SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 01.12.2025

Zeichen: 4761/25

Aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichts Wiener Neustadt vom 06.Mai 2025
GZ: 30 E 173/25v-9 wird umseitiges

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

in der bewilligten Zwangsversteigerung erstattet.





Gericht	Bezirksgericht Wiener Neustadt Richterin: Dr. Elisabeth Hörl Beschluss vom: 06.Mai 2025 Gerichtszahl: 30 E 173/25v
Betreibende Partei	Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen Dorfstraße 50, 4865 Nußdorf am Attersee
Vertreten durch	HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH Landstraße 47, 4020 Linz
Verpflichtete Partei	Dr. Matthias Schmidt als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Schuldners Lukas Neugebauer, geb. 11.05.1992 Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 3, 1100 Wien
Vertreten durch	Dr. Matthias SCHMIDT, Rechtsanwalt Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 3, 1100 Wien
Auftrag	Verkehrswertermittlung der Liegenschaft, wie im nächsten Punkt (Grundbuchskörper) angeführt.
Grundbuchskörper	Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Katastralgemeinde (KG): 23443 Wiener Neustadt Einlagezahl (EZ): 6035 Grundstücksnummer (Gst Nr.): 2487/1, .4974 und .6114 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 8 Anteil: 1/1
Zweck	Vorlage im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus Zehnergürtel 61, 2700 Wiener Neustadt
Bewertungsstichtag	09.09.2025
Befundaufnahme	09.09.2025
Verkehrswert	282.000€ *Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.*

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES 7

1.1 BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN 7

1.2 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 9

1.2.1 Haftung 9

1.2.2. Unabhängigkeit 10

1.2.3. Urheberrecht 10

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung 10

1.2.5. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3) 12

1.3 BEGRIFFSDEFINITIONEN 12

1.3.1. LBG 12

1.3.2. Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert 12

1.3.3. Einheitswert 13

1.3.4. Herstellungskosten 13

1.3.5. Umsatzsteuer 15

1.3.6. Rechenmodus 15

1.4 BEWERTUNGSVERFAHREN 15

2 BEFUND 17

2.1 ALLGEMEINES 17

2.2 ERHEBUNGEN 18

2.3 GRUNDBUCHSDATEN 19

2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch: 19

2.3.2 Aufschrift 19

2.3.3 A1 Blatt 20

2.3.4 Das A2 Blatt 21

2.3.5 Das B Blatt 21

2.3.6 Das C Blatt 22

2.4 STANDORTANALYSE 23

2.4.1 Makrostandort 23

2.4.2 Mikrostandort 24

2.5 GRUNDSTÜCKSDATEN 27

2.6 OBJEKTDATEN 39

2.6.1 Übersicht 39

2.6.2 Bestandsverhältnisse 42

2.6.3 Behördendokumente 42

2.6.4 Flächenaufstellung 43

2.6.5 Planunterlagen 1951 45

2.7 FOTODOKUMENTATION 49

3 GUTACHTEN 56

3.1 SACHWERTVERFAHREN 57

3.1.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren 57

3.1.2 Ablaufschemata Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802 60

3.2 VERGLEICHSWERTVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES BODENWERTES IM SACHWERT 62

3.2.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren 62

3.2.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802 64

3.2.3 Ermittlung der Vergleichswerte 64

3.3 ERMITTLUNG DES BAUWERTES 70

3.3.1 Ableitung der Herstellkosten 70

3.3.2 Berechnung der Herstellungskosten 74

3.3.3 Wertminderungen 74

3.3.4 Zustandswertminderung nach HEIDECK 82

3.3.5 Das NF-Verfahren 85

3.4 ZEITWERT DER AUßENANLAGEN 87

3.5 ZEITWERT DES ZUBEHÖRS 88

3.6 BERECHNUNG SACHWERT 89

4 VERKEHRSWERT 90

4.1 WAS BEDEUTET DER VERKEHRSWERT IM ÜBERTRAGENEN SINN? 90

4.2 WANN SIND ANPASSUNGEN VOM SACHWERT ZUM VERKEHRSWERT NOTWENDIG? 90

4.3 WARUM ENTSPRICHT DER VERKEHRSWERT NICHT ZWINGEND DEM SPÄTEREN KAUFPREIS? 91

4.4 ERKLÄRUNGSABSCHNITT: WAS KANN EIN GUTACHTEN LEISTEN – UND WAS NICHT? 91

4.5 ERLÄUTERUNGEN ZU MARKTANPASSUNG 91

4.6 VERÄUßERUNG IM INSOLVENZ-/ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN 92

4.6.1 Allgemein: 92

4.6.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren: 92

4.7 VERKEHRSWERT 93

5 BEILAGEN 95

5.1 ANWESENHEITSPROTOKOLL 95

5.2 GRUNDBUCH 96

5.3 PDF DOKUMENTE 97

Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AW	Aufschließungsgebiet Wohngebiet
BB	Bauland Betriebsgebiet
BD	Bauland Dorfgebiet
BG	Bauland Geschäftsgebiet, Bezirksgericht (Kontext)
BGF	Bruttogrundfläche
BI	Bauland Industriegebiet
BK	Bauland Kerngebiet
BK-nB	Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung
BM	Bauland Gemischtes Baugebiet
BW	Bauland Wohngebiet
BW-nB	Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
dh.	das heißt
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
FläWi	Flächenwidmung
GHg	Grünland Hausgärten
GKA	Grundkostenanteil
Gl	Grünland Landwirtschaft
Glf	Grünland Land- und Forstwirtschaft
GP	Grünland Parkanlage
GST	Grundstück
GST-Nr.	Grundstücksnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
km²	Quadratkilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
m	Meter
m²	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NF / NFL	Nutzfläche (vermietbar/verkaufbar)
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OG	Obergeschoß
p.a.	pro Jahr

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

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

- Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.
- Flächenmaße sind in m² angegeben, wenn nicht anders angeführt.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.
- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden. Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen bzw. Angaben anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen.
- Festgestellt wird ausschließlich der Wert der Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.
- Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern, Nachbarn und Behörden ergaben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.
- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und

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

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

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

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

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

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

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

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

1.2.2. Unabhängigkeit

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

1.2.3. Urheberrecht

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

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

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

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

in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

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

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

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1. LBG

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

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

1.3.2. Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert

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

„Abs. 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
Abs. 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (LBG BGBl. Nr. 150/1992)

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

1.3.3. Einheitswert

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

1.3.4. Herstellungskosten

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

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

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

1.3.5. Umsatzsteuer

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

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

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

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

1.3.6. Rechenmodus

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

1.4 Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten

ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

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

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

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

Die gängigsten sind:

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

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

1. Ortsaugenschein (verschlossen)	04.07.2025 Beginn: 09:00 Uhr Ende: 09:25 Uhr
2. Ortsaugenschein	Zweiter Termin: 09.09.2025 Beginn: 08:00 Uhr Ende: 08:45 Uhr
Befundaufnahme durch	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung durch	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Weitere anwesende Personen	- Stefan Neugebauer (Vater verpflichtete Partei) - Dominik Pail (Betreibende Partei)
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- Es bestehen keine außergrundbücherlichen Rechte und/oder Lasten. - Der Vorbesitzer hat vor 2013 das Badezimmer, den Carport und die Fassade saniert. Das genaue Sanierungsjahr ist unbekannt. - 2013/2014 wurden Dach, Belege und Malerarbeiten erneuert. In diesem Zeitraum wurde auch ein Zubau als Eingangsbereich errichtet. Dieser ist nicht bewilligt und hat eine Größe von ca. 16,79 m^2 (ca. 3,69x4,55m). - 2013/2014 wurde ebenfalls eine neue Küche im Wert von 28.000,00€ eingebaut.
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	- keine
Besondere Vereinbarungen	- keine besonderen Vereinbarungen

2.2 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt	- Abfrage aktueller Grundbuchsauszug - Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden) - diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten - Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes - Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums - Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria - Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich
Offene Abgaben bei der Gemeinde	Stand 02.10.2025: 1.535,35 €

2.3 Grundbuchsdaten

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

2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

Das Grundbuch ist öffentlich und es besteht für Jeden das Recht auf Einsichtnahme. Für die Führung des allgemeinen Grundbuches ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.
Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

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

2.3.2 Aufschrift

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt EINLAGEZAHL 6035
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

****
Letzte TZ 1709/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbuchseinsicht etwas geändert hat.

Als vorläufige Plombe oder als Plombe wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern.

2.3.3 A1 Blatt

Im A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern (GST-NR), auf. Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde als im Kopf des Grundbuchsauszugs angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben.

```
************************************ A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  2487/1     Gärten(10)              216
 .4974       GST-Fläche              264
             Bauf.(10)               124
             Bauf.(20)               140  Zehnergürtel 61
 .6114       Bauf.(10)                13
   GESAMTFLÄCHE                      493
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

G

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

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

BA(Nutzung)

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

*

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

Fläche

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

2.3.4 Das A2 Blatt

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

********** A2 **********
********** B **********

Keine Einträge.

2.3.5 Das B Blatt

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

```
************************************ B ************************************
   8 ANTEIL: 1/1
     Lukas Neugebauer
     GEB: 1992-05-11 ADR: Zehnergürtel 61, Wiener Neustadt   2700
      b 4185/2013 Kaufvertrag 2013-04-03 Eigentumsrecht
      c 1742/2018 Adressenänderung
      d 4365/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
      e 6651/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-18
      g 7521/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-22
          (Handelsgericht Wien 3 S 148/24w)
```

2.3.6 Das C Blatt

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

