

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

GZ 040 5 E 43/25x

**ALLG. BEEIDETE GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE**

**MAG. REGINA E. HEMMER-HALBWIDL,
MSC., CIS ImmoZert**

2544 Siebenhaus-Schönau,

Rebschulgasse 4/26

E-Mail: regina.hemmer-halbwidl@gmx.at

Bewertungsgutachten



Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte
eGen, Landstraße 23, 3910 Zwettl

Verpflichtete Partei

Dragica Graff, geb. 3.9.1975,
Wolfganggasse 26, 1120 Wien

Bewertungsgegenstand

Liegenschaft EZ 1023 GB 04025
2500 Baden, Helenenstraße 47

INHALTSVERZEICHNIS

Abkürzungsverzeichnis	4
Allgemeines	5
Auftrag	5
Zweck der Wertermittlung	5
Auftraggeber.....	6
Bewertungsstichtag	6
Befundaufnahme	6
Angaben bei der Befundaufnahme	6
Bewertungsgrundlagen und Unterlagen	6
Hinweise und allgemeine Bewertungsannahmen	8
Besondere Bewertungsannahmen	10
Unabhängigkeit der Gutachterin, Vertraulichkeitserklärung	10
Umsatzsteuer.....	11
Befund	12
Grundbuchsstand EZ 1023 GB 04025	12
Beschreibung der Liegenschaft	14
Grundstück.....	14
Bauwerksbeschreibung.....	34
Baurechtlicher Status.....	46
Bestandrechte und Rechte Dritter	47
Zubehör	47
Grenzüberbau	47
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	48
Energieausweis	48
Immobilienmarktsituation	49
Bewertung	51
Bewertungsgegenstand	51
Wahl der Wertermittlungsverfahren	52
Wertermittlung.....	57
Bodenwert	57
Bauwert des Wohngebäudes	64
Bauwert der Außenanlagen	66
Sachwert.....	66
Verkehrswert Liegenschaft EZ 1023 GB 04025	67

Lasten und Rechte	67
Zusammenfassung	68
Prämissen der Wertermittlung	68
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1023 GB 04025	68
Sonstige Angaben	69
Bestandrechte und Rechte Dritter	69
Zubehör	69
Grenzüberbau	69
Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben	69
Baurechtlicher Status	69
Anmerkungen	71
Anhang	72
Naturgefahrenübersicht	72
Abgabenrückstände	74
Gemeindeabgaben – Grundsteuer/Wasser/Kanal	74
Abfallwirtschaftsverband	75
Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise)	76
Bescheid Baubewilligung vom 10.7.2013	76
Baubeschreibung zum Bescheid vom 10.7.2013	83
Einreichplan laut Bescheid vom 10.7.2013	85
Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 29.5.2013	90
Fotodokumentation	92
Aussenansichten Wohngebäude	92
Aussenansichten Garten	94
Innenansichten Wohngebäude Souterrain	97
Innenansichten Wohngebäude – Hochparterre	103
Innenansichten Wohngebäude - Dachgeschoss	108
Literaturverzeichnis	113

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm.	Anmerkung
BDA	Bundesdenkmalamt
Beb.B.	Bebauungsbestimmungen
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Betriebskosten
BRI	Bruttorauminhalt
DKM	Digitale Katastralmappe
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ	Einlagezahl
f.	folgende Seite
ff.	folgende Seiten
FläWi	Flächenwidmung
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz
HORA	Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
insb.	Insbesondere
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LGBl.	Landesgesetzblatt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NFL	Nutzfläche
ND	Nutzungsdauer
o.a.	oben angeführt
Pkt.	Punkt
RA	Rechtsanwalt
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständiger
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

ALLGEMEINES

AUFTRAG

Mit Beschluss des Bezirksgerichts Baden vom 10.9.2025, wurde ich im Exekutionsverfahren 5 E 43/25x zur Sachverständigen bestellt, und die Schätzung der 1/1 Anteile B-LNR 1 an der Liegenschaft EZ 1023 GB 04025 mit der Liegenschaftsadresse 2500 Baden, Helenenstraße 47 angeordnet.

Als Termin für die Schätzung wurde der 1.10.2025 um 8:00 Uhr, in 2500 Baden, Helenenstraße 47, festgesetzt.

Das Gutachten ist in einfacher Ausfertigung samt Kurzgutachten sowie elektronisch unter Anschluss der Gebührennote binnen acht Wochen zu erstatten.

Die für die Schätzung benötigten Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaften beziehen, sind beizuschaffen insbesondere über den Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung sowie ein Baubescheid. Es soll auch erhoben werden, ob ein Grenzüberbau vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der Liegenschaften Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden. Zu bewerten sind die Liegenschaft und allenfalls vorhandenes Zubehör.

Auftragsbasis

- Gerichtsbeschluss Schätzungsanordnung Mag. Olivia Menozzi, Richterin, vom 10.9.2025

ZWECK DER WERTERMITTLUNG

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte
eGen
Landstraße 23
3910 Zwettl, Niederösterreich
Firmenbuchnummer 49470a

vertreten durch

Mag. Johann Juster
Rechtsanwalt
Landstraße 21
3910 Zwettl
Tel.: +43 2822 325250, Fax: +43 2822 32526
(Zeichen: 24/RAIFGRAF/1)

Verpflichtete Partei

Dragica Graff
geb. 03.09.1975
Wolfganggasse 26
1120 Wien

Wegen:

EUR 22.117,04 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahmis- u. Forderungsex.)

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Baden, Mag. Olivia Menozzi, RichterIn, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6,
2500 Baden

BEWERTUNGSSTICHTAG

Stichtag der Bewertung ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 1.10.2025.

BEFUNDAUFNAHME

Befundaufnahme am 1.10.2025 von 8:00 bis 8:40 Uhr

Anwesenheit von:

- Frau Dragica Graff, verpflichtete Partei
- Herrn Goran Graff, Ehegatte der verpflichteten Partei
- Frau Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., SV

ANGABEN BEI DER BEFUNDAUFNAHME

Herr Goran Graff und Frau Dragica Graff geben auf diesbezügliche Nachfrage an, dass die Liegenschaft im Jahr 2010 angekauft und bis 2013 renoviert wurde. Das Gebäude wurde von der Familie im Jahr 2013 bezogen und ist eigengenutzt. Für das Grundstück und das Wohnhaus bestehen Gas-, Strom-, Wasser-, Kanal- und ein A1Festnetztelefon- bzw. Internetanschluss. Für die Renovierung relevant waren neben den baurechtlichen Vorgaben auch die Auflagen durch das Bundesdenkmalamt, da das Haus unter Denkmalschutz steht.

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Gerichtsbeschluss BG Baden im Verfahren 5 E 43/25x Anordnung der Schätzung Beschluss vom 10.9.2025
- Örtliche Besichtigung am 1.10.2025
- Grundbuchsauszug EZ 1023 vom 10.9.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, abgefragt online <https://atlas.noe.gv.at/> , Stand September 2025
- Erhebungen in der Urkundensammlung am Grundbuchsgericht (Internetabfragen Grundbuch: <https://dienste.manz.at/vst/> Stand vom September 2025)
 - Grundbuchsauszüge der erhobenen Vergleichsliegenschaften
 - Urkunden (Kaufverträge) der Vergleichsobjekte
- Abfragen <https://www.immomapping.com/immomapping/>, Stand September 2025

- Internetabfragen Umweltbundesamt/Altlastenatlas
<https://www.umweltbundesamt.at/altlasten/altlastenatlas>
Stand vom 10.9.2025
- Internetabfragen Pläne
<http://maps.google.de/> Stand vom 10.9.2025
- Abfragen <https://maps.laerminfo.at/> , Abfragedatum 10.9.2025
- Abfragen: <https://www.senderkataster.at/start>, Stand 10.9.2025
- Abfragen <https://www.hora.gv.at/> Stand 10.9.2025
- Abfragen Geoinformationssystem Stadtgemeinde Baden,
<https://baden.msgis.net/#> Stand September/Oktober 2025
- Unterlagen der Baubehörde (Bauamt Gemeinde Baden) laut Mailnachrichten vom 12.9.2025 und 22.9.2025
 - Bauakt Helenenstraße 47 - Gebäudeerrichtung
 - Baubewilligungsbescheid vom 17.11.1904 betreffend Neubau eines Villengebäudes und Herstellung einer straßenseitigen Einfriedung
 - Bewohnungs- und Benützungs-Consens vom 26.5.1905 betreffend Neubau eines Villengebäudes und Herstellung einer straßenseitigen Einfriedung
 - Bauakt Helenenstraße 47 – Herstellung eines Einstellraumes und einer Veranda
 - Einreichplan über die – Herstellung eines Einstellraumes und einer Veranda
 - Baubewilligung für den Zubau einer Garage mit einem Wohnraum (aufgestockt) vom 6.3.1961
 - Bauakt Helenenstraße 47 – Bauliche Änderungen
 - Einreichplan für bauliche Änderungen für die Villa 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 19.9.1990
 - Baubeschreibung für die Villa 2500, Baden, Helenenstraße 47, Vorlagevermerk vom 21.8.1990
 - Baubewilligungsbescheid für bauliche Änderungen/Sanierungsarbeiten vom 19.9.1990
 - Benützungsbewilligungsbescheid vom 24.6.1992 für Umbau- und Sanierungsarbeiten im Untergeschoss und im Erdgeschoss
 - Bauakt Helenenstraße 47 – Dacherneuerung und bauliche Änderungen
 - Einreichplan für bauliche Änderungen in 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 10.7.2013
 - Baubeschreibung betreffend Haussanierung und Dachgeschossenerweiterung, Vorlage-/Genehmigungsvermerke vom 10.7.2013
 - Baubewilligungsbescheid vom 10.7.2013 betreffend Haussanierung und Dachgeschossenerweiterung
 - Kenntnissnahme der Bauanzeige vom 15.5.2013, datiert mit 22.5.2013
- Unterlagen/Informationen der Baubehörde (Bauamt Gemeinde Baden) laut Mailnachricht vom 27.10.2025
 - Bauakt Helenenstraße 47 – Dacherneuerung und bauliche Änderungen
 - Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 29.5.2013

- Telefonat mit Bauamtsmitarbeiterin Frau Kernbichler vom 27.10.2025 betreffend Genehmigung vom 10.7.2013 hinsichtlich weiterer Unterlagen wie Baubeginnsanzeige oder Fertigstellungsmeldung
- Informationen und Erläuterungen zu Bebauungsbestimmungen, Flächenwidmung und Denkmalschutz bei der zuständigen Baubehörde Stadtgemeinde Baden, Telefonate mit Baureferenten Herrn DI Öttl vom 27.10.2025 und vom 28.10.2025
- Unterlagen Abgabenbehörden (Gemeindeamt und Gemeindeverbände)
 - laut Mailnachricht Buchhaltung Gemeinde Baden vom 22.9.2025
 - Kontoblatt (Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren) vom 22.9.2025
 - laut Mailnachricht Gemeindeabfallverband Bezirk Baden vom 11.9.2025
 - Kontoblatt GVA Baden (Abfallverband) vom 11.9.2025
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Erhebungen bei Bauträgern, Maklern
- Fachliteratur lt. Literaturverzeichnis im Anhang

HINWEISE UND ALLGEMEINE BEWERTUNGSANNAHMEN

- Die Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihr gegebenen Informationen aus.
- Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150
- HINWEIS: ÖNORMEN wie insbesondere ÖNORM B 1802 (Teile 1 bis 3) werden insoweit als Grundlage bzw. Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund oder im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt oder ein konkretes Diagramm explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer bestimmten ÖNORM bedeutet nicht auch, dass diese in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert oder einem Versicherungswert ist.
- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter. Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der verfügbaren Unterlagen/Plänen ermittelt. Soweit nichts Anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße

und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von der Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
- Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Etwaigere Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge iS des Bundesbehindertengleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der relevanten Gebäudeteile auf Systemsicherheit im Sinne der ÖNORM B 4015 betreffend Erdbebenkräfte kann von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten erfolgen. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei.

- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von der Gutachterin nicht vorgenommen. Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Falls nicht ausdrücklich angeführt wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen bestehen. Falls nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, wird weiters angenommen, dass Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Außerbücherliche Rechte und Lasten sind nur dann berücksichtigt, wenn sie der Sachverständigen seitens des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Sofern nichts anderes ausdrücklich angegeben ist, basiert der ausgewiesene Wert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Hinweis im Sinne der ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4: 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. Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.
- Dieser Bericht darf ohne meine schriftliche und vorab erteilte Zustimmung zu Form und Kontext, in dem es erscheinen soll, weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen, Rundschreiben oder Verlautbarungen Erwähnung finden noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN

Die Anmerkung über die Einleitung des Versteigerungsverfahrens sowie allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sind bei der Bewertung nicht zu beachten.

Im Grundbuch allenfalls eingetragenen Pfandrechte sind im Zwangsversteigerungsverfahren nicht wertrelevant und werden bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt.

UNABHÄNGIGKEIT DER GUTACHTERIN, VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachterin objektiv und unparteiisch erstellt hat. Die gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

UMSATZSTEUER

Die Lieferung von Grundstücken ist steuerfrei (unechte Steuerbefreiung, vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UstG). Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. (Option auf Regelbesteuerung)

Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerabzüge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn oder zwanzig Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und die jeweils maßgeblichen Marktteilnehmer dies erfordern, ist die Umsatzsteuer z.B bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, soweit eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht.

BEFUND

GRUNDBUCHSSTAND EZ 1023 GB 04025

KATASTRALGEMEINDE 04025 Rauhenstein
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 1023

Letzte TZ 7836/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.394 Baufl.(10) 155
742/1 Gärten(10) 677 Helenenstraße 47
GESAMTFLÄCHE 832

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 12008/2013 Denkmalschutz hins "Ensemble Helenenstraße"
auf Gst .394 742/1

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Dragica Graff

GEB: 1975-09-03 ADR: Große Mohrengasse 36 /5, Wien 1020

h 8132/2013 Kaufvertrag 2010-10-13 Eigentumsrecht

i 9069/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-07 für Treuhänder
Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)

***** C *****

15 a 5825/2022 Pfandurkunde 2022-05-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 910.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
(FN 49470a)

b 5728/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe CLNr. 29

17 a 1390/2023 Rückstandsausweis 2023-02-06

PFANDRECHT vollstr EUR 30.556,26
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-02-16) für
Finanzamt Österreich (22 E 488/23k)

18 a 5582/2023 Vergleich 2023-03-06

PFANDRECHT vollstr EUR 9.458,62
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-07-07 für
Ing. Walter Benda geb 1981-06-30 (22 E 1728/23p)

19 a 5601/2023 Zahlungsbefehl 2023-02-28

PFANDRECHT vollstr EUR 583,96
samt Zinsen und Kosten laut Zahlungsbefehl 2023-03-28 für
VVVSA Liegenschaften GmbH (FN 334104f) (22 E 1730/23g)

b gelöscht

20 a 7945/2023 Pfandurkunde 2023-09-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
(FN 49470a)

b 7945/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1023 KG 04025 Rauhenstein C-LNR 20

EZ 2131 KG 01305 Meidling C-LNR 60

EZ 2133 KG 01305 Meidling C-LNR 52

EZ 128 KG 04035 Vöslau C-LNR 27

21 a 10477/2023 Rückstandsausweis 2023-12-07

PFANDRECHT vollstr EUR 1.316,02
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-12-13) für
Stadtgemeinde Baden (22 E 3618/23d)

22 a 5959/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-20

PFANDRECHT vollstr EUR 1.804,56
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-07-29 für
Ing. Walter Benda geb 1981-06-30 (22 E 2279/24v)

b 5959/2024 Abweisung Kostenmehrbegehren

23 a 5960/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-19

PFANDRECHT vollstr EUR 1.804,56

AZ 040 5 E 43/25x, Verpflichtete Partei Dragica Graff, geboren 3.9.1975,
Bewertungsgegenstand 2500 Baden, Helenenstraße 47, 1/1 Anteile an EZ 1023, GB 04025

- samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-07-29 für
Ing. Walter Benda geb 1981-06-30 (22 E 2280/24s)
b gelöscht
- 24 a 5961/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-31
PFANDRECHT vollstr EUR 1.804,56
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-07-29 für
Ing. Walter Benda geb 1981-06-30 (22 E 2281/24p)
b gelöscht
- 25 a 6479/2024 Pfandurkunde 2024-08-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
(FN 49470a)
- 26 a 6577/2024 Versäumungsurteil 2024-04-30
PFANDRECHT vollstr EUR 9.022,80
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-08-28 für
Ing. Walter Benda geb 1981-06-30 (22 E 2450/24s)
- 27 a 315/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 1.034,11
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2025-01-15) für
Stadtgemeinde Baden (22 E 125/25f)
- 28 a 4951/2025 Beschluss 2025-06-04
PFANDRECHT vollstr. EUR 151,64
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-04 für Gemeindeverband
für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung im
Verwaltungsbezirk Baden (22 E 1868/25d)
- 29 a 5728/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 22.117,04 (Zinsen und Kosten
siehe Beschluss 2025-07-16) für Raiffeisenbank Region
Waldviertel Mitte eGen (FN 49470a) (5 E 43/25x)
b 5728/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins
Kostenmehrbegehren EUR 104,98 für Raiffeisenbank Region
Waldviertel Mitte eGen (FN 49470a) (5 E 43/25x)
c 5728/2025 Pfandrecht sichergestellt siehe CLNr. 15
- 30 a 7836/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 1.180,39
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2025-09-02) für
Stadtgemeinde Baden (22 E 3209/25k)

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

Quelle: <https://dienste.manz.at/> Stand 10.9.2025

Gutsbestand (A-Blatt)

Die Liegenschaft in EZ 1023 besteht laut Grundbuchsatzug vom 10.9.2025 aus den Grundstücken Nr. .394 und 742/1 im Gesamtausmaß von 832 m². Die Grundstücksadresse lautet Helenenstraße 47.

Unter A2 LNR-1 ist der Denkmalschutz „Ensemble Helenenstraße“ auf Basis des Bescheids des Bundesdenkmalamts vom 22.11.2005 für die Liegenschaft einverleibt.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.1)

Als Eigentümer der 1/1 Anteile B-LNR 1 ist Frau Dragica Graff, geboren am 3.9.1975 eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die zu bewertende Liegenschaft EZ 1023 KG 04025 befindet sich in Baden, in Niederösterreich, im Osten des Bundesgebiets von Österreich. Die Grundstücke sind mit einem Wohngebäude sowie Nebengebäude bebaut.

GRUNDSTÜCK

LAGE

Makrolage:

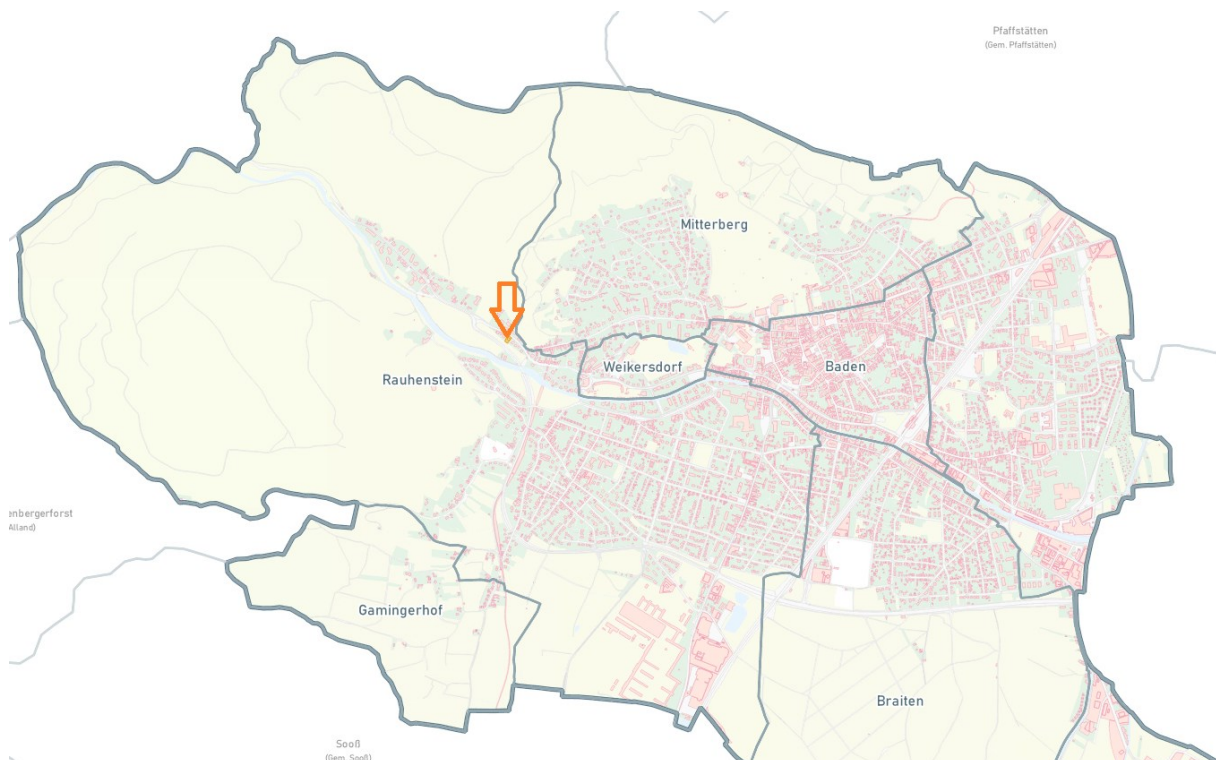
Baden liegt im niederösterreichischen Industrieviertel, etwa 25 Kilometer südlich von Wien.



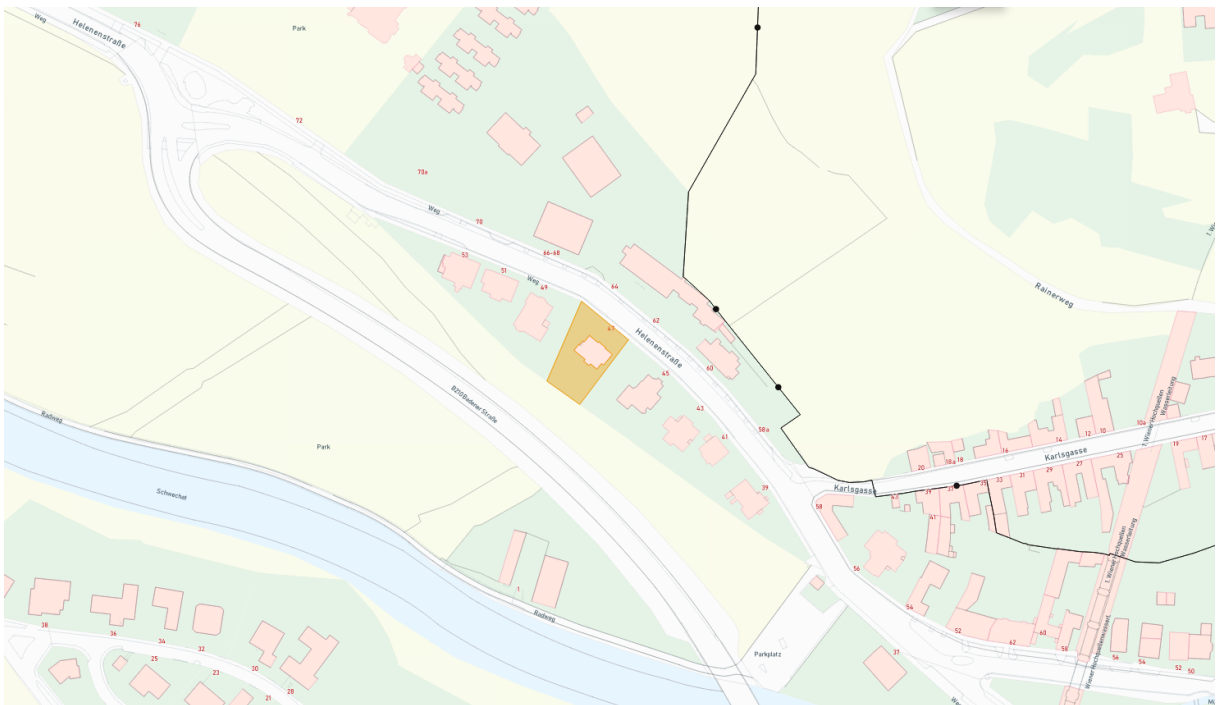
Die Gemeinde Baden hat laut Angaben der Statistik Austria 30.503 Einwohner (Stand 1.1.2025) und eine Gemeindefläche von rund 27 km².

Mikrolage:

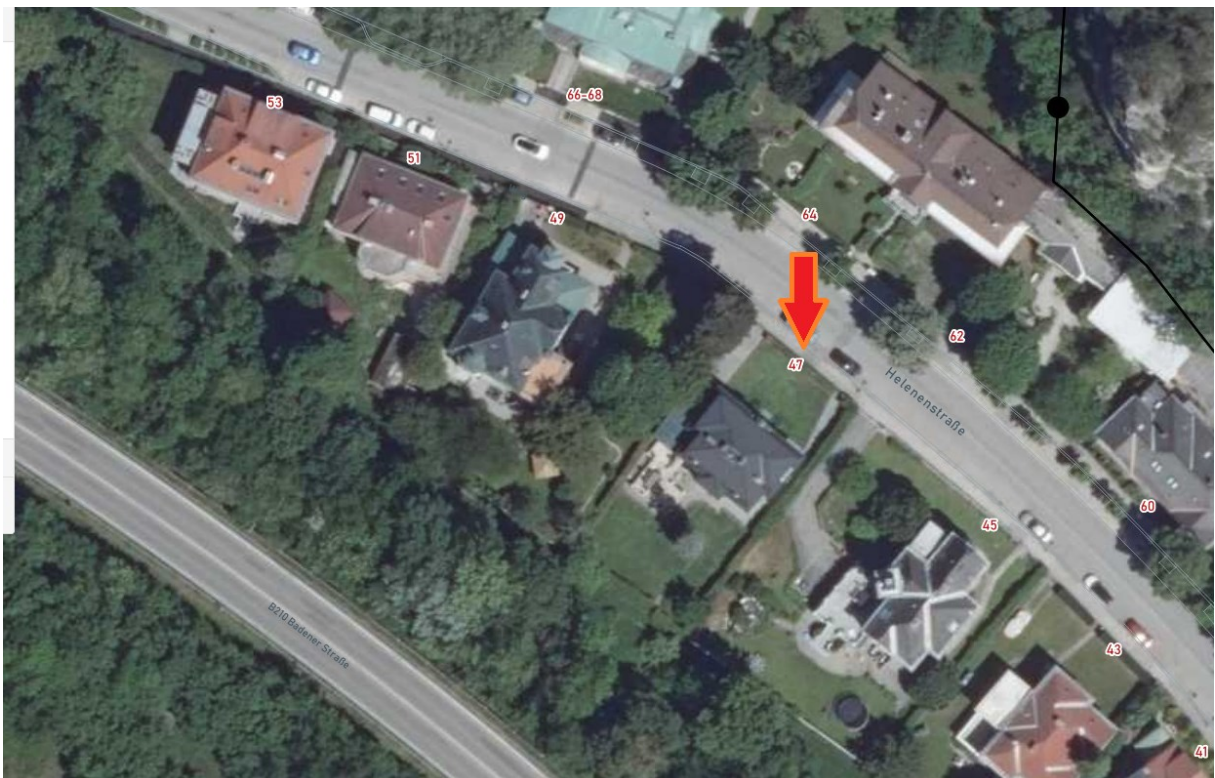
Die Liegenschaft EZ 1023 GB 04025 befindet sich in der Helenenstraße am westlichen Rand des bebauten Stadtgebiets.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://baden.msgis.net/> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 10.9.2025– **Lage im Ortsgebiet gelb markiert**



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://baden.msgis.net/> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 10.9.2025– **Lage im Ortsgebiet gelb markiert**



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://baden.msgis.net/> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 10.9.2025 - **Lage im Ortsgebiet rot markiert**

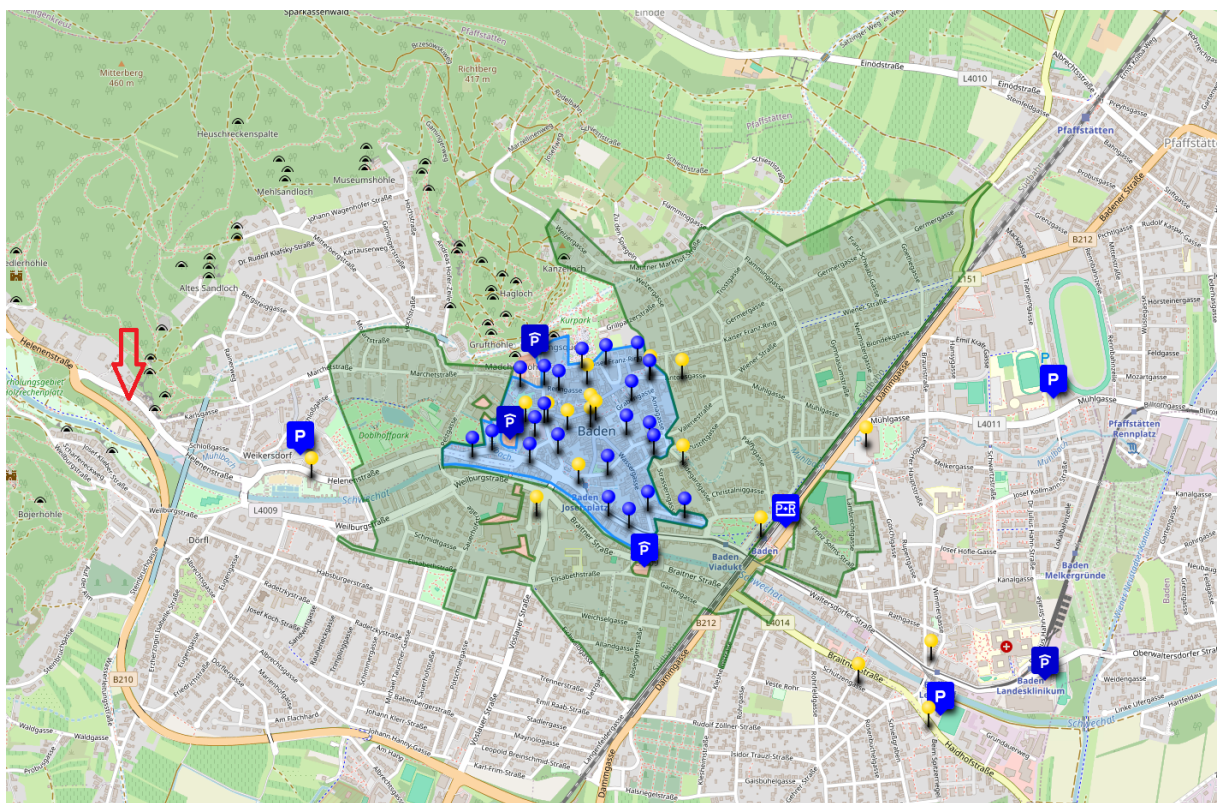
Die Lage einer Wohnliegenschaft wird insbesondere nach den folgenden Kriterien beurteilt:

Anbindung an den Individualverkehr und Parkplatzsituation

Das Grundstück befindet sich direkt an der öffentlichen Straße (Helenenstraße). Die Helenenstraße ist eine wichtige Ost-West-Verbindung in der Stadt Baden.

