DI HEINRICH TRIMMEL

Architekt - Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Certified International Surveyor by ImmoZert gemäß EN-ISO/IEC 17024
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

GZ: 1862-22LG

An das
Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

AZ: 9 E 23/22y

BEWERTUNGSGUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 23345 Stolzenwörth, EZ 935, GST-NR 892/1
mit der Liegenschaftsadresse
2734 Puchberg am Schneeberg, Neusserweg 11

Bewertungsstichtag: 14.12.2022
Umfang des Gutachtens: 51 Seiten + Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS:

DECKBLATT: 1
INHALTSVERZEICHNIS: 2
1. ALLGEMEINES: 3
1.1. Auftraggeber(in): 3
1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens: 3
1.3. Betreibende Partei: 3
1.4. Verpflichtete Partei: 3
1.5. Preisbasis: 3
1.6. Wertermittlungsstichtag: 4
1.7. Teilnehmer: 4
1.8. Aussagen der Teilnehmer: 4
1.9. Grundlagen und Unterlagen: 4
1.10. Allgemeine Vorbemerkungen: 5
1.11. Anmerkungen: 7
2. BEFUND: 9
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse: 9
2.2. Rechte und Lasten: 10
2.3. Grundstück und Infrastruktur: 12
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen: 17
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand: 23
2.6. Kenngrößen und Daten: 23
2.7. Energieausweis: 24
2.8. Zubehör: 24
3. BEWERTUNG und GUTACHTEN: 25
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen: 25
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden: 31
3.3. Der Sachwert: 32
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG: 46
4.1. Verkehrswert der Liegenschaft: 46
5. ZUSAMMENFASSUNG: 50

Anlagen im Anhang

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen
AZ: 9 E 23/22y

1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 14.10.2022 ist der Verkehrswert der Liegenschaft zum Zwecke der Exekution zu schätzen.
KG 23345 Stolzenwörth, EZ 935, 2734 Puchberg am Schneeberg, Neusserweg 11.

1.3. Betreibende Partei

Volksbank Wien AG
Dietrichgasse 25
1030 Wien

vertreten durch:
Rae Dr. Anton EHM, Mag. Thomas Mödlagl
Schönbrunner Straße 42/6
1050 Wien

1.4. Verpflichtete Partei

Kornelia Markel
Neusserweg 11
2734 Puchberg am Schneeberg

1.5. Preisbasis

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

1.6. Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Besichtigung.
Wertermittlungsstichtag – 14.12.2022.

1.7. Teilnehmer

Herr Gerald Markel, in Vertretung der verpflichteten Partei
Herr Architekt DI Heinrich Trimmel CIS ImmoZert, Sachverständiger

1.8. Aussagen der Teilnehmer

Allenfalls vorhandene mündliche Auskünfte werden an der betreffenden Stelle im Befund angeführt.

1.9. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung am 14.12.2022 sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Abfrage Gefahrenzonenplan (falls vorhanden)
- Verdachtsflächenkatasters
- Dokumente aus dem Bauakt und Dokumentation der wichtigsten Dokumente des Bauakts
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Immobilienplattform „Immounited“ bzw. „Immomapping“

- <u>Literatur:</u>
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk (Hg.) (2022): Immobilienbewertung Österreich: ÖVI Immobilien Akademie.
- Kleiber (2014): Verkehrswertermittl. von Grundstücken. 7. Aufl.: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Kleiber (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. Auflage: Luchterhand.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage: Manz.
- Ross/Brachmann/Holzer (1997): Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 28. Auflage: Theodor Oppermann Verlag.
- Simon/Reinhold (1995): Wertermittlung von Grundstücken. 2. Auflage: Luchterhand.
- Seiser (Hg. und Verleger)/Kainz (2011): Der Wert von Immobilien: Seiser+Seiser Immobilienconsulting GmbH
- Herbert Ribic: Sonderthemen der Bewertung – Die Marktanpassung, Manz – Tag der Liegenschaftsbewertung.

- Vogels, Manfred (1996): Grundstücks- und Gebäudebewertung-marktgerecht. 5. Auflage: Bauverlag.
- Simon/Cors/Troll (1997): Handbuch der Grundstückswertermittl. 4. Aufl.: Verlag Vahlen.
- Seminarunterlagen ARS, 18.3.2013, Immobilien im Visier der Finanz, Mag. Martin Pröll.
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel.
- Unterlagen der LBA-Graz, der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2000-2001
- Bienert, Sven (HG.) (April 2005): Bewertung von Spezialimmobilien. 1. Auflage: Gabler.
- Wendlinger, Peter (HG.) (Juli 2012): Immobilienkennzahlen. 1. Auflage: Linde international.
- WKO-Immobilienpreisspiegel

1.10. Allgemeine Vorbemerkungen

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

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

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

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

Falls nicht anders angeführt, erfolgt die Bewertung kontaminationsfrei.

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

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand

vorhandener Baulichkeiten wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

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

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

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

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

Die Funktionstauglichkeit der technischen Einbauten wie Geräte, Elektroinstallation, Kücheninstallation, sanitäre Einrichtungen, Fenster udgl. wurde aus gutachtens-ökonomischen Gründen nicht überprüft. Falls nicht anders angeführt, geht die Bewertung von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind.

Auftragsgemäß ist die Immobilie inklusive Zubehör zu bewerten. Dieses beinhaltet sämtliche am Ort fix montierten Einbauten wie Küche, Bar, Theke, usw., nicht jedoch nicht befestigte mobile Teile wie Tische, Sessel, Betten usw.
Sämtliche Sanitärinstallationen, Sanitärgegenstände und Armaturen, Leuchtkörper sind – wie üblich – im Verkehrswert inkludiert.

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

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

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

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

Im Falle einer Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens darf der Inhalt nur wort- und formgetreu sowie ohne Zusätze wiedergegeben werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

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

1.11. Anmerkungen

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es handelt sich bei Bewertungen um Schätzungen und nicht um exakte mathematische Berechnungen.

Weiters weise ich darauf hin, 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 notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum Verkehrswert entstehen und ist marktüblich.

Umsatzsteuer:

Ab Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 1998 sind umsatzsteuerliche Bestimmungen für Immobilientransaktionen in Kraft, die folgenden Hinweis erforderlich machen:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte die Immobilie ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Diverse Anlagen im Anhang

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

2.1.1. Grundbuchsauszug EZ 935

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23345 Stolzenwörth EINLAGEZAHL 935
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

****
Letzte TZ 6492/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
892/1	G	GST-Fläche	*	3162	
		Bauf.(10)		211	
		Landw(10)		1400	
		Gärten(10)		1551	Neusserweg 11

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Kornelia Markel
GEB: 1963-07-23 ADR: Schuhmeierstraße 4, Schwechat 2320
a 3724/2009 Kaufvertrag 2009-03-16 Eigentumsrecht
c gelöscht
********** C **********
1 a 3724/2009 Pfandurkunde 2009-08-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
b 3215/2014 Kautionsband
2 a 4272/2013 Pfandurkunde 2013-12-20
PFANDRECHT Höchstbetrag 70.000,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
b 4272/2013 Kautionsband
c 4272/2013 Simultanhaftung mit
EZZ 67 2071 KG 23328 Puchberg am Schneeberg
EZ 935 KG 23345 Stolzenwörth
d 2238/2019 Klage (28 Cg 20/19i LG Wr. Neustadt)
3 a 2056/2014 Pfandurkunde 2014-04-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--
für HYPO-BANK BURGENLAND Aktiengesellschaft (FN 259167d)
b 2056/2014 Kautionsband
c 2056/2014 Simultanhaftung mit EZ 935 KG 23345 Stolzenwörth
EZZ 67 2071 KG 23328 Puchberg am Schneeberg
d 2238/2019 Klage (28 Cg 20/19i LG Wr. Neustadt)
4 a 3239/2016 Pfandurkunde 2016-06-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Volksbank Niederösterreich Süd eG (FN 108505t)
b 3239/2016 Kautionsband

Seite 1 von 2

```
    c 1980/2019 Hypothekarklage (21 CG 23/19d - LG Wr. Neustadt)
    d 4365/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
        siehe C-LNR 7
  7 a 4365/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 164.403,98 samt
        0,625 % Z aus EUR 150.947,90 ab 2018-10-01
        2 % Z aus EUR 13.456,08 ab 2019-04-16
        Kosten des Titelverfahrens:
        EUR 17.179,75 samt 4 % Z seit 2021-11-19
        Antragskosten EUR 1.707,30
        für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (9E 23/22y)
    b 4365/2022 Pfandrecht siehe C-LNR 4
  8   gelöscht

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

******************************************************************************
```

2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) unter der lfd. Nr 1 ist, mit einem Anteil 1/1, Frau Kornelia Markel, geb. 1963-07-23, Schuhmeierstraße 4, 2320 Schwechat, eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aktuelle Adressen nicht mit den Adressen im Grundbuch übereinstimmen müssen.

Das Grundstück ist bereits im Grenzkataster eingetragen. Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Aus gutachtensökonomischen Gründen wird von den Flächen im Grundbuch als Grundlage für das gegenständliche Gutachten ausgegangen.

Der Grundsteuerkataster ist katastralgemeindeweise angelegt und dient der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften und enthält die Benützungsarten, die Flächenausmaße und sonstige Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke.

2.2. Rechte und Lasten

2.2.1. Verbücherte Rechte und Lasten

Im C-Blatt der Liegenschaft ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich.
Die im C-Blatt vorhandenen Eintragungen sind nicht bewertungsrelevant.

2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Auf der gegenständlichen Liegenschaft sind zwei Wohnhäuser vorhanden. Das größere Wohnhaus wird lt. Auskunft durch das Ehepaar Kornelia Markel (verpflichtete Partei) und Gerald Markel bewohnt.

Das kleinere Wohnhaus, welches im Grünland steht und im Einreichplan (2012) zur nachträglichen Bewilligung als Gästehaus bezeichnet wurde, war ursprünglich 1957 als Stallgebäude gewidmet und wurde vor über 10 Jahren in ein Wohnhaus umgebaut.

Laut Auskunft von Herrn Markel (in Vertretung der beklagten Partei) wurde mitgeteilt, dass dieses Gebäude familienintern durch den Sohn mit Frau und Kind genutzt wird.

Angegeben wurde, dass darüber ein unbefristeter Wohnrechtsvertrag bestünde. Darin wären das Wohnrecht für das Gebäude und die Benützung der Außenanlagen geregelt.

Anmerkung SV: im Grundbuch ist kein diesbezügliches Wohnrecht im C-Blatt eingetragen.

Offene Gemeindeabgaben:

Lt. Auskunft der Gemeinde Puchberg am Schneeberg sind zum Stichtag 07.12.2022 Hausbesitzabgaben in der Höhe von in Summe 2.094,27€ offen. Im Anhang dieses Gutachtens werden die diesbezüglichen Dokumente beigefügt.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine spätere Begleichung oder auch Erhöhung der offenen Abgaben möglich ist und sich dadurch nach dem Stichtag noch die Höhe der offenen Beträge ändern kann.

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

2.3. Grundstück und Infrastruktur

2.3.1. Lage, Infrastruktur und Erreichbarkeit

Makrolage:
Die Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg im Bezirk Neunkirchen im südlichen Niederösterreich mit rund 2660 Einwohnern. Puchberg ist flächenmäßig eine der größten Gemeinden Niederösterreichs. Der Hauptort hat eine Seehöhe von 585 m ü. A. Der höchste Punkt ist mit 2.076 m das Klosterwappen, der Hauptgipfel des Schneebergs.
Alle Einrichtungen des täglichen Lebens, auch Schulen sind in Puchberg vorhanden.
Die nächstgelegenen Städte sind Neunkirchen, Ternitz, Gloggnitz und Wiener Neustadt. Wien ist rund 80 km entfernt.
Aus Richtung Osten ist Puchberg über den Grünbacher Sattel erreichbar, über den die Wiener Neustädter Straße = Puchberger Bundesstraße B26 aus Wiener Neustadt über Willendorf und Grünbach und die Schneebergbahn führen. Aus Richtung Nordosten führt die Ascherstraße von Miesenbach über den Ascher nach Puchberg. Aus Richtung Süden führt die Neunkirchner Straße = Puchberger Straße von Neunkirchen über Ternitz aus nach Puchberg.

Mit der Eröffnung der Schneebergbahn am 15. April 1897 setzte ein struktureller Wandel von der Landwirtschaft zum Tourismus ein. Der heilklimatische Kurort und Luftkurort ist einer der meistbesuchten Tourismusorte Niederösterreichs.

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

Mikrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in Puchberg am Schneeberg ca. 500m nördlich des Zentrums. Der Bahnhof befindet sich südlich der Liegenschaft. Im Zentrum bzw. in Zentrumsnähe sind ausreichend Infrastruktureinrichtungen wie zB.: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Ärzte, Tierarzt, Volksschule und Mittelschule vorhanden.

Die **Lage im Ort** ist entsprechend der Widmung bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **sehr gut** zu bezeichnen.

Lage im Großraum, genordet

Mikrostandort, genordet

Auszug aus dem NÖ Atlas (gegenständliches Grundstück blau hinterlegt)

2.3.2. Maße, Form, Topographie

Das bewertungsgegenständliche Grundstück weist lt. Grundbuch eine Fläche von 3.162m² auf und erstreckt sich in einer polygonalen, einem Trapez gleichenden Form vom nordöstlich vorbeiführenden Neusserweg nach Südwesten.

Die Straße steigt von Süden von ca. 590m über Adria nach Norden um ca. 1m auf rund +591m ü.A. an. Das Grundstück selbst steigt ca. bis zur Mitte der Länge um rund 2-3m an und fällt an der Südwestgrenze bis auf rund +586m über Adria ab.

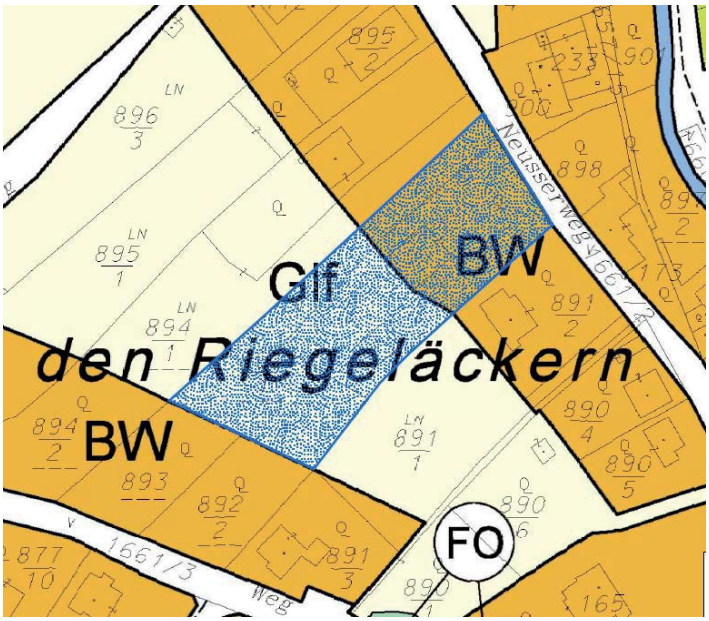
2.3.3. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse

Die Liegenschaft ist wie folgt angeschlossen:

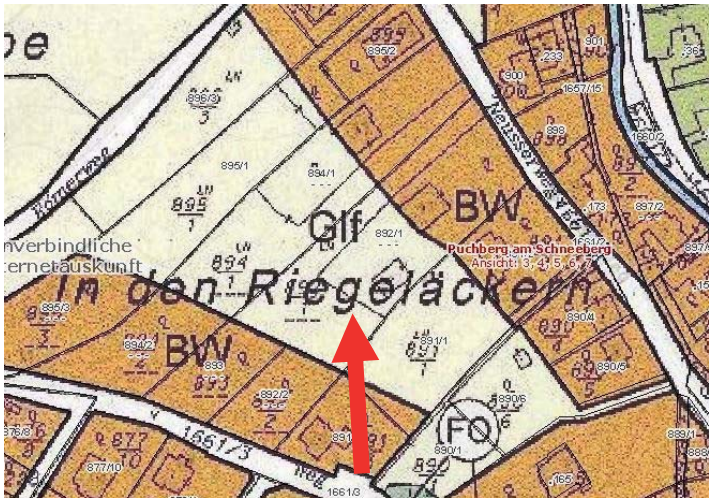
- Öffentliches Stromnetz des EVU-Energieversorgungsunternehmens.
- Öffentliche Wasserversorgung.
- Anschluss an den öffentlichen Kanal.

2.3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Digitaler Auszug aus dem Flächenwidmungsplan (Grundstück punktiert dargestellt)



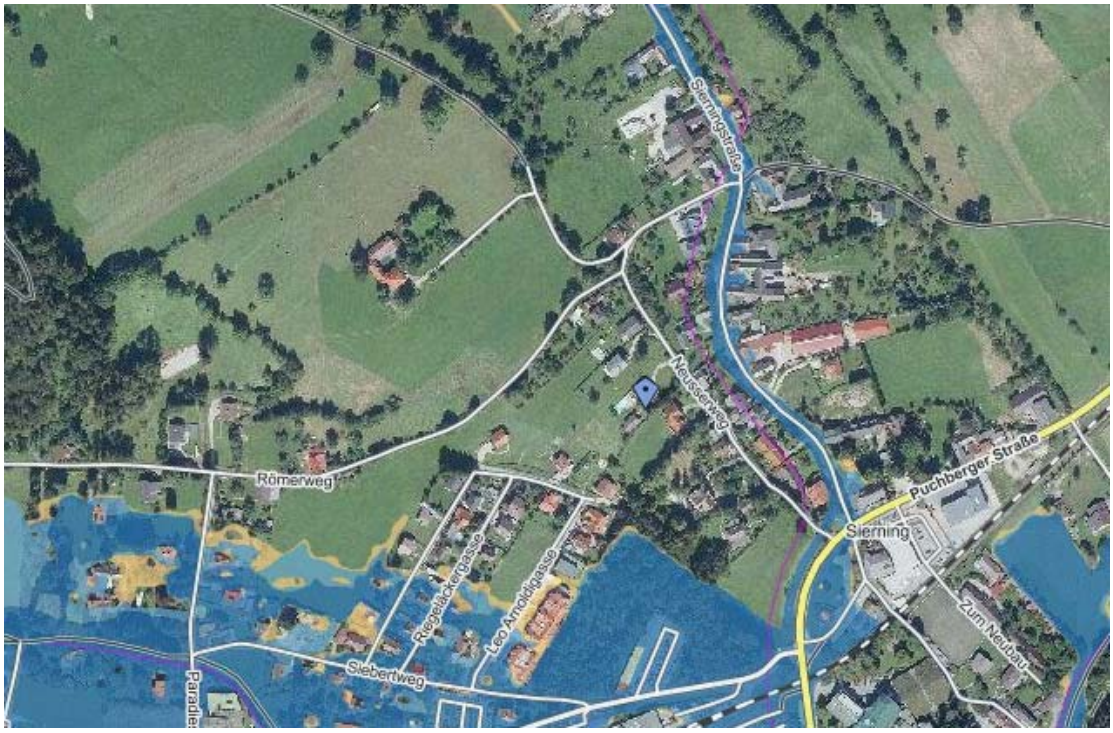
Der von der Gemeinde übermittelte Flächenwidmungsplan ist schwer lesbar, daher wurde zusätzlich noch eine Abfrage im NÖ-Atlas durchgeführt. Diese weist die in der Natur vorhandenen beiden Gebäude gut aus.

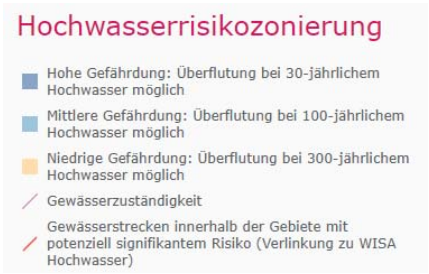


Der vordere Bereich des Grundstückes liegt gemäß Flächenwidmungsplan im **Bauland Wohngebiet.** Augenscheinlich stimmt diese Widmungsgrenze mit der Südwestaußenwand des zweigeschoßigen Wohnhauses überein. Der hintere Bereich weist die **Widmung Glf** (Grünland – Land- und Forstwirtschaft) auf.

Lt. Auskunft der Gemeinde ist **kein Bebauungsplan** für diesen Bereich vorhanden. Es gilt die NÖ-Bauordnung.

2.3.5. Abfrage HORA





Hochwasser: Lt. Abfrage per Internet im HORA (www.hora.gv.at) liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Gefahrenzone für Hochwasser.

Im NÖ-Atlas ist für diesen Bereich ebenso keine Gefährdung verzeichnet. Auch lt. Auskunft der Gemeinde Puchberg am Schneeberg liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Gefahrenzone und auch außerhalb von Hochwasserabflussbereichen HQ 100 und HQ 30.

Einem präsumtiven Käufer wird jedenfalls geraten, bezüglich der Risikosituation in Bezug auf Hochwasser mit der Gemeinde Rücksprache zu halten.

2.3.6. Kontaminierung

Auf den zu bewertenden Liegenschaften sind keine offensichtlichen Umweltschäden vorhanden. Der Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit Kontaminierungen des Erdreichs und/oder der Baulichkeit festzustellen.

Darüber hinaus wurde das Grundstück hinsichtlich einer eventuellen Eintragung beim Bundesumweltamt per Internet (www.umweltbundesamt.at) abgefragt.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 892/1 in Stolzenwörth (23345) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Zum Zeitpunkt der Abfrage war weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas eine Eintragung gegeben. Der Bewertung wird eine diesbezügliche Lastenfreiheit unterstellt.

2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen

2.4.1. Allgemeine Beschreibung

Auf der Liegenschaft befindet sich ein unterkellertes, zweigeschoßiges Wohnhaus im Bauland-Wohngebiet. Dieses Gebäude steht mit der Nordwestfassade an der Grenze zum Grünland.

An diesen wurde im Grünland ein Wintergarten samt daran anschließendem Pool mit Terrasse und Freidusche angebaut. Der Höhenunterschied zwischen Terrasse und dem Garten wird über Differenzstufen überwunden.

Im Süden dazu wurde 1957 mit Benützungsbewilligung 1960 ein Stall errichtet, der zu einem sog. Gästehaus umgebaut und nachträglich bewilligt wurde. Laut Bauakt weist dieses Gebäude die Merkmale eines sog. erhaltenswerten Gebäudes im Grünland („Geb“) auf.

Vom Neusserweg führt eine befestigte Zufahrt bis zum Wohnhaus und geht bis zum Gästehaus weiter. Zwischen dem Wohnhaus und der Nordostgrenze sind Abstellflächen für KFZ vorhanden.

Die restlichen Außenbereiche sind einfach begrünt mit teilweisem Baumbestand und Strauchpflanzungen.

Aufgrund der Lage der Liegenschaft und der Topographie ist ein unverbaubarer freier Blick zum Schneeberg gegeben.

2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

Kurzbeschreibung des Bauaktes:

Die Baubewilligung zur Herstellung eines Wohnhauses mit Wirtschaftsgebäude erfolgte 1957. Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung wurde 1960 erteilt.

Die Baubewilligung für den Rinder- und Schweinestall wurde 1965 erteilt. Für den Rinder- und Schweinestall wurde die Benützungsbewilligung 1966 erteilt.

Laut Auskunft wurde 1974 der Flächenwidmungsplan für die Gemeinde eingeführt.

1992 wurde die Bewilligung zur Erweiterung einer mit festen Brennstoffen betriebenen Zentralheizung auf eine vollautomatische ölbefeuerte Zentralheizung erteilt. Die wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage für die Lagerung – Leitung wassergefährdender Stoffe, insoweit diese Anlage der Heizung von Gebäuden dient, wurde 1992 erteilt. Im Jahr 1993 wurde die Benützungsbewilligung für vollautomatische ölbefeuerte Zentralheizung erteilt.

Um 2000 wurde das Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Schreiben der Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg betreffend konsensloses Bauwerk auf dem Grundstück (Wintergarten und Nutzung des ehemaligen Stallgebäudes für Wohnzwecke) vom 07.12.2011.
Stellungnahme von Fam. Markel hinsichtlich Wintergarten und Stallgebäude vom 14.12.2011.

Schreiben der Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg betreffend konsensloses Bauwerk auf dem Grundstück (Wintergarten und Abänderung Stallgebäude) vom 01.02.2012. Die Stellungnahme ersetzt keine baubehördliche Bewilligung, weshalb die Gemeinde weiterhin eine notwendige Baubewilligung fordert.

Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Wintergartens, eines Schwimmbeckens und den Umbau eines Stallgebäudes vom 22.08.2012 in ein sog. Gästehaus.

In der gutachterlichen Stellungnahme des SV der Gemeinde wird zudem hingewiesen, dass der umgebaute Stall (Gästehaus) die Merkmale eines sog. „erhaltenswerten Gebäudes im Grünland“ aufweisen würde und im Zuge der nächsten Änderung des Flächenwidmungs-planes als solches „Geb“ aufgenommen werden kann.

Falls nicht anders angeführt, wird für die Bewertung unterstellt, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorhanden sind.

2.4.3. Beschreibung Wohnhaus mit Wintergarten, Pool und Terrasse

Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt über eine überdachte Freitreppe mit 5 Differenzstufen von der Nordostseite aus. Die Eingangstür liegt auf Halbgeschoßebene zwischen Keller und Erdgeschoß. Eine zweiläufige Stiege verbindet alle Geschoße (Keller, EG, 1.Stock und Dachboden).

