

Bezirksgericht Baden
Conrad-von-Hötzendorfer-Platz 6
2500 Baden



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 22.07.2025

Zeichen: 4748/25

Aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichts Baden vom 28.04.2025 GZ: 6 E 6/25p - 12 wird umseitiges

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

in der bewilligten Zwangsversteigerung erstattet.



Gericht	Bezirksgericht Baden Richter: Mag. Florian Wallner Beschluss vom: 28.04.2025 Gerichtszahl: 6 E 6/25p
Betreibende Partei	Raiffeisen Region Baden eGen Raiffeisenplatz 1, 2500 Baden
Vertreten durch	LEXACTA Tröthandl Juritsch Rechtsanwälte Theaterplatz 4, 2500 Baden
Verpflichtete Partei	Karla Durmis Kaiser Franz Joseph-Ring 40/4, 2500 Baden
Auftrag	Verkehrswertermittlung der Liegenschaft Anteil 1/1 samt Zubehör
Grundbuchskörper	Bezirksgericht (BG): Baden Katastralgemeinde (KG): 04025 Rauhenstein Einlagezahl (EZ): 2148 Grundstücksnummer (Gst Nr.): 658/24 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 1 Anteil: 1/1
Zweck	Exekutionsverfahren
Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus 2500 Baden, Josef Klieber Straße 8
Bewertungstichtag	12.05.2025
Befundaufnahme	12.05.2025
Verkehrswert	800.000,00€ <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	7
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	9
1.2.1	<i>Haftung</i>	9
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	10
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	10
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	10
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	12
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	12
1.3.1.	<i>LBG</i>	12
1.3.2.	<i>Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert</i>	12
1.3.3.	<i>Einheitswert</i>	13
1.3.4.	<i>Herstellungskosten</i>	13
1.3.5.	<i>Umsatzsteuer</i>	14
1.3.6.	<i>Rechenmodus</i>	14
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	14
2	BEFUND	16
2.1	ALLGEMEINES	16
2.2	ERHEBUNGEN	18
2.3	GRUNDBUCHSDATEN	19
2.3.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:</i>	19
2.3.2	<i>Aufschrift</i>	19
2.3.3	<i>A1 Blatt</i>	20
2.3.4	<i>Das A2 Blatt</i>	21
2.3.5	<i>Das B Blatt</i>	21
2.3.6	<i>Das C Blatt</i>	22
2.4	STANDORTANALYSE	24
2.4.1	<i>Makrostandort</i>	24
2.4.2	<i>Mikrostandort</i>	26
2.5	GRUNDSTÜCKSDATEN	28
2.6	OBJEKTDATEN	41
2.6.1	<i>Übersicht</i>	41
2.6.2	<i>Bestandsverhältnisse</i>	44
2.6.3	<i>Behördendokumente</i>	44
2.6.4	<i>Planunterlagen</i>	45
2.6.5	<i>Flächenaufstellung</i>	49
2.7	FOTODOKUMENTATION	51

3	GUTACHTEN	61
3.1	SACHWERTVERFAHREN	62
3.1.1	<i>Allgemeines zum Sachwertverfahren</i>	62
3.1.2	<i>Ablaufschemas Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802</i>	65
3.2	VERGLEICHSWERTVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES BODENWERTES IM SACHWERT	67
3.2.1	<i>Allgemeines zum Vergleichswertverfahren</i>	67
3.2.2	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	69
3.2.3	<i>Ermittlung der Vergleichswerte</i>	69
3.3	ERMITTLUNG DES BAUWERTES	75
3.4	ZEITWERT DER AUßENANLAGEN	88
3.5	ERMITTLUNG DES ZUBEHÖRS	89
3.6	BERECHNUNG SACHWERT	89
4	VERKEHRSWERT	90
5	BEILAGEN	95
5.1	ANWESENHEITSPROTOKOLL	95
5.2	GRUNDBUCH	96
5.3	EINHEITSWERTBESCHEID	98
5.4	PDF DOKUMENTE	100

Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AW	Aufschließungsgebiet Wohngebiet
BB	Bauland Betriebsgebiet
BD	Bauland Dorfgebiet
BG	Bauland Geschäftsgebiet, Bezirksgericht (Kontext)
BGF	Bruttogrundfläche
BI	Bauland Industriegebiet
BK	Bauland Kerngebiet
BK-nB	Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung
BM	Bauland Gemischtes Baugebiet
BW	Bauland Wohngebiet
BW-nB	Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
dh.	das heißt
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
FläWi	Flächenwidmung
GHg	Grünland Hausgärten
GKA	Grundkostenanteil
Gl	Grünland Landwirtschaft
GlF	Grünland Land- und Forstwirtschaft
GP	Grünland Parkanlage
GST	Grundstück
GST-Nr.	Grundstücksnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NF / NFL	Nutzfläche (vermietbar/verkaufbar)
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OG	Obergeschoß
p.a.	pro Jahr

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

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

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

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

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

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

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

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

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

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

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

1.2.2. Unabhängigkeit

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

1.2.3. Urheberrecht

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

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

Bei der Wertermittlung wird von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.

Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen sind nicht Gegenstand der Beauftragung und werden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten werden mittels prozentualer oder absoluter Abschläge berücksichtigt.

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

in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

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

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

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1. LBG

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

Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie beispielsweise im Enteignungsverfahren.

Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

1.3.2. Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert

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

„Abs. 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

Abs. 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (LBG BGBl. Nr. 150/1992)

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

1.3.3. Einheitswert

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer, sowie die Grunderwerbsteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen und durch Schenkungen.

Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Aus dem Einheitswert kann kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden.

1.3.4. Herstellungskosten

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

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

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

1.3.5. Umsatzsteuer

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

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

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

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

1.3.6. Rechenmodus

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

1.4 Bewertungsverfahren

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

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

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

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

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

Die gängigsten sind:

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

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

Ortsaugenschein	12.05.2025 Beginn: 09:00 Uhr Ende: 10:30 Uhr
Befundaufnahme durch	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung durch	Sandra Kantauer, MBA
Weitere anwesende Personen	- Karla Durmis (Eigentümerin) - Manuela Tökeli (Schwägerin) - Marcello Tökeli (Neffe) - Sandra Reschreiber (Betreibende Partei, Raika) - Michael Rampl (Betreibende Partei, Raika)
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- Es bestehen keine außergrundbücherlichen Rechte und/oder Lasten - Folgende Sanierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt: • 2010, Parkett im Dachgeschoß neu • 2012, Badezimmer neu • 2012, Küche im Erdgeschoß neu • 2015, Fenster teilweise • 2018, Heizung • Dach laufend überstrichen - Mündlich erteilte unbefristete Mietverträge an 6 Familienmitglieder für das Erdgeschoß und Obergeschoß - Kellergeschoß wird eigen genützt
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	- Beim Keller handelt es sich zum Teil um einen Wohnkeller • Raumhöhe 2,57 m

	• Fenster > 10% FB-Fläche • 1 Fenster fehlt im Plan (Kellerraum straßenseitig) • Feststellungsbescheid gemäß §70(6) NÖBÖ erforderlich
Besondere Vereinbarungen	- Ein eventuell vorhandenes Zubehör muss mitbewertet werden. In Summe sind es drei Küchen → laut Auskunft ist die Küche im EG 13 Jahre alt; die beiden anderen älter als 20 Jahre - Im Gutachten erforderlich sind: • Einheitswertbescheid → in Grundstücksdaten abgebildet; der erhöhte EHW beträgt 57.338,87 € • Baubescheid → siehe Objektdaten/Behördendokumente; gesamter Bauakt im Anhang abgebildet • Grundsteuermessbetrag und Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung → bis zur Abgabe keine Rückmeldung der Gemeinde • Lageplan • Grundrisspläne des Einfamilienhauses → in Objektdaten/Planunterlagen abgebildet • Fotos → siehe Fotodokumentation • Prüfung ob ein Grenzüberbau vorhanden ist → augenscheinlich kein Grenzüberbau, siehe Grundstücksdaten • Prüfung ob Bestandsverträge abgeschlossen sind, sowie • ob Bestandszinse vorausbezahlt bzw. Bestandszinsforderungen abgetreten wurden → keine schriftlichen MV vorhanden; keine Auskunft über etwaige Zahlungen (siehe Objektdaten/Bestandsverhältnisse)

2.2 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt	- Abfrage aktueller Grundbuchsauszug - Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden) - diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten - Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes - Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums - Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria - Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich - Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Gemeindeabgaben wurden eingeholt.
---	--

Offene Abgaben

Offene Abgaben bei der Gemeinde	- 6.531,34€ inkl. 2. Quartal 2025
---------------------------------	-----------------------------------

2.3 Grundbuchsdaten

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

2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

Das Grundbuch ist öffentlich und es besteht für Jeden das Recht auf Einsichtnahme. Für die Führung des allgemeinen Grundbuches ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

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

2.3.2 Aufschrift

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04025 Rauhenstein
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 2148

Letzte TZ 2049/2025
Plombe 4036/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

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

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

2.3.3 A1 Blatt

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

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
658/24   GST-Fläche          722
         Bauf.(10)           222
         Gärten(10)          500  Josef Klieber-Straße 8

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

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen, somit können die Grundstücksgrenzen und -fläche als nicht rechtsverbindlich angesehen werden.

G

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

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

BA(Nutzung)

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

*

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

Fläche

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

2.3.4 Das A2 Blatt

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

```
***** A2 *****
1  a 8879/1961 RECHT aus der Verpflichtung des Bauverbotes an Gst 658/4
    gem Pkt X, Ziff 1, Kaufvertrag 1961-03-09 für Gst 658/24
    b 443/1974 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2009
```

2.3.5 Das B Blatt

Im Eigentumsblatt sind der/die Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Außerdem wird jedenfalls die Urkunde angeführt, die die Grundlage für den Eigentumserwerb war. Sie wird in der Urkundensammlung verwahrt.

Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (z.B. Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung, Konkurs etc.), so ist das ebenfalls im B-Blatt eingetragen.

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Karla Tököli
  GEB: 1980-08-11 ADR: Josef Klieber-Str. 8, Baden 2500
    e 3764/2002 Beschluss 2001-12-27 Eigentumsrecht (6 E 60/01v)
```

2.3.6 Das C Blatt

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

