa Bauweise, Gebäudehöhen, Bebauungsdichte oder Baufluchtlinien. Es ist jedoch möglich, dass kein Bebauungsplan erlassen wurde; in diesem Fall erfolgt die Beurteilung der Bebauungsmöglichkeiten im Einzelfall durch die Baubehörde erster Instanz (in der Regel der Bürgermeister) auf Grundlage der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die genannten Festlegungen haben wesentlichen Einfluss auf die bauliche Nutzung sowie die Verwertbarkeit und den Wert einer Liegenschaft.

**Flächenwidmung und Bebauungsplan**

| Grundstücksnummer | Flächenwidmung | Bebauungsplan |
|---|---|---|
| 499 | BM | nicht vorhanden |

## Bauweise

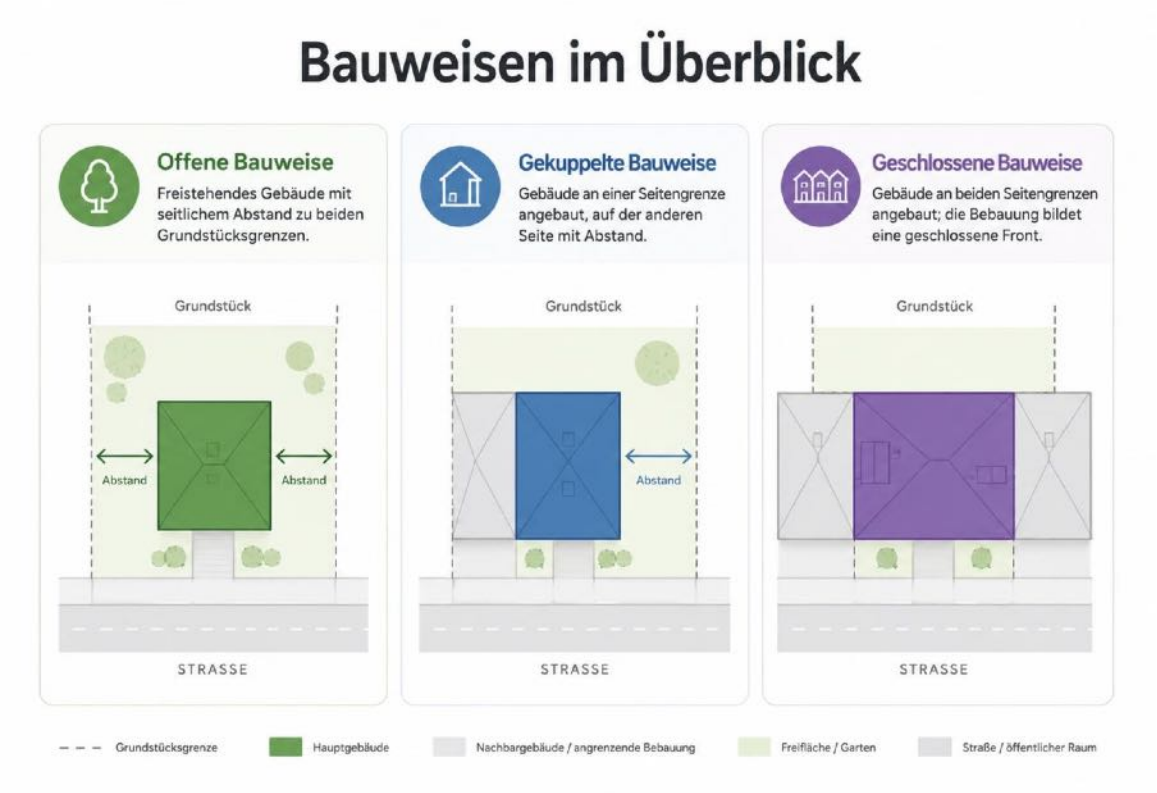



*Abb.: Bauweisen im Überblick*

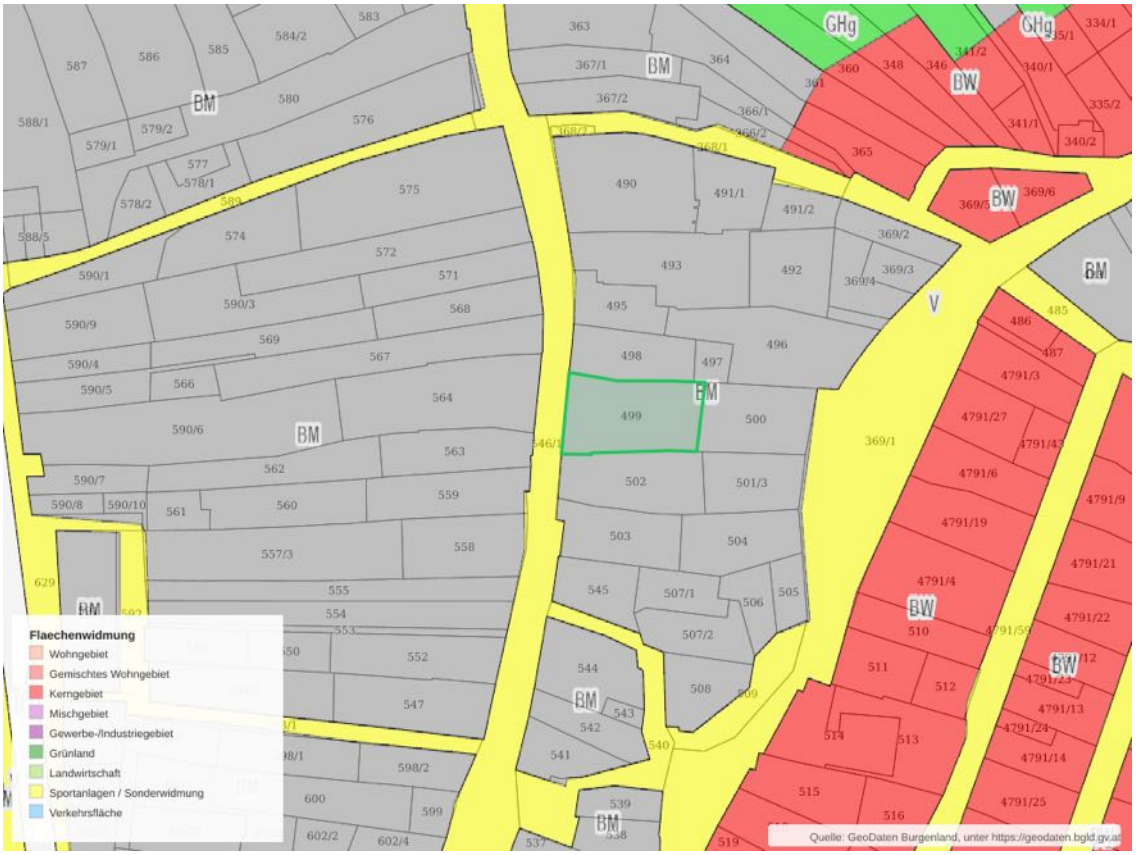



*Abb.: Flächenwidmung (Quelle: GeoDaten Burgenland, unter https://geodaten.bgld.gv.at)*

## 2.6 Zusätzliche Grundstücksabfragen

### 2.6.1 Altlastenkataster

Das Altlastenportal des Umweltbundesamtes stellt ein öffentlich zugängliches Informationssystem dar, in dem Altlasten sowie relevante Altablagerungen und Altstandorte erfasst und dargestellt sind. Die Abfrage erfolgt grundstücksbezogen über ein geographisches Informationssystem und ermöglicht eine Übersicht über Flächen, bei denen aufgrund früherer Nutzungen eine Kontamination oder ein entsprechendes Risiko für Mensch und Umwelt festgestellt wurde oder nicht ausgeschlossen werden kann. Der frühere Verdachtsflächenkataster wird nicht mehr gesondert geführt; die entsprechenden Informationen sind nun in das zentrale System integriert. Eine Eintragung weist auf eine festgestellte oder untersuchte Belastung hin, während das Fehlen eines Eintrags nicht zwingend das Nichtvorliegen von Verunreinigungen bedeutet. Die bereitgestellten Informationen dienen der Orientierung und Risikoabschätzung, ersetzen jedoch keine standortspezifischen Untersuchungen. Allfällige Altlasten oder Kontaminationen können die Nutzungsmöglichkeiten, die Verwertbarkeit sowie den Wert einer Liegenschaft wesentlich beeinflussen.

Für die Liegenschaft Gst. 499, KG 30007 Hornstein, konnten im Altlastenkataster des Umweltbundesamtes keine Einträge festgestellt werden.




*Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)*

## 2.6.2 Senderkataster

Der Senderkataster ist ein öffentlich zugängliches Informationssystem, in dem die Standorte von Sendeanlagen der Telekommunikation (insbesondere Mobilfunk- und Rundfunksender) erfasst und dargestellt sind. Die Abfrage erfolgt in der Regel kartografisch und ermöglicht eine Übersicht über die Lage von Senderstandorten sowie deren technische Grunddaten.

Für die Bewertung von Liegenschaften kann der Senderkataster insofern von Bedeutung sein, als die Nähe zu Sendeanlagen die Marktgängigkeit und die subjektive Wahrnehmung eines Objekts beeinflussen kann. Insbesondere in Wohnlagen wird die Nähe zu Mobilfunkanlagen von potenziellen Käufern oder Mietern teilweise als nachteilig empfunden, unabhängig von einer tatsächlichen technischen oder gesundheitlichen Relevanz. Dies kann zu einer eingeschränkten Nachfrage oder verlängerten Vermarktungsdauer führen und sich damit mittelbar auf den erzielbaren Marktpreis auswirken. Der Senderkataster dient in diesem Zusammenhang als Orientierungshilfe, ersetzt jedoch keine weitergehende technische oder immissionsschutzrechtliche Beurteilung.“




*Abb.: Senderkataster (Quelle:* senderkataster.at)

Die Abfrage des Senderkatasters ergab im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insgesamt drei Mobilfunkstandorte; Rundfunkanlagen sind im abgefragten Bereich nicht verzeichnet. Der nächste Mobilfunkstandort befindet sich in rund 300 Meter Entfernung, zwei weitere Anlagen liegen innerhalb eines Radius von 500 Metern, die dritte Anlage innerhalb eines Radius von 1.000 Metern. Die Daten stammen aus dem öffentlich zugänglichen Senderkataster (senderkataster.at).

**Anmerkungen:**

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

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

***Rundfunk*** *beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt.*

***Messpunkt*** *umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)*

### 2.6.3 Lärmkataster

Die Informationsplattform laerminfo.at stellt umfassende Informationen zum Thema Umgebungslärm in Österreich bereit und basiert insbesondere auf strategischen Lärmkarten. In diesen Karten wird die Lärmbelastung großräumig und standardisiert dargestellt, vor allem entlang von Hauptverkehrsstraßen, Schienenwegen, Flughäfen sowie größeren Industrieanlagen. Die Lärmbelastung wird dabei rechnerisch ermittelt und in Form von Dauerschallpegeln ausgewiesen.

Für die Bewertung von Liegenschaften kann diese Informationsquelle insofern relevant sein, als erhöhte Lärmbelastungen die Wohn- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigen und damit die Marktgängigkeit sowie die erzielbaren Preise negativ beeinflussen können. Zu beachten ist, dass die dargestellten Lärmkarten eine generalisierte, strategische Betrachtung darstellen und nicht geeignet sind, die konkrete Lärmsituation am einzelnen Grundstück exakt abzubilden. Sie dienen daher in erster Linie der Orientierung und Abschätzung möglicher Immissionen, ersetzen jedoch keine objektspezifische schalltechnische Untersuchung.




*Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)*

Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine kartierte Lärmbelastung durch den Straßenverkehr. Die EU-Lärmkarte erfasst nur Hauptverkehrsstraßen ab 3 Mio. KFZ pro Jahr; weniger befahrene Straßen sind nicht enthalten.




*Abb.: Lärmkataster Schienenverkehr (Quelle: laerminfo.at)*

Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine kartierte Lärmbelastung durch den Bahnverkehr. Die EU-Lärmkarte erfasst nur Strecken ab 30.000 Zügen pro Jahr; geringer befahrene Bahnstrecken sind nicht enthalten.

**Anmerkungen:**

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

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

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

*Schwellenwerte:*

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

### 2.6.4 Sonstige Gefahren – HORA Pass

Die Plattform HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ist ein öffentlich zugängliches Geoinformationssystem, in dem Naturgefahren in Österreich kartografisch dargestellt werden. Über eine adressgenaue Abfrage können insbesondere Risiken durch Hochwasser, aber auch durch weitere Naturereignisse wie Sturm, Hagel, Erdbeben oder Schneelasten visualisiert werden. Die Darstellungen basieren auf modellhaften Berechnungen und dienen einer ersten Einschätzung möglicher Gefährdungen.

Für die Bewertung von Liegenschaften ist HORA insbesondere im Hinblick auf Naturgefahren relevant, da entsprechende Risikolagen die Nutzbarkeit, die baulichen Möglichkeiten sowie die Marktgängigkeit beeinflussen können. Vor allem Hochwasserrisiken können zu Nutzungseinschränkungen, erhöhten Baukosten, zusätzlichen Schutzmaßnahmen oder einer geringeren Nachfrage führen. Die dargestellten Informationen stellen eine generalisierte Erstbewertung dar und ersetzen keine detaillierte, objektspezifische Risikoanalyse.

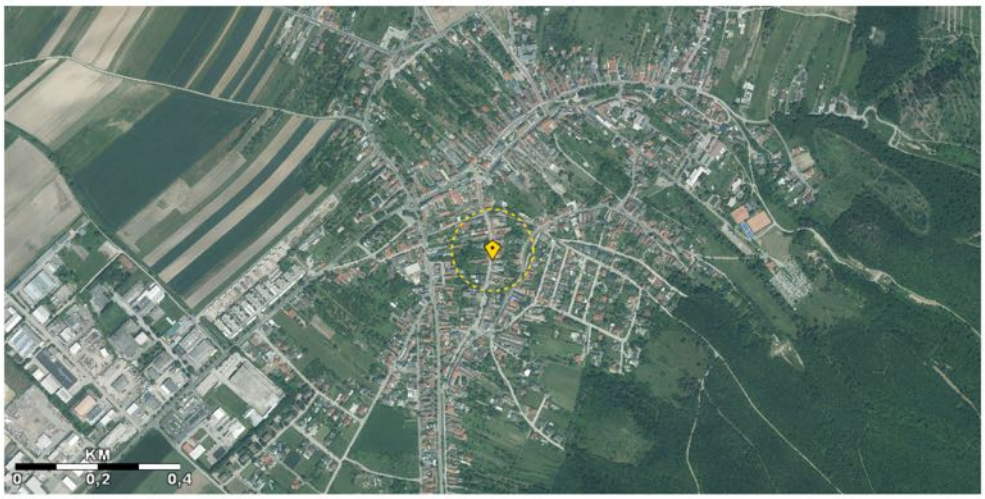
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

## HORA-Pass

| | |
|---|---|
| Adresse: | 47.8775420307953, 16.4427081301456 |
| Seehöhe: | 260 m |
| Auswerteradius: | 100 m |
| Geogr. Koordinaten: | 6.086.506,00000° N \| 1.830.394,00000° O |

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.




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

HORA-Pass 6.086.506,00000° N; 1.830.394,00000° O; Datum: 15.09.2026 Seite 1 / 2

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

Die Auswertung des HORA-Passes für die Liegenschaft Siget 21, 7053 Hornstein, ergibt eine durchwegs geringe Gefährdung durch Naturgefahren. Weder eine Hochwassergefährdung noch erhöhte Risiken durch Erdbeben, Sturm, Hagel, Blitz, Schneelast, Lawinen, Wildbach- oder

Erosionsereignisse, Hangrutschung oder Radon sind für den Standort ausgewiesen. Sämtliche abgefragten Parameter liegen im niedrigen Gefährdungsbereich, sodass aus der HORA-Auswertung keine wertrelevanten Einschränkungen abzuleiten sind.

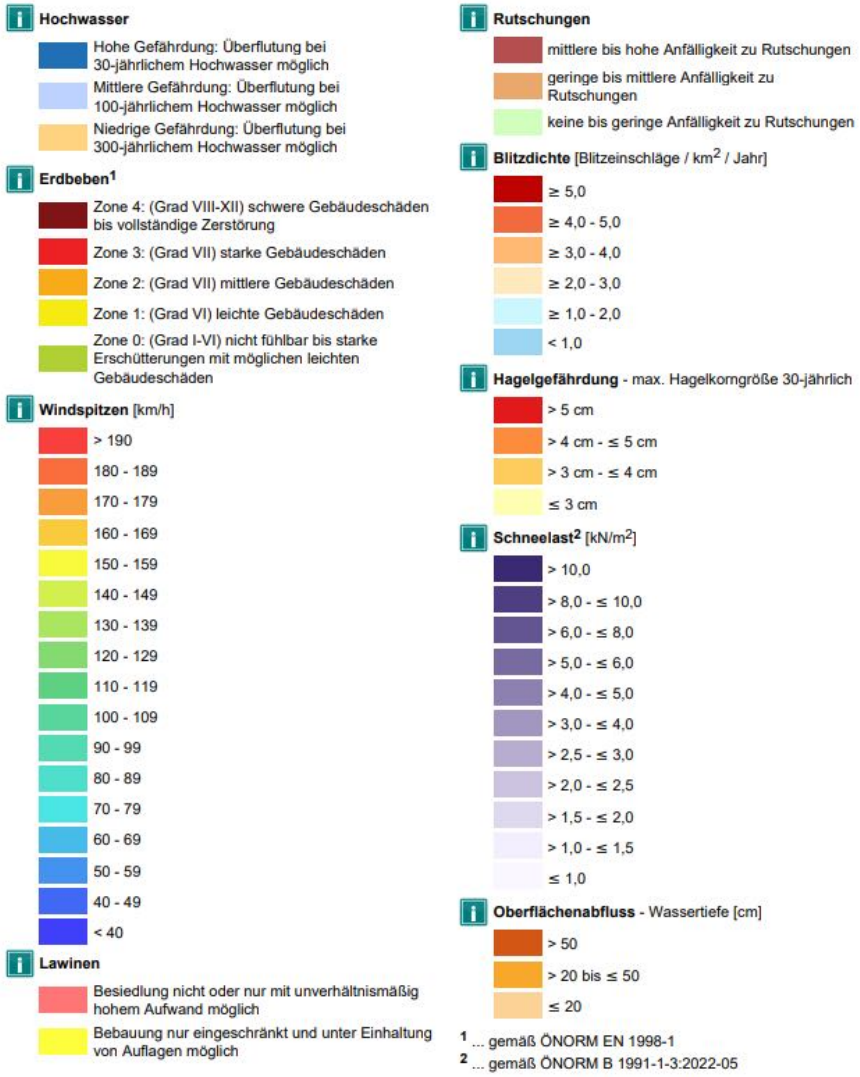



*Abb.: Legende HORA-Pass*

## 2.6.5 Detailabfrage Hochwasser

Über die Plattform HORA kann neben einer allgemeinen Gefährdungsübersicht auch eine vertiefte Hochwasseranalyse durchgeführt werden. Dabei werden Überflutungsflächen für unterschiedliche Bemessungsereignisse, insbesondere HQ30, HQ100 und HQ300, dargestellt. Je nach Datenverfügbarkeit können zusätzlich Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten abgerufen werden. Diese Detailinformationen ermöglichen eine differenzierte Beurteilung der konkreten Betroffenheit einer Liegenschaft durch Hochwasserereignisse. Es ist jedoch zu beachten, dass es

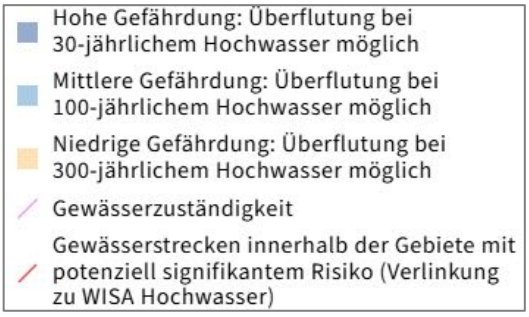
sich um modellhafte Darstellungen handelt, die eine erste Einschätzung erlauben, jedoch keine standortspezifische Untersuchung oder behördlich verbindliche Festlegung ersetzen.




