



**GZ: 2174-25LG**

An das  
Bezirksgericht Neunkirchen  
Triester Straße 16  
2620 Neunkirchen

**AZ: 9 E 16/24x**

# BEWERTUNGSGUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft**

KG 23332 Rohrbach am Steinfeld, BG Neunkirchen

EZ 38, GST-NR 425/2

**mit der Liegenschaftsadresse**

**2630 Ternitz, Ruedlstraße 6**



Bewertungstichtag: 10.03.2025

Umfang des Gutachtens: 47 Seiten + Anlagen

# INHALTSVERZEICHNIS:

<b>DECKBLATT:</b> .....	1
<b>INHALTSVERZEICHNIS:</b> .....	2
<b>1. ALLGEMEINES:</b> .....	3
1.1. Auftraggeber(in): .....	3
1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens: .....	3
1.3. Betreibende Parteien: .....	3
1.4. Verpflichtete Partei: .....	3
1.5. Wertermittlungsstichtag: .....	4
1.6. Teilnehmer: .....	4
1.7. Preisbasis: .....	4
1.8. Aussagen der Teilnehmer: .....	4
1.9. Grundlagen und Unterlagen: .....	4
1.10. Allgemeine Vorbemerkungen: .....	5
1.11. Anmerkungen: .....	7
<b>2. BEFUND:</b> .....	9
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse: .....	9
2.2. Rechte und Lasten: .....	10
2.3. Grundstück und Infrastruktur: .....	11
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen: .....	15
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand: .....	22
2.6. Kenngrößen und Daten: .....	22
2.7. Energieausweis: .....	22
<b>3. BEWERTUNG und GUTACHTEN:</b> .....	23
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen: .....	23
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden: .....	28
3.3. Sachwertermittlung: .....	30
<b>4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:</b> .....	45
4.1. Wertermittlung - Marktanpassung: .....	45
4.2. Verkehrswert (ohne Zubehör): .....	45
4.3. Wert des fixen Zubehörs: .....	45
4.4. Wert/ Zerschlagungswert der Möblierung: .....	45
4.5. Offene öffentlich-rechtliche Lasten: .....	46
<b>5. ZUSAMMENFASSUNG:</b> .....	47

## Anlagen im Anhang

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen  
Triester Straße 16  
2620 Neunkirchen  
AZ: 9 E 16/24x

## 1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 24.12.2024 und Beschluss vom 12.02.2025 für den zweiten Besichtigungstermin wurde die Schätzung der Liegenschaft KG 23332 Rohrbach am Steinfelde, BG Neunkirchen, EZ 38, vom Bezirksgericht Neunkirchen angeordnet.

## 1.3. Betreibende Parteien

Sparkasse Neunkirchen  
Hauptplatz 2  
2620 Neunkirchen

Allesamt vertreten durch:  
Mag. Christian Hajos, Rechtsanwalt  
Schwarzottstraße 2a  
2620 Neunkirchen

## 1.4. Verpflichtete Partei

Berat SALIU, Inhaber des „Eissalon di Jimmy e.U.“  
geb. 06.06.1995  
Ruedlstraße 6  
2620 Ternitz

## 1.5. Wertermittlungstichtag

Dies ist der Tag der Besichtigung: 10.03.2025.

## 1.6. Teilnehmer / Begehung

Herr Herbert Malik, Gerichtsvollzieher (zu Beginn anwesend)

Herr Berat Saliu, Verpflichteter

Yvonne Ungersbäck, M.A., Hilfskraft

Herr DI Heinrich Trimmel, Sachverständiger

Die Begehung fand am 10.03.2025 als Zweitermin statt.

## 1.7. Preisbasis

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

## 1.8. Aussagen, Auskünfte der Teilnehmer

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

## 1.9. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Abfrage Gefahrenzonenplan (falls vorhanden)
- Auszug aus dem Altlastenportal
- Bauakt
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Immobilienplattform „Immounited“ bzw. „Immomapping“
  
- Literatur:
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk (Hg.) (2014): Immobilienbewertung Österreich: ÖVI Immobilien Akademie.
- Kleiber (2014): Verkehrswertermittl. von Grundstücken. 7. Aufl.: Bundesanzeiger Verlag.

- Simon/Kleiber (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. Auflage: Luchterhand.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage: Manz.
- Ross/Brachmann/Holzer (1997): Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 28. Auflage: Theodor Oppermann Verlag.
- Simon/Reinhold (1995): Wertermittlung von Grundstücken. 2. Auflage: Luchterhand.
- Seiser (Hg. und Verleger)/Kainz (2011): Der Wert von Immobilien: Seiser+Seiser Immobilienconsulting GmbH
- Herbert Ribic: Sonderthemen der Bewertung – Die Marktanpassung, Manz – Tag der Liegenschaftsbewertung.
- Vogels, Manfred (1996): Grundstücks- und Gebäudebewertung-marktgerecht. 5. Auflage: Bauverlag.
- Simon/Cors/Troll (1997): Handbuch der Grundstückswertermittl. 4. Aufl.: Verlag Vahlen.
- Seminarunterlagen ARS, 18.3.2013, Immobilien im Visier der Finanz, Mag. Martin Pröll.
- Wehinger (1990): Leitfaden zur Liegenschaftsbewertung: Eigenverlag.
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel.
- Unterlagen der LBA-Graz, der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2000-2001
- Bienert, Sven (HG.) (April 2005): Bewertung von Spezialimmobilien. 1. Auflage: Gabler.
- Wendlinger, Peter (HG.) (Juli 2012): Immobilienkennzahlen. 1.Auflage: Linde international
- WKO-Immobilienpreisspiegel

## 1.10. Allgemeine Vorbemerkungen

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

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

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

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

Falls nicht anders angeführt, erfolgt die Bewertung kontaminationsfrei.

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

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

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand vorhandener Baulichkeiten wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

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

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

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

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

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

**Auftragsgemäß ist die Immobilie inklusive Zubehör zu bewerten. Im gegenständlichen Fall werden bewertet:**

- **Fix eingebautes Zubehör.**
- **Möblierungen als Zerschlagungswert.**

**Nicht bewertet werden maschinenbautechnische Geräte (Eismaschinen udgl.). Dafür sind SV des jeweiligen Fachgebietes heranzuziehen.**

Sämtliche Sanitärinstallationen, Sanitärgegenstände und Armaturen, Leuchtkörper sind – wie üblich – im Verkehrswert inkludiert.

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

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

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

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

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

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

## **1.11. Anmerkungen**

Das Gutachten ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

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

### Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

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

Weiters weise ich darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum Verkehrswert entstehen und ist marktüblich.

### Diverse Anlagen im Anhang

## 2. BEFUND

### 2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

#### 2.1.1. Grundbuchsauszug EZ 38



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23332 Rohrbach am Steinfeld EINLAGEZAHL 38  
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3274/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
425/2 G GST-Fläche \* 230  
Bauf.(10) 162  
Gärten(10) 68 Ruedlstraße 6

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 388/2008 Beschluss 2008-01-30 Zuschreibung Teilfl 1 Gst .83 aus EZ 311,  
Einbeziehung in Gst 425/2  
3 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
4 ANTEIL: 1/1  
Berat Saliu  
GEB: 1995-06-06 ADR: Bundesstraße 92, Wimpassing im Schwarzatal 2632  
a 3351/2023 IM RANG 3042/2023 Kaufvertrag 2023-06-21 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
2 a 3351/2023 Pfandurkunde 2023-03-21  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--  
für Sparkasse Neunkirchen (FN 110111d)  
b 2133/2024 Klage (56 Cg 36/24f - LG Wr. Neustadt)  
3 a 3274/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 14,075 % Z  
(jährlich) aus EUR 16.117,34 seit 2024-04-30, 12,600 % Z  
(jährlich) aus EUR 37.862,88 seit 2024-04-30, 12,650 % Z  
(jährlich) aus EUR 258.689,56 seit 2024-03-30, Kosten des  
Titelverfahrens EUR 2.792,72 samt 4 % Z seit 2024-05-07,  
Antragskosten EUR 1.581,40  
für Sparkasse Neunkirchen, FN 110111d  
(9 E 16/24x)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

## 2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) sind – unter den laufenden Nummern 4 der Alleineigentümer, Herr Berat Saliu, geb. 1995-06-06, eingetragen.

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen. Dadurch kann die tatsächliche Grundstücksgröße von der Fläche gemäß Grundbuch differieren. Aus gutachtensökonomischen Gründen wird von der grundbücherlich ausgewiesenen Fläche ausgegangen.

## 2.2. Rechte und Lasten

### 2.2.1. Verbücherte Rechte und Lasten

Die Eintragungen im C-Blatt (Lastenblatt) sind nicht bewertungsrelevant.

Die Bewertung erfolgt daher lastenfrei.

### 2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Mietverhältnisse: Keine vorhanden. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten: Keine bekannt.

#### Offene Gemeindeabgaben:

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Ternitz sind keine Hausbesitzerabgaben offen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine spätere Begleichung oder auch Erhöhung der offenen Abgaben möglich ist und sich durch nach dem Stichtag noch die Höhe der offenen Beträge ändern kann.

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

## 2.3. Grundstück und Infrastruktur

### 2.3.1. Lage, Infrastruktur und Erreichbarkeit

#### Makrolage:

Ternitz ist gut über die A2 und die S6 sowie regional über die B17 erreichbar. Der Zubringer zur S6 ist 2km entfernt. Über die B17 sind in räumlicher Nähe Neunkirchen und Gloggnitz gut erreichbar. Über die S6 und die A2 sind sehr rasch Wr. Neustadt in 20 Minuten und Wien in 45 Minuten erreichbar.

Der Semmering und die Obersteiermark sind über die S6 in 20 Minuten erreichbar.

Im Ort befinden sich Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Schulen, Kindergärten und auch Ärzte und Apotheken sowie zahlreiche Gewerbebetriebe.

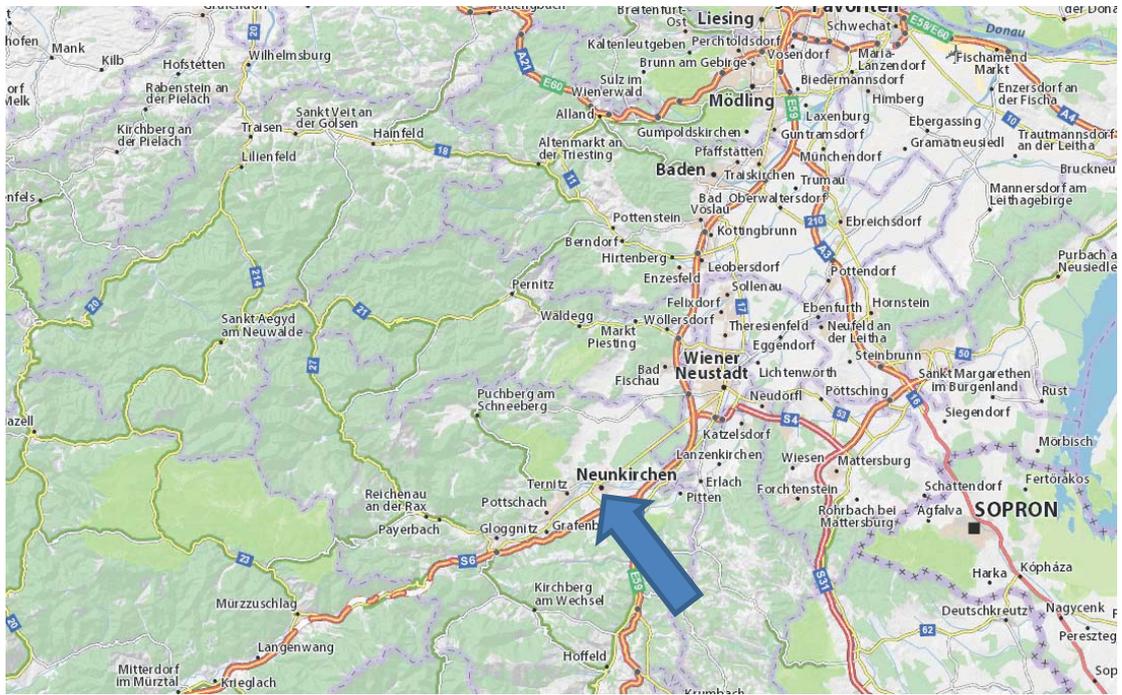
Sonstige kulturelle und soziale Einrichtungen sind in der Stadt ausreichend vorhanden.

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

#### Mikrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Ternitz nordöstlich des Gemeindeamtes. Die Lage im Ort ist im Bezug auf die Widmung aus **sehr gut bis hochwertig** zu bezeichnen.