```
***** C *****
56 a 3765/2002
    WOHNUNGSRECHT gem Pkt II. Vereinbarung über die Einräumung
    eines höchstpersönlichen Wohnungsgebrauchsrechtes vom
    26.11.2001 für
    a) Wilhelmine Tököli, geb 1947-04-11,
    b) Istvan Tököli, geb 1941-05-31
90 a 12370/2021 Rückstandsausweis 2021-11-25
    PFANDRECHT vollstr. EUR 1.036,67
    4 % Z ab 2021-11-25, Kosten EUR 261,80 für
    Stadtgemeinde Baden (4 E 2644/21h)
91 a 517/2022 Pfandurkunde 2022-01-17, Heiratsurkunde 2020-08-11
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 510.000,--
    für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
    c 8098/2024 Hypothekarklage (LG Wiener Neustadt - 55 Cg
    127/24f-2)
    d gelöscht
92 a 4314/2022 Rückstandsausweis 2022-04-21
    PFANDRECHT vollstr EUR 250,--
    (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2022-05-05) für
    Stadtgemeinde Baden (4 E 1035/22t)
93 a 10554/2022 Rückstandsausweis 2022-10-19
    PFANDRECHT vollstr EUR 1.063,99
    (Zinsen und Kosten siehe Exekutionsbewilligung 2022-10-25)
    für Stadtgemeinde Baden (4 E 2631/22y)
94 a 3692/2023 Rückstandsausweis 2023-04-18
```

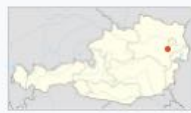
- PFANDRECHT vollstr EUR 477,22
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-04-24) für
Stadtgemeinde Baden (4 E 1050/23z)
- 95 a 10406/2023 Rückstandsausweis 2023-12-07
PFANDRECHT vollstr EUR 919,70
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-12-19) für
Stadtgemeinde Baden (4 E 3612/23i)
- 96 a 3107/2024 Rückstandsausweis 2024-04-17
PFANDRECHT vollstr EUR 521,13
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-04-19 für
Stadtgemeinde Baden (4 E 1234/24k)
- 97 a 10221/2024
PFANDRECHT vollstr EUR 912,56
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-12-09) für
Stadtgemeinde Baden (4 E 3699/24k)
- 98 a 10668/2024
PFANDRECHT vollstr EUR 601,70
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-12-18) für
Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung
im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 4054/24a)
- 99 a 1613/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 100.000,--, (Zinsen und
Kosten siehe Beschluss 2025-03-12) für Raiffeisenbank
Region Baden eGen (FN 109921z) (6 E 6/25p)

B-LNr. 56 ist nach Auskunft bereits lösungsfähig, da Frau Wilhelmine TÖKÖLI 2003 verstorben sei und Herr Istvan TÖKÖLI 2015.

2.4 Standortanalyse

2.4.1 Makrostandort

Ortsname	Baden
Bezirk	
Lage im Großraum	Baden, auch Baden bei Wien, ist eine Stadt in Niederösterreich, 25 km südlich von Wien an der Thermenlinie. Als Teil der Bedeutenden Kurstädte Europas zählt die Stadt zum UNESCO-Weltkulturerbe. Sie ist Sitz der Bezirkshauptmannschaft Baden. Besonders bekannt ist die Stadt für ihre reichhaltige Geschichte, Biedermeierarchitektur, Kunst- sowie Weinkultur. Die Stadt wird geläufig auch als Kaiser- bzw. Kurstadt bezeichnet. Der amtliche Name lautet Baden, häufig wird, auch von der Stadt selbst, die Bezeichnung Baden bei Wien verwendet. Offizielle Gemeindefarben seit dem 15. Oktober 1968 sind Rot-Weiß. Die Stadt hat 25.931 Einwohner (Stand 1. Jänner 2025). Baden ist in folgende Katastralgemeinden unterteilt: Baden, Braiten, Gamingershof, Leesdorf, Mitterberg, Rauhenstein und Weikersdorf. <i>(Quelle: wikipedia.at, 2025)</i>

Stadtgemeinde Baden	
Wappen	Österreichkarte
	
Basisdaten	
Staat:	 Österreich
Land:	 Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Baden
Kfz-Kennzeichen:	BN
Fläche:	26,89 km²
Koordinaten:	48° 0' N , 16° 14' O
Höhe:	230 m ü. A.
Einwohner:	25.931 (1. Jän. 2025)
Bevölkerungsdichte:	964 Einw. pro km²
Postleitzahl:	2500
Vorwahl:	02252
Gemeindekennziffer:	3 06 04
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 1 2500 Baden
Website:	www.baden-bei-wien.at

Übersicht-Österreich



Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

Übersicht-Land

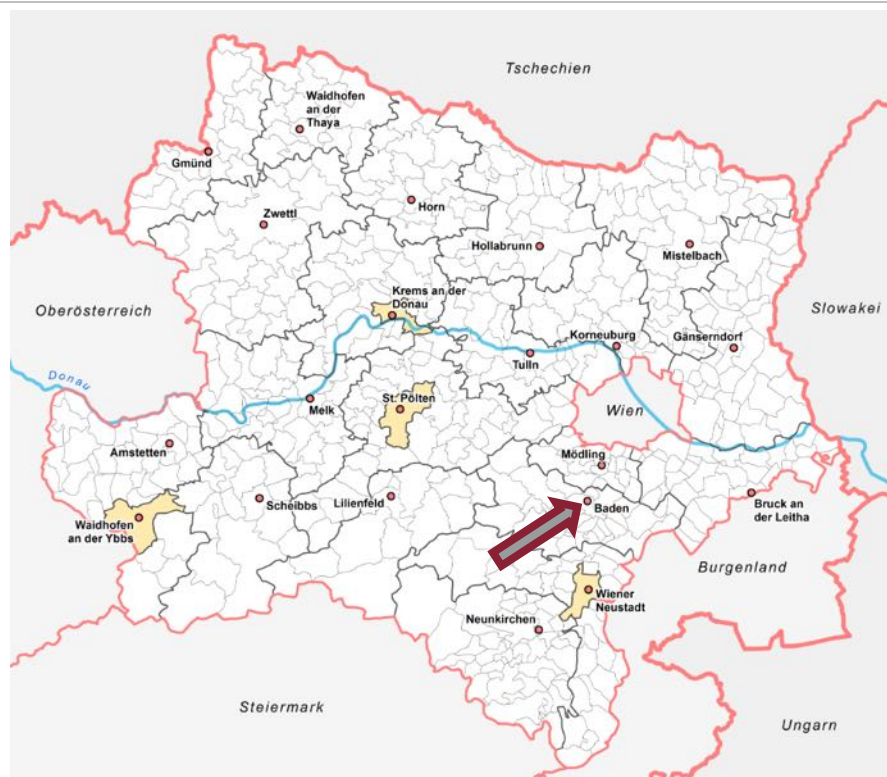
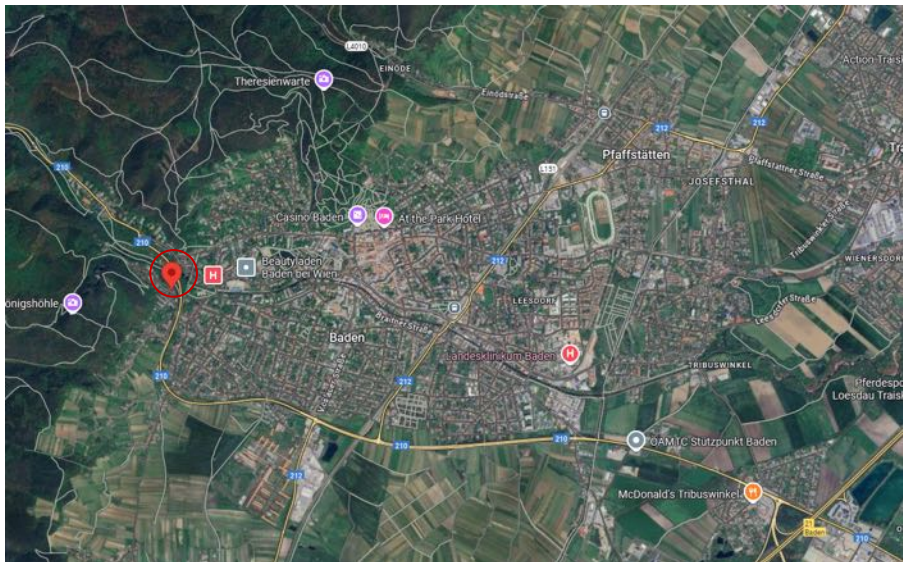
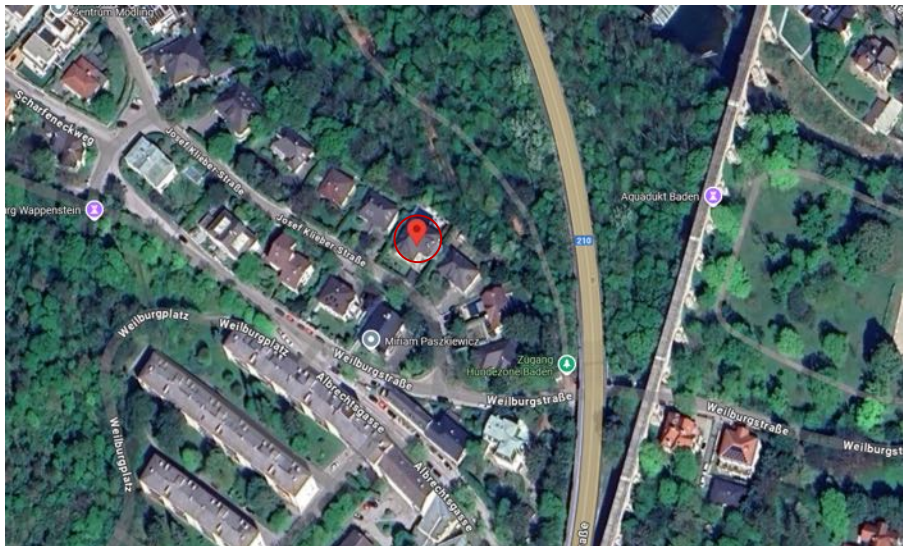


Abb.: Grafik Niederösterreich (Quelle: noe.gv.at)

2.4.2 Mikrostandort

Grundstückslage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil von Baden. Das Zentrum (Hauptplatz) ist ca. 2,5 km entfernt.												
Lageplan	 Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)  Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)												
Verkehrslage, Verkehrsverhältnis, Anbindung <i>(Angabe in 5 km Schritten)</i>	Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt: <table><tr><th>Nr.</th><th>Bezeichnung</th><th>Anschlussstelle</th><th>Entfernung</th></tr><tr><td>A2</td><td>Süd Autobahn</td><td>Baden</td><td>> 5km</td></tr><tr><td>A21</td><td>Wr. Außenring Autobahn</td><td>Mayerling</td><td>15 km</td></tr></table>	Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung	A2	Süd Autobahn	Baden	> 5km	A21	Wr. Außenring Autobahn	Mayerling	15 km
Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung										
A2	Süd Autobahn	Baden	> 5km										
A21	Wr. Außenring Autobahn	Mayerling	15 km										

Der Bahnhof in Baden ist 2,5 km entfernt.

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 45 km erreichbar.

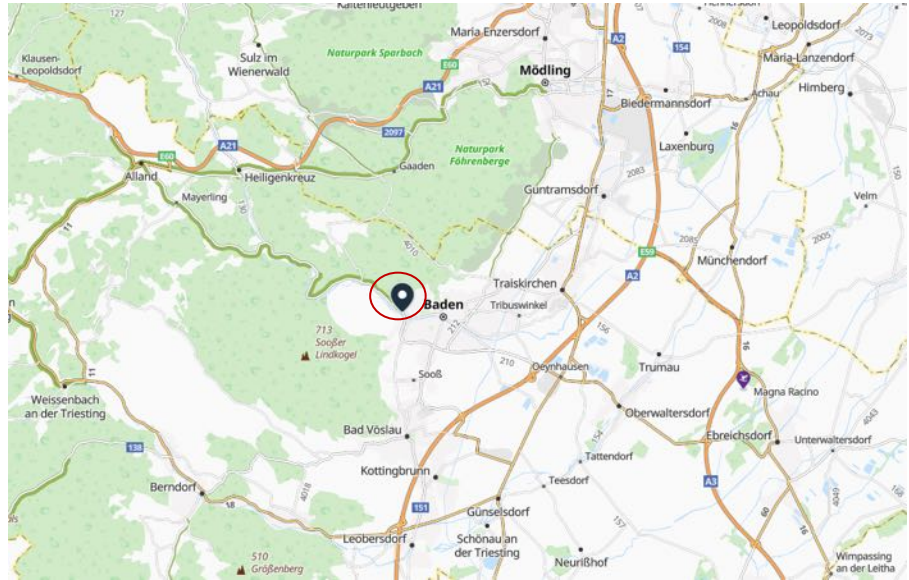


Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

2.5 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	722 m ² gemäß Grundbuchsauszug und Digitale Katastermappe												
Digitale Katastermappe (DKM)	Grundstück <table> <tr><td>KG-Nr</td><td>04025</td></tr> <tr><td>GST-Nr</td><td>658/24</td></tr> <tr><td>GB-Nr</td><td>04025</td></tr> <tr><td>EZ</td><td>2148</td></tr> <tr><td>Fläche laut GDB</td><td>722</td></tr> <tr><td>Fläche laut DKM</td><td>722</td></tr> </table>  Adressen 1 Josef Klieber-Straße 8 2500 Baden bei Wien  <i>Abb.: Katasterplan (Quelle: baden.msgis.net)</i> Gemäß Ortsaugenschein und DKM-Auszug besteht kein Grenzüberbau!	KG-Nr	04025	GST-Nr	658/24	GB-Nr	04025	EZ	2148	Fläche laut GDB	722	Fläche laut DKM	722
KG-Nr	04025												
GST-Nr	658/24												
GB-Nr	04025												
EZ	2148												
Fläche laut GDB	722												
Fläche laut DKM	722												

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

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

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	☐
Süden	☐
Osten	☐
Westen	☐
Keine Neigung	☒

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

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	☐
Wasser	☐
Kanal	☐
Gas	☐
Telefon	☐
Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Keine Information	☐

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung auf: BW-3WE – Bauland Wohngebiet maximal 3 Wohneinheiten Bebauungsbestimmungen: - Bebauungsdichte 25% - Offene Bauweise - Bauklasse I - P/V5/RA/1083 • P=Zugehörigkeit zur Schutzzone zur UNESCO-Welterbe Property Zone • V5=Villenviertel, Kategorie „5“ Schutzzone Weilburgareal • RA=Katastralgemeinde Rauhenstein • 1083=fortlaufende Nummer der Schutzzone
------------------------------------	--



Abb.: Flächenwidmung (Quelle: baden.msgis.net)

Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 16

Bauland

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

1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschossflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.“

(§16 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015 idgF)

BAUWEISE	x
gekuppelt	☐
geschlossen	☐
offen	☒
Gruppenbauweise	☐
offene gekuppelte geschlossene Bauweise	

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

BEBAUUNGSPLAN	x
Kein Bebauungsplan	☐
Dichte	25%
Bauklasse	I (bis 5m)

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	☒	Josef-Klieber-Straße
Privatstraße	☐	
durch Servitut gesichert	☐	
befestigt	☐	
nicht befestigt	☐	

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

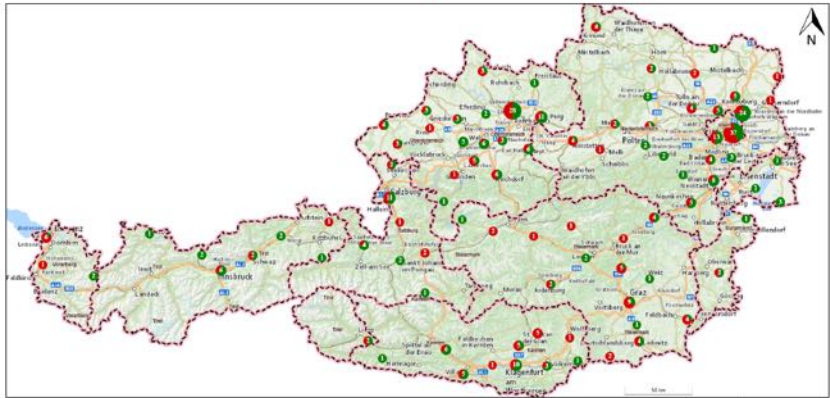
Altlastenkataster	Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ. umweltbundesamt[®] Altlastenportal Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft  Legende Flächen Flächentyp - Altlast - Altablagerung - Altstandort Status - erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet - beurteilt "keine Altlast" - Altlast - dekontaminiert - Beobachtung abgeschlossen - Altlast vorgeschlagen - gesichert Verwaltungslayer - Grundstücke - Administrative Grenzen Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Rauhenstein 658/24 (Grundstück)" <i>Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)</i>
-------------------	--

Anmerkungen:

umweltbundesamt[©]

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). (Vgl. umweltbundesamt.at/vfka)

This topographic map of the Baden region in the Black Forest shows the Elz river flowing through the landscape. The map includes numerous place names such as Baden, Mierbach, Aurbach, and Mierbach. It also features elevation contours, a road network, and various landmarks like the Königshöhle (370 m) and the Elz river. The map is oriented with North at the top.

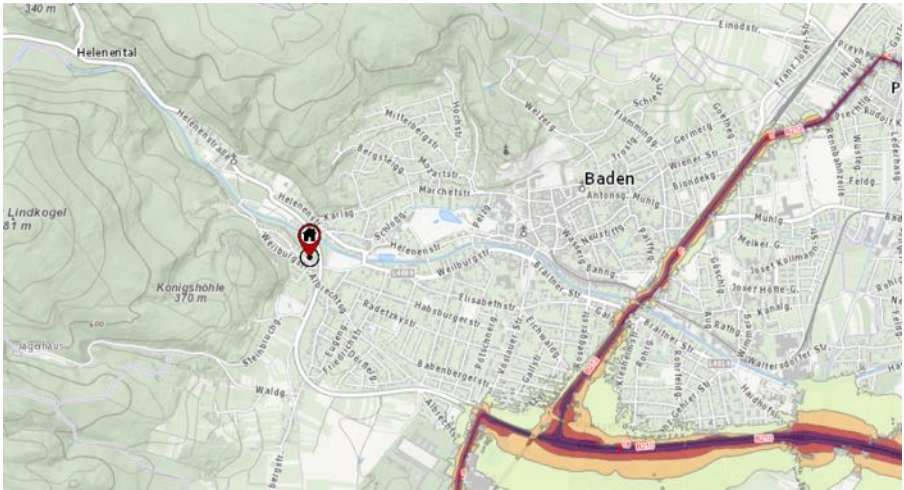
Zeichenerklärung:

- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

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

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

33

	Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt. Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)
Lärmkataster	Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelastung durch den Straßenverkehr.  Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at) Zeichenerklärung: > 75 dB 70 - 75 dB 65 - 70 dB 60 - 65 dB 55 - 60 dB - Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen - Linienquellen Landesstraßen - Gebäude - Lärmschutzwände - Kilometrierung - Ballungsraum - Ballungsraumgrenzen

Anmerkungen:

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

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

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

Schwellenwerte:

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

Sonstige Gefahren, HORA-Pass

(*Natural Hazard Overview
& Risk Assessment Austria*)

Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:

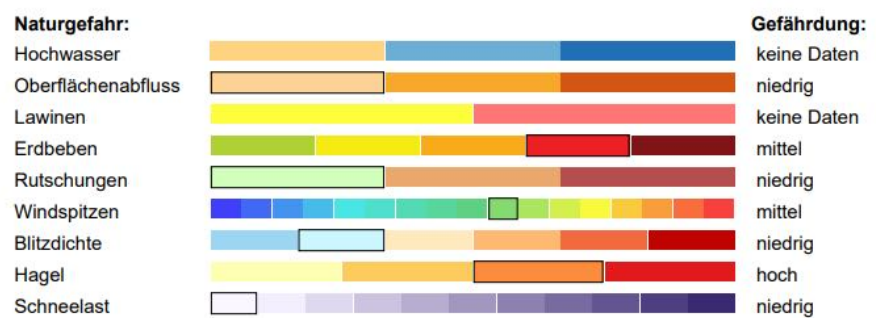
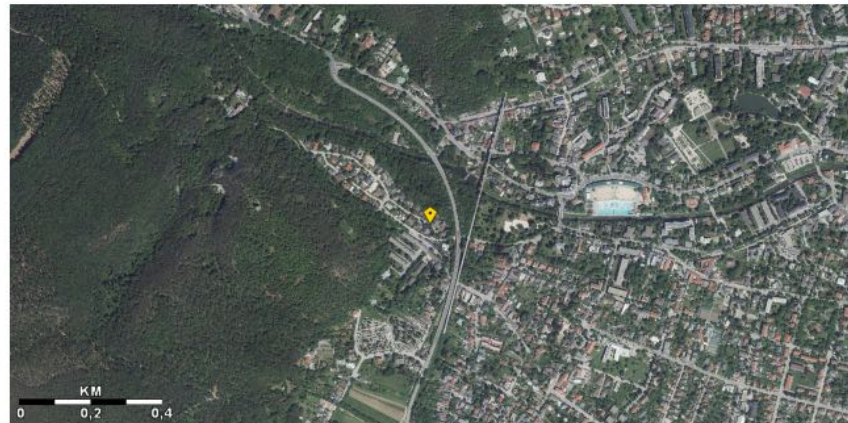


Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

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

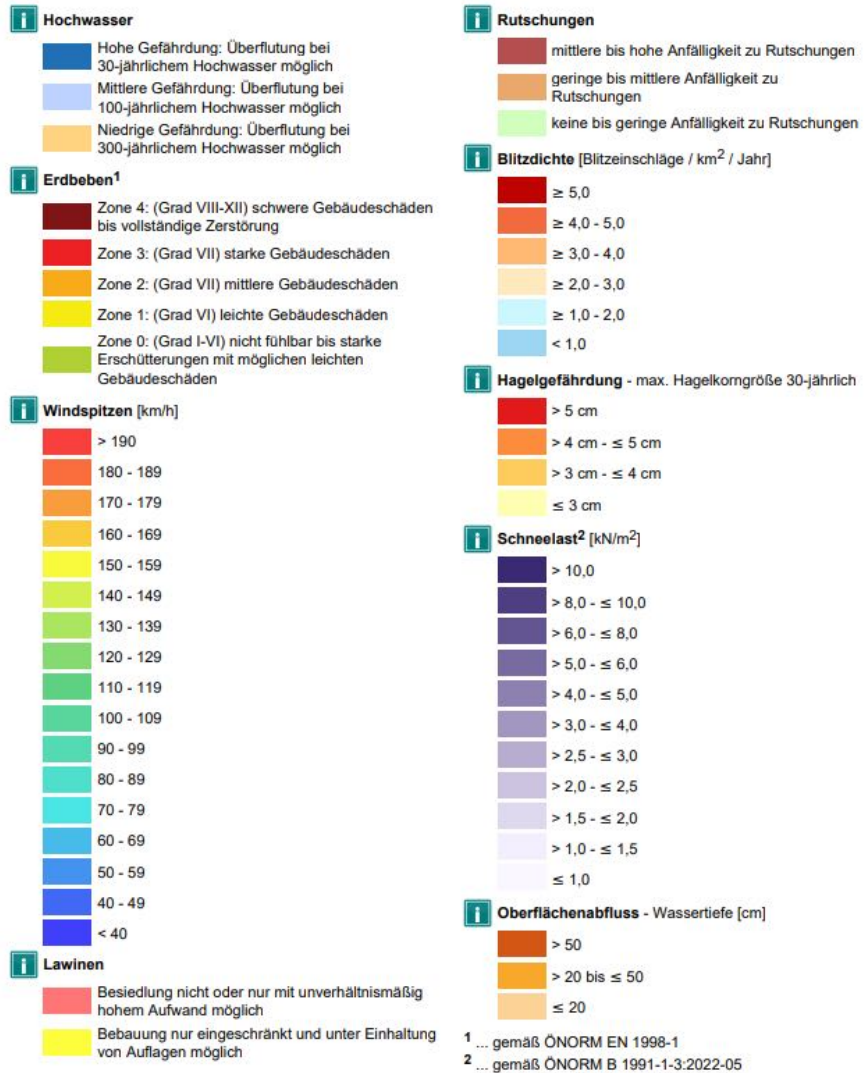


Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

Detailabfrage
Hochwasser:

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

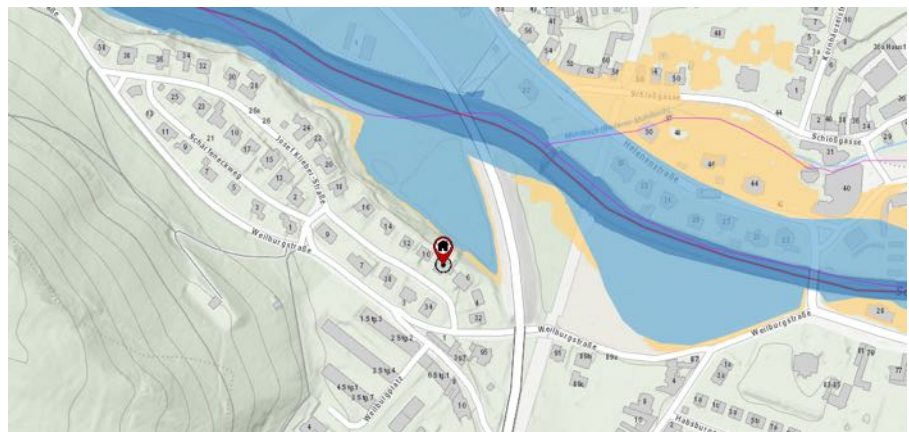


Abb.: Detailabfrage Hochwassergefahr (Quelle: hora.gv.at)

Zeichenerklärung Hochwasserrisikozonierung:

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
-  Gewässerzuständigkeit
-  Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Anmerkungen:

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

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

Einheitswertbescheid ab 01.01.2003

Finanzamt Baden
Josefsplatz 13
2500
EW-AZ 16/026-2-2148/7

13. Jänner 2003
DVR 0009164
Tel.: (02252) 48350-0

An
TOEKOELI KARLA 16/81

ab 1. Jänner 2003

JOSEF KLIEBER-STR 8
2500 BADEN BEI WIEN

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
2500 JOSEF KLIEBER-STR 8
Gemeinde Baden
Katastralgemeinde 04025 Rauhenstein
Einlagezahl 2148 Grundstücksnummer 658/24

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2003 Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)

Name	Anteil vom Einheitswert (in Euro)	Einheitswert (42.513,61)	erhöhten EW (57.338,87)	erh.bes.EW	Anteil
TOEKOELI KARLA		42.513,61	57.338,87		1/1

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Fortschreibung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

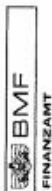
Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Baden das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 16/026-2-2148/7, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2003 vom 13.1.2003) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

www.bmf.gv.at



OB: 20030119 7512

Seite 1, es folgt Seite 2

Finanzamt Baden
Josefsplatz 13
2500
EW-AZ 16/026-2-2148/7

13. Jänner 2003
DVR 0009164
Tel.: (02252) 48350-0

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 57.338,87 Euro (das sind unverändert 789.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 42.513,61 Euro (das sind unverändert 585.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 101,96 Euro. (Das sind unverändert 1.403 ATS.)

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Abkürzungen

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EW	Einheitswert
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG
EW-AZ	Einheitswert-Aktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz 1955

Erläuterungen

Auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten.

www.bmf.gv.at



OB: 20030119 7512

Seite 2

2.6 Objektdaten

2.6.1 Übersicht

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	☐
mittel	☒
einfach	☐
Fertigstellungsgrad	100%

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

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

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

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

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	☐
Thermoputz	☒
Keine Dämmung	☐

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

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

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

BODENBELÄGE	x
Parkett	☒
Holzdielen	☐
Laminat	☒
Fliesen	☒
PVC/Vinyl	☐
Marmor	☒
Kork	☐
Teppich	☐

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

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

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

AUSSENANLAGEN	x
Wege / Flächen	☒
Einfriedung	☒
Begrünung	☒
Garage / <u>Carport</u>	☒
Stellplätze im Freien	☐
Tiefgarage	☐
Pool	☒

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

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

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

Information zu den Zustandsnoten:

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

Baujahr	Anmerkung
1979	Erteilung Baubewilligung

2.6.2 Bestandsverhältnisse

Nach Auskunft der Verpflichteten bestehen mündlich erteilte Mietverträge für in Summe sechs Familienmitglieder. Die behaupteten, unbefristet vermieteten Flächen betreffen das Erdgeschoß sowie das Dachgeschoß. Ob Bestandszinse vorausbezahlt oder Bestandszinsforderungen abgetreten wurden, konnte keine Auskunft beim Ortsaugenschein erteilt werden. Auch über bereits bezahlte Beträge wurden keinerlei Angaben getätigt. Weitere Auskünfte dazu wurden nicht erteilt und wird in der Bewertung daher davon ausgegangen, dass diese behaupteten Mietverhältnisse bei kolportiertem Verkauf im Zwangsversteigerungsverfahren künftig keine Bedeutung beigemessen wird.

Auf der zu bewertenden Liegenschaft wurde kein Wohnungseigentum begründet.

2.6.3 Behördendokumente

Alle Dokumente befinden sich im Anhang! Keine Unterlagen zum Carport vorhanden!

Datum	Anmerkung
1979-08-23	Erteilung Baubewilligung, Neubau Wohnhaus Zl. 7135-1979; -1109
1979-08-23	Einreichplan Neubau Wohnhaus Zl. 7135-1979; -1109
1982-03-15	Einreichplan Errichtung schmiedeeisernes Gitter mit Blumentrögen auf dem Garagendach Zl. 7135-1979; -1109
1983-08-23	Baubeschreibung Umbau Wohnhaus im KG und EG
1983-09-26	Auswechslungsplan, Neubau Wohnhaus Zl. 7135-1979
1983-09-26	Benützungsbewilligung, Neubau Wohnhaus Zl. 7135-1979
1988-12-06	Baubeschreibung Errichtung Schwimmbad
1988-12-06	Einreichplan Errichtung Schwimmbad Zl. 7140-1988
1988-12-07	Nachträgliche Baubewilligung, Errichtung Schwimmbad, Zl. 7140-1988

2.6.4 Planunterlagen

Bewilligter Auswechslungsplan vom 26.09.1983:

Bauamt zurück

AUSWECHSLUNGSPLAN 1:100

Stadtbauamt Baden
Merkung mit
S'50,-
am 18.8.1983.
[Signature]

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES
WOHNHAUSES

FÜR FRAU **Auswechslungsplan**
WILHELMINE TÖKÖLI
JOSEFSPLATZ 1
BADEN BEI WIEN
AUF DEM GRDST NR. 658/21.

KLIBERSTRASSE

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid
vom 26. Sept. 1983, Zl.: KNR. 614 Bzfl. 7135-1979.

Der **Bürgermeister:**
Viktor Wallner
(Prof. Viktor Wallner)

SITUATION 1:500

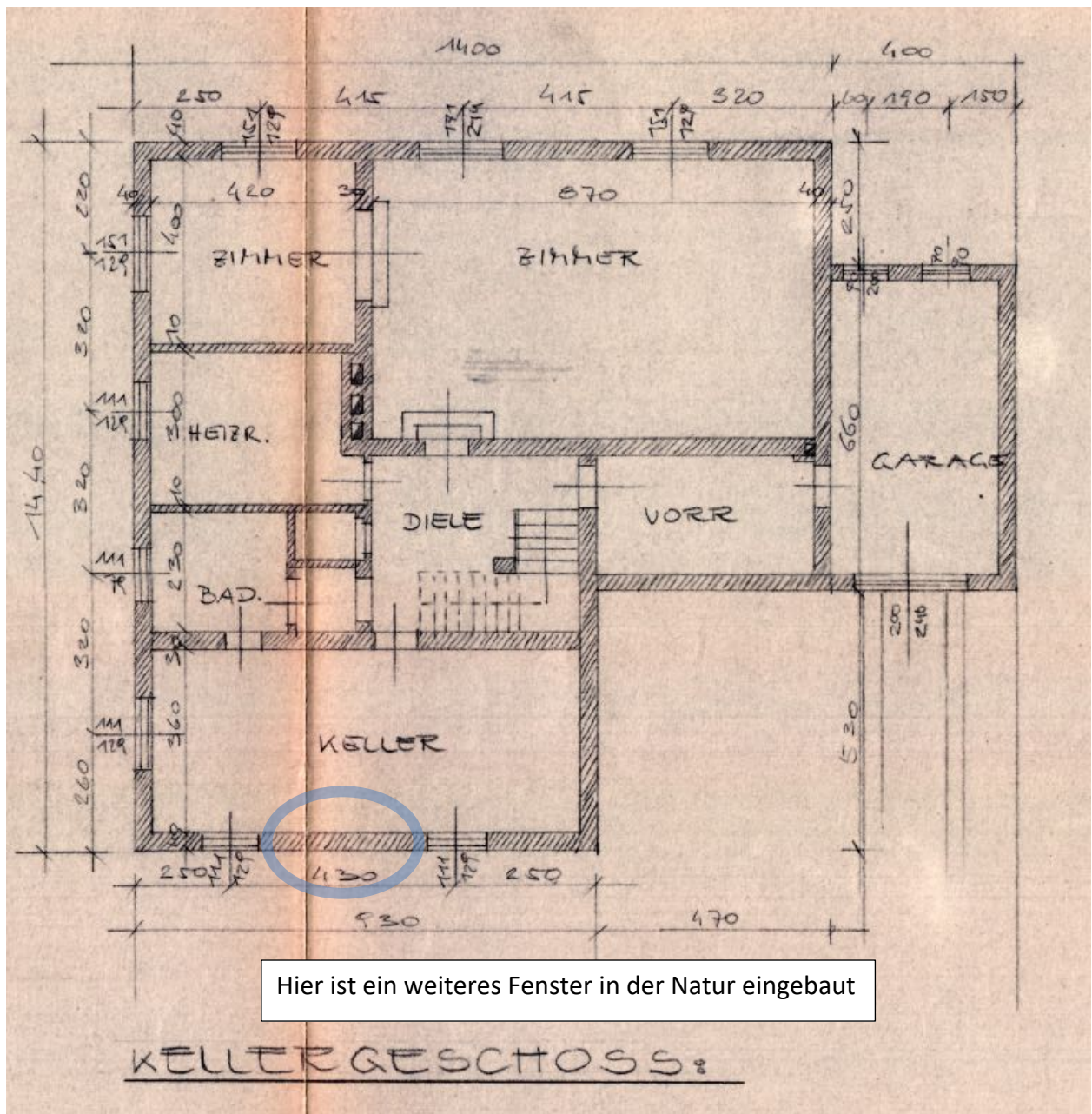
PLANVERTASSER :
ING. ANDREAS WAHA
BAUMEISTER
ST MARGARETHEN BGLD

Stadtbauamt Baden
eingel. am **15. FEB. 1983**
Zl. _____ / Blg. _____

BAUUNTERNEHMUNG
ING. ANDREAS WAHA
BAUMEISTER
7082 St. Margarethen, Bzfl. 193
Hauptstraße 193, *[Signature]*

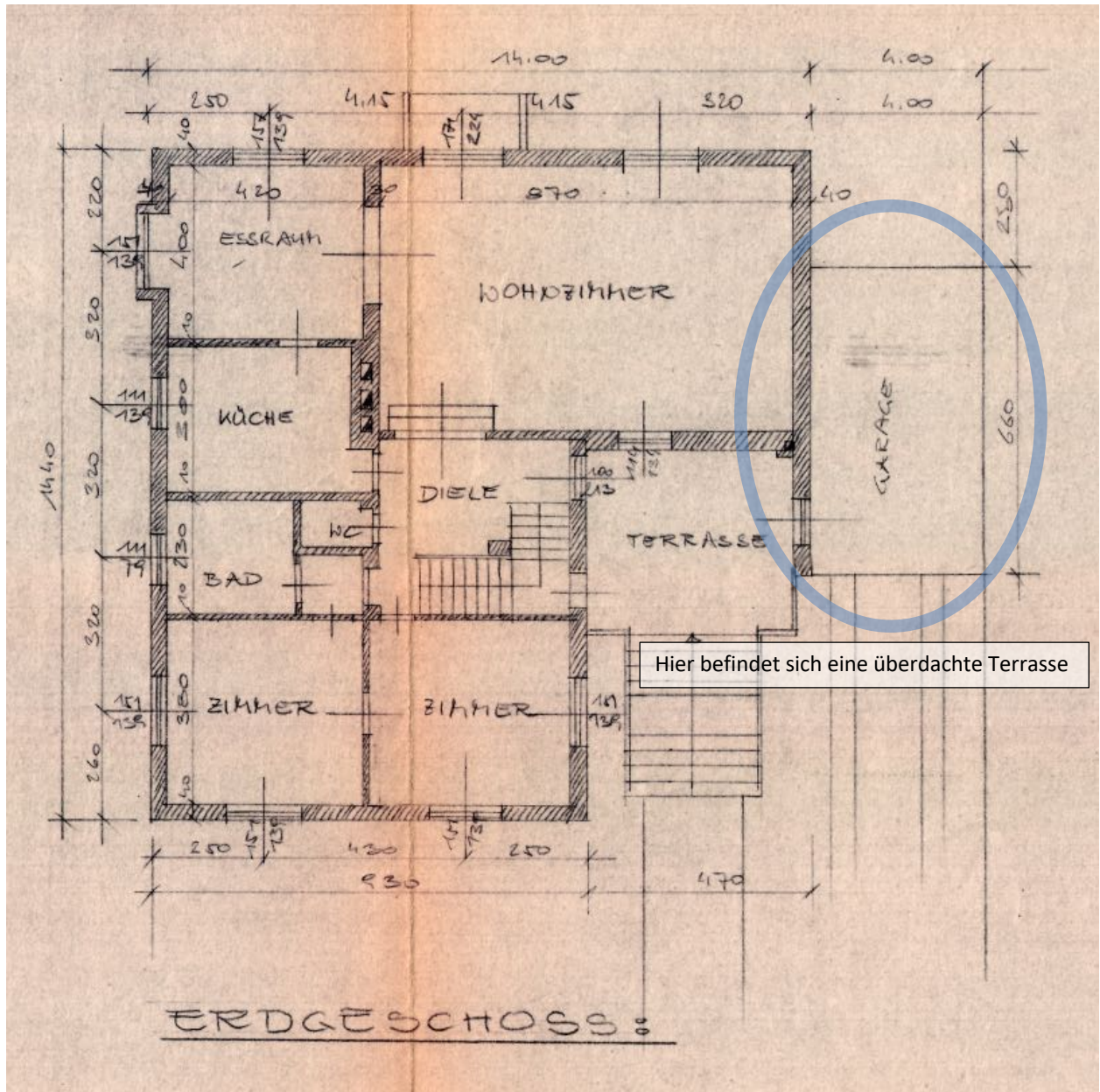
ST. MARGARETHEN, 13 - 1 - 83

Grundrissplan Kellergeschoß / Wohnkeller

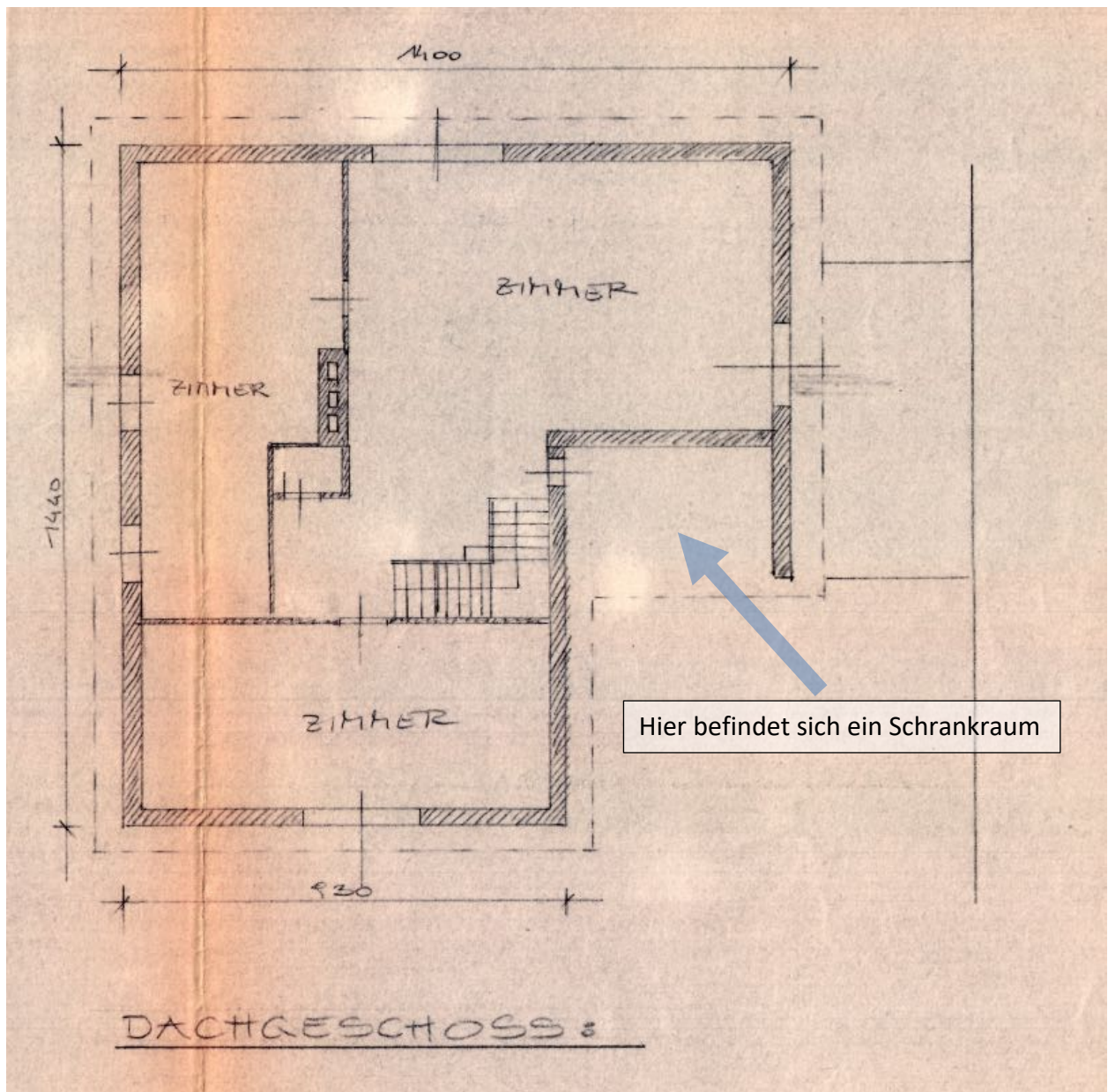


Hier ist ein weiteres Fenster in der Natur eingebaut

Grundrissplan Erdgeschoß:



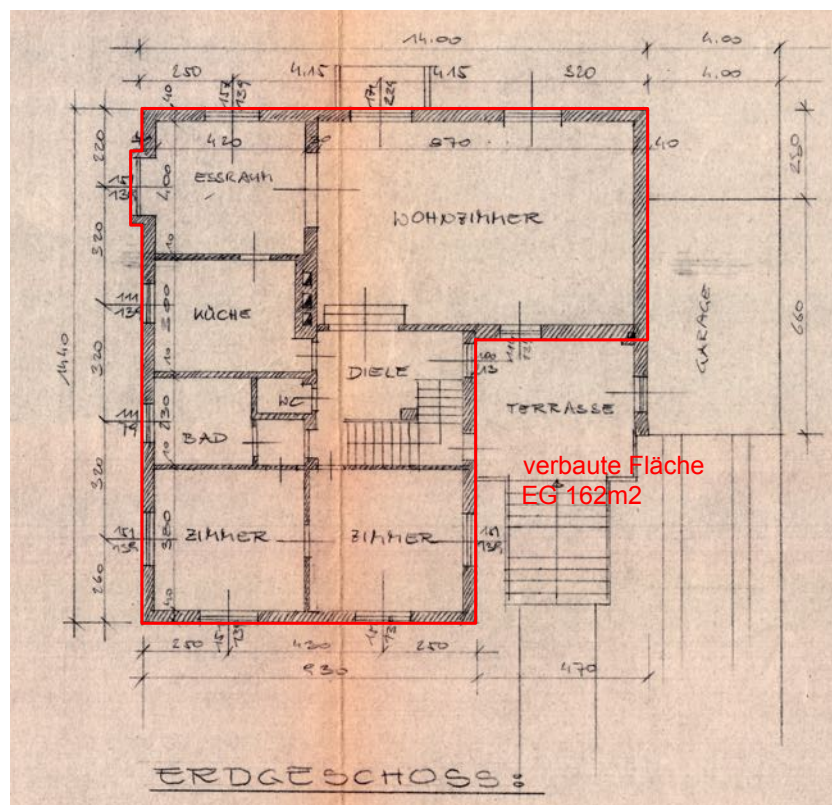
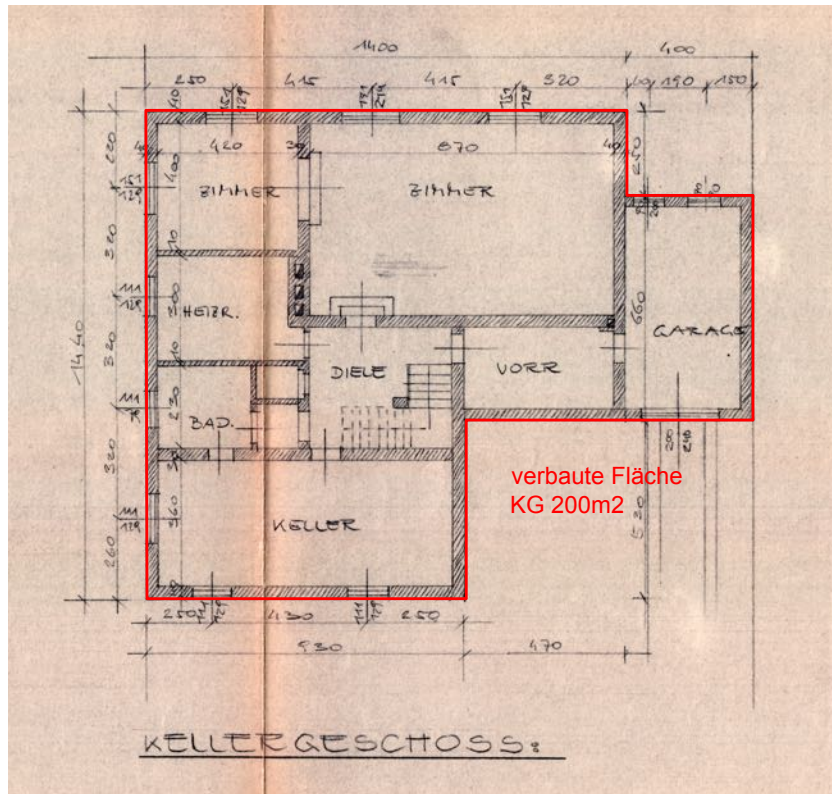
Grundrissplan Dachgeschoß:

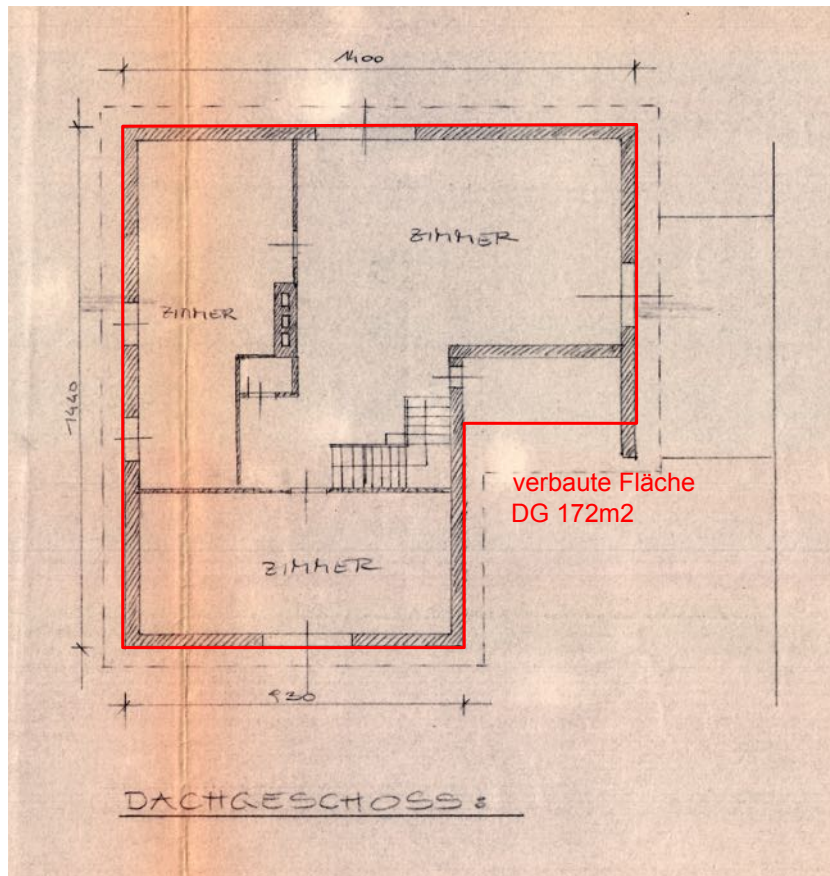


Es bestehen Planabweichungen in allen Geschoßen!

2.6.5 Flächenaufstellung

Zirkaflächen ohne Gewähr mittels CAD ermittelt, wobei die einzelnen Koten im Plan teilweise nicht stimmen bzw. nicht maßstabsgetreu sind. Ich empfehle dringend die Erstellung und Bewilligung eines ordentlichen Bestandsplanes.





Um zur Zirkanutzfläche zu gelangen, werden 15% für Stiegenhaus und Innenmauern abgezogen.

Geschoß	Bezeichnung lt. Einreichplan	Fläche lt. Plan	Geschoßsumme	Ansatz [%]	Ansatz [m²]	Anmerkung
KG	Verbaute Zirkafläche	200,00m²		85%	170,00m²	Planabweichungen
EG	Verbaute Zirkafläche	162,00m²		85%	137,70m²	Planabweichungen
DG	Verbaute Zirkafläche	172,00m²		85%	146,20m²	Planabweichungen
			534,00m²			
Summe		534,00m²	534,00m²		453,90m²	

2.7 Fotodokumentation

Kellergeschoß



Feuchtemessung im Keller, minimale Feuchte



Erdgeschoß





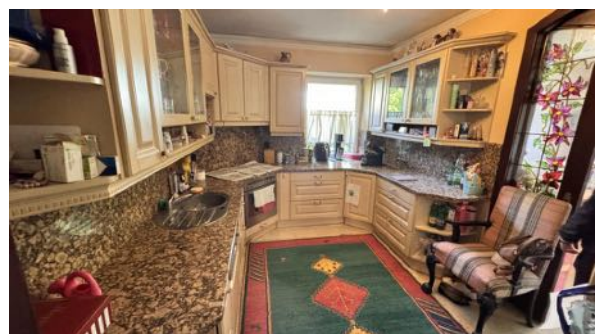
Fenster im Plan nicht verzeichnet

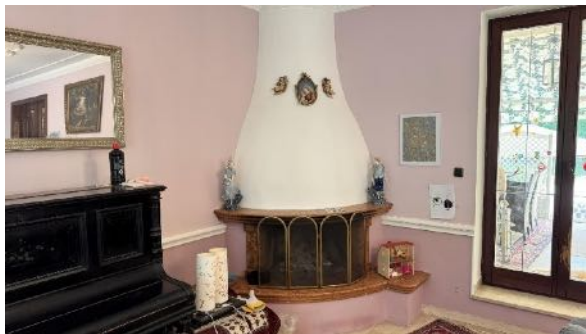


Raumfläche



Architekturlichte des Fensters

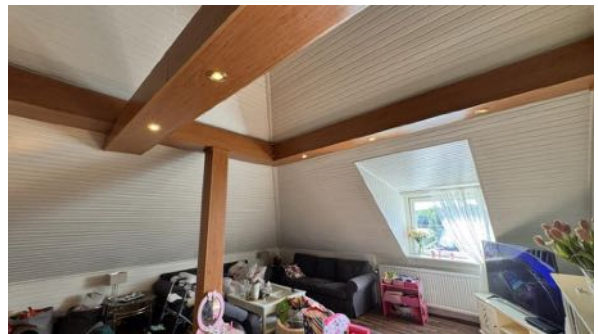




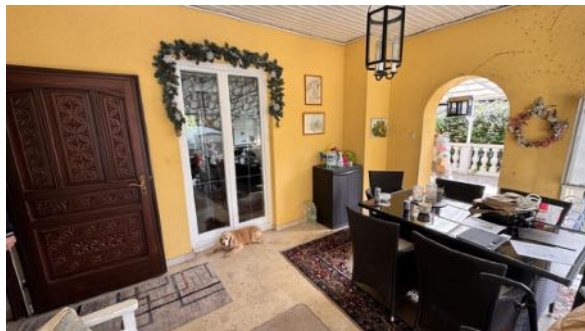


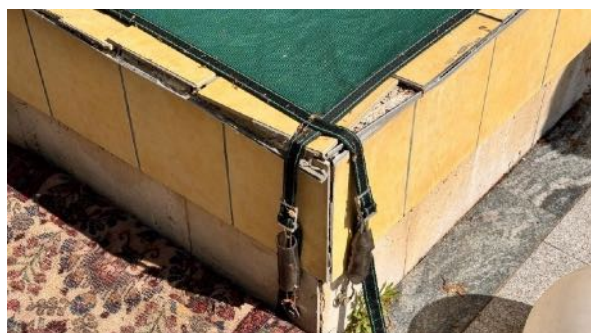
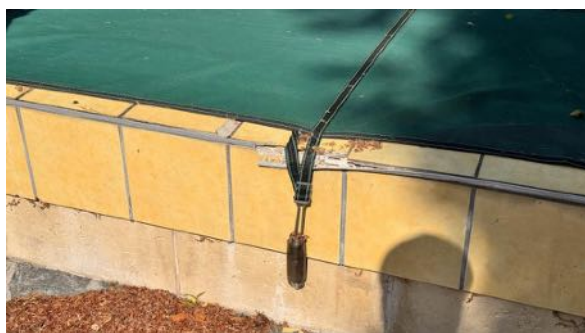
Dachgeschoß





Außenbereich/Außenansichten







Zum Carport gibt es keine Unterlagen im Bauakt!



Drohnenfotos



3 Gutachten

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

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

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

Entsprechende Verfahrenswahl:

Sachwertverfahren

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

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

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

3.1 Sachwertverfahren

3.1.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

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

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

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

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

3.1.2 Ablaufschemata Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802



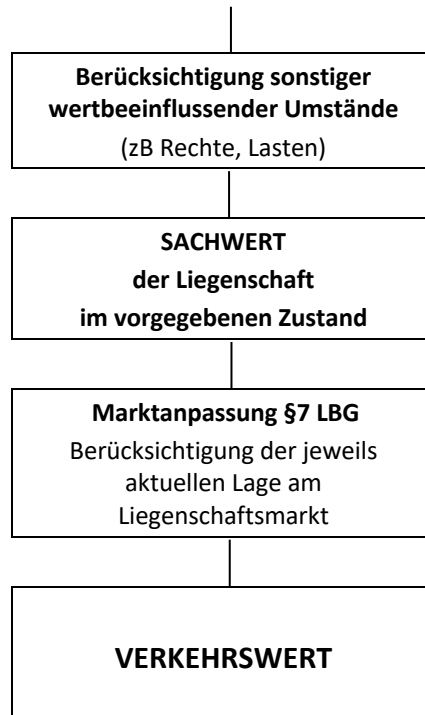


Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

Einen wesentlichen Bestandteil bildet die Ermittlung des Grundwertes.

3.2 Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert

3.2.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

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

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

3.2.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802



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

3.2.3 Ermittlung der Vergleichswerte

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

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

Vergleichswerte müssen in genügender Anzahl vorliegen. Die exakte Anzahl der Vergleichswerte ist nicht explizit in der Literatur zu finden, es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest 5 Vergleichspreise repräsentativ sind.

Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundesammlung des jeweils zuständigen Bezirksgerichtes unter der betreffenden Tagebuchzahl (TZ) in Kopie gegen eine Gebühr erhoben werden.

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

Übersicht Vergleichsdaten:

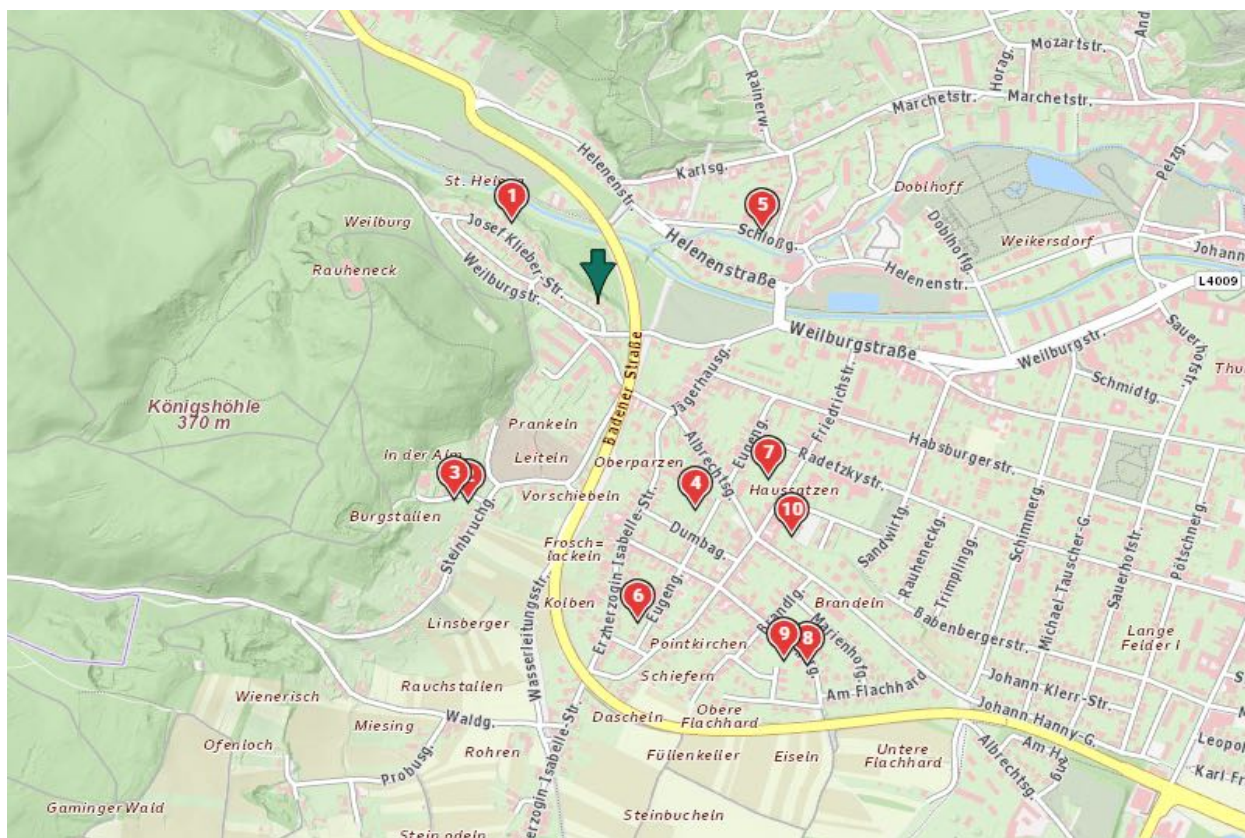


Abb.: Abfrage Vergleichsdaten (Quelle: ImmonetZT.at)

Wert	KG	Gemeinde	Tagebuchzahl	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m ²	Anmerkung
1/	04025	Rauhenstein	11759	2021	21.07.2021	994	590.000 €	593,56 €	
2/	04025	Rauhenstein	12122	2021	28.06.2021	602	480.000 €	797,34 €	
3/	04025	Rauhenstein	12434	2020	25.11.2020	1.127	675.000 €	598,94 €	
4/	04025	Rauhenstein	544	2023	29.12.2022	756	749.000 €	990,74 €	
5/	04025	Rauhenstein	8187	2022	03.08.2022	736	450.000 €	611,41 €	
6/	04025	Rauhenstein	8216	2022	11.07.2022	544	235.000 €	431,99 €	inkl. Abbruchobjekt
7/	04025	Rauhenstein	1879	2024	16.02.2024	465	232.500 €	500,00 €	
8/	04025	Rauhenstein	6446	2022	29.03.2022	1.355	1.204.571 €	888,98 €	inkl. Abbruchobjekt
9/	04025	Rauhenstein	6445	2022	30.03.2022	750	465.429 €	620,57 €	
10/	04025	Rauhenstein	351	2025	19.12.2024	679	485.000 €	714,29 €	

Aufschließungskosten:

Unbebaute Grundstücke werden in der Regel exklusive anteiliger Aufschließungskosten verkauft (hinsichtlich Aufschließungsabgaben vgl. NÖ Bauordnung 2014, §38), da diese üblicherweise erst mit Bauansuchen vorgeschrieben werden. Ich gehe daher bei den erhobenen Vergleichspreisen davon aus, dass diesen Werten die Aufschließungskosten hinzugeschlagen werden müssen zum Stichtag.

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

Berechnung der Aufschließungskosten gem. § 38 NÖBO

GST-Fläche	722 m ²
Einheitssatz 2025	670 € (ab Juli 2025 1.178€)
Bauklassenkoeffizient	1,25
Wurzel aus Fläche	26,87
Gesamtsumme AK	22.503,67 €
Aufschließung/m ²	31,17 €

Indexierung der Vergleichswerte:

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

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

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

letzten Jahren scheint es in diesen Fällen zweckmäßig, auch über kürzere Zeiträume, zeitliche Anpassungen vorzunehmen.

Eine zeitliche Auf- oder Abwertung der Vergleichswerte auf Basis des Verbraucherpreisindex ist unzulässig. Im Falle mangelnder Indexreihen für einzelne Objektkategorien kann für die Bestimmung der zeitlichen Anpassung auf jene Preisentwicklung zurückgegriffen werden, die seitens des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich im jährlichen Immobilienpreisspiegel publiziert wurde.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 47)

Der Immobilienpreisspiegel dient als anerkanntes Nachschlagewerk und wird jährlich von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlicht. Der Immobilienpreisspiegel ist eine Marktstudie, dessen Daten von den Mitgliedsbetrieben der Immobilien- und Vermögenstreuhänder erhoben, sowie das Fachwissen aller Experten*innen zur Verfügung gestellt werden.

„Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Durchschnittspreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.“ (Guntschnig, 2014, SV-Zeitschrift, Heft 1/2014, S. 28)

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

Stichtagsanpassung		2025
IPS	2016	423,00 €
IPS	2025	834,28 €
Wertsteigerung p.a.		7,03%

(Bezirk Baden, sehr gute Wohnlage)

Freigrundwert unter Berücksichtigung von Aufschließungsabgabe und Indexierung:

Wert	KG	Gemeinde	Tagebuchzahl	Jahr	KV Datum	Fläche	Kaufpreis	KP/m2	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Anpassung Abbruchobjekt	Anpassungen Summe [%]	KP/m2 NEU
1/	04025	Rauhenstein	11759	2021	21.07.2021	994	590.000 €	593,56 €		28,11%	0,00%	28,11%	760,42 €
2/	04025	Rauhenstein	12122	2021	28.06.2021	602	480.000 €	797,34 €		28,11%	0,00%	28,11%	1.021,49 €
3/	04025	Rauhenstein	12434	2020	25.11.2020	1.127	675.000 €	598,94 €		35,14%	0,00%	35,14%	809,40 €
4/	04025	Rauhenstein	544	2023	29.12.2022	756	749.000 €	990,74 €		14,06%	0,00%	14,06%	1.130,00 €
5/	04025	Rauhenstein	8187	2022	03.08.2022	736	450.000 €	611,41 €		21,08%	0,00%	21,08%	740,32 €
6/	04025	Rauhenstein	8216	2022	11.07.2022	544	235.000 €	431,99 €	inkl. Abbruchobjekt	21,08%	10,00%	31,08%	566,26 €
7/	04025	Rauhenstein	1879	2024	16.02.2024	465	232.500 €	500,00 €		7,03%	0,00%	7,03%	535,14 €
8/	04025	Rauhenstein	6446	2022	29.03.2022	1.355	1.204.571 €	888,98 €	inkl. Abbruchobjekt	21,08%	10,00%	31,08%	1.165,31 €
9/	04025	Rauhenstein	6445	2022	30.03.2022	750	465.429 €	620,57 €		21,08%	0,00%	21,08%	751,41 €
10/	04025	Rauhenstein	351	2025	19.12.2024	679	485.000 €	714,29 €		0,00%	0,00%	0,00%	714,29 €

Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m2 NEU

zuzüglich Aufschließungskosten/m2 (insofern nicht bereits in den erhobenen Werten inkludiert)

Angemessener Preis/m2, gerundet

857,47 €

31,17 €

889,00 €

Die „Ausreißer“ nach unten bzw. oben wurden in der Berechnung nicht herangezogen.

„Als Faustregel für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von +/- 35% des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden.“ (Bienert/Funk et al., 2014, Immobilienbewertung Österreich, S. 193)

Ausreißerkontrolle

> 35% 1.200,15 €

< 35% 577,85 €

Wert	KG	Gemeinde	Tagebuchzahl	Jahr	KV Datum	Fläche	Kaufpreis	KP/m2	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Anpassung Abbruchobjekt	Anpassungen Summe [%]	KP/m2 NEU