```
************************************ C ************************************
  12  a 4365/2019
          BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
          Stefan Neugebauer geb 1961-12-08
  14  a 6439/2022 Pfandurkunde 2022-07-01
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
          für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
      b 6439/2022 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 6035 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 14
          EZ 20351 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 25
          EZ 20350 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 8
  17  a 1709/2025 IM RANG 6439/2022 Einleitung des
          Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr bis
          zu einem Höchstbetrag von EUR 1.100.000,00
          Antragskosten EUR 8.621,20
          (darin enthalten EUR 444,20 an 20 % USt. sowie EUR 5.956,00
          an Pauschalgebühr)
          für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 091728w)
          (30 E 173/25v)
      b 1709/2025 Abweisung des Mehrbegehrens lt. Punkt II. 1. der
          Exekutionsbewilligung (30 E 173/25v)
```

Seite 1 von 2

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

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

2.4 Standortanalyse

2.4.1 Makrostandort

Ortsname	Wiener Neustadt
Bezirk	Wiener Neustadt
Lage im Großraum	Wiener Neustadt liegt im Steinfeld dem südlichsten Teil des Wiener Beckens, das geografisch zum Nordöstlichen Flach- und Hügelland gehört. Das Stadtgebiet wird von der Warmen Fischa und dem Kehrbach durchflossen, die sich am nordöstlichen Stadtrand vereinigen. Im Osten der Stadt bildet die Leitha die Grenze zum Burgenland. Das Stadtgebiet erstreckt sich von Norden nach Süden rund 14 km, von Westen nach Osten rund 6,5 km. *(Quelle: wikipedia.at, 2025)*
Übersicht-Österreich	 *Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)*

Übersicht-Land	 *Abb.: Grafik Niederösterreich (Quelle: noe.gv.at)*

2.4.2 Mikrostandort

Grundstückslage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil von Wiener Neustadt, direkt am Zehnergürtel. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Einkaufszentrum Fischapark und viele weitere Einkaufsmöglichkeiten. Das Zentrum ist ca. 2,2 km entfernt.

Lageplan

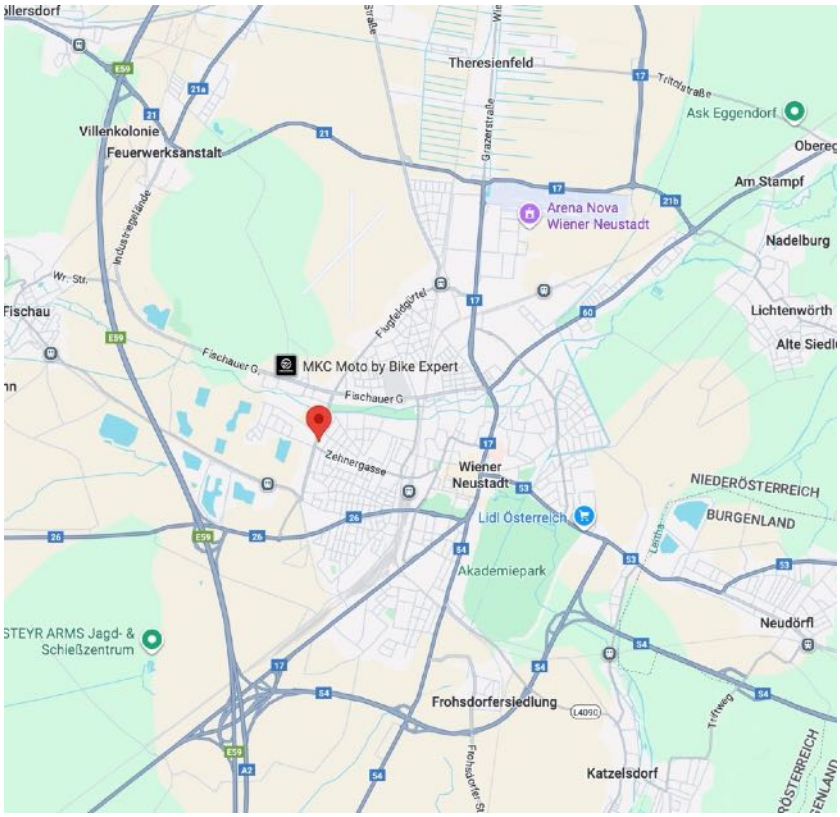


Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)

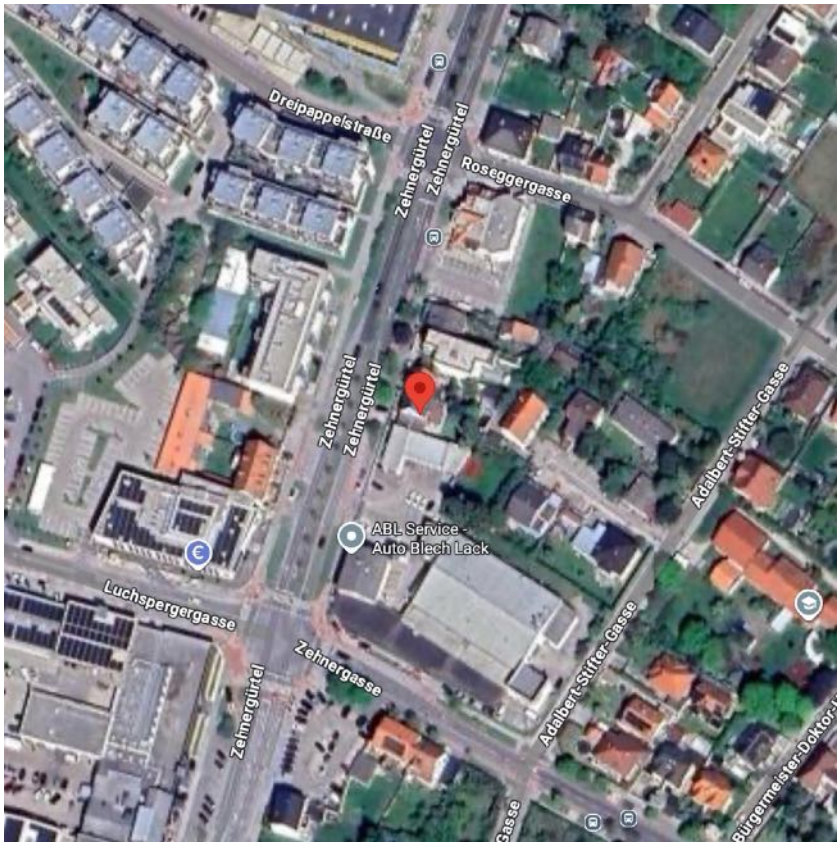
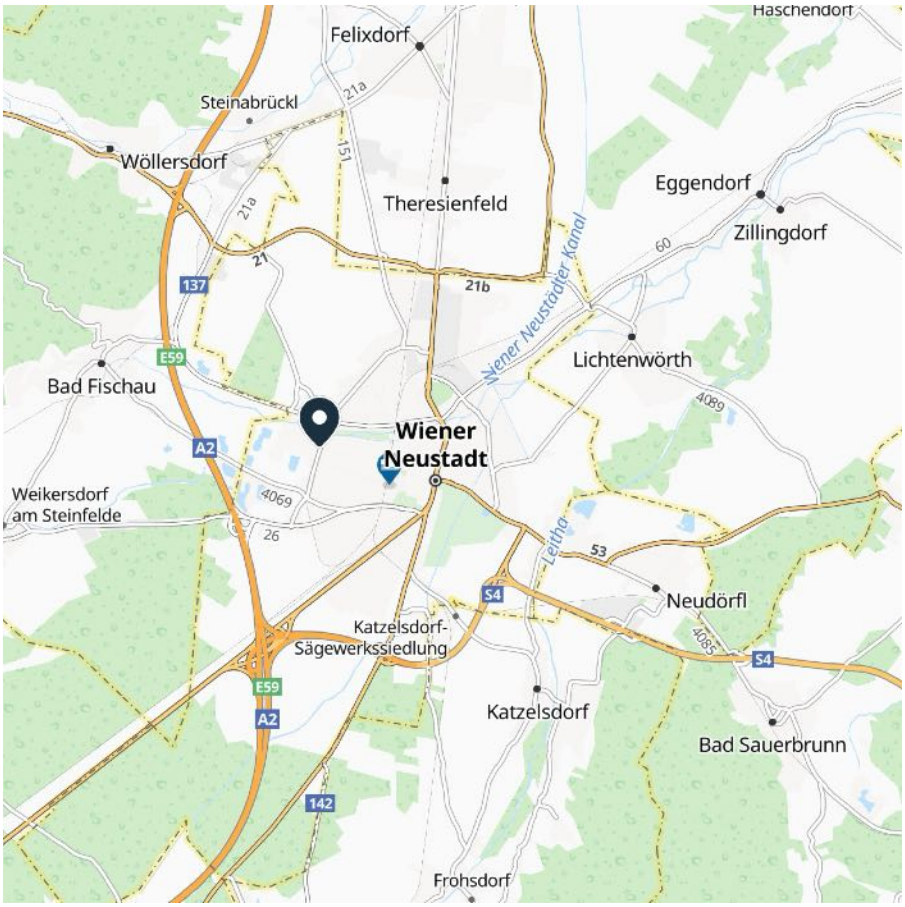
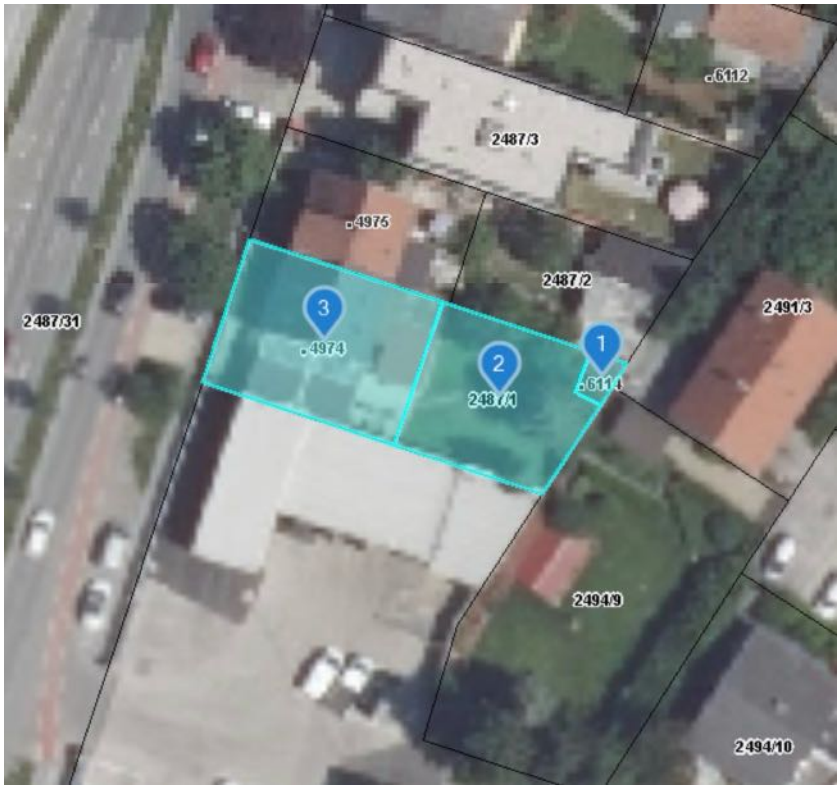


Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)

Verkehrslage, Verkehrsverhältnis, Anbindung	Die nächste Anschlussstelle an die Südautobahn A2 Richtung Wien ist 6,6 km entfernt, Richtung Graz liegt die nächste Anschlussstelle in ca. 3 km Entfernung. Der Hauptbahnhof Wiener Neustadt ist ca. 2 km entfernt. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in ca. 200 m Fußweg zu erreichen. Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist ca. 60 km entfernt.  *Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)*

2.5 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	493 m² gemäß Grundbuchsauszug, die Grundgrenzen sind noch nicht im Grenzkataster eingetragen und damit auch nicht gesichert.
Digitale Katastermappe (DKM)	 *Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noe.gv.at)*
Grundstücksmaße *(gemessen aus DKM)*	 *Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noe.gv.at)*

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

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

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

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	☐
Wasser	☐
Kanal	☐
Gas	☐
Telefon	☐
Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Glasfaseranschluss (lt. Information)	☒

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung auf: **BKN-1,5** – Bauland Kerngebiet nachhaltige Bebauung **Bedeutung der Widmung „BKN-1,5“** Das gegenständliche Grundstück liegt nach dem rechtskräftigen örtlichen Raumordnungs- und Bebauungsplan im Bauland – Kerngebiet (BKN) gemäß §§ 16 ff NÖ Bauordnung 2014 (LGBl. 1/2015 idgF). Kerngebiete sind Bauflächen, die für eine gemischte Nutzung vorgesehen sind; sie dienen in erster Linie der Errichtung von Wohngebäuden, können aber auch Gebäude für Handel, Dienstleistungen, Büros sowie öffentliche Zwecke aufnehmen. Die Zusatzbezeichnung „1,5“ gibt die im Bebauungsplan festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) wieder. Diese Zahl definiert das zulässige Ausmaß der Bebauung im Verhältnis zur Grundstücksgröße. Die GFZ ergibt sich aus dem Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschoßflächen zur Grundstücksfläche und beträgt hier 1,5. Das bedeutet, dass die Gesamtfläche aller oberirdischen Geschoße höchstens das 1,5-fache der Grundstücksfläche betragen darf. Beispiel: Bei einer Grundstücksfläche von 600 m² ergibt sich eine maximal zulässige oberirdische Geschoßfläche von 600 m² × 1,5 = 900 m². Die Widmung „BKN-1,5“ legt somit sowohl die Art der zulässigen Nutzung (Kerngebiet) als auch das höchstzulässige Bebauungsausmaß durch die Geschoßflächenzahl fest. Weitere bauliche Rahmenbedingungen wie Bauweise, Gebäudehöhe, Abstandsbestimmungen und Flächenwidmung ergeben sich aus dem jeweiligen örtlichen Bebauungsplan und sind ergänzend zu beachten. Rechtsgrundlagen: 1. NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 idgF, insbesondere §§ 16 ff (Baulandarten) und § 54 (Bebauungsplan) 2. Örtlicher Bebauungsplan der Gemeinde (maßgeblich für GFZ und weitere Detailbestimmungen) Bebauungsbestimmungen: 50% Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bebauungshöhe Klasse I, II, Einfriedung E03 (§ 3 der Verordnung des Bebauungsplans)

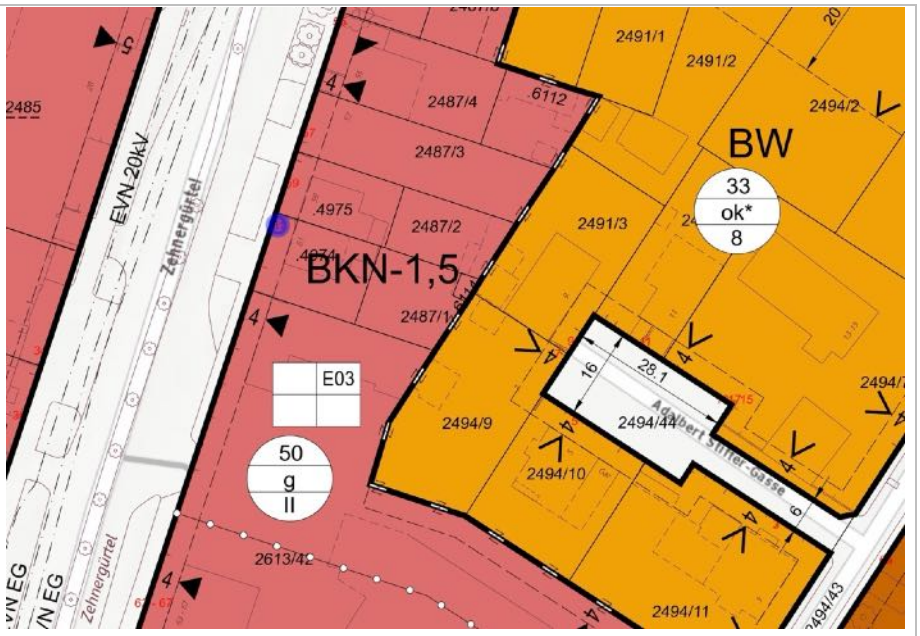


Abb.: Flächenwidmung (Quelle: geo.wiener-neustadt.at)

Auszug aus der beschlossenen Verordnung vom 22.03.2021, § 3 Bebauungsvorschriften

„E03 .... Sofern nichts anderes festgelegt ist, sind Einfriedungen grundsätzlich durchsichtig mit einem Sockel von höchstens 60 cm und einer Gesamthöhe bis zu 180 cm herzustellen. Wenn die Einfriedungen blickdicht ausgeführt werden, ist in jedem Fall eine Gliederung in Sockel und Zaunfelder in Hinblick auf das Ortsbild erforderlich.“

(Quelle: wiener-neustadt.at)

Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 16 Bauland

„(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

9. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.“

(§16, NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 3/2015 zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 97/2020)

BAUWEISE	x
gekuppelt	☐
geschlossen	☒
offen	☐
Gruppenbauweise	☐

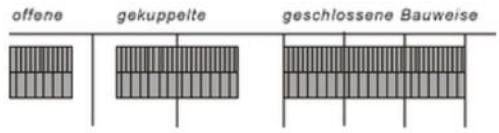


Abb.: Bauweisen (Quelle: wien.gv.at)

BEBAUUNGSPLAN	x
Dichte	50 %
Bauklasse	I (bis 5 m), II (5-8 m)

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	☒	Zufahrt nur von Seite Süden durch bauliche Trennung der Fahrbahnen
Privatstraße	☐	
durch Servitut gesichert	☐	
befestigt	☐	
nicht befestigt	☐	

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlastenkataster	Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ.



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

Senderkataster	Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:

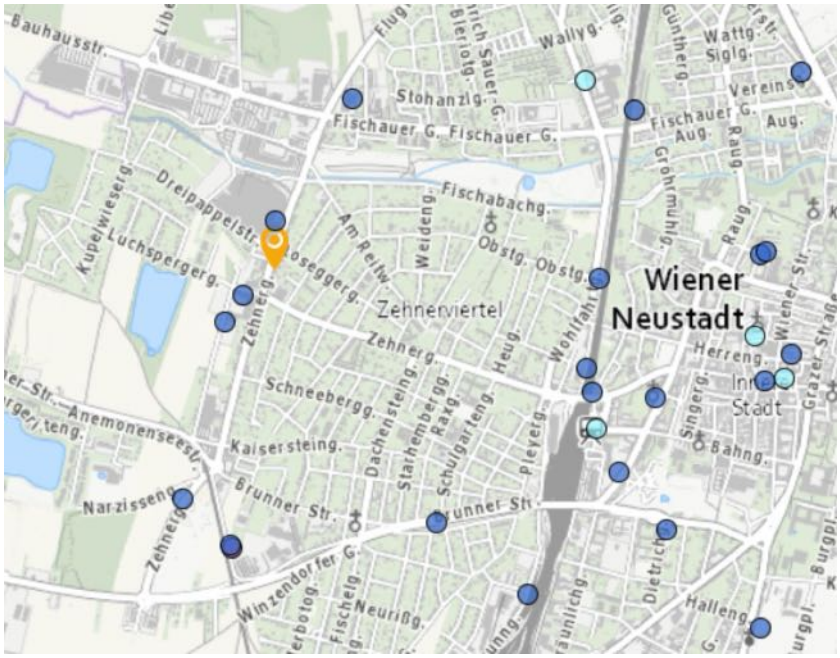


Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

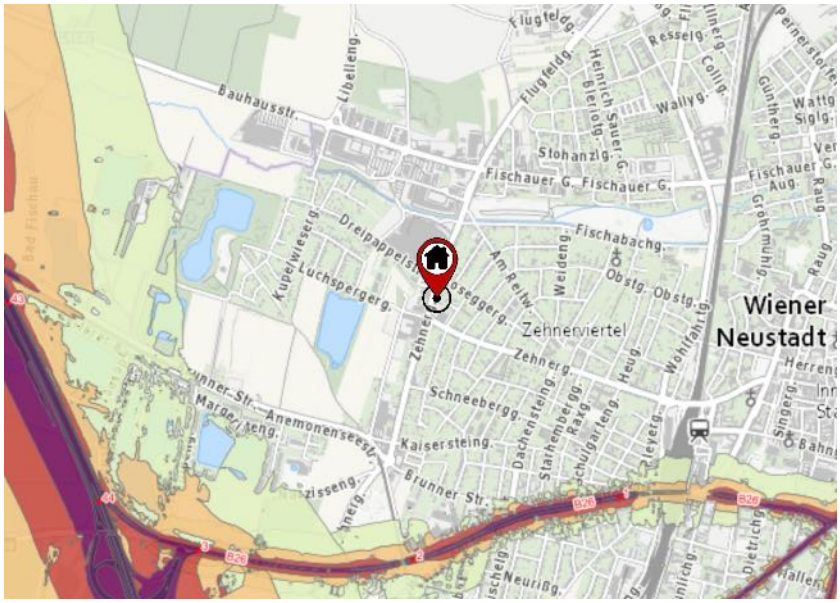
Zeichenerklärung:

- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

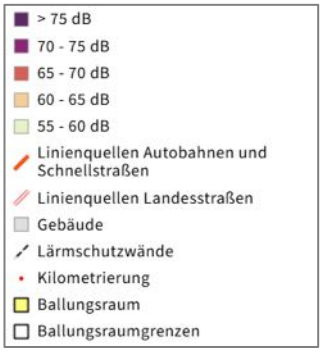
Anmerkungen:

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

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

	Rundfunk beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt. **Messpunkt** umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)
Lärmkataster	Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr bzw. gibt es keine Detailinformationen zur gewählten Adresse.  *Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)*

Zeichenerklärung:



Anmerkungen:

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

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

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

Schwellenwerte:

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

Sonstige Gefahren, HORA-Pass *(Natural **H**azard **O**verview & **R**isk **A**ssessment Austria)*	Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:

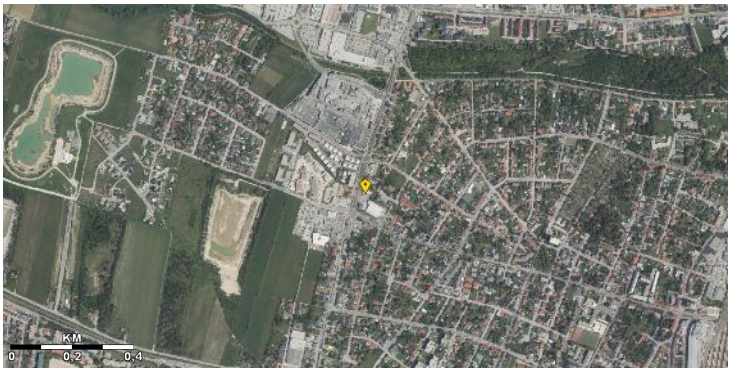
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	Zehnergürtel 61, 2700 Wiener Neustadt
Seehöhe:	267 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	47,81692° N l 16,21828° O

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



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

HORA-Pass 47,81692° N; 16,21828° O; Datum: 25.06.2025 Seite 1 / 2

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

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)