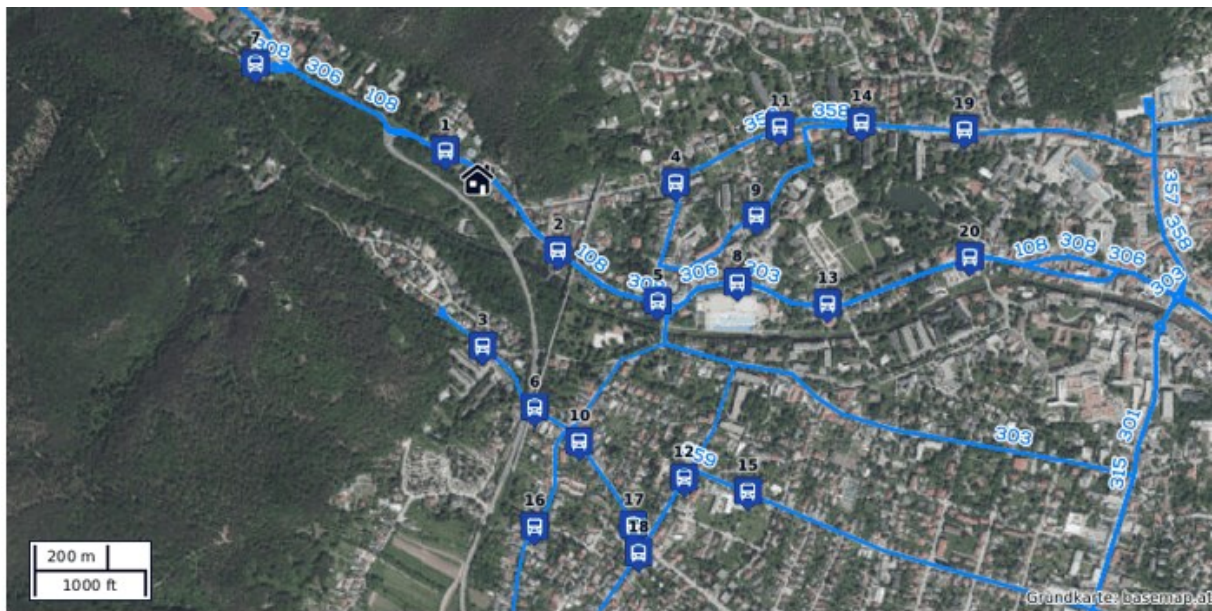
Über diese gelangt man in östlicher Richtung in etwa 3-5 Fahrminuten(1,8km) zum Josefsplatz nahe dem Zentrum der Stadt. Über die nahegelegene B210 (Umfahrungsstraße) ist in ca. 5-10 Minuten die Auffahrt Baden der Südautobahn A2 zu erreichen. Die Bundeshauptstadt Wien (Zentrum Karlsplatz) ist von der Bewertungsliegenschaft in etwa 40 Minuten über die Autobahn A2 erreichbar. In westlicher Fahrtrichtung über das Helenental gelangt man zur A21 (Auffahrt Mayerling) in ca. 15 Minuten (15km).

Parkplätze sind am öffentlichen Gut Helenenstraße in durchschnittlicher Zahl vorhanden. Die Helenenstraße 47 befindet sich außerhalb von blauer und grüner Parkzonen in der Stadt Baden. Siehe dazu folgende Information:



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von https://www.baden.at/Parken/Zonen_-_Tarife, Stand Oktober 2025, **Lage der Bewertungsliegenschaft mit rotem Pfeil markiert**

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

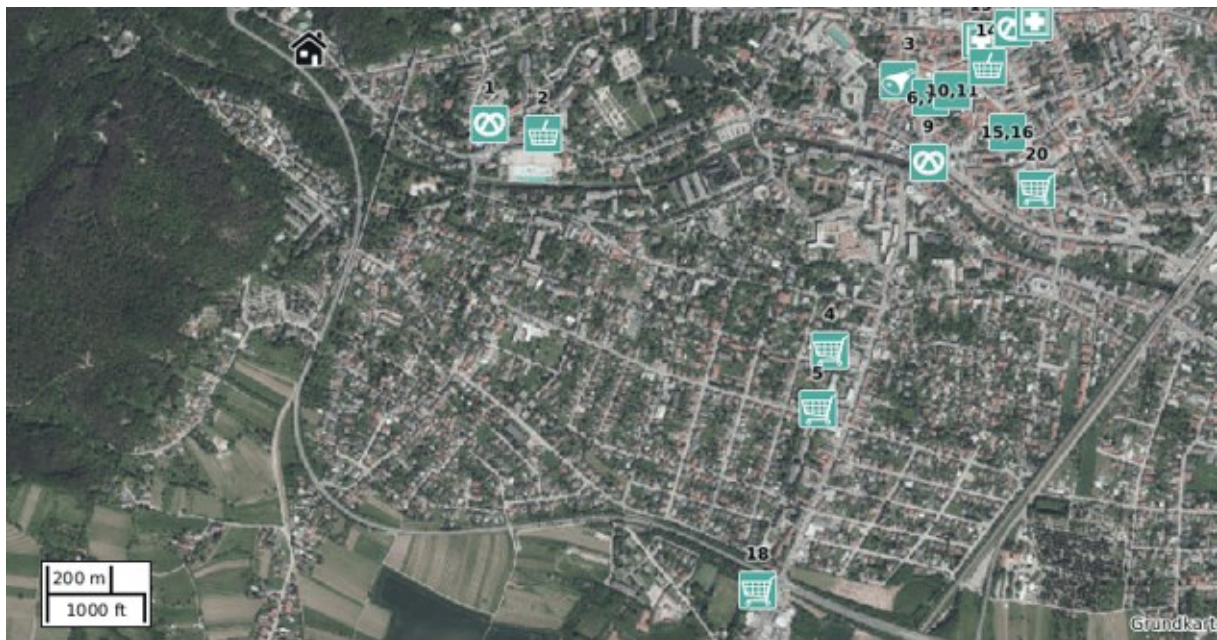


Bus

- 1 Baden Helenenstraße 53, Keine Adressinformation (95 m)
- 2 Baden Helenenstraße/Aquädukt, Keine Adressinformation (248 m)
- 3 Baden Weilburgplatz, Keine Adressinformation (385 m)
- 4 Baden Kornhäuselstraße, Keine Adressinformation (452 m)
- 5 Baden Hildegardbrücke, Keine Adressinformation (499 m)
- 6 Baden Steinbruchgasse, Keine Adressinformation (542 m)
- 7 Baden Rauhenstein, Keine Adressinformation (570 m)
- 8 Baden Strandbad, Keine Adressinformation (639 m)
- 9 Baden Schlossgasse, Keine Adressinformation (641 m)
- 10 Baden Jägerhausgasse, Keine Adressinformation (647 m)
- 11 Baden Bergsteiggasse, Keine Adressinformation (700 m)
- 12 Baden Friedrichstraße, Keine Adressinformation (832 m)
- 13 Baden Doblhoffgasse, Keine Adressinformation (850 m)
- 14 Baden Horagasse, Keine Adressinformation (886 m)
- 15 Baden Sandwirtgasse, Keine Adressinformation (945 m)
- 16 Baden Dörflergasse, Keine Adressinformation (807 m)
- 17 Baden Albrechtsgasse, Keine Adressinformation (871 m)
- 18 Baden Dumbagasse, Keine Adressinformation (932 m)
- 19 Baden Mozartstraße, Keine Adressinformation (1,12 km)
- 20 Baden Pelzgasse, Keine Adressinformation (1,14 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand 11.9.2025

Überblick über die Nahversorgung



Bäckerei

- 1 Backhaus Annamühle, Schloßgasse 36, 2500 Baden (509 m)
- 9 Backwerk, Keine Adressinformation (1,64 km)
- 16 Backhaus Annamühle, Wassergasse 6, 2500 Baden (1,84 km)
- 17 Der Mann, Pfarrgasse 12, 2500 Baden (1,84 km)

Gemischtwaren

- 2 Automaten Greißlerei, Keine Adressinformation (649 m)
- 14 Weltladen, Hauptplatz 9-12, 2500 Baden bei Wien (1,77 km)

Fleischer

- 3 Seidl, Erzherzog Rainer-Ring 10-12, 2500 Baden (1,57 km)

Supermarkt

- 4 Spar, Keine Adressinformation (1,57 km)
- 5 PENNY, Keine Adressinformation (1,63 km)
- 8 Il botteghino, Rathausgasse 7, 2500 Baden (1,63 km)
- 10 Spar, Rathausgasse 1, 2500 Baden (1,70 km)
- 18 Billa, Keine Adressinformation (1,83 km)
- 20 Billa, Keine Adressinformation (1,94 km)

Drogerie

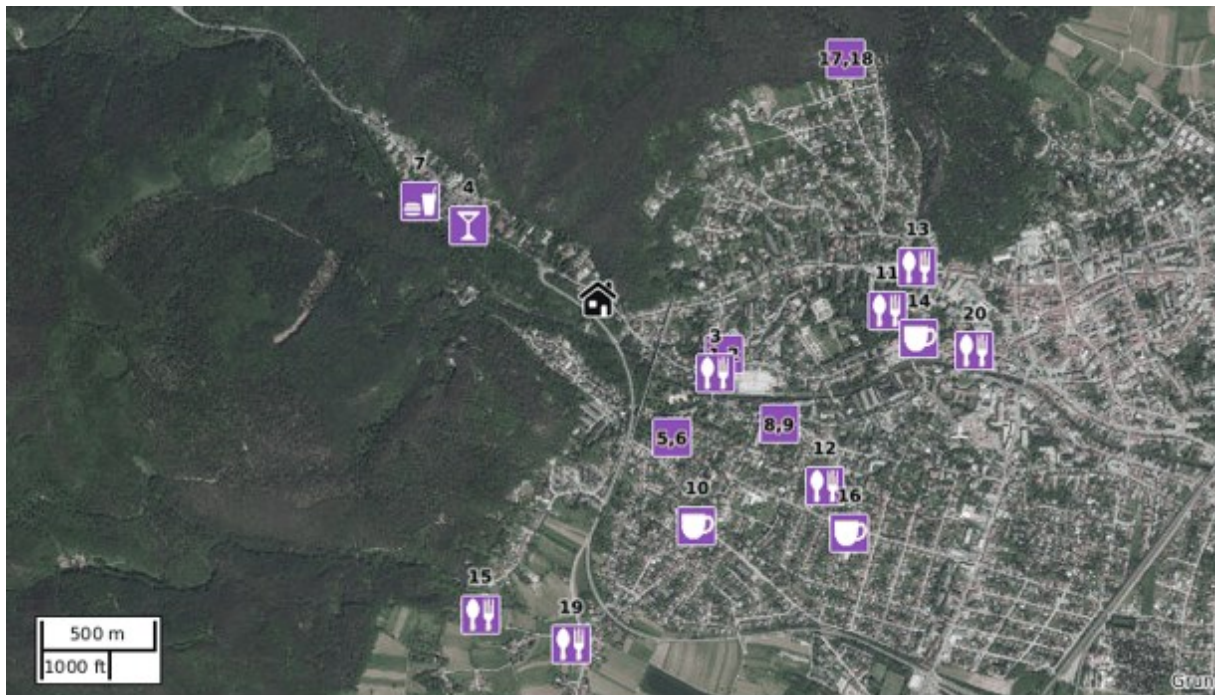
- 6 Bipa, Rathausgasse 11, 2500 Baden (1,61 km)
- 7 Prokopp, Rathausgasse 7, 2500 Baden (1,63 km)
- 13 dm, Pfarrgasse 3, 2500 Baden (1,75 km)
- 15 Bipa, Breyerstraße 1a, 2500 Baden (1,83 km)
- 19 Parfümerie Steurer, Keine Adressinformation (1,90 km)

Süßwaren

- 11 Heindl, Keine Adressinformation (1,67 km)
- 12 Zuckerlecke, Hauptplatz 4, 2500 Baden (1,72 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand 11.9.2025

Überblick über Gastronomie



Café

- 1 Backhaus Annamühle, Schloßgasse 36, 2500 Baden (509 m)
- 2 Cafe Esplanade, Helenenstraße 40, 2500 Baden (509 m)
- 10 Cafe-Bar Wenzelspitz, Albrechtsgasse 40, Baden (913 m)
- 14 Cafe Konditorei Ullmann, Schlossergässchen 16, Baden (1,19 km)
- 16 Keine Namensinformation, Schimmergasse 33, 2500 Baden bei Wien (1,27 km)
- 17 Café Blickweit, 2500 (1,27 km)

Restaurant

- 3 Akropolis, Helenenstraße 40, 2500 Baden (515 m)
- 5 Gasthof Martinek, Jägerhausgasse 7, 2500 Baden bei Wien (568 m)
- 6 Weinbau Schmid-Kogler (Buschenschank/Heuriger), Jägerhausgasse 11, 2500 Baden (595 m)
- 8 Heuriger Zierer, Keine Adressinformation (833 m)
- 9 Weilburghof, Keine Adressinformation (795 m)
- 11 Cafe Restaurant Doblhoff, Keine Adressinformation (1,07 km)
- 12 Urbanus-Schenke (Heuriger), Keine Adressinformation (1,08 km)
- 13 Edelsberger, Keine Adressinformation (1,19 km)
- 15 Nostalgie Heuriger zum Berg Rudi, 2500 (1,24 km)
- 18 Kaiser-Franz-Joseph-Museum, Keine Adressinformation (1,28 km)
- 19 Weinbau Waldmayer, Keine Adressinformation (1,28 km)
- 20 Weinbau Mayer-Winkler, Gutenbrunnerstraße 3, 2500 Baden (1,40 km)

Bar

- 4 Carl's Bistro & Café, Keine Adressinformation (549 m)

Fast-Food Restaurant

- 7 Radlertreff am Tennisplatz, Keine Adressinformation (750 m)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand 11.9.2025

Überblick über Gesundheitseinrichtungen



Arzt

- 1 Dr. Wolfgang Sellner, Keine Adressinformation (934 m)
- 2 Dr. Alexander Ziegler, Keine Adressinformation (1,15 km)
- 4 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,18 km)
- 7 Ziegler, Keine Adressinformation (1,44 km)
- 13 Heinz Neumann, Erzherzog Rainer-Ring 5, 2500 Baden (1,57 km)
- 15 Hlavicka, Erzherzog Rainer-Ring 10-12, 2500 Baden (1,58 km)
- 17 Dr. Helmut Gabriel, Keine Adressinformation (1,66 km)
- 18 Robert Buketits, Radetzkystraße 98, Baden (1,71 km)

- 3 Casa Marienheim, Keine Adressinformation (1,16 km)
- 12 Seniorenhaus, Renngasse 11a, 2500 Baden (1,56 km)

Klinik

- 5 Zentrum für Gesundheitspflege, Gutenbrunnerstraße 17, 2500 Baden (1,34 km)
- 6 Klinikum Peterhof, Keine Adressinformation (1,43 km)
- 9 Gesundheitszentrum für Physikalische Medizin Baden, Vöslauer Straße 14, 2500 Baden (1,52 km)

Zahnarzt

- 8 Zahngesundheitszentrum Baden, Vöslauer Straße 14, 2500 Baden (1,50 km)
- 11 Watzer-Herberth, Keine Adressinformation (1,53 km)
- 14 Anna-Maria Hansy-Janda, Erzherzog Rainer-Ring 5, 2500 Baden (1,58 km)
- 20 Dr. Dietrich, Keine Adressinformation (1,71 km)

Tierarzt

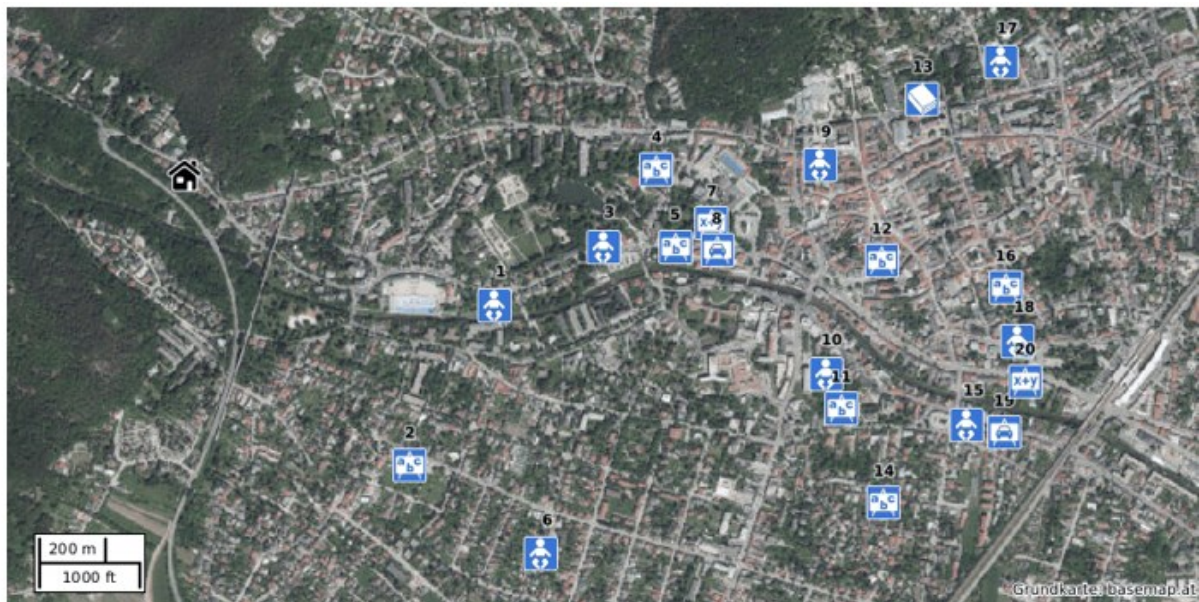
- 10 Kleintierpraxis Baden Zentrum, Keine Adressinformation (1,52 km)

Apotheke

- 16 Apotheke zur Weilburg, Weilburgstraße 2, 2500 Baden (1,59 km)
- 19 Heiligen Geist-Apotheke, Hauptplatz 6, 2500 Baden (1,71 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand 11.9.2025

Überblick über Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen



Kindergarten

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (862 m)
- 3 NÖ Landeskindergarten Doblhoffpark, Keine Adressinformation (1,09 km)
- 6 NÖ Landes-Kindergarten Baden, Keine Adressinformation (1,32 km)
- 9 Biku Kindergarten, Keine Adressinformation (1,62 km)
- 10 NÖ Landeskindergarten Zentrum, Keine Adressinformation (1,71 km)
- 15 Praxishort des Bundesinstituts für Sozialpädagogik, Braitner Straße 36, 2500 Baden (2,09 km)
- 17 Marienkindergarten, Mariengasse 9, 2500 Baden (2,10 km)
- 18 NÖ Landeskindergarten, Keine Adressinformation (2,16 km)

Schule

- 2 Volksschule Weikersdorf, Keine Adressinformation (926 m)
- 4 Mittelschule Pelzgasse, Keine Adressinformation (1,19 km)
- 5 Volkshochschule Baden, Keine Adressinformation (1,25 km)
- 11 Bundesinstitut für Sozialpädagogik, Keine Adressinformation (1,76 km)
- 12 BG und BRG Baden Frauengasse, Frauengasse 3-5, 2500 Baden (1,77 km)
- 14 Volksschule Uetzgasse, Uetzgasse 12, 2500 Baden bei Wien (1,95 km)
- 16 Polytechnische Schule Baden, Keine Adressinformation (2,09 km)

Sprachschule

- 7 Zeller Sprachen, Keine Adressinformation (1,34 km)
- 20 Institut für angewandte Sprachen, Keine Adressinformation (2,19 km)

Fahrschule

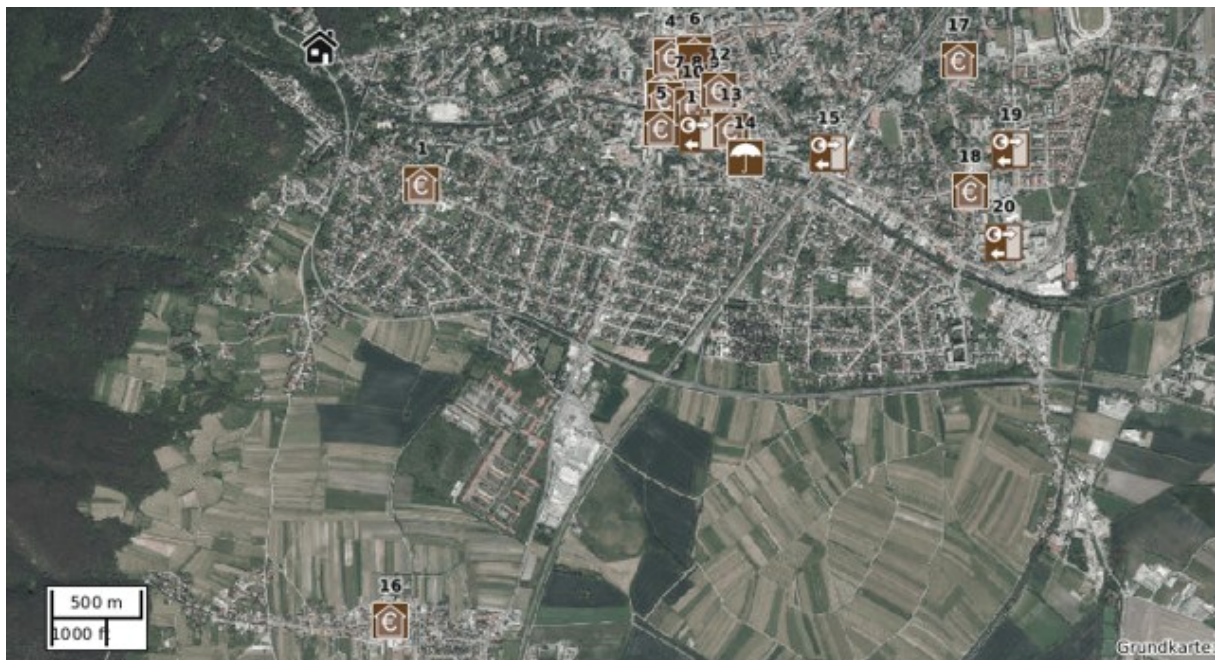
- 8 Fahrschule Hauer, Keine Adressinformation (1,36 km)
- 19 Orange Drivers, Keine Adressinformation (2,17 km)

Bibliothek

- 13 Stadtbücherei Baden, Keine Adressinformation (1,88 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand 11.9.2025

Überblick über Finanzeinrichtungen



Bank

- 1 Sparkasse Baden, Keine Adressinformation (794 m)
- 2 Deniz Bank, Erzherzog Rainer-Ring 3, 2500 Baden (1,60 km)
- 3 Bank Austria, Josefsplatz 1, 2500 Baden (1,62 km)
- 4 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,63 km)
- 5 Raiffeisenbank Baden, Keine Adressinformation (1,63 km)
- 6 Volksbank Baden, Keine Adressinformation (1,74 km)
- 7 Sparkasse Baden, Hauptplatz 15-16, 2500 Baden (1,76 km)
- 10 HYPO NÖ, Keine Adressinformation (1,75 km)
- 12 Erste, Keine Adressinformation (1,86 km)
- 13 BAWAG PSK, Wassergasse 22-26, 2500 Baden (1,95 km)
- 16 Raiffeisenbank, Keine Adressinformation (2,68 km)
- 17 Volksbank Baden-Leesdorf, Keine Adressinformation (2,96 km)
- 18 Sparkasse Baden, Keine Adressinformation (3,09 km)

Bankomat

- 8 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,75 km)
- 9 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,74 km)
- 11 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,80 km)
- 15 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,41 km)
- 19 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (3,24 km)
- 20 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (3,30 km)

Versicherung

- 14 Uniqa, Roseggerstraße 1, 2500 Baden (2,04 km)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> Stand 11.9.2025

MABE, FORM UND TOPOGRAPHIE

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken Nr. .394 und 742/1 mit einer Grundfläche von insgesamt 832 m² gemäß Angaben im Grundbuchsauszug. Die Grundstücke befinden sich noch nicht im Grenzkataster¹, sodass ihre Grundstücksgrenzen und die -größe rechtlich nicht gesichert sind.

KG-Nr	GST-Nr	GB-Nr	EZ	Fläche laut GDB	Fläche laut DKM
04025	742/1	04025	1023	677	823
04025	.394	04025	1023	155	155

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, <https://baden.msgis.net/#> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 11.9.2025



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, <https://baden.msgis.net/#> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 11.9.2025

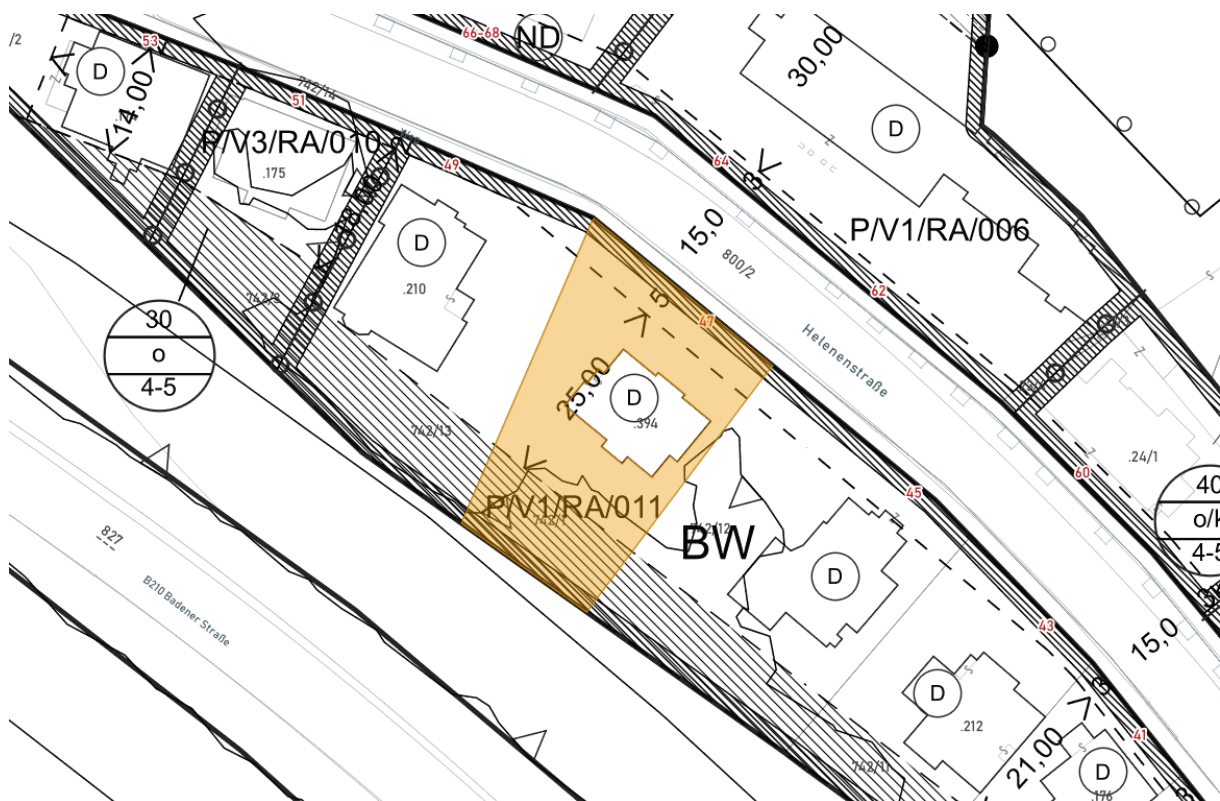
Die Liegenschaft EZ 1023 ist eine Mittelparzelle und insgesamt annähernd trapezförmig konfiguriert. Sie ist etwa horizontal und eben gelegen und an das öffentliche Gut angebunden.

¹ Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich.

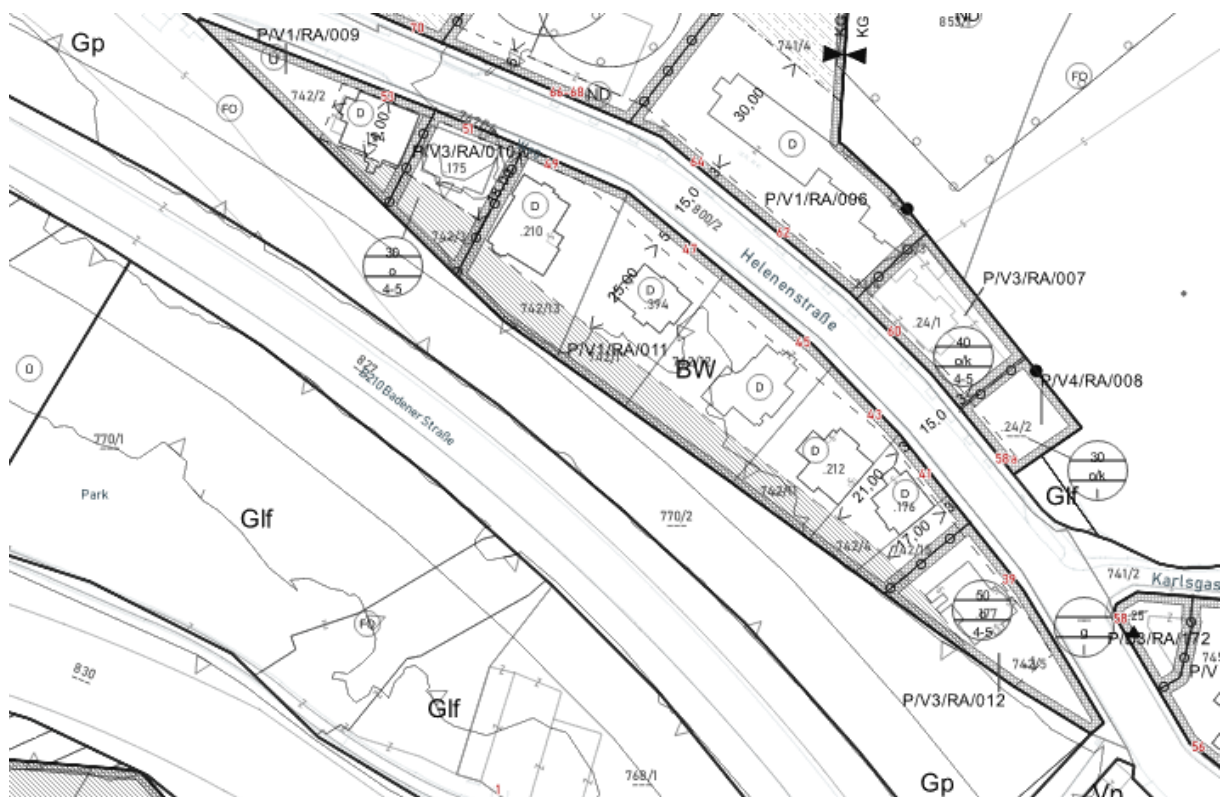
Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen.

Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes. (siehe <https://www.bev.gv.at/Services/Dienstleistungen/Glossar-Woerterbuch/Grenzkataster.html>, Stand Okt 2025)

FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, <https://baden.msgis.net/#>
NICHT MASSSTABGETREU. Stand 11.9.2025



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, <https://baden.msgis.net/#>
NICHT MASSSTABGETREU. Stand 20.10.2025

Widmung	BW ... Bauland Wohngebiet
Schutzzone	Die Bebauungsvorschriften dienen der Präzisierung der Bestimmungen des NÖ Baurechtes, und im Bereich der Schutzzonen dem Schutz von Ortsbild und UNESCO-Welterbe: Die Liegenschaft Helenenstraße 47 befindet sich in der Schutzzone "Villenviertel" mit Zugehörigkeit zum UNESCO-Welterbe Property Zone P/V1/RA/011
	P ... UNESCO-Welterbe Property Zone
	V1 ... V --- Villenviertel - 1 ...Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz
	RA .. Katastralgemeinde Rauhenstein
	011 ... fortlaufende Nummer der Schutzzone
	D ... Denkmalschutz
Bebauungsbestimmungen/Angaben Bebaubarkeit	Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der Helenenstraße 41-49 sind keine Bebauungsbestimmungen zu Bebauungsdichte, Bauklasse und Bebauungsweise eingetragen, weil laut Bauamtsangaben durch die Unterschutzstellung - Denkmalschutz - die Bebauungsmöglichkeiten auf die bereits vorhandene Kubatur beschränkt ist und keine wesentlichen Zu- oder Aufbauten zulässig sein werden. Untergeordnete Bauteile wie Terrassen oder Zugangsüberdachungen an der gartenseitigen Fassade können möglicherweise genehmigt werden.
Anschlüsse (gemäß Angaben des Eigentümers)	Wasser, Strom, Kanal, Gas, A1 Telekom

Quelle: Daten auf Basis von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie der Bebauungsplanverordnung, <https://baden.msgis.net/#> sowie https://www.baden.at/Verordnungen_und_Legenden_Stand_11.9.2025

Schutzzonenbezeichnung im Bebauungsplan

Der 1. Teil der Schutzzonenbezeichnung zeigt die Zugehörigkeit der Schutzzone zur UNESCO-Welterbe Property Zone: „P/___/___/___“.

Der 2. Teil der Bezeichnung zeigt die Typisierung und Kategorie der Schutzzone:

„/Z1/___/___“	„/Z2/___/___“	„/Z3/___/___“	„/Z4/___/___“
„/V1/___/___“	„/V2/___/___“	„/V3/___/___“	„/V4/___/___“
„/W1/___/___“	„/W2/___/___“	„/W3/___/___“	„/W4/___/___“
„/D1/___/___“	„/D2/___/___“	„/D3/___/___“	„/D4/___/___“

Typisierung:

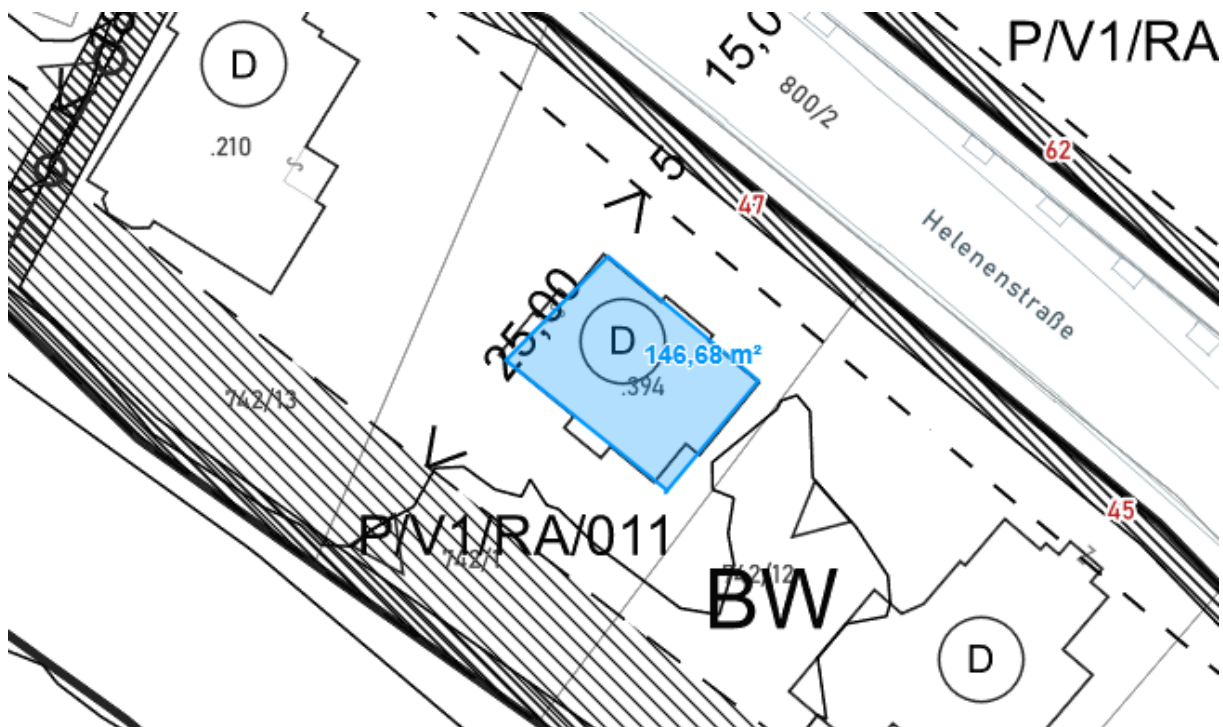
- „Z“ Zentrumszone-städtischer Bereich
- „V“ Villenviertel
- „W“ vorstädtische Zonen/Wohnsiedlungsgebiete
- „D“ dörfliche Bereiche

Kategorie:

- „1“ Schutzzone mit Objekten unter Denkmalschutz
- „2“ Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten
- „3“ Schutzzone mit ensemblesbedeutsamen Objekten
- „4“ Ortsbildzone
- „5“ Schutzzone Weilburgareal

Der 3. Teil zeigt die Abkürzung der Katastralgemeinde und der 4. Teil die fortlaufende Nummer der Schutzzone.

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: https://www.baden.at/Verordnungen_und_Legenden Stand 11.9.2025



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, <https://baden.msgis.net/#> NICHT MASSSTABGETREU. Stand 20.10.2025

Aktuell sind folgende Bausperren² in der Stadtgemeinde Baden verordnet:

- Gemeinderatssitzung am 21.05.2024: Bausperre zur Erhaltung kleinvolumiger Siedlungsstrukturen in Bereichen mit der Widmung "Bauland-Wohngebiet" außerhalb von Schutzzonen
- Gemeinderatssitzung am 19.12.2023: Bausperre Erhaltung der siedlungstypischen Bebauungsstrukturen in der KG Baden

Die zu bewertende Liegenschaft EZ 1023 in der KG Rauhenstein ist von den obigen Bausperren nicht betroffen, da sie weder in der KG Baden liegt noch, befindet sie sich außerhalb von Schutzzonen.

² Eine Bausperre wird durch die Stadtgemeinde Baden über Teilgebiete verhängt, in denen eine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans vorgesehen ist.
Die Bausperre soll verhindern, dass Bauvorhaben umgesetzt werden, welche die weitere Entwicklung dieses Stadtgebietes behindern würden.
Bausperre bedeutet jedoch nicht Bauverbot, den Zielvorstellungen entsprechende Bauvorhaben können auch während der Bausperre bewilligt werden.

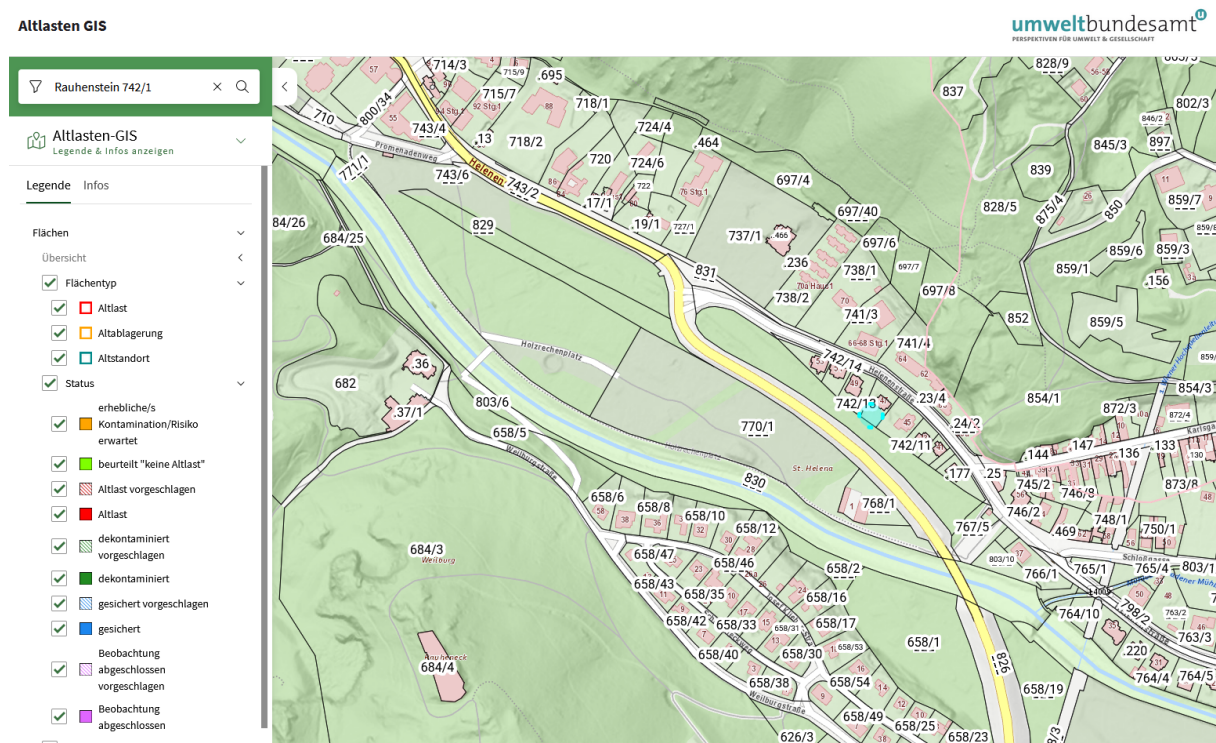
ERLÄUTERUNGEN ZUM ALTLASTENPORTAL

Der Sachverständigen liegen keine Informationen über eine Kontaminierung des Bodens vor. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Experten. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass die Grundstücke bzw. Gebäude in einer Weise genutzt werden oder wurden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, würde dies den ausgewiesenen Wert vermindern.

Auf dem Altlastenportal wird 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“.

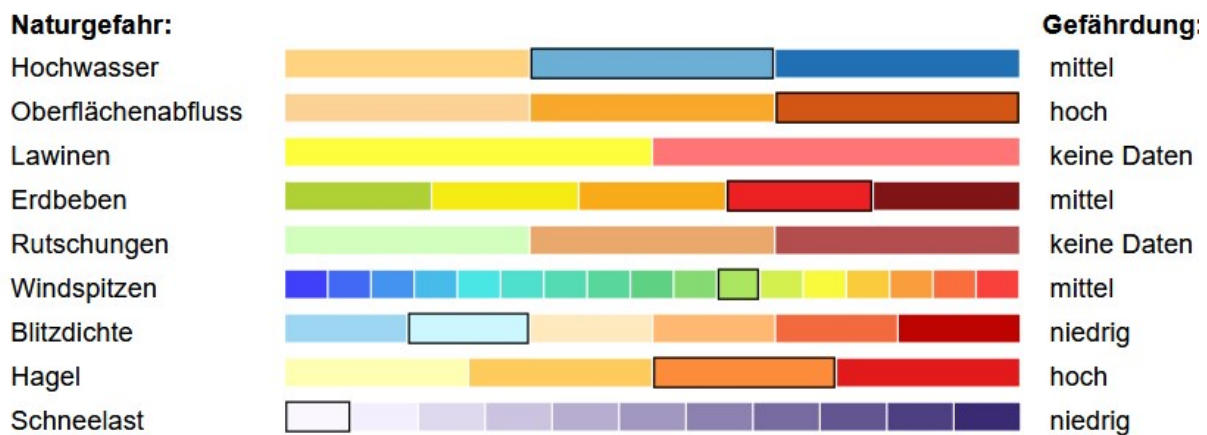
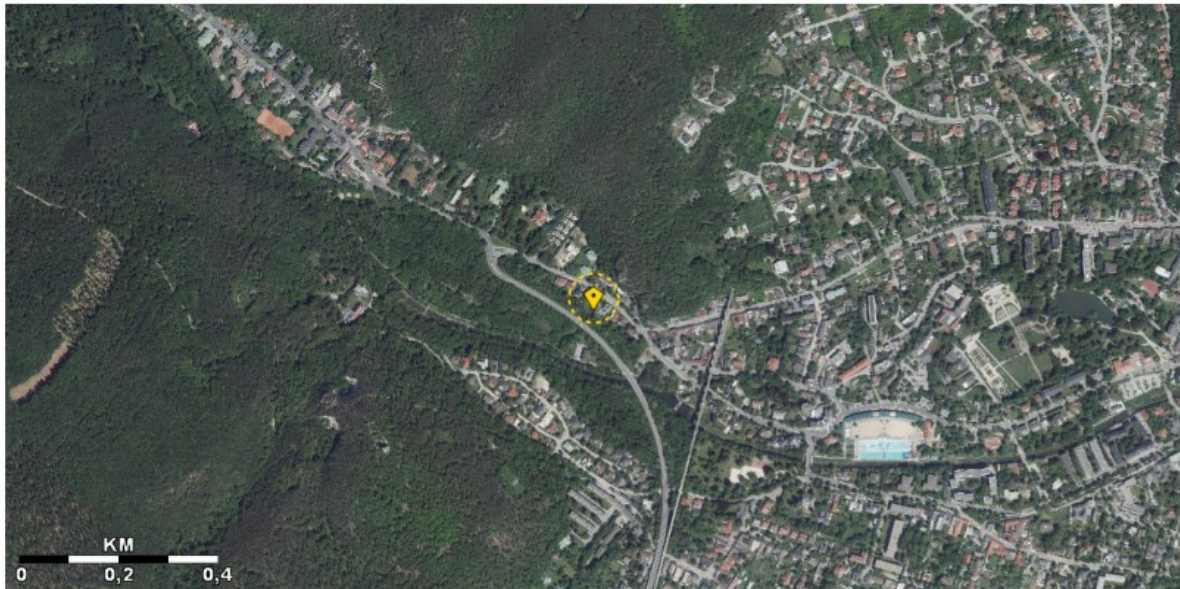


Quelle: Eigene Darstellung: <https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/> Stand 11.9.2025, **Liegenschaft mit blauem Viereck markiert**

Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass für die Bewertungsliegenschaft keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.

RISIKO DURCH NATURGEFAHREN

Gefährdete Bereiche durch Hochwasser (Flüsse und Wildbäche), Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitz, Hagel und Schneelast werden durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML), erfasst und als sogenannter HORA-Pass dargestellt.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf <http://www.hora.gv.at/> Stand 11.9.2025

Für den Umkreis von 50 m um den Standort Helenenstraße 47 ist aus dem HORA-Pass eine hohe Gefährdung für Hagel und Oberflächenabfluss, mittlere Gefährdung bezüglich Hochwasser, Erdbeben und Windspitzen ersichtlich. Niedrige Gefährdung ist für Blitzdichte und Schneelast eingetragen. Für Lawinengefahr und Rutschungen sind keine Daten vorhanden.

Bei Interpretation der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden Punkte zu beachten

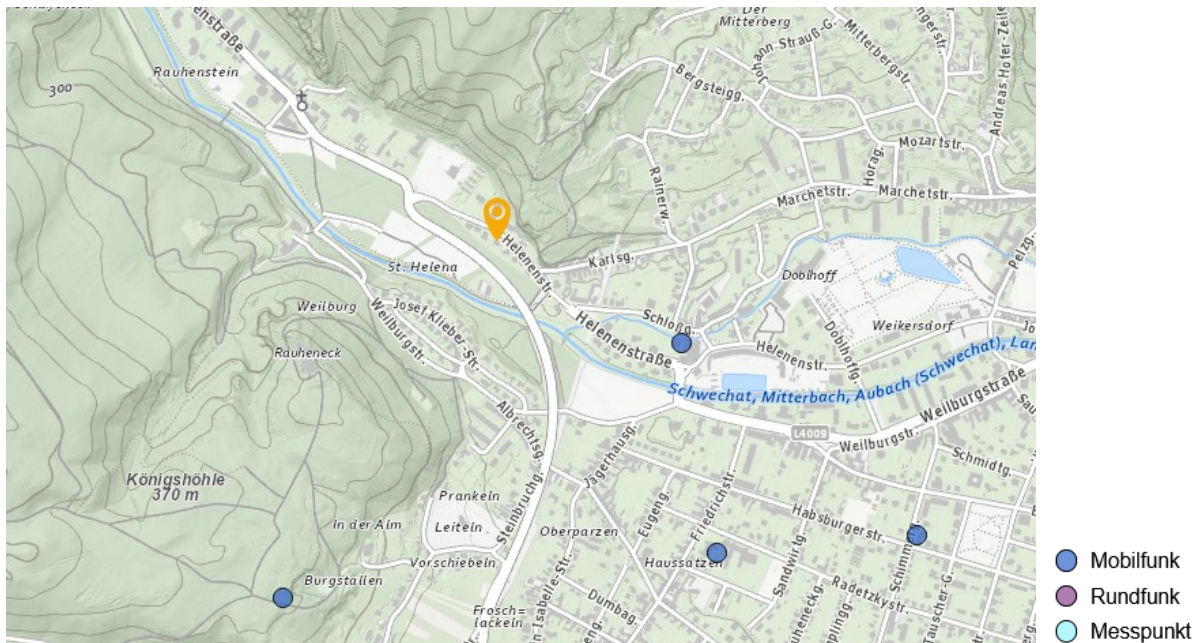
- Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://www.hora.gv.at) hinterlegten Informationen.
- Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern.

- Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.
- Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar.

Aus der Tatsache, dass in den verschiedenen Hochwasserkarten ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwasser-gefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Darüber hinaus sind vorhandene, insbesondere erst kürzlich errichtete Hochwasserschutzanlagen nicht überall berücksichtigt und dargestellt.

Erläuterungen zum Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen eingetragen. Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Es ist in der Praxis aus erfassungstechnischen Gründen nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.



Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://www.senderkataster.at/start>, Stand 11.9.2025

Mobilfunkanlagen sind gemäß obiger Plandarstellung südöstlich der Liegenschaft in mittlerer Distanz und geringer Anzahl vorhanden.

Mobilfunknetz						
Festnetz				Infrastrukturanbieter	Download	Upload
				Drei	1000 Mbit/s	82 Mbit/s
				A1	461 Mbit/s	207 Mbit/s
				Magenta	308 Mbit/s	70 Mbit/s
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload			
A1	xDSL	109 Mbit/s	45 Mbit/s			

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: <https://breitbandatlas.gv.at/> Stand 11.9.2025

Aus den obigen Abfragen zum Breitbandatlas ist ersichtlich, dass am Standort Helenenstraße beim Mobilfunknetz mehrere Infrastrukturanbieter – wie A1, Drei, Magenta - zur Verfügung stehen. Beim Festnetz steht nur A1 mit vergleichsweiser geringer Download- und Upload-Geschwindigkeit zur Verfügung.

LÄRMINFORMATIONSKARTEN

Aktuell liegen Karten aus den Erhebungen im Jahr 2022 vor, welche durch Überarbeitungen im Jahr 2023 ergänzt wurden. Wenn der dargestellte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt. Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

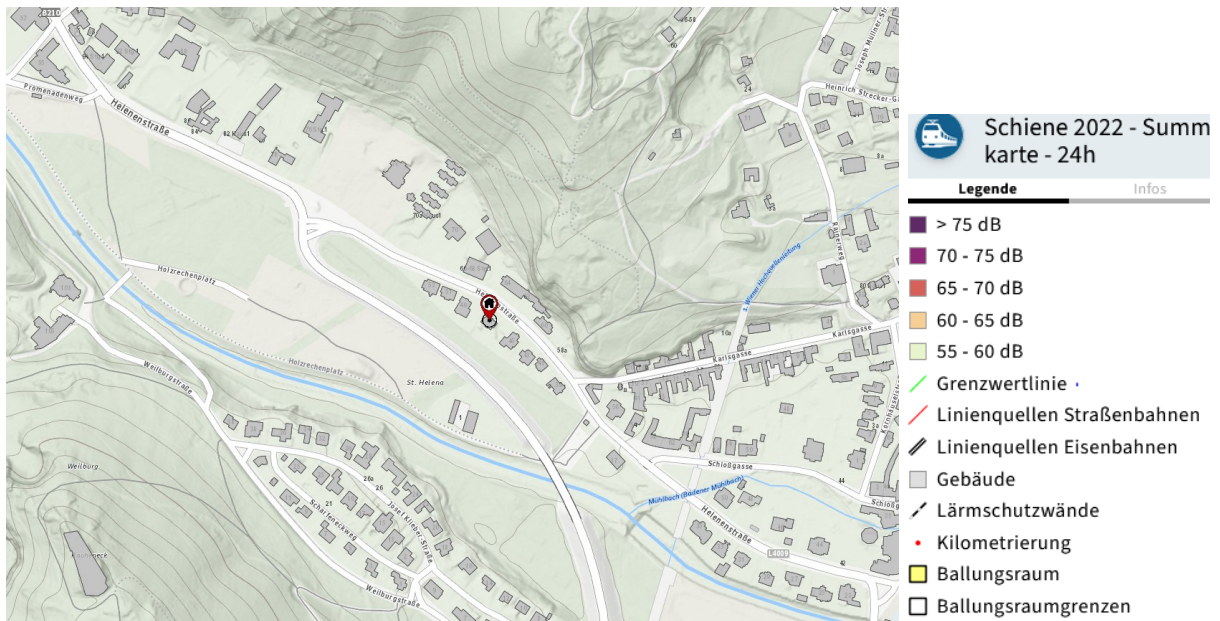
- Straßenverkehr
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Für den Straßenverkehr sind in der Helenenstraße 47 keine Beeinträchtigungen über 55dB verzeichnet. Allerdings wird bei der Abfrage angeführt, dass es keine Detailinformationen für den Standort gibt.



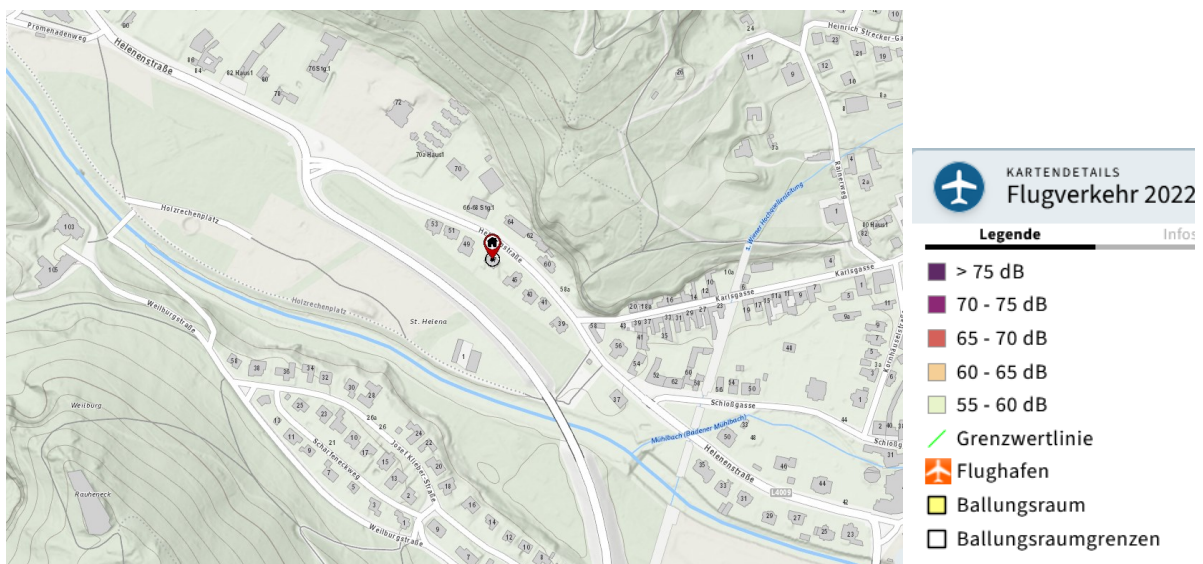
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 11.9.2025

Für den gleichen Messpunkt (Helenenstraße 47) sind beim analogen Index für den Schiennenverkehr ebenfalls keine Beeinträchtigungen von eingetragen. Auf der Lärmkarte ist ein Hinweis vorhanden, dass keine Detailinformationen für den Ort vorliegen.



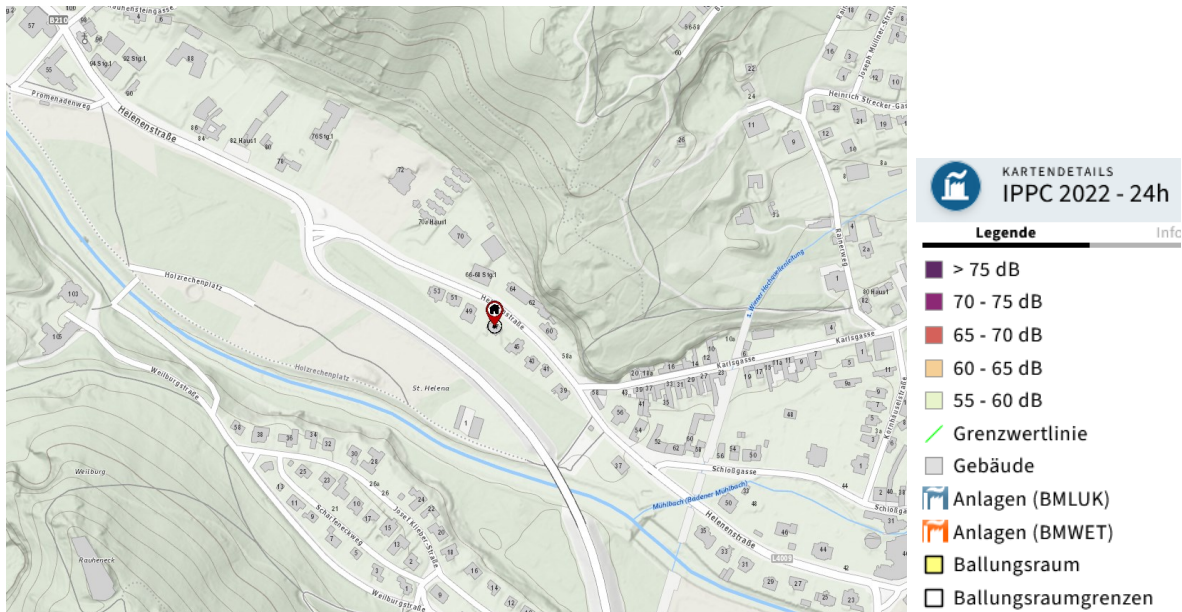
Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 11.9.2025

Auch hinsichtlich Flugverkehrs sind gemäß der Lärminformationskarte keine Detailinformationen vorhanden.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 11.9.2025

Mit den Karten für Gelände für industrielle Tätigkeiten mit IPPC Anlagen wird die Lärmbelastung durch diese Anlagen in Ballungsräumen dargestellt. Laut Darstellung sind für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in dieser Hinsicht keine Lärmwerte verzeichnet. Vermerkt ist, dass keine Detailinformationen zum Standort vorhanden sind.



Quelle: Eigene Darstellung <https://maps.laerminfo.at/>, Abfragedatum 11.9.2025

BAUWERKSBESCHREIBUNG

Auf den bewertungsgegenständlichen Grundstücken Nr. .394 und 742/1 mit der Liegenschaftsadresse Helenenstraße 47 ist ein Wohngebäude mit angebauter Garage errichtet worden. Die Gebäude stehen laut Bebauungsplan und laut Grundbuchsauszug unter Denkmalschutz.

Aus dem Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 22.11.2005 ist für die Villa folgende Beschreibung ersichtlich:

Nr. 47 (Parz.: .394, 742/1):

Erbaut 1905 von Eugen Dunz, eingeschossig über Souterrain mit Mansarddach, seichtem Mittelrisalit und neobarocken Putz- und Stuckgliederungen (genutete Wandflächen mit vorgesetzten Kompositpilastern, breite Segmentbogenfenster mit reliefiertem Keilstein zwischen Festons, Attika mit Lukarne über dem Balkonrisalit mit Schmiedeeisenbrüstung.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Bescheids des Bundesdenkmalamts vom 22.11.2005, erhoben als Grundbuchsurkunde zu TZ 12008/2013, BG Baden

Für die Unterschutzstellung des Ensembles Helenenstraße wurde im Bescheid folgende Begründung angeführt:

In einem Amtssachverständigen-Gutachten wurde Folgendes festgestellt:

Das Ensemble Helenenstraße (Bereich bis zu Einmündung der Umfahrungsstraße bei Nr. 53) dokumentiert die historistische Blütephase Badens, die nach der glanzvollen Ära unter Kaiser Franz I. (II.) in Folge des Anschlusses an die 1841 eröffnete Südbahn mit einem neuerlichen Aufschwung als Nobelkurort verbunden war und mit dem Versuch, Baden als Weltkurort zu etablieren (1926 Errichtung von Thermalstrandbad, 1928 Trinkhalle sowie die Spielcasinoeröffnung 1934), in der Zwischenkriegszeit ihren Ausklang fand. Der biedermeierlichen Tradition Badens als Kurort folgend und begünstigt durch die verkehrstechnisch gute Anbindung an die Reichshauptstadt Wien (1907 kam noch die Inbetriebnahme der Badener Bahn hinzu) siedelten sich zahlreiche hoch gestellte und vermögende Persönlichkeiten in der Badener Vorstadt an, wobei die Lage an der Helenenstraße, der Verbindung von Altstadt und dem Naherholungsgebiet des Helenental, als Wohnort besonders gefragt war. Diese Umstände manifestieren sich beispielhaft im gegenständlichen Ensemble, das durch die Errichtung adeliger Sommersitze und bürgerlicher Villen sowie der Helenenschule und des Hotels Esplanade seine aussagekräftige Architektur in dem für den Historismus charakteristischen Stilpluralismus (Schweizerhausstil, Heimatstil, Cottagestil, Stilmischungen im Sinne des frühen bzw. romantischen Historismus sowie Neorenaissance, Neobarock und Neoklassizismus im Sinne des strengen oder des späten Historismus) weitgehend erhalten hat. Dabei entsprechen die in Rede stehenden Villen in ihren symmetrischen und asymmetrischen Anlagen, die meist über Souterrain in ein- und zweigeschossigen Varianten ausgeführt sind, signifikant der für ihre Entstehungszeit kennzeichnenden Typenvielfalt. In der überlieferten historischen Substanz bekundet das „Ensemble Helenenstraße“ daher noch heute jene regional- und kulturhistorisch herausragende Epoche Badens, in der die Kurstadt sozusagen zu einem Parkett für Stil und Status geworden war.