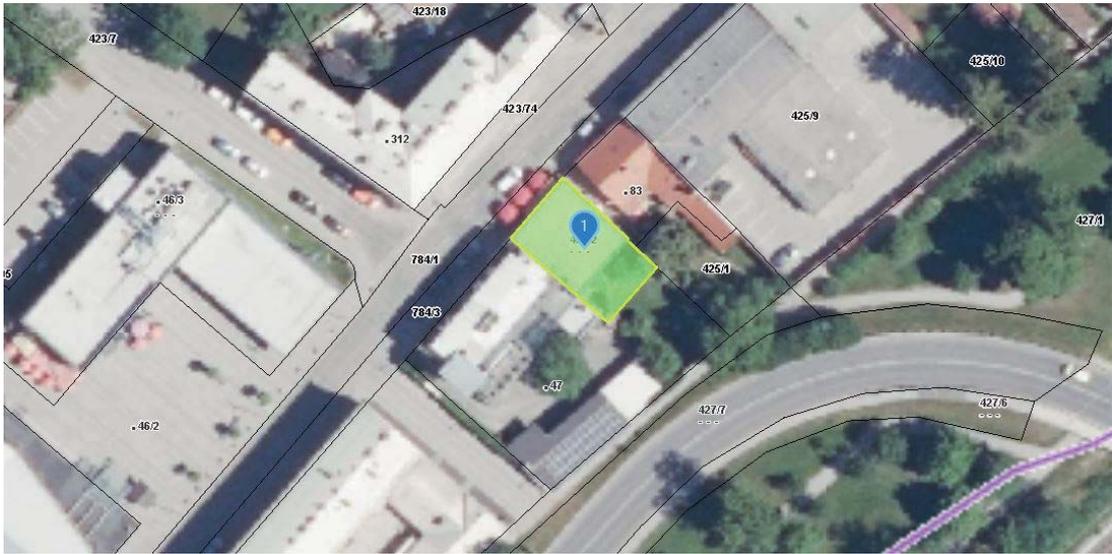
### Lage im Großraum, genordet



### Mikrostandort, genordet



Auszug aus dem NÖ Atlas, genordet (gegenständliche Liegenschaft gelb hinterlegt)



### 2.3.2. Maße, Form, Topographie

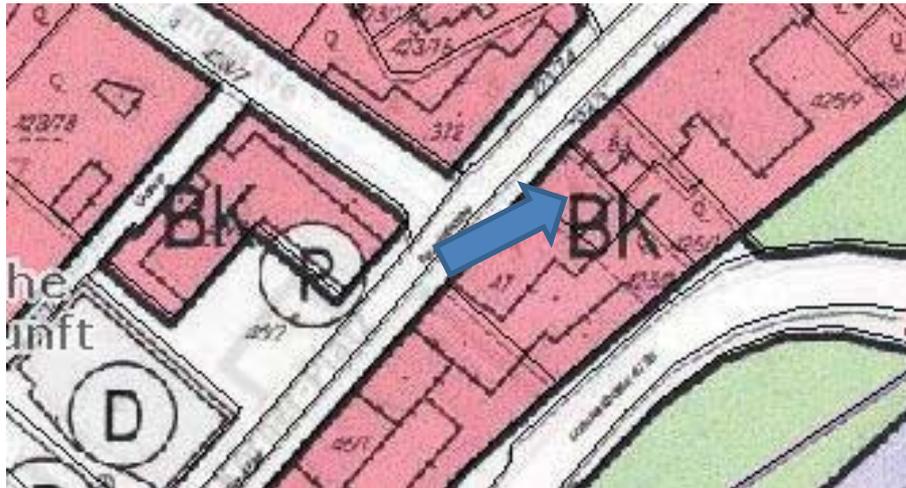
Es handelt sich um ein von Nordwesten nach Südosten ausgerichtetes und nach Südosten leicht abfallendes Grundstück mit einer annähernd rechteckigen Form. Die Fläche der Liegenschaft beträgt lt. GB-Auszug 230m<sup>2</sup>.

### 2.3.3. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

### 2.3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Digitaler Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan  
(gegenständliche Liegenschaft ist mittels Pfeil markiert)



Gemäß dem **Flächenwidmungsplan** liegt die gegenständliche Liegenschaft im **BK-Bauland Kerngebiet (lärmangepasste Bebauung)**. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es gilt die NÖ Bauordnung (§54 – Bauwerke im Bauland ohne Bebauungsplan).

§ 16 Abs 1 Z 1 Raumordnungsgesetz: „Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschosßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.“

## 2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen

### 2.4.1. Allgemeine Beschreibung

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein in geschlossener Bauweise errichtetes Gebäude, bestehend aus einem mit Flachdach ausgeführten Erdgeschoß.

Gemäß Grundbuchauszug beträgt die bebaute Fläche 162m<sup>2</sup>, die gesamte Liegenschaft weist eine Fläche von 230m<sup>2</sup> auf. Hinter dem Gebäude führt eine Außentreppe in den tiefer liegenden, nicht ausgestatteten Hof. Ein auf öffentlichem Grund (Gehsteig) liegende Bereich darf als Schanigarten mitbenutzt werden.

### 2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

Bescheid betreffend die baubehördliche Bewilligung des Bürgermeistes der Stadtgemeinde Ternitz, Zahl III/131/3993-12/K vom 06.11.2012.

Bewilligung der Betriebsanlage hinsichtlich „Errichtung und Betrieb eines Eissalons mit Schanigarten“ der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen, Fachgebiet Anlagenrecht zu NKW2-BA-1388/001 vom 26.11.2013. Genehmigung für die Errichtung und en Betrieb einer Gastgewerbebetriebsstätte (Eissalon + Cafe).

Die Fertigstellungsmeldung erfolgte am 18.04.2013.

**Falls nicht anders angeführt, wird für die Bewertung unterstellt, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorhanden sind bzw. aufgrund des Alters als baurechtlich genehmigt gelten.**

**Der Zugang und der Art Wintergarten sind nicht im Bauakt vorhanden und zurzeit daher nicht bewilligt.**

### 2.4.3. Beschreibung der Baulichkeiten

Das Objekt besteht aus:

- Gastraum mit 44 Sitzplätzen
- Vorplatz mit 17,66m<sup>2</sup>: im überdachten Bereich Richtung Ruedlstraße sind 11 Sitzplätze vorhanden.
- Gäste-WC mit einem gemeinsamen Waschraum
- Schank mit 4 Hockern
- Verkauf
- Küche
- Eisküche
- Technik/Lager
- Abstellraum
- WC Personal
- Straßenseitig Schanigarten mit 24 Plätzen

Die Nutzfläche ohne Schanigarten und Vorplatz beträgt lt. den vorliegenden Plänen 118,17m<sup>2</sup>.

Das ebenerdige Gebäude weist in der linken Hälfte einen größeren Gastbereich mit 44 Sitzplätzen auf. Von hier aus sind im hinteren Bereich die Besucher-WCs zugänglich.

Der rechte Bereich dient als Serviceteil. Hier befindet sich straßenseitig die Eisausgabe in der Küche, dahinter die Eisküche und folgend Lager mit Abstellraum. Am hinteren Ende ist das Personal-WC untergebracht.

Von diesem Bereich aus ist rechts hinten über eine Außentreppe der nicht kultivierte, tiefer liegende Hofbereich zugänglich.

Gründung: Streifenfundamente mit bewehrter Bodenplatte.

Böden: Fliesenböden mit unterschiedlichen Oberflächen (Holzimitat im Gästebereich + WC sowie im Anrichte- und Barbereich, rutschsichere Beläge im Bereich der dienenden Räume).

Wände: Diese sind im Gästebereich größtenteils verkleidet (beschichtetes Glas an der Rückwand, teilweise integrierte, furnierte Möbel, teilweise Tafelflächen und Spiegel).

Im WC sind glatte Großformatfliesen (weiß) raumhoch mit bündigem Spiegel vorhanden. Die WC-Wände sind dunkelbraun beschichtet und als Tischlerkonstruktion ausgeführt.

Die Wände des Bedien- und Barbereiches sind ebenfalls mit kunststoffbeschichteten Platten sowie mit einer Spiegelfront mit integrierten Regalen mit Nurglasboards ausgestattet.

Die Wände der Nebenräume (Arbeitsräume) sind raumhoch gefliest. Hier sind ebenfalls einfache Wandregale mit variabel einhängbaren Trägern vorhanden.

Im Büro/ Wirtschafts-/ Technikraum sind die Wände geputzt und gemalt.

Das Interne WC sowie der Gang dorthin sind an den Wänden raumhoch gefliest.

Decken:

Im Gästebereich Akustikdecke mit unterschiedlicher Rundlochung.

Hierin befinden sich die Lüftungsauslässe sowie Lautsprecher und Leuchtkörper.

Die restlichen abgehängten Decken sind glatt.

Im Büro/Technikraum sind Mineralfaserdecke eingebaut.

Innentüren

In den Nebenräumen weiße Umfassungszargen mit einfachen Vollbautüren.

Im Gäste-WC sind diese Teile der tischlermäßigen Wandkonstruktion dunkelbraun ausgeführt.

Dach:

Flachdach massiv mit Gefälledämmung und umlaufender Attika.

Fixmöblierung:

Im Gästebereich ist im Grundriss L-förmig eine gepolsterte Bank über die gesamte Gebäudetiefe und Rückseite des Gästebereiches vorhanden.

Der Bereich zu den Gäste-WCs sowie der Schank ist mit furnierten Massivholzverkleidungen und Einbaumöbel verkleidet. Die verbleibenden Flächen sind mit Tafelflächen ausgestattet.

Der Anrichtebereich samt Bar besteht aus grauem Kunststoff beschichteten Platten und teilweisen furnierten Holzverkleidungen.

Beleuchtung

Im Arbeitsbereich mittels Deckenaufbauleuchten

Portale, Fenster:

Thermisch entkoppelte, grau beschichtete Elemente mit zweifach-Isolierverglasung.

Die gesamte Straßenfront ist verglast und mit Fixoberlichtern ausgeführt. Die hofseitige Rückwand weist über der orangefärbigen Glasverkleidung an der Wand ein Oberlichtband auf.

Außenbereich:

Die Glasfassadenfront straßenseitig ist um rund 2 Meter nach hinten versetzt, wodurch ein überdachter und an der Decke ebenfalls mit orangefärbigen Platten verkleideter Dachüberstand entsteht.

An der Unterseite der Auskragung ist hier eine Markise über die gesamte Breite für den Betrieb des Schanigartens montiert.

Der Schanigarten ist mit braunen Betonpflastersteinen gepflastert und dreiseitig zur Straße mit Nurglasgeländerplatten in Metallhalterungen begrenzt. Die verbleibende Fläche bis zur Glasfront ist mit grauen Platten belegt.

An der auskragenden Decke sind auch Heizstrahler angebracht. Stirnseitig ist – ebenfalls auf orangefärbig beschichteten Glasplatten – das Logo montiert.

Der interne Serviceteil geht bis zur Gehsteigkante und ist mit einer Milchglasfolie als Sichtschutz gegen Einblicke von außen gesichert.

Haustechnik: Die vorhandene Lüftungsanlage übernimmt auch gleichzeitig die Funktion einer Heizung.

Vorhanden ist weiters eine Wasseraufbereitungsanlage mittels Salz.

## FOTODOKUMENTATION:

### Außenbereich und Hof/Garten:



**Gästebereich und Gäste-WC:**



**Schank und Verkauf:**



**Eisküche:**



**Lager/ Technikraum:**



### Abstellraum und Personal-WC:



## 2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

**Baufortschritt – noch fehlende Arbeiten, Mängel, Schäden, rückgestauter Reparatur-  
aufwand**

Der Bauzustand ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Es sind keine über die übliche Instandhaltung hinausgehenden rückgestauten Reparaturarbeiten erforderlich.

**Die Beschreibung ist nur demonstrativ und kann nicht taxativ (vollständig) sein, weist jedoch die für die Erstellung des Gutachtens wichtigsten Punkte aus.**

## 2.6. Kenngrößen und Daten

Das Grundstück weist lt. GB-Auszug eine Größe von 230m<sup>2</sup> auf.

Nutzflächen:

Die bebaute Fläche beträgt lt. GB-Auszug 162m<sup>2</sup>.

Die Nutzfläche beträgt lt. den Planunterlagen 118,17m<sup>2</sup>.

Der Bereich vor dem Gebäude sowie der einfache Hof werden als Pauschale geschätzt.

## 2.7. Energieausweis

Die Deckblätter des Energieausweises liegen bei.

## 3. BEWERTUNG und GUTACHTEN

### 3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

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

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

#### **Bewertungsmethoden:**

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

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

- ❖ das Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG
- ❖ das Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG und
- ❖ das Sachwertverfahren lt. § 6 LBG  
zur Verfügung.

#### **Weiters stehen als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes gemäß ÖNORMEN**

- ❖ das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) und
- ❖ das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2)  
zur Verfügung.

## Erläuterung der Verfahren:

### Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §4 aus:

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

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berücksichtigt werden.

### Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im § 5 aus:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

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

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

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

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

### Sachwertverfahren lt. § 6 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §6 aus:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung

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

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

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

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

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

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

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

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

### Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3:

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

Das **Residualwertverfahren** ist besonders geeignet bei:

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

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

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des **tragbaren Bodenwertes pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

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

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

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

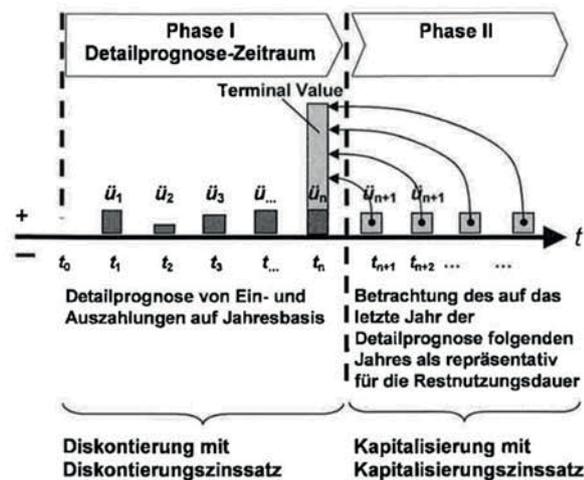
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



### Unterteilung der Zahlungsströme beim DCF-Verfahren

$\ddot{u}$  = Ein-/Auszahlungsüberschuss

$t$  = Periode auf Jahresbasis

$t_0$  = Bewertungsstichtag

$n$  = Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

- **Phase I** – Die erste Phase wird **Detailprognosezeitraum** bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).
- **Phase II** – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die **verbleibende Restnutzungsdauer** der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilien durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende **KAPITALISIERUNGSSZINSSATZ** muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

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

### 3.2. Wahl der Bewertungsmethode(n):

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

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

Vergleichbare Objekte werden entweder gepachtet oder eigengenutzt. Im gegenständlichen Fall ist von einer Eigennutzung auszugehen.

