

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich



Immobilienbewertung

zertifizierte Sachverständige

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

5 E 9/24w

Stichtag 10.07.2024

Kennung 1446/10072024



zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Herrmanngasse 3 & Hochstraße 20 | 2540 Bad Vöslau

KG 04035 Bad Vöslau | EZ 63 | GST-Nr. 124/1

Betreibende Partei: Sparkasse Pöllau AG |
Hauptplatz 2 | 8225 Pöllau bei Hartberg



Inhalt

INHALT	1
1 OBJEKT UND AUFTRAG	3
1.1 BEWERTUNGSOBJEKT	3
1.2 AUFTRAGGEBER	3
1.3 AUFTRAG	3
1.4 ZWECK DES GUTACHTENS	4
1.5 BEFUNDAUFNAHME	4
1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.7 UNTERLAGEN	4
2 ZUSAMMENFASSUNG	6
3 BEFUND	7
3.1 MAKROLAGE NIEDERÖSTERREICH	7
3.2 MIKROLAGE BAD VÖSLAU HERRMANNGASSE 3, HOCHSTRAßE 20	10
3.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE	13
3.4 FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	14
3.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE	16
3.6 GRUNDBUCHSTAND EZ 63	21
3.7 RECHTE UND LASTEN	23
3.8 NUTZWERTGUTACHTEN PROF. DIPL.-ING. WALTER GUGGENBERGER ZT-GMBH 20.10.2020	24
3.9 GRENZÜBERBAU	24
3.10 GEBÄUDEBESCHREIBUNG	25
3.11 BESTANDRECHTE	39
3.12 ZUBEHÖR	39
3.13 RÜCKSTÄNDIGE, VON DER LIEGENSCHAFT ZU ENTRICHTENDE STEUERN UND ABGABEN GEMÄß § 216 (1) Z 2 EO	41
3.14 FOTODOKUMENTATION 10.07.2024	42
4 GUTACHTEN	91
4.1 BEWERTUNGS-AUFTRAG	91
4.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	91
4.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN	91
4.4 BEWERTUNGSMETHODEN	92
4.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	93
4.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	93
4.7 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG VERKAUFSPREISE	94
4.8 VERKEHRSWERTERMITTLUNG ROHDACHBODEN RESIDUALWERTVERFAHREN	97
4.9 VERKEHRSWERTERMITTLUNG BESTANDSEINHEITEN	100
4.10 UMSATZSTEUER	103
4.11 VERKEHRSWERTAUSWEISUNG	104
5 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	105
6 ANHANG	109

<u>7</u>	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	<u>113</u>
<u>8</u>	<u>QUELLENVERZEICHNIS</u>	<u>115</u>
<u>9</u>	<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>117</u>
<u>10</u>	<u>ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS</u>	<u>118</u>

1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit den Adressen **Herrmannngasse 3 und Hochstraße 20 in 2540 Bad Vöslau liegt in der Stadtgemeinde Bad Vöslau im Bezirk Baden im Bundesland Niederösterreich**. Weiters ist die Liegenschaft dem Grundbuchkörper der **Katastralgemeinde KG 04035 Vöslau mit der Einlagezahl EZ 63 und dem Grundstück mit der Grundstücksnummer Gst-Nr. 124/1 sowie einer Grundstücksfläche von 1.090 m² zugeordnet**. **Auf der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum begründet**, aktuell ist **Herr Erwin Paierl (geb. 18.12.1958) Eigentümer aller WEG-Objekte** mit den B-LNR 5 bis 11 und einem Gesamtanteil von 876/876.

Auf der Liegenschaft befindet sich **die Villa Pazelt, welche gemäß Kundenauskunft im Jahre 1895 von dem Architekten Ludwig Baumann errichtet wurde** und über **einen Teilkeller, ein Untergeschoß, ein Erdgeschoß und ein nicht ausgebautes Dachgeschoß** verfügt. **Zum Bewertungsstichtag sind 4 Wohneinheiten in dem Gebäude konzipiert**, von denen **2 im Untergeschoß sowie 2 im Erdgeschoß** situiert sind. **Die Gesamtwohnnutzfläche der Bestandseinheiten beträgt gemäß Einreichplan vom 10.01.2023 rd. 557,88 m²**.

Der Bauakt aus dem Jahr 1895 ist laut Bauamt Bad Vöslau verloren gegangen, weshalb der älteste Bauakt zu dem Gebäude, der sich am Bauamt befindet, aus dem Jahr 1950 ist. **Am 06.03.2023 wurde von der Stadtgemeinde Bad Vöslau eine Baubewilligung für den Umbau des Unter- sowie Erdgeschoßes sowie ein Dachgeschoß-Ausbau ausgestellt**. **Durch den DG-Ausbau können zwei weitere Wohneinheiten errichtet werden und die Wohnnutzfläche des Dachgeschoßes wird nach Fertigstellung gemäß Einreichplan vom 10.01.2023 mit rd. 262,42 m² ausgewiesen**. Dadurch würde sich die **Gesamtwohnnutzfläche (UG, EG, DG) auf 820,30 m² erhöhen**.

Der Gutachterin wurden keinerlei Miet- bzw. Bestandsrechte an dem Objekt angezeigt.

1.2 Auftraggeber

Der Auftraggeber der gegenständlichen **Verkehrswertermittlung ist das Bezirksgericht Baden**, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden, in der Rechtssache 5 E 9/24w

1.3 Auftrag

Mit Beschluss des **Bezirksgerichts Baden vom 10.06.2024** wurde die Schätzung der Liegenschaft EZ 63 GB 04035 Vöslau in 2540 Bad Vöslau, Herrmannngasse 3 und Hochstraße 20, angeordnet.

Das Gericht hat weiters gemäß § 140 Abs. 2 EO den Auftrag erteilt, benötigte Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über den **Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung** beizuschaffen und das Gutachten elektronisch sowie in einfacher Ausfertigung samt Kurzgutachten binnen acht Wochen nach dem Schätzungstermin zu erstatten.

Zu bewerten ist die **genannte Liegenschaft samt Dienstbarkeiten und allenfalls vorhandenes Zubehör**, das beschrieben und geschätzt werden soll.

Es ist weiters zu erheben, ob ein **Grenzüberbau** vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der Liegenschaft Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden.

Die gemeinsame Verwertung ist die wirtschaftlich sinnvollste Variante der Verwertung und wird in der Bewertung vorausgesetzt.

1.4 Zweck des Gutachtens

Der Zweck dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5 E 9/24w) durch Zwangsversteigerung der gegenständlichen Liegenschaft wegen EUR 1.714.230,83 samt Anhang.

1.5 Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme erfolgte am 10.07.2024 von 12:00 Uhr bis 13:00 Uhr** in Anwesenheit von:

- Herr Erwin Paierl
- Frau SV Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Immobilienbewertung Nass | Ibew.at

Im Zuge der Befundaufnahme konnten alle Teilbereiche der Liegenschaft und des Gebäudes besichtigt werden.

1.6 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der gerichtlich angeordneten Befundaufnahme, somit der **10.07.2024** (§ 141 Abs. 1 EO).

1.7 Unterlagen

- Grundbuchauszug | 21.05.2024
- Nutzwertgutachten | Prof. Dipl.-Ing. Walter Guggenberger ZT-GmbH | 20.10.2020
- Eigene Fotodokumentation | 10.07.2024
- Orthofoto | 27.08.2024
- Abfrage beim Gemeindeamt | Flächenwidmung | 27.08.2024
<https://www.badvoeslau.at/> & <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/>
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 27.08.2024
<http://www.umweltbundesamt.at/vfka/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 27.08.2024
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 27.08.2024
<http://www.laerminfo.at/>
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis

Planunterlagen & Bescheide:

Bauakt

- Aktenvermerk der Stadtgemeinde Bad Vöslau | Verlorener Akt aus dem Jahr 1895 | 09.06.1992
- Bescheid der Stadtgemeinde Bad Vöslau | Baubewilligung für die Herstellung der Hauskanalisierung | 29.12.1950
- Bescheid der Stadtgemeinde Bad Vöslau | Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses | 16.04.1977
- Bescheid der Stadtgemeinde Bad Vöslau | Benützungsbewilligung für den Umbau des Wohnhauses | 21.02.1980
- Bescheid der Stadtgemeinde Bad Vöslau | Baubewilligung für den Einbau einer Dachgaube sowie einer Dachterrassensanierung | 22.05.1992
- Bauanzeige für den Neubau einer Gasfeuerungsanlage | 19.09.2014
- Bauanzeige für die Sanierung der Holzbauteile | Stadtgemeinde Bad Vöslau | 24.04.2015
- Bauanzeige für die Änderung der Raumnutzung | Stadtgemeinde Bad Vöslau | 07.11.2018
- Schutzzonengremium für den Umbau des Unter- sowie Erdgeschoßes, den Dachgeschoßum- und Zubau und den Neubau eines Aufzuges | Stadtgemeinde Bad Vöslau | 13.11.2019
- Bescheid der Stadtgemeinde Bad Vöslau | Baubewilligung für den Um- und Zubau für den Dachgeschoß-Ausbau | 20.02.2020 (Bewilligung am 02.2022 abgelaufen)
- Abgabebescheid der Stadtgemeinde Bad Vöslau | Stellplatz-Ausgleichsabgabe | 25.03.2023
- Bauansuchen für den Umbau des Unter- sowie Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau und Aufzugsneubau | Erwin Paierl | 13.06.2022
- Einreichplan | für den Umbau des Unter- sowie Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau und Aufzugsneubau | Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan | Stika & Stingl Ziviltechniker GmbH | 10.01.2023
- Baubeschreibung für den Um- und Dachgeschoßausbau | Stika & Stingl Ziviltechniker GmbH | 06.10.2022
- Bauphysikalische Nachweis für die baubehördliche Einreichung | Stika & Stingl Ziviltechniker GmbH | 06.10.2022
- Energieausweis für Wohngebäude | Stika & Stingl Ziviltechniker GmbH | 06.10.2022
- Bescheid der Stadtgemeinde Bad Vöslau | Baubewilligung für Umbau des Unter- sowie Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau | 06.03.2023

2 Zusammenfassung

Objekttypus	Villa Pazelt	Eigentümerstruktur	Wohnungseigentum
Katastralgemeinde	Vöslau KG 04035	Eigentümer	Erwin Paierl
Einlagezahl	63	B-LNR	5 - 11
Grundstücksnummer	124/1	Anteile	876/876
Grundstücksgröße	1 090,00 m ²		
Adresse	Herrmannngasse 3 & Hochstraße 20 2540 Bad Vöslau		
Straßenperspektive 		Südostansicht 	
Bauweise	Massivbauweise	Flächenwidmung	BK - Bauland Kerngebiet
Geschoßanzahl	Teilkeller, UG, EG, DG (nicht ausgebaut)	Bauklasse	Sonderbebauungshöhe h2
Baujahr	1895	Hochwasser	keine Gefährdung
Denkmalschutz	Ja	Lärmkataster	Negativ
Bau-/Erhaltungszustand	Überwiegend gut	Erdbebengefährdung	VII - starke Gebäudeschäden
Nutzung	keine Bestandsrechte angeführt	Altlast- od. Verdachtsflächen	Negativ

Verkehrswert der Liegenschaft I zum Bewertungsstichtag rd.

EUR 4 892,- / m² Nutzfläche

EUR 2 729 000,-

Stichtag 10.07.2024

3 Befund

3.1 Makrolage | Niederösterreich

Niederösterreich grenzt im Norden an Tschechien und im Osten an die Slowakei. Die **Landeshauptstadt ist St. Pölten**, welche mittig im Landesgebiet liegt.

Die **Fläche** des Bundeslandes beträgt **19.180 km²**, davon entfallen 1,2 % auf Bauflächen, 48,2 % auf landwirtschaftliche Nutzflächen, 2,6 % auf Gärten, 1,5 % auf Weingärten, 0,2 % auf die Alpen, 39,7 % auf Wälder, 1,5 % auf Gewässer und 5,1 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2022). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,6 % seiner Fläche. (vgl. WKO Statistik 2024a)

Als **größtes österreichisches Bundesland** gliedert es sich in **20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte**, mit insgesamt 573 Gemeinden. Der größte See ist der Lunzer See und die höchste Erhebung der Schneeberg mit 2.076 m. (vgl. WKO Statistik 2024a)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.723.981 Menschen** (Stand 01.01.2024). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen zeigt sich folgende Verteilung**: 14,47 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 58,23 % auf die 15- bis 60-Jährigen und 27,30 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die Einwohnerzahlen sind zwischen **2010 und 2024 um rd. 7,35 % gestiegen** und es wird ein **weiterer Anstieg der Bevölkerung von rd. 2,6 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert** (im Vergleich zum Jahr 2024). (vgl. Statistik Austria a,b,c)

Gemessen an der **Bevölkerungszahl ist Baden** (150.220 Einwohner) **der größte Bezirk**, gefolgt von St. Pölten Land (134.376 Einwohner), Mödling (121.308 Einwohner) und Amstetten (118.210 Einwohner). (vgl. Statistik Austria 2024a)

#Wirtschaft und Leistung

Es gibt insgesamt **831.400 Erwerbstätige** in Niederösterreich (Jahresdurchschnitt 2022; vgl. Statistik Austria 2022). Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **64,4 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **32,4 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **3,0 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2022). Vergleicht man diese Werte mit Gesamtösterreich, so zeigt sich, dass das Bundesland Niederösterreich **im tertiären Wirtschaftssektor (Dienstleistung) unter dem Durchschnitt** von 69,3 % liegt. Die **Arbeitslosenquote** in Niederösterreich beträgt **5,9 %** und liegt damit **unter der durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 6,4 %** (Stand 2023). (vgl. WKO Statistik 2024b)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind insgesamt **44.738 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 2023) **ansässig** (Vergleich Österreich gesamt **264.935 Betriebe**). Niederösterreich liegt mit diesem Wert an zweiter Stelle hinter Wien mit rd. 59.853 Arbeitgeberbetriebe. Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 81,8 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,8 %** auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,9 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,5 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftigte) entfallen. (vgl. WKO Statistik 2024c)

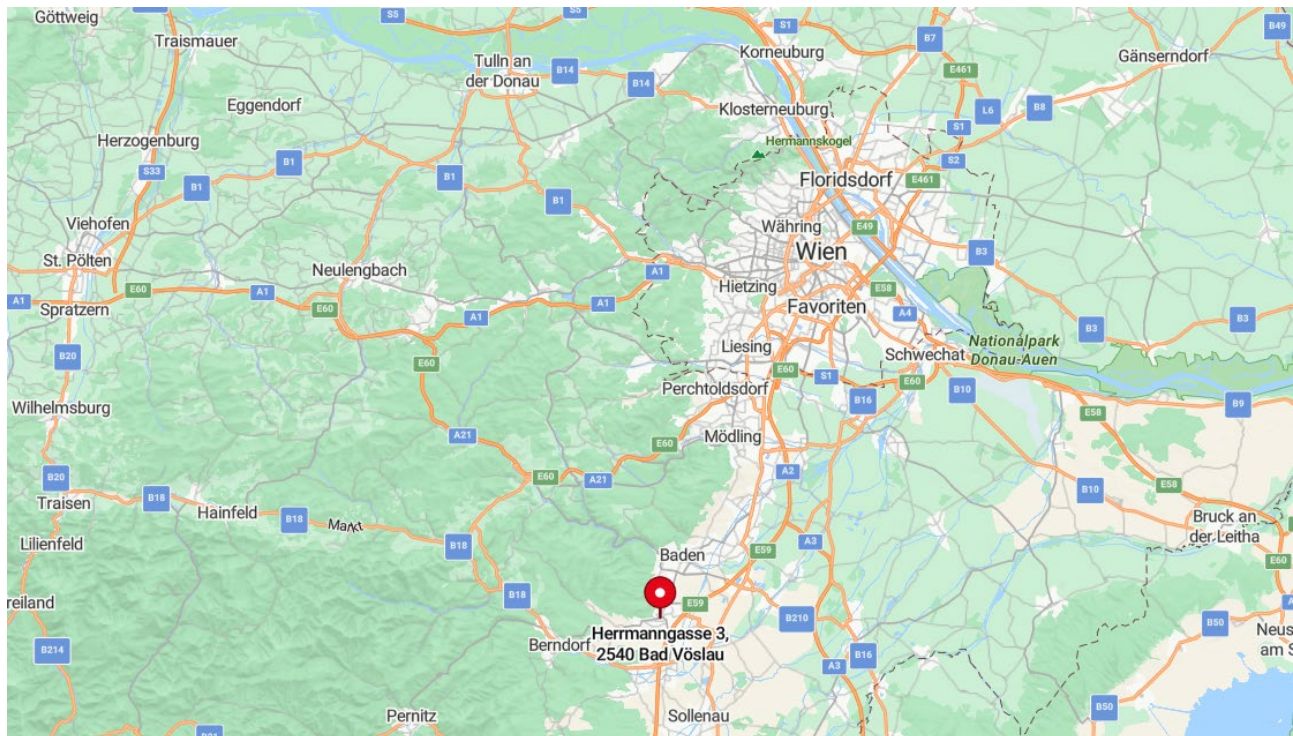


Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2024)

#Immobilienmarkt

Betrachtet man den Immobilienmarkt des Bundeslandes Niederösterreich, so zeigt sich, dass **im Jahr 2021 rd. 939.784 Wohnungen verzeichnet wurden**. Davon sind 9,7 % als 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, 61,5 % als 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen, 28,8 % als 6- und mehr Zimmer-Wohnungen verzeichnet. Analysiert man den **Gebäudebestand nach Bauperioden**, so zeigt sich, dass 15,4 % der Gebäude vor 1919 erbaut wurden, 7,8 % zwischen 1919 und 1944, 8,5 % in der Zeitspanne von 1945 bis 1960, 38,0 % zwischen 1961 und 1990 und **30,2 % nach 1990**. (vgl. Statistik Austria 2024d,e)

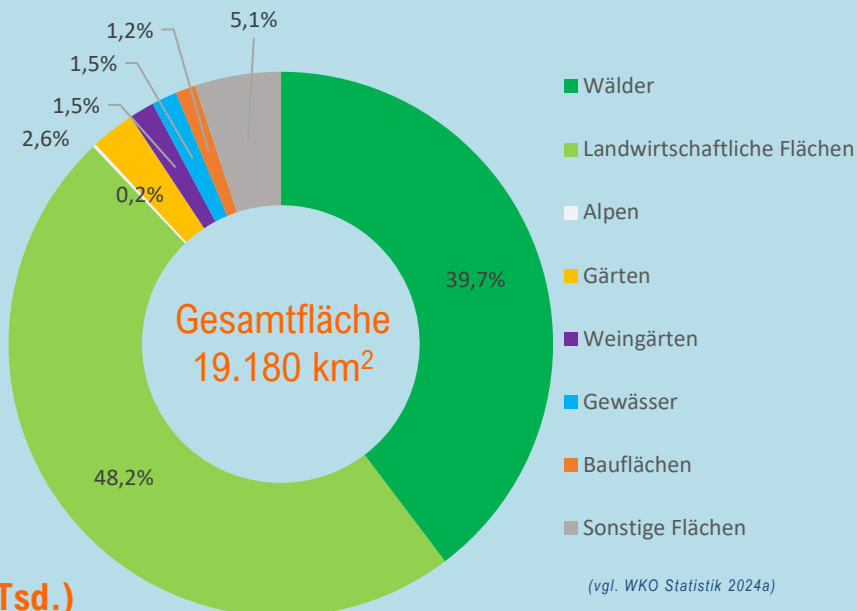
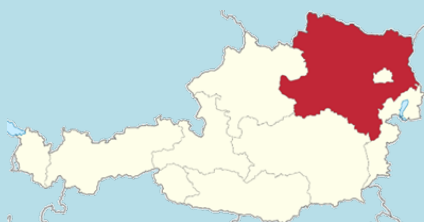
Wie in anderen Bundesländern, so ist auch in Niederösterreich ein **deutliches Gefälle der Immobilienpreise zwischen den unterschiedlichen Regionen** zu erkennen. An der **Spitze** liegen hier die Bezirke des sogenannten **Speckgürtels** um Wien, wie beispielsweise **Mödling** oder **Klosterneuburg**. Die **Landeshauptstadt St. Pölten** befindet sich hingegen im **Mittelfeld der Preisspanne**. Die **Preise in den ländlichen Regionen des Waldviertels**, wie beispielsweise die **Bezirke Waidhofen an der Taya** oder der Bezirk **Gmünd** fallen am **günstigsten aus**. (vgl. WKO 2023)

Landesweit bewegt sich der **Kaufpreis pro m² für Reihenhäuser** zwischen **EUR 1.021,11 im Bezirk Waidhofen / Thaya** und **EUR 2.612,60 im Bezirk Mödling** (vgl. WKO 2023). Für **Eigentumswohnungen mit Erstbezug** werden zwischen **EUR 4.723, - bis EUR 4.949, -** erzielt (vgl. Exploreal GmbH 2023). **Gebrauchte Eigentumswohnungen** liegen in der Spanne von **EUR 936,12 bis EUR 2.748,41**, **Baugrundstücke** bei **EUR 8,00 bis EUR 1.350,00** (vgl. Gewinn 2023) und **Betriebsgrundstücke** bei **EUR 32,61 bis EUR 213,16** (vgl. WKO 2023). Betrachtet man die Entwicklung der **Baugrundstückspreise** im Zeitraum von **2015 bis 2022**, so wird ersichtlich, dass sich die **Preisspanne für Grundstücke in Niederösterreich insgesamt erhöht hat**. Die **Minimalwerte** weisen jedoch nur eine **geringfügige Preissteigerung** auf bzw. in **einigen Peripheriegebieten sogar einen leichten Rückgang**, während bei den **Maximalwerten ein deutlicher Anstieg** zu verzeichnen ist. (vgl. WKO 2023)

Des Weiteren ist anzumerken, dass die **tatsächlichen Verkaufspreise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser deutlich unter den aktuellen Angebotspreisen** liegen.

#Lage & Flächenverteilung

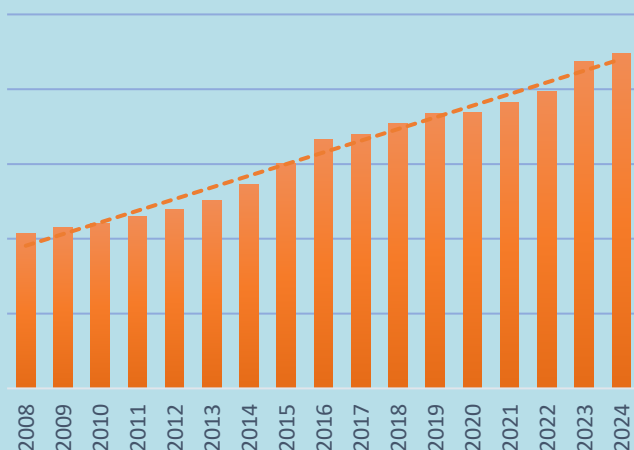
20 Verwaltungsbezirke | 4 Statutarstädte



#Bevölkerungsentwicklung (in Tsd.)

1,72 Mio.

Einwohner (Stand 2024)



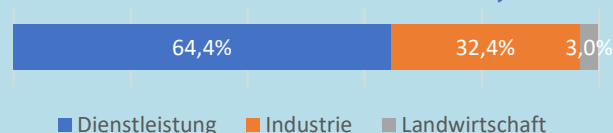
#Wirtschaft & Leistung

BRP Gesamt

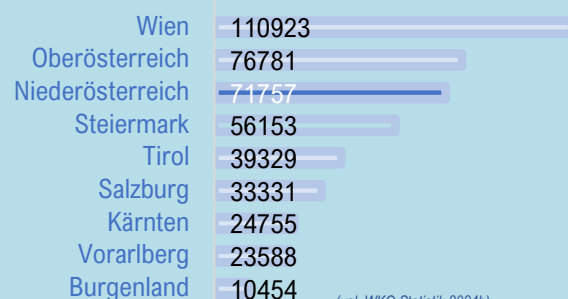
EUR 72 Mio.