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Bescheids des Bundesdenkmalamts vom 22.11.2005, erhoben als Grundbuchsurkunde zu TZ 12008/2013, BG Baden

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die angrenzende Straße (Helenenstraße).

Das Gebäude ist 1904/1905 in Massivbauweise errichtet und wurden zwischenzeitlich mehrere bauliche Änderungen durchgeführt. Die zuletzt etwa 2013 vorgenommenen Umbauten betreffen die Haussanierung und Erweiterung des Dachgeschosses:

Im Souterrain wurden ein Wellness- bzw. Saunaraum, eine Speis, ein WC, ein Wirtschaftsraum und ein Technikraum geschaffen. Im Hochparterre wurden die Raumwidmungen geändert und im Dachgeschoss wurden drei Zimmer, zwei Bäder zwei WCs und Vorräume hergestellt.

Den folgenden Plandarstellungen und Beschreibungen liegen die erhobenen Unterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde zugrunde – siehe dazu unter Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens.

Gebäudedaten – Chronologie von Bewilligungen

➤ Gebäudeerrichtung Wohnhaus

Baubewilligung: Bescheid vom 17.11.1904

Benützungsbewilligung: Bescheid vom 26.5.1905

➤ Herstellung eines Einstellraumes und einer Veranda

Baubewilligung: Bescheid vom 6.3.1961

Benützungsbewilligung: unbekannt

➤ Bauliche Änderungen

Baubewilligung: Bescheid vom 19.9.1990

Benützungsbewilligung: Bescheid vom 24.6.1992

➤ Dacherneuerung

Benützungsbewilligung: Kenntnisnahme Bauanzeige vom 22.5.2013

➤ bauliche Änderungen (Haussanierung und Erweiterung des Dachgeschosses)

Baubewilligung: Bescheid der Stadtgemeinde Baden vom 10.7.2013 sowie Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 29.5.2013

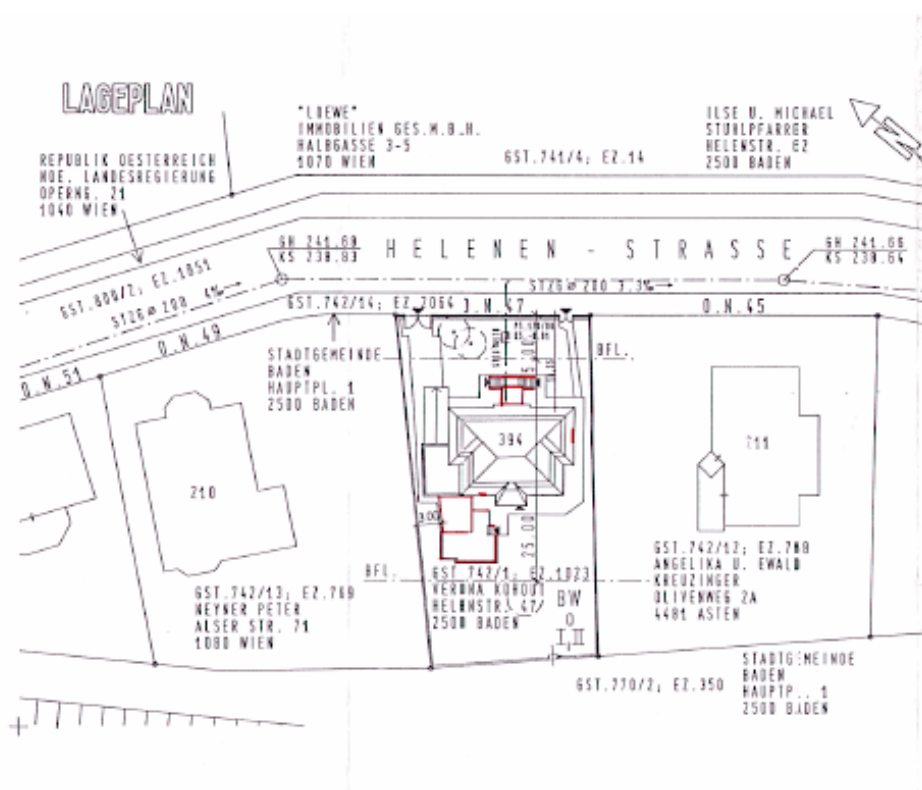
Benützungsbewilligung/Fertigstellungsmeldung für Umbauten: fehlen

Laut Mitteilung der Baubehörde (Telefonate am 27.10.2025 mit Frau Susanne Kernbichler und Herrn DI Öttl) liegen im Bauakt zu dieser Liegenschaft keine weiteren Unterlagen ab dem Bescheid vom 10.7.2013 auf. In diesem Bauverfahren wurden weder Baubeginnsanzeige noch Fertigstellungsmeldung an die Baubehörde übermittelt.

LAGEPLAN



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für bauliche Änderungen in 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 10.7.2013, NICHT maßstabgetreu



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für bauliche Änderungen für die Villa 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 19.9.1990, NICHT maßstabgetreu

GEBÄUDEANSICHTEN

ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT NORD-OST



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für bauliche Änderungen für die Villa 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 19.9.1990, **NICHT maßstabgetreu, dargestellter Wintergarten wurde NICHT ausgeführt, die an der straßenseitigen Fassade eingezeichnete Stiege ist in natura nicht vorhanden.**

ANSICHT SÜD-OST



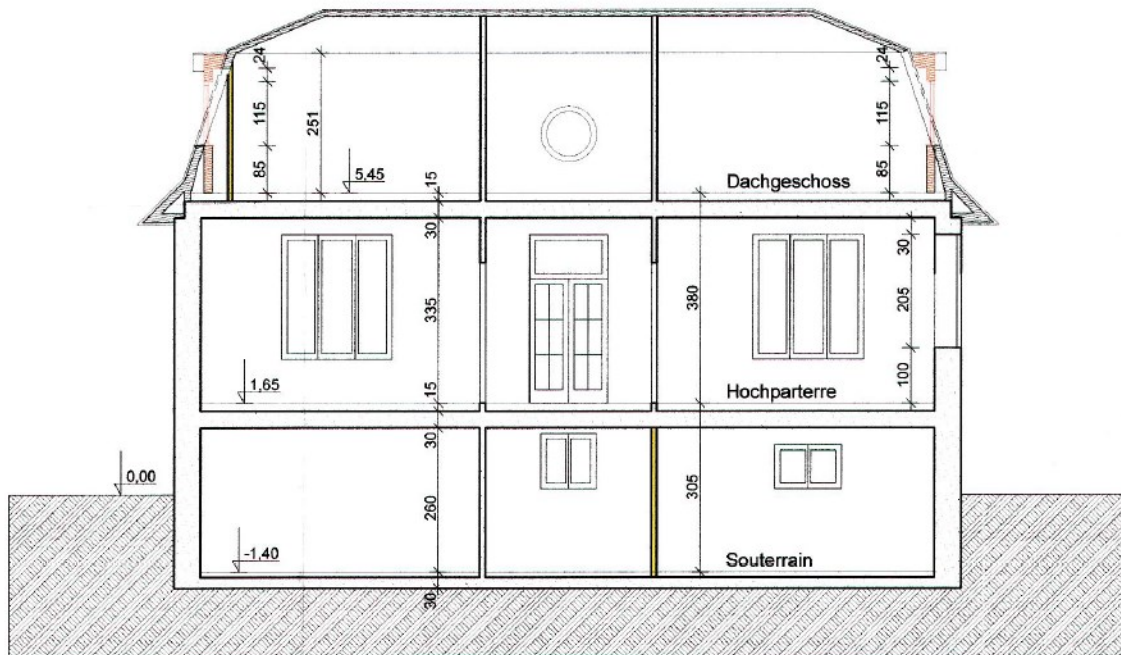
ANSICHT NORD-WEST



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für bauliche Änderungen für die Villa 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 19.9.1990, **NICHT maßstabgetreu, dargestellter Wintergarten wurde NICHT ausgeführt, die an der straßenseitigen Fassade eingezeichnete Stiege ist in natura nicht vorhanden.**

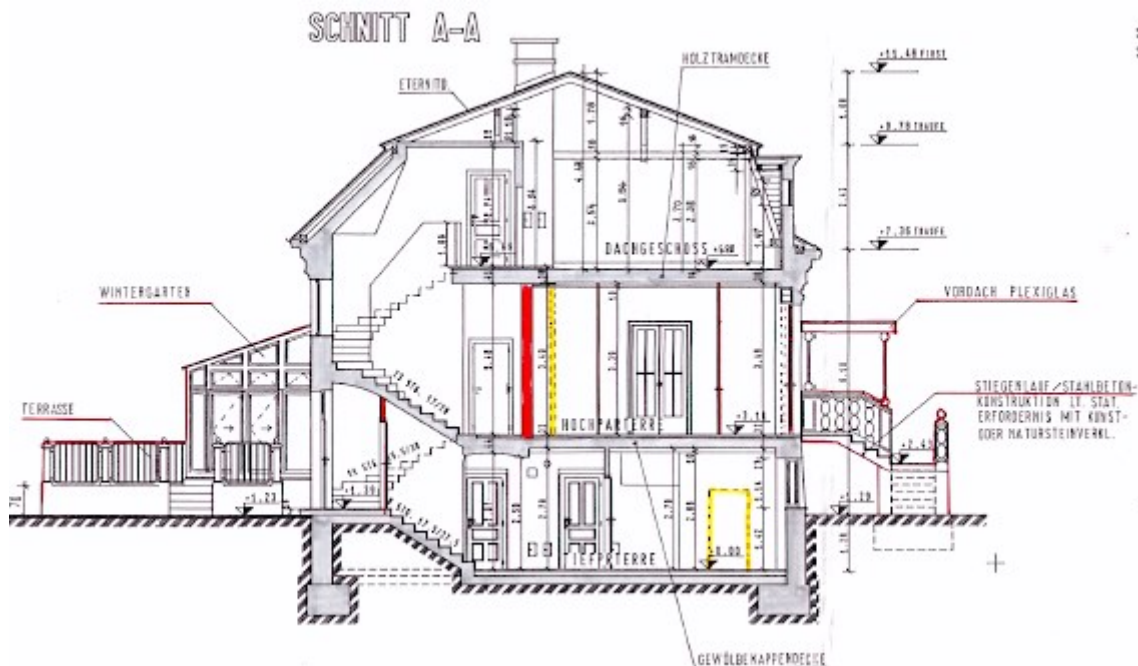
GEBÄUDESCHNITT

Gebäudeschnitt Wohngebäude



Schnitt A-A:

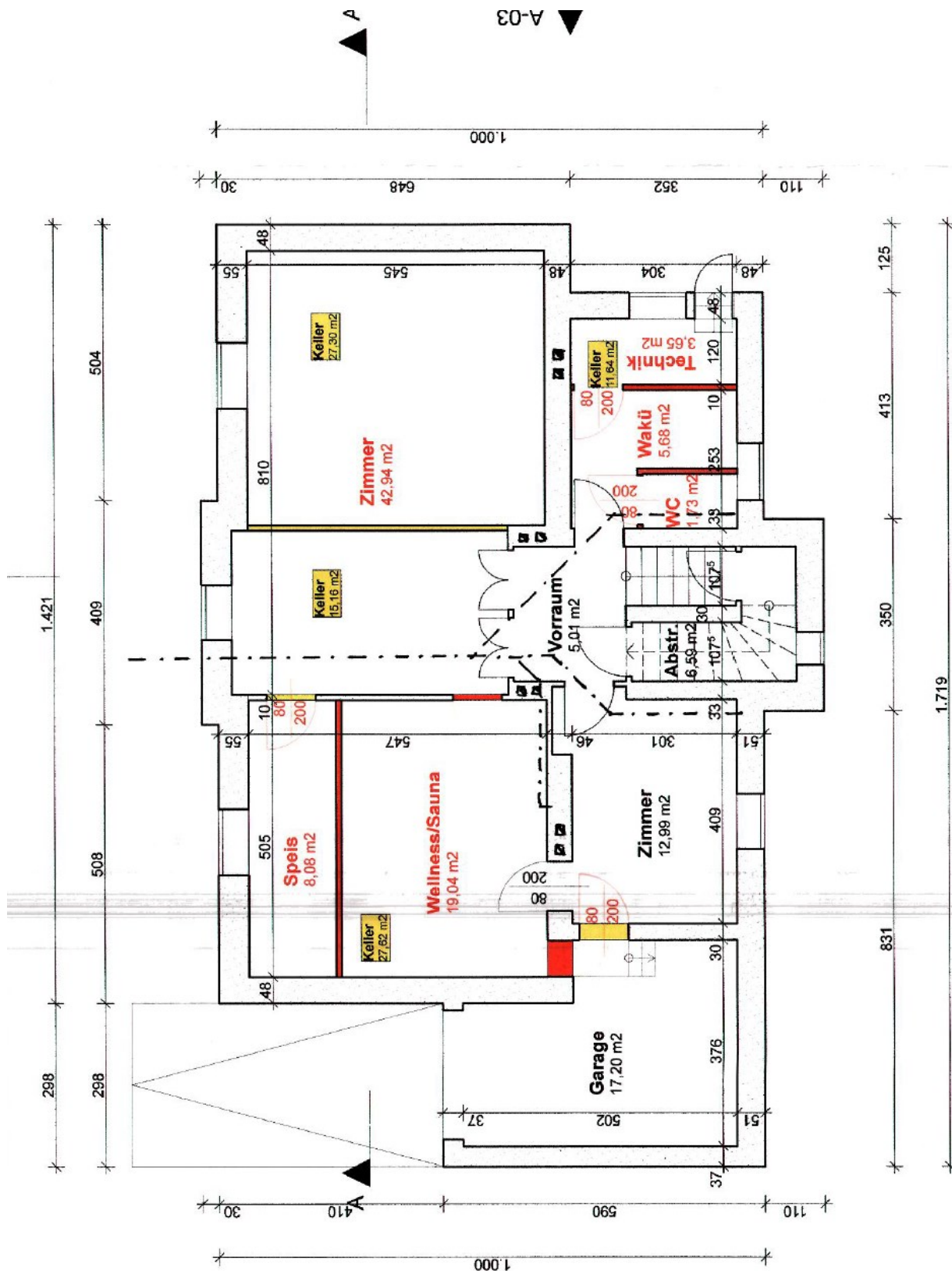
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für bauliche Änderungen in 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 10.7.2013, NICHT maßstabgetreu



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für bauliche Änderungen für die Villa 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 19.9.1990, **NICHT maßstabgetreu, dargestellter Wintergarten wurde NICHT ausgeführt, die an der straßenseitigen Fassade eingezeichnete Stiege ist in natura nicht vorhanden.**

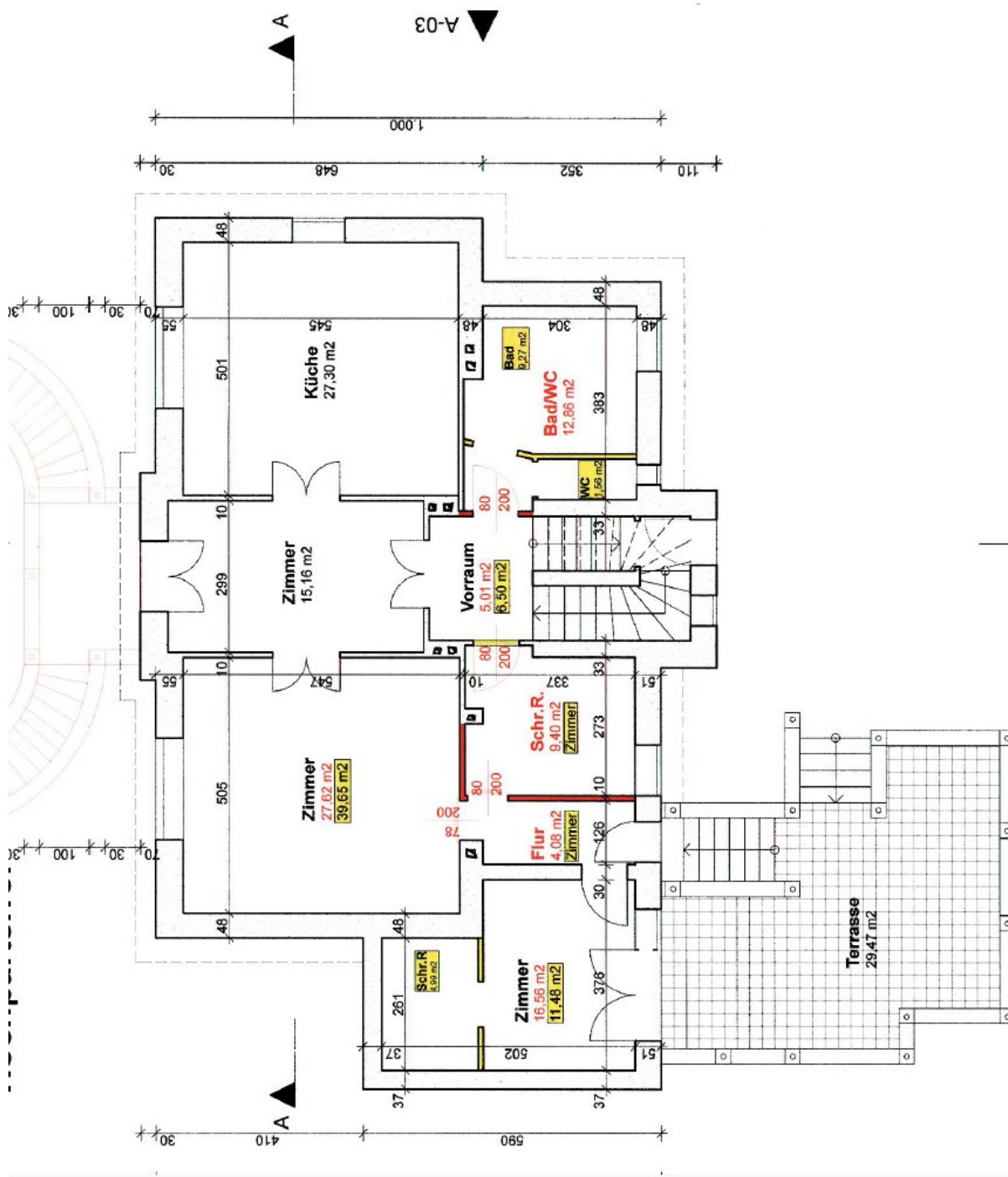
GRUNDRISSSE WOHNGEBÄUDE

Grundrissplan Untergeschoss



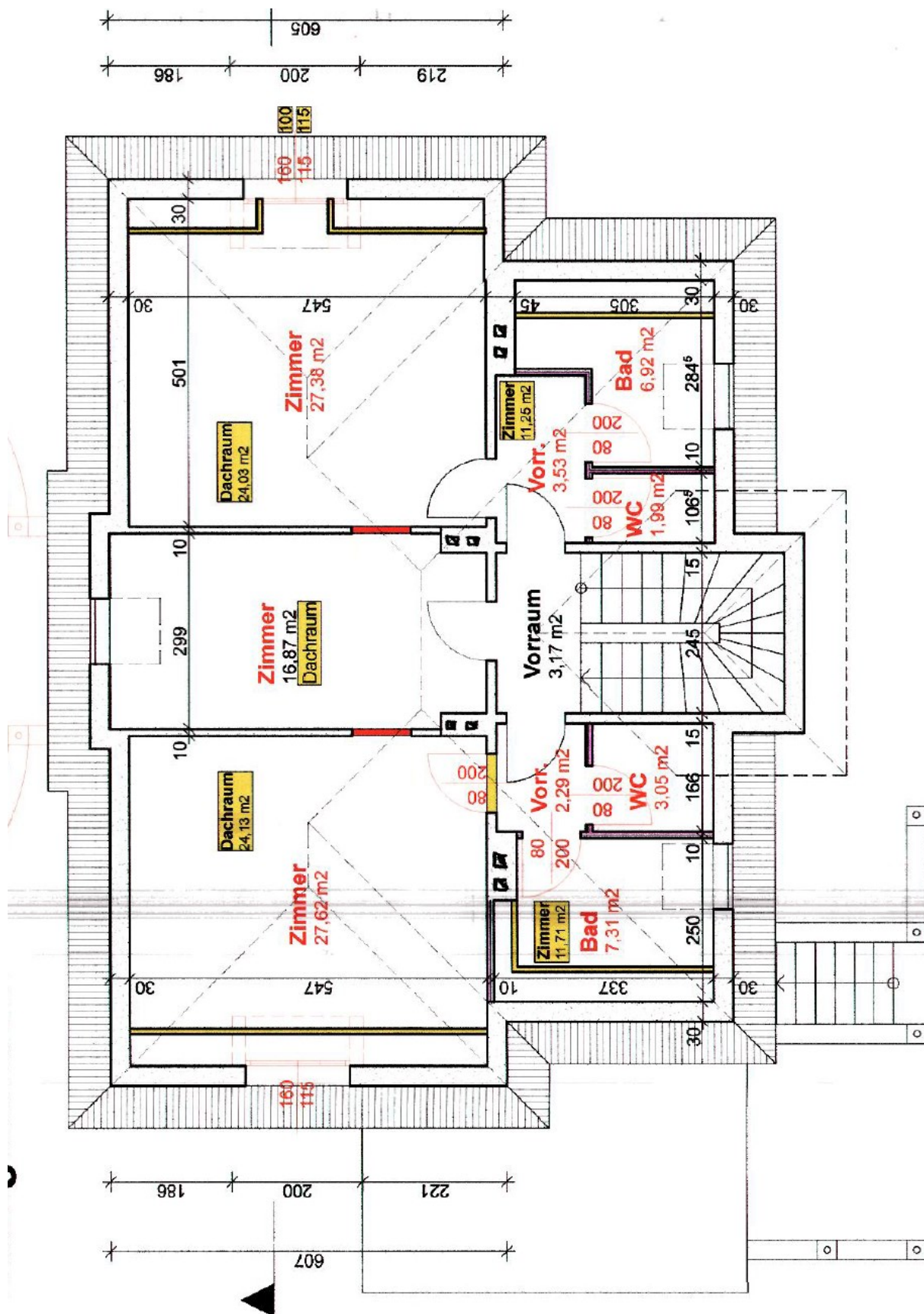
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für bauliche Änderungen in 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 10.7.2013, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Erdgeschoss



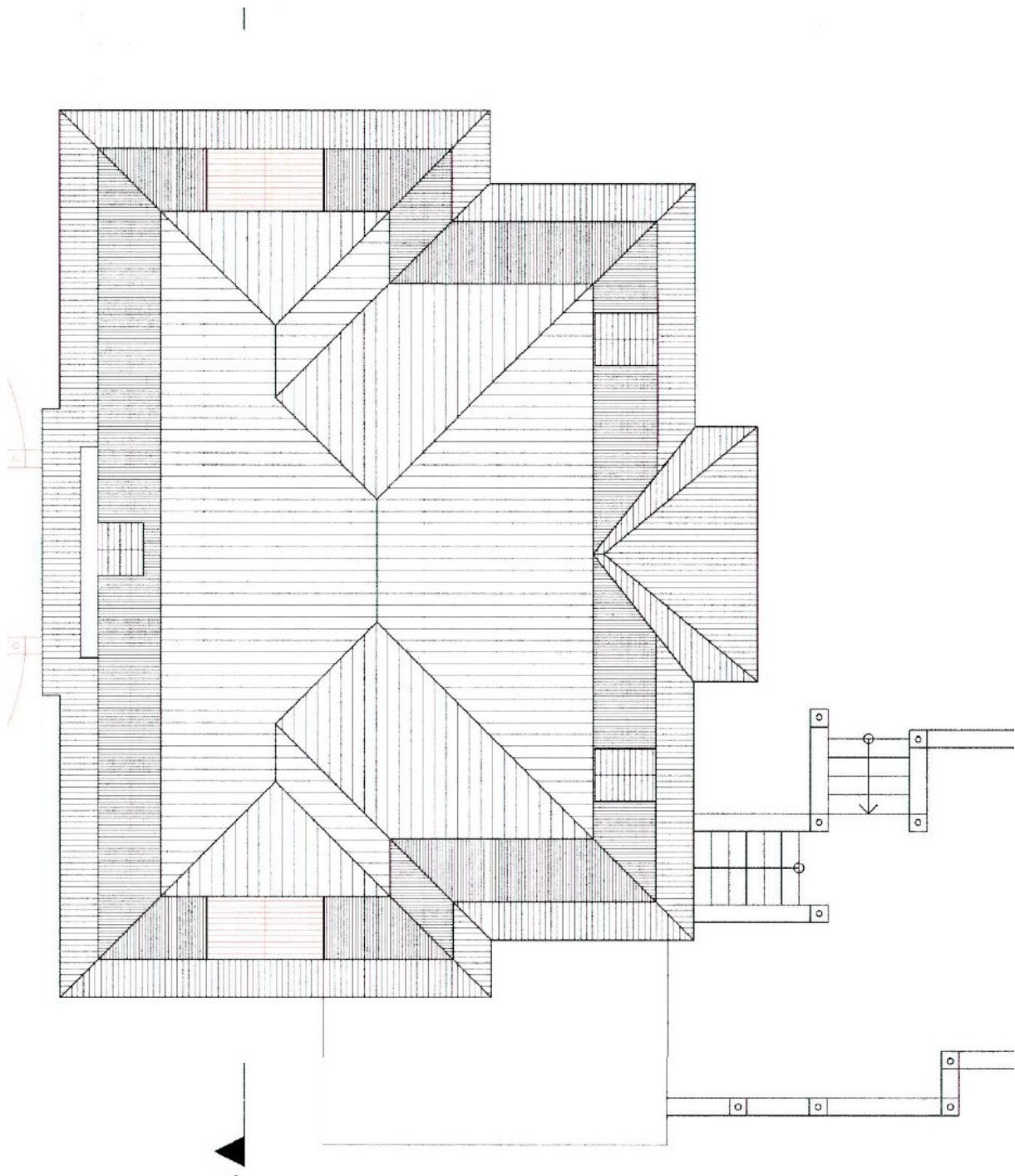
Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für bauliche Änderungen in 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 10.7.2013, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Dachgeschoss



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für bauliche Änderungen in 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 10.7.2013, NICHT maßstabgetreu

Grundrissplan Dachdraufsicht



Quelle: Eigene Darstellung: Einreichplan für bauliche Änderungen in 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 10.7.2013, NICHT maßstabgetreu

NUTZFLÄCHEN
FLÄCHENAUFSTELLUNG Wohngebäude mit angebauter Garage

Raumnutzung lt. Planangaben	m	m ²	m ²
Souterrain			
Vorraum		5,01	
Abstellraum		6,59	
WC		1,73	
Waschküche		5,68	
Technik		3,65	
Zimmer		12,99	
Wellness/Sauna		19,04	
Speis		8,08	
Zimmer		42,94	
Garage		17,20	
Nutzfläche Souterrain in m²			122,91

Hochparterre

Vorraum	5,01	
Bad/WC	12,86	
Schr.R.	9,40	
Flur	4,08	
Zimmer	16,56	
Zimmer	27,62	
Zimmer	15,16	
Küche	27,30	
Wohnnutzfläche Hochparterre in m²		117,99
Terrasse	29,47	

Dachgeschoss

Vorraum	3,17	
Vorr.	2,29	
WC	3,05	
Bad	7,31	
Vorr.	3,53	
WC	1,99	
Bad	6,92	
Zimmer	27,38	
Zimmer	16,87	
Zimmer	27,62	
Nutzfläche Dachgeschoss in m²		100,13

Wohnnutzfläche in EG DG insgesamt in m²
218,12

Nutzfläche UG, EG, DG gesamt in m²
341,03

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Die Maße sind Planmaße und basieren auf dem Einreichplan. Hinsichtlich der Grundrisse und Flächen wurde von der gezeichneten SV keine eigene Vermessung vor Ort vorgenommen. Eine komplette neue Bestandvermessung war nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags und wurde nicht durchgeführt.

BAUWERKSDESCREIBUNG

Die laut Baubescheid vom 10.7.2013 genehmigten Umbauten (siehe Planunterlagen laut Einreichplan für bauliche Änderungen in 2500 Baden, Helenenstraße 47, Genehmigungsvermerk vom 10.7.2013) wurden augenscheinlich ausgeführt, und scheinen - laut meinen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme (Besichtigung) am 1.10.2025 - die im Plan dargestellte Raumanordnung und die Grundrisse auch in natura gegeben.

Gesamtkonstruktion	Massivbauweise
Tragwerk und Konstruktion	Streifen- und Einzelfundamente; tragende Wände: Ziegel- oder Mischmauerwerk, Deckenkonstruktion unbekannt - vermutlich Holzbalkendecken
Fassade	gegliederte Fassade an der straßenseitigen Fassade (neobarocke Putz- und Stuckgliederungen), teilweise glatter Putz an gartenseitiger Fassade
Dach	verschnittenes Walmdach, Dachstuhl Holzkonstruktion; Dachdeckung mit Rhombendachsteinen (Faserzement), Dachentwässerung über Saumrinnen und Regenfallrohre
Stiege	Hauptstiegen: je Geschoss eine halbgewendelte einläufige Stiege mit Natursteinbelag, Außenstiege einläufig gerade Stein-, Betonstiege;
Fenster	Holzfenster im neoklassischen Stil (an der straßenseitigen Fassade breite Segmentbogenfenster)
Türen und Tore	Holztüren in Holztürstöcken, Innentüren teilweise mit Glaseinsätzen
Wandbeläge	verputzt und gemalt, teilweise im Stiegenhaus/Vorraum Natursteinbelag, in Sanitärräumen keramische Fliesen und/oder Natursteinbelag, in den Aufenthaltsräumen teilweise Wandspachtelungen in unterschiedlichen Farbtönen
Bödenbeläge	teils Parkettböden, teils Natursteinboden, Sanitärräume mit keramischen Fliesenboden/Natursteinbelag versehen;
Deckenbeläge	verputzt und gemalt, in einigen Räumen Stuckdecken
Haustechnik	Gas-, Strom- Wasser- und Kanalanschluss; Warmwasserbereitung Raumheizung: zentraler Gasheizkessel
Sanitärraumausstattung	im Untergeschoss: Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna, Dusche; im Hochparterre: gemauerte/geflieste Dusche mit Glaseingangstür, Hänge-WC; im Dachgeschoss: ein Badezimmer mit Einbaubadewanne, Waschtisch und Waschtischunterschrank, zwei WC-Räume jeweils mit Hänge-WC und Rohinstallation für Handwaschbecken; ein Badezimmer mit Eck-Glasedusche und Rohinstallationen für Waschbecken

BAUTECHNISCHE MÄNGEL - WOHNGEBÄUDE

Zum Befundaufnahmezeitpunkt befand sich das Gebäude in einem durchschnittlich guten Bauzustand unter Berücksichtigung des Baualters und der im Jahr 2013 erfolgten Haussanierung.