1/	04025	Rauhenstein	11759	2021	21.07.2021	994	590.000 €	593,56 €		28,11%	0,00%	28,11%	760,42 €
2/	04025	Rauhenstein	12122	2021	28.06.2021	602	480.000 €	797,34 €		28,11%	0,00%	28,11%	1.021,49 €
3/	04025	Rauhenstein	12434	2020	25.11.2020	1.127	675.000 €	598,94 €		35,14%	0,00%	35,14%	809,40 €
4/	04025	Rauhenstein	544	2023	29.12.2022	756	749.000 €	990,74 €		14,06%	0,00%	14,06%	1.130,00 €
5/	04025	Rauhenstein	8187	2022	03.08.2022	736	450.000 €	611,41 €		21,08%	0,00%	21,08%	740,32 €
8/	04025	Rauhenstein	6446	2022	29.03.2022	1.355	1.204.571 €	888,98 €	inkl. Abbruchobjekt	21,08%	10,00%	31,08%	1.165,31 €
9/	04025	Rauhenstein	6445	2022	30.03.2022	750	465.429 €	620,57 €		21,08%	0,00%	21,08%	751,41 €
10/	04025	Rauhenstein	351	2025	19.12.2024	679	485.000 €	714,29 €		0,00%	0,00%	0,00%	714,29 €

Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m2 NEU

zuzüglich Aufschließungskosten/m2 (insofern nicht bereits in den erhobenen Werten inkludiert)

Angemessener Preis/m2, gerundet

901,51 €

31,17 €

933,00 €

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

Es ergibt sich somit ein angemessener und gerundeter Wert/m² von 933,00€.

Einlagezahl	GST-Nr.	Widmung	Fläche lt. GBA	Fläche lt. GIS	EUR/m ²	GST-Wert
2148	658/24	BW-3WE	722m ²	722m ²	933,00 €	673.626,00 €
Summe gebundener Bodenwerte						673.626,00 €

3.3 Ermittlung des Bauwertes

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

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

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

Am ehesten als Quelle zur Ermittlung der Herstellungskosten eignet sich die Empfehlung für Herstellkosten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten

Sachverständigen Österreichs. Diese wird jährlich im Herbst publiziert und dient als Basis für die Ermittlung der Herstellungskosten.

Als Grundlage werden die Herstellungskosten für mehrgeschoßigen Wohnbau herangezogen. Die Kosten beziehen sich auf den Bruttopreis pro m² Hauptnutzfläche für Hauptgeschoße (Regelgeschoße). Sie unterscheiden sich je nach Ausstattungsqualität, Bundesland und gelten für städtische Gebiete.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)		
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)		
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)				aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:				in der Regel		
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)				ca. 2% - 10%		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)				ca. 7% - 20%		
* Umsatzsteuer				20%		
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)				ca. 5% - 15%		
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)				nach Bedarf		
* Erschwernisse				nach Bedarf		
* Einrichtung (Kostenbereich 5)				nach Bedarf		
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)				nach Bedarf		
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)				nach Bedarf		
* Reserven (Kostenbereich 9)				nach Bedarf		
Ergänzende Angaben:						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern				bis zu 30%		
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern				bis zu -10%		
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 40% bis 70%		
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 20% bis 50%		

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

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

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

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

Empfehlungen für Herstellungskosten Stadt-Land-Gefälle – Wohngebäude 2024		
ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0%
Niederösterr.	3.600 €	↔ anpassen ↔ ∅ -20% (-/+)
Burgenland	3.200 €	↔ anpassen ↔ ∅ -25% (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	↔ anpassen ↔ ∅ -15% (-/+)
Salzburg	3.900 €	↔ anpassen ↔ ∅ -10% (-/+)
Steiermark	3.200 €	↔ anpassen ↔ ∅ -15% (-/+)
Kärnten	3.100 €	↔ anpassen ↔ ∅ -20% (-/+)
Tirol	4.000 €	↔ anpassen ↔ ∅ 0% (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	↔ anpassen ↔ ∅ +5% (-/+)

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

Basierend auf den o.a. Bewertungstabellen von Architekt und Baumeister DI Roland Popp zu den empfohlenen Herstellungskosten wird des Weiteren eine detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden vorgenommen.

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

Gebäudeteil bzw. Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	vergebene Punkte	Summe
		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		
Konstruktion	25%	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität; zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,50	0,375
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Gründächer etc	1,50	0,120
Fassaden	9%	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1,00	0,090
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufester, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,50	0,120
Innentüren	4%	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	2,00	0,080
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,50	0,090
Nassräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,00	0,040
Sanitär-ausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -gegenstände	2,50	0,175
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	2,00	0,240
Elektroinstallation	9%	Mindest-Standard	weitergehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	1,50	0,135
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,00	0,040
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1,00	0,040
Gesamt	100%					1,545
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		1,55

Abb. Einstufung Ausstattungsqualität (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Der Sachverständige, 2024)

Berechnung der Herstellungskosten:

Ausstattungskategorie	1,00	2,00	3,00	Ansätze absolut
	normal	gehoben	hochwertig	
Bundesland Niederösterreich	€ 2.900,00	€ 3.600,00	€ 4.300,00	
Ausstattungskategorie Bewertungsobjekt	1,55			
Herstellungskosten brutto Standardobjekt unter Berücksichtigung der Ausstattungskategorie	€ 3.281,50			
Zu- und Abschläge vor Stadt-Land-Gefälle	Min.	Max.	Ansatz in Prozent oder pauschal	€ 3.281,50
Stadt-Land-Gefälle	0,00%	-20,00%	0,00%	€ 0,00
Zu- und Abschläge nach Stadt-Land-Gefälle	Min.	Max.	Ansatz in Prozent oder pauschal	€ 3.281,50
Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe (z.B. Altbauten)	5,00%	15,00%	0,00%	€ 0,00
Sonstige Aufschließung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Einrichtung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Außenanlagen	nach Bedarf		10,00%	€ 328,15
Reserven	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus)	5,00%	30,00%	5,00%	€ 164,08
Marktübliche Herstellungskosten				€ 3.773,73

Bei dem bewertungsgegenständlichen Objekt wurden unter Berücksichtigung der Ausstattungsqualität noch folgende Zu- und Abschläge vorgenommen:

- Zuschlag für kleinere Bauwerke von 5%
- Zuschlag Außenanlagen (Terrassenflächen im EG) von 10%

Wertminderungen:

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

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

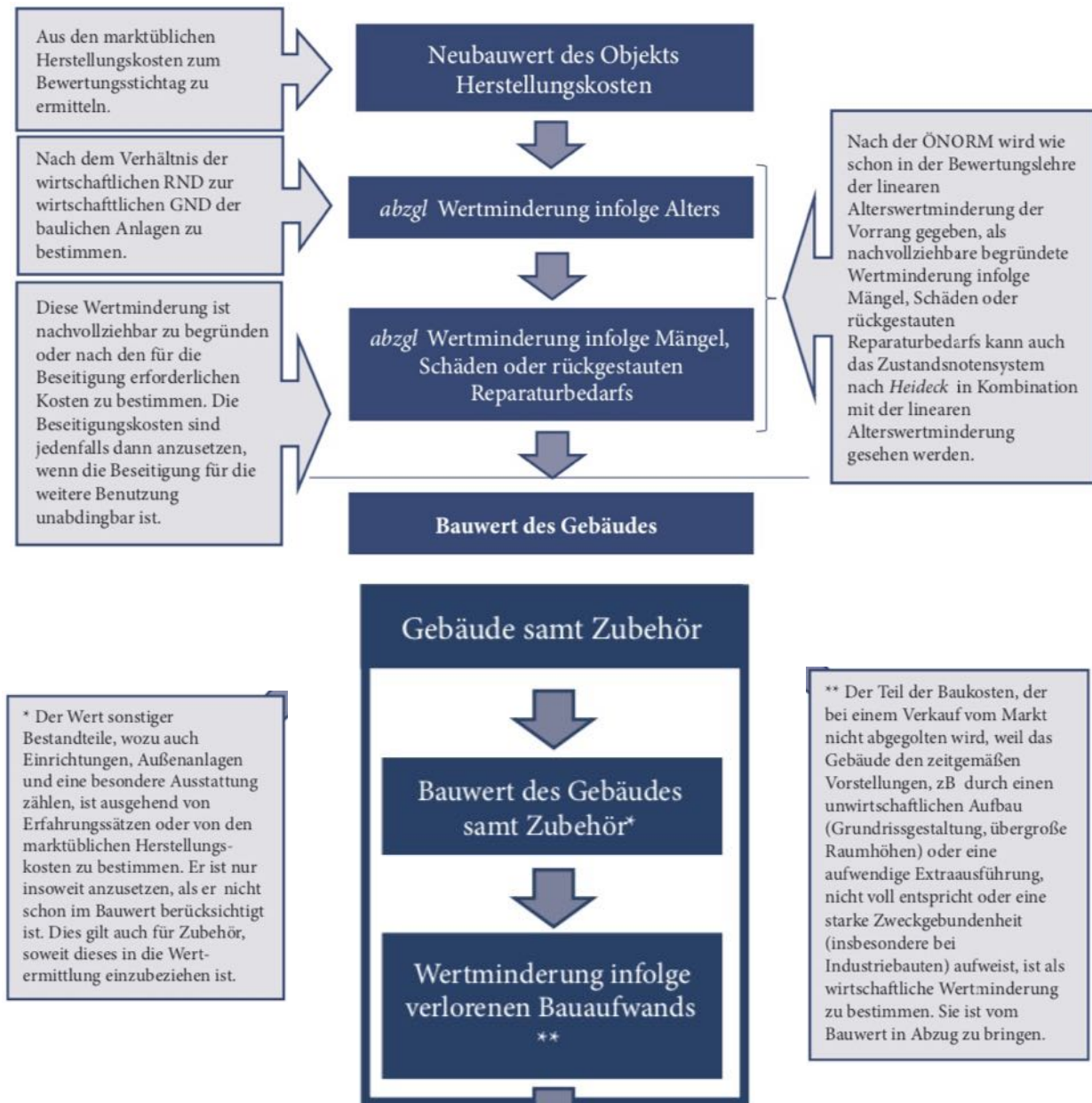


Abb.: Ablaufschema des Sachwertverfahrens (Quelle: Immo aktuell, 2/2020, S. 103)

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

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes gemäß ÖNORM B 1802:

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

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

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

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

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

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

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

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

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

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

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

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

Darstellung der Wertminderungsverläufe:

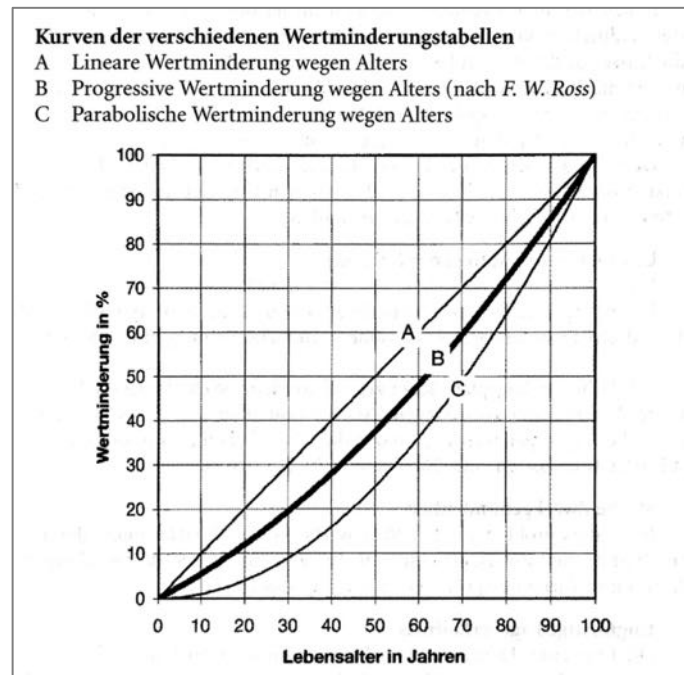


Abb.: Wertminderungsverläufe (Quelle: Kranewitter, 2010, Liegenschaftsbewertung, S. 79)

Wertminderungen wegen Alters

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

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

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

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

Die gewöhnliche (=übliche) Gesamtnutzungsdauer (GND) hängt von der Bauart (Typ des Gebäudes), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzung (Wohnen, Büro) sowie der möglichen Adaptierung aufgrund technischer Entwicklung und Anforderungen an das Gebäude. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer ist möglich, sofern das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Gebäudemauern, -decken, Dach, Treppen verbessert oder erneuert wurden. Werden nur bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen und „normaler“ Instandhaltungsaufwand betrieben, spricht nicht von einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung führen daher nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können.

Die Schätzung der Restnutzungsdauer wird in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Klieber:

„Die Restnutzungsdauer – RND – bei Gebäuden wird in der Regel so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer – GND – das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. [...] Sachgerechter ist es daher, die Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeiten der baulichen Anlage zu schätzen.“ (Klieber/Simon, Verkehrswertermittlung § 16 WertV, Rdnr. 106 in Klieber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 70)

Für die RND ist es entscheidend wie lange die baulichen Anlagen für den jeweiligen Zweck wirtschaftlich nutzbar sind und nicht, wie lange sie physisch (technisch) Bestand haben. (Vgl. Klieber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 71)

In der Fachliteratur werden folgende Ansätze getroffen:

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

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

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

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

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

Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

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

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

Formelabkürzungen:

$W =$ Wertminderung in %

$A =$ Alter des Gebäudes

$GND =$ Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes

Berechnung lineare Alterswertminderung in %:

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

Berechnung progressive Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) \times 100$$

Berechnung parabolische Alterswertminderung in %:

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

Wertminderung wegen Baumängel und -schäden, Reparaturrückstau

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

nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können, zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

Werden laufende Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt, so spricht man von einem rückgestauten Reparaturbedarf, der wertmindernd zum Ansatz gebracht wird.

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

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Diesbezügliches Zitat aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 2/2020:

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

Als Beispiele werden in der ÖNORM B 1802-1 eine Wertminderung durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (zB. Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder aufgrund einer aufwendigen Extraausführung oder einer starken Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) genannt. Im Laufe der Zeit kann es durch Generationswandel zu einem Unmodern werden bestimmter Wohnungszuschnitte sowie der Ausstattung kommen (kleine Kochnischen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, Durchgangszimmer, veraltete Ver- und Entsorgungsanlagen, Wertverlust einer an sich funktionsfähigen Heizungsanlage durch Änderungen der Energiepreise). Bei gewerblich und industriell genutzten Liegenschaften kann eine starke Zweckgebundenheit baulicher Anlagen vorkommen. Besonders problematisch stellen sich Industriebauten dar, die für einen bestimmten gewerblichen Zweck errichtet wurden und andere Verwendungsmöglichkeiten ohne Vornahme größerer Umbauten ausschließen.