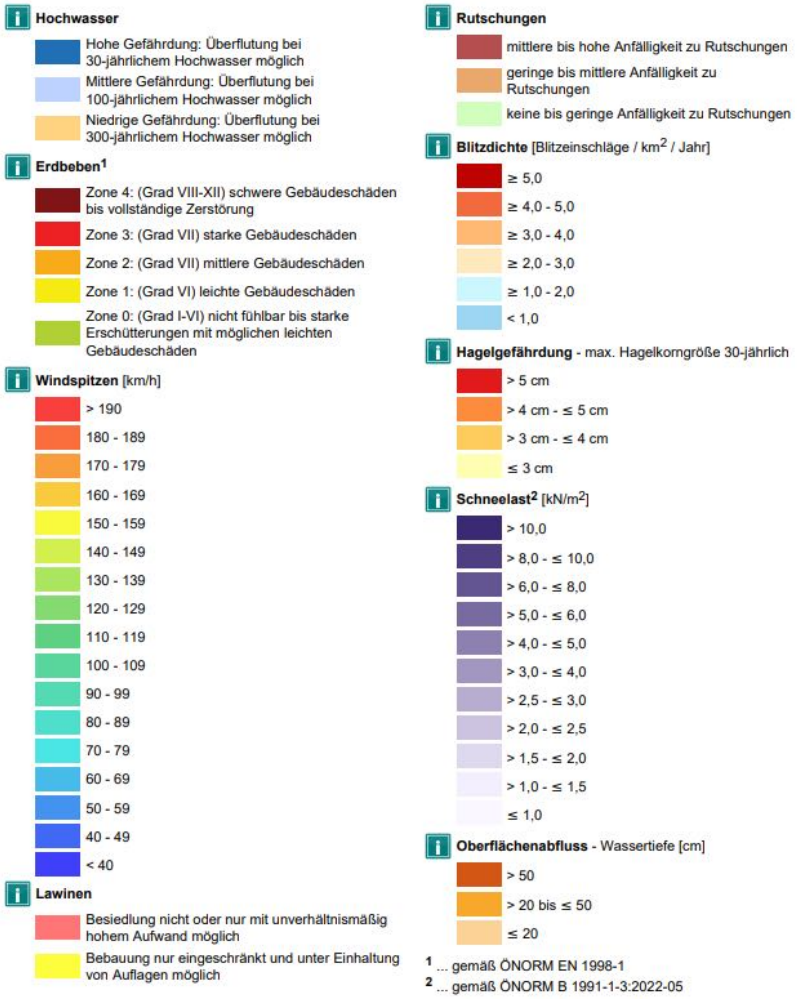


Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

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

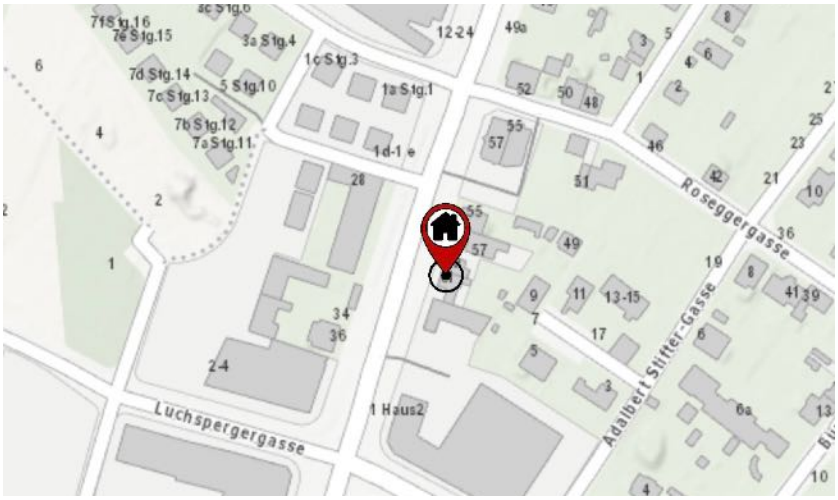
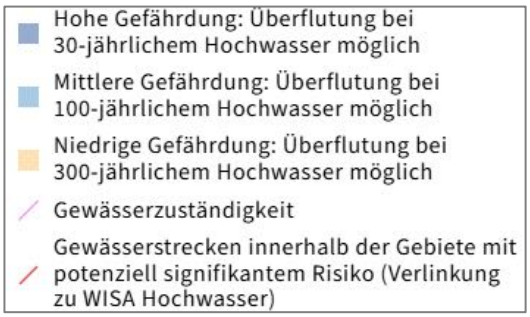


Abb.: Detailabfrage Hochwassergefahr (Quelle: hora.gv.at)

Zeichenerklärung Hochwasserrisikozonierung:



Anmerkungen:

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

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

2.6 Objektdaten

2.6.1 Übersicht

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	☐
mittel	☒
einfach	☐
Fertigstellungsgrad	100%

BAUART	x
Ziegelmassiv	☒
Betonmassiv	☐
Holzmassiv	☐
Holzriegel	☐
Sonstige	☐

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

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

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

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	☒
Thermoputz	☐
Keine Dämmung	☐

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Information zu den Zustandsnoten:

Sehr gut: Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf
Gut: Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf; nur kleinere Arbeiten notwendig
Mäßig: Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf vorhanden
Schlecht: Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel/Schäden auf, erheblicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf vorhanden, ein umfangreiches Sanierungskonzept wird empfohlen
Sehr schlecht: Das Gebäude bzw. die betreffenden Bauteile entsprechen in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

Baujahr	Anmerkung
Ca. 1953	Danach offenbar zumindest 2 mal saniert. Einige Zu- und Umbauarbeiten sind nicht bewilligt worden seit Ankauf.

2.6.2 Bestandsverhältnisse

Es wird ein Mietverhältnis behauptet, jedoch konnten weder Name noch Mietzins noch sonstige Informationen übermittelt oder bekannt gegeben werden.

2.6.3 Behördendokumente

	x	Datum	Anmerkung
Baubeschreibung	☐		
Baubewilligung	☒	19.10.1951	Bau eines Einfamilienhauses
Baulandbescheinigung	☐		
Bauplatzerklärung	☐		
Bebauungsplan	☐		
Benützungsbewilligung	☒	10.07.1958	Bau eines Einfamilienhauses
Betriebsanlagengenehmigung	☐		
Bewilligter Einreichplan	☒	03.10.1951	Plan über den Bau eines Einfamilienhauses
Einheitswertbescheid	☐		
Elektroprüfbefund	☐		
Energieausweis	☐		
Fertigstellungsmeldung	☐		
Kanalanschlussplan	☒	31.10.1984	Anschluss an das öffentl. Kanalnetz

Für den Zubau Eingangsbereich gibt es keine Planunterlagen und wurde allem Anschein nach konsenslos errichtet.
Zu dem großen Carport konnten im Bauakt keine Unterlagen gefunden werden!
Im Dachgeschoß wurde auch der Dachbodenraum zu Seite Straße ausgebaut – dem Bauakt nach konsenslos.

2.6.4 Flächenaufstellung

Zum letztbewilligten Planstand gibt es grobe Abweichungen in der Natur in allen 3 Geschoßen.

- Kellergeschoß: Es wurden Wände eingezogen, Mauern durchbrochen, Flächen erweitert, Stiegen ins Freie errichtet
- Erdgeschoß: Es wurden tragende und nicht tragende Wände entfernt, Räume zugebaut und erweitert
- Dachgeschoß: Es erfolgte ein kompletter Ausbau des Dachgeschoßes mit Einbau Badezimmer und WC (Achtung: es kann zu weiteren Kanalanschlussgebühren kommen bei Einreichung des DG!) sowie Schlafzimmer und Dachflächenfenster

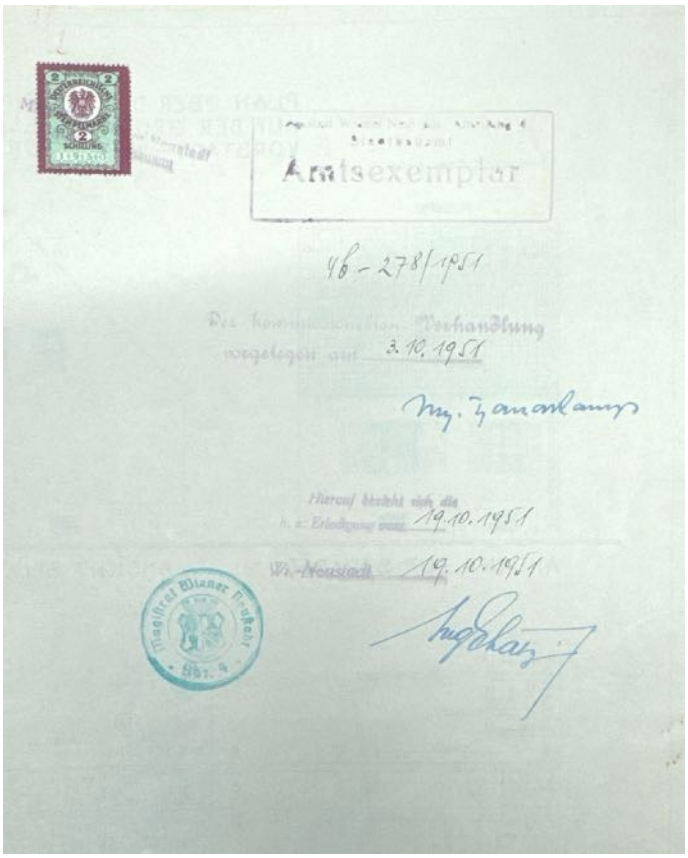
Ob und wie ein baulicher Konsens hergestellt werden kann, kann nur die Erstellung und Einreichung eines Bestandsplanes zeigen, welcher durch die Baubehörde beurteilt werden muss. Jedenfalls wird die Baubehörde sodann auch die Überführung der Grundstücke in den Grenzkataster vorschreiben wollen und es ist daher mit Geometerkosten und einer Grenzverhandlung mit den Anrainern zu rechnen.

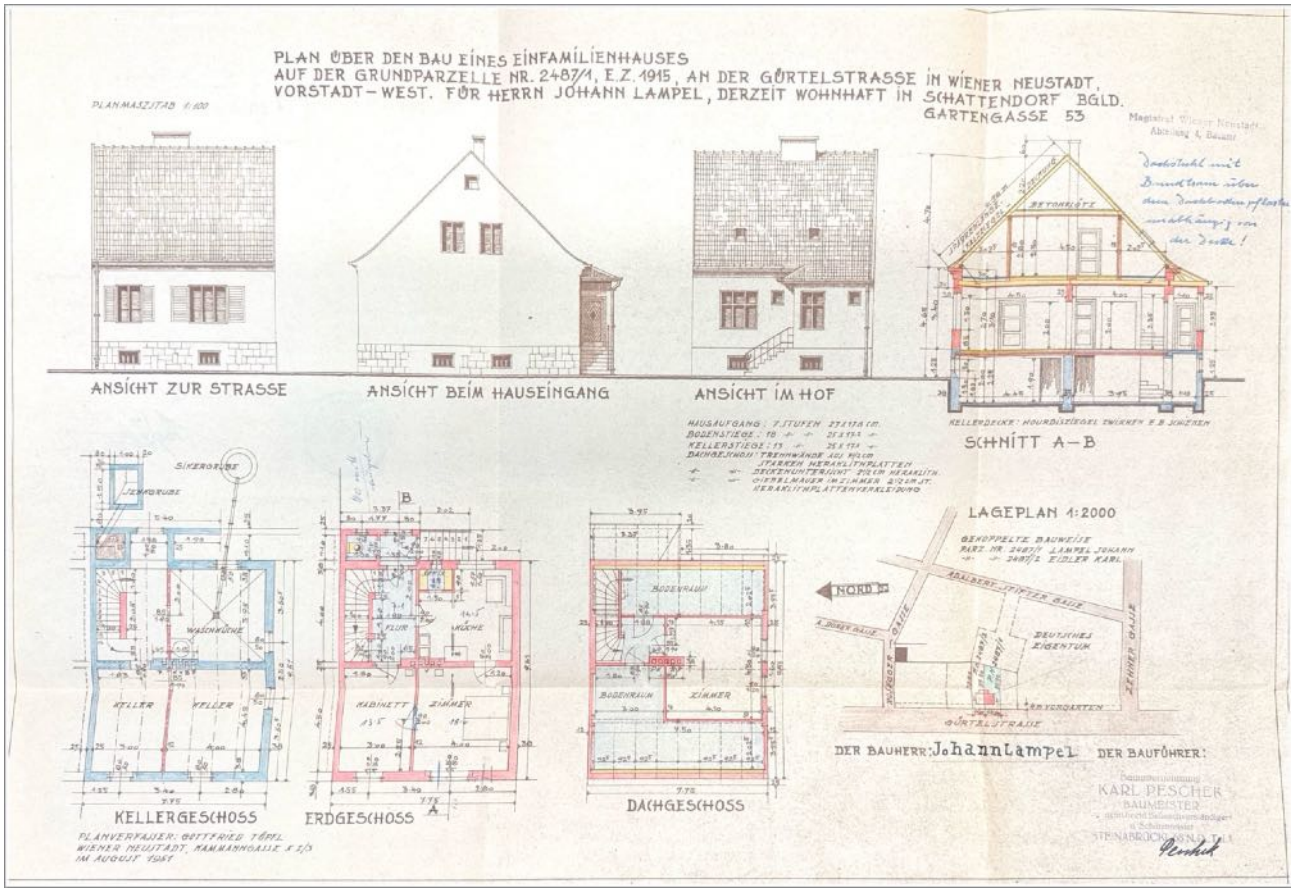
Die Flächen in der Natur können daher zum Teil grob von den Berechnungsflächen abweichen und es wird eine komplette Bestandsplanung und Einreichung empfohlen.

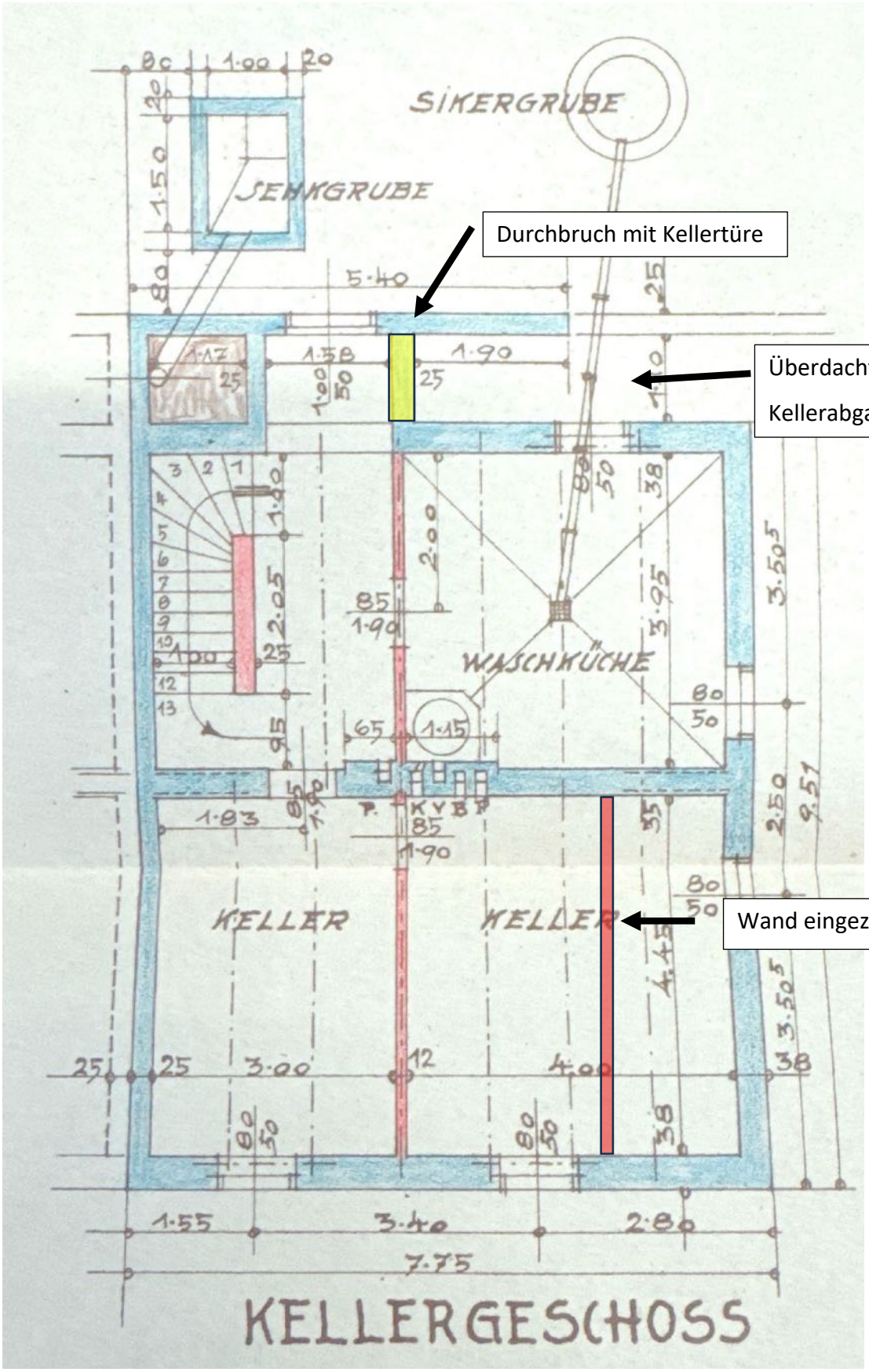
Der Carport ist ebenfalls nicht bewilligt und liegen keine Planunterlagen dazu auf.

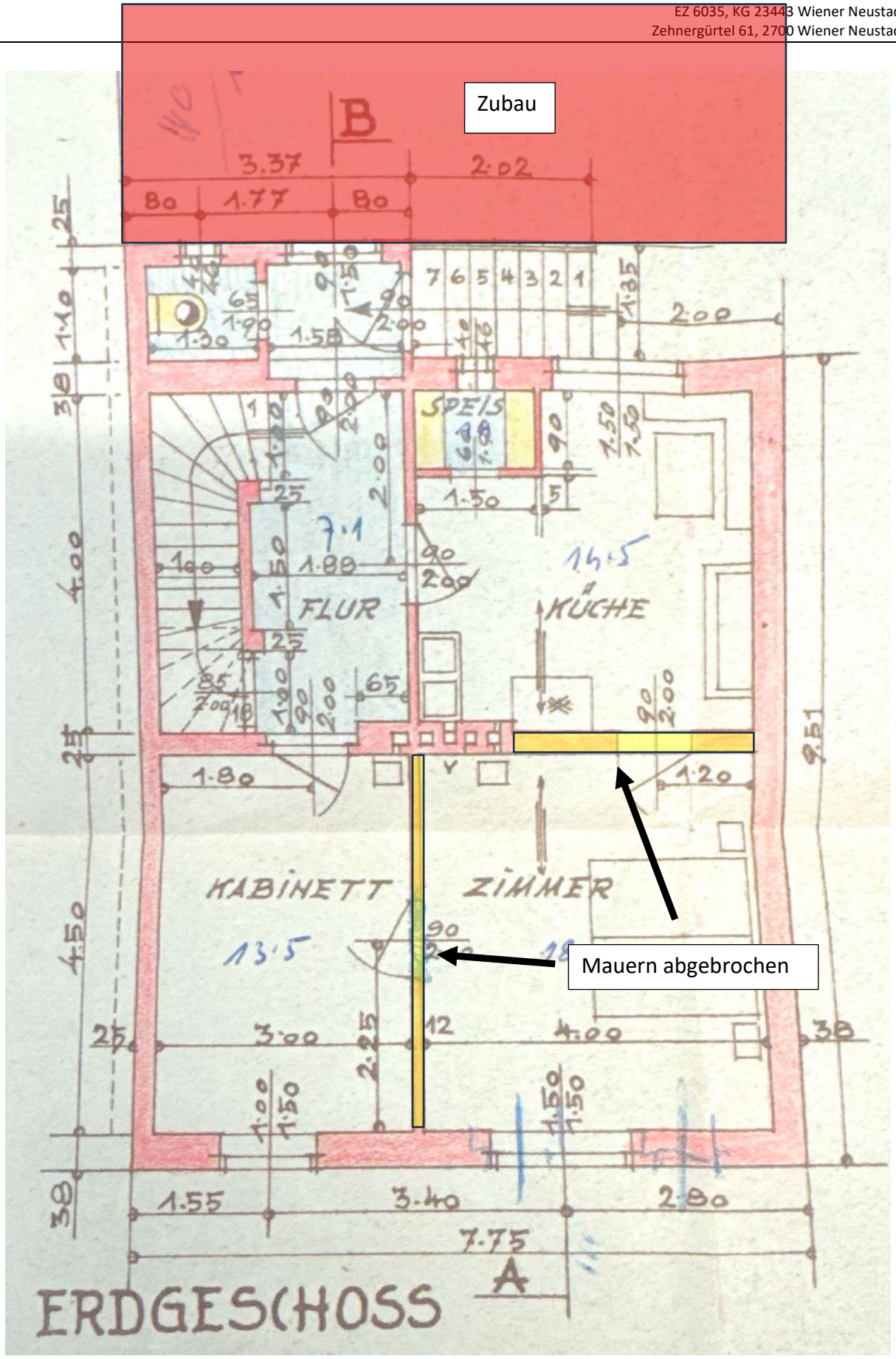
Geschoß	Bezeichnung lt. Einreichplan	Fläche lt. Plan	Geschoßsumme	Anmerkung Flächen lt. Einreichplan von 1951
KG	Keller	13,35m²		
KG	Keller	17,80m²		
KG	Waschküche	15,80m²		
KG	Vorraum	10,53m²		
			57,48m²	
EG	Eingangsbereich	16,79m²		Eingangsbereich nicht bewilligt
EG	Büro/Schrankraum	7,00m²		Schätzung, kein Plan, keine Bewilligung
EG	Vorzimmer	1,90m²		
EG	WC	1,43m²		
EG	Flur	7,52m²		
EG	Küche	16,00m²		Speis nicht mehr vorhanden
EG	Kabinett	13,50m²		heute: Wohnzimmer, ein Raum ohne Wand
EG	Zimmer	18,00m²		
			82,14m²	
DG	Vorraum	3,53m²		Circafläche
DG	Bad mit WC	7,89m²		Circafläche
DG	Schlafzimmer	16,77m²		Circafläche
			28,19m²	
Summe		**167,80m²**	167,80m²	

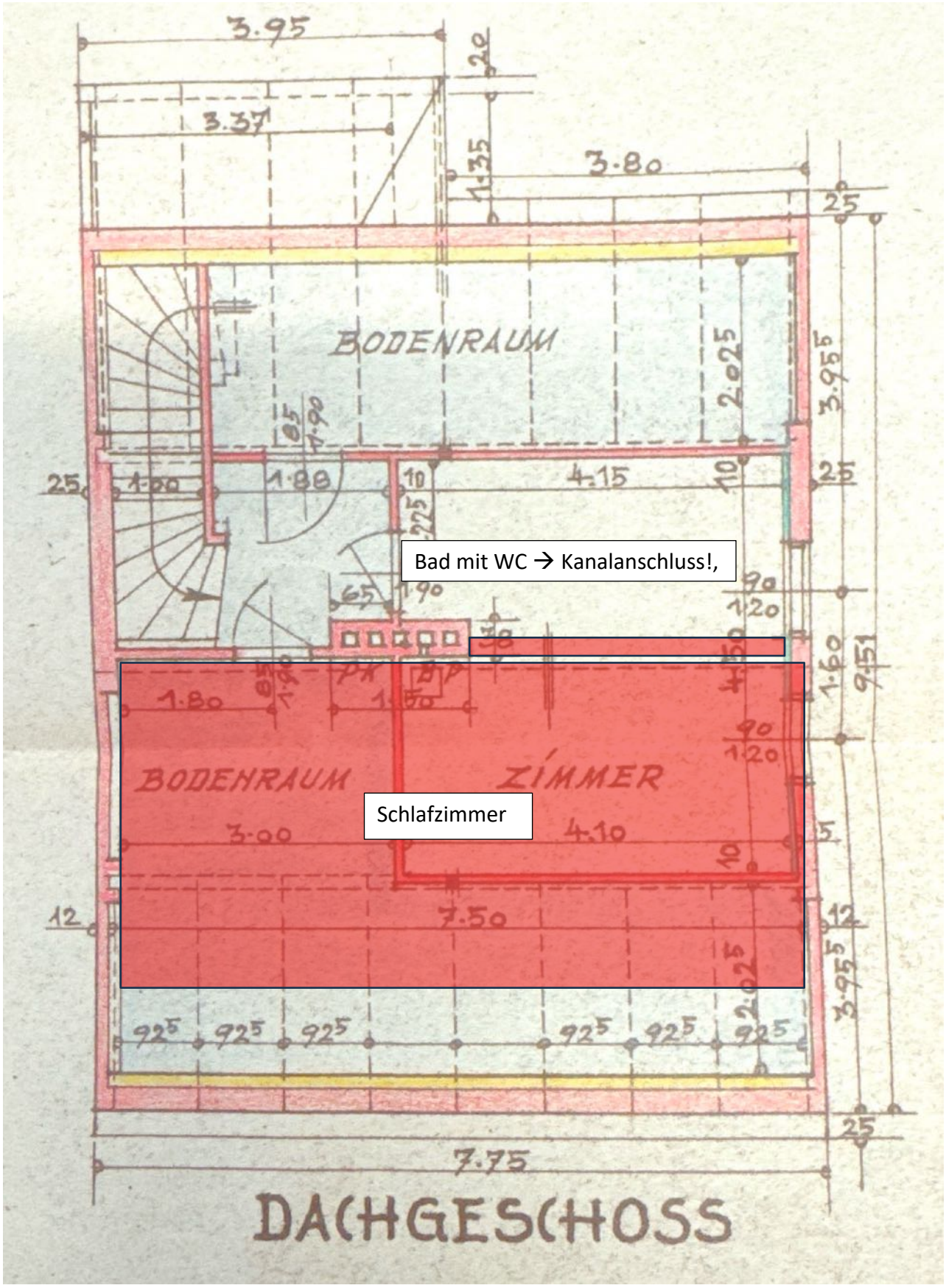
2.6.5 Planunterlagen 1951






SIKERGRUBE
SENKGRUBE
Durchbruch mit Kellertüre
Überdachter
Kellerabgang errichtet
WASCHKÜCHE
KELLER
KELLER
Wand eingezogen
KELLERGESCHOSS


Zubau
B
3.37
2.02
80
1.77
80
SPEIS
FLUR
7.1
KÜCHE
14.5
KABINETT
13.5
ZIMMER
Mauern abgebrochen
ERDGESCHOSS
A


3.95
3.37
3.80
BODENRAUM
4.15
Bad mit WC → Kanalanschluss!,
BODENRAUM
ZIMMER
Schlafzimmer
3.00
4.10
7.50
7.75
DACHGESCHOSS

2.7 Fotodokumentation

Straßenansicht



Außenansichten





Nicht bewilligter Carport





Nicht bewilligter Zubau (Veranda und Büro)





Niveauunterschied im Traufenbereich. Setzung?





Isolierung zwischen 2,0 und 3,5cm





Erdgeschoß



Nicht bewilligter Zubau











Schimmelbildung in der Ichse der Dusche aufgrund fehlender mechanischer Abluft























Büro/Kleiderschrank im nicht bewilligten Zubau





Kellergeschoß














Dachgeschoß





Nicht bewilligtes Bad mit WC im DG







Nicht bewilligter Schlafzimmerausbau im DG







Schlafzimmer-Lasermessung

Garten









3 Gutachten

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

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

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

Entsprechende Verfahrenswahl:

<u>Sachwertverfahren</u>

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

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

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

3.1 Sachwertverfahren

3.1.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

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

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

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

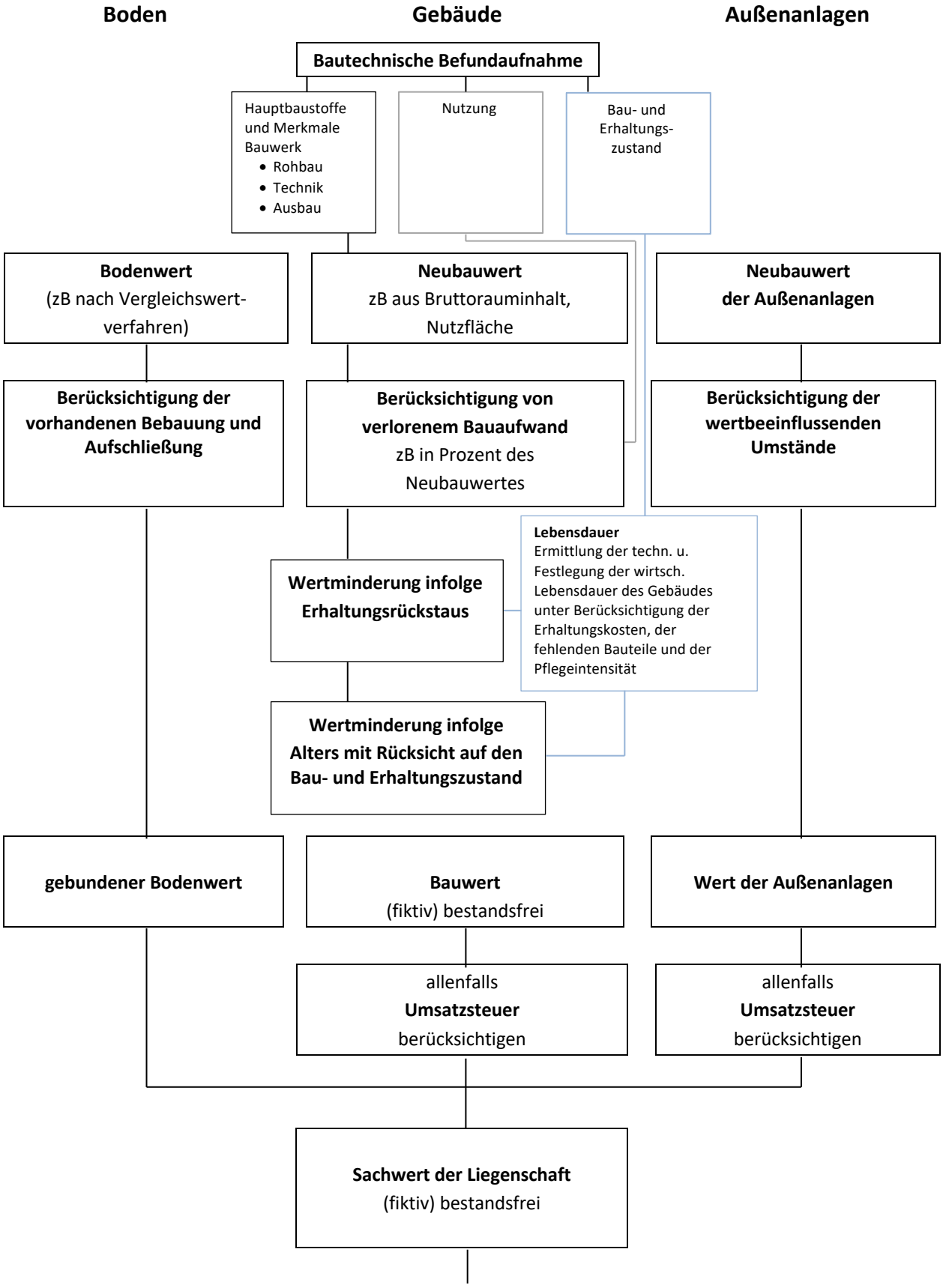
§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

3.1.2 Ablaufschemata Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802



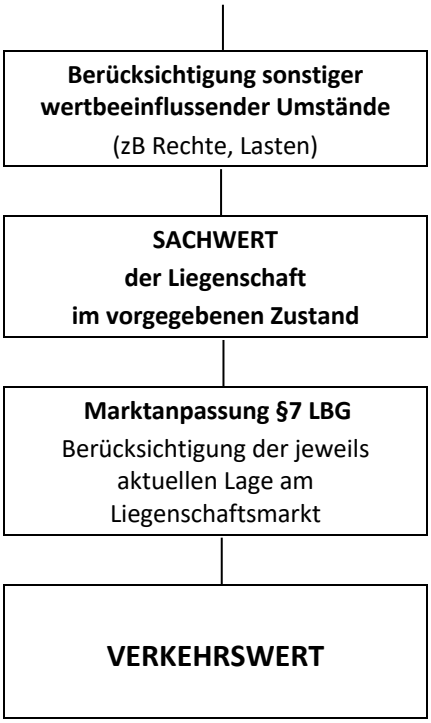


Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

Einen wesentlichen Bestandteil bildet die Ermittlung des Grundwertes.

3.2 Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert

3.2.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

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

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden." (§ 4 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

3.2.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802



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

3.2.3 Ermittlung der Vergleichswerte

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

Der Bodenwert wird in der Regel von ortsüblichen Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet. Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an.

Vergleichswerte müssen in genügender Anzahl vorliegen. Die exakte Anzahl der Vergleichswerte ist nicht explizit in der Literatur zu finden, es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest 5 Vergleichspreise repräsentativ sind.
Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundesammlung des jeweils zuständigen Bezirksgerichtes unter der betreffenden Tagebuchzahl (TZ) in Kopie gegen eine Gebühr erhoben werden.

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

Übersicht Vergleichsdaten:

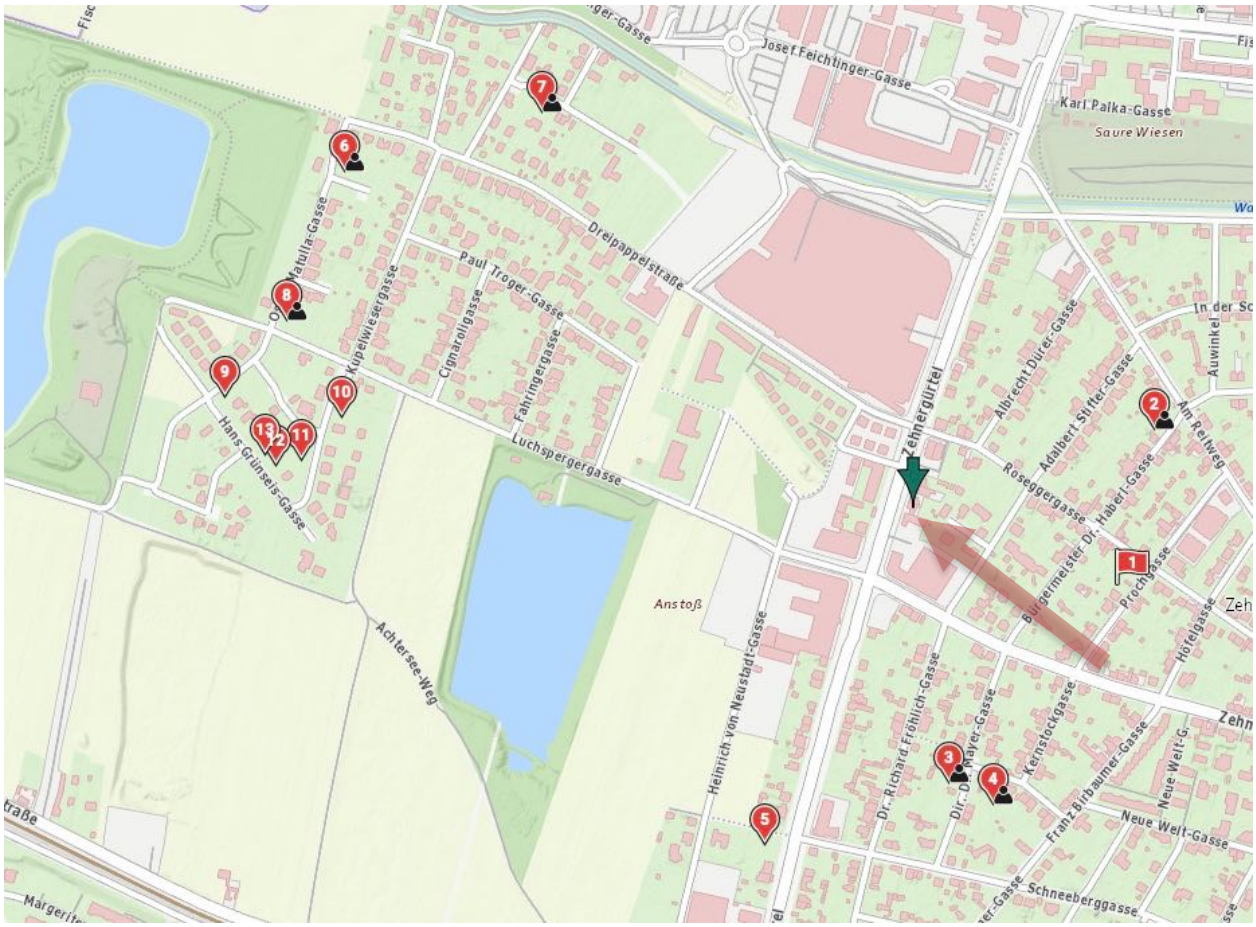


Abb.: Abfrage Vergleichsdaten (Quelle: ImmonetZT.at)

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m2	Anmerkung
1	23443	Wiener Neustadt	2020	30.10.2020	500	211.000 €	422 €	
2	23443	Wiener Neustadt	2022	09.06.2022	567	180.000 €	317 €	
3	23443	Wiener Neustadt	2025	17.02.2025	513	220.000 €	429 €	
4	23443	Wiener Neustadt	2021	02.06.2021	519	200.000 €	385 €	
5	23443	Wiener Neustadt	2021	26.03.2021	757	260.000 €	343 €	selbe Lage
6	23443	Wiener Neustadt	2022	09.05.2022	688	350.000 €	509 €	
7	23443	Wiener Neustadt	2023	20.02.2023	489	250.000 €	511 €	
8	23443	Wiener Neustadt	2024	30.01.2024	626	275.000 €	439 €	
9	23443	Wiener Neustadt	2025	03.04.2025	475	166.250 €	350 €	
10	23443	Wiener Neustadt	2024	22.08.2024	557	140.000 €	251 €	
11	23443	Wiener Neustadt	2024	05.12.2024	487	170.000 €	349 €	
12	23443	Wiener Neustadt	2024	15.10.2024	540	162.000 €	300 €	