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

Die Detailabfrage der Hochwasserrisikozonierung auf hora.gv.at ergab für die Liegenschaft Siget 21, 7053 Hornstein, keine Hochwassergefährdung. Die Liegenschaft liegt außerhalb der kartierten Überflutungszonen für ein 30-jährliches (HQ30), 100-jährliches (HQ100) sowie 300-jährliches Hochwasserereignis (HQ300).

**Zeichenerklärung Hochwasserrisikozonierung:**




**Anmerkungen:**

*Das Lebensministerium und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten im Jahr 2002 das Projekt „Hochwasserrisikozonierung Austria – HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.*

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

## 2.7 Objektdaten

### 2.7.1 Übersicht

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass es sich um ein Wohnhaus in massiver Bauweise handelt. Die ersten urkundlichen Aufzeichnungen zum Gebäude datieren aus dem Jahr 1956 und beziehen sich jedoch bereits auf einen bewilligten Um- und Ausbau. Das Gebäude verfügt über einen Teilkeller sowie ein Erdgeschoss. Es handelt sich um ein Mittelhaus in geschlossener Bebauung, das auf einer Mittelparzelle situiert ist.

Das Dach ist als Walmdach ausgeführt und mit Tonziegeln eingedeckt. Der Dachzustand wurde als mäßig bis schlecht bewertet; augenscheinlich fehlt zumindest ein Dachziegel zur Gänze, und es wurden lediglich Teilsanierungsarbeiten am Dach festgestellt. Die Fassade ist verputzt, ohne Dämmung. An der Fassade sind Putzabplatzungen, aufsteigende Mauerfeuchte sowie weitere Schäden ersichtlich; der Fassadenzustand wurde als schlecht eingestuft. Die Fenster bestehen teilweise aus sehr alten Holz- und Holzkastenfenstern ohne Isolierverglasung und befinden sich in einem schlechten Zustand. Als Sonnenschutz sind außenliegende Rollläden (augenscheinlich

tw. defekt) mit manuellem Antrieb vorhanden. Die Eingangstür ist als Kunststofftür mit Standardschloss zum Top 1 links ausgeführt.

Das Gebäude ist an eine Öl-Zentralheizung angeschlossen. Im Zuge der Befundaufnahme war lediglich ein neuer Heizkessel ersichtlich. Einrichtungen zur Wärmeabgabe, wie Radiatoren oder Fußbodenheizung, waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht vorhanden/ersichtlich.

Im Innenbereich sind keine Bodenbeläge vorhanden; es ist lediglich Estrich vorzufinden. Sanitäreinrichtungen waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht vorhanden. Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem für eine Generalsanierung vorbereiteten Zustand, wobei Bodenbeläge und sonstige Innenausbauten fehlen.

Die Hoffläche des Grundstücks ist befestigt. Der Gartenbereich im Osten ist durch eine Stützmauer geneigt, das restliche Grundstück ist annähernd eingeebnet und befestigt. Parkmöglichkeiten stehen im Freien auf öffentlichem Gut zur Verfügung. Nebengebäude sind nicht vorhanden. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliches Gut und ist asphaltiert. Das Grundstück ist der Widmung Bauland Wohngebiet zugeordnet.

Der Gesamtzustand des Gebäudes wurde als derzeit nicht bewohnbar eingestuft. Das äußere Erscheinungsbild ist schlecht und sanierungsbedürftig. Es wurde eine begonnene Generalsanierung festgestellt, die jedoch zum Bewertungsstichtag nicht abgeschlossen war. Abgesehen vom neuen Heizkessel sind keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen erkennbar abgeschlossen worden. An Fassade, Fenstern und Dach bestehen erhebliche Mängel und Schäden. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Die nachfolgende SWOT-Analyse stellt die aus sachverständiger Sicht wesentlichen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der bewerteten Liegenschaft tabellarisch dar. Sie dient der strukturierten Einordnung der Objekteigenschaften, beeinflusst jedoch nicht unmittelbar die Wertermittlung.

| Stärken (Strengths) | Schwächen (Weaknesses) |
|---|---|
| • **Grundstücksgröße:** Die Grundstücksfläche von rund 790 m² bietet für ein Mittelhaus im Wohngebiet eine gute Flächenreserve und stützt den Bodenwert.<br>• **Gesicherte Grenzen:** Die Erfassung aller Grundstücke im Grenzkataster gewährleistet rechtlich verbindliche Grundgrenzen und minimiert Vermessungsrisiken.<br>• **Massive Bauweise:** Die massive Bauweise der Bauabschnitte lässt eine grundsätzlich substanzstarke Tragstruktur erwarten, auch wenn das Baujahr dem Bauakt nach jedenfalls älter als 70 Jahre alt ist. | • **Nicht bewohnbar:** Der als nicht bewohnbar eingestufte Gesamtzustand schließt eine sofortige Nutzung aus und erfordert erhebliche Investitionen vor Bezug.<br>• **Fehlende Ausstattung:** Das Fehlen von Sanitärausstattung, Wärmeabgabeeinrichtungen und Bodenbelägen bedeutet, dass das Objekt weit vom bezugsfertigen Zustand entfernt ist.<br>• **Bauschäden:** Putzabplatzungen, aufsteigende Mauerfeuchte und ein fehlender Dachziegel deuten auf Feuchtigkeitsschäden hin, die die Bausubstanz weiter gefährden.<br>• **Veraltete Bauteile:** Fehlende Dämmung, sehr alte Holzkastenfenster ohne Isolierverglasung und ein veralteter Grundriss mindern Wohnkomfort und Energieeffizienz deutlich. |
| **Chancen (Opportunities)** | **Risiken (Threats)** |
| • **Zentrumsnahe Lage:** Die zentrumsnahe Lage im Wohngebiet stützt eine stabile Nachfrage und begünstigt die künftige Verwertbarkeit.<br>• **Baulandwidmung:** Die Widmung als Bauland Mischgebiet sichert die dauerhafte bauliche Nutzbarkeit und erhält das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft.<br>• **Nutzflächenreserve:** Die berechnete Nutzfläche von rund 330 m² eröffnet bei fachgerechter Fertigstellung ein gutes Verwertungspotenzial für ein Zweifamilienhaus. | • **Verwertungskontext:** Die Erstellung zur Gerichtsvorlage im Zwangsverwertungskontext kann Preisabschläge auslösen und die erzielbaren Erlöse unter das Marktniveau drücken.<br>• **Baualtersunsicherheit:** Das unbekannte Baujahr bei ältestem Nachweis von 1956 erschwert die verlässliche Restnutzungsdauer-Einschätzung und birgt Bewertungsunsicherheiten.<br>• **Ölheizung:** Die vorhandene Ölzentralheizung unterliegt zunehmenden regulatorischen und marktseitigen Beschränkungen und kann einen künftigen Austauschbedarf auslösen.<br>• **Kostenrisiko Fertigstellung:** Der unvollendete Bautenstand mit unterschiedlichen Bauabschnitten birgt das Risiko unerwarteter Mehrkosten und Verzögerungen bei der Fertigstellung. |

## 2.7.2 Energieausweis

Ein Energieausweis wurde vom Auftraggeber nicht zur Verfügung gestellt.

## 2.7.3 Bau- und Erhaltungszustand

| BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND | k.A. | sehr gut | gut | mäßig | schlecht | sehr schlecht |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fenster<br>*(Sehr alte Holz- und Holzkastenfenster.)* | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| Dach<br>*(Teilweise saniert, zumindest ein Dachziegel fehlt zur Gänze.)* | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ | ☒ | ☐ |
| Fassade<br>*(Putzabplatzungen und aufsteigende Mauerfeuchte sowie Schäden ersichtlich.)* | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| Heizung/Klima/Lüftung/Sanitär<br>*(Derzeit keine Einrichtungen für Wärmeabgabe ersichtlich.)* | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Allgemeine Flächen | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☒ | ☐ |
| Sanitärausstattung<br>*(Keine vorhanden.)* | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Wände/Decken/Böden<br>*(Begonnene Generalsanierung, keine Bodenbeläge vorhanden.)* | ☒ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

### Gesamtzustand: Nicht bewohnbar

Begonnene Generalsanierung. Lediglich neuer Heizkessel ersichtlich.

***Information zu den Zustandsnoten:***

***k.A.:*** *Keine verlässliche Beurteilung möglich, da keine ausreichenden Informationen oder keine Einsicht in den betreffenden Bauteil vorliegen.*

***Sehr gut:*** *Der Bauteil befindet sich in einem neuwertigen oder nahezu neuwertigen Zustand. Es sind keine Schäden oder Mängel erkennbar und es besteht kein Instandhaltungsbedarf.*

***Gut:*** *Der Bauteil ist in einem ordentlichen und gebrauchsfähigen Zustand. Es bestehen lediglich geringfügige Abnutzungen; Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen beschränken sich auf kleinere, übliche Arbeiten.*

***Mäßig:*** *Der Bauteil weist erkennbare Abnutzungen oder Mängel auf. Ein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf ist vorhanden und mittelfristig erforderlich.*

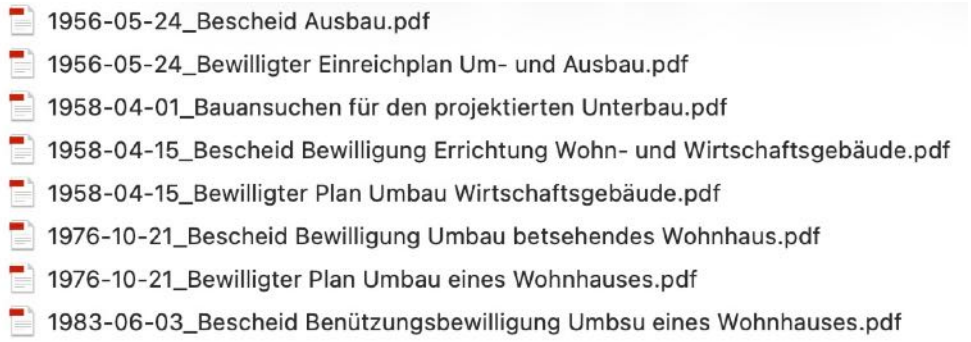
***Schlecht:*** *Der Bauteil weist deutliche Schäden oder Mängel auf. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf; zur nachhaltigen Behebung ist ein umfassenderes Maßnahmenkonzept erforderlich.*

***Sehr schlecht:*** *Der Bauteil befindet sich in einem stark beeinträchtigten Zustand und ist in seiner Funktion wesentlich eingeschränkt oder nicht mehr gebrauchstauglich. Eine wirtschaftliche Instandsetzung ist in der Regel nicht mehr gegeben; es sind grundlegende Sanierungsmaßnahmen oder ein Austausch erforderlich.“*

### 2.7.4 Bestandsverhältnisse

Aufgrund des vorgefundenen Bauzustandes muss vermutet werden, dass es keine bestehenden Bestandverhältnisse gibt.

### 2.7.5 Übersicht Behördendokumente




### 2.7.6 Flächenaufstellung

Flächengrundlage: 1956-05-24_Bewilligter Einreichplan Um- und Ausbau, mit folgenden Abweichungen:

[1] 1976-10-21_Bewilligter Plan Umbau eines Wohnhauses (Vorraum)

[2] 1958-04-15_Bewilligter Plan Umbau Wirtschaftsgebäude (Nebentrakt)

| Geschoß | Raum | NFL | Ansatz | Anrechenbar | Anmerkung |
|---|---|---|---|---|---|
| Keller | Gesamtfläche | 55,00 m² | 60 % | 33,00 m² | Planabweichungen |
| **Keller gesamt** | | **55,00 m²** | | **33,00 m²** | |
| Erdgeschoß | Küche | 19,60 m² | 100 % | 19,60 m² | |
| Erdgeschoß | Kinderzimmer | 7,50 m² | 100 % | 7,50 m² | |
| Erdgeschoß | Gang | 20,50 m² | 100 % | 20,50 m² | |
| Erdgeschoß | Zimmer 1 | 17,80 m² | 100 % | 17,80 m² | |
| Erdgeschoß | Zimmer 2 | 17,70 m² | 100 % | 17,70 m² | |
| Erdgeschoß | Laubengang | 15,84 m² | 60 % | 9,50 m² | |
| Erdgeschoß | Vorraum [1] | 7,00 m² | 100 % | 7,00 m² | CAD Messung |
| Erdgeschoß | Speis | 2,00 m² | 100 % | 2,00 m² | CAD Messung |
| Erdgeschoß | WC | 1,20 m² | 100 % | 1,20 m² | CAD Messung |
| Erdgeschoß | Zimmer 1 | 24,75 m² | 100 % | 24,75 m² | Zirkafläche |
| Erdgeschoß | Zimmer 2 | 24,25 m² | 100 % | 24,25 m² | Zirkafläche |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Erdgeschoß | Abstellraum Nebentrakt | 12,00 m² | 80 % | 9,60 m² | CAD Messung |
| Erdgeschoß | Nebentrakt ² | 47,00 m² | 60 % | 28,20 m² | Zirkafläche |
| Erdgeschoß | Schlafzimmer | 23,50 m² | 100 % | 23,50 m² | CAD Messung |
| Erdgeschoß | Bad, WC | 4,00 m² | 100 % | 4,00 m² | CAD Messung |
| Erdgeschoß | Vorraum | 6,00 m² | 100 % | 6,00 m² | CAD Messung |
| Erdgeschoß | Wohnküche | 20,00 m² | 100 % | 20,00 m² | CAD Messung |
| **Erdgeschoß gesamt** | | **270,64 m²** | | **243,10 m²** | |
| **Wohnhaus gesamt** | | **325,64 m²** | | | |
| **Nutzfläche gesamt** | | **325,64 m²** | | | |

## Flächenzusammenfassung

| Bezeichnung | Typ | Flächenbezeichnung | Summe |
|---|---|---|---|
| Wohnhaus | Einfamilienhaus | Nutzfläche | 325,64 m² |
| **Gesamt** | | | **325,64 m²** |

### Erläuterung zur Spalte „Ansatz [%]“ und „gewichtete Fläche [m²]“

Die Herstellungskosten je Quadratmeter sind innerhalb eines Gebäudes nicht einheitlich: Wohnräume weisen infolge ihrer Ausbau- und Ausstattungsqualität sowie ihres Installationsgrades höhere Errichtungskosten auf als Keller-, Neben-, Gewerbe- und Freiflächen. Für die Ermittlung des Bauwertes wird daher ein einziger Baukostenansatz für Wohnnutzung (Vollausstattung = 100 %) hergeleitet und die übrigen Flächen werden über einen prozentuellen Ansatz auf diesen Bezugswert umgerechnet. Der Ansatz bildet dabei ausschließlich das Verhältnis der jeweiligen Herstellungskosten zu jenen der Wohnnutzung ab; er ist keine Nutzwert-, Miet- oder Wertrelation.

Die so ermittelte gewichtete Fläche entspricht jener Fläche in Wohnqualität, die kostenmäßig der tatsächlich vorhandenen Fläche gleichkommt. Multipliziert mit dem einheitlichen Baukostenansatz ergibt sie die Herstellungskosten des Gebäudes.

Rechnerisch ist dieses Vorgehen mit dem Ansatz gesonderter Quadratmeterkosten je Raumkategorie identisch. Der Vorzug liegt in der Nachvollziehbarkeit: Es ist nur ein Kostenwert offenzulegen und zu begründen, die Abstufung der übrigen Flächen erfolgt über transparente, aus der Fachliteratur ableitbare Relationen. Die angesetzten Prozentsätze sind im Einzelfall aus

der Bauart, dem Ausbaugrad und der Ausstattung der jeweiligen Fläche abzuleiten und gesondert zu begründen.

### Planunterlagen

Die Planunterlagen befinden sich im Anhang.

## 2.8 Fotodokumentation

**Außen**









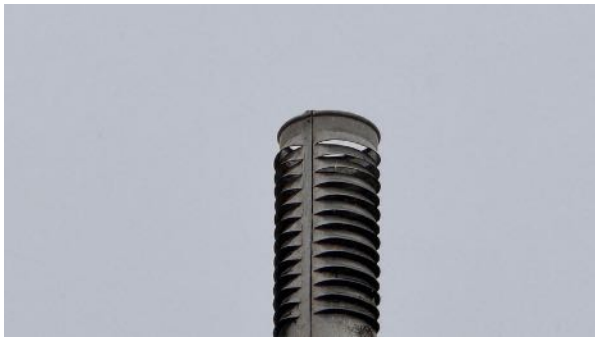








*fehlender Dachziegel*





*fehlende Kaminabdeckung*







## Erdgeschoß













*vermutlich aufsteigende Mauerfeuchte*





*vermutlich aufsteigende Mauerfeuchte*





*Zugang Top 1 links*
















*Zugang Top 2 rechts*













## Keller








## Nebentrakt




*Nebentrakt*





## Dachboden







*"eingepackter" Schornstein*

# 3 Gutachten

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

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

**§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:**

*„(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.*
*(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“ (§7 Abs. 1 und 2 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)*

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

## 3.1 Entsprechende Verfahrenswahl:

Sachwertverfahren

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Eigennutzung gekauft.

Es wird daher der Sachwert der Liegenschaft ermittelt, wobei gleichzeitig das Vergleichswertverfahren für die Einschätzung des Bodenwertes herangezogen wird.

Der Sachwert besteht aus **1. Grund und Boden, 2. Gebäudewert, 3. Außenanlagen.**

## 3.2 Sachwertverfahren

### 3.2.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient der Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, bei denen nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht, sondern die Nutzung durch den Eigentümer selbst. Maßgeblich ist dabei die Überlegung, welchen Aufwand ein Käufer betreiben müsste, um eine vergleichbare Liegenschaft in gleicher Art und Qualität neu zu errichten.

Dieses Verfahren wird daher insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, da hier für Kaufinteressenten weniger die laufenden Einnahmen, sondern vielmehr die Substanz, die Bauqualität und die Herstellungskosten entscheidend sind. Gleiches gilt beispielsweise auch für Ferienhäuser oder ähnliche Objekte, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Darüber hinaus kommt das Sachwertverfahren häufig auch bei gewerblich genutzten Betriebsliegenschaften zur Anwendung, da diese vielfach auf einen bestimmten Betrieb oder Betriebszweck zugeschnitten sind und daher am Markt typischerweise nicht Investoren, sondern Eigennutzer als Kaufinteressenten auftreten.

Im Sachwertverfahren setzt sich der Wert der Liegenschaft aus

- dem Bodenwert,
- dem Bauwert sowie
- dem Wert der Außenanlagen

zusammen.

