



# BEWERTUNGSGUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft  
KG 23108 Enzenreith, EZ 332, GST-NR 233/4

mit der Liegenschaftsadresse  
2640 Enzenreith, Waldgasse 197



9E 35/25t – BG Neunkirchen - Umfang des Gutachtens: 68 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 Partei: .....	3
1.4. Verpflichtete: .....	3
1.5. Wertermittlungsstichtag: .....	3
1.6. Teilnehmer: .....	4
1.7. Preisbasis: .....	4
1.8. Grundlagen und Unterlagen: .....	4
1.9. Allgemeine Vorbemerkungen: .....	5
1.10. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht: .....	7
<b>2. BEFUND:</b> .....	8
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse: .....	8
2.2. Rechte und Lasten: .....	9
2.3. Grundstück und Infrastruktur: .....	10
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen: .....	15
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand: .....	36
2.6. Kenngrößen: .....	40
2.7. Energieausweis: .....	40
<b>3. BEWERTUNG und GUTACHTEN:</b> .....	41
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen: .....	41
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden: .....	47
3.3. Sachwertermittlung: .....	48
<b>4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:</b> .....	66
4.1. Wertermittlung - Marktanpassung: .....	66
4.2. Plausibilisierung Verkehrswert: .....	66
4.3. Außenstände: .....	67
<b>5. ZUSAMMENFASSUNG:</b> .....	68

## Anlagen im Anhang

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen  
Triester Straße 16  
2620 Neunkirchen

AZ: 9 E 35/25t

## 1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 21.11.2025 wurde die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft vom Bezirksgericht Neunkirchen angeordnet.

## 1.3. Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Wiener Alpen eGen  
Bahnstraße 3  
2870 Aspang

vertreten durch:

Mag. Klaus Haberler, Rechtsanwalt  
Schwarzottstraße 2a  
2620 Neunkirchen

## 1.4. Verpflichtete Partei

Petru Popescu  
geb. 05.04.1994  
Waldgasse 197  
2640 Enzenreith

## 1.5. Wertermittlungsstichtag

Dies ist der Tag der Besichtigung, das ist der 18.12.2025.

## 1.6. Teilnehmer

Herr Petru Popescu, verpflichtete Partei  
Herr Mag. (FH) Jochen Sax, in Vertretung der Betreibenden Partei  
Herr Arch. DI Heinrich Trimmel, Sachverständiger  
Frau Yvonne Ungersbäck, M.A., Hilfskraft des Sachverständigen

## 1.7. Preisbasis

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

## 1.8. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Dokumentation der wichtigsten Dokumente des Bauaktes
- 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

## 1.9. 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 gutachtensökonomischen 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. Dieses beinhaltet sämtliche am Ort fix montierten Einbauten wie Küche, Bar, Theke, usw., nicht jedoch nicht befestigte mobile Teile wie Tische, Sessel, Betten usw.

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

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

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

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

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

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

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

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.

### 1.10. 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.

Allgemeiner Hinweis zum Verkehrswert: Ich weise darauf hin, dass der ermittelte Wert 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.

## 2. BEFUND

### 2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

#### 2.1.1. Grundbuchsauszug EZ 332



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23108 Enzenreith EINLAGEZAHL 332  
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4827/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
233/4	G GST-Fläche	* 881	
	Bauf.(10)	119	
	Gärten(10)	762	Waldgasse 197

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/1

Petru Popescu

GEB: 1994-04-05 ADR: Waldgasse 197, Enzenreith 2640

a 5836/2020 Kaufvertrag 2020-10-29 Eigentumsrecht

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

4 a 5836/2020 Pfandurkunde 2020-10-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für Raiffeisenbank NÖ-Süd Alpin eGen (FN 109814t)

c 4827/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang  
CLNR 4 siehe CLNR 9

5 a 6321/2021 Pfandurkunde 2021-11-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--  
für Raiffeisenbank Region Wiener Alpen eGen (FN 109814t)

c 4827/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang  
CLNR 5 siehe CLNR 9

6 a 1755/2022 Pfandurkunde 2022-04-04

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Raiffeisenbank Region Wiener Alpen eGen (FN 109814t)

c 4827/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang  
CLNR 6 siehe CLNR 9

7 a 1967/2023 Pfandurkunde 2023-04-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--  
für Raiffeisenbank Region Wiener Alpen eGen (FN 109814t)

b 4827/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang  
CLNR 7 siehe CLNR 9

8 a 4231/2025 Exekutionsantrag 2025-09-03, Exekutionsbewilligung

2025-09-04  
PFANDRECHT vollstr EUR 2.024,06

darin enthaltene Nebenforderung EUR 532,22

4 % Z aus EUR 1.491,84 ab 2025-03-12

Kosten EUR 353,50 samt 4 % Z seit 2025-07-17

Antragskosten EUR 352,--

für Raiffeisen Bank International AG, FN 122119m  
(24 E 2986/25y)  
9 a 4827/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 1,218 % Z  
seit 2025-10-01 und 0,95 % Z ab 2025-10-01, Kosten des  
Ansuchens EUR 1.633,22  
für Raiffeisenbank Region Wiener Alpen eGen, FN 109814t  
(9 E 35/25t)  
im RANGE CLNR 4 5 6 7

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gloggnitz.  
\*\*\*\*\*

## 2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) ist – unter der laufenden Nummer 4 – Herr Petru Popescu, geb. am 05.04.1994, als Alleineigentümer eingetragen.

Das Grundstück ist bereits im Grenzkataster eingetragen. Der Grenzkataster dient zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt.

## 2.2. Rechte und Lasten

### 2.2.1. Verbücherte Rechte und Lasten

Es sind keine bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

### 2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Keine bekannt.

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten: Keine bekannt.

#### Offene Gemeindeabgaben:

Lt. Auskunft der Gemeinde Enzenreith sind keine Hausbesitzerabgaben offen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine spätere Begleichung oder auch Erhöhung der offenen Abgaben möglich ist und sich 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:

Enzenreith ist eine Gemeinde im südlichen Niederösterreich mit ca. 1.900 Einwohnern und grenzt direkt im Süden an Gloggnitz an. Der Ort liegt am Fuße des Semmering, im südwestlichen Zipfel des Wiener Beckens.

Enzenreith liegt zwischen der Wiener Neustädter Straße B 17 und der Schnellstraße S6. Hier befindet sich in direkter Nähe auch die Auffahrt auf die S6.

Der nächste, größere Ort ist die Stadt Gloggnitz:

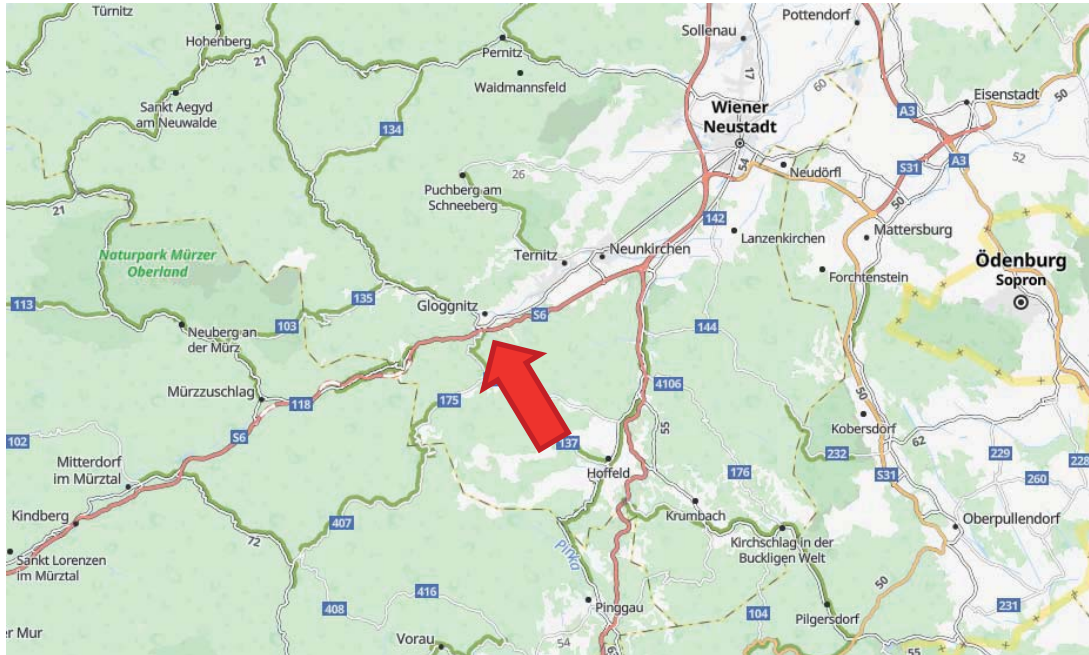
Gloggnitz verfügt weiters über einen eigenen Bahnhof. Am Bahnhof Gloggnitz halten Züge Richtung Payerbach-Reichenau bzw. Richtung Wien Floridsdorf.

Es gibt auch zahlreiche Busverbindungen, z.B.: nach Raach am Hochgebirge, Kirchberg am Wechsel, Schottwien, Semmering, Priggitz, Neunkirchen und Payerbach.

Als Stadt verfügt Gloggnitz über diverse Schuleinrichtungen und Kindergärten. Medizinische Versorgung, Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Als Einkaufsstadt hat Gloggnitz in den letzten Jahren eine positive Entwicklung verzeichnet.

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

### Lage im Großraum, genordet

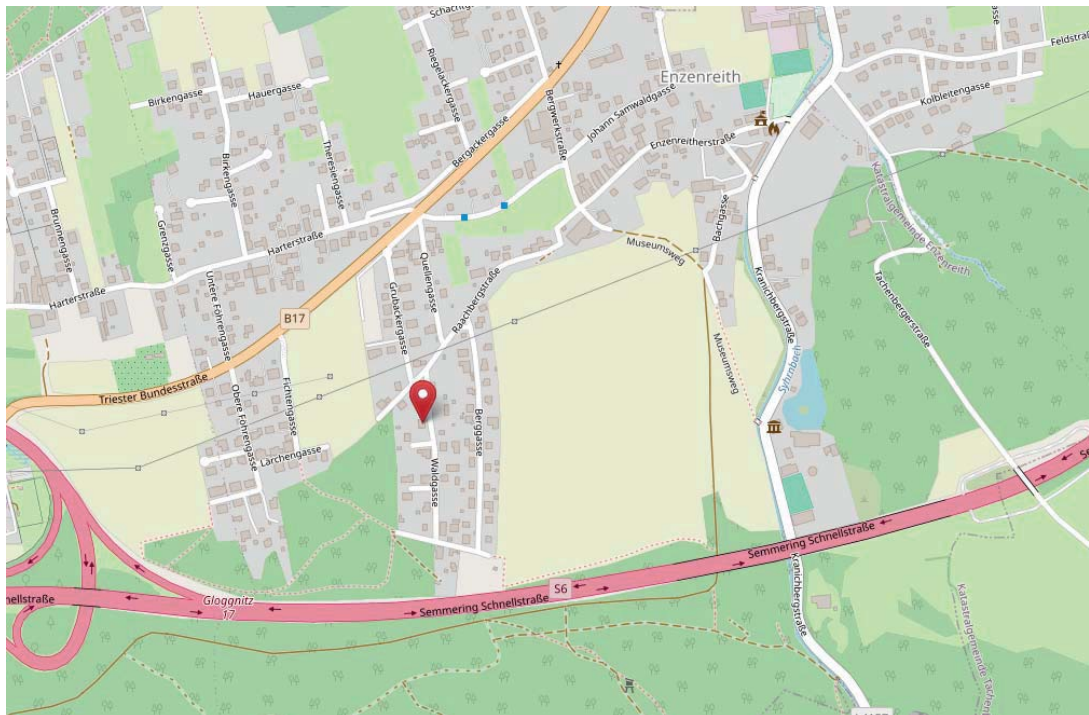


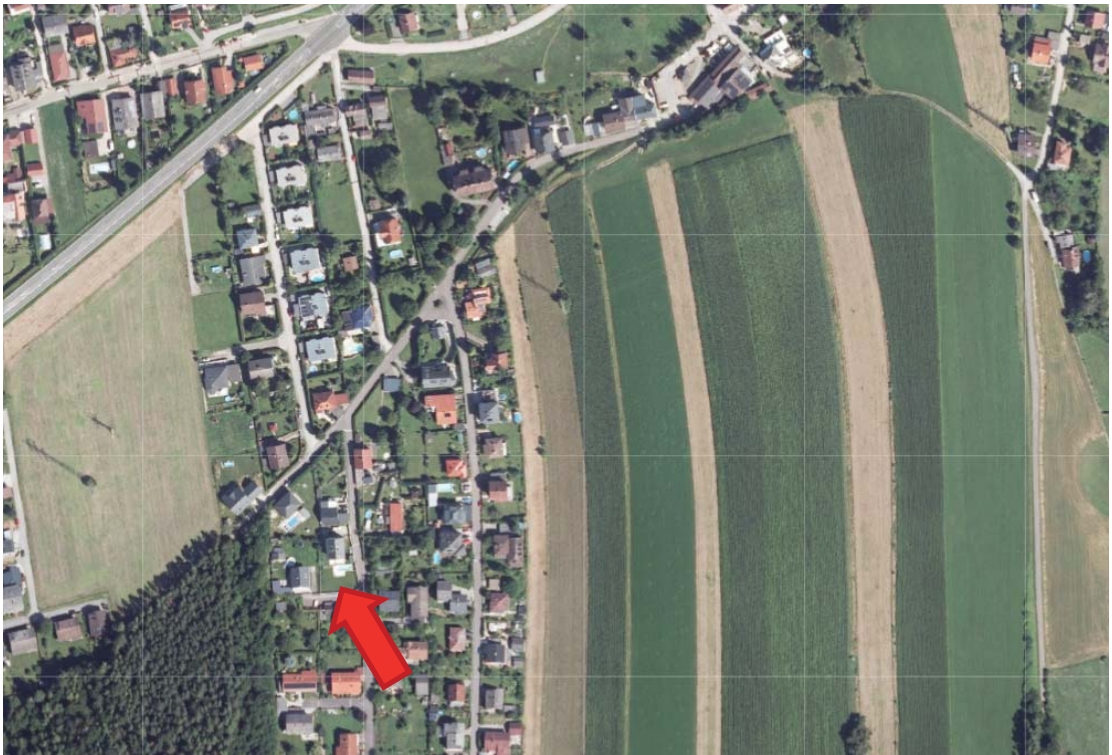
### Mikrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in Enzenreith, nördlich der S6 und südlich der Umfahrungsstraße (in Richtung S6 bzw. B17).

Die **Lage** im Ort ist bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig aufgrund des Lärms von der B17 als **gut** zu bezeichnen.

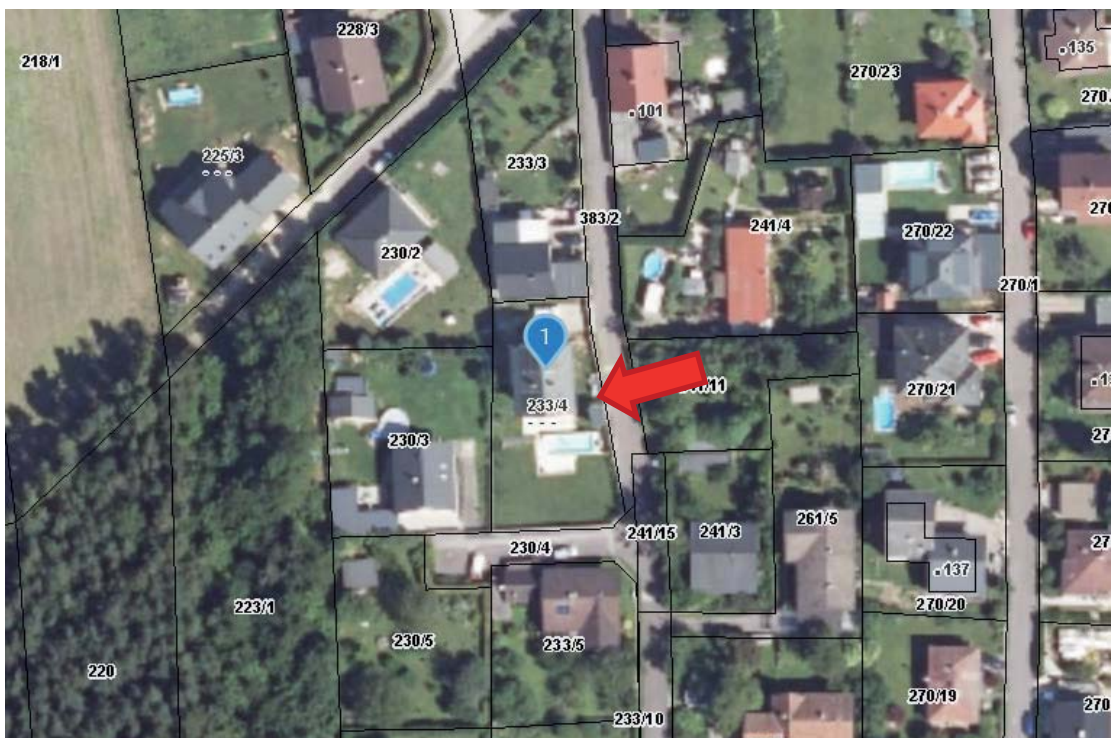
Mikrostandort, genordet, Liegenschaft mit rotem Pfeil markiert