13	23443	Wiener Neustadt	2024	15.10.2024	507	152.000 €	300 €	

Aufschließungskosten:

Unbebaute Grundstücke werden in der Regel exklusive anteiliger Aufschließungskosten verkauft (hinsichtlich Aufschließungsabgaben vgl. NÖ Bauordnung 2014, §38), da diese üblicherweise erst

mit Bauansuchen vorgeschrieben werden. Ich gehe daher bei den erhobenen Vergleichspreisen davon aus, dass diesen Werten die Aufschließungskosten hinzugeschlagen werden müssen zum Stichtag.

Diese errechnen sich aus der Wurzel der Grundstücksfläche mal dem jeweiligen Bauklassenkoeffizient gemäß NÖ Bauordnung 2014 sowie mal dem von der Gemeinde beschlossen Einheitssatz in Euro.

Berechnung Aufschließungskosten gem. § 38 NÖBO	
GST-Fläche	493 m2
Einheitssatz	575 €
Bauklassenkoeffizient	1,25
Wurzel aus Fläche	22,20
Gesamtsumme AK	15.958,84 €
Aufschließung/m2	32,37 €

Indexierung der Vergleichswerte:

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

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

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020 zum Thema Vergleichspreise: *„Soweit die Vergleichspreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind diese entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebiets auf- oder abzuwerten. Sowohl das LBG als auch die ÖNORM B 1802-1 normieren, dass allfällige Preisschwankungen auf dem Markt begründet zu berücksichtigen sind. Sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nur verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen, kann eine solche Auf- oder Abwertung unter Umständen auch gänzlich unterbleiben. Aufgrund der teilweise hohen jährlichen*

Preissteigerungen insbesondere für Baulandgrundstücke von klassischen Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie von Eigentumswohnungen in und um Ballungsräume in den letzten Jahren scheint es in diesen Fällen zweckmäßig, auch über kürzere Zeiträume, zeitliche Anpassungen vorzunehmen.
Eine zeitliche Auf- oder Abwertung der Vergleichswerte auf Basis des Verbraucherpreisindex ist unzulässig. Im Falle mangelnder Indexreihen für einzelne Objektkategorien kann für die Bestimmung der zeitlichen Anpassung auf jene Preisentwicklung zurückgegriffen werden, die seitens des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich im jährlichen Immobilienpreisspiegel publiziert wurde." (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 47)

Der Immobilienpreisspiegel dient als anerkanntes Nachschlagewerk und wird jährlich von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlicht. Der Immobilienpreisspiegel ist eine Marktstudie, dessen Daten von den Mitgliedsbetrieben der Immobilien- und Vermögenstreuhänder erhoben, sowie das Fachwissen aller Experten*innen zur Verfügung gestellt werden.
„Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Durchschnittspreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden." (Guntschnig, 2014, SV-Zeitschrift, Heft 1/2014, S. 28)

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

Stichtagsanpassung		2025
IPS	2016	160,00 €
IPS	2025	404,19 €
Wertsteigerung p.a.		9,71%

(Bezirk WrN Stadt, sehr gute Wohnlage)

Freigrundwert unter Berücksichtigung von Aufschließungsabgabe und Anpassungen:

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m2	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Anpassung Lage	Anpassungen Summe [%]	KP/m2 NEU
1	23443	Wiener Neustadt	2020	30.10.2020	500	211.000 €	422 €		48,55%	-10,00%	38,55%	584,68 €
2	23443	Wiener Neustadt	2022	09.06.2022	567	180.000 €	317 €		29,13%	-10,00%	19,13%	378,19 €
3	23443	Wiener Neustadt	2025	17.02.2025	513	220.000 €	429 €		0,00%	-10,00%	-10,00%	385,96 €
4	23443	Wiener Neustadt	2021	02.06.2021	519	200.000 €	385 €		38,84%	-10,00%	28,84%	496,49 €
5	23443	Wiener Neustadt	2021	26.03.2021	757	260.000 €	343 €	selbe Lage	38,84%	0,00%	38,84%	476,86 €
6	23443	Wiener Neustadt	2022	09.05.2022	688	350.000 €	509 €		29,13%	-10,00%	19,13%	606,04 €
7	23443	Wiener Neustadt	2023	20.02.2023	489	250.000 €	511 €		19,42%	-10,00%	9,42%	559,41 €
8	23443	Wiener Neustadt	2024	30.01.2024	626	275.000 €	439 €		9,71%	-10,00%	-0,29%	438,02 €
9	23443	Wiener Neustadt	2025	03.04.2025	475	166.250 €	350 €		0,00%	-10,00%	-10,00%	315,00 €
10	23443	Wiener Neustadt	2024	22.08.2024	557	140.000 €	251 €		9,71%	-10,00%	-0,29%	250,62 €
11	23443	Wiener Neustadt	2024	05.12.2024	487	170.000 €	349 €		9,71%	-10,00%	-0,29%	348,06 €
12	23443	Wiener Neustadt	2024	15.10.2024	540	162.000 €	300 €		9,71%	-10,00%	-0,29%	299,13 €
13	23443	Wiener Neustadt	2024	15.10.2024	507	152.000 €	300 €		9,71%	-10,00%	-0,29%	298,93 €
Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m2 NEU												423,52 €
zuzüglich Aufschließungskosten/m2 (insofern nicht bereits in den erhobenen Werten inkludiert)												32,37 €
Angemessener Preis/m2, gerundet												**456,00 €**

Die „Ausreißer“ nach unten bzw. oben wurden in der Berechnung nicht herangezogen.
„Als Faustregel für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von +/- 35% des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden.“ (Bienert/Funk et al., 2014, Immobilienbewertung Österreich, S. 193)

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

Es ergibt sich somit ein angemessener und gerundeter Wert/m^2 von 456,00€.

Einlagezahl	GST-Nr.	Widmung	Fläche lt. GBA	EUR/m²	GST-Wert
6035	2487/1	BK-N	216m²	199,00 €	42.984,00 €
6035	.4974	BK-N	264m²	199,00 €	52.536,00 €
6035	.6114	BK-N	13m²	199,00 €	2.587,00 €
Summe gebundener Bodenwerte			**493m²**		**98.107,00 €**

3.3 Ermittlung des Bauwertes

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

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

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

3.3.1 Ableitung der Herstellkosten

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

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

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

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	**3.300 €**	**4.000 €**	**5.300 €**
Niederösterreich	**2.900 €**	**3.600 €**	**4.300 €**
Burgenland	**2.600 €**	**3.200 €**	**3.700 €**
Oberösterreich	**2.700 €**	**3.400 €**	**3.900 €**
Salzburg	**3.000 €**	**3.900 €**	**4.500 €**
Steiermark	**2.700 €**	**3.200 €**	**3.700 €**
Kärnten	**2.700 €**	**3.100 €**	**3.700 €**
Tirol	**3.600 €**	**4.000 €**	**4.500 €**
Vorarlberg	**3.800 €**	**4.100 €**	**5.000 €**
Österreich (Medianwert)	*2.900 €*	*3.600 €*	*4.300 €*

(-) interpolieren ⟷ interpolieren (++)

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

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

In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:

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

Ergänzende Angaben:

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

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

Die normale Ausstattung bildet den einfachen Mindeststandard, während die gehobene Ausstattung dem durchschnittlichen Standard entspricht. Die hochwertige Ausstattung steht für eine besonders gute Qualität. Sie umfasst eine energieeffiziente Bauweise, eine solide, umfangreiche technische Ausstattung und Materialien von hoher Qualität. Diese Ausführung entspricht den aktuellen Normen und Standards.

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

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

Empfehlungen für Herstellungskosten Stadt-Land-Gefälle – Wohngebäude 2024

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben		Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €		0%
Niederösterr.	3.600 €	anpassen ⟷ Ø	-20% (-/+)
Burgenland	3.200 €	anpassen ⟷ Ø	-25% (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	anpassen ⟷ Ø	-15% (-/+)
Salzburg	3.900 €	anpassen ⟷ Ø	-10% (-/+)
Steiermark	3.200 €	anpassen ⟷ Ø	-15% (-/+)
Kärnten	3.100 €	anpassen ⟷ Ø	-20% (-/+)
Tirol	4.000 €	anpassen ⟷ Ø	0% (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	anpassen ⟷ Ø	+5% (-/+)

Abb. Empfehlung Herstellungskosten (Quelle: Der Sachverständige, 2024)

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

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

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

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

3.3.2 Berechnung der Herstellungskosten

Ausstattungskategorie	**(1)**	**(2)**	**(3)**	
	normal	**gehoben**	**hochwertig**	
Bundesland Niederösterreich	€ 2.700,00	€ 3.300,00	€ 3.900,00	
Ausstattungskategorie Bewertungsobjekt	2,21			
Herstellungskosten brutto Standardobjekt unter Berücksichtigung der Ausstattungskategorie	€ 3.428,52			
Zu- und Abschläge vor Stadt-Land-Gefälle	**Min.**	**Max.**	**Ansatz in Prozent oder pauschal**	**€ 3.428,52**
Stadt-Land-Gefälle	0,00%	-20,00%	0,00%	€ 0,00
Zu- und Abschläge nach Stadt-Land-Gefälle	**Min.**	**Max.**	**Ansatz in Prozent oder pauschal**	**€ 3.428,52**
Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe (z. B. Altbauten)	5,00%	15,00%	0,00%	€ 0,00