Aus Sicht der Autoren ist die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands weiterhin auf Basis von Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Marktgepflogenheiten anzusetzen.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 2/2020, S. 110 ff)

Herstellungskosten der Gebäude

Flächenansatz Haus	453,90m ²	3.445,58 €	1.563.946,49 €
Gesamt	453,90m ²		1.563.946,49 €

Abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und -schäden	- €
Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude	1.563.946,49 €

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
Stichtag	2025
Baujahr bzw. fiktives Baujahr	1979
Fiktive Restnutzungsdauer (RND)	14 Jahre
Alterswertminderung in %	76,67%

Abzüglich Wertminderung wegen Alters	1.199.025,64 €
--------------------------------------	----------------

Sachwert der Gebäude	364.920,85 €
Abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand 10%	36.492,08 €
Zu-/abzüglich Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	- €
Abzüglich Wertminderung wegen behebbbarer Baumängel und -schäden	68.085,00 €

Instandhaltungsrückstau, Pauschale Schätzung, Basis Befundaufnahme (454m² * 150 €/m²)

Bauwert der Gebäude	260.343,76 €
----------------------------	---------------------

3.4 Zeitwert der Außenanlagen

Hierzu zählen zum Beispiel, die nicht mit den Gebäuden verbundenen Freitreppen, Stützmauern und Terrassen, Einfriedungen, Tore und Türen, befestigte Flächen für den Fuß- und Radverkehr, Straßen, Stellplätze, Garagen und Carports, gestaltete Platzflächen und Innenhöfe, Sport- und Spielplatzflächen, Gleisanlagen sowie Schwimmbecken.

Auch außerhalb der Gebäude gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen dazu.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent des Bauwertes bei

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

Bauwert Gebäude	291.622,69 €
% - Ansatz	12,0%
Wert der Außenanlagen	34.994,72 €

3.5 Ermittlung des Zubehörs

Lediglich die Küche im Erdgeschoß ist jünger als 20 Jahre und wird daher mit fiktiven Neuanschaffungskosten aufgrund der Ausstattung und Konfiguration angesetzt. Die übrigen Einbauküchen sind laut Angabe älter als 20 Jahre und daher bereits abgeschrieben.

Ermittlung Zubehör

Einbauküche inkl. Geräte	25.000,00 €	lt. Auskunft
Nutzungsdauer	20 Jahre	
Stichtag	2025	
Anschaffungsjahr	2012	
Restnutzungsdauer	7 Jahre	
Wert des Zubehörs	8.750,00 €	

3.6 Berechnung Sachwert

Summe gebundener Bodenwerte	673.626,00 €
Bauwert der Gebäude	291.622,69 €
Wert der Außenanlagen	34.994,72 €
Wert des Zubehörs	8.750,00 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	- €
Sachwert der Liegenschaft	1.000.243,42 €

4 Verkehrswert

Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA 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 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“ (EVS 2020)

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der mittels allgemein nachvollziehbarer Herstellungskosten (bei der Ermittlung der Herstellungskosten wird auf durchschnittliche und nicht auf die tatsächlich entstandenen Herstellungskosten zurückgegriffen) und Korrekturen ermittelte Sachwert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den wahrscheinlichsten Verkaufspreis, den Verkehrswert.

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

Die "Feinabstimmung" erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist daher eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Verbauung, der Nutzung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt ein weiterer Abschlag vom Sachwert in Betracht.

Vor allem die Abweichungen vom Einreichplan in allen Geschoßen und damit verbundenen neu zu erstellenden Einreichunterlagen schreckt potentielle Käufer ab, da es vor allem im Bereich über der Garage fraglich sein wird, ob diese Terrasse nachträglich in dieser Ausführung bewilligt werden kann (konnte mit der Baubehörde nicht abgeklärt werden ohne einer Planvorlage mit Grundrissen und Schnitten). Auch zum errichteten Carport gibt es keinerlei Unterlagen im Bauakt. Die behaupteten und mündlich abgeschlossenen Bestandverhältnisse (welche vermutlich nicht durchgesetzt werden können gegenüber einem neuen Eigentümer) stellen eine weitere psychologische Hürde bei Kaufinteressenten dar.

Auch die offenen Grundbesitzabgaben bei der Gemeinde sind von einem neuen Eigentümer zu übernehmen.

All diese Umstände wurden im Abschlag zum Verkehrswert berücksichtigt.

Genauigkeit der Resultate

Der Verkehrswert als Ergebnis aller Berechnungen wird oft in Bezug auf seine Genauigkeit kritisch hinterfragt. Grundsätzlich ist die Immobilienbewertung immer eine Schätzung des möglichen Verkaufspreises. Insofern ist das Ergebnis bei unterschiedlichen Gutachtern, die unabhängig voneinander arbeiten, zwangsläufig nicht identisch. Diese fachlich begründeten, divergierenden Auffassungen dürfen jedoch nicht mit Beliebigkeit der Resultate verwechselt werden. Vielmehr gibt es bestimmte unstrittige Eingangsparameter wie bspw. Flächen, Alter etc. und andere Elemente, die eine Wertung des Experten erfordern, wie bspw. in Bezug auf den Kapitalisierungszinsfuß, nachhaltiges Mietniveau etc. Insofern sind der Bandbreite möglicher Einschätzungen über die künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den gegenwärtigen Wert Grenzen gesetzt. In gerichtlichen Verfahren wurden in Bezug auf die Genauigkeit von Verkehrswerten, wenn also ein Gutachten überprüft wird, in verschiedenen Entscheidungen Schwankungsbreiten von +/- 10 bis 15% anerkannt. Aber auch die hier genannten Schwankungsbreiten können nur ein erster Anhaltspunkt sein. In transparenten Märkten sind diese Abweichungen bei der Bewertung einer gewöhnlichen Eigentumswohnung sicher schon als relativ hoch zu bezeichnen.

Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

Allgemein:

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

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

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

Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren:

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

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

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfristige Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann.

Verkehrswert

Sachwert der Liegenschaft	1.000.243,42 €
Marktanpassung gem. §7 LBG	- 200.243,42 €
Verkehrswert Anteil 1/1	800.000,00 €
Verkehrswert Anteil 1/1 gerundet	800.000,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2148, KG 04025 Rauhenstein, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

800.000 EUR

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

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige



Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

SCHLUSSKOMMENTAR

VERMIETBARKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht / sehr gut	☐	
leicht / gut	☐	
wahrscheinlich / mittel	☐	
unwahrscheinlich / schlecht	☒	Vermietbarkeit prinzipiell immer gegeben, jedoch sind die Renditen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sehr gering. Man müsste die Etagen von einander baulich abtrennen. Prinzipiell lässt die Widmung 3 Wohneinheiten zu.
nein / nicht gegeben	☐	

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

VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	☐	
gut	☒	Baden ist ein begehrter Wohnort, die Liegenschaft befindet sich in sehr guter Lage.
mittel	☐	
schlecht	☐	
sehr schlecht	☐	

5 Beilagen

5.1 Anwesenheitsprotokoll



ANWESENHEITSPROTOKOLL	
Liegenschaftsadresse:	Josef Klieber Str. 8, 2500 Baden
EZ, KG:	2148, KG 04025 Rauhenstein
B-LNr.:	
Gerichtszahl:	6E6 125p, BG Baden
Datum der Befundaufnahme:	12.05.2025

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben, LESERLICH)	Unterschrift	In welcher Eigenschaft?
Karla Durmis		Eigentümerin
Mannela Töheli		Schwägerin
Marcello Töheli		Neffe
Sandra Beschreier		IP (Karla)
Michael Rampl		— " —

Der/die anwesenden Liegenschaftseigentümer bestätigen, dass keinerlei außerbücherliche Lasten oder Rechte in Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewertung bestehen.

Unterschrift(en)

5.2 Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04025 Rauhenstein
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 2148

Letzte TZ 2049/2025

Plombe 4036/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
658/24	GST-Fläche	722	
	Bauf.(10)	222	
	Gärten(10)	500	Josef Klieber-Straße 8

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 8879/1961 RECHT aus der Verpflichtung des Bauverbotes an Gst 658/4
gem Pkt X, Ziff 1, Kaufvertrag 1961-03-09 für Gst 658/24
- b 443/1974 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2009

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Karla Tököli

GEB: 1980-08-11 ADR: Josef Klieber-Str. 8, Baden 2500

e 3764/2002 Beschluss 2001-12-27 Eigentumsrecht (6 E 60/01v)

***** C *****

- 56 a 3765/2002
WOHNUNGSRECHT gem Pkt II. Vereinbarung über die Einräumung
eines höchstpersönlichen Wohnungsgebrauchsrechtes vom
26.11.2001 für
a) Wilhelmine Tököli, geb 1947-04-11,
b) Istvan Tököli, geb 1941-05-31
- 90 a 12370/2021 Rückstandsausweis 2021-11-25
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.036,67
4 % Z ab 2021-11-25, Kosten EUR 261,80 für
Stadtgemeinde Baden (4 E 2644/21h)
- 91 a 517/2022 Pfandurkunde 2022-01-17, Heiratsurkunde 2020-08-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 510.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
- c 8098/2024 Hypothekarklage (LG Wiener Neustadt - 55 Cg
127/24f-2)
- d gelöscht
- 92 a 4314/2022 Rückstandsausweis 2022-04-21
PFANDRECHT vollstr EUR 250,--
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2022-05-05) für
Stadtgemeinde Baden (4 E 1035/22t)
- 93 a 10554/2022 Rückstandsausweis 2022-10-19
PFANDRECHT vollstr EUR 1.063,99
(Zinsen und Kosten siehe Exekutionsbewilligung 2022-10-25)
für Stadtgemeinde Baden (4 E 2631/22y)
- 94 a 3692/2023 Rückstandsausweis 2023-04-18

PFANDRECHT vollstr EUR 477,22
 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-04-24) für
 Stadtgemeinde Baden (4 E 1050/23z)

95 a 10406/2023 Rückstandsausweis 2023-12-07
 PFANDRECHT vollstr EUR 919,70
 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-12-19) für
 Stadtgemeinde Baden (4 E 3612/23i)

96 a 3107/2024 Rückstandsausweis 2024-04-17
 PFANDRECHT vollstr EUR 521,13
 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-04-19 für
 Stadtgemeinde Baden (4 E 1234/24k)

97 a 10221/2024
 PFANDRECHT vollstr EUR 912,56
 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-12-09) für
 Stadtgemeinde Baden (4 E 3699/24k)

98 a 10668/2024
 PFANDRECHT vollstr EUR 601,70
 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-12-18) für
 Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung
 im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 4054/24a)

99 a 1613/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 100.000,--, (Zinsen und
 Kosten siehe Beschluss 2025-03-12) für Raiffeisenbank
 Region Baden eGen (FN 109921z) (6 E 6/25p)

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

5.3 Einheitswertbescheid

Finanzamt Baden
Josefsplatz 13
2500
EW-AZ 16/026-2-2148/7

13. Jänner 2003
DVR 0009164
Tel.: (02252) 48350-0

An
TOEKOELI KARLA 16/81

ab 1. Jänner 2003

JOSEF KLIEBER-STR 8
2500 BADEN BEI WIEN

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
2500 JOSEF KLIEBER-STR 8
Gemeinde Baden
Katastralgemeinde 04025 Rauhenstein
Einlagezahl 2148 Grundstücksnummer 658/24

FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2003 Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (42.513,61)	erhöhten EW (57.338,87)	erh.bes.EW	Anteil
TOEKOELI KARLA		42.513,61	57.338,87		1/1

1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Fortschreibung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

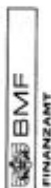
Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Baden das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 16/026-2-2148/7, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2003 vom 13.1.2003) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

www.bmf.gv.at



OB: 20030119 7512

Seite 1, es folgt Seite 2

Finanzamt Baden
Josefsplatz 13
2500
EW-AZ 16/026-2-2148/7

13. Jänner 2003
DVR 0008164
Tel.: (02252) 48350-0

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 57.338,87 Euro (das sind unverändert 789.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 42.513,61 Euro (das sind unverändert 585.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 101,96 Euro. (Das sind unverändert 1.403 ATS.)

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

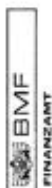
Abkürzungen

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EW	Einheitswert
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG
EW-AZ	Einheitswert-Aktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz 1955

Erläuterungen

Auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten.

www.bmf.gv.at



OB: 20030119 7512

Seite 2

5.4 PDF Dokumente

Behördendokumente

Datum	Anmerkung
1979-08-23	Erteilung Baubewilligung, Neubau Wohnhaus
1979-08-23	Einreichplan Neubau Wohnhaus
1982-03-15	Einreichplan Errichtung Gitter auf Garagendach
1983-08-23	Baubeschreibung Umbau Wohnhaus im KG und EG
1983-09-26	Auswechslungsplan, Neubau Wohnhaus
1983-09-26	Benützungsbewilligung, Neubau Wohnhaus
1988-12-06	Baubeschreibung Errichtung Schwimmbad
1988-12-06	Einreichplan Errichtung Schwimmbad
1988-12-07	Nachträgliche Baubewilligung, Errichtung Schwimmbad

Stadt-~~Markt~~ Gemeinde Baden, am 23. August 1979

AZ. 7135 - 1979, -1109

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage für
TÖKÖLI Wilhelmine in der Josef Klieber-Straße.

BESCHIED
Bauamt zurück

BBNR. 2565
V. 30.8.79

Herrn/Frau/Firma Wilhelmine Tököli
in Wien V., Laurenzgasse 15,

1050
(Postleitzahl)

Wien
(Postort)

Spruch

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 10. August 1979 und
auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 23. August 1979 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 ¹⁾
~~gemäß § 93 Z. 1~~ ¹⁾ NÖ. Bauordnung die

Bewilligung

- zum Neubau²⁾ - ~~Zubau~~ - ~~Umbau~~ - ~~Abbruch~~ eines Wohnhauses mit Garage

~~zur Errichtung einer Einfriedung²⁾~~

~~zur Änderung²⁾ Instandsetzung²⁾~~

~~zur Umwidmung²⁾~~

~~zur Aufstellung folgender Maschinen²⁾ - Gegenstände²⁾ - Werbeanlagen²⁾~~

~~zur wesentlichen Abweichung²⁾ von der Bewilligung vom~~

~~AZ.~~

durch

~~zur Anlage²⁾ - Erweiterung²⁾ - Verwendung²⁾~~

auf dem Grundstück in Baden in der Josef Klieber-Straße

Parz. Nr. 658/24, EZ. 2148, KG. Rauhenstein

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung - und der Baubeschreibung²⁾ - sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs²⁾) unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von 1.939,- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der
Gemeindekasse²⁾ - mit beiliegendem Erlagschein²⁾ (Zahlschein²⁾) zu entrichten.

Begründung

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

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bei einer - neuen Geschoßfläche²⁾ - ~~bebauten Fläche²⁾~~ von 329,50 m²

gemäß Tarifpost B27 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 659,-

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von vier Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 4 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 1.280,-

~~Borauslagen²⁾ welche gemäß § 76 AVG 1950 zu ersetzen sind für~~

~~in der Höhe von S~~

Für den ~~xx~~
Der Bürgermeister:

1. Vize-Bürgermeister.

- und sonstige Beteiligte:

- Bescheid – unter Rechtsmittelverzicht²⁾ – übernommen:

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

1. Pläne (2fach)

1 Berechnungen (2fach) Zählblätter A1-A5, C und D samt Anleitung für Wohnbaustatistik
Beschreibungen (2fach)

1. Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Parie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

¹⁾ Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art des Vorhabens ergänzen!

2) Nichtzutreffendes streichen!

Feb 29

Stadt- Gemeinde Baden, am 23. August 19 79.
~~Markt~~

AZ.: 7135-1979, -1109.

Betr.: TÖKÖLI Wilhelmine,
Neubau eines Wohnhauses in der
Josef Klieber - Straße.

Niederschrift



über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 13.8.1979 anberaumte

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 10.8.1979 um die baubehördliche Bewilligung

– zum Neubau¹⁾ – ~~Zubau~~ ~~Umbau~~ ~~Abbruch~~ eines Wohnhauses mit Garage

~~– zur Errichtung einer Einfriedung¹⁾~~

~~– zur Abänderung¹⁾ – Instandsetzung¹⁾~~

~~– zur Umwidmung¹⁾~~

~~– zur Ausstellung folgender Maschinen¹⁾ – Gegenstände¹⁾ – Werbeanlagen¹⁾~~

~~– zur wesentlichen Abweichung von der Bewilligung vom~~

~~durch~~

~~– zur Anlage¹⁾ – Erweiterung¹⁾ – Verwendung¹⁾~~

auf dem Grundstück in Baden in der Josef Klieber-Straße

Parz. Nr. 658/24, Ez. 2148, KG. Rauhenstein

1. Verhandlungsleiter StR. Johann Mayer

2. Bausachverständiger Ing. Gustav Pawikovsky

3. Sachverständiger für

4. Bauwerber Wilhelmine Tököli

5. Planverfasser Baumeister Ing. Josef Haderer

6. Bauleiter - " -

7. Gemeinderat Josef Wolkerstorfer

8. Gemeinderat Johann Waldhauser

9. Anrainer Dr. Konrad und Gunda Forsthuber

10. Anrainer Sigmund und Margarete Aigner

11. Anrainer

12. Anrainer

13. Sonstige Beteiligte

14.

15.

16. Schriftführer Hedwig Wirtler

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

~~Die Verhandlungsausschreibung wurde außerdem an der Amtstafel kundgemacht.¹⁾~~

~~Der/Die¹⁾ Bauwerber hat/haben¹⁾ — das Eigentum am Bauplatz¹⁾ — die Zustimmung des Grundeigen-
tums¹⁾ — nachgewiesen.~~

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:²⁾

Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung

Abschnitt 2: Erklärungen

- a) der Sachverständigen
- b) der Anrainer
- c) der sonstigen Verhandlungsteilnehmer
- d) allfällige Vergleichsversuche

Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen

- a) Auflagen und Bedingungen
- b) Stellungnahme zu Einwendungen

Abschnitt 4: Abschluß

- a) Äußerung des Bauwerbers zum Verhandlungsergebnis
- b) Dauer der Verhandlung
- c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

Auf dem oben angeführten Grundstück soll in offener Bauweise mit 4 m breitem westlichen und 4,70 m breitem östlichen Zwischengarten und einem abweichend vom Einreichplan statt 8 m tiefen insgesamt 10 m tiefen Vorgarten ein Wohnhaus errichtet werden. Auf betonierten Streifenfundamenten werden die Mauern des Untergeschoßes und des Erdgeschoßes aus 30 cm starkem Holzziegelmauerwerk errichtet. Sämtliche Decken sind als Fertigteilmassivdecken vorgesehen. Der allseits abgewalmte hälzerne Dachstuhl wird mit Eternit eingedeckt.

Folgendes Raumprogramm ist vorgesehen:

Im Untergeschoß die Diele mit Stiege, 1 WC, 1 Badezimmer, 1 Heizraum und 3 Zimmer.

Im Erdgeschoß: der Hauseingang mit Diele, Badezimmer, WC, Küche und vier Zimmer.

Der Neubau wird an den städtischen Fäkalkanal, an die städtische Wasserleitung und an die Versorgungsleitungen der Wiener Stadtwerke E-Werke angeschlossen. Die Beheizung erfolgt zentral mit einem gasbefeuerten Warmwasserkessel, die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Gasboiler. Die Niederschlagswässer werden auf eigenen Grund versickert. An das Versorgungsnetz der NIOGAS wird ebenfalls angeschlossen.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

²⁾ hiezu Einlageblatt (Best. Nr. 153/14 E) mit Textvarianten zu Abschnitt 1 und 3 vom Verlag lieferbar

Die Straßenfluchtlinie ist durch den genehmigten Abteilungsplan gegeben. Der Erdgeschoßfußboden wird im Zusammenhang mit der größeren Vorgartentiefe und der Höhenlage des Fäkalkanales zur Gewährleistung einer ausreichenden Gefällsausbildung nunmehr statt ca. 1,00 m über Straßenniveau maximal rund 1,15 m bis 1,20 m über Straßenniveau angeordnet.

Die vorbeschriebenen Änderungen wurden im Sinne eines erfolgreichen Vergleichsversuches einvernehmlich zwischen den Anrainern Dr. Forsthuber und Aigner und der Bauwerberin Tököli vereinbart, wobei Bauwerberin und Anrainer dieser Lösung zustimmen und gleichzeitig seitens der Anrainer Aigner erklärt wird, daß diese im Falle der Errichtung einer Garage auf ihrem Nachbargrundstück an die Garage der Bauwerberin Tököli gekoppelt anbauen werden. Zusammenfassend wird seitens der Bauwerberin mit ihrem Baumeister und den Anrainern Dr. Forsthuber und Aigner festgehalten, daß der unveränderte Grundriß des Neubaus samt Garage mit einer Vorgartentiefe von 10 m, also 2 m weiter in der Grundstückstiefe, errichtet wird, wobei gleichzeitig mit den Anrainern Aigner vereinbart wird, daß die Garagenmauer an der gemeinsamen Grundgrenze an ihrer höchsten Stelle eine Höhe von 3 m von dem derzeit vorhandenen Gartenniveau an der Errichtungsstelle der Garage gemessen keinesfalls überschreiten wird.

Auf Grund dieses Verhandlungsergebnisses und des erfolgreich verlaufenen Vergleichsversuches wird beantragt, die Baubewilligung unter der Bedingung plan- und beschreibungsgemäßer sowie statisch einwandfreier Ausführung, Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der NÖ. Bauordnung, der geltenden NÖ. Garagenordnung und nachstehender Anordnungen zu erteilen:

~~Regulativ zur Bauverhandlung Die~~

~~Die von der regulierungsplanmäßigen Straßenfluchtlinie liegenden Grundstücke sind unentgeltlich in das öffentliche Gut zu übertragen und dem Straßenerhalter geräumt und frei von Baulichkeiten im regulierungsplanmäßigen Niveau zu übergeben. Der Nachweis hierüber ist spätestens der Fertigstellungsanzeige über das Bauvorhaben anzuschließen.~~

~~Die zwischen der straßenseitigen Grundgrenze und der Straßenfluchtlinie liegenden Flächen sind zu erwerben. Als Kaufpreis wird einvernehmlich ein Betrag von S/m² daher für m² zusammen ein Betrag von S festgesetzt. Die bürgerliche Durchführung dieses Erwerbes ist ebenfalls spätestens anlässlich der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.~~

1) Das Bauvorhaben ist auf tragfähigen Boden in frostsicherer Tiefe zu gründen, wobei der Boden unter allen Bauteilen nur in zulässigem Maße beansprucht werden darf.

2) Das Kellermauerwerk ist gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit, das aufgehende Mauerwerk gegen aufsteigende Feuchtigkeit dauerhaft zu isolieren, wobei die Isolierung des aufgehenden Mauerwerkes unmittelbar unter der Kellerdecke einzulegen ist.

3) Die Außenmauern der Wohnräume müssen wärmetechnisch mindestens einer 38 cm starken, beiderseits verputzten und trockenen Vollziegelmauer entsprechen.

4) Die ^{Mauern} ~~Wohnraumgrenzen~~ sowie die Geschosdecken müssen ~~feuerbeständig sein und~~ einen den einschlägigen Ö-Normen entsprechenden Schallschutz bieten.

~~Unter der Dachkonstruktion ist eine Decke einzubauen, die eine solche Festigkeit besitzt, daß sie im Brandfälle die Trümmernlast des Dachstuhles samt Indeckung tragen kann. Der Fußboden des Dachbodens muß feuerbeständig sein.~~

5) Die Fußböden der nicht unterkellerten Wohnräume sind gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch eine durchlaufende, dauerhafte und mit der Isolierung der Wände verbundenen Isolierung zu sichern. Zwischen Isolierung und Fußboden ist ein entsprechender Wärmeschutz einzubauen.

6) In den Feuchträumen (Badezimmer, Abort, Waschküche, etc.) sind die Fußböden wasserdicht und abwaschbar auszuführen und mit einem mindestens 8 cm hohen Sockel dicht an die Wände anzuschließen.

~~Die Patentstiebstreppe im Dachboden muß samt ihrem Stock bodenseitig feuerhemmend verschleißfest sein.~~

7) Türen, die zu den Dachbodenräumen führen, dürfen nicht in diese aufschlagen, müssen mindestens feuerhemmend, selbstschließend und von beiden Seiten zu öffnen sein. Zugänge zu niedrigen, nicht ausnutzbaren Dachbodenräumen müssen mit feuerhemmenden Verschlüssen ausgestattet werden.

~~Auf den Dächern sind Vorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen des Schnees oder des lose gewordenen Deckmaterials verhindern.~~

~~Aufenthaltsräume im Dachgeschoss einschließlich ihrer Zugänge vom Stiegenhaus müssen vom übrigen Dachbodenraum und von der Dachkonstruktion feuerbeständig feuerhemmend getrennt sein.~~

8) Die Niederschlagswässer dürfen nicht in den Fäkal Kanal eingeleitet werden. Diese sind vielmehr in entsprechender Entfernung von eigenen und fremden umliegenden Objekten auf eigenem Grunde zu versickern.

~~Die Niederschlagswässer sind über ausreichend dimensionierte Betonrohre in den im Straßenkörper liegenden Regenwasserkanal abzuführen.~~

9) Das Rauchfangmauerwerk muß die erforderliche Festigkeit und mindestens die Wärmedämmung einer 12 cm starken Vollziegelmauer besitzen. Wangen in Außenmauern die doppelte Wärmedämmung. Der lichte Querschnitt muß in der ganzen Höhe gleichbleiben. Die Ausmündung über Dach muß soweit führen, daß gute Zugverhältnisse gewährleistet sind. Aufsätze dürfen nur angebracht werden, wenn sie bei jeder Windrichtung Saugzug bewirken und eine Reinigung nicht behindern. Die Rauchfänge müssen vom zuständigen Bezirksrauchfängermeister spätestens nach Vollendung des Rohbaues auf ihre vorschriftsmäßige Herstellung überprüft werden. Der hierüber auszustellende Befund ist der Anzeige über die Fertigstellung des Bauvorhabens anzuschließen.