Im Keller sind typische Kellerräume vorhanden. Der Keller ist in Richtung Hauseingang praktisch eben über ein Tor zugänglich.

Im Erdgeschoß sind ein WC und ein Bad sowie die Hauptwohnbereiche mit Küche und Zimmer vorhanden. Dem Erdgeschoß ist ein über die gesamte Breite gehender Wintergarten vorgelagert.

Im 1.Stock befinden sich ebenso ein WC und ein Bad. Weiters sind über einen Vorraum zugänglich insgesamt vier Zimmer vorhanden.

Über das allgemeine Stiegenhaus ist der nicht ausgebaute Dachboden zugänglich.

Wohnhaus:

Erdgeschoß:	Es liegt kein Plan über den Letztstand der Grundrissaufteilung vor. Bad und WC sind im Bestand wie im ursprünglichen Plan getrennt und direkt vom Flur im Stiegenhaus aus zugänglich. Im Erdgeschoß wurde in der ursprünglichen Küche ein Zimmer eingebaut. Die restlichen drei Zimmer wurden zusammengelegt. Hier befinden sich die offene Küche und der Essbereich mit Ausgang in den Wintergarten. Von diesem Bereich aus ist ein großer Durchbruch zum ursprünglichen dritten Zimmer hergestellt. Dieser Raum wird als Wohnbereich mit TV genutzt und weist zum Wintergarten ein Innenfenster auf.
1.Stock:	Bad und WC liegen übereinander. Im 1.Stock ist jedoch die ursprüngliche Raumaufteilung weiterhin vorhanden. In diesem Geschoß befinden sich insgesamt vier, vom Vorraum aus zugängliche Zimmer. Eine Küche wie im Erdgeschoß ist hier nicht vorhanden.

Keller:	Hier befinden sich neben typischen Kellerräumen ein Wirtschaftsraum und die Öl-Zentralheizung (Fabrikat Klöckner Systron) mit Kunststofföltank. Im Keller ist weiters die Pooltechnik untergebracht.

Oberflächen und Ausbau:

Fußböden:	Fliesen bzw. Natursteine in den Sanitärbereichen. Fliesenböden im Keller. Holzparkettböden in den restlichen Räumen. Natursteinplatten auch im Wintergarten.
Stiegen:	Die massiven Stiegenläufe sind vom Keller bis in den Dachboden mit Holztrittstufen belegt. Weiß beschichtetes Metall-Stabgeländer und Handlauf an der Wand.
Wände:	Verputzt und ausgemalt, in den Sanitärräumen mit Naturstein- bzw. Fliesen belegt.
Decken:	Verputzt und ausgemalt. Im Keller an einer Decke die typische Styroporplattenverkleidung in einem Raum.
Innentüren:	Generell Umfassungszargen, größtenteils mit Vollbautürblätter. Ursprüngliche Tür vom Stiegenhausflur in den Vorraum mit Rahmentüren mit Ornamentglasfüllung, weiß gestrichen, mit Oberlichten.
Badezimmer EG und OG:	Bodenebene Dusche im 1.Stock. Einbaubadewanne im EG. Handwaschbecken. Handtuchtrockner.
Wintergarten:	Thermische getrennte Kunststoffprofile. Schiebetüren zur Terrasse. Pultdach mit Verglasung. Niro-Kamin am nordwestlichen Stirnwandende.
Fenster und Eingangstür:	thermisch getrennte Kunststoffelemente mit Isolierglas lt. Baubeschreibung. Größtenteils mit Fensterläden ausgeführt.

Heizung:	Zentralheizung Wärmeverteilung über Plattenheizkörper und ältere Gliederheizkörper. Teilweise als Flächenheizung ausgeführt.
Keller:	Betonböden, teilweise gefliest, teilweise Holzwerkstoff-platten und Kunststoffbeläge. Wände geputzt und gemalt. Teilweise gefliest. Leitungen auf Putz geführt. Deckensteine teilweise nur gemalt. Kunststoff-Isolierglasfenster.
Dachboden:	Nicht ausgebaut. Die oberste Decke ist überwiegend gedämmt und mit Platten aus Holzwerkstoff abgedeckt.
Dach:	Mit Eternitdachsteinen gedeckt. Darunter Vollschalung und der ursprüngliche Dachstuhl. Die Kamine sind verblecht und mit einem Zierdach überdeckt.
Sat-Anlage:	An der südöstlichen Giebelseite montiert.

Allgemeine Beschreibung Terrasse und Pool:

Terrasse:	Plattenbelag auf Betonuntergrund. Differenzstufen zum Garten.
Pool:	Das lt. Baubeschreibung 4*10m große Schwimmbeckenwird seitlich von einer Betonwand in Richtung Wohnhaus begleitet.

2.4.4. Beschreibung Gästehaus

Das ehemalige Stallgebäude wurde als sog. Gästehaus umgebaut und steht im Grünland. Vorhanden sind ein Erdgeschoß und ein ausgebauter Dachboden mit Dachschrägen. Der Aufgang ins Dachgeschoß erfolgt über eine Metallwendeltreppe. 2012 wurde der Umbau nachträglich bewilligt.

Erdgeschoß:	Bestehend aus Windfang/Vorraum (in der Natur ein Raum), einem Bad mit WC und der Wohnküche.
Obergeschoß:	Bestehend aus einem größeren Flur mit Einbauschränken, einem Abstellraum, einem kleineren Kabinett und einem Zimmer.

<u>Oberflächen und Ausbau:</u>

Fußböden:	Parkettböden. Im Bad Fliesen.
Wände:	Verputzt und ausgemalt. Im Bad gefliest.
Decken:	Gemalt.
Terrasse:	In Richtung Südwesten ist eine mit Platten belegte Terrasse vorgelagert.
Innentüren:	Umfassungszargen. Türblätter mit Zierleisten.
Fenster und Fenstertüren:	Thermisch getrennte Isolierglas-Kunststofffenster.
Dach:	Dachflächenfenster weiß kunststoffbeschichtet. Eternitdeckung. Dachränder spenglermäßig hergestellt.
Bad/WC:	Bad mit WC, Einbaubadewanne mit Spritzwand für das Duschen, Waschbecken auf Unterbaumöbel.
Sat-Anlage:	An der talseitigen Giebelseite montiert.
Haustechnik:	Versorgungstechnisch ist das Gästehaus an das Haupthaus angebunden.

2.5. Bau- und Erhaltungszustand

Im Keller des Wohnhauses ist an einigen Wänden aufsteigende Feuchtigkeit festzustellen.

Generell sind die Objekte aber in einem sehr guten Zustand. Es sind keine über das übliche Maß der erforderlichen Instandhaltung hinausgehenden Mängel oder Schäden, welche sofort saniert werden müssten, erkennbar.

2.6. Kenngrößen und Daten

Grundstück:
Die gesamte Liegenschaft weist lt. GB-Auszug eine Fläche von **3.162m²** auf.

Die Baulandfläche geht bis zum zweigeschoßigen, unterkellerten Wohnhaus. Der Wintergarten steht im Grünland. Das Gästehaus steht im Grünland.

Für eine allenfalls durch die Behörde verlangte genaue Grenzziehung zwischen dem Bauland und dem Grünland müsste eine separate Vermessung durchgeführt werden. Die Angaben der Flächenaufteilung im Grundbuch basiert nicht auf Vermessungen und können daher nicht herangezogen werden.

Folgende Flächen wurden aus dem NÖ-Atlas hinreichend genau herausgemessen:

- Bauland 1.275m2
- Grünland 1.887m2

Wohnhaus:
Im ursprünglichen Einreichplan aus 1957 sind die Nutzflächen der einzelnen Räume nur teilweise ausgewiesen. Die Nutzfläche im Stiegenhaus (Flur) wurde aus dem Einreichplan aus dem Jahre 2012 übernommen.

Die Kellerfläche wurde um rund 6m2 reduziert, da die Außenwände entsprechend dicker sind.

- Keller 75,00m2
- Erdgeschoß rund 81,50m2
- Wintergarten 25,68m2
- Obergeschoß rund 80,50m2

Die Fläche vom Obergeschoß ergibt sich aus den ursprünglichen Plänen in Kombination mit den Angaben zum Stiegenhausflur im Einreichplan aus 2012. Die größere Fläche im Erdgeschoß resultiert daraus, dass eine Zwischenwand entfernt und ein größerer Wanddurchbruch im Wohnbereich durchgeführt wurden.

Gästehaus:

Die Nutzflächen im vorliegenden Einreichplan aus 2012 wurden offensichtlich gemäß der NÖ-Bauordnung berechnet. Dabei werden ab einer gewissen niedrigen Raumhöhe die Flächen nicht mehr mitberechnet. Da lt. Plan die Innenseiten der Außenwände im Erdgeschoß und Obergeschoß gleich sind, wurde die Fläche aus dem Grundriss im EG für das OG übernommen.

- Erdgeschoß 58,50m2
- Obergeschoß 58,50m2

2.7. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt, ist auch für die Bewertung nicht relevant.

2.8. Zubehör

Auftragsgemäß ist die Immobilie inklusive Zubehör zu bewerten. Dies betrifft allenfalls vorhandene fix installierte Küchen. Sonstiges, nicht fix eingebautes Mobilar, Vorhänge, Leuchten usw. sind nicht zu bewerten.

3. BEWERTUNG und GUTACHTEN

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

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

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

Bewertungsmethoden:

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

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

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

  zur Verfügung.

Weiters stehen als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes gemäß ÖNORMEN

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

  zur Verfügung.

Erläuterung der Verfahren:

Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §4 aus:
§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im § 5 aus:
§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

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

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

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

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

Sachwertverfahren lt. § 6 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §6 aus:
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung

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

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

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

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

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

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

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

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

Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3:

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

Das **Residualwertverfahren** ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

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

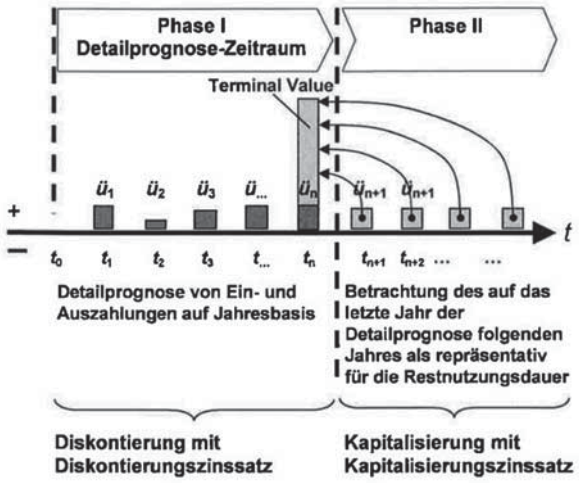
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Unterteilung der Zahlungsströme beim DCF-Verfahren

Ü = Ein-/Auszahlungsüberschuss

t = Periode auf Jahresbasis

t_0 *= Bewertungsstichtag*

n = Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

- **Phase I** – Die erste Phase wird **Detailprognosezeitraum** bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch DISKONTIERUNGSZINSSATZ genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

- **Phase II** – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die **verbleibende Restnutzungsdauer** der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilien durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

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

3.2. Wahl der Bewertungsmethode(n):

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

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

Einfamilienhausobjekte dienen in der Regel der Eigennutzung und stellen keine Renditeobjekte dar. Daher erfolgt die Bewertung im **Sachwertverfahren**.

Der Bodenwert wird mithilfe des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt.

Entsprechend den Bewertungswissenschaften gelangt sohin für die gegenständliche Liegenschaft das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.3. DER SACHWERT

3.3.1. Der Bodenwert

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

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

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

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

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden umfangreiche Recherchen durchgeführt. Im nächsten Schritt wurden die wertbeeinflussenden Merkmale auf Übereinstimmung mit dem gegenständlichen Grundstück hin untersucht.

Daraus lässt sich die Bandbreite für das gegenständliche Grundstück ableiten.

Untersuchungen am Grundstücksmarkt – bewertungsgegenständliches Grundstück:

Der Bodenwert gliedert sich in den sog. unaufgeschlossenen Bodenpreis und in den Wert für die anteilige Aufschließung. Der Wert der Aufschließung ist zum Bodenwert hinzuzurechnen. Der **Einheitssatz** für die Aufschließung beträgt **450€.**

Im gegenständlichen Fall ist die Widmung **Bauland Wohngebiet** und **Grünland** (Land- und Forstwirtschaft) ausgewiesen.

Untersuchungen von Vergleichsgrundstücken:

Insgesamt wurden durch den gefertigten SV in einem Zeitraum von 2013 bis 2022 mehr als 30 Liegenschaftsverkäufe untersucht und analysiert. Dabei wurden ausschließlich Liegenschaften mit der Widmung Bauland-Wohngebiet untersucht.

Für die zu bewertende Liegenschaft wurden Vergleichswerte zwischen 2020 bis 2022 erhoben.

Dabei stellte sich ein gut ablesbarer Zusammenhang heraus:

- Die Preise stiegen von 2021 auf 2022 wesentlich an.
- Liegenschaften in Senken weisen die niedrigsten Werte auf. Liegenschaften mit mittlerer Aussicht mittlere Werte und Liegenschaften mit gutem Ausblick die höchsten Werte.

Beispielsweise wurden im Jahr 2020 im Bereich des Kirchenweges und den nach Norden angrenzenden Querstraßen insgesamt 3 Verkäufe vorgefunden:

1. Das erste Grundstück mit 600m2 und KV-Datum 3.9.2020 liegt dabei direkt am Kirchenweg, Ecke Granatzbühelgasse. Kaufpreis 65€/m². Das Grundstück liegt im Verhältnis zur Straße in einer leichten Senke.

2. Das zweite Grundstück mit KV 8.5.2020 und 840m2 liegt in der Friedrichshöhgasse im nördlichen Teil. Kaufpreis knapp über 71€/m2. Die Lage ist besser und liegt höher als der Kirchenweg.

3. Das dritte Grundstück mit KV 3.3.2020 mit 698m2 liegt in der Alleestraße, in der Nähe zum Kirchenweg. Kaufpreis rund 100€/m². Das Grundstück weist den besten Ausblick der drei Grundstücke auf.

Ein weiteres Grundstück aus 2020:
Nördlich der Schneebergstraße wurde nördlich der Schneebergstraße mit KV-Datum 24.9.2020 ein 615m2 großes Grundstück um rund 76€ gekauft. Dabei ist festzuhalten, dass der Ausblick aufgrund der Tallage nicht vorhanden ist; es sind nur die umliegenden Berggipfel zu sehen, ein Fernblick ist nicht vorhanden.

Für das Jahr 2021 konnte nur ein einziger Verkauf gefunden werden.

1. Das Grundstück liegt südlich vom Siebertweg an der Kreuzung zum Paradiesweg (Nähe Kindergarten. KV-Datum 11.10.2021 mit 984m2 wurde um rund 100€/m2 gekauft. Das Grundstück liegt in der Ebene mit einem relativen Ausblick.

Für das Jahr 2022 konnten nur zwei Verkäufe gefunden werden:

1. Das erste Grundstück mit KV-Datum 8.8.2022 und 1433m2 liegt nördlich des Kirchenweges an der Burgerfeldgasse. Kaufpreis rund 160€/m². Das Grundstück weist einen sehr guten Rundumblick auf. Entgegen allen anderen Vergleichsgrundstücken wurde diese Liegenschaft durch eine Immobilienfirma erworben.

2. Das zweite Grundstück mit KV-Datum 1.12.2022 und 901m2 liegt direkt am Zahnradbahnweg. Kaufpreis rund 144€/m2. Das Grundstück grenzt im Süden zwar an die Zahnradbahn an, hat allerdings nach Süden einen unverbaubaren Ausblick. Die Fläche südlich der Trasse ist als Grünland gewidmet.

Bewertung des gegenständlichen Grundstücks:

Bauland:

Es zeigt sich, dass augenscheinlich Liegenschaften in ruhiger Lage mit gutem Ausblick die höchsten Werte erzielen. Hier sind offensichtlich Werte bis 160€ möglich. Festzuhalten ist auch, dass eine Kaufpreisfindung neben den persönlichen Vorlieben in der Regel stark mit der Lage zu hat. Im gegenständlichen Fall zeigt sich, dass eine gute Lage mit gutem Ausblick und Fernblick, in der Regel eine Hügellage, die höchsten Verkaufspreise erzielt. Da jedoch das Vergleichsgrundstück mit 160€/m² eine nur geringe Neigung und zudem eine Ebene aufweist, wird im gegenständlichen Fall von einem Bodenwert von 150€ je m2 ausgegangen.

Da die gegenständliche Liegenschaft ebenfalls eine Hügellage mit einem sehr guten Panoramablick aufweist, sind auch dafür höhere Verkaufswerte je m2 anzusetzen.

Die Liegenschaft steigt direkt am Nusserweg an und flacht dann bis zum Wohnhaus ab.

Es wird daher gutachterlich von einem Bodenwert für das Bauland von 150€/m² ausgegangen. Die Baulandfläche beträgt rund 1.275m2.

Grünland:
Die verbleibende Grünlandfläche beträgt rund 1.887m2. Hier ist wie folgt zu unterscheiden:

Grundsätzlich sind Bauten im Grünland, wenn diese nicht als „Geb“ – erhaltenswertes Gebäude im Grünland gewidmet sind, nicht zulässig. Dies betrifft auch Terrassen und Poolanlagen.

Im gegenständlichen Fall wurde allerdings im Jahr 2012 durch die Baubehörde der Anbau eines Wintergartens an das Haupthaus, die Errichtung einer sehr großen Terrasse samt größerem Pool sowie der Umbau des ursprünglichen Stallgebäudes in ein sog. Gästehaus nachträglich bewilligt. Die Widmung als „Geb“ liegt bis heute noch nicht vor.

Daher wird gutachterlich davon ausgegangen, dass hier kein Abbruchbescheid ausgestellt werden wird.

Die gesamte Fläche für den Wintergarten, die Terrasse mit Pool und das Gästehaus mit den direkt angrenzenden Flächen (Terrasse beim Haus usw.) wird grob mit 250m2 geschätzt.

Diese Fläche wird mit 50% des Bauland-Bodenpreises geschätzt, da hier bereits Gebäude bzw. Bauten errichtet sind, andererseits allerdings Änderungen nur bedingt möglich sind **75€/m².**

Damit verbleiben für die restliche Grünlandfläche 1887-250 = 1.637m2.
Für diese wird der übliche Grünlandpreis von **3€/m²** eingepreist.

BODENWERTERMITTLUNG

Bauland-Wohngebiet:

Anteil Bauland-Wohngebiet rd. 1.275m² x 150€	=	191.250 €

Zuzüglich Wert der Aufschließung:
Das Grundstück ist bereits aufgeschlossen.
Wurzel aus Grundstücksfläche x Einheitssatz x BKK (Bauklassenkoeffizienten):
Bei Bauklasse I = 1,0, bei BK II = 1,25; bei BK III 1,50 usw.)
Der **Einheitssatz** beträgt lt. Auskunft der Gemeinde **450€.**
Im ungeregelten Baulandbereich gilt ein Bauklassenkoeffizient BKK von 1,25.

√1.275m² x 450 x 1,25	=	20.085 €
WERT DER AUFGESCHLOSSENEN BAULANDFLÄCHE:	**=**	**211.335 €**

Grünland:

Anteil „bebautes“ Grünland: 250m²€ x 75€	=	18.750 €
Restliches Grünland: 1.637m2 x 3€	=	4.911 €

Abzüglich Bebauungsabschlag:

Nachteil der Bebauung:
Bei Einfamilienhäusern wird in der Regel ein Grundstück nicht mit der maximal zulässigen Bebauung bebaut. Im gegenständlichen Fall sind auch eine Erweiterung oder ein weiterer Bau auf dem Grundstück problemlos möglich.

Bebauungsabschlag daher: 0%	=	-0 €

Bodenwert Bauland (aufgeschlossen) und Grünland, gerundet:	**=**	**235.000 €**

Dies ergibt einen Bodenwert von rund 66€/m².

3.3.2. Grundlagen für die Ermittlung des Bau(zeit)wertes der baulichen Anlagen

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlage und wird wie folgt in folgenden Schritten berechnet:

Schritt 1:

Ermittlung des **Neubauwertes** (Herstellungswert) **der baulichen Anlagen**, **reduziert** um die allfällig **nicht fertig gestellten Arbeiten (nennt sich „Teilabweichung),** ergibt den **Neubauwert bzw. Normalherstellungswert zum Bewertungsstichtag.**

Schritt 2:

Davon wird die **Technische Wertminderung abgezogen.**
Diese besteht aus 2 Teilen:

- Schäden, Mängel, rückgestauter Reparaturaufwand
- = Zwischenergebnis
- Alterswertminderung

Schritt 3:

Anschließend wird die sog. **Wirtschaftliche Wertminderung** (= verlorener Bauaufwand) in Abzug gebracht.

Schritt 4:

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Ergebnis ist der Bauwert oder Bauzeitwert.

Der Bauwert bei Einfamilienhausobjekten wird inkl. Nebenkosten und USt berechnet.

NEUHERSTELLUNGSWERT (NEUBAUWERT):

Erläuterungen:
Dabei wird zuerst anhand bekannter Normalherstellungskosten (Statistik, eigene Erfahrungen, Literatur) und der ermittelten Flächen bzw. Kubaturen der Normalherstellungswert (Neubauwert) der baulichen Anlagen ermittelt. Bei älteren Bezugspreisen sind diese durch Heranziehen des Baupreisindex (BPI) an die Baupreisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen.

Der Normalherstellungswert inkludiert jedenfalls auch die Nebenkosten und Honorare. Die Einrechnung der USt hängt von der Immobilienart ab.

Sind Arbeiten noch nicht fertig gestellt oder liegt eine Minderausstattung (unvollständige oder geringerwertige Gebäudeeinrichtung) vor, so spricht man von **Teilabweichungen**, die vom Normalherstellungswert (Neubauwert) in Abzug zu bringen sind. Dies ergibt dann den **„Normalherstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag“**.

Im gegenständlichen Fall sind Teilbereiche des Gebäudes noch nicht fertiggestellt. Diese werden unter Punkt 2.5. umfassend aufgezählt. Diese Arbeiten werden als Pauschale zum Ansatz gebracht und werde aufgrund der Erfahrung im Architekturbüro des gefertigten Sachverständigen ermittelt.

Ermittlung:

Die **Herstellungskosten** werden in Anlehnung an die Literatur: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 inkl. der erforderlichen Indexanpassung sowie aufgrund der Erfahrung im Architekturbüro des gefertigten Sachverständigen ermittelt. Weiters werden Baukosten jährlich auch vom Sachverständigenverband herausgegeben.

Da die Werte von Kranewitter und dem Sachverständigenverband gut übereinstimmen, Kranewitter aber detailliertere Differenzierungen durchführt, wird auf Basis dieser Werte der Basispreis für die Wertermittlung hochgerechnet.

Lt. Literatur Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ wird als Durchschnittswert für 2016 für eine **„einfache Bauweise“** Bauweise ein Wert von **1.600€/m²** (Brutto inkl. Nebenkosten) angenommen. Dies ist eine sehr einfache Bauweise mit Einfachfenstern, keiner Dämmung an der Fassade usw.

Für eine **„normale Bauweise“** wird ein Wert von **2.000€/m²** für das Jahr 2016 angegeben. Dies ist eine Bauweise, die der Qualität eines förderbaren Wohnbaus (Dämmung, Fenster usw. auf heutigen Stand) entsprechen.

Für die **kleinvolumige Bauweise** wie für EFH üblich, wird lt. Kranewitter ein **Zuschlag von 10% eigerechnet.**

Als **Regionalfaktor** für Niederösterreich wird für die Stadt 100% und fürs Land bis zu 80% angegeben. Die Ortschaft liegt im Gegensatz zu manchen Ortschaften z.B. im Wein- oder Waldviertel nicht abgeschieden von Städten. Daher wird ein **Regionalfaktor von 90%** geschätzt.

Indexanpassung: diese beträgt lt. BPI-Baupreisindex der Statistik Austria rund **+45%.**

Ermittlung der Herstellungskosten

Zweigeschoßiges Wohnhaus:

Für das generalsanierte Wohnhaus wird ein Wert von 1.900€/m² für 2016 angenommen, da der Wert von 2.000€ einem Wert entspricht mit z.B. Niedertemperaturheizungen, erneuerbare Energieträger usw. entsprechend den Förderrichtlinien.

1.900€ x Indexanpassung +45% = 2.755€.
Zuzüglich +10% wegen kleinvolumigere Bauweise (Einfamilienhaus)
Abzüglich 10% wegen Regionalfaktor.
Die kleinvolumige Bauweise und der Regionalfaktor heben sich auf.

Herstellungskosten für die Nutzflächen im EG und OG daher: 2.755€/m².
Der Keller wird mit 45% berechnet, somit 1.240€/m².
Wintergarten auf ehemaliger Terrasse. Dieser wird mit einem pauschalen Wert von 45.000€ angenommen.

Gästehaus:

Aufgrund der einfacheren Bauweise wird hier ein Wert von 1.800€ für 2016 angenommen. Das niedrige Obergeschoß/Dachgeschoß wird mit 80% davon berechnet.

1.800€ x Indexanpassung +45% = **2.610€ für das Erdgeschoß.**
2.610€ x 85% = **2.220€ für das Dachgeschoß.**

Terrasse und Pool:

Die Errichtungskosten werden mit 160.000€ geschätzt.