Quelle: NÖ-Atlas

Auszug aus dem NÖ-Atlas, genordet, gegenständliche Liegenschaft blau markiert

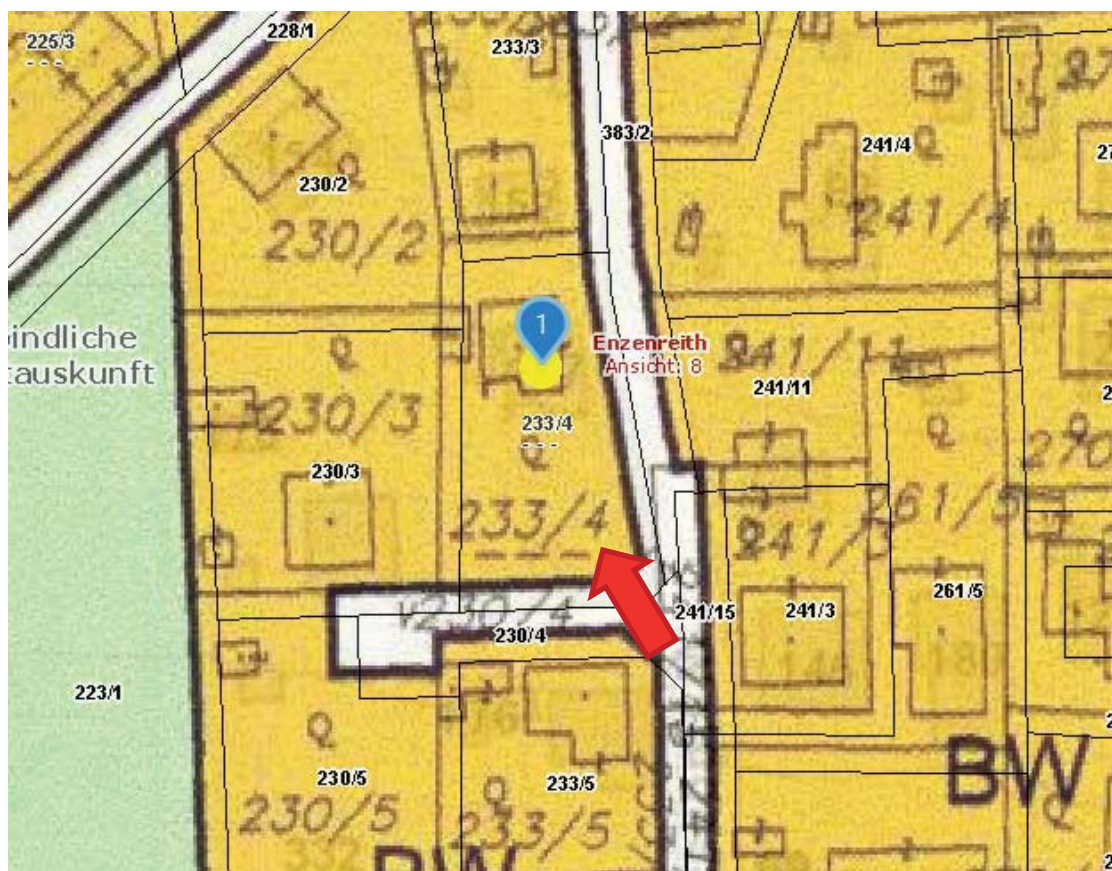


### 2.3.2. Maße, Form, Topographie

Die Liegenschaft ist längsgestreckt und zur östlich vorbeiführenden Straße hin verläuft die Grundstücksgrenze leicht schräg. Das Gefälle von Süden nach Norden beträgt lt. NÖ-Atlas rund 5m; somit steigt das gegenständliche Grundstück in Nord- Südrichtung an.

### 2.3.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Gemäß dem **Flächenwidmungsplan** liegt die gegenständliche Liegenschaft im **BW-Bauland Wohngebiet**. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es gilt die NÖ Bauordnung.



§ 16 Abs 1 Z 1 Raumordnungsgesetz: „Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschößflächenzahl darf nicht über 1 betragen.“

### 2.3.4. Gefährdungen

Gemäß Abfrage im NÖ-Atlas liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Hochwasserrisikozone. Auch bei der Abfrage im Hora konnte erhoben werden, dass die gegenständlichen Liegenschaft in keiner Hochwasserrisikozone liegt.

### 2.3.5. Kontaminierung

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. Da es bei der gegenständlichen Gutachtenserstellung zu Überschneidungen kommt, wird hier auch die ab 01.01.2025 mögliche Abfrage beim Altlastenportal dargestellt.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG: Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,

- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Die Abfrage im Altlastenportal hat folgendes ergeben:



Auf der zu bewertenden Liegenschaft sind gem. Altlastenportal keine offensichtlichen Umweltschäden vorhanden; es sind keine Eintragungen im Altlastenportal vorzufinden. Der Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit Kontaminierungen des Erdreichs und/oder der Baulichkeit festzustellen.

Zum Zeitpunkt der Abfrage waren keine Eintragung im Altlastenportal gegeben. Der Bewertung wird eine diesbezügliche Lastenfreiheit unterstellt.

## 2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen

### 2.4.1. Allgemeine Beschreibung

Anmerkung: die Fotos wurden teilweise mit einem leichten Weitwinkel aufgenommen. Dadurch können die Aufnahmen leicht verzerrt werden. Dies war notwendig, um bessere Eindrücke von kleineren Räumen oder baulichen Zusammenhängen zu erhalten.

#### Gebäude allgemeine Beschreibung und Außenbereich:

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Wohnhaus mit Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß. Dieses wurde 2023/24 entsprechend dem Einreichplan aus 2023 bereits teilweise umgebaut und ist derzeit noch nicht vollständig fertiggestellt. Da das Grundstück Richtung Süden ansteigt, ist das Kellergeschoß im Norden ebenerdig zugänglich und liegt Richtung Süden unter Terrain.

Das Gebäude wird über eine Gastherme im Keller beheizt. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren. Im Obergeschoß wurden die Heizkörper bereits erneuert, im Erdgeschoß hingegen sind noch die alten Heizkörper vorhanden.

Lt. Auskunft der verpflichteten Partei verfügt das Gebäude weiters über eine Photovoltaik Anlage mit ca. 18 Paneelen am Dach. Da sich diese Paneele am Dach befinden, konnten diese während der Begehung nicht besichtigt werden. Am Luftbild sind diese erkennbar. Die gesamte Installation dafür ist im Dachboden und Keller vorhanden. Im Bauakt liegen zur PV-Anlage keine Dokumente auf. Lt. Auskunft der Baubehörde muss eine PV-Anlage nur dann angezeigt werden, wenn diese über 50kwp hat. Im Keller befindet sich eine Wasseraufbereitungsanlage der Marke Aquina (Baujahr 2021) und ein Warmwasserpufferspeicher mit 200l Fassungsvermögen.

Die Fenster wurden überwiegend getauscht. Es handelt sich um Kunststoff-Isolierglasfenster (3-fach verglast) mit Außenjalousien. Vereinzelt sind noch alte Fenster vorhanden.



Bild 1 – Ansicht Eingang von Norden aus



Bild 2 – Ansicht von Zufahrt von Osten aus

An der östlichen Grundgrenze befindet sich ein nicht fertiggestellter Geräteraum, dort ist die Technik für den Pool untergebracht. Dazu sind im Bauakt keine Informationen oder Dokumente vorhanden.

An der westlichen Grundgrenze befindet sich eine Garage. Im hinteren, südlichen Grundstücksbereich befindet sich der Garten. Hier wurden 2023/24 eine große Terrasse sowie ein Pool mit angrenzender Terrasse neu errichtet. Das Pool liegt um ca. 1m höher als das Niveau vom Erdgeschoß und ist über einen Stiegenlauf von der Hauptterrasse aus erreichbar.

Die Einfriedung wurde lt. Auskunft neu hergestellt und besteht aus einem Betonsockel mit Aluminium-Zaunfelder. Die Zufahrt erfolgt über ein großes, zweiflügeliges Aluminiumtor. Direkt daneben erfolgt der Zugang über eine Aluminiumtür zwischen Betonpfeilern.

Die Zufahrt zur hinter dem Wohnhaus befindlichen freistehenden Garage ist einfach mit Schotter befestigt und ist gleichzeitig der Hauszugang auf Kellerniveau.



Bild 3 – Garage



Bild 4 – Rückseite Garage



Bild 5 – Garten



Bild 6 - Garten



Bild 7 - Terrasse, rechts Aufgang zum Pool



Bild 8 – Aufgang zum Pool



Bild 9 – Pool, Blick nach Westen



Bild 10 – weitere Terrasse bei Pool, Blick nach Süden



Bild 11 – Garten, Blick nach Osten



Bild 12 – Terrasse bei Pool



Bild 13 – Garten, Blick nach Osten



Bild 14 - Pool und Stützmauer Pool



Bild 15 – Technik Pool



Bild 16 – Südansicht Haus



Bild 17 – Stützmauer Pool und Gerätehütte



Bild 18 – Stützmauer Pool



Bild 19 – Terrasse mit provisorischem Abgang



Bild 20 – rechts im Bild Gerätehütte



Bild 21 – Gerätehütte



Bild 22 – Gerätehütte innen (Technik Pool)



Bild 23 – Gerätehütte außen



Bild 24 – Seitenansicht Haus (Ostansicht)



Bild 25 – Zaun straßenseitige Grundstücksgrenze



Bild 26 – Straßenansicht Haus



Bild 27 – Garage



Bild 28 -Garage innen

## 2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

1972 – Baubeginn Zweifamilienhaus: Bewilligung zum Neubau eines Zweifamilienhauses und zur Errichtung einer Einfriedung mit der AZ. 12/72-B vom 21.12.1972. Eine Teilbenützungsbewilligung wurde 1978 erteilt. Die Endbeschau und gesamte Benützungsbewilligung erfolgten im Jahr 1985.

1983 – Baubewilligung über die Herstellung eines Mischwasserkanals vom 11.11.1983.

1989 – Bewilligung zum Neubau einer Garage mit der Z. 12/72-88-B vom 18.11.1989. Die Benützungsbewilligung wurde im Jahr 1989 erteilt.

1986 – Bewilligung zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage vom 28.03.1986. Die Benützungsbewilligung wurde 1998 erteilt.

2022 – Umwandlung des Grundstückes vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster.

2023 – Baubehördliche Bewilligung zum Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses, Heizkesseltausch, Errichtung der straßenseitigen Einfriedung sowie eines Carports. Die Baubeginnsmeldung wurde am 30.01.2024 an die Gemeinde übermittelt.

Lt. Auskunft der Baubehörde handelt es sich dabei um ein noch offenes Bauvorhaben. Dieses muss nach Abschluss der Arbeiten bei der Baubehörde mittels einer Baufertigstellungsmeldung angezeigt werden. Lt. Auskunft der Baubehörde wurden vor allem folgende Bereiche noch nicht ausgeführt: Stiegenaufgang entlang der östlichen Gebäudeseite zum neu zu errichtenden Hauseingang im Erdgeschoß; großer Carport an der nördlichen Gebäudeseite sowie die Bekanntgabe der Heizungsart. Die noch zu fehlenden Arbeiten bzw. der aktuelle Stand dieser Arbeiten wird durch den gSV noch nachfolgend im Befund näher beschrieben.





Bild 29 – Vorraum mit altem Gliederheizkörper



Bild 30 – Vorraum mit Zugang zum Keller

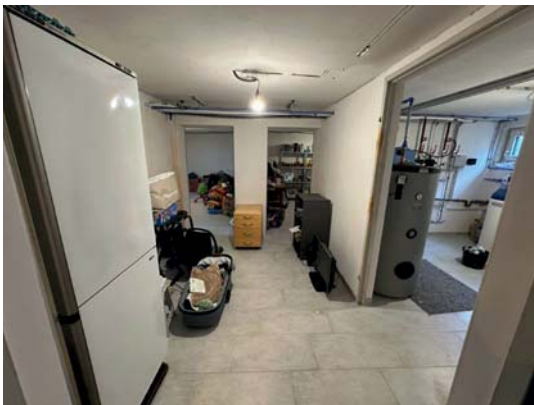


Bild 31 - Vorraum: geradeaus Kellerräume, rechts in den Heizraum



Bild 32 – Kellerraum Richtung Straßenseite



Bild 33 – Kellerraum mit Gas- u. Wasserzähler.



Bild 34 – weiterer Kellerraum



Bild 35 – Kellerraum von Bild 31



Bild 36 - Heizraum



Bild 37 – Heizraum; links Gastherme



Bild 38 – rechts Wasseraufbereitungsanlage



Bild 39 – Wasseraufbereitungsanlage



Bild 40 – Wechselrichter für die PV-Anlage



Bild 41 – Garage von außen zugänglich



Bild 42 – Garage

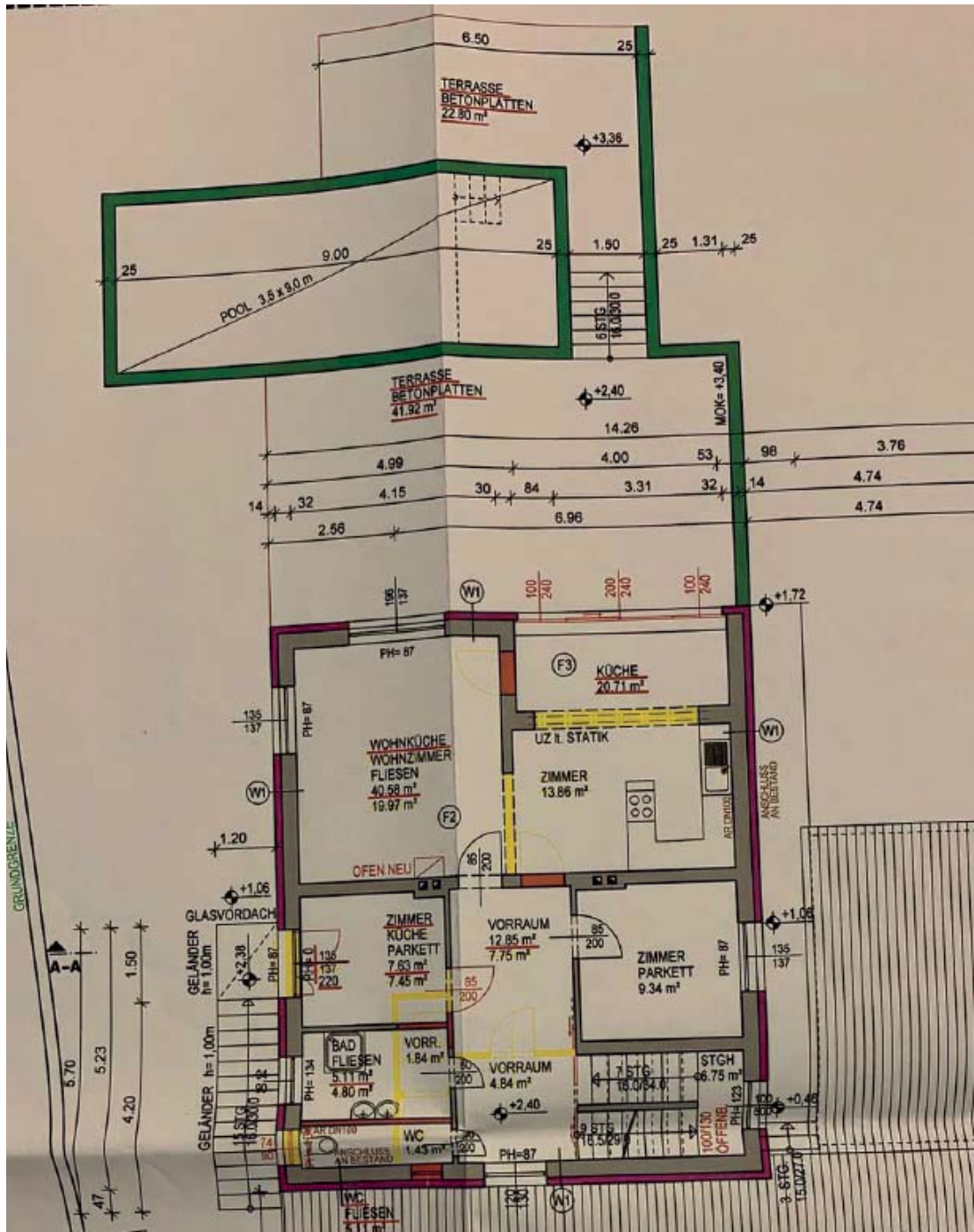


Bild 43 – Garage



Bild 44 - Garage

Erdgeschoß:



Auszug aus der Bau-Einreichung vom Oktober 2022

Erdgeschoß: augenscheinlich wurde der Umbau, wie am Einreichplan aus 2023 dargestellt, noch nicht hergestellt. Laut Auskunft sind die dafür erforderlichen Materialien bereits auf der Liegenschaft (nicht bewertungsrelevant). Anmerkung: tatsächlich liegen die für die

Herstellung der neuen Raumaufteilung erforderlichen Stahlträger auf der Terrasse (nicht eingebaut!). Daher entspricht die derzeitige Raumaufteilung nicht der Einteilung lt. dem vorliegenden Einreichplan, sondern der im Einreichplan ersichtlichen bisherigen Raumaufteilung wie folgt:

Das straßenseitige ausgerichtet Zimmer mit 7,63m<sup>2</sup> wird als Küche genutzt. Die geradeaus gelegene Wohnküche wird als Wohnzimmer genutzt und die Küche wird als Schlafzimmer genutzt. Der große Unterzug ist noch nicht vorhanden. Hier befindet sich noch eine Außenwand. Davor (im Plan „Küche“) ist eine ehemalige Terrasse vorhanden. Der Durchgang zwischen Wohnzimmer (lt. Plan Wohnküche) und Schlafzimmer (lt. Plan Küche) ist ebenfalls noch nicht ausgeführt. Auch der gelb eingezeichnete Durchbruch bei der Küche zur tatsächlich vorhandenen verglasten Loggia wurde noch nicht durchgeführt. Dh. im Bereich, wo im Plan Küche mit 20,71m<sup>2</sup> steht, befindet sich in der Natur die verglaste Loggia.

