



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 18.03.2026

Zeichen: 4789/26

Aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichts Eisenstadt vom 30.04.2025 GZ: 5 E 11/24d wird umseitiges

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

in der bewilligten Zwangsversteigerung erstattet.



Gericht	Bezirksgericht Eisenstadt Richter(in): Mag. Rafaela Prvulovic Beschluss vom: 30.04.2025 Gerichtszahl: 5 E 11/24d
Betreibende Partei	Oberbank AG Untere Donaulände 28, 4020 Linz
Vertreten durch	Dr. Wolf Heistingner Elisabethstraße 13/2/15, 2340 Mödling
Verpflichtete Partei	Dr. Herbert Gassner Hirmerstraße 5, 7034 Zillingtal
Auftrag	Verkehrswertermittlung der Liegenschaft zum Stichtag, wie im nächsten Punkt (Grundbuchskörper) angeführt.
Grundbuchskörper	Bezirksgericht (BG): Eisenstadt Katastralgemeinde (KG): 30029 Zillingtal Einlagezahl (EZ): 245 Grundstücksnummer (Gst Nr.): 34 und 35 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 3 Anteil: 1/1
Zweck	Vorlage im Zwangsversteigerungsverfahren 5 E 11/24d
Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus Hirmerstraße 5, 7034 Zillingtal
Bewertungsstichtag	27.01.2026
Befundaufnahme	27.01.2026
Verkehrswert	250.000,00€ <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	7
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	9
1.2.1	<i>Haftung</i>	9
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	10
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	10
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	10
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	12
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	12
1.3.1	<i>LBG</i>	12
1.3.2	<i>Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert</i>	12
1.3.3	<i>Wirtschaftliche Einheit</i>	13
1.3.4	<i>Einheitswert</i>	14
1.3.5	<i>Herstellungskosten</i>	14
1.3.6	<i>Umsatzsteuer</i>	15
1.3.7	<i>Rechenmodus</i>	15
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	16
2	BEFUND	17
2.1	ALLGEMEINES	17
2.2	ERHEBUNGEN	18
2.3	GRUNDBUCHSDATEN	20
2.3.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:</i>	21
2.3.2	<i>Aufschrift</i>	21
2.3.3	<i>A1 Blatt</i>	21
2.3.4	<i>Das A2 Blatt</i>	23
2.3.5	<i>Das B Blatt</i>	23
2.3.6	<i>Das C Blatt</i>	24
2.4	STANDORTANALYSE	25
2.4.1	<i>Makrostandort</i>	25
2.4.2	<i>Mikrostandort</i>	27
2.5	GRUNDSTÜCKSDATEN	29
2.6	OBJEKTDATEN	42
2.6.1	<i>Übersicht</i>	42
2.6.2	<i>Bestandsverhältnisse</i>	45
2.6.3	<i>Behördendokumente</i>	45
2.6.4	<i>Flächenaufstellung</i>	46
2.6.5	<i>Planunterlagen (Grundrisse Einreichplan vom 04.07.2002)</i>	47

2.7	FOTODOKUMENTATION	48
3	GUTACHTEN	57
3.1	SACHWERTVERFAHREN	58
3.1.1	<i>Allgemeines zum Sachwertverfahren</i>	58
3.1.2	<i>Ablaufschemas Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802</i>	61
3.2	VERGLEICHSWERTVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES BODENWERTES IM SACHWERT	63
3.2.1	<i>Allgemeines zum Vergleichswertverfahren</i>	63
3.2.2	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	65
3.2.3	<i>Ermittlung der Vergleichswerte</i>	65
3.3	ERMITTLUNG DES BAUWERTES	71
3.3.1	<i>Ableitung der Herstellkosten</i>	71
3.3.2	<i>Berechnung der Herstellungskosten</i>	75
3.3.3	<i>Wertminderungen</i>	75
3.3.4	<i>Zustandswertminderung nach HEIDECK</i>	83
3.3.5	<i>Das NF-Verfahren</i>	85
3.3.6	<i>Bauwertberechnung</i>	87
3.4	ZEITWERT DER AUßENANLAGEN	87
3.5	ZEITWERT DES ZUBEHÖRS	88
3.6	BERECHNUNG SACHWERT	88
4	VERKEHRSWERT	89
4.1	WAS BEDEUTET DER VERKEHRSWERT IM ÜBERTRAGENEN SINN?	89
4.2	WANN SIND ANPASSUNGEN VOM SACHWERT ZUM VERKEHRSWERT NOTWENDIG?	89
4.3	WARUM ENTSPRICHT DER VERKEHRSWERT NICHT ZWINGEND DEM SPÄTEREN KAUFPREIS?	90
4.4	ERKLÄRUNGSABSCHNITT: WAS KANN EIN GUTACHTEN LEISTEN – UND WAS NICHT?	90
4.5	ERLÄUTERUNGEN ZU MARKTANPASSUNG	90
4.6	VERÄUßERUNG IM INSOLVENZ-/ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN	91
4.6.1	<i>Allgemein:</i>	91
4.6.2	<i>Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren:</i>	91
4.7	VERKEHRSWERT	92
5	BEILAGEN	94
5.1	ANWESENHEITSPROTOKOLL	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
5.2	PDF DOKUMENTE	94

Abkürzungsverzeichnis

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

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

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

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

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

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

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

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

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachten- oder Wertindikationsstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.

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

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

1.2.2. Unabhängigkeit

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

1.2.3. Urheberrecht

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

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1 LBG

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

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

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

1.3.2 Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert

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

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

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

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

Belastungs- und Veräußerungsverbot

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

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

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

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

1.3.3 Wirtschaftliche Einheit

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

„(1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des 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.

1.3.4 Einheitswert

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

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

1.3.5 Herstellungskosten

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

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

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

1.3.6 Umsatzsteuer

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

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

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

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

1.3.7 Rechenmodus

Die Berechnungen werden programmunterstützt auf zig Dezimalstellen genau im Hintergrund berechnet, jedoch für eine bessere Übersicht gerundet ausgegeben. Augenscheinliche

Rechenfehler bei händischer Nachkontrolle der gerundet ausgegeben Ergebnisse, können daher zu Abweichungen führen.

1.4 Bewertungsverfahren

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

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

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

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

Die gängigsten sind:

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

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

Ortsaugenschein 1. Termin	01.10.2025 – Objekt verschlossen Beginn: 09:00 Uhr Ende: 09:25 Uhr
Ortsaugenschein 2. Termin	27.01.2026 Beginn: 09:30 Uhr Ende: 10:30 Uhr
Befundaufnahme durch	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung durch	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Weitere anwesende Personen	- Verpflichteter (Unterschrift verweigert) - Schlosser - Betreibendenvertreter - Gerichtsvollzieher
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	Es wurde vom Verpflichteten keinerlei Auskunft erteilt bzw. wurden Auskünfte verweigert. Es kann somit auch nicht bestätigt werden, ob außergrundbücherlichen Rechte und/oder Lasten in Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewertung bestehen.
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	- Keinerlei Mitwirkung des Verpflichteten während der Befundaufnahme.

2.2 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt	- Abfrage aktueller Grundbuchsauszug - Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden) - diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten - Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes - Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums - Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria - Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich - Experteninterview mit langjährigem Maklerbüro im Mittelburgenland
---	---

Offene Abgaben

Offene Abgaben bei der Gemeinde (§ 2 Bgld. Kanalabgabengesetz und § 9 Bgld. Kanalanschlussgesetz)	Zum Zeitpunkt 27.01.2026 bestehen laut Auskunft der Gemeinde keine offenen Forderungen.
---	---

Offene Abgaben beim
Müllverband
(§ 40 Bgld.
Abfallwirtschaftsgesetz)



GASSNER HERBERT DR.
HIRMERSTRASSE 5
7034 ZILLINGTAL

Kundennr: 404375
Anlage-Nr: 12901171
Oberpullendorf: 10.02.2026
Sachbearbeiter: KUNIS /DW 21

Auskunft über Forderungen gem. DSGVO, Art. 12, Abs.1

Sehr geehrte Kundin!
Sehr geehrter Kunde!

Auf Grund Ihrer Anfrage übermitteln wir Ihnen ein Kontodatenblatt, dem Sie den aktuellen Zahlungsstand entnehmen können.

Der Saldo beträgt €0,00

Offene Abgaben beim
Wasserleitungsverband
(§ 32 des Wasserverbandes)



Zentrale: A-7000 Eisenstadt · Rustler Straße 74 · Tel.: 02682/609-0 · Fax: 02682/609-276
Außenstelle: A-7100 Neusiedl/See · Wiener Straße 71 · Tel.: 02682/609-410 · Fax: 02167/50 30-402
e-mail: post@wasserleitungsverband.at · www.wasserleitungsverband.at
UID Nr. ATU1624549

Herrn
Dr. Herbert Gassner
Hirmerstraße 5
7034 Zillingtal



Abgabekonto: 1070025767
Bearbeiter: Schneider Helga
Durchwahl: 288
Mail: helga.schneider@wasserleitungsverband.at
Datum: 17.02.2026

Kontoauszug für Abgabekonto: 1070025767

Anlage: Herbert Gassner
Hirmerstraße 5
7034 Zillingtal

Datum	Fällig	Beleg	Text	Soll	Haben
29.10.2025	28.11.2025	WAB2560035	Wasserabgabenbescheid	265,09	
				265,09	0,00

für den Wasserleitungsverband
Nördliches Burgenland

i.A. Mag. (FH) Clemens Reidinger e.h.

Offene Abgaben bei
Burgenland Energie

Zum Zeitpunkt 18.02.206 bestehen laut Auskunft der Burgenland Energie folgende Forderungen:

- Vertragskonto 10100543824 derzeit vollständig ausgeglichen ist
- Vertragskonto 10600125613 besteht aktuell ein offener Betrag in Höhe von 1.403,12 €.

Einheitswertbescheid

Finanzamt Bruck Eisenstadt Oberwart
Neusiedlerstr. 46
7001 Eisenstadt (Postfach)
EW-AZ 38/027-2-0245/6

3. November 2005
DVR 00093
Tel.: (02682) 628

An 38/02
Dr Gassner Herbert

ab 1. Jänner 2005

Landesgerichtsstr 2/6
7000 Eisenstadt

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
7034 Zillingtal 176
Gemeinde Zillingtal
Katastralgemeinde 30029 Zillingtal
Einlagezahl 245 Grundstücksnummer 34 u.a.

FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2005 Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

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

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

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (15.200)	erhöhten EW (20.500)	erh.bes.EW	Anteil
Dr Gassner Herbert		15.200,00	20.500,00		1/1

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

Begründung

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Bruck Eisenstadt Oberwart das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 38/027-2-0245/6, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005 vom 3.11.2006) und ist zu begründen.

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

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

www.bmf.gv.at



OB: 20061116 2701

Seite 1, es folgt Seite 2

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

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

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

2.3.2 Aufschrift

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30029 Zillingtal
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

EINLAGEZAHL 245

Letzte TZ 4121/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
.....

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten 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 A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern (GST-NR), auf. Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde

als im Kopf des Grundbuchsatzugs angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  34      GST-Fläche        441
          Bauf.(10)         231
          Gärten(10)        210  Hirmerstraße 5
  35      Gärten(10)        198
GESAMTFLÄCHE                639
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

G

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

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

BA(Nutzung)

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

*

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

Fläche

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

2.3.4 Das A2 Blatt

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

```
***** A2 *****  
***** B *****
```

2.3.5 Das B Blatt

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

```
***** B *****  
3 ANTEIL: 1/1  
Dr. Herbert Gassner  
GEB: 1955-11-11 ADR: Landesgerichtsstr. 2/6, Eisenstadt 7000  
b 4141/2006 Übergabsvertrag 2000-12-28 Eigentumsrecht
```

2.3.6 Das C Blatt

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

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

```
***** C *****
4 a 1751/2020 Pfandurkunde 2020-05-08
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
    für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
    c 1204/2024 Hypothekarklage (LG Eisenstadt, 27 Cg 27/24z)
5 a 2561/2020 Pfandurkunde 2015-01-21
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
    für Commerzialbank Mattersburg im Burgenland
    Aktiengesellschaft (FN 138734x)
    c gelöscht
6 a 1655/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-03-29
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--
    für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
    c 1204/2024 Hypothekarklage (LG Eisenstadt, 27 Cg 27/24z)
7 b 1689/2022 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur
    Hereinbringung der Forderung von EUR 41.301,71 samt 14,01 %
    Z p.a. seit 2020-07-10 für TeamBank AG Nürnberg
    (FN 305043v) (5 E 6/22s)
    c 3517/2022 IM RANG 1689/2022 5454/2022 Beschluss 2022-07-27
    PFANDRECHT vollstr EUR 41.301,71
    samt 14,01 % Z seit 2020-07-10, Kosten EUR 12.474,10 samt 4
    % Z seit 2022-08-04 p.a., Kosten EUR 3.069,72 samt 4 % Z
    p.a. seit 2022-04-04, Kosten EUR 1.324,70 für TeamBank
    Österreich - Niederlassung der TeamBank AG Nürnberg
    (5 E 6/22s)
8 a 3271/2022 Urteil 2022-03-28, Urteil 2022-01-07
    PFANDRECHT vollstr EUR 2.040,--
    samt 4 % Z aus EUR 2.040,-- ab 2021-01-28, Kosten EUR
```

Seite 1 von 2

```
4.539,13 samt 4 % Z seit 2022-01-07, Kosten EUR 346,94 samt
4 % Z seit 2022-03-28, Kosten EUR 316,40 für Sonnleitner
Wien GmbH (FN 178906y) (4 E 2608/22f)
9 a 1527/2023 Zahlungsbefehl 2022-04-14
    PFANDRECHT vollstr EUR 7.000,--
    samt 10,88 % aus EUR 9.686,50 ab 2022-04-12, Zinsenbetrag
    EUR 351,28, Kosten EUR 626,36 samt 4 % Z seit 2022-04-14,
    Antragskosten EUR 551,35 für UniCredit Bank Austria AG
    (FN 150714p) (4 E 1571/23g)
10 a 3489/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 1.962,78, samt EUR 335,68
    Antragskosten für Oberbank AG (FN 79063w) (5 E 11/24d)
11 a 4121/2024 Exekutionsantrag 2024-11-26
    PFANDRECHT vollstr EUR 320,78
    darin enthalten EUR 71,78 Nebenforderung, samt 12 % Z aus
    EUR 249,00 ab 2022-10-25, 4 % Z aus EUR 5,00 ab 2023-06-22,
    4 % Z aus EUR 66,78 ab 2023-06-22, Kosten EUR 374,78,
    Antragskosten EUR 189,87 für Vaillant Group Austria GmbH
    (FN 046616d) (4 E 4728/24 y)
```

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

2.4 Standortanalyse

2.4.1 Makrostandort

Ortsname	Zillingtal
Bezirk	Eisenstadt-Umgebung
Lage im Großraum	Die Gemeinde liegt im nördlichen Burgenland an der niederösterreichischen Landesgrenze. Zillingtal ist der einzige Ort in der Gemeinde. Im Gemeindegebiet befindet sich die Wochenendhaussiedlung Pötttschinger See-Gebiet. <i>(Quelle: wikipedia.at, 2025)</i>
Übersicht-Österreich	 <i>Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)</i>

Übersicht-Land

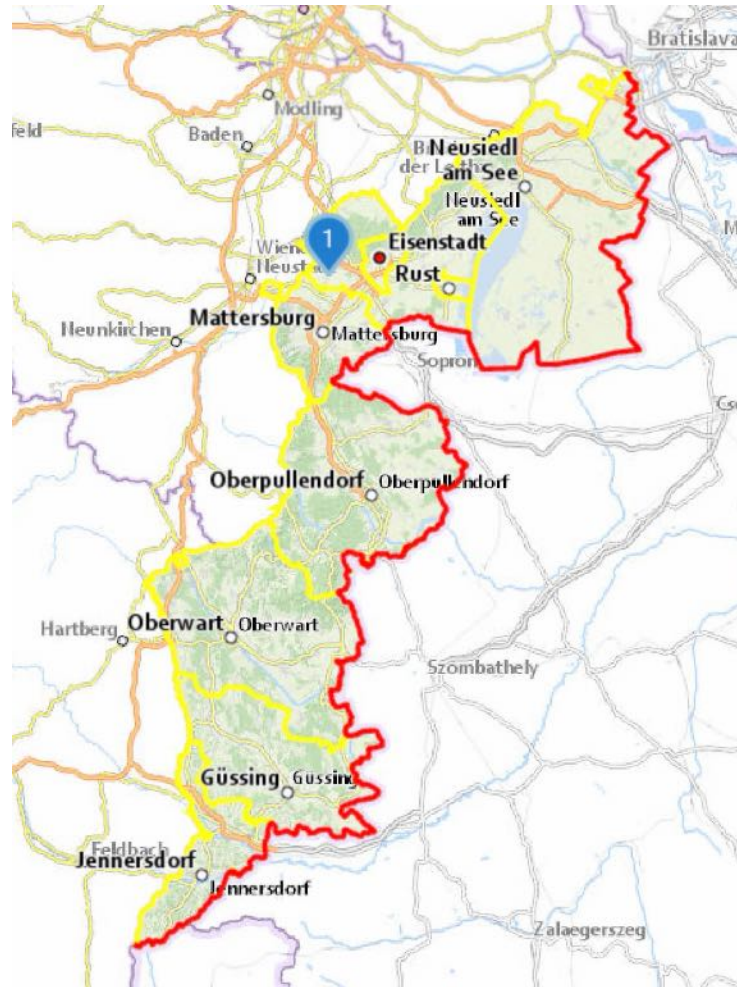
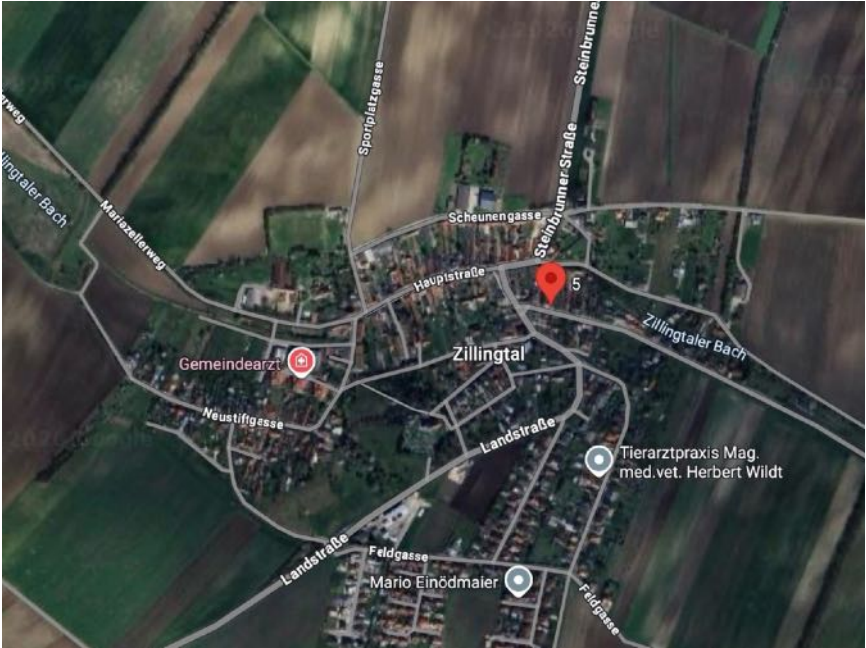


Abb.: Grafik Burgenland (Quelle: giswebgis.bgld.gv.at)

2.4.2 Mikrostandort

Grundstückslage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im nord-östlichen Teil von Zillingtal, die Umgebungsverbauung ist geprägt von privatem Wohnbau.
Lageplan	 <i>Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)</i>  <i>Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)</i>

Verkehrslage,
Verkehrsverhältnis,
Anbindung

(Angabe in 5 km Schritten)

Die Anbindung an die S4 (Mattersburger Schnellstraße) und die A3 (Südostautobahn) sind durch folgende Distanzen gegeben:

- S4 ca. 8 km
- A3 ca. 6 km

Die Busverbindungen bieten öffentliche Verkehrsanbindungen. Bushaltestelle ist zu Fuß in ca. 130 m zu erreichen.