BRP pro Kopf

EUR 41.900, -

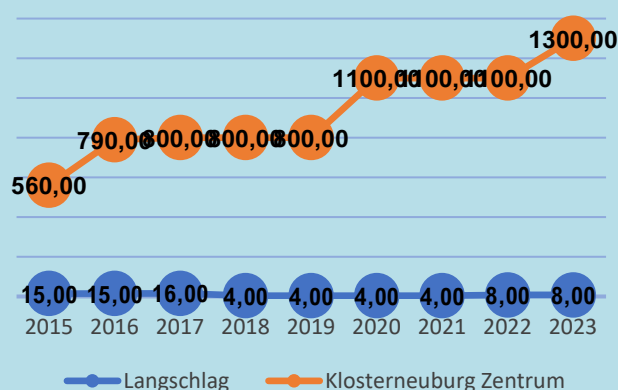


BRP 2022 Gesamt in Mio.



#Immobilienmarkt Niederösterreich

Preisentwicklung Baugrundstücke in EUR



(vgl. WKO 2023; Exploreal GmbH 2022 & GEWINN 2015 - 2023)

Ø Kaufpreise pro m²



Eigentumswohnungen (Erstbezug / gebraucht)

EUR 4.723, - bis EUR 4.949, -
EUR 936,12 bis EUR 2.748,41



Einfamilienhäuser

EUR 1.028,58 bis EUR 3.308,79



Baugrundstücke

EUR 8,00 bis EUR 1.350,00

3.2 Mikrolage | Bad Vöslau | Herrmannngasse 3, Hochstraße 20

Die **Stadtgemeinde Bad Vöslau** liegt im **Bezirk Baden** im **Industrieviertel** in **Niederösterreich**, nahe an der **südlichen Grenze Wiens** und damit gleichzeitig am Rande des sogenannten **Speckgürtels** rund um die **Bundeshauptstadt**. Von der Gemeinde aus ist Wien über die **Südautobahn A2**, die **Wiener Bad Vöslauer Straße B212** sowie über die **Südbahn der ÖBB** schnell zu erreichen. (vgl. Google LLC 2024)

Die Stadtgemeinde befindet sich **mittig im Bezirk Baden** und **setzt sich aus den drei Katastralgemeinden Bad Vöslau, Gainfarn und Großau zusammen**. Die Nachbargemeinden, welche im Uhrzeigersinn von Norden nach Westen an die Gemeinden grenzt, sind **Sooß, Baden bei Wien, Kottlingbrunn, Leobersdorf, Berndorf, Weissenbach an der Triesting, Pottenstein und Alland**. (vgl. Google LLC 2024).

Bad Vöslau hat **12.442 Einwohner** (Stand 2024) und verzeichnete im Verlauf der Jahre 2011 bis 2024 einen **Anstieg der Bevölkerung von 9,80 %**. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Katasterfläche von **38,75 km²** mit einer Bevölkerungsdichte von **317 Einwohnern pro km²**. Bezüglich der Flächenverteilung ist die größte Fläche in der Gemeinde als **Wald** ausgewiesen und die zweitgrößte Fläche als **landwirtschaftliche Nutzfläche** genutzt. Bauflächen sind an vorletzter Stelle der Flächen somit verfügt Bad Vöslau **über viele Grünflächen**. (vgl. Statistik Austria 2024)

Derzeit sind **5.916 Erwerbstätige** in der Gemeinde gemeldet (Stand 2022). Die Gemeinde weist **mehr Auspendler als Einpendler** auf und ist somit eine **Auspendlergemeinde**, was bedeutet, dass **es weniger Arbeitsplätze als dort wohnhafte Erwerbstätige** gibt (Stand 2022). (vgl. Statistik Austria 2024)

Im Bereich der **sozialen Infrastruktur** bietet die Stadtgemeinde **einige Kindergärten, zwei Volksschulen, eine Mittelschule, eine allg. Sonderschule, ein Bundesrealgymnasium sowie eine Musikschule**. Weitere **höherbildende Schulen** befinden sich in der **Nachbarstadt Baden bei Wien**. Die **medizinische Versorgung** in Bad Vöslau ist durch **vier Allgemeinmediziner, einige Fachärzte und drei Apotheken** gewährleistet und in der **Nachbarstadt Baden** bei Wien ist das **Landeskrankenhaus Baden** situiert. Neben Einkaufsmöglichkeiten für Lebensmittel und Güter des täglichen Lebens im Stadtzentrum, liegen südlich bei der Stadtgrenze weitere **Supermärkte und Geschäfte**. (vgl. Google LLC 2024)

Die **Hauptverkehrsachsen der Stadtgemeinde** sind die **B212 (Bad Vöslauer Straße)** sowie die **Autobahn A2 (Süd Autobahn)** mit den **Auffahrten Bad Vöslau und Kottlingbrunn**.

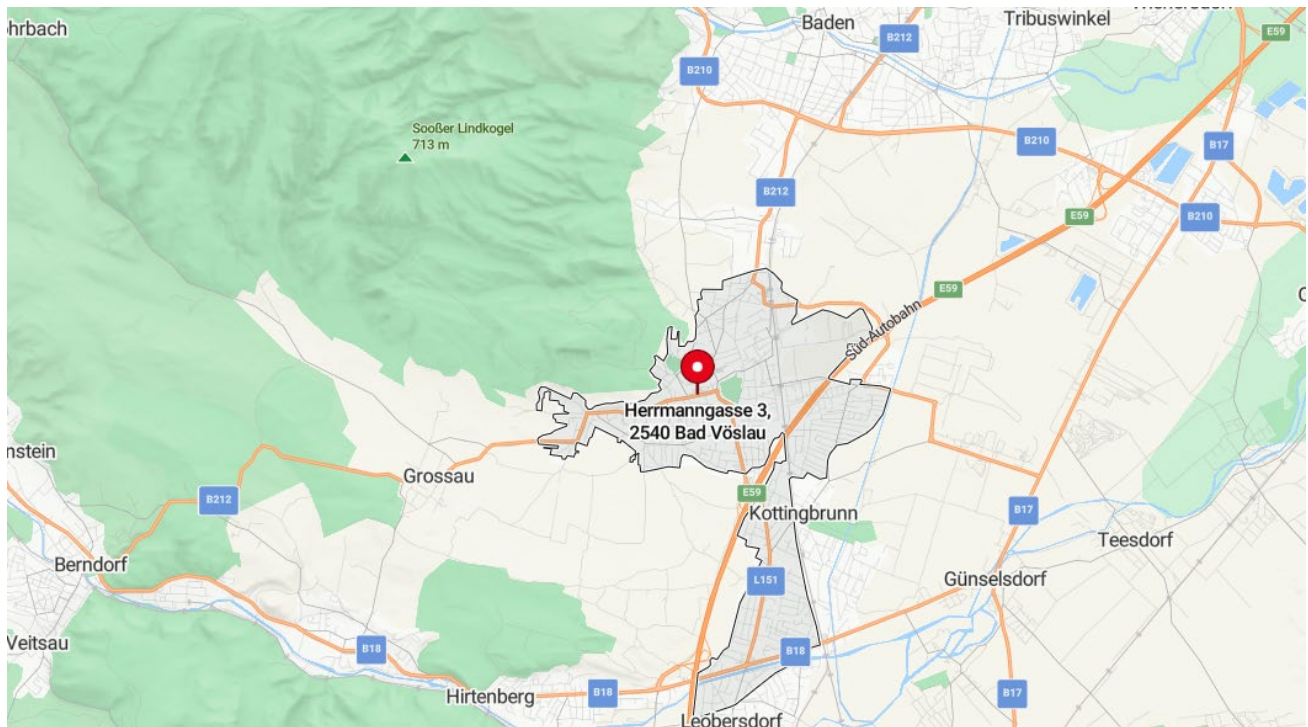


Abbildung 2: Mikrolage – Verortung in der Gemeinde (vgl. Microsoft Corporation 2024)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich **im Zentrum von Bad Vöslau**. Der **nächstgelegene Supermarkt** befindet sich rd. 450 m (rd. 6 Gehminuten) entfernt. Das **Landeskrankenhaus Baden** ist in rd. 7,8 km (rd. 14 Fahrminuten) Entfernung situiert. (vgl. Google LLC 2024)

Die **Erschließung der Liegenschaft mittels motorisierten Individualverkehrs** erfolgt über die **Herrmannngasse**. Die **B212 (Bad Vöslauer Straße)** ist in rd. 300 m (rd. 1 Fahrminute) Entfernung erreichbar und eine **Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**, die **A2 (Süd Autobahn)** mit der **Auffahrt Kottlingbrunn** ist in rd. 2,2 km (6 Fahrminuten) Entfernung gegeben.

Für den **öffentlichen Verkehr** ist die Liegenschaft über die **Haltestelle Bad Vöslau Petzgasse** mit den **regionalen Busverbindungen der Linien 301, 314 und 315** angeschlossen, welche in rd. 160 m (rd. 2 Gehminuten) Entfernung erreichbar ist. Die nächstgelegene Bahnverbindung mit dem **Bahnhof Bad Vöslau** ist in rd. 1,6 km (rd. 5 Fahrminuten) Entfernung gegeben. Hier verkehrt die **Regionalbahn R3**, der **Regionalexpress REX1 und REX3**, die **Schnellbahn S1, S2, S3 und S4** sowie **diverse Regionalbuslinien**. (vgl. Google LLC 2024, vgl. ÖBB AG 2024).

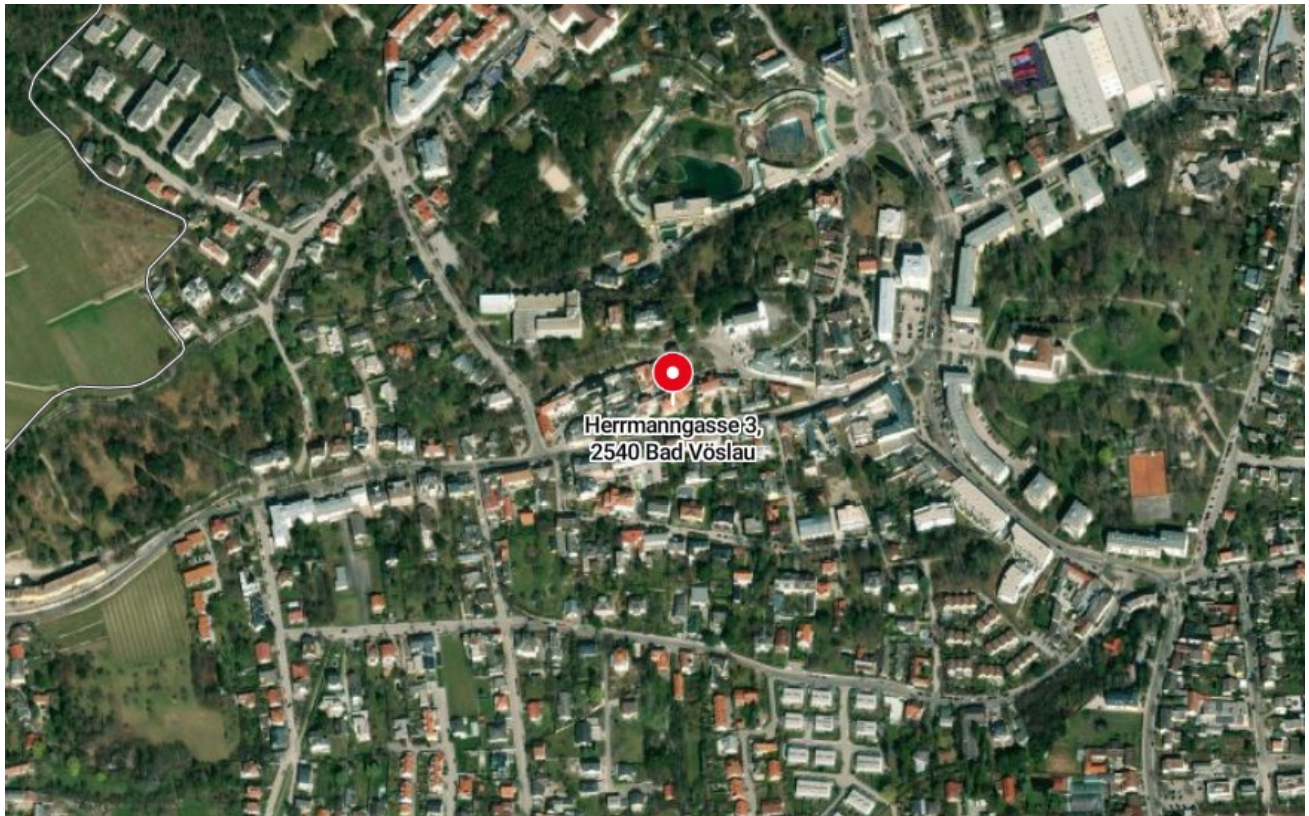


Abbildung 3: Mikrolage (vgl. Microsoft Corporation 2024)

3.3 Grundstückstypologie

Topografie	GST-Nr. 124/1: Grundstück bebaut, befestigt, begrünt Hanglage – ansteigend Richtung Norden
Form	Annähernd rechteckig geschnitten
Grenzverhältnisse	Norden, Süden: öffentliches Gut (Herrmannngasse & Hochstraße) Osten: Nachbargrundstück befestigt (Fußweg) Westen: Nachbargrundstücke bebaut, befestigt, begrünt
Straßenart	Herrmannngasse (Erschließungsstraße, Einbahn Richtung Nordosten einspurig geführt, Parkplätze einseitig und Gehwege beidseitig vorhanden) Hochstraße (Erschließungsstraße zweispurig geführt, Parkplätze teilweise einseitig und Gehwege beidseitig vorhanden)
Straßenausbau	Voll ausgebaut: Fahrbahn aus Asphalt, Gehwege beidseitig vorhanden
Ver- und Entsorgung	Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Gas
Parkplatzsituation	Herrmannngasse: keine Parkraumbewirtschaftung, Parken im öffentlichen Straßenraum möglich Hochstraße: gebührenfreie Kurzparkzone – MO – FR von 7 bis 18 Uhr, SA von 7 bis 12 Uhr, max. 90 Min

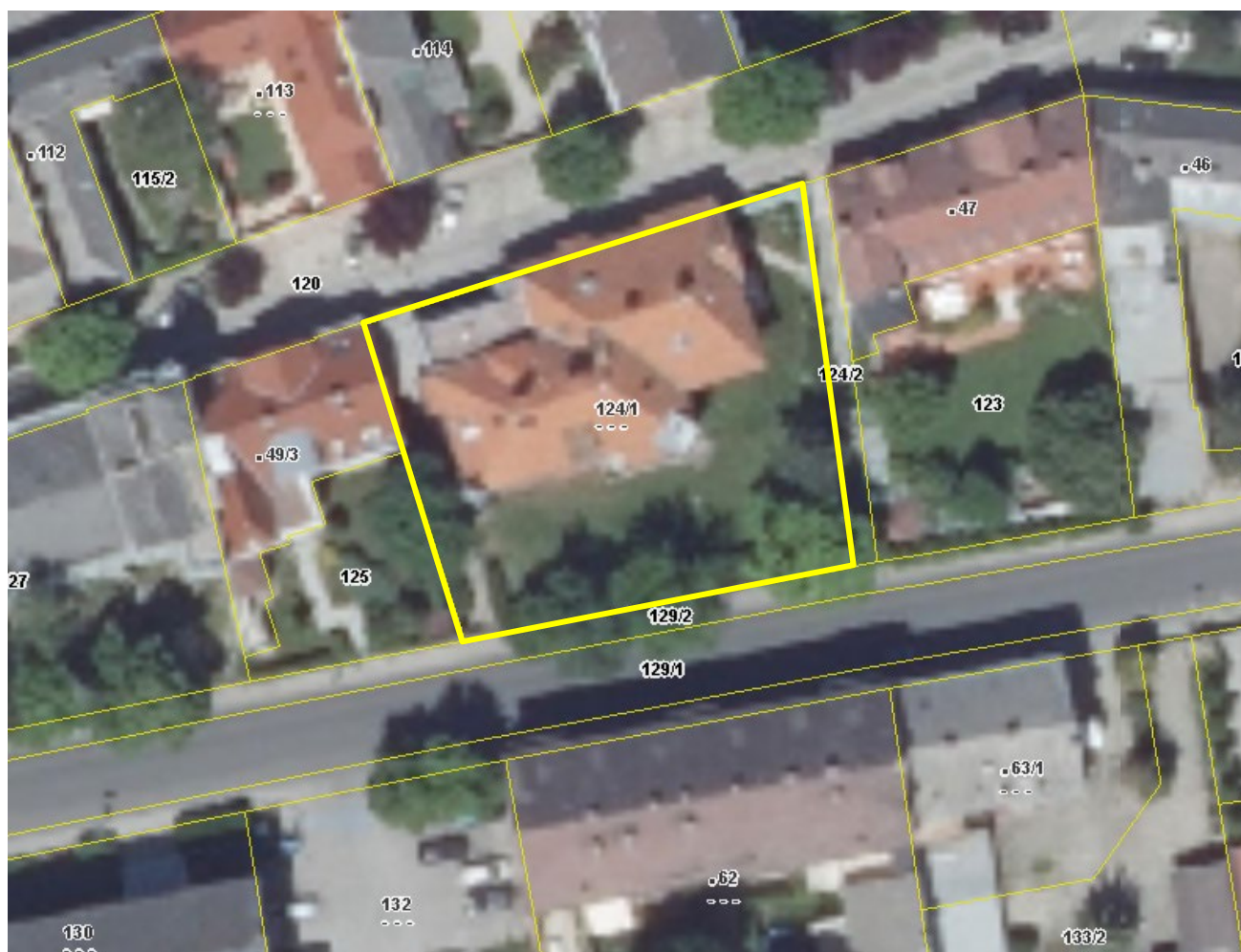


Abbildung 4: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2024)

3.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Die gegenständliche Liegenschaft ist als **Bauland Kerngebiet** mit einer **maximalen Bebauungsdichte von 50%** und der **Sonderbebauungshöhe h2** in **geschlossener Bauweise** gewidmet. Weiters ist eine „Ortskern - Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ ausgewiesen.

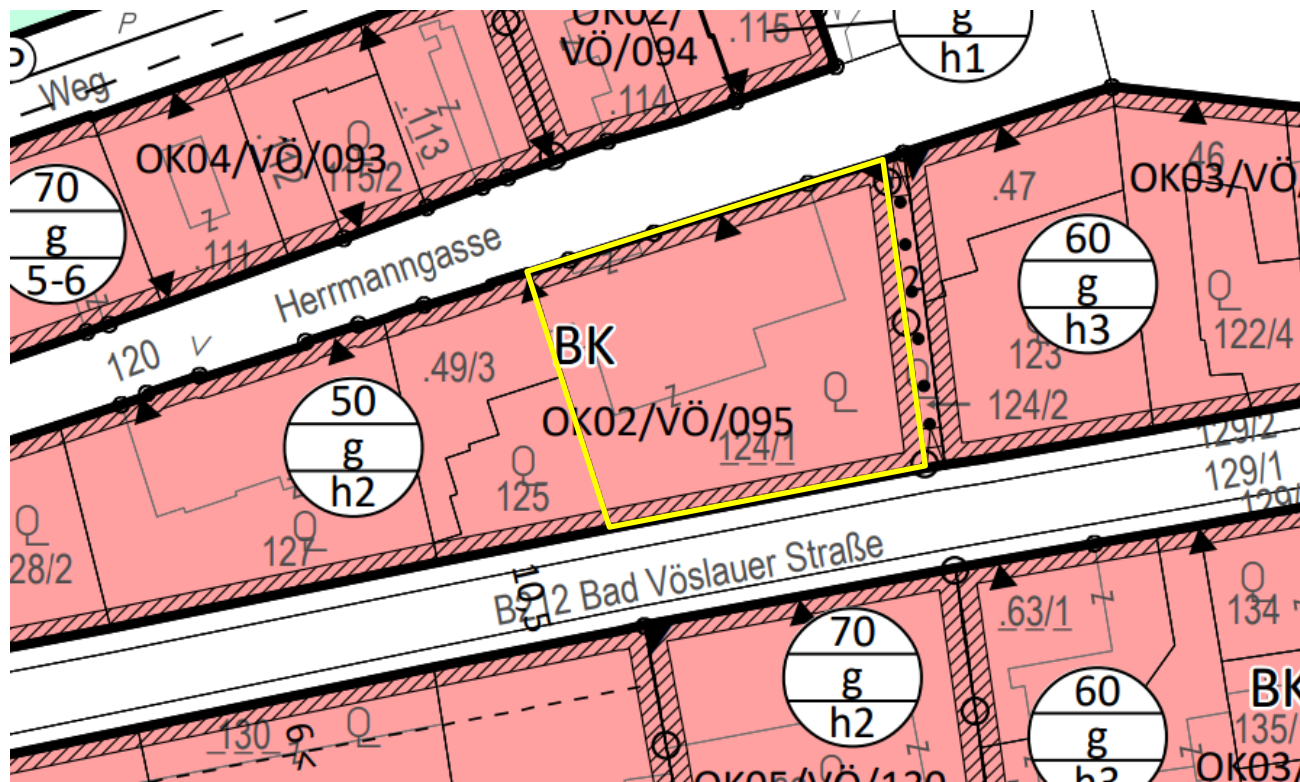


Abbildung 5: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (vgl. Stadtgemeinde Bad Vöslau 2024)

BK	Bauland Kerngebiet (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 16): 2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.
▼ ▼ ▼	Pflicht zum Anbau an einer Straßen- oder Baufluchtlinie
— ○ —	Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
50	Maximale Bebauungsdichte von 50,00% (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 30, Abs 2)6)
g	Geschlossene Bauweise (gemäß NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 31, Abs 1)1)

h2	Sonderbebauungshöhe h2 (gemäß <i>Bebauungsplan und Bauordnungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau am 26.09.2007, Fassung 22.09.2022; Abschnitt VII, Punkt VII.1.3.</i>) VII.1.3. Sonderbebauungshöhe „h2“ Die Traufen- und Firsthöhe (bzw. Attikaoberkante) des Bestandes sind beizubehalten und grundsätzlich auch bei der Errichtung von Zubauten oder von weiteren Hauptgebäuden auf dem Baugrundstück einzuhalten, wobei die max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße jene des Bestandes nicht überschreiten darf. Dies gilt auch für den Neubau eines Hauptgebäudes im Fall einer Grundstücksteilung. Anm.: Bei der Ermittlung der max. Anzahl der zulässigen oberirdischen Geschoße für die Errichtung von Hauptgebäuden sind jene Geschoße des Bestandes nicht zu berücksichtigen, welche durch den Ausbau von Dachräumen geschaffen wurden („Dachgeschoße“). In Ausnahmefällen ist, bei Vorliegen eines positiven Schutzzonengutachtens, eine Überschreitung der ermittelten Geschoßanzahl um ein oberirdisches Geschoß zulässig.“
OK02/VÖ/095	Ortskern – „Schutzzone mit schutzwürdigen Objekten“ / Bad Vöslau / fortlaufende Nummer 095 (gemäß <i>Bebauungsplan und Bauordnungsvorschriften der Stadtgemeinde Bad Vöslau am 26.09.2007, Fassung 22.09.2022</i>)

3.5 Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche:

Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:

Ergebnis für:	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Baden
Gemeinde	Bad Vöslau
Katastralgemeinde	Vöslau (4035)
Grundstück	124/1
Information:	
Das Grundstück 124/1 in Vöslau (4035) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abbildung 6: Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2024)

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung (erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt) aufgrund früherer Nutzungsformen ausgeht.

Wird nach Abschluss von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen nachgewiesen, dass von einer Altlast keine erhebliche Umweltgefährdung mehr ausgeht, wird diese im Altlastenatlas als saniert oder gesichert gekennzeichnet. Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies das Ergebnis dieser Bewertung in bedeutendem Maß verändern.

Diese Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen vorliegen. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, aufgrund dessen kann eine Verunreinigung des Grundstückes allein durch die elektronische Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters nicht ausgeschlossen werden. Allein aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Grundstück im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet ist, kann nicht abgeleitet werden, dass dieses Grundstück frei von jeglichen Verunreinigungen ist. In Zweifelsfällen wird jedenfalls eine Boden- und/oder Grundwasseruntersuchung empfohlen.