Der Bodenwert wird in der Regel anhand von Vergleichspreisen ermittelt. Der Bauwert ergibt sich aus den Kosten, die zum Bewertungsstichtag aufzuwenden wären, um ein vergleichbares Gebäude in gleicher Ausführung, Ausstattung und Bauweise neu zu errichten. Grundlage dafür sind die aktuellen Baukosten, insbesondere Lohn- und Materialpreise.

Da ein bestehendes Gebäude jedoch nicht neuwertig ist, wird vom ermittelten Herstellungswert eine Wertminderung abgezogen. Diese berücksichtigt insbesondere das Alter des Gebäudes, den baulichen Zustand, vorhandene Mängel sowie einen allfälligen Instandhaltungsrückstau. Ziel ist es, den tatsächlichen, aktuellen Zustand des Gebäudes realistisch abzubilden.

Zusätzlich kann ein sogenannter merkantiler Minderwert berücksichtigt werden. Dieser kommt dann zur Anwendung, wenn ein Gebäude trotz grundsätzlich vorhandener Nutzbarkeit aufgrund seiner Gestaltung, Grundrisslösung oder funktionalen Ausprägung nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entspricht und sich dies in einer verminderten Nachfrage oder in Preisabschlägen niederschlägt. Dies betrifft insbesondere Objekte mit unzeitgemäßen Grundrissen, funktionalen Einschränkungen, untergeordneten Raumhöhen oder insgesamt überholten Nutzungskonzepten. Voraussetzung ist, dass diese wertbeeinflussenden Faktoren nicht bereits durch die Alterswertminderung oder den baulichen Zustand ausreichend berücksichtigt sind, um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden. Der merkantile Minderwert ist daher nicht pauschal anzusetzen, sondern im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten Marktsituation zu begründen.

Die Höhe der Wertminderung orientiert sich insbesondere an der Relation zwischen der Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes und dessen bereits verstrichener Nutzungsdauer sowie am konkreten Erhaltungszustand. Zur Ermittlung dieser Wertminderung kommen in der Praxis unterschiedliche Berechnungsmodelle zur Anwendung, wie etwa die lineare, progressive oder parabolische Alterswertminderung.

Die rechtliche Grundlage für das Sachwertverfahren bildet § 6 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG).

**§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz:**

*„(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

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

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.“ (§ 6 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)*

## 3.2.2 Ablaufschemata Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802






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

**Einen wesentlichen Bestandteil bildet die Ermittlung des Grundwertes.**

## 3.3 Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert

### 3.3.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

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

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

**§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:**

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

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

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser*

*Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden." (§ 4 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)*

**§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:**

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

## 3.3.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802




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

### 3.3.3 Ermittlung der Vergleichswerte

Die Grundstücksfläche wurde aus dem Grundbuchauszug entnommen. Es wurden keine Vermessungen in der Natur durchgeführt.

Der Bodenwert wird in der Regel von ortsüblichen Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet. Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an.
Vergleichswerte müssen in genügender Anzahl vorliegen. Die exakte Anzahl der Vergleichswerte ist nicht explizit in der Literatur zu finden, es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest 3 bis 5 Vergleichspreise repräsentativ sind.
Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundesammlung des jeweils zuständigen Bezirksgerichtes unter der betreffenden Tagebuchzahl (TZ) in Kopie gegen eine Gebühr erhoben werden.

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

## Übersicht Vergleichsdaten:

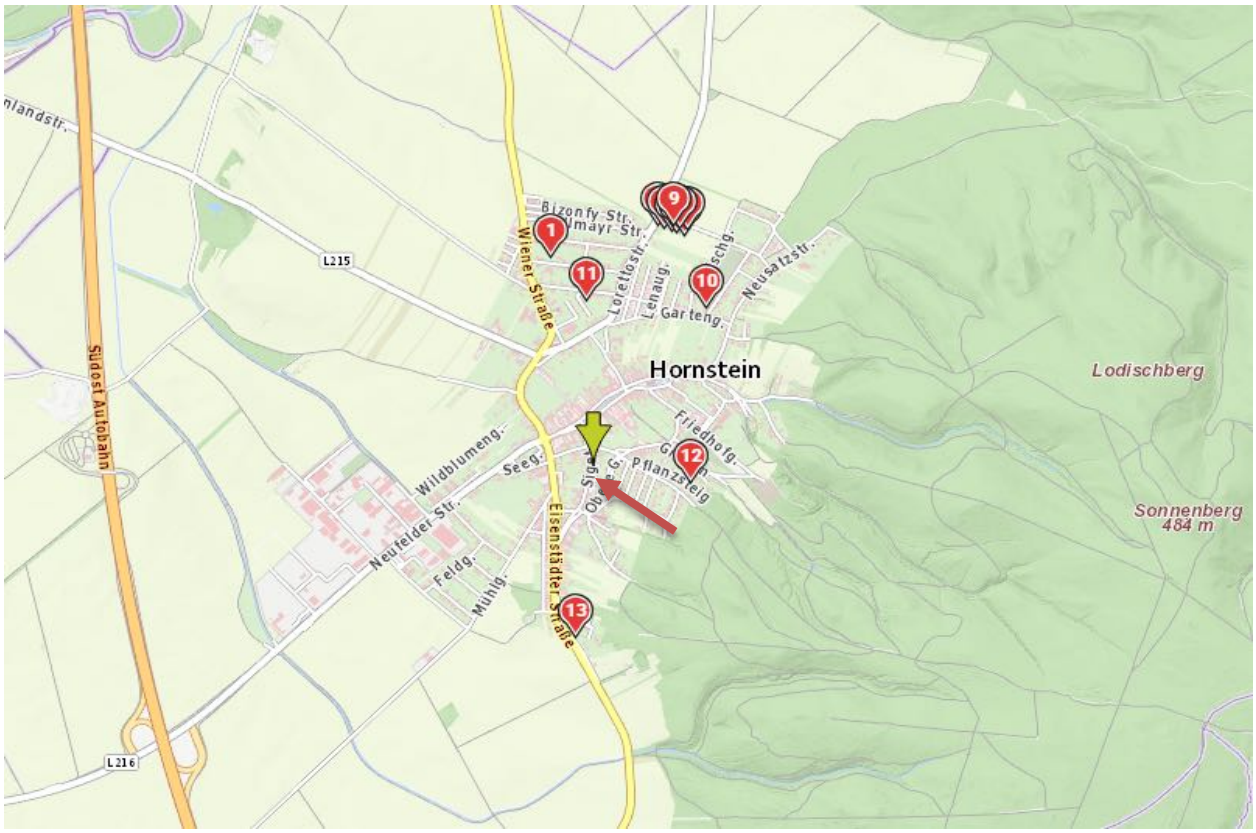



*Abb.: Abfrage Vergleichsdaten (Quelle: ImmonetZT.at)*

| Wert | KG | Gemeinde | Jahr | KV Ddatum | Fläche | Kaufpreis | KP/m2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 30007 | Hornstein | 2026 | 19.06.2026 | 864 | 140.000 € | 162 € |
| 2 | 30007 | Hornstein | 2026 | 18.06.2026 | 657 | 164.250 € | 250 € |
| 3 | 30007 | Hornstein | 2025 | 28.04.2025 | 674 | 168.500 € | 250 € |
| 4 | 30007 | Hornstein | 2022 | 02.12.2021 | 676 | 121.680 € | 180 € |
| 5 | 30007 | Hornstein | 2022 | 02.12.2021 | 652 | 117.360 € | 180 € |
| 6 | 30007 | Hornstein | 2022 | 19.10.2022 | 629 | 113.220 € | 180 € |
| 7 | 30007 | Hornstein | 2024 | 29.02.2024 | 623 | 155.750 € | 250 € |
| 8 | 30007 | Hornstein | 2022 | 02.12.2021 | 671 | 120.780 € | 180 € |
| 9 | 30007 | Hornstein | 2022 | 02.12.2021 | 658 | 118.440 € | 180 € |
| 10 | 30007 | Hornstein | 2025 | 06.12.2024 | 766 | 135.000 € | 176 € |
| 11 | 30007 | Hornstein | 2021 | 15.06.2021 | 954 | 134.514 € | 141 € |
| 12 | 30007 | Hornstein | 2022 | 05.04.2022 | 434 | 99.000 € | 228 € |
| 13 | 30007 | Hornstein | 2023 | 05.05.2023 | 1152 | 160.000 € | 139 € |

**Indexierung der Vergleichswerte:**

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

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

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020 zum Thema Vergleichspreise:

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

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

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

*„Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten*

*Durchschnittspreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden." (Guntschnig, 2014, SV-Zeitschrift, Heft 1/2014, S. 28)*

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

| **Stichtagsanpassung** | | 2026 |
|---|---|---|
| IPS | 2017 | 123,33 € |
| IPS | 2026 | 211,57 € |
| Wertsteigerung p.a. | | 5,55% |

(Bezirk Eisenstadt (Umgebung), gute Wohnlage)

**Freigrundwert unter Berücksichtigung von Anpassungen:**

| Wert | KG | Gemeinde | Jahr | KV Ddatum | Fläche | Kaufpreis | KP/m2 | Anmerkung | Anpassung Stichtag | Anpassungen Summe [%] | KP/m2 NEU |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 30007 | Hornstein | 2026 | 19.06.2026 | 864 | 140.000 € | 162 € | Stichtagsanpassung | 0,00% | 0,00% | 162,04 € |
| 2 | 30007 | Hornstein | 2026 | 18.06.2026 | 657 | 164.250 € | 250 € | Stichtagsanpassung | 0,00% | 0,00% | 250,00 € |
| 3 | 30007 | Hornstein | 2025 | 28.04.2025 | 674 | 168.500 € | 250 € | Stichtagsanpassung | 5,55% | 5,55% | 263,86 € |
| 4 | 30007 | Hornstein | 2022 | 02.12.2021 | 676 | 121.680 € | 180 € | Stichtagsanpassung | 22,18% | 22,18% | 219,93 € |
| 5 | 30007 | Hornstein | 2022 | 02.12.2021 | 652 | 117.360 € | 180 € | Stichtagsanpassung | 22,18% | 22,18% | 219,93 € |
| 6 | 30007 | Hornstein | 2022 | 19.10.2022 | 629 | 113.220 € | 180 € | Stichtagsanpassung | 22,18% | 22,18% | 219,93 € |
| 7 | 30007 | Hornstein | 2024 | 29.02.2024 | 623 | 155.750 € | 250 € | Stichtagsanpassung | 11,09% | 11,09% | 277,73 € |
| 8 | 30007 | Hornstein | 2022 | 02.12.2021 | 671 | 120.780 € | 180 € | Stichtagsanpassung | 22,18% | 22,18% | 219,93 € |
| 9 | 30007 | Hornstein | 2022 | 02.12.2021 | 658 | 118.440 € | 180 € | Stichtagsanpassung | 22,18% | 22,18% | 219,93 € |
| 10 | 30007 | Hornstein | 2025 | 06.12.2024 | 766 | 135.000 € | 176 € | Stichtagsanpassung | 5,55% | 5,55% | 186,01 € |
| 11 | 30007 | Hornstein | 2021 | 15.06.2021 | 954 | 134.514 € | 141 € | Stichtagsanpassung | 27,73% | 27,73% | 180,09 € |
| 12 | 30007 | Hornstein | 2022 | 05.04.2022 | 434 | 99.000 € | 228 € | Stichtagsanpassung | 22,18% | 22,18% | 278,71 € |
| 13 | 30007 | Hornstein | 2023 | 05.05.2023 | 1152 | 160.000 € | 139 € | Stichtagsanpassung | 16,64% | 16,64% | 161,99 € |
| Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m2 NEU | | | | | | | | | | | 212,50 € |
| **Angemessener Preis/m2, gerundet** | | | | | | | | | | | **213,00 €** |

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

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

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

Es ergibt sich somit ein angemessener und gerundeter Wert/$m^2$ von 213,00€.

| Einlagezahl | GST-Nr. | Widmung | Fläche lt. GBA | EUR/m² | GST-Wert |
|---|---|---|---|---|---|
| 3923 | 499 | BM | 794m² | 213,00 € | 169.122,00 € |
| **Summe gebundener Bodenwerte** | | | | | **169.122,00 €** |

## 3.4 Ermittlung des Bauwertes

Der Bauakt zur gegenständlichen Liegenschaft beginnt mit einem Um- und Ausbau im Jahr 1956. Unterlagen über die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes liegen nicht auf. Das Gebäude ist daher jedenfalls älter als der Bauakt. Um wie viel, lässt sich nicht feststellen. Schon ausgehend vom Jahr 1956 hat das Gebäude zum Bewertungsstichtag ein Alter von 70 Jahren erreicht und damit die angesetzte Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgeschöpft. Eine rechnerische Restnutzungsdauer verbleibt nicht.

Die Liegenschaft wurde im September 2023 erworben. In der Folge wurde mit einer Sanierung begonnen, die zum Bewertungsstichtag nicht abgeschlossen ist. Bei der Befundaufnahme waren weder Fußbodenaufbauten noch Sanitärräume noch Heizkörper vorhanden. Erneuert wurde lediglich der Ölheizkessel. Die Dacheindeckung ist überwiegend dicht, einzelne Ziegel fehlen jedoch. Das Gebäude ist in diesem Zustand nicht bewohnbar.

### 3.4.1 Kein Ansatz eines Bauwertes

Nach § 6 Abs 3 LBG ist der Bauwert in der Regel vom Herstellungswert ausgehend unter Abzug der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung zu ermitteln. Bei einem Gebäude, das seine Gesamtnutzungsdauer erreicht hat, führt dieser Rechengang zu keinem verwertbaren Ergebnis mehr. Ein Bauwert ließe sich nur dann darstellen, wenn eine Sanierung unterstellt,

daraus eine neue Restnutzungsdauer abgeleitet und die noch ausstehenden Kosten der Bewohnbarmachung abgezogen würden.

Diesen Weg hält der Gefertigte im vorliegenden Fall für nicht sachgerecht. Umfang und Kosten der Bewohnbarmachung sind nicht objektiv bestimmbar. Sie hängen davon ab, welcher Ausstattungsstandard gewählt wird, ob der Grundriss verändert wird, welches Heizsystem künftig betrieben werden soll und in welchem Ausmaß Eigenleistungen erbracht werden. Hinzu kommt, dass der Zustand von Tragwerk, Feuchtigkeitsschutz und Installationsführung ohne Bauteilöffnungen nicht abschließend beurteilt werden kann. Jeder Ansatz wäre eine Schätzung auf Grundlage einer weiteren Schätzung. Das Ergebnis wäre ein Bauwert, der nur für einen bestimmten Erwerber mit bestimmten Absichten gilt.

Der Verkehrswert ist hingegen nach § 2 Abs 2 LBG jener Preis, der bei einer Veräußerung üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Er ist von den Verwendungsabsichten einzelner Erwerber unabhängig. Ein aus individuellen Sanierungskosten rückgerechneter Bauwert erfüllt diese Anforderung nicht. Ein Bauwert wird daher nicht ausgewiesen.

### 3.4.2 Kein Abzug von Abbruchkosten

In der Fachliteratur wird für Gebäude, die wirtschaftlich verbraucht sind, der Ansatz des Bodenwertes abzüglich der Freilegungskosten vertreten (vgl. Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien). Dieser Ansatz beruht auf der Überlegung, dass ein Erwerber die Kosten des Abbruchs in seinen Kaufpreis einrechnet. Er setzt damit voraus, dass der Abbruch jene Verwertung ist, die im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zu erwarten ist.

Das trifft im gegenständlichen Fall nach der Markterfahrung des Gefertigten nicht zu. Liegenschaften dieser Art werden nach einem Verkauf nur in Ausnahmefällen abgebrochen. Regelmäßig finden sich Erwerber, die das Bestandsgebäude sanieren, häufig mit einem erheblichen Anteil an Eigenleistung. Für diesen Käuferkreis hat die vorhandene Substanz einen Nutzen. Mauerwerk, Dachstuhl, Dacheindeckung, Anschlüsse an die Ver- und Entsorgung sowie der erneuerte Heizkessel ersparen die Errichtung eines Rohbaus. Ein Abzug der vollen Abbruchkosten würde einen Erwerber unterstellen, der für diese Liegenschaft am Markt nicht

typisch ist. Der Abbruch ist eine mögliche Option, nicht aber die übliche Verwertung. Abbruchkosten werden daher nicht angesetzt.

### 3.4.3 Einordnung des Kaufpreises aus dem Jahr 2023

Für die Liegenschaft wurde im September 2023 ein Kaufpreis von 193.000 Euro bezahlt. Der ermittelte Freigrundwert liegt mit 169.000 Euro rund 12 Prozent darunter. Die Abweichung ist erklärbar und steht dem gewählten Ansatz nicht entgegen.

Mit den Sanierungsarbeiten wurde erst nach dem Erwerb begonnen. Die Fußbodenaufbauten, die Sanitärräume und die Heizkörper, die bei der Befundaufnahme fehlten, waren zum Zeitpunkt des Kaufes noch vorhanden. Sie wurden erst im Zuge der begonnenen Sanierung entfernt. Gegenstand des Kaufvertrages war daher ein Gebäude in einem anderen Zustand als jenem, der dieser Bewertung zugrunde liegt. Der Kaufpreis bezog sich auf ein Objekt, das zumindest eingeschränkt nutzbar war. Zum Bewertungsstichtag ist das Gebäude nicht bewohnbar.

Hinzu kommt die Entwicklung des Marktes. Der Kaufpreis wurde in einer Phase vereinbart, in der sich der Immobilienmarkt im Umbruch befand. Während der COVID-19-Pandemie herrschte ein ausgeprägter Verkäufermarkt. Finanzierungen waren günstig, die Nachfrage überstieg das Angebot, und auch sanierungsbedürftige Objekte wurden zu hohen Preisen gehandelt. Mit dem Anstieg des Zinsniveaus ab dem Jahr 2022 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt. Die Preiserwartungen der Verkäuferseite haben sich jedoch nur verzögert angepasst. Kaufpreise des Jahres 2023 enthalten daher teilweise noch das Preisniveau der Vorjahre.

Zum Bewertungsstichtag besteht ein Käufermarkt. Finanzierungen sind gegenüber der Niedrigzinsphase wesentlich teurer, und Erwerber sanierungsbedürftiger Objekte kalkulieren die Kosten und Risiken der Fertigstellung deutlich zurückhaltender ein. Ein Aufschlag auf den Grundwert für ein nicht bewohnbares Gebäude am Ende seiner Nutzungsdauer ist unter diesen Verhältnissen nicht mehr zu erzielen. Der Kaufpreis aus dem Jahr 2023 ist zudem ein einzelner Kaufpreis für ein Objekt in anderem Zustand und unter anderen Marktverhältnissen. Er bildet den Verkehrswert zum Bewertungsstichtag nicht ab, bestätigt aber die Größenordnung des ermittelten Wertes.

### 3.4.4 Ergebnis

Einander gegenüber stehen damit der verbleibende Nutzen der Bausubstanz für einen sanierungswilligen Erwerber und die Kosten eines Abbruchs für einen Erwerber, der neu bauen will. Weder ist ein positiver Bauwert objektiv nachweisbar, noch ist ein Abbruch zu erwarten. Der Markt bildet diese Lage nach Einschätzung des Gefertigten dadurch ab, dass für das Gebäude kein gesonderter Betrag bezahlt wird, der Kaufpreis aber auch nicht um die Freilegungskosten vermindert wird.