Das Erdgeschoß besteht daher derzeit aus den folgenden Räumen:

Vorraum mit Stiegenaufgang ins Obergeschoß; Der Vorraum erschließt zentral sämtliche Räume: WC, Bad, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer. Vom Wohnzimmer aus ist ein verglaster Bereich (ähnlich einer verglasten Loggia) erreichbar. Das Fenster des Schlafzimmers zeigt ebenso in diesen Bereich. Augenscheinlich ist dieser Bereich nicht beheizt.

Die Oberflächen sind unterschiedlich ausgeführt. Im Vorraum, im Wohnzimmer, im Schlafzimmer sowie im Zimmer ist ein Laminatboden verlegt. Die Küche ist mit einem PVC-Boden ausgestattet, die Böden in den Sanitärräumen sind gefliest.

Die Wand im WC ist halbhoch gefliest, darüber ist die Wand tapeziert. Die Wände im Bad sind bis zur Deckenunterkante gefliest. Die Decke ist als Holz-Nut-Feder-Decke ausgeführt. Ansonsten sind die Wände und Decken überwiegend verputzt und gemalt.

In der Küche und im Schlafzimmer sind noch alte Fenster vorhanden. In diesem Geschoß sind Radiatoren älteren Einbaus vorhanden.

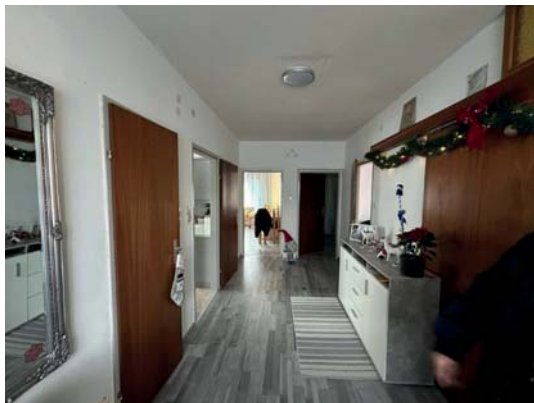


Bild 45 – Vorraum



Bild 46 -alter Radiator und Zugang WC



Bild 47 – WC



Bild 48 – Zugang zur Küche



Bild 49 - Badezimmer



Bild 50 - Küche



Bild 51 – Küche



Bild 52 - Küche



Bild 53 – links Zugang zu Wohnzimmer und rechts Zugang zu Schlafzimmer



Bild 54 - Wohnzimmer

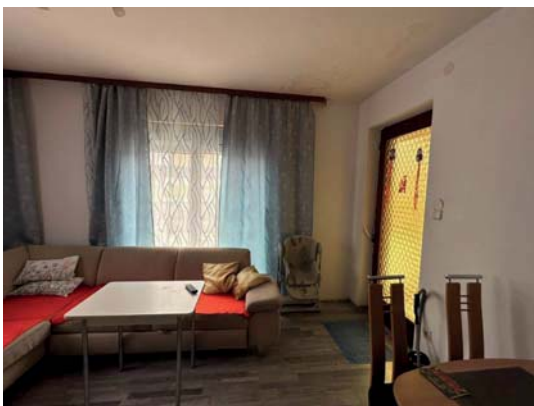


Bild 55 – Wohnzimmer mit Zugang zu verglaster Loggia



Bild 56 – verglaste Loggia



Bild 57 – verglaste Loggia



Bild 58 - Schlafzimmer

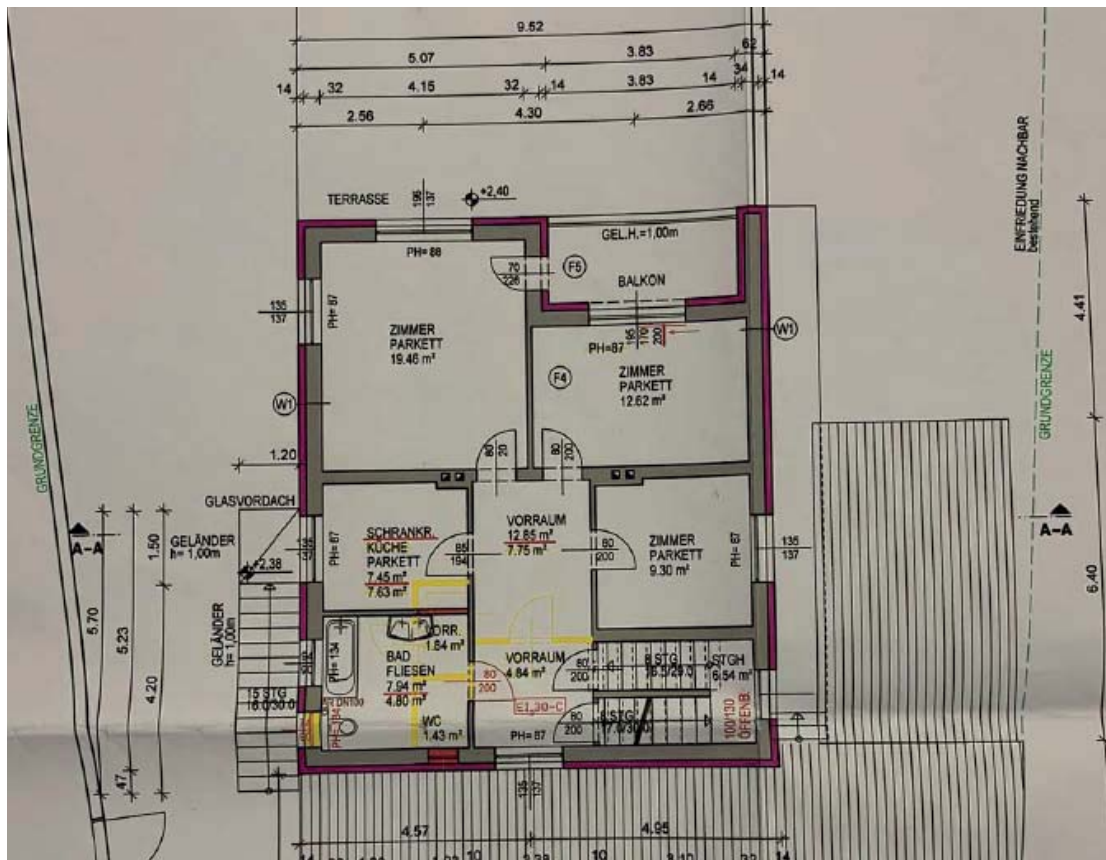


Bild 59 – weiteres Zimmer



Bild 60 -Stiegenabgang und rechts hinter Holztüre  
Stiegenaufgang ins Obergeschoß

### Obergeschoß:



Auszug aus der Bau-Einreichung vom Oktober 2022

Die tatsächliche Raumaufteilung stimmt mit dem Plan überein.

Das Obergeschoß besteht aus den folgenden Räumen:

Vorraum mit Stiegenaufgang zum Dachboden; Der Vorraum erschließt zentral sämtliche Räume: Bad mit WC, Schrankraum und drei Zimmer. Es ist ein Balkon vorhanden.

Die Oberflächen sind unterschiedlich ausgeführt. Im Vorraum, im Schrankraum und in den Zimmern ist ein Laminatboden verlegt. Das Badezimmer wurde erneuert und sowohl der Boden als auch die Wände bis zur Deckenunterkante wurden mit Platten mit Marmoroptik belegt. Wände und Decken sind verputzt und gemalt.

In diesem Geschoß sind neue Heizkörper und Fenster vorhanden.

Der Stiegenaufgang ist noch im Rohzustand.



Bild 61 – Stiegenaufgang ins OG



Bild 62 – Podest bei Stiegenaufgang



Bild 63 – Vorraum



Bild 64 – Badezimmer mit WC

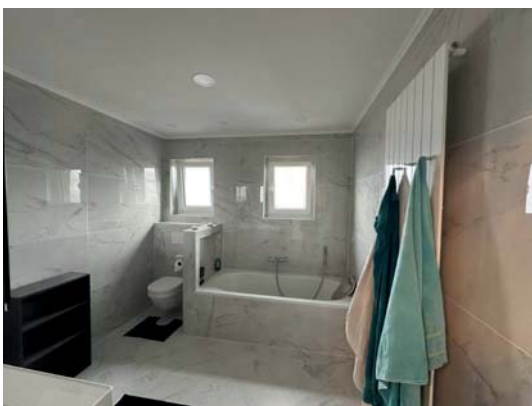


Bild 65 – Badezimmer mit WC



Bild 66 – Badezimmer mit WC



Bild 67 – Schrankraum



Bild 68 – Zugänge zu den drei Zimmern



Bild 69 – Zimmer



Bild 70 – Zugang zu Balkon

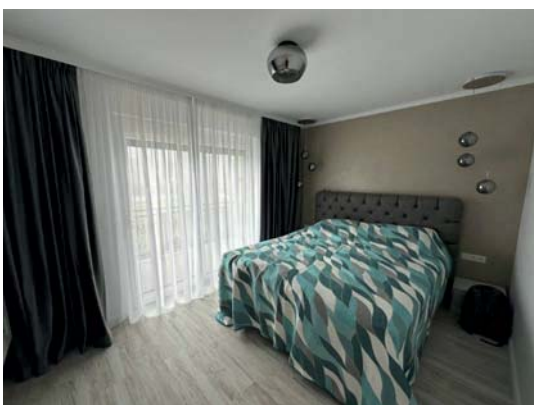


Bild 71 – Zimmer (Schlafzimmer)



Bild 72 – Schlafzimmer Fenster Richtung Balkon



Bild 73 – Zimmer



Bild 74 – Zimmer



Bild 75 – Zugang zu Dachboden



Bild 76 – Stiegenaufgang Dachboden

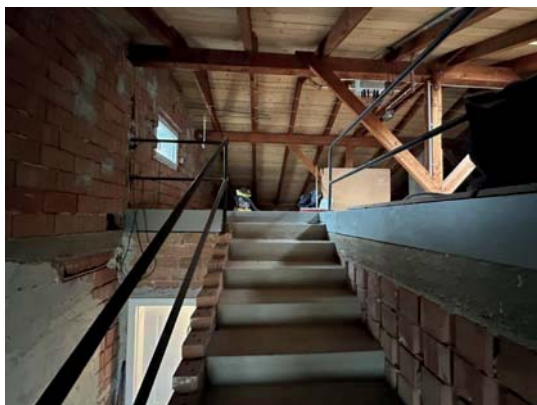


Bild 77 – Dachboden

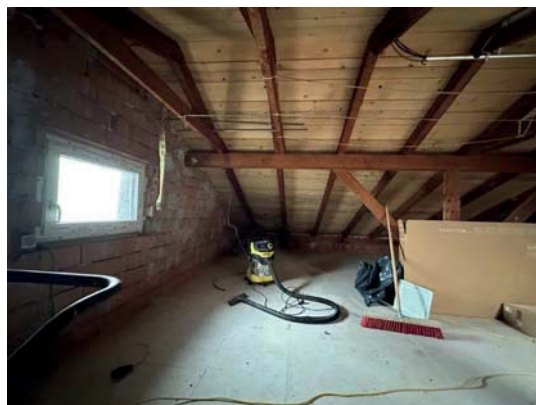


Bild 78 - Dachboden



Bild 79 – Dachboden



Bild 80- Dachboden Anschlusskasten PV-Anlage



Bild 81 – Dachboden

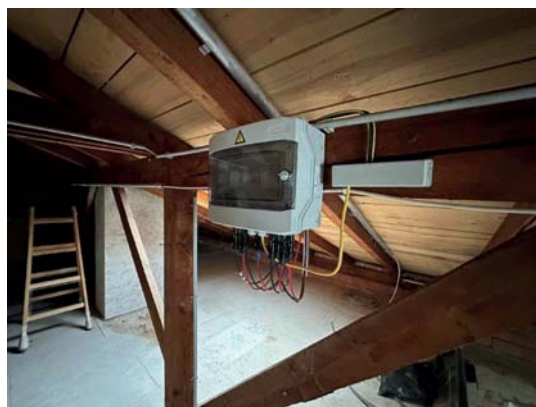


Bild 82 - Dachboden

## 2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

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

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

Das Haus ist in einem dem Alter entsprechend gepflegten Zustand und wurde nach 2023 im Obergeschoß bereits fix und fertig gem. dem Einreichplan von 2023 umgebaut. Das Erdgeschoß wurde bis auf die Fenster usw. noch nicht umgebaut; dieses Geschoß weist noch die ältere Ausstattung auf. Die Oberflächen im Erdgeschoß sind einfach. Teilweise sind noch Fenster und Radiatoren älteren Einbaus vorhanden. Im Obergeschoß wurden bereits neue Fenster und Radiatoren eingebaut und die Oberflächen sowie Haustechnik erneuert.

Teilweise sind die im Einreichplan dargestellten Umbauarbeiten noch nicht durchgeführt; der Carport wurde nicht ausgeführt sowie der straßenseitig, außenliegende Stiegenaufgang an der östlichen Außenmauer. Die Fassade wurde noch nicht mit 14cm Dämmstärke zusätzlich wärmegeämmt, sondern weist die vorhandene Dämmung (5cm) auf. Jedoch wurden die Regenablaufrohre bereits mit einer größeren Distanz zur Fassade (fertig für das Aufbringen der 14cm Dämmung) neu hergestellt. Im Kellergeschoß sind teilweise keine Türen eingebaut.

Im Erdgeschoß sind bei den neu eingebauten Fenstern die Fensterbänke nicht fertiggestellt, sowohl innen als auch außen. Rund um die neu eingebauten Fenster sind weder die Wand noch die Dämmfassade fertiggestellt.

Im Wohnzimmer im Erdgeschoß blättert der Putz an der Decke oberhalb der Terrassentüre ab. Die verglaste Loggia weist noch keinen Bodenbelag auf. Der Stiegenaufgang ins Obergeschoß weist keinen Belag auf; hier ist noch der Rohbeton vorhanden, ebenso beim Podest.

(Der Balkon im Obergeschoß weist starke Verschmutzungen durch Vogelkot auf).

Die Terrasse ist nicht fertiggestellt; es ist kein Bodenbelag samt erforderlichem Unterbau vorhanden.

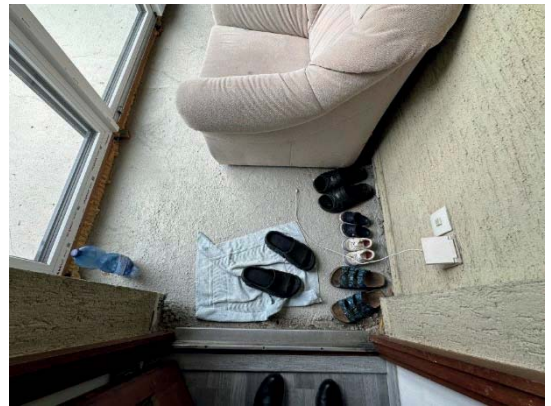
Die Gerätehütte im Garten ist nicht fertiggestellt.

Keller:



Erdgeschoß:





Obergeschoß:



Außenbereiche:



## 2.6. Kenngrößen und Daten

Das Grundstück weist lt. Grundbuchsauszug eine Fläche von 881m<sup>2</sup> auf.

Die Flächen des Gebäudes werden der Bau-Einreichung vom Oktober 2022 entnommen. Die Pläne stimmen weitgehend mit der Natur überein. Der Plan im Erdgeschoß stimmt geringfügig nicht mit der Natur überein. Es werden daher die Flächen lt. Plan übernommen. Im Bereich der Küche und der verglasten Loggia werden die Flächen durch den gSV aus dem Plan berechnet. Auch die Fläche der freistehenden Garage sowie des Balkons im OG. Deshalb werden diese Flächen als „ca.“- Angaben ermittelt.

### **Kellergeschoß: rd. 56m<sup>2</sup>**

Garage auf Ebene Kellergeschoß: 15,47m<sup>2</sup>

Garage freistehend: ca. 17m<sup>2</sup> (durch gSV aus Koten berechnet)

### **Erdgeschoß: ca. 72m<sup>2</sup>** (Flächen tlw. durch gSV aus Koten berechnet)

verglaste Loggia: ca. 6m<sup>2</sup> (durch gSV aus Koten berechnet)

Terrasse ebene Erdgeschoß: 41,92m<sup>2</sup>

Terrasse bei Pool: 22,80m<sup>2</sup>

### **Obergeschoß: rd. 70m<sup>2</sup>**

Balkon Obergeschoß: ca. 6m<sup>2</sup> (durch gSV aus Koten berechnet)

**Für die Außenanlagen, die Gerätehütte und die freistehende Garage wird im Gutachten ein Pauschal-Zeitwert angenommen.**

## 2.7. Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden und ist für die Bewertung nicht relevant.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für eine Vermietung oder Verkauf (außer Exekution) jedenfalls ein Energieausweis erforderlich ist.

## 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 vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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

### Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im § 5 aus:

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

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

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

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

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

### Sachwertverfahren lt. § 6 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §6 aus:

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

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

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

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

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlichrechtliche 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**.