Erdbebengefährdung

Erdbebengefährdung: Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt. Aus der Erdbeben Geschichte einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

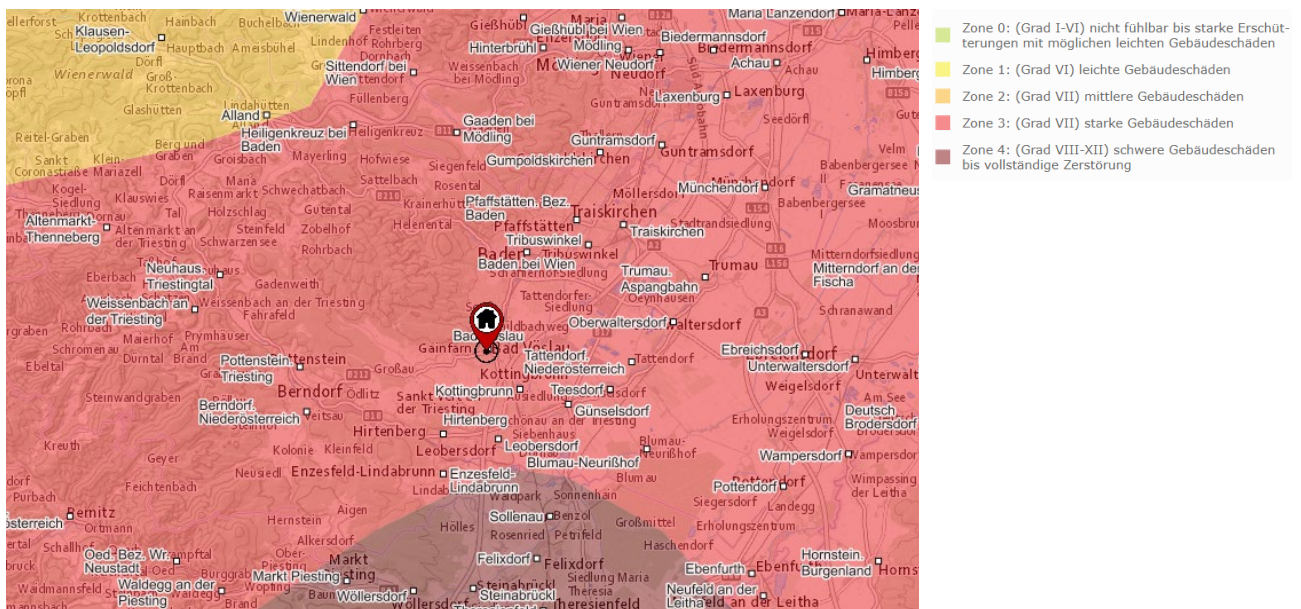


Abbildung 7: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2024)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag die **Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden** aufgezeigt. Die angegebene maximale Erdbebenstärke wird in einem Zeitraum von 85 Jahren mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % nicht überschritten.

Die Erdbebengefährdung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt im Bereich des Durchschnitts der Gefährdungsklassen, sodass sich daraus keine für die Verkehrswertermittlung relevanten Auswirkungen ergeben.

Hochwassergefährdung (HORA)

Hochwassergefährdung:

keine Gefährdung

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten 2002 das Projekt "Hochwasserrisikozonierung Austria - HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Die HORA-Karte dient der Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=300 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Inhalt der Gefahrenkarten ist die Darstellung der Hochwassergefahr anhand von drei Szenarien, wobei zwischen niedriger (HQ300 - Extremereignisse), mittlerer (HQ100) und hoher (HQ30) Gefährdung unterschieden wird.

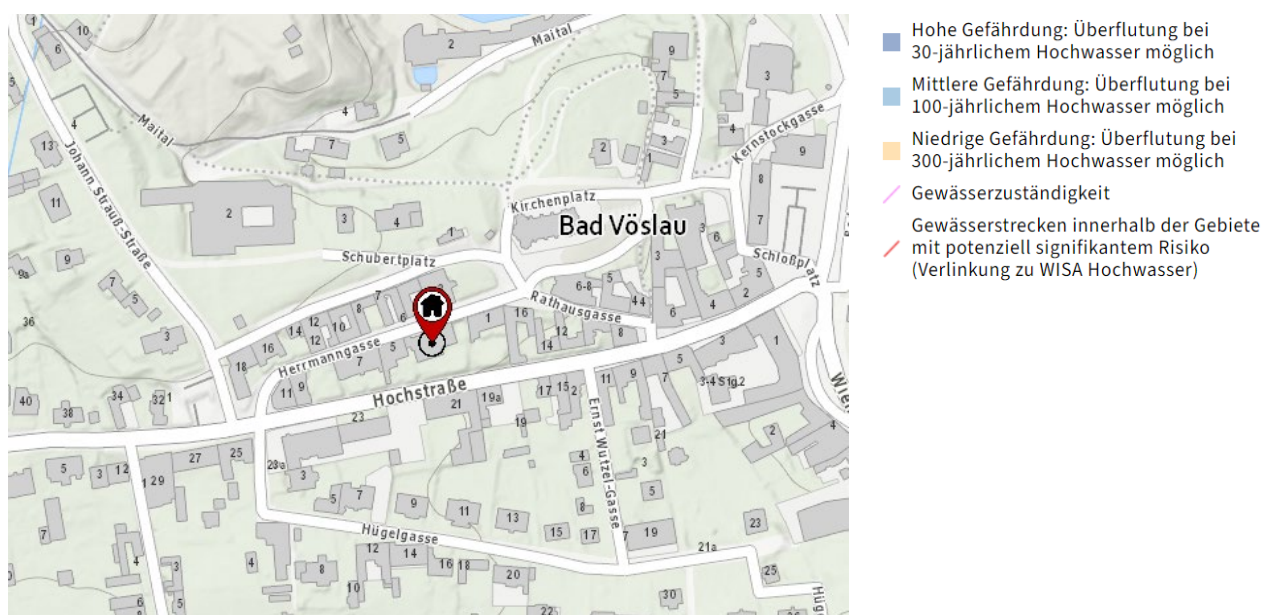


Abbildung 8: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2024)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungstichtag **keine Gefährdung** aufgezeigt.

Die Karten und Texte des Risikozonierungssystems sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. In Ausnahmefällen kann es durch extreme Niederschlagsereignisse überall zu Überschwemmungen kommen.

Der Komplettauszug des HORA-Passes (erstellt vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)) inklusive der Auswertungen Lawine, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast, befindet sich im Anhang.

Lärmkataster

Lärmkartierung:	Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe
	Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Zur Darstellung der unterschiedlichen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie durch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) in den Ballungsräumen stehen verschiedene Karten zur Verfügung:

- Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrieanlagen (IPPC)

Die Beschreibung der Lärmbelastung erfolgt über zwei Lärmindizes (Lden und Lnight):

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindeks beschrieben. Der Lden entspricht der Durchschnittsbelastung über 24 Stunden, wobei der Abend- und der Nachtzeitraum strenger beurteilt werden. Lärm für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird durch den **Lnight**-Lärmindeks beschrieben. Der Lnight entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum. Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4m über dem Boden ermittelt. Um die Auswirkung einer Schallquelle quantifizieren zu können, werden Abstand, Luftabsorption, Reflexionen, Abschirmungen, Meteorologie, Vegetation und Bodendämpfung berücksichtigt. Für die Berechnung ist es daher auch notwendig, Gelände und Bebauung genau zu kennen.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergibt sich folgende Lärmkartierung:

Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe



Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2024)

Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe

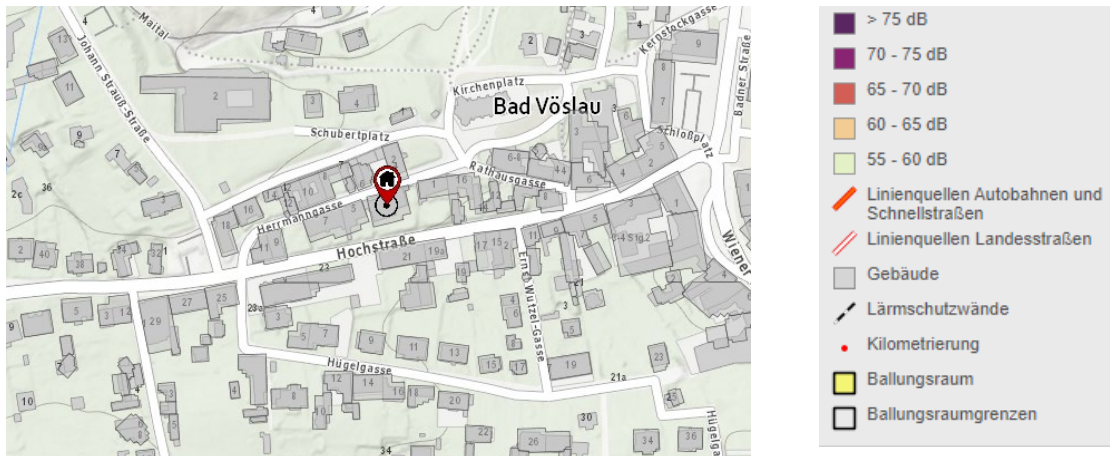


Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2024)

3.6 Grundbuchstand | EZ 63



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04035 Vöslau
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 63

Letzte TZ 3301/2024

VORLÄUFIGES WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
124/1	G GST-Fläche	* 1090	
	Bauf.(10)	422	
	Bauf.(20)	12	
	Gärten(10)	656	Herrmannngasse 3 Hochstraße 20

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 148/876

Erwin Paierl

GEB: 1958-12-18 ADR: Herrmannngasse 3, Bad Vöslau 2540

a 436/2018 Kaufvertrag 2018-01-10 Eigentumsrecht

b 11538/2020 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top 1, Lagerfläche 1

c gelöscht

6 ANTEIL: 125/876

Erwin Paierl

GEB: 1958-12-18 ADR: Herrmannngasse 3, Bad Vöslau 2540

a 436/2018 Kaufvertrag 2018-01-10 Eigentumsrecht

b 11538/2020 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top 2, Keller Top 2

c gelöscht

7 ANTEIL: 53/876

Erwin Paierl

GEB: 1958-12-18 ADR: Herrmannngasse 3, Bad Vöslau 2540

a 436/2018 Kaufvertrag 2018-01-10 Eigentumsrecht

b 11538/2020 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top 3, Keller Top 3

c gelöscht

8 ANTEIL: 256/876

Erwin Paierl

GEB: 1958-12-18 ADR: Herrmannngasse 3, Bad Vöslau 2540

a 436/2018 Kaufvertrag 2018-01-10 Eigentumsrecht

b 11538/2020 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top 4, Keller Top 4, Sauna
Top 4

c gelöscht

9 ANTEIL: 129/876

Erwin Paierl

GEB: 1958-12-18 ADR: Hermannngasse 3, Bad Vöslau 2540
a 436/2018 Kaufvertrag 2018-01-10 Eigentumsrecht
b 11538/2020 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top 5, Keller Top 5
c gelöscht

10 ANTEIL: 155/876
Erwin Paierl
GEB: 1958-12-18 ADR: Hermannngasse 3, Bad Vöslau 2540
a 436/2018 Kaufvertrag 2018-01-10 Eigentumsrecht
b 11538/2020 Vorläufiges Wohnungseigentum an Top 6, Keller Top 6
c gelöscht

11 ANTEIL: 10/876
Erwin Paierl
GEB: 1958-12-18 ADR: Hermannngasse 3, Bad Vöslau 2540
a 436/2018 Kaufvertrag 2018-01-10 Eigentumsrecht
b 11538/2020 Vorläufiges Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 1
c gelöscht

***** C *****

4	a	12120/2014 Pfandurkunde 2014-11-24	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 420.000,--
		für Sparkasse Baden (FN 110121v)	
5	a	532/2015 Pfandurkunde 2015-01-13	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 276.000,--
		für Sparkasse Baden (FN 110121v)	
6	a	6794/2015 Pfandurkunde 2015-07-03	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 216.000,--
		für Sparkasse Baden (FN 110121v)	
7	a	436/2018 Pfandurkunde 2017-06-29	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 800.000,--
		für Sparkasse Pöllau AG (FN 238688m)	
	b	gelöscht	
8	a	2688/2018 Pfandurkunde 2018-03-15	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 500.000,--
		für Sparkasse Pöllau AG (FN 238688m)	
	b	gelöscht	
9	a	6671/2022 Pfandurkunde 2018-03-15	
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 400.000,--
		für Sparkasse Pöllau AG (FN 238688m)	
	b	gelöscht	
11	a	1730/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
		Hereinbringung von vollstr EUR 1.714.230,83	
		samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2024-03-07 für	
		Sparkasse Pöllau AG (5 E 9/24w)	

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

21.05.2024 17:47:32

3.7 Rechte und Lasten

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft KG 04035 EZ 63 besteht laut Grundbuchsatzug vom 21.05.2024 aus dem Grundstück Nr. 124/1 und weist eine Grundstücksfläche von 1.090,00 m² auf.

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.1):

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte mit den B-LNR 5 bis 11 und einem Gesamtanteil von 876/876 ist Herr Erwin Paierl, geboren 18.12.1958 eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt sind 6 Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich, gemäß vorliegendem Bewertungsauftrag sind diese nicht zu berücksichtigen in der gegenständlichen Bewertung.

Weder im Zuge der Befundaufnahme noch aus anderen Umständen, Unterlagen oder sonstigen Quellen haben sich Hinweise auf sonstige Belastungen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft oder auf das Bestehen von bewertungsrelevanten Rechten dritter Personen (Dienstbarkeiten, Bestandrechte oder sonstige Nutzungsrechte) ergeben, die nicht explizit in diesem Gutachten genannt und entsprechend berücksichtigt werden.

3.8 Nutzwertgutachten | Prof. Dipl.-Ing. Walter Guggenberger ZT-GmbH | 20.10.2020

Das Nutzwertgutachten wurde basierend auf der Baubewilligung vom 20.02.2020 und dem dazugehörigen Einreichplan, erstellt, welche am 02.2022 abgelaufen ist. Zum Bewertungsstichtag liegt eine neue Baubewilligung vom 06.03.2023 vor, die sich auf den Einreichplan vom 10.01.2023 bezieht und Abweichungen zum ursprünglichen Einreichplan im Nutzwertgutachten aufweist. Aufgrund dieser Abweichungen wird empfohlen, ein neues Nutzwertgutachten basierend auf dem Einreichplan vom 10.01.2023 zu erstellen.

Zusammenfassung

Historische Villa

Bezeichnung	Typ	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1	Wohnung	145,24	148/876	296/1752	16,895
Top 2	Wohnung	130,99	125/876	250/1752	14,269
Top 3	Wohnung	51,60	53/876	106/1752	6,050
Top 4	Wohnung	229,37	256/876	512/1752	29,224
Top 5	Wohnung	116,00	129/876	258/1752	14,726
Top 6	Wohnung	145,78	155/876	310/1752	17,694

Parkfläche

Bezeichnung	Typ	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
KFZ-Stellplatz 1	Einzelgarage	22,04	10/876	20/1752	1,142

Summe: 876 (1.752)

Abbildung 11: Zusammenfassung der Nutzwertberechnung (Nutzwertgutachten | Prof. Dipl.-Ing. Walter Guggenberger ZT-GmbH | 20.10.2020)

3.9 Grenzüberbau

Im Rahmen der Befundaufnahme wurden keine **Grenzüberbauten** ersichtlich.

3.10 Gebäudebeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft, welche der **KG 04035 Vöslau** mit der **EZ 63** und dem Grundstück **Gst.-Nr. 124/1** zugeordnet ist, hat lt. Grundbuch eine Grundfläche von **1.090 m²** und hat die Adressen **Herrmann-gasse 3** und **Hochstraße 20** in **2540 Bad Vöslau**.

Die Liegenschaft ist **annähernd rechteckig geschnitten** und weist eine **Hanglage**, mit einem **Anstieg Richtung Norden** auf. Die **Bestandsbebauung**, die **Villa Pazelt**, ist **entlang der Herrmann-gasse** **situiert** und **auch über diese erschlossen**. Weiters ist auch über die **Hochstraße**, welche im Süden an das Grundstück grenzt, eine Erschließung möglich.

Die **Villa Pazelt** wurde **gemäß Kundenauskunft im Jahre 1895** von dem Architekten **Ludwig Baumann** in **Mas-sivbauweise** als späthistorischer, unregelmäßiger Baukörper mit Materialbau- und Schweizerhauselementen **errich-tet** und verfügt über einen **Teilkeller**, ein **Untergeschoß**, ein **Erdgeschoß** und ein **nicht ausgebautes Dachge-schoß**. Das Dach wurde als **Satteldach** mit **Ziegeleindeckung** gewählt und teilweise wurden auch **Glasziegel** ein-gesetzt. Laut Angaben des Eigentümers wurde die Haustechnik vor wenigen Jahren saniert und im **Jahr 2014** eine **Gasheizung** eingebaut. Aktuell befindet sich außerdem **eine Garage mit einem KFZ-Abstellplatz** und **rd. 22 m² Nutzfläche** im südwestlichen Bereich des Gebäudes.



Abbildung 12: Südostansicht (eigene Fotoaufnahme 10.07.2024)

Der **Bauakt aus dem Jahr 1895** ist laut Bauamt Bad Vöslau **verloren gegangen**. Der **älteste vorhandene Bauakt** zu dem Gebäude, der sich am Bauamt befindet, ist **aus dem Jahr 1950** und beinhaltet unter anderem die **Baubewilligung der Gemeinde Bad Vöslau vom 29.12.1950 zur Herstellung der Hauskanalisierung**.

Um das Jahr 1977 fand ein Umbau des Wohnhauses statt, für den eine **Baubewilligung** vom 18.04.1977, eine zugehörige Teil - Benützungsbewilligung vom 10.10.1978 und die **Benützungsbewilligung vom 21.02.1980 von der Stadtgemeinde Bad Vöslau ausgestellt** wurden.

Für den **Einbau einer Dachgaube sowie einer Dachterrassensanierung** fand am 10.06.1992 eine Bauverhandlung statt und anschließend wurde eine Baubewilligung für das Bauvorhaben von der Stadtgemeinde Bad Vöslau erteilt.

Aus dem Jahr 2014 liegt eine Bauanzeige für den Neubau einer Gasfeuerungsanlage bei der Stadtgemeinde vor. Eine weitere **Bauanzeige aus dem Jahr 2015** mit dem Vorhaben der **Sanierung der Holzbauteile** (Balkone, Fachwerk, Dachuntersichten, Kastenfenster) wurde von der Stadtgemeinde zur Kenntnis genommen. **Im Jahr 2018** wurde für eine **Änderung der Raumnutzung** (Top 2 wurde zu Puppenausstellungsräumen und einem Arbeitsraum) eine Bauanzeige vorgebracht, die mit Schreiben vom 07.11.2018 von der Stadtgemeinde Bad Vöslau bestätigt wurde.

Vom 13.11.2019 liegt eine Stellungnahme des Schutzzonengremiums vor, das sich auf den Umbau des Untergeschoßes und Erdgeschoßes sowie den Dachgeschoß-Umbau und -Zubau bezieht, und das geplante Bauvorhaben hinsichtlich der Bestimmungen für Schutzzonen als positiv beurteilt.

Am 20.02.2020 wurde eine Baubewilligung für den Um- und Zubau für den Dachgeschoß-Ausbau von der Stadtgemeinde ausgestellt, welche am 02.2022 abgelaufen ist, da innerhalb der 2 Jahre kein Baubeginn stattgefunden hat.

Am 06.03.2023 wurde von der Stadtgemeinde Bad Vöslau eine erneute **Baubewilligung für den Umbau des Unter- sowie Erdgeschoßes sowie ein Dachgeschoß-Ausbau ausgestellt. Die Umbauarbeiten des Unter- und Erdgeschoßes haben zum Bewertungsstichtag gemäß dem Einreichplan vom 10.01.2023 teilweise stattgefunden.**

Das Dachgeschoß ist zum Bewertungsstichtag nicht ausgebaut, soll aber gemäß Baubewilligung und Baubeschreibung vom 06.10.2022 innerhalb des bestehenden Umrisses gedämmt und ausgebaut werden, wodurch zwei weitere Wohneinheiten entstehen sollen.

Zudem sollen lt. vorliegender Baubeschreibung des Projektes **östlich des Gebäudes auf Höhe des Untergeschoßes Abstellräume für Fahrrad- und Kinderwagen** geschaffen werden. **Auf Straßenniveau** soll über den neu errichteten Abstellräumen **ein neuer KFZ – Stellplatz** inkl. notwendiger Infrastruktur für eine spätere E-Ladepunkte Installation errichtet werden.

Auch die Gartenflächen sollen neu aufgeteilt werden und im Zuge dessen ein Spielplatz entstehen.

Es ist auch der Einbau einer Liftanlage vorgesehen und teilweise vorbereitet, wobei für dieses Vorhaben noch keine Baubewilligung ausgestellt wurde.

Für die gegenständliche Bewertung wurden die Nutzflächen dem zum Bewertungsstichtag aktuellen Einreichplan von Stika & Stingl Ziviltechniker GmbH vom 10.01.2023 entnommen, der als Grundlage für die Baubewilligung für den Umbau des Unter- und Erdgeschoßes sowie des Dachgeschoß-Ausbaus vom 06.03.2023 diente. Die Nutzflächenangaben im Einreichplan vom 10.01.2023 weichen teilweise von den Angaben im Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2020 ab, da dieses Nutzwertgutachten auf der Baubewilligung vom 20.02.2020 beruht, die einen anderen Einreichplan zur Grundlage hatte.

Teilkeller:

Der **Teilkeller** erstreckt sich über den nördlichen, mittigen Bereich des Gebäudes und ist über das Stiegenhaus, welches ebenfalls nördlich mittig im Baukörper konzipiert ist, erschlossen. Insgesamt setzt sich der Keller aus **sechs Kellerräumen** zusammen, wobei ein Raum jeweils einer spezifischen Wohneinheit zugeordnet ist und als Einlagerungsraum dient. **Insgesamt** ergibt sich eine **Nutzfläche** von **rd. 49,34 m²**. (Gemäß Einreichplan 10.01.2023)

Untergeschoß:

Im **Untergeschoß** sind neben den Einheiten **Top 1** und **Top 2** ein **Lagerraum**, der als **Sauna** umgebaut werden soll, ein **Heizraum**, ein **Abstellraum**, sowie das **innenliegende Stiegenhaus** **situert**. Die **Gesamtwohnnutzfläche** (exkl. Allgemeinflächen und Lageraum) **des Untergeschoßes beträgt 273,05 m²**. (Gemäß Einreichplan 10.01.2023)

Top 1:

Das **Top 1** ist im **östlichen Bereich des Untergeschoßes** **situert** und **erstreckt sich bis zur Gebäudemitte**. Der **Eingang zu der Wohneinheit** befindet sich **nördlich an der östlichen Gebäudefront**.

Man gelangt über den Eingang in einen Vorraum, welcher linkerhand vom Vorraum in eine Diele mit WC und Bad sowie zwei südlich anschließende Zimmer führt. Geradeaus vom Vorraum ist eine zweite Diele sowie weiter ein WC und ein Bad **situert**. Von dieser Diele sind linkerhand eine Küche und anschließend ein Wohnzimmer **begebar**. Über das Wohnzimmer sind westlich ein Zimmer sowie zwei Abstellräume sowie südlich eine Terrasse, mit einer Nutzfläche von rd. 23,75 m², erschlossen.

Insgesamt weist **Top 1** eine **Wohnnutzfläche (exkl. Terrasse) von 143,27 m²** auf. (Gemäß Einreichplan 10.01.2023)

Top 2:

Gemäß Einreichplan (10.01.2023) handelt es sich bei **Top 2** um eine einzige Einheit. Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass der nordöstliche Teil der Einheit als **kleine separate Wohneinheit** genutzt wird, während der restliche Bereich als **Puppenmuseum verwendet wird**. Zwischen den beiden Einheiten ist eine Verbindungstüre vorhanden, die verschlossen und zugestellt ist.

Zusammengefasst verfügen die Räumlichkeiten von **Top 2** über eine **Gesamtwohnnutzfläche** von **129,78 m²**. (Gemäß Einreichplan 10.01.2023)

Wohnung Top 2:

Der **Zugang** zur Wohnung **befindet sich an der westlichen Gebäudefront**. Über den Eingang gelangt man direkt in die **Küche**, an die rechterhand ein **WC** und linkerhand ein **Zimmer mit anschließendem Bad** angrenzt.