**Daher ist der Sachwert für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft maßgeblich. Um den Verkehrswert zu erhalten, muss der ermittelte Sachwert mit den Gegebenheiten des Marktes verglichen werden. Durch die daraus allenfalls abgeleiteten Zu- und Abschläge zum Sachwert wird der Verkehrswert ermittelt.**

Der Bodenwert wird mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

### 3.3. SACHWERTERMITTLUNG

Der SACHWERT setzt sich zusammen aus:

- 3.3.1. Bodenwert**
- 3.3.2. Bauwert (Bauzeitwert)**
- 3.3.3. Wert der sonstigen Bestandteile**

Falls vorhanden:

- 3.3.4. Wert des Zubehörs <sup>2</sup>**

#### 3.3.1. Der Bodenwert

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

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

Im Vorfeld wurde zur Marktrecherche und –analyse zusätzlich die Datensammlung der Immobilienplattform Imabis sowie IMMOUnited verwendet.

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

Durch umfangreiche Recherchen von durchgeführten Transaktionen anhand der Immobiliensoftware IMMOUnited konnte eine genügend große Anzahl von Vergleichswerten von Grundstücksverkäufen ermittelt werden. Diese Verkäufe wurden sowohl in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag als auch in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt getätigt. Daraus lässt sich die Bandbreite für das gegenständliche Grundstück ableiten.

---

<sup>2</sup> Das ZUBEHÖR muss bei Gerichtsgutachten separat ausgewiesen werden und wird daher immer separat dargestellt.

Der Bodenwert gliedert sich in den sog. unaufgeschlossenen Bodenpreis und in den Wert für die anteilige Aufschließung. Der Wert der Aufschließung ist zum Bodenwert hinzuzurechnen. Der **Einheitssatz** für die **Aufschließung** beträgt **490,00€**.

#### **Statistik:**

Die Zeitschrift GEWINN veröffentlicht seit mehr als 10 Jahren jedes Jahr übliche Bodenpreise für Einfamilienhausgrundstücke (unaufgeschlossen). Die Grundlagen werden durch die TU-Wien organisiert. Die Preise setzen sich aus Grundbuchsdaten, Auskünfte von Maklern und Gemeinden zusammen. Diese Daten im GEWINN sind aufgrund der jährlichen Adaptierungen der Preise und auch aufgrund der Marktdurchdringung, nämlich dass jeder Ort ausgewiesen ist, derart anerkannt, dass auch die Finanz für gewisse Bewertungen diese Daten heranzieht. Dabei handelt es sich um Einfamilienhausgrundstücke in guten Lagen. Schlechtere Lagen können lt. TU-Wien einen Abschlag von bis zu 30% erhalten.

#### **Ternitz:**

Für Ternitz werden Werte von 100€ bis 180€ angegeben.

#### **Untersuchungen am Grundstücksmarkt: Immounited**

Untersuchungen mit dem Programm Immomapping ergaben Grundstücksverkäufe mit Preisen zwischen 120€ bis 175€ je m<sup>2</sup>.

#### **Bodenrichtwert:**

**Aufgrund der Lage direkt im Zentrum und der geringen Grundstücksgröße wird hier vom höheren Wert, das sind 180€/m<sup>2</sup>, für den unaufgeschlossenen Boden, ausgegangen.**

## **BODENWERTERMITTLUNG:**

### Bodenwert des Grundstückes:

Richtpreis x Grundstücksfläche

$$230\text{m}^2 \times 180\text{€}/\text{m}^2 = 41.400 \text{ €}$$

---

**Wert des unbebauten und unaufgeschlossenen Grundes:** = **41.400 €**

### Zuzüglich Wert der Aufschließung:

Das Grundstück ist bereits aufgeschlossen.

Wurzel aus Grundstücksfläche x Einheitssatz x BKK (Bauklassenkoeffizienten):

Bei Bauklasse I = 1,0, bei BK II = 1,25; bei BK III 1,50 usw.)

Der **Einheitssatz** beträgt lt. Auskunft der Gemeinde **490,00€**.

Im unregelmäßigen Bauland gilt ein Bauklassenkoeffizient BKK von 1,25.

$$\sqrt{230\text{m}^2} \times 490 \times 1,25 = 9.289 \text{ €}$$

---

**Wert des bebauten Grundstücks inkl. Wert der Aufschließung:** = **50.689 €**

### **BODENWERT gem. Pkt. 3.3.1.:**

**Wert des bebauten und aufgeschlossenen Grundstücks, gerundet:** = **50.700 €**

### 3.3.2. BAUWERT (=Bauzeitwert)

#### Ablaufschema BAUWERT:

Schritt 1:	<b>Ermittlung Neubauwert</b> (auf Basis von marktüblichen Herstellungskosten)
Schritt 2:	<b>abzüglich Teilabweichungen</b> (noch nicht fertiggestellte oder fehlende Arbeiten) = Zwischenwert 1 (=gekürzter Neubauwert)
Schritt 3:	<b>abzüglich Alterswertminderung</b> = Zwischenwert 2
Schritt 4:	<b>abzüglich Technische Wertminderung</b> (Mängel, Schäden, rückgestauter Reparaturbedarf) = Zwischenwert 3
Schritt 5:	<b>abzüglich Wirtschaftliche Wertminderung</b> (verlorener Bauaufwand) = Zwischenwert 4
Schritt 6:	<b>+/- Sonstige wertbeeinflussenden Umstände</b> = Zwischenwert 5
	<b>= BAUWERT</b> (= Zwischenwert 5 gerundet)

#### Schritt 1: ERMITTLUNG NEUBAUWERT:

##### Erläuterungen:

Dabei wird zuerst anhand bekannter Herstellungskosten (Statistik, eigene Erfahrungen, Literatur) und der ermittelten Flächen bzw. Kubaturen der NEUBAUWERT der baulichen Anlagen ermittelt. Bei älteren Bezugspreisen sind diese durch Heranziehen des Baupreisindex (BPI) an die Baupreisverhältnisse am Bewertungstichtag anzupassen. Der NEUBAUWERT inkludiert jedenfalls auch die Nebenkosten und Honorare. Die Einrechnung der USt hängt von der Immobilienart ab.

### **Berechnung der Herstellungskosten:**

Die **Herstellungskosten** werden aufgrund der Fachliteratur (Popp „Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich-industrielle Gebäude“, herausgegeben in der Zeitschrift der Sachverständige) sowie von zahlreichen Projekten im Architekturbüro des Sachverständigen geschätzt.

Die Basiskosten betragen netto rund 2.100€ zuzüglich 20% Technikanteil (Lüftung, zahlreiche haustechnische Geräteanschlüsse und Abläufe udgl.) ergibt rd. **2.500€/m<sup>2</sup> NFL.**

### **Schritt 2: abzüglich TEILABWEICHUNGEN (nicht fertiggestellte oder fehlende Arbeiten)**

#### **Erläuterung:**

Sind Arbeiten noch nicht fertig gestellt oder liegt eine Minderausstattung (unvollständige oder geringerwertige Gebäudeeinrichtung) vor, so spricht man von **TEILABWEICHUNGEN**, die vom NEUBAUWERT in Abzug zu bringen sind.

Das Ergebnis = ZWISCHENWERT 1.

#### **Berechnung:**

Die Arbeiten sind fertiggestellt, es sind keine Abzüge erforderlich.

### **Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG AWM:**

#### **Erläuterung:**

Grundsätzlich ist diese vom ZWISCHENWERT 1 abzuziehen.

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

$$AWM = (A / GND) * 100 = \%$$

AWM ... Alterswertminderung

A ... Alter (Bestandalter)

GND ... Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche Nutzungsdauer)

#### **Erläuterung:**

Aufgrund der Bauweise, der technischen Ausstattung und des Alters ist von einer **Alterswertminderung** von 25% auszugehen.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird dabei aufgrund der Bauweise in Kombination mit der Nutzung auf rund 40-50 Jahre geschätzt.

**Schritt 4: abzüglich TECHNISCHE WERTMINDERUNG:**

**Erläuterungen:**

Die Technische Wertminderung betrifft die ZUSTANDSMINDERUNG wegen vorhandener Mängel, Schäden bzw. rückgestautem Reparaturaufwand.

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

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

Ausgehend von der Einschätzung des Zustandswertes und der damit verbundenen Zustandsnote, wird die Zustandswertminderung als Prozentsatz vom Neubauwert bzw. gekürzten Neubauwert (Zwischenwert 1) in Abzug gebracht. Dazu wurde eine verfeinerte Klassifizierung in 0,25 Schritten vorgenommen:

**Tabelle: Zustandswertminderung nach Heideck**

Zustands- note	Zustandswert	Werte
1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende, geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%

3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderliche	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

**Berechnung:**

Für das **Wohnhaus** ist von einer **Zustandsnote 2,00 bewertet, somit wird ein Abzug für die Zustandsminderung von gerundet 2,50% eingerechnet.** Siehe dazu die Beschreibungen im Befund. Dasselbe gilt für das Nebengebäude.

**Schritt 5: abzüglich WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:**

**Erläuterungen:**

Darunter versteht man den sog. „**verlorenen Bauaufwand**“.

Das ist jener Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird:

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

**Berechnung:**

Es ist kein verlorener Bauaufwand vorhanden.

**Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:**

**Erläuterungen:**

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

**Berechnung:**

Hier wird kein Abschlag / Zuschlag eingerechnet.

## ZUSAMMENFASSUNG 3.3.2. BAUWERT (= Bauzeitwert)

<b>Ermittlung BAUWERT (= Bauzeitwert):</b>				
<b>Schritt 1: NEUBAUWERT:</b>	<b>Herstellungskosten/m² NFL</b>	<b>Fläche</b>	<b>=</b>	<b>HK gesamt</b>
Erdgeschoß:	2.500,00 €/m²	x 118,17 m²	=	295.425 €
<b>Neubauwert:</b>				<b>295.425 €</b>
<b>Schritt 2: abzüglich FEHLENDE ARBEITEN:</b>	lt. Beschreibung Pkt. 2.5.		=	0 €
<b>Zwischenwert 1 : (gekürzter Neubauwert)</b>				<b>295.425 €</b>
<b>Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG:</b>		-25,00%	=	-73.856 €
<b>Zwischenwert 2:</b>				<b>221.569 €</b>
<b>Schritt 4: abzüglich TERCHNISCHE WERTMINDERUNG:</b>	Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand):			
Zustandsnote lt. Heideck:	2,00	Wertminderung:	-2,50%	= -5.539 €
<b>Zwischenwert 3:</b>				<b>216.030 €</b>
<b>Schritt 5: abzüglich VERLORENER BAUAUFWAND:</b>		0,00%	=	0 €
<b>Zwischenwert 4:</b>				<b>216.030 €</b>
<b>Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:</b>		0,00%	=	0 €
<b>Zwischenwert 5:</b>				<b>216.030 €</b>
<b>BAUWERT gem. Pkt. 3.3.2., gerundet:</b>				<b>216.000 €</b>

### 3.3.3. Wert der SONSTIGEN BESTANDTEILE

Für die Außenanlagen, Einfriedungen und befestigten Flächen wird ein Pauschalwert vergeben.

<b>WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Pkt. 3.3.3., gerundet:</b> (Außenanlagen, Vorbereich, usw.)	<b>10.000 €</b>
--	-----------------

## ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT (ohne Zubehör):

<b>Der SACHWERT der BEBAUTEN LIEGENSCHAFT beträgt:</b>		
<b>BODENWERT gem. Berechnung 3.3.1.:</b>	=	<b>50.700 €</b>
<b>BAUWERT (=Bauzeitwert) gem. Berechnung 3.3.2.:</b>	=	<b>216.000 €</b>
<b>WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Berechnung 3.3.3.:</b>	=	<b>10.000 €</b>
<b>SACHWERT (ohne Zubehör):</b>	=	<b>277.000 €</b>

### 3.3.4. ZUBEHÖR – FIX EINGEBAUT

Als Zubehör gelten alle mit dem Objekt fix verbundenen Einbauten. Im gegenständlichen Fall sind dies:

Die Bar samt U-förmig ausgebildetem Arbeitsbereich, bestehend aus der 15-teiligen Möblierung, der Arbeitsplatte, den Abwäschen, dem integrierten Glasspüler, den Kühlzellen sowie den fix eingebauten Industriegeschirrspüler sowie dem Gläsergeschirrspüler ().



Links in der Verlängerung der Bar die tischlermäßigen Einbaumöbel mit drei Ablageflächen sowie einer Vertiefung für TV und darüber öffnaren Kästen, links davon die Garderobe:

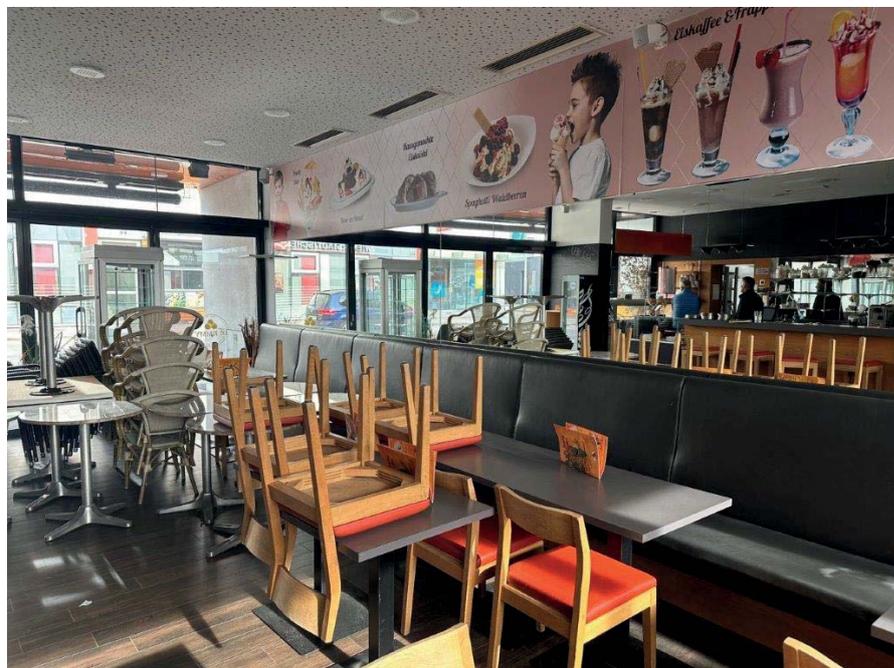


Sämtliche wandmontierten, mit flexibel montierbaren Kragträgern ausgestattete Regale samt den Boards. Im Barbereich wurden Nurglasablagen verwendet: Beispielfoto:





Spiegelwandverkleidungen im Barbereich und entlang der linken Längswand (Barbereich siehe Foto vor):



Doppelspüle mit kompletten Nirokorpus. Auf dem Bild rechts. Links ist ebenfalls ein Niroregal zu sehen, dies ist jedenfalls kein fix eingebautes Zubehör.