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 50 km erreichbar.



Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

2.5 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	639 m ² gemäß Grundbuchsauszug 639 m ² gemäß GeoDaten Burgenland
Digitale Katastermappe (DKM)	 Abb.: Katasterplan (Quelle: geodaten.bgld.gv.at)

Grundstücksmaße
(gemessen aus DKM)

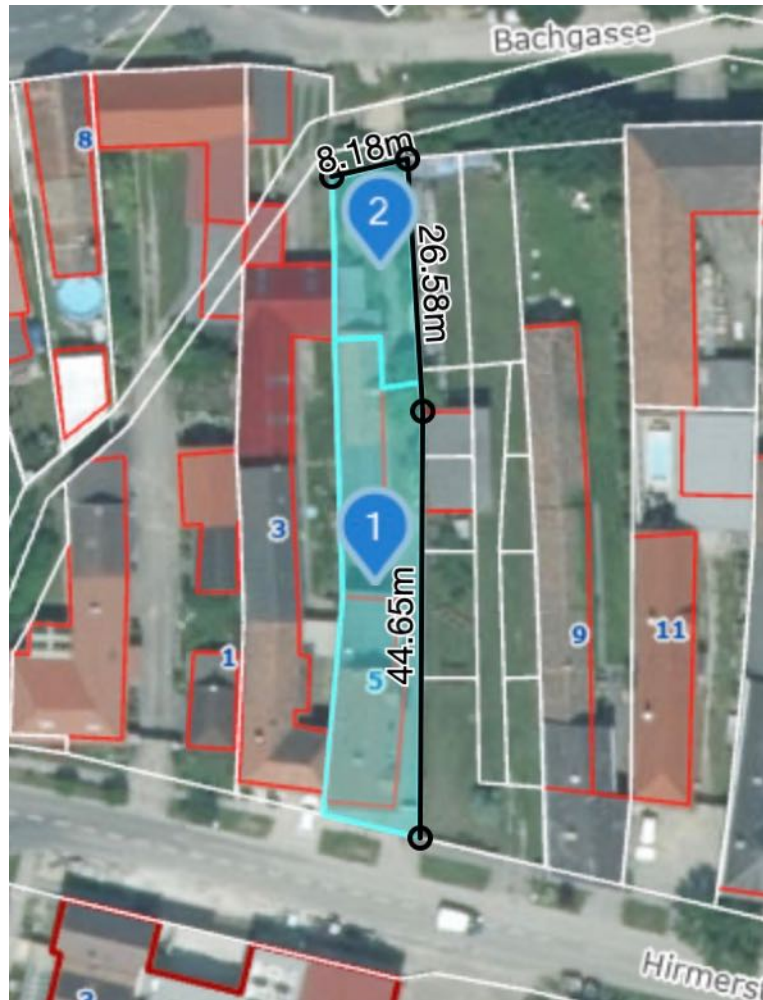


Abb.: Katasterplan (Quelle: geodaten.bgld.gv.at)

GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	☒
Annähernd dreieckig	☐
Annähernd trapezförmig	☐
Unregelmäßig	☐
Lang und schmal gezogen	☐
Fahnenparzelle	☐

NEIGUNG	x
eben	☒
leicht hängend	☐
hängend	☐
stark hängend	☐

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN (vermutet)	x
Strom	☒
Wasser	☒
Kanal	☒
Gas	☒
Telefon	☐
Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Senkgrube	☐

Flächenwidmungs-
und Bebauungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung
auf: **BM** – Bauland – Gemischtes Baugebiet



Abb.: Flächenwidmung (Quelle: geodaten.bgl.d.gv.at)

Auszug aus dem Burgenländisches Raumplanungsgesetz, § 33

Bauland

„(3) Im Bauland sind nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit Wohngebiete, Dorfgebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete, Betriebsgebiete, gemischte Baugebiete, Baugebiete für Erholungs- oder Tourismuseinrichtungen, Sondergebiete und Baugebiete für förderbaren Wohnbau gesondert auszuweisen.

6. Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, auf denen

a) Wohngebäude samt den dazugehörigen Nebenanlagen und

b) sonstige Gebäude und Betriebsanlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dienen und keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen, errichtet werden dürfen. Im Falle der Erweiterung bestehender Gebäude und Betriebsanlagen im Sinne des lit. b, kann von der Voraussetzung, dass diese überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung zu dienen haben, abgesehen werden, sofern sie auch nach der Erweiterung keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarinnen und Nachbarn oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursachen.“

(§ 33 Bgld. RPG 2019, LGBI. Nr. 49/2019 idgF)

BAUWEISE	x
gekuppelt	☒
geschlossen	☐
offen	☐
Gruppenbauweise	☐

offene	gekuppelte	geschlossene Bauweise
		

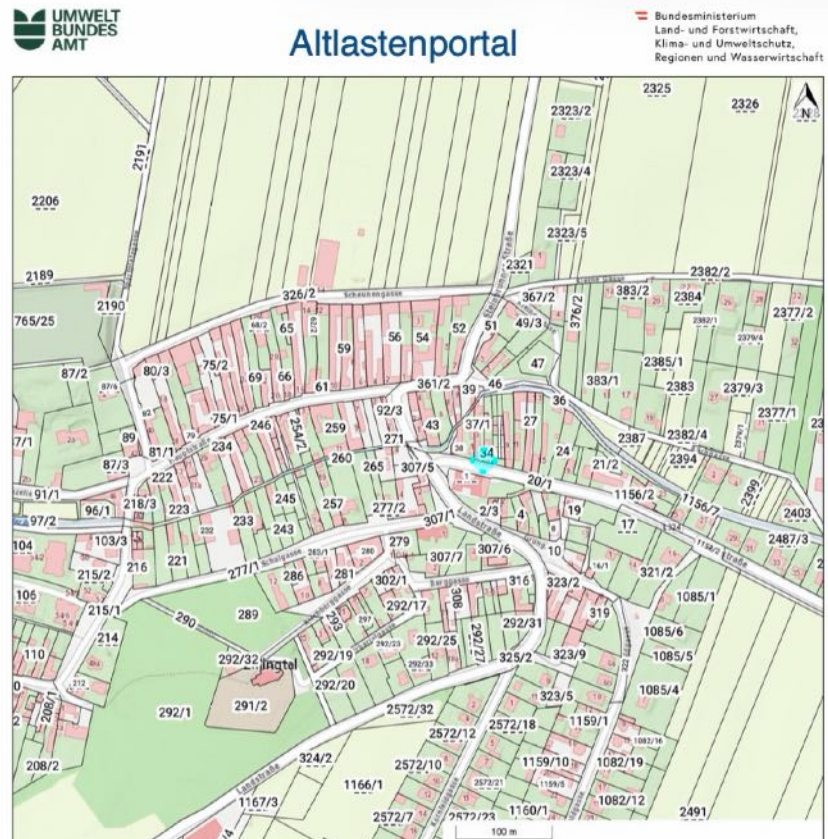
Abb.: Bauweisen (Quelle: wien.gv.at)

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	☒	
Privatstraße	☐	
durch Servitut gesichert	☐	
befestigt	☐	
nicht befestigt	☐	

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlastenkataster

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.



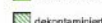
Legende

Flächen

Flächentyp



Status



Dienstag, 10. Februar 2026

Seite: 1 / 2

Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Zillingtal, Hirmerstraße 5 (Adresse)"

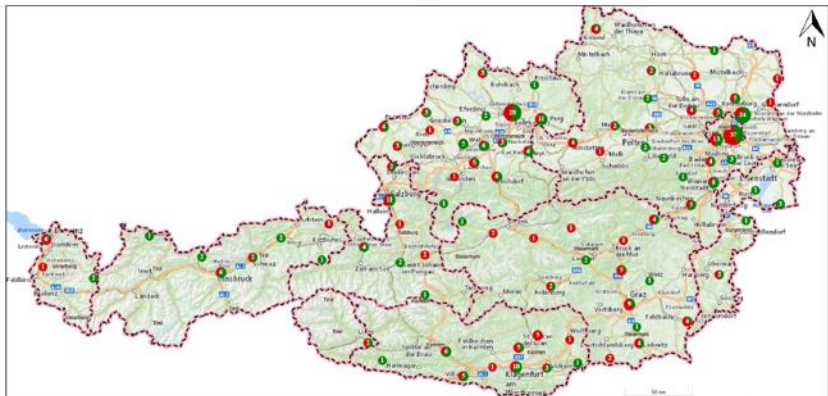
Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)

Anmerkungen:

umweltbundesamt[©]

Altlastenportal

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



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

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

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

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

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

Senderkataster

Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:

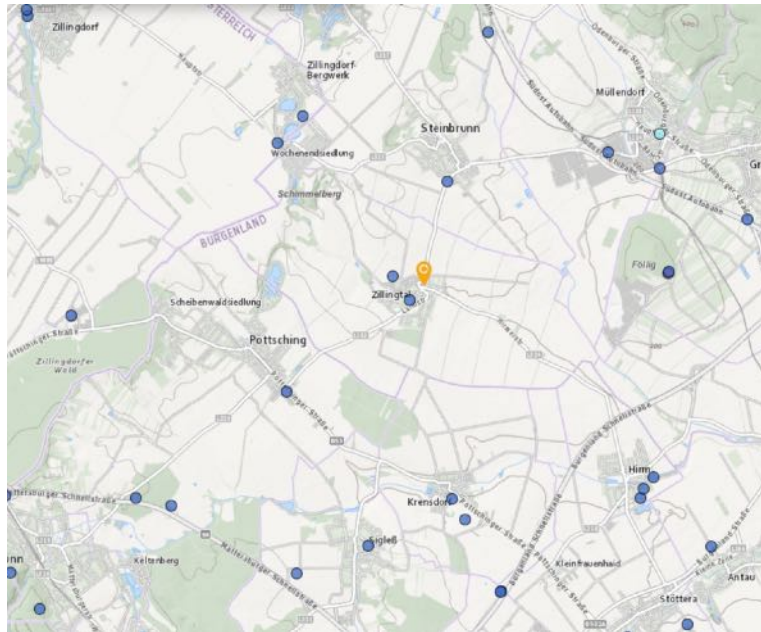


Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

Zeichenerklärung:

- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

Anmerkungen:

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

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

Zeichenerklärung:



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 Lärmbelastung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen für alle Straßen dargestellt.

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

Schwellenwerte:

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

Sonstige Gefahren, HORA-Pass

(Natural Hazard Overview
& Risk Assessment Austria)

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

HORA-Pass

Adresse: Hirmerstraße 5, 7034 Zillingtal
Seehöhe: 204 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,81527° N | 16,40946° 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.

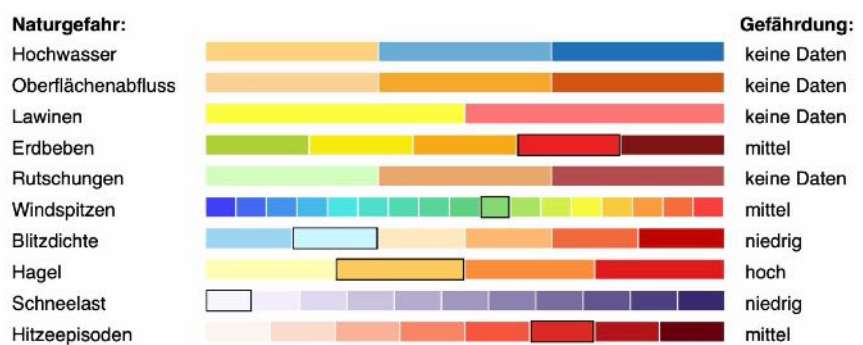
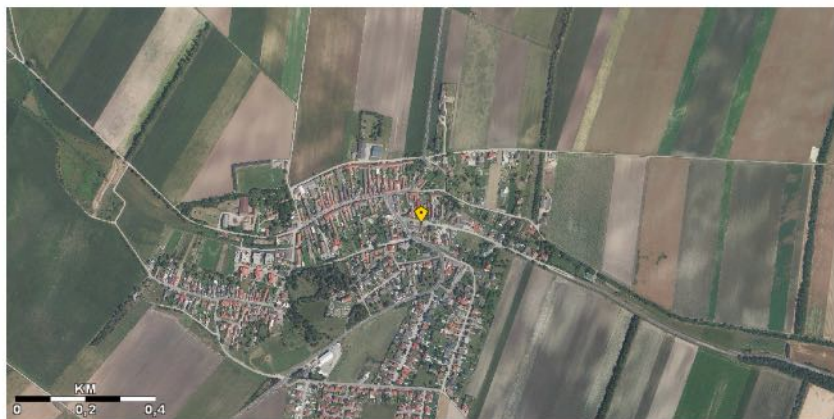


Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)



Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40



Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich



Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen



Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0



Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm



Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Detailabfrage

Hochwasser:

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

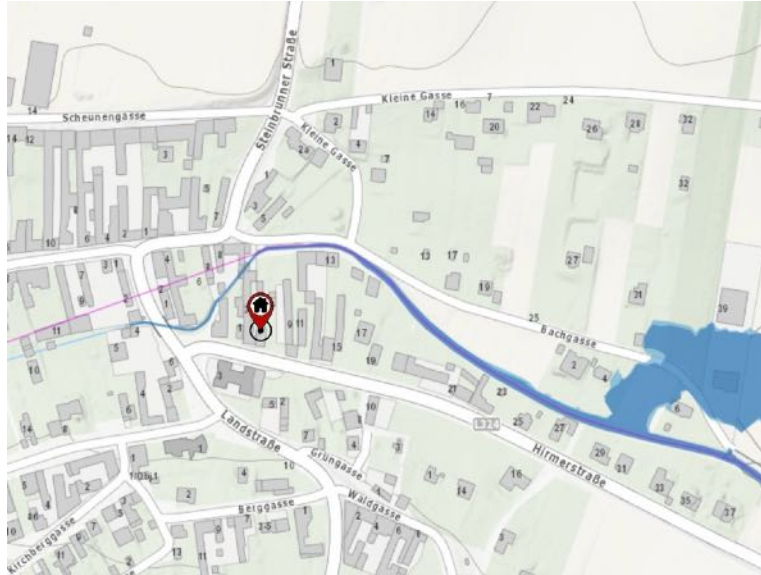


Abb.: Detailabfrage Hochwassergefahr (Quelle: hora.gv.at)

Zeichenerklärung Hochwasserrisikozonierung:

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

Anmerkungen:

Das Lebensministerium und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten im Jahr 2002 das Projekt „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)

2.6 Objektdaten

2.6.1 Übersicht

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	☐
mittel	☒
einfach	☐
Fertigstellungsgrad	100%

BAUART (vermutet)	x
Ziegelmassiv	☒
Betonmassiv	☐
Holzmassiv	☐
Holzriegel	☐
Sonstige	☐

GESCHOSSE	x
Keller	☒
Erdgeschoß	☒
1.Obergeschoß	☐
2.Obergeschoß	☐
Dachgeschoß	☒
Dachboden	☐

DACHFORM	x
Satteldach 	☒
Walmdach 	☐
Pulldach 	☐
Flachdach 	☐
Mansardendach 	☐
Sheddach 	☐
Zeltdach 	☐
Vieleckenwalmdach 	☐
Krüppelwalmdach 	☐
Schleppdach 	☐
Nurdach 	☐
Verschiedene Neigungen	☐

DACHDECKUNG	x
Eternit	☐
Ziegel	☒
Beton	☐
Blech	☐
Folie	☐
Bitumen	☐
Gründach	☐
Kiesdach	☐

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	☒
Thermoputz	☐
Keine Dämmung	☐

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

FENSTER	x
Holz-Isolierglas	☐
Holz-Aluminium	☐
Aluminium	☐
Kunststoff-ISO	☒
Kunststoff-Aluminium	☐
Holzkasten	☐
Jalousien / Raffstores	☐
Rollläden	☐

EINGANGSTÜR	x
Holz	☐
Aluminium	☐
Kunststoff	☒
Sicherheitstür	☐
Sicherheitsschloss	☐

BODENBELÄGE	x
Parkett	☒
Holzdielen	☐
Laminat	☒
Fliesen	☒
PVC	☐
Vinyl	☐
Kork	☐
Teppich	☐

HEIZUNG	x
Zentral-Öl	☐
Zentral-Holz	☒
Zentral-Gas	☐
Elektro	☐
Fernwärme	☐
Erdwärme	☐
Hackschnitzel	☐
Pellets	☐
Solaranlage	☐
Photovoltaik	☐
Luftwärmepumpe	☐
Kachelofen / feste Brennstoffe	☐

WÄRMEABGABE über	x
Radiatoren	☒
Fußboden	☐
Decke	☐
Wand	☐
Infrarot	☐

SONDERAUSSTATTUNG	x
Klimaanlage	☐
Be- und Entlüftungsanlage	☐
Alarmanlage	☐
BUS-System	☐
Aufzug	☐
barrierefrei	☐
rollstuhlgerecht	☐

AUSSENANLAGEN	x
Wege / Flächen	☒
Einfriedung	☒
Begrünung	☒
Garage / Carport	☐
Stellplätze im Freien	☐
Tiefgarage	☐
Pool	☐

GRUNDRISS	x
veraltet	☒
flexibel/vielseitig	☐
eingeschränkt	☐
aktuell	☐

ALLGEMEINES ERSCHEINUNGSBILD	x
sehr gut	☐
gut/normal	☒
mäßig	☐
schlecht/sanierungsbedürftig	☐

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	k.A.	sehr gut	gut	mäßig	schlecht	sehr schlecht
Fenster	☐	☐	☒	☒	☐	☐
Dach	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Fassade	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Heizung/Klima/Lüftung/Sanitär	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Allgemeine Flächen	☐	☐	☒	☐	☐	☐
Sanitärausstattung	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Wände/Decken/Böden	☐	☐	☒	☐	☐	☐

Information zu den Zustandsnoten:

k.A.: keine Angabe

Sehr gut: Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf

Gut: Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf; nur kleinere Arbeiten notwendig

Mäßig: Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf vorhanden

Schlecht: Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel/Schäden auf, erheblicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf vorhanden, ein umfangreiches Sanierungskonzept wird empfohlen

Sehr schlecht: Das Gebäude bzw. die betreffenden Bauteile entsprechen in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

Augenscheinlich wurden seit Errichtungsjahr Sanierungen bzw. Modernisierungsmaßnahmen unternommen. Der anwesende Verpflichtete gab keinerlei Informationen dazu bekannt, daher kann nur mit Annahmen gerechnet werden.