Puppenmuseum Top 2:

Das Puppenmuseum ist ebenfalls **über einen separaten Eingang an der westlichen Gebäudefront sowie über das Stiegenhaus erschlossen**. Das Museum verfügt über **zwei Ausstellungsräume sowie einen Eingangsbereich, einen Vorraum, einen Flur, ein WC, ein Bad, einen Vorraum und einen Abstellraum**.

Erdgeschoß:

Das Erdgeschoß befindet sich auf Höhe der Herrmannngasse, über welche auch das Stiegenhaus erschlossen ist.

Top 3:

Das Top 3 ist über das Stiegenhaus begehbar und befindet sich im nordöstlichen Teil des Erdgeschoßes. Man gelangt direkt in **eine Wohnküche**, an die ein **Schlafzimmer mit Bad und WC angrenzt**.

Die **Wohnnutzfläche der Wohneinheit Top 3** beträgt **rd. 56,79 m²**. (Gemäß Einreichplan 10.01.2023)

Top 4:

Die Wohneinheit Top 4 ist ebenfalls über das Stiegenhaus erschlossen. Über **die Diele** ist linkerhand **das Wohnzimmer begehbar**, welches auch einen Zugang zu einem östlich angrenzenden Zimmer sowie zur südlich gelegenen **Terrasse** ermöglicht. Rechterhand von **der Diele** erstreckt sich ein Flur, welcher links den Zugang zu **einem Umkleideraum** und **einem Badezimmer** sowie rechts einen Abstellraum offeriert und geradeaus mündet der Flur in den **Essbereich mit Küche** sowie einem separaten WC. **Ein Kabinett und ein zusätzliches Zimmer** sind nördlich vom Essbereich situiert und **eine Terrasse sowie ein Zugang über den Garten** sind **westlich des Essbereichs** konzipiert. **Im südlichen Teil** der Wohnung befinden sich **drei weitere Zimmer**.

Insgesamt ist das **Top 4** mit einer **Wohnnutzfläche** von **228,04 m²** ausgewiesen. (Gemäß Einreichplan 10.01.2023)

Dachgeschoß:

Gemäß Einreichplan sind im Dachgeschoß **zwei weitere Wohneinheiten mit Wohnnutzflächen (exkl. Terrasse und Galerie) zwischen 116,13 m² und 146,29 m² geplant**. Insgesamt ergibt sich eine potenzielle Wohnnutzfläche von **rd. 262,42 m²**. (Gemäß Einreichplan 10.01.2023)

Zum Bewertungsstichtag ist das Dachgeschoß nicht ausgebaut.

Zum Bewertungsstichtag verfügt das **Bestandsgebäude (UG, EG)** über eine **Wohnnutzfläche von rd. 557,88 m²**. **Nach Fertigstellung des Dachgeschoß-Ausbaus** beträgt die **Wohnnutzfläche (UG, EG, DG)** **rd. 820,30 m²**. (Gemäß Einreichplan 10.01.2023)

Nutzflächenaufstellung Villa Pazelt

gemäß Einreichplan v. 10.01.2023

KG - Kellergeschoß		Nfl
Allgemeinflächen		49,34 m²
Keller Top 1	Bestand	2,88 m²
Keller Top 2	Bestand	3,08 m²
Keller Top 3	Bestand	1,66 m²
Keller Top 4	Bestand	18,44 m²
Keller Top 5	Bestand	6,73 m²
Keller Top 6	Bestand	6,96 m²
Gang	Bestand	9,59 m²
UG - Untergeschoß		Nfl
Allgemeinflächen		17,90 m²
Flur	Bestand	6,24 m²
Heizraum	Bestand	6,21 m²
Abstellraum	Bestand	1,19 m²
Flur	Bestand	4,26 m²
Lagerraum (gemäß EP geplant Sauna)		20,03 m²
Vorraum	Bestand	2,81 m²
WC	Bestand	1,35 m²
Dusche	Bestand	0,80 m²
Dusche	Bestand	0,80 m²
Sauna	Bestand	9,47 m²
Sauna	Bestand	4,80 m²
Top 1 (exkl. Terrasse)		143,27 m²
Vorraum	Bestand	6,47 m²
Diele	Bestand	6,33 m²
WC	Bestand	1,19 m²
Bad	Bestand	9,70 m²
Diele	Bestand	8,63 m²
Bad	Bestand	3,51 m²
WC	Bestand	1,88 m²
Zimmer	Bestand	11,66 m²
Zimmer	Bestand	12,07 m²
Wohnzimmer	Bestand	30,08 m²
Küche	Bestand	9,80 m²
Abstellraum	Bestand	7,91 m²
Abstellraum	Bestand	7,56 m²
Zimmer	Bestand	26,48 m²
Terrasse	Bestand	23,75 m²
Top 2 (Puppenmuseum, Wohnung)		129,78 m²
Vorraum	Bestand	3,36 m²
Abstellraum	Bestand	5,86 m²
Flur	Bestand	6,15 m²
WC	Bestand	1,13 m²
Bad	Bestand	7,78 m²
Wohnraum	Bestand	40,53 m²
Vorraum	Bestand	7,80 m²
Zimmer	Bestand	19,08 m²
Eingang	Bestand	6,90 m²
Küche	Bestand	10,49 m²
Zimmer	Bestand	15,56 m²
Bad	Bestand	2,79 m²
WC	Bestand	2,35 m²
Wohnnutzfläche UG (exkl. Allgemeinflächen & Lagerraum)		273,05 m²

EG - Erdgeschoß

Nf

Allgemeinflächen		25,87 m²
Gang	Bestand	1,71 m²
Gang	Bestand	10,41 m²
Abstellraum	Bestand	1,44 m²
WC	Bestand	1,10 m²
Müll	Bestand	11,21 m²

Top 3		56,79 m²
Wohnküche	Bestand	26,33 m²
Zimmer	Bestand	26,09 m²
Bad	Bestand	4,37 m²

Top 4 (exkl. Terrassen)		228,04 m²
Diele	Bestand	16,02 m²
Wohnzimmer	Bestand	34,95 m²
Zimmer	Bestand	14,65 m²
Zimmer	Bestand	26,71 m²
Zimmer	Bestand	29,62 m²
Zimmer	Bestand	33,25 m²
Esszimmer	Bestand	12,00 m²
Küche	Bestand	7,09 m²
WC	Bestand	1,76 m²
Zimmer	Bestand	19,02 m²
Kabinett	Bestand	9,71 m²
Flur	Bestand	7,27 m²
Abstellraum	Bestand	1,97 m²
Bad	Bestand	7,53 m²
Umkleide	Bestand	6,49 m²
Terrasse	Bestand	25,71 m²
Terrasse	Bestand	3,24 m²

Wohnnutzfläche EG (exkl. Allgemeinflächen)		284,83 m²
---	--	------------------

DG - Dachgeschoß

Nf

Allgemeinflächen		10,41 m²
Flur		10,41 m²

Top 5 (exkl. Terrasse & Galerie)		116,13 m²
Vorraum	Umbau	14,58 m²
Garderobe	Umbau	1,13 m²
WC	Umbau	1,96 m²
Bad	Umbau	6,28 m²
Zimmer	Umbau	15,55 m²
Zimmer	Umbau	21,77 m²
Wohnküche	Umbau	54,86 m²
Galerie (Galeriegeschoß)	Umbau	17,20 m²
Terrasse	Bestand	33,25 m²

Top 6 (exkl. Terrasse & Galerie)		146,29 m²
Vorraum	Umbau	11,55 m²
WC	Umbau	7,37 m²
Zimmer	Umbau	16,88 m²
Zimmer	Umbau	28,28 m²
Zimmer	Umbau	16,72 m²
Bad	Umbau	8,42 m²
Garderobe	Umbau	8,38 m²
Wohnküche	Umbau	48,69 m²
Galerie (Galeriegeschoß)	Umbau	4,85 m²
Terrasse	Bestand	10,09 m²

Wohnnutzfläche DG (exkl. Allgemeinflächen)		262,42 m²
---	--	------------------

Wohnnutzfläche Bestand Gesamt (UG,EG)		557,88 m²
--	--	------------------

Wohnnutzfläche nach Fertigstellung Gesamt (UG,EG,DG)		820,30 m²
---	--	------------------

Gesamtnutzfläche nach Fertigstellung (inkl. Allgemeinflächen)		943,85 m²
--	--	------------------