Der Verkehrswert wird daher gemäß § 7 LBG unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr mit dem Bodenwert des Grundstücks als Freigrundwert in Höhe von 169.000 Euro festgelegt, ohne Ansatz eines Bauwertes und ohne Abzug von Abbruchkosten.

## 3.5 Zeitwert des Zubehörs

Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse die nicht mit dem Bewertungsgegenstand fest verbunden sind und welche ohne Schädigung des zu bewertenden Objektes entfernt werden können, werden nicht mitbewertet.

Im Zuge der Befundaufnahme war augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

# 4 Verkehrswert

## 4.1 Was bedeutet der Verkehrswert im übertragenen Sinn?

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

## 4.2 Wann sind Anpassungen zum Verkehrswert notwendig?

Negative Anpassungen sind immer dann erforderlich, wenn Umstände vorliegen, die den am Markt erzielbaren Preis mindern. Dazu zählen bauliche Schäden, unvollständige oder ungenehmigte Zu- und Umbauten, ein ungünstiger Erhaltungszustand, funktionelle Nachteile, Lageeinschränkungen, eine geringe Nachfrage oder eine enge Zielgruppe von potenziellen Käufern. Durch diese Markteinflüsse kann der realistisch erzielbare Wert deutlich unter dem rechnerischen Sachwert liegen.

Gemäß § 7 LBG hat der Sachverständige daher nach Abschluss der Berechnung eine verpflichtende „Nachkontrolle" vorzunehmen, um den errechneten Wert mit der tatsächlichen Marktsituation abzugleichen. Diese Nachkontrolle bewertet, ob der Sachwert mit dem Verhalten des Marktes übereinstimmt, oder ob – aufgrund von Marktgegebenheiten, Objekteigenschaften oder rechtlichen Rahmenbedingungen – wertmindernde Anpassungen vorzunehmen sind. Erst durch diese gesetzlich vorgeschriebene Plausibilisierung entsteht ein marktkonformer Verkehrswert, der den wahrscheinlichen Verkaufspreis widerspiegelt.

## 4.3 Warum entspricht der Verkehrswert nicht zwingend dem späteren Kaufpreis?

Der Verkehrswert bildet den wahrscheinlichsten Preis zum Bewertungsstichtag ab. Ein tatsächlich erzielter Kaufpreis kann davon jedoch abweichen, weil reale Verkaufssituationen oft durch individuelle Verhandlungen, die Vermarktungsdauer, zeitliche Dringlichkeiten oder die spezielle Käuferschicht beeinflusst werden. Manche Immobilien lassen sich nur mit längerer

Vermarktungsdauer zum Verkehrswert absetzen; andere können – etwa aufgrund hoher Nachfrage oder besonders ansprechender Präsentation – auch über dem Verkehrswert verkauft werden. Umgekehrt können bei Objekten mit geringer Marktattraktivität oder sehr spezieller Nutzung individuelle Abschläge auftreten. Der Verkehrswert ist daher ein objektivierter Marktwert, nicht aber ein garantierter Verkaufspreis.

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

Ein Gutachten kann keine exakte Prognose eines zukünftigen Kaufpreises liefern, sondern stellt eine fachlich fundierte Schätzung des wahrscheinlichsten Preises zum Bewertungsstichtag dar. Der Verkehrswert ist somit ein Ergebnis aus Daten, Marktanalyse, Erfahrung und methodischer Bewertung – jedoch immer innerhalb jener Grenzen, die jede Prognose naturgemäß mit sich bringt. Die Immobilienbewertung beschäftigt sich im Kern mit der Herausforderung, in der Gegenwart auf Basis von Daten aus der Vergangenheit eine möglichst realistische Einschätzung über zukünftige Marktreaktionen und erzielbare Preise zu treffen. Da reale Verkaufssituationen zusätzlich durch individuelle Faktoren wie Verhandlungsstärke, Käufermotivation oder Vermarktungsdauer geprägt sind, bietet der Verkehrswert eine objektive Orientierung, ersetzt aber nicht die Dynamik echter Marktverhandlungen. Für nicht fachkundige Personen ist daher wesentlich zu verstehen, dass ein Gutachten keine mathematische Exaktheit beansprucht, sondern im Rahmen anerkannter Standards eine nachvollziehbare und juristisch belastbare Einschätzung liefert.

## 4.5 Erläuterungen zu Marktanpassung

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Verbauung, der allgemeinen Marktlage und Nachfragesituation kommt kein weiterer Abschlag vom Zwischenwert in Betracht, siehe auch Punkt 3.4.2.

## 4.6 Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

### 4.6.1 Allgemein

Nach Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) soll vom Sachverständigen jener Betrag ermittelt werden, der zum Zeitpunkt des Stichtages, auf welchen sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den redlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft und ohne

Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei der Veräußerung zu realisieren wäre.

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

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

### 4.6.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren

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

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

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

## 4.7 Verkehrswert

| | |
|---|---|
| Sachwert der Liegenschaft | 169.122,00 € |
| Offene Gemeindeabgaben | 712,77 € |
| Marktanpassung gem. §7 LBG | - € |
| **Verkehrswert** | **168.400,00 €** |

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3923, KG 30007 Hornstein, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

**168.000 EUR**

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

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige




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

# 5 Beilagen

## 5.1 Grundbuch

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30007 Hornstein EINLAGEZAHL 3923
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

**********
Letzte TZ 740/2026
********** A1 **********

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---|---|---|---|---|---|
| 499 | G | GST-Fläche | * | 794 | |
| | | Bauf.(10) | | 394 | |
| | | Bauf.(20) | | 400 | Siget 21 |

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
1 a 2225/2023 Eröffnung der Einlage für Gst 499 aus EZ 2408
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Rron Muslija
GEB: 2003-12-22 ADR: Johann-Josef-Krätzer-Gasse 3/15-16, Wien 1230
a 2939/2024 IM RANG 3293/2023 Kaufvertrag 2023-09-04 Eigentumsrecht
********** C **********
2 a 2939/2024 Schuld- und Pfandurkunde 2023-09-05
PFANDRECHT EUR 260.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 52.000,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
b 3405/2025 Klage (27 Cg 113/25y - LG Eisenstadt)
3 a 2939/2024 Schuld- und Pfandurkunde 2023-09-05
PFANDRECHT EUR 54.000,--
3,75 % Z, 1 % VZ, 4,75 % ZZ, NGS EUR 10.800,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
im Rang nach C-LNR 2
b 3405/2025 Klage (27 Cg 113/25y - LG Eisenstadt)
4 a 4144/2025 004 E 4595-25 s - ON 1.1 Exekutionsantrag
2025-11-17, 004 E 4595-25 s - ON 2 Exekutionsbewilligung
2025-11-17, 004 E 4595-25 s - ON 3 Vollzuganordnung
2025-11-19
PFANDRECHT vollstr EUR 311,45
Antragskosten EUR 209,87 für
Marktgemeinde Hornstein (4 E 4595/25 s)
5 a 740/2026 IM RANG 3405/2025 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr
Euro 290.965,70 samt 3,75 % Zinsen und 1% Zinsen sowie 4,75
% Zinseszinsen jeweils aus EUR 236.205,58 seit 01.09.2025
sowie 3,75 % Zinsen und 1% Zinsen sowie 4,75 % Zinseszinsen
jeweils aus EUR 54.760,12 seit 01.09.2025 und der Kosten
von Euro 12.202,98 samt 4% Zinsen p.a. seit 28.11.2025

Seite 1 von 2

## 5.2 PDF Dokumente

Bauakt

1. Bauaktendeckel
2. Bescheid Ausbau vom 24.05.1956
3. Bewilligter Einreichplan Um- und Ausbau vom 24.05.1956
4. Bauansuchen für den projektierten Unterbau vom 01.04.1958
5. Bescheid – Bewilligung zur Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes vom 15.04.1958
6. Bewilligter Plan – Umbau Wirtschaftsgebäude vom 15.04.1958
7. Bescheid – Bewilligung zum Umbau des bestehenden Wohnhauses vom 21.10.1976
8. Bewilligter Plan – Umbau eines Wohnhauses vom 21.10.1976
9. Bescheid – Benützungsbewilligung für den Umbau eines Wohnhauses vom 03.06.1983

Kaufvertrag 2023

Offene Gemeindeabgaben per 26.05.2026

107

# BAUAKT

1983
1976
1958
Baujahr: 1956

K-4-1983
K-6-1976
195/1958
Nr. 257/1956

| Bauvorhaben | Eingangsvermerke | Datum des 1. Antrages (Antrag auf Baubewilligung) |
|---|---|---|
| UM-u. AUSBAU d. WOHNH. ADAPT. d. WIRTSCHAFTSGEB. UMBAU ÖLFEUERUNGSANLAGE | 12.5.1956<br>1.4.1958<br>25.8.1976<br>19.5.1983 | 12.5.1956<br>1.4.1958<br>25.8.1976<br>19.5.1983 |

## 1. Bauwerber

Name: KAIBLINGER KARL/MARIANNE

Beruf oder Gewerbe: .....

Wohnort: 7551 HORNSTEIN

Straße: SIGET 21

## 2. Baubeschreibung

| | Wohnräume | Wohnungen | Gewerbliche Räume | Garagen | Stallungen | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Keller | | | | | | |
| Erdgeschoß | | | | | | |
| 1. Stock | | | | | | |
| 2. Stock | | | | | | |
| 3. Stock | | | | | | |
| Dachgeschoß | | | | | | |
| Insgesamt | | | | | | |

Katastralgemeinde

Grundbuch
EZ.: Parz.

Grundsteuerkataster Nr.

Grundsteuerbefreiung
lt. Bescheid vom .....
Zl.: .....
in der Zeit vom .....
bis .....

## 3. Bauverfahren

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Baubewilligung (Kommission)**<br>angesucht am | ausgeschrieben am<br>kommissioniert am | erteilt am<br>abgelehnt am | Gebühr S .....<br>bezahlt am ..... |
| **Bauprüfung (Kollaudierung)**<br>angesucht am | ausgeschrieben am<br>kommissioniert am | Kaminüberprüfung am<br>Koll. Bescheid ausgefolgt am | Gebühr S .....<br>bezahlt am ..... |
| **Benützungsbewilligung**<br>angesucht am | ausgeschrieben am<br>kommissioniert am | erteilt am<br>abgelehnt am | Gebühr S .....<br>bezahlt am ..... |

| **Katasteramt** | | **Finanzamt** |
|---|---|---|
| Baubewilligung (mit Anlagen) mitgeteilt am ..... | Benützungsbewilligung mitgeteilt am ..... | verständigt am ..... |

| **Widmung:** | Zahl: | Datum: |
|---|---|---|
| | | |

**Wäller-Bauakthefter**
Best.-Nr. **410/B/D** (10 mm breit) bzw. **420/B/D** (20 mm breit)
L oder R für Links- oder Rechtsheftung
Dr. Grazer & Co., 1015 Wien, Johannesgasse 15 - Nachdruck verboten -

Gemeindeamt Jormstein

Zl.. 257/3-1956 am 24.Mai 1956

(Name) Michael Pröstl,Hornstein Nr.89
Bausache.

# Bescheid

Name Michael PRÖSTL,

wohnhaft in Hornstein Nr.89,

ist um die Erteilung der Baubewilligung ~~zur Errichtung~~ — ~~Herstellung~~ — ~~Abtragung~~ zum Um-und ~~eines(s)~~ Ausbau des Wohnhauses K.Nr.107 in der Gemeinde Hornstein

E. Z. 731. auf Grundstück Nr. 499 bittlich geworden.

Auf Grund des Ergebnisses der hierüber am 17. Mai 1956 durchgeführten Bauverhandlung wird hiemit im Sinne der §§ 40 und 93 der Bauordnung für das Burgenland vom 14. Jänner 1926, L.G.Bl. Nr. 37, der ~~die~~ — angesuchte Bau-~~Abtragung~~

1) bei Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung für das Burgenland sowie der nachstehenden Vorschreibungen

a) bewilligt,

~~b) aus öffentlichen Rücksichten nur für zulässig erklärt, gleichzeitig werden über die vom geltend gemachte Einwendung privatrechtlicher Natur betreffend die streitenden Teile auf den Zivilrechtsweg verwiesen.~~

**Vorschreibungen (Baubedingungen):**

1.) An das Nachbarobjekt des Satran Alfred ,Hornstein K.Nr.108,ist direkt, d.h.ohne Zwischenlage anzubauen.

2.)Zwecks Aufnahme und Ableitung der dort anfallenden Dach-und Niederschlagsgewässer ist zwischen dem Neubau und dem Nachbarobjekt Satran eine fachgemäße Zwischenrinne zu errichten .Weiterhin ist für diesen Zweck die Verlegung von Zementrohren im Ausmaß von 40 cm Durchmesser erforderlich.Dieselben sind in der Verlängerung der noch verbleibenden Zwischenlage derart zu verlegen,daß das nachbarliche Objekt hiedurch keinerlei Schaden erleiden kann. Fortsetzung siehe umseitig!

Ein Gleichstück der genehmigten Baupläne und der Baubeschreibung liegt bei.

Der Bauherr hat gemäß § 84 der Bauordnung als Bauführer nur eine hiezu berechtigte Person (geprüfter Bau-, Maurer- oder Zimmermeister) zu bestellen.

Der Beginn des Baues ist der Baubehörde anzuzeigen.

Die Baubehörde behält sich die Vornahme der Sockel- und Rohbaubeschau vor, weshalb nach Ausführung des Gebäudes bis zur Sockelhöhe bzw. nach Fertigstellung des Rohbaues hierüber die Meldung zu erstatten ist.

Die Vollendung des Baues ist wegen Vornahme der Schlußüberprüfung und Erteilung der erforderlichen Fertigstellungbescheinigung bzw. Benützungs-(Bewohnungs-)bewilligung anzuzeigen.

Von der Vornahme einer Schlußüberprüfung wird, da diese entbehrlich erscheint, abg
hen.

Die Baubewilligung verliert gemäß § 51 der Bauordnung ihre Giltigkeit, wenn nicht inner
eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Rechtskraft dieser Bewilligung mit dem Baue begon
oder wenn der bereits begonnene Bau durch volle zwei Jahre unterbrochen und eine Verlänge
der Baubewilligung nicht erwirkt wird.

Der vorstehende Bescheid gründet sich auf die bezüglichen Bestimmungen der Bauordn
für das Burgenland und sind die gestellten Baubedingungen auf Grund des Gutachtens der A
abordnung nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften unerläßlich bzw. durch öffentli
Rücksichten bedingt.

~~2) aus nachstehenden Gründen nicht bewilligt~~.

~~Gründe.~~

Vor der Einmündung in die Zementrohrleitung ist ein ordnungsge
Einlaßschacht im Ausmaß von 50 cm x 50 cm zu errichten. Der Bau
ist verpflichtet, für die laufende Instandhaltung der Zwischenrinn
der Zementrohrleitung auf seine Kosten Sorge zu tragen.

Für die Baubewilligung ist gemäß des der Verordnung vom 14. März 1950, LGBl. Nr. 3
1951 angeschlossenen Tarifes der Betrag von S....60.,-an Verwaltungsabgabe zu entrichten.

Die Kosten der Amtshandlung werden mit S ...55.,-festgesetzt.

Die angeführten Beträge sind binnen einer Woche nach Rechtskraft des Bescheides bei s
stiger Zwangsvollstreckung einzuzahlen.

Gegen diesen Bescheid steht die binnen 2 Wochen nach erfolgter Zustellung beim Gem
deamte in Hornstein schriftlich oder telegraphisch einzubringende
rufung offen.

Ergeht an

1.) den Bauwerber:

2.) den Bauführer:

3.) den Einspruchsberechtigten:

Der Bürgermeister als Baubehörde:

Baubewilligung erhalten:

Michael Prosch

28.5.1956

Alfred Schröer

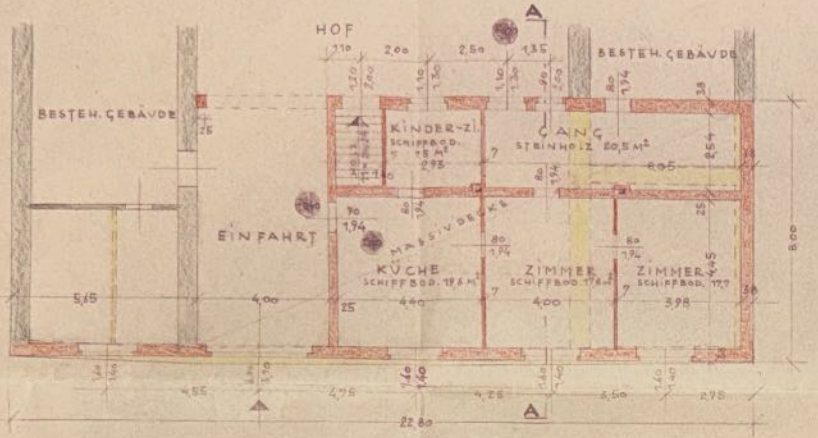
29/5.'56

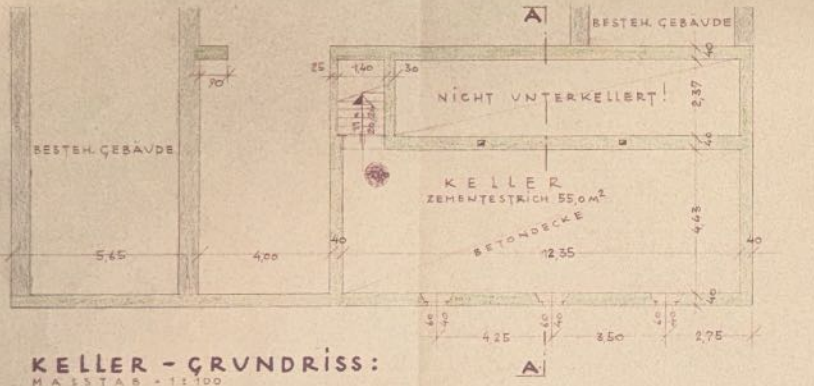
# EINREICHPLAN ÜBER DEN UM- UND AUSBAU EINES WOHNHAUSES FÜR HERRN MICHAEL PRÖSTL IN HORNSTEIN 107

M = 1:100

## ERDGESCHOSS - GRUNDRISS:

MASSTAB = 1:100



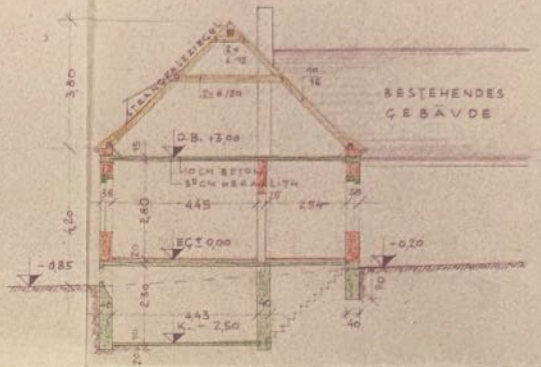




## KELLER - GRUNDRISS:

MASSTAB = 1:100

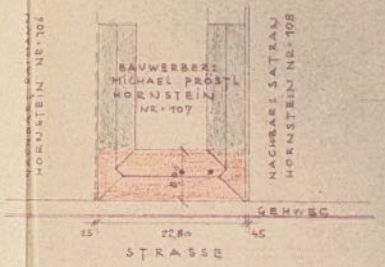
## SCHNITT A-A

MASSTAB = 1:100



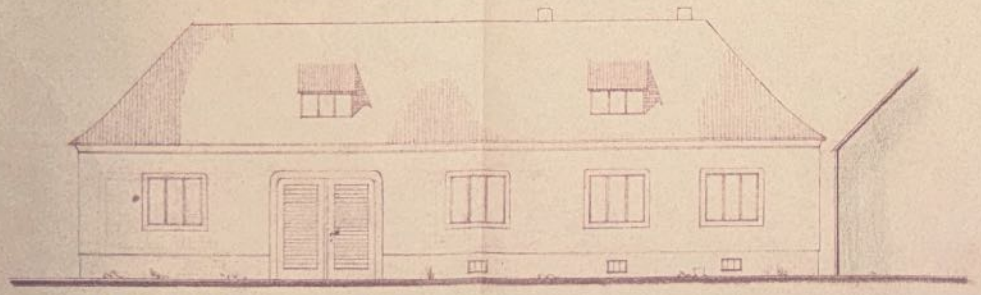

## LAGEPLAN:

MASSTAB = 1:500




## STRASSEN-ANSICHT:

MASSTAB = 1:100



BÜRGERMEISTER:



BAUWERBER: Michael Pröstl.