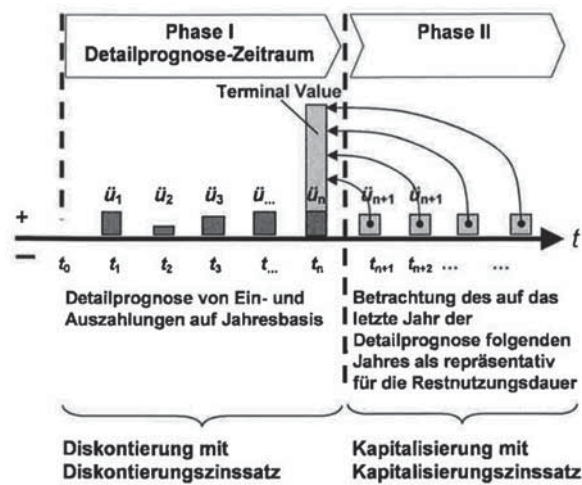
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

#### **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 Diskontierungzinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungzinssatz. Der Kapitalisierungzinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungzinssatz – 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.**

Einfamilienhäuser dienen in der Regel nicht zur Erzielung eines Gewinnes bzw. einer Rendite und werden gem. den Bewertungswissenschaften im **Sachwertverfahren** ermittelt.

Der Bodenwert wird in der Regel im **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

Dieses Rechenergebnis ist mit den Gegebenheiten des Marktes zu vergleichen und ist der Verkehrswert allenfalls durch Einrechnung von Zuschlägen oder Abstrichen zu ermitteln und zu begründen.

## 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. ...“

Vom Sachverständigen wurden daher in räumlicher und zeitlicher Nähe Grundstücks-transaktionen 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.

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

Durch umfangreiche Recherchen von durchgeführten Transaktionen anhand der Immobiliensoftware IMMOUnited konnten einige 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.

Zum Bodenwert wird der Wert für die Aufschließung addiert.

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

### Untersuchungen am Grundstücksmarkt:

Durch den gefertigten SV wurden sämtliche Grundstückstransaktionen der letzten Jahre im Ort untersucht.

Dabei wurden – bis auf einen Wert im Jahr 2023 - in unmittelbarer Umgebung keine direkten Vergleichswerte vorgefunden.

2023 wurde in der Nähe der Liegenschaft ein Grundstück mit 932m<sup>2</sup> um rd. 54€/m<sup>2</sup> verkauft.

In der weiter östlich liegenden, aufgeschlossenen Zone östlich vom Grünland wurden 2017 zwei GST um je 68€ verkauft.

Direkt an der B17 wurde 2018 ein GST um 35€ je m<sup>2</sup> verkauft. Dieser niedrige Wert ist jedenfalls auszuschneiden, da hier besondere Umstände vorliegen und der Wert sicherlich unterhalb des sog. Vertrauensbereiches liegt.

Weiter östlich wurde 2018 ein GST um 70,46€ verkauft.

2023 wurde weiter nördlich ein Grundstück mit einer Fläche von 1.589m<sup>2</sup> um rd. 94€/m<sup>2</sup> verkauft. Dabei handelt es sich um ein Grundstück mit einem Abbruchobjekt. Da dieses Grundstück bereits bebaut war, ist dieses bereits aufgeschlossen. Da sich die Wertigkeit der Aufschließung mit den Kosten des Abbruchs in etwa ausgleichen, ist von 94€/m<sup>2</sup> unbebauter und unaufgeschlossener Grundstücksfläche auszugehen.

Noch weiter nördlich, im Bereich Birkengasse, wurden im Jahr 2022, Grundstücke zwischen 115€ und 130€/m<sup>2</sup> verkauft. Im Jahr 2025 wurde im Bereich der Eichenstraße ein 780m<sup>2</sup> großes Grundstück um 100€/m<sup>2</sup> verkauft.

In zeitlicher Nähe und räumlicher Nähe wurden keine direkt vergleichbaren Grundstücke verkauft. In einem solchen Fall ist einerseits das sog. indirekte Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Dabei sind die Unterschiede zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück durch Zu- und Abschläge einzupreisen. Zudem ist in einem solchen Fall ergänzend auf statistische Werte zurückzugreifen.

### Statistik:

Die Zeitschrift GEWINN veröffentlicht seit knapp 20 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. Folgende Werte je m<sup>2</sup> werden für übliche Grundstücksgrößen von Einfamilienhausliegenschaften angegeben:

2018: 65-75€  
2019: 65-75€  
2020: 60-80€  
2021: 60-80€  
2022: 70-130€  
2023: 70-130€  
2024: 70-130€  
2025: 70-130€

Die angegebenen Preise beziehen sich auf Grundstücke in guten Lagen. Schlechte Lagen können bis zu 30% darunter liegen. Dies würde eine untere Grenze von rund 50€/m<sup>2</sup> ergeben.

#### **Bodenrichtwert:**

Erkennbar ist, dass in sehr guten bis guten Lagen die Grundstückspreise über 100€/m<sup>2</sup> betragen. Diese Preise beziehen sich auf die Jahre 2022 und 2025, jedoch ist anhand der Statistik erkennbar, dass die Preise in den letzten Jahren ein gleiches Preisniveau zeigen.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist ein Gefälle von Süden nach Norden hin um ca. 5m auf. Die Lage ist grundsätzlich ruhig; die Liegenschaft befindet sich in einer typischen Ein- bzw. Zweifamilienhausgegend. Im gegenständlichen Fall wird aufgrund der Größe, der Lage, der Exposition usw. von einem mittleren Wert von 100€/m<sup>2</sup> als Richtwert ausgegangen.

Dieser Wert muss im Zuge der Wertermittlung noch mit den tatsächlichen Verhältnissen evaluiert und allenfalls durch Zu- und Abschläge angepasst werden.

#### **Wert der Aufschließung:**

In Niederösterreich gliedert sich der Bodenwert für BAULAND in den sog. unaufgeschlossenen Bodenpreis und in den Wert für die anteilige Aufschließung auf. Der Wert der Aufschließung gem. § 38 NÖ-Bauordnung ist zum unaufgeschlossenen Bodenwert hinzuzurechnen.

Der Einheitssatz für die Aufschließung beträgt **650,00€**.

### **BODENWERTERMITTLUNG:**

Bauland-Richtwert: 100€/m<sup>2</sup>

- abzüglich 10% wegen der starken Hangneigung nach Süden.

- abzüglich 10% wegen Lage zwischen der B17 und der S6.

Dies ergibt einen angepassten Bodenwert je m<sup>2</sup> von 80€/m<sup>2</sup>

881m<sup>2</sup> x 80€/m<sup>2</sup> = 70.480 €

**Wert des unbebauten und unaufgeschlossenen Grundes, rund: = 70.500 €**

Zuzüglich Wert der Aufschließung:

Berechnung: 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 **650€**.

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

$\sqrt{881\text{m}^2 \times 650 \times 1,25}$  = 24.116 €

**Wert des unbebauten Grundstücks inkl. Wert der Aufschließung: = 94.616 €**

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

**Wert des bebauten und aufgeschlossenen Grundstücks, gerundet: = 94.600 €**

### 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:

##### Berechnung der Herstellungskosten:

Die **Herstellungskosten** werden in Anlehnung an die Literatur ermittelt.

Jährlich werden vom Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für die unterschiedlichen Objektarten, getrennt nach Bundesländern, durchschnittliche Herstellungskosten angegeben.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	3.300 €	4.000 €	5.300 €
Niederösterreich	2.900 €	3.600 €	4.300 €
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 €
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 €
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 €
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.700 €
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 €
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 €
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	5.000 €
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

**In diesen Herstellungskosten sind enthalten:**

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

**In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:**

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

**Ergänzende Angaben:**

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

Abb. Empfehlung Herstellungskosten (Quelle: „Der Sachverständige“ Heft 3/2025).

Definition dieses Richtwertes für eine normale Ausstattung (1): die Ausstattung entspricht einem nach den Standards für einen geförderten Wohnbau (Mindeststandard) in einer Stadt errichteten Mehrparteienhaus: keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher). Die gehobene Ausstattung (2) liegt um rund 25%, die hochwertige Ausstattung (3) liegt um rund 50% darüber.

**Kleinvolumige Bauvorhaben:**

gemäß den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs kann bei kleineren, individuell gestalteten Gebäuden – wie Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern – ein Zuschlag bis zu 30% auf die ermittelten Herstellungskosten aufgeschlagen werden.

Weitere Zu- und Abschläge für die Berechnung der Herstellungskosten werden beispielhaft für eine überdurchschnittliche Raumhöhe angeführt.

**Stadt-Land-Gefälle:**

zudem wird bei der Berechnung berücksichtigt, ob sich das Gebäude in einer ländlichen Gegend befindet – hier kann bei Bedarf ein Abschlag von bis zu 20% vorgenommen werden.

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

Auf Grundlage der Herstellungskosten für eine „normale Ausstattung (1)“ mit angegebenen mittleren Herstellungskosten von 2.900€/m<sup>2</sup> Nutzfläche für Niederösterreich wird anhand folgender Tabelle (herausgegeben vom Sachverständigenverband 2024, im Heft „Der Sachverständige“) auf Grundlage der vorhandenen Ausstattung der **Faktor für die tatsächliche Ausstattung** ermittelt, mit welchem sich in der Folge die Herstellungskosten der tatsächlich an Ort und Stelle vorhandenen Ausstattung ermitteln lassen.

<b>Ausstattungsqualität</b>							
<b>Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden</b>							
Gebäudeteil und Gewichtung	%	<b>normal (1)</b>	<b>gehoben (2)</b>	<b>hochwertig (3)</b>	%-Satz vom Gebäudeteil erfüllt	absoluter %-Satz des Gebäudeteils	
<b>Konstruktion</b>	<b>25%</b>	Massivbau eise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	<b>100%</b>	<b>25,00</b>	
<b>Dach</b>	<b>8%</b>	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufw endiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.	<b>85%</b>	<b>6,80</b>	
<b>Fassaden</b>	<b>9%</b>	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	<b>125%</b>	<b>11,25</b>	
<b>Fenster und Außentüren</b>	<b>8%</b>	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibesläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rolläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	<b>150%</b>	<b>12,00</b>	
<b>Innentüren</b>	<b>4%</b>	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw . furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holz zargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	<b>150%</b>	<b>6,00</b>	
<b>Fußböden</b>	<b>6%</b>	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	<b>125%</b>	<b>7,50</b>	
<b>Nassräume</b>	<b>4%</b>	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw . Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	<b>200%</b>	<b>8,00</b>	
<b>Sanitärausstattung</b>	<b>7%</b>	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände	<b>125%</b>	<b>8,75</b>	
<b>Heizung, Lüftung, Klimatisierung</b>	<b>12%</b>	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw . Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	<b>200%</b>	<b>24,00</b>	
<b>Elektroinstallation</b>	<b>9%</b>	Mindest-Standard	w eitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.	<b>150%</b>	<b>13,50</b>	
<b>Sonstige Ausstattung</b>	<b>4%</b>	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungs-möglichkeiten	<b>50%</b>	<b>2,00</b>	
<b>Energieeffizienz</b>	<b>4%</b>	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	<b>50%</b>	<b>2,00</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>	<b>Wert in % von 100%</b>					<b>126,80</b>

<b>Einstufung:</b>	
normal	1,00
normal bis gehoben	1,00 - 2,00
gehoben	2,00
gehoben bis hochwertig	2,00 - 3,00
hochwertig	3,00

Die Herstellungskosten für eine normale Ausstattung (1) betragen im Mittel 2.900€/m<sup>2</sup> NFL.  
 Die Herstellungskosten für eine gehobene Ausstattung (2) betragen 3.600€/m<sup>2</sup> NFL.  
 Der Unterschied beträgt also 700€/m<sup>2</sup> NFL.

Von diesem Unterschied von 700€ weist die tatsächliche Ausstattung gegenüber einer normalen Ausstattung einen Mehrwert von 26,8% auf, somit: 700€ x 26,8% = 187,60€.  
 Herstellungskosten für die tatsächliche marktübliche Ausstattung für Niederösterreich somit: 2.900€ + 187,60€ = **3.087,60€**.

In diese **marktüblichen, durchschnittlichen Herstellungskosten auf Basis der tatsächlichen Ausstattung** sind noch der Zuschlag für die **kleinvolumige Bauweise** sowie der Abschlag für das **Stadt-Land-Gefälle einzurechnen:**

**Berechnung der tatsächlichen Herstellungskosten:**

Ausstattungskategorie	1,00	2,00	3,00	Ansätze absolut
	normal	gehoben	hochwertig	
Bundesland Niederösterreich	<b>€ 2.900,00</b>	€ 3.600,00	€ 4.300,00	
Ausstattungskategorie Bewertungsobjekt	1,27			
<b>Herstellungskosten brutto Standardobjekt unter Berücksichtigung der Ausstattungskategorie</b>	<b>€ 3.087,60</b>			
<b>Herstellungskosten vor Stadt-Land-Gefälle</b>	Min.	Max.	Ansatz in Prozent oder pauschal	€ 3.087,60
Stadt-Land-Gefälle	0,00%	-20,00%	-10,00%	-€ 308,76
<b>Herstellungskosten nach Stadt-Land-Gefälle</b>	Min.	Max.	Ansatz in Prozent oder pauschal	€ 2.778,84
Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe (z. B. Altbauten)	5,00%	15,00%	0,00%	€ 0,00
Sonstige Aufschließung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Einrichtung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Außenanlagen	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Reserven	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus)	5,00%	30,00%	10,00%	€ 277,88
<b>Marktübliche Herstellungskosten brutto (1. Quartal 2025)</b>				<b>€ 3.056,72</b>
<b>zuzüglich Baupreissteigerung</b>		<b>9 Monate</b>	<b>1,00%</b>	<b>€ 30,57</b>
<b>Marktübliche Herstellungskosten brutto, gerundet:</b>				<b>€ 3.087</b>

Diese Kosten gelten für das umgebaute Obergeschoß.

Die Herstellungskosten für das noch nicht umgebaute Erdgeschoß (bis auf Fenster usw.) betragen davon 80%, für den Keller 50%, für die im Keller befindliche Garage 40% und für den fertigen Balkon 15%.

## **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 noch fehlenden Arbeiten werden in der Sachwertberechnung pauschal angegeben und erläutert.

## **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:

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

AWM ... Alterswertminderung

A ... Alter (Bestandalter)

GND ... Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche Nutzungsdauer)

### **Berechnung**

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

Übliche Gesamtnutzungsdauern in der Literatur<sup>3</sup> betragen:

**Für massive Wohnhäuser werden 60-80 Jahre, im Mittel rund 70 Jahre angegeben.**

<sup>3</sup> Vgl. Nutzungsdauerkatalog, Hauptverband der allg. beedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, herausgegeben vom Landesverband Steiermark und Kärnten, 2020, S.19

Die Einreichung erfolgte 1972, die Benützungsbewilligung 1985. Als Errichtungsjahr wird im Mittel das Jahr 1978 angenommen.

Die bisherige Nutzungsdauer (Alter) beträgt somit 47 Jahre. Die rein rechnerische Restnutzungsdauer würde bei einer mittleren Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren hier 23 Jahre betragen (70 – 47 Jahre).

**Gem. ÖNORM B 1802-1:2022 ist die Wertminderung infolge Alters ausgehend von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.**

**Gem. einschlägiger Literatur weist die Restnutzungsdauer immer eine technische und eine wirtschaftliche Komponente auf. So schreibt zum Beispiel Seiser:**

*„Die Restnutzungsdauer wird vom technischen Zustand des Gebäudes und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt, weshalb es sachgerecht ist, von Haus aus die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendbarkeit der baulichen Anlage nach der Marktlage, unabhängig vom Alter, vom Wertermittlungszweck und ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse, einzuschätzen.“ (Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011, S 521).*

**NF-Verfahren** (Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011, S.529 ff):

Mit diesem Verfahren kann die zum Zeitpunkt der Befundaufnahme noch übliche Restnutzungsdauer ermittelt werden. Das Verfahren ist nicht anwendbar bei abbruchreifen Objekten.

Es sind somit folgende Kriterien zu beurteilen:

- Marktverhältnisse: Standort, Objekttyp, Angebote.
- Gebäude allgemein: Ausstattung, Gestaltung, Raumorganisation, Flexibilität.
- Gebäudezustand: Schäden, Standsicherheit, Nutzung Nutzbarkeit.

Das Verfahren bewertet also die Nutzungsfähigkeit in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Je nach Qualität des einzelnen Kriteriums werden Nutzungsfaktoren NF von 1 (sehr gut) bis 5 (schlecht) vergeben. Jenes Kriterium mit dem schlechtesten Nutzungsfaktor NF ergibt schlussendlich die Restnutzungsdauer.

Das NF-Verfahren geht davon aus, dass z.B. eine verringerte Standsicherheit des Objektes nicht durch einen sehr guten Standort mit hoher Nachfrage nach vergleichbaren Gebäudetypen kompensiert werden kann und umgekehrt.