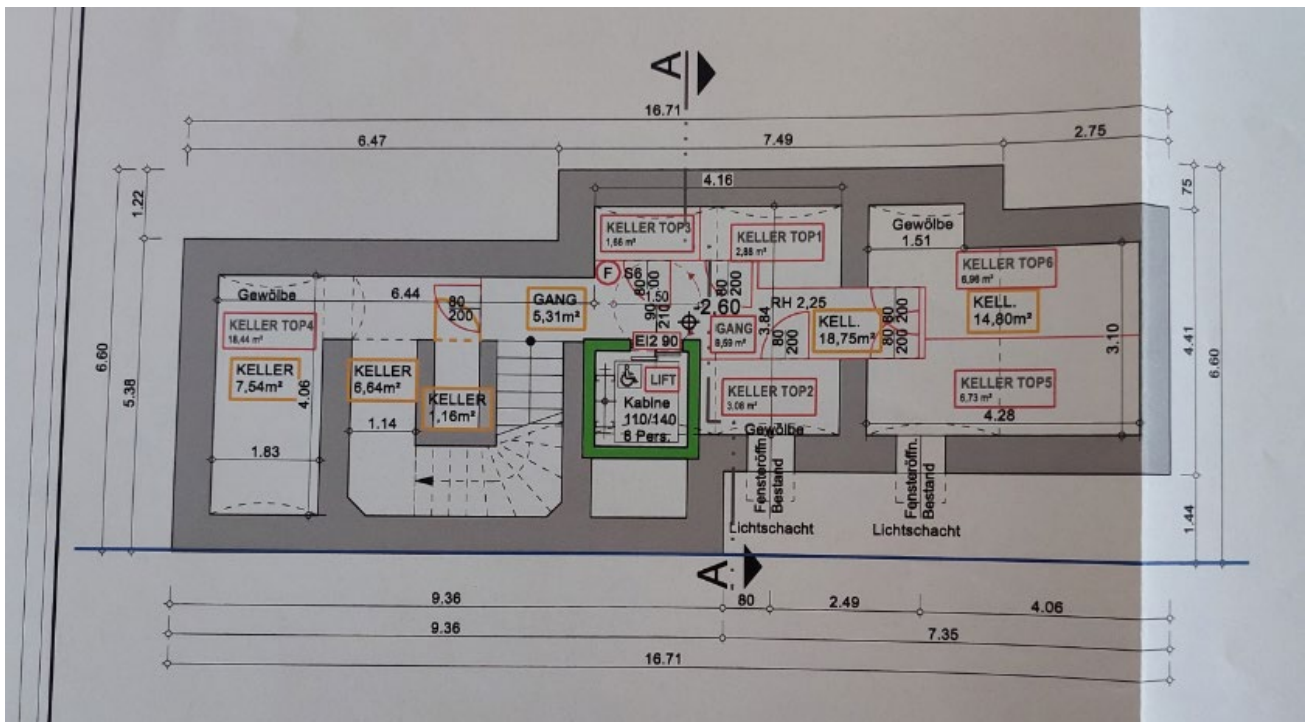


Abbildung 13: Teilkeller | Einreichplan | 10.01.2023

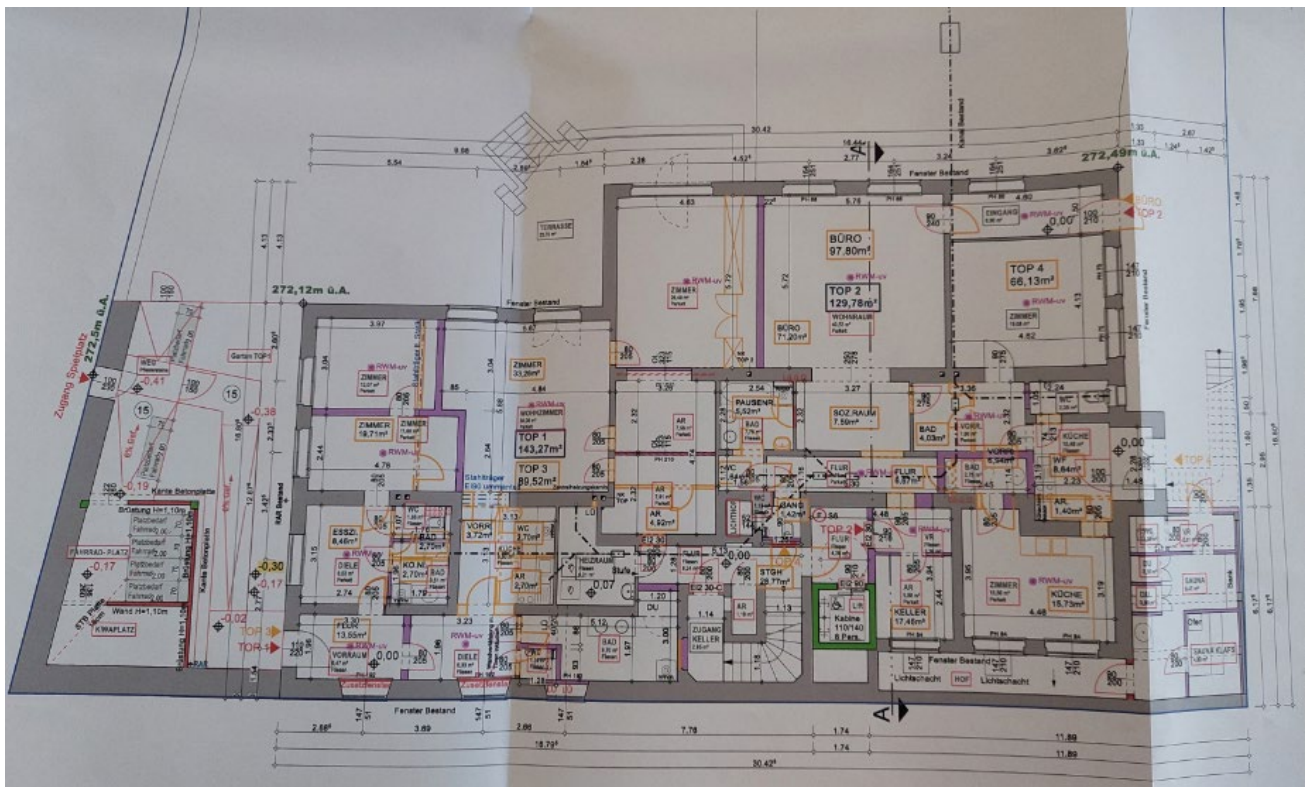


Abbildung 14: UG | Einreichplan | 10.01.2023

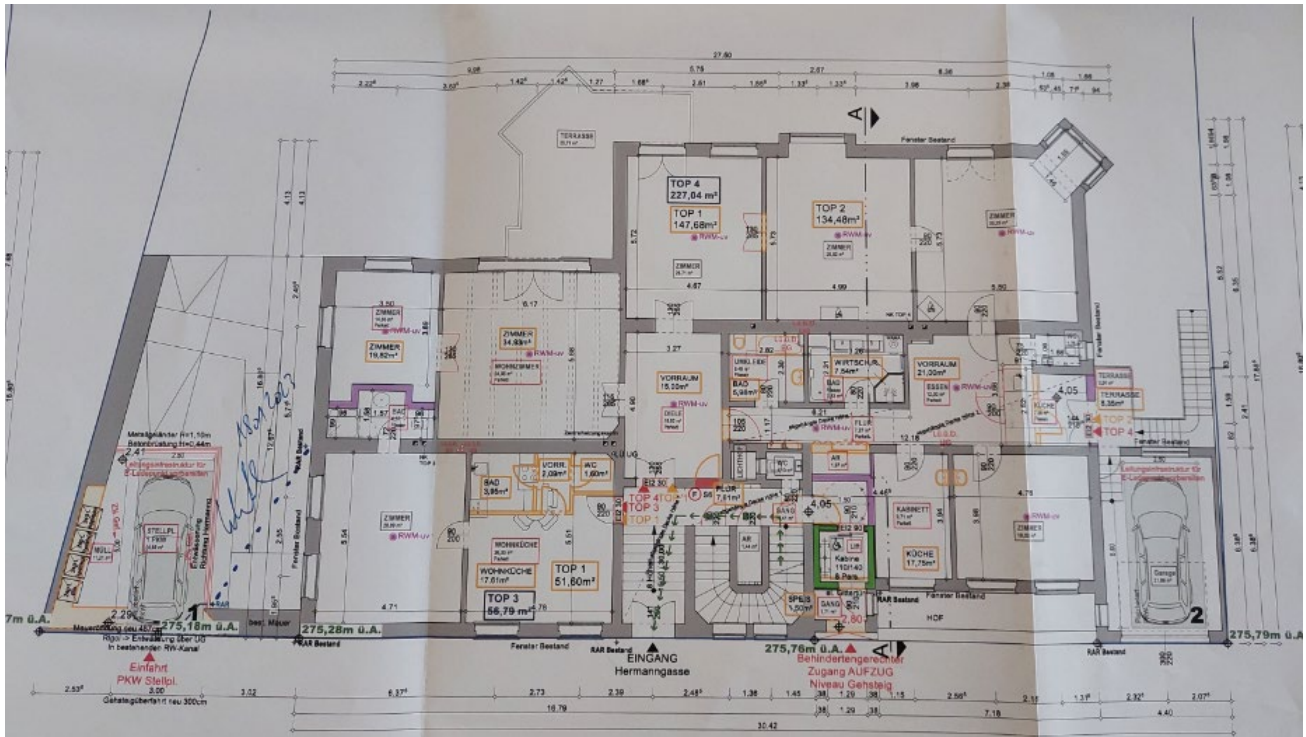


Abbildung 15: EG | Einreichplan | 10.01.2023

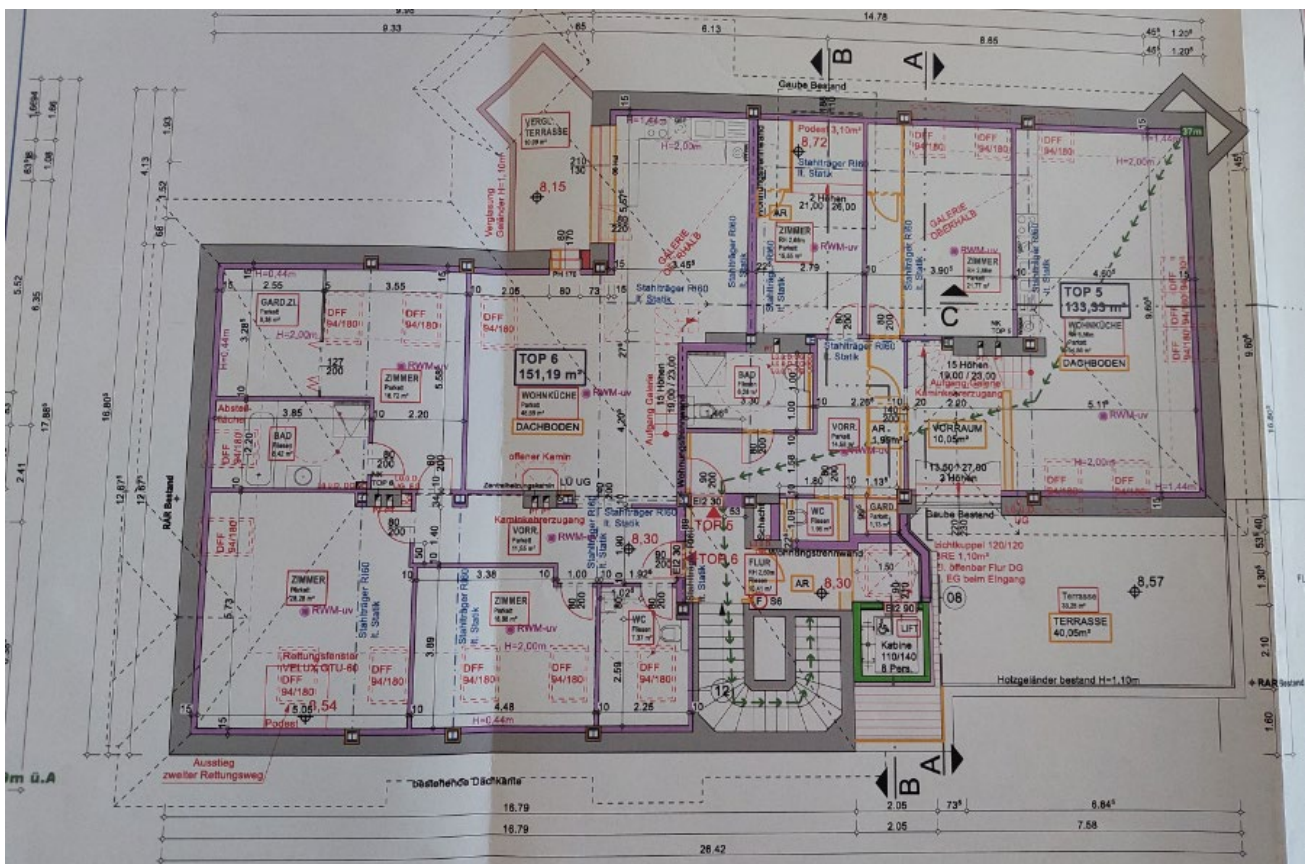


Abbildung 16: DG | Einreichplan | 10.01.2023

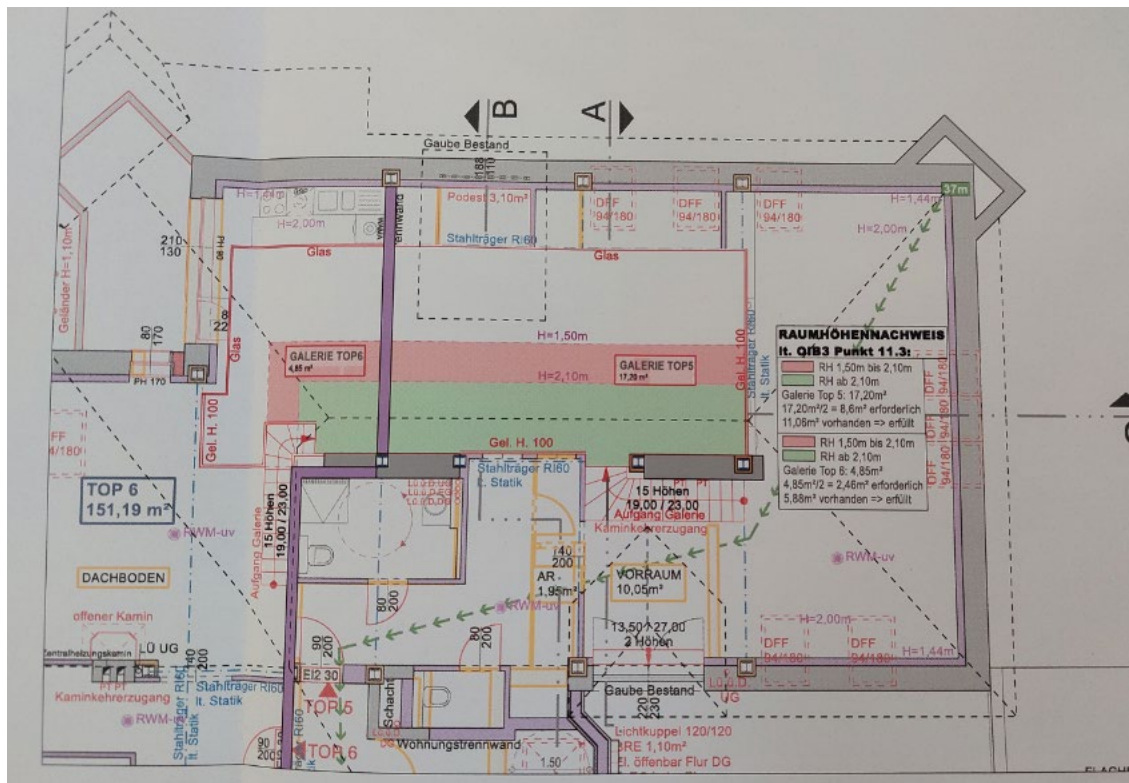


Abbildung 17: Galeriegeschoß | Einreichplan | 10.01.2023

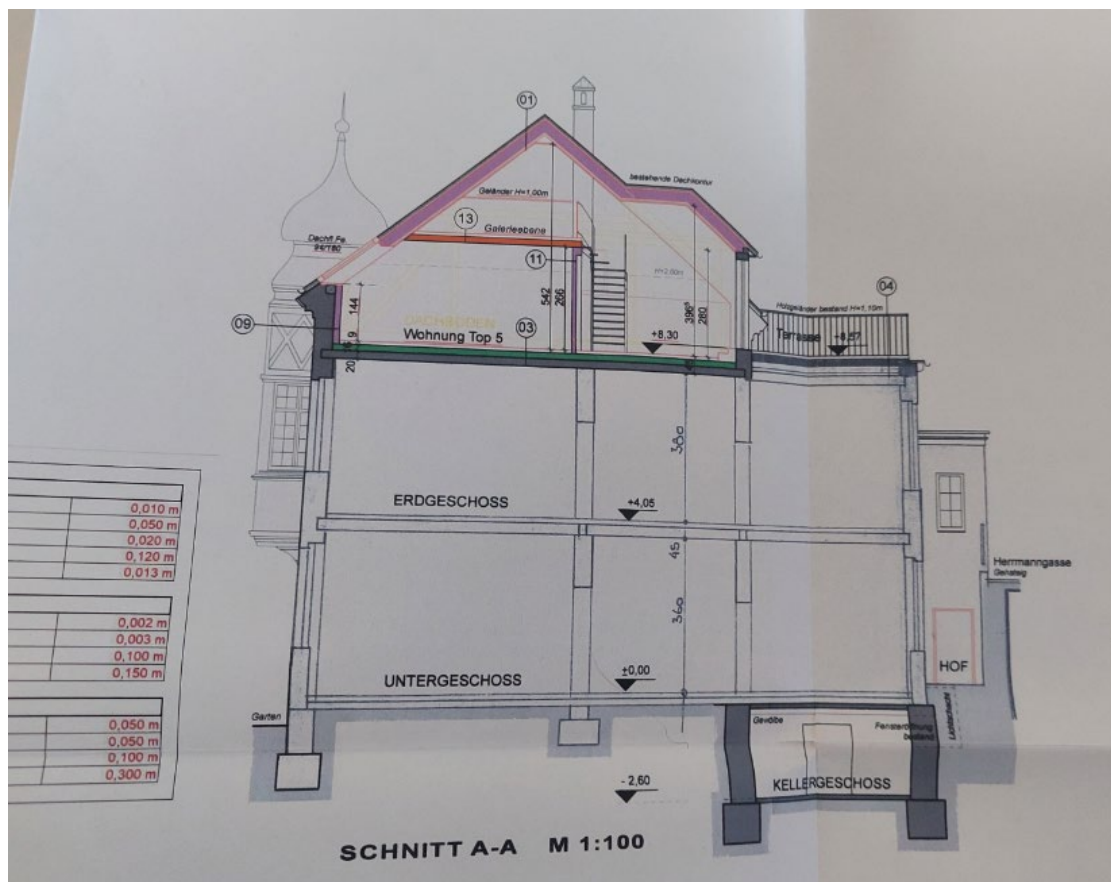


Abbildung 18: Schnitt A – A | Einreichplan | 10.01.2023



Abbildung 19: Westansicht | Einreichplan | 10.01.2023



Abbildung 20: Nordansicht Herrmannsgasse | Einreichplan | 10.01.2023

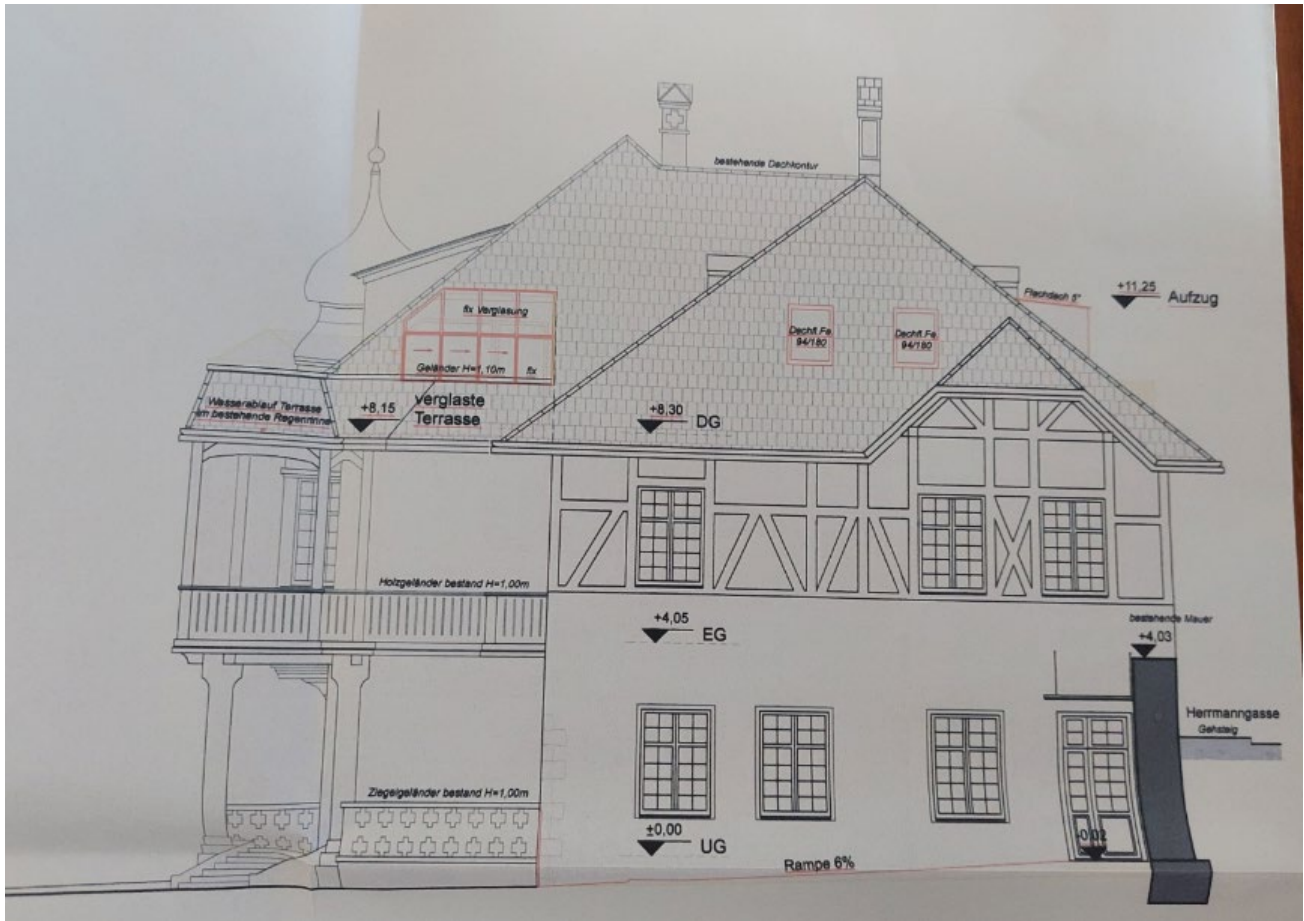


Abbildung 21: Ostansicht | Einreichplan | 10.01.2023



Abbildung 22: Südansicht | Einreichplan | 10.01.2023

Bau- und Ausstattungsbeschreibung | Wohnhaus

Geschoße	Teilkeller UG EG DG (nicht ausgebaut)
Baujahr	1895
Nutzung	Top 2: Museum und Privatzimmer Top 1, 3 und 4: Wohnnutzung
Hauseingang	Zugang über Herrmannngasse sowie Hochstraße möglich
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Streifenfundament
Außenwände	KG: Betonschalsteine Außenwände UG, EG, DG: Ziegelmauerwerk
Innenwände	Ziegelmauerwerk
Geschossdecken	Doppelbaumdecke
Fassade	geputzt und gestrichen; weist einen mäßigen Instandhaltungszustand auf
Dachform	Satteldach – Holzdachstuhl
Dacheindeckung	Ziegeleindeckung
Bodenbeläge	Fliesen, Parkettboden, Parkett Fischgrätmuster
Fenster und Fenstertüren	Holzkastenfenster
Türen	Balkon- bzw. Terrassentüren: Holztüren
Elektroinstallationen	Standardausstattung
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung	Zentrale Warmwasseraufbereitung
Anschlüsse und Versorgungseinrichtungen	Anschluss an das Stromnetz, Ortswassernetz, örtliches Kanalnetz, örtliche Müllentsorgung, öffentliches Straßennetz
Außenanlagen	Terrasse im UG und EG, Dachterrasse im DG, Garten begrünt und bepflanzt, befestigte Wege
Bau- & Erhaltungszustand	Guter Bau- und Erhaltungszustand
Denkmalschutz	Denkmalschutz

Chronologie des Bauaktes:

1. Bauansuchen | **Anschluss an die Kanalisierungsanlage der Gemeinde Bad Vöslau** | Eigentümer | **09.12.1950**
2. Bescheid baurechtliche Bewilligung | **Herstellung der Hauskanalisierung** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **29.11.1950**
3. Bauansuchen | **Ausbau des Untergeschoßes im Wohnhaus** | Eigentümer | **24.03.1977**
4. Bauverhandlung betreffend der baubehördlichen Bewilligung | **Umbau Wohnhaus** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **14.04.1977**
5. Bescheid baurechtliche Bewilligung | **Umbau Wohnhaus** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **18.04.1977**
6. Endbeschau | **Umbauarbeiten** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **15.09.1978**
7. Bescheid Teil - Benützungsbewilligung | **Büroräume, Kleinwohnung, Zugang Hochstraße** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **10.10.1978**
8. Bescheid Benützungsbewilligung | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **21.02.1980**
9. Ansuchen um Baubewilligung inkl. Baubeschreibung | **Neuerrichtung der Dachterrasse (Sanierung), sowie Einbau einer Dachgaube** | Eigentümer | **21.05.1992**
10. Bauverhandlung | **Betreffend der baubehördlichen Bewilligung zum Einbau einer Dachgaube, Dachterrassensanierung** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **10.06.1992**
11. Bescheid baurechtliche Bewilligung | **Einbau einer Dachgaube, Dachterrassensanierung** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **15.06.1992**
12. Bauanzeige inkl. Eignungsbefund | **Neubau einer Gasfeuerungsanlage** | Eigentümer | **19.09.2014**
13. Bauanzeige | **Sanierung der Holzbauteile** | Eigentümer | **16.03.2015**
14. Zur Kenntnisnahme der Bauanzeige (16.03.2015) | **Sanierung der Holzbauteile** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **24.04.2015**
15. Bauansuchen | **Umbau des Unter- / Erdgeschoß, Dachgeschoß-Ausbau und Aufzugsneubau und 2 neue PKW Stellplätze** | Eigentümer | **04.06.2018**
16. Verbesserungsauftrag bzgl. baubehördliche Bewilligung | **Umbau des Unter- / Erdgeschoß, Dachgeschoß-Ausbau und Aufzugsneubau und 2 neue PKW Stellplätze** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **03.12.2018**
17. Bauanzeige | **Änderung von Raumnutzungen; Raumumwidmungen, Ausstellungsräume, Arbeitsraum** | Eigentümer | **03.11.2018**
18. Zur Kenntnisnahme der Bauanzeige (03.11.2018) | **Änderung von Raumnutzung** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **07.11.2018**
19. Stellungnahme des Schutzzonengremiums | **Baurecht, Ortsbild und Schutzzone für ein Bauvorhaben in einer Schutzzone** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **13.11.2019**
20. Verbesserungsauftrag bzgl. baubehördliche Bewilligung | **Umbau- und Zubau für den Dachgeschossausbau** | Stadtbauamt Stadtgemeinde Bad Vöslau | **19.11.2019**

21. Bescheid baubehördliche Bewilligung | **Um- und Zubau für den Dachgeschossausbau** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **20.02.2020**
22. Energieausweis | **Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten** | Stika & Stingl Ziviltechniker GmbH | **06.10.2022**
23. Bauansuchen | **Umbau des Unter- / Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau und Aufzugneubau** | Eigentümer | **13.06.2022**
24. Bauphysikalischer Nachweis und Baubeschreibung | **Umbau des Unter- / Erdgeschoßes, Dachgeschoß-Ausbau und Aufzugneubau** | Stika & Stingl ZT GmbH | **06.10.2022**
25. Einreichplan | **Umbau des Unter- / Erdgeschoss, Dachgeschossausbau und Aufzugsneubau** | **Grundrisse, Ansichten, Schnitte** | Stika & Stingl Ziviltechniker GmbH | **10.01.2023** (Änderungsdatum)
26. Abgabenbescheid | **Stellplatz – Ausgleichsabgabe** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **25.03.2023**
27. Bescheid baubehördliche Baubewilligung | **Umbau Unter- / Erdgeschoss, Dachausbau** | Stadtgemeinde Bad Vöslau | **06.03.2023**

3.11 Bestandrechte

Der Sachverständigen liegen aktuell keine Informationen zu etwaigen Bestandsrechten an der Liegenschaft vor, weshalb die Bestandsfreiheit für die Bewertung als Grundlage gilt.

3.12 Zubehör

§ 294 ABGB

Unter Zugehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, solange er von derselben nicht abgesondert ist; sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz, oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauche der Hauptsache bestimmt hat.

§ 297 ABGB

Ebenso gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Brantweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen.

Ist eine Liegenschaft ausschließlich oder überwiegend dem Betrieb eines Unternehmens des Liegenschaftseigentümers gewidmet, dann gilt auch das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör des Unternehmens als Zubehör der Liegenschaft (OGH 27.11.1991, EvBl 1992/62 = JBI 1992, 515).

Zum Bewertungsstichtag war in dem bewertungsgegenständlichen Gebäude folgendes Zubehör vorhanden (siehe auch Fotodokumentation):

<u>Zubehör Top Stockwerk</u>	Wertansatz Zeitwert aktuell (Beträge inkl. USt.)
Badezimmer inkl. Toilette Top 1 UG	EUR 3.000, -
Küche Top 1 UG	EUR 3.000, -
Badezimmer inkl. Toilette Top 2 UG	EUR 2.000, -
Küche Top 2 UG	EUR 3.000, -
Badezimmer Top 3 EG	EUR 3.000, -
Küche Top 3 EG	EUR 3.000, -

Badezimmer inkl. Toilette Top 4 EG	EUR 3.000, -
Küche Top 4 EG	EUR 10.000, -
Wert des Zubehörs gesamt	EUR 30.000, -

3.13 Rückständige, von der Liegenschaft zu entrichtende Steuern und Abgaben gemäß § 216 (1) Z 2 EO

Es bestehen laut Stadtgemeinde Bad Vöslau **Rückstände der Grundsteuer, der Kanalbenützungsgebühr, der Nächtigungstaxe sowie der Abstellplatzausgleichsabgabe**, mit dem Stichtag 26.08.2024, idHv EUR 3.700,68. Laut Wasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinde ist mit Stichtag 27.08.2024 ein **Betrag der Wassergebühren idHv EUR 140,52** ausständig. Es gibt laut Abfallwirtschaft GVA Baden zum Stichtag 27.08.2024 **keinen Rückstand oder offene Forderungen der Abfallwirtschaftsgebühr**.

Diese, von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern und öffentlichen Abgaben samt Rückständen, werden nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen, insbesondere der §§ 216 f EO, im Rahmen der Verteilung des Meistbots zu berücksichtigen sein.

Etwaige Rückstände wären für die Ermittlung des Verkehrswerts nicht in Anschlag zu bringen, weil sie – zumindest für die letzten drei Jahre vor dem Tag der Erteilung des Zuschlags – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen aus dem Meistbot vorrangig zu berichtigen sind und nicht vom Erwerber übernommen werden müssen. Die folgende Darstellung hat daher bloß informativen Wert:

- Gemäß Stadtgemeinde Bad Vöslau sind mit Stichtag vom 26.08.2024 Rückstände der Grundsteuer, der Kanalbenützungsgebühr, der Nächtigungstaxe sowie der Abstellplatzausgleichsabgabe idHv EUR 3.700,68 vorliegend.
- Gemäß Wasserleitungsverband der Triestingtal- und Südbahngemeinde ist mit Stichtag vom 27.08.2024 ein Betrag der Wassergebühren idHv EUR 140,52 ausständig.
- Gemäß Abfallwirtschaft GVA Baden sind mit Stichtag vom 27.06.2024 keine Rückstände vorliegend.

3.14 Fotodokumentation | 10.07.2024



Foto 1: Straßenperspektive (Hochstraße)



Foto 2: Straßenperspektive (Hochstraße)



Foto 3: Straßenperspektive Herrmannngasse



Foto 4: Stiegenaufgang und Zugang Top 3 & Top 4 | EG



Foto 5: Wohnküche | Top 3 | EG

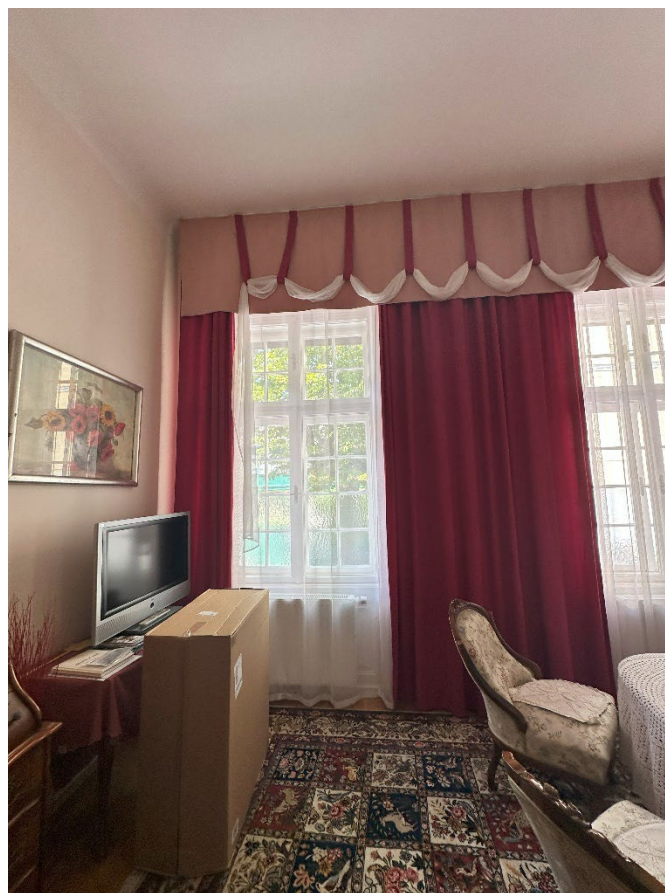


Foto 6: Wohnküche | Top 3 | EG



Foto 7: Zimmer I Top 3 I EG



Foto 8: Bad I Top 3 I EG



Foto 9: Bad / WC | Top 3 | EG



Foto 10: Vorraum | Top 4 | EG



Foto 11: Gang | Top 4 | EG



Foto 12: Zimmer | Top 4 | EG



Foto 13: Wohnzimmer | Top 4 | EG



Foto 14: Zimmer | Top 4 | EG



Foto 15: Terrasse | Top 4



Foto 16: Terrasse | Top 4



Foto 17: Zimmer | Top 4 | EG



Foto 18: Zimmer | Top 4 | EG



Foto 19: Zimmer I Top 4 I EG



Foto 20: Zimmer I Top 4 I EG



Foto 21: Essbereich | Top 4 | EG

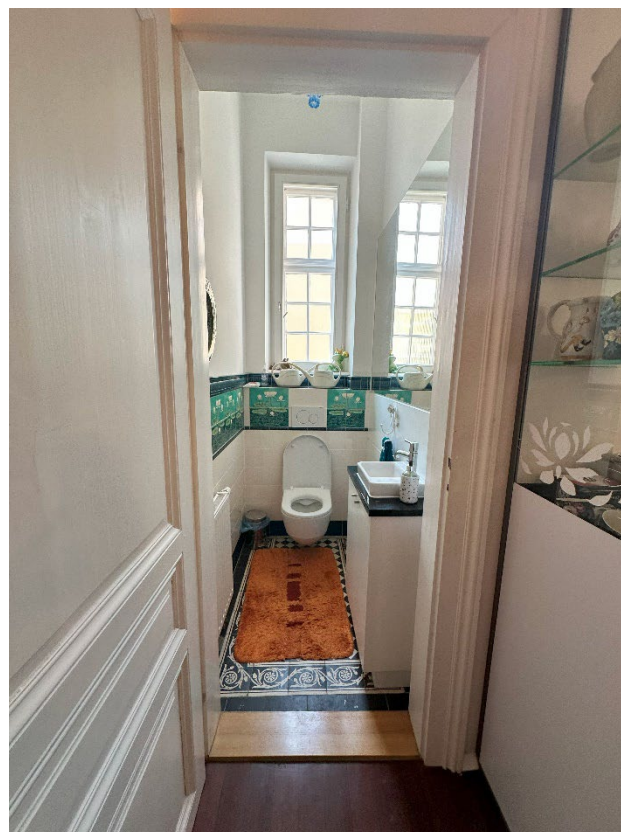


Foto 22: WC | Top 4 | EG



Foto 23: Küche | Top 4 | EG



Foto 24: Schlafzimmer | Top 4 | EG



Foto 25: Bad | Top 4 | EG



Foto 26: Bad | Top 4 | EG



Foto 27: Vorraum | Top 4 | EG



Foto 28: Flur | EG



Foto 29: EVN Gas



Foto 30: Blick in den Hof



Foto 31: Fassade



Foto 32: Waschküche / Lagerraum | Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Decke | UG



Foto 33: Lagerraum | Feuchtigkeitsspuren im Bereich der Decke



Foto 34: Straßenperspektive (Herrmannngasse)