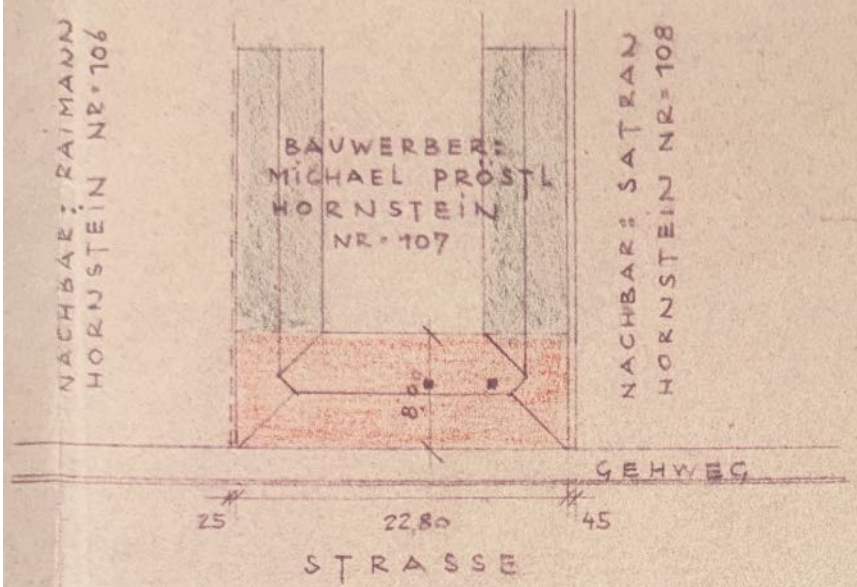
BAUFÜHRER:

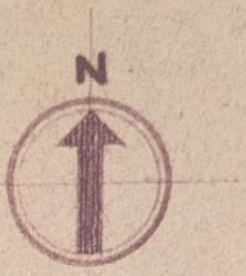
Ing. FRITZ BRANDLHOFER
BAUMEISTER
gerichtl. beeideter Sachverständiger
A.- und Schätzmeister
Eisenstadt, Rusterstraße 25
Telf. 457

EISENSTADT, IM MAI 1954

# LAGEPLAN:

MASSTAB = 1:500




BÜRGERMEISTER:




BAUWERBER: Michael Prösth.

BAUFÜHRER:

Ing. FRITZ BRANDLHOFER
BAUMEISTER
gerichtl. beeideter Sachverständiger
1. Fl.
1. und Schätzmeister
Eisenstadt, Rusterstraße 25
Telf. 457

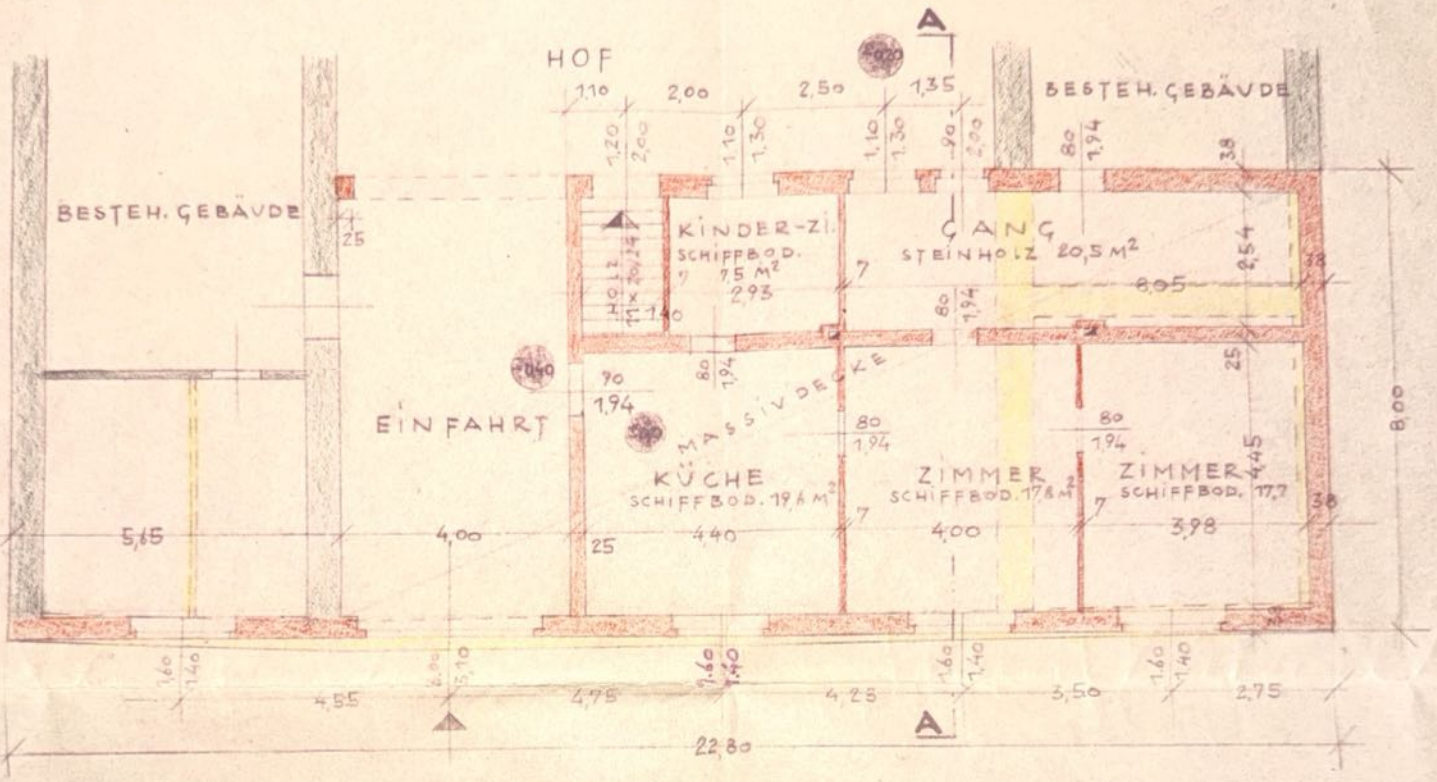
EISENSTADT, IM MAI 1956

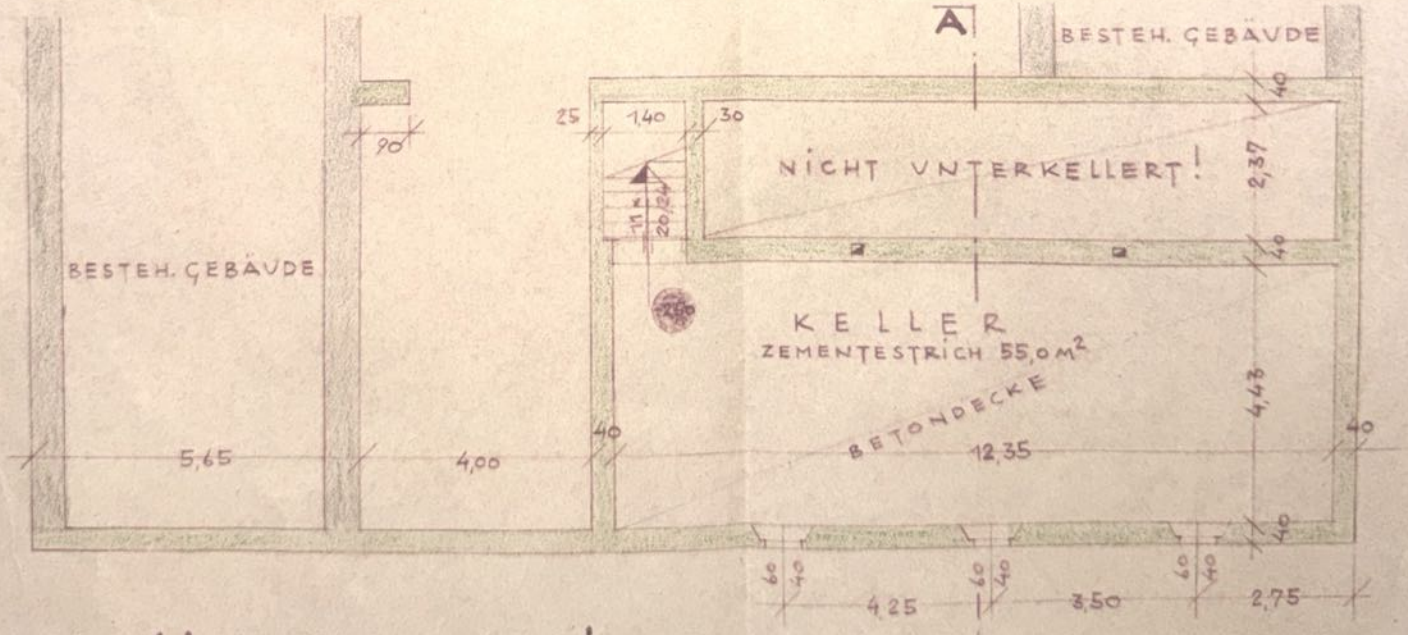
# EINREICHPLAN ÜBER DEN UM- UND AUSBAU EINES WOHNHAUS

M = 1:100

## ERDGESCHOSS - GRUNDRISS:

MASSTAB = 1:100




## KELLER - GRUNDRISS:

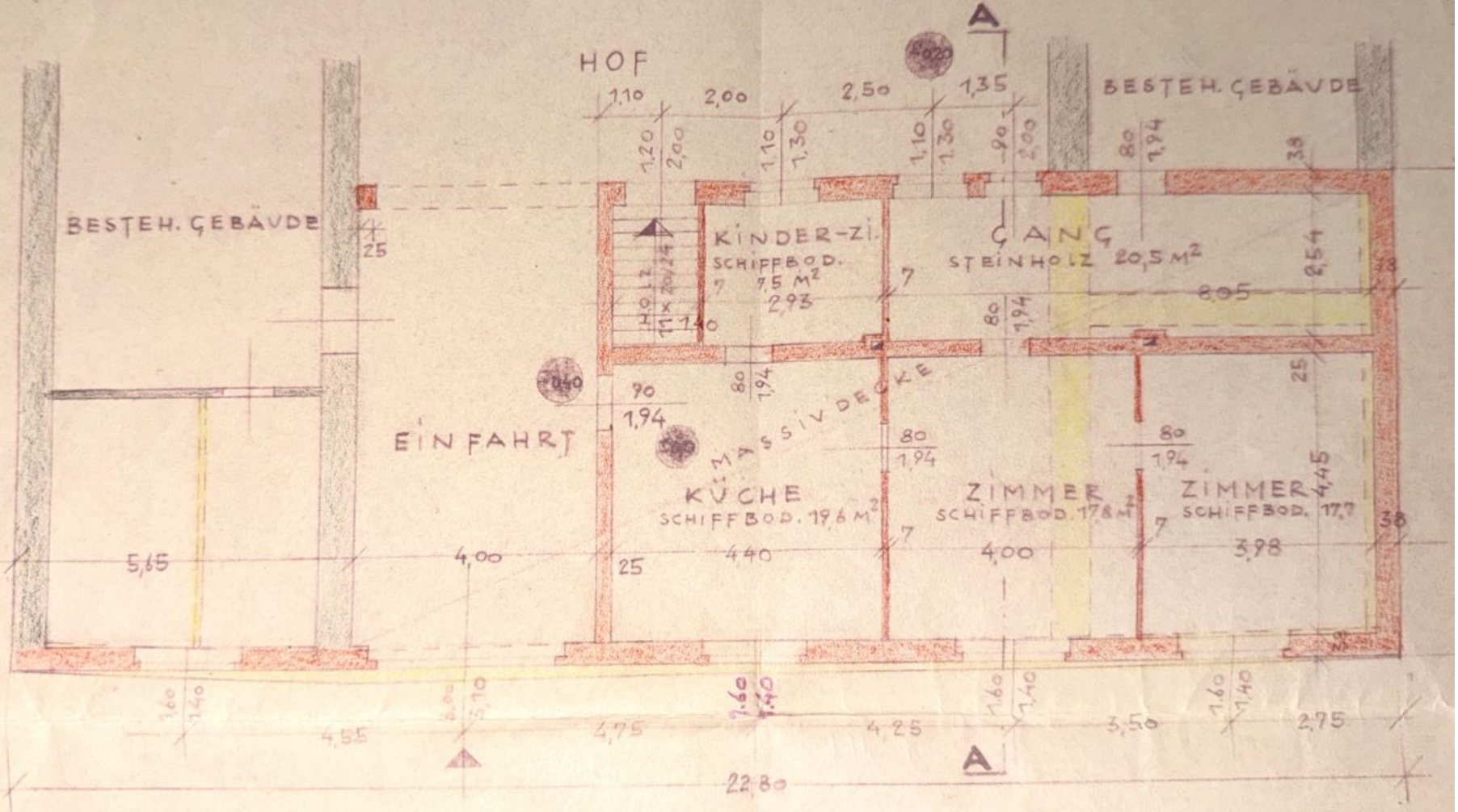
MASSTAB = 1:100

# INREICHPLAN ÜBER DEN VM- UND AUSBAU EINES WOHNHA

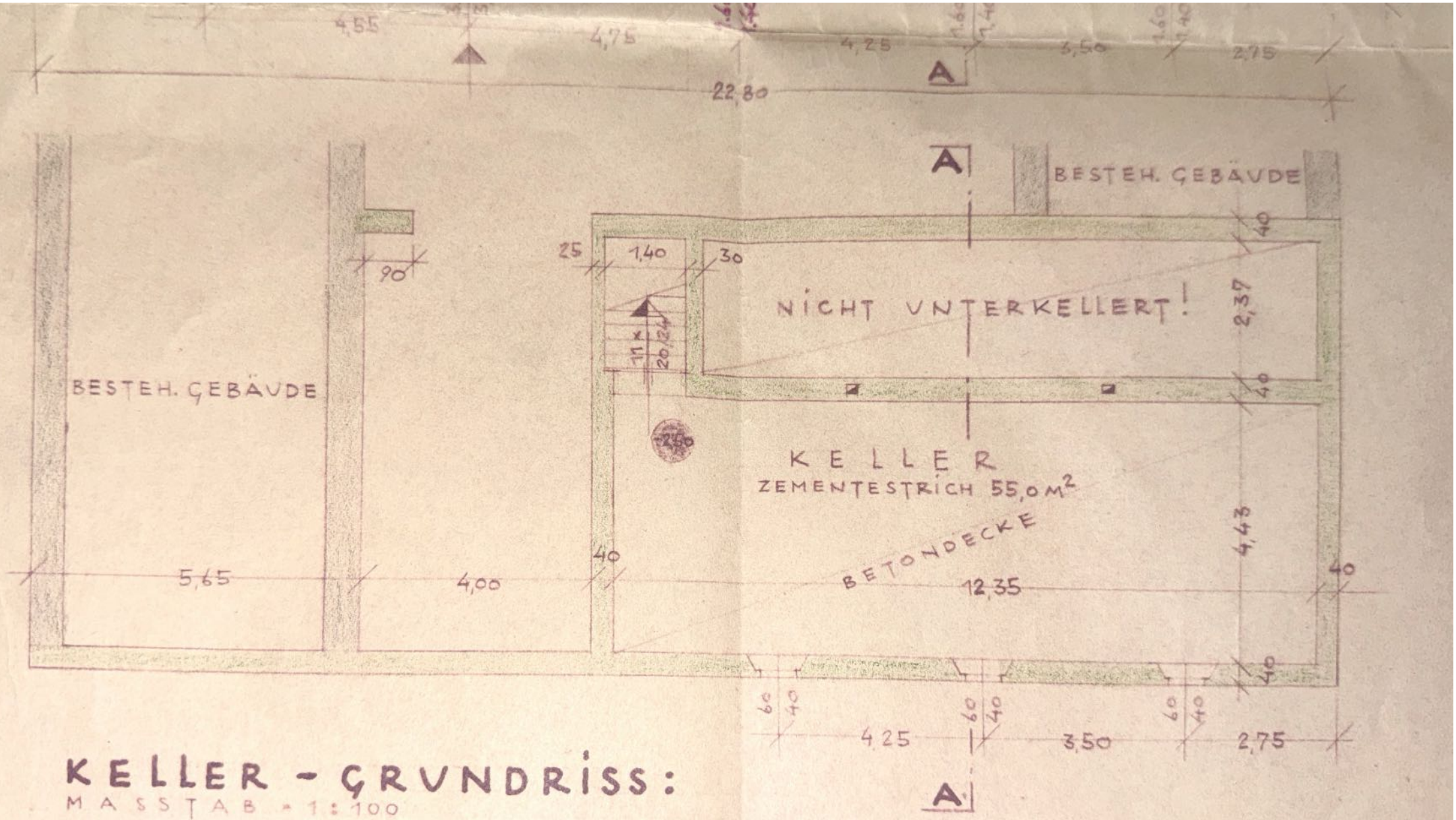
M = 1:100

## ERDGESCHOSS - GRUNDRISS:

MASSTAB = 1:100






# KELLER - GRUNDRISS:

MASSTAB = 1:100

Gemeindeamt Hornstein, am 24. Mai 1956

z. Z. 257/3-56

Dieser Plan ist der am 17. Mai 1956 in Hornstein abgehaltenen Bauverhandlung vorgelegen. Baubewilligung erteilt mit h. a. Zl. 257/3-56 vom 24. Mai 1956

Der Bürgermeister:

Großgemeinde Hornstein
Polit. Bez. Eisenstadt Burgenld.

1 Adl

Hornstein, am 1. April 1958

An

das Gemeindeamt

in Hornstein



# Bauansuchen

zur Errichtung eines Neu- – Zu- – Umbaues – einer gassenseitigen Einfriedung auf der Parzelle Nr. 499, E.Z. 731, Kat.-Gemeinde Hornstein

Siget -Straße – -Gasse – -Platz Nr. ....., Konskr.-Nr. .....

Auf Grund der beigefügten Unterlagen bitte(n) ich – ~~wir~~ – ~~mir~~ – ~~uns~~ – die Baubewilligung für den projektierten Umbau

zu erteilen.

Gleichzeitig bitte(n) ich – ~~wir~~ – auch um die Bekanntgabe von Baulinie und Niveau.

Der Baugrund ist laut Grundbuchauszug mein (~~unser~~) Eigentum.