10) In jeder Wohnung muß mindestens ein Aufenthaltsraum einen Rauchfanganschluß besitzen.

11) Der Anschluß des Hauskanales an den Fäkal Kanal hat im Einvernehmen mit dem Stadtbauamt nach dem Regulativ zu erfolgen und ist in Steinzeugrohren oder anderem zugelassenen Leistungsmaterial auszuführen. Die Abfallrohre der Abwasserleitungen sind als Dunstschräuche bis über Dach zu führen.

12) Der Nachweis über die anstandslose Kanalabnahme ist der Fertigstellungsmeldung anzuschließen.

13) Nach Fertigstellung der Hauswasserleitungsinstallation ist bei der Stadtgemeinde Baden, Wasserverk., unter Vorlage der Installationspläne in zweifacher Ausfertigung um die Vornahme der antlichen Druckprobe anzusuchen. Der diesbezügliche Befund ist der Anzeige über die Fertigstellung des Bauvorhabens anzuschließen.

- 14) Die Elektroinstallationen sind nach den geltenden ÖVE-Vorschriften herzustellen.
- 15) Eine Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallation durch die ausführende Firma ist der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.
- 16) Bei der Gasinstallation sind die geltenden Bestimmungen der TVR-Gas einzuhalten.
- 17) Eine Bestätigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Gasinstallation durch die ausführende Firma ist der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.
- 18) Die Garage ~~(n)~~ hat ~~(haben)~~ einen flüssigkeitsdichten Boden mit Gefälle zu flüssigkeitsdichter ~~(n)~~ Fanggrube ~~(n)~~ zu erhalten und ist ~~(sind)~~ für dauernde Querdurchlüftung einzurichten. Elektroinstallationen in der Garage ~~der Garagen~~ sind in der Ausführung für feuchte und erdschlußgefährdete Räume ~~mit explosionsgeschützten Schaltern und Leuchten~~ herzustellen.
- 19) Vor Baubeginn hat ~~(haben)~~ der ~~(die)~~ Bauwerber ~~(in)~~ die Aussteckung der Straßenfluchtlinie der Lage und Höhe nach zu veranlassen und dies der Stadtgemeinde Baden, Stadtbauamt, bekanntzugeben.
- 20) Eine Benützung öffentlichen Grundes für Baustelleneinrichtung, Materiallagerung etc. ~~ist~~ ~~unzulässig~~ darf nur nach Genehmigung der zuständigen Straßenverwaltung (Stadtgemeinde Baden) ~~Landes- Bundesstraßenverwaltung~~ erfolgen und bedarf ~~in Falle von Landes- oder Bundesstraßen~~ zusätzlich einer Genehmigung gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung ~~durch die Bezirkshauptmannschaft Baden~~.
- ~~) Die straßenseitige Einfriedung sowie die seitlichen Einfriedungen in voller Vorgartentiefe sind luftdurchlässig und so auszubilden, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Neue Einfriedungen sind an bestehende nachbarliche Einfriedungen der Höhe nach möglichst anzugleichen. Der Sockel darf eine Höhe von maximal 60 cm vom Gehsteigniveau gemessen nicht übersteigen. Die gesamte Höhe der Einfriedung darf 1.60 m über Gehsteigniveau nicht überschreiten. Die Anbringung oder Montage eines Sichtschutzes an der straßenseitigen Einfriedung und an den seitlichen Einfriedungen in voller Vorgartentiefe ist unzulässig.~~
- 21) Vor Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung ist hierfür unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen gesondert um Erteilung der Baubewilligung anzusuchen.
- 22) Gemäß § 108 der NÖ. Bauordnung ist zeitgerecht im Zuge des Baufortschrittes gesondert um - die Beschau des Untergrundes - die Rohbaubeschau nach Herstellung der Dacheindeckung und vor Aufbringen des Verputzes und der Verkleidungen - um die Beschau von besonders tragenden Bauteilen - bei der Stadtgemeinde Baden, Stadtbauamt, im kurzen Wege (fernmündlich) anzusuchen und eine Terminvereinbarung zu treffen.
- ~~) Die Standsicherheitsnachweise, statischen Berechnungen, Bewehrungs- und Biegepläne sind erstellt oder zumindest überprüft von einem Zivilingenieur für Bauwesen, noch vor Baubeginn der Stadtgemeinde Baden, Stadtbauamt, in einfacher Ausfertigung vorzulegen.~~
- ~~) Für die zentrale Heizungsanlage ist zeitgerecht unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen gesondert um bei der Stadtgemeinde Baden, Stadtbauamt, anzusuchen.~~
- ~~) Für den Einbau der Aufzugsanlage (n) ist zeitgerecht unter Vorlage der gemäß den Bestimmungen der NÖ. Aufzugsordnung vorgeprüften Unterlagen um Baubewilligung bei der Stadtgemeinde Baden, Stadtbauamt anzusuchen.~~
- 23) Gemäß dem getroffenen Vergleich zwischen Bauwerberin und Anrainern ist bei der Errichtung des Neubaus der Vorgarten mindestens 10 m tief auszuführen.
- 24) Gemäß dem getroffenen Vergleich zwischen Bauwerberin und Anrainern ist die maximale Höhe der Garagenaußenmauer an der gemeinsamen Grundgrenze gemessen vom derzeit vorhandenen Niveau an der Errichtungsstelle der Garage mit maximal 3 m begrenzt.

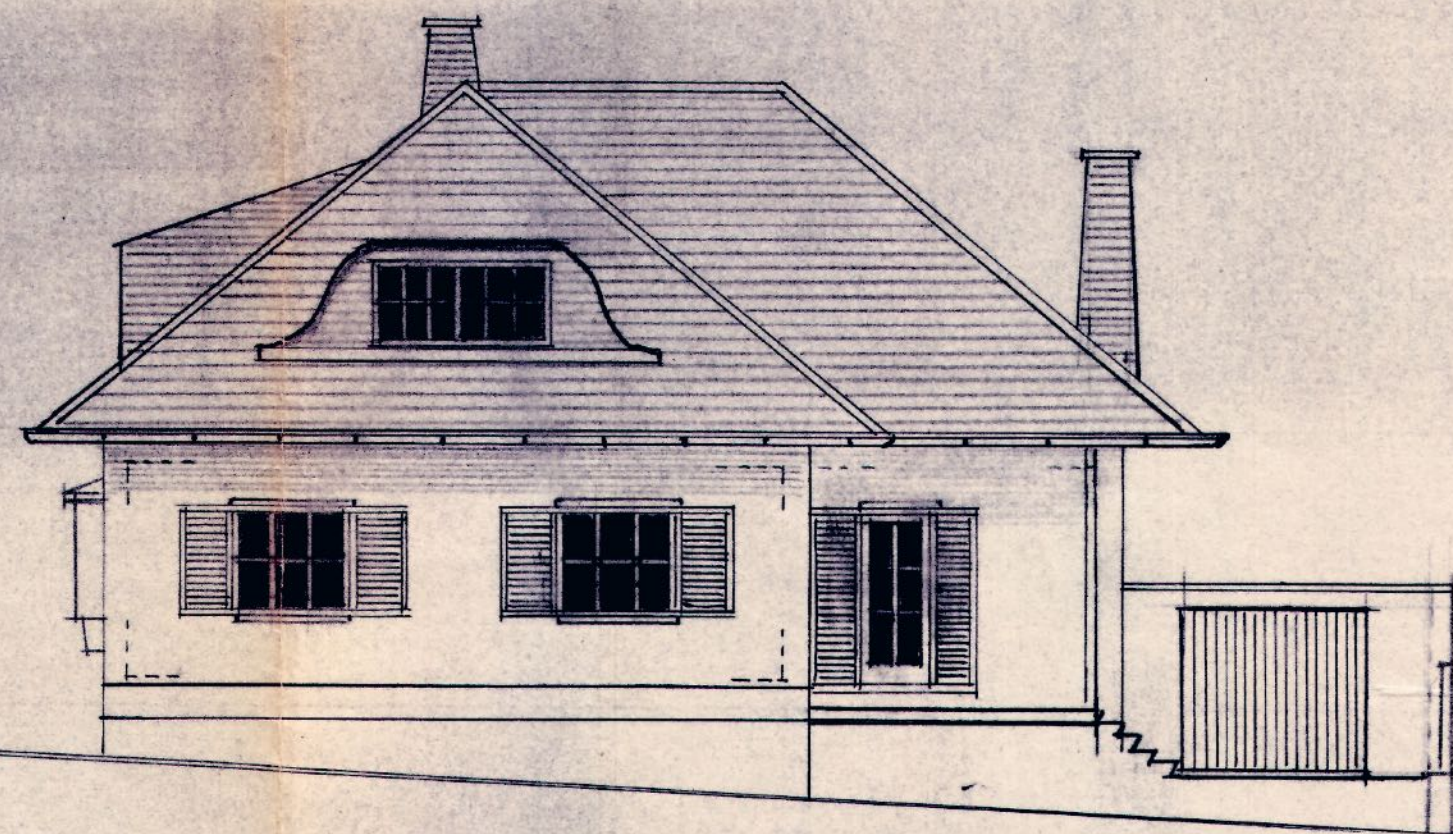
Der - Die - Bewilligungsgeber (in) nimmt ~~(nehmen)~~ das Verhandlungsergebnis und vorstehende Anordnungen 1.) - ...24.) zustimmend zur Kenntnis.

Dauer : ...4... halbe Stunden.

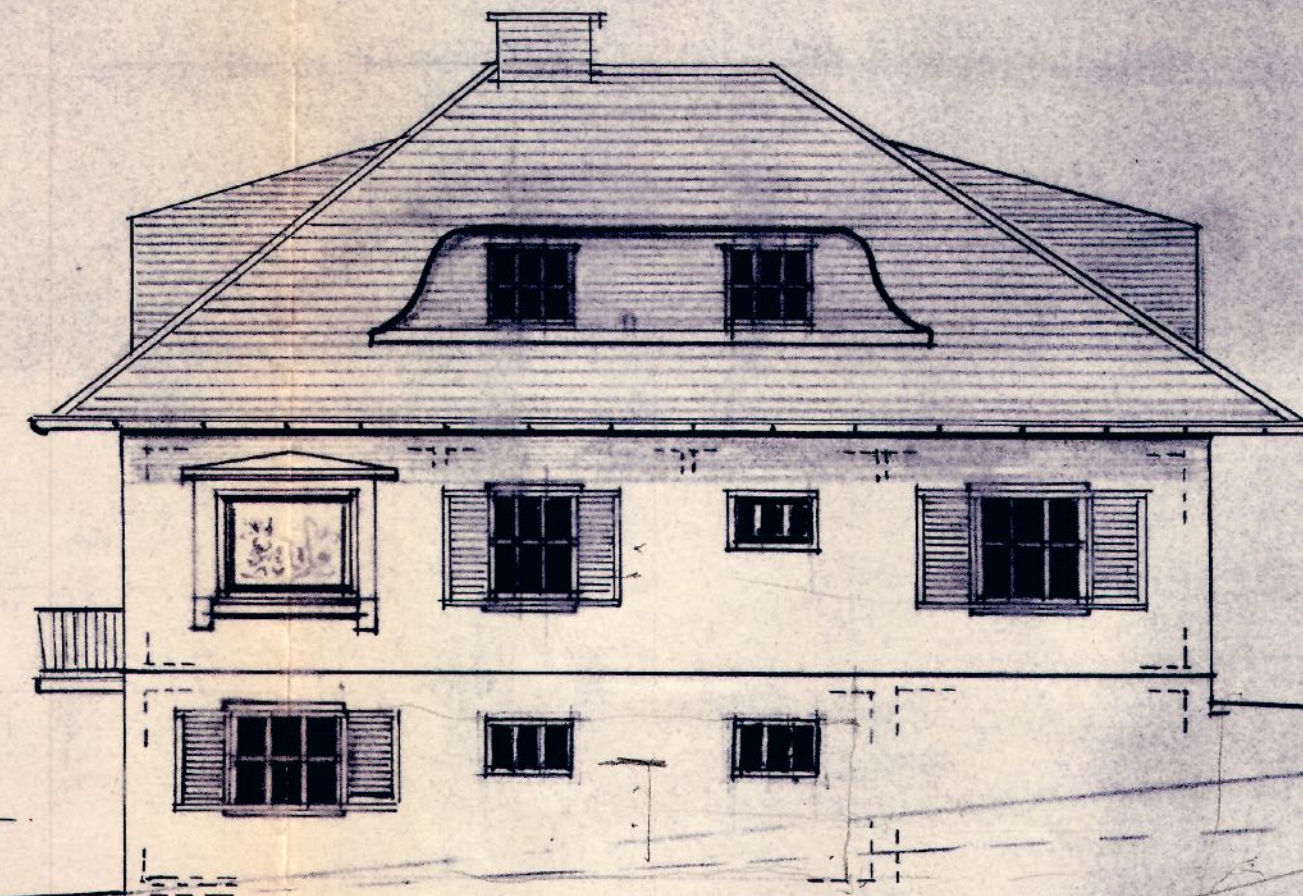
V.g.g.

[Handwritten signatures and names:]
J. Müller, G. Schmeider, Jakob E., Frau Mayer,
Johann Wollschwein, *[Signature]*
Prof. Ralphstich, *[Signature]*
Eugen und Idgner, Margarete Digner

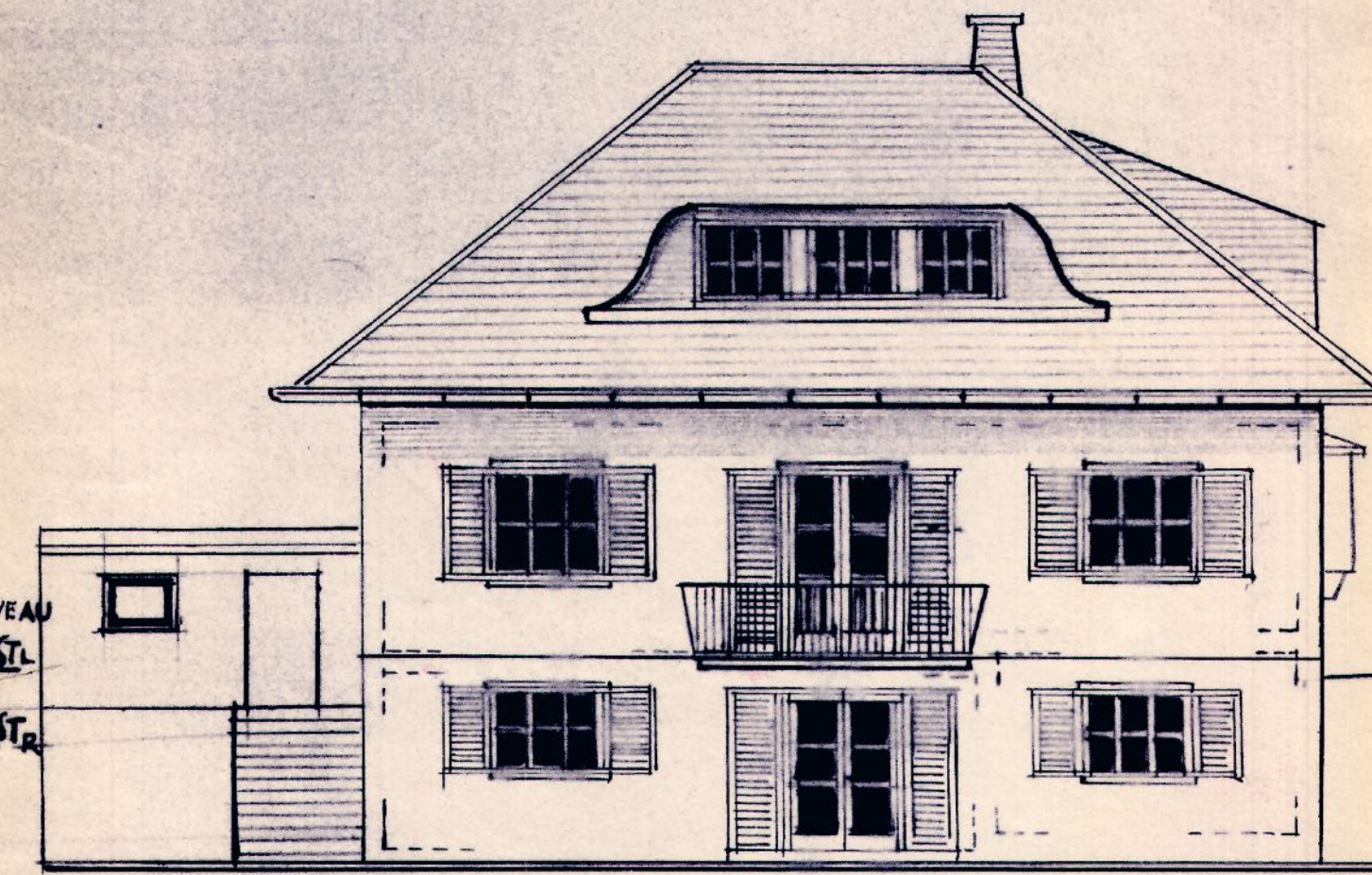
STRASSENANSICHT 1:100.
SÜDWESTSEITE



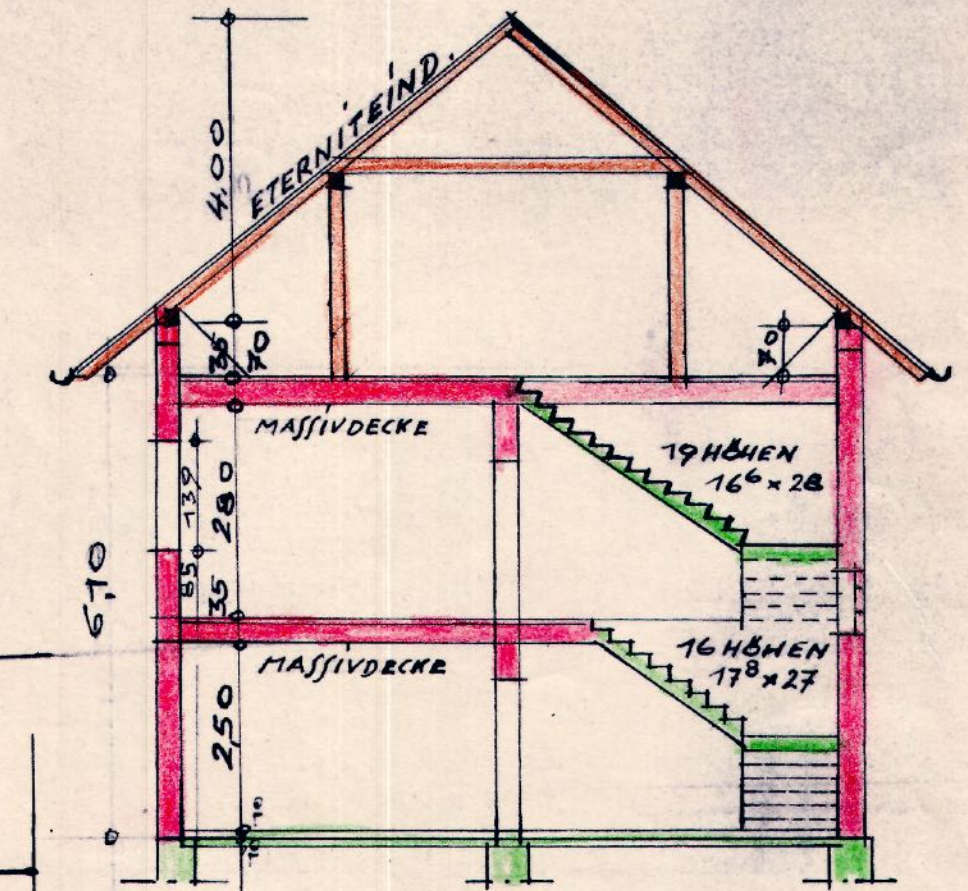
ANSICHT GEGEN LINKEN NACHBAR
NORDWESTSEITE



ANSICHT GEGEN RÜCKWÄRTIGEN GARTEN
NORDOSTSEITE



SNITT A-B 1:100.

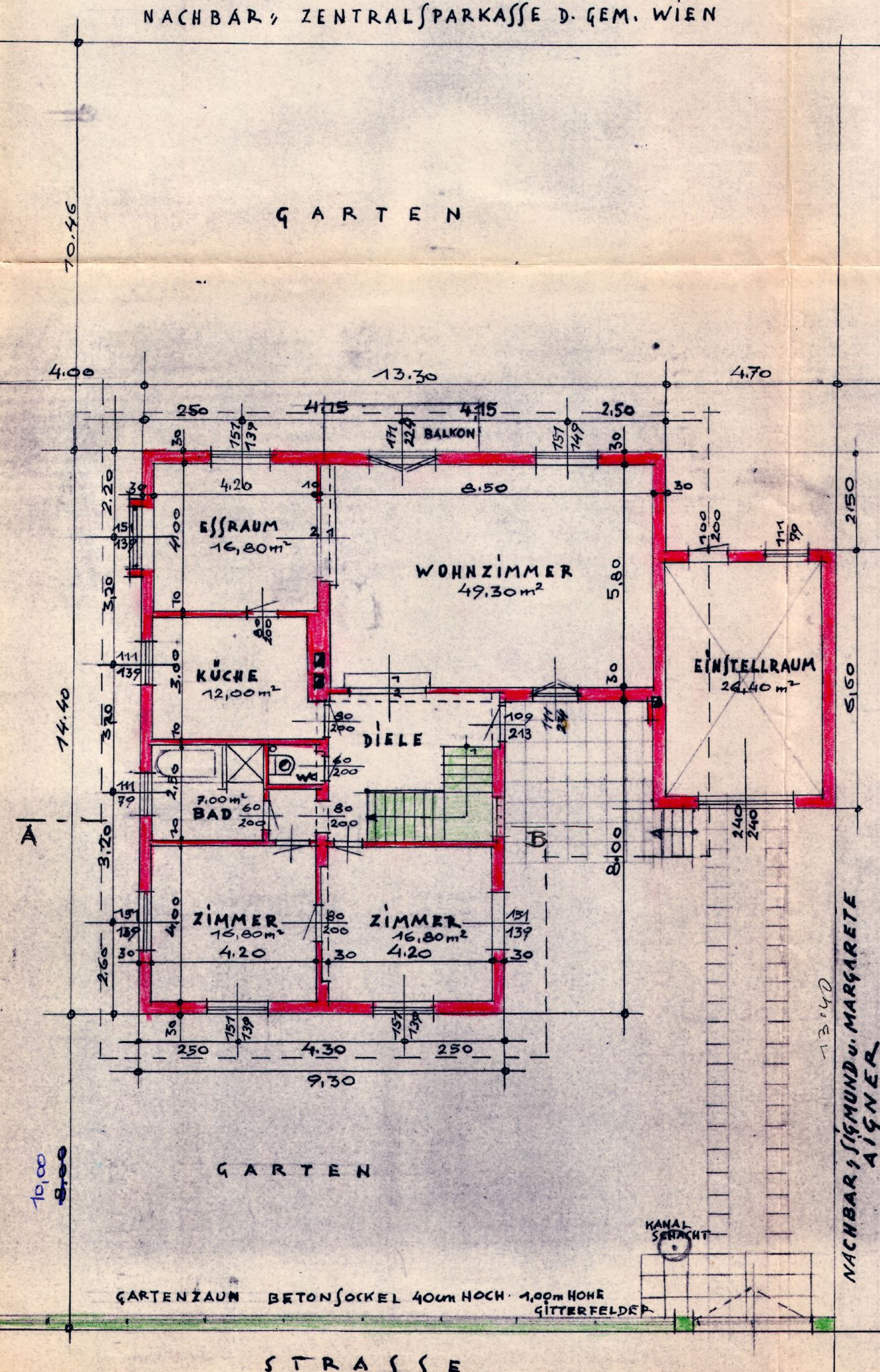
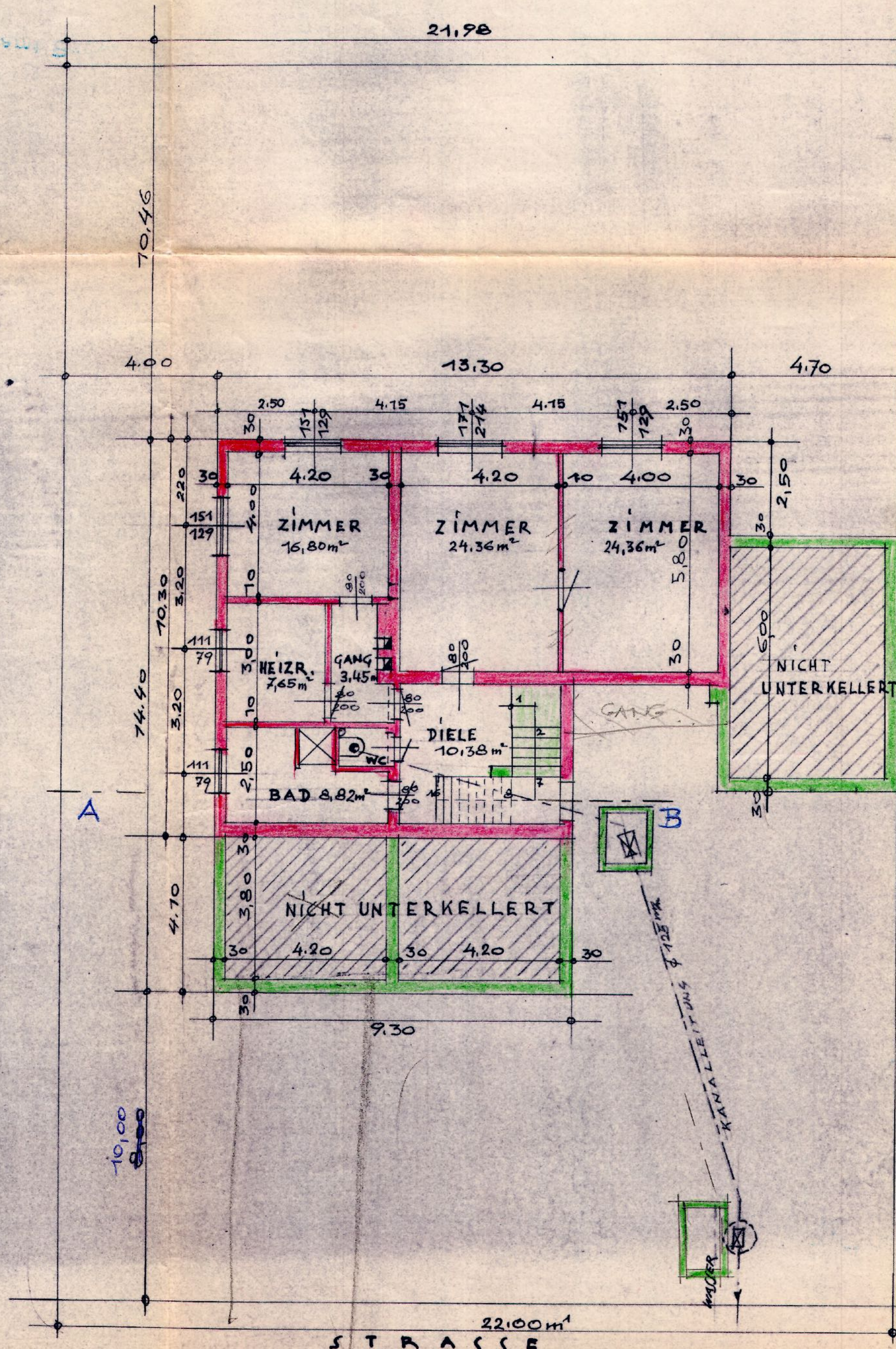


UNTERGESCHOSS - GRUNDRISS 1:100.

ERDGESCHOSS - GRUNDRISS 1:100

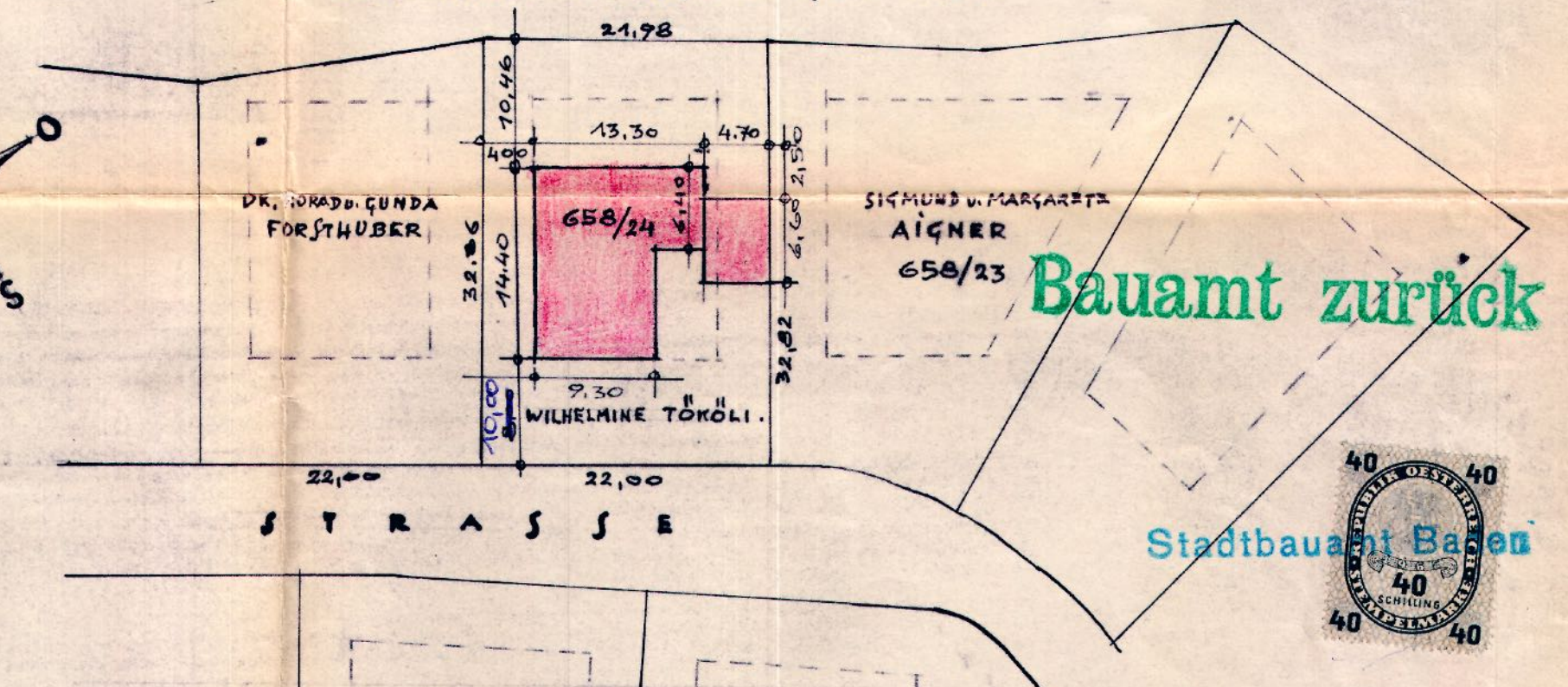
NACHBAR: ZENTRALSPARKASSE D. GEM. WIEN

GARTEN



LAGEPLAN 1:500,

ZENTRALSPARKASSE D. GEM. WIEN



GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 723 m²
VERBAUTE FLÄCHE:
WOHNHAUS ~ 159 m²
GARAGE ~ 31 m²
UMBAUTER RAUM, 835 m³
BEBAUUNGSDICHTE 22 %

Vorgarten tiefe amtlich genehmigt
am 23. 8. 1977.



PLAN FÜR DIE ERBAUUNG
EINES WOHNHAUSES IN
BADEN, AUF DEM GRUNDSTÜCK
NR. 658/24 FÜR FRAU WILHELMINE
TÖKÖLI. WOHNFALT IN WIEN
LAURENZGASSE NR. 15.

BEWILLIGUNGSWERBER,
UND GRUNDEIGENTÜMER:

Wilhelmine Tököli

BAULEITER
UND PLANVERFASSTER.

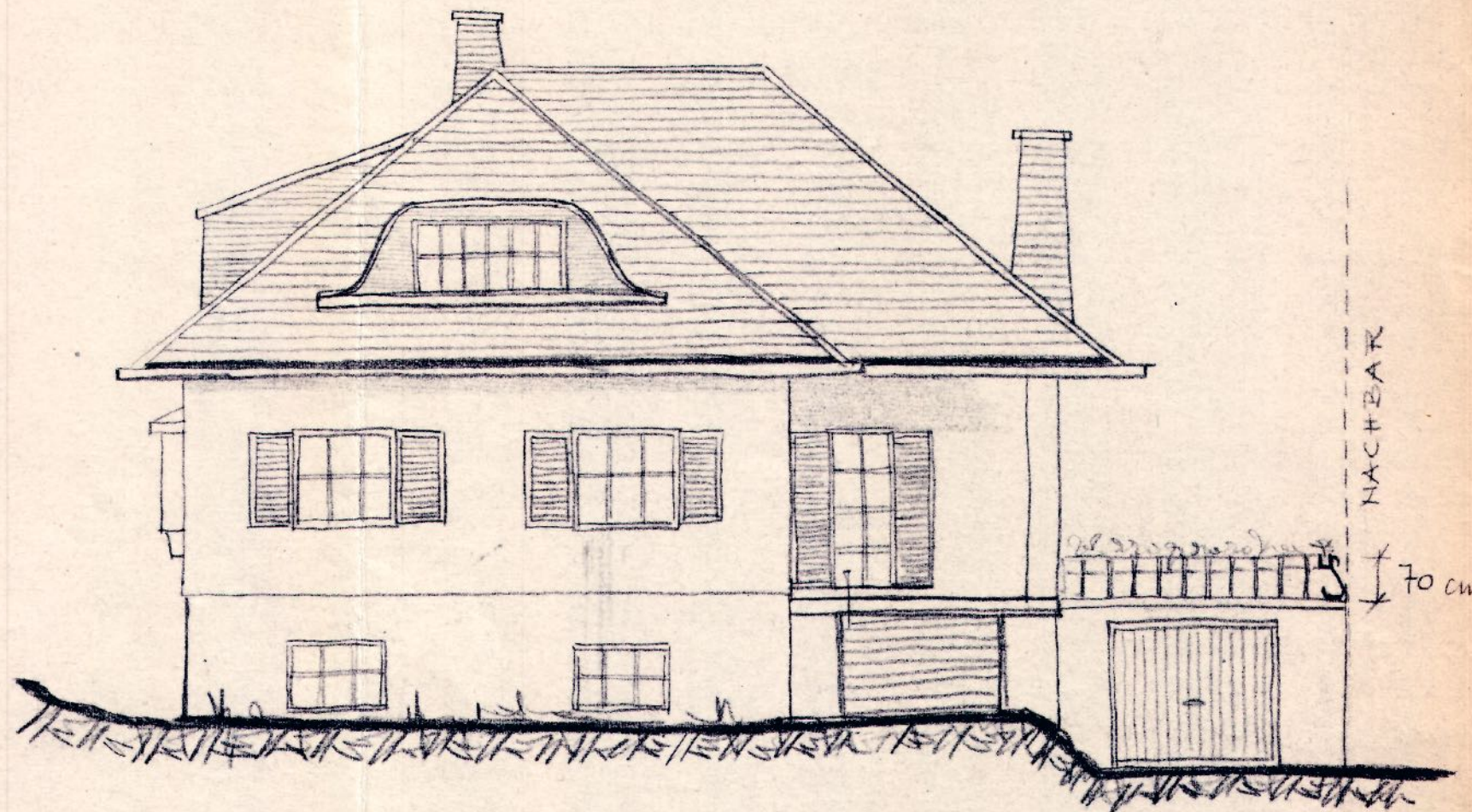
BAUMEISTER
ING. JOSEF HADERER
HOCH. TIEF. UND EISENBETONBAU
VOM 23. AUG. 1979. ZL.: 7135-1979-MOF
BADEN, HAUPTPLATZ 11
TEL. 2498 (12 LIN.)



Für den Bürgermeister:
1. Vizebürgermeister

BADEN IM AUGUST 1979.

STRASSENANSICHT:



Der kommissionellen Verhandlung
am 11. Juni 1981 zu Grunde gelegen.

SKIZZE FÜR DIE ERRICHTUNG

EINES SCHMIEDEEISENEN
GITTERS MIT BLUMENTRÖGEN
AUF DEM GARAGENDACH

Bauamt zurück

FÜR FRAU WILHELMINE TÖKÖLI,
WOHNHAFT IN WIEN V, LAURENZG. 15.
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 658/24
IN BADEN., Josef Klieberstrasse 8

Stadtbauamt Baden

eingel. am 13. MAI 1981

Zl. /Blg.



Stadtbauamt Baden

BAUHERR.

Tököli

Versagung der Baubewilligung
Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid
vom 15. März 1982, Zl.: 4135-1878-1109.

Für den Bürgermeister:

BAUFÜHRER U. PLANVERFASSER



Vizebürgermeister

ING. ANDREAS WANA

BAUMEISTER

7062 ST. MARGARETHEN / BGLD.

BAUUNTERNEHMUNG
ING. ANDREAS WANA
BAUMEISTER
7062 St. Margarethen, Bgld.
Hauptstraße 108, Tel. 203

A. Wana

ST. MARGARETHEN

21.4.81

Bauamt zurück

B A U B E S C H R E I B U N G.

Stadtbauamt Baden



Name u. Wohnort des Bauwerbers: Wilhelmine T Ö K Ö L I
Wien, V ., Laurenzgasse 15

Art des Bauvorhabens: Wohnhaus

Lage des Bauvorhabens : Baden, Grundstück Nr. 658/24.

Fußbodenhöhe des " : ca. 70 cm über Straßenniveau a/d linke Grundgr.

Neugeschaffene Räume im Untergeschoß: 3 Zimmer , 1 Heizraum, Bad, WC.

Diele.

Neugeschaffene Räume im Erdgeschoss: Diele, 2 Zimmer, Bad. Wc. Küche,
Essraum, Wohnzimmer.

Außenwände : 30 cm stk. Hohlblocksteine aus Ziegelmaterial.

Zwischenwände : 6.5cm stk. Düwasteine,

Decke/ über Keller: Betonfertigteildecke

" " Erdgeschoß: " "

Dacheindeckung : Eterniteindeckung

Heizung : Gaszentralheizung,

Wasserversorgung: Ortswasserleitung,

Energieversorgung : Ortsnetz.

Abwasser und Fäkalien: Ortskanalisierung,

Einfriedung: 40 cm hoher Betonsockel, 1m Eisenzaun.

Bauleiter:

BAUMEISTER
ING. JOSEF HADERER
HOCH- TIEF- UND EISENBETONBAU
BADEN, HAUPTPLATZ 21
TEL. 2692 (2 24)

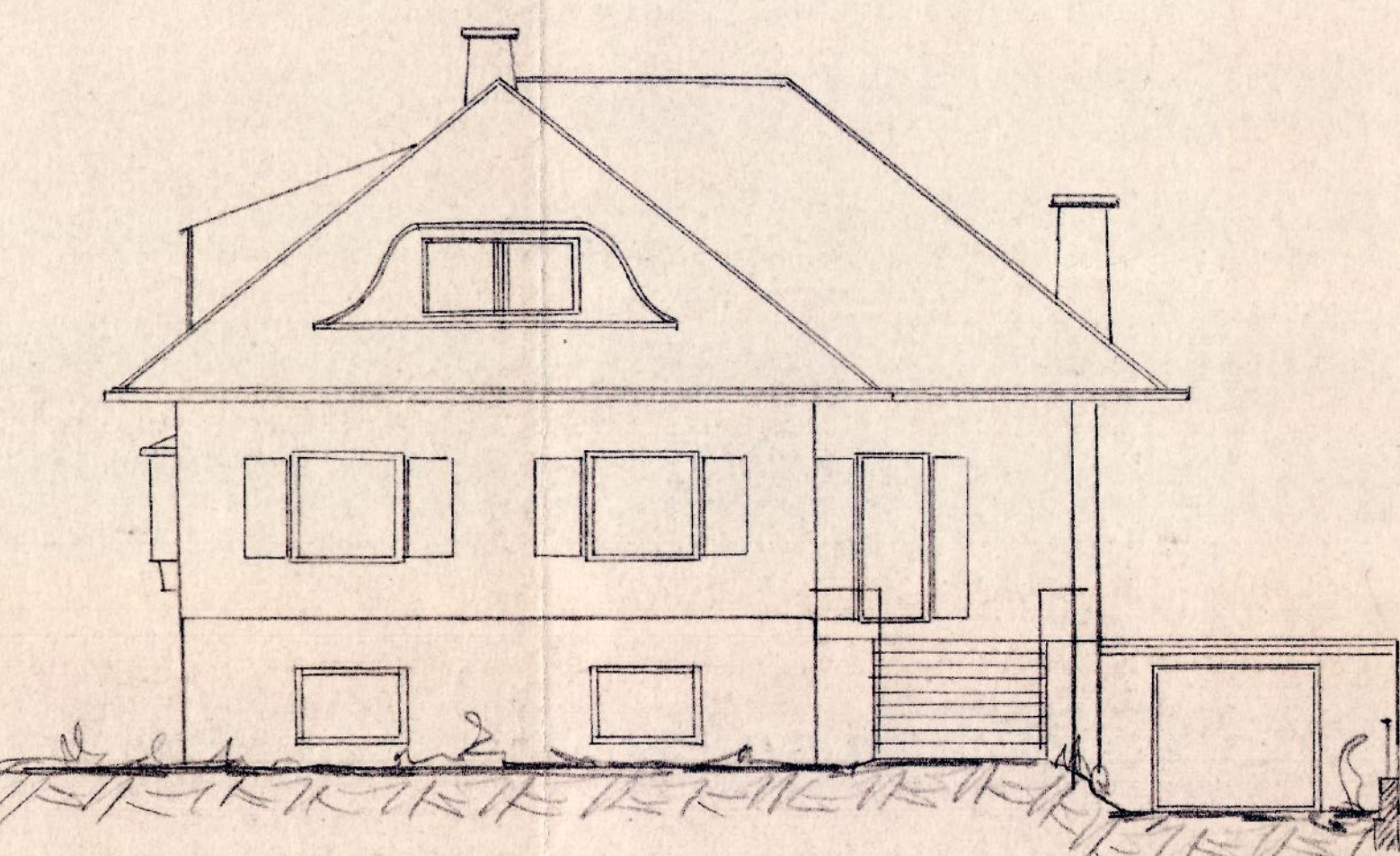
Bauwerber :

Wilhelmine Tököli

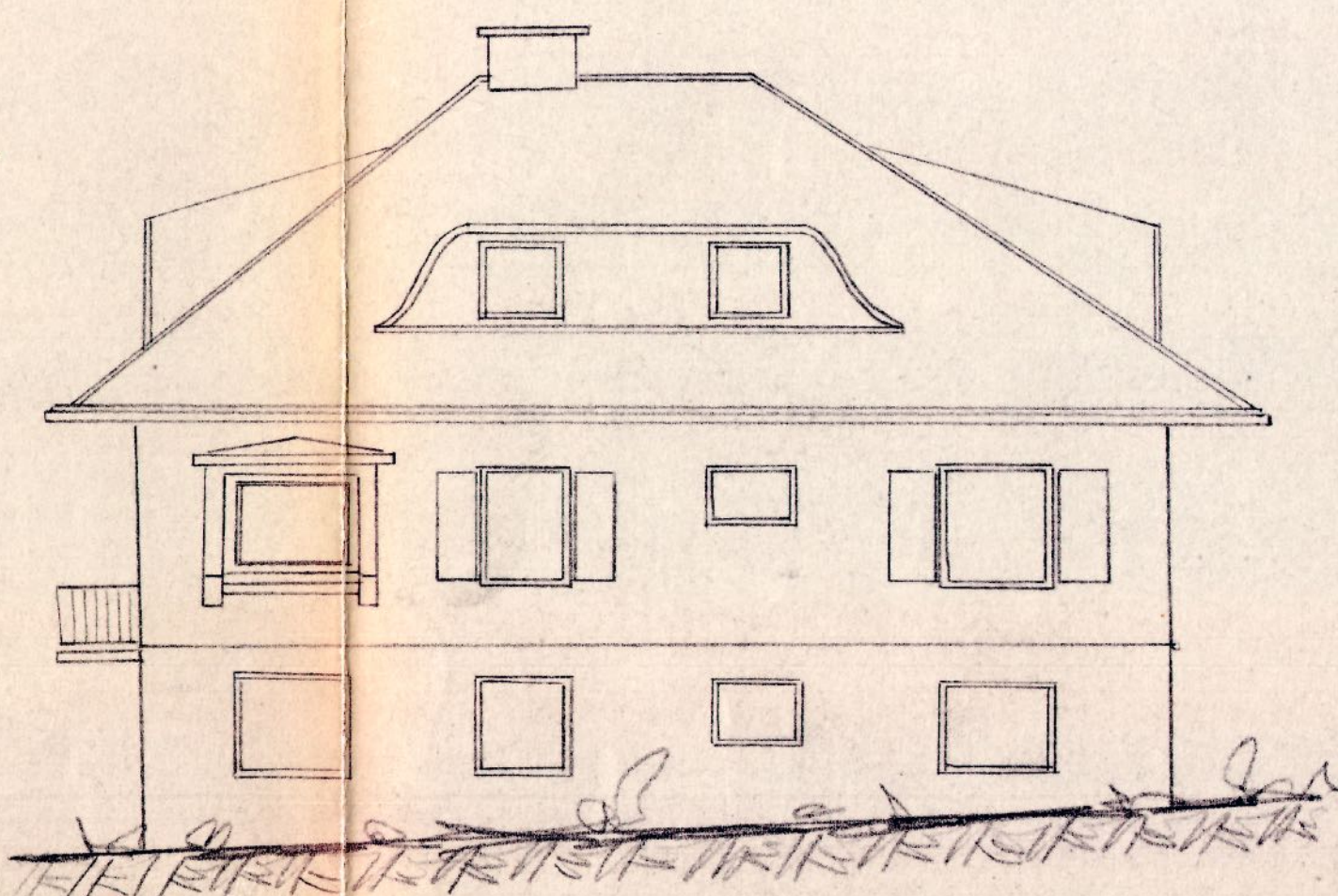
Baden, 10 .August 1979.

Der kommissionellen Verhandlung
am 1979 -08- 23 zu Grunde gelegen.

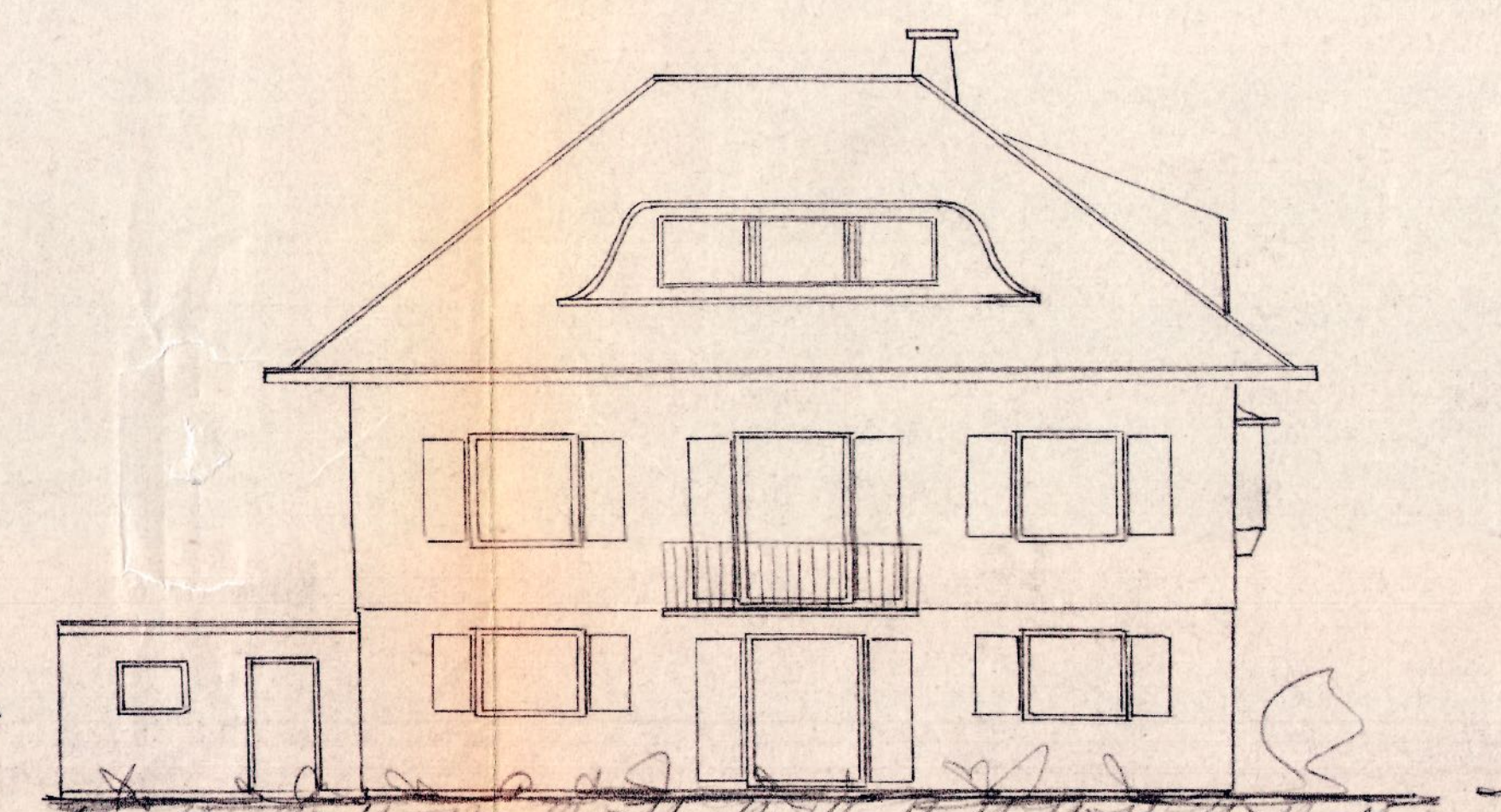
[Signature]



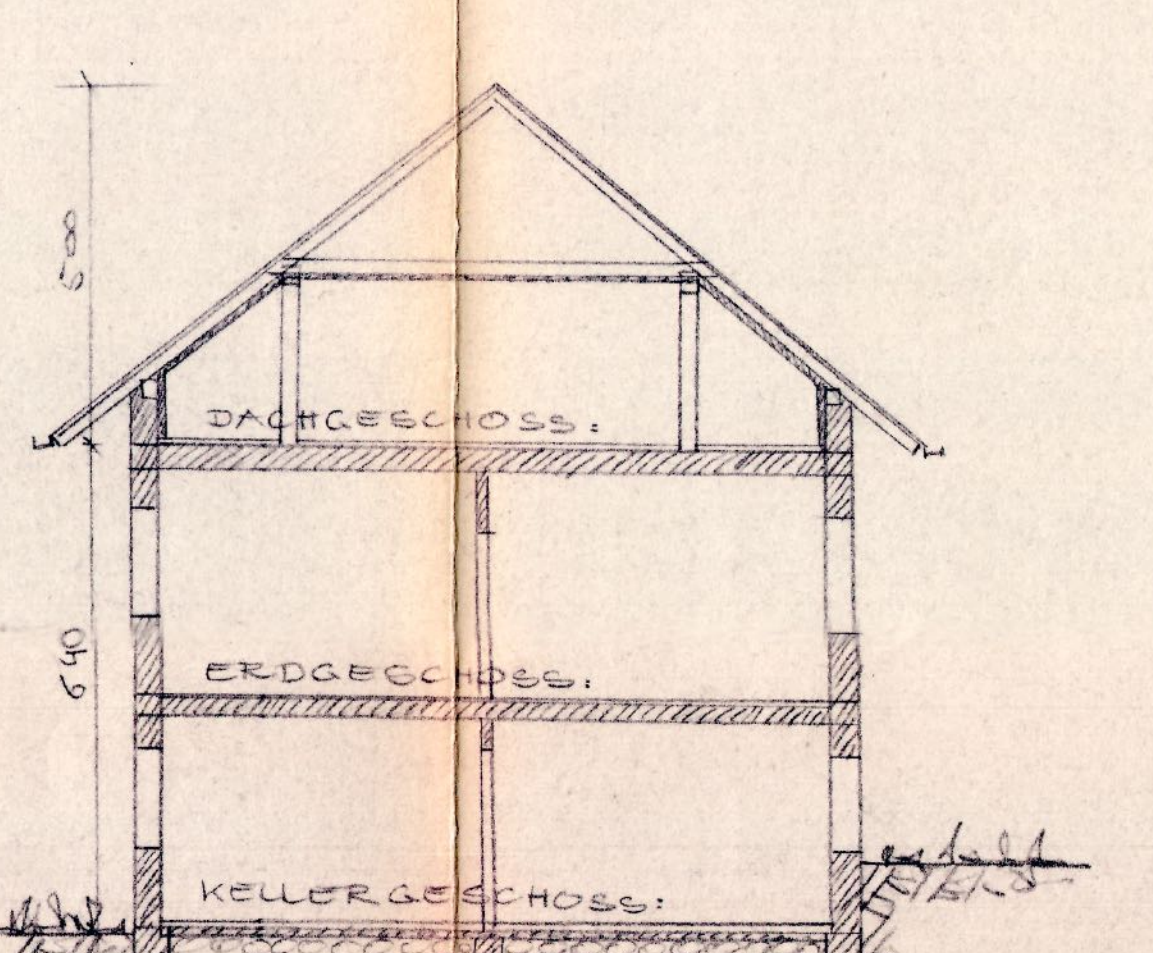
STRASSEN-AUSSICHT:



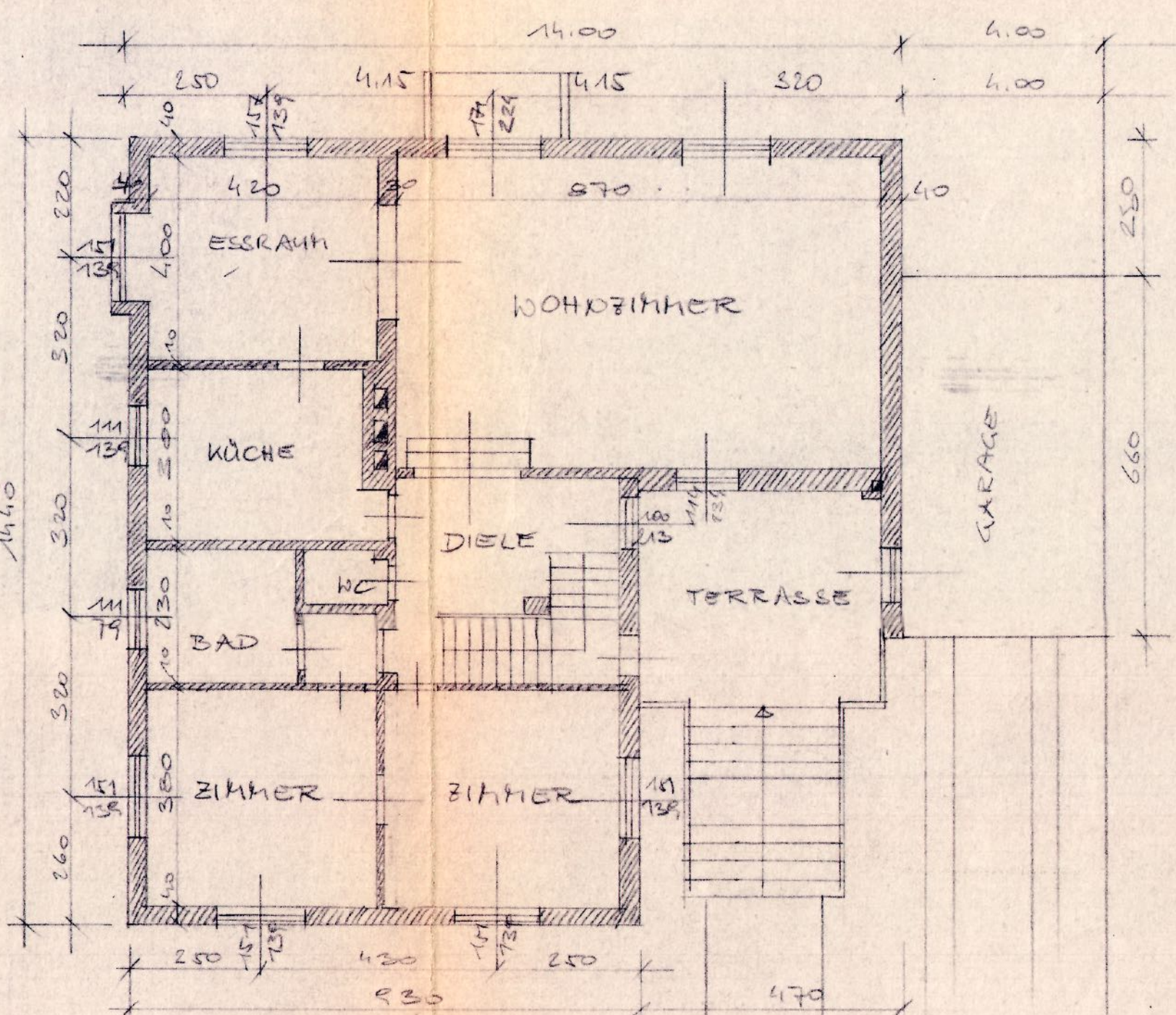
SEITEN-AUSSICHT:



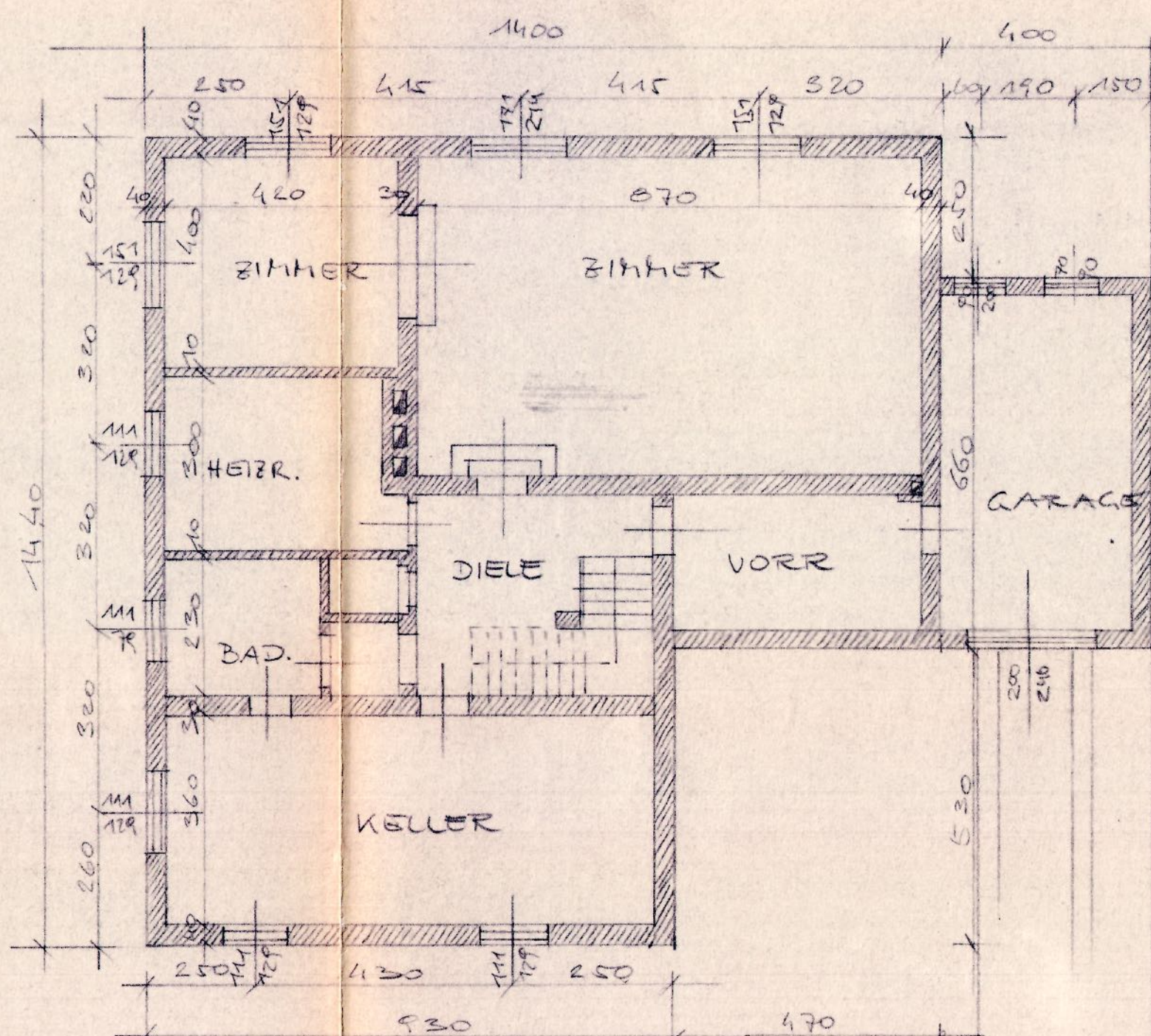
HOF-AUSSICHT:



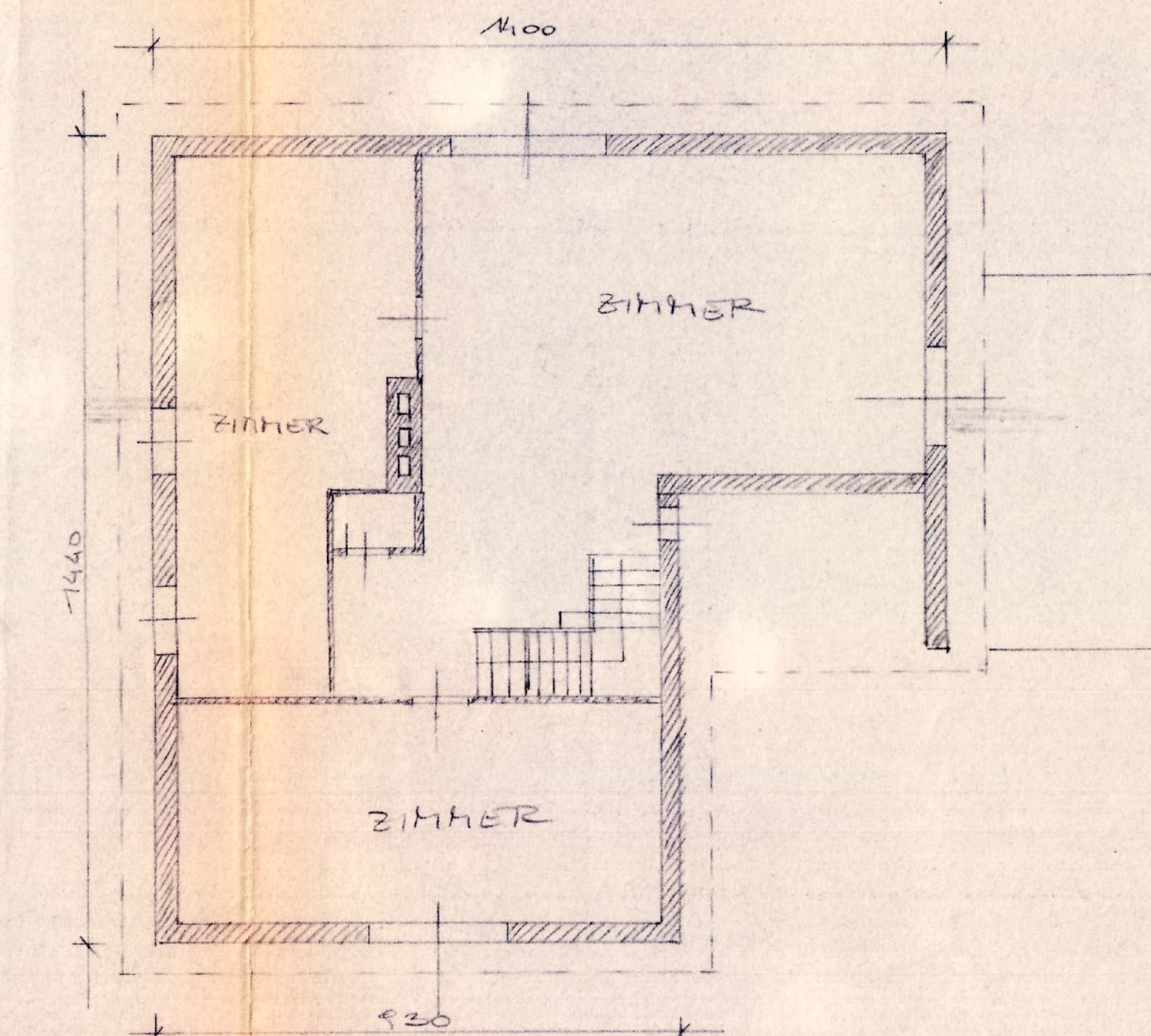
SCHNITT:



ERDGESCHOSS:



KELLERGESCHOSS:



DACHGESCHOSS:

Bauamt zurück
AUSWECHSELUNGSPLAN 1:100
Stadtbauamt Baden
FÜR DIE ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES
FÜR FRAU **Auswechslungsplan**
WILHELMINE TÖKÖLI
JOSEFSPATZ 1
BADEN BEI WIEN
AUF DEM GRST NR. 668/21.

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom 21. Febr. 1983, Zl.: KN. 64.20/83, 7135-1979.
Der Bürgermeister:
Viktor Wallner
(Prof. Viktor Wallner)

SITUATION 1:500
KLEBERSTRASSE
WILHELMINE TÖKÖLI
668/21

PLANVERTASSER:
JUG. ANDREAS WAHA
BAUMEISTER
ST. MARGARETHEN BGLD
Stadtbauamt Baden
eingel. am 15. FEB. 1983
Zl. /Bgl.

BAUUNTERNEHMUNG
ING. ANDREAS WAHA
BAUMEISTER
7062 St. Margarethen, B.
Hauptstraße 1983, 1. Etg.
ST. MARGARETHEN, 13-1-83

17HVZ38
20. Okt. 1983

Stadt-
Markt-Gemeinde: Baden bei Wien

26. September 1983

Verw. Bezirk: Baden bei Wien

Land Niederösterreich

Z. KNr. 614 Dörf1. 7135-1979.

Betr.: Benützungsbewilligung für neuerbautes Einfamilienhaus mit Garage.
TÖKÖLI Wilhelmine, Josef Klieber-Straße 8.

BESCHIED

Herrn/Frau/Firma Wilhelmine TÖKÖLI

in Baden bei Wien, Josef Klieber-Straße 8

2500

(Postleitzahl)

Baden bei Wien

(Postort)

- I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 23. August 1979, Z. 7135-1979, die Bewilligung
- zum Neubau¹⁾ — ~~Zubau~~ — ~~Umbau~~ — eines Einfamilienhauses mit Garage
 - ~~zur Errichtung~~ — ~~Instandsetzung~~ — ~~Abänderung~~ —
 - ~~zur Herstellung von Einfriedungen~~ —
 - ~~zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung)~~ —
 - ~~zur Aufstellung folgender Maschinen~~ — ~~Gegenstände~~ —
 - ~~zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen~~ —
 - ~~zur Aufstellung~~ — ~~Anbringung~~ — von Werbeanlagen
 - ~~zur Veränderung der Höhenlage~~ —
 - ~~zur Anlage~~ — ~~Erweiterung~~ — ~~Verwendung~~ —

auf dem ~~Bauplatz~~ Grundstück in Baden, Josef Klieberstraße 8

Bauplatz Nr. 658/24, EZ. 2148, KG. Rauhenstein erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 4. Nov. 1982 eine Endbeschau vorgenommen.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ~~erght nachstehender~~ der zwischenzeitig vor-
gelegten Auswechslungspläne und der vorgeschriebenen Befunde und Atteste
erght nachfolgender

Spruch

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

Anmerkungen umseitig

bitte wenden!

Benützungsbewilligung und den Auswechslungsplänen

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt¹⁾. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden²⁾ — und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden²⁾ und zwar bis längstens.....³⁾.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit¹⁾ — Das Grundstück¹⁾ darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 4.134,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse¹⁾ — mit beiliegendem Erlagschein¹⁾ — Zahlschein¹⁾ zu entrichten.

Begründung

zu I.: Auf Grund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen. Da Bedenken aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen Gründen nicht bestehen, konnten die Abweichungen unter den angeführten Bedingungen¹⁾ — und Auflagen¹⁾ genehmigt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost³⁵ der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S 3.654,--
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S 480,--
Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für..... in der Höhe von S.....

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegraphisch beim ~~Gemeindeamt~~¹⁾ — Stadtamt¹⁾ Stadtbauamt Baden, Hauptplatz 1 einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Der Bürgermeister:

Viktor Wallner

(Prof. Viktor Wallner)

~~Bürgermeister~~

Beilagen für den Bewilligungswerber:

- 1 weitere Bescheidausfertigung
- 2 Auswechslungspläne

Durchschriftlich an:

- ✓ 1. Finanzamt Baden
- ✓ 2. Bauunternehmung Ing. Andreas Waha, Baumeister, Hauptstraße 108, 7062 St. Margarethen, Bgld.