Foto 35: Terrasse | Top 1 | UG



Foto 36: Zugang | Top 1 | UG



Foto 37: Küche | Top 1 | UG



Foto 38: Wohnzimmer | Top 1 | UG

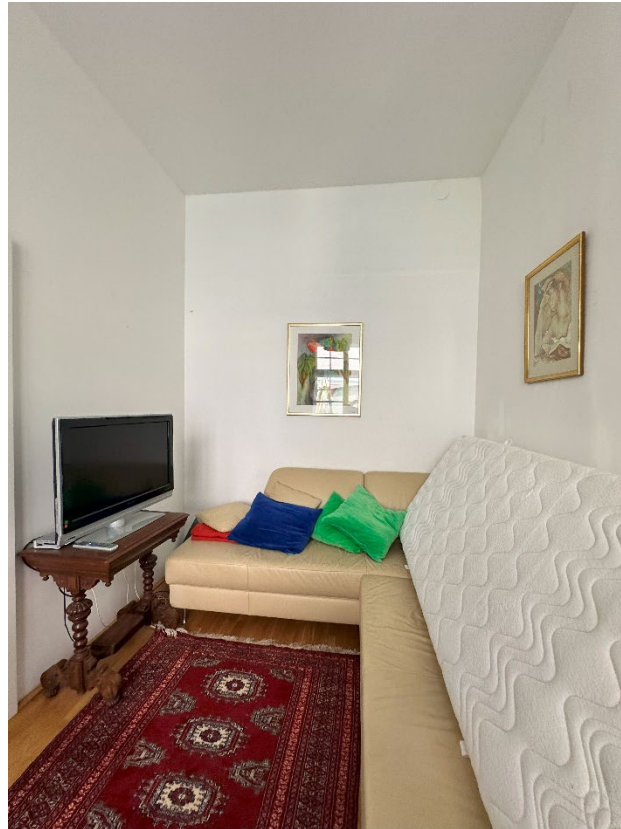


Foto 39: Zimmer I Top 1 | UG



Foto 40: Schlafzimmer 1 | Top 1 | UG



Foto 41: Schlafzimmer 1 | Top 1 | UG



Foto 42: Gang | Top 1 | UG



Foto 43: Essbereich | Top 1 | UG



Foto 44: WC | Top 1 | UG



Foto 45: Bad I Top 1 | UG



Foto 46: Bad I Top 1 | UG



Foto 47: Vorraum | Top 1 | UG



Foto 48: WC | Top 1 | UG



Foto 49: Bad I Top 1 | UG

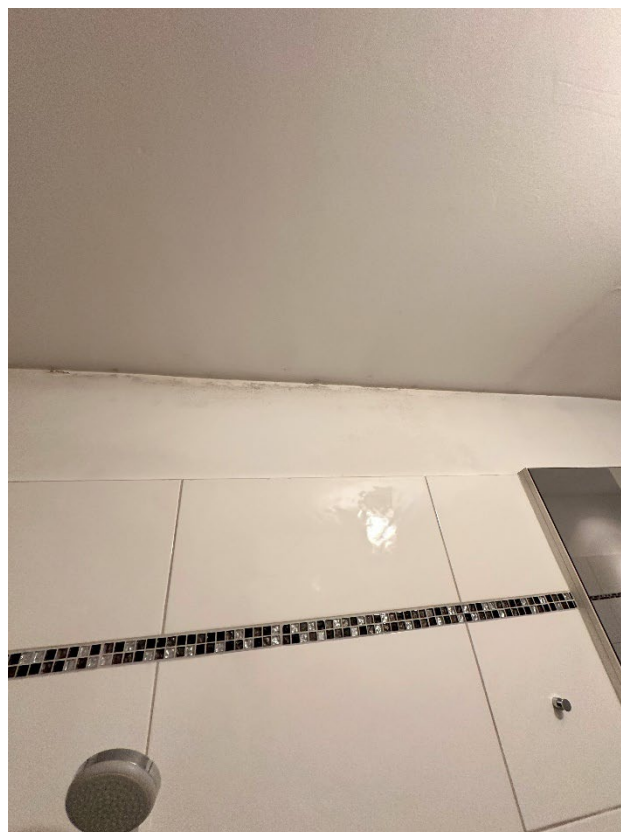


Foto 50: Bad I Top 1 | UG | Schimmelbildung



Foto 51: Wohnraum | Top 1 | UG



Foto 52: Schlafzimmer | Top 1 | UG



Foto 53: Terrasse | Top 1 | UG



Foto 54: Blick in den Garten von Terrasse | Top 1



Foto 55: Terrasse | Top 1



Foto 56: Südansicht



Foto 57: Fassade mit Sonnenuhr | Südansicht



Foto 58: Südostansicht



Foto 59: Südansicht



Foto 60: Zugang von Hochstraße



Foto 61: Küche | Top 2 (Wohnung) | UG



Foto 62: WC | Top 2 (Wohnung) | UG



Foto 63: Schlafzimmer I Top 2 (Wohnung) I UG



Foto 64: Bad I Top 2 (Wohnung) I UG



Foto 65: Lagerraum



Foto 66: Lagerraum



Foto 67: Puppenmuseum Außenbereich | Top 2 | UG



Foto 68: Zimmer 1 | Puppenmuseum | Top 2 | UG



Foto 69: Zimmer 1 | Puppenmuseum | Top 2 | UG



Foto 70: Zimmer 2 | Puppenmuseum | Top 2 | UG



Foto 71: Gang | Puppenmuseum | Top 2 | UG



Foto 72: Bad | Puppenmuseum | Top 2 | UG

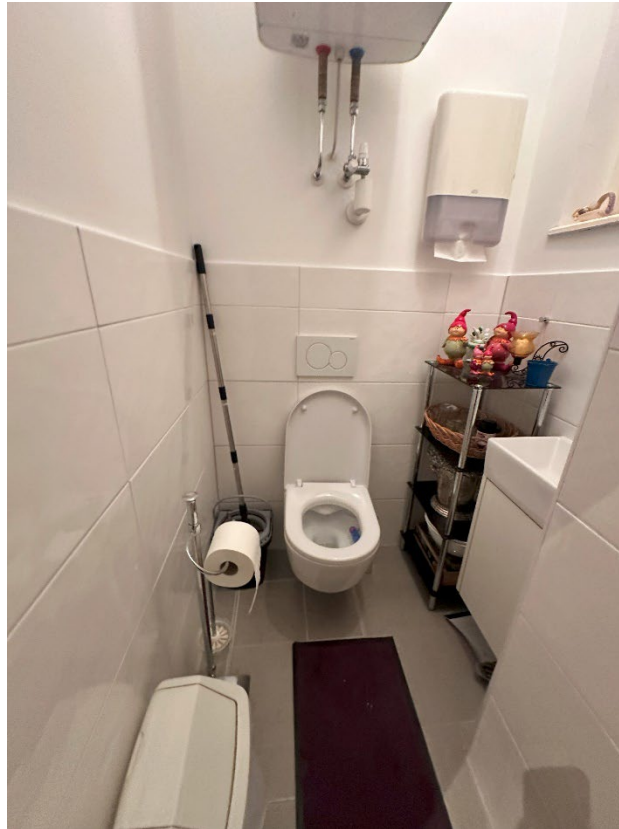


Foto 73: WC | Puppenmuseum | Top 2 | UG



Foto 74: Zimmer 4 | Puppenmuseum | Top 2 | UG



Foto 75: Gang Richtung Heizraum I UG

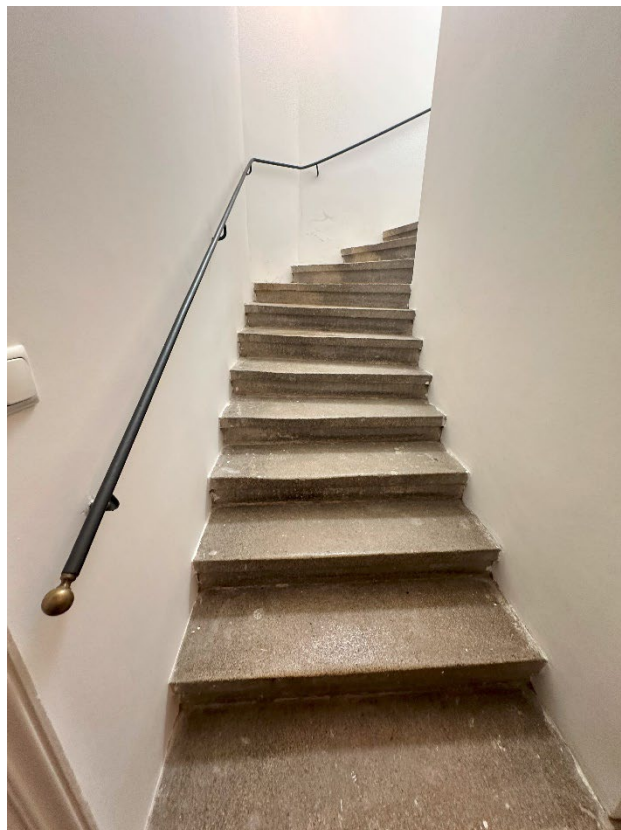


Foto 76: Aufgang ins EG



Foto 77: vorbereiteter Liftschacht



Foto 78: Haustechnik



Foto 79: Haustechnik

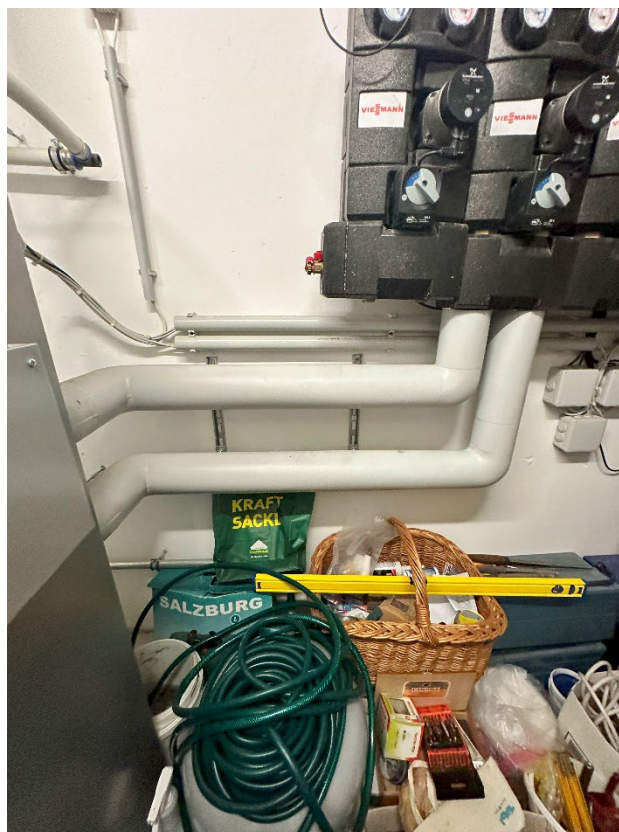


Foto 80: Haustechnik



Foto 81: Haustechnik

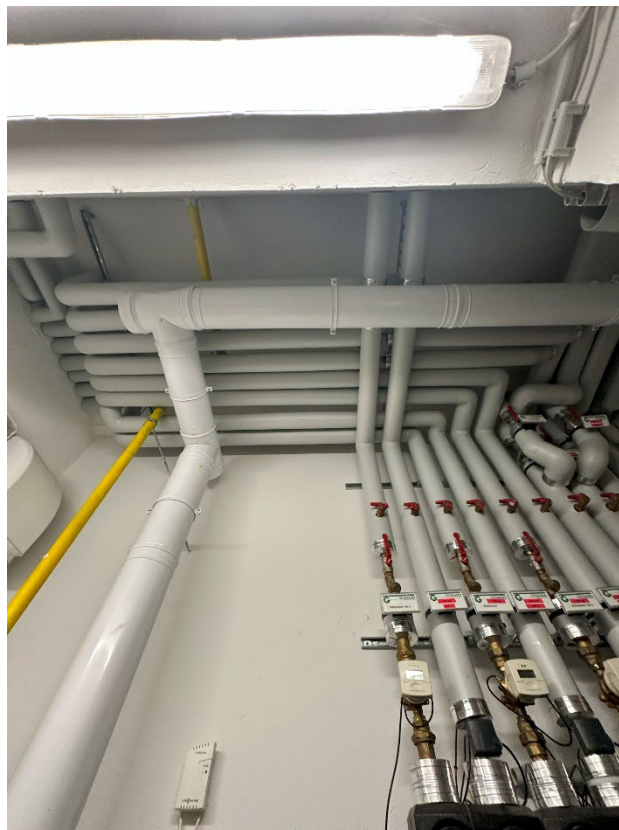


Foto 82: Haustechnik



Foto 83: Haustechnik



Foto 84: Teilkeller



Foto 85: Teilkeller



Foto 86: Teilkeller



Foto 87: Teilkeller



Foto 88: Teilkeller



Foto 89: Teilkeller



Foto 90: nicht ausgebautes Dachgeschoß



Foto 91: nicht ausgebautes Dachgeschoß



Foto 92: nicht ausgebautes Dachgeschoß



Foto 93: nicht ausgebautes Dachgeschoß



Foto 94: Gaupe | nicht ausgebautes Dachgeschoß



Foto 95: Haustechnik

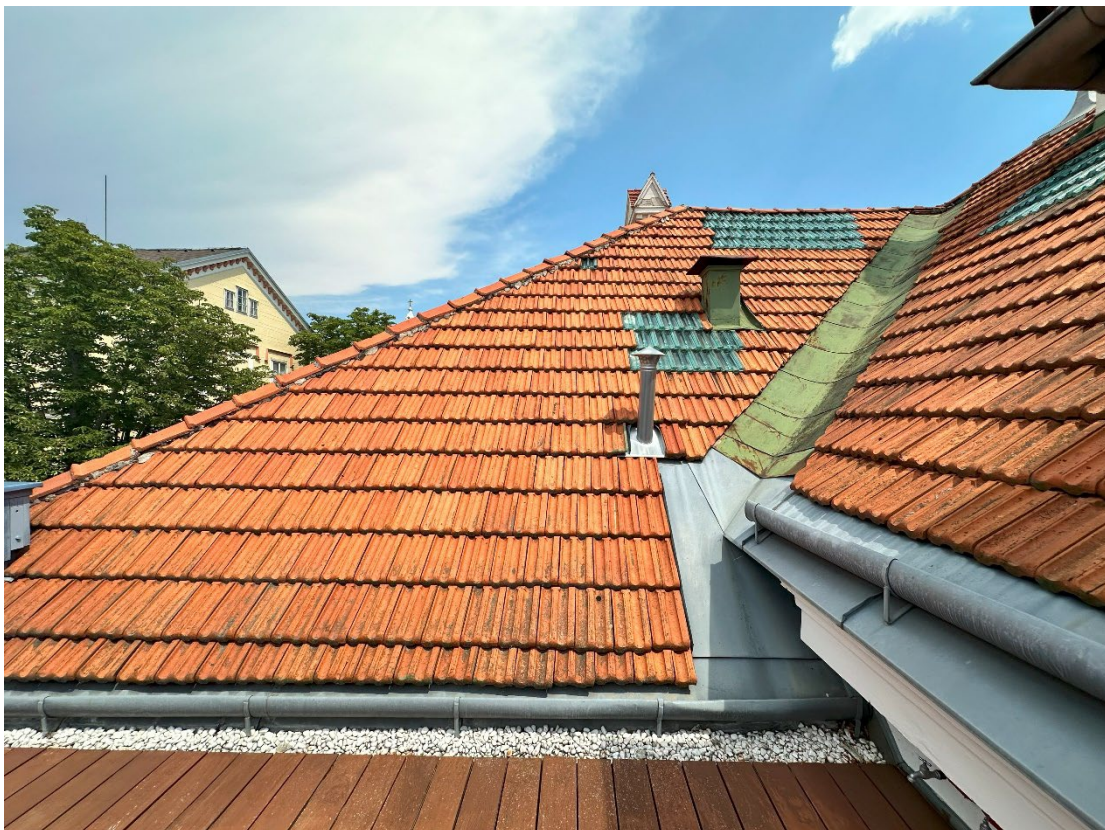


Foto 96: Dachterrasse | Dachansicht



Foto 97: Dachterasse



Foto 98: Dachterasse

4 Gutachten

4.1 Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren (BG Baden 5E9/24w) durch Zwangsversteigerung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wegen EUR 1.714.230,83 samt Anhang**. Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert werden synonym verwendet. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verwendet den Begriff Verkehrswert, während in den Bewertungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und in den European Valuation Standards (EVS) der The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) der Begriff Marktwert üblich ist.

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.¹

Marktwert - Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.²

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird der Begriff Verkehrswert angewandt.

4.2 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der gerichtlich anberaumten Befundaufnahme, somit der **10.07.2024**.

4.3 Bewertungsprinzipien

Die Bewertung fokussiert in der Ausweisung des Verkehrswertes das Prinzip der „höchsten und bestmöglichen Nutzung“. Definiert wird dieses Prinzip ursprünglich in der Marktwertdefinition der IVS (International Valuation Standards) des International Valuation Standards Council (<https://www.ivsc.org/>).

The **Market Value** of an asset will reflect its highest and best use. **The highest and best use** is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.

The determination of the highest and best use involves consideration of the following:

- (a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,
- (b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,

¹ LBG § 2 (2) und (3)

² RICS Red Book 2014

(e) the requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical market participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use.³

Die höchste und bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobile unter Ausschöpfung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, soweit diese als **technisch möglich, rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll** anzusehen sind. **Die Ermittlung der höchsten und bestmöglichen Nutzung basiert auf einer Untersuchung der Gegebenheiten im Einzelfall. Hierbei sind Umnutzungen in Bestandsgebäuden, Grundstücks- und Baureserven ebenso in Betracht zu ziehen wie Entwicklungsszenarien in Bezug auf Gebäude, deren Restnutzungsdauer zeitnah zu Ende geht.**

4.4 Bewertungsmethoden

Für die Bewertung werden national und international anerkannte Methoden angewandt (gemäß ÖNORM B 1802-1:2019-07 & B 1802-2:2008 & B 1802-3:2014):

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sach- und Ertragswertverfahren geeignet.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln (Methode der direkten Kapitalisierung auf Basis eines repräsentativen Jahres).

Das **DCF-Verfahren** ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, es verwendet die Methode der indirekten Diskontierung, bei der die in der Zukunft erwarteten Zahlungsströme detaillierter betrachtet werden.

Das **Sachwertverfahren** dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Das **Residualwertverfahren** dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei: – der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet; – der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes; – der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie – zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften. Anhand der oben genannten Anwendungsbereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Ermittlung einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

³ IVSC – International Valuation Standards 2017

4.5 Auswahl der Bewertungsmethode

Die Wahl der Bewertungsmethode obliegt dem Gutachter (§ 7 LBG):

§ 7 (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.

Die Wahl der Bewertungsmethode muss die Überlegungen potentieller Käufer und Interessenten abbilden, sie muss aufzeigen, ob es sich um ein Investitionsobjekt handelt, welches vorwiegend zum Zweck der Ertragserrwirtschaftung erworben wird (Ertragswertverfahren oder DCF-Verfahren) oder um die Alternative zu einem Neubauprojekt bei beabsichtigter Eigennutzung (Sachwertverfahren). Ist die Anzahl der Transaktionen einer bestimmten Immobilienart hoch, und wird der Wert einer Immobilie durch den Vergleich von Kaufpreisen ermittelt, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Ist der Gutachter der Auffassung, dass die kombinierte Anwendung mehrerer Methoden zweckmäßig ist, um zu einem fundierten Ergebnis zu gelangen, so obliegt ihm die Auswahl. In Einzelfällen kann es auch sinnvoll sein, den nach einer Methode ermittelten Wert durch Anwendung einer zweiten Methode zu plausibilisieren.

4.6 Wahl der Bewertungsmethode

Da es sich bei der Bewertung um vorläufige **WEG-Objekte** handelt, wird für die gegenständliche Verkehrswertermittlung **das Vergleichswertverfahren gewählt**.

Der **Verkehrswert des nicht ausgebauten Dachgeschoßes** wird **im Residualwertverfahren** ermittelt.

Um das Vergleichs- sowie das Residualwertverfahren durchführen zu können, werden in einem ersten Schritt aktuelle Markttransaktionen (Vergleichswerte) erhoben (siehe Folgekapitel).

4.7 Vergleichswertermittlung | Verkaufspreise

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

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.⁵

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.⁶

Die zur Ermittlung des Verkehrswertes verwendeten Vergleichswerte werden in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben. Ergeben sich Wertunterschiede zwischen dem Bewertungsstichtag und den Kaufpreisdaten, sind diese zu korrigieren. Die **Auswahl der Vergleichsobjekte** erfolgt unter Berücksichtigung der Ähnlichkeit bzw. Vergleichbarkeit mit den bewertungsgegenständlichen Objekten. **Im Fokus der Betrachtung stehen: Lage, Ausrichtung, Größe, Konzeption und Ausstattung.** Jeder Vergleichswert wird mit den bewertungsgegenständlichen Objekten verglichen. Ergeben sich Auf- bzw. Abwertungen, werden diese prozentuell vom Wertansatz korrigiert, um auf diese Weise den **angepassten Vergleichswert** zu ermitteln. Der Mittelwert der korrigierten Werte liefert den Wertansatz für das zu bewertende Objekt.

I. Vergleichswerterhebung sanierte und Neubau Wohneinheiten Regelgeschoß Abverkauf Bauräger (siehe Folgeseite I.)

Erhoben wurden **Transaktionen in der Umgebung** aus den Jahren **2021, 2023 und 2024 mit vergleichbarer Nutzfläche und Lage**. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen **EUR 4.462, - und EUR 5.748, - pro m² Nutzfläche**. Der errechnete Mittelwert beträgt EUR 4.880, - pro m² Nutzfläche.

II. Vergleichswerterhebung Neubau Wohneinheiten Dachgeschoß Abverkauf Bauräger (siehe Folgeseite II.)

Erhoben wurden **Transaktionen in der Umgebung** aus den Jahren **2021, 2023 und 2024 mit vergleichbarer Nutzfläche und Lage**. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen **EUR 5.009, - und EUR 6.449, - pro m² Nutzfläche**. Der errechnete Mittelwert beträgt EUR 5.670, - pro m² Nutzfläche.

Die ermittelten Durchschnittswerte der Vergleichstransaktionen liefern eine erste Wertindikation für den Bewertungsansatz pro m², es erfolgen Anpassungen dessen für jede Wohneinheit in Abhängigkeit von Stockwerkslage, Grundrisskonzeption, Ausrichtung und Ausstattung.

⁴ LBG § 4 (1)

⁵ LBG § 4 (2)

⁶ LBG § 4 (3)

III. Vergleichswerterhebung KFZ-Abstellplätze Abverkauf Bauträger (siehe Folgeseite III.)

Erhoben wurden **Transaktionen in der Umgebung** aus den Jahren **2020, 2021, 2023 und 2024** mit vergleichbarer **Lage**.

Die Kaufpreise für **KFZ-Freistellplätze** bewegen sich zwischen **EUR 9.316, - und EUR 15.342, - pro Stück**. Der errechnete Mittelwert beträgt EUR 12.000, - pro Stück.

Die Kaufpreise für **KFZ-Tiefgaragen-Stellplätze** bewegen sich zwischen **EUR 25.000, - und EUR 18.030, - pro Stück**. Der errechnete Mittelwert beträgt EUR 23.000, - pro Stück.