Außenanlagen:

Die Zufahrt ist asphaltiert, weist allerdings Schäden auf. der Weg zum Gästehaus ist gepflastert. Die gesamten Freiflächen sind einfachst. Daher wird ein **pauschaler Zeitwert** von **3.000€** für die Außenanlagen geschätzt.

TEILABWEICHUNG:

Erläuterungen:

Hierbei handelt es sich um nicht fertiggestellte Arbeiten. Diese sind gegebenenfalls unter Pkt. 2.5. im Detail beschrieben und werden – falls vorhanden - von den Normalherstellungskosten in Abzug gebracht.

Das Ergebnis ist der **„Normalherstellungswert (Neubauwert) zum Bewertungsstichtag“**

TECHNISCHE WERTMINDERUNG:

Erläuterungen:

Die Technische Wertminderung setzt sich zusammen aus:

- Der **ZUSTANDSMINDERUNG** wegen vorhandener Mängel, Schäden bzw. rückgestautem Reparaturaufwand.
- Der **ALTERSWERTMINDERUNG**.

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

Die folgende Tabelle zeigt die sich aus der Beschreibung der Zustandsmerkmale ergebenden Zustandsnoten (1 bis 5) lt. **Heideck**:

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

Ausgehend von der Einschätzung des Zustandswertes und den damit verbundenen Zustandsnoten wird die Zustandswertminderung als Prozentsatz vom Herstellungswert bzw. gekürzten Herstellungswert in Abzug gebracht. Dazu wurde eine verfeinerte Klassifizierung in 0,25 Schritten vorgenommen:

Tabelle: Zustandswertminderung nach Heideck

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

Ermittlung:
Der Zustand des **Wohnhauses** entspricht grundsätzlich der Zustandsnote 2,00.
Es wird daher für das Wohnhaus im gegenständlichen Fall von einer **Zustandswert-minderung von rund 2,50%** ausgegangen.

ALTERSWERTMINDERUNG AWM:

Erläuterungen:
Grundsätzlich ist diese vom „Normalherstellungswert zum Stichtag“ abzuziehen. Wurde dieser allerdings um die Zustandsminderung reduziert, ist die AWM vom so ermittelten „reduzierten Wert“ in Abzug zu bringen.

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

AWM = (A / GND) * 100 = %

AWM … Alterswertminderung
A … Alter (Bestandalter)
GND … Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche Nutzungsdauer)

Ermittlung:

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

Im gegenständlichen Fall wurden beide Häuser Ende der 1950er errichtet. Das Alter beträgt demzufolge über 60 Jahre.
In der Literatur wird für Wohnhäuser eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 60-80 Jahren angegeben. Rein theoretisch wäre somit in naher Zukunft das Ende der Nutzungsdauer des Wohnhauses erreicht. Einfache Wirtschaftsgebäude weisen eine entsprechend kürzere Nutzungsdauer auf.

Im gegenständlichen Fall wurde allerdings das Wohnhaus vor 10-12 Jahren generalsaniert; der ehemalige Stall wurde in ein sog. Gästehaus umgebaut. Dies hat Einfluss auf die verbleibende Restnutzungsdauer.

In einem solchen Fall spricht man in den Bewertungswissenschaften von einem sog. „**Verjüngerungsprinzip**“. Es ist dabei vom Sachverständigen aufgrund seiner Erfahrungen und aufgrund des Zustandes die verbleibende Restnutzungsdauer abzuschätzen. Von diesem so ermittelten fiktiven Ende der Nutzungsdauer wird dann die gewöhnlich, übliche Nutzungsdauer vergleichbarer Objekte in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist das sog. fiktive Errichtungsjahr. Dieses dient als Ausgangsgrundlage für die Alterswertminderung.

Üblicherweise wird in den Bewertungswissenschaften für vergleichbare Wohnhäuser in massiver Bauweise von einer Gesamtnutzungsdauer von 60-80 Jahren, im gegenständlichen Fall aufgrund der massiven Bauweise von 80 Jahren, ausgegangen.

Die **Restnutzungsdauer** für das **zweigeschoßige Wohnhaus** wird mit 45 Jahren angesetzt.
Das rechnerische Ende der Nutzungsdauer ist somit 2022+45 = 2067.
Somit ergibt sich: 2022 + 45 = 2067 abzüglich gewöhnliche Nutzungsdauer 80 Jahre
= 2067 – 80 = **1987 ist das fiktive Baujahr**.
Die rechnerische Nutzungsdauer beträgt somit 2022-1987 = 35 Jahre.
Die Alterswertminderung AWM beträgt somit: (35/80)*100 = 43,75%.

Für das einfachere ehemalige Stallgebäude wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren geschätzt. Die Restnutzungsdauer wird mit 40 Jahren angesetzt.

Demzufolge ergibt sich folgende Alterswertminderung:
Ende der Nutzungsdauer: 2022+40 = 2064.
Fiktives Baujahr: 2064 – 70 = 1994.
Nutzungsdauer fiktiv daher: 2022-1994 = 28 Jahre.
Alterswertminderung AWM = (28/70)*100 = 40%

Terrasse und Pool:

Terrassen und Poolanlagen werden im Mittel mit einer Nutzungsdauer von 30 Jahren geschätzt. Aufgrund des Baujahres vor rund 12 Jahren erfolgt eine **Alterswertminderung** in der Höhe **von 40%.**

WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

Erläuterungen:
Darunter versteht man den sog. **„verlorenen Bauaufwand".**
Das ist jener Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird:

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

Ermittlung:
Die sog. Wirtschaftliche Wertminderung wird im gegenständlichen Fall mit 10% für das Wohnhaus und das Gästehaus angenommen.

Das Hauptwohnhaus ist dem Grunde nach als ein Wohnhaus für zwei Wohnungen angelegt und ursprünglich auch so geplant gewesen. Das Stiegenhaus liegt extern. Die Bäder sind im Verhältnis zur Nutzfläche relativ klein.

Das Gästehaus weist im Obergeschoß relativ niedrige Raumhöhen auf. Der Aufgang erfolgt mittels Wendeltreppe.

Die wirtschaftliche Wertminderung für Pool und Terrasse wird mit 20% angesetzt.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:

Erläuterungen:

- Sonstige die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussenden Umstände (soweit nicht in der Restnutzungsdauer berücksichtigt).
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.
- Zuschlag für Reklamenutzung
- Denkmalschutz
- usw.

Ermittlung:

Es sind keine sonstigen, den Wert beeinflussenden Umstände vorhanden.

3.3.3. ERMITTLUNG DES BAU(ZEIT)WERTES

NORMALHERSTELLUNGSWERT (Neubauwert)		Herstellungs-kosten/m²		Fläche		HK gesamt
Wohnhaus EG	(NFL)	2.755,00 €/m²	=	81,50 m²	=	224.533 €
Wohnhaus Wintergarten				Pauschal		45.000 €
Wohnhaus OG	(NFL)	2.755,00 €/m²	=	80,50 m²	=	221.778 €
Wohnhaus Keller	(NFL)	1.240,00 €/m²	=	75,00 m²	=	93.000 €
Normalherstellungswert (Neubauwert)						**584.310 €**
abzügl. Technische Wertminderung						
Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand):						
Zustandsnote: 2,00		Wertminderung:		-2,50%	=	-14.608 €
Normalherstellungswert zum Stichtag abzüglich Zustandswertminderung:						**569.702 €**
Alterswertminderung: (35J/80J) * 100 =				**-43,75%**		**-249.245 €**
Neubauwert zum Stichtag abzügl. Technischer Wertminderung						**320.458 €**
abzüglich verlorenem Bauaufwand				-10%		-32.046 €
						288.412 €
Sonstige Zu- und Abschläge				0%		0 €
						288.412 €

Bauwert WOHNHAUS gerundet:	**288.400 €**

NORMALHERSTELLUNGSWERT (Neubauwert)		Herstellungs-kosten/m²		Fläche		HK gesamt
Gästehaus EG	(NFL)	2.610,00 €/m²	=	58,50 m²	=	152.685 €
Gästehaus OG	(NFL)	2.220,00 €/m²	=	58,50 m²	=	129.870 €
Normalherstellungswert (Neubauwert)						**282.555 €**
abzügl. Technische Wertminderung						
Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand):						
Zustandsnote: 2,00		Wertminderung:		-2,50%	=	-7.064 €
Normalherstellungswert zum Stichtag abzüglich Zustandswertminderung:						**275.491 €**
Alterswertminderung: (28J/70J) * 100 =				**-40,00%**		**-110.196 €**
Neubauwert zum Stichtag abzügl. Technischer Wertminderung						**165.295 €**
abzüglich verlorenem Bauaufwand				-10%		-16.529 €
						148.765 €
Sonstige Zu- und Abschläge				0%		0 €
						148.765 €

Bauwert GÄSTEHAUS gerundet:	**148.800 €**

Bauwert Pool mit Terrassen	Herstellungs-	Menge		HK gesamt
Pool mit Terrasse und Terrasse Gästehaus			=	160.000 €
abzügl. techn. Wertminderung:		-2,50%	=	-4.000 €
				156.000 €
abzügl. Alterswertminderung		-40,00%	=	-62.400 €
				93.600 €
abzügl. verlorener Bauaufwand:		-20,00%	=	-18.720 €
				74.880 €
				74.900 €

Bauwert POOL mit TERRASSEN gerundet:	**74.900 €**

Der Wert der Außenanlagen wird pauschal mit 3.000€ geschätzt.

ZUSAMMENSTELLUNG - SACHWERT

Bodenwert-Bauland aufgeschlossen und Grünland:	**=**	**235.000 €**
Bauwert Wohnhaus	**=**	**288.400 €**
Bauwert Gästehaus	**=**	**148.800 €**
Bauwert Pool und Terrassen	**=**	**74.900 €**
Bauzeitwert Außenanlagen:	**=**	**3.000 €**
SACHWERT am Wertermittlungsstichtag:	**=**	**750.100 €**

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1. Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der ermittelte SACHWERT, falls notwendig, durch Zu- und Abschläge noch an die Marktverhältnisse anzupassen, um den VERKEHRSWERT zu ermitteln.

Der ermittelten SACHWERT beträgt im gegenständlichen Fall rund 750.000€. Dies ist für den Ort Puchberg am Schneeberg im Verhältnis zu üblichen Verkaufspreisen von bebauten Liegenschaften für privat genutzte Liegenschaften ein sehr hoher Wert.

Daher sind die Marktverhältnisse aufgrund der Erfahrungen im Ort näher zu untersuchen. Die folgende Grafik zeigt den Zusammenhang zwischen dem rechnerisch ermittelten SACHWERT und dem daraus abzuleitenden VERKEHRSWERT.

Dabei gibt es insgesamt 3 Bereiche:

Bereich 1: hierbei handelt es sich um Liegenschaften mit einem relativ niedrigen SACHWERT. Hier gibt es üblicherweise eine größere Anzahl an Kaufinteressenten. Dadurch sind die präsumtiven Käufer auch bereit, einen höheren Preis für die Liegenschaft zu bezahlen, als rechnerisch mit den Sachwertverfahren ermittelt wurde.

Normalbereich: hier stimmt der SACHWERT mit dem VERKEHRSWERT relativ gut überein. Der Markt ist bereit, den errechneten Sachwert zu bezahlen. Höhere Werte werden hier nicht erzielt. Es handelt sich um den für die Ortschaft aufgrund der Marktverhältnisse typischen mittleren Kaufpreise.

Bereich 2: in diesem Bereich übersteigt der rechnerisch ermittelte Sachwert den Verkehrswert. In Abhängigkeit zum Ort und der gerade vorherrschenden wirtschaftlichen Lage ist festzustellen, dass ein präsumtiver Käufer nicht bereit ist, den für die Ortschaft unüblich hohen Sachwert zu bezahlen. In der Regel führt dies zu einem sog. gedeckelten Preis im Ort.

Im gegenständlichen Fall liegt Puchberg noch außerhalb des sog. Speckgürtels von Wien. Die meisten Preise bewegen sich hier im Normalbereich. Aufgrund von Marktbeobachtungen mit Spezialprogrammen ist festzustellen, dass mittlerweile die noch vor einem Jahr höher eingeschätzten Immobilienpreise durch die globale Krise und durch die Verschärfungen bei der Kreditvergabe durch die Banken nicht weiter gestiegen sind. In den Angebotspreisen ist sogar häufig feststellbar, dass in letzter Zeit die ursprünglichen Anbotspreise häufig nachträglich nach unten revidiert werden mussten.

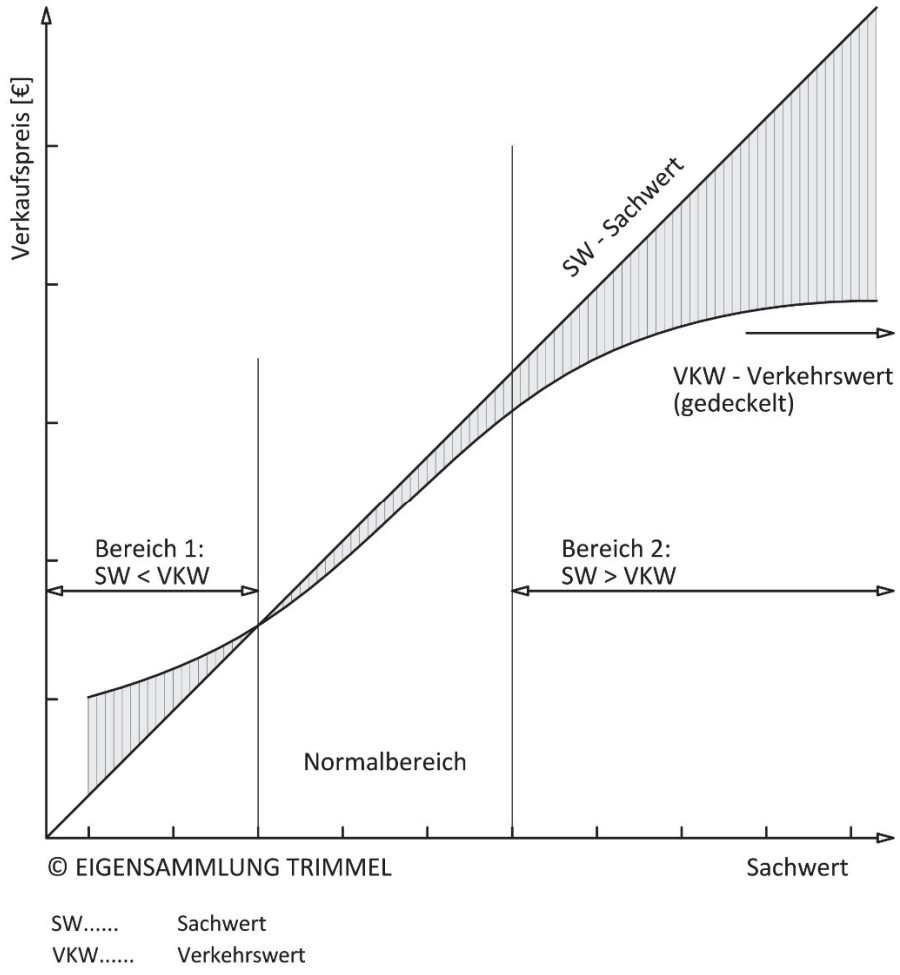
Aufgrund der ermittelten absoluten Höhe des Sachwertes und der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Gesamtsituation ist daher mit Sicherheit im Ort davon auszugehen, dass der ermittelte Sachwert NICHT bezahlt wird. Zudem weist die Immobilie zwar für den Ort eine sehr gute Lage auf, die Gebäude selbst weisen allerdings keine Merkmale einer Luxusimmobilie auf.

Erschwerend kommt hinzu, dass derzeit eine Ölzentralheizung vorhanden ist und die Wärmeverteilung überwiegend über Heizkörper mit hoher Vorlauftemperatur erfolgt. Ein präsumtiver Käufer wird daher jedenfalls den Umstieg auf eine nachhaltige Heizform überlegen. Erschwerend kommt hier auch noch dazu, dass die Heizung nicht über Niedertemperaturheizflächen (Fußbodenheizungen) erfolgt, sondern noch über Heizkörper mit einer entsprechend hohen Betriebstemperatur. Aufgrund der relativ hohen Betriebskosten für eine alternative Heizform mit Pellets ist es wahrscheinlich, dass ein präsumtiver Käufer eine Heizung mittels Wärmepumpe bevorzugen wird. Dafür wiederum ist die Installation einer PV-Anlage zum elektrischen Betrieb der Wärmepumpe unabdingbar.

Da es sich im gegenständlichen Fall weiters nicht um eine Luxusimmobilie handelt, für welche präsumtive Käufer bereit wären, aufgrund der Lage und der damit verbundenen imagemäßigen Vorteile, mindestens den ermittelten Sachwert zu bezahlen, ist ein entsprechender Abschlag für die Anpassung an die Marktverhältnisse erforderlich.

Daher ist hier jedenfalls ein Abschlag als Marktanpassung vom Sachwert an den Verkehrswert von 15% einzupreisen.

Die folgende Grafik zeigt diesen Zusammenhang. Der Sachwert entspricht dem Bereich 2, in welchem der Sachwert höher als der Verkehrswert ist.



Die gegenständliche Grafik wurde aufgrund von Erfahrungswerten durch den gSV entwickelt. Die Grenzen zwischen den Bereichen 1 – dem Normalbereich – und dem Bereich 2 sind abhängig vom jeweiligen Ort und von den wirtschaftlichen Verhältnissen.

Der Sachwert der gegenständlichen Liegenschaft liegt jedenfalls im Bereich 2. In diesem ist der SW-Sachwert jedenfalls höher bzw. wesentlich höher als der VWK-Verkehrswert.

Im gegenständlichen Fall wird daher ein Abschlag vom Sachwert als Marktanpassung in der Höhe von 15% durchgeführt.

Aufgrund dieser Umstände (Marktverhältnisse im Ort, gesamtheitliche wirtschaftliche Situation und Heizsystem mit Folgekosten) besteht jedenfalls eine eingeschränkte Verkäuflichkeit der Immobilie. Diese wird in der folgenden Tabelle lt. Literatur ebenfalls mit 15% Abschlag ausgewiesen.

Die folgende Tabelle zeigt lt. Literatur

Verkäuflichkeit	sehr gut - gut	befriedigend durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
Abschlag in %	0	5	15	30	50

Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft beträgt:			
SACHWERT am Wertermittlungsstichtag, gerundet:		**=**	**750.100 €**
Abschlag wegen Marktsituation:	**-15%**	**=**	**-112.500 €**
VERKEHRSWERT nach der Marktanpassung, gerundet:		**=**	**638.000 €**

Nach Einrechnung des Marktanpassungsabschlages von 15% ergibt sich ein Verkehrswert von gerundet 638.000€. Dieser Verkehrswert wird als verkehrsüblich angesehen.

Der Wert des Zubehörs wird in der Zusammenfassung separat ausgewiesen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.
Der rein rechnerisch ermittelte Sachwert auf Basis von Wiederherstellungskosten wird mit den Marktverhältnissen verglichen. Aufgrund des für die Ortschaft ungewöhnlich hohen rechnerischen Sachwertes im Verhältnis zu üblichen Kaufpreisen wird aufgrund der eingeschränkten Verkäuflichkeit ein Marktanpassungsabschlag von 15% eingepreist.

Wie unter Pkt. 2.2.2. beschrieben, wurde mitgeteilt, dass für das sog. Gästehaus ein Wohnrechtsvertrag vorhanden wäre. Dieser ist allerdings im Grundbuch nicht vorhanden.

Unpräjudizielle Anmerkung des gefertigten Sachverständigen:

Aus Sicht des gefertigten SV handelt es sich bei einem nicht im Grundbuch eingetragenen Wohnrecht um ein sog. obligatorisches Recht. Dieses gilt nur gegenüber der Person, die es gewährt hat – nicht aber gegenüber Dritten. Wechselt also der Eigentümer der Liegenschaft, kann das Recht nicht durchgesetzt werden.
Durch die verpflichtete Partei wurde weder eine diesbezügliche vertragliche Vereinbarung vorgelegt, noch ist diese im Grundbuch eingetragen. Daher wird dieses behauptete Wohnrecht nicht bewertet.
Es handelt sich im gegenständlichen Fall um eine Rechtsfrage. Diese kann und darf durch einen technischen Sachverständigen nicht geklärt werden.

Der Verkehrswert wird ohne Einrechnung von Außenständen mit dinglicher Wirkung dargestellt.

Lt. Auskunft der Gemeinde Puchberg am Schneeberg waren mit Stichtag 07.12.2022 auf der Liegenschaft mit dinglicher Wirkung versehene öffentlich-rechtliche Lasten in der Höhe von 2.094,27€ (Hausbesitzabgaben) vorhanden.

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

Weiters wird empfohlen, das Objekt zu besichtigen, um den Gesamtzustand persönlich einschätzen zu können.

Der Wert des Zubehörs wird separat ausgewiesen.

Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft
KG 23345 Stolzenwörth, EZ 935, GST-NR 892/1,

2734 Puchberg am Schneeberg, Neusserweg 11,
beträgt am Wertermittlungsstichtag, das ist der 14.12.2022

663.000€

(in Worten: Euro sechshundertdreiundsechzigtausend)

Der Wert des Zubehörs - Küche
beträgt am Bewertungsstichtag pauschal

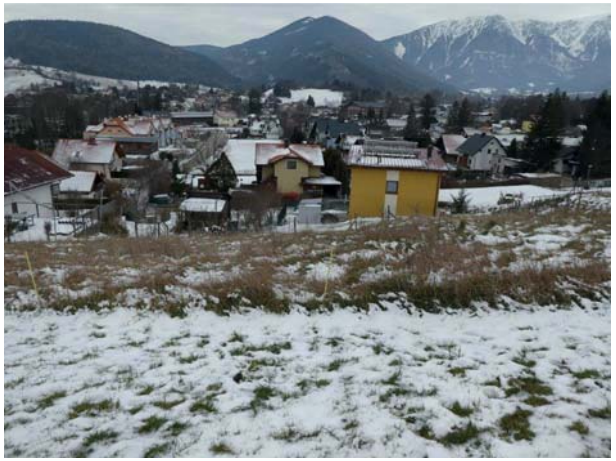
4.000€

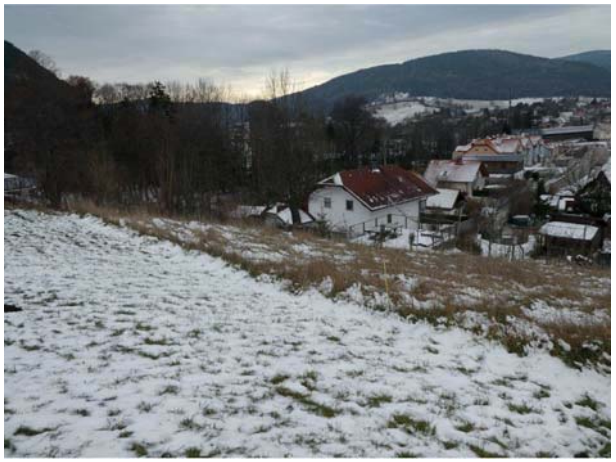
(in Worten: Euro viertausend)

Neunkirchen am 14.12.2022 Architekt DI Heinrich TRIMMEL, CIS ImmoZert

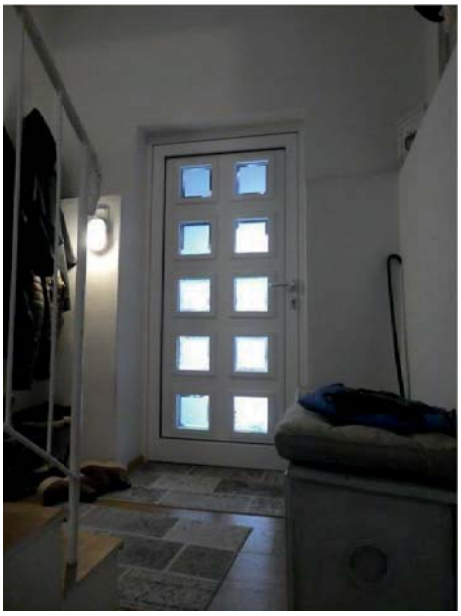
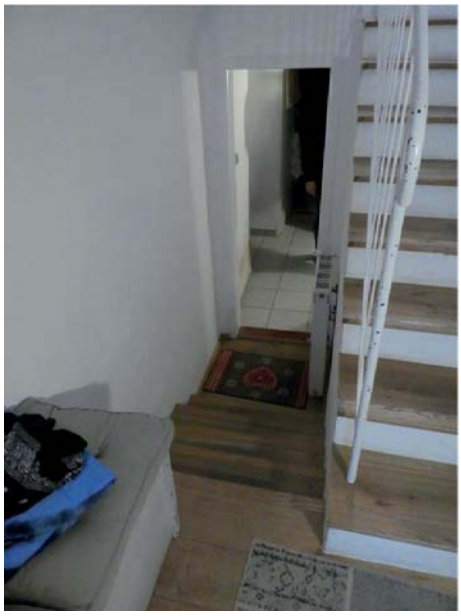
Die Erstellung des gegenständlichen Privatgutachtens basiert auf folgenden Zulassungen:
- Architekt – Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker.
- Zertifizierter Sachverständiger CIS ImmoZert für Marktwertermittlung von Immobilien nach nationalen und internationalen Verfahren gem. ISO 17024/2012; rezertifiziert.
- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.