Die Pläne sind von mir (uns) und meinem (~~unserem~~) Bauführer, ~~Architekten~~, Bau- (Maurer-, Zimmer-)meister ~~Herrn~~ / ~~Frau~~ Georg Neudinger in Großhöflein unterfertigt.

Gemeinde Hornstein
Eingelangt: 1. April 1958
Z.: 195/1/58 | B.J.:
Klg. | B.J.:

Josef Haidlinger
Vor- und Zuname

Hornstein Siget 21
Adresse

Anlagen: in ..... facher Ausfertigung.

..... Lageplan
..... Baupläne
..... Festigkeitsberechnung
..... Baubeschreibung
..... Grundbuchauszug
..... Vollmacht
..... Ermächtigung

ANTON SCHMIDT, WIEN 7., MARIAHILFERSTR. 88 Bestell-Nr. 36

Gemeindeamt Hornstein

Zl.. 195/1-1958 am 15.April 1958

(Name) Michael PRÖSTL, Hornstein 89.
Bausache.

# Bescheid

Name Michael und Theresia P R Ö S T L ,

wohnhaft in Hornstein, Rechte Hauptzeile 21

ind
ist um die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung — ~~Herstellung~~ / ~~Abtragung~~

eines(r) von Wohn-u.Wirtschaftsräumen in der Gemeinde Hornstein

E. Z. 731 auf Grundstück Nr. 499 bittlich geworden.

Auf Grund des Ergebnisses der hierüber am 3. April 1958 durchgeführten Bauverhandlung wird hiemit im Sinne der §§ 40 und 93 der Bauordnung für das Burgenland vom 14. Jänner 1926, L.G.Bl. Nr. 37, der — ~~die~~ / — angesuchte Bau-~~Abtragung~~

1) bei Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung für das Burgenland sowie der nachstehenden Vorschreibungen

a) bewilligt,

~~b) aus öffentlichen Rücksichten nur für zulässig erklärt, gleichzeitig werden über die vom~~ geltend ~~gemachte~~ Einwendung privatrechtlicher Natur betreffend ~~die streitenden Teile auf den Zivilrechtsweg verwiesen.~~

**Vorschreibungen (Baubedingungen):**

1.) Die Grundgrenzen sind genau einzuhalten.

2.) Das dort anfallende Dachwasser ist derart abzuleiten, daß die nachbarliche Liegenschaft hiedurch keinen Schaden erleidet.

Im übrigen ist plangemäß zu verfahren.

Ein Gleichstück der genehmigten Baupläne und der Baubeschreibung liegt bei.

Der Bauherr hat gemäß § 84 der Bauordnung als Bauführer nur eine hiezu berechtigte Person (geprüfter Bau-, Maurer- oder Zimmermeister) zu bestellen.

Der Beginn des Baues ist der Baubehörde anzuzeigen.

Die Baubehörde behält sich die Vornahme der Sockel- und Rohbaubeschau vor, weshalb nach Ausführung des Gebäudes bis zur Sockelhöhe bzw. nach Fertigstellung des Rohbaues hierüber die Meldung zu erstatten ist.

Die Vollendung des Baues ist wegen Vornahme der Schlußüberprüfung und Erteilung erforderlichen Fertigstellungbescheinigung bzw. Benützungs-(Bewohnungs-)bewilligung anzu gen.

Die Baubewilligung verliert gemäß § 51 der Bauordnung ihre Giltigkeit, wenn nicht inner eines Zeitraumes von zwei Jahren nach Rechtskraft dieser Bewilligung mit dem Baue begon oder wenn der bereits begonnene Bau durch volle zwei Jahre unterbrochen und eine Verlänge der Baubewilligung nicht erwirkt wird.

Der vorstehende Bescheid gründet sich auf die bezüglichen Bestimmungen der Bauordn für das Burgenland und sind die gestellten Baubedingungen auf Grund des Gutachtens der A abordnung nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften unerläßlich bzw. durch öffentli Rücksichten bedingt.

~~2) aus nachstehenden Gründen nicht bewilligt.~~

**Gründe.**

Für die Baubewilligung ist gemäß des der Verordnung vom 14. März 1950, LGBl. Nr. 3 1951 angeschlossenen Tarifes der Betrag von S ~~40,—~~ an Verwaltungsabgabe zu entrichten.

Die Kosten der Amtshandlung werden mit S 55,— festgesetzt.

Die angeführten Beträge sind binnen einer Woche nach Rechtskraft des Bescheides bei s stiger Zwangsvollstreckung einzuzahlen.

Gegen diesen Bescheid steht die binnen 2 Wochen nach erfolgter Zustellung beim Geme deamte in Hornstein schriftlich oder telegraphisch einzubringende B rufung offen.

Ergeht an

1.) den Bauwerber:

2.) den Bauführer:

3.) den Einspruchsberechtigten:

Großgemeinde Hornstein Post.-Bez. Eisenstadt Burgenld.

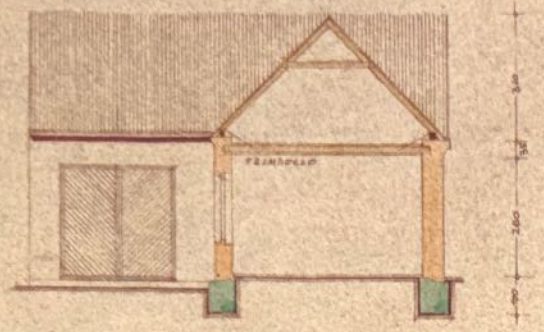
Der Bürgermeister als Baubehörde:




Druckforte 12 für Ausfertigung des Baugesuches (Bauverfahren) § 40 der BO).

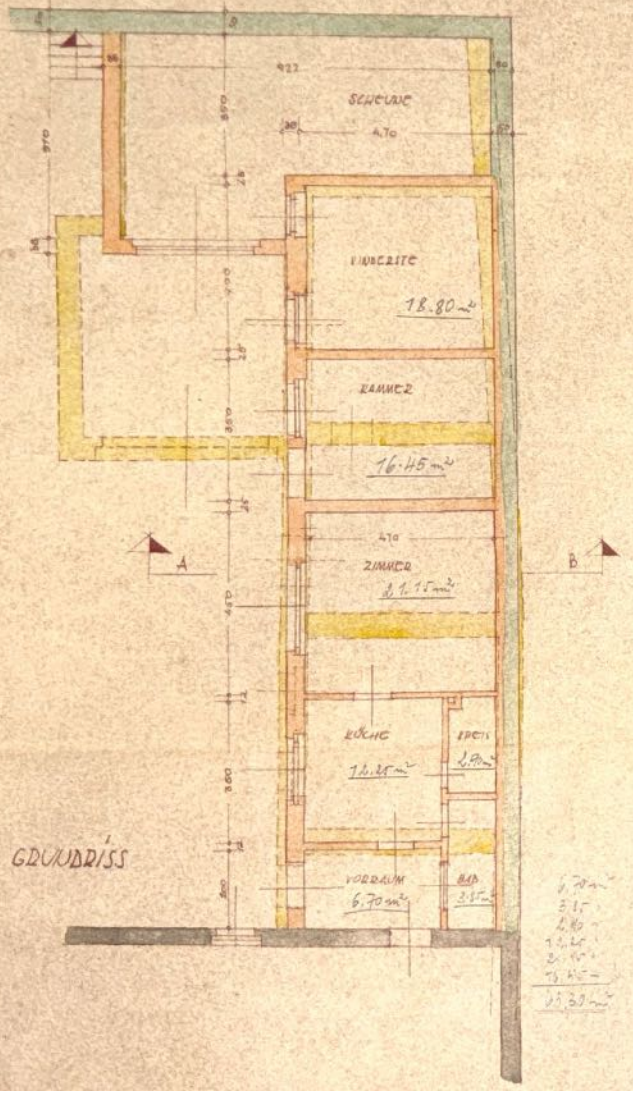
Bgld. Gemeindeverlag Georg Horvath, Eisenstadt Hauptstraße

SCHNITT A-B



AUSICHT - SCHNITT C-D






GRUNDRISS

# UMBAU EINES WIRTSCHAFTSGEBÄUDES MIT WOHNUNG FÜR HERRN MICHAEL UND FRAU THERESIA PRÖSTL IN HORNSTEIN, SIGET 21

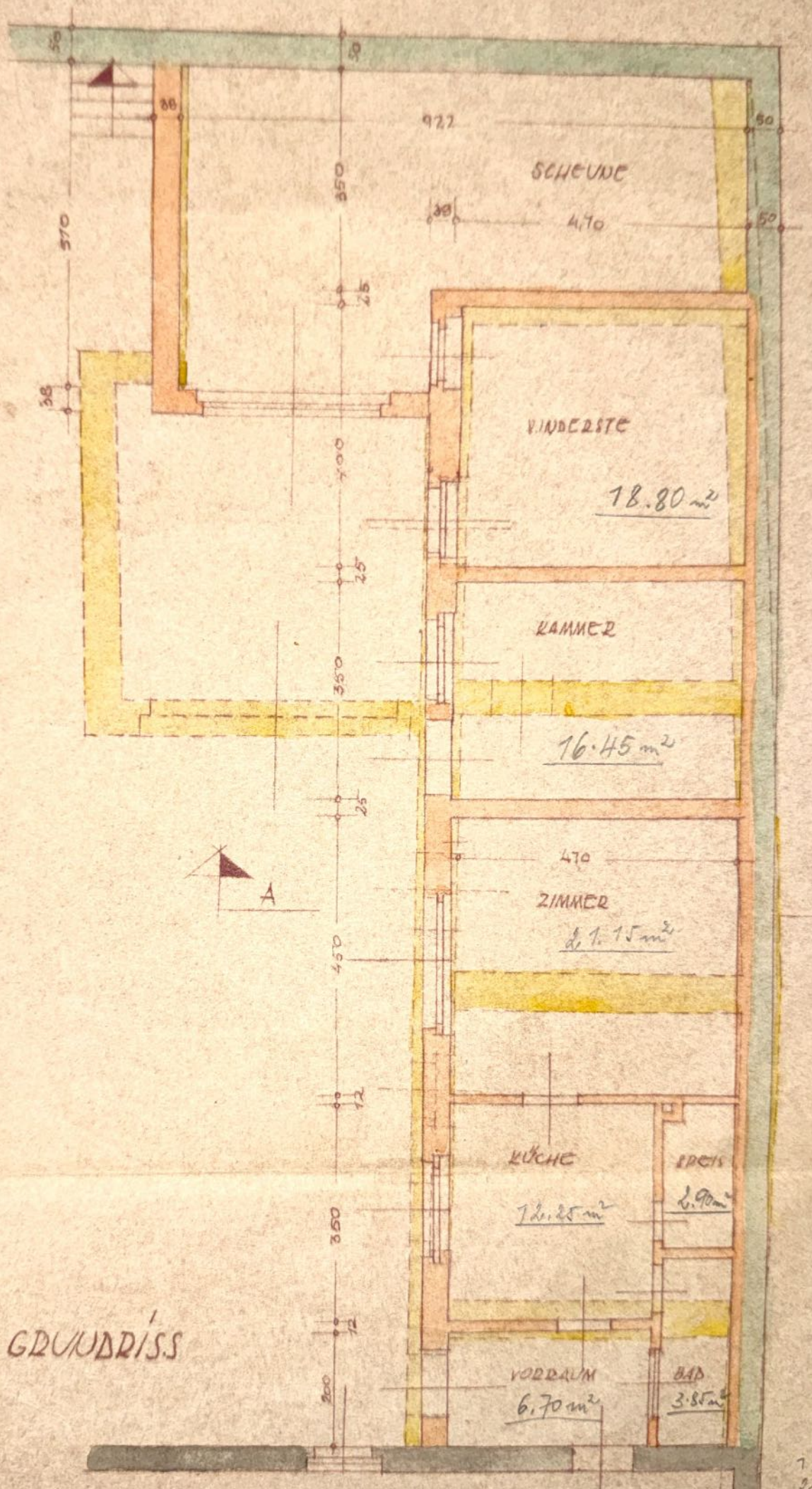



LAGEPLAN 1:500

BAUHERR: Prösti Michael.

BAUFÜHRER:

GROSSHÖFLEIN IM MÄRZ 1958


SCHEUNE
4.70
922
570
350
25
38
50
VINDERSTE
18.80 m²
KAMMER
16.45 m²
470
ZIMMER
2.1.15 m²
A
450
12
KÜCHE
12.25 m²
SPEIS
2.90 m²
VORRAUM
6.70 m²
BAD
3.85 m²
200

GRUNDRISS

2. Ausf.

Gemeindeamt Hornstein, am 15. April 1958

z. Z. 195/1-1958

Dieser Plan ist der am 3. April 1958 in Hornstein abgehaltenen Bauverhandlung vorgelegen. Baubewilligung erteilt mit h. a. Zl. 195/1-58 vom 15. April 1958

Der Bürgermeister:

Großgemeinde Hornstein
Volksbez. Eisenstadt Burgenld.

MARKTGEMEINDE HORNSTEIN
Bez. Eisenstadt-Umgebung

1/3

Hornstein, am 21. 10. 1976

Zahl: K-6/3-1976

Betr.: Umbau des bestehenden Wohnhauses
baubehördl. Genehmigung

Herrn/Frau

Karl Kaiblinger

Rechte Hauptzeile 18

7053 HORNSTEIN

B e s c h e i d

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 25. 8. 1976 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 4. 10. 1976 gemäß § 88 Abs.1 Z.1 sowie § 93 Abs.4 im Zusammenhalt mit § 108 der Bgld. Bauordnung, LGBl. 13/1970 die baubehördliche Bewilligung

zum ~~Neubau/Zubau/~~ Umbau, ~~Abbruch~~ des bestehenden Wohnhauses

~~zur Errichtung einer Einfriedung~~

~~zur Errichtung folgender Werbeanlagen~~

auf dem Grundstück in Hornstein, Gst.Nr. 499 EZ. KG Hornstein nach Maßgabe der folgenden Baubeschreibung, der mit einem Bewilligungsvermerk versehenen Planunterlagen sowie unter Vorschreibung der nachstehenden Bedingungen und Auflagen.

Baubeschreibung

Auf dem Grundstück Nr. 499 ist der Umbau des bestehenden Wohnhauses Hornstein, Siget 21 geplant. Der Umbau betrifft Vergrößerung bzw. Erneuerung der Fenster, sowohl straßen- als auch hofseitig. Weiters ist die Erneuerung der Fußböden samt Trockenlegung und Änderung der Raumeinteilung vorgesehen.
Im Übrigen wird auf den vorgelegten Plan und die Baubeschreibung verwiesen, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden.

ERHALTEN AM 27.10.76
Kaiblinger Karl

Bedingungen und Auflagen:

Bezüglich dieses Bauvorhabens sind folgende Bedingungen und Auflagen zu erfüllen:

1. Die im Bauplatzerklärungsbescheid festgesetzten Verpflichtungen sind zu erfüllen.
2. Die Baupläne, Baubeschreibungen und Berechnungen sind vom Bewilligungswerber und von ihren befugten Verfassern, die Pläne, falls eine andere Person die Ausführung des Baues übernimmt, auch von dieser zu unterfertigen (§ 91).
3. Der Bewilligungswerber hat zur Durchführung des Bauvorhabens eine nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Person zu bestellen (Bauführer) und diese der Baubehörde bekanntzugeben (§ 99).
4. Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit der Durchführung des Bauvorhabens nicht begonnen werden (§ 100). Der Bauführer hat der Baubehörde den Baubeginn bekanntzugeben.
5. Geht der Bewilligungswerber nachträglich vom Inhalt der Baubewilligung ab, gelten für die Baubewilligungspflicht der Abweichungen und für das Verfahren die Bestimmungen der Bgld. Bauordnung. Es ist hiebei also genauso vorzugehen als wenn es sich um ein neues Bauansuchen handeln würde.
6. Die Baubewilligung erlischt, wenn die Durchführung des Bauvorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung vollendet ist (§ 97).
7. Auf der Baustelle ist eine Ausfertigung der Pläne, Baubeschreibungen und Berechnung aufzulegen (§ 95 Abs.2) und dem Bauführer vor Baubeginn nachweislich auszufolgen.
8. **Baulinie laut Lageplan**
9. **Die Fäkalien und sonstigen Schmutzwässer sind in das Ortskanal einzuleiten.**
10. **Die zum Anrainer Braun führenden Fenster dürfen nur aus Glasbausteinen, undurchsichtig und nicht öffenbar hergestellt werden**
11. **Die Entlüftung der innen liegenden Räume hat über Dach zu führen**
12. **Sonst laut Plan und Baubeschreibung**

II. Gemäß den §§ 76 und 77 AVG. 1950 und den Bestimmungen der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 10, sind Sie verpflichtet, an Kommissionsgebühren- und Barauslagen den Betrag von S 190,--

sowie gemäß TP. 8 der Gemeindeverwaltungsabgabenordnung 1969 LGBl. Nr. 30, eine Gemeindeverwaltungsabgabe für die baubehördliche Bewilligung von S 120,--

binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeinde mit beiliegendem Erlagschein zu entrichten.

## B e g r ü n d u n g

Zu I. Das Bauvorhaben konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Bedingungen und Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind bewilligt werden.

Zu II. Die Kostenvorschreibung wurde wie folgt errechnet: Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 3 Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von 1 halbe(n) Stunde(n) gemäß der Landes-Kommissionsgebührenordnung 1976 LGBl. Nr. 10 in der Höhe von S 190,--

Barauslagen welche gemäß § 76 AVG.1950 zu ersetzen sind: Bundesstempelmarken S -- Portogebühren S --

Die Vorschreibung der Gemeindeverwaltungsabgabe von S 120,-- gründet sich auf die bezogene Verordnung

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister

Ergeht gleichlautend an:

GEMEINDE HORNSTEIN
A EISENSTADT-UMGEBUNG-BURGENLAND

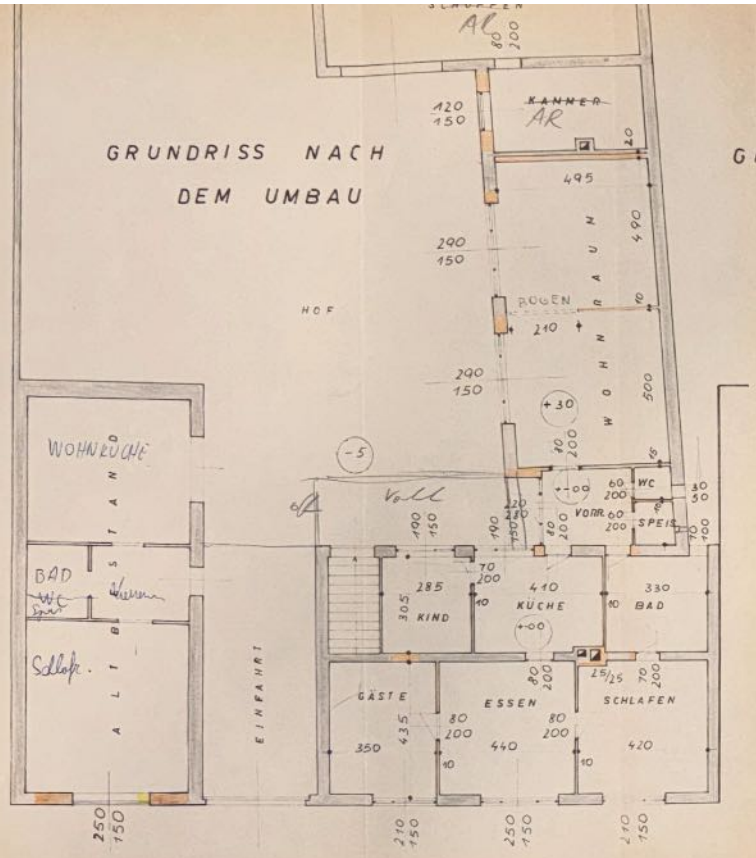
Beilagen für den Bewilligungswerber:

a) 1 weitere Bescheidausfertigung
b) Baupläne 2-fach
c) Baubeschreiungen 2-fach
d)

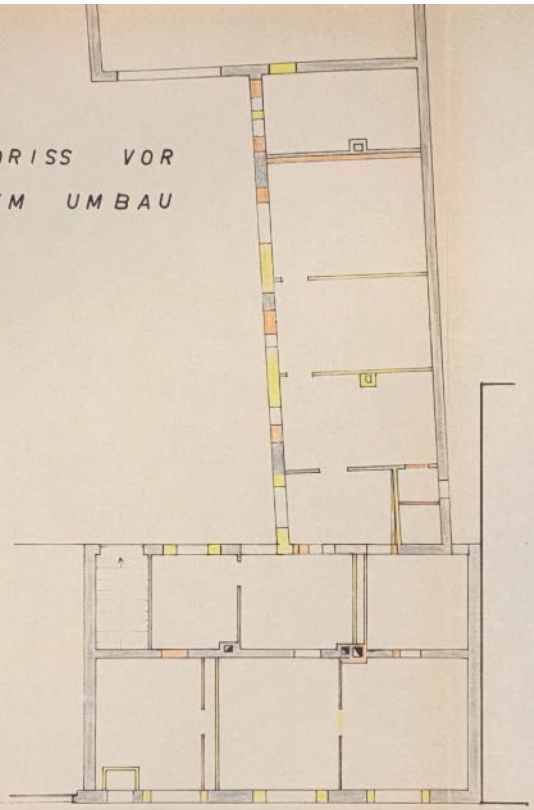
Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Planausfertigung samt Unterlagen sind dem Bauführer vor Baubeginn nachweislich auszufolgen und auf der Baustelle aufzulegen.