Folgender Reparatur-/Fertigstellungsbedarf ist – soweit per bloßem Augenschein feststellbar - erforderlich.

- In einem der Badezimmer im Dachgeschoss fehlt der Waschtisch/die Waschtische, die Rohinstallation ist vorhanden
- In den WC-Räumen im Dachgeschoss sind Rohinstallation für ein Handwaschbecken vorhanden, die Handwaschbecken sind nicht hergestellt.
- Im Wohngebäude gibt es stellenweise deutliche Abnutzungsspuren an Wand- und Bodenbelägen, im UG zum Teil geringfügige Innenputzschäden
- Putzabplatzungen Außenputz durch Feuchteschäden insbesondere im Sockelbereich sowie im Bereich der gartenseitigen Terrasse
- Die haustechnischen Anlagen und Leitungen sind laut den bei der Befundaufnahme gemachten Angaben der Eigentümerin funktionstüchtig, eine Überprüfung durch die Sachverständige hat nicht stattgefunden, sodass diesbezügliche Mängel nicht ausgeschlossen werden können

BAURECHTLICHER STATUS

Für die 2013 erfolgten Sanierungs- und Umbauarbeiten am Wohngebäude liegt zwar ein Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Baden vom 10.7.2013 sowie ein Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 29.5.2013 vor.

Es wurden aber – laut Auskunft beim Bauamt - weder Baubeginnsanzeige noch Fertigstellungsmeldung an die Baubehörde übermittelt. Somit fehlen auch alle vorzulegenden Befunde und Atteste, wie insbesondere Bauführerbescheinigung, Rauchfangkehrerbefund, Elektro/ÖVE-Bescheinigung, Kanalabnahmebefund, Bestätigungen betreffend Hauswasserinstallation und Hauskanalanlage, Bestätigung der Gehsteigwiederherstellung und Nachweis der Herstellung der Grundbuchsordnung. Als Auflage zum o.a. Baubewilligungsbescheid wurde die Vereinigung der Grundstücke Nr. .394 und 742/1 durch die Gemeinde vorgeschrieben. Gemäß Grundbuchstand per September 2025 ist diese Vereinigung offensichtlich noch nicht durchgeführt worden.

Da die Baubeginnsanzeige nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist von zwei Jahren erfolgt ist, und auch um keine Fristverlängerung angesucht wurde, ist der Bewilligungsbescheid bereits erloschen. Somit fehlt der baubehördliche Konsens für die vorgenommenen Umbauten.

Laut Information bei der Baubehörde (Telefonate mit Herrn DI Öttl am 27. und 28.10.2025) wäre daher voraussichtlich ein neues Ansuchen um (nachträgliche) Baubewilligung für die vorgenommenen Umbauten nötig. Diese unterliegt jedoch den – insbesondere bauphysikalischen - Anforderungen wie sie zum Zeitpunkt des Ansuchens Gültigkeit haben, und nicht den historischen Erfordernissen zur Zeit des Bescheids vom 10.7.2013. Somit sind für die Umbauten unter anderem für jene im Dachgeschoss, in denen Dachbodenräume in Wohnräume umgebaut wurden, auch die aktuell vorgeschriebenen bauphysikalischen Grenzwerte einzuhalten. Ob und unter welchen Umständen eine nachträgliche Baubewilligung oder allenfalls ein Abschluss des aktuell offenen Bauverfahrens zu erzielen sein wird ist nicht gesichert. Weiters sind aller

Voraussicht nach auch alle üblicherweise bei einer Fertigstellungsmeldung erforderlichen Atteste vorzulegen. Erst dann kann das Bauverfahren durch die Baubehörde abgeschlossen werden.

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 2500 Baden, Helenenstraße 47, ist ein Wohnhaus errichtet. Laut Eigentümerangaben ist die Liegenschaft durch die Familie genutzt und bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge.

Für die folgende Wertermittlung wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war das Wohngebäude mit Sanitäreinrichtungsgegenständen sowie einer Einbauküche ausgestattet.

Sanitärraumausstattung:

- im Untergeschoss: Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna, Dusche;
- im Hochparterre: gemauerte/geflieste Dusche mit Glaseingangstür, Hänge-WC;
- im Dachgeschoss: ein Badezimmer mit Einbaubadewanne, Waschtisch und Waschtischunterschrank, zwei WC-Räume jeweils mit Hänge-WC und Rohinstallation für Handwaschbecken; ein Badezimmer mit Eck-Glasedusche und Rohinstallationen für Waschbecken

Einbauküche:

- Im Hochparterre: U-förmig angelegte Einbauküche mit Ober- Unterschränken sowie Hochschränken mit einer Kochinsel, Einbaugeräten, Einbaumöbel cremefarben im neoklassischen Stil und Natursteinoberflächen

Siehe dazu auch die Fotodokumentation im Anhang des Gutachtens.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde kein Grenzüberbau bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücke durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt.

Die zur Liegenschaft zugehörigen Grundstücke befinden sich noch nicht im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts und des Gemeindeabfallverbands wurden mir die Abgabenrückstände zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mitgeteilt. Der Einheitswertbescheid wurde mir nicht übermittelt.

Laut dem durch das Gemeindeamt übermittelten Kontoblatt für Grundstücksabgaben (Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren sowie Mahngebühren) sind Abgabenforderungen mit dinglicher Wirkung in Höhe von insgesamt 3.530,52 per September 2025 offen.

Seitens des GVA Baden (Abfallverband Baden) wurde mitgeteilt, dass Forderungen in Höhe von € 311,96 bestehen.

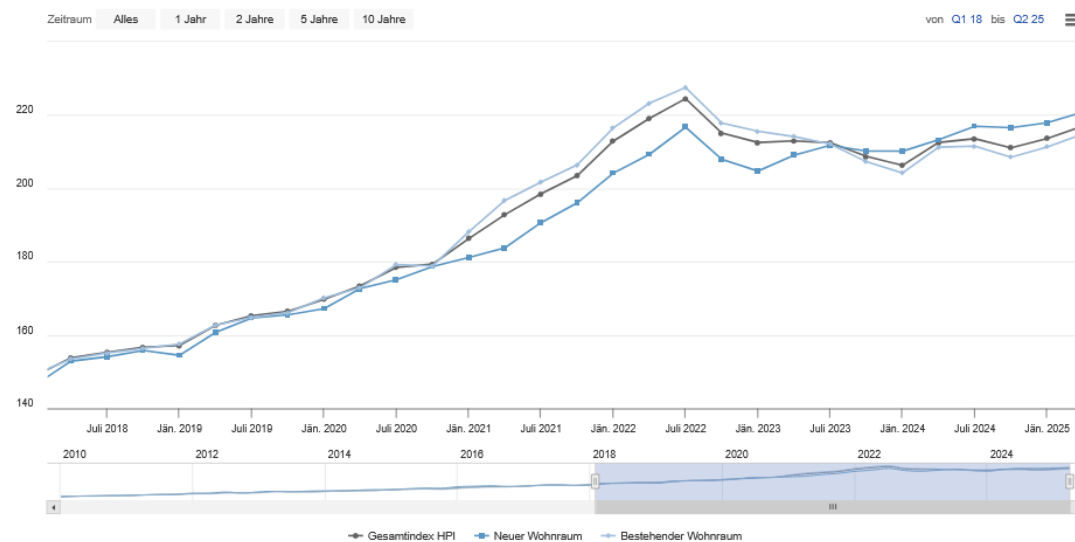
Diese Angaben sind stichtagsbezogen und können sich zum Zeitpunkt des Liegenschaftsverkaufs oder der Zwangsversteigerung geändert haben.

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energieausweisvorlagegesetzes wurde angeblich nicht erstellt.

IMMOBILIENMARKTSITUATION

In den Jahren 2018 bis 2022 war ein überdurchschnittlich starker Anstieg bei den Preisen von Wohnimmobilien festzustellen. Seit Mitte 2022 ist ein dämpfender Effekt auf die Kreditvergabe und die Immobiliennachfrage festzustellen. Aufgrund dieser Abschwächung der Marktaktivitäten haben sich am Immobilienmarkt Preisrückgänge ergeben. Siehe dazu auch die Entwicklung des Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) der Statistik Austria. Dieser bildet die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Wohnungen), bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt, ab. Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich seit Mitte 2022 günstiger geworden, wobei seit Anfang 2024 eine Preisstabilisierung feststellbar ist:



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 23.09.2025

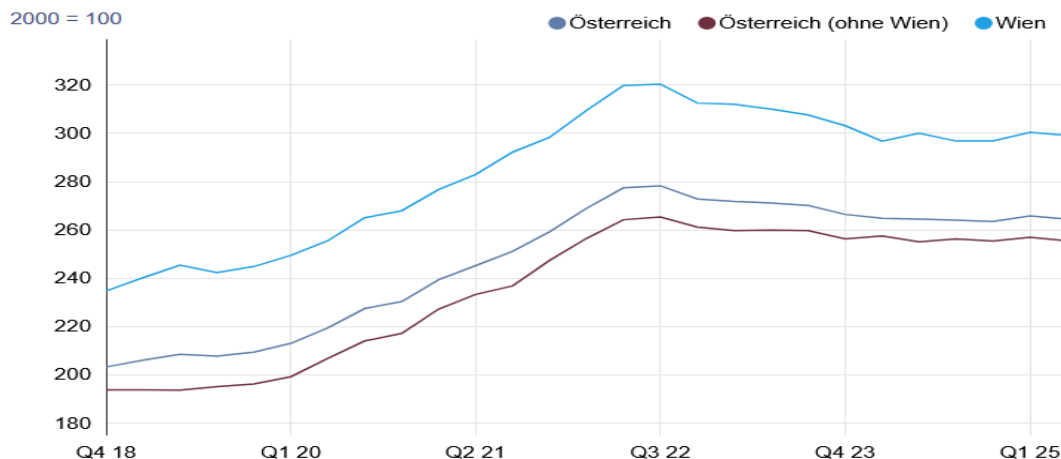
— Neuer Wohnraum — Bestehender Wohnraum — Gesamtindex HPI

Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2025:

<https://www.statistik.at/statistiken/> Stand 25.9.2025

Eine vergleichbare Preisentwicklung zeigt auch der Wohnimmobilienpreisindex der OeNB, der in Kooperation mit DataScience Service GmbH und TU Wien erstellt wurde:

Wohnimmobilienpreisindex



Quelle: Eigene Darstellung: Statistik Austria Häuserpreisindex von 2018 bis 2025:

<https://www.oenb.at/isawebstat/> Stand Sept 2025

Bauträger konnten wegen der wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen nur wenige neue Wohnungen an private Käufer verkaufen. Da die Bauträger aufgrund der zugrundeliegenden Baukostensituation bei den Verkaufspreisen nicht nachgeben konnten, hat sich das Preisniveau für neuen Wohnraum trotz des Nachfragerückgangs leicht nach oben entwickelt. Stark gestiegene Bodenpreise, hohe Baupreise und der allgemeine Konjunkturabschwung bremsen die Immobilien- und Bauwirtschaft aktuell.

Österreich befindet sich seit 2023 in einer Rezession, die mit einer Wachstumspause, Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte und einer gestiegenen Sparquote verbunden ist. Die Bauwirtschaft schrumpft zwar immer noch leicht, die Baukosten und Baupreise bleiben auf hohem Niveau stabil. Seit 2023 stagnieren Baukosten trotz niedriger Auslastung auf einem hohen Niveau, weil der Materialpreiserückgang durch hohe Lohnabschlüsse wieder kompensiert wurde. Somit können die Angebotspreise für Neubauten kaum sinken. Das Immobilienangebot am Markt wächst seit Mitte 2022 stark im Vergleich zur diesbezüglichen Nachfrage, die Anzahl der Immobilientransaktionen befinden sich auf vergleichsweise niedrigem Niveau, nachdem sie seit Ende 2022 um fast 40 % zurückgegangen sind. Markant ist laut der WIFO-Analyse auch, dass Immobilien deutlich länger am Markt bleiben, bevor ein Verkauf zustande kommt. Diese deutlich gestiegene Verweildauer trifft praktisch den gesamten Immobilienmarkt (in allen Bundesländern, bei allen Wohnungsgrößen und sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnraum).

Gemessen am Grunderwerbssteueraufkommen konnten seit Herbst 2024 wieder positive Wachstumsraten verzeichnet werden. Eine ähnlich Entwicklung zeigt sich auch bei den Neukreditvergaben, die seit Juli 2024 deutlich über den Vorjahresvolumina liegen. Auch wenn noch keine echte Trendwende zu beobachten ist, zeigt dies eine Stabilisierung des Immobilienmarktes.

Die Inflation und die angespannte Konjunkturlage führten zu einer weiteren Zinslockerung durch die EZB, was neben dem Auslaufen der KIM-Verordnung im Juni 2025, die den Banken strenge Kreditvergabestandards für private Wohnraumfinanzierungen vorgeschrieben hat, auch den Immobilienmarkt ab Mitte 2025 offenbar positiv beeinflusst.

BEWERTUNG

BEWERTUNGSGEGENSTAND

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1023 GB 04025

- unter den Prämissen
 - der Bestandsfreiheit,
 - der Kontaminationsfreiheit und
 - der Lastenfreiheit

- per Stichtag der Befundaufnahme somit per 1.10.2025

festzustellen.

Der Verkehrswert lässt sich auch mit den Begriffen des Marktpreises oder des Marktwertes gleichsetzen, da gemäß Verkehrswertdefinition grundsätzlich ein Liegenschaftsmarkt mit freier Preisbildung im Rahmen des redlichen Geschäftsverkehrs vorauszusetzen ist.

Gemäß der Europäischen Bewertungsstandards wird der Begriff des Marktwertes/Verkehrswertes wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG) in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zum Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

§ 2.

(1) [...].

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert kann – als der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis - wertermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert betrachtet werden.

WAHL DER WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens, welche grundsätzlich dem Wertermittler obliegt, hat danach zu erfolgen, welche Methode am besten den Umständen des Einzelfalles gerecht wird, unter Berücksichtigung des jeweiligen Standes der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Grundsätzlich stehen gemäß LBG und gemäß ÖNORM B 1802-1 für die Bewertung von Liegenschaften

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- das Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method)

Das im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNORM B 1802 (Liegenschaftsbewertung – Grundlagen) adäquate Verfahren für Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, ist das Sachwertverfahren.

Für Liegenschaften, die vor allem der Vermietung und damit der Erwirtschaftung von Mieterträgen dienen, ist das Ertragswertverfahren oder die DCF-Methode (ÖNORM B 1802-2) heranzuziehen.

Weiters steht das Vergleichswertverfahren zur Verfügung, falls sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht ausreichende Vergleichsobjekte vorliegen.

Für Projektentwicklungen dient das sogenannte Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3). Letzteres ist ein Verfahren, das auf Investitionsüberlegungen beruht und darauf ausgerichtet ist, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln.

Bei der zur Bewertung vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um eine unter Denkmalschutz stehende Einfamilienvilla, die von der Eigentümerin und ihrer Familie nach deren Angaben selbst genutzt wird und nicht vermietet ist. Für solche Objekte geht es für den potenziellen Käufer in erster Linie um den Wert der Substanz von Grundstück und Baulichkeiten. Für die Wertbestimmung durch die Marktteilnehmer ist daher der Sachwert ausschlaggebend.

Somit ist das Sachwertverfahren zu verwenden und wird dabei zur Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert diese Verfahren wie folgt:

Vergleichswertverfahren

§ 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- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Sachwertverfahren

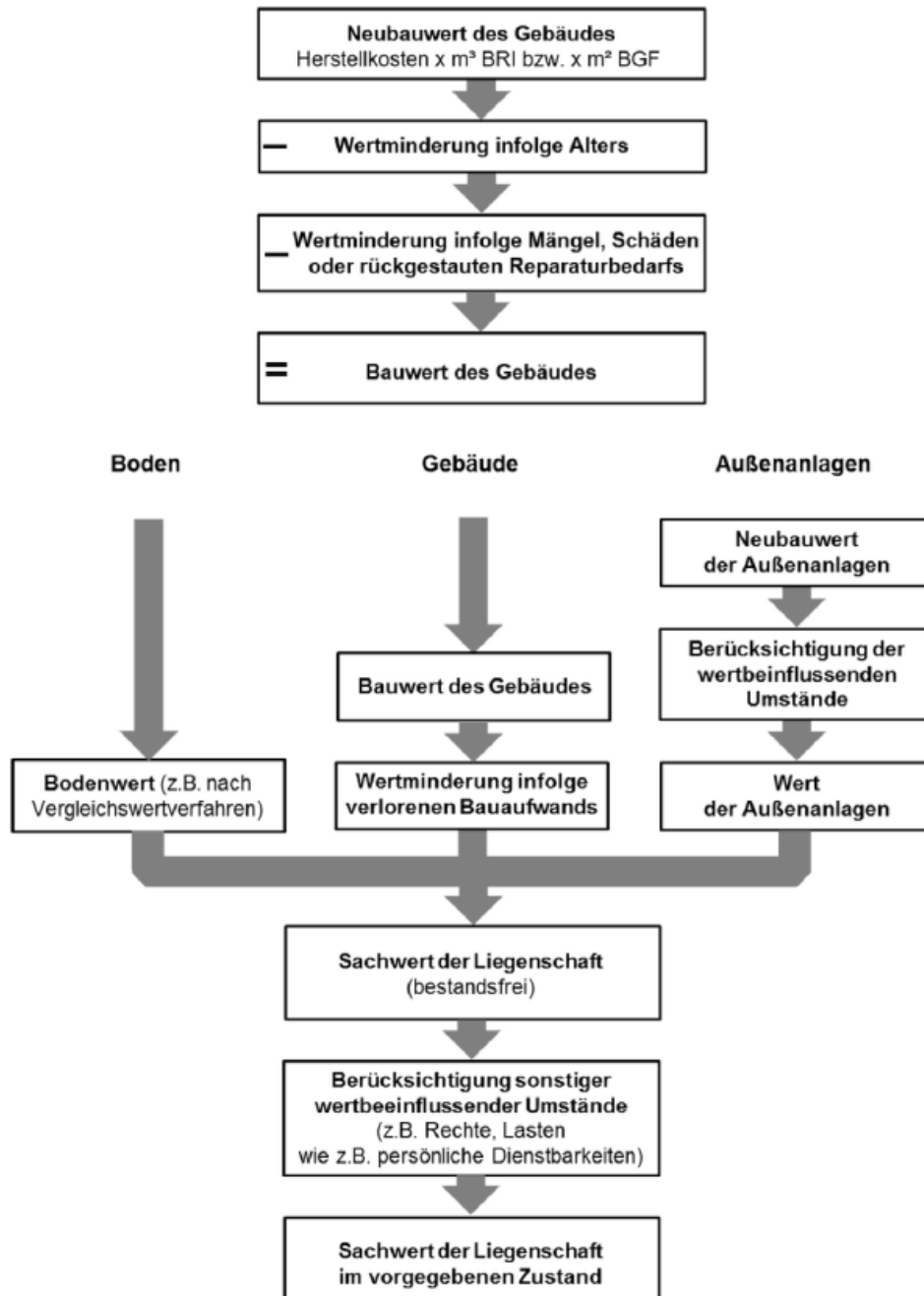
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

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

Die ÖNORM B 1802-1 (Grundlagen der Liegenschaftsbewertung) gibt für das Sachwertverfahren folgenden Bewertungsablauf an:

Sachwertverfahren



Quelle: ÖNORM B 1802-1

Für das Vergleichswertverfahren ist folgender Ablauf relevant:

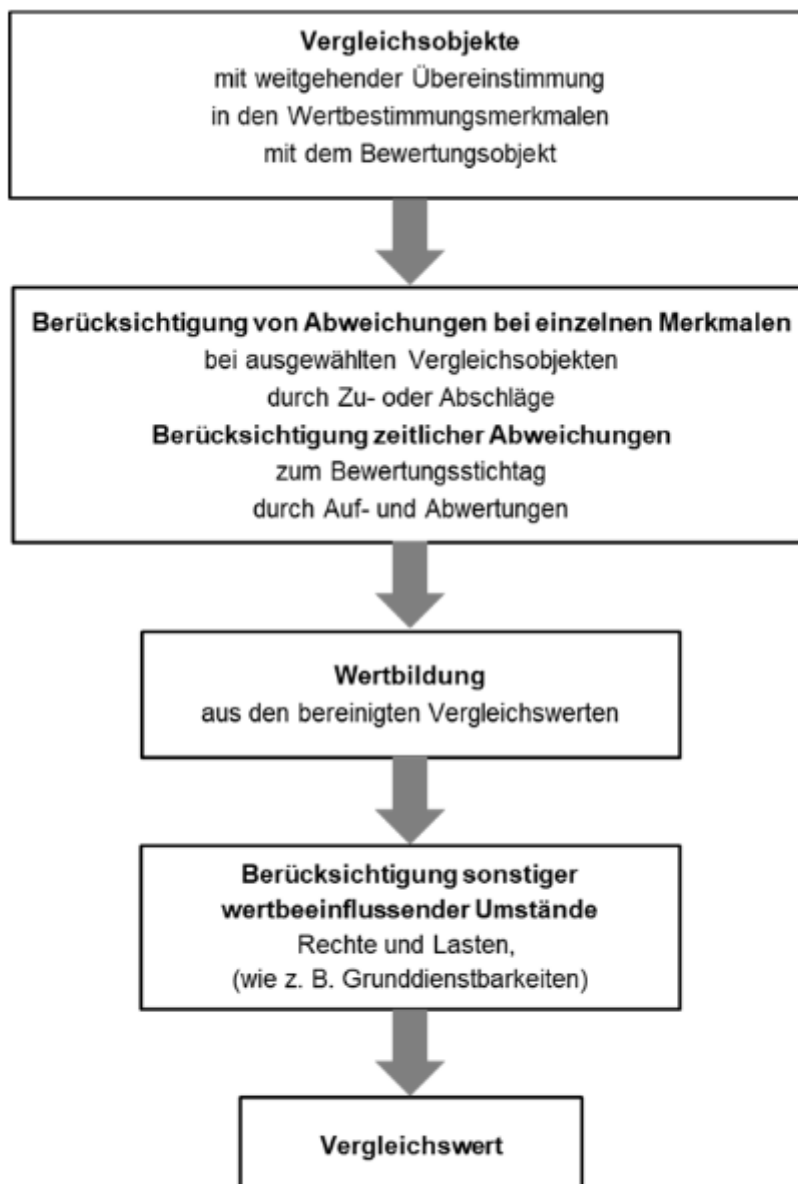


Bild A.1 — Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

Aus den Wertermittlungsverfahren ist der Verkehrswert gemäß ÖNORM wie folgt abzuleiten:

A.5 Wertermittlung

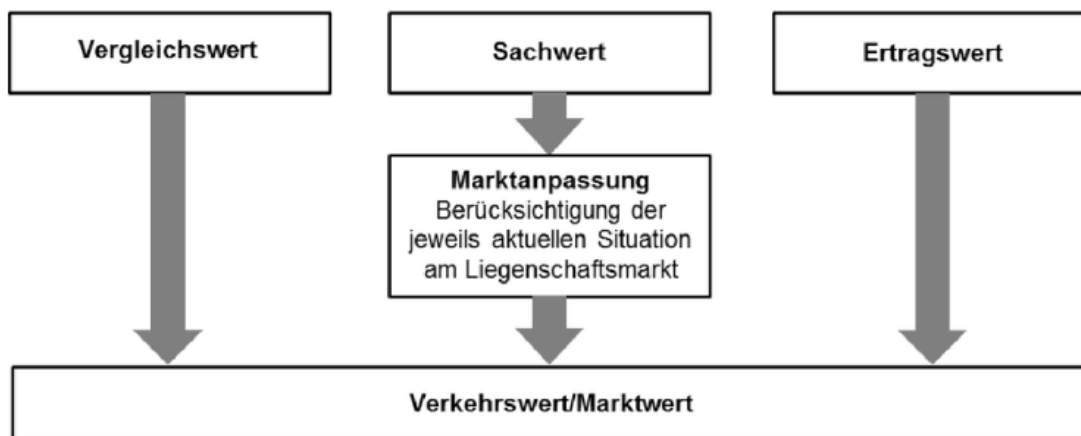


Bild A.4 — Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes – Ablaufschema

Quelle: ÖNORM B 1802-1

WERTERMITTLUNG

BODENWERT

Bei der Bodenwertermittlung wird der Vergleichspreis je m² Bodenfläche mittels indirekten Preisvergleichs unter Verwendung einer Analyse der Abweichungen der wertbestimmenden Merkmale ermittelt. Diese Abweichungsanalyse stellt einen interqualitativen Abgleich der Vergleichsgrundstücke auf die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks dar. Ein direkter Preisvergleich ist für den Immobilienmarkt deshalb unmöglich, weil Grundstücke Unikate mit individuellen Eigenschaften darstellen, die sich selbst bei unmittelbarer Nachbarschaft voneinander unterscheiden können.

Gemäß ÖNORM B 1802-1 hat der Preisvergleich auf der Grundlage von Zu- oder Abschlägen zu erfolgen, und sind gegebenenfalls zeitliche Abweichungen durch Auf- bzw. Abwertung zu berücksichtigen.

Zur Analyse der Grundstücksverkäufe von unbebauten Liegenschaften wurden Kauftransaktionen für Grundstücke in der Gemeinde Baden aus der Urkundensammlung beim BG Baden im Zeitraum von 2020 bis 2025 erhoben. Von diesen wurden jene ausgewählt, die sich

1. auf unbebaute Baugrundstücke oder auf solche mit Abbruchobjekten bezogen,
2. die gemäß Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen sind sowie
3. in vergleichbarer Lage gelegen sind

Vergleichsliegenschaften

GB	EZ	TZ	Lage	Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./m² in €	Grundfl. in m²	KV-Datum	
04025	1855	5781	2020	Doblhoffgasse	1 772/61	1500000	783,69	1914	29.05.2020
04025	2146	11759	2021	Josef Klieber-Straße	26a 658/50	590000	593,56	994	21.07.2021
04025	2146	4127	2022	Josef Klieber-Straße	26 658/14	690000	592,78	1164	17.03.2022
04025	2022	8187	2022	Schloßgasse	44 754/16	450000	611,41	736	03.08.2022
04025	1400	11706	2022	Schloßgasse	48 754/14	1450000	532,3	2724	26.08.2022
04036	79	202	2024		8/5	175000	361,94	483,5	12.10.2023
04025	1400	10267	2023	Schloßgasse	48 754/14	2150000		2749	15.11.2023
04025	2022	4096	2025	Schloßgasse	44 754/16	390000	529,89	736	23.04.2025

GB...Grundbuch

EZ... Einlagezahl

TZ ...Tagebuchzahl

Gst...Grundstücksnummer

KV-Datum... Kaufvertragsdatum

Die angeführten Transaktionen wurden durch Studium der jeweiligen Kaufvertragstexte auf allenfalls gegebene außergewöhnliche Umstände sowie unter Berücksichtigung ihrer Bebauungsmöglichkeiten anhand des gültigen Flächenwidmungsplanes und der Katastermappe auf ihre Vergleichbarkeit mit der Bewertungsliegenschaft untersucht.

Die oben rot markierten Verkaufstransaktionen werden ausgeschieden, zumal die Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt nochmals gehandelt wurden, und jeweils der aktuellere Kaufpreis für das Vergleichswertverfahren relevant ist. Bei der gelb markierten Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück, für das laut den Bebauungsbestimmungen ein überwiegender Teil der Grundfläche als Freihaltefläche bestimmt ist, und daher nicht mit dem Bewertungsgegenstand vergleichbar ist. Auch diese Transaktion wird daher aus der Liste der Baugrundstücke gestrichen:

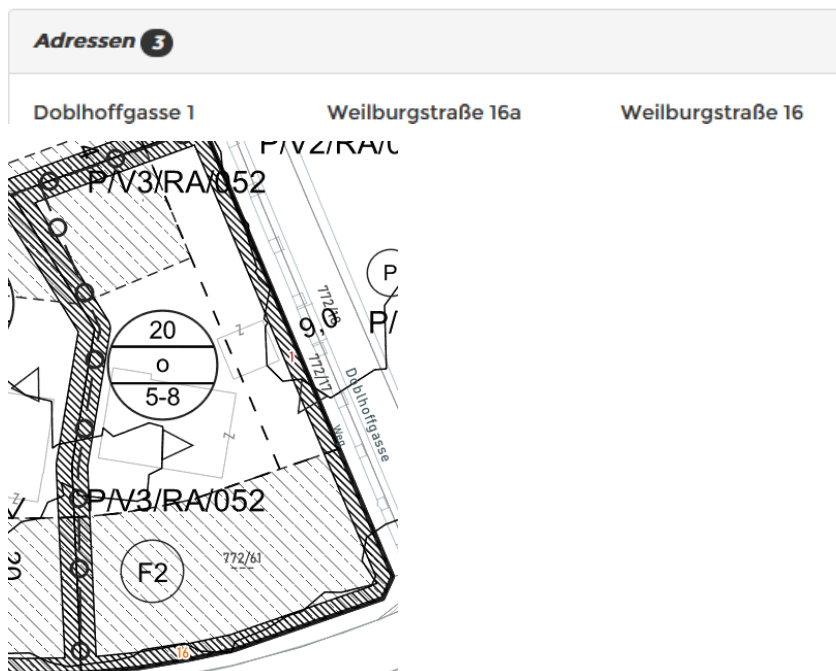
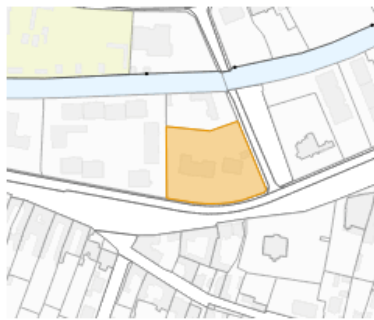
Vergleichsliegenschaften

GB	EZ	TZ	Lage	Gst	Kaufpreis in €	Kaufpr./m ² in €	Grundfl. in m ²	KV-Datum	Fläwi/Beb.Best.
04025	1855	5781	2020	Doblhoffgasse	1 772/61	1500000	783,70	1914	29.05.2020 BW-20%-o-5-8
04025	2146	11759	2021	Josef Klieber-Straße	26a 658/50	590000	593,56	994	21.07.2021 BW-3WE-20%-o-I
04025	2146	4127	2022	Josef Klieber-Straße	26 658/14	690000	592,78	1164	17.03.2022 BW-3WE-20%-o-I
04025	1400	10267	2023	Schloßgasse	48 754/14	2150000	782,10	2749	15.11.2023 BW-2WE-25%-o-I,II
04025	2022	4096	2025	Schloßgasse	44 754/16	390000	529,89	736	23.04.2025 BW
						656,41	832	BW	

Planansichten der einbezogenen Vergleichsliegenschaften³:

Doblhoffgasse 1

KG-Nr	04025
GST-Nr	772/61
GB-Nr	04025
EZ	1855
Fläche laut GDB	4681
Fläche laut DKM	4681



³ Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, <https://baden.msgis.net/#>
NICHT MASSSTABGETREU. Stand 20.10.2025

Josef Klieber-Straße 26

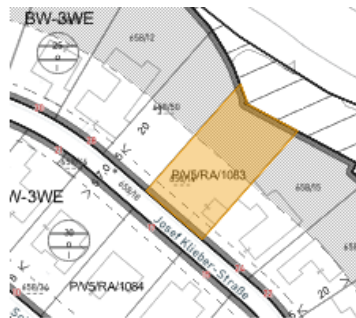
KG-Nr	04025
GST-Nr	658/14
GB-Nr	04025
EZ	2146
Fläche laut GDB	1164
Fläche laut DKM	1163

**Adressen 1**

Josef Klieber-Straße 26

Josef Klieber-Straße 26a

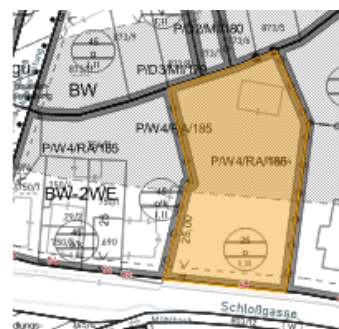
KG-Nr	04025
GST-Nr	658/14
GB-Nr	04025
EZ	2146
Fläche laut GDB	1164
Fläche laut DKM	1163

**Adressen 1**

Josef Klieber-Straße 26

Schloßgasse 48

KG-Nr	04025
GST-Nr	754/14
GB-Nr	04025
EZ	1400
Fläche laut GDB	2749
Fläche laut DKM	2748

**Adressen 1**

Schloßgasse 48

Schloßgasse 44

KG-Nr	04025
GST-Nr	754/16
GB-Nr	04025
EZ	2022
Fläche laut GDB	736
Fläche laut DKM	733

**Adressen 1**

Schloßgasse 44
2500 Baden bei Wien

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, <https://baden.msgis.net/#>
NICHT MASSSTABGETREU. Stand 20.10.2025

Ausgehend von den tatsächlichen Verkaufspreisen werden nach Eliminierung allfälliger statistischer Ausreißer die verbleibenden m²-Preise nach den einzelnen wertbestimmenden Merkmalen, wie zum Beispiel,

- Aufschließungsabgabe/Anschlusskosten
- die Größe
- die Lage
- die Bebauungsmöglichkeiten/Konfiguration
- Grad der infrastrukturellen/technischen Erschließung
- dem Kaufvertragszeitpunkt

durch Zu- bzw. Abschläge adaptiert.

ad Aufschließungsabgabe- und Anschlusskosten:

Für die Vergleichsgrundstücke gilt, dass es sich bei den Kaufpreisen um solche für unbebaute Grundstücke handelt. Bei den unbebauten Liegenschaften sind in der Regel die Aufschließungsabgabe und Anschlusskosten noch nicht bezahlt worden.

ad Größe:

Die Grundstücksflächen der Vergleichsgrundstücke liegen zwischen 736 m² und 2749 m². Diejenigen Vergleichsliegenschaften, die stark von dem Bewertungsgrundstück (832 m²) abweichen, sind hinsichtlich ihrer Größe zu adaptieren. Der m²-Preis für überdurchschnittlich große Liegenschaften ist erfahrungsgemäß niedriger als jener für kleinere Grundflächen und vice versa. Zu berücksichtigen ist dabei die allfällige Teilbarkeit von großen Grundstücken.

ad Lage:

Hinsichtlich ihrer Lage sind Anpassungen nötig. Jene Vergleichsgrundstücke, die abseits von relativ stark befahrenen Verkehrsrouten liegen, werden durch einen Wertabschlag an die vergleichsweise stärker lärmbelastete Lage der Bewertungsliegenschaft angepasst.