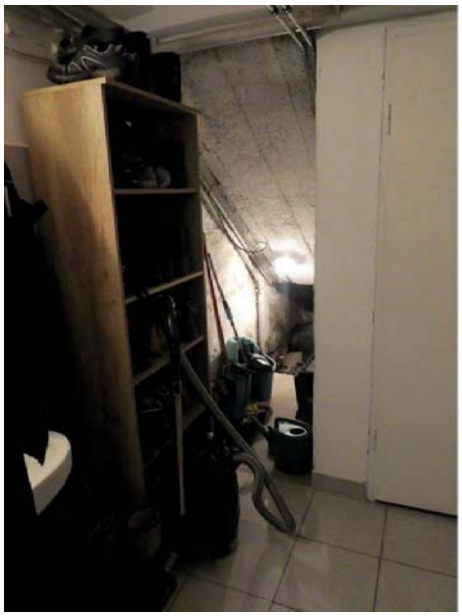
AUSSENBEREICHE

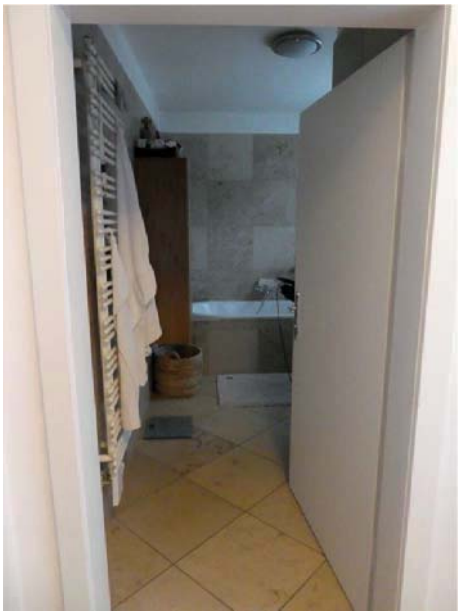
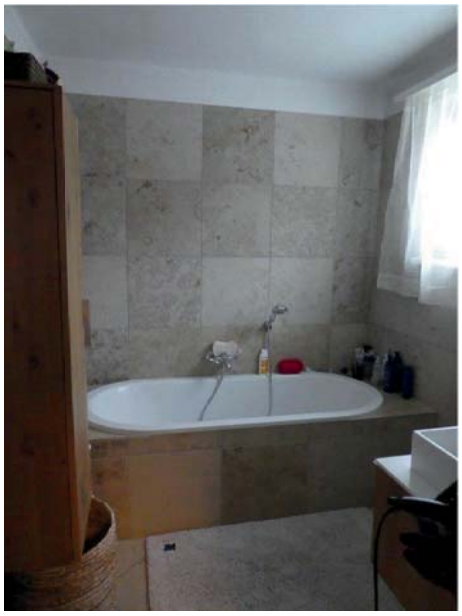


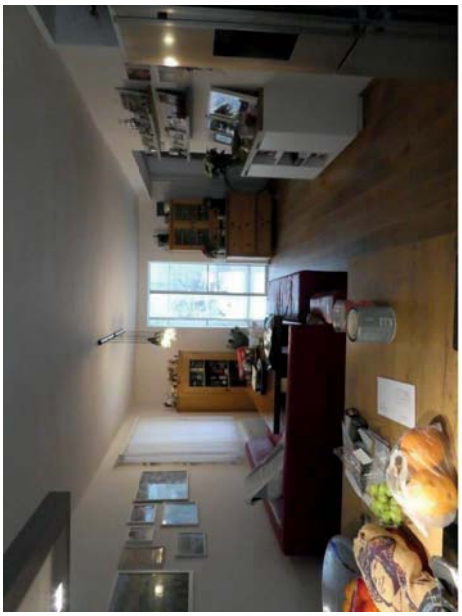


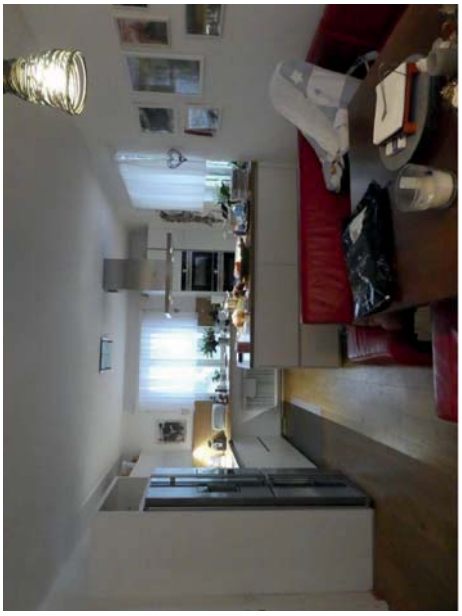
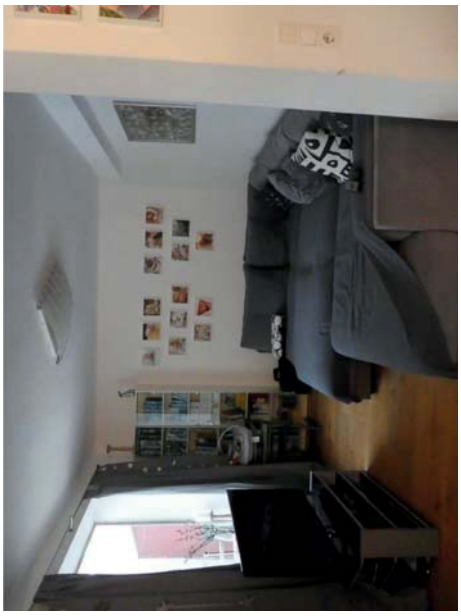
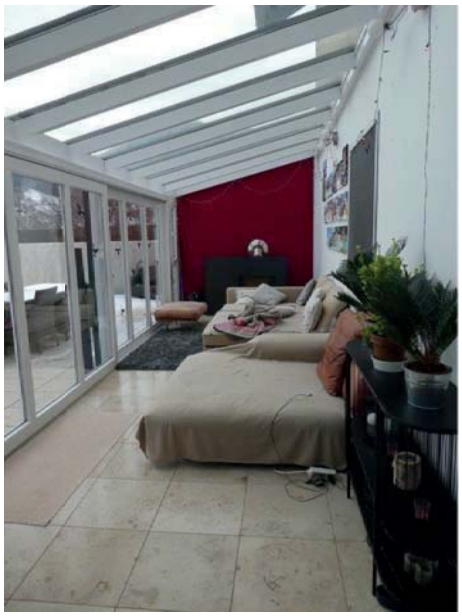
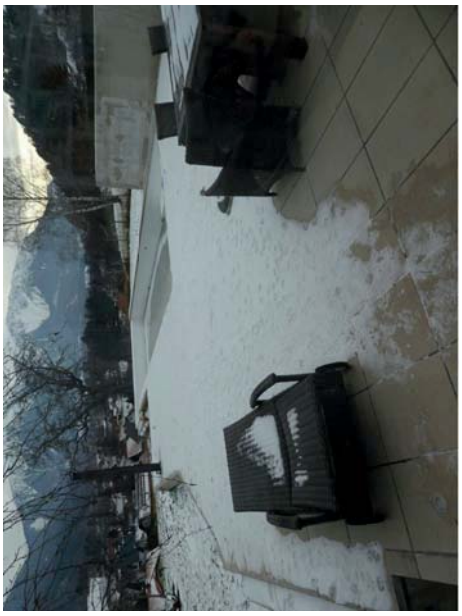
WOHNHAUS

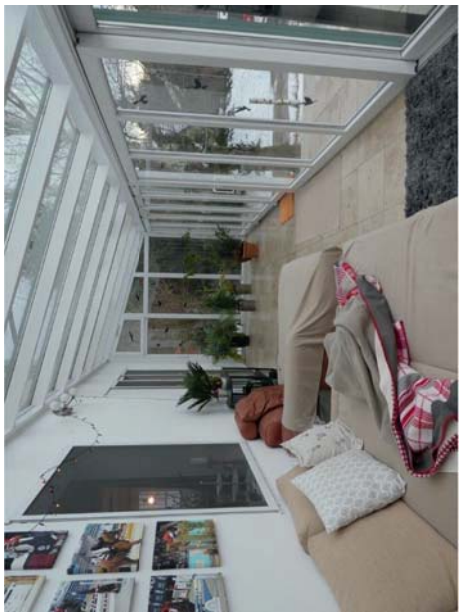



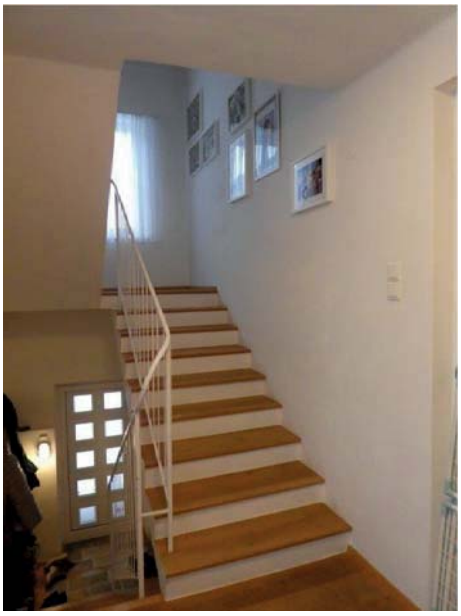
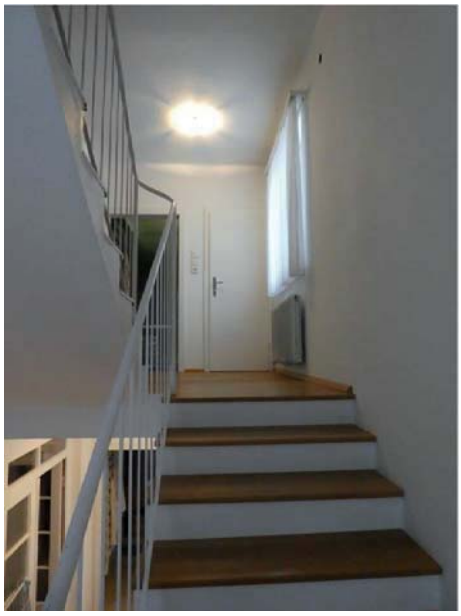


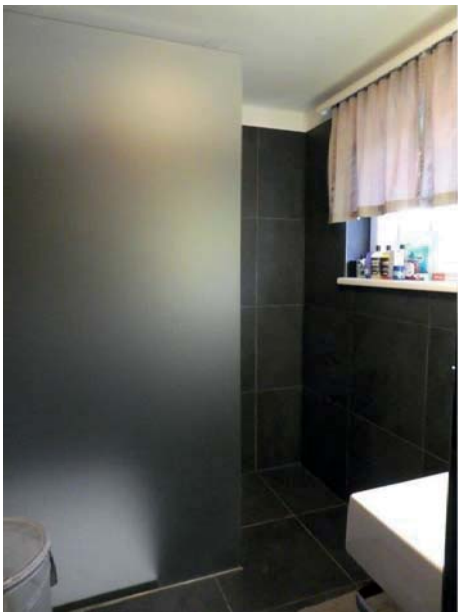
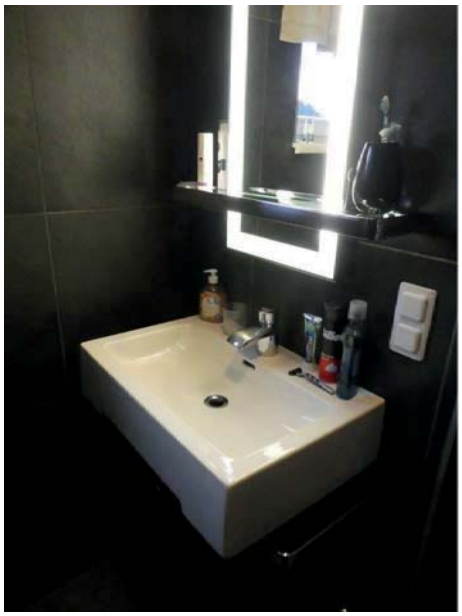



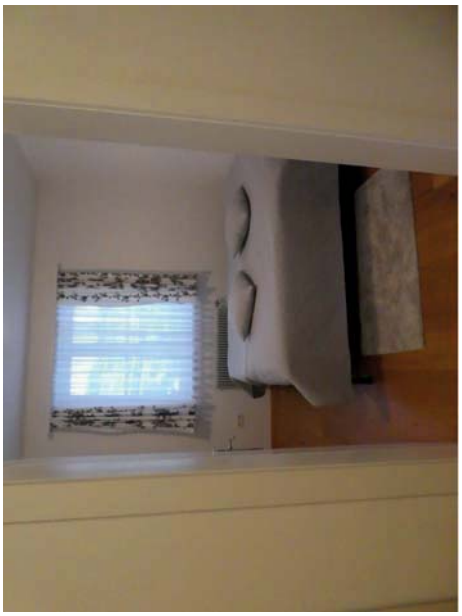


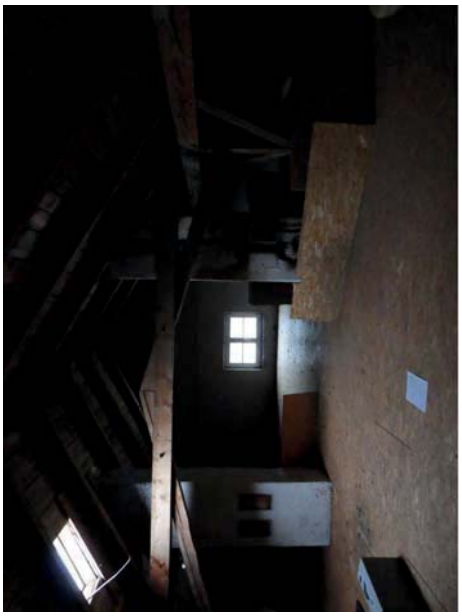







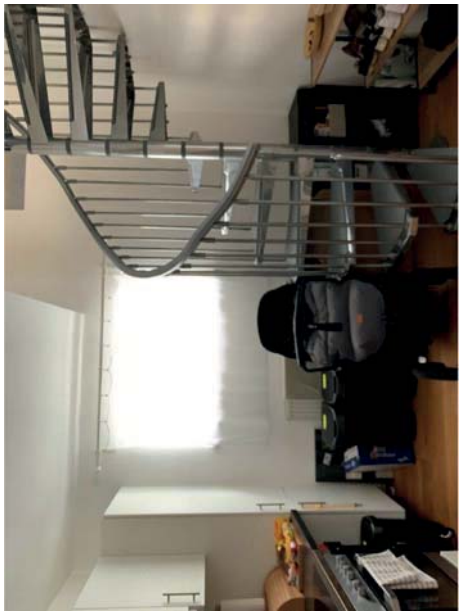



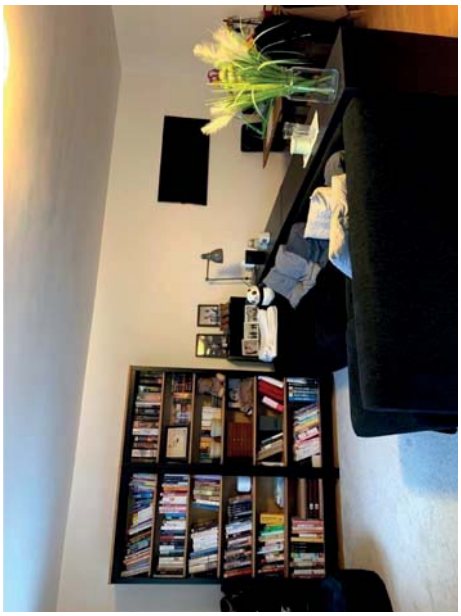
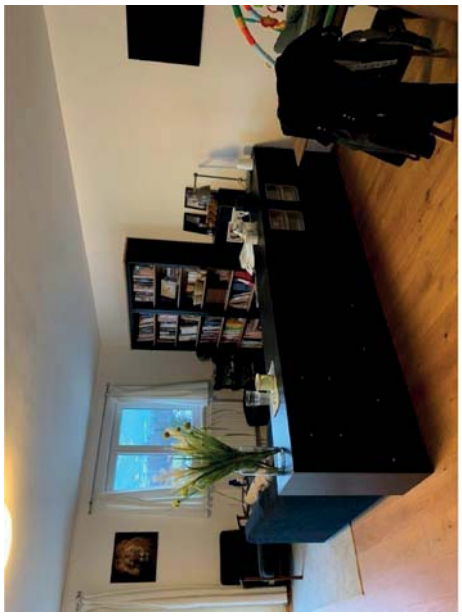
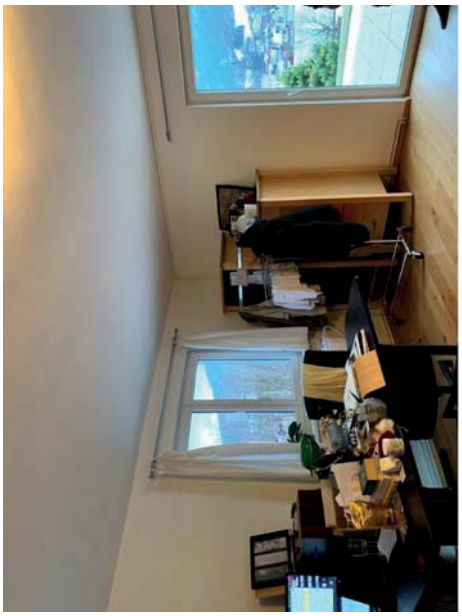



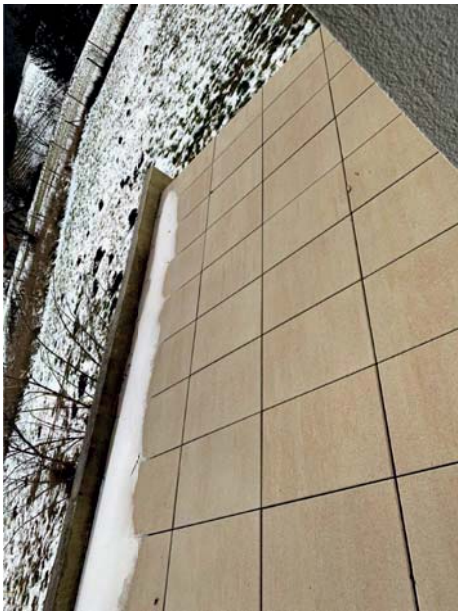




GÄSTEHAUS





Marktgemeinde Puchberg/Schneeberg
Wr.Neustädter Straße 17, 2734 Puchberg am Schneeberg
UID: ATU 16239602

Homepage: www.puchberg.at
E-Mail: gemeinde@puchberg.at
Telefon: 02636/2201
Fax: 02636/3300-21

Kontoblatt Kunde

Person: **34011, Markel Kornelia, Neusserweg 11, 2734 Puchberg am Schneeberg**
Objekt: **1, Neusserweg 11, 2734 Puchberg am Schneeberg**

Jahr: **2022**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr		1.063,59	966,90	96,69	190,14	172,85	17,29	873,45	794,05	79,40
2	Bereitstellungsgebühr		33,00	30,00	3,00	8,25	7,50	0,75	24,75	22,50	2,25
6	Grundsteuer B		222,12	222,12		55,53	55,53		166,59	166,59	
14	Hundeabgabe		50,00	50,00		50,00	50,00				
49	Mahngebühr	3,00	13,66	13,66		3,00	3,00		13,66	13,66	
50	Säumniszuschlag		9,86	9,86					9,86	9,86	
100	Abfallwirtschaftsgebühr		321,76	292,52	29,24	80,44	73,13	7,31	241,32	219,39	21,93
185	Abfallwirtschaftsabgabe		38,64	35,12	3,52	9,66	8,78	0,88	28,98	26,34	2,64
186	Seuchenvorsorgeabgabe		15,00	15,00		3,75	3,75		11,25	11,25	
191	Kanalbenützungsgebühr		965,88	878,08	87,80	241,47	219,52	21,95	724,41	658,56	65,85
Summe		**3,00**	**2.733,51**	**2.513,26**	**220,25**	**642,24**	**594,06**	**48,18**	**2.094,27**	**1.922,20**	**172,07**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 13

MARKT- UND KURGEMEINDE

TEL: 02636/22 01, 33 00
FAX: 02636/22 01 21

PUCHBERG AM SCHNEEBERG

www.puchberg.at e-mail: gemeinde@puchberg.at

RAIBA PUCHBERG, BLZ 32865, KTO. 6.000.871
VOLKSBANK NÖ-SÜD, BLZ 44430, KTO. 414.8235.0000

BEZIRK NEUNKIRCHEN
NIEDERÖSTERREICH

2734 Puchberg am Schneeberg
Wr. Neustädter Str. 17

Puchberg, am 22.08.2012

Zahl: 6/2012

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

Markel Kornelia
Neusserweg 11
2734 Puchberg am Schneeberg

Bescheid

Der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz erteilt Ihnen über Ihren Antrag vom 03.04.2012 gemäß § 14 Ziffer 1 und 4 in Verbindung mit § 23 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, die

Bewilligung

für die Errichtung eines Wintergartens, eines Schwimmbeckens und den Umbau eines Stallgebäudes auf dem Grundstück 892/1, EZ 935, Katastralgemeinde Stolzenwörth, Neusserweg 11.

Eine Bauverhandlung wurde im Hinblick auf die Bestimmungen des § 22 der NÖ Bauordnung nicht durchgeführt.

Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Baubeschreibung, sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Planunterlagen zu erfolgen.

Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind folgende **Auflagen** einzuhalten:

1. Da sich in zumutbarer Nähe des neuen Wohngebäudes ein Schmutzwasserkanal der Marktgemeinde Puchberg befindet, ist ein Kanalanschluss herzustellen und die Abwässer sind in diesen Kanal einzuleiten.

2. Für das neue Wohngebäude ist ein Energieausweis auszuarbeiten und der Gemeinde vorzulegen.

3. Ein Elektrosicherheitsprotokoll über die Elektroinstallationen im neuen Wohngebäude und im Wintergarten ist der Gemeinde vorzulegen.