Verwaltungsabgabe entrichtet
Zl.: 58/19 S 120.--
1976

GRUNDRISS NACH DEM UMBAU




GRUNDRISS VOR DEM UMBAU



UMBAU EINES WOHNHAUSES

FÜR FAM. KARL KAIBLINGER

WOHNH. IN HORNSTEIN,

RECHTE HAUPTZEILE

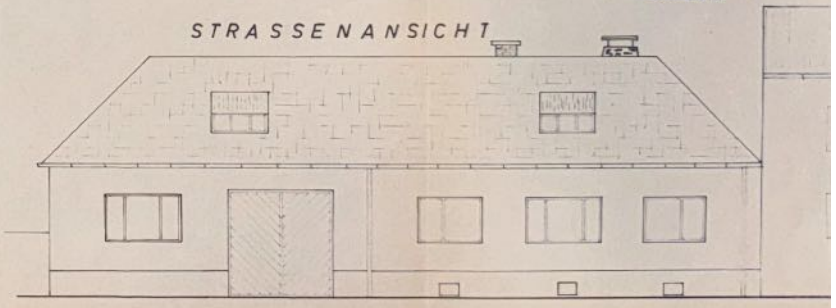
MASST. 1 : 100

BAUHERR: Kaiblinger

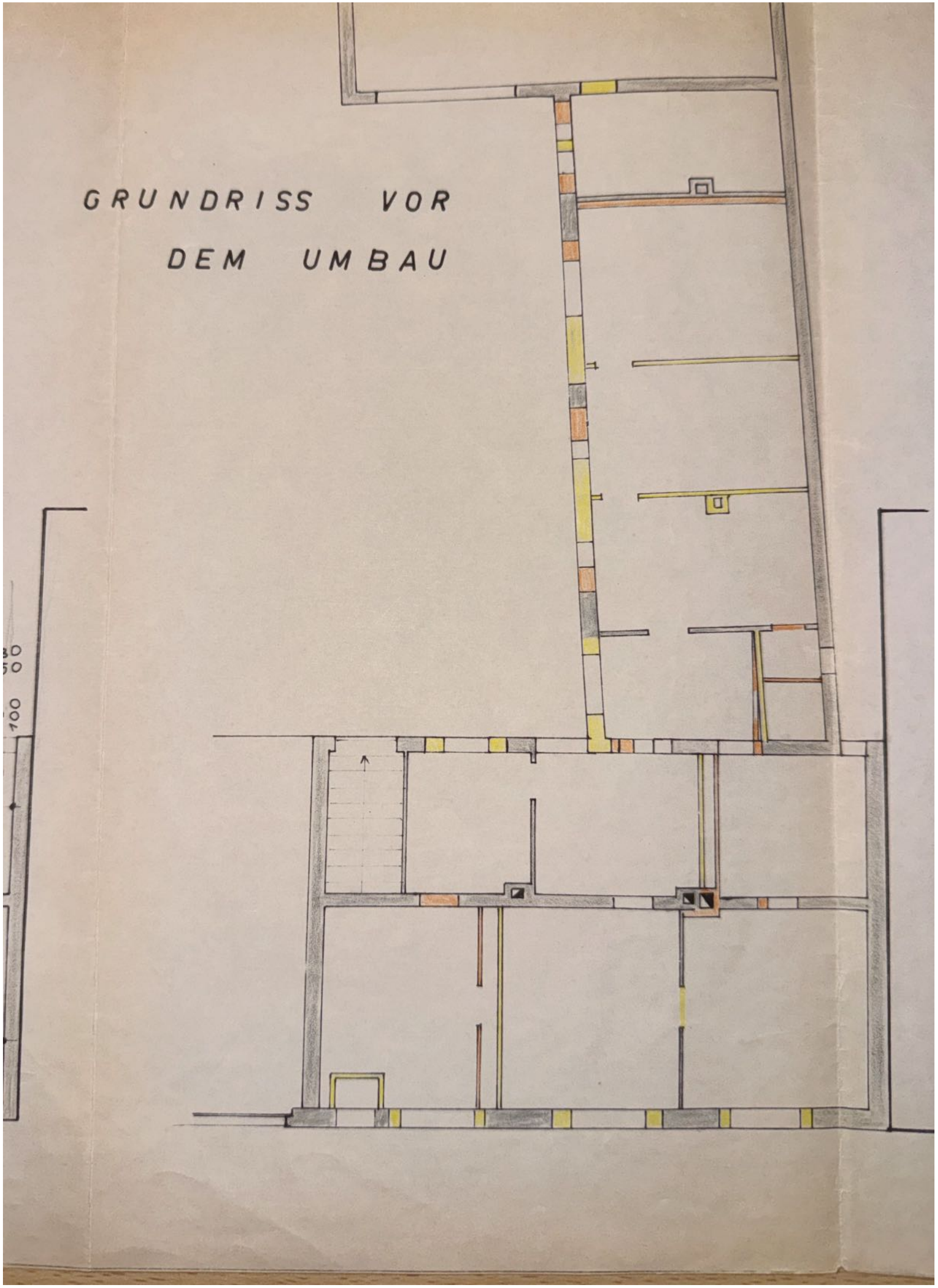
BAUFÜHRER:

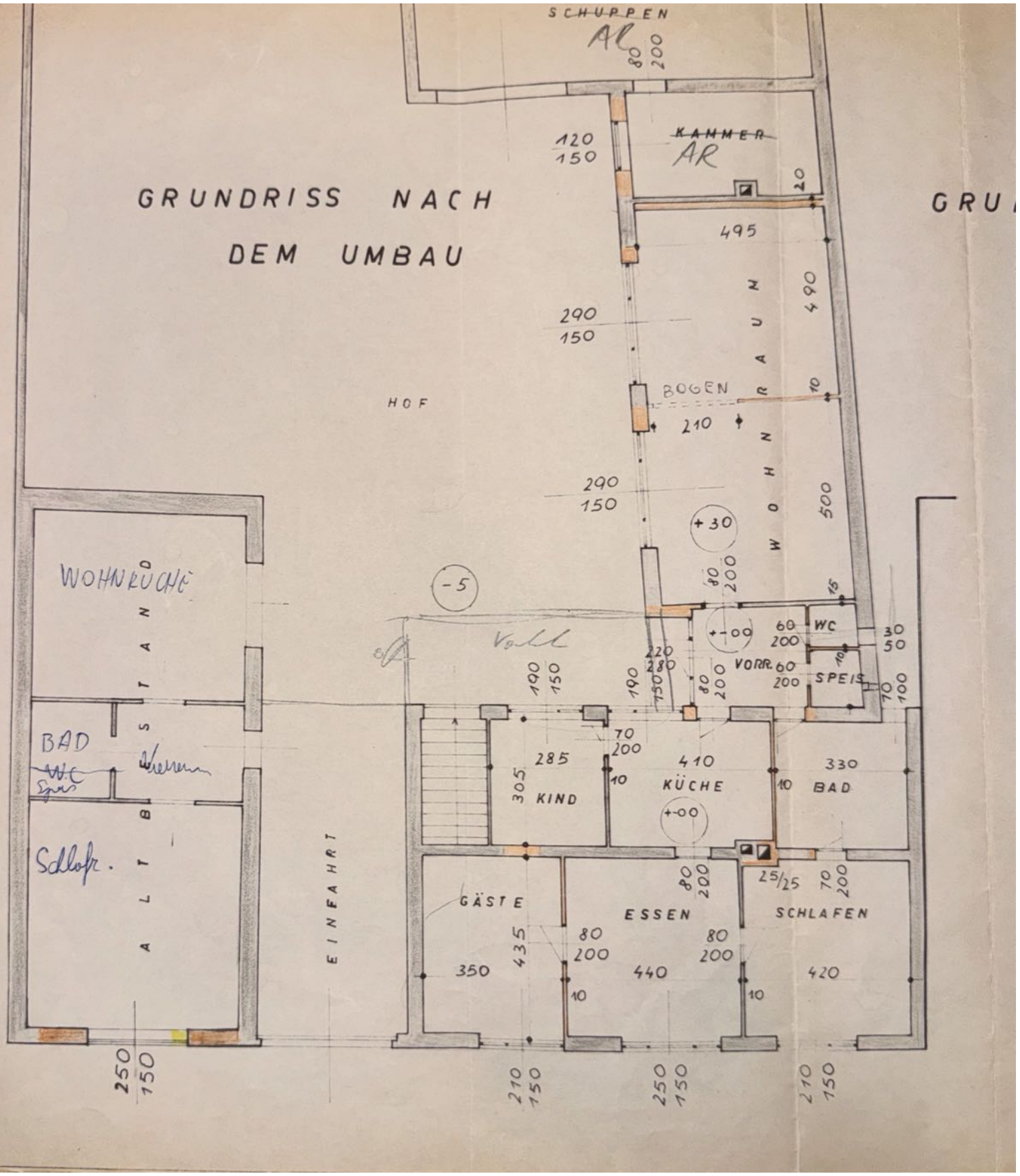
Martin Szivatz's Wtw.
Rechte Hauptzeile
Hornstein

STRASSENANSICHT



GRUNDRISS VOR
DEM UMBAU




GRUNDRISS NACH DEM UMBAU
SCHUPPEN AR
KAMMER AR
WOHNRAUM
WOHNKÜCHE
HOF
BOGEN
VORR.
WC
SPEIS
BAD
WC
Schlafz.
ALTBESTAND
EINFAHRT
KIND
KÜCHE
BAD
GÄSTE
ESSEN
SCHLAFEN
120/150
290/150
290/150
495
490
500
210
+30
-5
+-00
60/200
30/50
220/280
190/150
70/200
285
305
410
330
350
435
440
420
80/200
25/25
70/200
250/150
210/150
250/150
210/150

B. dkl

/14




**Marktgemeinde Hornstein**
Zl.: K-6-1976

Diese(r) ~~Lageplan~~ Plan ~~Baubeschreibung~~ ist der am 4.10.1976 abgehaltenen Bauverhandlung vorgelegen und wird nach Maßgabe des Bescheides vom 21.10.76 Zl. K-6/3-76 genehmigt.

Hornstein, am 21.10.76

Der Bürgermeister:

MARKTGEMEINDE HORNSTEIN
Bez.Eisenstadt-Umgebung

Hornstein, am 3.6.1983

Zahl: K-6/8-1976

Betr.: Umbau des Wohnhauses
- Schlußüberprüfung

Herrn/Frau
KAIBLINGER Karl
.....
Siget 21
.....
7053 Hornstein
.....

B E S C H E I D

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 21.1o.1976 Zl.: K-6/3-1976
die baubehördliche Bewilligung zum(x) Umbau des Wohnhauses
auf dem Grundstück Nr. 499 in Hornstein erteilt.
Am 1.6.1983 wurde die Schlußüberprüfung vorgenommen. Auf Grund des Ergebnisses
dieser Schlußüberprüfung ergeht der nachstehende

S p r u c h

1. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 1o5 der Bgld. Bauordnung LGBl. Nr. 13/1970 fest, daß das Vorhaben bewilligungsgemäß ausgeführt worden ist und erteilt die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g .

Die geringfügigen Abweichungen und zwar : Kleine Änderungen wurden vorgenommen.
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
werden nachträglich bewilligt.

Die Bewilligung wird unter der Auflage erteilt, daß nachstehend angeführte Mängel und zwar:
Keine Mängel. -x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....
-x-
.....

bis längstens ---------- bei sonstigem Erlöschen der Benützungsbewilligung behoben werden.

Die Behebung der genannten Mängel ist unverzüglich dem Gemeindeamt anzuzeigen.

Die Baulichkeit darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen we

II. Gemäß den Bestimmungen der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl.N sind Sie verpflichtet, an Kommissionsgebühren den Betrag von

S 60,--

und gemäß der TP 16 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1981, LGBl. Nr. 1981 eine Gemeindeverwaltungsabgabe für die Bewilligung von

S 360,--

zu erstatten.

Barauslagen, welche gemäß §§ 76 und 77 AVG 1950 zu ersetzen sind: (Entschädigung f. Sachverständigen, Portogebühren, Bundesstempelmarken) S 200,--

G e s a m t s u m m e S 620,--

Die Gesamtsumme ist binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an Gemeinde zu entrichten.

Betrag erhalten am 1.6.1983

## B e g r ü n d u n g

I. Auf Grund des Ergebnisses der Schlußüberprüfung konnte die Benützungsbewilli erteilt werden.

II. Die Kostenvorschreibung erfolgte auf Grund der Landes-Kommissionsgebührenverc 1976, der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1981 sowie gem.§§ 76 und 77 A

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung bei der Gemeinde Hor schriftlich, telegraphisch oder fernschriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begrü Berufungsantrag zu enthalten und ist mit einer Bundesstempelmarke im Betrage von S 100,-- zu versehen.

Der Bürgermeister:

Ergeht an:

1. Bauwerber lt. Adresse
2. FA Eisenstadt - Bewertungsstelle
3. Zum Akt

SEIFNER
ÖFFENTLICHER NOTAR
7210 MATTERSBURG ▸ MARTINSPLATZ 7
T: 02626 622 39 ▸ F: 02626 62239-4

Registriert im THR des österreichischen Notariats zu Zl. N119905-1/54/2023

~~Grunderwerbsteuer selbstberechnet~~
~~zu Erf. Nr.~~
~~am~~
~~durch Dr. Michael Seifner, öff. Notar~~
~~in 7210 Mattersburg, Martinsplatz 7~~

VE191/23/HH

**Abgabenerklärung gem. § 11 GrestG vorgelegt und elektronisch übermittelt am:** 15.11.2023
**zu Erf. Nr.** 10 - 222501/2023

Dr. Seifner Michael
öffentlicher Notar
Martinsplatz 7
7210 Mattersburg

# KAUFVERTRAG

Verkäufer:

[redacted]

Käufer:

[redacted]

## 1. Vertragsgrundlagen

1.1. [redacted] und [redacted] sind auf Grund des Kaufvertrags vom 20.03.2023 je zur Hälfte Eigentümer der im beigeschlossenen Grundbuchsauszug näher bezeichneten und beschriebenen Liegenschaft

**Einlagezahl 3923 Grundbuch 30007 Hornstein**

mit dem Grundstück 499.

1.2. Diese Liegenschaft ist – abgesehen von dem unter C-Laufnummer 1 einverleibten Pfandrecht zu Gunsten der [redacted] GmbH - frei von bücherlichen Lasten und nach Angaben der Liegenschaftseigentümer auch frei von außerbücherlichen Lasten, besonders Besitzrechten Dritter. Die dem soeben beschriebenen Pfandrecht zu Grunde liegende Schuld haftet derzeit mit etwa € 150.000,00 aus.

1.3. Lage und Widmung dieses weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas verzeichneten Grundstückes ist in beigeschlossenen Auszügen aus



BG 300 TZ 2939/2024

dem Kataster ersichtlich.

1.4. Auf dieser Liegenschaft befindet sich das in beigeschlossenem Auszug aus dem Kataster ersichtliche Gebäude. Dieses Gebäude wurde vor etwa 30 Jahren hergestellt. Dieses Gebäude und die diesem Gebäude gewidmeten baulichen und technischen Anlagen entsprechen nicht dem derzeitigen Stand der Technik. Dieses Gebäude und diese Anlagen sind sanierungsbedürftig. Die Verkäufer haben daher bereits mit der Sanierung dieses Gebäudes begonnen. Derzeit sind daher zwar Zuleitungen für Strom und Wasser vorhanden, jedoch nicht in Betrieb.

## 2. Kaufvereinbarung

2.1. [redacted] und [redacted] („Verkäufer") verkaufen und übergeben an [redacted] („Käufer") und dieser kauft und übernimmt die im Punkt 1.1. genannte Liegenschaft („Vertragsgegenstand") um den Kaufpreis von **EUR 193.000,00.**

Der Käufer beabsichtigt die von den Verkäufern begonnene Sanierung dieses Gebäudes fortzusetzen und hat bereits mit Sanierungsarbeiten begonnen.

### Kaufpreiszahlung/Treuhandabwicklung

2.2. Die Bezahlung des Kaufpreises erfolgt im Treuhandweg über den Vertragserrichter gemäß gesonderter Treuhandvereinbarung vom heutigen Tag. Der Kaufpreis ist bis längstens zum 30.09.2023 beim Treuhänder zu erlegen.

### Verzugsfolgen, Rücktrittsrecht

2.3. Für den Fall des Zahlungsverzuges werden Verzugszinsen von 4 % p.a. vereinbart. Bei Zahlungsverzug sind die Verkäufer berechtigt, unbeschadet darüberhinausgehender Schadenersatzansprüche jederzeit und ohne an eine Frist gebunden zu sein unter Setzung einer Nachfrist von vierzehn Tagen von diesem Vertrag zurückzutreten. Den Verkäufern steht es frei, diese Frist beliebig zu verlängern. Dieses Rücktrittsrecht steht den Verkäufern auch für den Fall, dass nur einer der Käufer seiner Kaufpreiszahlungsverpflichtung nicht fristgerecht nachkommt, aber nur hinsichtlich des gesamten Vertragsgegenstandes, zu. Die Verkäufer sind bei Ausübung des Rücktrittsrechtes an keine Frist gebunden. Die Rücktrittserklärung ist den Käufern mit eingeschriebenem Brief an die den Verkäufern zuletzt bekannt gegebene Anschrift zu übermitteln.