Baujahr	Anmerkung
1958	Baubewilligung (AZ: 304/1958) vom 17.12.1958

2.6.2 Bestandsverhältnisse

Annahme – keine Auskunft des Verpflichteten erhalten!

☒ keine Bestandsverhältnisse	☐ vermietet Hauptmietzins: <i>netto pro Monat</i> <i>(exkl. Betriebskosten</i> <i>exkl. Energiekosten)</i> Betriebskosten: ca. Energiekosten: ca. Mietbeginn: Befristung: Kündigungsverzicht: Steuer: 0%, 10%, 20%
--	---

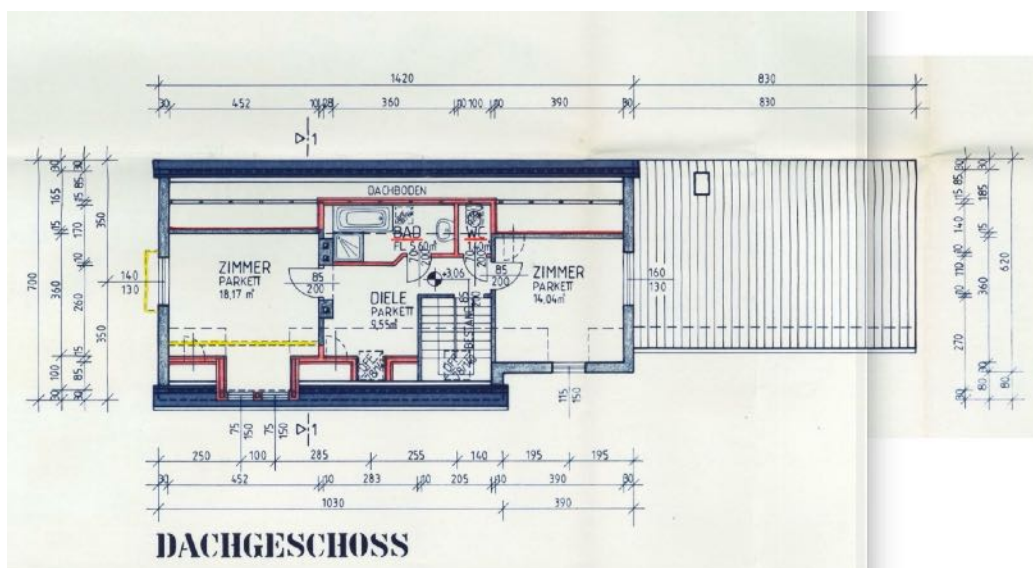
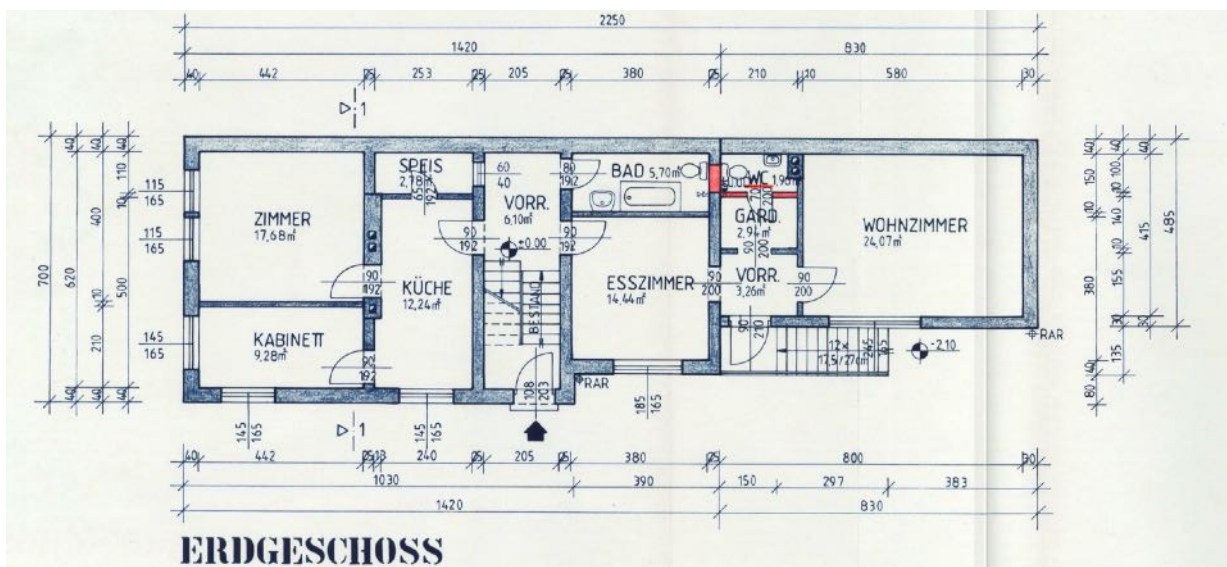
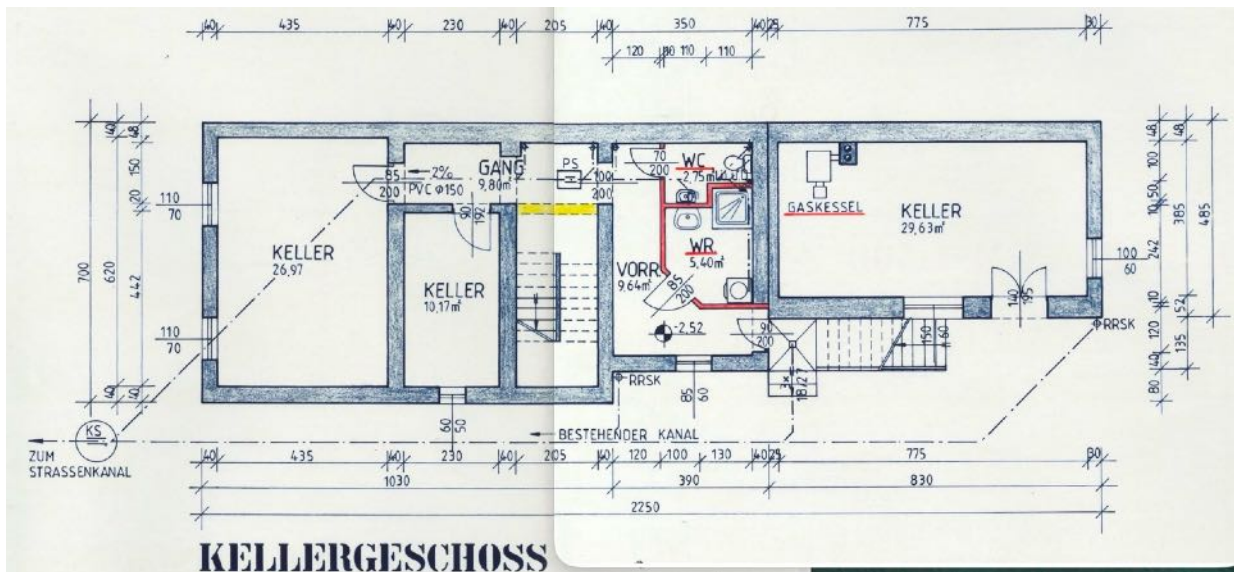
2.6.3 Behördendokumente

	Datum	Anmerkung
Baubewilligungsansuchen	15.12.1958	Ansuchen um Baubewilligung
Baubewilligung	17.12.1958	Zl.: 304/1958, Baubewilligungs-Bescheid
Benützungsbewilligung	15.07.1962	Zl.: 304/1958 ad, Bescheid – Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
Bauansuchen Zubau	18.07.1977	Zl.: 131-221/77
Baubewilligung Zubau	25.05.1977	Zl.: 221/1977, Baubewilligungs-Bescheid Zubau
Einreichplan Zubau	25.05.1977	Einreichplan Zubau
Bauanzeige Sanierung u. Umbau	19.06.2002	Zl.: 131-140/2002
Baufreigabe Sanierung u. Umbau	04.07.2002	Zl.: 131-140/2002
Einreichplan Sanierungs- u. Umbauarbeiten	04.07.2002	Zl.: 131-140/2002
Benützungsfreigabe	25.02.2004	Zl.: 131-ad 140/2002

2.6.4 Flächenaufstellung

Geschoß	Bezeichnung lt. Einreichplan	Fläche lt. Plan	Geschoßsumme	Ansatz [%]	Ansatz [Faktor €/m ²]	Anmerkung
KG	Gang	9,80m ²		60%	5,88m ²	
KG	Keller	10,17m ²		60%	6,10m ²	
KG	Keller	26,97m ²		60%	16,18m ²	
KG	Vorraum	9,64m ²		60%	5,78m ²	
KG	WC	2,75m ²		60%	1,65m ²	
KG	WR	5,40m ²		60%	3,24m ²	
KG	Keller	29,63m ²		60%	17,78m ²	nur von außen zugänglich; hier befindet sich auch die Heizung
			94,36m ²			
EG	Vorraum	3,26m ²		100%	3,26m ²	
EG	Garderobe	2,94m ²		100%	2,94m ²	
EG	WC	1,96m ²		100%	1,96m ²	
EG	Wohnzimmer	24,07m ²		100%	24,07m ²	
EG	Esszimmer	14,44m ²		100%	14,44m ²	
EG	Vorraum	6,10m ²		100%	6,10m ²	
EG	Bad	5,70m ²		100%	5,70m ²	
EG	Küche	12,24m ²		100%	12,24m ²	
EG	Speis	2,78m ²		100%	2,78m ²	
EG	Zimmer	17,68m ²		100%	17,68m ²	
EG	Kabinett	9,28m ²		100%	9,28m ²	
			100,45m ²			
DG	Diele	9,55m ²		100%	9,55m ²	
DG	Zimmer	18,17m ²		100%	18,17m ²	
DG	Bad	5,60m ²		100%	5,60m ²	
DG	WC	1,40m ²		100%	1,40m ²	
DG	Zimmer	14,04m ²		100%	14,04m ²	
			48,76m ²			
Summe		243,57m²	243,57m²		205,83m²	

2.6.5 Planunterlagen (Grundrisse Einreichplan vom 04.07.2002)



2.7 Fotodokumentation

Außenansichten



Straßenansicht



Rückansicht



Bauwich zu Seite Osten



Zugang zum Keller (Holztüre) und zweiter Zugang zum Wohnhaus (links im Bild)

Nebengebäude



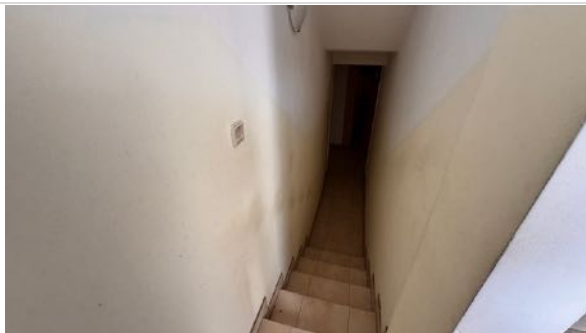
Desolate und technisch überaltete Hofnebenobjekte



Desolate und technisch überaltete Hofnebenobjekte



Innenansichten



Abgang zum Kellergechoß





Fenster mit Produktionsdatum 2002



Schäden im Putzbereich bei Schalter



Mauerfeuchte im Bereich Verbindungsgang





Salpeterschäden und Rissbildung im Mauerwerk



Beschädigter Linoleumboden



Beschädigter Linoleumboden



Beschädigtes und abgewohntes Parkett



Schadhafter Wandanschlussbereich



Vermutete Mauerfeucht im Ichsenbereich zu Seite Straße

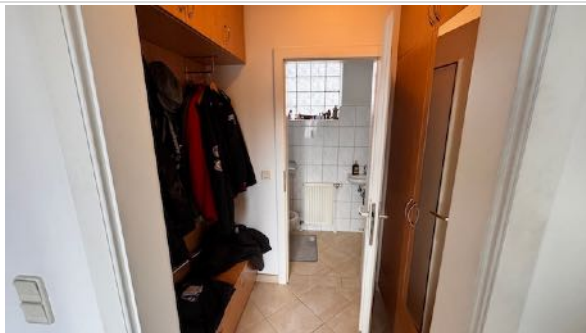


Nicht professionell verlegte Leitungen und Rohre





*Küche ohne Angabe von Baujahr, vermutlich älter als
20 Jahre, kein Zeitwert/Zubehörwert*





Aufgang in das Dachgeschoß



Feuchteschäden im Bereich DFF im Badezimmer





Abgeplatzte Geländerlackierung im Balkonbereich



Horizontale und vertikale Rissbildungen im Wandbereich

Keller – Zugang von außen



Gasheizung, vermutlich aus 2002





Letzte Wartung Oktober 2025



3 Gutachten

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

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

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

Entsprechende Verfahrenswahl:

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.**

3.1 Sachwertverfahren

3.1.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient vorrangig zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Das bedeutet, dass das Sachwertverfahren in der Regel dann anzuwenden ist, wenn es für die Werteinschätzung am Markt nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. In diesem Verfahren steht somit die "Sache" an sich im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern, durch die vorherrschende Eigennutzung der Eigentümer, der Fall. Das gleiche kann auch für Wochenendhäuser, Jagdhütten oder Ferienhäuser gelten.

Der Wert einer Liegenschaft ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes (via Vergleichswertverfahren), des Bauwertes und der Außenanlagen.

Der Bauwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet, worunter die Summe aller jener Beträge zu verstehen ist, welche für die Errichtung des jeweils zu bewertenden Objektes in gleicher Ausführung, Ausstattung, Raumeinteilung und Konstruktionsart aufzuwenden ist.

Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten.

Vom Herstellungswert ist dann die technische Wertminderung, zur Berücksichtigung der Amortisation des Gebäudealters, allfälliger Bauschäden und Mängel sowie des Fertigstellungsgrades und ein merkantiler Minderwert abzuziehen. Darüber hinaus ist in der technischen Wertminderung auch ein allfälliger Rückstau an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Maßgebende Faktoren für die Bestimmung dieses Wertabschlags bilden die Relation zwischen Lebensdauer und Bestandsdauer einerseits sowie der allgemeine Bau- und Erhaltungszustand anderseits.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes, ebenso für den merkantilen Minderwert, welcher in der einschlägigen Literatur zumeist mit 10% beziffert wird (da sich potentielle Käufer mit einem bereits vorgegebenen Grundriss und bebauter Fläche „abfinden“ müssen, ebenso mit Raumgrößen und -tiefen sowie verwendeten Baumaterialien. Schlicht „Dinge die man hinnehmen muss“ abseits von einer Alterswertminderung).

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

- die lineare Alterswertminderung,
- die progressive Alterswertminderung und
- die parabolische Alterswertminderung

Bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung (Einfamilienwohnhäusern) oder Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden, wird eine „lineare Altersabwertung“ berechnet.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im LBG unter § 6 geregelt.

§ 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)

3.1.2 Ablaufschemata Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802



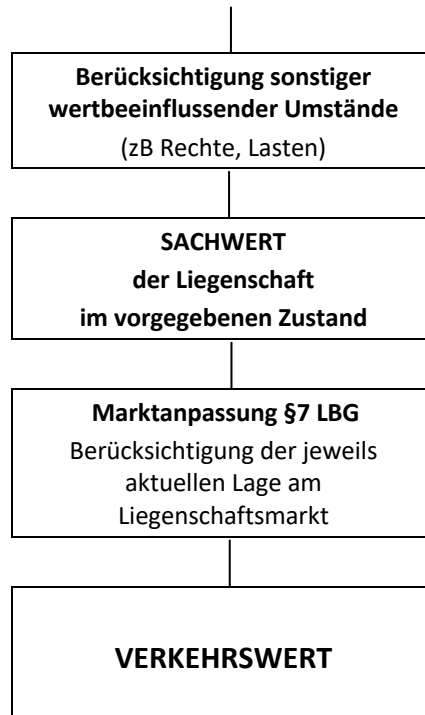


Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

Einen wesentlichen Bestandteil bildet die Ermittlung des Grundwertes.

3.2 Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert

3.2.1 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)

3.2.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802



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

3.2.3 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. Die Marktrecherche in Zillingtal im Grundbuch hat gezeigt, dass in den vergangenen Jahren nicht viele unbebaute Grundstücke verkauft wurden. Dies kann daran liegen, dass es wenige unbebaute Grundstücke gibt, trotz Nachfrage, oder aber Grundstücke vorhanden sind und jedoch wenig Kaufinteresse besteht.

Eine immobilienplattformübergreifende Recherche hat ergeben, dass lediglich ein Grundstück in Zillingtal derzeit zum Verkauf angeboten wird.

	Fläche	Preis	Preis/m ²	Seit
	Zillingtal: Sonniger Baugrund 7034 Zillingtal 766 m ² Grundfläche 766 m ²	€ 135.000,00 € -25.000,00 (24.07.2025)	€ 176,24	348 Tage 1 Makler

Gelistet auf:     

Quelle: www.imabis.com

Das Grundstück ist knapp einem Jahr online und wurde bereits um mehr als 15% preisreduziert am 24.07.2025, also vor knapp 6 Monaten und ist nach wie vor nicht verkauft. Dies deutet auf einen zu hohen Kaufpreis hin bzw. lässt auf wenig Kaufinteresse rückschließen. Dass dieser Preis mit 176€/m² generell zu hoch ist, zeigt auch die Recherche in der Urkundensammlung des Bezirksgerichts zu Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken auf den Folgeseiten.

Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundensammlung 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:

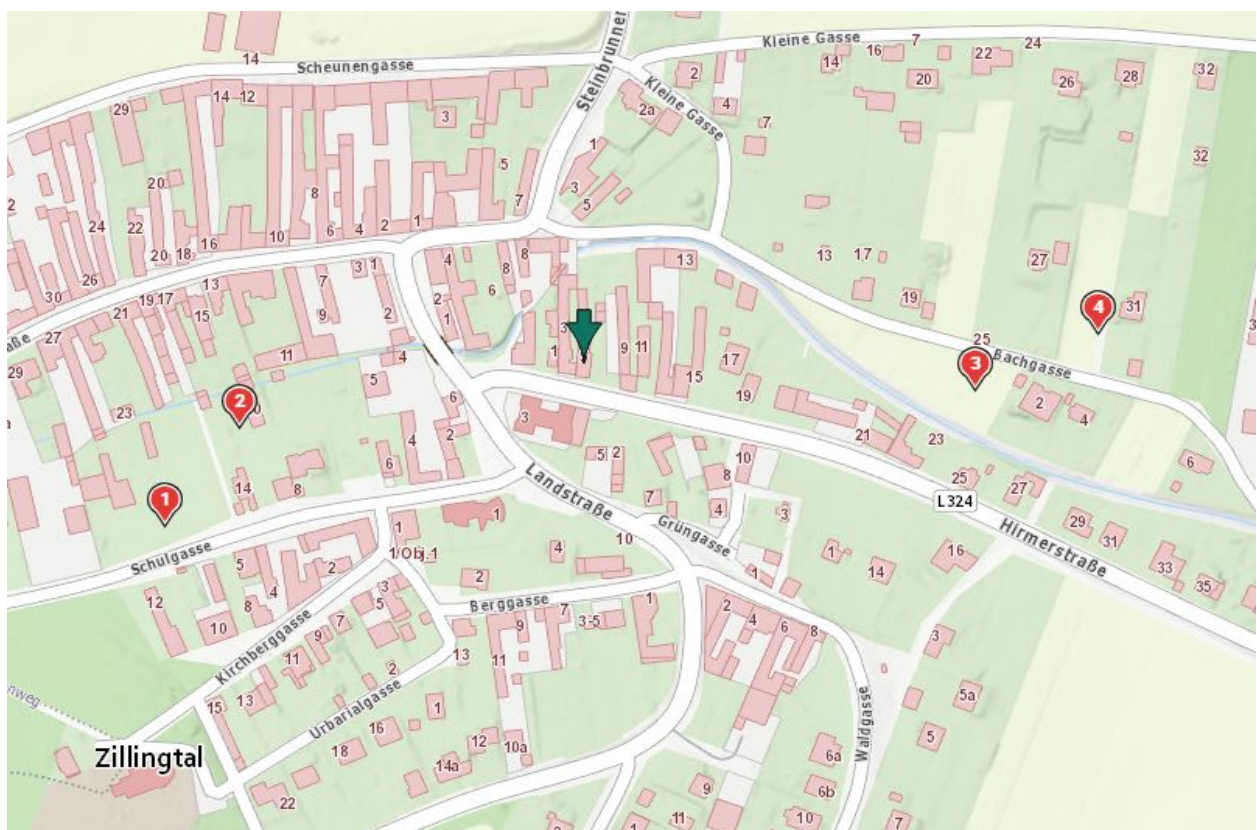


Abb.: Abfrage Vergleichsdaten (Quelle: ImmonetZT.at)

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m2
1	30029	Zillingtal	2022	01.07.2022	2.620	280.000€	107€
2	30029	Zillingtal	2024	14.12.2023	766	95.000€	124€
3	30029	Zillingtal	2023	30.11.2023	1.095	130.000€	119€
4	30029	Zillingtal	2022	10.10.2022	2.049	290.000€	142€

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	2016	74,80 €
IPS	2025	131,38 €
Wertsteigerung p.a.		5,79%
(Bezirk Eisenstadt Umgebung, normale Wohnlage)		

Die Werte aus dem Immobilienpreisspiegel 2025 decken sich nahezu mit dem ermittelten Mittelwert der Recherche und können daher als valide in die Berechnung übernommen werden.

Freigrundwert unter Berücksichtigung von Indexierung und Anpassung Konfiguration:

Vergleichswert #2 ist ebenfalls lang und schmal gezogen und muss daher nicht angepasst werden.

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m ²	Anpassung Stichtag	Anpassung Konfiguration	Anpassungen Summe [%]	KP/m ² NEU
1	30029	Zillingtal	2022	01.07.2022	2.620	280.000€	107€	23,18%	-15,00%	8,18%	115,61 €
2	30029	Zillingtal	2024	14.12.2023	766	95.000€	124€	11,59%	0,00%	11,59%	138,39 €
3	30029	Zillingtal	2023	30.11.2023	1.095	130.000€	119€	17,38%	-15,00%	2,38%	121,55 €
4	30029	Zillingtal	2022	10.10.2022	2.049	290.000€	142€	23,18%	-15,00%	8,18%	153,11 €
Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m ² NEU											131,04 €
Angemessener Preis/m ² , gerundet											131,00 €

„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)

Es gibt keine Ausreißer.

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/m² von 131,00€.

Einlagezahl	GST-Nr.	Widmung	Fläche lt. GBA	EUR/m ²	GST-Wert
245	34	BM	441m ²	131,00 €	57.771,00 €
245	35	BM	198m ²	131,00 €	25.938,00 €
Summe gebundener Bodenwerte			639m²		83.709,00 €

3.3 Ermittlung des Bauwertes

Zum Thema Ermittlung des Neubauwertes stammt folgendes Zitat aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 2/2020:

„Der Neubauwert des Objekts ist auf Basis der Herstellungskosten zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Neubauwertes von Objekten ist von den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit auszugehen. Die Herstellungskosten (der baulichen Anlagen) entsprechen der Summe aus Bauwerkskosten plus Kosten für Außenanlagen, anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen nach ÖNORM B 1801-1. Die den Herstellungskosten gemäß ÖNORM B 1802-1 bzw. dem Herstellungswert gemäß LBG zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indizes sind anzugeben.“

„Bei den gewöhnlichen bzw. (nunmehr) marktüblichen Herstellungskosten handelt es sich nicht um jenen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstanden ist, sondern um jenen fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungs- bzw. Qualitätsstichtag aufgewendet werden müsste. Bei diesen Kosten handelt es sich nicht um jene Kosten, wie sie für eine bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen wären, sondern um jene Herstellungskosten, die am Bewertungs- bzw. Qualitätsstichtag nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung aufzubringen wären. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich in allen Bewertungsverfahren ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen und zu dokumentieren ist.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 2/2020, S. 104 ff)

3.3.1 Ableitung der Herstellkosten

Am ehesten als Quelle zur Ermittlung der Herstellungskosten eignet sich die Empfehlung für Herstellkosten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. Diese wird jährlich im Herbst publiziert und dient als Basis für die Ermittlung der Herstellungskosten.

Als Grundlage werden die Herstellungskosten für mehrgeschoßigen Wohnbau herangezogen. Die Kosten beziehen sich auf den Bruttopreis pro m² Hauptnutzfläche für Hauptgeschoße

(Regelgeschoße). Sie unterscheiden sich je nach Ausstattungsqualität, Bundesland und gelten für städtische Gebiete.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren	3.600 €	interpolieren	4.300 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren	3.400 €	interpolieren	3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren	3.900 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren	3.200 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren	3.100 €	interpolieren	3.700 €	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren	4.000 €	interpolieren	4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren	4.100 €	interpolieren	5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €		3.600 €		4.300 €	
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)			aus Erhebung			
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			in der Regel			
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)			ca. 2 % – 10 %			
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)			ca. 7 % – 20 %			
* Umsatzsteuer			20 %			
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)			ca. 5 % – 15 %			
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)			nach Bedarf			
* Erschwernisse			nach Bedarf			
* Einrichtung (Kostenbereich 5)			nach Bedarf			
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)			nach Bedarf			
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)			nach Bedarf			
* Reserven (Kostenbereich 9)			nach Bedarf			
Ergänzende Angaben:						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern			bis zu 30 %			
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern			bis zu –10 %			
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 40 % bis 70 %			
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei			ca. 20 % bis 50 %			

Abb. Empfehlung Herstellungskosten (Quelle: Der Sachverständige, 3/2025)

Die normale Ausstattung bildet den einfachen Mindeststandard, während die gehobene Ausstattung dem durchschnittlichen Standard entspricht. Die hochwertige Ausstattung steht für

eine besonders gute Qualität. Sie umfasst eine energieeffiziente Bauweise, eine solide, umfangreiche technische Ausstattung und Materialien von hoher Qualität. Diese Ausführung entspricht den aktuellen Normen und Standards.

Laut Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs kann bei kleineren, individuell geplanten Gebäuden – wie Ein- oder Zweifamilienhäusern – ein Zuschlag von bis zu 30 % auf die ermittelten Herstellungskosten aufgeschlagen werden. Weitere Zu- und Abschläge für die Berechnung der Herstellungskosten können je nach Ausstattungskategorie wie beispielsweise einen Zuschlag für überdurchschnittliche Raumhöhen herangezogen werden.

Außerdem wird bei der Berechnung des m²-Preises berücksichtigt, ob sich das Gebäude in einer ländlichen Gegend befindet – hier wird bei Bedarf ein Abschlag (also eine Preisminderung) vorgenommen.

Stadt-Land-Gefälle		
ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0 %
Niederösterr.	3.600 €	↔ anpassen Ø -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	↔ anpassen Ø -25 % (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	↔ anpassen Ø -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	↔ anpassen Ø -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	↔ anpassen Ø -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	↔ anpassen Ø -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	↔ anpassen Ø 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	↔ anpassen Ø +5 % (-/+)

Abb. Empfehlung Herstellungskosten (Quelle: Der Sachverständige, 3/2025)

Basierend auf den o.a. Bewertungstabellen von Architekt und Baumeister DI Roland Popp zu den empfohlenen Herstellungskosten wird des Weiteren eine detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden vorgenommen (= Ausstattungskategorie in der Berechnung).

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund der vorhandenen Ausstattung folgende Einstufung vorgenommen:

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

Abb. Einstufung Ausstattungsqualität (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Zeitschrift „Der Sachverständige“)

3.3.2 Berechnung der Herstellungskosten

Ausstattungskategorie	(1)	(2)	(3)	
	normal	gehoben	hochwertig	
Bundesland Burgenland	€ 2.600,00	€ 3.200,00	€ 3.700,00	
Ausstattungskategorie Bewertungsobjekt	1,54			
Herstellungskosten brutto Standardobjekt unter Berücksichtigung der Ausstattungskategorie	€ 2.924,54			
Zu- und Abschläge vor Stadt-Land-Gefälle	Min.	Max.	Ansatz in Prozent oder pauschal	€ 2.924,54
Stadt-Land-Gefälle	0,00%	-25,00%	-15,00%	-€ 438,68
Zu- und Abschläge nach Stadt-Land-Gefälle	Min.	Max.	Ansatz in Prozent oder pauschal	€ 2.485,86
Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe (z. B. Altbauten)	5,00%	15,00%	0,00%	€ 0,00
Sonstige Aufschließung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Einrichtung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Außenanlagen	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Reserven	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus)	5,00%	30,00%	5,00%	€ 124,29
#				€ 2.610,15

3.3.3 Wertminderungen

Vom Neubauwert sind dann gemäß ÖNORM B 1802 (Textteil) folgende Wertminderungen abzuziehen:

- Wertminderung infolge Alters mit Rücksicht auf den Bau- und Erhaltungszustand
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs
- Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes

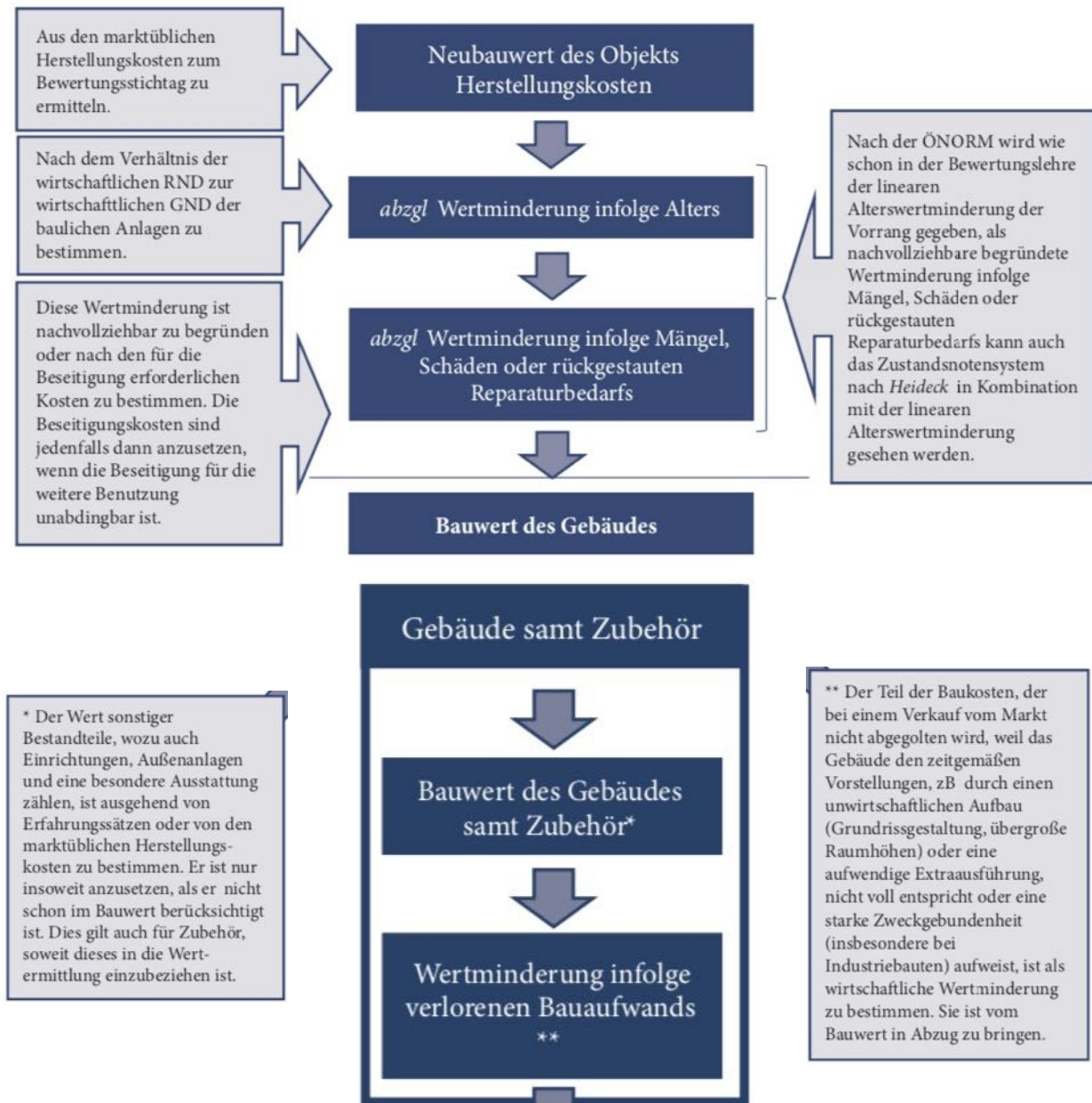


Abb.: Ablaufschema des Sachwertverfahrens (Quelle: Immo aktuell, 2/2020, S. 103)

Anzumerken ist hier jedoch, dass im zugehörigen Ablaufschema der ÖNORM B 1802 die oben angeführten Wertminderungen in der umgekehrten Reihenfolge angesetzt sind. Die Umkehrung der Reihenfolge hinsichtlich der ersten beiden Wertminderungen (Alter und Erhaltungsrückstau) kann aus Sicht des Sachverständigen noch als sachgerecht vertreten werden. Jedoch bei der Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands nicht, da dies nach Erfahrungswerten als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen ist gemäß ÖNORM B 1802.

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes gemäß ÖNORM B 1802:

„Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, zB durch unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen), aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungswerten zu bestimmen.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 5.4.3.4)

Wobei nach weiterer eingehender Recherche der einschlägigen Fachliteratur unterschiedlichste Auffassungen und Aussagen zu diesem Thema bestehen, kann grundsätzlich keine Vereinheitlichung des Rechenvorganges getroffen werden. Dies kann somit zu Abweichungen hinsichtlich zur Ermittlung des Bauwertes beispielsweise anderer Sachverständigen führen. Siehe Ablaufschemata ÖNORM B 1802 sowie prozessuale Darstellung gemäß Fachliteratur von Bienert/Funk et al., 2014, Immobilienbewertung Österreich.

Auch das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht vor, dass der Bauwert von dem Herstellungswert abzüglich der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung berechnet wird (siehe § 6 LBG, Absatz 3). Auch die Wertminderung wegen Baumängel und -schäden sowie aufgestauten Reparaturbedarf und die Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwands zählen dazu.

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Somit entsteht folgender Ansatz für die Berechnung des Bauwertes: Vom Herstellungswert wird die technische Wertminderung, zur Berücksichtigung der Amortisation des Gebäudealters, allfälliger Bauschäden und Mängel sowie des Fertigstellungsgrades und ein merkantiler Minderwert abzuziehen. Darüber hinaus ist in der technischen Wertminderung auch ein allfälliger Rückstau an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Maßgebende Faktoren für die Bestimmung dieses Wertabschlags bilden die Relation zwischen Lebensdauer und Bestandsdauer einerseits sowie der allgemeine Bau- und Erhaltungszustand anderseits.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes, ebenso für den merkantilen Minderwert, welcher in der einschlägigen Literatur zumeist mit 10% beziffert wird (da sich potentielle Käufer mit einem bereits vorgegebenen Grundriss und bebauter Fläche „abfinden“ müssen, ebenso mit Raumgrößen und -tiefen sowie verwendeten Baumaterialien. Schlicht „Dinge die man hinnehmen muss“ abseits von einer Alterswertminderung).

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

- die lineare Alterswertminderung,
- die progressive Alterswertminderung und
- die parabolische Alterswertminderung

Bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung (Einfamilienwohnhäusern) oder Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden, wird im Regelfall eine „lineare Alterswertminderung“ angesetzt.

Im Gegensatz zur linearen Alterswertminderung weist die „progressive“ (nach F. W. Ross) eine leichte Progression auf, die bei eigengenutzten Wohnobjekten in sehr gefragten Regionen oft die Anwendung findet.

Die „parabolische“ Wertminderung weist eine bedeutend stärkere Progression auf, die in der Praxis jedoch kaum mehr bei Wertermittlungen herangezogen wird.