Sonstige Aufschließung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Einrichtung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Außenanlagen	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Reserven	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus)	5,00%	30,00%	0,00%	€ 0,00
Marktübliche Herstellungskosten				**€ 3.428,52**

Aufgrund der direkten Lage in Wiener Neustadt kann ein Abschlag hinsichtlich Stadt-Land-Gefälle unterbleiben.

3.3.3 Wertminderungen

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

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

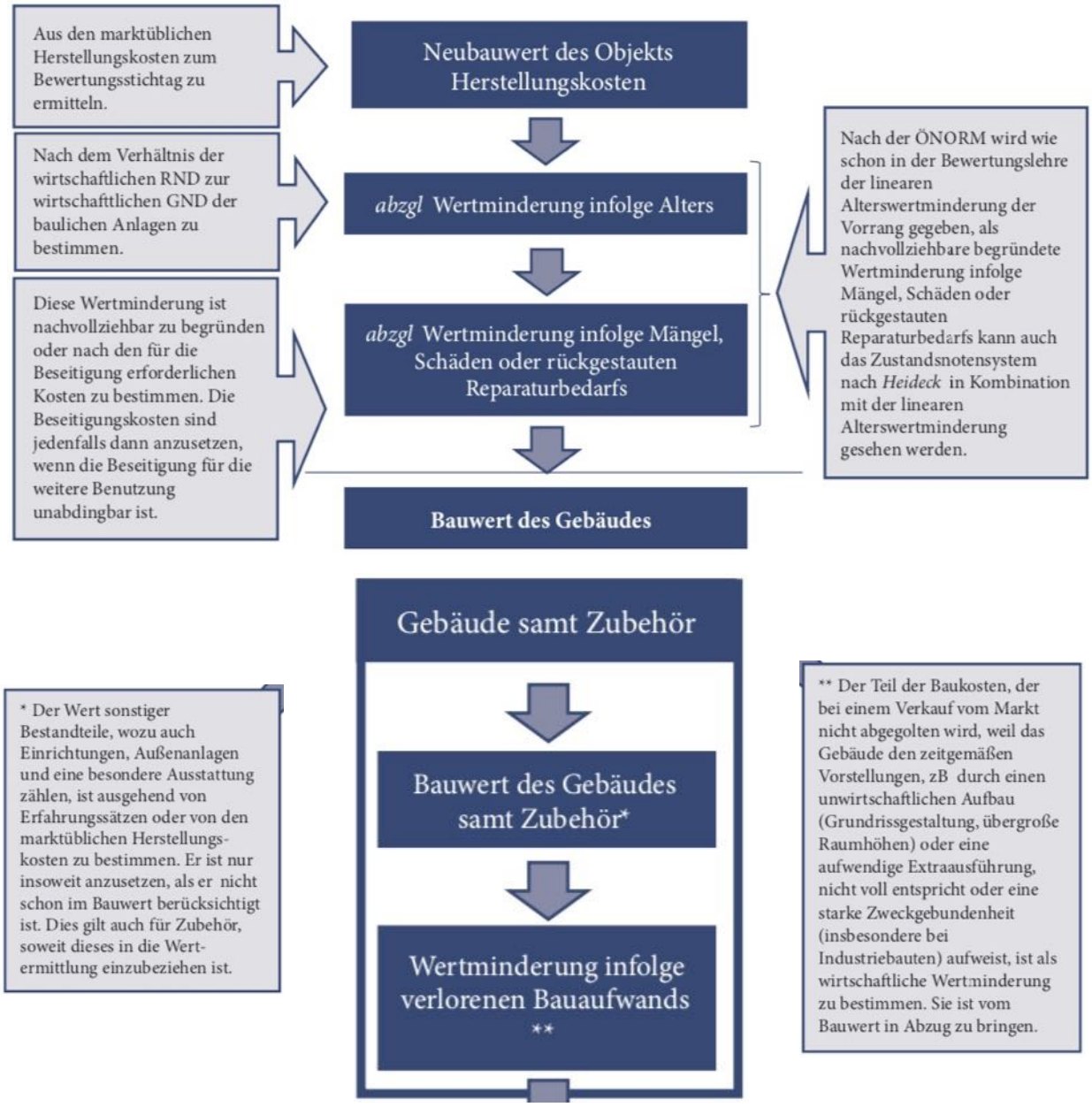


Abb.: Ablaufschema des Sachwertverfahrens (Quelle: Immo aktuell, 2/2020, S. 103)

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

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

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

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

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

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

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

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

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

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

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

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

Darstellung der Wertminderungsverläufe:

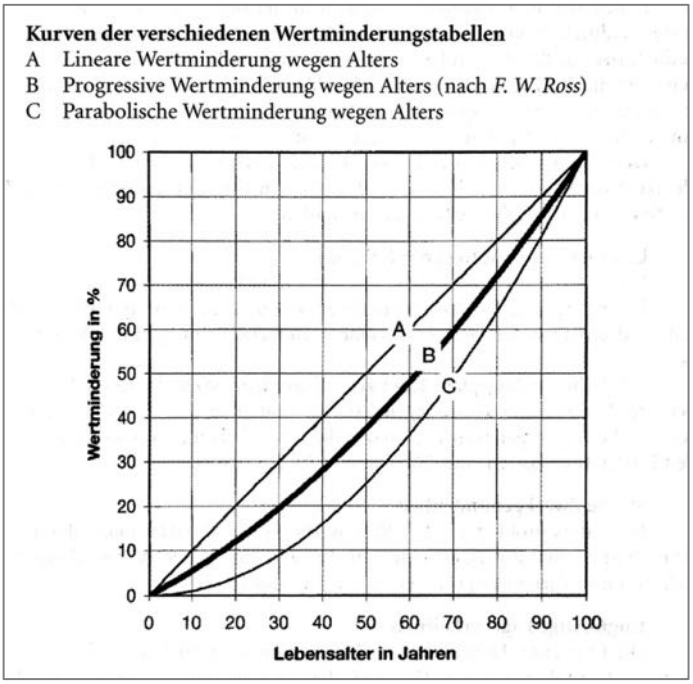


Abb.: Wertminderungsverläufe (Quelle: Kranewitter, 2010, Liegenschaftsbewertung, S. 79)

Wertminderungen wegen Alters

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

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

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

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

Die gewöhnliche (=übliche) Gesamtnutzungsdauer (GND) hängt von der Bauart (Typ des Gebäudes), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzung (Wohnen, Büro) sowie der möglichen Adaptierung aufgrund technischer Entwicklung und Anforderungen an das Gebäude. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer.
Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer ist möglich, sofern das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Gebäudemauern, -decken, Dach, Treppen verbessert oder erneuert wurden. Werden nur bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen und „normaler" Instandhaltungsaufwand betrieben, spricht nicht von einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer.
Zu einer Verkürzung führen daher nicht behebbare Baumängel und-schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können.

Die Schätzung der Restnutzungsdauer wird in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber:
„Die Restnutzungsdauer – RND – bei Gebäuden wird in der Regel so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer – GND – das Alter in Abzug gebracht wird: RND = GND – Alter. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. [...] Sachgerechter ist es daher, die Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeiten der baulichen Anlage zu schätzen." (Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung § 16 WertV, Rdnr. 106 in Kleiber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 70)
Für die RND ist es entscheidend wie lange die baulichen Anlagen für den jeweiligen Zweck wirtschaftlich nutzbar sind und nicht, wie lange sie physisch (technisch) Bestand haben. (Vgl. Kleiber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 71)

In der Fachliteratur werden folgende Ansätze getroffen:

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

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

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

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

Formelabkürzungen:

W = Wertminderung in %

A = Alter des Gebäudes

GND = Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes

Berechnung lineare Alterswertminderung in %:

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

Berechnung progressive Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{1}{2} x \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) x100$$

Berechnung parabolische Alterswertminderung in %:

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

Wertminderung wegen Baumängel und -schäden, Reparaturrückstau

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

nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können, zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.
Werden laufende Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt, so spricht man von einem rückgestauten Reparaturbedarf, der wertmindernd zum Ansatz gebracht wird.

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

3.3.4 Zustandswertminderung nach HEIDECK

Zur Einordnung des Gebäudezustands mittels Zustandsnoten:
Im Rahmen der Immobilienbewertung – insbesondere bei der Anwendung des Sachwertverfahrens – ist es wesentlich, nicht nur das kalendarische Alter eines Gebäudes zu berücksichtigen, sondern auch dessen tatsächlichen baulichen Zustand. Dieser hat maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und damit auf dessen Wert.
Zur strukturierten Erfassung des Gebäudezustands wird in der Praxis häufig ein Zustandssystem mit Noten von 1 bis 5 verwendet. Diese sogenannte Zustandsnotenbewertung dient der qualitativen Einschätzung des baulichen Erhaltungszustandes eines Objekts und bietet eine nachvollziehbare und einheitliche Grundlage für wertrelevante Ableitungen.

Bedeutung der Zustandsnoten

Die folgende Übersicht zeigt die gebräuchlichen Zustandsnoten samt ihrer Bedeutung:

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

Anwendung in der Berechnung

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

Die ermittelte Zustandsnote hat direkten Einfluss auf:

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

Bedeutung im Bewertungskontext

Die Zustandsnotenbewertung ergänzt die lineare Alterswertminderung nach Heideck, indem sie die tatsächliche Substanz des Gebäudes zusätzlich gewichtet. Während das Heideck-Verfahren typisierte Werte auf Basis des Alters liefert, erlaubt die Zustandsnote eine differenziertere, realitätsnahe Betrachtung, die auch außergewöhnliche Erhaltungszustände berücksichtigt – etwa besonders gepflegte Altbauten oder vernachlässigte jüngere Objekte.
Gerade bei Objekten mit Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand stellt die Zustandsnote ein wichtiges Instrument dar, um den Sachwert plausibel und sachgerecht anzupassen.

Vereinbarungsgemäß werden zusätzlich noch 4.500€ brutto für die Instandsetzung der Heizung abgezogen.

<u>Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands</u>

Diesbezügliches Zitat aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 2/2020:
„Die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands entspricht jenem Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen nicht entspricht. Diese Wertminderung ist vom Bauwert in Abzug zu bringen. Gemäß Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 ist diese vom Bauwert des Gebäudes samt Zubehör in Abzug zu bringen.

Als Beispiele werden in der ÖNORM B 1802-1 eine Wertminderung durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (zB. Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder aufgrund einer aufwendigen Extraausführung oder einer starken Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) genannt. Im Laufe der Zeit kann es durch Generationswandel zu einem Unmodern werden bestimmter Wohnungszuschnitte sowie der Ausstattung kommen (kleine Kochnischen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, Durchgangszimmer, veraltete Ver- und Entsorgungsanlagen, Wertverlust einer an sich funktionsfähigen Heizungsanlage durch Änderungen der Energiepreise). Bei gewerblich und industriell genutzten Liegenschaften kann eine starke Zweckgebundenheit baulicher Anlagen vorkommen. Besonders problematisch stellen sich Industriebauten dar, die für einen bestimmten gewerblichen Zweck errichtet wurden und andere Verwendungsmöglichkeiten ohne Vornahme größerer Umbauten ausschließen.
Aus Sicht der Autoren ist die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands weiterhin auf Basis von Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Marktgepflogenheiten anzusetzen." (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 2/2020, S. 110 ff)

Geschoß	**Bezeichnung lt. Einreichplan**	**Fläche lt. Plan**	**Geschoßsumme**	**Ansatz [%]**	**Ansatz [Faktor €/m²]**	**Anmerkung** Flächen lt. Einreichplan von 1951
KG	Keller	13,35m²		60%	8,01m²	
KG	Keller	17,80m²		60%	10,68m²	
KG	Waschküche	15,80m²		60%	9,48m²	
KG	Vorraum	10,53m²		60%	6,32m²	
			57,48m²			
EG	Eingangsbereich	16,79m²		100%	16,79m²	Eingangsbereich nicht bewilligt
EG	Büro/Schrankraum	7,00m²		100%	7,00m²	Schätzung, kein Plan, keine Bewilligung
EG	Vorzimmer	1,90m²		100%	1,90m²	
EG	WC	1,43m²		100%	1,43m²	
EG	Flur	7,52m²		100%	7,52m²	
EG	Küche	16,00m²		100%	16,00m²	Speis nicht mehr vorhanden