**Tabelle A: Ermittlung des Nutzungsfaktors NF**

TABELLE A		A - Standort / Markt	B - Gebäude allgemein	C - Gebäude Zustand
1,0	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimaler Standort *</li> <li>• Objekttyp stark nachgefragt</li> <li>• kaum / kein Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sehr gute Infrastruktur</li> <li>• sehr gute Gestaltung</li> <li>• gute Raumorganisation</li> <li>• hohe Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Schäden</li> <li>• volle Standsicherheit</li> <li>• voll nutzungsfähig</li> <li>• w weitere Nutzung nicht beeinträchtigt</li> </ul>
1,5	⇕			
2,0	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• guter Standort</li> <li>• Objekttyp regelmäßig nachgefragt</li> <li>• knappes Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Infrastruktur</li> <li>• gute Gestaltung</li> <li>• gute Raumorganisation</li> <li>• ausreichende Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Schäden</li> <li>• volle Standsicherheit</li> <li>• noch gut nutzungsfähig</li> <li>• w weitere Nutzung kaum beeinträchtigt</li> </ul>
2,5	⇕		X	X
3,0	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mittlerer Standort</li> <li>• Objekttyp noch nachgefragt</li> <li>• ausreichendes Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Infrastruktur</li> <li>• durchschnittliche Gestaltung</li> <li>• durchschnittliche Raumorganisation</li> <li>• mäßige Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• deutliche Schäden</li> <li>• verringerte Standsicherheit</li> <li>• verringert nutzungsfähig</li> <li>• w weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt</li> </ul>
3,5	⇕			
4,0	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mäßiger Standort</li> <li>• Objekttyp gering nachgefragt</li> <li>• reichliches Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Infrastruktur</li> <li>• mäßige Gestaltung</li> <li>• mäßige Raumorganisation</li> <li>• geringe Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• deutliche Schäden</li> <li>• verringerte Standsicherheit</li> <li>• durchschnittlich nutzungsfähig</li> <li>• w weitere Nutzung beeinträchtigt</li> </ul>
4,5	⇕			
5,0	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• unbefriedigender Standort</li> <li>• Objekttyp kaum/nicht nachgefragt</li> <li>• großes Angebot</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ungenügende Infrastruktur</li> <li>• mäßige Gestaltung</li> <li>• ungenügende Raumorganisation</li> <li>• keine Flexibilität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• erhebliche Schäden</li> <li>• verringerte Standsicherheit</li> <li>• ungenügend nutzungsfähig</li> <li>• w weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben</li> </ul>
<b>Nutzungsfaktoren (NF) Bewertung</b>		<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,0</b>

\* "Standort" bezeichnet die Qualität der wesentlichen objekttypischen (w eichen) Standortfaktoren  
 Quelle: Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, Darstellung SV Tomasetig

Der schlechteste Nutzungsfaktor NF beträgt 2,5. Dieser Wert geht in die nächste Tabelle ein.

**Alterswertminderung:**

Um diese zu ermitteln, muss auf Basis der wirtschaftlichen und technischen Nutzungsfähigkeit des Objektes die Restnutzungsdauer ermittelt werden.

Diese wird zum Bewertungsstichtag addiert. Danach wird vom Ende dieser Restnutzungsdauer die übliche, statistische Gesamtnutzungsdauer GND in Abzug gebracht. Das Ergebnis ist das sog. fiktive Errichtungsjahr.

Daraus lässt sich das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag und in der Folge die Alterswertminderung ermitteln.

Die nächste Tabelle zeigt die Ermittlung der Restnutzungsdauer auf Basis des NF-Verfahrens.

**Tabelle B: Restnutzungsdauer nach Nutzungsfaktoren**

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

Daraus wird die **Alterswertminderung** wie folgt ermittelt:

**Alter des Objektes im Verhältnis zur durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer GND:**

Die übliche, durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer GND des Objektes beträgt 70 Jahre.

Baujahr i.M.: 1978. Alter: 2025 - 1978 = 47 Jahre. Das tatsächliche Alter A beträgt  $47/70 = 67,14\%$  der GND.

Das tatsächliche Alter A beträgt 67,14% der geschätzten GND.

**Schätzung der verbleibenden Restnutzungsdauer RND aufgrund des Bauzustandes:**

Der Nutzungsfaktor NF gemäß Tabelle A beträgt 2,5.

Die geschätzte RND-Restnutzungsdauer beträgt lt. Tabelle B insgesamt 47-48 % der GND (hier 70 Jahre):  $70 \times 47,5\% = \text{rd. } 33$  Jahre

**Berechnung Alterswertminderung:**

Geschätztes Ende der RND-Restnutzungsdauer gem. "Verjüngerungsprinzip":  $2025 + 33$  Jahre = 2058.

Fiktives Baujahr = Ende RND abzüglich übliche GND: hier 70 Jahre =  $2058 - 70 = 1988$  (= fiktives Baujahr).

Fiktives Alter A daher:  $2025 - 1988 = 37$  Jahre.

**Alterswertminderung daher:  $(A/GND) * 100 = (37/70) * 100 = 53\%$ .**

Die Berechnung ergibt ein fiktives Baujahr von 1988, ein fiktives Alter von 37 Jahren und eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren. Auf Grundlage der gewählten Kriterien lt. Tabelle ergibt sich in der Folge eine Alterswertminderung von 53 Jahren.

**Berechnung Alterswertminderung für das Wohnhaus:**

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ergibt dies nach obiger Formel:

Alterswertminderung AWM =  $(37/70) * 100 = \text{rund } 53\%$ .

**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 2,25** bewertet, somit wird ein **Abzug für die Zustandsminderung von gerundet 5,00%** eingerechnet. Siehe dazu die Beschreibungen im Befund.

### **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 wird ein verlorener Bauaufwand von 5% geschätzt.**

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

#### **Erläuterungen:**

- Sonstige die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussenden Umstände
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.
- Zuschlag für Reklamenutzung
- Denkmalschutz usw.

#### **Berechnung:**

Hier wird kein Abschlag / Zuschlag eingerechnet.

## ZUSAMMENFASSUNG 3.3.2. BAUWERT (= Bauzeitwert)

### Ermittlung BAUWERT (= Bauzeitwert):

Schritt 1: NEUBAUWERT:	Richtwert für marktübliche Herstellungskosten/m <sup>2</sup> NFL	Anteil	Marktübliche Herstellungskosten/m <sup>2</sup> NFL Projekt	Fläche	=	Marktübliche Herstellungskosten/m <sup>2</sup> NFL SUMME
Obergeschoß Wohnnutzfläche:	3.087 €	100%	3.087 €	x 72,00 m <sup>2</sup>	=	222.264 €
Erdgeschoß Wohnnutzfläche:	3.087 €	80%	2.470 €	x 70,00 m <sup>2</sup>	=	172.872 €
Keller Nutzfläche:	3.087 €	50%	1.544 €	x 56,00 m <sup>2</sup>	=	86.436 €
Garage (im KG):	3.087 €	40%	1.235 €	x 15,50 m <sup>2</sup>	=	19.139 €
Balkon:	3.087 €	15%	463 €	x 6,00 m <sup>2</sup>	=	2.778 €
<b>Neubauwert:</b>						<b>503.490 €</b>
<b>Schritt 2: abzüglich FEHLENDE</b>					lt. Erläuterung: =	<b>-30.000 €</b>
<b>Zwischenwert 1 : (gekürzter Neubauwert)</b>						<b>473.490 €</b>
<b>Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG:</b>					-53,00% =	<b>-250.950 €</b>
<b>Zwischenwert 2:</b>						<b>222.540 €</b>
<b>Schritt 4: abzüglich TECHNISCHE WERTMINDERUNG:</b>						
Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand):						
Zustandsnote lt. Heideck:	2,25		Wertminderung:	-5,00%	=	-11.127 €
<b>Zwischenwert 3:</b>						<b>211.413 €</b>
<b>Schritt 5: abzüglich VERLORENER BAUAUFWAND:</b>					-5,00% =	<b>-10.571 €</b>
<b>Zwischenwert 4:</b>						<b>200.842 €</b>
<b>Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:</b>					0,00% =	<b>0 €</b>
<b>Zwischenwert 5:</b>						<b>200.842 €</b>
<b>BAUWERT gem. Pkt. 3.3.2., gerundet:</b>						<b>200.800 €</b>

### Fehlende Arbeiten gem. Schritt 2:

Hier wurden folgende Arbeiten eingerechnet:

- Erforderliche Fertigstellung der bestehenden 5cm Dämmfassade im Bereich der Fenster + Fensterbänke + Fenstereinbau inkl. Gerüstung.
- Fertigstellung der großen (über 40m<sup>2</sup>) Terrasse im Garten.
- Stiegenhaus EG-OG.
- Türeineinbau im Keller.
- Nicht fertige Balkonfläche im OG.

Nicht inkludiert ist die im Einreichplan aus 2023 ausgewiesene Aufdopplung der Fassade um 14cm. Die ermittelten Herstellungskosten beziehen sich somit auf die bestehende Fassade mit 5cm Dämmstoffdicke.

Jene Arbeiten, die im Einreichplan 2023 inkludiert, aber noch nicht hergestellt wurden, wurden nicht bewertet.

Die Elektroleitungen wurden im Keller an der Decke technisch sehr primitiv mit Schellen befestigt. Allenfalls Abänderungen dieser mit fixen Rohren oder eine allenfalls geplante abgehängte Decke wurden unter Schritt 4 – Technische Wertminderung pauschal berücksichtigt.

Der geplante Umbau im Erdgeschoß mit Stahlträgern und Änderung der Raumaufteilung ist nicht inkludiert. Es wird der Ist-Zustand bewertet. Die vorhandenen – am Grundstück lagernden Baumaterialien für den Umbau werden – da diese noch nicht fix verbaut sind – naturgemäß nicht bewertet.

### 3.3.3. Wert der SONSTIGEN BESTANDTEILE

Der Pool mit anschließender Terrasse wurden seit 2023 neu hergestellt, ebenso die straßenseitige Einfriedung mit Betonsockel und Alu-Zaunanlage. Weiters vorhanden ist eine alte, massive Garage mit rund 36 Jahren sowie eine über 40m2 große Terrasse im Rohbauzustand. Weiters eine Holz-Gerätehütte für die Pooltechnik.

<b>WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Pkt. 3.3.3., gerundet:</b> (Außenanlagen, Einfriedungen, befestigte Flächen, Nebengebäude, Hütte usw.)	<b>50.000 €</b>
---	-----------------

### ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT (ohne Zubehör):

<b>Der SACHWERT der BEBAUTEN LIEGENSCHAFT beträgt:</b>		
<b>BODENWERT gem. Berechnung 3.3.1.:</b>	=	<b>94.600 €</b>
<b>BAUWERT (=Bauzeitwert) gem. Berechnung 3.3.2.:</b>	=	<b>200.800 €</b>
<b>WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Berechnung 3.3.3.:</b>	=	<b>50.000 €</b>
<b>SACHWERT (ohne Zubehör):</b>	=	<b>345.400 €</b>

### 3.3.4. ZUBEHÖR

Die Küche weist keinen Zeitwert auf.

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1. Wertermittlung – Marktanpassung:

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

Einfamilienhausobjekte werden nach dem Sachwertverfahren zuzüglich Bodenwert, der im Vergleichswertverfahren ermittelt wurde, geschätzt.

Mit der NF-Methode mittels Nutzungsfaktoren wurden alle marktrelevanten Komponenten der Nutzungsfähigkeit des Objektes erfasst (weiche und harte Faktoren).

Damit sind mit dem Sachwertverfahren auch gleichzeitig alle Faktoren für die Ermittlung des Verkehrswertes eingerechnet.

Der Sachwert entspricht somit dem Verkehrswert:

<b>Verkehrswertermittlung:</b>			
<b>Sachwert (ohne Zubehör):</b>		=	<b>345.400 €</b>
<b>Marktanpassungsabschlag:</b>	ca 0,00%	=	<b>0 €</b>
<b>VERKEHRSWERT DER BEBAUTEN LIEGENSCHAFT komplett, gerundet:</b>		=	<b>345.400 €</b>

### 4.2. Plausibilisierung Verkehrswert:

Die Wohnnutzfläche beträgt 142m<sup>2</sup> zuzüglich 2m<sup>2</sup> für den Balkon (1/3 von 6m<sup>2</sup> anteilig). Zusätzlich wird der Keller mit Garage mit 71m<sup>2</sup> zu 1/3 bewertet, somit 24m<sup>2</sup>.

Dies ergibt gesamt eine gemittelte Nutzfläche von 168m<sup>2</sup>.

Gemäß Immobilienpreisspiegel werden gebrauchte Einfamilienhäuser im Bezirk Neunkirchen mit durchschnittlichem Wohnwert in **guter Lage** um im Mittel 1.746€ verkauft.  $1.746 \times 168 = 293.328€$ . Zuzüglich Wert der neuen Außenanlagen mit 37.500€ (75% des Gesamtwertes) ergibt 330.828€. Dieser rechnerische Wert schwankt um knapp 7% zum ermittelten Wert und ist damit plausibel.

Gemäß Immobilienpreisspiegel werden für **sehr gute Lage Werte** von im Mittel 2.303€ bezahlt. Dies ergibt einen Wert von 386.900€ zuzüglich 37.500€. Hier zeigt sich umgekehrt, dass es sich nicht um eine sehr gute Lage, sondern, wie oben ermittelt, um eine gute Lage handelt.

**Der ermittelte Verkehrswert ist somit als plausibel anzusehen.**

### 4.3. Außenstände:

Lt. Auskunft der Gemeinde sind keine Außenstände mit dinglicher Wirkung vorhanden. Einem präsumtiven Käufer wird empfohlen, über die tatsächlichen 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

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Bei Änderung der Grundlagen kann sich auch der Verkehrswert ändern.

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

**Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft  
KG 23108 Enzenreith, EZ 332, GST-NR 233/4**

**mit der Liegenschaftsadresse  
2640 Enzenreith, Waldgasse 197**

**beträgt am Wertermittlungsstichtag, das ist der 18.12.2025  
345.400 €**

(in Worten: Euro dreihundertfünfundvierzigtausendvierhundert)

**ZUBEHÖR:**

**Die Küche weist aufgrund des Alters keinen Zeitwert auf.**



Datum der Besichtigung: 18.12.2025

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Der Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.

Stadt-  
Markt- Gemeinde: Enzenreith

Enzenreith, am 12.11. 1985

Verw. Bezirk: Neunkirchen

Land Niederösterreich

Z. 12/72-EK

Betr.: Benützungsbewilligung

## BESCHIED

Herrn/Frau/Fürsten ..... Erwin u. Margarete Riegler

in ..... Enzenreith 197

..... 2640 ..... Enzenreith .....  
(Postleitzahl) (Postort)

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 21.12.1972, Z. 12/72-B, die Bewilligung

— zum Neubau<sup>1)</sup> — ~~zur Erweiterung<sup>1)</sup> eines Zweifamilienhauses~~

— ~~zur Errichtung<sup>1)</sup> Instandsetzung<sup>1)</sup> Abänderung<sup>1)</sup>~~

— ~~zur Herstellung von Einfriedigungen<sup>1)</sup>~~

— ~~zur Anbringung des Verwendungszeichens (Umwandlung<sup>1)</sup>~~

— ~~zur Aufstellung folgender Maschinen (Gegenstände)~~

— ~~zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmespeicher- oder Zentralheizungsanlagen<sup>1)</sup>~~

— ~~zur Aufstellung<sup>1)</sup> Anbringungen<sup>1)</sup> von Werbeanlagen~~

— ~~zur Verankerung von Hochspannung<sup>1)</sup>~~

— ~~zur Anlage<sup>1)</sup> Bewässerung<sup>1)</sup> Verwendung<sup>1)</sup>~~

auf dem Grundstück in

Bauplatz Nr. 233/4, EZ. 332, KG. Enzenreith erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 5.11.1985 eine Endbeschau vorgenommen.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

### Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 Abs. 1 NO Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist und erteilt daher die

Anmerkungen umseitig

bitte wenden!

Stadt- Gemeinde Enzenreith, am 30. März 1978  
Markt-

AZ. 12/1972-K  
T e i l -  
Betrifft: Benützungsbewilligung

## Bescheid

Herrn — Frau

Erwin u. Margarete Riegler

in 2640 Enzenreith 197

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 21.12.1972, AZ 12/72-B, die Bewilligung

— zum Neubau<sup>1)</sup> — ~~Zubau<sup>1)</sup>~~ — ~~Umbau<sup>1)</sup>~~ eines Zweifamilienhauses

— ~~zur Änderung<sup>1)</sup>~~ — ~~Instandsetzung<sup>1)</sup>~~

— ~~zur Umwidmung<sup>1)</sup>~~

— ~~zur Aufstellung folgender Maschinen<sup>1)</sup>~~ — ~~Gegenstände<sup>1)</sup>~~

— ~~zur Anlage<sup>1)</sup>~~ — ~~Erweiterung<sup>1)</sup>~~ — ~~Verwendung<sup>1)</sup>~~

auf dem Grundstück in

Parz. Nr. 233/4, EZ. 332, KG. Enzenreith erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 28.3.1978 eine Endbeschau vorgenommen.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

## Spruch

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

T E I L -

## Benützungsbewilligung

~~Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt<sup>1)</sup>. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden<sup>1)</sup> — und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden<sup>1)</sup>, und zwar bis längstens .....~~<sup>2)</sup>.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit<sup>1)</sup> — ~~Das Grundstück<sup>1)</sup>~~ darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 624,66 binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse<sup>1)</sup> — mit beiliegendem Erlagschein<sup>1)</sup> (Zahlschein<sup>1)</sup>) zu entrichten.