Liegenschaften, die eine ungünstigere Lage aufweisen sind durch einen Aufschlag zu adaptieren.

ad Widmung/Bebaubarkeit/Konfiguration

Alle Vergleichsgrundstücke weisen gleiche Flächenwidmung, nämlich Bauland Wohngebiet auf. Hinsichtlich der Bebauungsbestimmungen gibt es jedoch Unterschiede sodass eine Anpassung erforderlich ist.

Die Anpassung der m²-Preise für die höhere Bebaubarkeit erfolgt auf Basis der kalkulatorischen Bruttogeschossflächen. Dabei wird die theoretisch erzielbare maximale Bruttogeschossfläche je m² Grundfläche ins Verhältnis gesetzt zu jener der Bewertungsliegenschaft:

Gst.	Größenum rechnug	Größenum rechnug	Bebauungsbestimmu ngen	kalk. Bebauungs dichte (Basis Beb.Plan.)	kalk. max. Geschossza hl	BGF-max je m ² Grundfl.	Multiplik ator	Beb.Abw. gerundet
772/61	0,89	0,0%	BW-20%o-5-8	20,0%	1	0,20	1,00	0,00%
658/50	0,84	10,0%	BW-3WE-20%-o-I	20,0%	1	0,20	1,00	0,00%
658/14	0,82	10,0%	BW-3WE-20%-o-I	20,0%	1	0,20	1,00	0,00%
754/14	0,7	30,0%	BW-2WE-25%-o-I,II	25,0%	2	0,50	0,40	-60,00%
754/16	0,92	0,0%	BW	20,0%	1	0,20	1,00	0,00%
	0,89		BW	20%	1	0,20		

Bei der Konfiguration gibt es einige Vergleichsgrundstücke die nicht direkt mit der rechteckig geformten Bewertungsliegenschaft vergleichbar sind, da sie etwas ungünstiger konfiguriert sind. Diese werden durch einen Zuschlag an die hinsichtlich Grundstücksform günstigeren Verhältnisse bei der Bewertungsliegenschaft angepasst.

ad Grad der Erschließung:

Preise von Liegenschaften, die zum Kaufvertragszeitpunkt nicht bereits durch das öffentliche Gut erschlossen sind, enthalten einen prozentuellen Wertabschlag für die Wartezeit zur Erlangung der sogenannten Anbaureife und müssen daher, um sie mit den übrigen Vergleichsobjekten und der Bewertungsliegenschaft vergleichbar zu machen mittels Erschließungszuschlag adaptiert werden. Bei der vorliegenden Liste an Vergleichsgrundstücken ist für alle Grundstücke der erforderliche Erschließungsgrad gegeben. Daher ist aus diesem Aspekt keine Wertanpassung nötig.

ad Kaufvertragsdatum

Zur zeitlichen Anpassung der ausgewiesenen m²-Preise an den Bewertungsstichtag im Oktober 2025 könnte die Preisentwicklung bei Baulandgrundstücken unter anderem auch durch Regressionsrechnung berücksichtigt werden. Allerdings haben sich die Grundstückspreise in den Jahren 2020 bis 2022 sehr stark nach oben entwickelt, während sie seit Mitte 2022 rückläufig waren. Aufgrund der Preiskurve im Zeitraum von 2020 bis 2025 ist eine lineare Regressionsrechnung zur Anpassung der erhobenen Vergleichspreise ungeeignet, weil nicht zielführend.

Für die zeitliche Abweichung der Kaufvertragsabschlüsse zum Bewertungsstichtag wird daher eine Anpassung durch die Preisdifferenzen, die aus dem Hauspreisindex der Statistik Austria ermittelt wurden, zugrunde gelegt.

Werte laut Häuserpreisindex (HPI) Statistik Austria
jeweils HPI Neuer Wohnraum - Indexwerte 4.Quartal sowie 2.Qu 2025

Jahr 2020	Jahr 2021	Jahr 2022	Jahr 2023	Jahr 2024	2025 Q2	Differenz in % zu 2025 Q2
178,67						23,63%
	196,06					12,66%
		207,96				6,22%
			210,2			5,09%
				216,58		1,99%
					220,89	

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-ooh-pi>, Stand Sept 2025

Größe	Kaufpreis	nach Abzug A.Abg.	m ² -Preis	Größe Abw.	Lage Abw.	Konfiguration	Beb. Best.	Zeitabstand	adapt. m ² -Preis
1914	1500000	1500000,00	783,70	0,00%	-20,00%	10,00%	0,00%	23,63%	890,52
994	590000	590000,00	593,56	10,00%	-5,00%	5,00%	0,00%	12,66%	728,09
1164	690000	690000,00	592,78	10,00%	-5,00%	5,00%	0,00%	6,22%	688,92
2749	2150000	2150000,00	782,10	30,00%	-10,00%	10,00%	-60,00%	5,09%	587,25
736	390000	390000,00	529,89	0,00%	-10,00%	15,00%	0,00%	0,00%	556,39
832			656,41						690,23
									690,00

Als Vergleichspreis je m² Bauland wird daher

690,00 €

per 1.10.2025 angesetzt.

BODENWERT GESAMT

Um zum Wert des fiktiv unbebauten Grundes zu gelangen, wird der oben ermittelte m²-Preis mit der Grundfläche multipliziert.

Aus dem fiktiv unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet, indem ein Aufschlag für geleistete Gas-, Wasser-, Kanal- und Stromanschlussgebühren⁴ sowie für die Aufschließungsabgabe gemäß NÖ Bauordnung angesetzt wird.

Berechnung des Bodenwerts

	m ²	EUR/m ²	EUR
laut Grundbuchsatzung			
Grundfläche gesamt - noch nicht im Grenzkatas	832,00		
	0,00		
Gesamtfläche	832,00	690,00 €	574.080,00
Bodenwert fiktiv unbebautes Grundstück insgesamt			574.080,00
abzüglich Bebauungsabschlag			0,00
Aufschließungsabgabe*) (Grundfläche ^{0,5})*Bauklassenkoeffizient*Einheitssatz)		1.178,00 €	33.978,72
zuzüglich geschätzte Anschlusskosten - Strom, Wasser, Kanal, Gas			16.000,00
ergibt Bodenwert			624.058,72
gerundet			624.000,00

Der Bodenwert beträgt unter Berücksichtigung der Anschlusskosten- bzw. Aufschließungskostenzuschläge, per 1.10.2025 somit gerundet

624.000,00 €

Der Bewertung wurden die aus dem Grundbuch ersichtlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt. Laut Grundbuchsatzung befindet sich die Liegenschaft noch nicht im Grenzkataster, und gilt ihre Fläche damit als rechtlich nicht gesichert.

⁴ Schätzungsweise Werte für den Baubestand unter Berücksichtigung der angeschlossenen Wohnebenen und deren Größe, der Ansatz in der angegebenen Höhe schließt zukünftige Ergänzungsabgaben bei baulichen Änderungen nicht aus.

BAUWERT DES WOHNGEBÄUDES

Die Wahrnehmungen bei der Besichtigung, die Angaben des Eigentümers und die Unterlagen aus dem Bauakt wurden der Bauwertermittlung zugrunde gelegt.

Neubauwert (Herstellungswert):

Gemäß ÖNORM ist bei der Ermittlung des Bauwerts vom Neubauwert, welcher laut Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) als Herstellungswert bezeichnet wird, auszugehen. Dieser wird nach den marktüblichen Herstellungskosten für Objekte dieser Art und Ausstattung zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfältigung ermittelt.

Beim Ansatz des Neubauwerts/Herstellungswerts ist nicht vom tatsächlichen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Dies ist damit zu begründen, dass potenzielle Kaufinteressenten zum Vergleich jenen Aufwand heranziehen, der im Durchschnitt am Markt für die Herstellung des Gebäudes verlangt würde, und diesen zur Berechnung des Zeitwerts zugrunde legen würden.

Der Richtpreis für die Herstellungskosten inklusive Baunebenkosten für ein Wohngebäude beträgt gemäß den Empfehlungen des Sachverständigenverbands (Stand 2025) bei normaler Ausstattung in Niederösterreich etwa € 2.900 je m² Wohnnutzfläche.

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

Zur Bauwertberechnung sind in der Regel allfällige Bauschäden und Reparaturbedarf zu berücksichtigen. Diese werden entweder als Prozentsatz von durchschnittlichen Herstellungskosten angesetzt, oder der Wertabschlag wird auf Basis der ungefähren zu erwartenden Schadensbeseitigungskosten bestimmt.

Bei der bewertungsgegenständlichen Villa handelt es sich um ein im Jahr 1904 errichtetes Bauwerk, welches laut Eigentümerangaben im Zeitraum von 2010 bis 2013 umfassend generalsaniert wurde. Für geringfügige Instandsetzungsbedarf und für die sehr persönlich individuelle Gestaltung der Innenausstattung wird ein Wertabschlag vorgenommen.

Wertminderung infolge Alters

Diese ist grundsätzlich nach dem Verhältnis des Gebäudealters zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen. Das Gebäude ist etwa 121 Jahre alt, wurde jedoch vor etwa 12 Jahren umfassend renoviert. Unter Berücksichtigung dieser Generalsanierung wird eine kalkulatorische Gebäudeverjüngung vorgenommen und ein kalkulatorisches Alter von 37 Jahren angesetzt. Die Wertminderung ergibt sich aus dem Verhältnis von kalkulatorischen Gebäudealter und wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

Wirtschaftliche Wertminderung

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung) oder eine aufwändige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen.

Für das Wohnhaus wird wegen der mit dem Denkmalschutz einhergehenden Einschränkungen ein geringfügiger Abschlag für wirtschaftliche Wertminderung angesetzt.

BERECHNUNG DES BAUWERTS DES WOHNGEBÄUDES mit GARAGE

Normalherstellungskosten		€/m² WNFL	€/m² WNFL
inkl. Ust und Nebenkosten (NK)			
Baukosten normale Ausstattungsqualität - Kennwert 2025		2.900,00	
wertadaptiert um Preissteigerung 0% gerundet		2.900,00	
Baukosten Untergeschoss (teils Wohnqualität)	75%	2.175,00	
Baukosten Balkon, Gartenterrasse	25%	725,00	
Normalherstellungswert (basierend auf Nutzflächen)			
122,91	2.175,00 Souterrain (teilweise Wohnqualität)		267.329,25
117,99	2900,00 Hochparterre		342.171,00
100,13	2900,00 Dachgeschoss		290.377,00
29,47	725,00 Terrasse		21.365,75
341,03 NFL in KG EG DG			
Normalherstellungswert (Baukosten inkl Baunebenkosten) berechnet nach NFL			921.243,00
Teilabweichungen			0,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag			921.243,00
abzüglich Wertminderung wegen			
Baumängel/Instandsetzungsbedarf/individuelle Innenausstattung		-10,00%	-92.124,30
ergibt gekürzten Herstellungswert			829.118,70
abzüglich Wertminderung wegen Alters:			
Bewertungsjahr		2025	
Baujahr - laut Bauaktsunterlagen		1904	
Alter		121	
geschätzte Restnutzungsdauer nach Generalrenovierung 2013		45	
ergibt geschätzte Restnutzungsdauer per Bewertungsjahr 2025		33	
n ...wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		70	
kalk. Alter (wirtsch.Gesamtnutzungsdauer minus Restnutzungsdauer)		37	
kalk. Baujahr (Berücksichtigung Generalrenov. 2013- kalkulatorische Gebäudeverjüngung)		1988	
a ... relatives Alter = kalk.Alter/wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:		0,529	
Alterswertminderung linear in %		-52,85714%	-438.248,46
ergibt Bauwert (vorläufig)			390.870,24
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung - Einschränkungen durch Denkmalschutz		-5,00%	-19.543,51
ergibt Bauwert			371.326,73
gerundet			371.000,00
Bauwert in Prozent des Normalherstellungswerts		40,27%	

BAUWERT DER AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen umfassen in der Regel die Einfriedung des Grundstücks, die Zugangswege, Zu- und Ableitungen, sowie sonstige bauliche Anlagen im Außenbereich.

BAUWERT DER AUSSENANLAGEN

Terrasse, Einfriedung, Zu-Ableitungen Zeitwert pauschal	15.000,00
pauschal	15.000,00

SACHWERT

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von Bodenwert, Bauwert (Wohngebäude und Außenanlagen), Wert des Zubehörs und der sonstigen Anlagen ermittelt. Das vorhandene Zubehör in Sanitärräumen und Küche hat altersbedingt und wegen der besonders individuellen Gestaltung keinen gesonderten Verkehrswert. „Sonstige Anlagen“ sind nicht vorhanden.

SACHWERT

	€
Bodenwert	624.058,72
Bauwert Wohngebäude	371.326,73
Bauwert Außenanlagen pauschal	15.000,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör	€ 1.010.385,45
Zubehör (Einbauküche)	0,00
Zubehör (Sanitäreinrichtung in Bädern und Wellnessraum)	0,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör	€ 1.010.385,45
gerundet	€ 1.010.000,00

VERKEHRSWERT LIEGENSCHAFT EZ 1023 GB 04025

Aus dem Sachwert wird der Verkehrswert wie folgt ermittelt:

Alle wesentlichen und maßgeblichen verkehrswertrelevanten Daten sind grundsätzlich bereits bei der Bodenwert- und Bauwertermittlung berücksichtigt und sind somit im Sachwert abgebildet. Wegen der baurechtlichen Mängel und den damit verbundenen Unsicherheiten für den zukünftigen Liegenschaftseigentümer wird jedoch ein Marktanpassungsabschlag vorgenommen.

Verkehrswert 2500 Baden, Helenenstraße 47, EZ 1023 GB 04025		
Bodenwert		624.058,72
Bauwert Wohngebäude		371.326,73
Bauwert Außenanlagen pauschal		15.000,00
Sachwert der Liegenschaft ohne Zubehör		1.010.385,45
Zubehör (Einbauküche)		0,00
Zubehör (Sanitäreinrichtung in Bädern und Wellnessraum)		0,00
Sachwert der Liegenschaft mit Zubehör		1.010.385,45
Marktanpassung Wertminderung - fehlender		
Baukonsens für bauliche Änderungen laut		
Einreichplanung 2013 - fehlende Baubeginns- sowie		
Fertigstellungsmeldung führen wegen Fristablauf zum		
Erlöschen der Baubewilligung	-5%	-50.519,27
Verkehrswert		959.866,17
gerundet		960.000,00
abzüglich offene Grundstücksabgaben*) per September 2025		
laut Kontoblatt Gemeinde (Grundsteuer/Kanal)		-3.530,52
laut Mitteilung Gemeindeabfallverband (Müllgeb.)		-311,96
ergibt Verkehrswert nach Abzügen		956.157,52
gerundet		956.200,00

*) Die seitens der Gemeinde und der Gemeindeverbände bekanntgegebenen Rückstände sind stichtagsbezogene Werte und können zum Zeitpunkt der Versteigerung/Veräußerung abweichen.

LASTEN UND RECHTE

Im C-Blatt der Liegenschaft sind zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen mehrere Pfandrechte eingetragen. Weiters ist die Einleitung des Versteigerungsverfahrens vermerkt.

Die Versteigerungsanmerkung und die Pfandrechte sind bei der nachfolgenden Bewertung nicht zu berücksichtigen, und versteht sich der Verkehrswert daher lastenfrei.

ZUSAMMENFASSUNG

PRÄMISSEN DER WERTERMITTLUNG

Die Wertermittlung versteht sich unter den Prämissen

- der Kontaminationsfreiheit
- der Bestandfreiheit sowie
- der Lastenfreiheit

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 1023 GB 04025

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile B-LNR 1 an der Liegenschaft EZ 1023 GB 04025, in natura eine unter Denkmalschutz stehende Villa mit der Liegenschaftsadresse 2500 Baden, Helenenstraße 47, welche baurechtliche Mängel aufweist, beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, bewertet zum Stichtag 1.10.2025 gerundet

960.000,00 €

(in Worten: neunhundertsechzigtausend Euro)

Die durch Gemeindeamt und Gemeindeverbände bekanntgegebenen Rückstände an grundstücksbezogenen Abgaben sind im obigen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bekanntgegebenen Abgabenrückstände beträgt der Verkehrswert der obigen Liegenschaft

956.200,00 €

(in Worten: neunhundertsechsfünfundzweihundert Euro)

Kein verkehrswertrelevantes Zubehör vorhanden.

SONSTIGE ANGABEN

BESTANDRECHTE UND RECHTE DRITTER

Auf der Liegenschaft 2500 Baden, Helenenstraße 47, ist ein Wohnhaus errichtet. Laut Eigentümerangaben ist die Liegenschaft durch die Familie genutzt und bestehen keine Miet- Pacht- oder sonstige Nutzungsverträge.

Für die Wertermittlung wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

ZUBEHÖR

Zum Bewertungsstichtag war das Wohngebäude mit Sanitäreinrichtungsgegenständen sowie einer Einbauküche ausgestattet. Siehe dazu auch die Beschreibung im Befundteil und die Fotodokumentation im Anhang des Gutachtens.

GRENZÜBERBAU

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und den durch die gefertigte SV gemachten Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme ist augenscheinlich kein Grenzüberbau durch die vorhandene Bebauung gegeben. Es wurde kein Grenzüberbau bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücke durch Bebauungen der benachbarten Grundstücke festgestellt.

Die zur Liegenschaft zugehörigen Grundstücke befinden sich noch nicht im Grenzkataster. Eine abschließende Aussage über einen allfälligen Grenzüberbau kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden.

EINHEITSWERTBESCHEID UND GRUNDSTÜCKSABGABEN

Seitens des Gemeindeamts und des Gemeindeabfallverbands wurden mir die Abgabenrückstände zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mitgeteilt. Der Einheitswertbescheid wurde mir nicht übermittelt.

Laut dem durch das Gemeindeamt übermittelten Kontoblatt für Grundstücksabgaben (Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren sowie Mahngebühren) sind Abgabenforderungen mit dinglicher Wirkung in Höhe von insgesamt 3.530,52 per September 2025 offen.

Seitens des GVA Baden (Abfallverband Baden) wurde mitgeteilt, dass Forderungen in Höhe von € 311,96 bestehen.

Diese Angaben sind stichtagsbezogen und können sich zum Zeitpunkt des Liegenschaftsverkaufs oder der Zwangsversteigerung geändert haben.

BAURECHTLICHER STATUS

Für die 2013 erfolgten Sanierungs- und Umbauarbeiten am Wohngebäude liegt zwar ein Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Baden vom 10.7.2013 sowie ein Bescheid des Bundesdenkmalamts vom 29.5.2013 vor. Es wurden aber – laut Auskunft beim Bauamt - weder Baubeginnsanzeige noch Fertigstellungsmeldung an die Baubehörde übermittelt. Somit fehlen auch alle vorzulegenden Befunde und Atteste, wie insbesondere Bauführerbescheinigung, Rauchfangkehrerbefund, Elektro/ÖVE-Bescheinigung,

Kanalabnahmebefund, Bestätigungen betreffend Hauswasserinstallation und Hauskanalanlage, Bestätigung der Gehsteigwiederherstellung und Nachweis der Herstellung der Grundbuchsordnung. Als Auflage zum o.a. Baubewilligungsbescheid wurde die Vereinigung der Grundstücke Nr. .394 und 742/1 durch die Gemeinde vorgeschrieben. Gemäß Grundbuchstand per September 2025 ist diese Vereinigung offensichtlich auch nicht durchgeführt worden.

Da die Baubeginnsanzeige nicht innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist von zwei Jahren erfolgt ist, und auch um keine Fristverlängerung angesucht wurde, ist der Bewilligungsbescheid bereits erloschen. Somit fehlt der baubehördliche Konsens für die vorgenommenen Umbauten.

ANMERKUNGEN

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Weiters wird jedem Interessenten geraten, vor einem eventuellen Erwerb von der allenfalls gegebenen Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Das Bewertungsgutachten umfasst 71 Seiten zuzüglich 43 Seiten Anhang inklusive Fotodokumentation. Das Gutachten wurde auftragsgemäß

1. in zweifacher schriftlicher und gebundener Form ausgefertigt, wovon eine Ausfertigung für das Gericht als Auftraggeber bestimmt ist und eine Ausfertigung im Akt der gefertigten SV verbleibt, sowie
2. in elektronischer Form mittels elektronischen Rechtsverkehrs an das Gericht als Auftraggeber übermittelt und
3. in Form eines elektronischen Kurzgutachtens samt Anhängen in die Ediktsdatei eingestellt.

	Unterzeichner	Regina Evelyne Hemmer-Halbwidl
	Datum/Zeit-UTC	2025-10-28T16:02:53+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-V0") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

.....

Mag. Regina E. Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Sachverständige zertifiziert nach EN-ISO/EC 17024

Siebenhaus-Schönau, 28.10.2025

ANHANG

NATURGEFAHRENÜBERSICHT

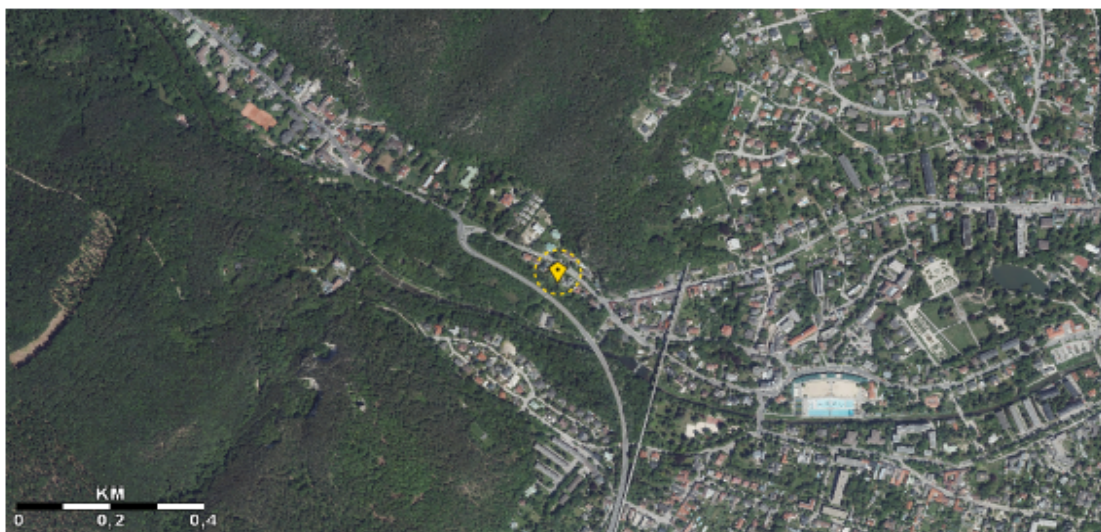
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Helenenstraße 47, 2500 Baden
 Seehöhe: 241 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 48,00861° N | 16,21097° O

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



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

Legende und weiterführende Informationen
Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,00861° N; 16,21097° O; Datum: 11.09.2025

Seite 2 / 2

 Quelle Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.hora.gv.at/> Stand 11.9.2025

 AZ 040 5 E 43/25x, Verpflichtete Partei Dragica Graff, geboren 3.9.1975,
Bewertungsgegenstand 2500 Baden, Helenenstraße 47, 1/1 Anteile an EZ 1023, GB 04025

ABGABENRÜCKSTÄNDE

GEMEINDEABGABEN – GRUNDSTEUER/WASSER/KANAL

Homepage: www.baden.at
E-Mail: abgaben@baden.gv.at
Telefon: +43 (2252) 86800-0
Fax: +43 (2252) 86800-210

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2025

Person: 1720, Graff Dragica, Helenenstraße 47, 2500 Baden
Objekt: 1, Helenenstraße 47, 2500 Baden



UID: ATU 16215904

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	334,14	167,07	167,07	17,12		171,17	17,12	774,04	501,21	501,21
3	Wasserbezugsgebühr	585,75	188,29	171,17	4,47		44,55	4,47	147,06	703,67	70,37
4	Bereitstellungsgebühr	98,04	49,02	44,55	68,72		687,23	68,72	2.042,57	133,65	13,41
5	Kanalbenutzungsgebühr	1.286,62	755,95	687,23			6,00		21,00	1.856,88	185,69
601	Mahngebühr HBA	15,00	6,00	6,00			14,06		44,64	21,00	
701	Säumniszuschlag HBA	30,58	14,06	14,06						44,64	
Summe		2.350,13	1.180,39	1.090,08	90,31		1.090,08		3.530,52	3.261,05	269,47

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6

Erstellt am 22.09.2025 09:32:26 von Karin Trojan

Seite 1 von 1

ABFALLWIRTSCHAFTSVERBAND

Homepage: www.gvabaden.at
E-Mail: office@gvabaden.at
Telefon: 02234/74155
Fax: 02234/74155-4

Kontoblatt Kunde

Person: **3301720, Graff Dragica, Helenenstraße 47, 2500 Baden** Jahr: **2025**
Objekt: **1, Helenenstraße 47, 2500 Baden**

Gemeindeverb.f.Abfallwirtsch. Baden
Schulweg 6, 2441 Mitterndorf



UID: ATU 16286301

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
33	1/	13/1	sa/0	01.01.2025	15.09.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	54,70		54,70	4,97 10,00 %	
33	1/	14/1	sa/0	01.01.2025	15.09.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Halbjahr 2024	10,62		10,62	0,97 10,00 %	
33	1/	15/1	sa/0	01.01.2025	15.09.2024	Seuchenvorsorge 2. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
33	1/	601/1	sa/0	01.01.2025	04.11.2024	Mahngebühren 1. Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Beleg sa/0	75,82		75,82		
33	1/	13/1	sa/2025008	03.02.2025	15.03.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	54,70		54,70	4,97 10,00 %	
33	1/	14/1	sa/2025008	03.02.2025	15.03.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Halbjahr 2025	10,62		10,62	0,97 10,00 %	
33	1/	15/1	sa/2025008	03.02.2025	15.03.2025	Seuchenvorsorge 1. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
						Summe Beleg sa/2025008	72,82		72,82		
33	1/	601/1	sa/92001175	17.04.2025	07.05.2025	Mahngebühren Letzte Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Beleg sa/92001175	3,00		3,00		
33	1/	998/1	sa/2025023	05.06.2025	05.06.2025	Exekution Pauschalgebühren 22E 1868/25d	72,50		72,50		
33	1/	999/1	sa/2025023	05.06.2025	05.06.2025	Exekution Antragskosten 22E 1868/25d	15,00		15,00		
						Summe Beleg sa/2025023	87,50		87,50		
33	1/	13/1	sa/2025033	04.08.2025	15.09.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	54,70		54,70	4,97 10,00 %	
33	1/	14/1	sa/2025033	04.08.2025	15.09.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Halbjahr 2025	10,62		10,62	0,97 10,00 %	
33	1/	15/1	sa/2025033	04.08.2025	15.09.2025	Seuchenvorsorge 2. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
						Summe Beleg sa/2025033	72,82		72,82		
Gesamt							Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen							236,14		311,96	311,96	
Konto							236,14		311,96	311,96	

Erstellt am 11.09.2025 10:37:29 von Nicole Lohner

Seite 1 von 1

UNTERLAGEN AUS DEM BAUKT (AUSZUGSWEISE)

BESCHEID BAUBEWILLIGUNG VOM 10.7.2013

abgefertigt am 16. Juli 2013 SK

Baubehörde

Stadtgemeinde **Baden**
bei Wien 

Abl. Bauangelegenheiten / Baubehörde

Graff Immobilien KG
Wolfganggasse 26
1120 Wien

Hauptplatz 1, 2500 Baden
Tel. (+43 2252) 86 800 DW 375
Fax (+43 2252) 86 800 DW 360
baubehoerde@baden.gv.at
www.baden.at

Mo, Di, Mi, Do: 08.00 - 15.30 Uhr
Di: 16.00 - 19.00 Uhr
Fr: 08.00 - 13.00 Uhr

Sachverständige:
Mo, Di, Fr: 08.00 - 12.00 Uhr
Di: 16.00 - 19.00 Uhr

10.07.2013

Zahl: BAU-7075-2013 (bei Antwort bitte Zahl angeben)
Graff Immobilien KG, Helenenstraße 47, Haussanierung und Dachgeschoßerweiterung
baubehördliche Bewilligung gemäß § 23 Absatz 1 in Anwendung des § 22 Abs. 1
in Verbindung mit § 14 Ziffer 1 u. 4 NÖ BO 1996

Bescheid

Mit Schreiben vom 12.06.2013, ha. eingelangt am 12.06.2013, wurde um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Haussanierung und Dachgeschoßerweiterung in Baden, Helenenstraße 47, Parz.Nr. 742/1, EZ 1023, Parz.Nr. .394, EZ 1023, KG Rauhenstein angesucht.