EG	Kabinett	13,50m²		100%	13,50m²	heute: Wohnzimmer, ein Raum ohne Wand
EG	Zimmer	18,00m²		100%	18,00m²	
			82,14m²			
DG	Vorraum	3,53m²		100%	3,53m²	Circafläche
DG	Bad mit WC	7,89m²		100%	7,89m²	Circafläche
DG	Schlafzimmer	16,77m²		100%	16,77m²	Circafläche
			28,19m²			
Summe		**167,80m²**	167,80m²		**144,81m²**	

Gebäudeherstellkosten	Fläche	NHK/m2	NHK
Ansatz	144,81m²	3.428,52 €	496.487,20 €
Abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und -schäden			- €
Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude			496.487,20 €
Alterswertminderung			
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer (GND)			70 Jahre
Stichtag			2025
Baujahr bzw. fiktives Baujahr			1990
Gebäudealter			35 Jahre
Fiktive Restnutzugnsdauer (RND)			35 Jahre
Zusstandsnote nach Heideck			2,00
Relatives Alter 35/70 (lineare Alterswertminderung)			0,5000
Restwert (1-Alterswertminderung)			0,5000
Zustandswertminderung für ZN 2 (= 2,49% von Restwert)			0,0125
Gemeinsame technische Wertminderung (= 0,5 + 0,0125)			0,5125
Gesamter Restwert			0,4875
Gesamter Restwert in %			48,75%
Sachwert der Gebäude			242.057,14 €
Abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand 10%			- 24.205,71 €
Zu-/abzüglich Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Abzüglich Wertminderung wegen behebbarer Baumängel und -schäden			- €
Über Zustandsnote nach Heideck abgebildet			
Abzüglich offener Fertigstellungsarbeiten laut Fotodokumentation			- €
Bauwert des Gebäudes zum Stichtag 2025			**217.851,43 €**

3.3.5 Das NF-Verfahren

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

wesentlichen Erneuerungen. Dieses Verfahren dient der marktgerechten Bewertung von Bestandsimmobilien im Rahmen der Sachwertermittlung und wird insbesondere dann angewendet, wenn umfangreiche Sanierungen erfolgt sind, welche den ursprünglichen Bauzustand wesentlich verändert haben.

Gebäude	
GND in Jahre	70
Errichtungsjahr	1951
Bewertungsjahr	2025
Gebäudealter in Jahre	74
Relatives Alter in % der GND	106%

		A - Standort / Markt		B - Gebäude allgemein		C - Gebäude Zustand	
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben /gesichert	• optimaler Standort* • Objekttyp stark nachgefragt • kaum / kein Angebot		• sehr gute Infrastruktur • sehr gute Gestaltung • gute Raumorganisation • hohe Flexibilität		• keine Schäden • volle Standsicherheit • voll nutzungsfähig • weitere Nutzung nicht beeinträchtigt	
1,5	↕						x
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert	• guter Standort • Objekttyp regelmäßig nachgefragt • knappes Angebot	x	• gute Infrastruktur • gute Gestaltung • gute Raumorganisation • ausreichende Flexibilität	x	• geringe Schäden • volle Standsicherheit • noch gut nutzungsfähig • weitere Nutzung kaum beeinträchtigt	
2,5	↕						
3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert	• mittlerer Standort • Objekttyp noch nachgefragt • ausreichendes Angebot		• ausreichende Infrastruktur • durchschnittliche Gestaltung • durchschnittliche Raumorganisation • mäßige Flexibilität		• deutliche Schäden • verringerte Standsicherheit • durchschnittlich nutzungsfähig • weitere Nutzung beeinträchtigt	
3,5	↕						
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert	• mäßiger Standort • Objekttyp gering nachgefragt • reichliches Angebot		• ausreichende Infrastruktur • mäßige Gestaltung • mäßige Raumorganisation • geringe Flexibilität		• deutliche Schäden • verringerte Standsicherheit • verringerte nutzungsfähig • weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt	
4,5	↕						
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben /gesichert	• unbefriedigender Standort • Objekttyp kaum/nicht nachgefragt • großes Angebot		• ungenügende Infrastruktur • mäßige Gestaltung • ungenügende Raumorganisation • keine Flexibilität		• erhebliche Schäden • verringerte Standsicherheit • ungenügend nutzungsfähig • weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben	
	Nutzungsfaktoren (NF) Bewertung	2,0		2,0		1,5	

* "Standort" bezeichnet die Qualität der wesentlichen objekttypischen (weichen) Standortfaktoren

Quelle: *Seiser/Kainz,* Der Wert von Immobilien, Seite 532 - Darstellung *Tomasetig*

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

Gebäude	
GND in Jahre	70
Errichtungsjahr	1951
Bewertungsjahr	2025
Gebäudealter in Jahre	74
Relatives Alter in % der GND	106%

GND in Jahre	70
relatives Alter in % der GND	105,71%
Nutzungsfaktor (NF)	2,0
RND in % der GND	50,00%
RND in % der GND x GND (Jahre)	35,00
RND in Jahre (gerundet)	35,00
fiktives Alter (gerundet)	35,00
fiktives Baujahr	1990
Alterswertminderung (linear)	50,00%

Es wird daher mit einem fiktiven Baujahr 1990 gerechnet

3.4 Zeitwert der Außenanlagen

Hierzu zählen zum Beispiel, die nicht mit den Gebäuden verbundenen Freitreppen, Stützmauern und Terrassen, Einfriedungen, Tore und Türen, befestigte Flächen für den Fuß- und Radverkehr, Straßen, Stellplätze, Garagen und Carports, gestaltete Platzflächen und Innenhöfe, Sport- und Spielplatzflächen, Gleisanlagen sowie Schwimmbecken.
Auch außerhalb der Gebäude gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen dazu.
Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent des Bauwertes bei

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

Bauwert Gebäude	217.851,43 €
% - Ansatz	7,0%
Wert der Außenanlagen	**15.249,60 €**

3.5 Zeitwert des Zubehörs

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

Im Zuge der Befundaufnahme war eine Einbauküche verbaut. Gemäß Nutzungskatalog von Seiser und Kainz beträgt die technische Nutzungsdauer für Küchen 15 bis 20 Jahre.

Der Neupreis der Küche wurde mit 28.000,00€ bekannt gegeben und stammt aus dem Jahr 2013/2014.

Fotos Küche









Ermittlung Zubehör		
Einbauküche inkl. Geräte	28.000,00 €	lt. Auskunft
Nutzungsdauer	20 Jahre	
Stichtag	2025	
Anschaffungsjahr	2014	
Restnutzungsdauer	9 Jahre	
Wert des Zubehörs	**12.600,00 €**	

3.6 Berechnung Sachwert

Summe gebundener Bodenwerte	98.107,00 €	29,6%
Bauwert des Gebäudes zum Stichtag 2025	217.851,43 €	65,8%
Wert der Außenanlagen	15.249,60 €	4,6%
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	- €	0,0%
Sachwert der Liegenschaft	**331.208,03 €**	100,0%

4 Verkehrswert

4.1 Was bedeutet der Verkehrswert im übertragenen Sinn?

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

4.2 Wann sind Anpassungen vom Sachwert zum Verkehrswert notwendig?

Der rechnerisch ermittelte Sachwert stellt lediglich eine technische Größe dar, die die Substanz und die üblichen Herstellungskosten eines Gebäudes abbildet. Da der Immobilienmarkt jedoch primär durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird und nicht durch die reinen Kosten der Errichtung, ist der Sachwert ohne marktbezogene Korrekturen in vielen Fällen nicht aussagekräftig. Negative Anpassungen sind immer dann erforderlich, wenn Umstände vorliegen, die den am Markt erzielbaren Preis mindern. Dazu zählen bauliche Schäden, unvollständige oder ungenehmigte Zu- und Umbauten, ein ungünstiger Erhaltungszustand, funktionelle Nachteile, Lageeinschränkungen, eine geringe Nachfrage oder eine enge Zielgruppe von potenziellen Käufern. Durch diese Markteinflüsse kann der realistisch erzielbare Wert deutlich unter dem rechnerischen Sachwert liegen.

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

4.3 Warum entspricht der Verkehrswert nicht zwingend dem späteren Kaufpreis?

Der Verkehrswert bildet den wahrscheinlichsten Preis zum Bewertungsstichtag ab. Ein tatsächlich erzielter Kaufpreis kann davon jedoch abweichen, weil reale Verkaufssituationen oft durch individuelle Verhandlungen, die Vermarktungsdauer, zeitliche Dringlichkeiten oder die spezielle Käuferschicht beeinflusst werden. Manche Immobilien lassen sich nur mit längerer Vermarktungsdauer zum Verkehrswert absetzen; andere können – etwa aufgrund hoher Nachfrage oder besonders ansprechender Präsentation – auch über dem Verkehrswert verkauft werden. Umgekehrt können bei Objekten mit geringer Marktattraktivität oder sehr spezieller Nutzung individuelle Abschläge auftreten. Der Verkehrswert ist daher ein objektivierter Marktwert, nicht aber ein garantierter Verkaufspreis.

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

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

4.5 Erläuterungen zu Marktanpassung

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Verbauung, der fehlenden Einreichungen für diverse Zu- und Umbauten sowie vermeintlich anstehender ergänzender Kanaleinmündungsgebühren

durch den Dachgeschoßbau (Bad mit WC) und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein weiterer Abschlag vom Sachwert in Betracht.

4.6 Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

4.6.1 Allgemein:

Nach Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) soll vom Sachverständigen jener Betrag ermittelt werden, der zum Zeitpunkt des Stichtages, auf welchen sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den redlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft und ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei der Veräußerung zu realisieren wäre.