Stadt-  
St. Markt- Gemeinde Enzenreith Enzenreith, am 21.12.1972 19  
M<sup>o</sup> AZ. 12/72-B

A Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

An Herrn — Frau

Erwin und Marg. Hiegler

in 2641 Schottwien 1B

## Bescheid

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 27.11.1972 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 5.12.1972 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 <sup>1)</sup> gemäß § 93 Z. <sup>1)</sup> NÖ. Bauordnung die

### Bewilligung

- zum Neubau<sup>2)</sup> — Zubau<sup>2)</sup> — Umbau<sup>2)</sup> — Abbruch<sup>2)</sup> eines Zweifamilienhauses und
  - zur Errichtung einer Einfriedung<sup>2)</sup>
  - ~~— zur Änderung<sup>2)</sup> — Instandsetzung<sup>2)</sup>~~
  - ~~— zur Umwidmung<sup>2)</sup>~~
  - ~~— zur Aufstellung folgender Maschinen<sup>2)</sup>, Gegenstände<sup>2)</sup>, Werbeanlagen<sup>2)</sup>~~
  - ~~— zur wesentlichen Abweichung<sup>2)</sup> von der Bewilligung vom ....., AZ. ....~~
  - ~~— durch .....~~
  - ~~— zur Anlage<sup>2)</sup> — Erweiterung<sup>2)</sup> — Verwendung<sup>2)</sup>~~
- auf dem Grundstück in  
Parz. Nr. 233/4, EZ. 332, KG. Enzenreith

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Baubeschreibung<sup>2)</sup> — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs<sup>2)</sup>)unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 660,- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse<sup>2)</sup> — mit beiliegendem Erlagschein<sup>2)</sup> (Zahlschein<sup>2)</sup>) zu entrichten.

### Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe [bei einer — neuen Geschoßfläche<sup>2)</sup> — bebauten Fläche<sup>2)</sup> von 105 m<sup>2</sup> gemäß Tarifpost 26 u. 28 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 460,-,

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 3 Amtorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 120,-,

Barauslagen<sup>2)</sup>, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Sachvorst. Geb. 80,- in der Höhe von S —,-

Best.-Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid

(Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. N 153/15E als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)

Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6., Mariahilfer Straße 103

GEMEINDE ENZENREITH  
VERW. BEZ. NEUNKIRCHEN  
LAND NIEDERÖSTERREICH

Enzenreith, am 20. März 1992

GZ.: 12/72-K

Betrifft: Benützungsbewilligung

## B E S C H E I D

Herrn u. Frau  
Erwin u. Margarethe Riegler  
2640 Enzenreith 197

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 10.11.1989, Z.1. die  
Bewilligung

- zur Errichtung einer Garage  
auf dem Bauplatz (Grundstück) in Enzenreith  
mit der Grundstücksnummer 233/4, EZ. 332, KG. Enzenreith  
erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 4.11.1991 eine  
Endbeschau vorgenommen.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehende

## S P R U C H

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111  
Abs. 1 NO Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden  
Fassung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden  
ist und erteilt daher die

## BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und  
bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Baulichkeit - Das Grundstück darf nunmehr zum widmungsgemäßen  
Zweck in Verwendung genommen werden.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 765.-- binnen acht  
Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse -  
mit beiliegenden Zahlschein zu entrichten

Stadt-~~Markt~~ Gemeinde: Enzenreith

Enzenreith, am 10.11.1989

Verw. Bezirk: Neunkirchen

Land Niederösterreich

Z. 12/72-88-B

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

# BESCHIED

Herrn/Frau/Firma Erwin u. Maegarete Riegler

in Enzenreith 197

2640 Enzenreith (Postleitzahl) (Postort)

## Spruch

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 25.10.1988 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 8.11.1988 gemäß § 92 Abs. 1 Z.1. NO Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, die

## Bewilligung

- zum Neubau<sup>1)</sup> einer Garage
- zum Einrichten<sup>1)</sup> einer Abfällung<sup>1)</sup>
- zur Herstellung von Einfriedungen<sup>1)</sup>
- zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung)<sup>1)</sup>
- zur Aufstellung folgender Maschinen<sup>1)</sup> / Gegenstände<sup>1)</sup>
- zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen<sup>1)</sup>
- zur Aufstellung<sup>1)</sup> / Anbringung<sup>1)</sup> von Werbeanlagen
- zur Veränderung der Höhenlage<sup>1)</sup>
- zur Anlage<sup>1)</sup> / Erweiterung<sup>1)</sup> / Verwendung<sup>1)</sup>

auf dem Bauplatz

Grundstück Nr. 233/4, EZ. 332, KG. Enzenreith

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Baubeschreibung<sup>1)</sup> — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs)<sup>1)</sup>unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 962,— binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse<sup>1)</sup> — mit beiliegendem Erlagschein<sup>1)</sup> — Zahlschein<sup>1)</sup> zu entrichten.

## Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

Anmerkungen umseitig.

bitte wenden!



# GEMEINDE ENZENREITH

Enzenreitherstr. 100

A - 2640 Enzenreith

☎ 02662/42236 FAX 02662/42236-7

e-mail: [verwaltung@gemeinde-enzenreith.at](mailto:verwaltung@gemeinde-enzenreith.at)

**Geschäftszahl**

12/72-4

**Bearbeiter**

Bauer

**Datum**

27.02.2023

An

Popescu Petru

Waldgasse 197/1

2640 Enzenreith

**Betrifft:** Baubehördliche Bewilligung

## B E S C H E I D

### SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Gemeinde Enzenreith als Baubehörde 1. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 18.01.2023, gemäß § 23 NÖ Bauordnung 2014, LGBL.1/2015 in der derzeit geltenden Fassung die

### **baubehördliche Bewilligung**

zum

### **Zu- und Umbau des bestehenden Wohnhauses, Heizkesseltausch, Errichtung der straßenseitigen Einfriedung sowie eines Carports**

auf dem Grundstück Parz. 233/4, EZ: 332, (Waldgasse 197) in der KG Enzenreith.

Die mit Hinweis auf diesen Bescheid versehenen Planunterlagen, Baubeschreibungen, Nachweis des Wärmeschutzes und das BSV-Gutachten vom 15.02.2022 liegen bei und bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

II.

### Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Sie sind verpflichtet, die Verfahrenskosten (Verwaltungsabgabe) von **EUR 410,10** sowie die Bundesgebühren von **EUR 165,10** somit insgesamt **EUR 575,20** innerhalb von zwei Wochen ab Rechtskraft des Bescheides, einzuzahlen.

**Diese Kosten werden gesondert vorgeschrieben.**

## B E G R Ü N D U N G

I.

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan im Einklang und konnte unter Vorschreibung der Auflagen (siehe BSV-Gutachten vom 27.02.2023), welche zur Wahrung der von der Behörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

II.

### **Berechnung der Verfahrenskosten**

Verwaltungsabgabe:

Gemäß TP 29 (Um- u. Zubau)	EUR	104,00
Gemäß TP 30 (Errichtung Einfriedung)	EUR	69,00
Gemäß TP 31 (Heizkesseltausch)	EUR	43,10
Gemäß TP 30 (Carport)	EUR	69,00
<u>Barauslagen für den Bausachverständigen</u>	EUR	<u>125,00</u>
<b>Gesamtausgaben</b>	<b>EUR</b>	<b>410,10</b>

EINREICHPLAN ÜBER DIE ER-  
RICHTUNG EINES WOHNHAUSES  
FÜR HERRN ERWIN UND FRAU  
MARGARETHE RIEGLER AUF  
PARZELLE 233/4 KAT. GEM.  
ENZENREITH, IN SCHOTTWIEN  
NR. 18

MASSTAB 1:100 UND 1:500

POTTSCACH NOVEMBER 1972

TÜR UND FENSTERMASSE SIND IN

STOCKLICHTE ANGEGBEN

BAUWERBER : *Erwin Riegler Margarete Riegler*

BAUFÜHRER :  
BAUUNTERNEHMUNG  
*Franz Ringhofer*  
Flleder Gasse 15  
2633 Pottschach, N.O.  
Tel. 02630/7368

BAUBEHÖRDE : Gemeindefiskusamt  
Bez. Enzenreith  
Tel. 02630  




*Darüber genehmigt am 21.7.72*  
Der Bürgermeister:  
*W. H. ...*

OBERGESCH

EINREICHPLAN ÜBER DIE ER-  
RICHTUNG EINES WOHNHAUSES  
FÜR HERRN ERWIN UND FRAU  
MARGARETHE RIEGLER AUF  
PARZELLE 233/4 KAT. GEM.  
ENZENREITH, IN SCHOTTWIEN  
NR. 18

MASSTAB 1:100 UND 1:500

POTTSCACH NOVEMBER 1972

TÜR UND FENSTERMASSE SIND IN

STOCKLICHTER ANGEZEIGT

ANSICHT

BAUWERBER :

Margarete Riegler  
Erwin Riegler

BAUFÜHRER :

BAUUNTERNEHMUNG  
Fritz Riegler  
Friedl Gasse 12  
2633 Pottschach, N.Ö.

BAUBEHÖRDE :

Der Bauverhandlung vom 5. 12. 72  
zu Grunde gelegen.  
Enzenreith, am 21. 12. 72