### Aufsandungserklärung

# Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30007 Hornstein EINLAGEZAHL 3923
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

**********
Letzte TZ 2225/2023
********** A1 **********

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---|---|---|---|---|---|
| 499 | G | GST-Fläche | * | 794 | |
| | | Bauf.(10) | | 394 | |
| | | Bauf.(20) | | 400 | Siget 21 |

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
1 a 2225/2023 Eröffnung der Einlage für Gst 499 aus EZ 2408
********** B **********
1 ANTEIL: 1/2
[redacted]
a 2225/2023 Kaufvertrag 2023-03-20 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/2
[redacted]
a 2225/2023 Kaufvertrag 2023-03-20 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 2225/2023 Schuld- und Pfandurkunde 2023-05-24
PFANDRECHT EUR 154.500,--
3,75 % Z, 1 % VZ, 4,75 % ZZ, NGS EUR 30.900,--
für [redacted]
(FN 116309v)

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

**********

LEERSEITE

post.az-gis@bgld.gv.at
10.08.2023




GeoDaten Burgenland

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

## Datenauszug

Erstellt am:
10.08.2023

0 30 60 m

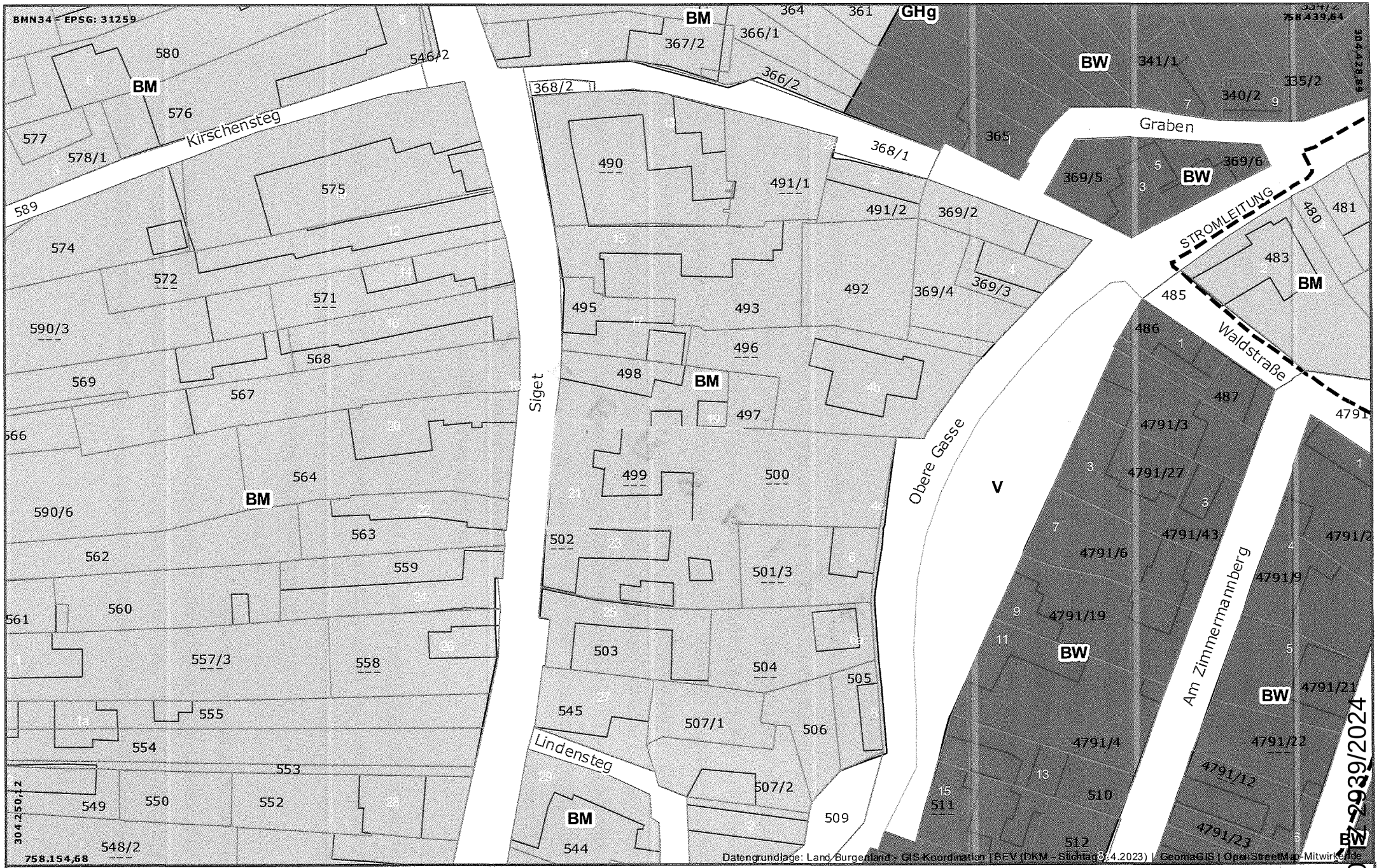
1:1.000 *Papierformat: A4*

N

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

BG 300 TZ 2939/2024

LEERSEITE




Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 8.4.2023) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

# Datenauszug

Erstellt am:
10.08.2023

0 30 60 m

1:1.000 Papierformat: A4

*Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit*

N

BG 3001 Z 2939/2024

LEERSEITE

2.4. Zum Zweck der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilen die Vertragsteile ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf dem Vertragsgegenstand die Einverleibung des Eigentumsrechtes zu Gunsten des Käufers vorgenommen werden kann.

## 3. Übernahme von Rechten

Der Käufer kauft den Vertragsgegenstand mit allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör und mit allen Rechten, mit denen die Verkäufer diesen bis heute zu besitzen und benützen berechtigt waren.

## 4. Gewährleistung

### Zusicherungen

4.1. Die Verkäufer verweisen auf den, dem Käufer, der den Vertragsgegenstand eingehend besichtigt und auch bereits übernommen hat, bekannten, eingangs beschriebenen sanierungsbedürftigen Zustand desselben und weisen ausdrücklich darauf hin, dass altersbedingte Mängel und Schäden, auch solche die nicht offenkundig oder erkennbar sind („versteckte Mängel") nicht ausgeschlossen werden können. Sie versichern, dass sie keine Kenntnis von, etwa auf dem Vertragsgegenstand zurückgelassenen entsorgungspflichtigen Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen haben und dass keine behördlichen Auflagen oder Aufträgen die den Vertragsgegenstand betreffen bestehen. Sie sichern jedoch keine besonderen Eigenschaften des Vertragsgegenstandes zu.

### Haftungen

4.2. Die Verkäufer haften nur dafür, dass

4.2.1. der Vertragsgegenstand abgesehen von den aufgrund dieses Vertrages zu übernehmenden Lasten, völlig frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten ist, so insbesondere frei von

a) Rückständen an öffentlichen Abgaben sowie sonstigen Lasten hinsichtlich derer ein gesetzliches Pfand- oder Vorzugsrecht besteht, oder für die der Liegenschaftseigentümer jedenfalls zur Haftung herangezogen werden kann;

b) Besitzrechten (insbesondere Bestandrechten) Dritter, Pfandrechten, Dienstbarkeiten, Reallasten

4.2.2. keine, den Vertragsgegenstand betreffenden gerichtlichen oder

(verwaltungs)behördlichen Verfahren anhängig sind oder drohen;

4.2.3. die, für die widmungsgemäße Benützung der auf dem Vertragsgegenstand errichteten Bauwerke und baulichen Anlagen erforderlichen Bewilligungen vorhanden sind bzw die Voraussetzungen dafür vorliegen, dass diese Gebäude im Sinn der Bestimmungen des BgldBauG als rechtmäßig gelten

4.2.4. der Vertragsgegenstand frei von entsorgungspflichtigen Bodenverunreinigungen oder Altlasten ist;

4.2.5. der Vertragsgegenstand die in beigeschlossenem Auszug aus der Flächenwidmung ersichtlichen Widmungsart aufweist.

**Haftungsausschluss**

4.3. Die Verkäufer leisten, mit Hinweis auf die damit verbundenen Rechtswirkungen (besonders Ausschluss von Verbesserungs-, Preisminderungs- und Wandlungsansprüchen) über die in Punkt 4.2. beschriebenen Haftungen und seine Zusagen hinaus keine Gewähr und Schadenersatz für Sachmängel, so insbesondere nicht für eine bestimmte Eigenschaft oder Beschaffenheit des Vertragsgegenstandes. Jedenfalls ausgeschlossen wird jegliche Haftung für offenkundige Mängel, also Mängel, die ohne gründliche Untersuchung festgestellt werden können.

**Energieausweis**

4.4. Den Vertragsteile sind die Bestimmungen des EAVG 2012 bekannt, besonders die dort Verankerte Verpflichtung zur Vorlage und Aushändigung eines den Bestimmungen dieses Gesetzes entsprechenden Energieausweises und die Rechtsfolgen bei Verstoß gegen diese Verpflichtung bekannt.

## 5. Übergabe

5.1. Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den Besitz des Käufers mit Last und Vorteil, Zufall und Gefahr ist bereits vor etwa zwei Monaten erfolgt und hat der Käufer bereits mit Sanierungsarbeiten begonnen. Die Verkäufer haben dem Käufer bereits sämtliche Verwaltungsunterlagen, insbesondere auch alle Haus- und sonstige den Vertragsgegenstand betreffende Schlüssel, sind bei Übergabe ausgehändigt.

5.2. Als Stichtag für die Verrechnung der Verwaltungsabgaben und den Übergang sämtlicher mit dem Vertragsgegenstand verbundenen Realsteuern und sonstiger liegenschaftsbezogener Abgaben auf den Käufer vereinbaren die Parteien

den 01.09.2023.

## 6. Vertragskosten, Original und Ausfertigungen

6.1. Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren trägt, unbeschadet der alle Vertragsteile hiefür treffenden gesetzlichen Solidarhaftung, der Käufer, der auch den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat. Dieser Auftrag umfasst die Errichtung der zur Verbücherung dieses Rechtsgeschäftes erforderlichen Urkunden, Stellung der zur Erlangung der Wirksamkeits-voraussetzungen für diesen Vertrag und dessen Verbücherung erforderlichen Anträge, nicht jedoch die Prüfung des Vertragsgegenstandes auf die Freiheit von Sach- und Rechtsmängel, besonders von Rückständen, Lasten und Baumängel und die, über unmittelbaren Zusammenhang mit dem Liegenschaftserwerb stehenden (Verkehrs) Steuern hinausgehenden steuerlichen Auswirkungen.

6.2. Alle mit der Lastenfreistellung des Vertragsgegenstandes im Zusammenhang stehende Kosten jedweder Art, tragen ebenso wie die Immobilienertragsteuer und die mit der Berechnung und Entrichtung dieser Abgabe verbundenen Kosten die Verkäufer.

6.3. Das Original dieses Vertrages gebührt dem Käufer. Den Verkäufern ist über deren Verlangen auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften in beliebiger Anzahl zu erteilen.

## 7. Sonstige Bestimmungen und Hinweise

7.1. Der Käufer erklärt an Eides statt slowakischer Staatsbürger zu sein.

7.2. Die Vertragsteile verweisen darauf, dass sie über das Wesen des geschlossenen Vertrages, im Besonderen die sich daraus ergebenden rechtlichen Wirkungen informiert sind, und zwar insbesondere darüber, dass

- dieser Vertrag bloß einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums gewährt, der Erwerb des Eigentums aber erst mit Verbücherung erfolgt und bis dahin Einverleibungen gegen den Verkäufer zulässig sind, gegebenenfalls aber als Zwischeneintragung bei erfolgter Veräußerungsranganmerkung gelöscht werden können
- der Eigentumserwerb erst nach Vorliegen der Voraussetzungen für seine Wirksamkeit (insbesondere des GVG betreffend die, diesem Gesetz

unterliegenden Rechtserwerbe) erfolgen kann

- der Erwerber, sofern er seine Vertragserklärung am selben Tag abgegeben hat an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat berechtigt ist vom Vertrag zurückzutreten sofern der Erwerb der Deckung seines oder eines nahen Angehörigen dringenden Wohnbedarfs dienen soll, wobei der Rücktritt binnen einer Woche nach Vertragserklärung zu erklären ist, diese Frist erst zu laufen beginnt sobald ihm eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung samt schriftlicher Belehrung über das Rücktrittsrecht ausgehändigt wurde und dieses Rücktrittsrecht spätestens einen Monat nach erstmaliger Besichtigung erlischt
- Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken im Sinne der diesbezüglich einschlägigen Bestimmungen des EStG steuerpflichtig sein können, wenn die hiefür maßgeblichen Voraussetzungen vorliegen,
- der Eigentümer von Bauten nach dem Bestimmungen des Bgld. BauG dafür zu sorgen hat, dass diese in einem der Baubewilligung entsprechenden Zustand erhalten werden und Baugebrechen und Mängel, durch welche die baupolizeilichen Interessen beeinträchtigt werden, beheben lassen muss.

7.3. Der Käufer verweist darauf, dass er seine Vertragserklärung erst geraumer Zeit nach erstmaliger Besichtigung des Vertragsgegenstandes abgegeben hat.

Mattersburg, am 01.09.2023

[redacted]

[redacted]

Mattersburg, am 04. SEP. 2023

[redacted]



BG 300 TZ 2939/2024

**BRZZ: 1024, 1025/2023/HH**

Die Echtheit der am ----------

01.09.2023 (ersten September zweitausenddreiundzwanzig) geleisteten Unterschrift ----------

[redacted]

04.09.2023 (vierten September zweitausenddreiundzwanzig) geleisteten Unterschrift des [redacted]

---

wird bestätigt. ----------

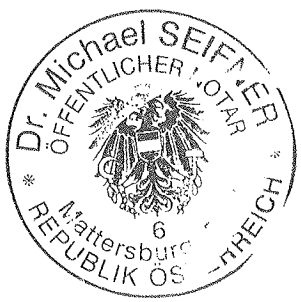
Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. ----------

Mattersburg, am 04.09.2023 (vierten September zweitausenddreiundzwanzig)---

Rechtsgebühr von
EUR 14,30 entrichtet

Dr. Michael SEIFNER
ÖFFENTLICHER NOTAR
6
Mattersburg, Bgld.
REPUBLIK ÖSTERREICH

Dr. Seifner Michael
Öffentlicher Notar


Dr. Michael SEIFNER
ÖFFENTLICHER NOTAR
Mattersburg
REPUBLIK ÖSTERREICH




Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

| BILDLICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR | | |
|---|---|---|
|  | **Unterzeichner** | Dr. Michael Seifner<br>öffentliche/r Notar/in<br>für Notariat Dr. Michael Seifner |
| | **Datum/Zeit-UTC** | 2023-11-15T14:26:05Z |
| | **Aussteller-Zertifikat** | a-sign-Premium-Sig-05 |
| | **Serien-Nr.** | 398518968 |
| | **Prüfinformation** | Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter:<br>https://www.notar.at/signatur. |

MARKTGEMEINDE
HORNSTEIN

**Zahlungserinnerung**

Kundennummer: [redacted]
Datum: 26.05.2026
Seite: 1

**Kontaktdaten**

SB/Abt: Buchhaltung
Tel: 02689/2225
Mail: post@hornstein.bgld.gv.at

Abs.: Marktgemeinde Hornstein, 7053 Hornstein

Herrn
[redacted]

## Zahlungserinnerung

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.
Alle Beträge in EUR.

Vertragskonto: 881000198334 Öffentliche Abgaben (HBA)
Objekt(e): Siget 21 (GST 499, KG Hornstein (30007))

Sehr geehrter Herr [redacted]

bei Durchsicht Ihres Vertragskontos haben wir folgenden Zahlungsrückstand festgestellt:

## Offene Posten

per 26.05.2026

| Beleg-datum | Interne Belegnr. | Externe Belegnr. | Fälligkeit | Bezeichnung | Belastung Netto | Belastung USt | Belastung Brutto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.11.2024 | 9001427322 | 990500432482 | 15.11.2024 | Kanalgebühr | 46,50 | 4,65 | 51,15 |
| 10.12.2024 | 1010070385 | 92000146528 | 31.12.2024 | Gebühren (MG, SZ) | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 01.02.2025 | 9001497162 | 990500459751 | 15.02.2025 | Kanalgebühr | 56,00 | 5,60 | 61,60 |
| 10.03.2025 | 1002105334 | 96000137799 | 31.03.2025 | Gebühren (MG, SZ) | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 01.05.2025 | 9008613544 | 990600374974 | 15.05.2025 | Abfallbehandlungsabgabe | 55,00 | 5,50 | 60,50 |
| 01.05.2025 | 9008613545 | 990600374974 | 15.05.2025 | Kanalgebühr | 56,00 | 5,60 | 61,60 |
| 01.05.2025 | 9008613546 | 990600374974 | 15.05.2025 | Grundsteuer B | 67,60 | 0,00 | 67,60 |
| 10.06.2025 | 1003074858 | 91000271188 | 01.07.2025 | Gebühren (MG, SZ) | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 01.08.2025 | 9001572088 | 990100349799 | 15.08.2025 | Kanalgebühr | 56,00 | 5,60 | 61,60 |
| 10.09.2025 | 1002116562 | 97000220075 | 01.10.2025 | Gebühren (MG, SZ) | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 01.11.2025 | 9003753021 | 990300340082 | 15.11.2025 | Kanalgebühr | 56,00 | 5,60 | 61,60 |
| 10.12.2025 | 1002120676 | 93000154219 | 31.12.2025 | Gebühren (MG, SZ) | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 01.02.2026 | 9009930936 | 990600409649 | 15.02.2026 | Kanalgebühr | 61,60 | 6,16 | 67,76 |
| 10.03.2026 | 1002125849 | 97000234993 | 31.03.2026 | Gebühren (MG, SZ) | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 01.05.2026 | 9001715119 | 990600478254 | 15.05.2026 | Grundsteuer B | 67,60 | 0,00 | 67,60 |
| 01.05.2026 | 9001715120 | 990600478254 | 15.05.2026 | Abfallbehandlungsabgabe | 60,00 | 6,00 | 66,00 |
| 01.05.2026 | 9001715121 | 990600478254 | 15.05.2026 | Kanalgebühr | 61,60 | 6,16 | 67,76 |
| **Summen** | | **Rückstand** | | | **661,90** | **50,87** | **712,77** |

Davon fällig per:

## Zahlungserinnerung

| | |
|---|---|
| Kundennummer: | 1231012040 |
| Datum: | 26.05.2026 |
| Seite: | 2 |

| Fälligkeit | Belastung Netto | Belastung USt | Belastung Brutto |
|---|---|---|---|
| 15.11.2024 | 46,50 | 4,65 | 51,15 |
| 31.12.2024 | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 15.02.2025 | 56,00 | 5,60 | 61,60 |
| 31.03.2025 | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 15.05.2025 | 178,60 | 11,10 | 189,70 |
| 01.07.2025 | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 15.08.2025 | 56,00 | 5,60 | 61,60 |
| 01.10.2025 | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 15.11.2025 | 56,00 | 5,60 | 61,60 |
| 31.12.2025 | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 15.02.2026 | 61,60 | 6,16 | 67,76 |
| 31.03.2026 | 3,00 | 0,00 | 3,00 |
| 15.05.2026 | 189,20 | 12,16 | 201,36 |
| **Summen** | **661,90** | **50,87** | **712,77** |

Der Bürgermeister
Mag. Christoph Wolf, M.A. MSc (CE)