Darstellung der Wertminderungsverläufe:

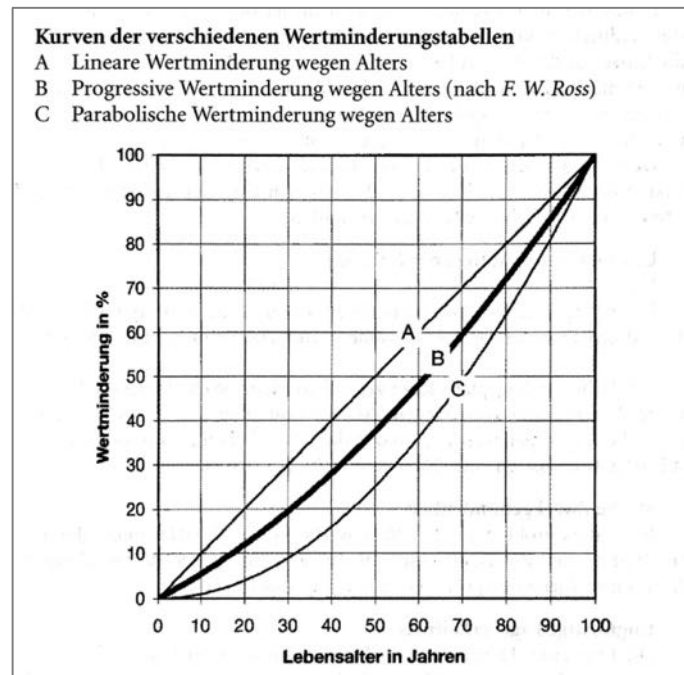


Abb.: Wertminderungsverläufe (Quelle: Kranewitter, 2010, Liegenschaftsbewertung, S. 79)

Wertminderungen wegen Alters

Die technische Lebensdauer hängt wesentlich von der Qualität der verwendeten Baumaterialien (Substanz der tragenden Bauteile) ab. Die Gesamtlebensdauer wird daher von der Qualität der Baumaterialien bestimmt, da diese Rohbauteile eines Gebäudes wie beispielsweise Außenwände, Decken, Treppen usw. nur einmal hergestellt und im Laufe der Zeit nicht verbessert oder erneuert werden.

Eine kürzere technische Lebensdauer haben jedoch Ausbauteile eines Gebäudes. Dazu zählen unter anderem Dacheindeckung, Dachrinnen, Heizungsanlagen, Rohrleitungen, Fußböden, Fenster etc. die im Laufe der Zeit immer wieder erneuert werden müssen, damit die Bausubstanz zum Beispiel durch ein undichtes Dach nicht gefährdet wird und schneller altert.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer bezeichnet jene Zeitspanne in der ein Gebäude zu den jeweils aktuellen ökonomischen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Selbst wenn ein Gebäude seine technische Lebensdauer noch nicht überschritten hat, so können die Nutzungsanforderungen an das Objekt eventuell nicht mehr gerecht werden,

hinsichtlich Konfiguration, branchenspezifischer Nutzerkreis, Geschoßhöhe, Ausstattung und dergleichen.

Die gewöhnliche (=übliche) Gesamtnutzungsdauer (GND) hängt von der Bauart (Typ des Gebäudes), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzung (Wohnen, Büro) sowie der möglichen Adaptierung aufgrund technischer Entwicklung und Anforderungen an das Gebäude. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer ist möglich, sofern das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Gebäudemauern, -decken, Dach, Treppen verbessert oder erneuert wurden. Werden nur bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen und „normaler“ Instandhaltungsaufwand betrieben, spricht nicht von einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung führen daher nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können.

Die Schätzung der Restnutzungsdauer wird in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber:

„Die Restnutzungsdauer – RND – bei Gebäuden wird in der Regel so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer – GND – das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. [...] Sachgerechter ist es daher, die Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeiten der baulichen Anlage zu schätzen.“ (Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung § 16 WertV, Rdnr. 106 in Kleiber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 70)

Für die RND ist es entscheidend wie lange die baulichen Anlagen für den jeweiligen Zweck wirtschaftlich nutzbar sind und nicht, wie lange sie physisch (technisch) Bestand haben. (Vgl. Kleiber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 71)

In der Fachliteratur werden folgende Ansätze getroffen:

Objekttyp	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bandbreite in Jahren
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (je nach Standardstufe)	70	± 10
Mehrfamilienwohnhäuser	70	± 10
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70	± 10
Geschäftshäuser	60	± 10
Bürogebäude, Banken	60	± 10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	40	± 10
Kindergärten, Schulen	50	± 10
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50	± 10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40	± 10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	± 10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40	± 10
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30	± 10
Kauf- und Warenhäuser	50	± 10
Einzelgaragen	60	± 10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	± 10
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40	± 10
Lager- und Versandgebäude	40	± 10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	± 10

Abb.: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Quelle: Immo aktuell, 2/2020, S. 106 in Anlehnung an Seiser 2020)

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren
Containerbauten	- einfache Ausführung - gehobene Ausführung	10–20 15–30
Dachraumausbauten	- Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenausbau - Massivbauweise	40–60 60–80
Ein- und Zweifamilienhäuser	- Ortbau, Massivbauweise - Holz-Massivbauweise - Holz-Leichtbauweise	60–80 60–70 50–60
Gewächshäuser		15–30
Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	- massiv, konventionell - bei besonderer Beanspruchung, hohem technischen Standard, Sondereinbauten	30–50 20–40
Hallenbauten	- Massivbauweise - Leichtbau	30–50 20–40

Abb.: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Objekttypen (Quelle: Funk et al, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 314 in Anlehnung an Landesverband Steiermark und Kärnten (2020))

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gibt an, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

$$RND = GND - \text{Alter d. Gebäudes}$$

Die Alterswertminderung wird grundsätzlich für jedes Gebäude getrennt berechnet. Handelt es sich jedoch um Ein-, Um- und Aufbauten so teilen diese das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung wird daher jenes Alter genommen, welches überwiegt.

Formelabkürzungen:

$W =$ Wertminderung in %

$A =$ Alter des Gebäudes

$GND =$ Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes

Berechnung lineare Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{A}{100} \times 100$$

Berechnung progressive Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) \times 100$$

Berechnung parabolische Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{A^2}{GND^2} \times 100$$

Wertminderung wegen Baumängel und -schäden, Reparaturrückstau

Baumängel entstehen durch unsachgemäße Bauausführung, Bauschäden sind eine Folge davon, die aber auch ohne Instandhaltungsmaßnahmen entstehen können. In derartigen Fällen führen

nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können, zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

Werden laufende Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt, so spricht man von einem rückgestauten Reparaturbedarf, der wertmindernd zum Ansatz gebracht wird.

Ein Abschlag für den merkantilen Minderwert ist auch dann zu berücksichtigen, wenn die Baumängel und/oder -schäden zwar behoben wurden, jedoch der Kaufinteressent nicht davon ausgehen kann, dass die Mängel fachgerecht beseitigt wurden und sich eventuell noch „versteckte“ Mängel im Gebäude befinden.

3.3.4 Zustandswertminderung nach HEIDECK

Zur Einordnung des Gebäudezustands mittels Zustandsnoten:

Im Rahmen der Immobilienbewertung – insbesondere bei der Anwendung des Sachwertverfahrens – ist es wesentlich, nicht nur das kalendarische Alter eines Gebäudes zu berücksichtigen, sondern auch dessen tatsächlichen baulichen Zustand. Dieser hat maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und damit auf dessen Wert.

Zur strukturierten Erfassung des Gebäudezustands wird in der Praxis häufig ein Zustandssystem mit Noten von 1 bis 5 verwendet. Diese sogenannte Zustandsnotenbewertung dient der qualitativen Einschätzung des baulichen Erhaltungszustandes eines Objekts und bietet eine nachvollziehbare und einheitliche Grundlage für wertrelevante Ableitungen.

Bedeutung der Zustandsnoten

Die folgende Übersicht zeigt die gebräuchlichen Zustandsnoten samt ihrer Bedeutung:

Zustandsnote	Bezeichnung	Wertminderung
1,0	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,5	geringfügige Gebrauchsspuren	0,32%
2,0	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten	2,49%
2,5	tw. reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig	8,09%
3,0	tw. deutlich reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig	18,17%
3,5	deutlich reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig	33,09%
4,0	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	52,49%
4,5	erhebliche Instandsetzungen erforderlich	75,32%
5,0	abbruchreif, wertlos	100,00%

Anwendung in der Berechnung

Die Zustandsnote wird üblicherweise durch örtliche Inaugenscheinnahme, ergänzt durch die Sichtung von Bauunterlagen, Wartungsprotokollen und etwaigen Sanierungsnachweisen ermittelt. Sie stellt keine exakte rechnerische Größe, sondern eine fachliche Bewertung unter Berücksichtigung von Erfahrung und Vergleichsobjekten dar.

Die ermittelte Zustandsnote hat direkten Einfluss auf:

- die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (z. B. Verlängerung bei sehr gutem Zustand, Verkürzung bei mangelhaftem Zustand),
- die Anpassung der Alterswertminderung (z. B. Reduktion oder Erhöhung des Abschlags),
- sowie unter Umständen auch auf die Marktfähigkeit oder Verkehrswertnäherung im Sachwertverfahren.

Bedeutung im Bewertungskontext

Die Zustandsnotenbewertung ergänzt die lineare Alterswertminderung nach Heideck, indem sie die tatsächliche Substanz des Gebäudes zusätzlich gewichtet. Während das Heideck-Verfahren typisierte Werte auf Basis des Alters liefert, erlaubt die Zustandsnote eine differenziertere, realitätsnahe Betrachtung, die auch außergewöhnliche Erhaltungszustände berücksichtigt – etwa besonders gepflegte Altbauten oder vernachlässigte jüngere Objekte.

Gerade bei Objekten mit Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand stellt die Zustandsnote ein wichtiges Instrument dar, um den Sachwert plausibel und sachgerecht anzupassen.

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Diesbezügliches Zitat aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 2/2020:

„Die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands entspricht jenem Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen nicht entspricht. Diese Wertminderung ist vom Bauwert in Abzug zu bringen. Gemäß Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 ist diese vom Bauwert des Gebäudes samt Zubehör in Abzug zu bringen.

Als Beispiele werden in der ÖNORM B 1802-1 eine Wertminderung durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (zB. Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder aufgrund einer aufwendigen Extraausführung oder einer starken Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten)

genannt. Im Laufe der Zeit kann es durch Generationswandel zu einem Unmodern werden bestimmter Wohnungszuschnitte sowie der Ausstattung kommen (kleine Kochnischen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, Durchgangszimmer, veraltete Ver- und Entsorgungsanlagen, Wertverlust einer an sich funktionsfähigen Heizungsanlage durch Änderungen der Energiepreise). Bei gewerblich und industriell genutzten Liegenschaften kann eine starke Zweckgebundenheit baulicher Anlagen vorkommen. Besonders problematisch stellen sich Industriebauten dar, die für einen bestimmten gewerblichen Zweck errichtet wurden und andere Verwendungsmöglichkeiten ohne Vornahme größerer Umbauten ausschließen.

Aus Sicht der Autoren ist die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands weiterhin auf Basis von Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Marktgepflogenheiten anzusetzen.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 2/2020, S. 110 ff)

3.3.5 Das NF-Verfahren

Zur besseren Berücksichtigung durchgeführter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird das sogenannte **fiktive Baujahr** herangezogen. Dieses beschreibt jenes Baujahr, welches ein Gebäude bei vergleichbarem technischen Zustand aufweisen würde, wenn es heute errichtet worden wäre. Zur Ableitung wird in der Bewertungspraxis häufig das sogenannte **NF-Verfahren (Normalherstellungskostenverfahren)** angewendet. Dabei wird der technische Zustand einzelner Gebäudekomponenten (wie Dach, Fenster, Heizung, Sanitär etc.) analysiert und bewertet, zu welchem Zeitpunkt diese modernisiert wurden. Jedem dieser Bauteile wird ein prozentualer Anteil am Gesamtgebäude zugewiesen. Die jeweiligen Modernisierungsjahre werden mit diesen Gewichtungen kombiniert und zu einem **gewichteten Mittelwert** zusammengeführt. Das daraus resultierende fiktive Baujahr bildet somit eine rechnerische Annäherung an den aktuellen technischen Zustand des Objekts unter Berücksichtigung der wesentlichen Erneuerungen. Dieses Verfahren dient der marktgerechten Bewertung von Bestandsimmobilien im Rahmen der Sachwertermittlung und wird insbesondere dann angewendet, wenn umfangreiche Sanierungen erfolgt sind, welche den ursprünglichen Bauzustand wesentlich verändert haben.

Gebäude	
GND in Jahre	70
Errichtungsjahr	1958
Bewertungsjahr	2026
Gebäudealter in Jahre	68
Relatives Alter in % der GND	97%

A - Standort / Markt			B - Gebäude allgemein			C - Gebäude Zustand		
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert	• optimaler Standort* • Objekttyp stark nachgefragt • kaum / kein Angebot		• sehr gute Infrastruktur • sehr gute Gestaltung • gute Raumorganisation • hohe Flexibilität		• keine Schäden • volle Standsicherheit • voll nutzungsfähig • weitere Nutzung nicht beeinträchtigt		
1,5	↕							
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert	• guter Standort • Objekttyp regelmäßig nachgefragt • knappes Angebot		• gute Infrastruktur • gute Gestaltung • gute Raumorganisation • ausreichende Flexibilität		• geringe Schäden • volle Standsicherheit • noch gut nutzungsfähig • weitere Nutzung kaum beeinträchtigt	X	
2,5	↕		X					
3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert	• mittlerer Standort • Objekttyp noch nachgefragt • ausreichendes Angebot		• ausreichende Infrastruktur • durchschnittliche Gestaltung • durchschnittliche Raumorganisation • mäßige Flexibilität	X	• deutliche Schäden • verringerte Standsicherheit • durchschnittlich nutzungsfähig • weitere Nutzung beeinträchtigt		
3,5	↕							
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert	• mäßiger Standort • Objekttyp gering nachgefragt • reichliches Angebot		• ausreichende Infrastruktur • mäßige Gestaltung • mäßige Raumorganisation • geringe Flexibilität		• deutliche Schäden • verringerte Standsicherheit • verringerte nutzungsfähig • weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt		
4,5	↕							
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert	• unbefriedigender Standort • Objekttyp kaum/nicht nachgefragt • großes Angebot		• ungenügende Infrastruktur • mäßige Gestaltung • ungenügende Raumorganisation • keine Flexibilität		• erhebliche Schäden • verringerte Standsicherheit • ungenügend nutzungsfähig • weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben		
Nutzungsfaktoren (NF) Bewertung		2,5		3,0		2,0		
* "Standort" bezeichnet die Qualität der wesentlichen objekttypischen (weichen) Standortfaktoren								
Quelle: Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, Seite 532 - Darstellung Tomasetig								

	Eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten								
relatives Alter (A/GND) in % der GND	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben
	Nutzungsfaktoren NF								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der GND								
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
100	60	55	50	45	40	35	30	25	20

Gebäude	
GND in Jahre	70
Errichtungsjahr	1958
Bewertungsjahr	2026
Gebäudealter in Jahre	68
Relatives Alter in % der GND	97%

GND in Jahre	70
relatives Alter in % der GND	97,14%
Nutzungsfaktor (NF)	3,0
RND in % der GND	40,00%
RND in % der GND x GND (Jahre)	28,00
RND in Jahre (gerundet)	28,00
fiktives Alter (gerundet)	42,00
fiktives Baujahr	1984
Alterswertminderung (linear)	60,00%

Es wird daher mit einem fiktiven Baujahr 1984 gerechnet

3.3.6 Bauwertberechnung

Gebäudeherstellkosten	Fläche	NHK/m ²	NHK
Ansatz	205,83m ²	2.610,15 €	537.237,14 €
Abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und -schäden			- €
Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude			537.237,14 €
Alterswertminderung			
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer (GND)			70 Jahre
Stichtag			2026
Baujahr bzw. fiktives Baujahr			1984
Gebäudealter			42 Jahre
Fiktive Restnutzungsdauer (RND)			28 Jahre
Zustandsnote nach Heideck			2,50
Relatives Alter 42/70 (lineare Alterswertminderung)			0,6000
Restwert (1-Alterswertminderung)			0,4000
Zustandswertminderung für ZN 2,5 (= 8,09% von Restwert)			0,0324
Gemeinsame technische Wertminderung (= 0,6 + 0,0324)			0,6324
Gesamter Restwert			0,3676
Gesamter Restwert in %			36,76%
Sachwert der Gebäude			197.505,56 €
Abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand 10%		-	19.750,56 €
Zu-/abzüglich Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Abzüglich Wertminderung wegen behebbbarer Baumängel und -schäden			- €
<i>Über Zustandsnote nach Heideck abgebildet</i>			
Abzüglich offener Fertigstellungsarbeiten laut Fotodokumentation			- €
Bauwert des Gebäudes zum Stichtag 2026			177.755,00 €

Die Hofnebengebäude sind technisch überaltert. Sie sind dennoch weiterhin rudimentär nutzbar, verfügen jedoch über keinen Bauwert mehr. Dennoch würden potentielle Käufer diese Objekte vermutlich weiterhin teilweise nutzen. Die Hofnebengebäude werden daher weder positiv noch negativ in der Bewertung berücksichtigt. Zudem fehlen im Bauakt jegliche Unterlagen zu den Objekten, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass die Objekte konsenslos errichtet wurde und es sich daher um umgangssprachliche „Schwarzbauten“ handelt.

3.4 Zeitwert der Außenanlagen

Hierzu zählen zum Beispiel, die nicht mit den Gebäuden verbundenen Freitreppen, Stützmauern und Terrassen, Einfriedungen, Tore und Türen, befestigte Flächen für den Fuß- und Radverkehr,

Straßen, Stellplätze, Garagen und Carports, gestaltete Platzflächen und Innenhöfe, Sport- und Spielplatzflächen, Gleisanlagen sowie Schwimmbecken.

Auch außerhalb der Gebäude gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen dazu.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent des Bauwertes bei

- einfachen Anlagen 1 – 4%,
- durchschnittlichen Anlagen 5 – 7% sowie bei
- aufwendigen Anlagen 8 – 12%

Bauwert Gebäude	177.755,00 €
% - Ansatz	4,0%
Wert der Außenanlagen	7.110,20 €

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.

3.6 Berechnung Sachwert

Summe gebundener Bodenwerte	83.709,00 €	31,2%
Bauwert des Gebäudes zum Stichtag 2026	177.755,00 €	66,2%
Wert der Außenanlagen	7.110,20 €	2,6%
Wert des Zubehörs	- €	0,0%
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	- €	0,0%
Sachwert der Liegenschaft	268.574,20 €	100,0%

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 vom Sachwert zum Verkehrswert notwendig?

Der rechnerisch ermittelte Sachwert stellt lediglich eine technische Größe dar, die die Substanz und die üblichen Herstellungskosten eines Gebäudes abbildet. Da der Immobilienmarkt jedoch primär durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird und nicht durch die reinen Kosten der Errichtung, ist der Sachwert ohne marktbezogene Korrekturen in vielen Fällen nicht aussagekräftig. 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 fehlenden Einreichungen für diverse Hofnebengebäude und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein weiterer Abschlag vom Sachwert in Betracht.