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

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

4.6.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren:

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

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

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfriste Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist,

sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann.

4.7 Verkehrswert

Sachwert der Liegenschaft	331.208,03 €
Marktanpassung gem. §7 LBG (-15%)	49.681,20 €
Verkehrswert Anteil 1/1	281.526,82 €
Verkehrswert Anteil 1/1 gerundet	**282.000,00 €**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 6035, KG 23443 Wiener Neustadt, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

282.000 EUR
(281.526,82€)

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

Der allgemein beeidete und
gerichtlich Sachverständige



SV Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

SCHLUSSKOMMENTAR

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

DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht	☐	
leicht	☐	
wahrscheinlich	☐	
unwahrscheinlich	☐	
nein	☒	Reine Wohnliegenschaft

VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	☐	
gut	☐	
mittel	☒	Aktuell großes Angebot am Markt in Wiener Neustadt, Lage direkt am Zehnergürtel nicht stark nachgefragt
schlecht	☒	
sehr schlecht	☐	

5 Beilagen

5.1 Anwesenheitsprotokoll

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

ANWESENHEITSPROTOKOLL	
Liegenschaftsadresse:	Zehnergürtel 61, 2700 WrN
Einlagezahl, Katastralgemeinde:	6035, KG 23443 WrN
B-LNr.:	8
Gerichtszahl:	30E 173/25v
Datum der Befundaufnahme:	9.9.2025

Vor- und Nachname (LESERLICH)	Unterschrift	In welcher Eigenschaft?
Stefan NEUGEBAUER		Vater VP
Dominik PAIL		BP

Der/die anwesende(n) Liegenschaftseigentümer bestätigen, dass keinerlei außerbücherliche Lasten oder Rechte in Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewertung bestehen.

Unterschrift(en)

SV Mag.(FH) Christoph Menhofer, MSc.

5.2 Grundbuch

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt EINLAGEZAHL 6035
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

****
Letzte TZ 1709/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2487/1		Gärten(10)	216	
.4974		GST-Fläche	264	
		Bauf.(10)	124	
		Bauf.(20)	140	Zehnergürtel 61
.6114		Bauf.(10)	13	
GESAMTFLÄCHE			493	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
8 ANTEIL: 1/1
Lukas Neugebauer
GEB: 1992-05-11 ADR: Zehnergürtel 61, Wiener Neustadt 2700
b 4185/2013 Kaufvertrag 2013-04-03 Eigentumsrecht
c 1742/2018 Adressenänderung
d 4365/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot
e 6651/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-09-18
g 7521/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-10-22
(Handelsgericht Wien 3 S 148/24w)
********** C **********
12 a 4365/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Stefan Neugebauer geb 1961-12-08
14 a 6439/2022 Pfandurkunde 2022-07-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.100.000,--
für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 91728w)
b 6439/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 6035 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 14
EZ 20351 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 25
EZ 20350 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 8
17 a 1709/2025 IM RANG 6439/2022 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr bis
zu einem Höchstbetrag von EUR 1.100.000,00
Antragskosten EUR 8.621,20
(darin enthalten EUR 444,20 an 20 % USt. sowie EUR 5.956,00
an Pauschalgebühr)
für Raiffeisenbank Attersee-Süd eGen (FN 091728w)
(30 E 173/25v)
b 1709/2025 Abweisung des Mehrbegehrens lt. Punkt II. 1. der
Exekutionsbewilligung (30 E 173/25v)

Seite 1 von 2

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

****

Grundbuch 24.06.2025 08:41:37

5.3 PDF Dokumente

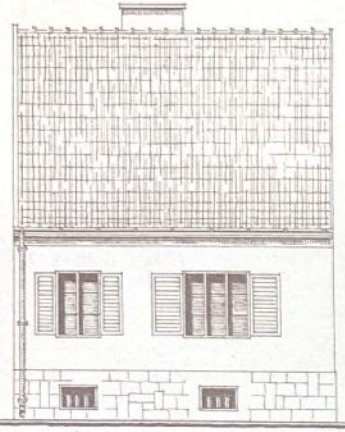


PLAN ÜBER DEN BAU EINES EINFAMILIENHAUSES AUF DER GRUNDPARZELLE NR. 2487/1, E.Z. 1915, AN DER GÜRTELSTRASSE IN WIENER NEUSTADT, VORSTADT-WEST. FÜR HERRN JOHANN LAMPEL, DERZEIT WOHNHAFT IN SCHATTENDORF BGLD. GARTENGASSE 53

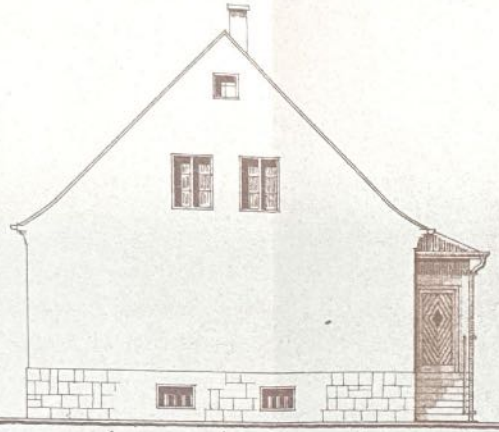
PLANMASZSTAB 1:100

Magistrat Wiener Neustadt
Abteilung 4, Bauamt

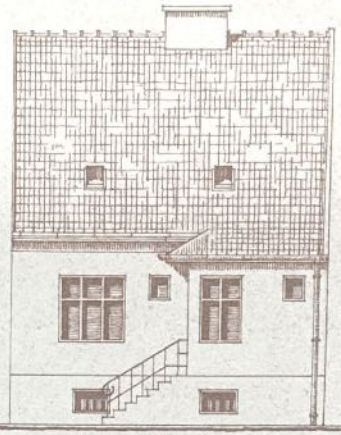
Dachstuhl mit Bundtram über dem Dachbodenpflaster unabhängig von der Decke!



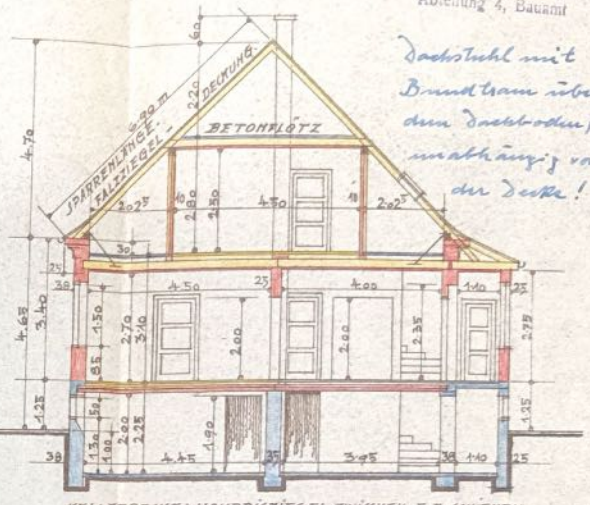
ANSICHT ZUR STRASSE



ANSICHT BEIM HAUSEINGANG



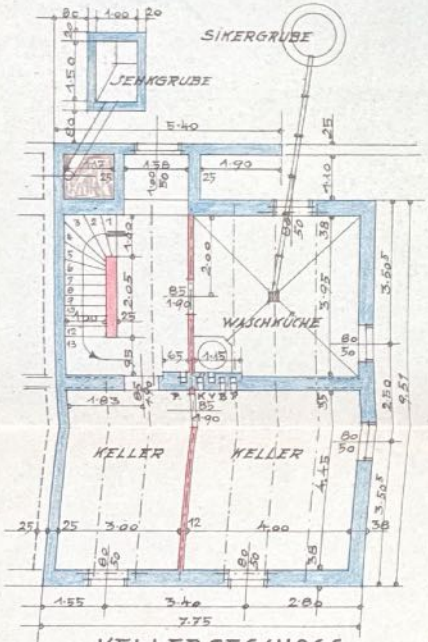
ANSICHT IM HOF



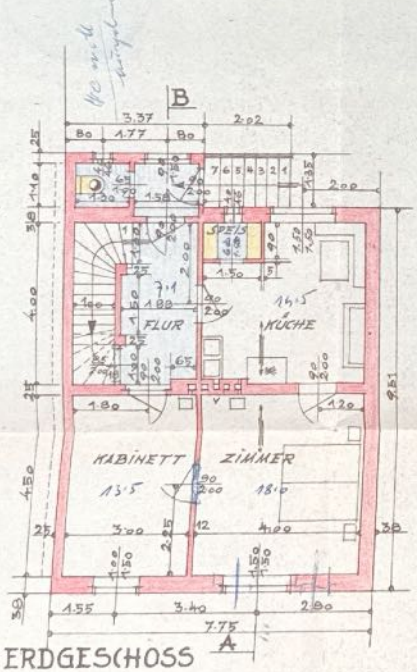
KELLERDECKE: HOURDISZIEGEL ZWISCHEN E.B. SCHIENEN

SCHNITT A-B

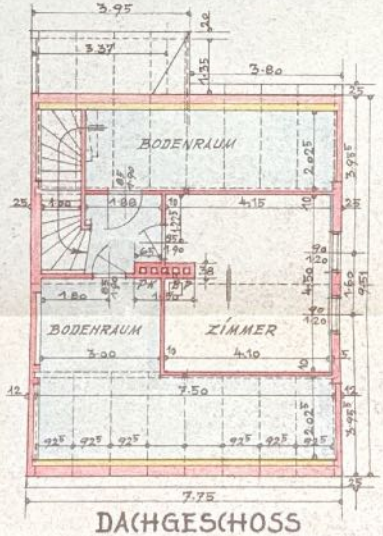
HAUSAUFGANG: 7 STUFEN 27 X 17.8 CM.
BODENSTIEGE: 18 -"- -"- 25 X 17.2 -"-
KELLERSTIEGE: 13 -"- 25 X 17.3 -"-
DACHGESCHOSS: TRENNWÄNDE AUS 7½ CM STARKEN HERAKLITHPLATTEN
-"- -"- DECKENUNTERSICHT 2½ CM HERAKLITH.
-"- -"- GIEBELMAUER IM ZIMMER 2½ CM ST. HERAKLITHPLATTENVERKLEIDUNG



KELLERGESCHOSS



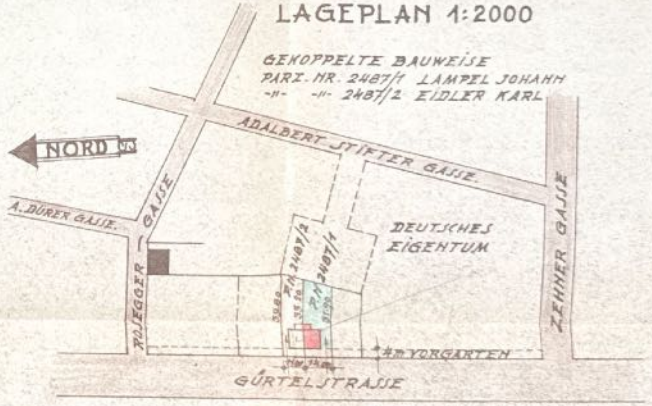
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

LAGEPLAN 1:2000

GEKOPPELTE BAUWEISE
PARZ. NR. 2487/1 LAMPEL JOHANN
-"- -"- 2487/2 EIDLER KARL

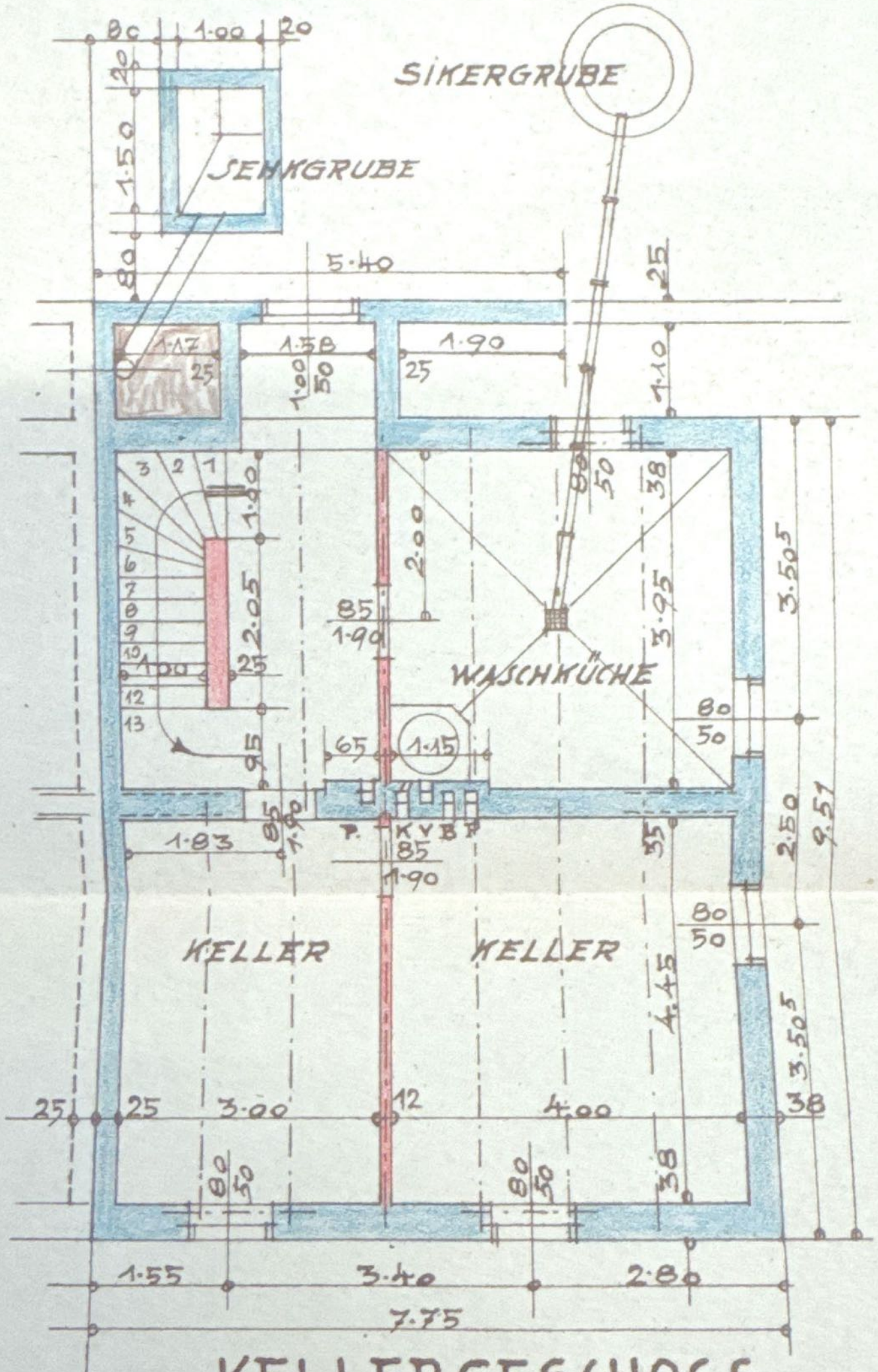


DER BAUHERR: Johann Lampel DER BAUFÜHRER:

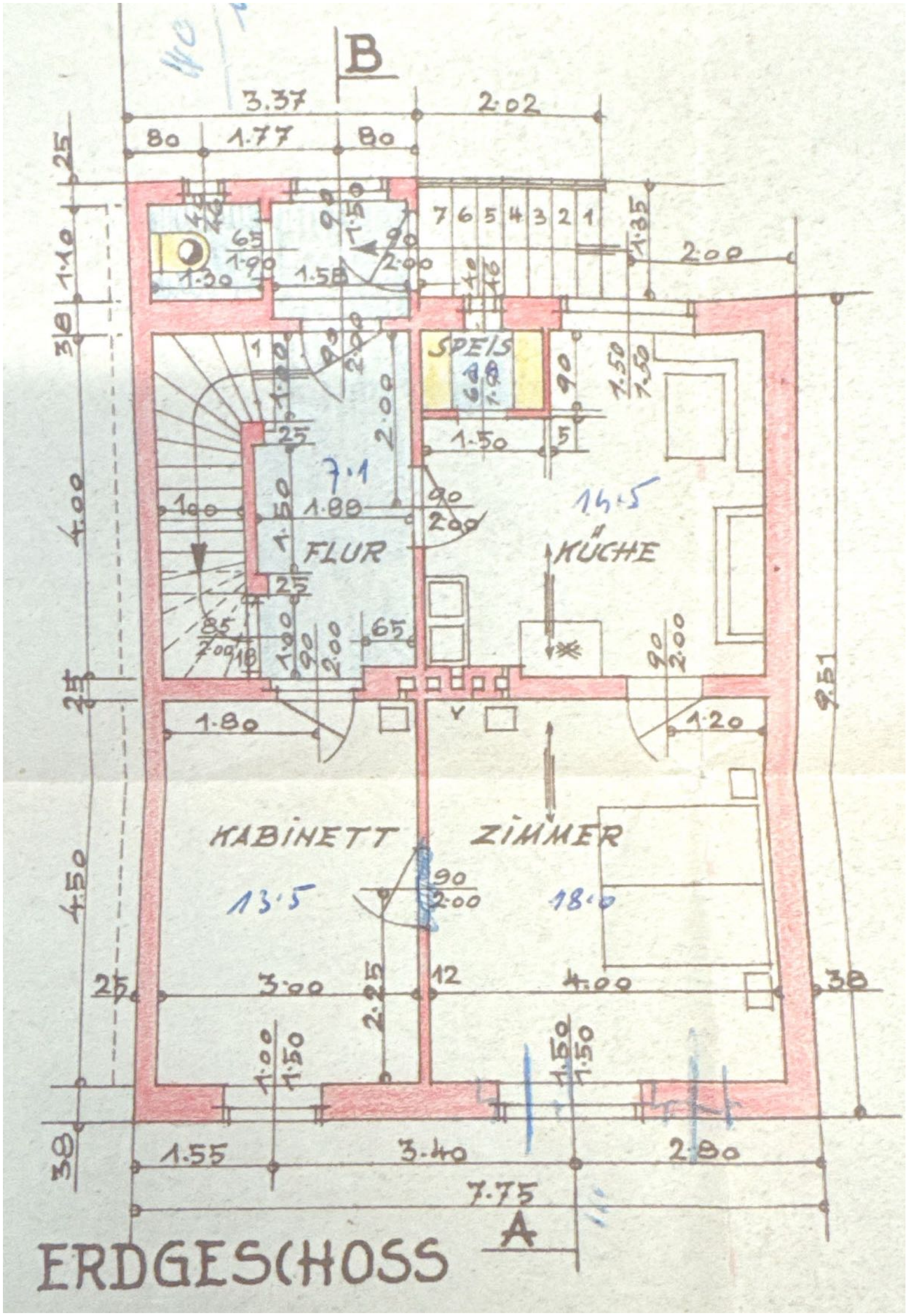
Bauunternehmung
KARL PESCHEK
BAUMEISTER
u. nichtbeeid. Bausachverständiger
u. Schätzmeister
STEINABRÜCKL 68 N.D. Tel.

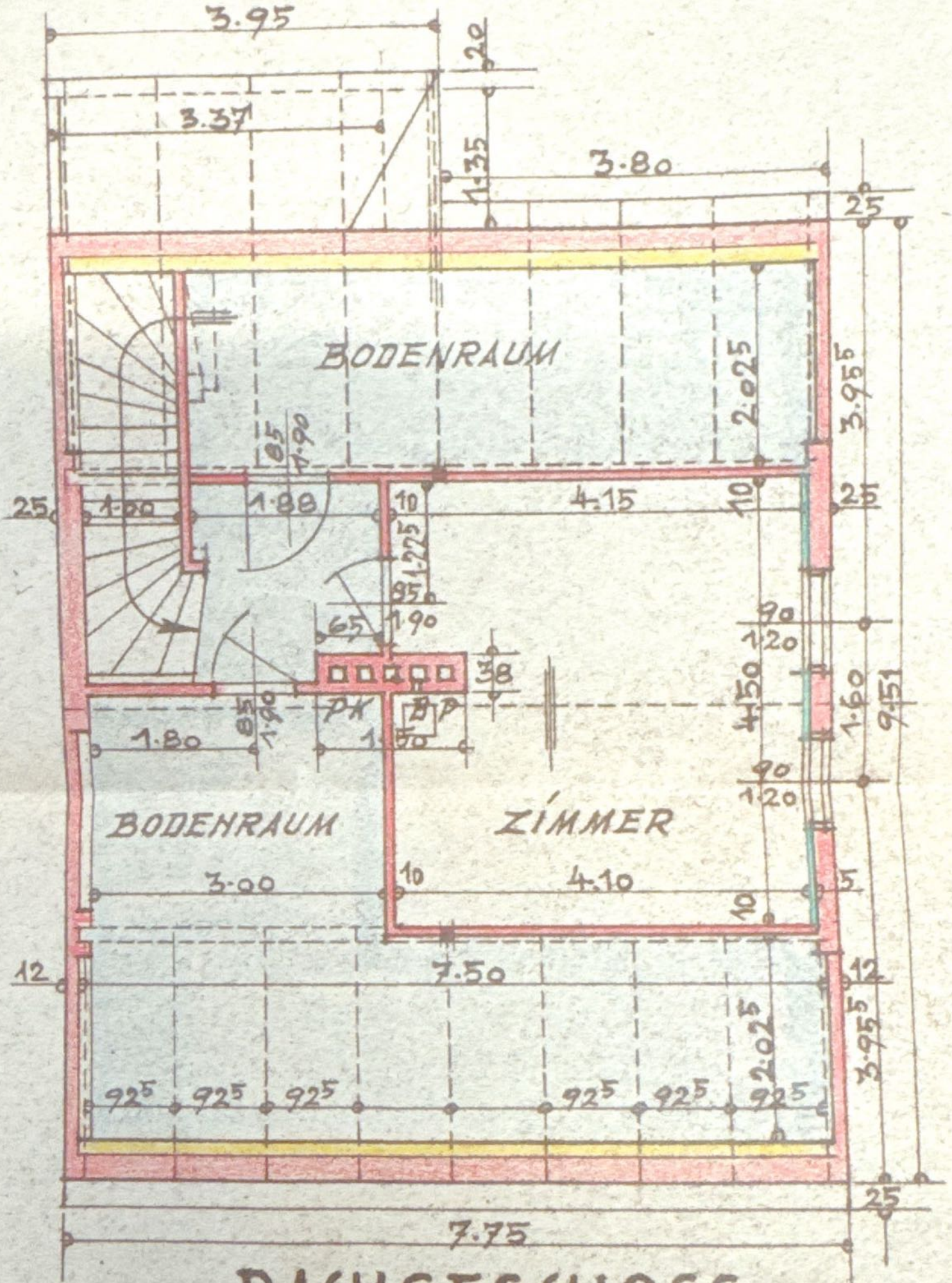
Peschek

PLANVERFASSER: GOTTFRIED TÖPFL
WIENER NEUSTADT, KAMMANNGASSE 5 I/3
IM AUGUST 1951



KELLERGESCHOSS


B
3.37
2.02
80
1.77
80
25
1.10
38
4.00
25
4.50
25
38
1.55
3.40
2.80
7.75
A
7 6 5 4 3 2 1
1.35
2.00
SPEIS
1.50
1.50
1.50
7.1
FLUR
14.5
KÜCHE
1.80
1.20
9.51
KABINETT
13.5
ZIMMER
18.0
3.00
2.25
12
4.00
1.00
1.50
1.50
1.50
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

2 2 ÖSTERREICHISCHE STEMPELMARKE 2 SCHILLING 10 9 50

Magistrat Wiener Neustadt Abt. 4
Stadtbauamt

Amtsexemplar

4b - 278/1951

Der kommissionellen Verhandlung
vorgelegen am 3. 10. 1951

Hierauf bezieht sich die
h. a. Erledigung vom 19. 10. 1951

Wr.-Neustadt 19. 10. 1951

Magistrat Wiener Neustadt
Abt. 4

Magistrat Wiener Neustadt
Abt. 4, Stadtbauamt

6

Zl. 4b- 278/1951

KONZEPT!

Betreff: Lampel Johann
Baubewilligung
2 Pl. 3 Blg.

am 19.10.1951.

Zu eigenen Handen

Bescheid

Herrn ~~/Frau~~ Lampel Johann

wohnhaft in Schattendorf, Gartengasse Nr. 53, Bgld.

wird über Ansuchen vom 30.8.1951 gemäß §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich auf Grund des Ergebnisses der am 3.10.1951 abgehaltenen Bauverhandlung die

Baubewilligung

für den auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf dem

Grundstück Nr. 2487/1, E. Z. 6035, im Hause C.-Nr. -

Wiener Neustadt, Vorstadt Zehnergürtel, O.-Nr.

Eigentum des —/der Bauwerbers: Lampel Johann

durchzuführenden Neubau eines Einfamilienhauses

unter nachstehenden Bedingungen erteilt:

~~Die in der Natur sichtbare Baulinie in der straße, gasse ist einzuhalten und der Fußboden des Erdgeschosses m über das Niveau der Straßenmitte zu legen.~~

Zwischen Baufluchtlinie und Baulinie ist ein 4.00 m breiter Vorgarten anzulegen, welcher straßenseitig mit einer Einfriedung aus Gitter oder Latten - - - - - - - - abzuschließen ist.

~~Um Aussteckung der Baulinie und Angabe des Niveaus ist zeitgerecht vor Baubeginn im Stadtbauamt anzusuchen.~~

Die nach dem genehmigten Regulierungsplan für Straßenzwecke bestimmte Teilfläche des obgenannten Grundstückes ist im Sinne des § 12, der n.-ö. Bauordnung an die Gemeinde abzutreten.

Die nach dem genehmigten Regulierungsplan zur Arrondierung der Bauparzelle bestimmte Teilfläche des bisherigen Straßengrundes ist im Sinne des § 12 der n.-ö. Bauordnung von der Gemeinde zu erwerben.

~~Die grundbücherliche Durchführung der Abtretung — Erwerbung — ist vor Baubeginn dem Stadtbauamt nachzuweisen.~~

~~Bei den Demolierungsarbeiten ist die Verwendung von Sprengmitteln verboten. Die Abtrag~~
~~unter tunlichster Vermeidung von Staubentwicklung, unter ständiger fachmännischer Aufsich~~
~~Beachtung der einschlägigen Arbeiterschutzbestimmungen zu erfolgen.~~

Die Benützung von Straßengrund zur Aufstellung von Gerüsten oder zur Lagerung von Baum
ist ~~unzulässig~~ bis zu einer Breite von 2.00 m längs der Straßenfront der Bauparzelle z
Der Bauherr, bezw. der Bauführer haben für entsprechende Sicherheitsvorkehrungen bezüglich d
kehres, insbesondere für die notwendige Beleuchtung bei Nacht zu sorgen.

Die Fundamente sind bis auf den tragfähigen Untergrund zu führen.

Das Mauerwerk ist gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit zu isolieren. ~~Bei Souterrainwoh~~
~~sind Kellersohle und Kellermauerwerk gegen Grundfeuchtigkeit waagrecht und senkrecht zu is~~