Auftrag des Ermittlungsverfahrens ist die Prüfung des o. a. Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996, der NÖ Bautechnikverordnung 1997 sowie den Vorschriften des örtlichen Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung.

Grundlagen:

- Einreichplan vom 02.05.2013 der Firma Bmstr. DI (FH) Manfred Jägersberger
- Baubeschreibung ha. eingelangt am 12.06.2013
- NÖ Bauordnung und NÖ Bautechnikverordnung
- örtliche Bestimmungen der Stadt Baden
- derzeit geltender Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Baden
- BDA-Bescheid vom 29.05.2013

Gemäß den vorliegenden Einreichunterlagen ist geplant, das bestehende Haus zu sanieren und das Dachgeschoß zu erweitern.

Im Souterrain sollen ein Wellness- bzw. Saunaraum, eine Speis, ein WC, ein Wirtschaftsraum und ein Technikraum neu geschaffen werden.

Im Hochparterre werden die Raumwidmungen geringfügig abgeändert.

Im Dachgeschoß sollen 3 Zimmer, 2 Bäder, 2 WC's und 2 Vorräume entstehen.

Sämtliche Anschlussleitungen werden an die bestehenden Leitungen angeschlossen. Die Oberflächenwässer werden in den bestehenden gartenseitigen Sickerschacht eingeleitet.

Das gemäß § 20 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 1996 durchgeführte Prüfungsverfahren hat ergeben, dass das ggst. Vorhaben mit dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Einklang steht und darüber hinaus dem Vorhaben keine der weiteren, im § 20 Absatz 1 NÖ Bauordnung 1996 angeführten Bestimmungen entgegenstehen.

Eine Verletzung der in den Bestimmungen der NÖ Bauordnung begründeten Rechte der Parteien erscheint durch Haussanierung und Dachgeschoßerweiterung ausgeschlossen. Eine diesbezügliche Mitteilung an die Betroffenen erfolgte gemäß § 22 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 1996.

Gegen die baubehördliche Bewilligung bestehen daher keine Bedenken.

Spruch

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 12.06.2013 gemäß § 23 Absatz 1 in Anwendung des § 22 Abs. 1 in Verbindung mit § 14 Ziffer 1 u. 4 der NÖ Bauordnung 1996 LGBl.Nr. 8200-0 in der derzeit geltenden Fassung die

Bewilligung

für das nachstehend angeführte Vorhaben:

Haussanierung und Dachgeschoßerweiterung in Baden, Helenenstraße 47, Parz.Nr. 742/1, EZ 1023, Parz.Nr. 394, EZ 1023, KG Rauhenstein unter Einhaltung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 samt zugehörigen Verordnungen sowie der nachstehenden Auflagen:

1. **N1**
Der Baubehörde ist mit Fertigstellungsanzeige gemäß § 30 Absatz 2 Ziffer 3 eine **Bescheinigung des Bauführers** über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerkes vorzulegen.
2. **N17**
Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ist betreffend Wiederherstellung des umliegenden Straßenbereiches sowie des Gehsteiges bzw. Neuherstellung von Grundstücksaus- und Einfahrten das Einvernehmen mit der Straßenverwaltung der Stadtgemeinde Baden (Herr Roman Riesner Tel. Nr. 02252/ 86 800/ 356) herzustellen. Die Arbeiten erfolgen durch die Stadtgemeinde Baden zu Lasten des Bauwerbers.
Nach Wiederherstellung des umliegenden Straßenbereiches sowie des Gehsteiges ist eine Bestätigung der Straßenverwaltung der Stadtgemeinde Baden der Fertigstellungsmeldung anzuschließen.
3. **N3**
Die Elektroinstallationen sind nach den Sicherheitsvorschriften der ÖVE-ÖNORM E 8001 in der derzeit geltenden Fassung von einem hierzu berechtigten Gewerbetreibenden auszuführen und instand zu halten. Ein Befund über die ordnungsgemäße Ausführung ist der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.
4. **N7**
Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage unter Einhaltung der Wasserleitungsordnung für das öffentliche Wasserversorgungsunternehmen der Stadtgemeinde Baden sicherzustellen.
Eine Bestätigung durch das städtische Wasserwerk über den ordnungsgemäßen Anschluss ist der Baubehörde vorzulegen.
Für die Abdeckung des Wassermesserschachtes dürfen nur leicht öffnbare Deckel verwendet werden.
Die Hauswasserinstallation ist durch eine befugte Fachfirma herzustellen und nach Fertigstellung einer Druckprobe zu unterziehen. Eine Bestätigung hierüber ist der Baubehörde mit der Fertigstellungsanzeige vorzulegen.
5. **N6**
Die Schmutz- und Fäkalwässer sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Der Anschluss ist gemäß Ö-Norm B2501 auszuführen. Nahe der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist innerhalb des Bauplatzes ein Ö-Norm-gemäßer Putzschacht herzustellen.
In die Hausanschlussleitung ist im Putzschacht, in Fließrichtung gesehen, eine **einfache** Rückstauklappe **und** danach ein Putzstück einzubauen (keine kombinierte Klappe).
Übergänge zwischen zwei unterschiedlichen Rohrmaterialien sind in Formstücken herzustellen. Die ordnungsgemäße Herstellung des Putzschachtes samt Einbauten ist von der Abteilung Abwasserbeseitigung nach telefonischer Terminvereinbarung (Telefonnummer 0664/ 815 83 58) abzunehmen und zu bestätigen.
Die Ö-Norm-gemäße Ausführung der Hauskanalanlage (auf Eigengrund ab Putzschacht) ist von der bauausführenden Firma zu bestätigen.
Die Ö-Norm-gemäße Ausführung sowie die Dichtheit der neu installierten Ablaufleitungen ist von der bauausführenden Firma zu bestätigen.
In den Regenwasserkanal dürfen **keine** Schmutzwässer, insbesondere auch bei einer Bauführung (Zementschlämme bzw. Bauchemie), eingeleitet werden.

In den Schmutzwasserkanal dürfen keine Regenwässer eingeleitet werden, bei vorhandenen

Seite 2 von 7

Fehlanschlüssen ist jedenfalls eine Trennung der Leitungen unbedingt vorzunehmen. (Im gesamten Stadtgebiet von Baden gilt ein Kanal-Trennsystem)

6. Einfriedungen dürfen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel nicht mit Mauern oder undurchsichtigen Zäunen ausgeführt werden und sind so auszubilden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Anbringung oder Montage eines Sichtschutzes ist unzulässig. Neue Einfriedungen sind an bestehende Einfriedungen der Höhe nach möglichst anzugleichen. Der **Sockel** darf eine Höhe von **max. 40 cm**, die **gesamte Höhe** der Einfriedung **1,80 m** über Gehsteigniveau nicht überschreiten. Anschlussanlagen für Elektro- und Gasinstallation sind in die Einfriedung größtmäßig in gefälliger Form einzubinden.
7. Die Errichtung der straßenseitigen Einfriedung ist unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen (Pläne, Beschreibungen) gesondert gemäß § 15 Absatz 1 Ziffer 17 Nö. Bo. 1996 anzuzeigen.
8. Auf dem Bauplatz ist mindestens 1 Stellplatz für Personenkraftwagen vorzusehen.
9. Die Niederschlagswässer sind auf eigenem Grund abzuleiten.
10. **N13**
Das Grundstück Nr. 742/1, EZ 1023, KG Rauhenstein, ist mit der in der gleichen EZ 1023 und KG Rauhenstein bestehenden Baufläche Nr. 394 auf das Grundstück Nr. 742/1, EZ 1023, KG Rauhenstein zu vereinigen.
Als Nachweis über die grundbücherliche Durchführung ist bis spätestens **mit Baubeginn** des Bauvorhabens ein diesbezüglicher Grundbuchauszug bzw. Grundbuchsbeschluss der Baubehörde vorzulegen.
Gleichzeitig bestätigt die Baubehörde gemäß § 10 Abs. 5 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 8200 i. d. g. F., dass die angeführte Änderung der Grundgrenzen nicht untersagt wird.

Das Vereinigungsverfahren ist beim zuständigen Vermessungsamt Baden, Conrad von Hötzingdorf-Platz 6, 2500 Baden, unter Mitnahme dieses Originalbescheides zu beantragen.
11. Für die erste Löschhilfe ist im Bereich des Technikraumes und in der Garage je ein Feuerlöscher der Brandklasse ABC mit einem Mindestfüllgewicht von 6 kg jeweils in Tümnähe griffbereit anzubringen und zu kennzeichnen. Dieser Feuerlöscher ist alle 2 Jahre nachweislich auf seine Funktion überprüfen zu lassen.
12. **N2**
Schornsteine müssen brandbeständig und russbrandbeständig und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen, die gegen Beanspruchungen durch Abgase und Verbrennungsprodukte widerstandsfähig sind.
Bei Gasfeuerstätten müssen Schornsteine nicht russbrandbeständig sein.
Bei Brennwertfeuerstätten genügt die Ausführung mit schwerbrennbaren Baustoffen für Innenrohre.
Schornsteine müssen betriebsdicht sein, die Abgase wirksam und gefahrlos ableiten, Wärmeabfuhr aufnehmen können und gegen Kondensatbildungen widerstandsfähig sein.
Schornsteine müssen lotrecht geführt werden. Ziehungen bis maximal 30° sind nur dann zulässig, soweit systembedingt die Funktion gesichert ist.
Über die einwandfreie Herstellung der Schornsteine sind Eignungsbefund, ausgestellt vom zuständigen Rauchfangkehrermeister der Baubehörde vorzulegen.
13. Wegen des Dachbodenausbaues ist die Kehrung der Rauchfänge außerhalb des Daches von der Mündung aus sicherzustellen. Die Aufstiegshilfen für den Rauchfangkehrer zur Kehrung von der Mündung sind in Angleichung an das Deckungsmaterial (Formstücke verwenden), im Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister, herzustellen.
14. Die Zentralheizungsanlage ist gemäß § 15 Absatz 1 Ziffer 3 NÖ Bauordnung 1996 anzeigepflichtig und ist hierfür unter Vorlage entsprechender Unterlagen (Pläne, Beschreibungen) gesondert bei der Baubehörde Baden anzuzeigen.
15. Haustechnische Anlagen, wie z.B. Lüftungsanlagen, bedürfen einer gesonderten baubehördlichen Bewilligung. Diese ist unter Vorlage entsprechender Einreichunterlagen (Pläne, Beschreibungen) bei der Baubehörde Baden zu erwirken.
16. **N16**
Der Fußboden der Garage ist flüssigkeitsdicht und wannenförmig oder mit einem Gefälle zu einer

Seite 3 von 7

Sammelgrube auszuführen. Die Sammelgrube muss so bemessen sein, dass die in den Behältern der eingestellten Kraftfahrzeuge befindlichen Treibstoffmengen aufgenommen werden können.

Eine Bestätigung über diese Ausführung ist der Baubehörde vorzulegen.

17. Das ggst. Bauvorhaben liegt in einer Schutzzone. In diesem Sinne darf grundsätzlich von der im Einreichplan und der Baubeschreibung dargestellten äußeren Gestaltung, den definierten Details (Bemusterungen, Dimensionierungen, etc.) sowie der Kubatur nicht abgewichen werden. Eventuelle Änderungen von Details, Dimensionierungen, Farben, Kubaturen, etc. und sonstigen Gestaltungen bedürfen einer neuerlichen **vorhergehenden Genehmigung durch die Baubehörde** im Sinne der Schutzzonenbestimmungen. Eine nachträgliche Bewilligung von Abweichungen über Auswechslungspläne ohne vorangehende Überprüfung durch die Baubehörde ist **nicht möglich!**
18. Vor Ausführung der Fassadenfärbelung, sind Farbmuster an der Fassade anzubringen. Die Festlegung der Farbgebung hat einvernehmlich mit der Baubehörde Baden und dem Bundesdenkmalamt zu erfolgen. Hierzu ist rechtzeitig eine Terminvereinbarung bei der Baubehörde zu treffen.
19. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde gemäß § 30 Absatz 1 NÖ Bauordnung 1996 schriftlich anzuzeigen.

Folgende Befunde und Atteste sind der Baubehörde mit Baubeginnsmeldung vorzulegen:

- a) Nachweis der Herstellung der Grundbuchsordnung gemäß Auflagen **Pkt. N13**

Folgende Befunde und Atteste sind der Baubehörde mit Fertigstellungsanzeige vorzulegen:

- b) Bescheinigung des Bauführers gemäß Auflagen **Pkt. N1**
 - c) Rauchfangbefund/e gemäß Auflagen **Pkt. N2**
 - d) Bescheinigung der ÖVE-gemäßen Ausführung der Elektroinstallation gemäß Auflagen **Pkt. N3**
 - e) Kanalabnahmebefund über den Putzschaft des Schmutzwasserkanals durch die Abteilung Abwasserbeseitigung gemäß Auflagen **Pkt. N6**
 - f) Bestätigung der Ö-Norm-gemäßen Herstellung und Dichtheit der Ablaufleitungen der Hauskanalanlage durch die ausführende Firma gemäß Auflagen **Pkt. N6**
 - g) Bestätigung über den Wasseranschluss durch das städtische Wasserwerk gem. Auflagen **Pkt. N7**
 - h) Bescheinigung der Dichtheit der Hauswasserinstallation durch die ausführende Firma gemäß Auflagen **Pkt. N7**
 - i) Bestätigung der flüssigkeitsdichten Ausführung des Garagenfußbodens gemäß Auflagen **Pkt. N16**
 - j) Bestätigung der Gehsteigwiederherstellung gemäß Auflagen **Pkt. N17**
- Es wird darauf hingewiesen, dass bis längstens mit Fertigstellung des Bauwerks die notwendige **Bauanzeige betreffend Heizung** vorliegen muss.
 - Im Falle der Errichtung von **Wärmepumpenanlagen mit Tiefenbohrung** ist hierzu die wasserrechtliche Bewilligung (Wasserrechtsbehörde ist die Bezirkshauptmannschaft Baden) einzuholen.

Es wird auf die im Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 29.05.2013 vorgeschriebenen Auflagen hingewiesen.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von EUR 207,37 binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Begründung

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

Nachdem die Verletzung der in der NÖ Bauordnung begründeten Rechte der Parteien von vornherein ausgeschlossen werden kann, konnte zur Verwaltungsvereinfachung das im Rahmen des im § 22 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 1996 vorgesehene vereinfachte Bewilligungsverfahren, unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Mitteilung, angewendet werden.

Eine weitere Begründung entfällt gemäß § 58 Absatz 2 des AVG 1991, da dem Parteienantrag vollinhaltlich stattgegeben wurde.

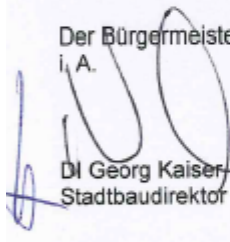
zu II. Die Verfahrenskosten werden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost B 29 + B 30 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl.Nr. 3800/4 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von	EUR	148,50
Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG 1991 zu ersetzen sind, für Grundbucherhebungen in der Höhe von	EUR	5,57
Feste Gebührensätze (Stempelgebühren), welche gemäß Gebührengesetz 1957 zu entrichten sind für die Vergebührung der Antragsunterlagen in der Höhe von	EUR	53,30

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich das ordentliche Rechtsmittel der Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Baden eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

Für den Berufungsantrag des Bewilligungswerbers ist eine Gebühr von € 14,30 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht erst in dem Zeitpunkt, indem die abschließende Erledigung über die Berufung zugestellt wird.

Der Bürgermeister
i. A.

DI Georg Kaiser
Stadtbaudirektor


Beilagen für den Bewilligungswerber:

- 1 Plan
- 1 Beschreibung
- 1 Zahlschein - **Bitte zur Einzahlung den vorgedruckten Zahlschein verwenden!**

Hinweis für den Bewilligungswerber:

Der Baubeginn ist der Baubehörde gemäß § 26 der NÖ Bauordnung 1996 innerhalb der in § 24 Absatz 1 vorgesehenen Frist (2 Jahre ab Rechtskraft) schriftlich mitzuteilen.

Beilagen für den Bauführer:

- 1 Plan
- 1 Beschreibung

Hinweis für den Bauführer:

Im Falle der Zurücklegung der Bauführung haben Sie dies der Baubehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen sind vollständig der Baubehörde zurückzusenden (Bescheid, Pläne und Beschreibungen).

Ergeht an:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| 1. ✓ Bewilligungswerber: | Graff Immobilien KG, Wolfganggasse 26, 1120 Wien |
| 2. Grundeigentümer: | Susanne Kohout, Steig 30, 3580 Mödring |
| 3. Planverfasser u.
Bauführer: | Bmstr. Ing. Manfred Jägersberger, Rösslergasse 2/1/35, 1230 Wien |
| 4. Rauchfangkehrer: | Ing. Martin Kaufmann,
Erzherzogin Isabelle-Straße 44, 2500 Baden bei Wien |
| 5. Sonst. Beteiligter: | Vermessungsamt Baden, Conrad von Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden |

Merkblatt

Aufgrund der Bestimmungen der NÖ Bauordnung ist folgendes zu beachten:

1. Mit dem Bau darf erst nach Rechtskraft des Bewilligungsbescheides begonnen werden.
2. **Der Beginn der Ausführung des Vorhabens ist der Baubehörde unter Angabe des genauen Datums schriftlich bekanntzugeben.** Die Bewilligung erlischt, wenn mit dem Vorhaben nicht binnen 2 Jahren nach Rechtskraft begonnen wird.
3. Die Arbeiten sind durch einen befugten Bauführer zu überwachen. Der Bauführer ist spätestens bei Baubeginn der Baubehörde bekanntzugeben.
4. **Jeder Wechsel in der Person des Bauführers ist unverzüglich der Baubehörde zu melden.** Die Bauarbeiten sind bis zur Meldung des neuen Bauführers zu unterbrechen.
5. Von dem genehmigten Bauplan darf ohne baubehördliche Bewilligung nicht abgewichen werden. Im Falle von Abweichungen ist vor deren Inangriffnahme unter Vorlage von neuen Plänen um die Bewilligung anzusuchen.
6. Die Benützung öffentlichen Gutes für Baustelleneinrichtung, Materiallagerung etc. ist gemäß § 90 StVO in jedem Fall bewilligungspflichtig. Der Bauführer hat im Falle dieser Bewilligung alle notwendigen Vorkehrungen gegen Gefahren für die Sicherheit von Personen und Sachen sowie gegen übermäßige Lärm- und Staubentwicklung zu treffen (Warnungszeichen und in allen Fällen, wo über Nacht Baumaterialien oder Geräte im Freien gelassen werden müssen, nach Bedarf Abschränkungen und Beleuchtungen). Bei Grabungen im unmittelbaren Bereich des öffentl. Gutes ist für eine vollkommene Absicherung der Grube Sorge zu tragen.
7. **Auf der Baustelle ist die für den Bauführer bestimmte Ausfertigung der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen aufzulegen.**
8. Den Organen der Baubehörde ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten und Auskunft über die Ausführung des Bauvorhabens zu erteilen sowie Einsicht in alle Bezug habenden Unterlagen zu gewähren.
9. Der Bauführer trägt die Verantwortung für die Verwendung von geeigneten Baumaterialien und für die Beobachtung der Bestimmungen dieser Bauordnung bei Ausführung des Baues, namentlich auch für die solide Ausführung des Baues.
10. Nach Vollendung des Baues hat der Bauwerber die Entfernung der Baustelleneinrichtung und überhaupt des Bauschuttes sogleich zu veranlassen.
Die Vollendung des Vorhabens ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen und die in den allgemeinen Auflagen angeführten Befunde anzuschließen.
11. Neu erbaute, wesentlich umgestaltete oder umgewidmete Baulichkeiten dürfen vor Anzeige der Fertigstellung samt Vorlage der Bescheinigungen, Befunde und Pläne nicht in Verwendung genommen werden.
12. Übertretungen der Bauordnung werden mit Geldstrafen bis zu EUR 3.650,00 oder im Falle der Uneinbringlichkeit mit einer Arreststrafe bis zu drei Monaten an die Bauführer und an den Bauwerber insoweit einem oder beiden Verschulden zu Last fällt, bestraft. Die Strafe erhebt nicht von der Verpflichtung, Bauordnungswidrigkeiten zu beseitigen und baubehördlichen Aufträgen nachzukommen.

Hinweis:

Bei Erweiterungen bestehender Objekte (z.B. Zubau, Wintergärten, Dachgeschoßausbauten und dergleichen) ist mit zusätzlichen Kosten im Hinblick auf Abgaben für Kanal- und Wassergebühren zu rechnen! Bei Erhöhung der Anzahl an Wohnungen oder bei Umwidmungen zu anderen Nutzungen als für Wohnzwecke ist überdies bei Nichtschaffung von Stellplätzen eine Pkw-Abstellplatzausgleichsabgabe zu entrichten.

BAUBESCHREIBUNG ZUM BESCHEID VOM 10.7.2013

HAUSINTERN

Baubehörde	A
eingel. 12. Juni 2013	
Zahl. € 3,00	

Baubeschreibung:

Dem ha. Prüfungsverfahren gemäß
§ 20 (1) NO. BO. 1996 zugrunde gelegen.
Stadtgemeinde Baden,
Baubehörde, am 10. Juli 2013

Das bestehende Haus wird vom
Grund aus saniert wobei Satteldach
ein Wellness-Sauna, Steis, WC,
Wirtschaftsraum und ein Tedschraum
neu geschaffen wird.

Die bestehenden Räumlichkeiten im Parter
werden durch ein WC-Bad, Schrank
Raum, Korrridor ergänzt

Das Dachgeschoss wird ebenfalls mit
einem neu errichteten Bad u. WC
samt zwei neuen Zimmern ergänzt

Sämtliche Anschlussleitungen mit Kanal
u. Wasser - Strom werden an die
bestehenden Leitungen angeschlossen und
auf dem neuesten Stand d. Technik

gezeichnet
Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid
vom 10. Juli 2013 ZI: BA0-7075-2013

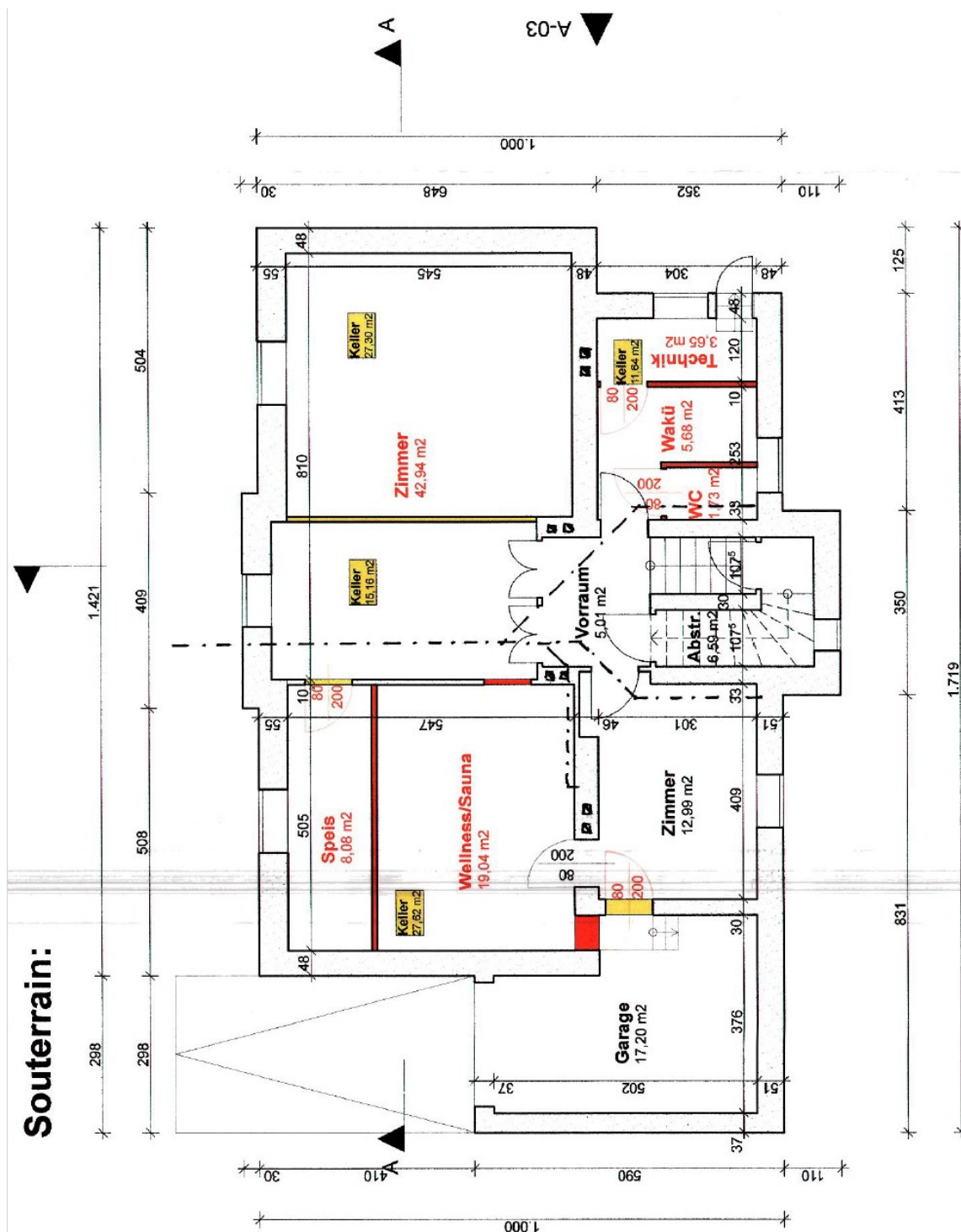


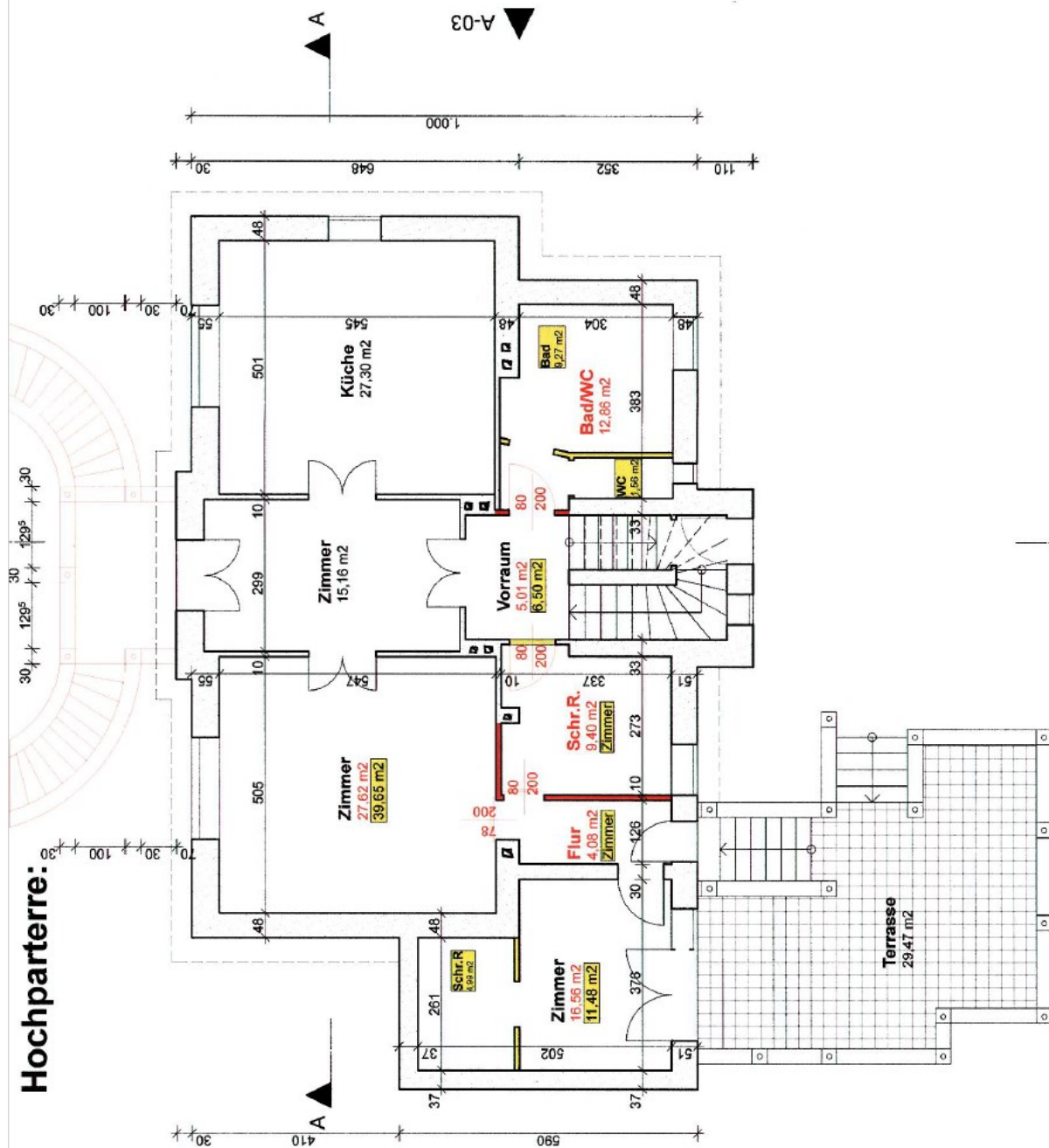
Stadtbauamt
(Dr. Georg Koller)
Stadtbauinspektor

Die Oberflächenwässer werden in den
bestehenden sicherheitsfach Gartenstich
entsorgt.