Ing. Pa/D

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

²⁾ Entsprechenden Termin zutreffendenfalls einsetzen!

[Handwritten signature]

Bauamt zurück

8

GWZ

Ges.m.b.H.

An die
Bezirkshauptmannschaft Baden
Bauamt
Vöslauer Straße 9
2500 B a d e n



Industrielle Wärmetechnik, Haustechnik
Heißluft-Strahlungsheizung GWZ
Bel- und Entlüftungsanlagen
Abluftreinigung, Abfallverbrennung

Allgemeiner Heizungsbau
Schwimmbadtechnik
Sanitär-, Entkeimungs- und Enthärtungsanlagen
Gesundheitstechnische Anlagen

A-2340 Mödling, Neusiedler Straße 28

Tel. 02236/82 4 88

Bearbeitet von:

Mödling, 1987 10 27

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Betrifft: Schwimmbadanlage auf dem Grundstück der Frau
Wilhelmine Tökölly in 2500 Baden, Josef Klieber Str. 8.

Technische Beschreibung:

Auf dem Grundstück der Frau Wilhelmine Tökölly in 2500 Baden, Josef Klieber Str. 8 soll ein Schwimmbad mit den Maßen 9.53 x 5.13 x 1.40 m errichtet werden.

Die Fundierung des Beckens erfolgt mittels einer Stahlbetonplatte in der statisch erforderlichen Stärke.

Die Schwimmbadwände werden aus Betonsteinen 25 cm hergestellt.

Eine der Breitseiten des Beckens wird mit 5 Stufen 30/22 ausgestattet. Beim Stufeneinstieg wird ein Handlauf angebracht.

Schwimmbadwände und Schwimmbadboden werden mit Kunststoffolie ausgekleidet. Der Schwimmbadrand wird aus Steinplatten hergestellt.

Die Filteranlage wird im Keller des Hauses untergebracht.

Bei Entleeren des Schwimmbades und Rückspülen der Filteranlage wird das Wasser im Garten verspritzt.

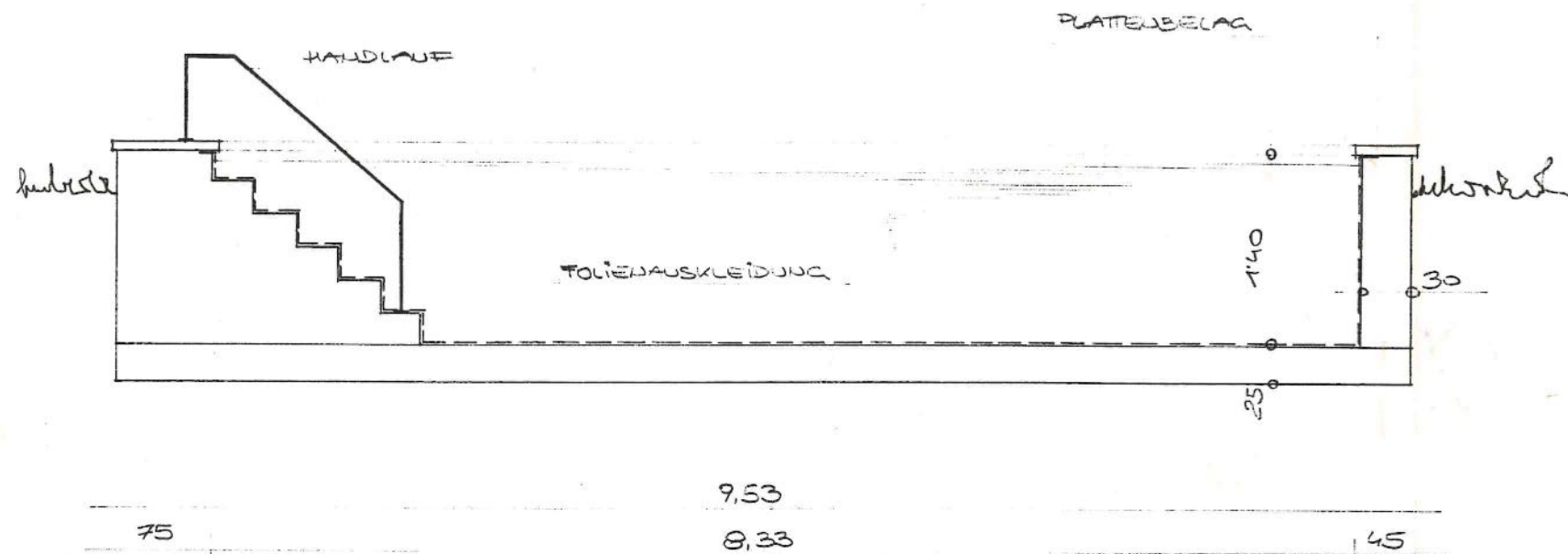
Weitere Details, wie Lage und Ausmaß sind im beiliegenden Plan ersichtlich.

Der kommissionellen Verhandlung
am 1988 -10- 13 zu Grunde gelegen.

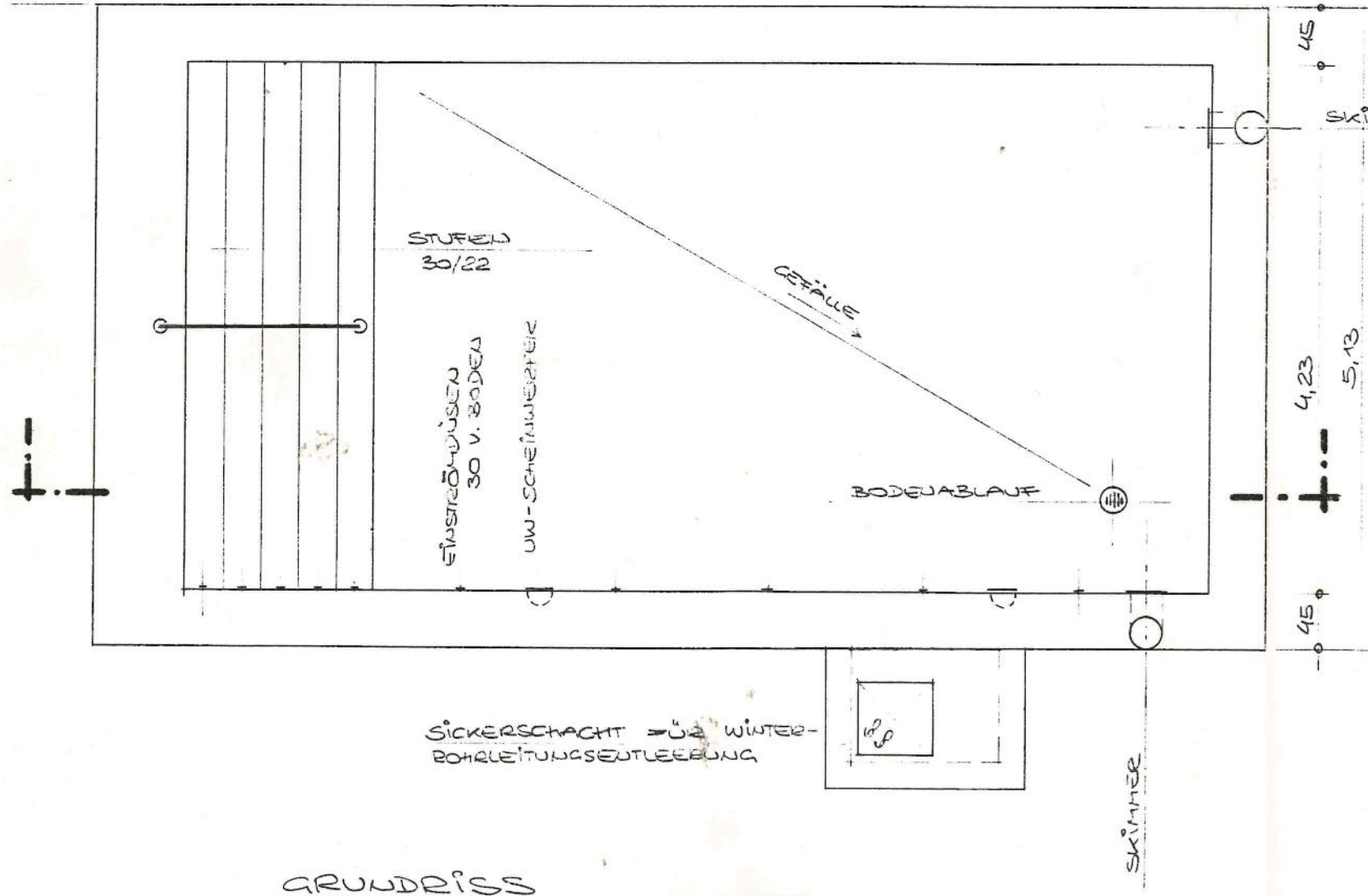
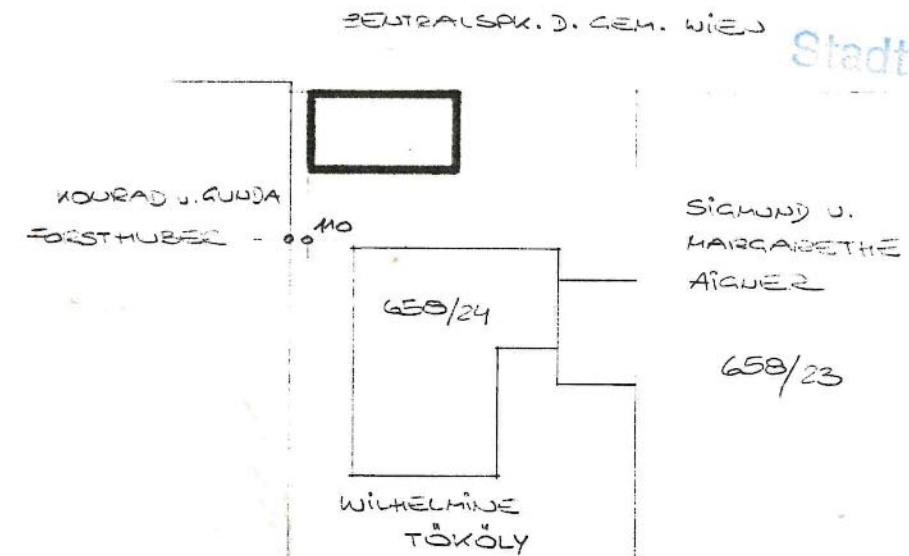
Wilhelmine Tökölly

G.W.Z. Ges. m. b. H.
für Gas, Wasser und Zentralheizung
Schwimmbäder - Wassererwärmung
2340 Mödling, Neusiedler Straße 28
Tel. 022 36 / 82 483

SCHNITT



SITUATION 1:500



GRUNDREIHE

SKIMMER

4,23 5,13

45

SKIMMER

E T R A S S E

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid vom 6. Dez. 1988, Zl.: kmr. 164 Dörf. 7140-1988

Für den Bürgermeister:

Helmut Skala
Prof. Dr. Ing. Mag. Helmut Skala
(1. Vizebürgermeister)

BAUWERBER:

Wilhelm Tököly

INSTALLATIONSFIRMA:

G. W. Z. Ges. m. b. H.
für Gas, Wasser und Zentralheizung
Schwimmbäder - Wassereenthärtung
2340 Mödling, Neustädter Straße 28
Tel. 02236/82488

BEHÖRDE:

BAUFIRMA:

MARKONIC U. CO. GMBH.
HOCH- UND NIEDERBAU
A-2351 BADEN
Tel. 02236/84926

EINREICHPLAN

ZUR ERRICHTUNG EINES SCHWIMMBECKENS
FÜR FR. WILHELMINE TÖKÖLY, JOSEF KRIEGERSTR. 8
M 1350/500 2500 BADEN

Der kommissionellen Verhandlung
am 1988-10-13 zu Grunde gelegen.



STADTGEMEINDE BADEN BEI WIEN 9

ABTEILUNG: Stadtbauamt
Ing.Vo/D

Zahl: KNr. 614 Dörf1, 7140-1988

Betrifft: Wilhelmine Tököli
Josef Klieberstraße 8
Schwimmbecken
nachträgl.baubehörtl.Genehmigung

Baden, am 7. Dezember 1988

Bescheid =====

Frau
Wilhelmine Tököli
Josef Klieberstraße 8
2500 Baden

Spruch =====

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 27.10.1987 und aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 13.10.1988 gemäß § 92 Abs. 1 Zi. 2 NÖ.Bauordnung 1976, LGB1.Nr. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, die

nachträgliche Bewilligung

zur Errichtung eines Schwimmbeckens und gleichzeitig den **baupolizeilichen Auftrag gem. § 113 Abs. 2 Zi. 3** die konsenslos errichtete Schwimmbadüberdachung, bestehend aus einer Stahlkonstruktion und Planenabdeckungen auf dem Bauplatz in 2500 Baden, Josef Klieberstraße 8, Grdst.Nr. 658/24, EZ. 2148, KG. Rauhenstein bis spätestens 31.3.1989 abzutragen u. komplett zu entfernen.

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

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.640,-- mit beiliegendem Erlagschein, innerhalb von 8 Tagen, zu entrichten.

Begründung =====

Die Errichtung des Schwimmbeckens steht mit dem Flächenwidmungsplan u. mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung, unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt

werden.

Durch die Errichtung der Schwimmbadüberdachung wird die Bebauungsdichte von 30 % überschritten und ist eine nachträgliche Bewilligung wegen Widerspruch zum Bebauungsplan nicht möglich. In diesem Punkt war daher im Sinne der zitierten Gesetzesstelle zu entscheiden.

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost B 29 u. B 35 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBI.Nr. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S 600,--;

Kommissionsgebühren aufgrund der Teilnahme von 4 Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1978, LGBI.Nr. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S 1.040,--.

Rechtsmittelbelehrung
=====

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegraphisch beim Stadttamt der Stadtgemeinde Baden einzubringen.

Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen u. einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Die Berufung ist pro Bogen mit einer S 120,-- Bundesstempelmarke zu versehen.



Der Bürgermeister:
i.A.

Helmut Skala
Prof.Dkfm.Mag.Helmut Skala
(1. Vizebürgermeister)

Erght gleichlautend an:

- ✓ 1.) Baufirma: Markovic & Co. Ges.m.b.H., Rathausplatz 5, 2351 Wr.Neudorf
- ✓ 2.) Installationsfirma: G.W.Z. Ges.m.b.H., Neusiedlerstraße 28, 2340 Mödling
- ✓ 3.) Anrainer: Stadtgem.Baden, z.H.Stadtgartendir.Dipl.Ing.Gerhard Weber
- 4.) Anrainer: Peter Winter, Weilburgstraße 34/2, 2500 Baden
- 5.) Anrainer: Johann Stöcklmayer, z.H.Peter Winter, Weilburgstr. 34/2, 2500 Baden
- ✓ 6.) Anrainer: Helmut Wilhelm Mayer, Weilburgstr.34/4, 2500 Baden
- ✓ 7.) Anrainer: Helga Chalupa, Hauptstraße 13, 2603 Felixdorf
- ✓ 8.) Anrainer: Dr. Anna Rolla, Hasenauerstraße 51/2/3, 1180 Wien
- ✓ 9.) Anrainer: Alois Rolla, Hasenauerstraße 51/2/3, 1180 Wien

b.w.

- ✓ 10.) Anrainer: Dr. Konrad Forsthuber, Josef Klieberstraße 10, 2500 Baden
- ✓ 11.) Anrainer: Gunda Forsthuber, Josef Klieberstraße 10, 2500 Baden
- ✓ 12.) Anrainer: Elisabeth Manderla, Marchetstraße 17, 2500 Baden
- ✓ 13.) Anrainer: Sigmund Aigner, Eggendorferg. 6, 2353 Guntramsdorf
- ✓ 14.) Anrainer: Margarete Aigner, Eggendorferg. 6, 2353 Guntramsdorf

K
sh

Stadt-
Markt- Gemeinde: Baden bei Wien
Verw. Bezirk: Baden bei Wien
Land Niederösterreich

12
13. Oktober 1988 19

Z. KNr. 164 Dörf1, 7140-1988
Wilhelmine Tököli
J. Klieberstr. 8
Errichtung eines Schwimmbeckens - nachtr. Bew.

Niederschrift

Stadtbauamt



über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 26. September 1988 anberaumte

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 27. 10. 1987 um die baubehördliche Bewilligung

- ~~zum Neubau¹⁾~~ ~~Zubau¹⁾~~ ~~Umbau¹⁾~~ ~~Abbruch¹⁾~~
~~zur Errichtung¹⁾~~ ~~Instandsetzung¹⁾~~ ~~Abänderung¹⁾~~ Errichtung eines Schwimmbeckens
~~zur Herstellung von Einfriedungen¹⁾~~
~~zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung)¹⁾~~
~~zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ - Gegenstände¹⁾~~
~~zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen¹⁾~~
~~zur Aufstellung¹⁾ - Anbringung¹⁾ von Werbeanlagen~~
~~zur Veränderung der Höhenlage¹⁾~~
~~zur Anlage¹⁾ - Erweiterung¹⁾ - Verwendung¹⁾~~

auf dem Bauplatz in 2500 Baden, Josef Klieberstr. 8
Grundstück Nr. 658/24, EZ. 2148, KG. Rauhenstein

1. Verhandlungsleiter StR. Komm. Rat Josef Wolkerstorfer
2. Bausachverständiger f. d. Stadtbauamt: Ing. Walter Vock
3. Sachverständiger für
4. Bauwerber Wilhelmine Tököli
5. Planverfasser
6. Bauleiter f. d. Fa. Markovic: Bmstr. Franz Deutsch
7. Gemeinderat Friedrich Weninger
8. Gemeinderat Herbert Reichspfarrrer
9. Anrainer f. d. Stadtgem. Baden-Stadtgarten: Poglonik Anton
10. Anrainer Gunda Forsthuber
11. Anrainer Sigmund Aigner auch f. Margarethe Aigner
12. Anrainer Elisabeth Manderla
13. Sonstige Beteiligte
- 14.
- 15.
16. Schriftführerⁱⁿ: Petra Dulhofer

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Die Verhandlungsausschreibung wurde außerdem an der Amtstafel kundgemacht.¹⁾

~~Der/Die¹⁾ Bauwerber hat/haben¹⁾ — das Eigentum am Bauplatz¹⁾ — die Zustimmung des Grundeigentümers¹⁾ —~~ nachgewiesen.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:²⁾

Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung

Abschnitt 2: Erklärungen

- a) der Sachverständigen
- b) der Anrainer
- c) der sonstigen Verhandlungsteilnehmer
- d) allfällige Vergleichsversuche

Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen

- a) Auflagen und Bedingungen
- b) Stellungnahme zu Einwendungen

Abschnitt 4: Abschluß

- a) Äußerung des Bauwerbers zum Verhandlungsergebnis
- b) Dauer der Verhandlung
- c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

Der Lokalaugenschein hat ergeben:

In der nordwestlichen Grundstücksecke wurde ein Schwimmbecken im Ausmaß von 9,53 x 5,13 m errichtet. Das Becken besteht aus einem Schalsteinmauerwerk, 25 cm stark u. aus einer Stahlbetonbodenplatte. An der Westseite ist ein Stufeneingang situiert. Das gesamte Becken ist mit einer PVC-Folie ausgekleidet. Die Beckentiefe beträgt 1,4 m. Um das Becken herum ist ein Natursteinplattenbelag ausgeführt. An der südlichen Außenwand des Beckens ist der Pumpenschacht, in welchem auch die Möglichkeit der Versickerung bei der Rohrleitungsentleerung gegeben ist. Die Filteranlage ist im Keller des Hauses untergebracht. Es handelt sich um ein geschlossenes Filtersystem, welches durch Rückspülen über die Filteranlage die Entleerung des Schwimmbeckens ermöglicht. Hierbei wird das Becken auf dem Grundstück über eine Gartenschlauchleitung entleert.

Auf dem Beckenrand ist eine Stahlkonstruktion aus verzinkten Stehern u. Gitterträgern aufgestellt u. montiert u. kann durch Planen vorhangartig, allseitig verschlossen werden. Die Überdeckung des Schwimmbeckens ist ebenfalls aus einer Plane, in Satteldachform ausgeführt.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

²⁾ hierzu Einlageblatt (Best. Nr. 153/14 E) mit Textvarianten zu Abschnitt 1 und 3 vom Verlag lieferbar

Erklärungen:

Die erschienene Anrainerin, Gunda Forsthuber, erklärt grundsätzlich keine Einwendungen zu erheben, gibt jedoch zu Protokoll, daß im Falle einer Beschädigung der Beckenüberdachung durch herabfallende Äste des auf ihrem Grundstück stehenden Baumes, bei Sturm, keine Regreßansprüche gestellt werden dürfen.

Gunda Forsthuber

Die erschienene Anrainerin, Elisabeth Manderla, erhebt gegen die nachträgliche Bewilligung des Schwimmbeckens keine Einwendungen.

E. Manderla

Der erschienene Anrainer, Sigmund Aigner, erklärt, auch im Namen von Margarethe Aigner, gegen das Vorhaben keine Einwendungen zu erheben.

Sigmund Aigner

Der Vertreter der Stadtgartendirektion erklärt grundsätzlich gegen die nachträgliche Bewilligung des Beckens keinen Einwand zu erheben, er weist jedoch darauf hin, daß die Entleerung des Schwimmbeckens nicht auf Stadtgemeindegund erfolgen darf.

Für die übrigen, zeitgerecht geladenen Anrainer, ist zur Verhandlung niemand erschienen.

Gutachten:

Durch die Schwimmbeckenüberdachung wird die Bebauungsdichte von max. 30 % überschritten. Da Zeltüberdachungen ebenfalls der bebauten Fläche anzurechnen sind u. dadurch, wie erwähnt, die zulässige Bebauungsdichte überschritten wird, kann eine nachträgliche Genehmigung der Schwimmbeckenüberdachung nicht erteilt werden.

Die Errichtung des Schwimmbeckens ist gem. den Bestimmungen des § 21 Abs. 11 der NÖ.Bauordnung gestattet u. kann diesbezüglich eine nachträgliche Bewilligung erteilt werden.

Zusammenfassend stellt der BSV fest, daß der nachträglichen Bewilligung des Schwimmbeckens nach den geltenden Bebauungsbestimmungen u. den Bestimmungen der NÖ.Bauordnung entsprochen werden kann. Eine nachträgliche Bewilligung der Schwimmbeckenüberdachung kann jedoch wegen Widerspruchs zu den Bebauungsbestimmungen nicht erteilt werden.

Nachstehende Anordnungen sind zu befolgen:

- 1.) Bei der Schwimmbeckenentleerung darf die Ableitung nicht auf Fremdgrund erfolgen, sondern darf nur auf eigenem Grund u. Boden zur Versickerung gebracht werden.
- 2.) Über die elektrischen Einrichtungen ist dem Stadtbauamt ein Überprüfungs- u. Abnahmebefund eines konzessionierten Elektrounternehmens vorzulegen.
- 3.) Die Benützungsbewilligung wird nach Vorliegen des Elektrobefundes gesondert, nach einer Überprüfung an Ort u. Stelle, im Beisein der Installationsfirma, erteilt.

Das Verhandlungsergebnis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dauer 2/2 Stunden.

V.g.g.

Wor *Walter Tolo R*
Leubner Franz *Anton Perini*
Alexander Grelat
Josef Holmstorf *He*