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) angemessenen Verwertungszeitraum an den jeweils angepassten Interessentenkreis veräußert werden kann.

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

4.6.2 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 kurzfristige Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann.

4.7 Verkehrswert

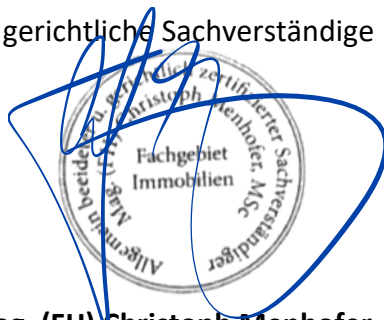
Sachwert der Liegenschaft	268.574,20 €
Marktanpassung gem. §7 LBG (-7%)	18.800,19 €
Verkehrswert Anteil 1/1	249.774,01 €
Verkehrswert Anteil 1/1 gerundet	250.000,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 245, KG 30029 Zillingtal, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

250.000 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

Zur Plausibilisierung des Verkehrswertes wurde mit dem renommierten und seit Jahrzehnten am Markt Burgenland tätigen Maklerbüro Immobilien Permoser Kontakt aufgenommen bzw. mit GF Herrn Alexander Permoser. Das Gutachten wurde geschwärzt besprochen, ohne dass ein direkter Bezug zur Liegenschaftsadresse oder Grundbuch hergestellt werden konnte oder zu im Verfahren beteiligten Personen. Es wurde um eine Kaufpreiseinschätzung gebeten anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen. Der Kaufpreis wurde mit maximal 250.000€ angegeben und deckt sich mit dem ausgewiesenen Verkehrswert.

SCHLUSSKOMMENTAR

VERMIETBARKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht / sehr gut	☐	
leicht / gut	☐	
wahrscheinlich / mittel	☒	Aktuell guter Mietermarkt
unwahrscheinlich / schlecht	☐	
nein / nicht gegeben	☐	

DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht	☐	
leicht	☐	
wahrscheinlich	☐	
unwahrscheinlich	☐	
nein	☒	Rein Wohnen

VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	☐	
gut	☐	
mittel	☒	Quasi kein Garten vorhanden, langer Baukörper
schlecht	☒	
sehr schlecht	☐	

5 Beilagen

5.1 PDF Dokumente

-  1958-12-15_Baubewilligungsansuchen.pdf
-  1958-12-17_Baubewilligungsbescheid.pdf
-  1962-07-15_Benützungsbewilligung.pdf
-  1977-05-25_Baubewilligungsbescheid Zubau.pdf
-  1977-05-25_Einreichplan Zubau.pdf
-  1977-07-18_Bauansuchen Zubau.pdf
-  2002-06-19_Bauanzeige Sanierung und Umbau.pdf
-  2002-07-04_Baufreigabe Sanierung und Umbau.pdf
-  2002-07-04_Einreichplan Sanierungs- und Umbauarbeiten.pdf
-  2004-02-25_Benützungsbewilligung Sanierung und Umbau.pdf



Zillertal, 15.12.1958

An das
A m t der Gemeinde
Z i l l e r t a l
Bgld.

Betr.: Ansuchen um Baubewilligung.

Die gefertigten Eigentümer Falix und Maria G a s s n e r,
in Z i l l e r t a l, 176, bitten um Vornahme eines Lokalaugen-
scheines und um Erteilung der Baubewilligung für Aufbau eines
Wohnhauses laut beiliegenden Plänen.

Gemeinde:

Zillingtal

Zahl: 304 / 1958

Zillingtal, am 17. Dezember 1958

Baubewilligungs-Bescheid

An Herrn Gassner Felix und Maria
Frau

in Zillingtal Nr. 176

Über Ihr Ansuchen vom 16. Dezember 1958 und auf Grund des Ergebnisses
der am 17. Dezember 1958 durchgeführten Bauverhandlung und der hiebei vorgelegten Pläne
des Baumeister Franz Milalkovits vom Dezember 1958
wird Ihnen hiemit nach dem § 40 der bgld. Bauordnung
die Bewilligung erteilt

zur Errichtung eines Neu-~~Zuzubau~~baues - einer gassenseitigen Einfriedung auf der Parzelle
Nr. 34.35, E.-Z. 461, Kat.-Gemeinde Zillingtal

-Straße - Gasse - Platz Nr. , Konstr.-Nr. 176
für die im Hause Zillingtal -Straße - Gasse - Platz Nr. , Konstr.-Nr. 176

vorzunehmenden baulichen Herstellungen bestehend aus 2 Zimmer, 1 Kabinett, 1 Küche,
Bad, Speise, WC. und Vorraum, sowie 1 Keller

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Bei der Bauausführung haben Sie sich genauestens nach dem unter einem rückgemittelten, mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan, nach der in der Verhandlungsschrift gegebenen Baubeschreibung und den dort angeführten Bedingungen, sowie nach den Bestimmungen der Bauordnung zu halten.

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt durch die Firma Baumeister Franz
Milalkovits in Stinkenbrunn

Der Bauführer ist für die solide, fachmännische Ausführung des Baues, für die Verwendung entsprechenden Materialien, sowie für die persönliche Sicherheit der beim Bau Beschäftigten verantwortlich.

Auf folgende Bestimmungen der Bauordnung wird besonders hingewiesen:

1. Von dem genehmigten Bauplan darf ohne Bewilligung der Baubehörde nicht abgegangen werden.
2. Die Baubewilligung wird unwirksam, wenn binnen 2 Jahren mit dem Bau nicht begonnen wird.
3. Die Bauwerber haben sich bei ihren Bauten nur hiezu berechtigter Personen zu bedienen und jede Änderung in der Wahl des Bauführers dem Bürgermeister anzuzeigen.
4. Der Bauwerber hat den Beginn der Bauführung dem Bürgermeister rechtzeitig bekanntzugeben.
5. Die Vollendung des Baues ist hieramts anzuzeigen und um die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung anzusuchen, bevor die Baulichkeit in Benützung genommen wird.

An weiteren Bedingungen werden vorgeschrieben:

././ b.wenden

- 6.) Die Baulinie ist im Einvernehmen mit dem Bürgermeister, straßenseitig, vor Anlegung derselben, festzulegen.
- 7.) Die nichtunterkellerten Wohnräume sind gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit horizontal zu isolieren.
- 8.) Die Entlüftungen aus Bad- und WC sind über Dach zu führen.
- 9.) An die Nachbarseite des Friedrich Ferschitz wird angebaut. Die Ableitung der Niederschlagswässer sind über eine Muldenrinne in den bestehenden hofseitigen Wasserlauf (Dachtraufe) zu führen. Diese Muldenrinne ist 50 cm hoch beiderseits mit Bitumenanstrich zu isolieren, dann mit Blech auszuschlagen.

Kosten:

An Gebühren werden für die Baubewilligung in Vorschreibung gebracht:

Stempelgebühren nach dem Geb.-Ges. 1946 (BGBl. 184/46) in der Fassung der Geb.-Nov. 1948, Ges. vom 16. XII. 1948, BGBl. Nr. 23/49 und der Geb.-Nov. 1949, Ges. vom 18. V. 1949, BGBl. Nr. 109	S. 20 8 --
Verwaltungsabgabe gem. Vdg. der Landesreg. Verw. Abg. Vdg.	20. --
Kommissionsgebühr gem. §§ 76 und 77 des AVG. 1950, BGBl. Nr. 172	60. --
Sachverständigen-Gebühren	30. --

von 110.- wurden von der Partei bezahlt. Rest zusammen S. 130. 9 --
 von 20.- sind
 welcher Betrag binnen 8 Tagen beim gefertigten Gemeindekasse einzuzahlen ist.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, die beim Gemeindeamt - Magistrat - Zillingtal schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung an die Bezirksverwaltungsbehörde - an die Landesregierung - eingelegt werden. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Begründungsantrag enthalten.

Vor Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides darf bei sonstiger Strafe mit der Bauführung nicht begonnen werden.

Zillingtal, am 17. Dezember 1958.



Unterschrift:

Ferschitz Franz

Vizebürgermeister.

Erght an:

1. Den Bauwerber Gassner Felix u. Maria
Herrn, Frau, Frl.

in Zillingtal Nr. 176

unter Anlage von:

- 1 Bauplan mit Baubewilligungsklausel
- 1 Abschrift der Verhandlungsschrift
- 1 Erlagschein

2. Den Bauführer
Herrn, Frau

in

unter Anlage von:

- 1 Abschrift der Verhandlungsschrift

3. An die Bezirkshauptmannschaft (Bezirksbauamt)

in

unter Anlage von

- 1 Abschrift der Verhandlungsschrift

4. An die Anrainer:

unter Anlage je einer Verhandlungsschrift

in

in

in

in

in

5. An das

Finanzamt in

Katasteramt in

Gemeinde:

Zahl 304/1958 ad

Jahr 1962

Bescheid

Herr (Frau) Gassner Flix und Maria , Zillingtal Nr. 176

In Erledigung Ihres Einschreitens vom 15. Juni 1962

und auf Grund des hierüber am 11. Juli 1962 19. vorgenommenen
Ortsaugenscheines wird Ihnen für den Neu-, ~~Zu-~~ Umbau eines Einfamilienhauses
in Zillingtal im Sinne des § 89
der Bauordnung die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

erteilt.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt bemessen:

- | | |
|--|---------|
| 1. Verwaltungsabgabe | S. 20.- |
| 2. Kommissionsgebühren | S. 45.- |
| 3. Sanitätssachverständigen-Gebühren | S. - |
| 4. Sachverständiger-Gebühr | S. - |

somit zusammen mit S. 65.-

welcher Betrag binnen zwei Wochen mittels der beiliegenden Zahlkarte beim Bürgermeisteramte einzuzahlen ist, gezahlt wurde.

Gegen diese Entscheidung steht Ihnen binnen 14 Tagen die beim Gemeindeamt Zillingtal
einzubringende Berufung an die Bezirksverwaltungsbehörde offen.

Bezüglich Erwirkung der zeitlichen Steuerbefreiung wird auf die gegenständliche Belehrung in der
Baubewilligung hingewiesen; das betreffende Ansuchen mit den vorgeschriebenen Beilagen ist bis längstens

15. Jänner 1963 im Wege durch die Gemeinde Zillingtal

beim Finanzamt Eisenstadt einzubringen.



Der Bürgermeister:

am 15. Juli 1962 19.

Gemeinde

Zahl: 221/1977 Steinbrunn-Zillingtal, am 25. 5. 1977

Betreff: Gassner
baubehördliche Bewilligung

An Herrn — Frau

Felix u. Maria G a s s n e r

in 7034 Zillingtal 176

Bescheid

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom

18. 4. 1977

und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom

24. 5. 1977

gemäß § 88 Abs. 1 Z. 1¹) sowie § 93 Abs. 4

im Zusammenhalt mit § 108 der Bgld. Bauordnung, LGBI. Nr. 13/1970, die baubehördliche Bewilligung

zum ~~Neubau²⁾~~, Zubau³⁾, ~~Umbau⁴⁾~~, ~~Abbruch⁵⁾~~ zum bestehenden Wohnhaus

zur Errichtung einer Einfriedung⁶⁾

zur Aufstellung folgender Maschinen⁷⁾ — Gegenstände⁸⁾

zur Abänderung⁹⁾ — Instandhaltung¹⁰⁾

zur Umwidmung¹¹⁾

zur Errichtung folgender Werbeanlagen¹²⁾

zur Anlage¹³⁾ — Verwendung¹⁴⁾

zur Abweichung von der Bewilligung vom

Zahl:, durch

auf dem Grundstück in 7035 Steinbrunn - Zillingtal

Gst. Nr., EZ., KG. Zillingtal

nach Maßgabe der folgenden Baubeschreibung, der mit einem Bewilligungsvermerk versehenen Plan- und Berechnungs-¹⁵⁾ unterlagen sowie unter Vorschreibung der nachstehenden Bedingungen und Auflagen.

Baubeschreibung

Vorgesehen ist die Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Wohnhaus lt. Beil. Plänen und Baubeschreibungen.

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, Beschreibungen 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 hierbei also genauso vorzugehen, als wenn es sich um ein neues Bauansuchen handeln würde (§ 98).
- 6.) Die Baubewilligung erlischt, wenn die Durchführung des Vorhabens 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, Beschreibungen und Berechnungen aufzulegen (§ 95 Abs. 2) und dem Bauführer vor Baubeginn nachweislich auszufolgen.

8. Baulinie lt. Lageplan.
9. Es darf kein Gebäudeteil über die Grundgrenze hinübertreten. Das zum Anrainer führende Fenster aus dem Abstellraum darf nur aus Glasbausteine, undurchsichtig und nicht offenbar hergestellt werden.
10. Sonst lt. Plan und Baubeschreibung.

Befund zu den bestehenden Abstellräumen:

Die im Hof bestehenden 2 Abstellräume haben die Dachtraufe zum Anrainergebäude Horvath gerichtet. Das anfallende Dachwasser rinnt somit von beiden Gebäuden zum Grundstück des Anrainer Horvath. Die beiden Gebäude haben einen Dachvorsprung von 10 - 15 cm über die Grundgrenze.

Vorschreibung:

Die & vorspringenden Gebäudeteile über die Grundgrenze zum Anrainer Horvath sind zu entfernen. Das anfallende Dachwasser ist mit einer Säumrinne aufzufangen und über eigenen Grund abzuleiten. Die an der Grenzmauer mit dem Gefälle zum Anrainer Horvath angebrachten Mauerabdeckungsziegel sind so zu ändern, daß die Mauerabdeckungsziegel das Gefälle zum eigenen Grundstück erhalten.

Diese Arbeiten sind binnen 3 Monaten durchzuführen.

II. Gemäß den §§ 76 und 77 AVG. 1950 und den Bestimmungen der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 6, sind Sie verpflichtet, an Kommissionsgebühren — und Barauslagen¹⁾ — den Betrag von S 400,-- sowie gemäß TP. 8a der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. Nr. 30, eine Gemeindeverwaltungsabgabe für die baubehördliche Bewilligung von S 300,-- binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeinde — mit beiliegendem Erlagschein²⁾ — zu entrichten, welche bar bezahlt wurden.

Begründung

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 2 halbe(n) Stunde(n) gemäß der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 6, in der Höhe von S 400,--

Barauslagen¹⁾, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind:

Für

in der Höhe von S

Die Vorschreibung der Gemeindeverwaltungsabgabe von S 300,--

gründet sich auf die bezogene Verordnung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim Stadtamt¹⁾ — Gemeindeamt²⁾ — Magistrat³⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.



Der Bürgermeister:

Arbath

Ergeht gleichlautend an:

- 1.) Anrainer Rudolf und Auguste Horvath, 7034 Zillingtal Nr. 175
- 1.) Anrainer
- und sonstige Beteiligte:
- .) Streckenleitung
- .) Wasserleitungsverband
- .) Anrainer
- .) Anrainer
- .)
- .) Baubezirksamt
- .) BEWAG
- .) OPT

Beilagen für den Bewilligungswerber:

1. weitere Bescheidausfertigung

- Pläne (2-fach)
- Beschreibungen (2-fach)
- Berechnungen (2-fach)

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

Gleichschrift erhalten

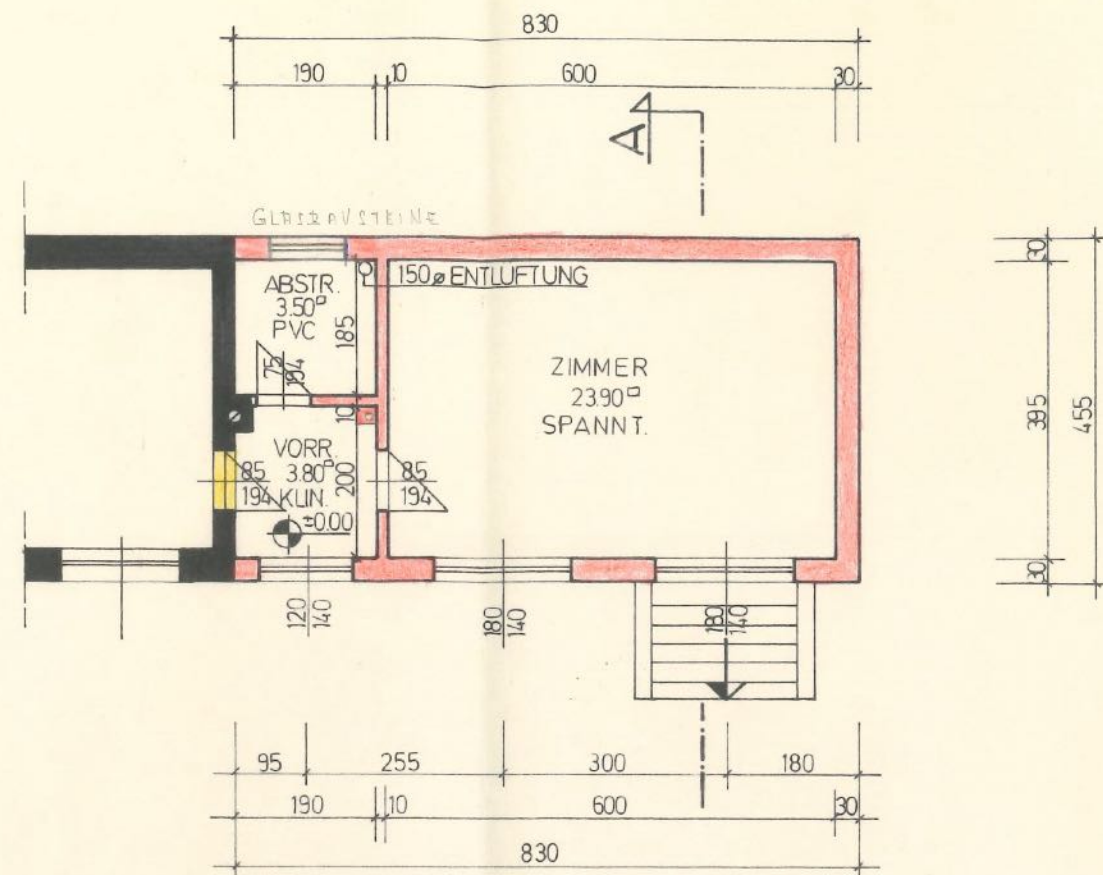
.....

.....