Niroabwäsche samt Abtropftasse, fix installiert



Der Zeitwert des oben angeführten fix eingebauten Zubehörs beträgt 10.000€.

**WERT DES FIX EINGEBAUTEN ZUBEHÖRS gem. Pkt. 3.3.4.:**

**10.000 €**

### 3.3.5. ZUBEHÖR - ZERSCHLAGUNGSWERT

Neben dem fix eingebauten Zubehör sind noch folgende Einrichtungen bzw. technische Einrichtungen vorhanden:

- **Maschinen und Geräte:**

Beispielhaft seien hier angeführt Eismaschinen, Kombimaschinen zum Erhitzen/Kochen sowie Abkühlen/Gefrieren, Kaffeemaschine, Vitrinen, TV usw.

Beispielfoto:

→ **Die Bewertung dieser Geräte und Maschinen obliegt einem maschinenbautechnischen Sachverständigen und ist nicht Gegenstand dieser Bewertung.**

- **Möblierung:**

Im Gästebereich sind Hocker, Stühle, Tische und eine im Grundriss L-förmige, gepolsterte Bank vorhanden. Dafür ist am Markt theoretisch ein sog. **Zerschlagungswert** erzielbar. Dieser Bereich wird aufgezählt und pauschal bewertet. Vorhanden sind:

- L-förmige Sitzbank, ca. 15m Länge.
- 4 Barhocker
- 18 gepolsterte Vollholzstühle.
- 8 Korbstühle beige
- 21 Geflechtstühle
- 15 Kleintische 60x60cm, kunststoffbeschichtet, Metallfüße
- 6 Rundtische mit Natursteinplatte
- 2 Tische mit Doppelfüßen

**Der Zeitwert/ Zerschlagungswert beträgt 3.000€**





→ In den Nebenräumen sind Niromöbel vorhanden. Diese Regale und Niromöbel werden pauschal bewertet.

**Der Zeitwert/ Zerschlagungswert beträgt pauschal 200€.**



**WERT (ZERSCHLAGUNGSWERT) DER MÖBLIERUNG gem. Pkt. 3.3.5.:**

**3.200 €**

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1. Wertermittlung – Marktanpassung:

Wie unter Punkt 3.1. angeführt, ist für die Bewertung von Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren anzuwenden.

In der Ermittlung des Sachwertes wurden alle marktrelevanten Parameter berücksichtigt. Aufgrund von Erfahrungswerten ist daher kein Marktanpassungszu- oder abschlag erforderlich.

Der SACHWERT der Liegenschaft beträgt gesamt für den Bodenwert gem. Pkt. 3.3.1, für den Bauzeitwert gem. Pkt. 3.3.2 und für den Wert der sonstigen Anlagen gem. Pkt. 3.3.3, ohne fix eingebautes Zubehör und Wert des Zeitwertes/Zerschlagungswertes der Möblierung, 277.000€.

Der Wert des fix eingebauten Zubehörs beträgt gem. Pkt. 3.3.4. insgesamt 10.000€.

Der Zeitwert/Zerschlagungswert des nicht fix eingebauten Zubehörs, bestehend aus Möbeln für den Gästebereich und Niroregalen gem. Punkt 3.3.5, beträgt pauschal: 3.200€.

### 4.2. Verkehrswert (ohne Zubehör):

<b>Verkehrswertermittlung:</b>			
Sachwert (ohne Zubehör):		=	277.000 €
Marktanpassungsabschlag:	0,00%	=	0 €
<b>VERKEHRSWERT DER BEBAUTEN LIEGENSCHAFT komplett, gerundet:</b>			<b>= 277.000 €</b>

### 4.3. Wert des fixen Zubehörs:

<b>WERT DES FIX EINGEBAUTEN ZUBEHÖRS gem. Pkt. 3.3.4.:</b>	<b>10.000 €</b>
--	-----------------

### 4.4. Wert/Zerschlagungswert der Möblierung:

<b>WERT (ZERSCHLAGUNGSWERT) DER MÖBLIERUNG gem. Pkt. 3.3.5.:</b>	<b>3.200 €</b>
--	----------------

#### 4.5. Offene öffentlich-rechtliche Lasten:

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

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Ternitz waren mit Stichtag 10.03.2025 keine auf der Liegenschaft mit dinglicher Wirkung versehene öffentlich-rechtliche Lasten vorhanden.

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

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von vergleichbaren Objekten üblich, **exklusive Umsatzsteuer.**

### Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft

KG 23332 Rohrbach am Steinfeld, BG Neunkirchen  
EZ 38, GST-NR 425/2  
mit der Liegenschaftsadresse  
2630 Ternitz, Ruedlstraße 6

beträgt am Wertermittlungstichtag, das ist der 10.03.2025

**277.000 €**

(in Worten: Euro zweihundertsiebenundsiebzigtausend)

Der Wert des fixen eingebauten Zubehörs gem. Pkt. 3.3.4 beträgt:

**10.000€ €**

(in Worten: Euro zehntausend)

Der Wert der Möbel (Zerschlagungswert) gem. Pkt. 3.3.5. beträgt:

**3.200€ €**

(in Worten: Euro dreitausendzweihundert)



Neunkirchen am 10.03.2025

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Die Erstellung des gegenständlichen Privatgutachtens basiert auf folgenden Zulassungen:

- Architekt – Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker.
- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.

Stadtgemeinde Ternitz  
Hans-Czettel-Platz 1  
2630 Ternitz

An den  
Bürgermeister der  
Stadtgemeinde Ternitz  
Hans-Czettel-Platz 1  
2630 Ternitz

Stadtgemeinde Ternitz	
TZl. 3993-12 /	.....Blg.
Eing. 03. MAI 2013	
AZ. III 131	<i>Huber</i>
Gesehen: .....	

Ternitz, 2013-04-18

Projekt: Errichtung eines Geschäftshauses in Ternitz Ruedlstraße 6

### FERTIGSTELLUNGSMELDUNG

Hiermit teilen wir Ihnen die Fertigstellung der mit Bescheid vom 06.11.2012, Zahl: III/131/3993-12/K bewilligten Errichtung eines Geschäftshauses in Ternitz, Ruedlstraße 6, auf dem Bauplatz Parz.Nr. 425/2, EZ. 38, KG. Rohrbach mit.

Der Fertigstellungsmeldung liegen folgende Unterlagen bei:

- Bestätigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Vorhabens.
- Lageplan mit Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung in 2-facher Ausfertigung
- Die im Bescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen (z.B. Rauchfangkehrerbescheinigung, Elektrikerbescheinigung usw.)

Mit freundlichen Grüßen

*Alex Huber*

*Alex Huber*

**Zahl:** III/131/3993-12/K

**Betrifft:** baubehördliche Bewilligung

Herrn und Frau  
Thomas und Ilse HUBER

Theodor Körner-Platz 5  
2630 Ternitz

## **BESCHEID**

### **Spruch**

#### **I.**

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 15. Oktober 2012 und aufgrund des Ergebnisses der Vorprüfung und des pos. Gutachtens des Amtssachverständigen vom 5. November 2012 gemäß § 23 in Verbindung mit § 14 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

#### **baubehördliche Bewilligung**

für die Errichtung eines Geschäftshauses in Ternitz, Ruedlstraße 6 auf dem Bauplatz Parz.Nr. 425/2, EZ. 38, KG. Rohrbach.

#### **Die Bewilligung ist an folgende Auflagen geknüpft:**

- 1) Vor Baubeginn ist der Baubehörde ein Bauführer bekanntzugeben.
- 2) Über die vorschriftsmäßige Ausführung der E-Installation ist mit der Fertigstellungsmeldung ein mängelfreies Sicherheitsprotokoll eines konzessionierten E-Unternehmens der Baubehörde vorzulegen.
- 3) Die einschlägigen Ö-Normen bzw. EU-Normen werden, soweit sie nicht der NÖ.-Bautechnikverordnung widersprechen, als verbindlich erklärt.
- 4) In das öffentliche Kanalsystem dürfen keinerlei Drainagewässer eingeleitet werden.
- 5) Da es sich beim öffentlichen Kanal um ein Schmutzwassersystem handelt, dürfen keinerlei Niederschlagswässer in das Kanalsystem eingeleitet werden.

- 6) Im Bereich des Hauskanals ist vor der Grundstücksgrenze ein der Ö-Norm entsprechender Putzschacht anzuordnen, der tragsicher abzudecken ist, flüssigkeitsdicht auszubilden ist und mit einer Abstieghilfe versehen sein muss. Die Sohle ist flüssigkeitsdicht mit einem Gefälle zur Putzöffnung auszustatten.
- 7) Auf die öffentliche Verkehrsfläche dürfen keinerlei Niederschlagswässer abgeleitet werden.
- 8) Die Versickerung der Regenwässer ist so durchzuführen, dass keinerlei Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Sickerwässer entstehen kann.
- 9) Sämtliche innenliegenden Räume des Gebäudes (z.B. Sanitärräume), die keine Fensteröffnungen aufweisen, sind mechanisch oder thermisch direkt ins Freie zu entlüften.
- 10) Im Gebäude ist mindestens 1 Handfeuerlöscher mit einem Füllgewicht von mindestens 6 kg bereitzustellen, welcher alle 2 Jahre von einem befugten Fachmann zu überprüfen ist.
- 11) Die Außenwand an der Grundstücksgrenze ist als öffnungslose Brandwand (REI 90) auszubilden und nachbarseitig zu verputzen.
- 12) Es dürfen keinerlei Dachwässer auf das Nachbargrundstück abgeleitet werden.
- 13) Am Dach sind geeignete Vorrichtungen anzubringen (Schneerechen oder Schneehaken), die ein abrutschen von Schnee oder losem Dachdeckungsmaterial auf das Nachbargrundstück oder die Straße wirksam verhindern.
- 14) Verglasungen von Dachverglasungen, Glasdächern und Oberlichtverglasungen in Decken sind mit Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen zu versehen, oder die Ausführung erfolgt aus Sicherheitsglas oder gleichwertigem sicherheitstechn. Material.
- 15) Verglasungen unter einer Höhe von 1,25 m sind aus Sicherheitsglas oder gleichwertigem sicherheitstechn. Material vorzunehmen.
- 16) Im Gebäude ist eine Fluchtwegeorientierungsbeleuchtung zu errichten. Diese muss sich bei einem Stromausfall automatisch einschalten und dann mind. 1 Stunde leuchten.

Die Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung der Anlage und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2, Z. 3 vorgelegt wird.

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

Der Baubehörde ist gemäß § 26, Abs. 1 der Beginn des Bauvorhabens und gemäß § 30, Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 die Fertigstellung des bewilligten Bauvorhabens anzuzeigen.

Der Fertigstellungsanzeige sind bei Neu- und Zubauten ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach), eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks und die vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen anzuschließen.

Gemäß § 24, Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 erlischt das Recht aus diesem Bescheid, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet ist.

Vor Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden.

## II.

An Verfahrenskosten ist gemäß NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2012, LGBl. 3800/4, Teil B (Besonderer Teil) in der derzeit geltenden Fassung und § 1 der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung ein Betrag von € 101,30 mittels beiliegendem Zahlschein innerhalb von 2 Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten.

### Begründung

#### zu I.

Das Bauvorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Ternitz im Einklang und es konnte die ggst. Bewilligung im Hinblick auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens sowie der vorgeschriebenen Auflagen erteilt werden.

#### zu II.

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2012 Tarifpost B 29	€ 87,50
Kommissionsgebühren aufgrund der Teilnahme von 1 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde(n) gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung	€ 13,80
<b>GESAMTSUMME:</b>	<b>€ 101,30</b>

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich, mittels Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise das ordentliche Rechtsmittel der Berufung eingebracht werden.

Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen, ist zu begründen und muss einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides enthalten.

Der Bürgermeister:



(LA Rupert DWORAK)

<b>PLAN</b>	Stadtgemeinde Ternitz Gebühr gem. GebührenG Betrag ..... Belegnummer ..... Unterschrift .....	<b>PARIE</b>
1		<b>ABC</b>

## NEUBAU eines GESCHÄFTSHAUSES FAM HUBER

Ruedlstraße 6, 2630 Ternitz

Dieser Plan ist nach Paragraph §2 und §3 Urhg. geschützt. Jede unbefugte Bearbeitung, Vervielfältigung, Verbreitung und Vorführung sowie das Ausführen zum eigenen Gebrauch sind nach den Bestimmungen des Urhg. untersagt und werden geahndet.