I. Vergleichswerterhebung Wohneinheiten Regelgeschoß | Abverkauf Bauräger | Wert pro m² Nutzfläche

	Adresse Top	STW	KVD	BT/P	Nfl.	Log. Ter. Bal.	Gar.	Kell.ab.	KP	KP/m² (rd.)
1	KG 04035 EZ 94 Hochstraße 5 Haus 1 Top 1	EG	2023	BT	52,66 m²	20,18 m²	22,92 m²	Ja	€ 234 957	€ 4 462 / m²
2	KG 04035 EZ 94 Hochstraße 5 Haus 2 Top 1	EG	2024	BT	77,95 m²	25,66 m²	84,51 m²	Ja	€ 391 872	€ 5 027 / m²
3	KG 04035 EZ 94 Hochstraße 5 Haus 2 Top 2	EG	2024	BT	79,37 m²	44,64 m²	65,22 m²	Ja	€ 413 980	€ 5 216 / m²
4	KG 04035 EZ 2357 Hügelsasse 21 Top 4	EG	2024	BT	80,60 m²	27,15 m²	38,73 m²	Ja	€ 408 102	€ 5 063 / m²
5	KG 04035 EZ 2357 Hügelsasse 21 Top 5	EG	2024	BT	62,02 m²	18,94 m²	12,30 m²	-	€ 356 504	€ 5 748 / m²
6	KG 04035 EZ 2357 Hügelsasse 21 Top 7	1. OG	2024	BT	78,80 m²	11,14 m²	-	Ja	€ 374 220	€ 4 749 / m²
7	KG 04035 EZ 2357 Hügelsasse 21 Top 9	1. OG	2023	BT	80,03 m²	15,75 m²	-	Ja	€ 367 338	€ 4 590 / m²
8	KG 04035 EZ 216 Florastraße 6 Top 2	EG	2021	BT	73,76 m²	25,55 m²	87,76 m²	Ja	€ 350 000	€ 4 745 / m²
9	KG 04035 EZ 216 Florastraße 6 Top 6	EG	2021	BT	84,83 m²	14,18 m²	70,90 m²	Ja	€ 399 750	€ 4 712 / m²
10	KG 04035 EZ 216 Florastraße 6 Top 14	1. OG	2021	BT	94,09 m²	10,81 m²	-	Ja	€ 425 500	€ 4 522 / m²
Mittelwert Vergleichswerte gerundet										€ 4 880 / m²

STW - Stockwerk | KVD - Kaufvertragsdatum | BT - Bauräger | P - Private | Nfl. - Nutzfläche | Log. - Loggia | Ter. - Terrasse | Bal. - Balkon | Gar. - Garten | Kell.ab. - Kellerabteil | Stpl. - Stellplatz | FP - Freistellplatz | ÜD Stpl. - überdachter Stellplatz | TG - Tiefgaragen Stellplatz | KP - Kaufpreis | KP/m² - Kaufpreis pro m²

Angebot

II. Vergleichswerterhebung Wohneinheiten Dachgeschoß | Abverkauf Bauräger | Wert pro m² Nutzfläche

	Adresse Top	STW	KVD	BT/P	Nfl.	Log. Ter. Bal.	Gar.	Kell.ab.	KP	KP/m² (rd.)
1	KG 04035 EZ 94 Hochstraße 5 Stiege C Top 12	DG	2023	BT	78,02 m²	27,57 m²	-	Ja	€ 449 240	€ 5 758 / m²
2	KG 04035 EZ 94 Hochstraße 5 Stiege C Top 13	DG	2023	BT	64,00 m²	25,44 m²	-	Ja	€ 374 087	€ 5 845 / m²
3	KG 04035 EZ 94 Hochstraße 5 Haus 2 Top 7	DG	2024	BT	78,65 m²	6,28 m²	-	Ja	€ 432 621	€ 5 501 / m²
4	KG 04035 EZ 2357 Hügelsasse 21 Top 14	DG	2024	BT	77,31 m²	11,20 m²	-	Ja	€ 498 600	€ 6 449 / m²
5	KG 04035 EZ 2357 Hügelsasse 21 Top 15	DG	2024	BT	60,54 m²	12,58 m²	-	Ja	€ 360 416	€ 5 953 / m²
6	KG 04035 EZ 216 Florastraße 6 Top 23	3.OG (=DG)	2021	BT	95,09 m²	22,04 m²	-	Ja	€ 476 306	€ 5 009 / m²
7	KG 04035 EZ 216 Florastraße 6 Top 25	3.OG (=DG)	2021	BT	74,33 m²	13,04 m²	-	Ja	€ 385 000	€ 5 180 / m²
Mittelwert Vergleichswerte gerundet										€ 5 670 / m²

STW - Stockwerk | KVD - Kaufvertragsdatum | BT - Bauräger | P - Private | Nfl. - Nutzfläche | Log. - Loggia | Ter. - Terrasse | Bal. - Balkon | Gar. - Garten | Kell.ab. - Kellerabteil | Stpl. - Stellplatz | FP - Freistellplatz | ÜD Stpl. - überdachter Stellplatz | TG - Tiefgaragen Stellplatz | KP - Kaufpreis | KP/m² - Kaufpreis pro m²

Angebot

III. Vergleichswerterhebung KFZ-Abstellplätze | Wert pro Stück

	Adresse Top	KVD	BT/P	Stk.	Stpl.	KP	KP/Stk.
1	KG 04035 EZ 2338 Konrad Poll-Straße 20a Top 1	2023	P	1	Freistellplatz	€ 15 342,46	€ 15 342 / Stk.
2	KG 04005 EZ 3648 Gärtnergasse 8a Stiege 1 Top STPL-1	2020	P	1	Freistellplatz	€ 14 500,00	€ 14 500 / Stk.
3	KG 04035 EZ 68 Hügelsasse 7 Top 3	2024	P	1	Freistellplatz	€ 10 000,00	€ 10 000 / Stk.
4	KG 04005 EZ 200 Breite Gasse 18 Top 4	2021	BT	1	Freistellplatz	€ 9 316,00	€ 9 316 / Stk.
5	KG 04035 EZ 94 Hochstraße 5 Haus 2 Top 7 - Stpl. 18	2024	BT	1	Tiefgarage	€ 25 000,00	€ 25 000 / Stk.
6	KG 04035 EZ 2357 Hügelsasse 21 Top 4 - STP 3	2024	BT	1	Tiefgarage	€ 25 000,00	€ 25 000 / Stk.
7	KG 04035 EZ 216 Florastraße 6 Top 23	2021	BT	1	Tiefgarage	€ 18 030,00	€ 18 030 / Stk.
8	KG 04035 EZ 216 Florastraße 6 Top 25	2021	BT	1	Tiefgarage	€ 22 500,00	€ 22 500 / Stk.
Mittelwert Vergleichswerte Freistellplätze gerundet							€ 12 000 / Stk.
Mittelwert Vergleichswerte Tiefgaragen-Stellplätze gerundet							€ 23 000 / Stk.

KVD - Kaufvertragsdatum | BT - Bauräger | P - Private | Stk. - Stück | Stpl. - Stellplatz | KP - Kaufpreis | KP/Stk. - Kaufpreis pro Stück

4.8 Verkehrswertermittlung Rohdachboden | Residualwertverfahren

Die Ermittlung des derzeitigen Verkehrswerts des bewertungsgegenständlichen **nicht ausgebauten Dachgeschoßes** erfolgt unter **Anwendung des Residualwertverfahrens**. Dies bedeutet, dass die vorliegende Projektplanung (DG-Ausbau), deren Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit, als Grundlage der Ermittlung des derzeitigen Wertes dient.

Im ersten Schritt der Berechnung wird der Wert nach Fertigstellung ermittelt. Hierfür wurden im vorherigen Kapitel Transaktionswerte für DG-Wohnungen erhoben.

Ad I. Ableitung projektierter Erlöse nach Fertigstellung

Die potenziellen Nutzflächen im Dachgeschoß wurden den vorliegenden Planunterlagen (bewilligter Einreichplan 10.01.2023) entnommen.

In der Bewertung werden **Verkaufspreise (netto) pro m² Nutzfläche zwischen EUR 5.600, - und EUR 5.700, - im Dachgeschoß angenommen (siehe Marktanalyse Vergleichswerte)**. Der **PKW-Freistellplatz** wird in der Bewertung mit einem **Verkaufspreis (netto) pro Stück idHv EUR 12.000, -** berücksichtigt.

Es ergibt sich somit ein **Wert nach Fertigstellung idHv rd. EUR 1.492.000, -**.

Ad II. Ableitung Errichtungskosten | Gesamtinvestitionskosten

Um den **Residualwert des Rohdachbodens** ermitteln zu können, müssen nun in einem weiteren Schritt die **Investitionskosten** ermittelt werden. Diese gliedern sich in **Bauwerkskosten (K1), Baunebenkosten (K2), Einrichtung (K3), Außenanlagen (K4), Vermarktungskosten, Finanzierungskosten und den Entwicklergewinn**.

Die **Bauwerkskosten** berechnen sich auf Basis der Nutzfläche und werden mit **EUR 3.500, - pro m² für den Dachgeschoßausbau (inklusive Umsatzsteuer)** angesetzt. Insgesamt betragen die **Bauwerkskosten rd. EUR 918.470, -**, die Ableitung erfolgt durch aktuelle Baukostenkataloge sowie Vergleichsprojekte ähnlicher Ausführung und Größe.

Die **Baunebenkosten** werden prozentuell von den Bauwerkskosten **berechnet und mit 11,0 %** in der Bewertung berücksichtigt. Die Kosten für **Marketing und Vertrieb werden mit 3,00 %** des Verkehrswerts nach Fertigstellung berechnet.

Die **Finanzierungskosten** der Positionen Bauwerkskosten, Baunebenkosten, Einrichtung, Außenanlagen und Vermarktung (K1 bis K4) werden mit einem Zinssatz von 5,0 % über die Projektlaufzeit von 1,0 Jahr und einem Finanzierungsanteil der Baukosten von 50 % angenommen.

Der **Entwicklergewinn wird mit 10,0 %** des Werts nach Fertigstellung angenommen – mit rd. EUR 149.316,50.

Insgesamt ergeben sich **Gesamtinvestitionskosten idHv rd. EUR 1.238.949, -**.

Ad. III. Ableitung des Residualwertes (Wert Rohdachboden)

Um den tragfähigen **Wert des Rohdachbodens** auszuweisen, wird nun der Projektendwert um die Gesamtinvestitionskosten bereinigt – dies zeigt das Residuum am Ende der Projektlaufzeit. Es erfolgt die Abzinsung auf den Bewertungsstichtag sowie die Subtraktion der Erwerbsnebenkosten.

Daraus ergibt sich der **tragfähige Verkehrswert für den Rohdachboden idHv EUR 230.000, - (Zweihundertdreißigtausend EURO)**.

I. Verkehrswert nach Fertigstellung DG-Ausbau gem. Vergleichswertverfahren

Bezeichnung	Nutzfläche	Stk.	Ter./Bal.	Garten	Wertansatz	Marktwert rd.
Top 05	116,13 m²		33,25 m²	-	€ 5 700,00	€ 660 000,00
Top 06	146,29 m²		10,09 m²	-	€ 5 600,00	€ 820 000,00
PKW-Freistellplätze		1 Stk.			€ 12 000,00	€ 12 000,00
Gesamt	262,42 m²	1 Stk.				

Verkehrswert DG-Ausbau nach Fertigstellung € **1 492 000,00**

II. Berechnung der Gesamtinvestitionskosten (Errichtungskosten)

Bauwerkskosten (K1) | gemäß BG ÖNORM B1801-1 / BG 2 - 4 | DIN 300 & 400

Bauwerkskosten	NFL	Kostenansatz		
Neubaufläche	262,42 m²	€ 3 500	€	918 470,00
Bauwerkskosten K1 Summe	262,42 m²	EUR 3 500,- / m² NFL	€	918 470,00

Baunebenkosten (K2) | gemäß BG ÖNORM B1801-1 / BG 7 - 9 | DIN 700

Kategorie	in % der BK			
Projektleitung & Planung (BG 7)	5,0% der Bauwerkskosten	€		45 923,50
Versicher. & Untersuch. (BG 8)	3,0% der Bauwerkskosten	€		27 554,10
Baubewilligung & Einreichung	3,0% der Bauwerkskosten	€		27 554,10
Baunebenkosten K2 Summe	11,0%	EUR 385,- / m² NFL	€	101 031,70

Einrichtung (K3) | gemäß BG ÖNORM B1801-1 / BG 5 | DIN 370 & 610

Kategorie	Anzahl Whg.	Kostenansatz p. E.		
-			€	-
Einrichtungen K3 Summe		EUR 0,- / m² NFL	€	-

Außenanlagen (K4) im Gebäudewertansatz inkludiert | gemäß ÖNORM B1801-1 / BG 6 | DIN 500

Kategorie	GF	Kostenansatz p. m²		
Außenflächen gesamt	*im Gebäudewertansatz inkludiert			
Außenanlagen K4 Summe		EUR 0,- / m² NFL	€	-

Summe G1+K1+K2+K3+K4 | Herstellungskosten exkl. Finanzierungskosten EUR 3 885,- / m² NFL € **1 019 501,70**

Finanzierungskosten der Herstellungskosten

Zinssatz Finanzierung	5,00%			
Zeitraum	1,00	Jahr		
Finanzierung der Baukosten	50,00%	linear verteilt	1,05	
Summe		EUR 97,- / m² NFL	€	25 487,54

Marketing & Vertrieb

in %	3,00%	des Projektendwerts		
Summe		EUR 171,- / m² NFL	€	44 760,00

Entwicklergewinn

in %	10,00%	des Projektendwerts		
Summe		EUR 569,- / m² NFL	€	149 200,00

Gesamtinvestitionskosten | gerundet EUR 4 721,- / m² NFL € **1 238 949**

III. Ableitung des tragfähigen Rohdachbodenwerts

Ermittlung des Residuums

Projektwert (Verkehrswert nach Fertigstellung)	€	1 492 000
Gesamtinvestitionskosten	€	1 238 949
Residuum I	EUR 964,- / m² NFL	€ 253 051

Abzinsung

Finanzierungskosten	5,00%				
Projektentwicklungslaufzeit (Jahre)	1,00	1,05			
Residuum II zum Betrachtungszeitraum (inkl. Erwerbsnebenkosten)	EUR 918,-/ m² NFL	€	12 050	€	241 001

Erwerbsnebenkosten

Notar/Rechtsanwalt/Sonstiges	1,5%				
Grunderwerbsteuer	3,5%				
Grundbucheintragungsgebühr	1,1%				
Residuum III zum Betrachtungszeitraum (exkl. Erwerbsnebenkosten)		EUR 862,- / m² NFL	€	14 701	€ 226 300

Verkehrswert Rohdachboden	€	226 300
Anpassung an die Marktlage		-
Verkehrswert des Rohdachboden zum Bewertungsstichtag gerundet	€	230 000
Verkehrswert des Dachgeschoß nach Fertigstellung des DG-Ausbaus gerundet	EUR 5 686/m² NFL	€ 1 492 000

4.9 Verkehrswertermittlung | Bestandseinheiten

Die ermittelten Durchschnittswerte der Vergleichstransaktionen (siehe Kapitel 4.7. Vergleichswertermittlung) liefern eine erste Wertindikation für den Bewertungsansatz pro m², es erfolgen Anpassungen dessen für jede Wohneinheit in Abhängigkeit von Stockwerkslage, Grundrisskonzeption, Ausrichtung und Ausstattung.

Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag | Wohnung Top 1, Lagerflächen 1 (siehe im Folgenden I.)

Für das Top 1 wird ein Wertansatz idHv 4.400,- (siehe Vergleichswerte Nr. 1-5 & 8-9 der Vergleichswerterhebung I.) herangezogen, aufgrund der Lage im Untergeschoß, der Lichtverhältnisse, der Konzeption, der Nutzfläche und des nicht vorhandenen Eigengartens der bewertungsgegenständlichen Wohnung.

Das Zubehör (Sanitäreinrichtung, Küchenausstattung), welches in Kapitel 3.12 ausgewiesen ist, wird idHv EUR 6.000,- in der Bewertung berücksichtigt.

Es erfolgt die Ausweisung des Verkehrswertes inkl. Zubehör idHv EUR 636.000,- (Sechshundertsechund-dreißigtausend EURO).

I. Verkehrswertermittlung Wohnung Top 1, Lagerfläche 1

Adresse	Nfl.	Log./Ter./Bal.	Gar.	Kell.ab.	VW/m ²	VW (gerundet)
2540 Bad Vöslau, Herrmannngasse 3 & Hochstraße 20 I Top 1	143,27 m ²	23,75 m ²	-	Ja	€ 4 400 / m ²	€ 630 400
Zubehör (Sanitäreinrichtung, Küchenausstattung)						€ 6 000
Verkehrswert Top 1 zum Bewertungsstichtag rd.						€ 636 000

Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag | Wohnung Top 2, Keller Top 2 (siehe im Folgenden II.)

Für das Top 2 wird ein Wertansatz idHv 4.200,- (siehe Vergleichswerte Nr. 1-5 & 8-9 der Vergleichswerterhebung I.) herangezogen, aufgrund der Lage im Untergeschoß, der Lichtverhältnisse, der Konzeption, der Nutzfläche, des nicht vorhandenen Eigengartens und der nicht vorhandenen Terrasse der bewertungsgegenständlichen Wohnung.

Das Zubehör (Sanitäreinrichtung, Küchenausstattung), welches in Kapitel 3.12 ausgewiesen ist, wird idHv EUR 5.000,- in der Bewertung berücksichtigt.

Es erfolgt die Ausweisung des Verkehrswertes inkl. Zubehör idHv EUR 550.000,- (Fünfhundertfünfzigtausend EURO).

II. Verkehrswertermittlung Wohnung Top 2, Keller Top 2

Adresse	Nfl.	Log./Ter./Bal.	Gar.	Kell.ab.	VW/m ²	VW (gerundet)
2540 Bad Vöslau, Herrmannngasse 3 & Hochstraße 20 I Top 2	129,78 m ²	-	-	Ja	€ 4 200 / m ²	€ 545 100
Zubehör						€ 5 000
Verkehrswert Top 2 zum Bewertungsstichtag rd.						€ 550 000

Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag | Wohnung Top 3, Keller Top 3 (siehe im Folgenden III.)

Für das Top 3 wird ein Wertansatz idHv 4.800, - (siehe Vergleichswerte Nr. 1-5 & 8-9 der Vergleichswerterhebung I.), aufgrund der ähnlichen Geschoßlage, Ausstattung und der geringen Nutzfläche, herangezogen und mit der Nutzfläche des Bewertungsobjektes multipliziert.

Das Zubehör (Sanitäreinrichtung, Küchenausstattung), welches in Kapitel 3.12 ausgewiesen wird, wird idHv EUR 6.000, – in der Bewertung berücksichtigt.

Es erfolgt die Ausweisung des Verkehrswertes inkl. Zubehör idHv EUR 279.000, - (Zweihundertneunundsiebzigttausend EURO).

III. Verkehrswertermittlung Wohnung Top 3, Keller Top 3

Adresse	Nfl.	Log. Ter. Bal.	Gar.	Kell.ab.	VW/m ²	VW (gerundet)	
2540 Bad Vöslau, Herrmanngasse 3 & Hochstraße 20 I Top 3	56,79 m ²	-	-	Ja	€ 4 800 / m ²	€	272 592
Zubehör						€	6 000
Verkehrswert Top 3 zum Bewertungsstichtag rd.						€	279 000

Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag | Wohnung Top 4, Keller Top 4, Sauna (derzeit Lagerraum) (siehe im Folgenden IV.)

Für das Top 4 wird ein Wertansatz idHv 4.400, - (siehe Vergleichswerte Nr. 1-5 & 8-9 der Vergleichswerterhebung I.), aufgrund der ähnlichen Geschoßlage, Ausstattung und der hohen Nutzfläche, herangezogen und mit der Nutzfläche des Bewertungsobjektes multipliziert. Das Zubehör (Sanitäreinrichtung, Küchenausstattung), welches in Kapitel 3.12 ausgewiesen wird, wird idHv EUR 13.000, – in der Bewertung berücksichtigt.

Es erfolgt die Ausweisung des Verkehrswertes inkl. Zubehör idHv EUR 1.016.000, - (Eine Million Sechzehntausend EURO).

IV. Verkehrswertermittlung Wohnung Top 4, Keller Top 4, Sauna (Lagerraum)

Adresse	Nfl.	Log. Ter. Bal.	Gar.	Kell.ab.	VW/m ²	VW (gerundet)	
2540 Bad Vöslau, Herrmanngasse 3 & Hochstraße 20 I Top 4	228,04 m ²	28,95 m ²	-	Ja	€ 4 400 / m ²	€	1 003 400
Zubehör						€	13 000
Verkehrswert Top 4 zum Bewertungsstichtag rd.						€	1 016 000

Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag | KFZ-Stellplatz 1 (siehe im Folgenden V.)

Für den KFZ-Stellplatz 1 wird aufgrund des Bau- und Erhaltungszustands sowie der Nutzung als Einzelgarage ein Wertansatz idHv 18.000, - (siehe Vergleichswerte Tiefgarage Nr. 5-8 der Vergleichswerterhebung III.) gewählt.

Es erfolgt die Ausweisung des Verkehrswertes idHv EUR 18.000, - (Achtzehntausend EURO).

V. Verkehrswertermittlung KFZ-Stellplatz 1

Adresse	Anz.	Stpl.	VW/Stk	VW (gerundet)
2540 Bad Vöslau, Herrmannngasse 3 & Hochstraße 20 KFZ-Stellplatz 1	1 Stk.	Garage	€ 18 000 / m²	€ 18 000
Verkehrswert Kfz-Stellplatz 1 zum Bewertungsstichtag rd.				€ 18 000

Der Verkehrswert der Liegenschaft setzt sich zusammen aus dem Verkehrswert der Bestandswohneinheiten, dem Verkehrswert des Kfz-Stellplatzes und aus dem Verkehrswert des Rohdachbodens (siehe Kapitel 4.8 Verkehrswertermittlung Dachgeschoß | Residualwertverfahren).

Verkehrswert der Bestandswohneinheiten exkl. Zubehör I zum Bewertungsstichtag rd.	€ 2 451 000
Wert des Zubehörs I zum Bewertungsstichtag	€ 30 000
Verkehrswert der Bestandswohneinheiten inkl. Zubehör I zum Bewertungsstichtag rd.	€ 2 481 000
Verkehrswert KFZ-Stellplatz 1 I zum Bewertungsstichtag rd.	€ 18 000
Verkehrswert des Rohdachbodens zum Bewertungsstichtag rd.	€ 230 000
Verkehrswert der Liegenschaft inkl. Zubehör I zum Bewertungsstichtag rd.	€ 2 729 000
Verkehrswert der Liegenschaft exkl. Zubehör I zum Bewertungsstichtag rd.	€ 2 699 000

4.10 Umsatzsteuer

Umsatzsteuer bei Grundstücksveräußerungen und in der gerichtlichen Zwangsversteigerung:

Gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG sind Lieferungen von Grundstücken steuerfrei (**unechte Umsatzsteuerbefreiung**).

Gemäß § 6 Abs. 2 UStG besteht allerdings die Möglichkeit, einen steuerfreien Grundstücksumsatz steuerpflichtig zu behandeln (**Option auf Regelbesteuerung**).

Für das **Exekutionsverfahren durch Zwangsversteigerung** von Immobilien gelten die Sonderregelungen gemäß § 19 Abs. 1b lit. c) UStG iVm § 170 Z 10 EO:

Demnach hat der Verpflichtete, der Unternehmer ist, um eine Vorsteuerberichtigung durch die Veräußerung zu vermeiden, das Recht, spätestens binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe des Schätzwerts dem Exekutionsgericht mitzuteilen, dass er gemäß § 6 Abs. 2 UStG auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG verzichtet; in diesem Fall kommt es zum **Übergang der Umsatzsteuerschuld auf den Erwerber**, wenn dieser ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist. Bemessungsgrundlage ist in diesem Fall das **Meistbot**, das einen **Nettobetrag** exklusive der auf den Ersteher übergehenden Umsatzsteuerschuld darstellt.

(*Angst in Angst/Oberhammer (Hrsg.), Kommentar zur EO³ (2015) § 152 Rz 8-12*).

Ohne eine solche Option zur Steuerpflicht oder für den Fall, dass der Erwerber die Voraussetzungen nicht erfüllt, d.h. weder ein Unternehmer noch eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, wird das **Meistbot als Bruttobetrag** verstanden.

Umsatzsteuer in der Immobilienbewertung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

Bei der Sachwertermittlung kann zwischen Liegenschaften mit unternehmerischer Nutzung, solchen mit nicht unternehmerischer Nutzung und Liegenschaften mit gemischter Nutzung differenziert werden. Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss, dh als Teil der Herstellungskosten anzusetzen ist, ist immer der potentielle Käufermarkt. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden.