Der Bürgermeister

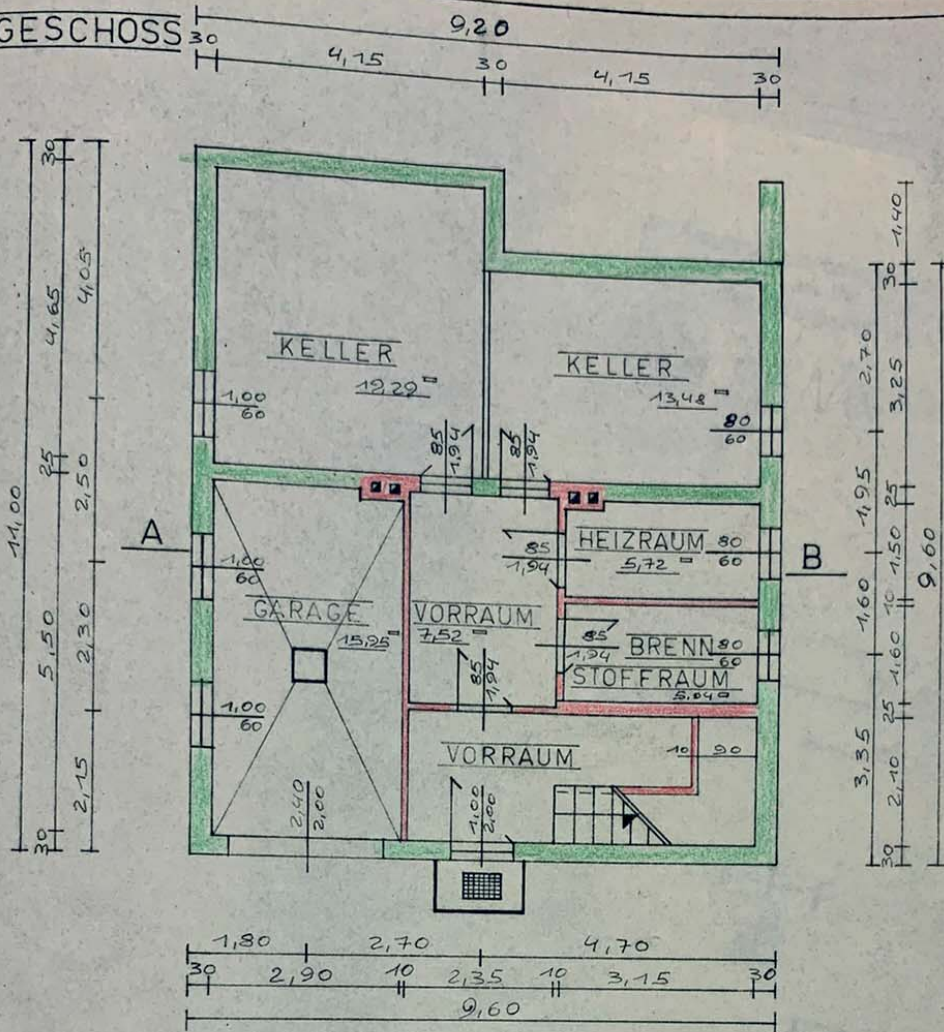


*Hoiska.*



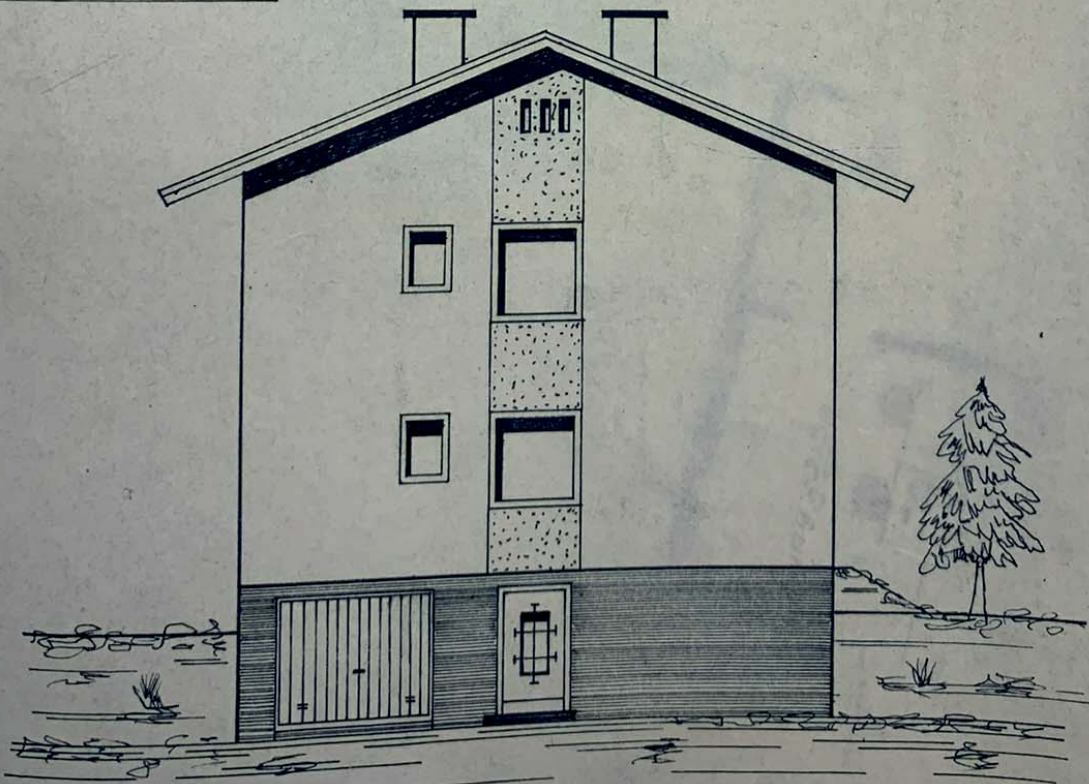
KELLERGEOSCHOSS

OBERGE



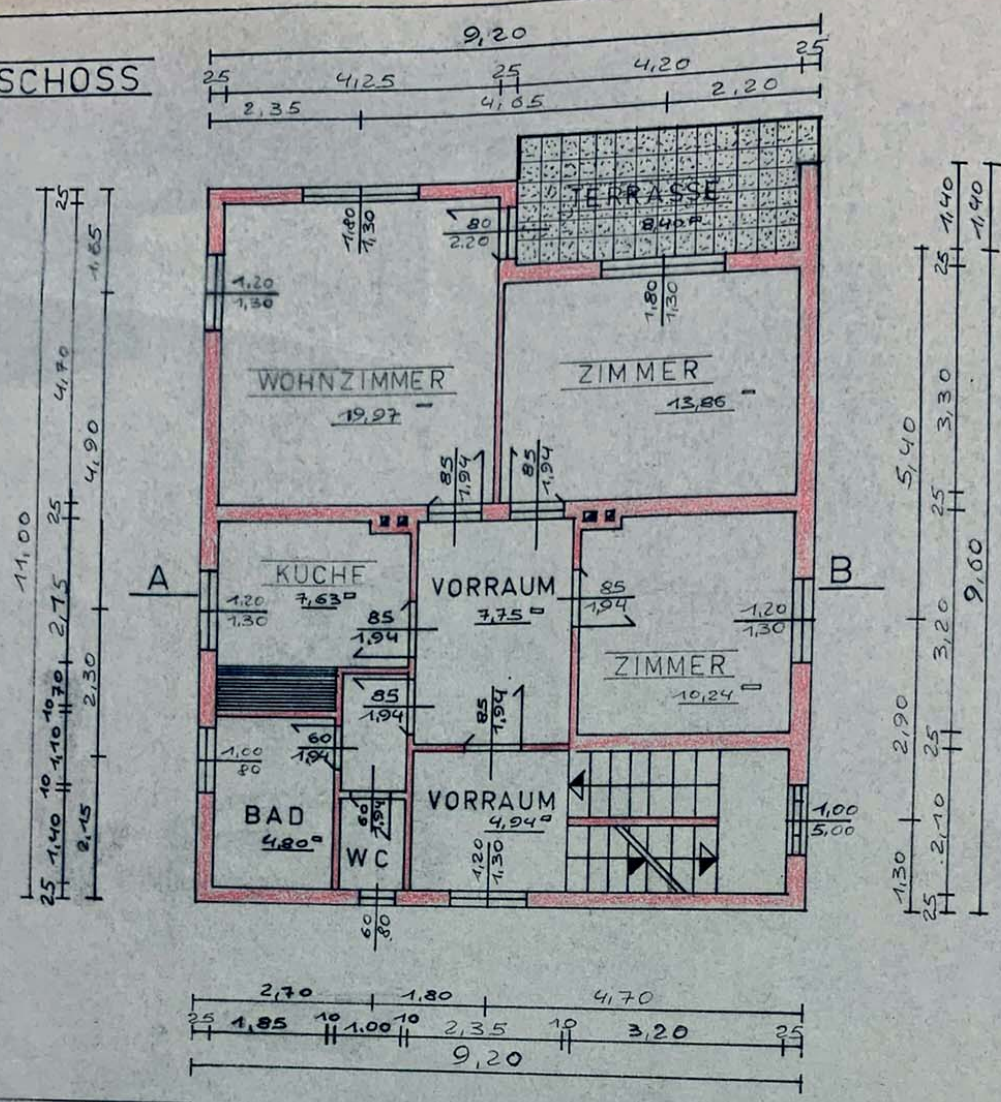
ANSICHT — NORD

ANSICHT

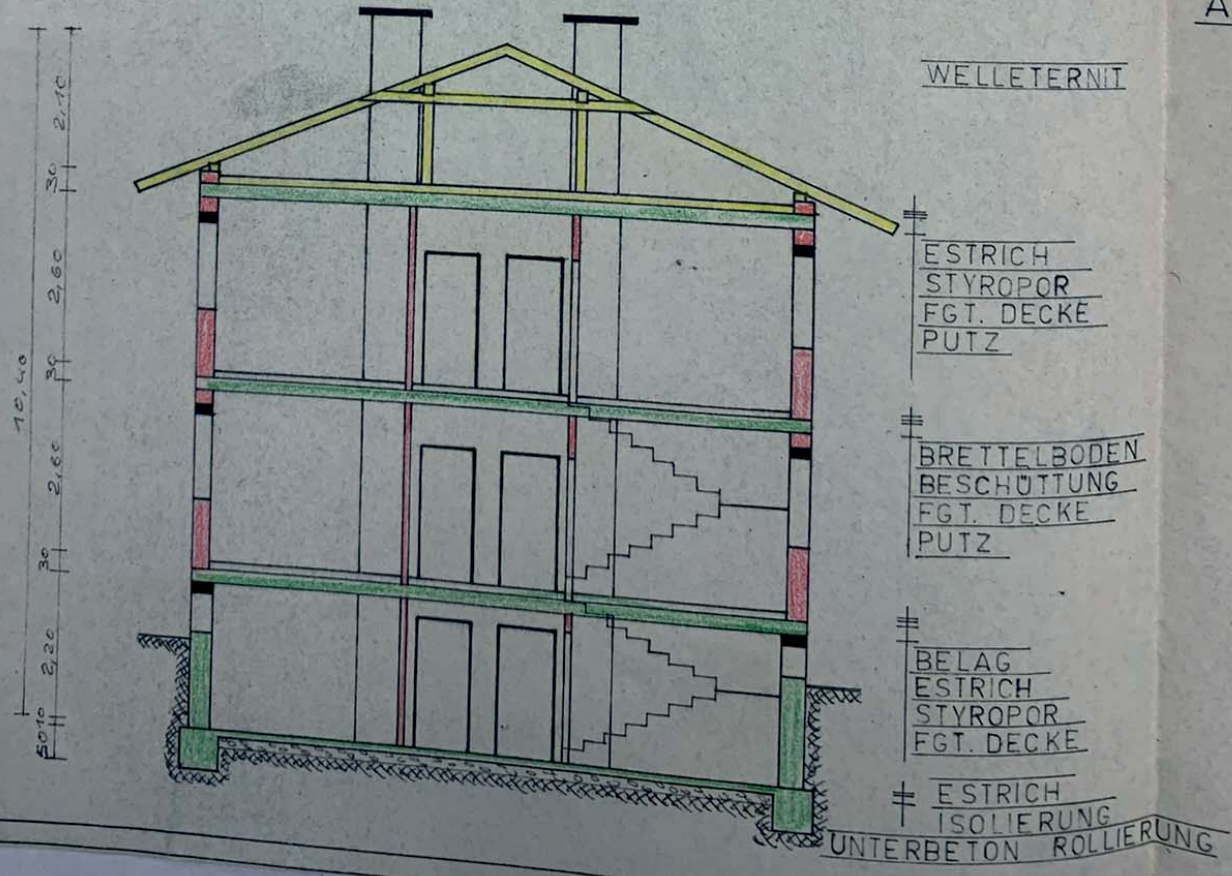


11 1,50 || 1 2,70  
 9 60 || 3,25

ERDGE SCHOSS



SCHNITT A - B

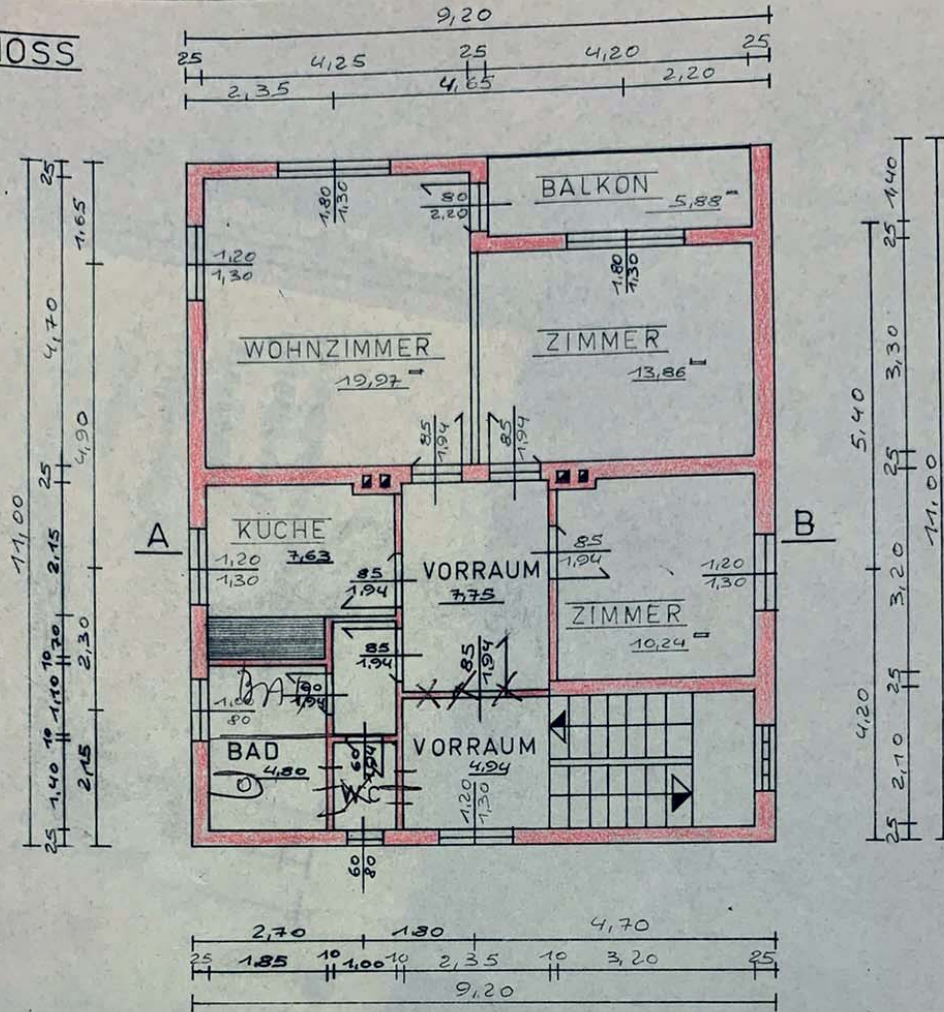


KELLE

ANSICHT

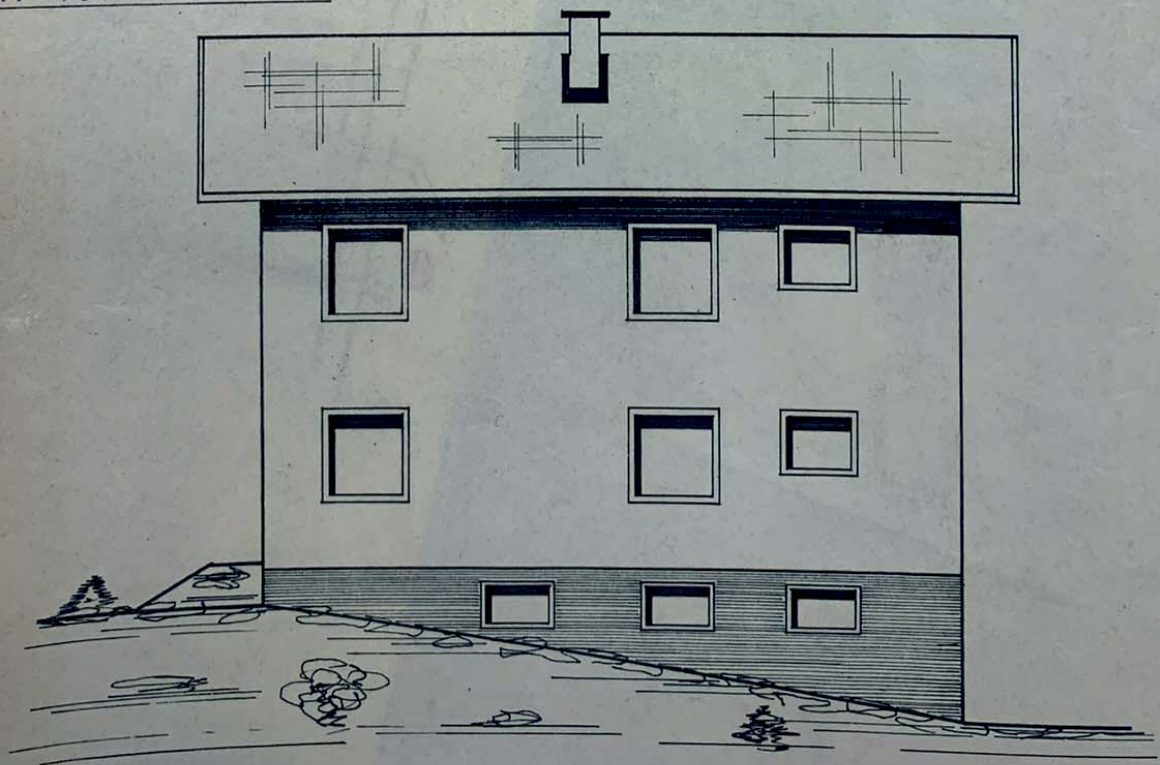
OBERGESCHOSS

LAGEP

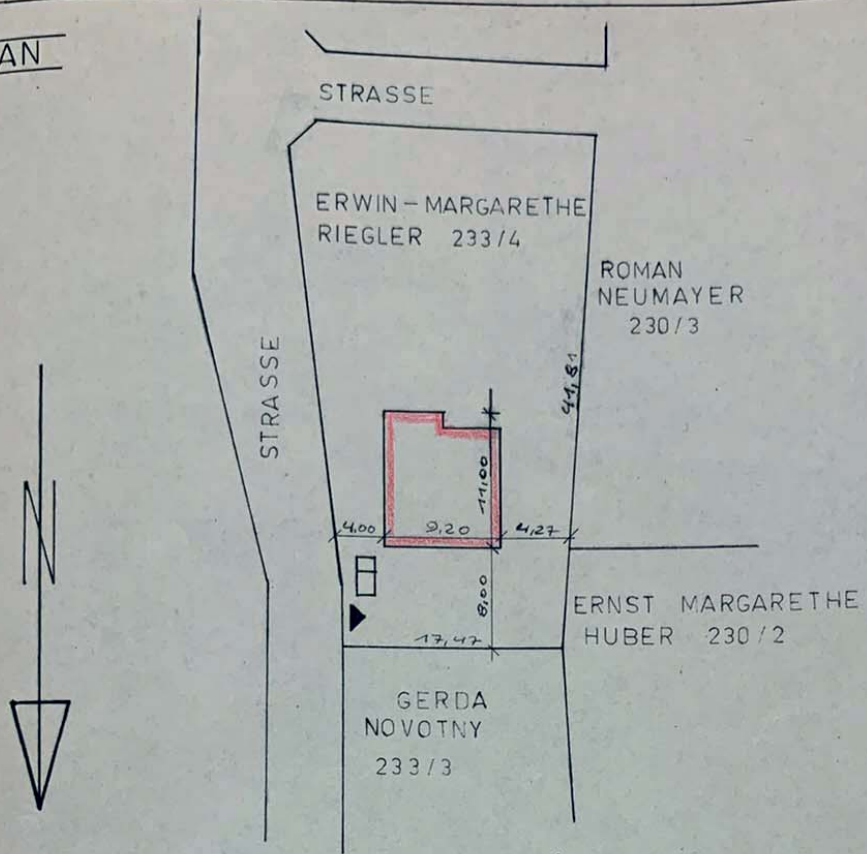


ANSICHT — OST

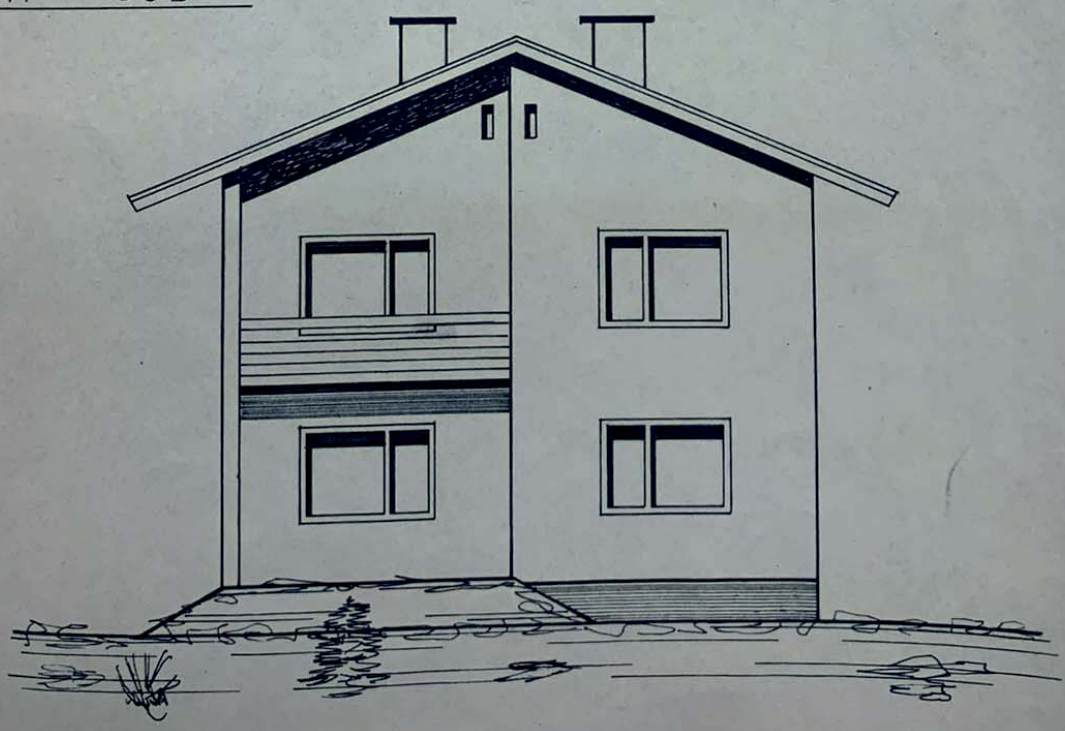
ANSI



LAGEPLAN



ANSICHT — SÜD



EINREICHTUNG  
RICHTUNG  
FÜR H  
MARGARETHE  
PARZELLEN  
NR. 18  
MASSTAB  
POTTSCHE  
TÜR UND  
STOCKWERK  
BAUWERK  
BAUWERK  
ENTWURF

PLAN ÜBER DIE GARAGE AUF PARZ.  
233/4 KAT. GEM. ENZENREITH FÜR  
FAM. ERWIN UND MARGARETHE  
RIEGLER RAACHBERG - SIEDLUNG 197

2640 GLOGGNITZ  
MASSTAB 1:100 UND 1:500

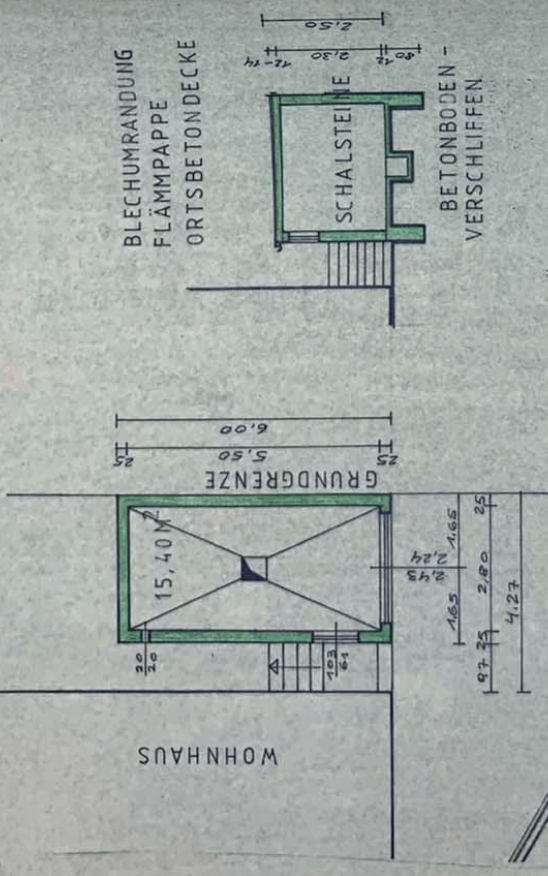
BAUWERBER  
*Erwin Riegler*  
*Margarete Riegler*

BAUBEHÖRDE  
 Der Bauverhandlung vom  
 1900-11-08 zu Grunde gelegt.  
 Enzenreith, am 1900-11-10  
 Der Bürgermeister  
*Riedl*

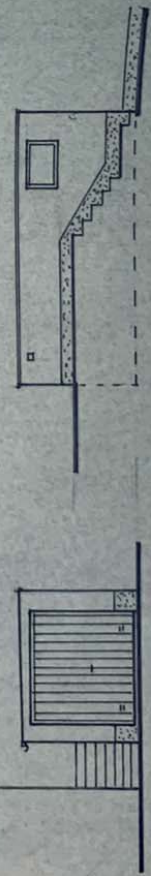
BAUFÜHRER  
*Franz Ringhofer*  
**Franz Ringhofer**  
 Filzberg-Gasse 15  
 1033 Pottschach, N.O.  
 Tel. 02630/7248



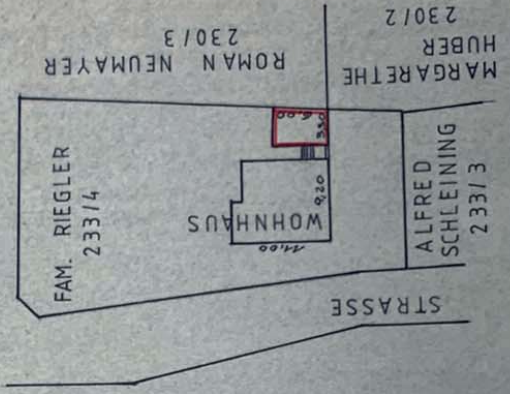
GRUNDRISS



ANSICHTEN



LAGEPLAN



PARIE

**A**

# BAU- EINREICHUNG

## ZU- UND UMBAU IM EFH POPESCU WALDGASSE 197, 2640 ENZENREITH

GRDST.NR. 233/4

EZ: 332

KG: ENZENREITH (23108)

BAUHERR:

PETRU POPESCU  
WALDGASSE 197  
2640 ENZENREITH

*Popescu*

GRUNDEIGENTÜMER:

PETRU POPESCU  
WALDGASSE 197  
2640 ENZENREITH

*Popescu*

BAUBEHÖRDE  
GEMEINSCHAFT ENZENREITH

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Z. *R172-4* *02.23*

*27.2.23*  
DATUM



BAUFÜHRER:



**DIPL. ING. HELMUT ZISSER**

INGENIEURKONSULENT FÜR BAUWESEN  
2640 GLOGGNITZ, WIENER STRASSE 45  
TELEFON: 02662/44387 FAX: 02662/46299

Gebühr € .....  
Datum *27.2.23*

PLANINHALT:

**GRUNDRISSE, SCHNITTE, ANSICHTEN**  
**LAGE- UND KATASTERPLAN**

entrichtet.  
Beleg. Nr. ....  
Unterschrift *[Signature]* .....