# EINREICHPLAN

GST.NR.: 425/2, BFL.48	EZ.: 38	KAT.GEM.: Rohrbach
------------------------	---------	--------------------

**GRUNDEIGENTÜMER :**

Ilse und Thomas HUBER  
 Theodor Körnerplatz 5  
 2630 Ternitz

*Ilse Huber*

**PLANVERFASSER :**

**TEYNOR | SCHMIDT ARCHITECTS ZT GmbH**  
 OFFICE FOR ARCHITECTURE CONSTRUCTION AND DESIGN  
 A-2630 Ternitz Lautnergasse 9, Fon: 02630/33908 Fax: 02630/34188  
 e-mail: office@teynorschmidt.at www.teynorschmidt.at

*[Signature]*

**BAUWERBER :**

Ilse und Thomas HUBER  
 Theodor Körnerplatz 5  
 2630 Ternitz

*Ilse Huber*

**BAUBEHÖRDE :**

**STADTGEMEINDE TERNITZ**  
 Hans-Czettel-Platz 1  
 2630 Ternitz  
 Tel.: 02630/38240  
 gemeinde@ternitz.at

**BAUFÜHRER :**

[Empty box for contractor name and address]

Hierauf bezieht sich unser Bescheid vom heutigen Tage Zahl 3993-R  
 Ternitz, am 0.11.12

Der Bürgermeister

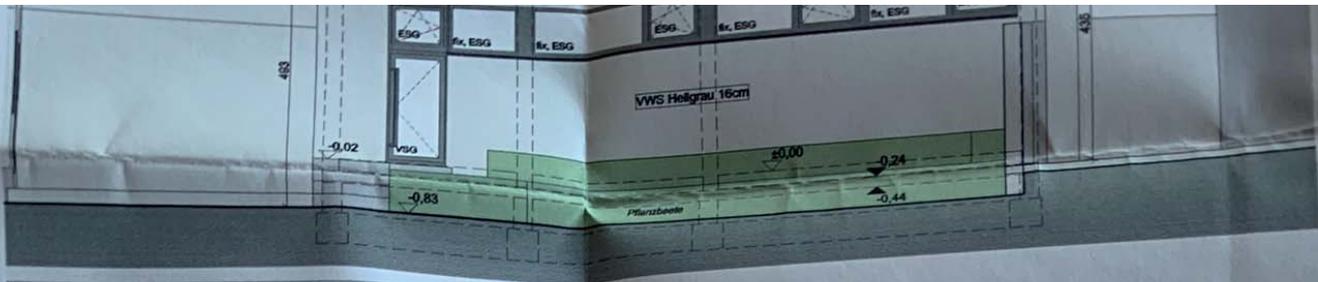
*[Signature]*



**PROJEKT und PLANINHALT :**

GRUNDRISSE	M 1:100
SCHNITTE	M 1:100
ANSICHTEN	M 1:100
LAGEPLAN	M 1:250

PLAN NR.	MASZSTAB	FORMAT	GEZ.	GEPR.	DATUM
huber_eis_EIN / 01	1:100/1:250	0,76 m <sup>2</sup>	T SC	T SC	15.10.2012



ANSICHT GARTENSEITE M=1:100

**STATISTISCHE ANGABEN**

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:	ca. 393 m <sup>2</sup>	BEBAUTE FLÄCHE:	163,17 m <sup>2</sup>
NUTZFLÄCHE:	118,17 m <sup>2</sup>	UMBAUTER RAUM:	701,63 m <sup>2</sup>

**AUFBAUTEN**

<b>01 FUSSBODEN ÜBER ERDREICH EG:</b>		<b>04 INNENWAND TRAGEND:</b>	
1,5 cm	Bodenbelag	1,5 cm	Innenputz
6,5 cm	Estrich	25,0 cm	Keramischer Ziegel Porotherm 25 cm
	PE-Folie	1,5 cm	Innenputz
10,0 cm	EPS- Trittschalldämmplatten auf PE- Folie	28,0 cm	
6,0 cm	Styroporbeton		
	Feuchtigkeitsabdichtung		
	Dampfsperre		
20,0 cm	Unterbeton auf PE-Folie		
20,0 cm	Rollierung		
64,0 cm			
<b>02 FLACHDACH:</b>		<b>05 INNENWAND NICHTTRAGEND:</b>	
0,5 cm	Folienabdichtung auf Trennvlies	2,5 cm	GK-Platten (2 x 1,25cm)
24,0 cm	Polystyrol-Gefälledämmplatten	7,0 cm	Metallständerwand
	mind. 24cm stark	2,5 cm	GK-Platten (2 x 1,25cm)
1,0 cm	Dampfsperre	12,0 cm	
20,0 cm	Stahlbetondecke		
0,5 cm	Spachtelung		
30,0 cm	Abgehängte Decke Gipskartonplatte 1,25 cm		
76,0 cm			
<b>03 AUSSENWAND ERDGESCHOSS</b>		<b>06 INNENWAND NICHTTRAGEND:</b>	
0,5cm	Dünnputz	2,5 cm	GK-Platten (2 x 1,25cm)
16,0 cm	Wärmedämmung EPS bzw. Steinwollämmplatten an Grundstücksgrenze	15,0 cm	Metallständerwand
25,0 cm	Keramischer Ziegel Porotherm 25 cm	2,5 cm	GK-Platten (2 x 1,25cm)
1,5 cm	Innenputz	20,0 cm	
43,0 cm			
		<b>WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:</b>	
		U-Wert: 1,40 W/m <sup>2</sup> K	
		<b>FENSTER (3 - Scheibenisolierverglasung):</b>	
		U-Wert: 0,90 W/m <sup>2</sup> K	

Alle innenliegenden Räume werden mechanisch entlüftet  
 Regenwässer werden auf Eigengrund zum Versickern gebracht.

**LEGENDE**

	BESTAND		DÜNNWÄNDE
	NEU		HOLZBAUTEILE
	ABBRUCH		STAHLKONSTRUKTIONEN
	UNBEWEHRTER BETON		GLASBAUTEILE
	STAHLBETON		FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG
	TRAGENDES MAUERWERK		WÄRMEDÄMMUNG
			GK-F-PLATTEN

LAGEPLAN

PLA

1

GST.

GRUND

Ilse  
The  
2630

BAUWE

Ilse  
The  
2630

BAUFÜ

PROJ

GRU  
SCH  
ANS  
LAC

PLAN NR

huber\_eis

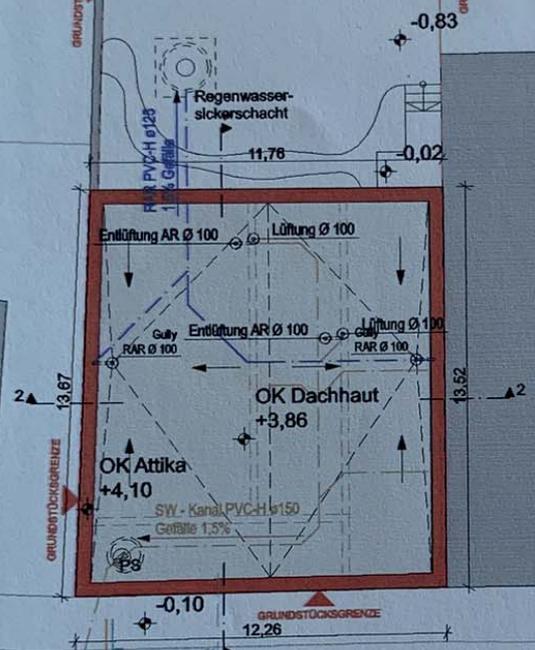
427/7

792/3

425/1

Gst.Nr.: BFL 48; 425/2, EZ 38  
Ilse und Thomas Huber  
Theodor Körnerplatz 5  
2630 Ternitz

Gst.Nr.: BFL 47, EZ 37  
Aloisia und Ludwig Huber  
Theodor Körnerplatz 5  
2630 Ternitz



.83

Best Kanal  
ZULEITUNG STROM  
ZULEITUNG TELEFON  
ZULEITUNG WASSER

RUEDLSTRASSE

784

423/74

.312

**LAGEPLAN M=1:250**

PLAN

1

Stadtgemeinde Ternitz  
Gebühr gem. GebührenG  
Betrag ..... 7,20  
Belegnummer ..... 9213-12  
Unterschrift .....

PARIE

ABC

Regenwasser  
Sickerschacht d=150  
Retentionstiefe = 250 cm

RAR PVC-H  
1,5% Gefälle

SW - Kanal PVC-H ø150  
Gefälle 1,5%

GRUNDSTÜCKSGRENZE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

Best. Kanal

LUNG STROM  
LUNG TELEFON

Terrasse  
Steinbelag  
24,72 m<sup>2</sup>

FPH 2,14

WC Pers.  
Feinsteinz.  
1,50 m<sup>2</sup>

FPH 2,14  
AR  
Feinsteinz.  
2,81 m<sup>2</sup>

Technik / Lager  
Feinsteinz.  
10,51 m<sup>2</sup>

Gastraum  
Feinsteinz.  
53,62 m<sup>2</sup>

WC  
Feinsteinz.  
8,25 m<sup>2</sup>

Eisküche  
Feinsteinz.  
9,02 m<sup>2</sup>

Schank / Verkauf  
Feinsteinz.  
17,10 m<sup>2</sup>

Küche  
Feinsteinz.  
15,37 m<sup>2</sup>

Vorplatz  
Steinbelag  
17,66 m<sup>2</sup>

Terrasse  
Steinbelag  
24,72 m<sup>2</sup>

30 Sitzplätze

44 Sitzplätze

±0,00

-0,02

-0,10

-0,83

-0,02

-0,10

1367  
1113  
1063  
16  
25  
2  
2

16  
25  
147  
245  
85  
485<sup>5</sup>

245  
85  
290  
85

1176  
1144<sup>5</sup>  
25  
282<sup>5</sup>  
280  
25  
219

106  
145

118  
85  
100  
85

16  
25  
16

280  
106  
145

100  
85

16  
25  
16

1250<sup>5</sup>  
1320<sup>5</sup>  
1352

03

04

05

03

06

05

04

03

03

03

03

03

03

03

03

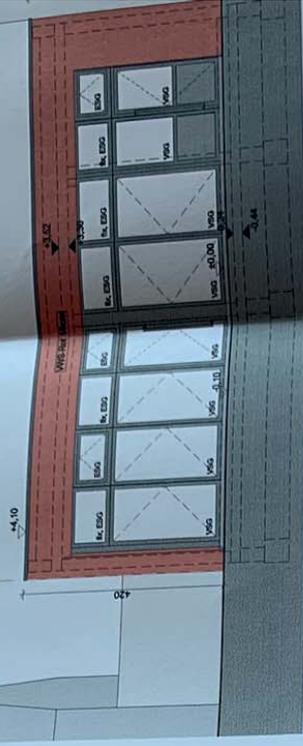
03

03

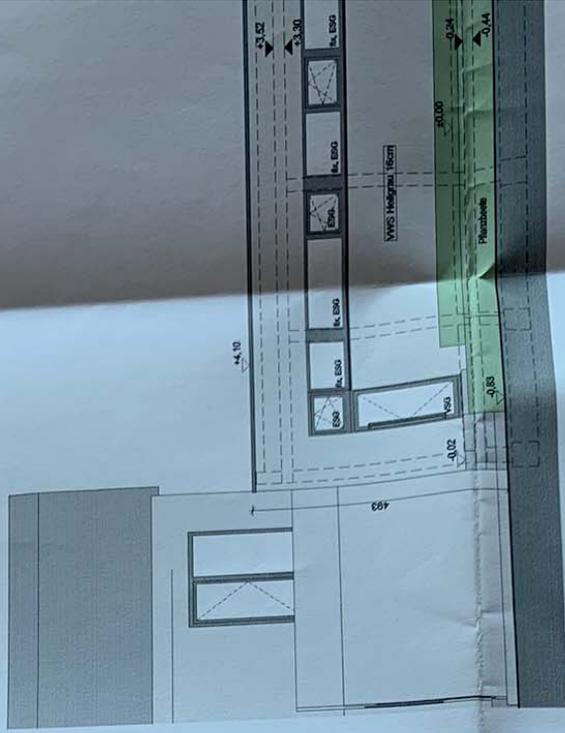
03

03

03



ANSICHT STRASSESEITE M=1:100



ANSICHT GARTENSEITE M=1:100

STATISTISCHE ANGABEN

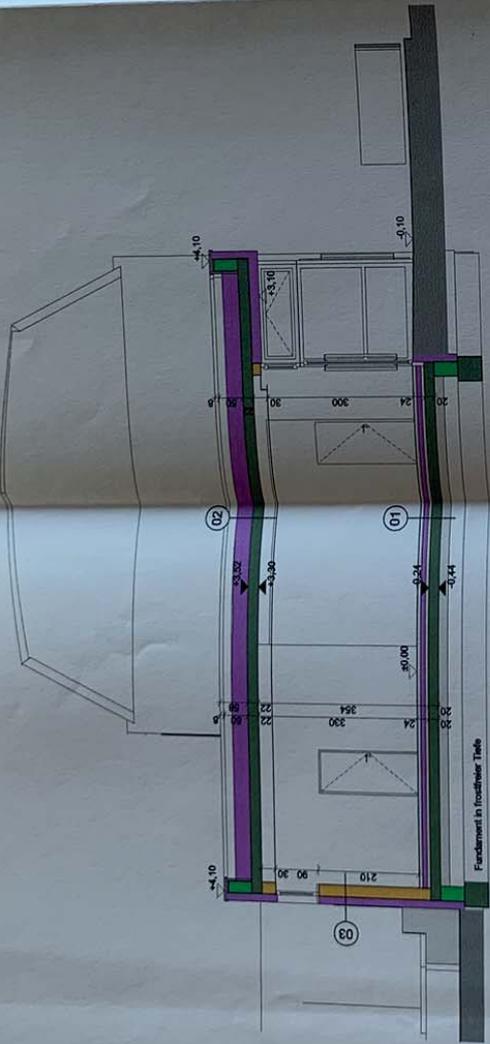
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