Um Fundament- und Rohbaubeschau ist zeitgerecht anzusuchen. Alle tragenden und getr
Bauteile und Konstruktionen müssen frei und überprüfbar sein.

Zwischen Holzwerk und der lichten Öffnung jeder Art von Rauch- und Ventilationsschlote
mindestens eine Mauerziegelbreite und ein stehender Dachziegel in der Weise angebracht werde
letztere alle Stoß- und Lagerfugen der Mauerziegel deckt (§ 71 B. O.).

Die Verschließung des Gebäudes und die Verbindung des Dachgehölzes mit Klammern und g
ben ist sachgemäß durchzuführen.

Die Decke über dem obersten Geschoß ist als Massivdecke mit Beschüttung und feuersicheren
auszubilden (§ 53 B. O.).

Das Dach ist mit feuersicherem Dacheindeckungsmaterial einzudecken ~~und gassenseitig mit~~
~~rinne und Wasserabfallrohren zu versehen. Die Tagwässer sind in den städtischen Straßenkanal~~
~~leiten~~ (§§ 44 und 60 B. O.).

Der Dachboden muß durch eine feuersichere Türe in feuersicherem Rahmen abgeschlosse
(§ 59 B. O.).

Für zukünftig auszubauende Dachbodenräume ist je ein Reservekamin pro Kamingruppe
führen.

Die über Dach zu entlüftende Senkgrube ist aus vollständig dichtem Betonmauerwerk mit g
fenem Zementverputz, Pumpensumpf und Hohlkehlen herzustellen und mit Betondecke geruchdi
zuschließen. Das Senkrubenmauerwerk muß vom Mauerwerk des Gebäudes mindestens 1 m A
haben. Die Abwässer sind in eine Sickergrube ~~in das öffentliche Kanalnetz~~ abzuleiten (§ 65

Die Versorgung des Hauses mit Nutz- und Trinkwasser hat nach den Bestimmungen der W
leitungsverordnung von Wiener Neustadt zu erfolgen. Brunnen müssen eine Entfernung von min
10 m von Senk- und Sickergruben des eigenen wie der Nachbargrundstücke haben und bis un
Konglomeratschichte reichen.

Die Waschküche ist mit über Dach reichendem Dunstabzug (Ventilation), wasserdichtem Fu
und Wasserablauf mit Geruchsverschluß auszustatten.

In Entsprechung des § 70 der n.-ö. Bauordnung hat der Bauwerber, bezw. sein Rechtsnachfo
der Straßenseite längs seines Anwesens einen befestigten Gehsteig herzustellen. Zeitpunkt und
Ausführung werden vom Stadtbauamt gesondert bekanntgegeben.

~~Vor Inangriffnahme der Adaptierungsarbeiten sind die tragenden und getragenen Bauteile~~
Tragfähigkeit und Standsicherheit zu untersuchen, nötigenfalls zu verstärken oder zu erneuern.

Der Tragfähigkeitsnachweis für .....

.....

~~ist der Baubehörde vorzulegen.~~

Für diese Bauherstellung werden die Bauerleichterungen im Sinne der Bauordnungsnovell
23. Februar 1922, LGBl. Nr. 132, insoferne in Anspruch genommen, als die Mauerstärke mit
38 cm, ~~die Verbindung des Dachgehölzes mit der~~ Deckenkonstruktion, ein Holzbau geplant ist.

Die Bauerleichterungen werden nach Maßgabe der Projektspläne gemäß §§ 92 und 95 (4
n.-ö. Bauordnung, in der Fassung der vorstehend angeführten Novelle, und des Gemeinderatsbe
ses vom 13. Mai 1924, Zl. 487/BA, zugestanden.

Dachwohnräume müssen gegen das Dach und den Dachboden feuersicher abgeschlossen und über feuersichere, unmittelbar zur Dachwohnung führende Stiege mit Anhaltestange zugänglich sein.

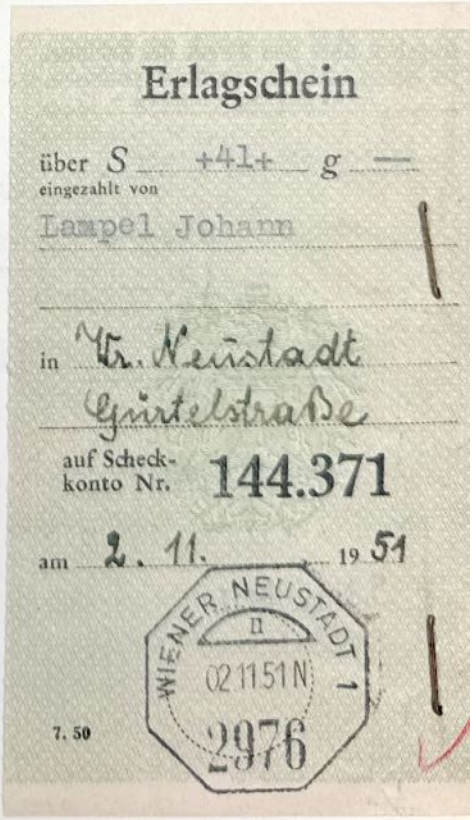
Auf Grund des Regulierungsplanes für die Stadt Wiener Neustadt ist für die Parz. 67/1 " gekuppelte einstöckige Verbauung " vorgeschrieben. Diesbezüglich sind daher beim Bau folgende weitere Bedingungen einzuhalten: 1.) Es sind die Mauern für einen späteren Stockwerksaufbau genügend stabil zu gestalten; 2.) es sind genügend Rauchfänge vorzusehen; 3.) es darf der Dachstuhl nicht mit der Deckenkonstruktion verbunden werden, er ist vielmehr so zu konstruieren, dass er später ohne weiteres 4) ~~Bezüglich der Garage ist die Kundmachung des Magistrates Wiener Neustadt vom 11. Dezember 1928, Zl. 4-1850/28, zu beachten.~~

Sind Abweichungen vom genehmigten Bauplan beabsichtigt, ist vor deren Inangriffnahme unter ıge von Auswechslungsplänen um die Genehmigung hiefür anzusuchen.

m übrigen kommen die einschlägigen Bestimmungen der n.- ö. Bauordnung zur Anwendung, ıe genau einzuhalten sind.

~~Die gewerbepolizeilichen Vorschreibungen bezüglich der Betriebsstättengenehmigung bilden einen ıtlichen Bestandteil dieser Baubewilligung.~~

gehoben werden kann. 4.) Der Mansardenausbau über dem Erdgeschoss zu unterbleiben.



Nach Vollendung der Arbeiten ist gemäß § 111 der n.-ö. Bauordnung mit beiligendem F
um Kollaudierung bei der Magistratsabteilung 4, Stadtbauamt, anzusuchen. Der beiliegende Ra
befund ist ausgefüllt dem Ansuchen anzuschließen.

Die Verwaltungsabgabe gem. Vdg. der n.-ö. Landesregierung vom 17. Februar 1949,

LGBl. Nr. 21, per . . . . . S

sowie die Kommissionsgebühren gem. § 77 A. V. G. und der Vdg. der n.-ö. Landesregierung

vom 2. September 1948, LGBl. Nr. 41, per . . . . . S

und die Kosten der Drucksorten per . . . . . S

zusammen . . S

sind binnen 14 Tagen unter Verwendung des beiliegenden Erlagscheines an die städtische Ha
Wiener Neustadt einzuzahlen.

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen beim Magistrat Wiener Neustadt, Ab
Stadtbauamt, schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung offen.

1 Pläne, 1 Kaminbefundformular, 1 Formblatt für das Ansuchen um Kollaudierung, 1
~~vorschrift~~ und 1 Erlagschein liegen bei.

Ergeht in Gleichschrift an: den Bauführer: Baumeister Karl Peschek in Steinabrückl Nr. 68,N.Ö.

Magistrat Wiener Neustadt Abt. 4

Im Auftrage des Bürge
Der Stadtbaudire
I.V.

Magistrat Wiener Neustadt
Abt.4,Stadtbauamt

am 19.1o.1951.

Herrn Baumeister Karl P e s c h e k
in Steinabrückl Nr. 68,N.Ö.

behufs Kenntnisnahme übermittelt.

Im Auftrage des Bürgerm
Der Stadtbaudirekt
I.V.

Magistrat Wiener Neustadt Abt. 4

Abgefertigt
am
24. Okt. 1951

„Gutenberg" Wiener Neustadt 1729, 51.

Magistrat Wiener Neustadt
Abt. 4, Stadtbauamt

KONZEPT!

hl: 4b- 278/1951
treff: Lampel Johann
Benützungsbewilligung
1 Blg.

am 10. Juli 1958

Bescheid

rn — Frau //// Lampel Johann

nhaft in Wiener Neustadt, Zehnergürtel 33

auf Grund der Bestimmungen des § 111 der Bauordnung für Niederösterreich und des Ergebnisses des 24. Juni 1958 abgehaltenen Lokalaugenscheines zufolge Beschluß des Stadt-

tes vom 7. Juli 1958 die

Benützungsbewilligung

den mit Bescheid vom 19. Oktober 1951, 4b-278/1951 auf dem

ndstück P.-Nr. 2487/1, E.-Z. 6035, im Hause C.-Nr. -

ner Neustadt, Vorstadt, Zehnergürtel Nr. 33

ntum von Lampel Johann

hgeführten Neubau eines Einfamilienhauses

lt.

Bauarbeiten sind ~~auswechslung~~-plangemäß ausgeführt.

ende Planabweichungen werden nachträglich genehmigt:

- - - - - - - - -

ende Mängel sind bis - -10.Juli 1958- zu beheben.

r Abschluß der Wohnräume gegen den Dachbodenraum ist durch eine eiserne
. blechbeschlagene Türe herzustellen.
an dem Kamin vorbeiführende hölzerne Zange des Dachgespärres ist
zunehmen und in einem Abstand von 5 cm vom Kamin vorbeizuführen.
ischen Kamin u.der Holzkonstruktion sind Dachziegel anzubringen.
+)Die Sickergrube ist mind. 10 m vom bestehenden Brunnen
anz ordnen.

en den Bezug und die Benützung des Baugegenstandes zum 10. Juli 1958. liegen
e Bedenken vor.

Baugegenstand enthält:

Keller: 1 Waschküche, 2 Kellerräume, Stiegenhaus;
Erdgeschoß: 1 Zimmer, Kabinett, 1 Küche, WC;
Stock:
Stock:
Dachgeschoß: nicht ausgebaut;

s durchgeführte Bauvorhaben wird unter der Vor-Stadt C.-Nr. 3013

Wiener Neustadt, Zehnergürtel O.-Nr. 33

Wiener Neustadt, O.-Nr.

getragen.

An Verfahrenskosten sind vom Bauwerber innerhalb 14 Tagen an die städt. Hauptkasse mittels beigefügt
Erlagscheines zu entrichten:

1. Verwaltungsabgabe gemäß Verordnung der niederösterreichischen Landesregierung vom
   17. Februar 1949, LGBl. Nr. 21, Tarif A . . . . . S 6,
2. Kommissionsgebühr gemäß §§ 76 und 77 des allgemeinen Verwaltungsgesetzes vom
   21. Juli 1925, BGBl. Nr. 274 und der Verordnung der niederösterreichischen Landesregierung
   vom 21. Jänner 1950, LGBl. Nr. 3 . . . . . S 40,
3. Kosten der Drucksorten . . . . . S 1,

zusammen . . S 47,

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Magistrat Wiener Neus
Abt. 4, Stadtbauamt, einzubringende Berufung offen.

Ergeht in Abschrift an:

1. Mag.Abt.8, Finanzamt.

Magistrat Wiener Neustadt Abt. 4

Im Auftrage des Bürgermeis
Der Stadtbaudirektor:

Ausfertigung
gesehen

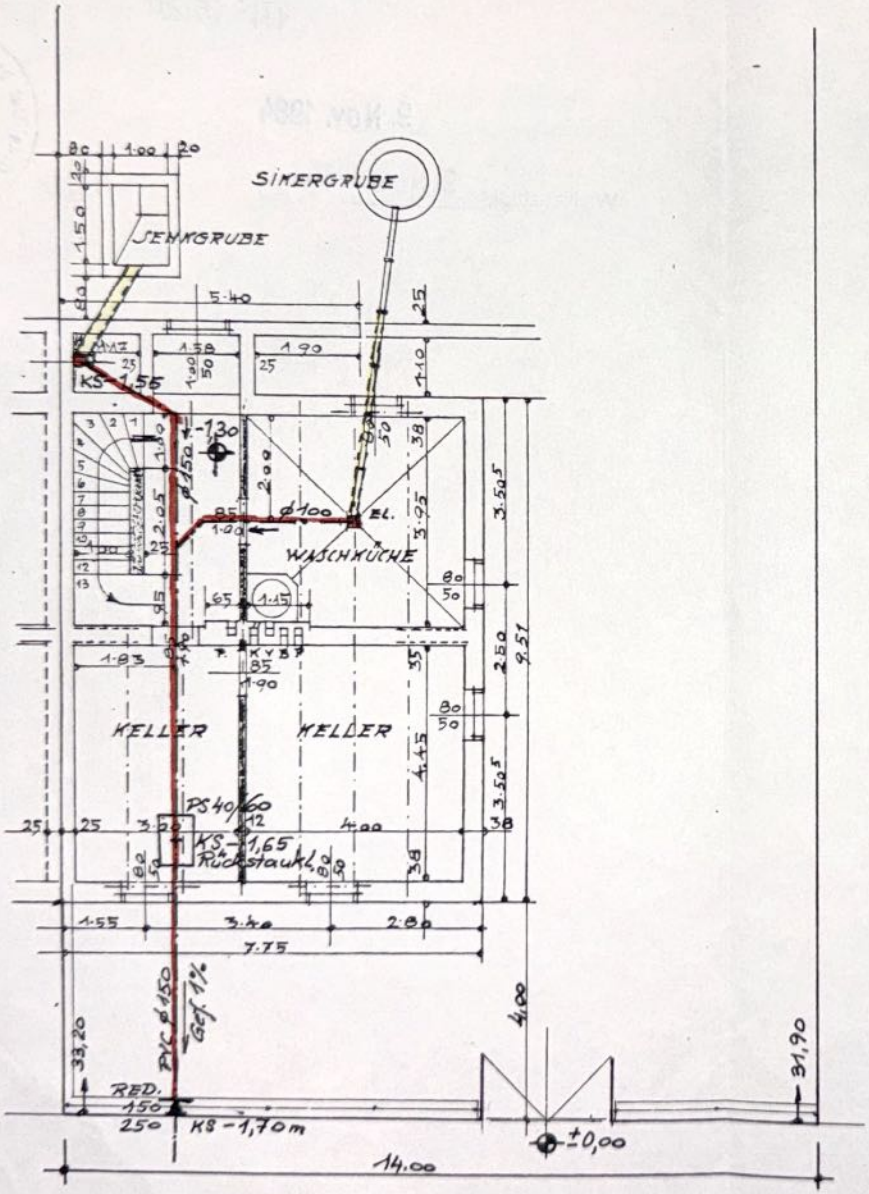
Abgefertigt
am
15. Juli 1958

Magistrat der Stadt ...
Magistratsabteilung ...
Referat Hauptkanzlei mit Druckerei

30 30 30 30 30

Zahl: 4T / 80/84 / He / Ba,

KELLERGESCHOSS



Anschluß an das öffentl. Kanalnetz
in Wr.-Neustadt, NÖ.
Zehnergürtel 61,

Grundstk. Nr.: 2487/1,
EZ. .....: 6035,
Grundbuch Wr.-N.-Vorstadt,

EIGENTÜMER:

LAMPEL Johann
Zehnergürtel 61
2700 Wr.-Neustadt,

Lampel Johann

September 1984 lp.

AMTSEXEMPLAR

Der kommissionellen Verhandlung
vorgelegen am 31.10.1984

4T1975184

Hierauf bezieht sich die
h. a. Erledigung vom 9. Nov. 1984

Wr. Neustadt, 9. Nov. 1984

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt

Der Dienststellenleiter:

Dipl. Ing. Balker
Stadtbaudirektor