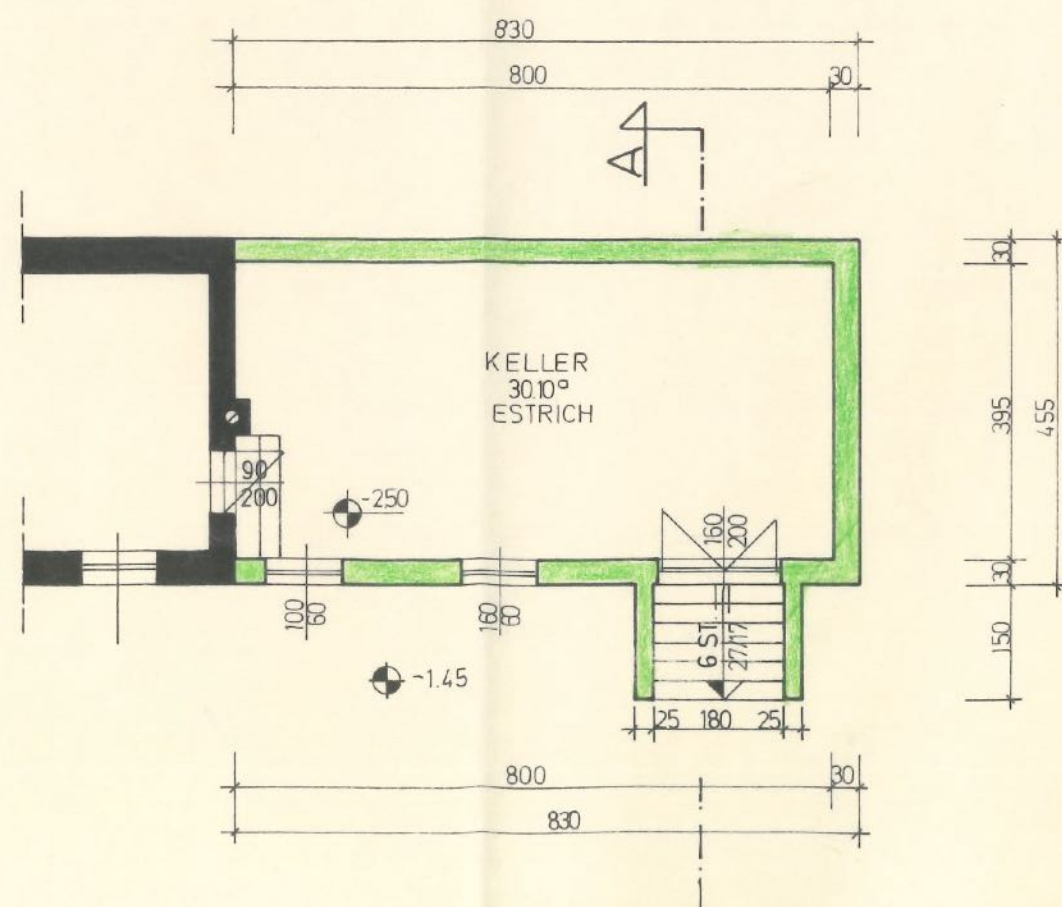
¹⁾ Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art des Vorhabens ergänzen!

²⁾ Nichtzutreffendes streichen!

ERDGE SCHOSS



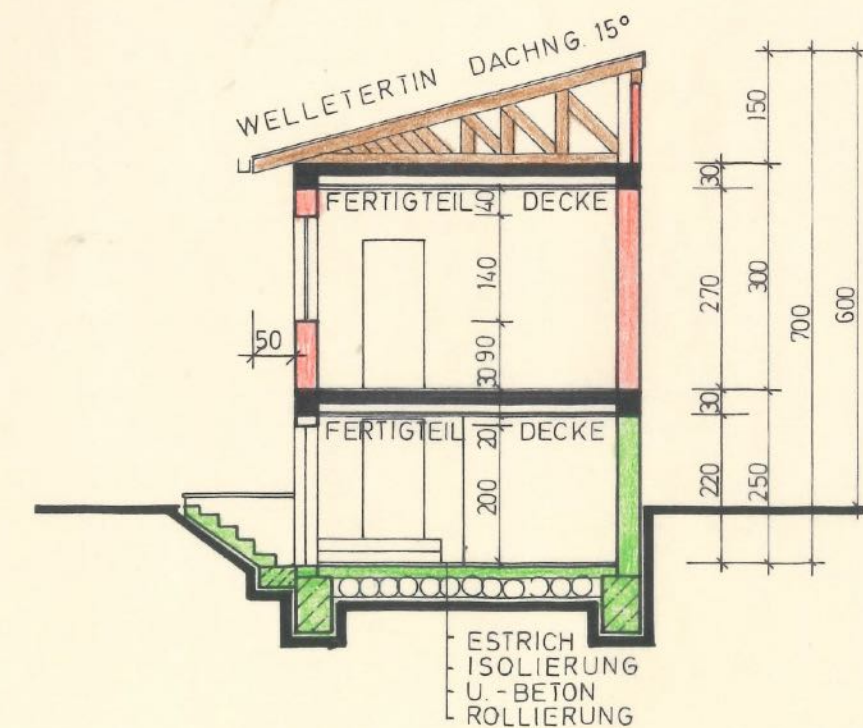
KELLER



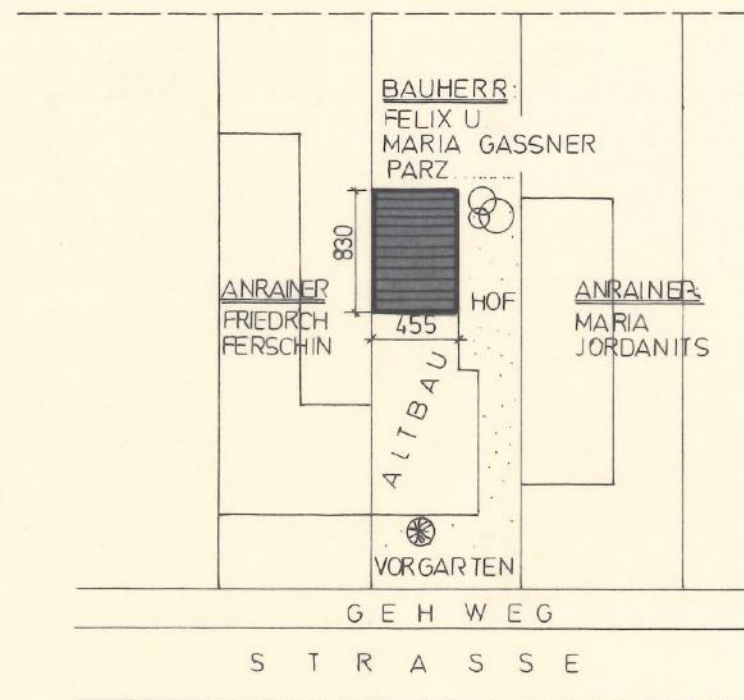
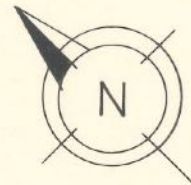
HOF ANSICHT



SCHNITT-A-



SITUATION M 1 : 500



VERBAUTE FL. : 37,77 m²
 UNBAUTE FL. : 207,44 m²
 NUTZ FL. : 31,20 m²

EINRICHTUNGSPLAN

ZUR ERRICHTUNG EINES ZUBAUES FÜR HERRN
 FELIX UND FRAU MARIA GASSNER IN
 ZILLINGTAL NR. 176 AUF PARZ. NR., EZ

MASSTAB

1:100



BAUHERR :

Gassner Felix

BAUBEHÖRDE :

Gemeinde Steinbrunn - Zillingtal als Baubehörde I. Instanz Bez. Eisenstadt - Umgeb. Bgld.	
Dieser Bauplan hat in der am	24.5.97
abgehaltenen Bauverhandlung vorgelegen.	
Baubewilligung erteilt unter ZI.	221/97
am	25.5.97
Steinbrunn - Zillingtal, den	25.5.1997
Der Bürgermeister:	<i>Korhál</i>

BAUFÜHRER :

ARCHITEKT
 FRANZ MILALKOVITS' NACHF.
 ERNST LANG
 STADTBAU- und ZIMMERMEISTER
 7035 STEINBRUNN 447
 TELEFON 02688 / 23

[Signature]



PLANVERFASSER :

131-221/44

Felix und Maria

G A S S E R

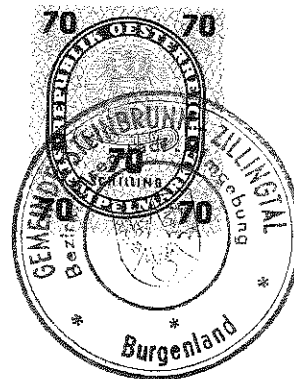
7034 Zillingtal Nr. 176

Zillingtal, 1977-04-18

An das

Amt der Gemeinde Steinbrunn - Zillingtal

7035 S T E I N B R U N N



Betr.: Errichtung eines Zubaues

B A U A N S U C H E N

Um behördliche Genehmigung für die Errichtung eines Zubaues
nach den beigeschlossenen Anreißplänen, wird höflichst ersucht.

Hochachtungsvoll

Gassner Felix

Gassner Maria

Felix und Maria Gassner
Hirmerstraße 5
7034 Zillingtal

Zillingtal, 19.06.2002

An das
Gemeindeamt Zillingtal
Landstraße 3
7034 Zillingtal

Bundesgebühr	ATS, EURO	13,-
Verwaltungsabgabe	ATS, EURO	✓
unter Zahl:		4112002
		entrichtet

131/140/1000

25. Juni 2002

131/140/1000

BAUANZEIGE gem. § 17 Bgld. Bau G. für Sanierungs- und Umbauarbeiten.

Wir beabsichtigen oben angeführte Arbeiten beim bestehenden Einfamilienwohnhaus in 7034 Zillingtal, Hirmerstraße 5, Gst.Nr.: 34, EZ.: 245, KG. Zillingtal, durchzuführen.

Das Grundstück ist unser Eigentum.

Die angeschlossenen Baupläne und Baubeschreibungen sind von uns und vom Verfasser derselben unterfertigt.

Die Zustimmungserklärungen der Anrainer

Gassner Elisabeth, 7034 Zillingtal, Waldgasse 6,
Horvath Rudolf und Augustine, 7034 Zillingtal, Hirmerstraße 3,
liegen durch deren Unterschriften auf den Plänen vor.

Beilagen :

Baupläne (dreifach),
Baubeschreibung (dreifach)
Grundbuchsauszug
Anrainerverzeichnis

Die Bauwerber

Elisabeth Gassner
Rudolf und Augustine Horvath

GEMEINDEAMT 7034 ZILLINGTAL

Bez. Eisenstadt-Umgebung

Landstraße 3

Tel. 02688/72100, Fax DW 4

Herrn/Frau
Felix u. Maria GASSNER

Hirmerstraße 5
7034 ZILLINGTAL

Zillingtal, 04. Juli 2002

Betr.: Sanierung u. Umbau des bestehenden Wohnhauses
Baufreigabe

Zl.: 131-140/2002

BAUFREIGABE

gemäß § 17 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997

Da nach Art und Verwendungszweck Ihres geplanten Bauvorhabens (Sanierung und Umbau des bestehenden Wohnhauses) auf dem Grundstück in 7034 Zillingtal, Hirmerstraße 5, Gst.Nr. 34, EZ 245, KG Zillingtal, gemäß § 3 des Bgld. Baugesetzes keine maßgeblichen baupolizeilichen Interessen verletzt werden, erteilt Ihnen die Baubehörde die Baufreigabe.

Die Baufreigabe gilt als Baubewilligung, nach Zustellung darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Ein ordentliches Rechtsmittel gegen die Baufreigabe ist gemäß § 17 Abs. 5 (3) Bgld. Baugesetz 1997 nicht zulässig.

Als Bauträger sind Sie gemäß § 27 des Bgld. Baugesetzes verpflichtet, die Fertigstellung des Bauvorhabens der Baubehörde anzuzeigen. Dies kann formlos erfolgen oder mit beiliegendem Formular, welchem Sie die anzuschließenden Unterlagen entnehmen können.

Bitte beachten Sie, daß das Haus vor der Benützungsfreigabe nicht benützt werden darf; ein Zuwiderhandeln macht Sie strafbar gemäß § 34 Bgld, Baugesetz 1997.

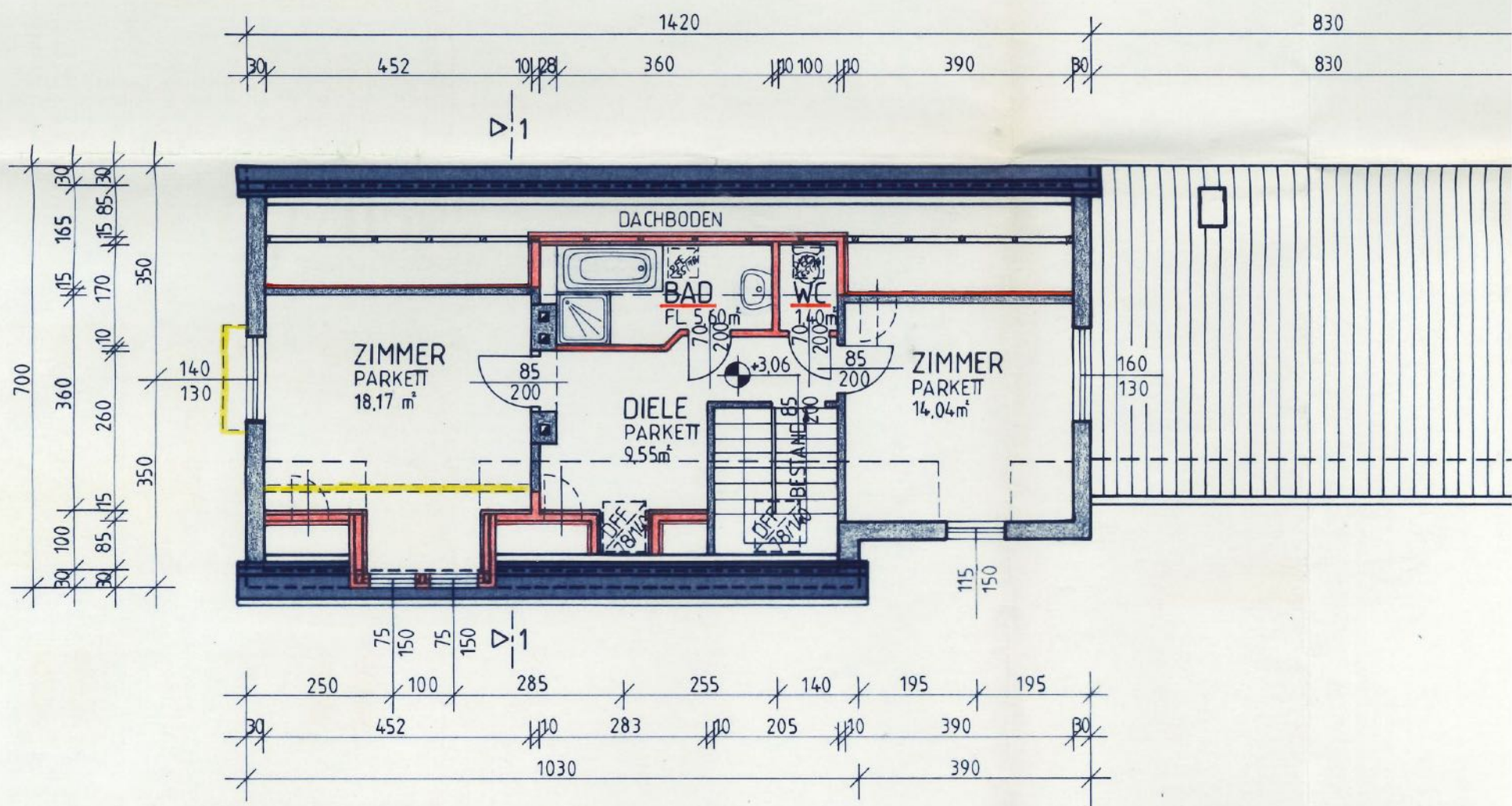
Für die Erteilung der Baufreigabe (diese gilt gem. § 17 Abs. 5 des Bgld. Baugesetzes 1997 als Baubewilligung) wird eine Verwaltungsabgabe gemäß TP 11 Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1998, LGB1.Nr.33/1998 in der Höhe von € 49,50 Sachverständigen-Gebühren in Höhe von € 71,77 und für Bundesgebühren € 34,60 fällig. Diese angefallenen Kosten sind mittels beiliegendem Zahlschein innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung dieses Schreibens an die Gemeinde Zillingtal zu entrichten.

In der Anlage werden zwei Ausfertigungen der mit „Baufreigabe-Stempel“ versehenen Einreichunterlagen zugestellt.