(*Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014), Seite 298*)

4.11 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert zum Bewertungsstichtag | 10.07.2024

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **KG 04035 Vöslau EZ 63** beträgt zum Bewertungsstichtag
inkl. Zubehör gerundet:

EUR 2.729.000, -

(Zwei Millionen Siebenhundertneunundzwanzigtausend EURO)

Verkehrswert zum Bewertungsstichtag | 10.07.2024

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **KG 04035 Vöslau EZ 63** beträgt zum Bewertungsstichtag
exkl. Zubehör gerundet:

EUR 2.699.000, -

(Zwei Millionen Sechshundertneunundneunzigtausend EURO)



Seebarn, am 17.09.2024

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

5 Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abfr.	Abfrage
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Ang. Verglw.	Angepasster Vergleichswert
Anm.	Anmerkung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche
BK	Bauland Kerngebiet
BRI	Bruttorauminhalt
dh	das heißt
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
Einw.	Einwohner
EO	Exekutionsordnung
ETW	Eigentumswohnung
EW	Einheitswert
EZ(en)	Einlagezahl(en)
Exkl.	exklusive
f. ff.	folgende Seite folgende Seiten
FOK	Fußbodenoberkante
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
GF	Geschäftsführer
GND	Gesamtnutzungsdauer
Gst.	Grundstück

Gr.	Größe
Grst. Nr.	Grundstücksnummer
Grst. Fl.	Grundstücksfläche
GVG	Grundverkehrsgesetz
Idf idgF.	in der Fassung in der geltenden Fassung
Inkl.	inklusive
Insb.	Insbesondere
IPS	Immobilienpreisspiegel
k.A.	keine Angabe
KG	Katastralgemeinde
KO	Konkursordnung
Ko.	Konfiguration
KP	Kaufpreis
KV	Kaufvertrag
KVD	Kaufvertragsdatum
Lag.	Lage
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD	Lebensdauer
LGBI.	Landesgesetzblatt
LHSt	Landeshauptstadt
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1)
m.E.	meines Erachtens
MRG	Mietrechtsgesetz
MV	Mietvertrag
NF	Nutzfläche
Nfl.	Nutzfläche

Nr.	Nummer
ON	Orientierungsnummer
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkt.	Punkt
Plannr.	Plannummer
RH	Raumhöhe
RND	Restnutzungsdauer
SV	Sachverständige
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderem
udgl	und dergleichen
usw.	und so weiter
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum(gesetz)
WFG	Wohnbauförderungsgesetz
Widm./Wid.	Widmung
w.o.	wie oben
zB.	zum Beispiel

Gebäudebeschreibung:

DB	Dachboden
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
UG	Untergeschoss

Gerichts- und Behördenbezeichnungen:

BG	Bezirksgericht
LG	Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
Gde	Gemeinde

6 Anhang

HORA-PASS:

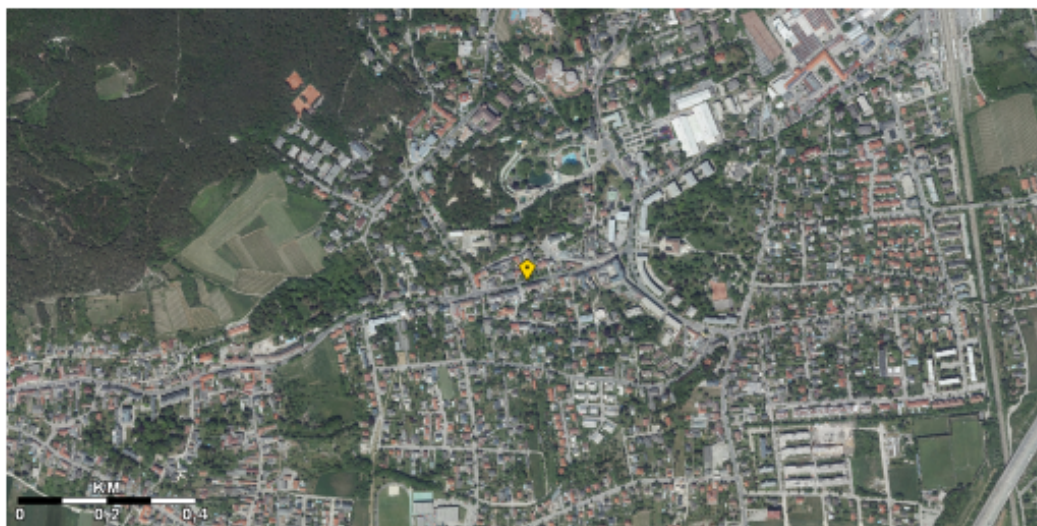
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Herrmannngasse 3, 2540 Bad Vöslau
Seehöhe: 274 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 47,96501° N | 16,21073° O

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



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

HORA-Pass 47,96501° N; 16,21073° O; Datum: 30.08.2024

Seite 1 / 2

HORA

NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

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

Erdbeben¹

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

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 47,96501° N; 16,21073° O; Datum: 30.08.2024

Seite 2 / 2

Energieausweis | Stika & Stingl Ziviltechniker GmbH | 06.10.2022:

STIKA & STINGL ZIVILTECHNIKER GMBH
 STAATLICH BEFUGTE U. BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
 A-2514 TRAIISKIRCHEN TELEFON 02252/56284 HAUPTPLATZ 17/D/1



ecotech
 Niederösterreich

Energieausweis für Wohngebäude
 OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG Paierl_V1_2022-10-06

Gebäude (-teil) Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten

Nutzungsprofil Herrmannngasse 3

Straße 2540 Bad Vöslau

PLZ, Ort 124/1

Grundstücksnummer 124/1

Umsetzungsstand Sanierung

Baujahr 2023

Letzte Veränderung 2018

Katastralgemeinde Vöslau

KG-Nummer 4035

Seehöhe 228,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter **STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ getesteten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Energie aus Wärmespeicherung, zu halten.

WWRB: Der Wärmewärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung als flächenbezogener Deckungsbedarf festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmeabgabe, der Wärmeleitung, der Wärmespeicherung und der Wärmeverluste sowie allfällige Mindestmenge.

HWB_{SK}: Der Heizwärmebedarf ist als flächenbezogener Deckungsbedarf festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts.

SK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Hauswasserbedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Heizenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Heizenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamter Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgasen), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Klimadaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1970 bis 2007 gegenüber der Vorlesung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht dem Vorgabem der OIB-Richtlinie 6, Energieeffizienz und Wärmeschutz des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (s. 2019/944/EU vom 30. Mai 2019) und des Energieausweis-Vorgabes (BAUO), der im Geltungsbereich für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen sicher ist.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1828. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-2014112100XA312



STIKA & STINGL ZIVILTECHNIKER GMBH
STAATLICH BEFUGTE U. BEEIDETE ZIVILTECHNIKER
A-2514 TRAIISKIRCHEN TELEFON 02252/56284 HAUPTPLATZ 17/D/1

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ANWANDERUNGSBEREICH
HAUPTPLATZ 17/D/1

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ecotech
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.161,0 m²
Bezugsfläche (BF)	928,8 m²
Brutto-Volumen (VB)	4.676,1 m³
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.869,6 m²
Kompaktheit A/V	0,40 1/m
charakteristische Länge (lc)	2,50 m
Teil-BGF	0,0 m²
Teil-BF	0,0 m²
Teil-VB	0,0 m³

Heiztage	261 d
Heizgradtage	3.643 Kd
Klimaregion	N/SO
Norm-Außentemperatur	-12,6 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	1,07 W/(m²K)
LEK _z -Wert	71,32
Bauweise	schwer

Art der Lüftung	261 d
Solarthermie	3.643 Kd
Photovoltaik	N/SO
Stromspeicher	-12,6 °C
WW-WB-System (primär)	22,0 °C
WW-WB-System (sekundär, opt.)	1,07 W/(m²K)
RH-WB-System (primär)	71,32
RH-WB-System (sekundär, opt.)	schwer

EA-Art: K

Fensterlüftung	0 m²
0,0 kWp	0,0 kWp
0,0 kWh	0,0 kWh
mit Heizung	mit Heizung
Kessel/Therme	Kessel/Therme

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,DK} =	131,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{DK} =	131,1 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{DK} =	192,2 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{ges,DK} =	1,84

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref,DK} =	168.134 kWh/a
Heizwärmebedarf	Q _{h,DK} =	168.134 kWh/a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww,DK} =	11.865 kWh/a
Heizenergiebedarf	Q _{h+ww,DK} =	215.225 kWh/a
Energieaufwandszahl Warmwasser		
Energieaufwandszahl Raumheizung		
Energieaufwandszahl Heizen		
Haushaltsstrombedarf	Q _{st,DK} =	26.443 kWh/a
Endenergiebedarf	Q _{h+ww+st,DK} =	241.667 kWh/a
Primärenergiebedarf	Q _{h+ww+st,DK} =	280.029 kWh/a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{h+ww+st,DK} =	263.692 kWh/a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{h+ww+st,DK} =	16.337 kWh/a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,DK} =	59.156 kg/a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		
Photovoltaik-Export	Q _{PV,DK} =	0 kWh/a

HWB _{ref,DK} =	144,8 kWh/m²a
HWB _{DK} =	144,8 kWh/m²a
WWWB =	10,2 kWh/m²a
HEB _{DK} =	185,4 kWh/m²a
ε _{WW,DK} =	2,18
ε _{h+ww,DK} =	1,13
ε _{h+ww+st,DK} =	1,20
HHSB _{DK} =	22,8 kWh/m²a
EEB _{DK} =	208,2 kWh/m²a
PEB _{DK} =	241,2 kWh/m²a
PEB _{h+ww,DK} =	227,1 kWh/m²a
PEB _{h+ww+st,DK} =	14,1 kWh/m²a
CO _{2,DK} =	51,0 kg/m²a
f _{ges,DK} =	1,87
PV _{DK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	06.10.2022
Gültigkeitsdatum	06.10.2032
Geschäftszahl	

Erstellerin

Stika & Stingl ZT GmbH
DI Werner Stingl

Unterschrift



STIKA & STINGL
ZIVILTECHNIKER GMBH

2514 Traiskirchen, Hauptplatz 17/D/1
TEL: 02252 / 56284-0, FAX: DW 12

7 Literaturverzeichnis

- Amann | Struber, **Österreichisches Wohnhandbuch 2022**, 10. Auflage. Wien: LINDE Verlag
- Baukosteninformationszentrum, **BKI Baukosten Gebäude (2024)**, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Technische Gebäudeausrüstung G6 (2024)**, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Freianlagen F9 (2024)**, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Bienert | Funk, **Immobilienbewertung Österreich (2022)**, 4. Auflage. Wien: ÖVI-Immobilienakademie
- Bienert | Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien (2019)**, 2. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag
- Ertl | Egenhofer | Hergenröder | Strunck, **Typische Bauschäden im Bild (2019)**, 3. Auflage. Köln: Vertragsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen | Landesverband Steiermark u. Kärnten, **Der Nutzungsdauerkatalog 2020**, Graz
- Humpel | Stabentheiner | Vonkilch, **Wohnrecht 2023 Band 1 und 2**, Wien: MANZ Verlag
- **Immolex (2020 – 2023)**, Wien: MANZ Verlag
- Kleiber, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)**, 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag
- Kothbauer | Reithofer, **Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)**, 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Kranewitter, **Liegenschaftsbewertung (2017)**, 7. Auflage, Wien: Manz Verlag
- Prader | Pittl, **WGG-Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (2022)**, 2. Auflage. Wien: MANZ Verlag
- Prodinger | Ziller, **Immobilienbewertung im Steuerrecht (2020)**, 4. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Reithofer | Stocker, **Residualwertverfahren (2016)**, 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Schulte, **Immobilienökonomie Band I (2008)**, 4. Auflage. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH
- Schulz (2020): **Architektur der Bauschäden**, 4. Auflage. Springer Fachmedien Wiesbaden
- Seiser | Kainz, **Der Wert von Immobilien (2011)**, 1. Auflage. Graz: Seiser + Seiser
- Sprengnetter, **Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen (2020)**. Band 1 – 4.
- Urschel, **Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft (2010)**, Band 4. Karlsruher Institut für Technologie

Vergleichswerte und Kaufpreissammlungen

- Exploreal GmbH | **Digitale Bauträgerdatenbank** | 2024
- GEWINN | **Grundstückspreisübersicht** | 2015 bis 2024
- Immounited GmbH | **Immomapping** | 2024
- **WKO** - Wirtschaftskammer Österreich | **Immobilien-Preisspiegel** | 2024

8 Quellenverzeichnis

- Baukosteninformationszentrum (Hrsg.) (2024): BKI Baukosten Gebäude. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH.
- Baukosteninformationszentrum (Hrsg.) (2024): BKI Baukosten Gebäude. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH.
- Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (2024): Lärmkarten. Online verfügbar unter <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html>
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) (2024): HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria. Erdbeben – Erdbebengefährdungskarte - Österreich. Online verfügbar unter dem Link: <https://www.hora.gv.at>
- Exploreal GmbH (2023): EXECUTIVE UPDATE Q2 2023. Wien.
- GEWINN - Das Wirtschaftsmagazin (2015-2024): Grundstückspreis-Übersicht. Wien.
- Google LLC (2024): Google Maps. Online verfügbar unter <https://www.google.at/maps>
- Immobilien Scout Österreich GmbH (2024): Immobilien.Net. Wohnen. Gewerbe. Online verfügbar unter <https://www.immobilien.net/>
- IMMOUnited GmbH (2024): Digitale Katastralmappe. Online verfügbar unter <https://immobase.immounited.com/intern.aspx?page=65>
- IMMOUnited GmbH (2024): IMMOMAPPING. Online verfügbar unter <https://immobase.immounited.com/IMMOMapping/>
- Stadtgemeinde Bad Vöslau (2024): Homepage der Stadtgemeinde Bad Vöslau. Online verfügbar unter <https://www.badvoeslau.at/>
- Stadtgemeinde Bad Vöslau (2024): Homepage der Stadtgemeinde Bad Vöslau. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Online verfügbar unter https://www.badvoeslau.at/cms/upload/BUW/raumordnung/2023/Raumordnung_BV-Ost_web.pdf
- Microsoft Corporation (2024): Bing Maps. Online verfügbar unter <https://www.bing.com/maps/>
- ÖBB-Personenverkehr AG (2024): Online-Fahrplan. Verfügbar unter <https://fahrplan.oebb.at/>
- Österreichisches Normungsinstitut (2008): ÖNORM B 1802-2:2008 – Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow method (DCF method)
- Österreichisches Normungsinstitut (2011): ÖNORM EN 15221-6:2011 – Facility Management | Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management
- Österreichisches Normungsinstitut (2013): ÖNORM B 1800:2013 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlage
- Österreichisches Normungsinstitut (2014): ÖNORM B 1802-3:2014 – Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren

- Österreichisches Normungsinstitut (2015): ÖNORM B 1801-1:2015 – Bauprojekt- und Objektmanagement | Teil 1: Objekterrichtung
- Österreichisches Normungsinstitut (2019): ÖNORM B 1802-1:2019 – Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Standard Verlagsgesellschaft m.b.H. (2024): Der Standard Immobilien. Online verfügbar unter <https://immobilien.derstandard.at/immobiliensuche>
- Statistik Austria (2024): Ein Blick auf die Gemeinde. Bad Vöslau. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/atlas/blick/?bdl=3>
- Statistik Austria (2024): Bevölkerung und Soziales. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales>
- Umweltbundesamt GmbH (2024): Verdachtsflächenkataster. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/vfka/>
- Verkehrsverbund Ost-Region (2024): Routenplaner VOR AnachB. Online verfügbar unter: <https://anachb.vor.at/>
- Willhaben (2024): Immobilien. Online verfügbar unter: <https://www.willhaben.at/iad/immobilien>
- WKO Statistik (Hrsg.) (2024): Bundesländer in Zahlen. Online verfügbar unter <https://www.wko.at/service/zahlen-daten-fakten/bundeslaender-in-zahlen.html>
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich (Hrsg.) (2024): Immobilien-Preisspiegel 2024.

9 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2024)	8
Abbildung 2: Mikrolage – Verortung in der Gemeinde (vgl. Microsoft Corporation 2024).....	11
Abbildung 3: Mikrolage (vgl. Microsoft Corporation 2024)	12
Abbildung 4: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2024)	13
Abbildung 5: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (vgl. Stadtgemeinde Bad Vöslau 2024)	14
Abbildung 6: Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2024)	16
Abbildung 7: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2024)	17
Abbildung 8: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2024)	18
Abbildung 9: Abfrage Lärmkartierung Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2024).....	19
Abbildung 10: Abfrage Lärmkartierung Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2024).....	20
Abbildung 11: Zusammenfassung der Nutzwertberechnung (Nutzwertgutachten Prof. Dipl.-Ing. Walter Guggenberger ZT-GmbH 20.10.2020)	24
Abbildung 12: Südostansicht (eigene Fotoaufnahme 10.07.2024)	25
Abbildung 13: Teilkeller Einreichplan 10.01.2023	31
Abbildung 14: UG Einreichplan 10.01.2023.....	31
Abbildung 15: EG Einreichplan 10.01.2023	32
Abbildung 16: DG Einreichplan 10.01.2023.....	32
Abbildung 17: Galeriegeschoß Einreichplan 10.01.2023	33
Abbildung 18: Schnitt A – A Einreichplan 10.01.2023	33
Abbildung 19: Westansicht Einreichplan 10.01.2023	34
Abbildung 20: Nordansicht Herrmannngasse Einreichplan 10.01.2023	34
Abbildung 21: Ostansicht Einreichplan 10.01.2023	35
Abbildung 22: Südansicht Einreichplan 10.01.2023	35

10 Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

- Alle Werte sind als EURO-Beträge und, wenn nicht anders bezeichnet, als Nettobeträge ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zu verstehen.
- Flächenmaße sind in Quadratmeter („m²“) und Raummaße in Kubikmeter („m³“) angegeben. Die Berechnung erfolgt im Regelfall laut ÖNORM B 1800.
- In Einzelfällen muss die Sachverständige zur Bestimmung bestimmter, für die Bewertung relevanter Faktoren, z.B. Errichtungs-, Sanierungs- oder Abbruchkosten von Baulichkeiten, auch auf Erfahrungswerte zurückgreifen. Hierbei handelt es sich naturgemäß nicht um exakt bestimmbare Größen, sondern um Erfahrungswerte, die als Werte innerhalb von Bandbreiten zu verstehen sind.
- Bei allen Berechnungen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.
- Das Ergebnis der Bewertung einer Immobilie führt niemals zu einer, mit mathematischer Exaktheit ermittelten Größe im Sinne einer reinen Rechenoperation. Insbesondere im Fall der Verwertung einer Immobilie bedeutet der ermittelte Wert nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere auch kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

- Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen, Tatsachen oder rechtlichen Verhältnisse verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein könnten, ist er verpflichtet, dieses Gutachten nur nach gezielter Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

- Alle Feststellungen in diesem Gutachten gründen auf die vom Auftraggeber der Sachverständigen erteilten Informationen sowie die im Gutachten konkret bezeichneten amtlichen und privaten Dokumente. Die Sachverständige ist auftragsgemäß nicht verpflichtet, die Richtigkeit dieser Informationen und Dokumente zu überprüfen. Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den oben bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein können, verpflichtet sich der Auftraggeber, dieses Gutachten nur nach Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

- Das Vorliegen behördlicher Genehmigungen, wie z.B. baurechtlicher oder gewerberechtlicher Bewilligungen, sowie die Erfüllung bestimmter öffentlich-rechtlicher Auflagen wird von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht überprüft. Die Sachverständige darf auftragsgemäß darauf vertrauen, dass in Bezug auf das Bewertungsobjekt und die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Baulichkeiten oder Betriebsstätten alle nach einschlägigen Gesetzen erforderlichen Genehmigungen und Auflagen vorliegen bzw. erfüllt sind.
- Eine Überprüfung von Bestandverträgen wird von der Sachverständigen in der Regel, d.h. ohne gesonderten Auftrag, nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinnahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers und der von ihm oder in seinem Auftrag der Sachverständigen übergebenen Mietzinslisten oder sonstigen Unterlagen.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Regelfall geldlastenfrei, mithin ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und auch ohne Rücksicht auf Vorzugspfandrechte gemäß § 27 (1) WEG 2002 bei Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten.
- Ohne gesonderten Auftrag bleiben dingliche Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten oder sonstige Eintragungen ohne Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung; solche Rechte werden grundsätzlich als wertneutral angesehen.
- Im Grundbuch nicht eingetragene („außerbücherliche“) Rechte oder Lasten finden in der Bewertung nur Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers ausdrücklich und schriftlich mit exakter Beschreibung der Art und des Inhalts solcher Rechte bekannt gegeben werden und deren Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch dezidiert beauftragt wird.
- Dingliche, d.h. mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundene Lasten, insbesondere Duldungs-, Leistungs- und Zahlungspflichten, die kraft einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Bauordnungen, Kanalgesetze, Wasserversorgungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetze) bestehen, bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Befundaufnahme

Grundsätzliches

- Flächen- und Maße werden von der Sachverständigen vor Ort nicht überprüft, sondern den zur Verfügung gestellten oder von der Sachverständigen eingeholten Plandokumenten oder sonstigen Unterlagen entnommen.
- Im Rahmen der Befundaufnahme werden ausschließlich solche Tatsachen erhoben, die augenscheinlich sind, d.h. ohne nähere technische Untersuchung oder Prüfung erkennbar sind.

Feststellungen über den bautechnischen Zustand von Gebäuden

- Die Bewertung einer Liegenschaft umfasst grundsätzlich weder die technische Überprüfung von Bauwerken, noch die Durchführung sonstiger, spezifischer technischer Prüfungen, wie beispielsweise Boden- oder Grundwasser-untersuchungen oder Umwelteinflüsse. Feststellungen der Sachverständigen zum Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft als Resultat des Augenscheins haben daher bloß informativen Wert, nicht aber die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens oder aus allfälligen sonstigen, einschlägigen Fachgebieten.

Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und Bebaubarkeit

- Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und die Bebaubarkeit (Bebauungsbestimmungen) beziehen sich grundsätzlich immer auf den Stichtag der Bewertung. Änderungen der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen sind jederzeit möglich; solche Änderungen erfolgen durch die zuständigen Behörden im Wege von Verordnungen, demnach ohne jede Mitwirkung oder Zustimmung des Liegenschaftseigentümers. Eigentümer von Liegenschaften haben nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine bestehende Widmung hinsichtlich der Nutzung oder Bebaubarkeit einer Immobilie aufrecht bleibt oder eine bestimmte (gewünschte) Widmung (Umwidmung) seitens der Behörden verordnet wird.

Feststellungen in Bezug auf andere wertbestimmende Tatsachen

- Für die Richtigkeit von Feststellungen zu wertrelevanten Tatsachen, die durch Einsichtnahme bzw. Abfrage einschlägiger Kataster gewonnen werden, z.B. Verdachtsflächenkataster (Kontaminierungen von Boden oder Grundwasser), Erdbebengefährdungskarte (Erdbebenrisiko), Hochwasserrisikozonierung (Hochwassergefahr) oder Lärmkataster (Lärmimmissionen), leistet die Sachverständige keine Gewähr. Individuelle Prüfungen in Bezug auf solche Tatsachen oder Risiken werden von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht durchgeführt oder veranlasst.
- Eine Berücksichtigung der Tatsache, dass bewertungsgegenständliche Gebäude unter Denkmalschutz stehen, findet im Rahmen der Verkehrswertermittlung grundsätzlich – d.h. auch wenn die Unterschutzstellung im Grundbuch ersichtlich gemacht ist – nur statt, wenn hierzu ein gesonderter Auftrag erteilt wird und der Auftraggeber der Sachverständigen zu diesem Zweck den Bezug habenden Bescheid der Denkmalbehörde (BDA) zur Verfügung stellt oder sie ermächtigt, diesbezüglich bei der Behörde Akteneinsicht zu nehmen.
- Besondere Ausstattungen oder Investitionen in einzelnen Miet- oder Nutzungsobjekten bleiben im Rahmen der Liegenschaftsbewertung grundsätzlich außer Ansatz.

Kontaminierung

- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontaminierung“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht | Verwertung dieses Gutachtens

- Dieses Gutachten ist als das Werk der Sachverständigen urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber erwirbt mit dem Gutachtensauftrag (Werkvertrag) kein Verwertungsrecht an dem erstellten Gutachten, sondern ausschließlich das Recht, dieses Gutachten zu dem vereinbarten Zweck zu verwenden. Jede Verwertung, Weitergabe oder Veröffentlichung dieses Gutachtens oder von Teilen desselben durch den Auftraggeber oder durch dritte Personen, denen dieses Gutachten auf gleich welche Weise zugänglich wird oder zur Kenntnis gelangt, ist vertragsgemäß und kraft Gesetzes unzulässig.
- Soweit der Auftraggeber dieses Gutachten ohne ausdrückliche schriftliche Ermächtigung der Sachverständigen auf gleich welche Weise verwerten oder veröffentlichen oder zu einem anderen, als dem vereinbarten Zweck verwenden sollte, steht der Sachverständigen ein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (Honorar) in objektiv angemessenem Ausmaß zu.

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

- Dieses Gutachten hat nur in seinem gesamten Inhalt, nicht aber auszugsweise Gültigkeit. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens (Punkt 2.) dient bloß als Übersicht. Zum Verständnis des Gutachtens und der ausgewiesenen Ergebnisse ist es unerlässlich, das gesamte Gutachten zu lesen und in Betracht zu ziehen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem vereinbarten Zweck.

Haftung der Sachverständigen

- Gegenüber dritten Personen, die sich auf dieses Gutachten berufen oder daraus gleich welche Schlussfolgerungen oder Entscheidungen ableiten, sei es zum vereinbarten oder einem anderen Zweck, ist jede Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen.
- Die Sachverständige ist im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Deckung des Risikos aus der Haftpflicht gegenüber ihren Auftraggebern versichert. Die Haftung der Sachverständigen ist für den einzelnen Schadensfall im Umfang der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

Einverständnis des Auftraggebers

- Der Auftraggeber erklärt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die obigen Erläuterungen laut Punkt 6 insbesondere die rechtlichen Bedingungen des gegenständlichen Gutachtensauftrags mit Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.