1

R&P
RUDISCHER & PANZENBÖCK GEWERBLICHE ARCHITEKTEN GMBH

SCHWARZOTTSTRASSE 2A 2620 NEUNKIRCHEN	ROBERT GRAF PLATZ 2/27 7000 EISENSTADT	HAMERLINGGASSE 14 8680 MÜRZZUSCHLAG

TEL: 02635/63365, FAX: 02635/63365-518, EMAIL: office@rundp.at, HOMEPAGE: www.rundp.at

PARIE: B	PL.NR.: 0577-02-01	DATUM	12.03.2012
		GEZ.: su	m2 0,93

BAUHERR:
KORNELIA MARKEL
NEUSSERWEG 11
2734 PUCHBERG AM SCHNEEBERG

PLANVERFASSER:
R&P
RUDISCHER & PANZENBÖCK
GEWERBLICHE ARCHITEKTEN GMBH
NEUNKIRCHEN | MÜRZZUSCHLAG | EISENSTADT
WWW.RUNDP.AT | TELEFON: 0 26 35 - 63 3 65

GRUNDEIGENTÜMER:
KORNELIA MARKEL
NEUSSERWEG 11
2734 PUCHBERG AM SCHNEEBERG

BAUFÜHRER:

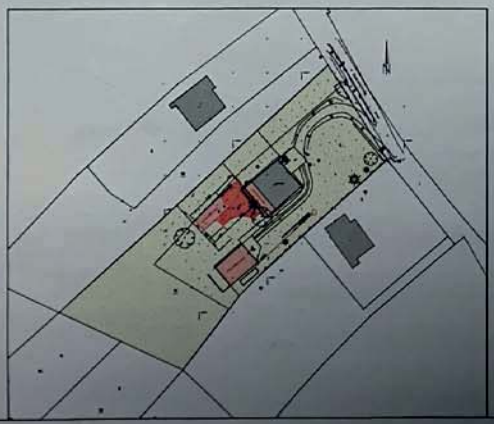
BEHÖRDE:
Marktgemeinde
Puchberg am Schneeberg
hierauf bezieht sich der h. o. Bescheid
vom 22. Aug. 2012 Zahl 6/2012
Der Bürgermeister:

Markt- u. Kurgemeinde Puchberg am Schneeberg Bezirk Neunkirchen NÖ

EINREICHPLAN

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES WINTERGARTENS, EINES SCHWIMMBECKENS UND DEN UMBAU EINES GÄSTEHAUSES IN PUCHBERG

Gst.Nr.:892/1, EZ:935, KAT.GEMEINDE STOLZENWÖRTH



PLANINHALT:

LAGEPLAN M 1:500

GESAMTPLAN M 1:250

GRUNDRISS M 1:100

SCHNITTE UND ANSICHTEN M 1:100

PFAD: F:\01 Projekte\0181 WNA Mürzzuschlag\Pläne
DATEINAME: 0577_WH_Markel_EP.pln
LAYOUTNAME: 0577-02-01 Einreichplan

0577

LAGEPLAN M 1:500

LEGENDE :

- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH

LEGENDE AUFBAUTEN:

B1

FLIESEN 1 cm
ESTRICH 6 cm
PE FOLIE 1lage
TDPT 30/30 3 cm
EPS W20 10 cm
DAMPFBREMSE 1 lage
SCHÜTTUNG 5 cm
STAHLBETON 20 cm

D1

BITUMEN DACHSCHINDELN
DACHPAPPE 1lage
SCHALUNG 2,4 cm
SPARREN -DAZW.WDF 20cm
DAMPFBREMSE 1lage
GKF 1.5 cm

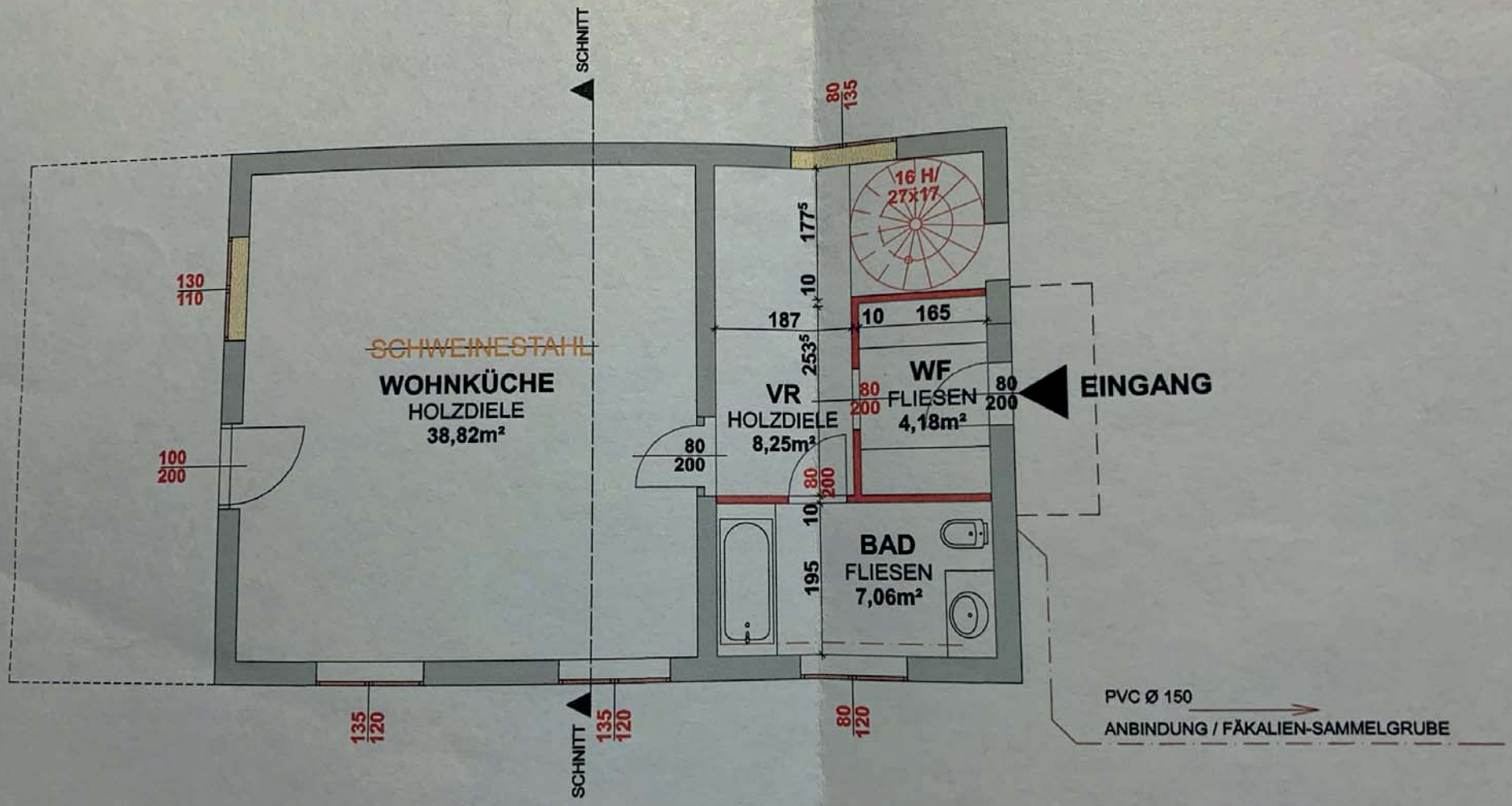
Zu entrichtende Bundesgebühr € 7,80

Zu entrichtende Verwaltungsabgabe € /

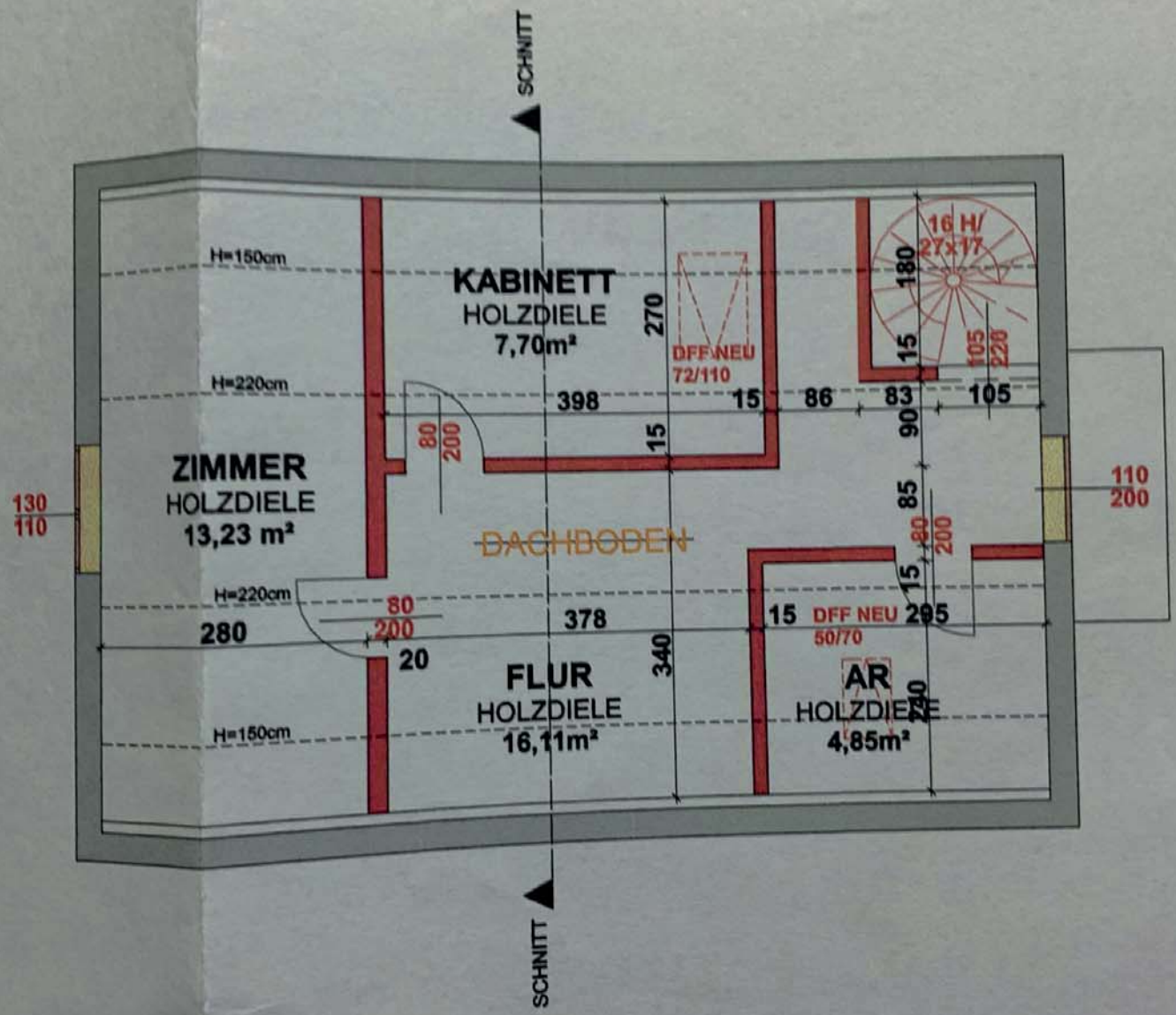
Geb. Verz. Nr. B016/2012

Unterschrift: i.A.

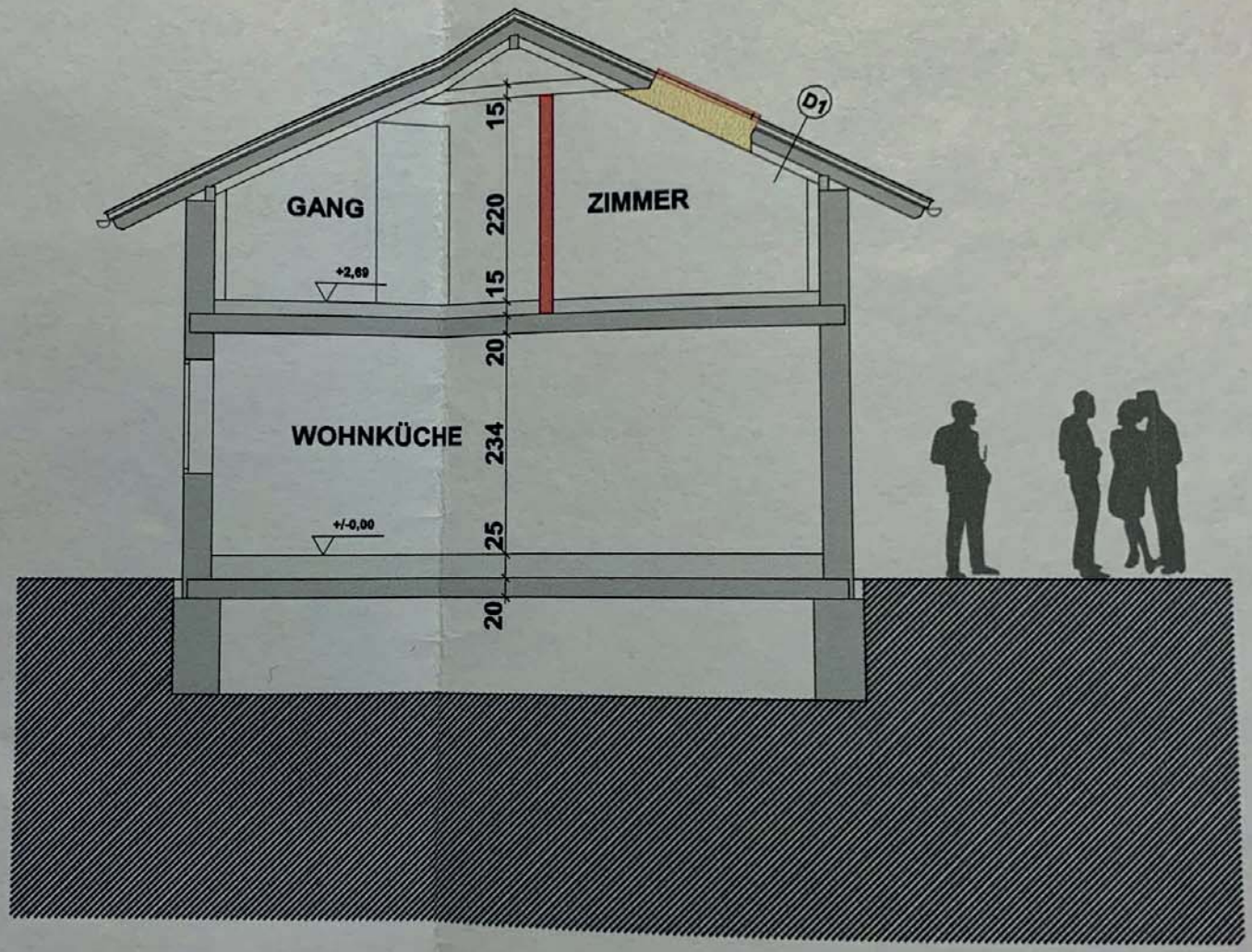
GRUNDRISS GÄSTEHAUS / EG M 1:100



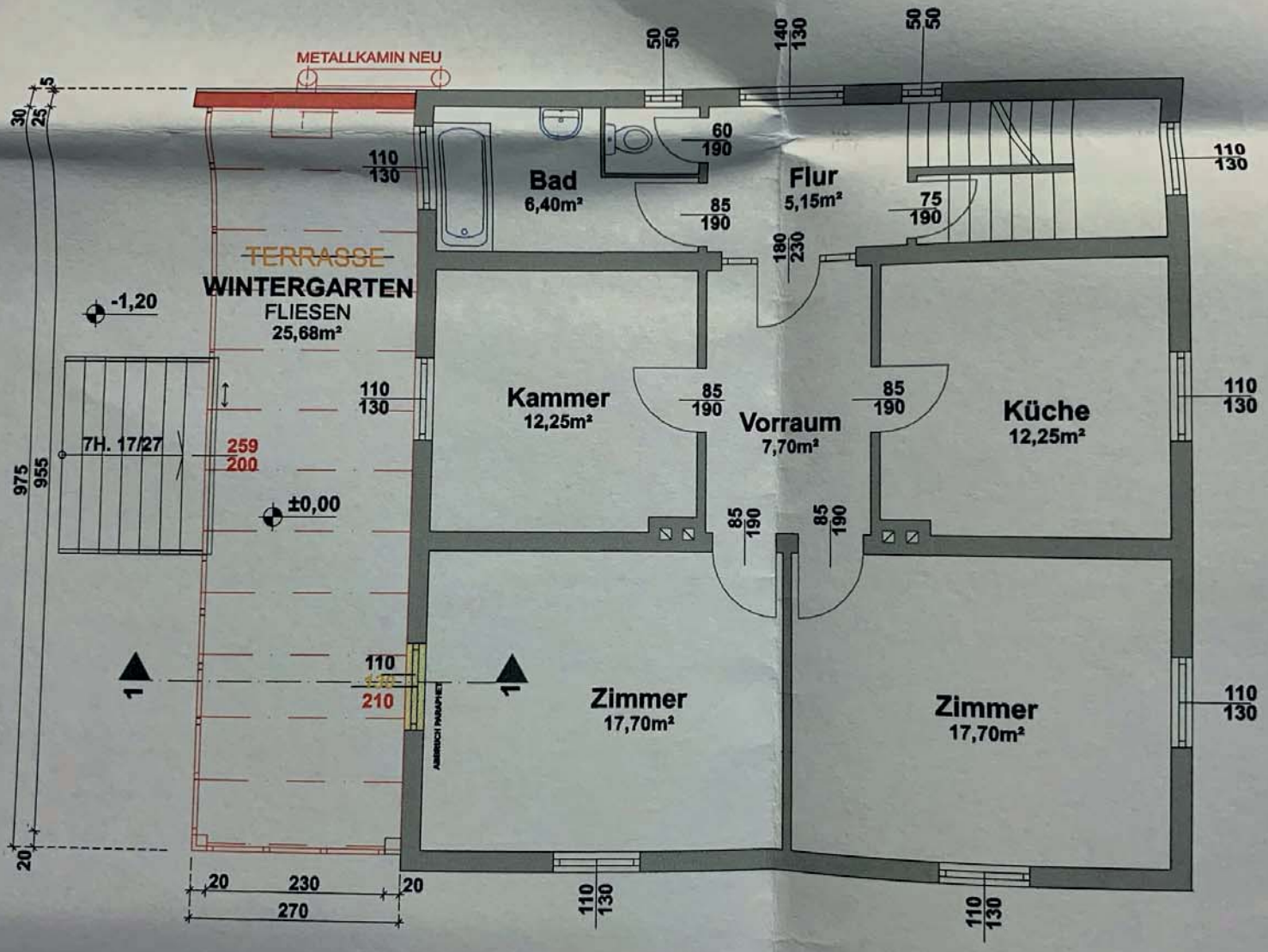
GRUNDRISS OG M 1:100



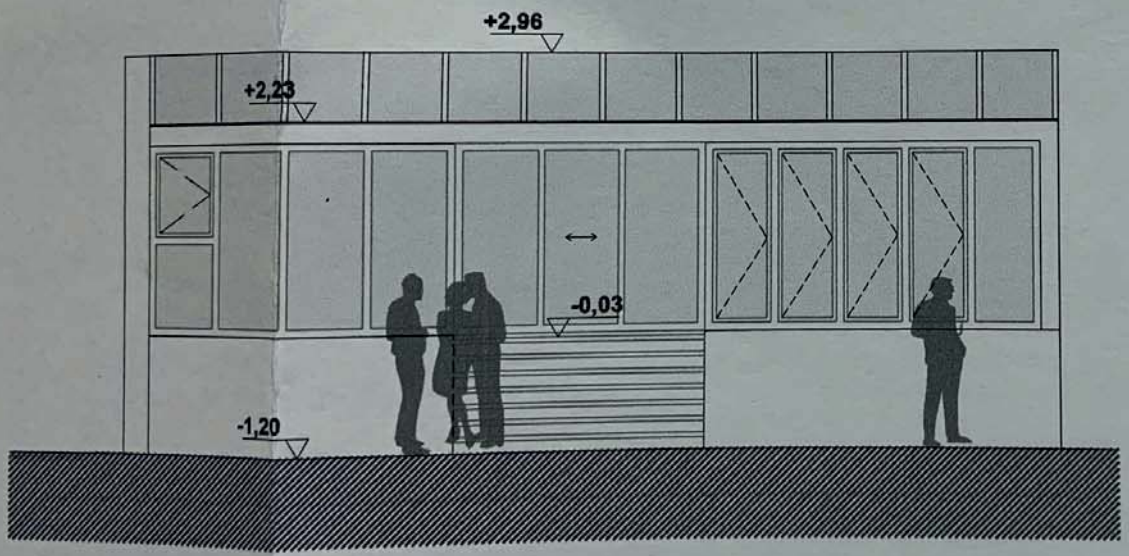
SCHNITT M 1:100

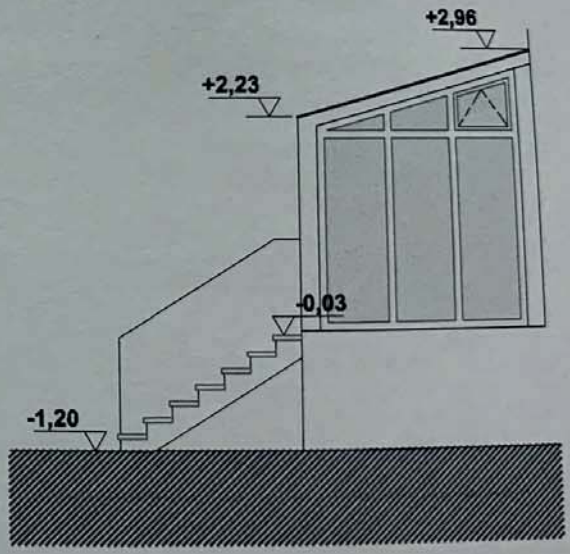


GRUNDRISS WINTERGARTEN M 1:100

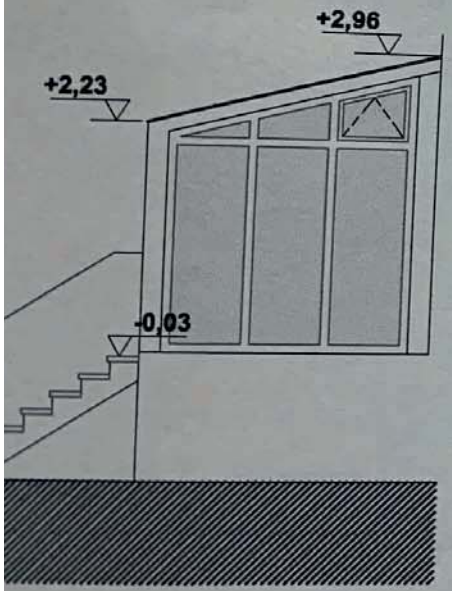


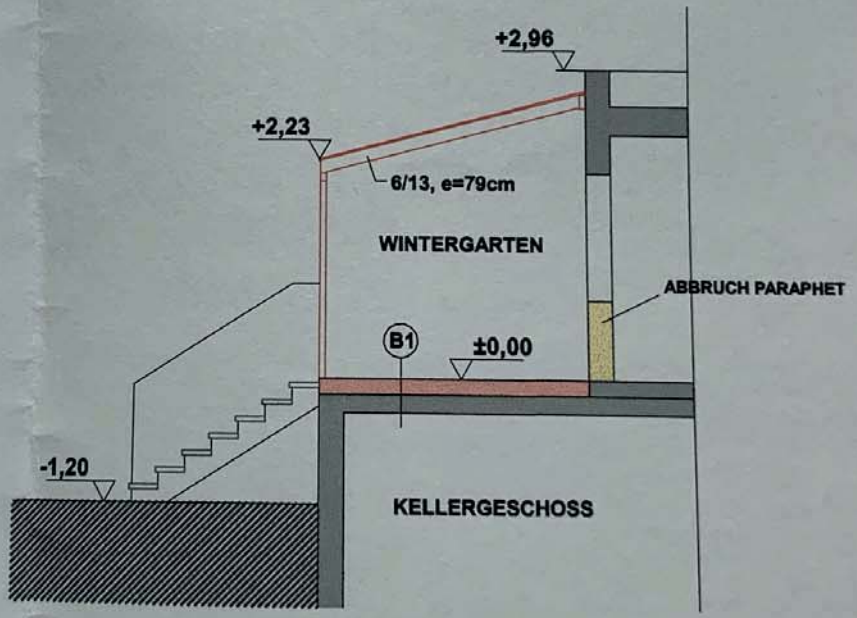
ANSICHTEN M 1:100





SCHNITT M 1:100





MARKT- UND
KURGEMEINDE

TEL:02636/22 01, 33 00
FAX:02636/22 01 21

PUCHBERG AM SCHNEEBERG

www.puchberg.at e-mail: gemeinde@puchberg.at

RAIBA PUCHBERG, BLZ 32865, KTO. 6.000.871
VOLKSBANK NÖ-SÜD, BLZ 44430, KTO. 414.8235.0000

BEZIRK NEUNKIRCHEN
NIEDERÖSTERREICH

2734 Puchberg am Schneeberg
Wr. Neustädter Str. 17

HEILKLIMATISCHER KURORT
WINTERSPORTZENTRUM

Kornelia Markel
Neusserweg 11
2734 Puchberg am Schneeberg

Puchberg am 01.02.2012

Zahl: 18A/2011-2

Betrifft: Konsensloses Bauwerk auf dem Grundstück Neusserweg 11

Sehr geehrte Frau Markel!

Auf Ihrem Grundstück 892/1, EZ 935 der KG Stolzenwörth wurde ein Wintergarten ohne Baubewilligung errichtet und ein Stallgebäude abgeändert.

Mittels Schreiben von Herrn Gerald Markel, eingelangt am 21.12.2011, wurde eine Stellungnahme zum Schreiben der Gemeinde abgegeben. Diese Stellungnahme ersetzt jedoch nicht eine notwendige Baubewilligung, welche weiterhin von der Gemeinde gefordert wird.

Beim errichteten Wintergarten handelt es sich auf jeden Fall um einen Zubau, welcher nach § 14 der NÖ Bauordnung eine Baubewilligung erfordert. Nach der ständigen Rechtssprechung des VwGH ist ein Zubau jede Vergrößerung eines Gebäudes in waag- oder lotrechter Richtung. Die bestehende Terrasse wurde nicht nur überdacht sondern auch vollflächig mit Wänden versehen. Diese Maßnahmen sind raumbildend und vergrößern das bestehende Gebäude.

Für das zweite Gebäude am Grundstück liegen nur Bau- und Benützungsbewilligungen eines Rinder- und Schweinestalls aus den Jahren 1965 und 1966 vor.
Die jetzige Nutzung als Fitnessraum (auch wenn das Gebäude inzwischen als Lagerraum verwendet wurde) stellt auf jeden Fall eine bewilligungspflichtige Abänderung von Bauwerken nach § 14 Abs Z. 4 der NÖ Bauordnung dar. Durch die Änderung des Verwendungszwecks sind Festlegungen im Flächenwidmungsplan, die hygienischen Verhältnisse, der Brandschutz, der Schallschutz und der Wärmeschutz betroffen. Für Aufenthaltsräume, welche Fitness- und Ruheräume darstellen, gelten andere Bestimmungen der Bauordnung und der Bautechnikverordnung als für Lagerräume. Insbesondere ist die Tatsache, dass das ehemalige Stallgebäude in der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft und nicht im Bauland liegt, als problematisch anzusehen. Zweckmäßig erscheint es daher, gemeinsam für beide Vorhaben um eine Baubewilligung anzusuchen.

Kornelia Markel
Neusserweg 11
2734 Puchberg am Schneeberg

Markt- und Kurgemeinde Puchberg am Schneeberg
Bauamt
Wr.Neustädter Str. 17
2734 Puchberg am Schneeberg

Marktgemeinde Puchberg
am Schbg. Bez. Neunkirchen, N.Ö.
Eing. 21. Dez. 2011
erledigt am .....
Zahl ..... Beilagen .....