**M 1:100**  
**M1:500**

BEILAGE:

**2**

GEZ.: HÖFER

GZ: 536/20 Proj.Nr.: H-536/01

PROJEKT: POPESCU PETRU  
TB: 2-12 PLAN 1

GEPRÜFT: ZISSER

PLANGRÖSSE: 0,88 M2

DATUM: OKTOBER 2022

# BAU- EINREICHUNG

PARIE

**A**

## ZU- UND UMBAU IM EFH POPESCU WALDGASSE 197, 2640 ENZENREITH

GRDST.NR. 233/4

EZ: 332

KG: ENZENREITH (23108)

BAUHERR:

PETRU POPESCU  
WALDGASSE 197  
2640 ENZENREITH*Popescu*

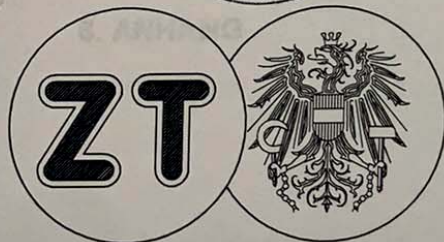
GRUNDEIGENTÜMER:

PETRU POPESCU  
WALDGASSE 197  
2640 ENZENREITH*Popescu*BAUBEHÖRDE:  
GEMEINDE ENZENREITH

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Zl. *R/22-4* vom *27.02.23*27.02.23  
DATUM DER BÜRGERMEISTER

BAUFÜHRER:

**DIPL. ING. HELMUT ZISSER**  
INGENIEURKONSULENT FÜR BAUWESEN  
2640 GLOGGNITZ, WIENER STRASSE 45  
TELEFON: 02662/44387 FAX: 02662/46299

PLANINHALT:

**BAUBESCHREIBUNG**Gebühr € *11,70*Datum *27.2.23*

entrichtet.

Beleg. Nr. ....

Unterschrift *[Signature]*

BEILAGE:

**1**

GEZ.: HÖFER

GZ: 536/20 Proj.Nr.: H-536/01

PROJEKT: POPESCU PETRU  
TB: 14 PLAN 2

GEPRÜFT: ZISSER

PLANGRÖSSE: 0,06 M2

DATUM: OKTOBER 2022









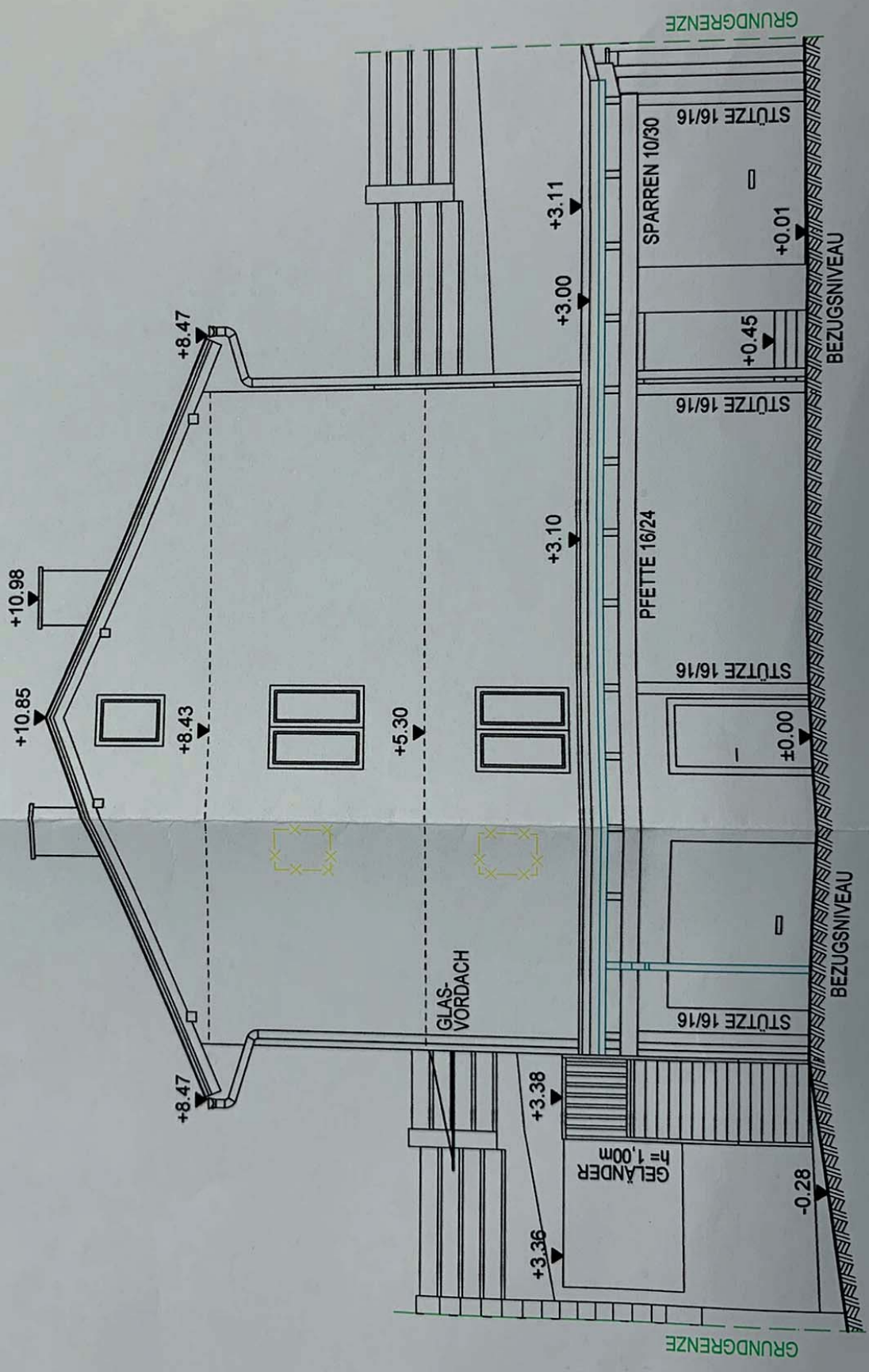
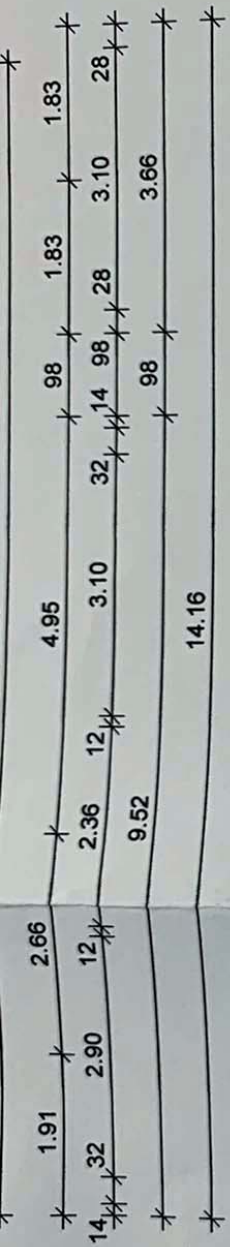


Gst. Nr. 230/3; EZ 295  
 Eckart Wolfgang  
 Tarcea Ioana-Raluca  
 Walzgasse 170  
 2640 Enzenreith

Gst. Nr. 383/2; EZ 195  
 Gemeinde Enzenreith  
 Öffentliches Gut  
 Enzenreithstraße 100  
 2640 Enzenreith

**SCHNITT 1-1**

# KELLERGECHOSS

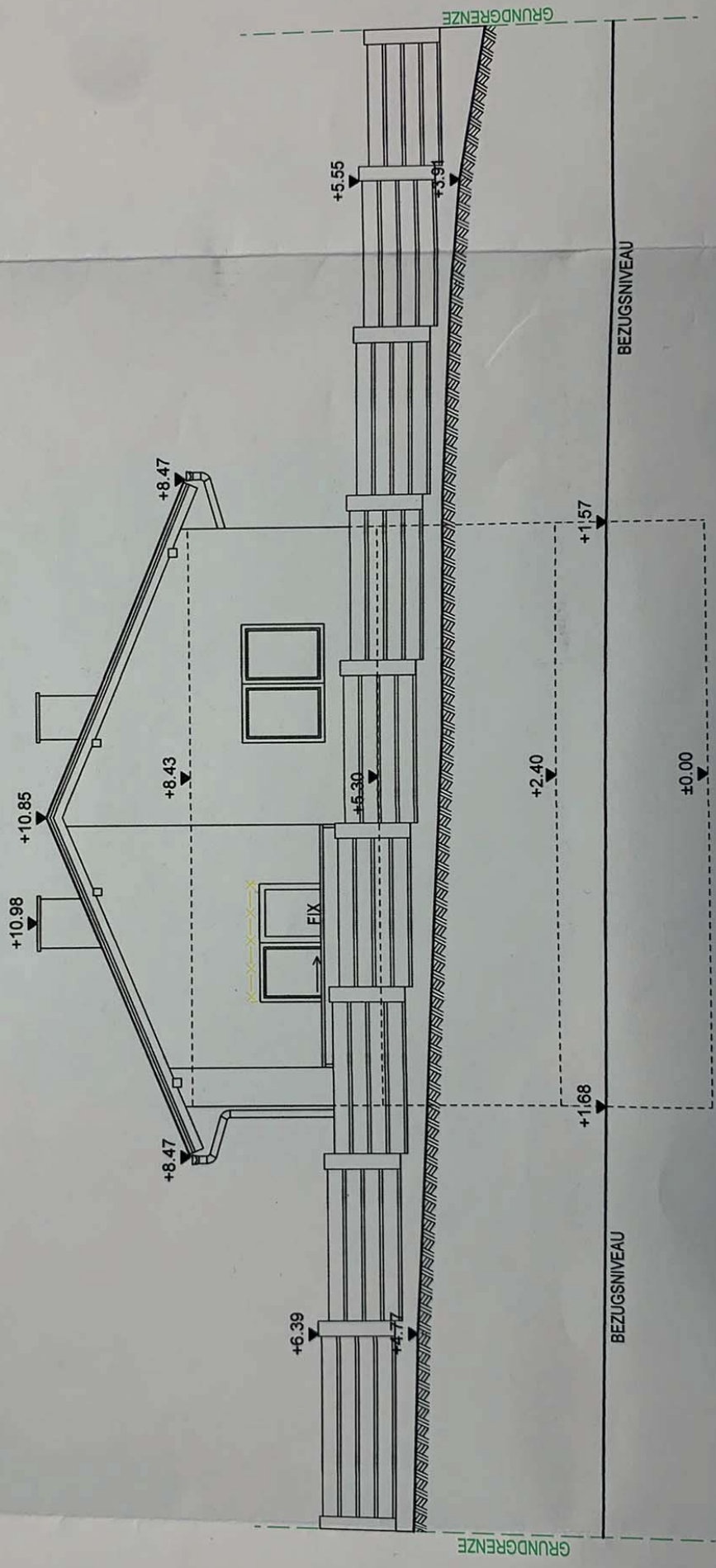


# ANSICHT NORDEN

AI

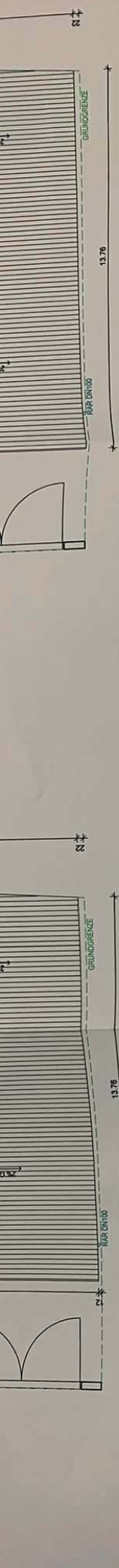


# ANSICHT WESTEN



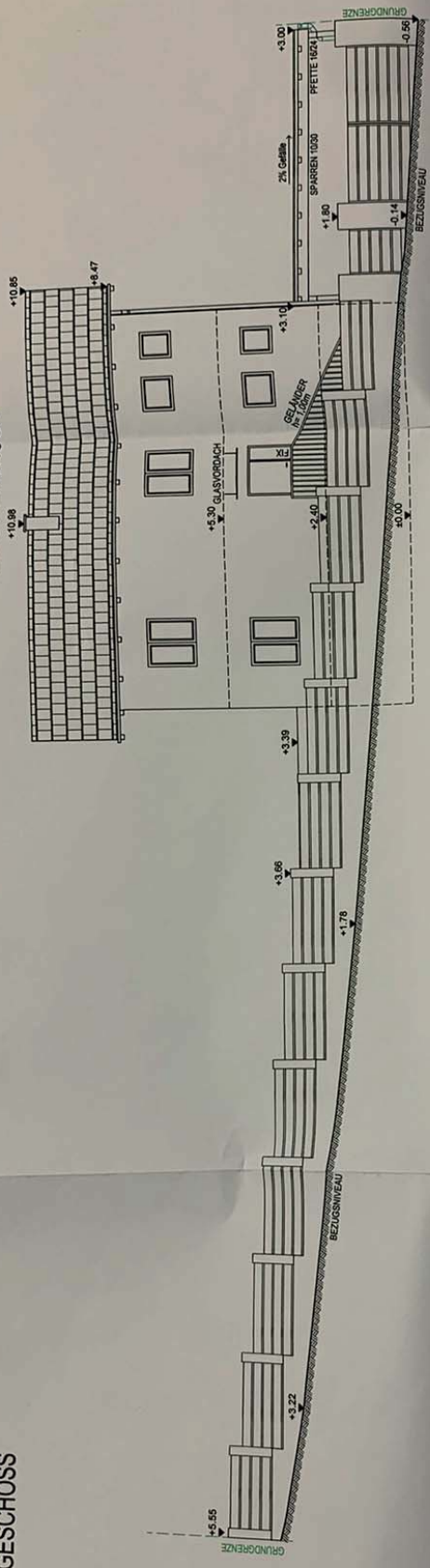
# ANSICHT SÜDEN

10  
16

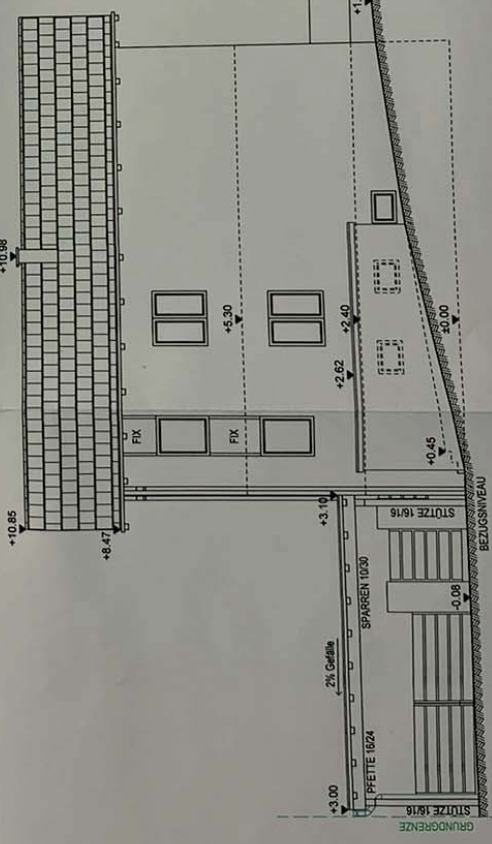


**DACHGESCHOSS**

**OBERGESCHOSS**



**ANSICHT OSTEN**



**ANSICHT WESTEN**