ca. 383 m<sup>2</sup>

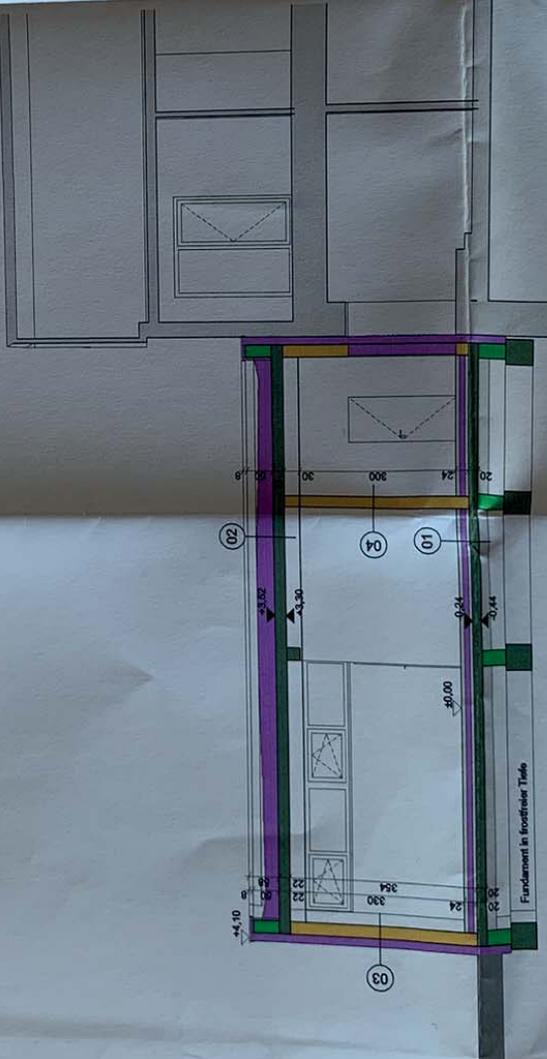
BEBAU

118.17 m<sup>2</sup>

UMBAU



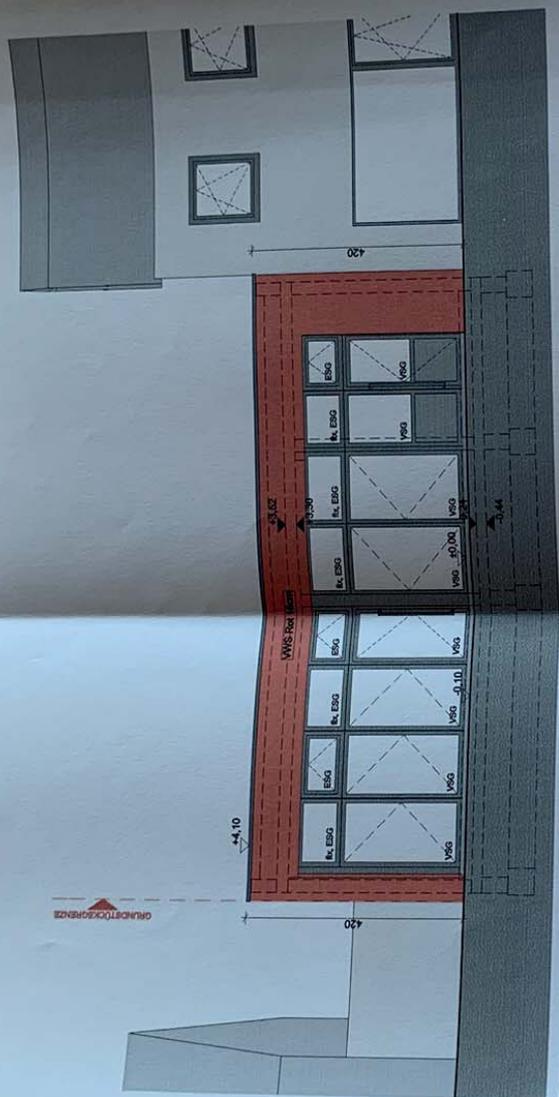
SCHNITT 1-1 M=1:100



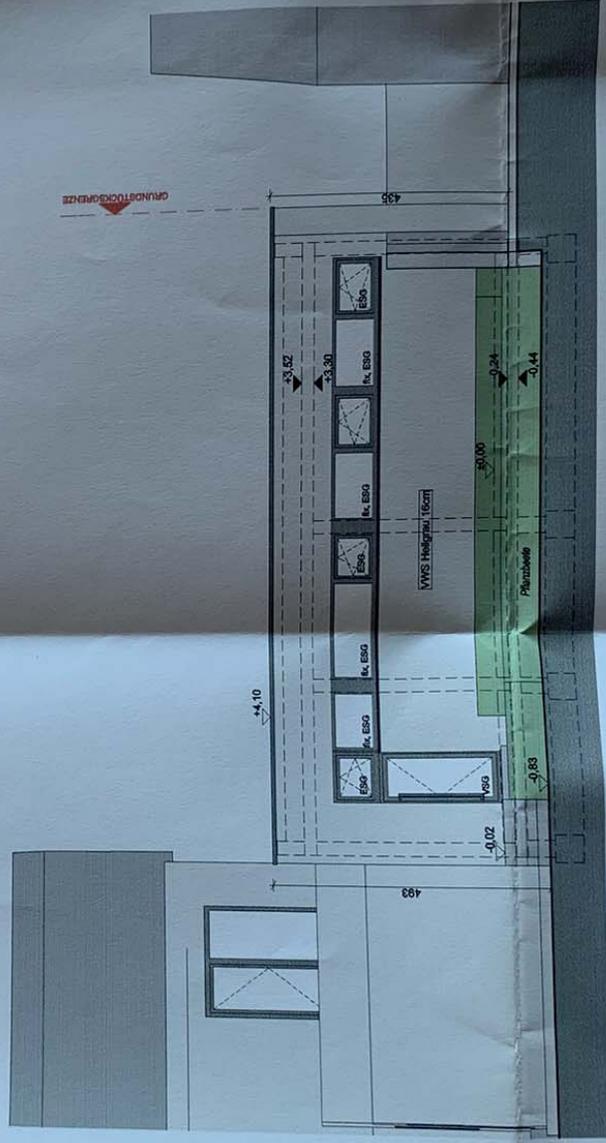
SCHNITT 2-2 M=1:100

Regenwasser  
Sickerpotenzial ca. 150  
Porenwasserdruck = 250 cm

STRECKENVERBODEN



ANSICHT STRASSESEITE M=1:100



ANSICHT GARTENSEITE M=1:100



LAGEPLAN M=1:250

PLAN  
1

NEUBAU

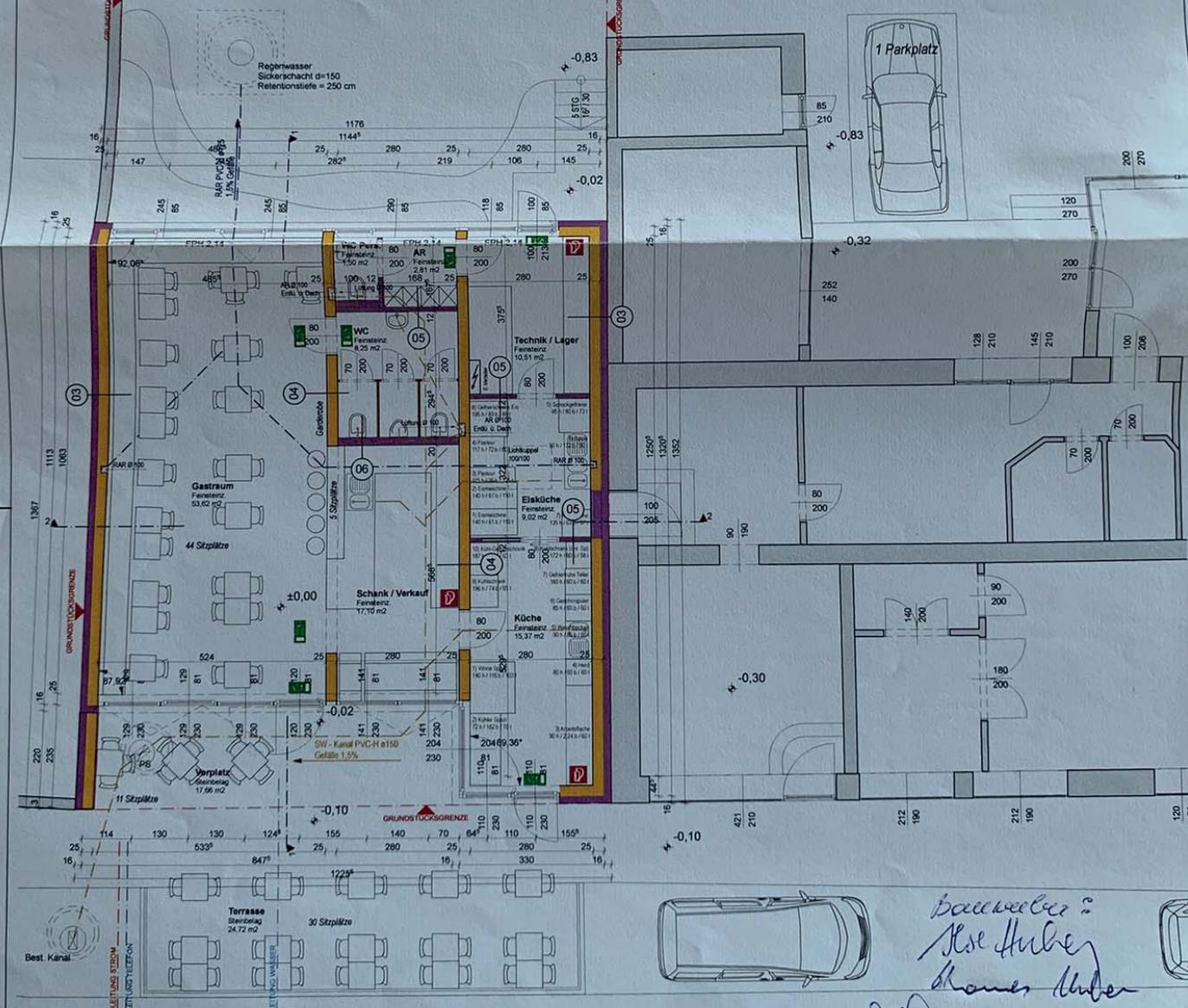
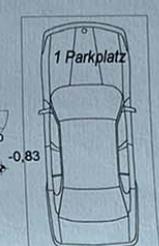
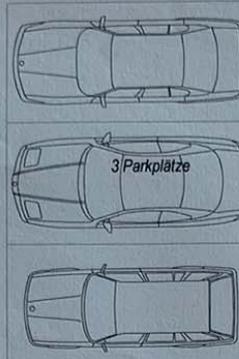
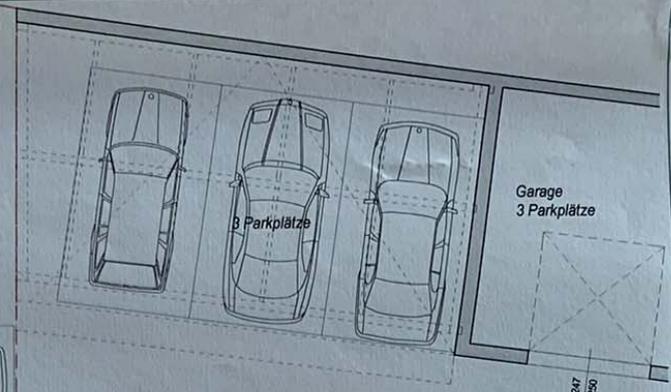
STATISTISCHE ANGABEN

# ERGÄNZUNGSPLÄNE FÜR PARKPLÄTZE

Stadtgemeinde Ternitz  
Gebühr gem. GebührenG  
Betrag ..... 3,93  
Belegnummer 10106-13  
Unterschrift .....

Hierauf bezieht sich unser Bescheid  
vom heutigen Tage Zahl 3943-13  
Ternitz, am 6.11.13

Der Bürgermeister



*baurevisor:  
Jose Huber  
Karl Huber*

**GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100**  
**NEUBAU EISDIELE HUBER**

TEYNOR | SCHMIDT ARCHITECTS ZT GMBH

OFFICE FOR ARCHITECTURE, CONSTRUCTION AND DESIGN  
A 2630 Ternitz, Lugnergasse 9  
e mail: office@teynorschmidt.at

05.10.2012  
2630 Ternitz

Stadtgemeinde Ternitz  
 Gebühr gem. GebührenG  
 Betrag ..... 11,80  
 Belegnummer ..... 913-12  
 Unterschrift .....

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

**ecOTECH**  
 Niederösterreich

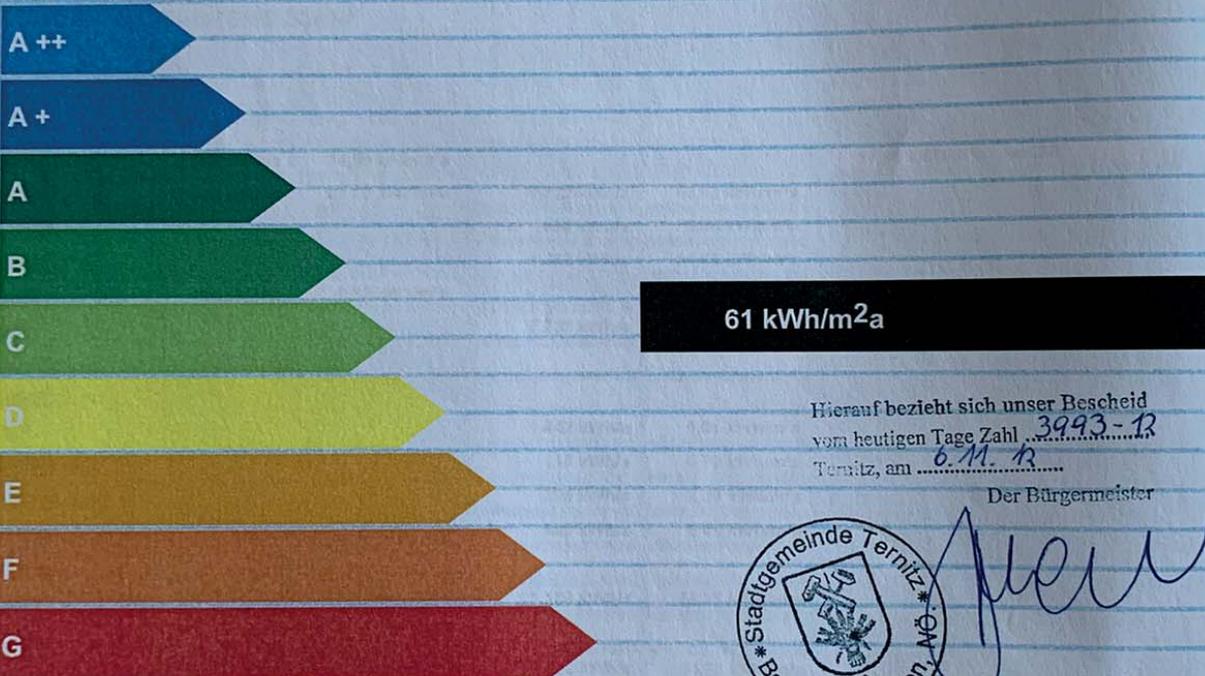
gemäß Önorm H 5055  
 und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
 Österreichisches Institut für Bautechnik

## GEBÄUDE

Gebäudeart	Gaststätten	Erbaut	2013
Gebäudezone		Katastralgemeinde	Rohrbach am Steinfelde
Straße	Ruedlstraße 6	KG-Nummer	23332
PLZ/Ort	2630 Ternitz	Einlagezahl	38
Eigentümer	Thomas Huber 2630 Ternitz, Theodor Körner Platz 5	Grundstücksnummer	425/2

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



Hierauf bezieht sich unser Bescheid  
 vom heutigen Tage Zahl 3993-12  
 Ternitz, am 6.11.12

Der Bürgermeister



*[Handwritten signature]*

## ERSTELLT

ErstellerIn	Ing. Markus Haidbauer	Organisation	Holzbau Haidbauer
ErstellerIn-Nr.		Ausstellungsdatum	30.10.2012
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	30.10.2022
Geschäftszahl		Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Institutes für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

EA-01-2007-SW-a  
 EA-NWG  
 25.04.2007

# Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

gemäß Onorm H 5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

**ecotech**  
Niederösterreich

## GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	145,47 m <sup>2</sup>
konditioniertes Bruttovolumen	609,5 m <sup>3</sup>
charakteristische Länge (lc)	1,21 m
Kompaktheit (AV)	0,83 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,26 W/m <sup>2</sup> K
LEK-Wert	25

## KLIMADATEN

Klimaregion	N/SO
Seehöhe	400 m
Heizgradtage	3561 Kd
Heiztage	203 d
Norm-Außentemperatur	-13,2 °C
mittlere Innentemperatur	20 °C

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen spezifisch		zonenbezogen spezifisch			
HWB*	8.892 kWh/a	14,59 kWh/m <sup>2</sup> a			17,98 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
HWB	9.048 kWh/a	62,20 kWh/m <sup>2</sup> a	9.722 kWh/a	66,83 kWh/m <sup>2</sup> a		
WWWB			929 kWh/a	6,39 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-h			9.452 kWh/a	64,98 kWh/m <sup>2</sup> a		
KB*	564 kWh/a	0,92 kWh/m <sup>2</sup> a			1,00 kWh/m <sup>2</sup> a	erfüllt
KB			7.736 kWh/a	53,18 kWh/m <sup>2</sup> a		
NERLT-k						
NERLT-d						
NE			1.442 kWh/a	9,91 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-RH			115 kWh/a	0,79 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB-WW			335 kWh/a	2,30 kWh/m <sup>2</sup> a		
HTEB			508 kWh/a	3,49 kWh/m <sup>2</sup> a		
KTEB						
HEB			11.159 kWh/a	76,71 kWh/m <sup>2</sup> a		
KEB						
RLTEB			9.452 kWh/a	64,98 kWh/m <sup>2</sup> a		
BeIEB			3.942 kWh/a	27,10 kWh/m <sup>2</sup> a		
EEB			16.543 kWh/a	113,72 kWh/m <sup>2</sup> a		
PEB						
CO2						

## ERLÄUTERUNGEN

Endenergiebedarf (EEB):

Energienmenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-SW-a  
EA-NWG  
25.04.2007

2

## Anhang zum Energieausweis gemäß OIB-Richtlinie 6 (8.1.2)

### Verwendete Hilfsmittel und ÖNORMen:

Berechnungsverfahren: Monatsbilanzverfahren  
Klimadaten nach ÖNORM B 8110-5  
Heizwärme- und Kühlbedarf nach ÖNORM B 8110-6  
Transmissionleitwert:  
Vereinfachte Berechnung nach 5.3  
Lüftungswärmeverlust:  
Für NWG nach 7.4  
Glasanteil gem. ÖNORM EN ISO 10077-1  
Verschattungsfaktor vereinfacht nach 8.3.1.2.2  
Wirksame Wärmekapazität:  
Vereinfachter Ansatz nach 9.1.2 für ... Bauweise  
Heiztechnik-Energiebedarf nach ÖNORM H 5056: Details siehe Angabeblatt  
Raumlüftungstechnik-Energiebedarf nach ÖNORM H 5057: Details siehe Angabeblatt  
Kühltechnik-Energiebedarf nach ÖNORM H 5058: Details siehe Angabeblatt  
Beleuchtungsenergiebedarf nach ÖNORM H 5059: Details siehe Angabeblatt

Der Energieausweis wurde erstellt mit ECOTECH Software, Version 3.1

### Ermittlung der Eingabedaten:

Geometrische Daten: lt. Einreichplan  
Bauphysikalische Daten: lt. Einreichplan  
Haustechnik Daten: lt. Architektenangaben

### Kommentare:

### maximale U-Werte von Bauteile

Bauteil	U (max)	U (anf)	
Wände gegen Außenluft	0,19	0,35	erfüllt
Kleinflächige Wände gegen Außenluft	-	0,70	
Trennwände zwischen Wohn- oder Betriebseinheiten	-	0,90	
Wände gegen unbeheizte, frostfrei zu haltende Gebäudeteile	-	0,60	
Wände gegen unbeheizte oder nicht ausgebaute Dachräume	-	0,35	
Wände gegen andere Bauwerke an Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenzen	-	0,50	
Erdberührende Wände und Fußböden	0,23	0,40	erfüllt
Fenster, Fenstertüren, verglaste oder unverglaste Türen gegen unbeheizt	-	2,50	
Fenster, Fenstertüren gegen Außenluft	-	1,40	
Sonstige Fenster, Fenstertüren, verglaste oder unverglaste Außentüren	0,92	1,70	erfüllt
Dachflächenfenster gegen Außenluft	-	1,70	
Sonstige transparente Bauteile gegen Außenluft	-	2,00	
Decken gegen Außenluft, gegen Dachräume	0,15	0,20	erfüllt
Innendecken gegen unbeheizte Gebäudeteile	-	0,40	
Innendecken gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten	-	0,90	

### Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile

Alle (relevanten) Anforderungen an die wärmeübertragenden Bauteile sind erfüllt.

**Projekt** **Neubau eines Geschäftshauses Familie Huber**  
Ruedlstraße 6  
2630 Ternitz

Stadtgemeinde Ternitz  
Gebühr gem. GebührenG  
Betrag ..... 3,90  
Belegnummer ..... 9213-12  
Unterschrift .....

## BAUBESCHREIBUNG

für das Bauvorhaben **Neubau eines Geschäftshauses Familie Huber**

Grundstück 425/2, BFL.48

Katastralgemeinde Rohrbach

EZ 38

Anschrift Ruedlstraße 6, 2630 Ternitz

Baubehörde Stadtgemeinde Ternitz  
Hans Czettel-Platz 1  
2630 Ternitz

Bauwerber Ilse und Thomas Huber  
Theodor Körner Platz 5  
2630 Ternitz

Grundeigentümer Ilse und Thomas Huber  
Theodor Körner Platz 5  
2630 Ternitz

Planverfasser TEYNOR | SCHMIDT ARCHITECTS ZT GMBH  
Office for Architecture Construction and Design  
Lautnergasse 9  
2630 Ternitz

Bauführer Wird vor Baubeginn bekannt gegeben

Hierauf bezieht sich unser Bescheid  
vom heutigen Tage Zahl 3993-12  
Ternitz, am 6. 11. 12



Der Bürgermeister

### Allgemeine Beschreibung:

Auf dem Grundstück 425/2, BFL. 48 der Katastralgemeinde Ternitz in 2630 Ternitz, Ruedlstraße 6 soll ein neues, eingeschossiges Geschäftsgebäude errichtet werden. Die bebaute Fläche des Gebäudes beträgt ca. 11,76 bis 12,25 m x ca. 13,87 m. Das Gebäude wird in massiver Bauweise errichtet und sowohl an die straßenseitige als auch an beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut.

In dem Geschäftshaus soll ein Cafe- bzw. Eisdielebetrieb errichtet werden. Der Gastraum beinhaltet Platz für ca. 44 Personen. Der Schank- bzw. Verkaufsbereich versorgt sowohl den Gastraum als auch den Straßenverkauf. Weiters sind im Gebäude eine Küche, eine Eisküche, ein Technik- und Lagerraum, sowie die Gäste-WC-Anlagen und die Personal-Sanitäreinheit untergebracht.

Die Fassadenflächen des gesamten Geschäftsgebäudes werden mit einer Vollwärmeschutzfassade ausgeführt, wobei die Fassadenflächen an den seitlichen Feuermauern aus nicht brennbarem Material hergestellt werden.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über das bestehende Heizsystem des benachbarten Gebäudes auf dem Grundstück BFL. 48.

Die anfallenden Regenwässer werden auf dem Grundstück in einem Sickerschacht zum versickern gebracht.

Die anfallenden Schmutzabwässer werden über den bestehenden Kanalanschluss in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

Die Elektroinstallation und die Blitzschutzanlage werden entsprechend den gültigen ÖVE-Vorschriften ausgeführt.

### Grundstücksdaten:

Grundstücksgröße	ca. 393,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	163,17 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum	701,63 m <sup>3</sup>
Nutzflächen	118,17 m <sup>2</sup>
Bauplatzeigenschaften	Die Bauplatzerklärung liegt vor
Widmung	Bauland Kerngebiet

### Infrastruktur:

Erschließung

Durch das öffentliche Wegenetz der Stadtgemeinde Ternitz

### Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

Durch das öffentliche Wasserleitungsnetz des GWLV

Elektrischer Strom

Durch das öffentliche Leitungsnetz der EVN

Telefon

Durch das öffentliche Leitungsnetz der Telekom

### Technische Beschreibung

Gründung/Fundamente

Streifenfundamente u. Stahlbetonfundamentplatte lt. statischen Erfordernissen

Tragende Wände

Keramische Ziegelwände Porotherm 25cm

Zwischenwände

GKF 12 cm bzw. 15 cm

Innenverkleidungen

Fliesenbeläge

Innenputz

Kalk-Gips bzw. Kalk-Zement-Putz

Fassadenflächen

Vollwärmeschutz mit Silikonputz

Geschossdecken

Stahlbeton Massivdecken

Stiegen

Stahlbetonstiegen mit Kunststeinbelag

Estriche

Zementestrich

Fußböden

Fliesen

Fenster

Kunststoff-Alu Isolierglasfenster

Außentüren

Aluminium Isolierglastüren

Innentüren

Röhrenspantüren MAX-beschichtet

Dachform

Flachdach - Folieneindeckung

Dachkonstruktion

Stahlbeton - Massivdecke

Dachhaut

Folieneindeckung

### Hauskanal und Regenwässer

Kanalabfalleitungen	PVC NW 100
Liegender Kanal	PVC 150
Regenabflussleitung	PVC 150
Schmutzwasserkanal	Anschluss an den Öffentlichen Kanal
Regenabwasser	Versickerung in einem Sickerschacht auf dem Grundstück

14. 2013

### Heizungsbeschreibung:

Heizungsart	Zentralheizung mit Fernwärmeanschluss
-------------	---------------------------------------

### Elektroinstallation:

Versorger	EVN
Zuleitung	Bestehende Zuleitung der EVN wird erweitert
Zähler	Neue Zähler der EVN
Verteiler	Neue Elektroverteilerkästen
Ausführung gemäß ÖVE EN 1	
Blitzschutzanlage	Neue Blitzschutzanlage

### Schwachstrominstallation:

Telefon	Bestehende Zuleitung wird erweitert
---------	-------------------------------------



Mag. Arno G. SAUBERER

öffentlicher Notar

A-1150 WIEN • Neubaugürtel 41

Tel. 89 30 800 • kanzlei@notar-sauberer.at • Fax 89 36 189-22



REGISTRIERT IM TREUHAND-REGISTER  
DES ÖSTERREICHISCHEN NOTARIATES  
ZUR ZAHL N/104303.-3/4/2023

GRÜNDERWERBSTEUER-  
SELBSTBERECHNUNG  
Erf.Nr. 10-193723/2023  
Notar Mag. Arno G. Sauberer  
Wien - Rudolfsheim - Fünfhaus

# KAUFVERTRAG

1.) Verkaufende Parteien: -----  
Herr **Thomas HUBER**, geboren am 09.07.1967, -----  
Frau **Ilse HUBER**, geboren am 08.07.1970 -----  
beide: 2630 Ternitz, Th. Körner-Platz 5 -----

2.) Kaufende Partei: -----  
Herr **Berat SALTU**, geboren am 06.06.1995, -----  
2632 Wimpassing im Schwarzatal, Bundesstraße 92 -----

## ERSTENS

### Kaufobjekt

Die verkaufenden Parteien sind auf Grund des Kaufvertrages vom 03.11.2006 je zur Hälfte Eigentümer nachstehender Liegenschaft - im Folgenden auch als Kaufobjekt bezeichnet - mit folgendem Grundbuchsstand: -----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23332 Rohrbach am Steinfeld  
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

EINLAGEZAHL 38

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5214/2022  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* Al \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
425/2	GST-Fläche (*)	230	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	162	
	Gärten(10)	68	Ruedlstraße 6

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

AZ: 0186/22 - SA/KT

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 388/2008 Beschluss 2008-01-30 Zuschreibung Teilfl. 1 Gst. 1.83 aus EZ 311/2023  
Einbeziehung in Gst 425/2

3 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/2

Thomas Huber

GEB: 1967-07-09 ADR: Th. Körner-Pl. 5, Ternitz 2630

a 4376/2006 IM RANG 4287/2006 Kaufvertrag 2006-11-03 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

Ilse Huber

GEB: 1970-07-08 ADR: Th. Körner-Pl. 5, Ternitz 2630

a 4376/2006 IM RANG 4287/2006 Kaufvertrag 2006-11-03 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Auf der gegenständlichen Liegenschaft ist ein Gebäude errichtet. -----

Zum Kaufobjekt gehören keine Fahrnisse. -----

Aus dem von den Vertragsparteien eingesehenen Grundbuchsauszug vom heutigen Tage sind hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft keine Belastungen und Beschränkungen ersichtlich. -----

**ZWEITENS** -----

Frau **Ilse HUBER** und Herr **Thomas HUBER**, auch "verkaufende Parteien" genannt, verkaufen und übergeben hiemit an Herrn **Berat SALIU**, auch "kaufende Partei" genannt, und dieser kauft und übernimmt hiemit von den verkaufenden Parteien das unter Punkt "Erstens" näher bezeichnete Kaufobjekt um den beiderseits vereinbarten und für angemessen befundenen Kaufpreis von .....€ 325.000,00

(in Worten: Euro dreihundertfünfundzwanzigtausend). -----

zuzüglich 20% Umsatzsteuer ..... € 65.000,00

(in Worten: Euro fünfundsechzigtausend) -----

somit insgesamt .....€ 390.000,00

(in Worten: Euro dreihundertneunzigtausend) -----

wobei auf jeden der Verkäufer ein Teilbetrag von .....€ 195.000,00

(in Worten: Euro hundertfünfundneunzigtausend) entfällt. -----

Die verkaufenden Parteien erklären, die Option gemäß § 6 Abs 2 UStG auszuüben. Der Gesamtkaufpreis enthält somit Umsatzsteuer. -----

Das Kaufobjekt wird übergeben und übernommen mit allen Rechten und Pflichten und in der derzeitigen Beschaffenheit. -----

Die Baulichkeiten werden im derzeitigen Bauzustand, so wie alles liegt und steht, samt allem Zubehör übergeben beziehungsweise übernommen. -----

----- **DRITTENS** -----

Die Finanzierung des Kaufpreises in der Höhe von insgesamt: -----€ 390.000,00  
in Worten: Euro dreihundertneunzigtausend-----  
und eines Betrages in der Höhe von: ..... € 17.940,00  
in Worten: Euro siebzehntausendneunhundertvierzig -----  
zur Bezahlung der Grunderwerbsteuer und der gerichtlichen Eintragungsgebühr für das  
Eigentumsrecht in das Grundbuch erfolgt teilweise durch Eigenmittel und teilweise durch  
eine Kredit- beziehungsweise Darlehensgewährung der Sparkasse Neunkirchen. -----

Die Parteien halten ausdrücklich fest, dass der Kaufpreisteil von € 65.000,00 welcher auf die  
Umsatzsteuer entfällt, durch Überrechnung zwischen den Umsatzsteuerkonten der  
kaufenden Partei und den verkaufenden Parteien dermaßen erfolgt, dass sich die kaufende  
Partei verpflichtet, derart fristgerecht an das für sie zuständige Finanzamt einen Antrag auf  
Überrechnung des ihr aus dem gegenständlichen Kaufvertrag zukommenden  
Vorsteuerguthabens zu stellen, dass bei Fälligkeit der Umsatzsteuer aus dem Kaufpreis die  
diesbezügliche Überrechnung auf dem der kaufenden Partei von den verkaufenden Parteien  
genannten Umsatzsteuerkonten der verkaufenden Parteien gutgeschrieben ist. Die  
Vertragsteile erklären, diesen Vorgang mit ihren steuerlichen Vertretern abgesprochen und  
die Durchführung im Überrechnungswege geklärt zu haben. Die verkaufenden Parteien  
verpflichten sich der kaufenden Partei eine Rechnung gemäß dem Umsatzsteuergesetz  
auszustellen. -----

Der Netto-Kaufpreis von € 325.000,00 sowie die Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr  
für das Eigentumsrecht wurden bereits vor Vertragsunterfertigung auf die entsprechenden  
Anderkonten des Treuhänders überwiesen. -----

Der Urkundenverfasser übernimmt die Treuhanderschaft gemäß der in einer gesonderten  
Urkunde von den Vertragsparteien mit dem Urkundenverfasser vereinbarten Treuhanderschaft,  
welche den Richtlinien der österreichischen Notariatskammer bezüglich der notariellen  
Treuhandschaften entspricht. -----

Die Bezahlung des treuhändig erlegten Kaufpreises erfolgt gemäß der gesondert  
abgeschlossenen Treuhandvereinbarung. Die erfolgte Kaufpreiszahlung ist dem  
Grundbuchgericht nicht gesondert nachzuweisen. -----

----- **VIERTENS** -----

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuss der  
kaufenden Partei erfolgt im Zeitpunkt der Fertigung dieses Vertrages mit Gefahr, Zufall, Last  
und Vorteil, Nutzung und Erträge. -----

Als Verrechnungsstichtag für die mit dem Kaufobjekt verbundenen laufenden Kosten und  
Abgaben wird der auf den Übergabezeitpunkt nächstfolgende Monatsletzte vereinbart. -----

----- **FÜNFTENS** -----

Soweit sich aus diesem Vertrag nichts anderes ergibt, stehen die verkaufenden Parteien der  
kaufenden Partei unter deren voller Klag- und Schadloshaltung dafür ein, dass das  
Kaufobjekt ihr freies, unbeschränktes und unbelastetes Eigentum ist und ebenso, nämlich

frei von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten und Beschränkungen sowie frei von allen rechtmäßigen oder auch bloß tatsächlichen Benutzern in das Eigentum und den Besitz der kaufenden Partei übergeht. -----

Die kaufende Partei erklärt, das Kaufobjekt eingehend besichtigt zu haben und sohin genau zu kennen. -----

Die verkaufenden Parteien haften dafür, dass in Ansehung des Kaufobjektes keine behördlichen, insbesondere keine gerichtlichen Verfahren anhängig sind und auch keine unerledigten Bauaufträge bestehen. Weiters wird seitens der verkaufenden Parteien Gewähr dafür geleistet, dass für das kaufgegenständliche Gebäude die Baubewilligung vorliegt und der kaufenden Partei der hiezu gehörige Bescheid über die baubehördliche Bewilligung des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Ternitz, Zahl III/131/3993-12/K vom 06.11.2012 übergeben wurde. -----

Weiters wurde der kaufenden Partei vor Unterfertigung dieses Vertrages der zur gegenständlichen Liegenschaft gehörige Bescheid über die Bewilligung der Betriebsanlage hinsichtlich „Errichtung und Betrieb eines Eissalons mit Schanigarten“ der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen, Fachgebiet Anlagenrecht zu NKW2-BA-1388/001 vom 26.11.2013 übergeben. -----

Die Vertragsteile sind in Kenntnis betreffend die gesetzlichen Haftungsbestimmungen für liegenschaftsbezogene Abgaben und erklären die verkaufenden Parteien ausdrücklich, dass kein Rückstand an Grundsteuer für das Kaufobjekt derzeit vorhanden ist und auch nicht am Übergabestichtag sein wird. Die Parteien halten einvernehmlich fest, dass sämtliche weiteren liegenschaftsbezogenen Abgaben als auch Wassergebühren aufgrund des bereits seit dem Jahr 2020 zwischen den Vertragsparteien bestehenden Bestandverhältnisses direkt durch die kaufende Partei getragen werden und sohin für allfällige diesbezügliche Rückstände von den verkaufenden Parteien keine Gewähr zu leisten ist. -----

Die Parteien wurden vom Vertragsverfasser auf die Haftungsfolgen nach dem Abfallwirtschaftsgesetz aufmerksam gemacht. -----

Schließlich erklären die verkaufenden Parteien, dass ihnen in Ansehung des Kaufobjektes keine Verunreinigungen, Kontaminierungen oder sonstige Altlasten bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der Umwelt im Sinne der geltenden gesetzlichen Bestimmungen darstellen. Die Vertragsteile wurden über die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises informiert und stellen übereinstimmend fest, dass ein solcher Energieausweis zum gegenständlichen Kaufvertrag vorgelegt wurde. -----

Die Parteien kommen ausdrücklich überein, dass mit Unterfertigung dieses Vertrages der gesamte Mietvertrag vom 14.01.2020 einvernehmlich aufgelöst wird und sich die kaufende Partei hiermit ausdrücklich und unwiderruflich unter Verzicht auf Räumungsaufschub verpflichtet, sämtliche Mietobjektsbestandteile, welche über das Kaufobjekt hinausgehen, bis längstens 30.09.2023 von eigenen Fahrnissen zu räumen und den verkaufenden Parteien besenrein geräumt zu übergeben. Dies bezieht sich insbesondere auf den Platz zur Aufstellung von Mülltonnen, dem Carport für Parkplätze, als auch dem ob der Nachbarliegenschaft des Thomas HUBER gelegenen Lager (Garage). -----

#### ----- SECHSTENS -----

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Steuern und Gebühren hat – ungeachtet einer hierfür beide Vertragsparteien

treffenden gesetzlichen Solidarhaftung - die kaufende Partei zu tragen. Hiezu wird festgestellt, dass der Auftrag zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages ausschließlich durch die kaufende Partei erteilt wurde.-----  
Allfällige Lastenfreistellungskosten sowie die Immobilienertragsteuer samt den Kosten für deren Errechnung, Erklärung und Abführung haben die verkaufenden Parteien zu tragen. ----

----- **SIEBENTENS** -----

Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen nach den gegebenen Verhältnissen der tatsächliche Wert des Kaufobjektes bekannt ist und der vereinbarte Kaufpreis diesem Wert entspricht.-----

----- **ACHTENS** -----

Die kaufende Partei, Herr Berat SALIU, erklärt an Eidesstatt, österreichischer Staatsbürger zu sein. -----

----- **NEUNTENS** -----

Die Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem unter Punkt Erstens genannten Kaufobjekt das Eigentumsrecht für **Berat SALIU**, geboren am 06.06.1995, im Grundbuch einverleibt werde. -----

----- **ZEHNTENS** -----

Die Vertragsparteien werden über die Bestimmungen der §§ 69 ff VersVG (Paragraphen neunundsechzig und folgende Versicherungsvertragsgesetz) informiert und ist die kaufende Partei daher in Kenntnis, dass sie in ein hinsichtlich des Kaufobjektes bestehendes Versicherungsverhältnis an Stelle der verkaufenden Parteien dann eintritt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages das Versicherungsverhältnis schriftlich aufkündigen. Weiters ist ihnen bewusst, dass sie diesen Kauf unverzüglich dem Versicherer anzeigen müssen, widrigenfalls dieser von seiner Leistungspflicht dann befreit ist, wenn ein Versicherungsfall später als ein Monat nach dem Zeitpunkt eintritt, in welchem die Anzeige dem Versicherer hätte zugehen müssen. Die verkaufenden Parteien sind in Kenntnis, dass bei Aufkündigung des bestehenden Versicherungsvertrages allfällige Dauerrabattrückforderungen geltend gemacht werden können, welche zu ihren Lasten gehen. -----

----- **ELFTENS** -----

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag treffen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, die verkaufenden Parteien jeweils zur ungeteilten Hand, im Innenverhältnis je zur Hälfte und gehen im Falle des Ablebens auf ihre Erben und Rechtsnachfolger über. -----

Nebenabreden zu diesem Kaufvertrag bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Erfordernis. -----

----- **ZWÖLFTENS** -----

Die Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Katharina TUTSCHEK, Notariatsassistentin, geboren am 04.04.1993, 1150 Wien, Neubaugürtel 41, in ihrem Namen – mit dem Recht der Mehrfachvertretung - allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, die zu seiner

grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten, vorzunehmen und auch in beglaubigter Form zu unterfertigen. -----

Der Kaufvertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die nach Verbücherung die kaufende Partei erhält. Die verkaufenden Parteien erhalten eine einfache, oder über Verlangen beglaubigte Vertragskopie. Darüber hinaus ist jede Vertragspartei berechtigt auf eigene Kosten beliebig viele einfache oder beglaubigte Kopien vom Original zu nehmen. -----

Neunkirchen, am 21. Juni 2023

Thomas HUBER, geboren 09.07.1967

*Thomas Huber 9.7.1967*

Ilse HUBER, geboren am 08.07.1970

*Ilse Huber 8.7.1970*

Berat SALIU, geboren 06.06.1995

*Berat Saliu  
06.06.95*

Gebühr in Höhe von  
€ 14,30 gem. § 14 TP 13  
Gebührengesetz entrichtet.

**BRZ.: 391/23**

Die Echtheit der Unterschriften: -----

- a) des Herrn Berat SALIU, geboren 06.06.1995 (sechsten Juni neunzehnhundertfünfundneunzig), Bundesstraße 92, 2632 Wimpassing im Schwarzatal, -----
- b) der Frau Ilse HUBER, geboren 08.07.1970 (achten Juli neunzehnhundertsiebzig), Theodor-Körner-Platz 5, 2630 Ternitz, und -----
- c) des Herrn Thomas HUBER, geboren 09.07.1967 (neunten Juli neunzehnhundertsiebenundsechzig), Theodor Körner-Platz 5, 2630 Ternitz, -----

wird bestätigt. -----

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

Neunkirchen, am 21.06.2023 (einundzwanzigsten Juni zweitausenddreißig). -----



*[Handwritten signature]*  
öffentliche Notarin





Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	<b>Unterzeichner</b>	Mag. Arno Sauberer öffentliche/r Notar/in für Notariat Mag. Arno Sauberer
	<b>Datum/Zeit-UTC</b>	2023-07-17T07:06:20Z
	<b>Aussteller-Zertifikat</b>	a-sign-Premium-Sig-05
	<b>Serien-Nr.</b>	2125172114
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="https://www.notar.at/signatur">https://www.notar.at/signatur</a> .

	<b>Datum/Zeit</b>	2025-02-02T10:35:44+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a>