Puchberg, 14. Dezember 2011

Ihr Schreiben vom 7.12.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb offener Frist darf ich zu Ihrem Schreiben vom 7.12.2011 wie folgt Stellung nehmen:

1. Wintergarten: Ihre Informationen sind unvollständig bzw. nicht ganz korrekt. Bei dem von uns errichteten „Wintergarten" handelt es sich **nicht** um einen bewilligungspflichtigen Neu- oder Zubau, sondern lediglich um eine – möglicherweise anzeigepflichtige - Ergänzung des Bestandes.
   Das Gebäude wurde bereits mit einer unterkellerten Terrasse errichtet, welche sich über die gesamte Breite des Hauses zieht (siehe Bestandspläne). Diese Terrasse wurde von uns lediglich mit einem neuen Belag versehen und überdacht.
   Bezüglich einer möglicherweise notwendigen Bauanzeige werde ich gemeinsam mit unserem Architekten und Ziviltechniker in den kommenden Tagen persönlich bei Ihnen vorsprechen.

2. Änderung des Verwendungszweckes Hof / Stall:
   Auch hier sind Ihre Informationen leider unvollständig bzw. unrichtig. Das Stallgebäude wurde von den Vorbewohnern offensichtlich schon seit längerer Zeit als Lagerraum verwendet. Unsererseits wurden lediglich Renovierungsmaßnahmen gesetzt, damit das Stallgebäude überhaupt verwendbar ist bzw. damit wir dieses Stallgebäude als Fitnessraum nutzen können.
   Es wurden im bereits vorhandenen Obergeschoß zwar zwei Ruheräume errichtet, diese dienen jedoch nicht zu Wohnzwecken, sondern um dort Massagen durchzuführen oder Ruhepausen nach dem Fitnesstraining einlegen zu können. Es wurde ein neuer Bodenbelag auf den bestehenden Fußboden aufgebracht, die bestehende Waschmöglichkeit wurde durch Einziehen einer Rigipswand in einen heutigen Maßstäben gerechten Sanitärraum umgewandelt.
   Der bestehende Anschluss an die Heizung des Haupthauses wurde Instand gesetzt und mit neuen Heizkörpern versehen und die vorhandene Sickergrube wurde aufgelassen und durch eine zeitgemäßere und ökologisch sinnvollere Fäkaltanktanlage ersetzt. Ich halte ausdrücklich fest, dass diese Liegenschaft nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Wenn Sie es dennoch für notwendig erachten, werden wir selbstverständlich für die durchgeführten Arbeiten eine Bauanzeige erstatten.

Wie bereits ausgeführt, werde ich in den kommenden Tagen mit unserem Architekten persönlich bei Ihnen vorsprechen.

Ich verbleibe hochachtungsvoll

Gerald Markel für Kornelia Markel

§ 33 BO

MARKT- UND
KURGEMEINDE

TEL: 02636/22 01, 33 00
FAX: 02636/22 01 21

PUCHBERG AM SCHNEEBERG

www.puchberg.at e-mail: gemeinde@puchberg.at

RAIBA PUCHBERG, BLZ 32865, KTO. 6.000.871
VOLKSBANK NÖ-SÜD, BLZ 44430, KTO. 414.8235.0000

BEZIRK NEUNKIRCHEN
NIEDERÖSTERREICH

2734 Puchberg am Schneeberg
Wr. Neustädter Str. 17

HEILKLIMATISCHER KURORT
WINTERSPORTZENTRUM

Kornelia Markel
Neusserweg 11
2734 Puchberg am Schneeberg

Puchberg am 07.12.2011

Betrifft: Konsensloses Bauwerk auf dem Grundstück Neusserweg 11

Sehr geehrte Frau Markel!

Auf Ihrem Grundstück 892/1, EZ 935 der KG Stolzenwörth wurde ein Wintergarten ohne Baubewilligung errichtet.

Gemäß § 14 Ziffer 1 der NÖ Bauordnung bedürfen Neu- und Zubauten von Gebäuden einer Baubewilligung. Da es sich bei einem Wintergarten um einen Zubau handelt, werden Sie aufgefordert, bis zum 31.01.2012 um eine nachträgliche Baubewilligung anzusuchen.
Dem Antrag auf Baubewilligung sind anzuschließen:
1. Nachweis des Grundeigentums (Grundbuchsabschrift): höchstens 6 Monate alt
2. Bautechnische Unterlagen: ein Bauplan (3-fach) und eine Baubeschreibung (3-fach)
Die bautechnischen Unterlagen sind von einem befugten Baumeister zu erstellen. Alle Antragsbeilagen sind von den Verfassern und den Bauwerbern zu unterfertigen.

Weiters wird offensichtlich das ehemalige Stallgebäude am Grundstück für Wohnzwecke genutzt. Die Änderung des Verwendungszwecks dieses Bauwerkes stellt ein anzeigepflichtiges Vorhaben nach § 15 Abs 1 Z. 2 der NÖ Bauordnung dar. Dieses Vorhaben ist bis zum 31.01.2012 nachträglich bei der Baubehörde anzuzeigen. Der Anzeige sind zumindest eine Skizze und Beschreibung in zweifacher Ausfertigung anzuschließen, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

Markt- u. Kurgemeinde Puchberg am Schneeberg Bezirk Neunkirchen NÖ

Michael Knabl

RSb

GEMEINDE PUCHBERG/SCHNEEBERG - 2734
Abwasserbeseitigungsanlage PUCHBERG/SCHNEEBERG
BAUABSCHNITT 07 - Baulos 3A (2000)

Prot.Nr. 512

PROTOKOLL

über die Situierung der/des Hausanschlußschachtes *)
Anschlußstelle *) gemäß Begehung vom 06.10.2000

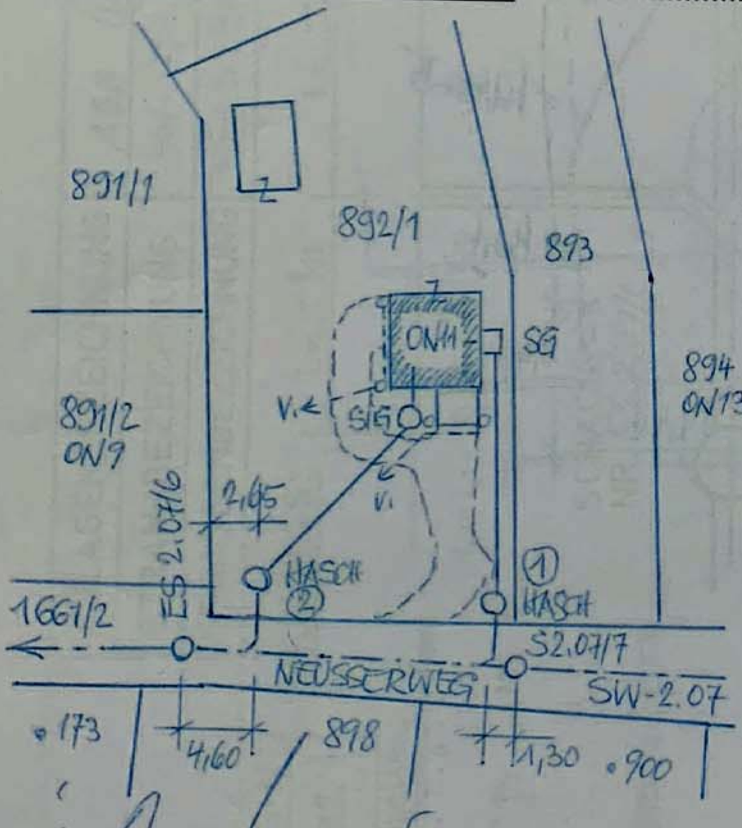
Liegenschaftseigentümer: ~~HOFSTÄTTER Aug., Barbara~~ MARKEL Kornelia

Ortsangabe: Neusserweg ~~Straße - Gasse - Platz~~ ONr. 11

Parz.Nr. 892/1 EZ. .... KG. STOLZENWÖRTH

Wohnadresse: ....

Angeschlossene Geschoße: .... Keller: JA *) / NEIN *)



Anmerkungen:

Sämtliche Abwässer sind in den SW-Strang 2.07 entlang des Neusserweges einzuleiten. Senkgrube(=SG), Sickergrube(=SIG) und Seifenabscheider(=SA) sind aufzulassen bzw. zu adaptieren. Hausanschlussschächte(=HASCH) sind an der Grundgrenze, jedoch noch auf Eigengrund, herzustellen. Die Dach- und Oberflächenwässer sind vom SW-Kanalsystem zu trennen und auf Eigengrund zu versickern.

[Unterschrift]
....
Gemeinde

i.A. [Unterschrift] .... Liegenschaftseigentümer

.... Bauführer

FÜR DIE KANZLEI Dipl.-Ing. HELMUT MICHELJAK [Unterschrift] .... Bauaufsicht

*) Nichtzutreffendes streichen!

DIPLOMINGENIEUR HELMUT MICHELJAK
ZIVILINGENIEUR FÜR KULTURTECHNIK UND WASSERWIRTSCHAFT
1235 WIEN, RUDOLF WAISENHORN-GASSE 18, TEL. 865 28 01, FAX 865 28 03/30

DER BÜRGERMEISTER DER MARKTGEMEINDE PUCHBERG AM SCHNEEBERG

Puchberg a.Schbg., am 23.August.1993.

Zahl: 53/1992

Betrifft: Benützungsbewilligung

~~Herrn~~/Frau
Margaretha Haberler
Neusserweg 11
2734 Puchberg

B E S C H E I D

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 13.10.1992, Zl. 53/1992 die Bewilligung zur Erweiterung einer mit festen Brennstoffen betriebenen Zentralheizung auf eine vollautomatische ölbefeuerte Zentralheizung in Puchberg am Schneeberg, Neusserweg 11, Grundstück Nr. 892, EZ. 497, KG. Stolzenwörth Haus Konskr.Nr. Sierning 133 erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 19.08.1993 eine Endbeschau vorgenommen. Aufgrund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

S p r u c h

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gem. § 111 NÖ Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsgemäß ausgeführt worden ist und erteilt daher die

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

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen - und der vorgelegte Auswechslungsplan - werden nachträglich genehmigt. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel innerhalb der gesetzten Frist behoben und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden. Dem Gemeindeamt ist hierüber eine schriftliche Vollzugsmeldung zu erstatten.

Hki

DER BÜRGERMEISTER DER MARKTGEMEINDE PUCHBERG AM SCHNEEBERG

Zahl: 53/1992

Puchberg a.Schbg., 13.Oktober 1992

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

Herrn/Frau
Margaretha Haberler

Neusserweg 11

2734 Puchberg a. Schbg.

B E S C H E I D

Der Bürgermeister als Baubehörde 1. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 21.09.1992 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 12.10.1992 gemäß § 92 Abs. 1 Ziffer 6 der NÖ Bauordnung die

B e w i l l i g u n g

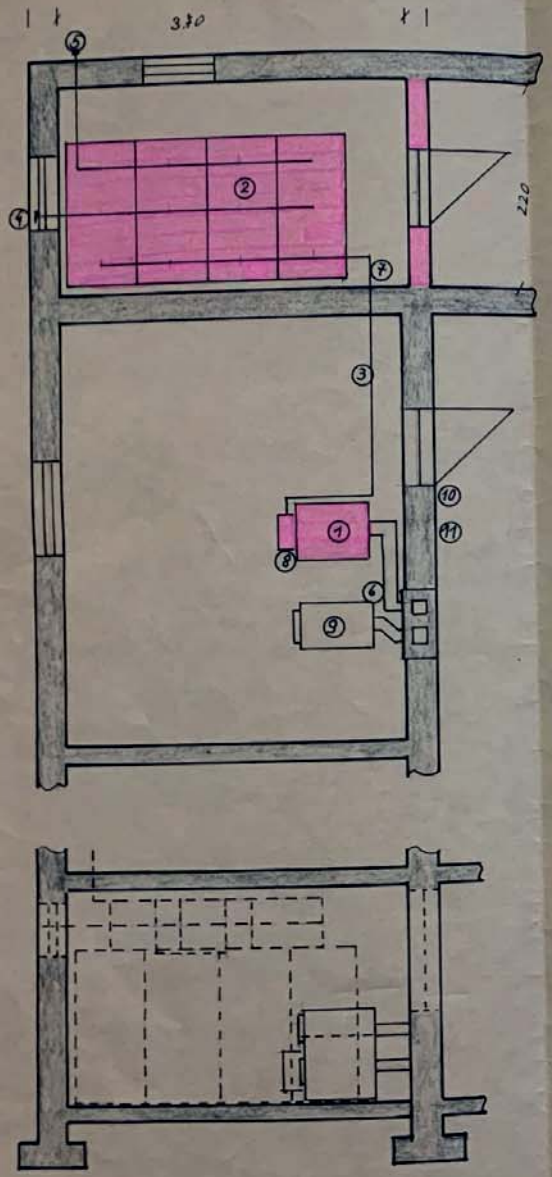
zur Erweiterung einer mit festen Brennstoffen betriebenen Zentralheizung auf eine vollautomatische ölbefeuerte Zentralheizung

in Puchberg am Schneeberg, Neusserweg 11,

auf der Parzelle 892, EZ. 497, KG. Stolzenwörth.

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

Der Baubehörde ist gemäß § 106 Abs. 3 der NÖ Bauordnung der Beginn der Bauausführung und in den Fällen der §§ 92 und 93 gemäß § 110 Abs.1 die Vollendung des Bauvorhabens anzuzeigen. Der Vollendungsanzeige sind Rauchfang- u. sonstige technische Befunde (Elektroinstallation, Dichtheitstest der Senkgrube etc.) anzuschließen.
Gemäß § 103 der NÖ Bauordnung erlischt das Recht aus diesem Bescheid, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet ist.
Vor Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden.



LEGENDE

1 ÖLKESSEL
2 ÖLTANK
3 ÖLLEITUNG
4 FÜLLLEITUNG
5 ENTLÜFTUNGSLEITUNG
6 EXPLOSIONSKLAPPE
7 MAGNETVENTIL
8 BRANDSCHUTZSCHALTER
9 FESTBRENNSTOFFKESSEL,
10 FLUCHTSCHALTER
11 FEUERLÖSCHER

EINREICHPLAN 1:50

ÜBER DIE ERWEITERUNG VON EINER FESTBRENNSTOFF
HEZUNG AUF EINE VOLLAUTOMATISCHE MIT ÖL
BEFEUERTE ZENTRALHEIZUNGSANLAGE IM WOHNHAUS
DER FAM. OTTO HABERLER
2734 PUCHBERG NEUSSERWEG 11

60
60

BAUWERBER

BAULEITER

HEIZUNG und SCHLOSSEREI
Hubert Legenstein
Ges. m. b. H.
2732 Ober-Höflein 79
Tel. 02620/2312

BEHÖRDE

Marktgemeinde
Puchberg am Schneeberg
hierauf bezieht sich der h. o. Bescheid
vom 13. Okt. 1992 Zahl 53/1992
Der Bürgermeister:

Der Bürgermeister in Puchberg am Schneeberg

Zl. 33/1965

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

Bescheid

~~Herr~~ Frau Margarete H a b e r l e r,

wohnhaft in Puchberg a.Schbg., Neusserweg 11,

ist h. a. um die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für den Rinder-u.Schweinestall

eingeschritten.

Auf Grund des Ergebnisses des am 26.4. 1966 vorgenommenen Ortsaugenscheines wird hiemit auf Grund des § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

für den auf dem Grundstück Nr. 892, E. Z. ....., Kath.-Gemeinde Stolzenwörth,

Neusserweg-~~Straße~~-Gasse Nr. 11, Konskr.-Nr. 133 Sierning

errichteten Neubau — ~~Zubau~~ — Umbau

~~für die am Hause~~ ~~Straße~~-Gasse Nr. ....., Konskr.-Nr. .....,

~~vorgenommenen baulichen Herstellungen, bestehend aus~~

....., erteilt, nachdem der Bauwerber und der Bauführer sich verpflichtet haben, die festgestellten Mängel bis längstens 3 Monate zu beheben.

Die Verhandlungsschrift über den stattgefundenen Ortsaugenschein liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die beschriebenen Planabweichungen werden hiemit nachträglich genehmigt.

St. Dr. Lager-Nr. 293. — Österreichische Staatsdruckerei, Verlag. 16.651 63

Der Bürgermeister v. Puchberg a.Schbg.

Zl. 33/1965

Puchberg a.Schbg., am 12.Juli 1965

Margarete Haberler

Baubewilligung.

Bescheid

~~Herr~~ Frau Margarete H a b e r l e r

~~Frau~~

wohnhaft in Puchberg am Schneeberg, Neusserweg 11

ist um die Bewilligung zur Herstellung eines Rinder- und Schweinestalles

eingeschritten.

Auf Grund des Ergebnisses der am 29.Juni 1965 abgehaltenen Bauverhandlung und der hiebei vorgelegten Pläne erteile ich hiemit auf Grund der §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich die

Baubewilligung

für die Errichtung eines Neu- — ~~Zu~~- — ~~Um~~baues — ~~einer gasseseitigen Einfriedung~~ — auf dem Grundstück Nr. 892, E.-Z. , Kat.-Gemeinde Stolzenwörth,

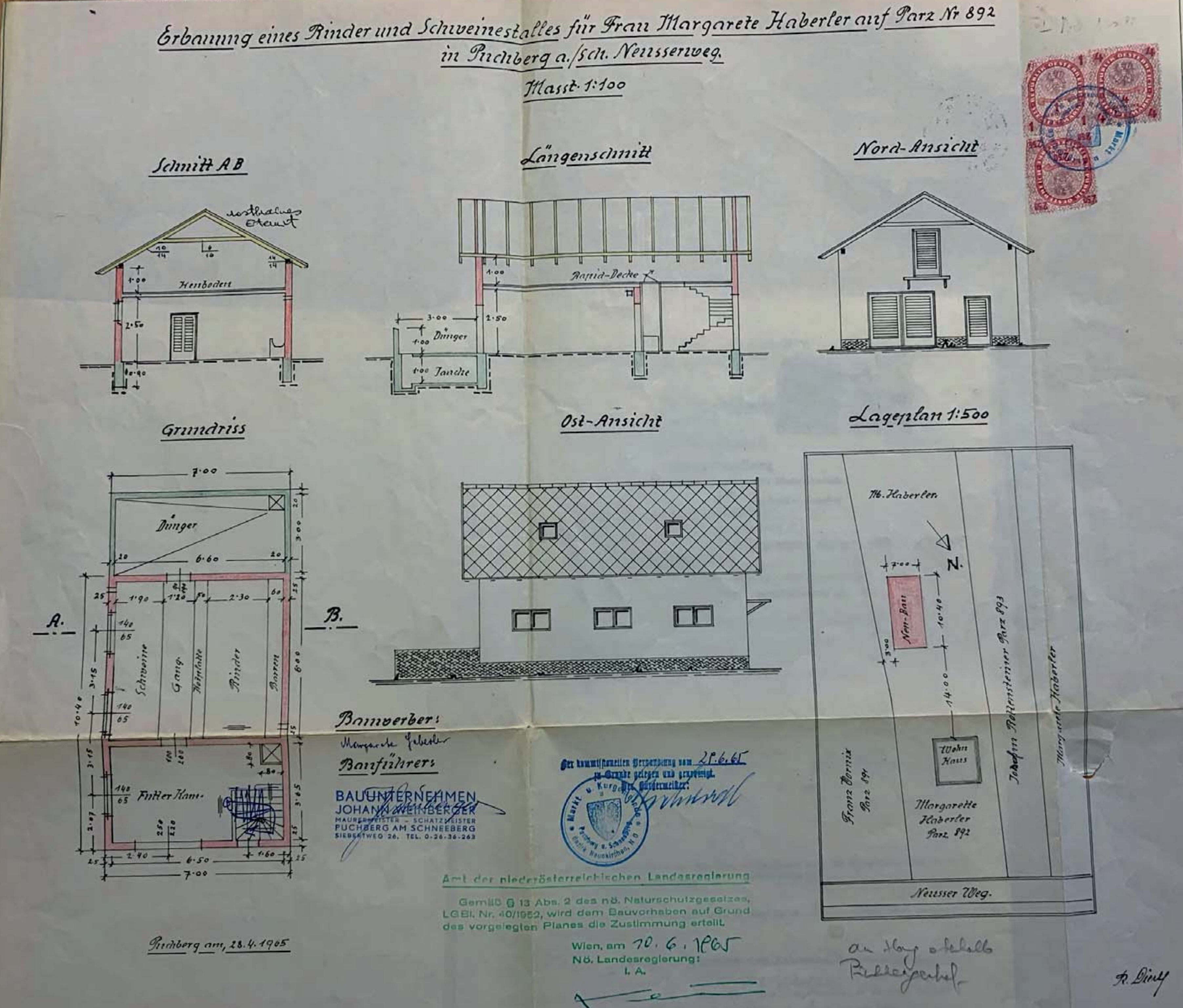
Neusserweg ~~Straße~~ ~~Gasse~~ Nr. 11, Konskr.-Nr. 133 Sg.,

~~für die am Hause Straße Gasse Nr. , Konskr.-Nr. ,~~

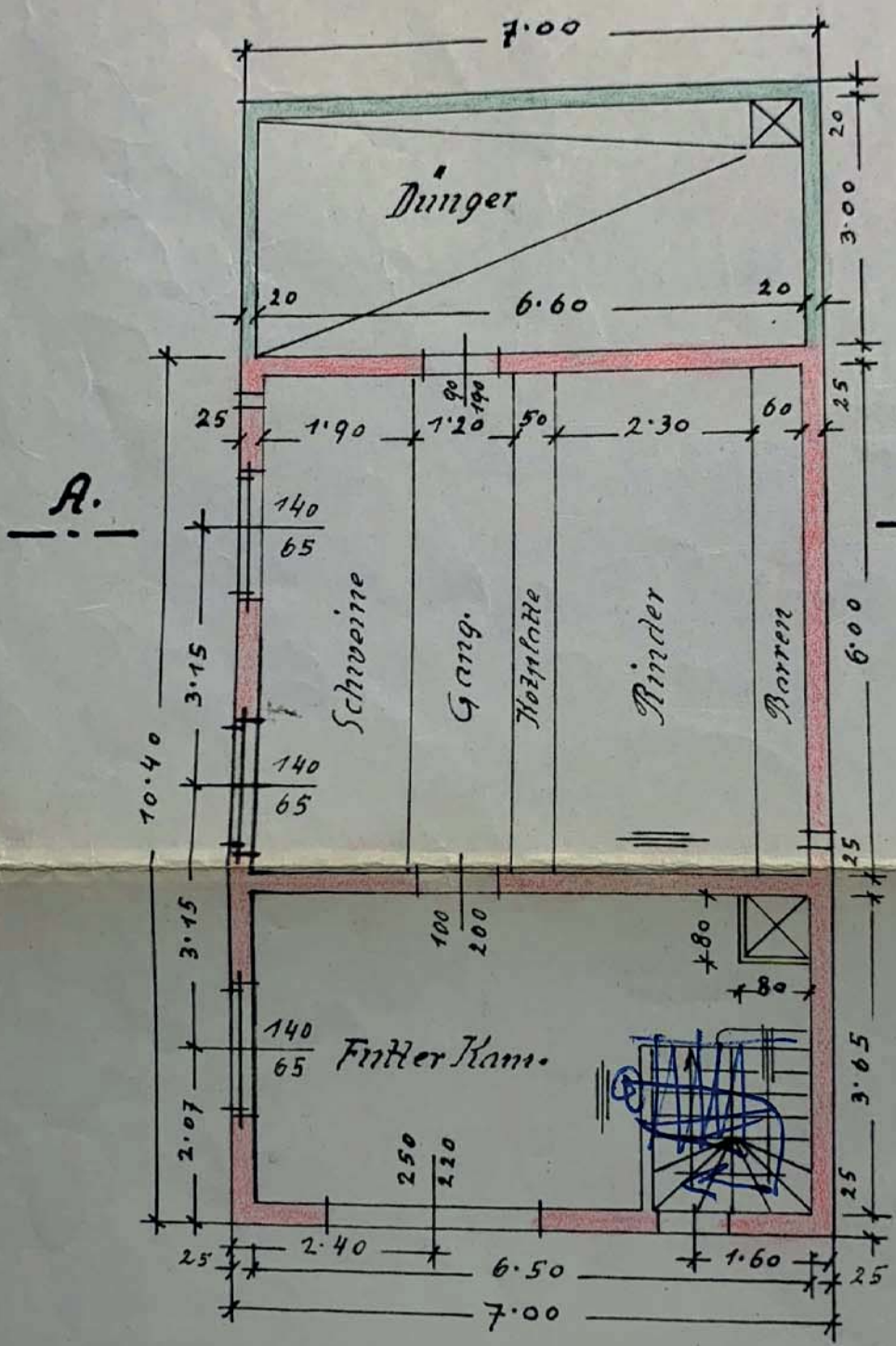
~~vorzunehmenden baulichen Herstellungen, bestehend aus~~

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die in dieser Verhandlungsschrift angeführten Bedingungen sowie die dort gegebene Baubeschreibung, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Genehmigungsklausel versehene Bauplan sind genauestens einzuhalten. An weiteren Bedingungen werden vorgeschrieben:

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens, jedoch vor Benützung, ist bei der Gemeinde Puchberg a.Schbg. um Erteilung der Benützungs-bewilligung anzusuchen.


Erbauung eines Rinder und Schweinestalles für Frau Margarete Haberler auf Parz Nr 892
in Puchberg a./Sch. Neussenweg.
Masst. 1:100
Schnitt AB
Längenschnitt
Nord-Ansicht
Heuboden
Dünger
Jauche
Grundriss
Ost-Ansicht
Lageplan 1:500
Dünger
Schweine
Gang
Rinder
Barren
Futter Kam.
A.
B.
Bauwerber:
Bauführer:
BAUUNTERNEHMEN
JOHANN WEINBERGER
MAURERMEISTER – SCHATZMEISTER
PUCHBERG AM SCHNEEBERG
SIEBERTWEG 26, TEL. 0-26-36-263
Der kommissionellen Verhandlung vom 28.6.65
zu Grunde gelegen und genehmigt.
Der Bürgermeister:
Amt der niederösterreichischen Landesregierung
Gemäß § 13 Abs. 2 des nö. Naturschutzgesetzes, LGBl. Nr. 40/1952, wird dem Bauvorhaben auf Grund des vorgelegten Planes die Zustimmung erteilt.
Wien, am 10. 6. 1965
Nö. Landesregierung:
I. A.
Puchberg am, 28.4.1965
Neu-Bau
N.
Wohn Haus
Margarette Haberler Parz. 892
Franz Bornix Parz 891
Johann Rottensteiner Parz 893
Margarete Haberler
Neusser Weg.

Grundriss



Bauverh

Margarete Ja

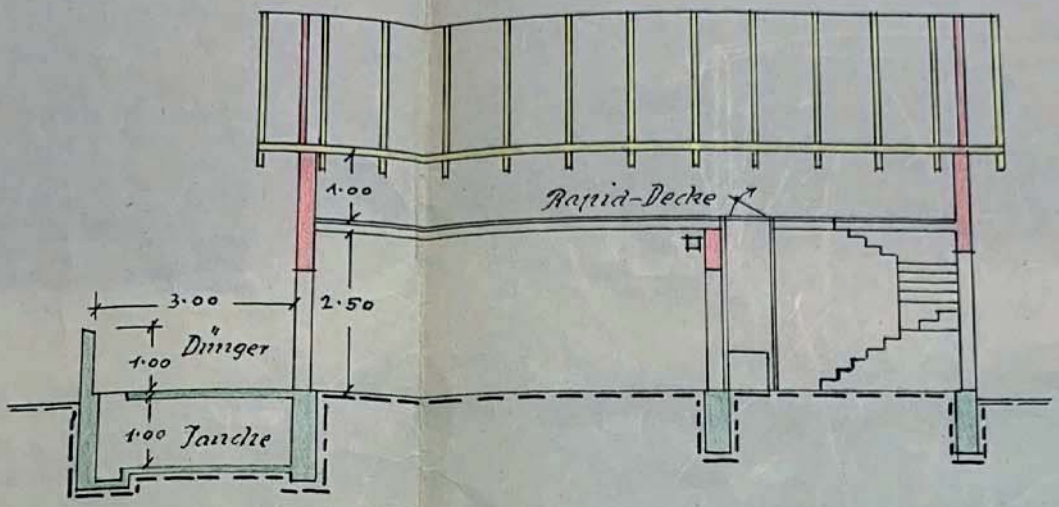
Bauführe

BAUUNTERN
JOHANN WEI
MAURERMEISTER – SC
PUCHBERG AM SC
SIEBERTWEG 26, TEL.

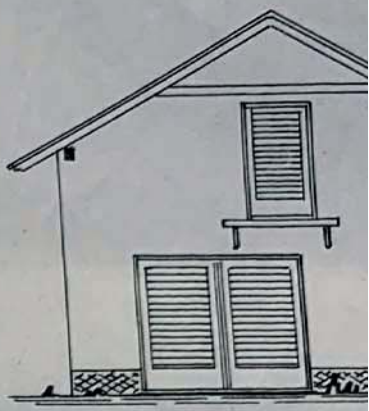
Puchberg am, 28.4.1965

Masst. 1:100

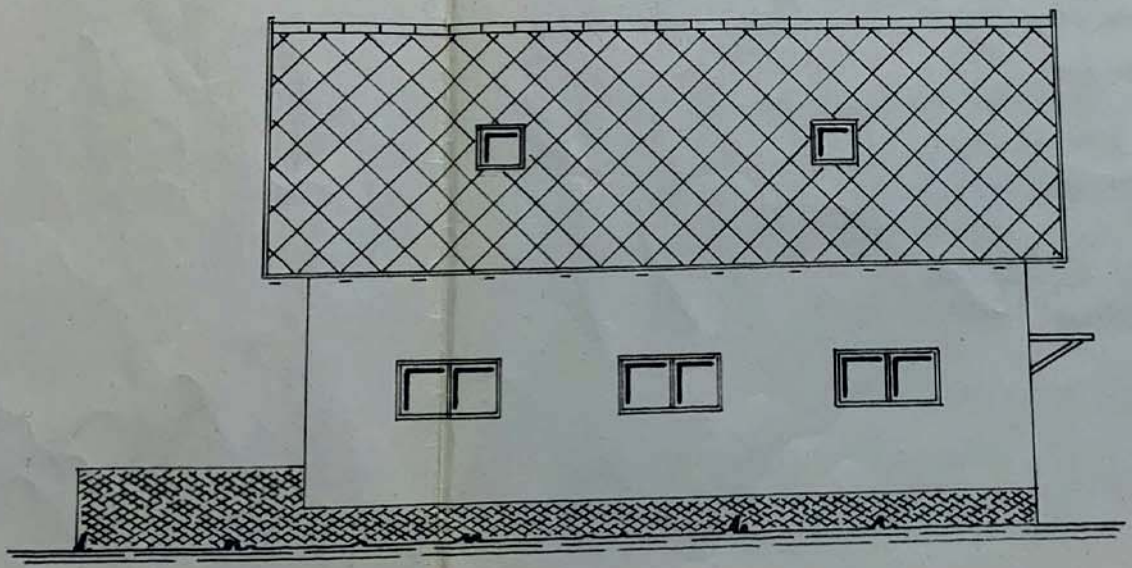
Längenschnitt



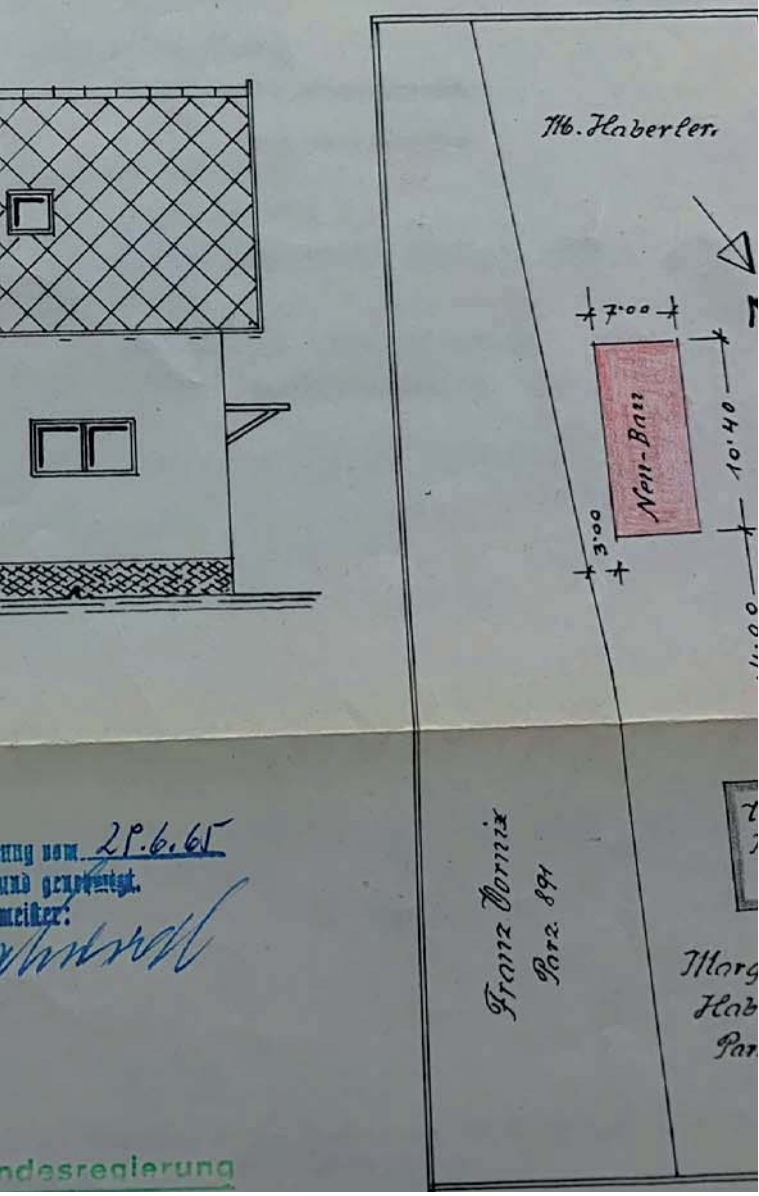
Nord-Ansicht



Ost-Ansicht



Lageplan



...nnverber:

...rgarete Haberler

...nnführer:

...UNTERNEHMEN
...ANN WEINBERGER
...RMEISTER – SCHATZMEISTER
...BERG AM SCHNEEBERG
...TWEG 26, TEL. 0-26-36-263

Der kommissionellen Verhandlung vom 29.6.65
zu Grunde gelegen und genehmigt.
Der Bürgermeister:

Markt. u. Kurgemeinde Puchberg a. Schneeberg Bezirk Neunkirchen, N.Ö.

Amt der niederösterreichischen Landesregierung

Der Bürgermeister in Puchberg a./Schbg

Zl. 42/1957
Otto u. Margarete Haberler

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.

Bescheid

Herr/Frau u. Otto u. Margarete Haberler,
wohnhaft in Puchberg a./Schbg. Neusserweg 11,
ist h. a. um die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für Wohnhausbau
eingeschritten.

Auf Grund des Ergebnisses des am 12. Febr. 1960 vorgenommenen Ortsaugenscheines wird hiemit auf Grund des § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

für den auf dem Grundstück Nr. 892, E. Z. ....., Kat.-Gemeinde Stolzenwörth
Neusserweg ~~Straße~~ — ~~Gasse~~ Nr. 11, Konskr.-Nr. 133 (Sg)
errichteten Neubau — ~~Zubau~~ — ~~Umbau~~
~~für die am Hause~~ ~~Straße — Gasse Nr.~~ ....., ~~Konskr.~~-Nr. .....,
vorgenommenen baulichen Herstellungen, ~~bestehend aus~~

DAUAMT Frist

....., erteilt, nachdem der Bauwerber und der Bauführer sich verpflichtet haben, die Mängel u. Fertigstellungsarbeiten fristgemäß durchzuführen resp. zu beheben.

Die Verhandlungsschrift über den stattgefundenen Ortsaugenschein liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die beschriebenen Planabweichungen werden hiemit nachträglich genehmigt.

St. Dr. Lager-Nr. 293. — Österreichische Staatsdruckerei, Verlag. 12.758 57

Der Bausachverständige stellt folgende Planabweichungen fest — und nimmt die Richtigstellung der Baupläne i. k. W. vor — und verlangt die nachträgliche Richtigstellung der Baupläne durch den Bauführer — und verlangt die Vorlage von Auswechslungsplänen durch den Bauführer: das Stallgebäude samt Düngerstätte ist derzeit nicht erbaut.

Weiters stellt der Bausachverständige folgende Mängel fest: das Stiegengeländer und die Wandgriffe sowie der Blechbeschlag der hölzernen Bodentür ist bis 1. April 1960 herzustellen.

~~Der Bauwerber — und der Bauführer — gibt — geben — hiezu folgende Erklärung ab:~~ Das derzeit im Keller eingestellte Lastenauto ist da der Raum nicht den Garagenvorschriften entspricht sogleich zu entfernen.

Der Bausachverständige erwidert hierauf:

BAUAMT Frist

Auf Grund dieses Ergebnisses der Kollaudierungsverhandlung — und der Erklärung des Bauwerbers, die festgestellten Mängel bis längstens 1. April 1960 zu beheben — ~~und der Erklärung des Bauführers, die Pläne bis zu diesem Termin richtigzustellen — auszuwechseln —~~ wird seitens der Vertreter der Gemeinde folgendes beantragt:

Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung — unter nachträglicher Genehmigung der vorbeschriebenen Planabweichungen.

~~Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung erst nach erfolgter Behebung der festgestellten Mängel — und nach erfolgter Richtigstellung der Pläne — und nach erfolgter Vorlage von Auswechslungsplänen — und nach erfolgter Abhaltung einer neuerlichen Kollaudierung.~~

~~Verweigerung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung aus folgenden Gründen:~~

Da sonst nichts vorgebracht wird und gegen die Fassung dieser Verhandlungsschrift von keiner Seite ein Einwand erhoben wird, schließt der Verhandlungsleiter nach erfolgter Verlesung der Verhandlungsschrift die Verhandlung.

Dipl. Ing. [illegible]

Haberler Otto

Margarethe [illegible]

Dr. Reisner e.h.

[illegible signatures]

Der Bürgermeister Pinsdorf a./Hügl

Zl. 42/1957

Otto u. Marg. Haberler Pinsdorf a/Hg am 17. Okt. 1957

Baubewilligung.

Bescheid

Herr u. Otto u. Margareta Haberler,
Frau
wohnhaft in Pinsdorf a./Hügl. Neusserweg 2,
ist um die Bewilligung zur Herstellung Wohnhausbau mit Wirtschaftsgebäude

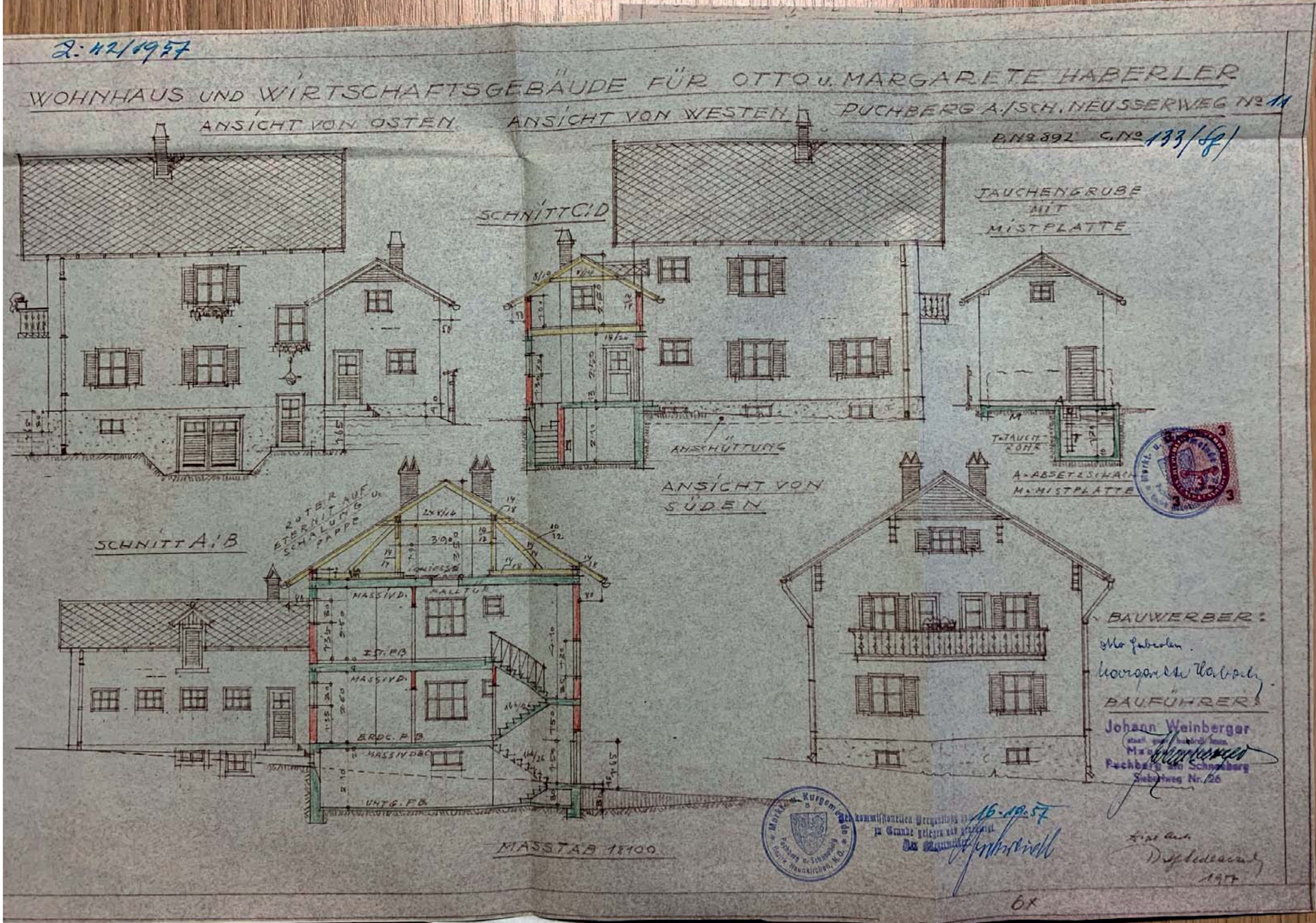
eingeschritten.

Auf Grund des Ergebnisses der am 16. Okt. 1957 abgehaltenen Bauverhandlung und der hiebei vorgelegten Pläne erteile ich hiemit auf Grund der §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich die

Baubewilligung

für die Errichtung eines Neu- — ~~Zu-~~ — ~~Um~~baues — einer gassenseitigen Einfriedung — auf dem Grundstück Nr. 892, E.-Z. , Kat.-Gemeinde Pinsdorf,
Neusserweg -~~Straße~~ — ~~Gasse~~ Nr. , Konskr.-Nr. ,
~~für die am Hause~~ -~~Straße~~ — ~~Gasse Nr.~~ , ~~Konskr.-Nr.~~ ,
~~vorzunehmenden baulichen Herstellungen, bestehend aus~~

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die in dieser Verhandlungsschrift angeführten Bedingungen sowie die dort gegebene Baubeschreibung, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Genehmigungsklausel versehene Bauplan sind genauestens einzuhalten. An weiteren Bedingungen werden vorgeschrieben:



Z: 42/1957
WOHNHAUS UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE FÜR OTTO u. MARGARETE HABERLER
PUCHBERG A./SCH. NEUSSERWEG № 11
ANSICHT VON OSTEN
ANSICHT VON WESTEN
P. № 892 G. № 133/(8)
SCHNITT C.D
JAUCHENGRUBE MIT MISTPLATTE
ANSCHÜTTUNG
T=TAUCHROHR
A=ABSETZSCHACHT
M=MISTPLATTE
ANSICHT VON SÜDEN
SCHNITT A.B
ROTER ETERNIT AUF SCHALUNG u. PAPPE
MASSIVD.
FALLTÜR
I. ST. F.B.
ERDG. F.B.
UNTG. F.B.
MASSTAB 1:100
BAUWERBER:
Otto Haberler
Margarete Haberler
BAUFÜHRER:
Johann Weinberger
Puchberg am Schneeberg
Siebertweg Nr. 26
16.10.57
1957
6x

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN:

Gemäß § 3 der n.-ö. Naturschutzverordnung vom 8. 11. 1955, LGBl. Nr. 120/1955 (2. Naturschutzverordnung) und §13, Abs. 2, des n.-ö. Naturschutzgesetzes vom 17. 5. 1951, LGBl. Nr. 40/1952, wird von der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen die Zustimmung erteilt.

Wr. Neust., am 16.10.57

Für den Bezirkshauptmann:

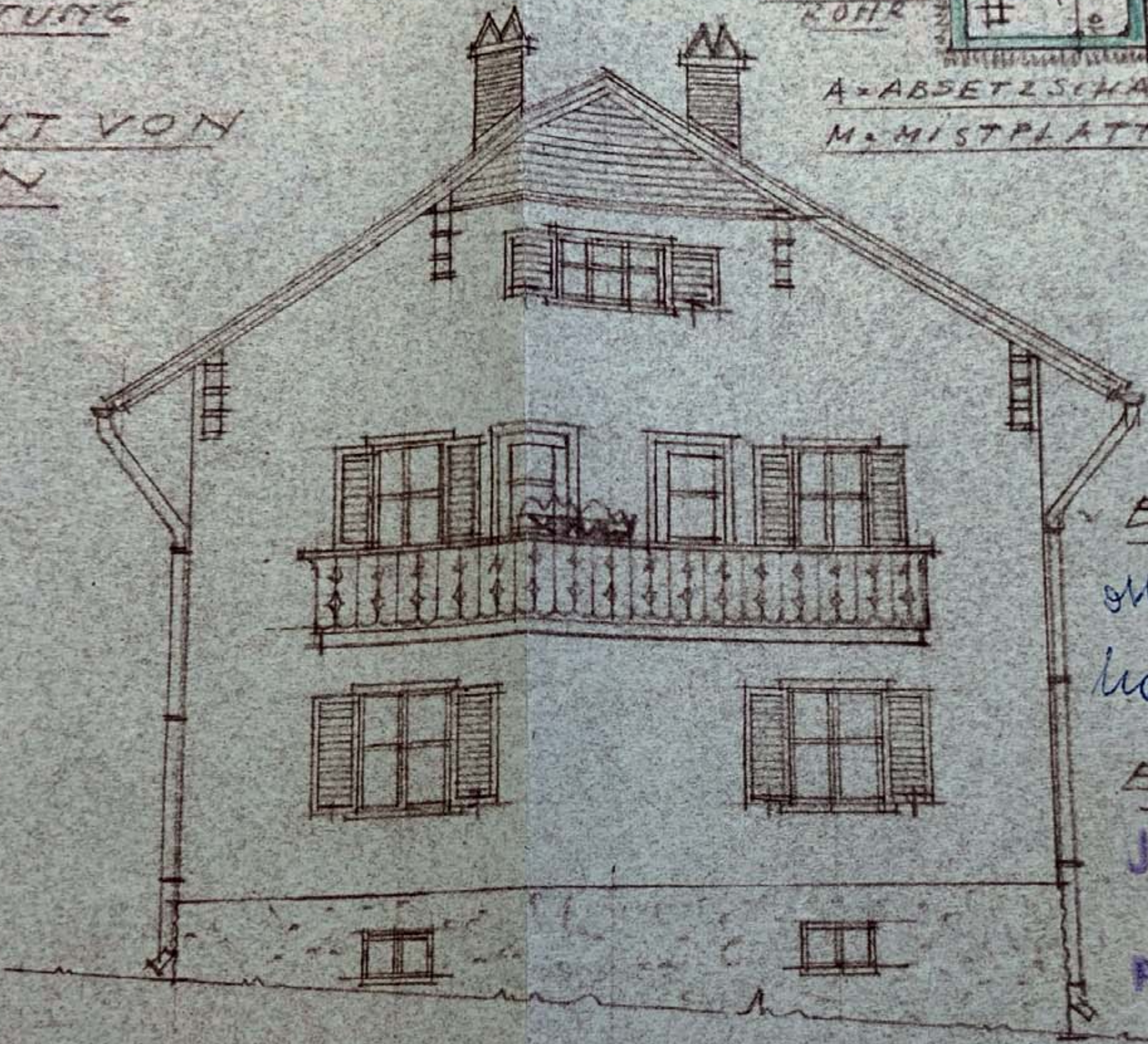
i.A. [illegible]

ANSCHÜTTUNG

T = TAUCHROHR

A = ABSETZSCHACHT
M = MISTPLATTE

ANSICHT VON SÜDEN



BAUWERBER:

Otto [illegible]

[illegible]

BAUFÜHRER:

Johann Weinberger
staatl. gepr. [illegible]
Maurermeister
Puchberg am Schneeberg
Sieberweg Nr. 26

Markt- u. Kurgemeinde Puchberg a. Schneeberg Bezirk Neunkirchen, N.Ö.

Der kommissionellen Verhandlung vom 16.10.57 zu Grunde gelegen und genehmigt.
Der Bürgermeister

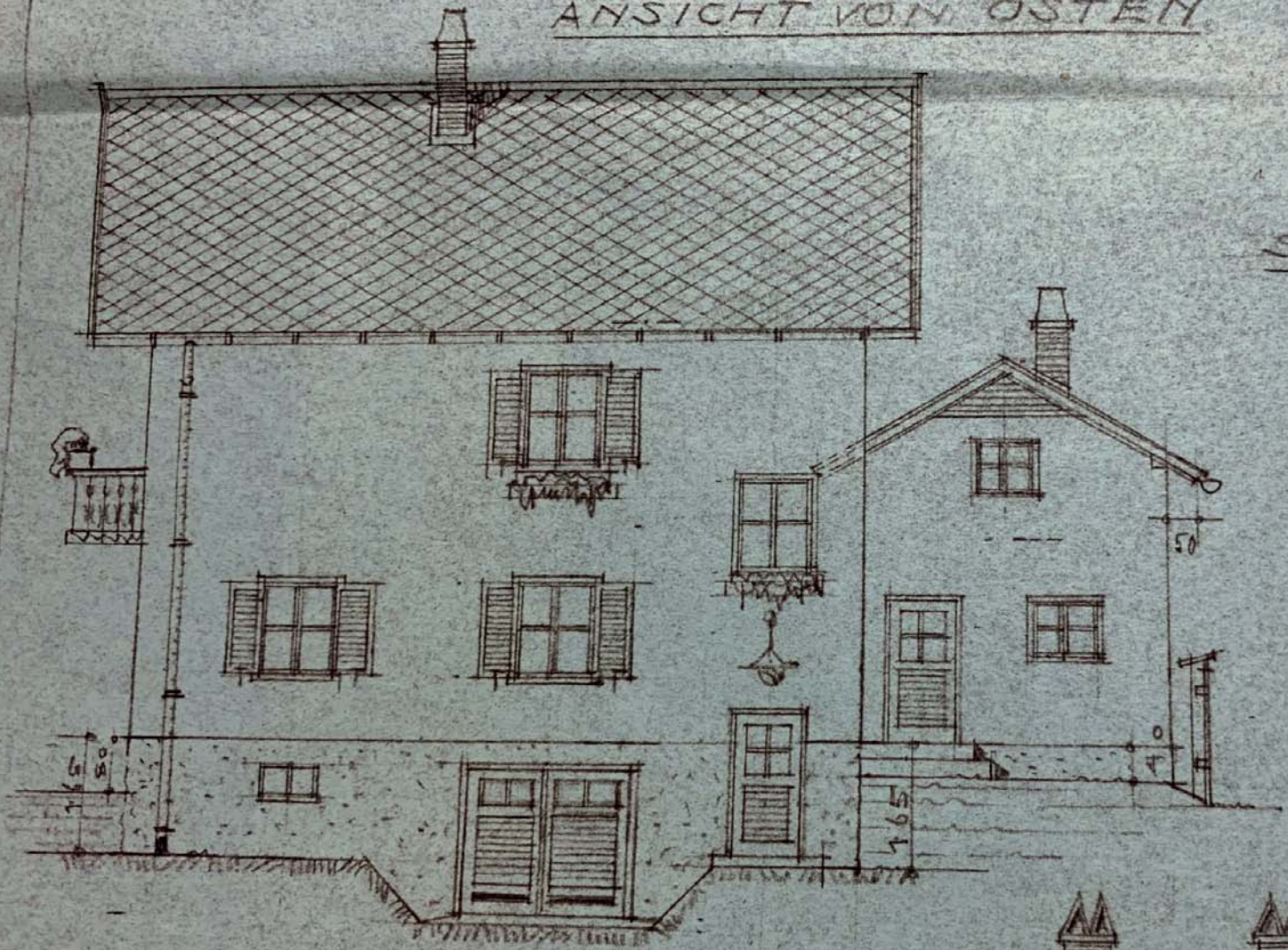
[illegible] 1957

6x

L: 42/1957

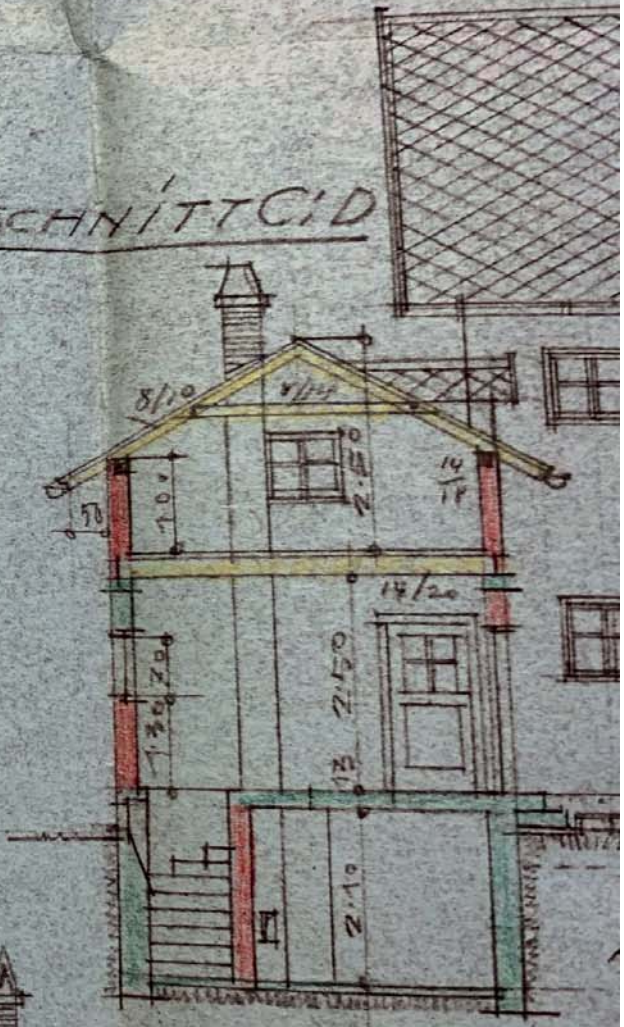
WOHNHAUS UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE FÜR

ANSICHT VON OSTEN

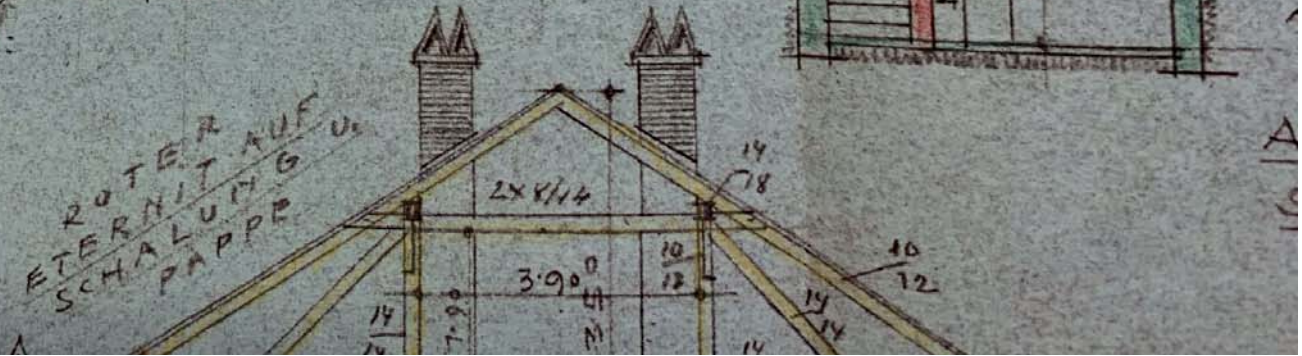


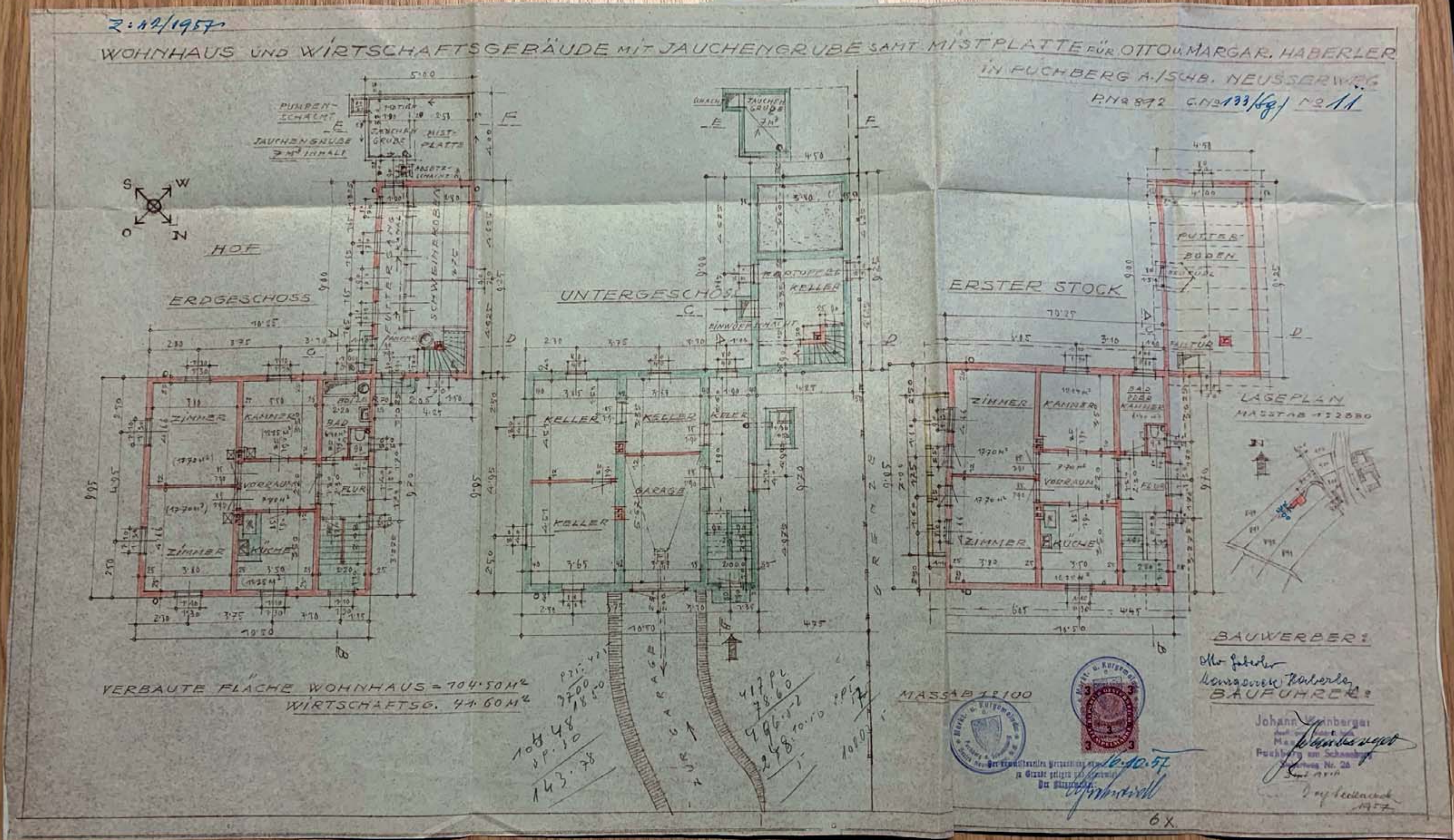
ANSICHT VON W

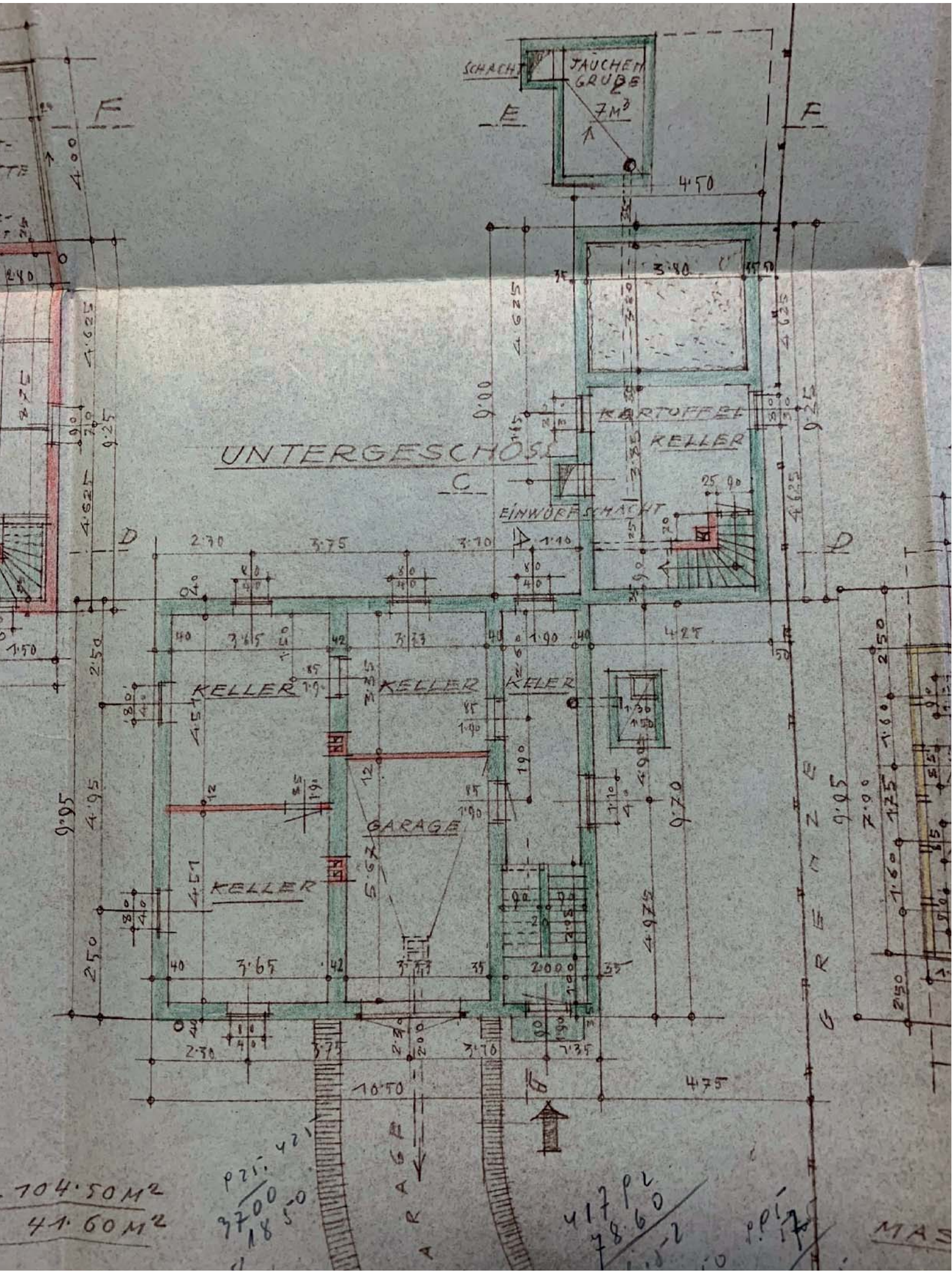
SCHNITT C-D

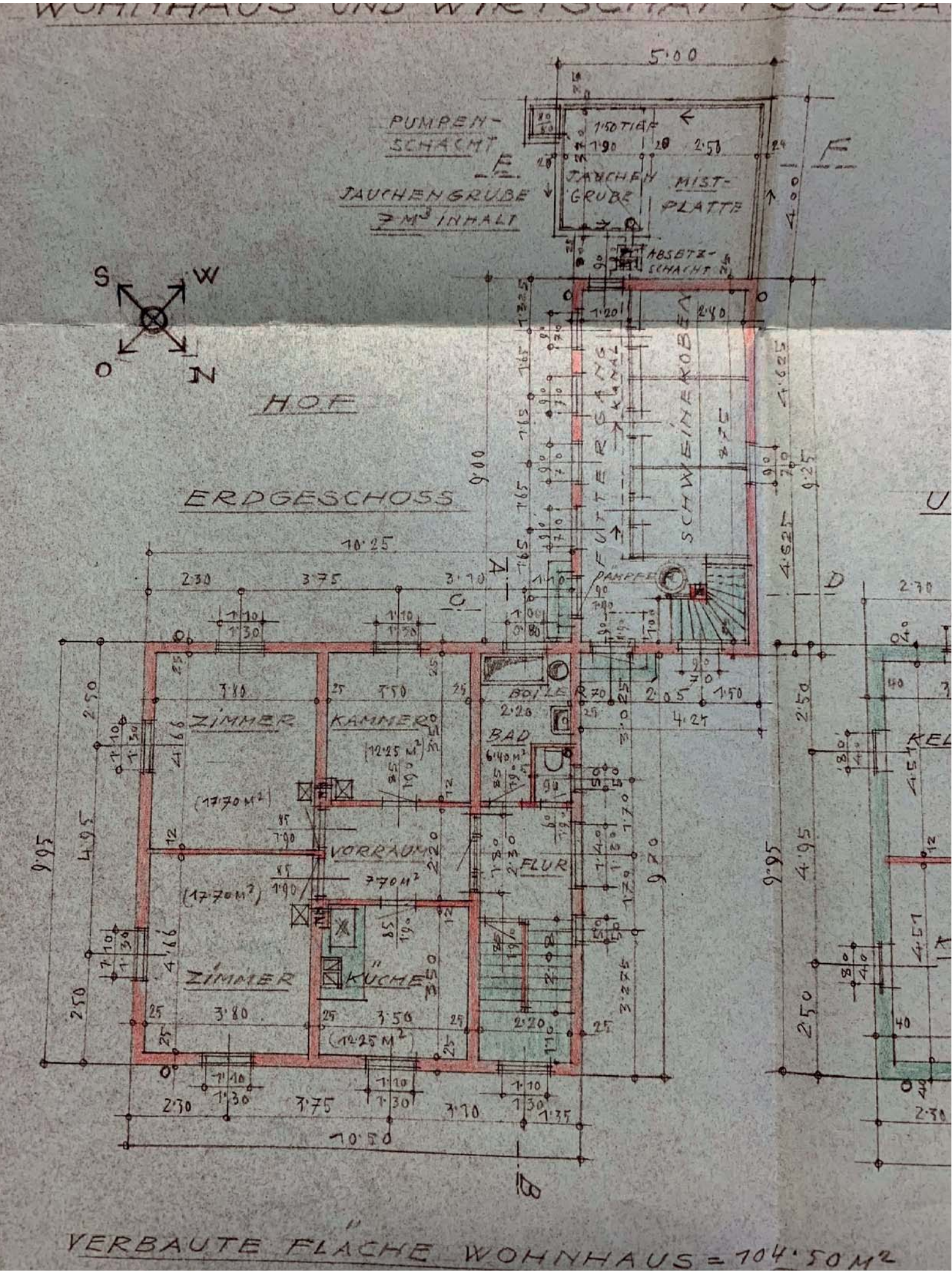


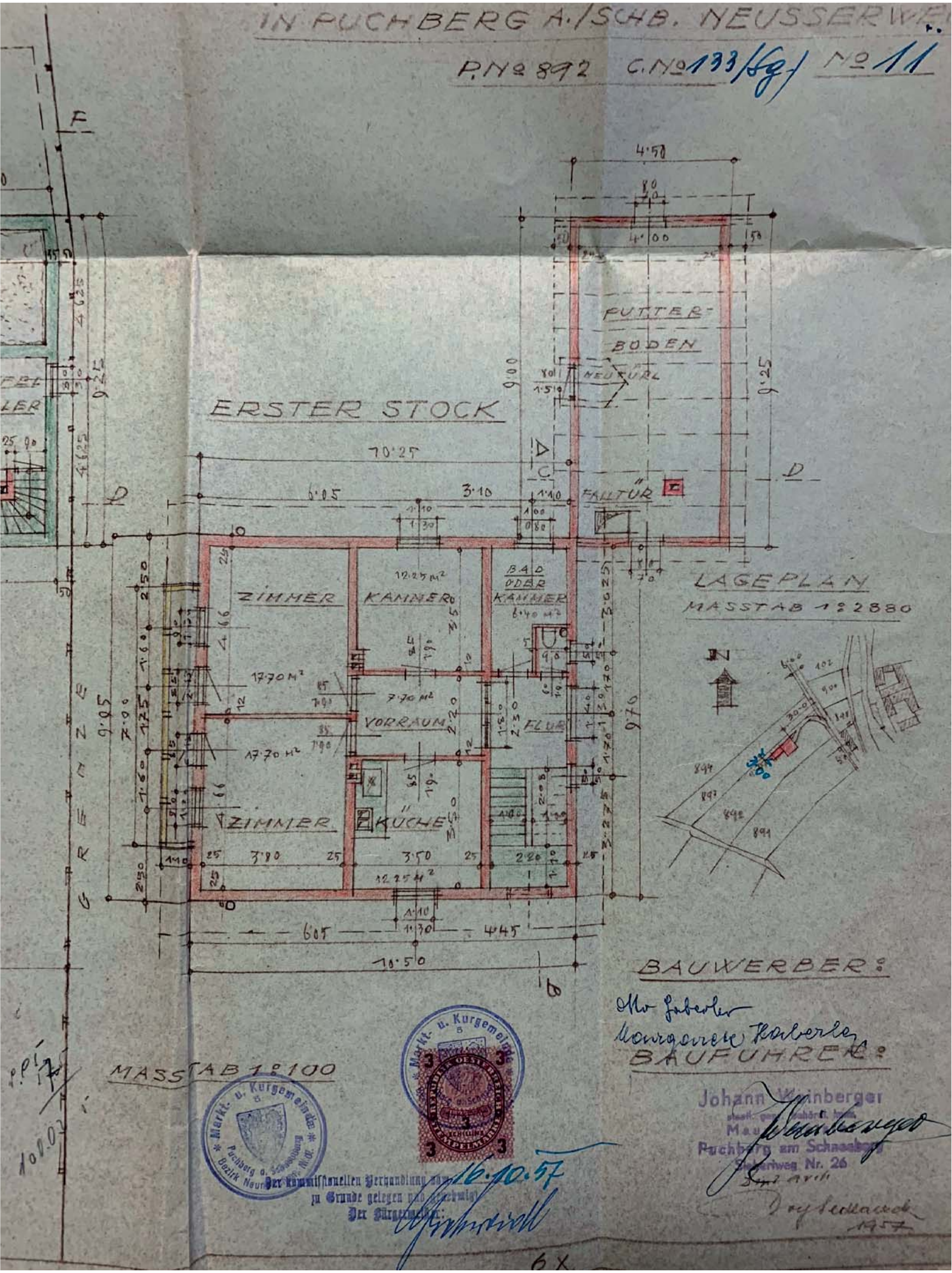
SCHNITT A-B




Z: 42/1957
WOHNHAUS UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE MIT JAUCHENGRUBE SAMT MISTPLATTE FÜR OTTO u. MARGAR. HABERLER
IN PUCHBERG A./SCHB. NEUSSERWEG
P.No 892 C.No 133/Bg/ No 11
HOF
ERDGESCHOSS
PUMPENSCHACHT
JAUCHENGRUBE
MISTPLATTE
SCHWEINEKOBEN
ZIMMER
KAMMER
BAD
VORRAUM
FLUR
KÜCHE
UNTERGESCHOSS
KARTOFFELKELLER
KELLER
GARAGE
ERSTER STOCK
FUTTERBODEN
LAGEPLAN
MASSTAB 1:2880
VERBAUTE FLÄCHE WOHNHAUS = 104·50 M²
WIRTSCHAFTSG. 41·60 M²
MASSTAB 1:100
BAUWERBER:
BAUFÜHRER:
Johann Weinberger
Puchberg am Schneeberg
16.10.57
6 X


SCHACHT
JAUCHEN GRUBE
7M³
E
F
UNTERGESCHOSS
C
D
KARTOFFEL KELLER
EINWURFSCHACHT
KELLER
KELLER
KELLER
GARAGE
KELLER
GRENZE
104.50M²
41.60M²

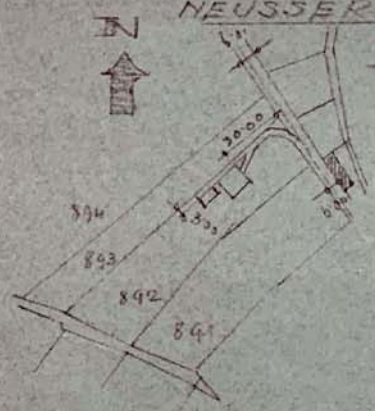

WOHNHAUS UND WIRTSCHAFTSGEBÄ
5·00
PUMPEN-
SCHACHT
F
JAUCHENGRUBE
7 M³ INHALT
1·50 TIEF
JAUCHEN
GRUBE
MIST-
PLATTE
4·00
ABSETZ-
SCHACHT
S
W
O
N
HOF
ERDGESCHOSS
FUTTERGANG
SCHWEINEKOBEN
PÄMPFE
10·25
2·30
3·75
3·70
ZIMMER
(17·70 M²)
KAMMER
(12·25 M²)
BAD
6·40 M²
BODEN
2·20
2·05
1·50
4·27
VORRAUM
7·70 M²
FLUR
2·20
ZIMMER
3·80
KUCHE
3·50
(12·25 M²)
10·50
9·95
4·05
9·20
2·50
4·66
3·27·5
4·62·5
9·25
1·62·5
9·00
A
B
C
D
VERBAUTE FLÄCHE WOHNHAUS = 104·50 M²


IN PUCHBERG A./SCHB. NEUSSERWE
P.No 892 C.No 133/Sg./ No 11
ERSTER STOCK
FUTTERBODEN
NEUTÜRL
FALLTÜR
ZIMMER
KAMMER
BAD ODER KAMMER
VORRAUM
FLUR
ZIMMER
KÜCHE
GRENZE
LAGEPLAN
MASSTAB 1:2880
MASSTAB 1:100
BAUWERBER:
Otto Haberler
Margarete Haberler
BAUFÜHRER:
Johann Weinberger
Puchberg am Schneeberg
Markt- u. Kurgemeinde Puchberg a. Schneeberg Bezirk Neunkirchen, N.Ö.
Der kommissionellen Verhandlung vom 16.10.57
zu Grunde gelegen und genehmigt
Der Bürgermeister:
1957

2: 42/1957

AUSWECHSLUNGS-PLAN

WOHN-UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE DES OTTO U. MARGAR. HABERLER IN PUCHBERG A/SCHG



LAGEPLAN 1:2880

MISTPLATTE MIT JAUCHENGRUBE

SCHWEINE STALL

WEG

4.00

9.25

4.50

3.00

3.00

10.50

UNTERGESCHOSS LT. PLAN

9.95

9.95

ANRAINER P.N.° 892

Markt. v. Kurgemeinde Puchberg a. Schneeberg Bezirk Neunkirchen, N.Ö.

Der kommissionellen Verhandlung vom 16.V.57 zu Grunde gelegen und genehmigt.
Der Bürgermeister:

10.50

3.00

WEG

BAUWERBER? BAUFÜHRER?

6X