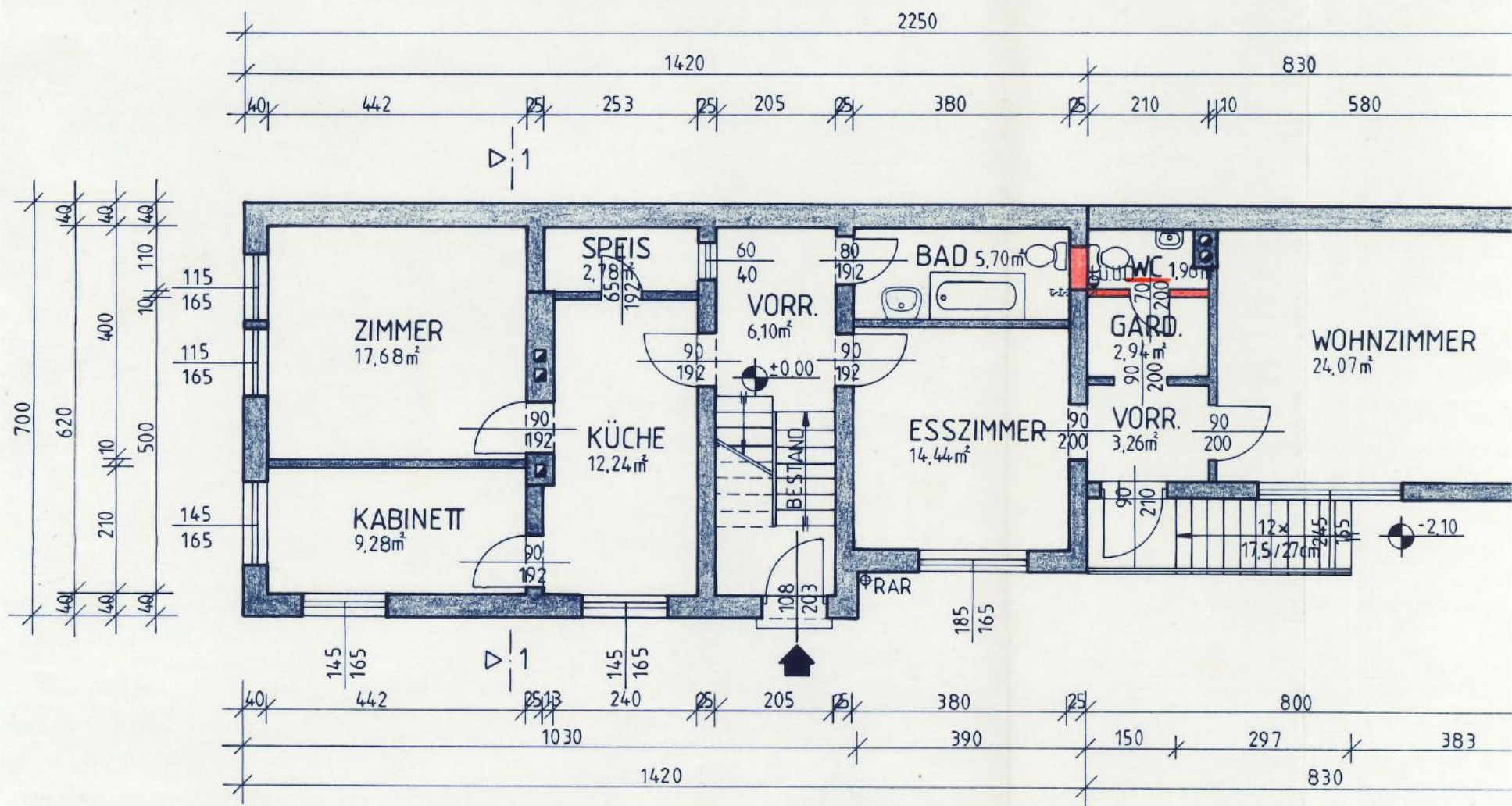
Der Bürgermeister


Johann Fellingner





DACHGESCHOSS

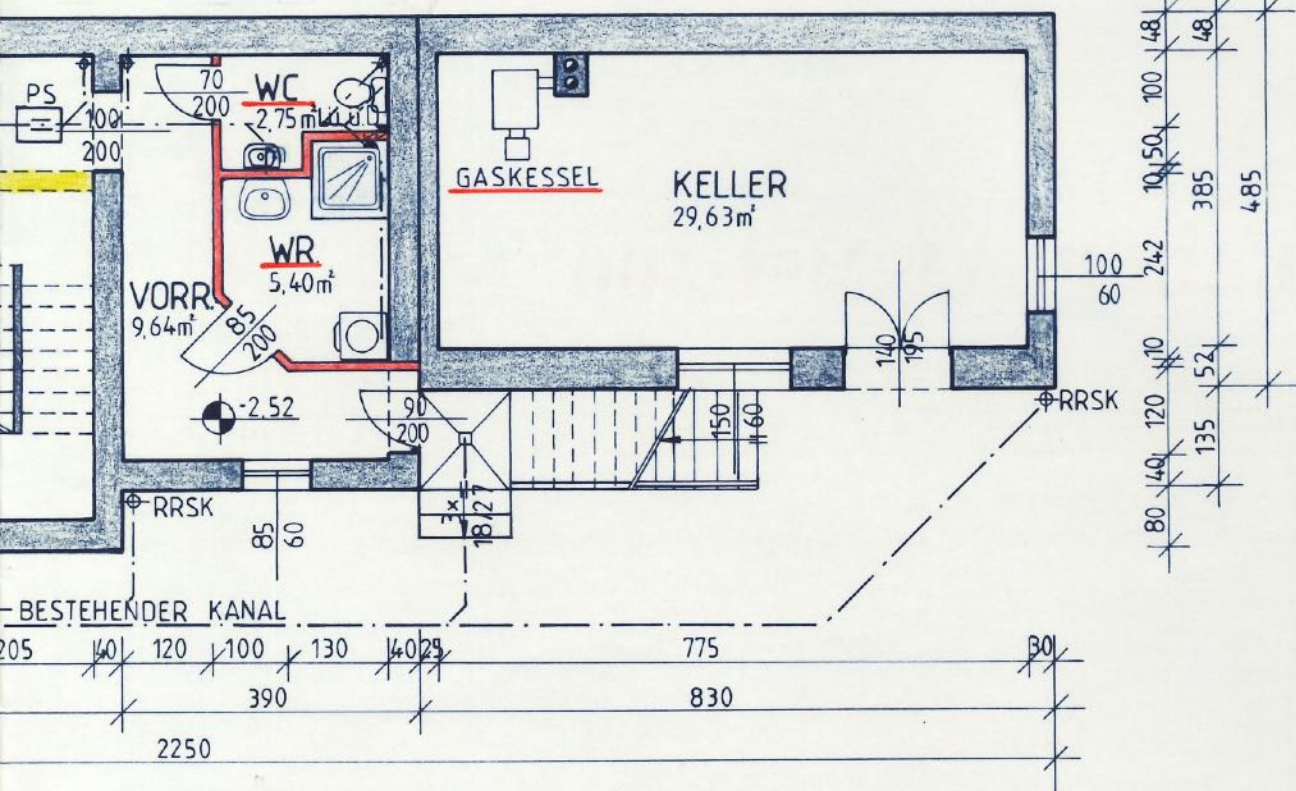
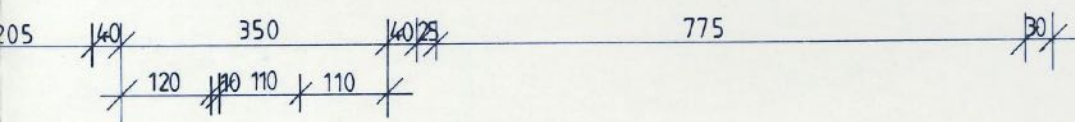


ERDGESCHOSS

KELLERGESCHOSS



STRASSENANSICHT



LEGENDE : ● BESTAND

● ABBRUCH

● MAUERWERK

● BETON

● STAHLBETON

RAR. - REGENABFALLROHRE

RRSK. - REGENROHRSINK

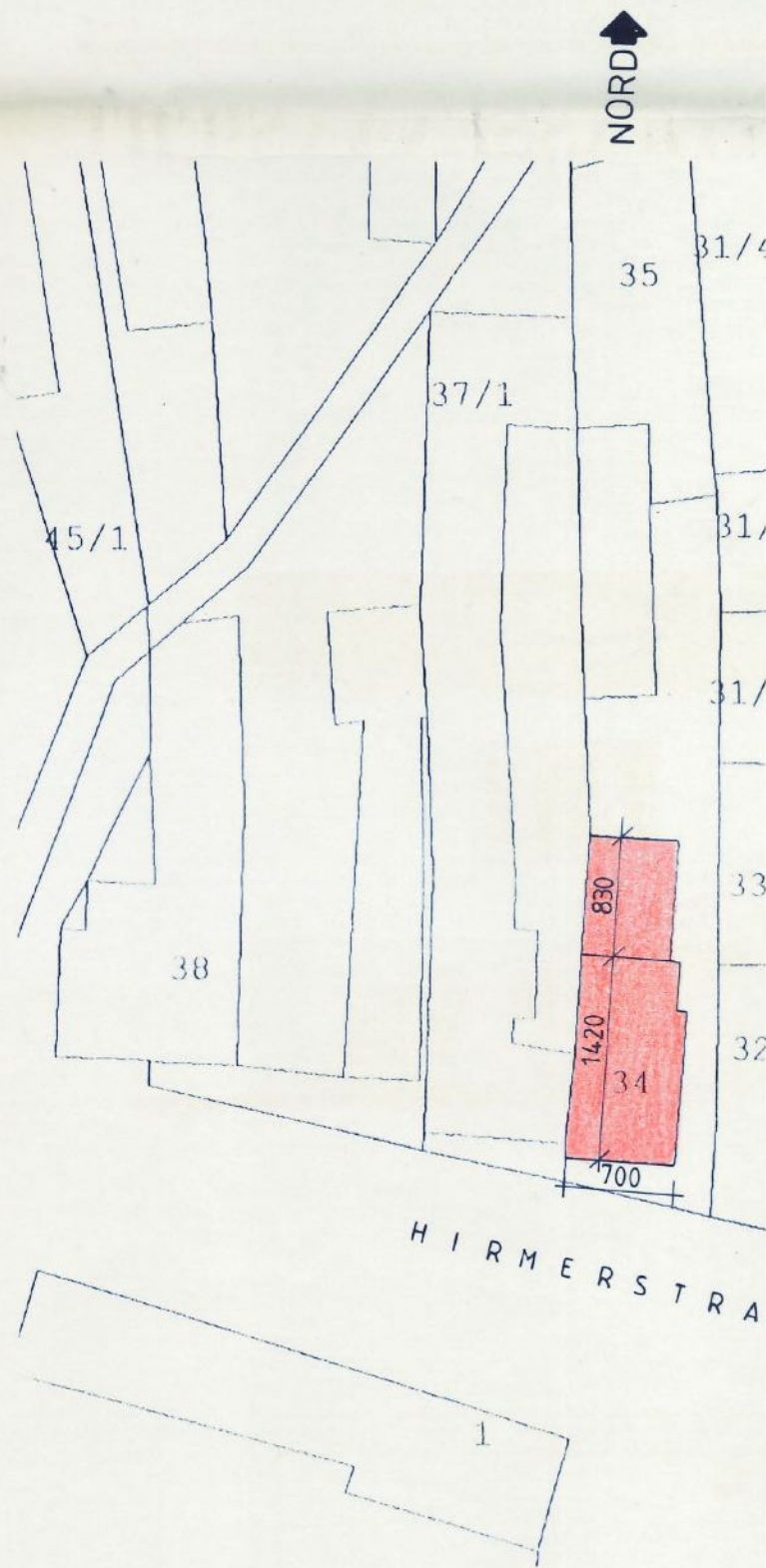
PS. - PUTZSCHACHT

PST. - PUTZSTÜCK

BE. - BODENEINLAUF

Lü.ü.D. - LÜFTUNG ÜBER DACH

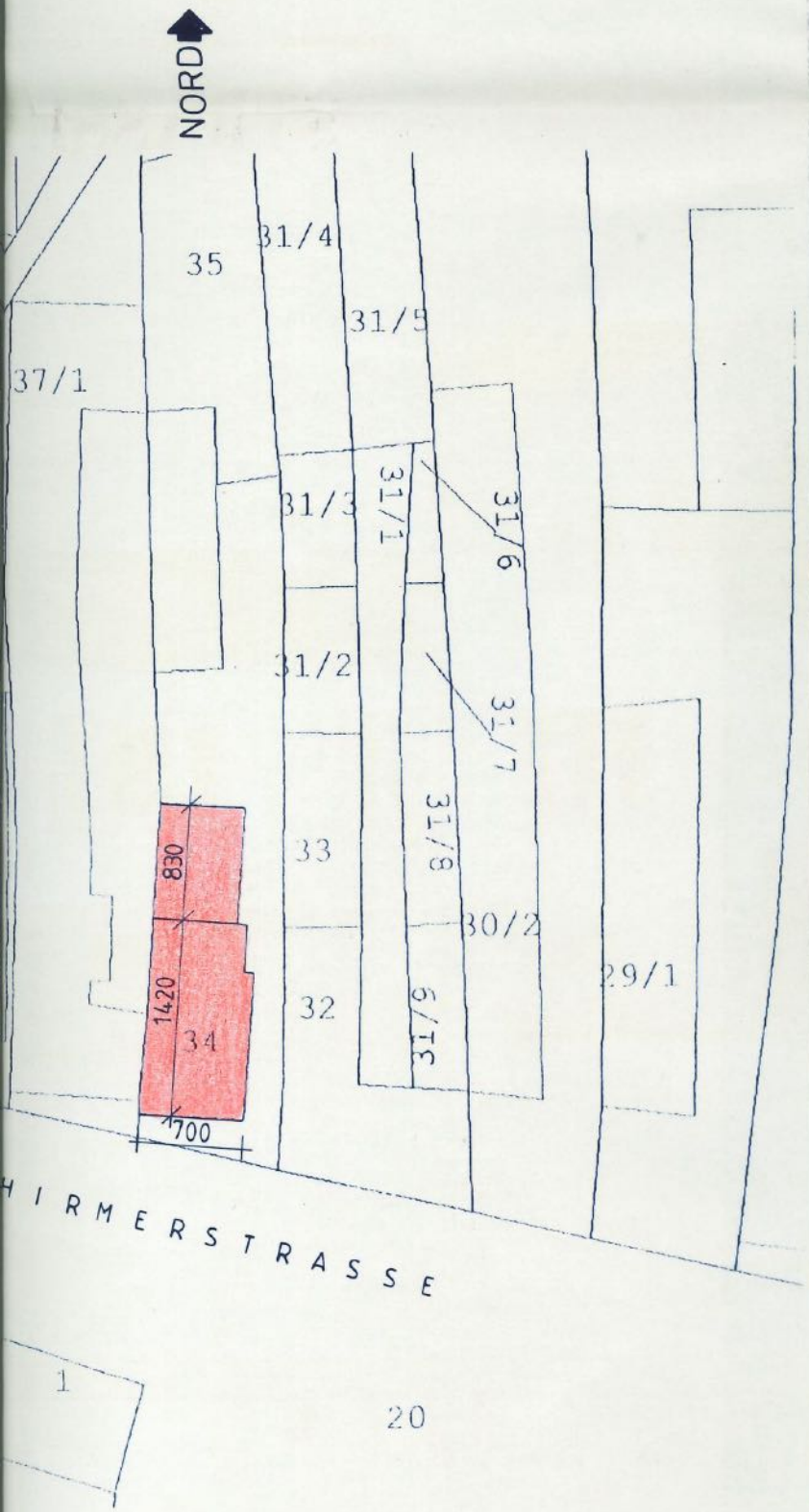
● FERTIGE FUSSBO



LAGEPLAN M-1:500

GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS		ZUSTIMM
Gst.Nr.:	GRUNDEIGENTÜMER	DATUM
31/2	GASSNER ELISABETH 7034 ZILLINGTAL, WALDGASSE 6	
31/3		
32		
33		
34	GASSNER FELIX 7034 ZILLINGTAL, HIRMERSTR. 5	
35	GASSNER MARIA 7034 ZILLINGTAL, HIRMERSTR. 5	
37/1	HORVATH RUDOLF 7034 ZILLINGTAL, HIRMERSTR. 3	
	HORVATH AUGUSTINE 7034 ZILLINGTAL, HIRMERSTR. 3	

- E: ● BESTAND
● ABBRUCH
● MAUERWERK
● BETON
● STAHLBETON
RAR. - REGENABFALLROHR
RRSK. - REGENROHRSINKKASTEN
PS. - PUTZSCHACHT
PST. - PUTZSTÜCK
BE. - BODENEINLAUF
LÜ.D. - LÜFTUNG ÜBER DACH
● FERTIGE FUSSBODENoberKANTE



M-1:500

ZEICHNIS		ZUSTIMMUNGserklärung der ANRAINER	
ENTÜMER	DATUM	UNTersCHRIFT	
TH WALDGASSE 6		Hammerschmidt Elisabeth geb. Gassner	
HIRMERSTR. 5		Geoffert J. G. G.	
HIRMERSTR. 5		Gassner Maria	
HIRMERSTR. 3		Rudolf Gassner	
HIRMERSTR. 3		Henrich Augustine	

FENSTERMASSE - ROHBAUMASSE
TÜR MASSE - STOCKLICHTEN
NATURMASSE NEHMEN !
KOTEN ÜBERPRÜFEN !
WOHNNUTZFLÄCHE EG.: 100,45 m²
DG.: 48,76 m²
GESAMT 149,21 m²
VERBAUTE FLÄCHE UNVERÄNDERT
UMBAUTER RAUM UNVERÄNDERT

EINREICHPLAN

FÜR SANIERUNGS- UND UMBAUARBEITEN
BEIM BESTEHENDEN EINFAMILIENWOHNHAUS

Bundesgebühr ATS/EURO 360
Verwaltungsabgabe ATS/EURO
unter Zahl: 4/1/2002 entrichtet

BAUBEHÖRDE :

„BAUFREIGABE“
gem. § 17 Abs. 4 Bgld. Baugesetz 1997 ge
Gemeinde 7034 Zillingtal
Bez. Eisenstadt-Umgebung
Zl.: BA-Moll 2002
Zillingtal, am 04.07.2002
Der Bürgermeister:

BAUWERBER :

Geoffert J. G. G.
Gassner Maria

GRUNDEIGENTÜMER :

PLANVERFASSER :
BAUMEISTER
ING. KURT HAIDEN
GERICHTLICH BEZUGSVERSTÄNDIGER
7000 EISENSTADT
HAUPTSTR. 1, 026 82 / 64 259

BAUHERR	FELIX UND MARIA GASSNER 7034 ZILLINGTAL, HIRMERSTRASSE 5.
BAUSTELLE	7034 ZILLINGTAL, HIRMERSTRASSE 5, EZ.: 245, GSt.Nr.: 34.
PLANINHALT	GRUNDRISS KG., EG., DG., SCHNITT, ANSICHTEN, LAGEPLAN,

Eisenstadt, Juni 2002			
Plan Nr.: 76402	Gez.: RE		
Änderung	Datum	Z	
1			
2			
3			
4			
Parie			
Maßstab - 1:100 / 1:500			



GEMEINDEAMT ZILLINGTAL

Bezirk Eisenstadt-Umgebung, Burgenland

7034 Zillingtal, Landstraße 3, Telefon: 0 26 88 / 721 00

Telefax: 02688/72100-4, e-mail: post@zillingtal.bgld.gv.at

DVR: 0660515

Herrn und Frau
Felix u. Maria GASSNER

Hirmerstraße 5
7034 ZILLINGTAL

Zillingtal, 25. Feber 2004

Zl.: 131-ad 140/2002

Betr.: Sanierung und Umbau des bestehenden Wohnhauses
Benützungsfreigabe

BENÜTZUNGSFREIGABE

gem. § 27 Bgld. Baugesetz

Die Baubehörde hat mit Schreiben vom 4. Juli 2002, Zl. 131-140/2002, die Baufreigabe zur Sanierung und zum Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 34, EZ 245, KG Zillingtal, erteilt.

Aufgrund des vorgelegten positiven Schlußüberprüfungsprotokolles wird Ihnen die

Benützungsfreigabe

erteilt.

Das betreffende Gebäude erhält die Orientierungsnummer Hirmerstraße 5 der KG Zillingtal.

Für die Erteilung der Benützungsfreigabe wird gemäß TP 15 Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1998 eine Verwaltungsabgabe in der Höhe von € 18,20 und für Bundesgebühren € 29,60 fällig. Diese angefallenen Kosten sind mittels beiliegendem Zahlschein innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung dieses Schreibens an die Gemeinde Zillingtal zu entrichten.

Ergeht gleichlautend an:
Finanzamt Eisenstadt
7000 Eisenstadt

Der Bürgermeister



Johann Fellinger