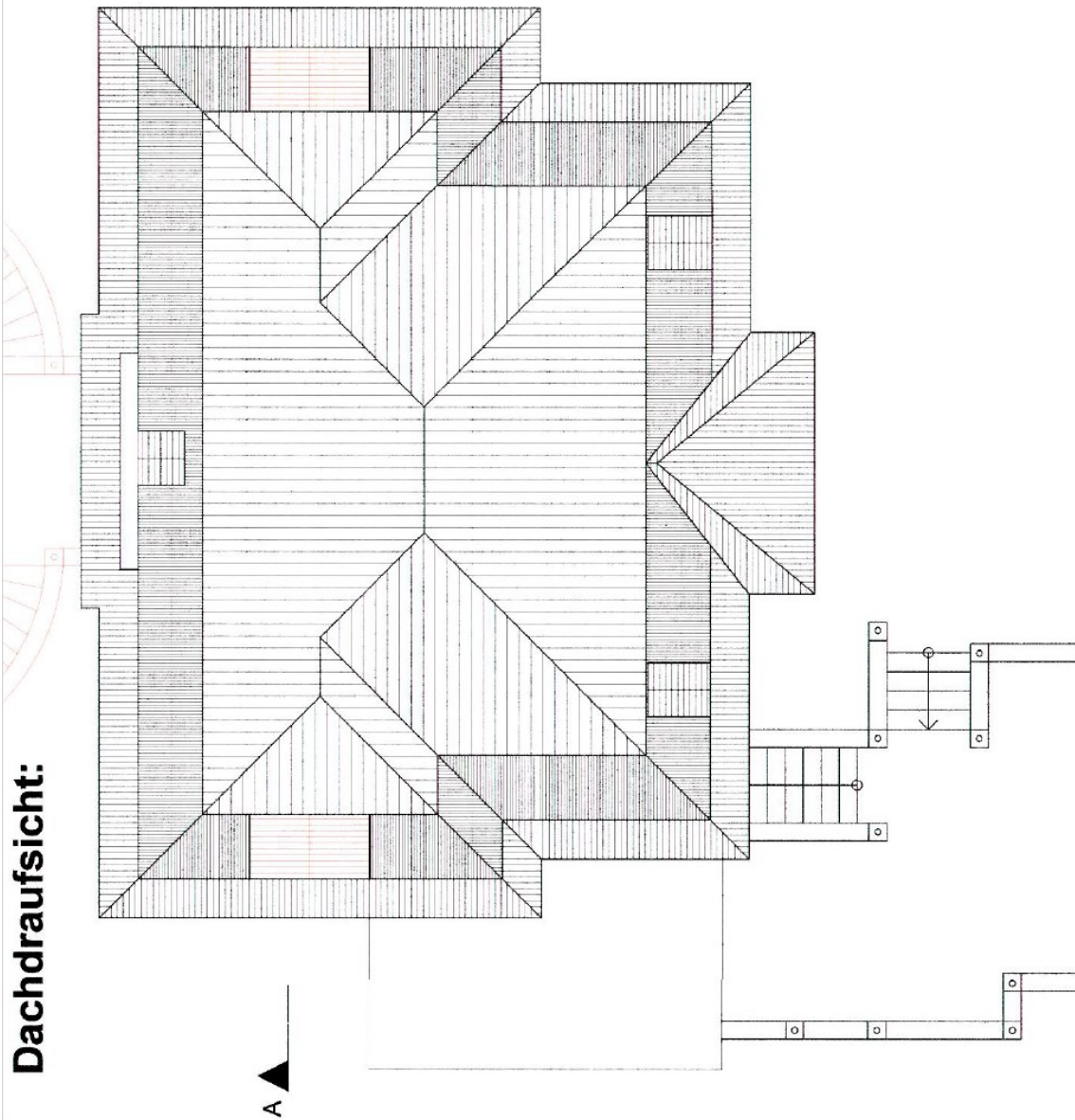
EINREICHPLAN LAUT BESCHIED VOM 10.7.2013

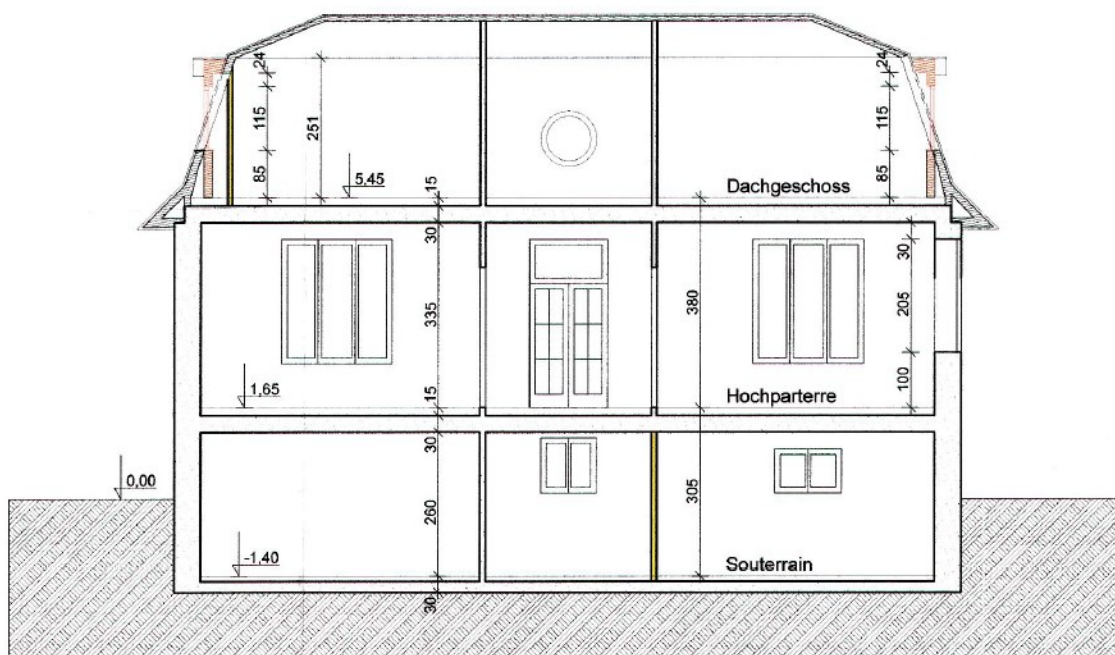




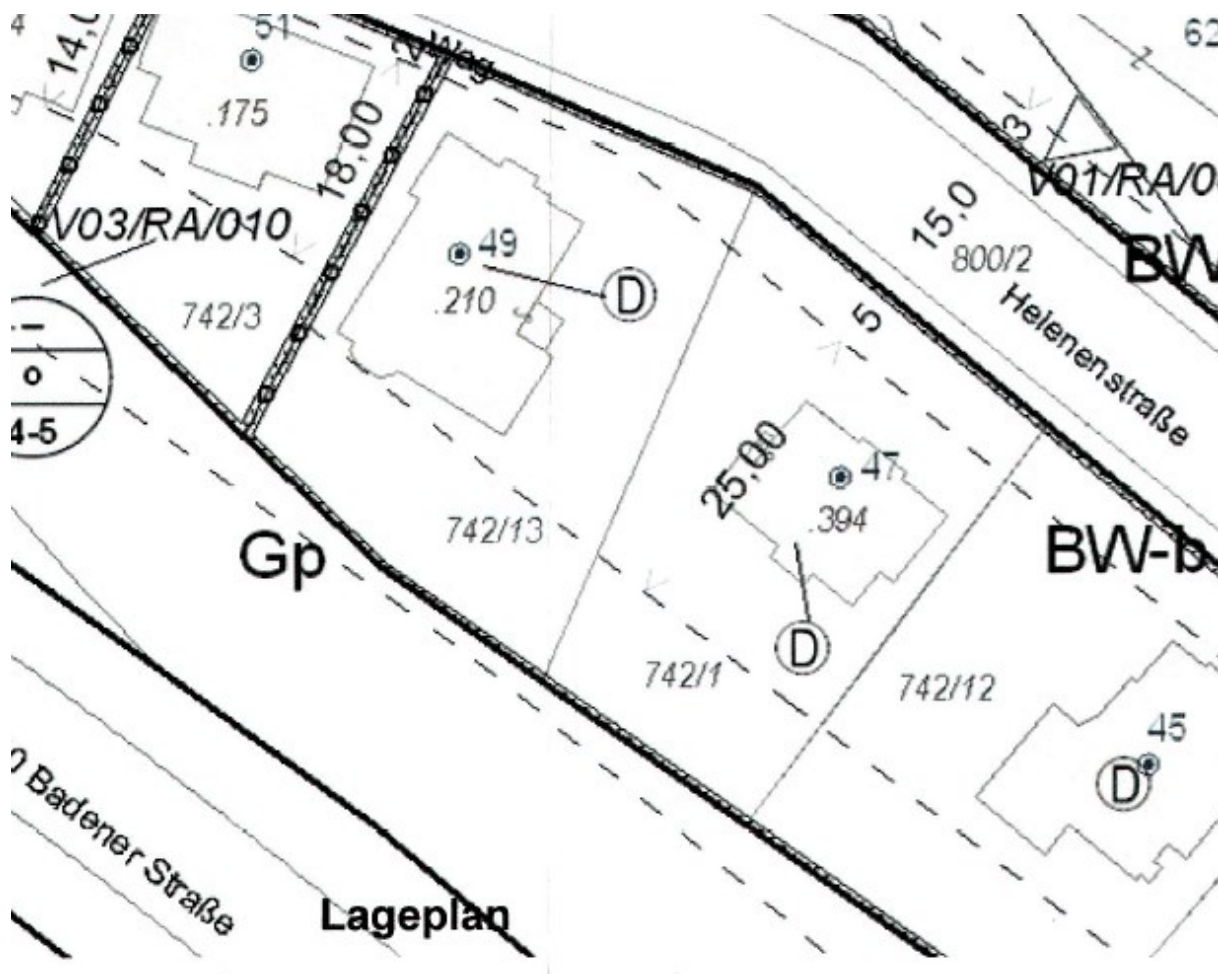
Dachgeschoss:

Dachdraufsicht:





Schnitt A-A:



BESCHIED DES BUNDESDENKMALAMTS VOM 29.5.2013



BUNDESDENKMALAMT

Baubehörde

eingel. 10. Juni 2013

Zahl

Landeskonservatorat
für Niederösterreich

A-3500 Krems an der Donau
Hoher Markt 11 - Gozzoburg
Tel. +43-2732-77788-oder DW
Fax +43-2732-77788-10
niederösterreich@bda.at
www.bda.at

eingel. 12. Juni 2013

Zahl

GZ: 45.049/1/2013 (bei Beantwortung bitte angeben)
Betreff: 2500 Baden bei Wien, NÖ,
Helenenstraße 47
Bescheid gem. § 5 DMSG

Bescheid

Dragica Graff hat mit Schreiben vom 13. 05. 2013 als Eigentümer unter Vorlage der Einreichpläne um die Bewilligung zur Veränderung des im Spruch genannten Objektes angesucht.

Spruch

Dem Antrag wird stattgegeben und die Bewilligung zur Veränderung des Objektes 2500 Baden, Helenenstraße 47 entsprechend den einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Einreichplänen Nr. HEL 47 - EP vom 02. 05. 2013 von BM Manfred Jägersberger, Rösslergasse 2/1/35, 1230 Wien (Planverfasser) gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 170/1999 und BGBl. I Nr. 2/2008 erteilt.

Die Bewilligung wird mit nachfolgenden Auflagen beziehungsweise Bestimmungen zu Detailmaßnahmen gemäß § 5 Abs.3 leg. cit. erteilt.

1. **Alle Arbeiten sind im Einvernehmen** mit dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) durchzuführen. Detailfestlegungen sind rechtzeitig durch Baustellenbesprechungen zu treffen. Hierbei ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) im Sinne des § 5 Abs.3 Denkmalschutzgesetz über sämtliche in der Einreichplanung nicht darstellbare Maßnahmen herzustellen. Der Bescheid ist den Bauausführenden (*Gewerbebetrieben, Handwerkern, techn. Projektanten etc.*), soweit sie von denkmalrelevanten Maßnahmen betroffen sind, zur Kenntnis zu bringen. Der **Baubeginn** ist dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) rechtzeitig zu melden.

2. **Alle Funde während der Bauführung** (*Wandmalereien, Sgraffiti, Baudetails wie Fenster- und Türleibungen, Werksteinteile, Holzbalkendecken u. a.; archäologische Funde bei Aushubarbeiten, wie z. B. Mauern usw.*) sind unverzüglich dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) zu melden und die Arbeiten in diesem Bereich einstweilen zu unterbrechen.

3. **Schutzmaßnahmen:** Sämtliche von Baumaßnahmen betroffene Bau- und Ausstattungsteile sind gegen Beschädigungen und starke Verschmutzungen während des Baugeschehens zu schützen (*Schutzabdeckungen von Böden, Stiegen etc.; Einhausungen von Stiegenläufen, Türstöcken, Geländern, Prellsteinen, Kachelöfen, Wandmalereien etc.*) und gegen das Eindringen von Niederschlagswasser und Baufeuchtigkeit wirksam abzusichern. **Historische Ausstattungselemente** (*Tore, Türen und Fenster mitsamt Beschlägen, Fenstergitter, Handläufe etc.*) sind während der Bauführung sicher zu verwahren. Entsprechende Kennzeichnungen sind anzubringen.

4. **Der Altputz an der Fassade/ in den Innenräumen** ist im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) nach den Regeln der Handwerkstechnik im technisch größtmöglichen Ausmaß im Bestand zu erhalten. Eine Teilerneuerung ist jedenfalls in durchfeuchteten bzw. salzbelasteten Zonen zulässig. Die Putzsanierung hat nach den Regeln der Handwerkstechnik durch entsprechende Putzpflöben und Ergänzungen zu erfolgen.

DVR 0768081

- 1 -

GZ.: 45.049/1/2013

5. Bei der **Einputzung von Installationskanälen** ist der Putzmörtel nach dem Bestand auszurichten (*Beispiel: kein Zement- oder Gipsmörtel*). Fixierungen sind mit Kalkmörtel / Holzkeilen / Nägeln / Drähten oder Gleichwertigem vorzunehmen (*Beispiel: kein Gips, Schnellzement*).

6. **Die Farbgebung an der Fassade hat sich nach dem Ergebnis des historischen Befundes zu richten**, und zwar unter Berücksichtigung der für das Restaurierziel maßgebenden historischen Phase. Sie ist im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat) festzulegen.

Begründung

Das in Rede stehende Objekt steht unter Denkmalschutz. Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes.

Die geplante Veränderung des Objekts sieht vor, dass im bestehenden Einfamilienhaus Adaptierungen vorgenommen und im Dachgeschoß zwei seitliche Fenster eingebaut werden.

Die vom Antragsteller geplante Veränderung des Objekts erschien dem Bundesdenkmalamt unter Abwägung der vorgebrachten Sanierungs- und Nutzungsabsichten vom Standpunkt des Denkmalschutzes möglich, da die wesentlichen Denkmaleigenschaften des Objekts in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben.

Es waren Auflagen in den Spruch aufzunehmen, weil nur unter diesen Voraussetzungen die denkmalpflegerisch adäquate Durchführung im Detail gewährleistet ist und die möglichst authentische Bewahrung des Bestandes (Substanz) einschließlich der Oberflächen sowie die entsprechende künstlerische Wirkung erzielt werden kann. Gemäß § 5 Abs.3 Denkmalschutzgesetz kann das Bundesdenkmalamt in einem bewilligenden Bescheid bestimmen, welche Detailmaßnahmen noch ergänzend der Festlegungen des Bundesdenkmalamtes bedürfen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an die Bundesministerin für Unterricht, Kunst und Kultur zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt einzubringen.

Ergeht an:

- 1) Dragica Graff, Wolfganggasse 26, 1120 Wien
mit Planbeilage(n) mit Genehmigungsvermerk (per RSb)
- 2) BM Manfred Jägersberger, Rösslergasse 2/1/36, 1230 Wien
- 3) Bauamt der Stadt Baden, Rathaus, Hauptplatz 1, 2500 Baden bei Wien

FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE





AUSSENANSICHTEN GARTEN





Gartenterrasse



INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE SOUTERRAIN

Stiegenabgang



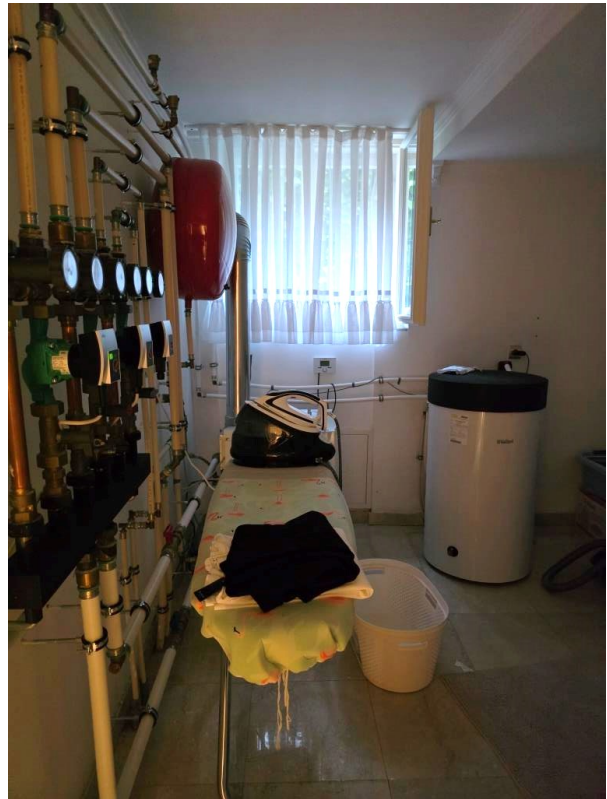
Abstellraum unterhalb der Stiegenanlage



Vorraum



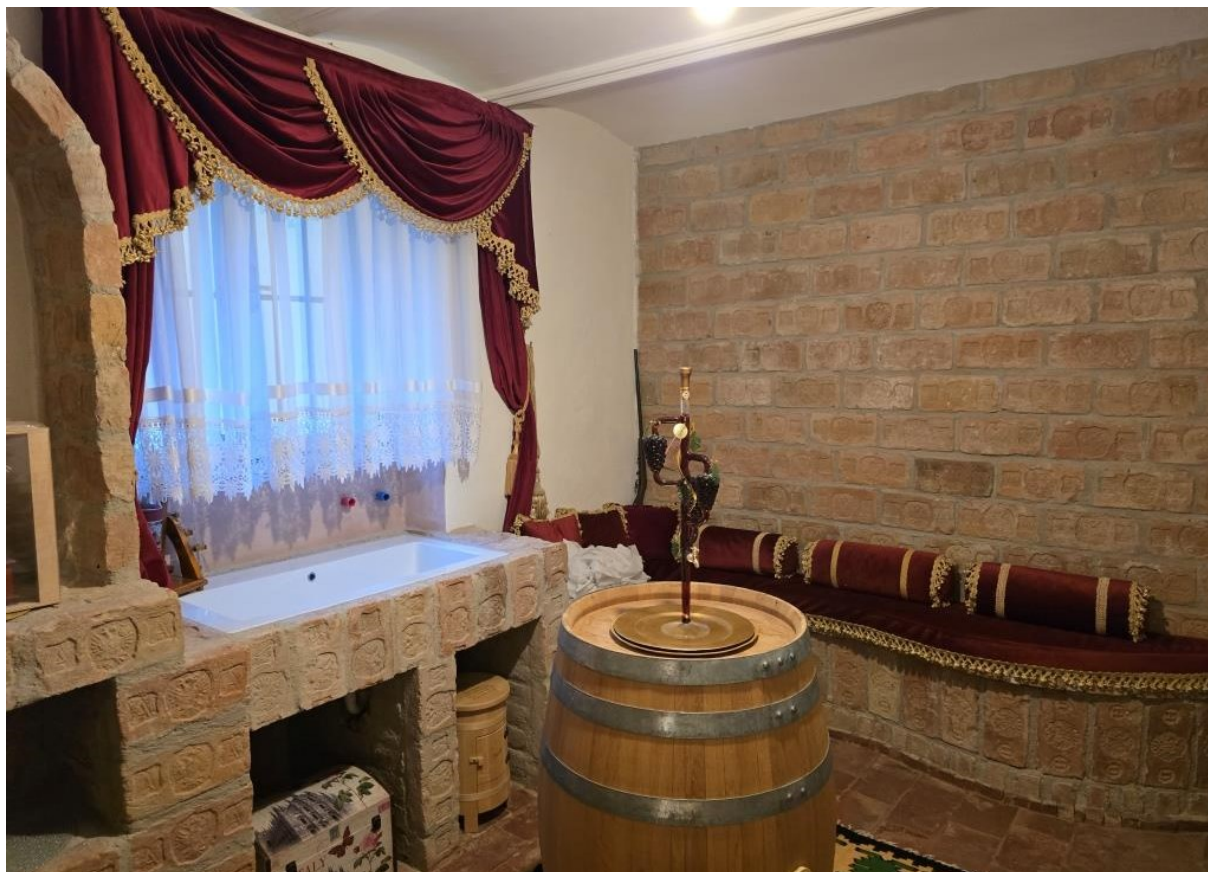
Technikraum (laut Plan Technik und Wakü und WC)



Zimmer (laut Plan Zimmer 42,94m²)



Zimmer- Weinkeller (laut Plan Zimmer 12,99m²)



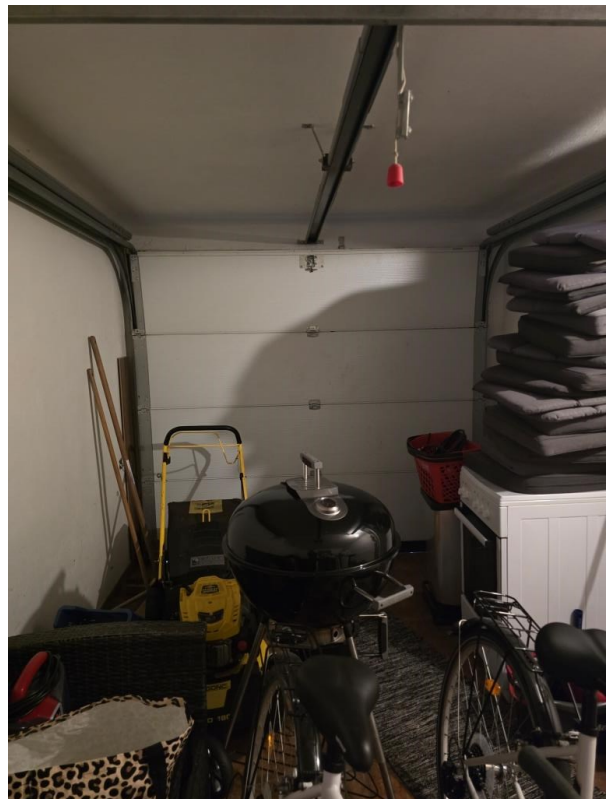
Wellness/Sauna



Zugang zur Garage



Garage



INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE – HOCHPARTERRE

Vorraum



Wohnraum (laut Plan Zimmer 15,16m² und Zimmer 27,82m²)





Schrankraum



Zimmer (Laut Plan Zimmer 16,56m²)



Küche

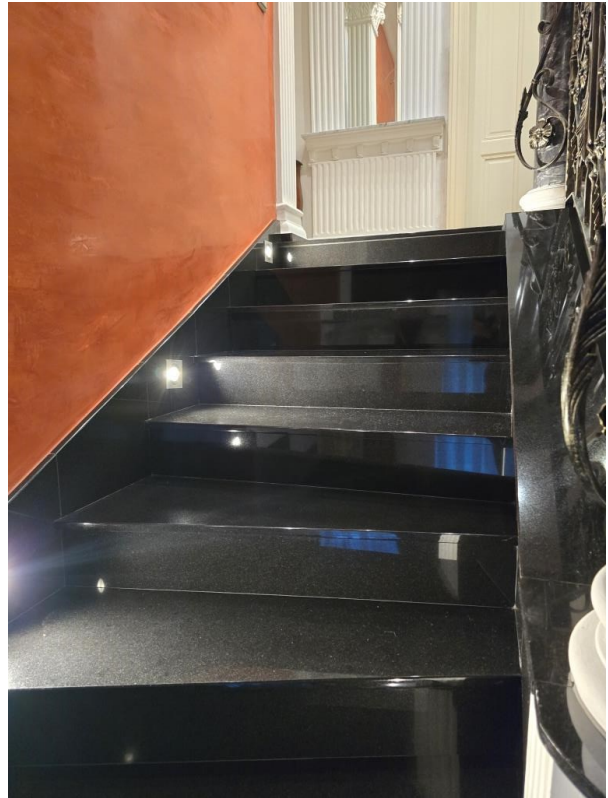


Bad/WC

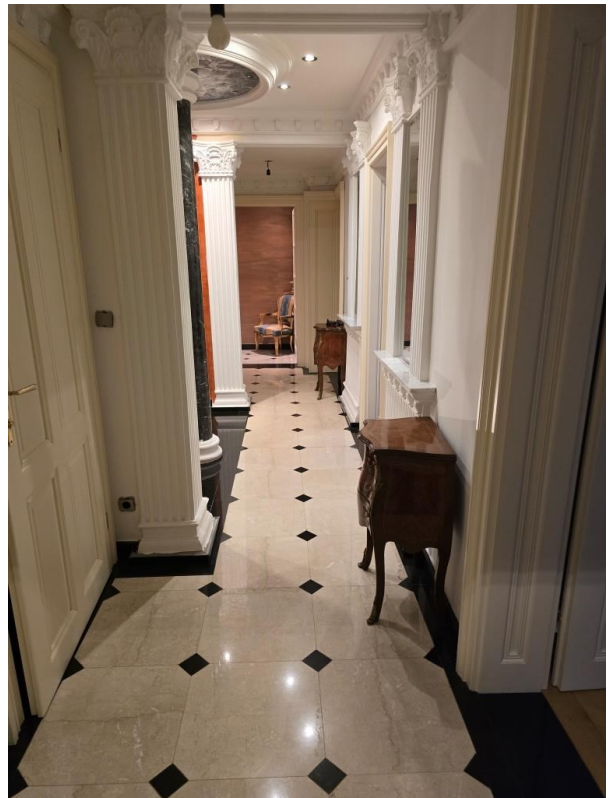


INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE - DACHGESCHOSS

Stiegenaufgang



Vorraum



Bad (laut Plan Bad 6,92m²)



WC (laut Plan WC 3,05m²)



Bad (laut Plan Bad 7,31m²)



Zimmer (laut Plan Zimmer 27,38m²)

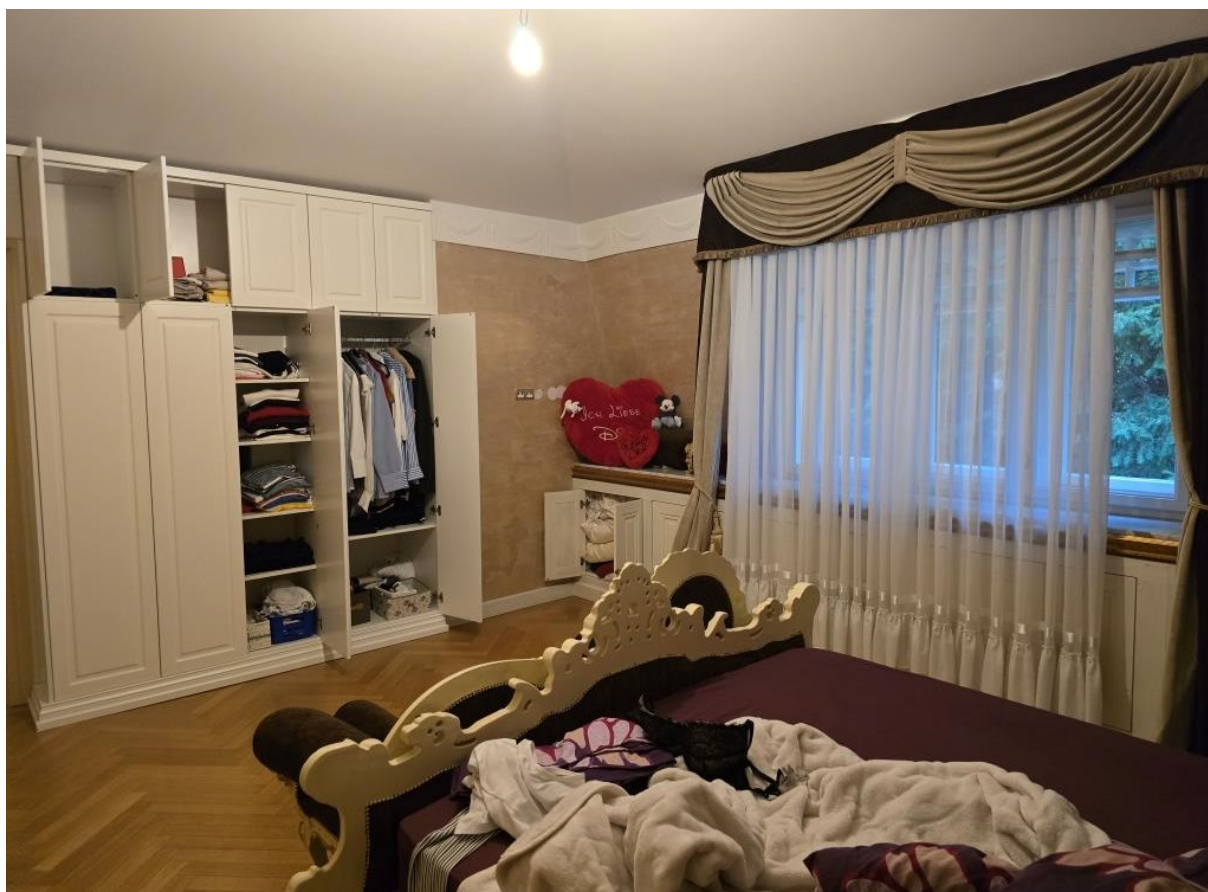




Zimmer (laut Plan 16,87m²)



Zimmer (laut Plan Zimmer 27,62m²)



LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Faudon/Malai/Trenner

Flödl, Georg, Maisel Philipp: Betongold Zinshaus, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Grieb, Mag. Andreas: Aktuelle Rechtsprechung für Immobiliensachverständige, Vortragsunterlagen vom 27.11.2023

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Klien Michael, Die aktuelle Entwicklung der Baukosten in Österreich, OVI Symposium, September 2022

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandsrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lackner Lothar: KI-Tools in der Bewertung, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Lindner Hannes: Standort-Standort-Standort, Parameter der Standort- und Marktbeurteilung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Popp Roland, Neuruhner Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, DCF-Verfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021

Popp Roland, Neuruhner Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Datenbanken für Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.1.2022

Popp Roland, Neuruhler Julia, Flächenermittlung in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.3.2022

Popp Roland, Neuruhler Julia, Mietzins in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 30.1.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Nutzwerte in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.3.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Naturgefahren in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.9.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung im Abgabenverfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 20.11.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und Denkmalschutz, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 5.2.2024

Reinberg Michael, Weberndorfer Ronald: Property Value, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Reithofer, Markus: Bewertung von Baurecht und Baurechts-WE, Skriptum OVI Symposium September 2022

Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Skriptum 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Spiegel Sabrina: Datenquellen-Datenherkunft, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag

Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Skriptum Lindecampus 28.5.2019

Tomanek, Daniel; Kainz Maximilian: Aktuelle Transaktionslage-Marktübersicht, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage

Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Skriptum zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Zeitschriften und Marktberichte:

Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg): ÖVI News

MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige

Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg): Österreichische Immobilien Zeitung

Standards:

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung