

Rechtsanwalt
Dr. Stefan Langer
Ölzeltgasse 4
1030 Wien



Datum: 13.05.2025

Zeichen: 4738/25

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



Auftraggeber	RA Dr. Stefan Langer 1030 Wien, Ölzeltgasse 4 als Masseverwalter für Sveta Retail GmbH
Auftrag	Verkehrswertermittlung der Liegenschaft (Anteil 1/1) mit den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Zinsliste) seitens des Masseverwalters.
Zweck	Verwertung der Liegenschaft <i>Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber nicht berechtigt, das Gutachten (auch nicht auszugsweise) an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben. Dritte können aus Gutachten keinerlei Recht ableiten. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den SV schad- und klaglos zu halten.</i>
Bewertungsgegenstand	Zinshaus 2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 31
Grundbuchskörper	Katastralgemeinde (KG): 23443 Wiener Neustadt Einlagezahl (EZ): 20246 Grundstücksnummer (Gst Nr.): .22 Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Bestandsblatt-Laufende Nummern (B-LNr.): 15 Anteil: 1/1
Bewertungsstichtag	08.04.2025
Befundaufnahme	08.04.2025
Verkehrswert	670.000,00 € <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	7
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	9
1.2.1	<i>Haftung</i>	9
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	10
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	10
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	10
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	12
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	12
1.3.1.	<i>LBG</i>	12
1.3.2.	<i>Verkehrswert, Marktwert</i>	13
1.3.3.	<i>Einheitswert</i>	13
1.3.4.	<i>Herstellungskosten</i>	13
1.3.5.	<i>Umsatzsteuer</i>	14
1.3.6.	<i>Rechenmodus</i>	14
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	15
2	BEFUND	16
2.1	ALLGEMEINES	16
2.2	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS	17
2.3	ERHEBUNGEN	19
2.4	GRUNDBUCHSDATEN	20
2.4.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch</i>	20
2.4.2	<i>Aufschrift</i>	20
2.4.3	<i>A1 Blatt</i>	21
2.4.4	<i>Das A2 Blatt</i>	22
2.4.5	<i>Das B Blatt</i>	23
2.4.6	<i>Das C Blatt</i>	23
2.5	STANDORTANALYSE	24
2.5.1	<i>Makrostandort</i>	24
2.5.2	<i>Mikrostandort</i>	26
2.6	GRUNDSTÜCKSDATEN	28
2.7	OBJEKTDATEN	38
2.7.1	<i>Übersicht</i>	38
2.7.2	<i>Bestandsverhältnisse</i>	41
2.7.3	<i>Behördendokumente</i>	41
2.7.4	<i>Flächenaufstellung gemäß Zinsliste, Stand 11/2023</i>	43

2.7.5	<i>Planunterlagen</i>	44
2.8	FOTODOKUMENTATION	50
3	GUTACHTEN	59
3.1	ERTRAGSWERTVERFAHREN	60
3.1.1	<i>Allgemeines zum Ertragswertverfahren</i>	60
3.1.2	<i>Ablaufschemas Ertragswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	63
3.1.3	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren gemäß ÖNORM B 1802 zur Ermittlung des Bodenwertes</i>	64
3.1.4	<i>Ermittlung des Ertragswertes</i>	65
3.1.5	<i>Flächendarstellung/Geschoßprogramm</i>	80
3.1.6	<i>Berechnung Ertragswert</i>	81
4	VERKEHRSWERT	82
5	BEILAGEN	87
5.1	ANWESENHEITSPROTOKOLL VOM 17.01.2025	87
5.2	GRUNDBUCH	88
5.3	PDF DOKUMENTE	89

Abkürzungsverzeichnis

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

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

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

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

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

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

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

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

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

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

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

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

1.2.2. Unabhängigkeit

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

1.2.3. Urheberrecht

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

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1. LBG

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

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

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

1.3.2. Verkehrswert, Marktwert

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

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

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

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

1.3.3. Einheitswert

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

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

1.3.4. Herstellungskosten

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

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

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für

verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

1.3.5. Umsatzsteuer

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

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

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

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

1.3.6. Rechenmodus

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

1.4 Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

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

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

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

Die gängigsten sind:

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

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

Ortsaugenschein	08.04.2025 Beginn: 14:30 Uhr Ende: 15:30 Uhr
Befundaufnahme	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung	Sandra Kantauer, MBA
Weitere anwesende Personen	- Kreiderits Maria (für Raika) - Kosesnik-Wehrle Susanne (für Masseverwalter) - Dampfhart-Oberhammer (Hausverwaltung) - Schmidt Gerald (SV-Büro Menhofer)
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- Es bestehen nicht bekannt außergrundbücherlichen Rechte und/oder Lasten - Auskünfte betreffende Gebäudedaten • Kein Lift vorhanden • 1 Geschäftslokal, 4 Büroetagen (ehem. als Einheit genutzt) • Büro 1 im 1. Stock: Parkett, Klima, EDV Verkabelung, Holz-Iso Fenster - Seitens der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass vor der Reinstallation des Gas-Zählers die Gasleitungsüberprüfung durchgeführt werden muss und der Ausgang ungewiss sei.
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	- kompletter Leerstand
Besondere Vereinbarungen	- Zinsliste aus 2023 für Flächen zur Berechnung heranziehen.

2.2 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

GUTACHTEN	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Geologisches Gutachten	☐	☐	☐
Nutzwertgutachten	☐	☐	☐
Versicherungsgutachten	☐	☐	☐
Wertermittlungsgutachten EHL	☒	☐	☐
Sonstiges Gutachten	☐	☐	☐

VERTRÄGE	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Baurechts-/Superädifikatsvertrag	☐	☐	☐
Kaufvertrag	☒	☐	☐
Mietvertrag	☒	☐	☐
Pachtvertrag	☐	☐	☐
Servitutsvertrag	☐	☐	☐
Wohnungseigentumsvertrag	☐	☐	☐
Wohnrecht/Ausgedinge/Fruchtgen.	☐	☐	☐
Sonstiger Vertrag	☐	☐	☐

ZUR LIEGENSCHAFT	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Bauanzeige	☐	☒	☒
Baubeschreibung	☐	☐	☐
Baubewilligungen	☐	☒	☒
Baulandbescheinigung	☐	☐	☐
Bauplatzerklärung	☐	☐	☐
Bebauungsplan	☐	☐	☐
Benützungsbewilligung	☐	☐	☐
Betriebsanlagengenehmigung	☐	☐	☐
Bewilligte Einreichpläne	☐	☒	☒
Einheitswertbescheid	☐	☐	☐

Elektroprüfbefund	☐	☐	☐
Energieausweis	☐	☐	☐
Exposé	☐	☐	☐
Fertigstellungsmeldung	☐	☐	☐
Flächenaufstellung	☒	☐	☒
Flächenwidmungsplan	☐	☒	☒
Fotodokumentation	☐	☒	☒
Gewerberechtliche Bewilligung	☐	☐	☐
Grundbuchauszug	☐	☒	☒
HORA-Mappe	☐	☒	☒
Kaminprüfbefund	☐	☐	☐
Kanalaufnahmeblatt	☐	☐	☐
Katastralmappenauszug	☐	☒	☒
Nutzungsstudie	☐	☐	☐
Planskizzen (Grundrisspläne)	☒	☐	☒
Sonstiges	☐	☐	☐

KOSTEN	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Baukostenaufstellung	☐	☐	☐
Betriebskostenabrechnung	☐	☐	☐
Gemeindevorschriften	☐	☐	☐
Instandhaltungskosten	☐	☐	☐
Jahresabschlüsse/Bilanzen	☐	☐	☐
Mietzinsliste	☒	☐	☒
Sonstiges	☐	☐	☐

2.3 Erhebungen

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

2.4 Grundbuchsdaten

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

2.4.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch

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

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

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

2.4.2 Aufschrift



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 20246

Letzte TZ 8813/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist

bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbucheinsicht etwas geändert hat.

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

2.4.3 A1 Blatt

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

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.22      Bauf.(10)          *      198  Hauptplatz 31
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
```

G

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

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

BA(Nutzung)

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

*

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

Fläche

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

2.4.4 Das A2 Blatt

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

***** A2 *****

Im A2-Blatt sind keine Eintragungen ersichtlich.

2.4.5 Das B Blatt

Im Eigentumsblatt sind der/die Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Außerdem wird jedenfalls die Urkunde angeführt, die die Grundlage für den Eigentumserwerb war. Sie wird in der Urkundensammlung verwahrt. Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (z.B. Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung, Konkurs etc.), so ist das ebenfalls im B-Blatt eingetragen.

```
***** B *****
15 ANTEIL: 1/1
   SVETA RETAIL GmbH (FN 536420d)
   ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
   a 7346/2021 IM RANG 6991/2021 Kaufvertrag 2021-08-06 Eigentumsrecht
   c 8722/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-06
     (Handelsgericht Wien 28 S 206/24h)
```

2.4.6 Das C Blatt

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

Dienstbarkeiten sind Belastungen (Bsp. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnrecht, etc.), die mit dem Eigentum an einer Liegenschaft verbunden sind. Sie werden auch als Servitute bezeichnet.

```
***** C *****
5 a 7346/2021 Pfandurkunde 2021-08-06
   PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.550.000,--
   für Raiffeisenregionalbank Wiener Neustadt eGen
   (FN 107016b)
   b gelöscht
6   gelöscht
```

2.5 Standortanalyse

2.5.1 Makrostandort

Ortsname	Wiener Neustadt																																
Bezirk	Wiener Neustadt																																
Lage im Großraum	Wiener Neustadt ist mit 48.517 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2024) nach der Landeshauptstadt St. Pölten die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs und liegt etwa 50 km südlich von Wien im Industrieviertel. Sie ist Statutarstadt und Verwaltungssitz des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und eine Schul-, Einkaufs- und Garnisonsstadt. Wiener Neustadt ist die elftgrößte Stadt Österreichs. Wiener Neustadt liegt im Steinfeld, dem südlichsten Teil des Wiener Beckens, das geografisch zum Nordöstlichen Flach- und Hügelland gehört. Das Stadtgebiet wird von der Warmen Fischa und dem Kehrbach durchflossen, die sich am nordöstlichen Stadtrand vereinigen. Im Osten der Stadt bildet die Leitha die Grenze zum Burgenland. Das Stadtgebiet erstreckt sich von Norden nach Süden rund 14 km, von Westen nach Osten rund 6,5 km. (Quelle: wikipedia.at, 2025) Statutarstadt Wiener Neustadt Wappen  Österreichkarte  Basisdaten <table><tr><td>Staat:</td><td> Österreich</td></tr><tr><td>Land:</td><td> Niederösterreich</td></tr><tr><td>Politischer Bezirk:</td><td>Statutarstadt</td></tr><tr><td>Kfz-Kennzeichen:</td><td>WN</td></tr><tr><td>Fläche:</td><td>60,94 km²</td></tr><tr><td>Koordinaten:</td><td>47° 49' N, 16° 15' O</td></tr><tr><td>Höhe:</td><td>265 m ü. A.</td></tr><tr><td>Einwohner:</td><td>48.517 (1. Jän. 2024)</td></tr><tr><td>Bevölkerungsdichte:</td><td>796 Einw. pro km²</td></tr><tr><td>Postleitzahlen:</td><td>2700, 2702, 2704, 2705, 2751, 2752</td></tr><tr><td>Vorwahl:</td><td>02622</td></tr><tr><td>Gemeindekennziffer:</td><td>3 04 01</td></tr><tr><td>Adresse der Gemeindeverwaltung:</td><td>Hauptplatz 1–3 2700 Wiener Neustadt</td></tr><tr><td>Website:</td><td>www.wiener-neustadt.at</td></tr></table> Politik <table><tr><td>Bürgermeister:</td><td>Klaus Schneeberger (ÖVP)</td></tr><tr><td>Gemeinderat: (Wahljahr: 2025) (40 Mitglieder)</td><td>  ÖVP: 15 SPÖ: 11 FPÖ: 8 GRÜNE: 4 NEOS: 1 Liste Gemeinsam für Neustadt: 1 </td></tr></table>	Staat:	 Österreich	Land:	 Niederösterreich	Politischer Bezirk:	Statutarstadt	Kfz-Kennzeichen:	WN	Fläche:	60,94 km²	Koordinaten:	47° 49' N, 16° 15' O	Höhe:	265 m ü. A.	Einwohner:	48.517 (1. Jän. 2024)	Bevölkerungsdichte:	796 Einw. pro km²	Postleitzahlen:	2700, 2702, 2704, 2705, 2751, 2752	Vorwahl:	02622	Gemeindekennziffer:	3 04 01	Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 1–3 2700 Wiener Neustadt	Website:	www.wiener-neustadt.at	Bürgermeister:	Klaus Schneeberger (ÖVP)	Gemeinderat: (Wahljahr: 2025) (40 Mitglieder)	 ÖVP: 15 SPÖ: 11 FPÖ: 8 GRÜNE: 4 NEOS: 1 Liste Gemeinsam für Neustadt: 1
Staat:	 Österreich																																
Land:	 Niederösterreich																																
Politischer Bezirk:	Statutarstadt																																
Kfz-Kennzeichen:	WN																																
Fläche:	60,94 km²																																
Koordinaten:	47° 49' N, 16° 15' O																																
Höhe:	265 m ü. A.																																
Einwohner:	48.517 (1. Jän. 2024)																																
Bevölkerungsdichte:	796 Einw. pro km²																																
Postleitzahlen:	2700, 2702, 2704, 2705, 2751, 2752																																
Vorwahl:	02622																																
Gemeindekennziffer:	3 04 01																																
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 1–3 2700 Wiener Neustadt																																
Website:	www.wiener-neustadt.at																																
Bürgermeister:	Klaus Schneeberger (ÖVP)																																
Gemeinderat: (Wahljahr: 2025) (40 Mitglieder)	 ÖVP: 15 SPÖ: 11 FPÖ: 8 GRÜNE: 4 NEOS: 1 Liste Gemeinsam für Neustadt: 1																																

Übersicht-Österreich



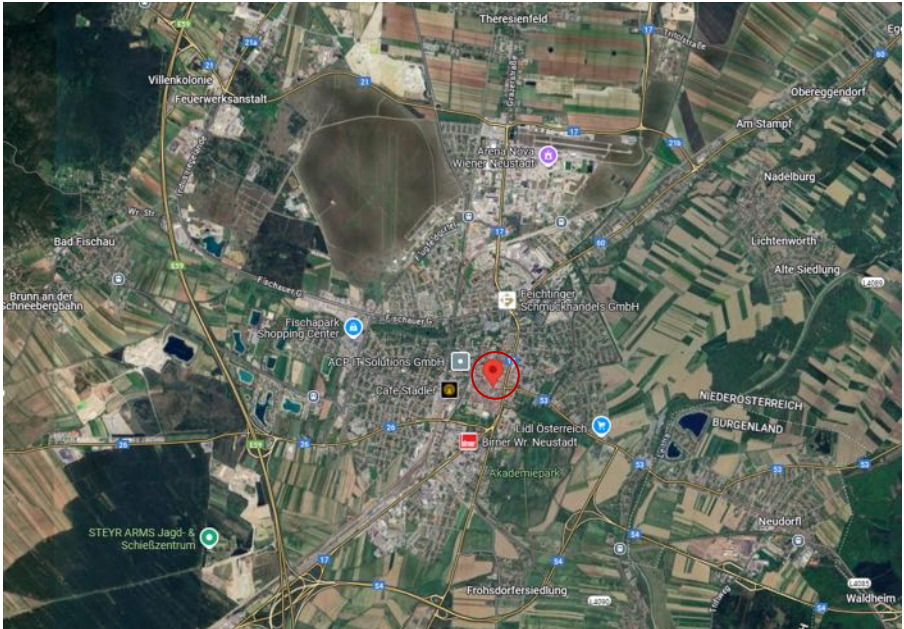
Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

Übersicht-Land



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

2.5.2 Mikrostandort

Grundstückslage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Wiener Neustadt.
Lageplan	 Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)  Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)

Verkehrslage,
Verkehrsverhältnis,
Anbindung
(Angabe in 5 km Schritten)

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:

Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung
A2	Süd Autobahn	Wiener Neustadt West	ca. 5km
S4	Mattersburger Schnellstraße	Wiener Neustadt Süd	< 5 km

Der Bahnhof in Wiener Neustadt ist mit dem Auto ca. 1km entfernt;
fußläufig ist dieser in ca. 11 Minuten erreichbar.

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 65 km erreichbar.

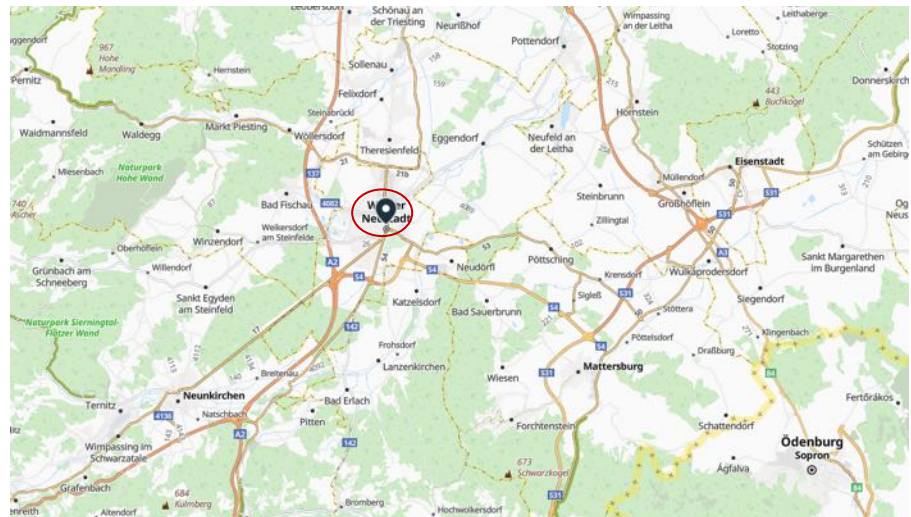
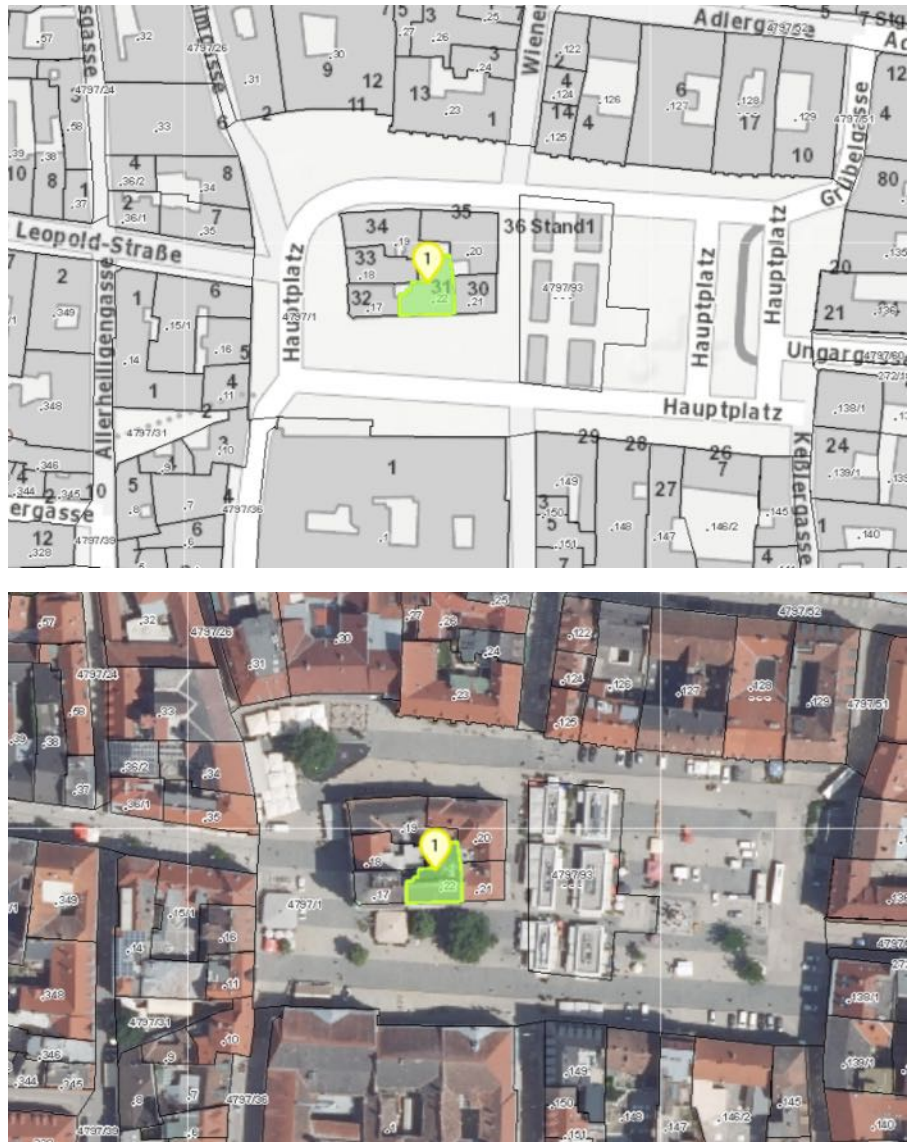


Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

2.6 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	198 m ² gemäß Grundbuchsauszug 198 m ² gemäß DKM-Auszug
Digitale Katastermappe (DKM)	 The image contains two maps. The top map is a cadastral plan (DKM) showing a street grid with labels like 'Leopold-Straße', 'Hauptplatz', and 'Adlergasse'. A yellow pin marks a specific property. The bottom map is an aerial view of the same area, showing buildings and streets, with a yellow pin marking the same property.
	Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noeg.at)

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

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

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

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

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

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung auf: **BKN-H4,0** – Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung, H = Handelsreinrichtungen, maximal zulässige Geschoßflächenzahl von 4,0

Bebauungsbestimmungen:

- SZ2 = Schutzzone Kategorie 2 „Schutzwürdige Gebäude“

c) Besondere Vorschriften für die Schutzzone der Kategorie 2 „Schutzwürdige Gebäude“ - in der Plandarstellung mit „SZ2“ gekennzeichnet:

Äußere Erscheinungsform und Struktur (Anordnung, Höhe, Proportion) der Gebäude sind zu erhalten. Historische Fenster, Putze und Dachdeckungen sind möglichst zu bewahren, ansonsten in gleicher Konstruktion und gleichem Material zu erneuern bzw. rückzuführen. Bei der Farbgebung der Fassaden ist auf dem historischen Bestand aufzubauen.

Der Abbruch von schutzwürdigen Gebäuden ist unzulässig. Der Abbruch von nicht schutzwürdigen Gebäudeteilen ist nach Abklärung mit dem Bundesdenkmalamt zulässig.

Fix montierte Sonnenschutzanlagen sowie außenliegende Jalousien oder Markisen sind im Bereich der Obergeschoße nicht zulässig.

Historische Innenhöfe sind zu erhalten.

- G = geschlossene Bauweise

- h2 = Sonderbebauungshöhe

h2.....Die Fassaden- und Gesimshöhe des Bestandes mit Stichtag 01.01.2009 ist beizubehalten. Hofseitige vom öffentlichen Raum nicht einsehbare Zubauten sind möglich, sofern keine Störung der Schutzzone verursacht wird.

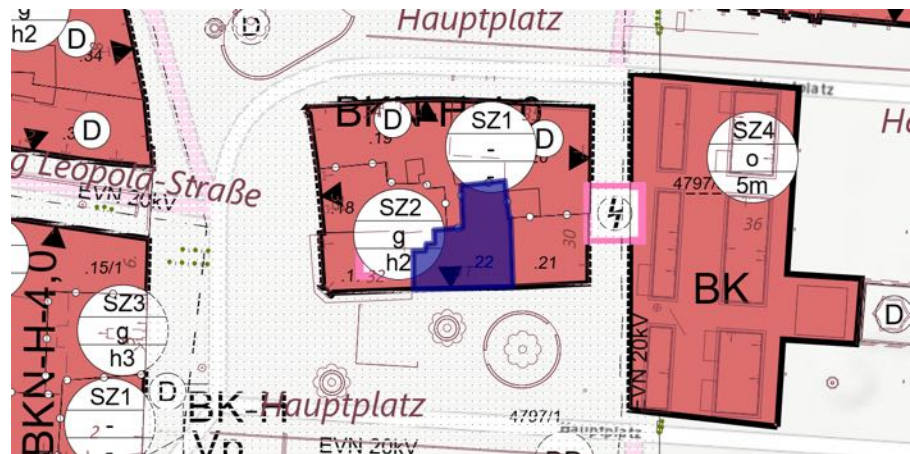


Abb.: Flächenwidmung (Quelle: geo.wiener-neustadt.at)

Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 16

Bauland

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

2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versamlungs- 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.“ 9. Kerngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 2 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBL. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.“ (§16 NÖ ROG 2014 LGBL. Nr. 3/2015 idgF)
--	--

BAUWEISE	x
gekuppelt	☐
geschlossen	☒
offen	☐
Gruppenbauweise	☐

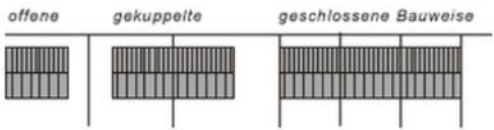


Abb.: Bauweisen (Quelle: wien.gv.at)

BEBAUUNGSPLAN	x
Kein Bebauungsplan	☐
Dichte	keine
Sonderbebauungshöhe	Bestandhöhe muss beibehalten bleiben

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	☒	Hauptplatz
Privatstraße	☐	
durch Servitut gesichert	☐	
befestigt	☐	
nicht befestigt	☐	

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlastenkataster

Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ.

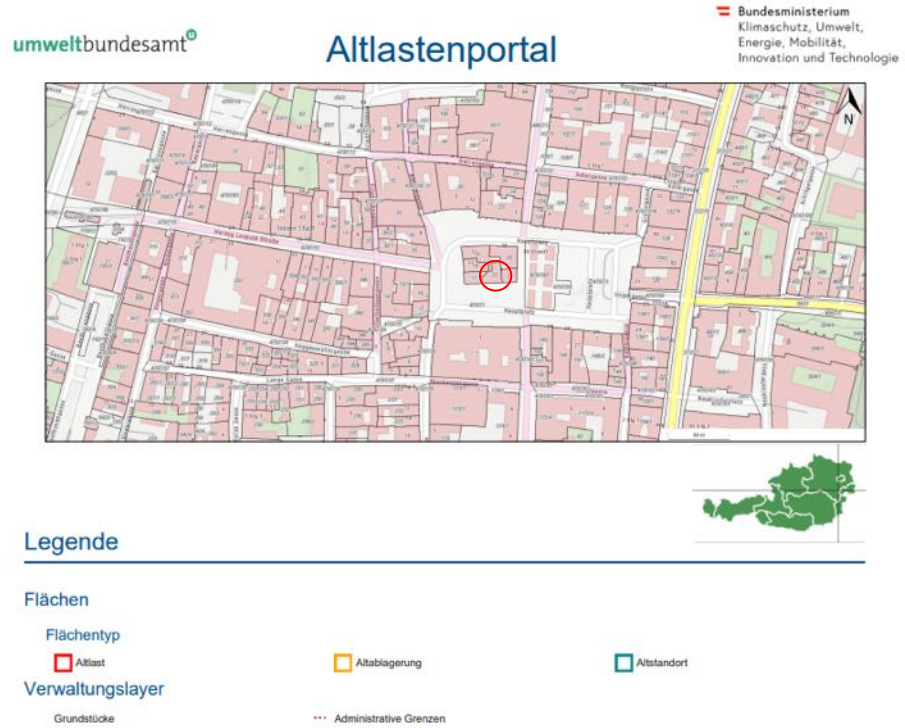


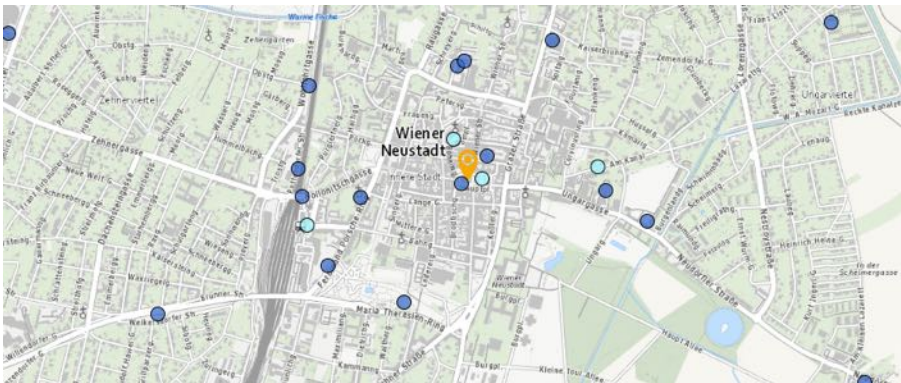
Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)

Anmerkungen:



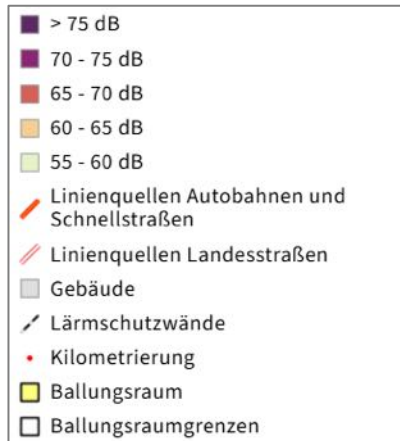
Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende

	2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): • Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, • Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). (Vgl. umweltbundesamt.at/vfka)
Senderkataster	Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:  Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at) Zeichenerklärung: ● Mobilfunk ● Rundfunk ● Messpunkt Anmerkungen: Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten.

	Mobilfunk umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt. Rundfunk beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt. Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)
Lärmkataster	Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelastung durch den Straßenverkehr.  Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Zeichenerklärung:



Anmerkungen:

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

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

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

Schwellenwerte:

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

Sonstige Gefahren, HORA-Pass

(*Natural Hazard Overview
& Risk Assessment Austria*)

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

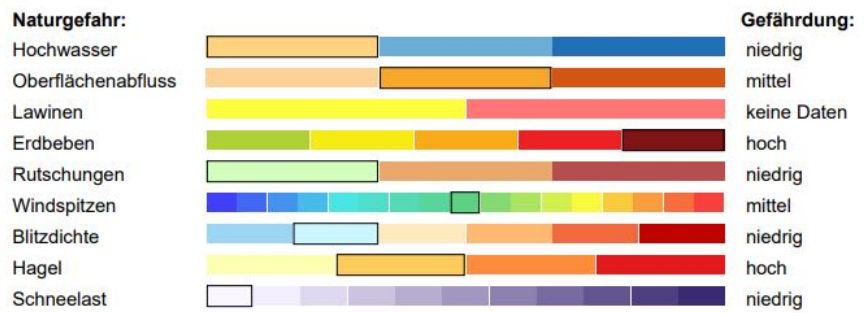
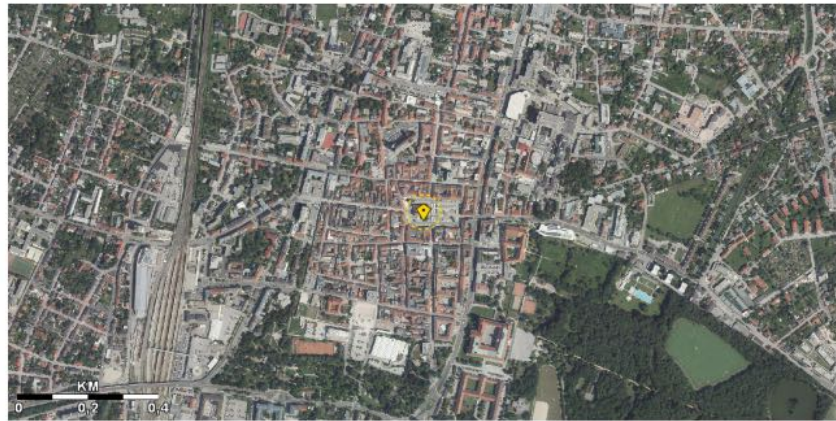


Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)

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 VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) 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 [Blitzschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkörgröße 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

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

2.7 Objektdaten

2.7.1 Übersicht

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	☐
mittel	☒
einfach	☐
Fertigstellungsgrad	100%

BAUART	x
Fertigteil	☐
Massivhaus	☒

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

GESCHOSSE	x
Keller	☒
Erdgeschoß	☒
1.-3.Obergeschoß	☒
Dachgeschoß	☒
Dachboden	☐

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

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

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	☐
Thermoputz	☐
Keine Dämmung	☒

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

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

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

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

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

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

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

AUSSENANLAGEN	x
Wege / Flächen	☐
Einfriedung	☐
Begrünung	☐
Garage / Carport	☐
Stellplätze im Freien	☐
Tiefgarage	☐
Pool	☐

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

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

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

Information zu den Zustandsnoten:

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

Baujahr	Anmerkung
1887	Gemäß Bauakt (Erbauung dreistöckiges <u>Wohngebäude</u>)

2.7.2 Bestandsverhältnisse

Es bestehen derzeit keine Bestandsverhältnisse → kompletter Leerstand!

2.7.3 Behördendokumente

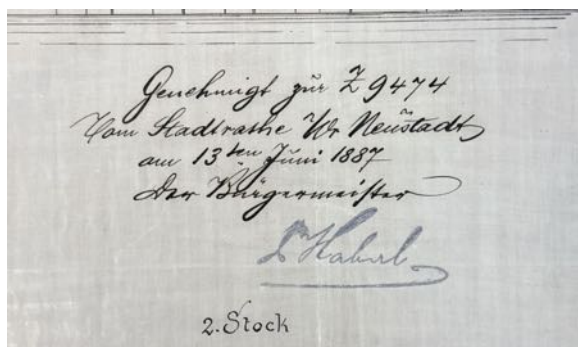
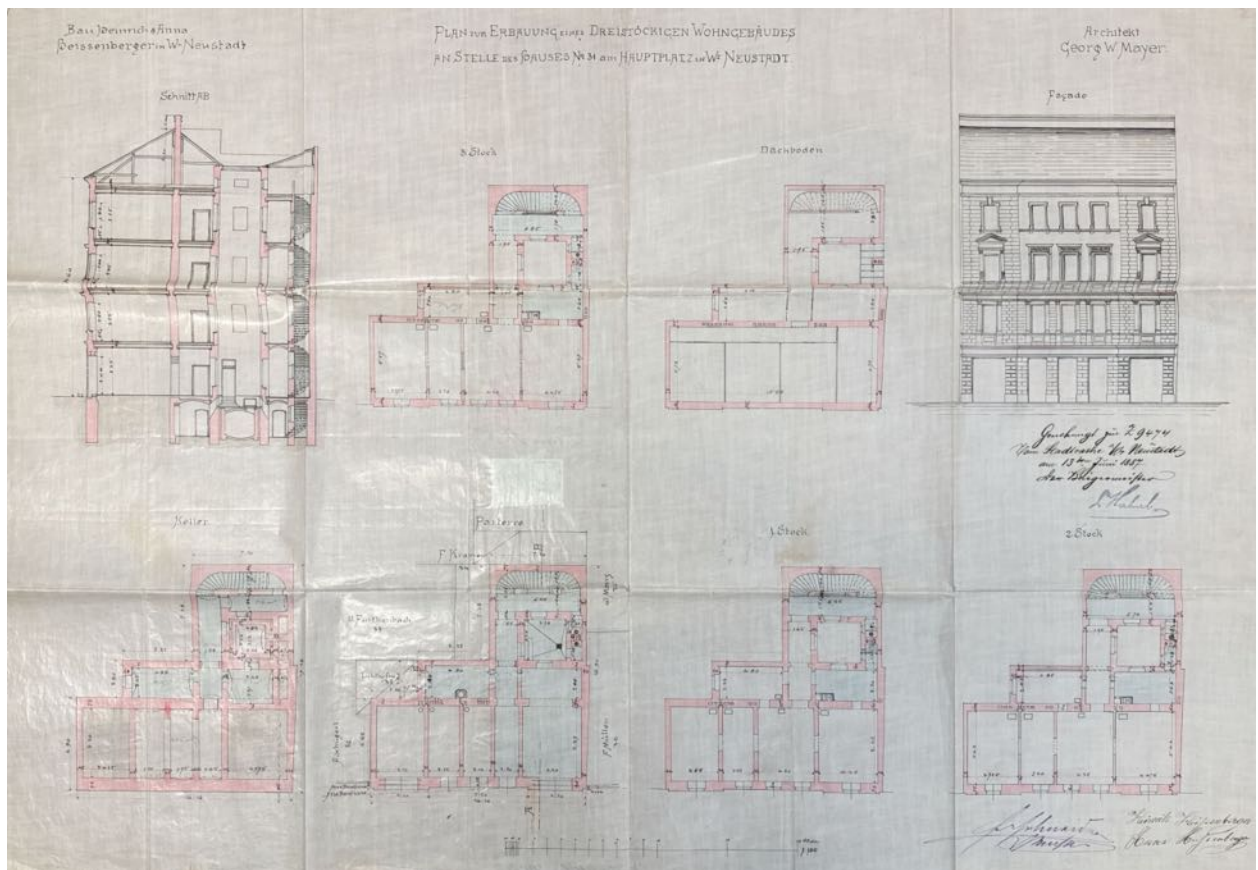


Aus dem sehr umfangreichen Bauakt wurden folgende Dokumente erhoben (diese finden sich im Anhang wieder)

1887	Erste Planunterlagen Neubau Dreistöckiges Haus
1963	Aktendeckel – Einbau Interne Treppe; Verbindung 2. und 3. OG 1963-06-22_Ansuchen Baubewilligung 1963-09-30_Bescheid Baubewilligung 1963-09-30_Bewilligter Plan
1991	Aktendeckel – Diverse Umbauten 1991-04-01_Bewilligter Einreichplan 1991-09-24_Bescheid Baubewilligung 1992-11-12_Benutzungsbewilligung

2002	Aktendeckel – Verbindungsgang 2002-04-29_Bewilligter Einreichplan 2002-08-27_Baubewilligung 2003-04-16_Vollendung des Bauvorhabens
2009	Umbauarbeiten im Haus 2009-11-20_Baubeschreibung 2009-11-20_nicht bewilligter Einreichplan Bauanzeige Umbau im Haus (ohne Datum)

Bewilligter Einreichplan aus dem Jahr 1887



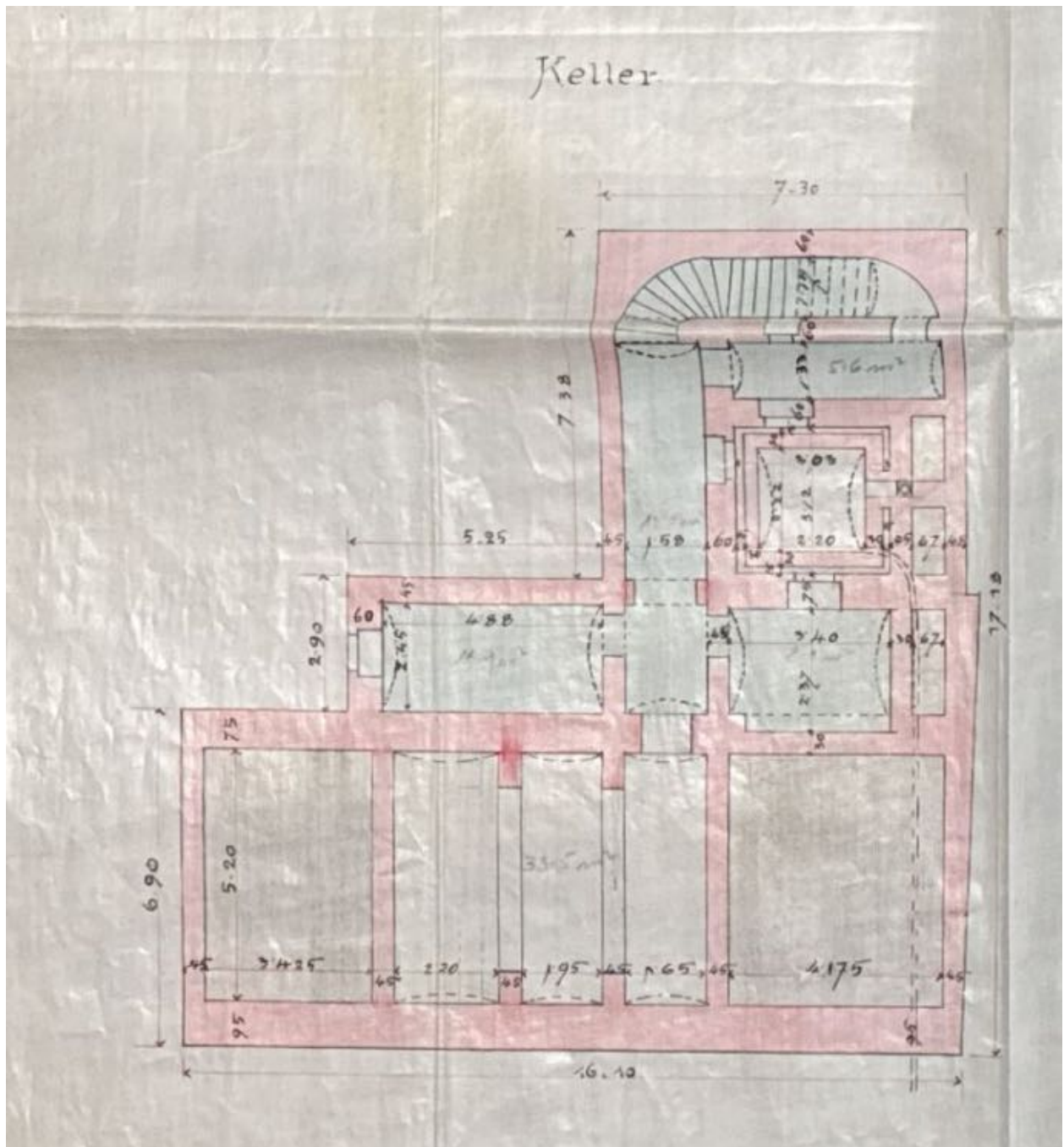
2.7.4 Flächenaufstellung gemäß Zinsliste, Stand 11/2023

Leerstandsbericht 01.11.2023 - 30.11.2023

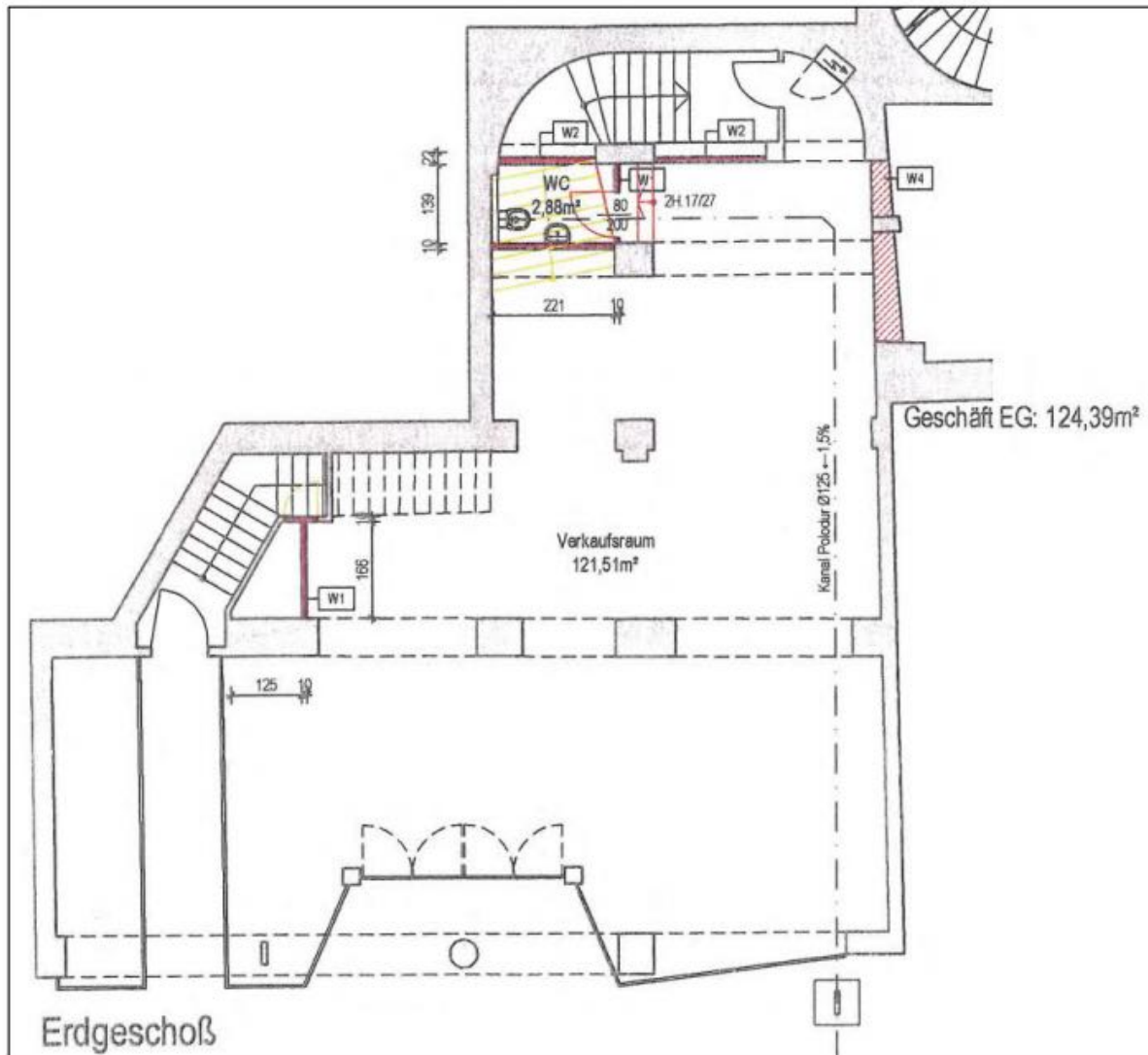
BE-Nr.	Tür-Nr.	Nutzfläche	Leerstand ab	Leerstand bis	Leerstandsgrund	Fiktiver Ertrag	Betriebskosten	Summe
1	1	124,39	01.10.2021	30.11.2023	Nachfolgemmieter vorhanden	0,00	205,24	205,24
2	Büro 1	134,42	01.03.2022		Kein Nachfolgemmieter vorhande	0,00	221,79	221,79
3	Büro 2	127,80	01.10.2021		Kein Nachfolgemmieter vorhande	0,00	210,87	210,87
4	Büro 3	114,59	01.10.2021		Kein Nachfolgemmieter vorhande	0,00	189,07	189,07
5	Büro 4	152,09	01.10.2021		Kein Nachfolgemmieter vorhande	0,00	250,95	250,95
Summe		653,29				0,00	1.077,92	1.077,92

2.7.5 Planunterlagen

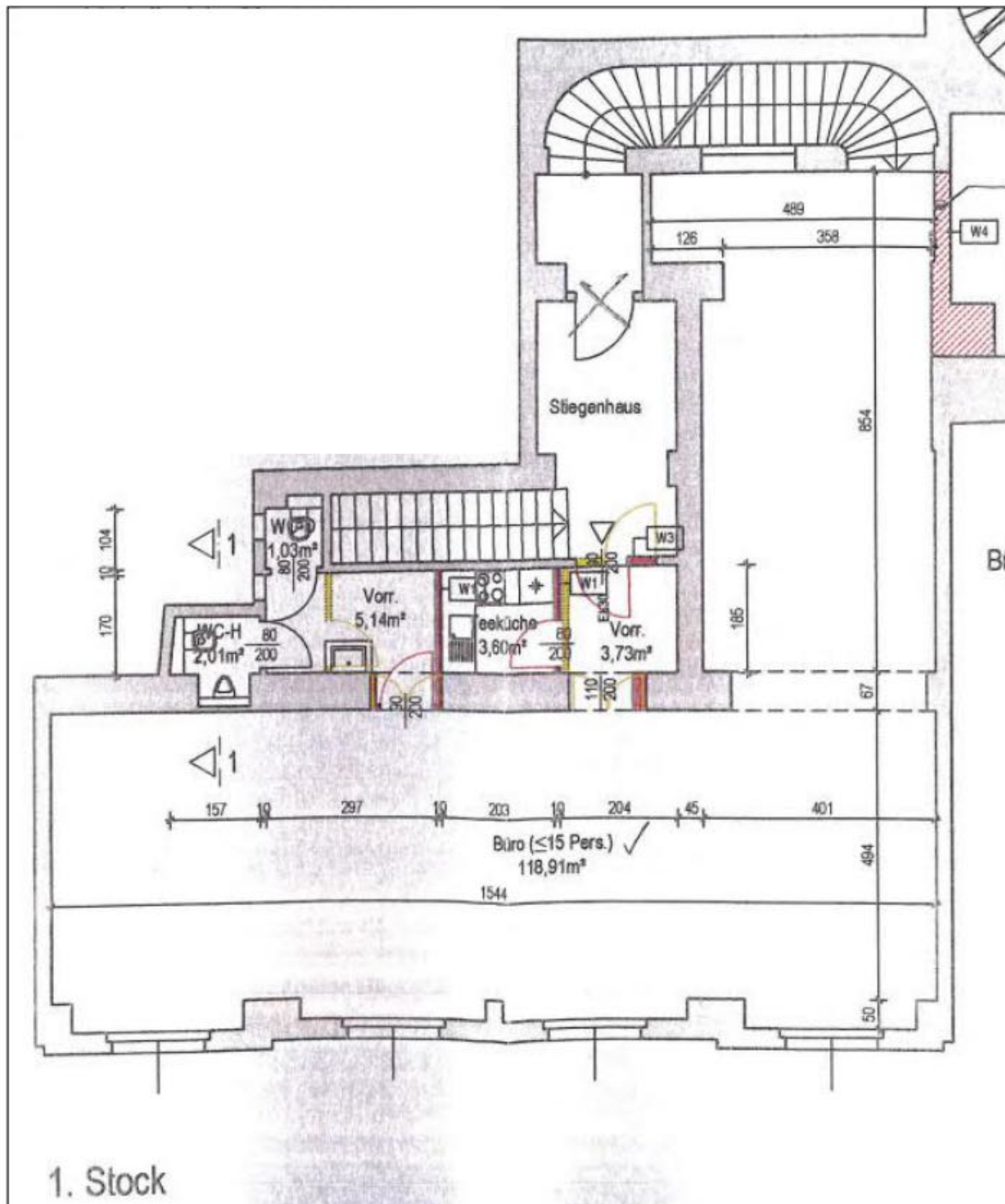
Zur Veranschaulichung der Räumlichkeiten wurden die Grundrisspläne aus dem Wertermittlungsgutachten von EHL aus dem Jahr 2021 entnommen. Der Grundriss des Kellergeschoßes stammt aus dem Einreichplan aus 1887.



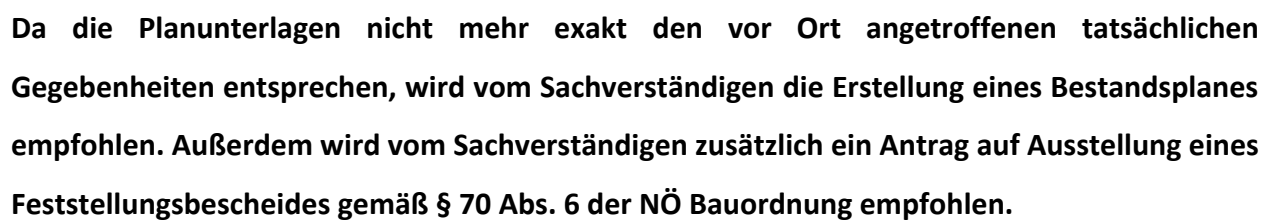
ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS





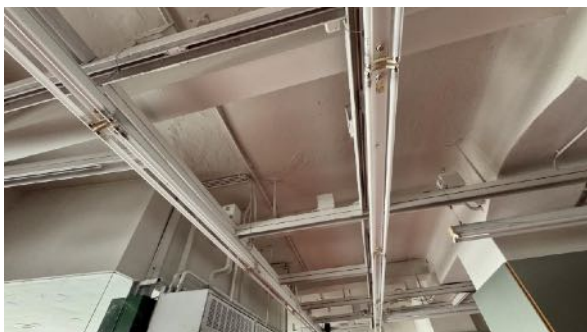


2.8 Fotodokumentation

Gebäudeansicht

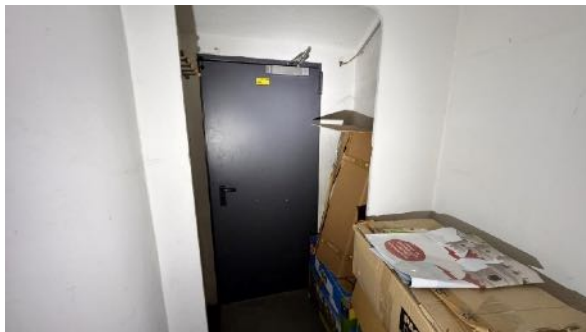


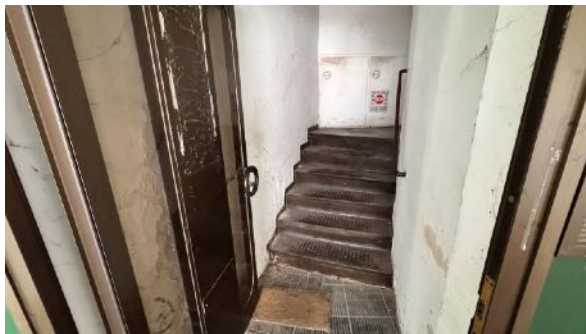
Geschäftslokal im Erdgeschoß





Kellergeschoß (Zugang über Geschäftslokal)





Allgemein ist der Kellerzustand als sehr feucht zu bezeichnen und eignet sich daher nicht als Lager oder vermietbare Fläche.

Büro 1 im 1. Obergeschoß





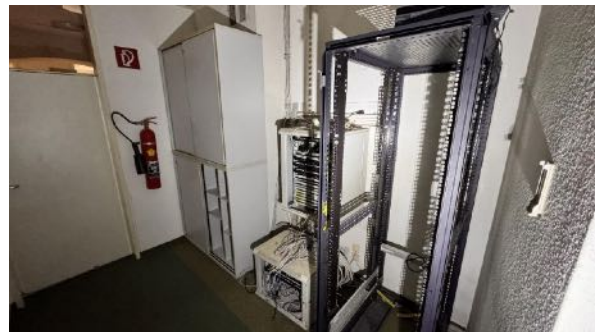
Büro 2 im 2. Obergeschoß





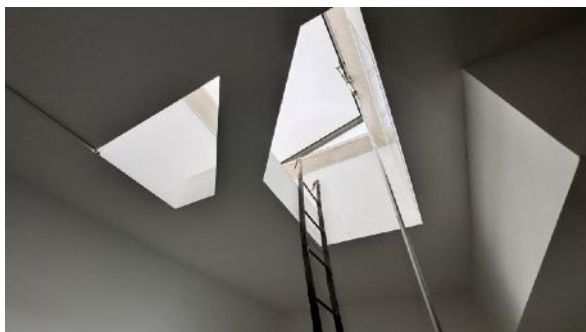
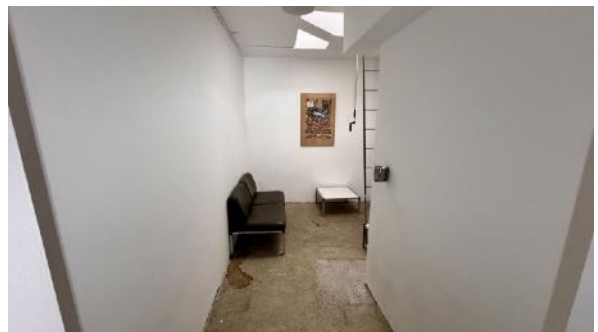


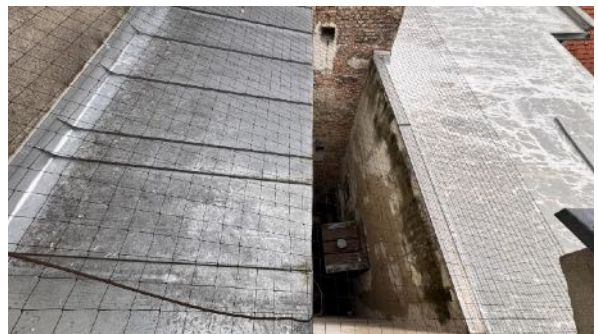
Büro 3 im 3. Obergeschoß





Büro 4 im Dachgeschoß





3 Gutachten

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

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

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

Entsprechende Verfahrenswahl:

Ertragswertverfahren

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

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

3.1 Ertragswertverfahren

3.1.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient vorrangig zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Hintergrund steht und der aus der Liegenschaft resultierende Gewinn von vorrangiger Bedeutung ist

Das bedeutet, dass das Ertragswertverfahren in der Regel dann anzuwenden ist, wenn es für die Werteinschätzung am Markt vorrangig auf den Ertrag ankommt. In diesem Verfahren steht somit der "Ertrag" an sich im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei gewerblich genutzten Liegenschaften wie Zinshäusern, vermieteten Eigentumswohnungen, Betrieben u.ä. der Fall.

Das Ertragswertverfahren ist eine vom Sachwertverfahren nahezu unabhängige Bewertungsmethode, die jedoch für die Marktwertbestimmung einer Sache (Liegenschaft) von einer wesentlichen Bedeutung ist.

Der Ertragswert wird von einem tatsächlichen oder von einem nachhaltig erzielbaren Bruttomietenertrag abgeleitet. Der Mietertrag muss nachhaltig sein. Das heißt, dass er während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf der Liegenschaft jährlich gleichbleiben muss. Mit dem Ende der Bestandsdauer, aus technischer oder aus wirtschaftlicher Sicht, hören die Einnahmen auf. Hingegen stellt der Ertrag aus dem Grundstück, der durch eine angemessene Verzinsung zum Ausdruck kommt, eine ewige Rente dar.

Der Bruttomietenertrag umfasst alle Einnahmen, welche bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nachhaltig erzielt werden kann. Die Nachhaltigkeit der Erträge ist aufgrund von marktüblichen Mieten zu beurteilen. Wenn keine Mieterträge vorhanden sind (Eigennutzung), werden die Mietansätze (angemessene Mieten) von vergleichbaren Erträgen aus ähnlichen Objekten, in einer ähnlichen Lage und mit einer gleichartigen Nutzung, abgeleitet.

Vom Bruttomietenerlös (Rohertrag) ist vorerst einmal die angemessene Verzinsung des Bodenwertes in Abzug zu bringen, denn der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, das sich im Sinne eines Dauerertrages verzinst. Der Bodenwert muss dem

ermittelten Ertragswert aus den Mieteinnahmen der baulichen Anlagen wieder zugezählt werden.

Weiters sind vom Rohertrag alle Aufwendungen in Abzug zu bringen, welche nicht von den Mietern bezahlt werden und deshalb den Vermieter belasten.

Es sind dies:

Die Rücklagen für die laufende Instandhaltung des Mietobjektes und eine angemessene Reparaturrücklage, die zur Erhaltung des Mietbestandes in der Zeit der Restnutzungsdauer notwendig ist. Die Höhe der Rücklagen für die laufende Instandhaltung und für die Reparaturen wird vom Herstellungswert der baulichen Anlagen abgeleitet.

Darüber hinaus sind vom Rohertrag in weiterer Folge die Bewirtschaftungskosten, die nicht von den Mietern bezahlt werden, wie Rechts- und Beratungskosten, der Verwaltungsaufwand des Eigentümers usw. und ein Prozentsatz für ein Mietausfallwagnis abzuziehen.

Die Abschreibung wird bei der Kapitalisierung des Reinertrages berücksichtigt.

Die um die vor angeführten Aufwendungen gekürzte Bruttomiete ergibt den Reingewinn. Dieser Reingewinn wird mit einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im LBG unter § 5 geregelt.

§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

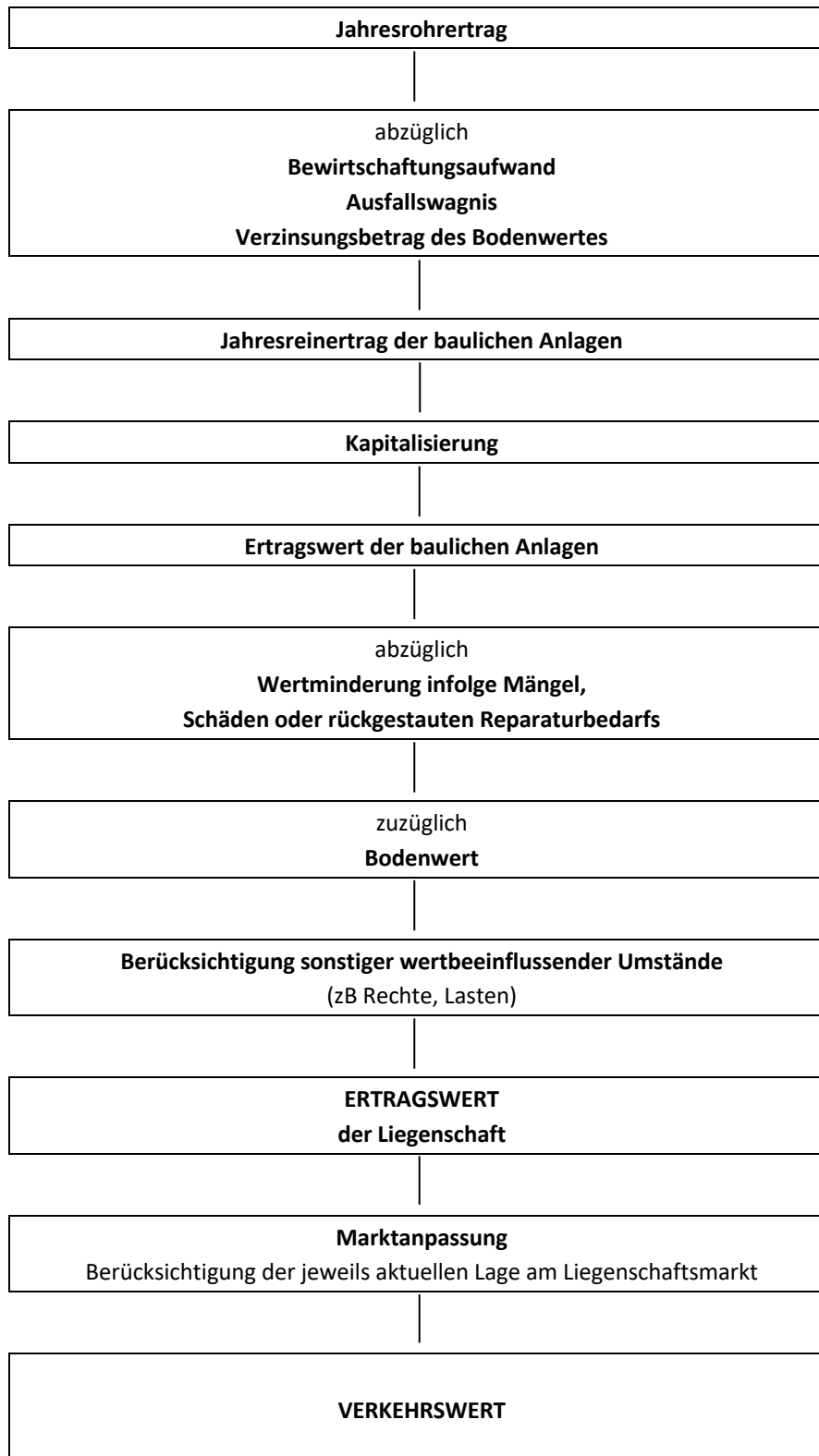
(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten

erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“ (§ 5 Abs. 1-4 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

3.1.2 Ablaufschemata Ertragswertverfahren ÖNORM B 1802



3.1.3 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren gemäß ÖNORM B 1802 zur Ermittlung des Bodenwertes



3.1.4 Ermittlung des Ertragswertes

Bodenwertermittlung

Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert

Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

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

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

Ermittlung der Vergleichswerte

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

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

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

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

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020, zum Thema Vergleichswerte:
„Gemäß LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen. Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen. In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt. Durch die Bezugnahme auf, die im redlichen Geschäftsverkehr

erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu. Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 43 f.)

Aufschließungskosten:

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

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

Berechnung der Aufschließungskosten gem. § 38 NÖBO

GST-Fläche	198 m ²
Einheitssatz	575 €
Bauklassenkoeffizien	1,75
Wurzel aus Fläche	14,07
Gesamtsumme AK	14 159,19 €
Aufschließung/m ²	71,51 €

Indexierung der Vergleichswerte:

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

Für eine Indexierung zum Stichtag eignet sich jedoch nicht der sonst häufig (in anderen Bereichen) angewandte Verbraucherpreisindex (VPI), da Grundstücke bzw. generell Immobilien

kein Gut aus dem hierfür verwendeten Warenkorb darstellen. In der Bewertungs- und Gerichtspraxis hat sich hierfür am treffendsten der von der Wirtschaftskammer jährlich veröffentlichte Immobilienpreisspiegel (IPS) erwiesen. Dieser clustert diverse Immobilienarten nach Bezirken und Lagekriterien.

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

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

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

„Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Durchschnittspreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der

Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.“ (Guntschnig, 2014, SV-Zeitschrift, Heft 1/2014, S. 28)

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

Stichtagsanpassung		2025
IPS	2016	127,80 €
IPS	2025	295,23 €
Wertsteigerung p.a.		8,73%

Freigrundwert unter Berücksichtigung von Aufschließungsabgabe und Indexierung:

Wert	KG	Gemeinde	Tagebuchzahl	KV Jahr	Kaufpreis	Fläche	KP/m2	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Anpassung Zuschlag Innenstadt	Anpassung Größe	Anpassung Widmung	Anpassungen Summe [%]	KP/m2 NEU
# 1	23443	Wiener Neustadt	3097/2025	2025	240 000 €	600	400,00 €	BW	0,00%	15,00%	0,00%	20,00%	35,00%	540,00 €
# 2	23443	Wiener Neustadt	1130/2025	2025	320 000 €	745	429,53 €	BW	0,00%	15,00%	0,00%	20,00%	15,00%	493,96 €
# 3	23443	Wiener Neustadt	6967/2024	2024	800 000 €	1 612	496,28 €	BW	8,73%	15,00%	25,00%	20,00%	68,73%	837,39 €
# 4	23443	Wiener Neustadt	7034/2024	2024	450 000 €	741	607,29 €	BW	8,73%	15,00%	0,00%	20,00%	43,73%	872,87 €
# 5	23443	Wiener Neustadt	5602/2024	2024	963 264 €	8 368	115,11 €	BKN	8,73%	15,00%	25,00%	0,00%	48,73%	171,21 €
# 6	23443	Wiener Neustadt	3670/2024	2024	812 169 €	6 603	123,00 €	BKN	8,73%	15,00%	25,00%	0,00%	48,73%	182,94 €
# 7	23443	Wiener Neustadt	2183/2024	2024	250 000 €	684	365,50 €	BW	8,73%	15,00%	0,00%	20,00%	43,73%	525,34 €
# 8	23443	Wiener Neustadt	1998/2024	2024	—10 000 €	—276	—36,23 €	BW	8,73%	15,00%	0,00%	20,00%	43,73%	—52,08 €
# 9	23443	Wiener Neustadt	1261/2024	2024	180 000 €	675	266,67 €	BW	8,73%	15,00%	0,00%	20,00%	43,73%	383,29 €
# 10	23443	Wiener Neustadt	717/2024	2024	—60 000 €	—477	—125,79 €	BW, Verwandtschaftsverhältnis	8,73%	15,00%	0,00%	20,00%	43,73%	—180,80 €
Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m2 NEU														484,49 €
zuzüglich Aufschließungskosten/m2 (insofern nicht bereits in den erhobenen Werten inkludiert)														71,51 €
Angemessener Preis/m2, gerundet														556,00 €

Die beiden Kaufpreise Nr. 8 und Nr. 10 wurden aufgrund des niedrigen Kaufpreises und kleinen Fläche sowie des Verwandtschaftsverhältnisses lt. Kaufvertrag grundsätzlich nicht berücksichtigt.

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

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

Dabei wurde ein oberstes Preislimit von € 756,16 und ein unteres Preislimit von € 361,40 ermittelt. Es verbleiben somit lediglich die Preise der Nr. 1, 2 7 und 9 für die Bodenwertermittlung (in der Tabelle grün gekennzeichnet).

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

Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

Diese Einnahmen müssen jedoch nachhaltig erzielbar sein. Darunter ist zu verstehen, dass die Einnahmen auch langfristig erzielbar sein müssen und dass es sich nicht um kurzfristig erzielbare besonders hohe oder besonders niedrige Einnahmen handelt. So können zum Beispiel ungewöhnlich hohe Mieteinnahmen, die auf einen kurzfristigen Engpass zurückzuführen sind, in der Regel nicht als nachhaltig (dauerhaft) angesehen werden.

Die Mietpreisfindung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren. Nachdem Mietverträge in Österreich jedoch nicht zwingend (und nur in Ausnahmefällen) grundbücherlich verankert (und somit öffentlich einsehbar sind), kann nur eine Marktrecherche auf Immobilienplattformen bzw. durch Gespräche mit ortsansässigen Maklern erfolgen.

Objektarten	Vermarktungsart	Titel	Kaufpreis	Mietpreis Brutto	Mietpreis Netto	m²-Preis Nettomiete	Nutzfläche
Büro	Miete	Wunderschönes Büro mit Veranda Privatgarten 3 zentral-begehbare Räume Nächste Bahnhof		800,00	800,00	9,64	83,00
Büro	Miete	JETZT ANFRAGEN - GESCHÄFTSFLÄCHE IM HERZEN der Civitas Nova City - FH Wr. Neustadt und Med Austro GmbH		1.663,10	1.663,10	10,44	159,30
Büro	Miete	GESCHÄFTSFLÄCHE IM HERZEN der Civitas Nova City - FH Wr. Neustadt und Med Austro GmbH - JETZT ANFRAGEN		1.663,10	1.663,10	12,50	159,28
Büro	Miete	FREQUENZ PUR - GESCHÄFTSFLÄCHE IM HERZEN der Civitas Nova City - FH Wr. Neustadt und Med Austro GmbH		718,74	718,74	12,50	57,51
Büro	Miete	GESCHÄFTSFLÄCHE IM HERZEN der Civitas Nova City - FH Wr. Neustadt und Med Austro GmbH - FREQUENZ PUR		893,00	718,74	12,49	57,51
Büro	Miete	FREQUENZ PUR - IM HERZEN der Civitas Nova City - FH Wr. Neustadt und Med Austro GmbH - Geschäftsfläche		2.149,00	1.663,10	10,44	159,34
Büro, Gewerbeimmobilie	Miete	30 Minuten von Wien entfernt - Ordination, Schulungsräume oder Büro in Wiener Neustadt		2.352,55	1.722,55	9,57	180,00
Büro	Miete	Schönes Büro bzw. Ordination in Wiener Neustadt - nur 30 Minuten von Wien entfernt		1.632,00	1.194,57	9,56	125,00
Büro	Miete	Provisionsfreie Praxis-/Büroflächen mit Blick zum Dom - Kundenparkplätze im Hof		795,25	795,25	12,43	64,00
Büro, Gewerbeimmobilie	Miete	GESCHÄFTS- UND BÜROFLÄCHEN WIENER NEUSTADT		946,40	946,40	13,52	70,00
Wohnung, Genossenschaftswohnung	Miete	Wohnung mit Loggia in Wr. Neustadt		755,26	795,25	12,56	63,33
					Arithm. Mittel	10,10	

Die Innenstadt von Wiener Neustadt steht derzeit vor erheblichen Herausforderungen im Immobilienbereich. Trotz städtischer Initiativen zur Belebung der Innenstadt, wie der Ansiedelungsprämie und Investitionsförderungen, bleibt die Leerstandsquote hoch. Eine Studie von "Standort + Markt" aus dem Jahr 2023 weist auf einen Leerstand von etwa 20 % hin (2025 nach persönlicher Einschätzung noch höher), was die Attraktivität für potenzielle Mieter mindert.

Zudem liegt der durchschnittliche Mietpreis in Wiener Neustadt bei 10,10 €/m² für Büros, was im Vergleich zu anderen Städten sehr moderat ist. Angesichts dieser Faktoren ist es nachvollziehbar, einen niedrigeren Nettohauptmietzins zu fordern, um die Vermietungschancen zu erhöhen und dem anhaltenden Leerstand entgegenzuwirken.

Recherchen dazu ergaben, dass ein Mietpreis von rund € 10,00 Nettohauptmietzins pro m² für moderne, energieeffiziente Büroräumlichkeiten mit dementsprechender Infrastruktur und guten Verkehrsanbindungen sowie Parkplatzmöglichkeiten zugrunde gelegt werden kann. Ausgeschieden wurden hier Büroräumlichkeiten mit kleiner Fläche, welche erfahrungsgemäß höhere Mietpreise pro m² erzielen.

Da es sich im gegenständlichen Fall um ein älteres Wohngebäude samt Büroumbau inkl. eher ungeeignetem Büroinfrastruktur ohne Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld und eher schlechter Verkehrsanbindung handelt, werden für das **Geschäftslokal € 8,00 pro m²** und für die **Büroräumlichkeiten** geschoßabhängig aufgrund des fehlenden Liftes nach oben hin preislich abnehmend **€ 6,00 pro m²** bis **€ 7,50 pro m²**, angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Es sind jedoch nur die Kosten zu berücksichtigen, die der Grundstückseigentümer nicht auf die Mieter umlegen kann. Bei Wohnungsvermietungen sind das insbesondere die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und größere Instandhaltungskosten. Kleinere Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und die meisten anfallenden Betriebskosten können dagegen auf die Mieter umgelegt werden.

Bei Geschäftsraumvermietungen können zusätzlich die Verwaltungskosten und Kosten für umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen auf den Mieter übertragen werden.

Bewirtschaftungskosten bewegen sich in der Regel zwischen 10 und 15%, bei Eigentumswohnungen im unteren Bandbreitenbereich.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In der folgenden Aufzählung seien einige Beispiele für die bei der Verwaltung eines Objekts anfallenden Leistungen genannt:

- Buchhaltung
- Mieteingang, Mietanpassung, Mietänderung
- Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr
- Bearbeitung von Versicherungsfällen
- Organisation von Instandhaltungsarbeiten
- Jahresabschlussrechnung

Die Verwaltungskosten sind bei Wohngebäuden im Wesentlichen abhängig von der Nutzungsart und der Größe des zu verwaltenden Objekts, von der Anzahl und der Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Sie können in Abhängigkeit der oben genannten Faktoren zwei bis fünf Prozent des Rohertrags betragen.

Bei Gewerbeobjekten ist der Mietvertrag daraufhin zu untersuchen, ob die Verwaltungskosten auf den Mieter umgelegt werden. Ist dies der Fall, so werden keine Verwaltungskosten angesetzt.

Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8 % des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmietern kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

Verwaltungsansätze gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 200:

Gebäudeart	Verwaltungssatz vom Jahresrohertrag
Wohnobjekte	5 %
Gewerbeobjekte	8 %

Verwaltungsansätze gemäß Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 360 bewegen sich bei rd. 3 % für Gewerbeimmobilien.

Im gegenständlichen Fall wird aufgrund fehlender Besonderheiten des Objektes daher ein **Mittel von 5 % in Ansatz** gebracht.

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind nur anzusetzen, soweit sie nicht durch besondere Umlagen, die vom Aufwand und Verbrauch abhängig sind, neben der Miete erhoben werden. Dies kann insbesondere bei den Kosten für die Ver- und Entsorgung, die Heizung, die Haus- und Straßenreinigung, Allgemeinbeleuchtung, Hausbesorger, Aufzug, Pflege der Außenanlagen, etc. der Fall sein.

Betriebskosten, die direkt vom Mieter oder Pächter getragen werden, sind nicht als Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Insofern sind die Betriebskosten prinzipiell nach ihrer tatsächlichen Höhe anzusetzen. Um die tatsächliche Höhe festzustellen, müssen die Mietverträge eingesehen werden. Es ist jedoch stets zu überprüfen, ob die tatsächlichen Betriebskosten dem üblichen Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Ansätze Betriebskosten gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 200:

Gebäudeart	durchschnittliche Betriebskosten pro m ²
Wohnobjekte inkl. Lift bis	EUR 2,50
Büroobjekte bis	EUR 3,50
Lagergebäude	EUR 1,00
Produktionsobjekte	EUR 1,50

Betriebskostenansätze gemäß Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 360 bewegen sich bei rd. € 4,50 pro m² für Büroimmobilien.

Im gegenständlichen Fall belaufen sich die Betriebskosten lt. Mietzinsliste auf **€ 1,65 pro m²** her im unteren Bereich, wobei dafür die geringe Winterdienstfläche sowie fehlende Außenanlage zur Pflege verantwortlich erscheinen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen und werden meist in Prozent der Herstellungskosten angesetzt. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen, gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 199:

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser älter	0,5 – 1,5 %
Geschäftshäuser	0,5 - 1,5 %
Bürogebäude	0,5 – 1,5 %
Gewerbliche und industrielle Objekte	0,5 – 2,0 %
sehr alte, vielfach bereits unter Denkmalschutz stehende Objekte	> 2,0 %

Instandhaltungskosten gemäß Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 360 bewegen sich zwischen € 7,00 pro m² und € 15,00 pro m² für Büro bzw. Wohnimmobilien.

Im gegenständlichen Fall werden aufgrund des Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstaus in Verbindung mit einer fehlenden Instandhaltungsrücklage **€ 10,00 pro m²** angesetzt.

Mietausfallwagnis

Beim Mietausfallswagnis handelt es sich um das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallswagnis ist bei Wohnungs- und Gewerbeobjekten im Wesentlichen abhängig von der Lage des Objekts. In guten bis sehr guten Lagen ist das Risiko eines Mietausfalls sehr gering. Weniger gute Lagen haben dagegen häufig Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist oftmals sehr hoch.

Bei gewerblichen Objekten kommt eine weitere Abhängigkeit des Mietausfallswagnisses von der Bonität der Mieter sowie der konjunkturellen Lage hinzu. In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leerstehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden.

Ansätze Mietausfallwagnis gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 200:

<i>Gebäudeart</i>	<i>Mietausfallwagnis- satz</i>
<i>Wohnobjekte ca.</i>	<i>2,0 %</i>
<i>Bürogebäude</i>	<i>2,0 – 4,0 %</i>
<i>Gewerbeobjekte</i>	<i>3,0 – 5,0 %</i>

Mietausfallswagnis gemäß Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 360 bewegt sich bei 4 % bei Gewerbeimmobilien.

Im gegenständlichen Fall werden aufgrund des bereits seit längerer Zeit vorliegenden Leerstandes **6%** angesetzt.

Verzinsung des Bodenwertes

Grund und Boden kann ewig, das heißt zeitlich unbegrenzt, genutzt werden. Der Verzinsungsbetrag wird daher als Jahreswert einer ewigen Rente berechnet.

$$\text{Verzinsung Bodenwert} = \frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftsszinssatz}}{100}$$

Da der Grund und Boden das Schicksal des Gebäudes teilt, wird bei bebauten Grundstücken mit dem gleichen Liegenschaftsszinssatz für die Ermittlung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils gerechnet.

Der Liegenschaftsszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet.

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (zB: Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (zB: Zinshaus in guter Lage in Wien).

Je geringer das Risiko, umso geringer die erwartete Zinseinnahme und umso höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftsszinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen, als gewerblich oder industriell genutzte.

Wie im Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko - niedrige Verzinsung

hohes Risiko - hohe Verzinsung

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat für die begründete Auswahl des Liegenschaftsszinssatzes folgende Empfehlung abgegeben:

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

HEFT 2/2024

SACHVERSTÄNDIGE 91

Abb.: Empfehlungen Liegenschaftszinssätze (Quelle: SV-Zeitschrift, Heft 2/2024)

Weitere Quellen für Liegenschaftszinssätze:

- Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers; „Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB“; 4. Auflage, Köln, Bundesanzeigerverlag 2002 Seite 976 ff:

Gewerbliche Grundstücke → 6,00 bis 8,50% KapZi.

- Holzner/Renner; „Ross/Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“; 29. Auflage, Oppermann-Verlag, 2005, Seite 442:

Gewerbliche Grundstück → 5,00 bis 7,00% KapZi.

- Gottschalk, Götz-Joachim; „Immobilienwertermittlung“; 2. Auflage, München, Verlag C.H. Beck, 2003:

Gewerbliche Grundstücke → 4,50 bis 6,00%

Die Bruttoanfangsrendite (BAR)

Die Bruttoanfangsrendite stellt eine Kennzahl zur Beurteilung der Ertragskraft einer Liegenschaft dar. Sie errechnet sich aus dem Verhältnis des jährlichen Rohertrages zum Verkehrswert (bzw. Kaufpreis) der Liegenschaft. Diese Kennziffer ermöglicht einen ersten Vergleich verschiedener Immobilieninvestitionen, ohne dabei jedoch auf spezifische Bewirtschaftungskosten oder Risiken (z. B. Instandhaltung, Verwaltung, Leerstände) einzugehen. In der Praxis gilt: Eine höhere Bruttoanfangsrendite kann auf ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko hindeuten, etwa im Hinblick auf Lagequalität, baulichen Zustand oder Mieterstruktur der Liegenschaft.

Lt. aktuellem Marktbericht für Büroimmobilien in Wien werden aktuell Bruttoanfangsrenditen (BAR) zwischen 5 % und 7,5 % erzielt.

Angesetzte Ausgangsbasis ist die minimale Brutto-Anfangs-Rendite von 7,5%.

Risikozuschläge: Standortrisiko +0,25%, Baujahr und allgemeines Risiko (wirtschaftliche Lage am Immobilienmarkt) +0,5%, Ertragsrisiko der Immobilie durch u.A. fehlendem Lift (+0,5%)

Ansatz gesamt daher ca. 8,75% BAR

Retrograd abgeleiteter Liegenschaftszinssatz somit rund 5,0%

Der Vervielfältiger wird als Barwertfaktor einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich somit der Ertragswert.

Formel Vervielfältiger:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad \begin{array}{l} q \dots 1 + i \\ n \dots \text{Anzahl Jahre RND} \end{array}$$

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

Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

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

Im gegenständlichen Fall muss aufgrund der bereits überschrittenen GND eine Vorversetzung des ursprünglichen Baujahres erfolgen, um eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermitteln zu können. Lt. Bienert/Funk, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S 829 ff erfolgt dies nach einem Punktesystem betreffend in der Vergangenheit vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen.

Es erfolgten lt. Bauakteinsicht zwischen 1991 und 2009 massivere Umbau- und Modernisierungsarbeiten (Fenster, Nassbereicheinbau bzw- erweiterung samt Leitungsteilerneuerung, Heizungsaufrüstung, Grundrissänderungen, Innenausbau) auf das aktuelle Niveau, wobei dies einen „überwiegend modernisierten“ Grad entspricht (11- 15 Punkte). Lt. Tabelle entspricht dies bei Gebäudealter über 100 Jahren einer **Restnutzungsdauer von 40 Jahren**.

Wertminderung wegen Baumängel und -schäden

Baumängel entstehen durch unsachgemäße Bauausführung, Bauschäden sind eine Folge davon, die aber auch ohne Instandhaltungsmaßnahmen entstehen können. In derartigen Fällen führen nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können, zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

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

Im gegenständlichen Fall werden **€ 70.000.00** für eine Instandsetzung nach längerem Leerstand sowie Revitalisierungsmaßnahmen angesetzt.

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

3.1.5 Flächendarstellung/Geschoßprogramm

Aufgrund der Unlesbarkeit der vorliegenden Planunterlagen werden die Flächen für die Ermittlung der monatlichen Miete anhand der Mietzinsliste vom 01.11.2023 der Hausverwaltung teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH ermittelt bzw. herangezogen.

Geschoß	Bezeichnung	Fläche lt. ZiLi
EG	Geschäftslokal	124,39m ²
OG 1	Büro	134,42m ²
OG 2	Büro	127,80m ²
OG 3	Büro	114,59m ²
OG 4	Büro	152,09m ²
Summe		653,29m²

3.1.6 Berechnung Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen

Ermittlung des Monatsrohertrages		NHMZ/m ²	NHMZ p.m.
Geschäftslokal	124,39m ²	8,00 €	995,12 €
Büro OG 1	134,42m ²	7,50 €	1 008,15 €
Büro OG 2	127,80m ²	7,00 €	894,60 €
Büro OG 3	114,59m ²	6,50 €	744,84 €
Büro DG	152,09m ²	6,00 €	912,54 €
Summe	653,29m²		4 555,25 €

Jahresrohertrag der baulichen Anlagen **54 662,94 €**

Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten	5,00%	-	2 733,15 €
Instandhaltungsaufwand	653,29m ²	10,00 €/m ²	- 6 532,90 €
Mietausfallswagnis	6,00%	-	3 279,78 €
Zwischensumme			42 117,12 €
Bodenwertverzinsung		-	5 504,40 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			36 612,72 €

Ermittlung des Vervielfältigers

Restnutzungsdauer in Jahren	40
Liegenschaftszinssatz	5,00%
Vervielfältiger	17,159

Ertragswert der baulichen Anlagen	628 240,77 €
Wertminderung wegen Baumängel- und -schäden	- 70 000,00 €
Wertminderung wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	- €
Ertragswert der baulichen Anlagen	558 240,77 €
Bodenwert	110 088,00 €
Ertragswert	668 328,77 €
Ertragswert, gerundet	670 000,00 €
Bruttoanfangsrendite (BAR)	8,18%

4 Verkehrswert

Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“ (EVS 2020)

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Verbauung, der Nutzung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt kein weiterer Abschlag vom Sachwert in Betracht, da alle wertbeeinflussenden Faktoren bereits in die Sachwertberechnung eingeflossen sind.

Genauigkeit der Resultate

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

Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

Allgemein:

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

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

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

Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren:

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

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

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfristige Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann. Gerade bei der Liegenschaft gibt es aus Sicht des gefertigten Sachverständigen keine Klarheit darüber, ob es hinsichtlich eines Stellplatzes eine Vereinbarung mit dem Baurechtsnehmer/Eigentümer der Nachbarliegenschaft gibt, sodass auch unter Berücksichtigung dieses Umstandes im Rahmen der Verwertung im Insolvenzverfahren der Kaufpreis bei gegenständlicher Liegenschaft um 5 % - 7 % geringer ausfallen kann.

Verkehrswert

Ertragswert	670 000,00 €
Marktanpassung gem. §7 LBG	- €
Verkehrswert	670 000,00 €
Verkehrswert gerundet	670 000,00 €

Zusätzlich ist die Problematik der vorherrschenden Energiekrise ein sehr wertbeeinflussendes Thema, da Immobiliensuchende derzeit stark und mit Vorsicht bei der Wahl des Heizsystems bei Immobilien reagieren.

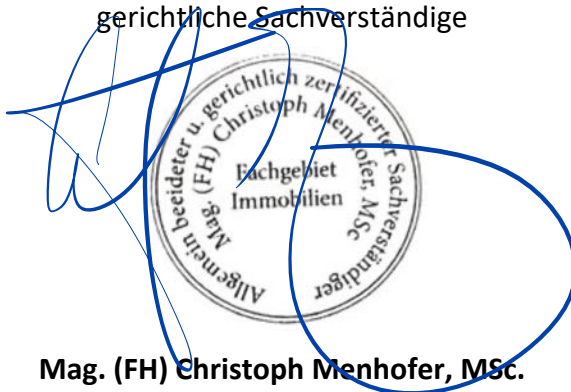
Des Weiteren ist der stark angestiegene Leitzins für Finanzierungen derzeit eine „Kaufbremse“. Der ausgewiesene Wert kann daher mehr oder weniger starken Schwankungen unterliegen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 20246 KG 23443 Wiener Neustadt, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

670.000,00 EUR

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

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular professional seal. The seal contains the text: "Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger", "Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.", and "Fachgebiet Immobilien".

Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

SCHLUSSKOMMENTAR

VERMIETBARKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht / sehr gut	☐	
leicht / gut	☐	
wahrscheinlich / mittel	☐	
unwahrscheinlich / schlecht	☒	Aktuell schlechter Mietermarkt und kein Lift
nein / nicht gegeben	☐	

DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht	☐	
leicht	☐	
wahrscheinlich	☐	
unwahrscheinlich	☒	Aktuell Büro; Umbau zu Wohnungen unwahrscheinlich/unwirtschaftlich.
nein	☐	

VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	☐	
gut	☐	
mittel	☐	
schlecht	☒	Langer Leerstand, aktuell schwierige
sehr schlecht	☒	Finanzierungs- und Vermietungssituation in Wiener Neustadt.

5 Beilagen

5.1 Anwesenheitsprotokoll vom 17.01.2025



ANWESENHEITSPROTOKOLL	
Liegenschaft:	Hauptplatz 31, 2700 W.N.
EZ, KG:	
Gerichtszahl:	
Datum der Befundaufnahme:	8.4.2025

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben, LESERLICH)	Unterschrift	In welcher Eigenschaft?
KREIDERITS MARIA	Kreiderits	für Baika
KOSESNIK-WEHRLE SONNE	Kosnik	f. MV
DAMPFART-OBERHAMMER	Dampfart	Hausverwaltung
GERALD SCHMIDT	Schmidt	SV-Büro Menhofer

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

Unterschrift(en)
nicht bekannt

5.2 Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 20246

Letzte TZ 8813/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.22 Bauf.(10) * 198 Hauptplatz 31
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
***** A2 *****
***** B *****
15 ANTEIL: 1/1
SVETA RETAIL GmbH (FN 536420d)
ADR: Singerstraße 6/5, Wien 1010
a 7346/2021 IM RANG 6991/2021 Kaufvertrag 2021-08-06 Eigentumsrecht
c 8722/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-12-06
(Handelsgericht Wien 28 S 206/24h)
***** C *****
5 a 7346/2021 Pfandurkunde 2021-08-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.550.000,--
für Raiffeisenregionalkbank Wiener Neustadt eGen
(FN 107016b)
b gelöscht
6 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

28.03.2025 10:14:46

5.3 PDF Dokumente

Unterlagen aus dem Bauakt

1887	Erste Planunterlagen Neubau Dreistöckiges Haus
1963	Aktendeckel – Einbau Interne Treppe; Verbindung 2. und 3. OG 1963-06-22_Ansuchen Baubewilligung 1963-09-30_Bescheid Baubewilligung 1963-09-30_Bewilligter Plan
1991	Aktendeckel – Diverse Umbauten 1991-04-01_Bewilligter Einreichplan 1991-09-24_Bescheid Baubewilligung 1992-11-12_Benutzungsbewilligung
2002	Aktendeckel – Verbindungsgang 2002-04-29_Bewilligter Einreichplan 2002-08-27_Baubewilligung 2003-04-16_Vollendung des Bauvorhabens
2009	Umbauarbeiten im Haus 2009-11-20_Baubeschreibung 2009-11-20_nicht bewilligter Einreichplan Bauanzeige Umbau im Haus (ohne Datum)

HI Hauptplatz 31, 2700 Wr. Neustadt

Obj.-Nr.: 263

Mandant: Mietobjekte

Vorschreibungsliste für den Monat 11/2023

UID-Nr.: ATU75762113

BE-Nr. 1 LEER Top-Nr. Geschäftslokal

Nutzungsart: Geschäftslokal Geschoß: -
Adresse: 2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 31 Stiege/Tür-Nr.: EG/1
Kunden-Nr.: 00263 0001 001 Art: Mieter(in)
Nutzfläche: 124,39 m²
Vertragsbeginn: 01.10.2021 Befristung: - Beendigung zum: 30.11.2023
Verrechnung ab: 01.10.2021 Kündigungsverzicht bis: -
Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
10000	Betriebskosten	Nutzfläche	124,39 m²	0	205,24
Summe			(Netto: 205,24)		205,24

BE-Nr. 2 LEER Top-Nr. Büro 1

Nutzungsart: Büro Geschoß: -
Adresse: 2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 31 Stiege/Tür-Nr.: 1.OG/Büro 1
Kunden-Nr.: 00263 0002 002 Art: Mieter(in)
Nutzfläche: 134,42 m²
Vertragsbeginn: 01.10.2021 Befristung: - Beendigung zum: -
Verrechnung ab: 01.03.2022 Kündigungsverzicht bis: -
Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
10000	Betriebskosten	Nutzfläche	134,42 m²	0	221,79
Summe			(Netto: 221,79)		221,79

BE-Nr. 3 LEER Top-Nr. Büro 2

Nutzungsart: Büro Geschoß: -
Adresse: 2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 31 Stiege/Tür-Nr.: 2.OG/Büro 2
Kunden-Nr.: 00263 0003 001 Art: Mieter(in)
Nutzfläche: 127,80 m²
Vertragsbeginn: 01.10.2021 Befristung: - Beendigung zum: -
Verrechnung ab: 01.10.2021 Kündigungsverzicht bis: -
Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
10000	Betriebskosten	Nutzfläche	127,80 m²	0	210,87
Summe			(Netto: 210,87)		210,87

HI Hauptplatz 31, 2700 Wr. Neustadt

Obj.-Nr.: 263

Mandant: Mietobjekte

Vorschreibungsliste für den Monat 11/2023

UID-Nr.: ATU75762113

BE-Nr. 4 LEER
Top-Nr. Büro 3

Nutzungsart: Büro Geschoß: -
Adresse: 2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 31 Stiege/Tür-Nr.: 3.OG/Büro 3
Kunden-Nr.: 00263 0004 001 Art: Mieter(in)
Nutzfläche: 114,59 m²
Vertragsbeginn: 01.10.2021 Befristung: - Beendigung zum: -
Verrechnung ab: 01.10.2021 Kündigungsverzicht bis: -
Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
10000	Betriebskosten	Nutzfläche	114,59 m²	0	189,07
Summe			(Netto: 189,07)		189,07

BE-Nr. 5 LEER
Top-Nr. Büro 4

Nutzungsart: Büro Geschoß: -
Adresse: 2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 31 Stiege/Tür-Nr.: 4.OG/Büro 4
Kunden-Nr.: 00263 0005 001 Art: Mieter(in)
Nutzfläche: 152,09 m²
Vertragsbeginn: 01.10.2021 Befristung: - Beendigung zum: -
Verrechnung ab: 01.10.2021 Kündigungsverzicht bis: -
Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
10000	Betriebskosten	Nutzfläche	152,09 m²	0	250,95
Summe			(Netto: 250,95)		250,95

HI Hauptplatz 31, 2700 Wr. Neustadt

Obj.-Nr.: 263

Mandant: Mietobjekte

Vorschreibungsliste für den Monat 11/2023

UID-Nr.: ATU75762113

Summen je Entgeltposten nach USt-Satz differenziert:

Entgeltposten	USt %	Netto	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung			
10000 Betriebskosten	0,00	1.077,92	1.077,92
Summe Standardvorschreibung		1.077,92	1.077,92

Summen je Entgeltposten - USt-Sätze kumuliert:

Entgeltposten	Netto	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung		
1000 Betriebskosten	1.077,92	1.077,92
Summe Standardvorschreibung	1.077,92	1.077,92

Flächen und Mengenübersicht:

Mengencode	Gültig ab	Gültig bis	Menge
Nutzfläche	01.10.2021		653,29
Grundbuchsanteile (ideelle Anteile)	01.10.2021		1,00

Wertgesicherte Entgeltposten

Entgeltposten	Betrag	Index	Art	Modus	Vergleichs -monat	Anteil Verrechnung	Schwellen -wert	Basismonat	Basis- punkte	Letzte Änderung	Aktuelle Punkte	Wert- zuwachs	Betrag NFL m² je /m²
-													

Leerstandsbericht 01.11.2023 - 30.11.2023

BE-Nr.	Tür-Nr.	Nutzfläche	Leerstand ab	Leerstand bis	Leerstandsgrund	Fiktiver Ertrag	Betriebskosten	Summe
1	1	124,39	01.10.2021	30.11.2023	Nachfolgemmieter vorhanden	0,00	205,24	205,24
2	Büro 1	134,42	01.03.2022		Kein Nachfolgemmieter vorhande	0,00	221,79	221,79
3	Büro 2	127,80	01.10.2021		Kein Nachfolgemmieter vorhande	0,00	210,87	210,87
4	Büro 3	114,59	01.10.2021		Kein Nachfolgemmieter vorhande	0,00	189,07	189,07
5	Büro 4	152,09	01.10.2021		Kein Nachfolgemmieter vorhande	0,00	250,95	250,95
Summe		653,29				0,00	1.077,92	1.077,92

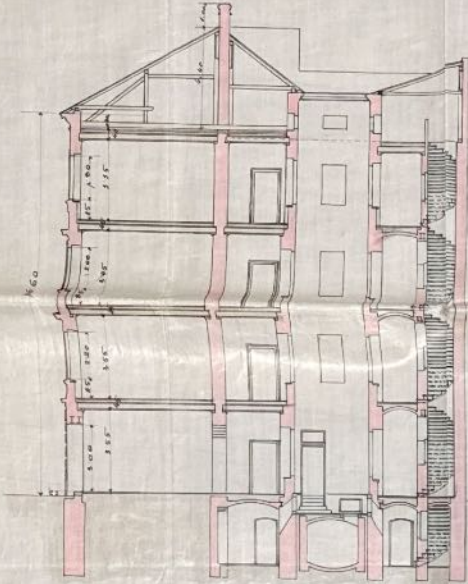


Bau) Heinrich & Anna
Reissenberger in W. Neustadt

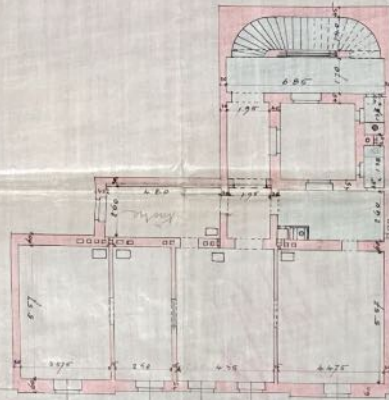
PLAN ZUR ERBAUUNG EINES DREISTÖCKIGEN WOHNGEBÄUDES
AN STELLE DES HAUSES N° 31 AM HAUPTPLATZ IN W. NEUSTADT.

Architekt
Georg W. Mayer.

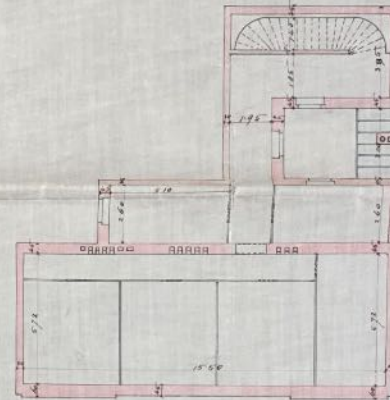
Schnitt AB



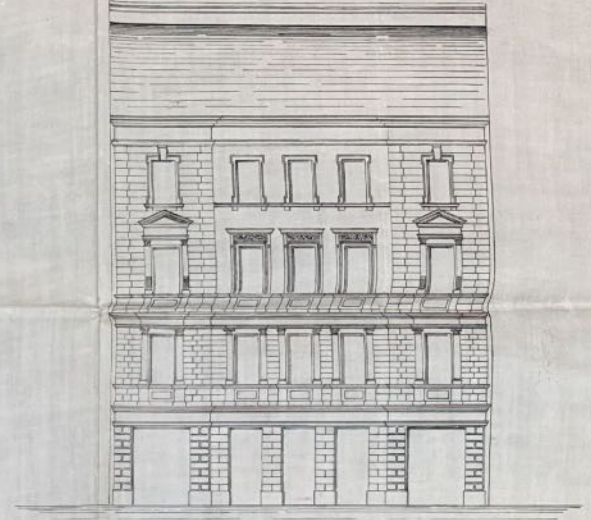
3. Stock



Dachboden

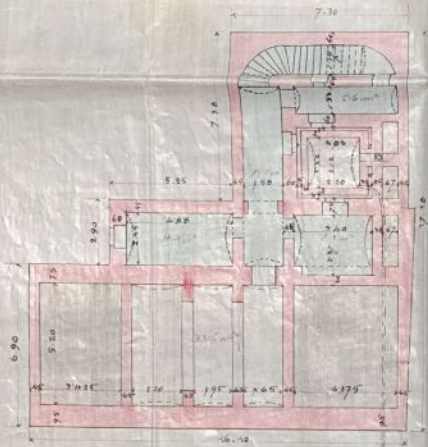


Façade

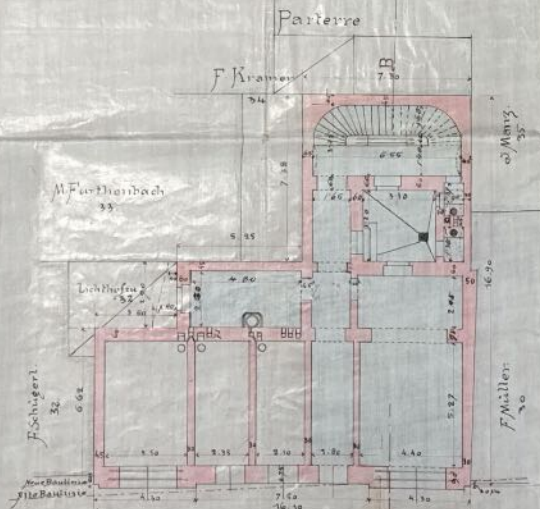


Genehmigt zur 29474
Vom Stadtrathe W. Neustadt
am 13ten Juni 1887
Der Bürgermeister
L. Hahnel

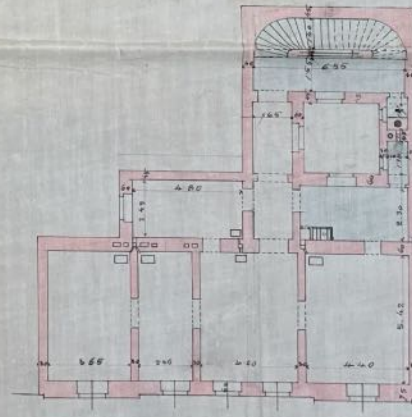
Keller



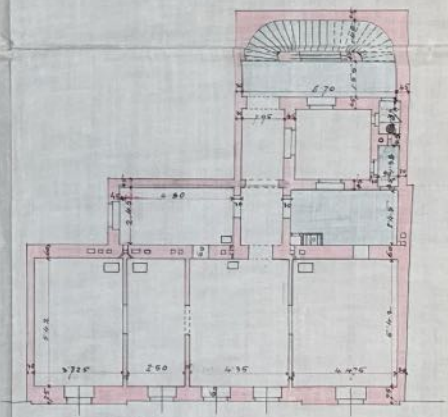
Parterre



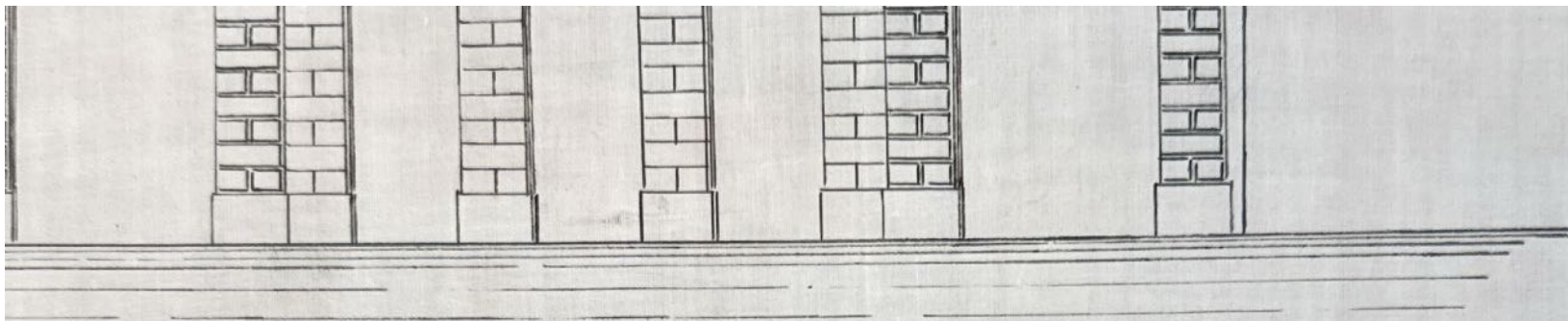
1. Stock



2. Stock



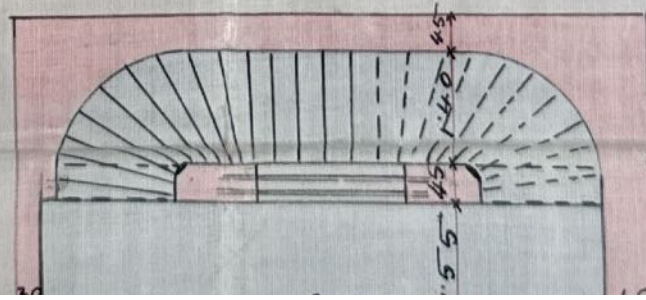
Heinrich & Anna
Reissenberger
Bauherren



Genehmigt zur Z 9474
Vom Stadtrathe Wr Neustadt
am 13^{ten} Juni 1887
Der Bürgermeister

L. Haberk

2. Stock



Plan A.



Gemeinde: Wiener Neustadt

48-346/63

246-a
Nr. 48-346/63

BAUAKT

Baujahr 1963

Bauprojekt	1. Antrag auf Baubewilligung (Datum)	Eingang (Datum)
Treppenbau Hauptplatz 31	22. 6. 1963	12. 8. 1963

Bauwerber

Name: Dr. Kosch Felix

Beruf (Gewerbe):

Wohnort:

Wiener Neustadt

Hauptplatz 31

Baustelle

Gemeinde: Wiener Neustadt

Pol. Bezirk: Wiener Neustadt

Katastralgemeinde: Wiener Neustadt

Grundbuch E. Z.: 246

Parz. 22

Grundsteuerkataster Nr.

Grundsteuerbefreiung von bis lt. Bescheid vom Zahl

Baubeschreibung

Anzahl der	Keller	Erd- geschoß	1. Stock	2. Stock	3. Stock	4. Stock	5. Stock	Dach- geschoß	zus.
Wohnungen									
Wohnräume									
gewerbl. Räume									



4

Wiener Neustadt, am 22.6.1963

An den

Magistrat Abt. 4, Stadtbauamt

Wiener Neustadt

Stempel-
marke

an ~~Frau~~ Dr. Felix Kosch, Dr. Norbert Kosch, Dr. Ernst Schilcher
Wiener Neustadt, Hauptplatz 31

1) 2) 3)

auf Grund der Bestimmungen des § 16 und § 24 der Bauordnung für Niederösterreich um

Erteilung der Baubewilligung

Vornahme des Lokalausweises für den — die auf dem

Grundstück P.-Nr. 22 Baufläche, E. Z. 246, Vorstadt-K.-Nr. 246

in Wiener Neustadt Hauptplatz 31 —straße Nr.

anzuführenden Treppenbau zur Verbindung des 2. und 3. Stockes

Führer ist: Ing. H. Mössner und Fa. Lang & Menhofer
Anna

5) 6)

Eigenschaftseigentümer ist: Dipl.-Ing. Hofrat Josef Bollenberger, Kom. Rat Rudolf
Kammersänger Hans Beirer, Maria Brunner, Erika Sedlitz,
Zustimmung des Liegenschaftseigentümers liegt bei: Gerlinde Beirer, Kom. Rat Heinrich
Beirer, *Fischmarkt - Brücke - Ring 11*

4)

Die und Wohnadresse der Anrainer sind:
Hans Nr. Hauptplatz 30
Antonia Wagner-Nargand Wiener Strasse 19/3

Eufanie Friedrich

Elisabeth, Neunkirchnerstr. 17
Haus Hauptplatz 32

Josef Winkler sen.
Josef Winkler jun.
Ludwig Winkler

Bestempelte Pläne und der Grundbuchsatz liegen bei.

Der Bauwerber:
[Signature]

Magistrat Wiener Neustadt
Abteilung 4, Bauamt

4b-346/63-Ko./Le.

30.9.1963

Dr. Kosch Felix u. Norbert,
Dr. Schilcher Ernst,
Baubewilligung.

Zu eigenen Händen.

Herren

Dr. Felix u. Norbert Kosch
Dr. Ernst Schilcher

Hauptplatz 31
Wiener Neustadt

B e s c h e i d

In Erledigung Ihres Ansuchens vom 22.6.1963 wird auf Grund des Ergebnisses der am 3.9.1963 abgehaltenen Bauverhandlung zufolge Beschlusses des Stadtsenates vom 9.9.1963 gemäß §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich die

B a u b e w i l l i g u n g

für den auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf dem Grundstück Nr. 22 Bfl., EZ. 246, im Hause CNr. 246-Stadt, Wiener Neustadt, Hauptplatz, CNr. 31, Eigentum von Kom.Rat Heinrich Beirer, Anna Bollenberger, Kom.Rat Rudolf Beirer, Hans Beirer, Maria Brunner, Erika Sedlic, Gerlinde Beirer, durchzuführenden internen Treppenbau zur Verbindung des 2. und 3. Stockes, unter nachstehenden Bedingungen erteilt:

Vor Inangriffnahme der Adaptierungsarbeiten sind die tragenden und getragenen Bauteile auf ihre Tragfähigkeit und Standsicherheit zu untersuchen, nötigenfalls zu verstärken oder zu erneuern.

Die statische Berechnung für die Unterfangung der Treppensäule (Entlastung der Geschoßdecke), ist der Baubehörde zeitgerecht vor der Bauführung zur Prüfung vorzulegen.

Sind Abweichungen vom genehmigten Bauplan beabsichtigt, ist vor deren Inangriffnahme unter Vorlage von Auswechslungsplänen um die Genehmigung hierfür anzusuchen.

Im übrigen kommen die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich zur Anwendung, welche genau einzuhalten sind.

Nach Vollendung der Arbeiten ist gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich mit dem beiliegenden Formular bei der Magistratsabteilung 4, Stadtbauamt, um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Vwltabg.gem.VO.d.nö.LReg.v.28.4.1959, LGBI.Nr.399...S 80,-

sowie d.Kommgeb.gem.§ 77 AVG 1950 BGBI.Nr.172 bew.d. S 40,-

Vdg.d.nö.LReg.v.21.1.1958, LGBI.Nr.3. S 1,-

und die Kosten der Drucksorten. S 121,-

sind binnen 14 Tagen unter Verwendung des beiliegenden Erlaßes
an die Hauptkasse Wiener Neustadt einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g

entfällt gem. § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950, da dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung oder telegrafisch Berufung erhoben werden. Die Berufung ist dem Magistrat Wiener Neustadt einzubringen, hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit Stempelmarken im Betrag von S 10,- auf jedem Bogen zu versehen.

2 Pläne, 1 Formblatt für das Ansuchen um Benützungsbewilligung
1 Erlagschein liegen bei.

Ergibt in Gleichschrift an:

1. Dr. Norbert Kosch, Hauptplatz 31
2. Dr. Ernst Schilcher, Hauptplatz 31
3. Kom. Rat Heinrich Beirer, Ferd. Porsche-Ring 11
4. Fa. Ling u. Menhofer, Ferd. Porsche-Ring 14
5. Fa. Ing. Hans Mässner, Schneebergg. 39 (1 Plan)
6. M. A. 8

In Auftrage des Bürgermeisters:

Der Stadtbauamtsdirektor:

Dipl. Ing. Gartner e.h.

Für die Richtigkeit der
Ausfertigung:

[Handwritten Signature]

14R/859/91 DIV. UMBAU ✓

246-ST

DR. NORBERT KOSCH U.A.

HAUPTPLATZ 31

Dieser Plan hat der Stadtplanung
zur Begutachtung vor. Hierauf
bezieht sich die Stellungnahme
vom 9. Aug. 1991



Magistrat der Stadt Wien, Neustadt
Abteilung 4, Bauamt

AMTSEXEMPLAR

EINREICHPLAN M 1:100

FÜR DIE BAULICHE ABÄNDERUNG DER RECHTSANWALTS-
KANZLEI DR. KOSCH NORBERT - DR. SCHILCHER ERNST - DR.
BEIRER JÖRG - DR. KOSCH ROMAN - DR. JEDLICKA DIETER - DR.
SCHILCHER GERHARD IN 2700 WIENER NEUSTADT, HAUPTPLATZ
31, KAT. GEM. WR NEUSTADT, GRST. NR. 22, EZ. 246

BAUWERBER:

GRUNDEIGENTÜMER:

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

PLANVERFASSER:

BAULEITER:



ARCHITEKT PROFESSOR
DIPL. ING. DR. EGON PRESOLY
A-2700 WIENER NEUSTADT, NEUNKIRCHNERSTR. 42
TEL. 02622/24800 27200 FAX 28552

Der kommissionellen Verhandlung

BAUBEHÖRDE:

vorgelegen am

17. SEP. 1991

[Handwritten signature]

Hierauf bezieht sich die
h.a. Erledigung vom 24. SEP. 1991

Wi. Neustadt,

17. SEP. 1991



Der Dienststellenleiter:
i.V.

[Handwritten signature]
Dr. Kohout

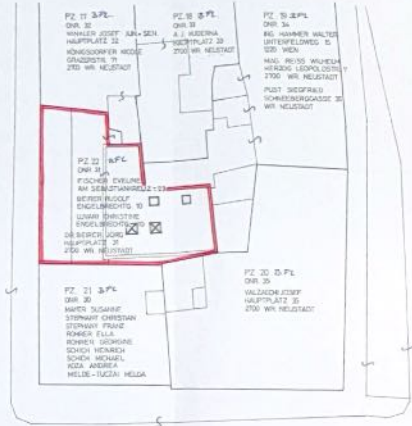
PLANINHALT: GRUNDRISS OBERGESCHOSS, DACHDRAUFSICHT,
SCHNITT, LAGEPLAN



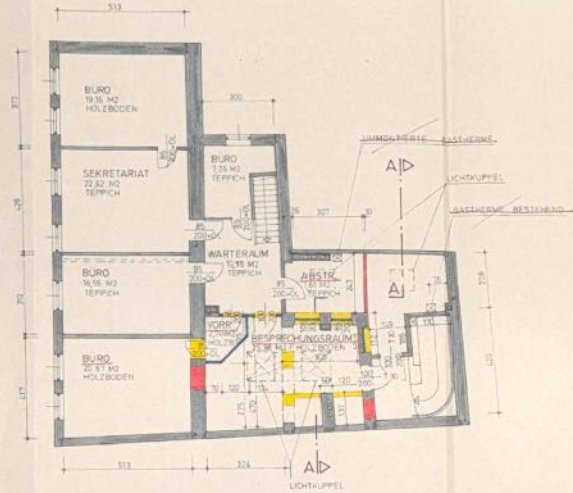
ARCHITEKT PROF. DIPL. ING. DR. TECHN. EGON PRESOLY
2700 WIENER NEUSTADT NEUNKIRCHNERSTRASSE 42
TEL 02622/24800 27200 FAX 02622/28552

WIENER NEUSTADT IM APRIL 1991

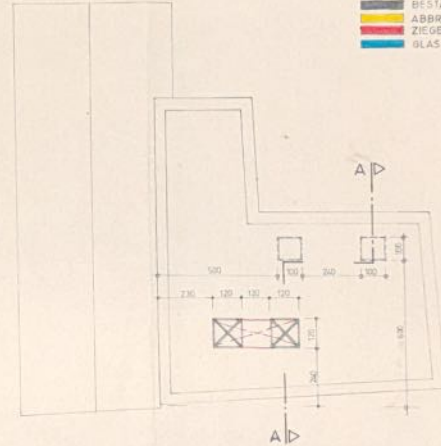
0,27 m²



4797/1
LAGEPLAN M=1:250
HAUPTPLATZ



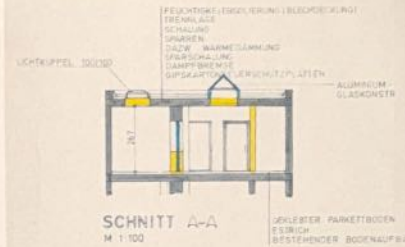
GRUNDRISS OBERGESCHOSS
M 1:100



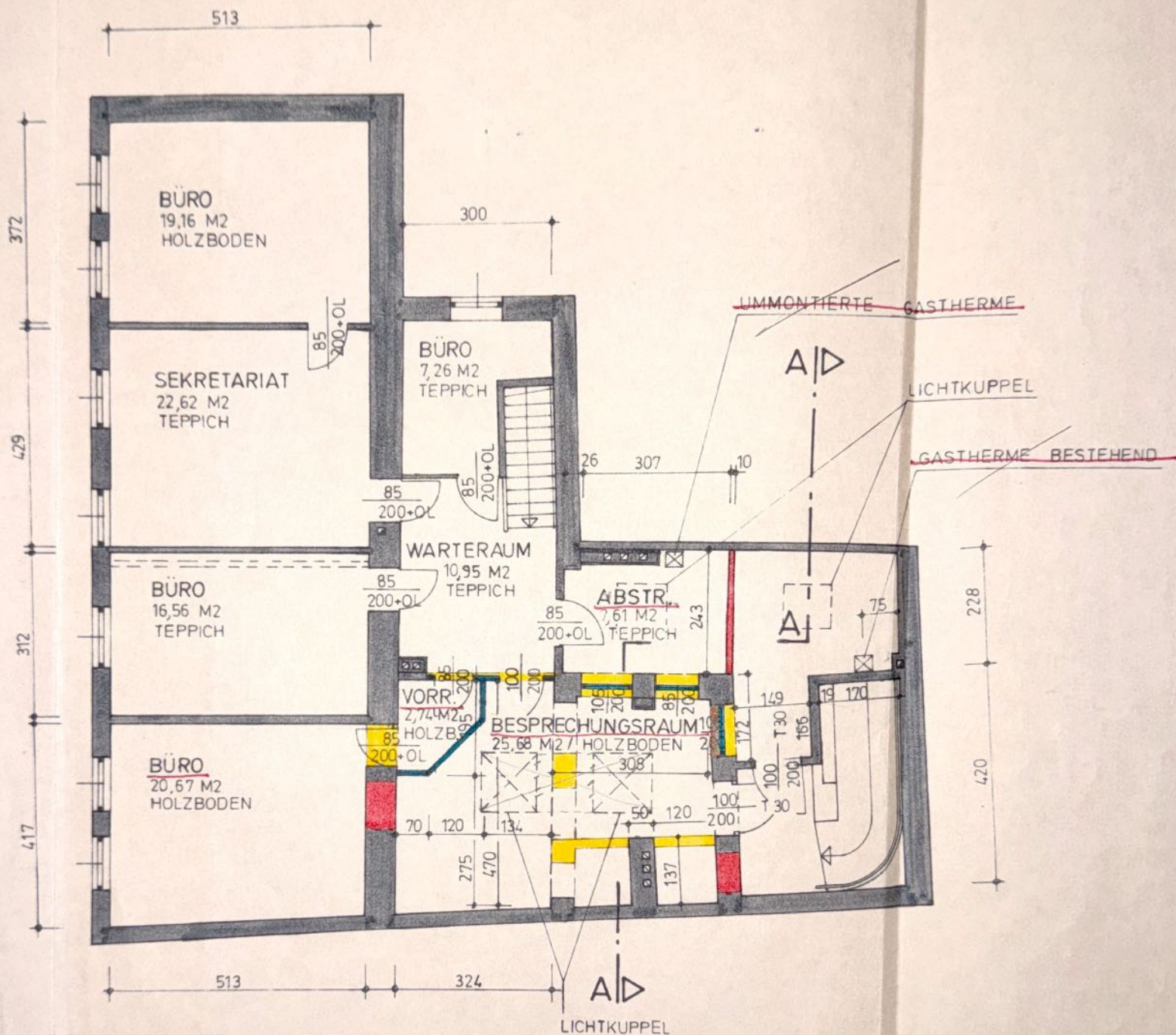
DACHDRAUFSICHT
M 1:100

LEGENDE

- BESTAND
- ABBRUCH
- ZIEGELMAUERWERK
- GLAS - ALU - KONSTRUKTION



SCHNITT A-A
M 1:100
GEKLEBTER PARKETTBODEN
ESTRICH
BESTEHENDER BOGENAUFBAU



GRUNDRISS OBERGESCHOSS - 2. STOCK
M 1:100

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Abteilung 14

Postleitzahl 2700

Telefon: 02622/23531

Telefax: 02622/23531 DW 498

Fernschreiber: 0/16/688

Zahl: 14R/859/91/Sch/R

24.9.1991

Betr.: Kosch Dr. Norbert, Schilcher Dr. Ernst,
Beirer Dr. Jörg, Kosch Dr. Roman,
Jedlicka Dr. Dieter und Schilcher Dr. Ger-
hard,
Hauptplatz 31,
div. Umbauarbeiten,
Baubewilligung

Durchschrift

B e s c h e i d

In Erledigung des Ansuchens von Kosch Dr. Norbert, Schilcher Dr. Ernst, Beirer Dr. Jörg, Kosch Dr. Roman, Jedlicka Dr. Dieter und Schilcher Dr. Gerhard, Wiener Neustadt, Hauptplatz 31, vom 24.7.1991, wird auf Grund des Ergebnisses der am 17.9.1991 durchgeführten Bauverhandlung gem. §§ 92 und 100 NÖ Bauordnung, LGBI. 8200-8, die

B a u b e w i l l i g u n g

für die auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf dem Grundstück Nr. 22 Bfl., EZ. 246 des Grundbuches Wiener Neustadt-Stadt, CNr. 246-Stadt, Wiener Neustadt, Hauptplatz 31, Eigentum von Eveline Fischer, Rudolf Beirer, Christine Ujvari und Dr. Jörg Beirer, durchzuführenden div. Umbauarbeiten, unter nachstehenden Bedingungen bei plangemäßer Ausführung erteilt:

Der Beginn der Bauarbeiten und der Name des verantwortlichen Bauleiters sind der Baubehörde gemäß § 104 Abs. 2 der NÖ Bauordnung zwei Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Vom Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

Vor Inangriffnahme der Adaptierungsarbeiten sind die tragenden und getragenen Bauteile auf ihre Tragfähigkeit und Standsicherheit zu untersuchen und nötigenfalls zu verstärken oder zu erneuern.

Die statische Berechnung für die Tragkonstruktion (Unterzüge, Überlager) ist der Baubehörde rechtzeitig vor der Bauführung zur Prüfung vorzulegen.

Über die tatsächliche statische Ausführung ist der Baubehörde ein Abnahmebefund des Statikers vorzulegen.

Der Querschnitt des Zentralheizungskamins ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister und der ausführenden Heizungsfirma festzulegen.

Vor Einbau einer gasbefeuereten Zentralheizungsanlage ist bei einer Heizleistung über 50 kW unter Vorlage des Heizungsprojektes (3-fach) die Baubewilligung zu erwirken. Bei einer Heizleistung bis zu 50 kW ist der Baubehörde bei der Endbeschau ein Attest der ausführenden Fachfirma über die ordnungsgemäße Ausführung vorzulegen.

Innenliegende fensterlose Nebenräume sind mit getrennt zu führenden Entlüftungsleitungen, Mindestquerschnitt 14/14 cm, über Dach (direkt ins Freie führend) auszustatten.

Die gesamte Elektroinstallation ist entsprechend den ÖVE-EN auszuführen. Hierüber ist der Baubehörde bei der Endbeschau ein entsprechendes Sicherheitsprotokoll vorzulegen.

Die Bestimmungen des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes und der Abfallverordnung der Stadt Wiener Neustadt sind einzuhalten.

Für die Benützung des Straßengrundes zur Aufstellung von Gerüsten und Lagerung von Baumaterialien ist gesondert beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 11, eine Bewilligung gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 und beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 8, eine Gebrauchserlaubnis gemäß dem NÖ Gebrauchsabgabengesetz zu erwirken.

Eventuelle Beschädigungen des bestehenden Gehsteiges (der Randsteine) bzw. des Fahrbahnbelages im Zuge der Bauführung sind auf Kosten des Bewilligungswerbers im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 13 fachgemäß zu beheben bzw. zur Gänze neu herzustellen.

Sind Abweichungen vom genehmigten Bauplan beabsichtigt, ist vor deren Inangriffnahme unter Vorlage von Auswechslungsplänen die baubehördliche Genehmigung hiefür zu erwirken.

Im übrigen kommen die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung zur Anwendung, welche genau einzuhalten sind.

Die Vollendung des Vorhabens ist gemäß § 110 NÖ Bauordnung mit dem beiliegenden Formular anzuzeigen.

Ein ordnungsgemäßer Rauchfangbefund ist der Anzeige anzuschließen.

Die Verwaltungsabgabe gemäß dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz LGBI. 3800-0 und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBI. 3800/2-1, TP B 28 S 450.-- sowie die Kommissionsgebühr gem. § 77 AVG 1950 und der Verordnung LGBI. 3860/2-2..... S 260.-- und die Kosten der Drucksorten..... S 5.--

S 715.--
=====

sind binnen zwei Wochen unter Verwendung des beiliegenden Zahl-scheines einzuzahlen. Die Einzahlung kann bei jedem österrei-chischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950, da dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begrün-deten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit Bundesstempel-marken im Betrag von S 120,-- zu versehen.

Ergeht an:

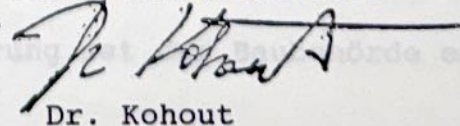
1. Kosch Dr. Norbert, Hauptplatz 31
(1 Zahlschein, 3 Formulare, 2 Planparien)
2. Schilcher Dr. Ernst, Hauptplatz 31
3. Beirer Dr. Jörg, Hauptplatz 31
4. Kosch Dr. Roman, Hauptplatz 31
5. Jedlicka Dr. Dieter, Hauptplatz 31
6. Schilcher Dr. Gerhard, Hauptplatz 31

mit dem Hinweis, daß das Recht aus diesem Bescheid erlischt, wenn die Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen wird oder das Vorha-ben nicht innerhalb von fünf Jahren ab Beginn der Ausführung vollendet wird

7. Eveline Fischer, Am Sebastianikreuz 23
8. Rudolf Beirer, Engelbrechtgasse 10
9. Christine Ujvari, Engelbrechtgasse 10
10. Arch.Prof. Dipl.Ing. Dr., Egon Presoly, Neunkirchner Straße 42
11. Firma A.J.Kuderna, Hauptplatz 33
12. Nicole Königsdorfer, Grazer Straße 71
13. Josef Winkler, Hauptplatz 32
14. Josef Valcacchi, z.H. Müller Trampitsch OHG., Herzog Leo-pold-Straße 26
15. Eigentümer Hauptplatz 30, z.H. RA. Dr. Martin Schober, Hauptplatz 11
16. Mag.Abt. 8
17. Stadtwerke, Ungargasse 25
18. EVN-AG., Neunkirchner Straße 38
19. EVN-AG., Maria Theresien-Ring 7
20. Finanzamt, Grazer Straße 95

Der Dienststellenleiter:

i.V.


Dr. Kohout



Für die Richtigkeit der
Ausfertigung:

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT

Durchschrift

Abteilung 14

Postleitzahl 2700

Telefax: 02622/23531 DW 498

Fernschreiber: 0/16/688

Telefon: 02622/23531

Zahl: 14R/859/91/Sch/Ko

12.11.1992

Betr.: Kosch Dr. Norbert, Schilcher
Dr. Ernst, Beirer Dr. Jörg,
Kosch Dr. Roman, Jedlicka
Dr. Dieter und Schilcher
Dr. Gerhard,
Hauptplatz 31,
div. Umbauarbeiten,
Benutzungsbewilligung

B e s c h e i d

Auf Anzeige von Kosch Dr. Norbert, Schilcher Dr. Ernst,
Beirer Dr. Jörg, Kosch Dr. Roman, Jedlicka Dr. Dieter und
Schilcher Dr. Gerhard, wohnhaft in 2700 Wiener Neustadt,
Hauptplatz 31, vom 12.10.1992, wird auf Grund der Bestimm-
ungen des § 111 der NÖ Bauordnung und des Ergebnisses der
am 29.10.1992 abgehaltenen Endbeschau die

Benutzungsbewilligung

für den mit Bescheid vom 24.9.1991, Zahl 14R/859/91, genehmig-
ten, auf dem Grundstück Nr. 22 Bfl., EZ. 246, CNr. 246 Stadt,
Wiener Neustadt, Hauptplatz 31,

Eigentum von Eveline Fischer, Rudolf Beirer, Christine Ujvari
und Dr. Jörg Beirer, durchgeführten div. Umbauarbeiten erteilt.

Folgende Planabweichungen werden nachträglich genehmigt: laut
Plankorrektur

Folgende Mängel sind bis ---- zu beheben:

Fertigstellung des Baugegenstandes: Mitte Mai 1992

Benützung des Baugegenstandes: Mitte Mai 1992

Der Umbauegegenstand enthält:

Im Hof (Garten): ----
im Keller: ----
im Erdgeschoß: ----
im 1. Stock: ----
im 2. Stock: Büro, Vorraum, Besprechungsraum, Abstellraum
im Dachgeschoß: ----

Das durchgeführte Bauvorhaben wurde unter der Stadt CNr. 246
in Wiener Neustadt Hauptplatz ONr. 31
in Wiener Neustadt -- ONr. -
eingetragen.

An Verfahrenskosten sind vom Bauwerber innerhalb von zwei Wochen
unter Verwendung des beiliegenden Zahlscheines einzuzahlen:

Die Verwaltungsabgabe gem. dem Landes-
und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz LGB1. 3800-0
und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung
1973, LGB1. 3800/2-1, TP B 36 S 225,--
sowie die Kommissionsgebühr gem. § 77 AVG 1950
und der Verordnung LGB1. 3860/2-2 S 260,--
S 485,--
=====

Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 AVG 1950.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt Berufung erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit Bundesstempelmarken im Betrage S 120.-- zu versehen.

Ergeht an:

1. Kosch Dr. Norbert Hauptplatz 31
(1 Zahlschein)
2. Schilcher Dr. Ernst, Hauptplatz 31
3. Beirer Dr. Jörg, Hauptplatz 31
4. Kosch Dr. Roman, Hauptplatz 31
5. Jedlicka Dr. Dieter, Hauptplatz 31
6. Schilcher Dr. Gerhard, Hauptplatz 31
7. Eveline Fischer, Am Sebastianikreuz 23
8. Rudolf Beirer, Engelbrechtgasse 10
9. Christine Ujvari, Engelbrechtgasse 10
10. Bmstr. Johann Fuchs, Haderswörth 33,
2821 Lanzenkirchen
11. Arch. Prof. DI Dr. Egon Presoly, Neunkirchner
Straße 42
12. Finanzamt, Grazer Straße 95
13. EVN AG., Neunkirchner Straße 38
14. Magistratsabteilung 8
15. Stadtwerke Wiener Neustadt, Ungargasse 25



Der Dienststellenleiter:

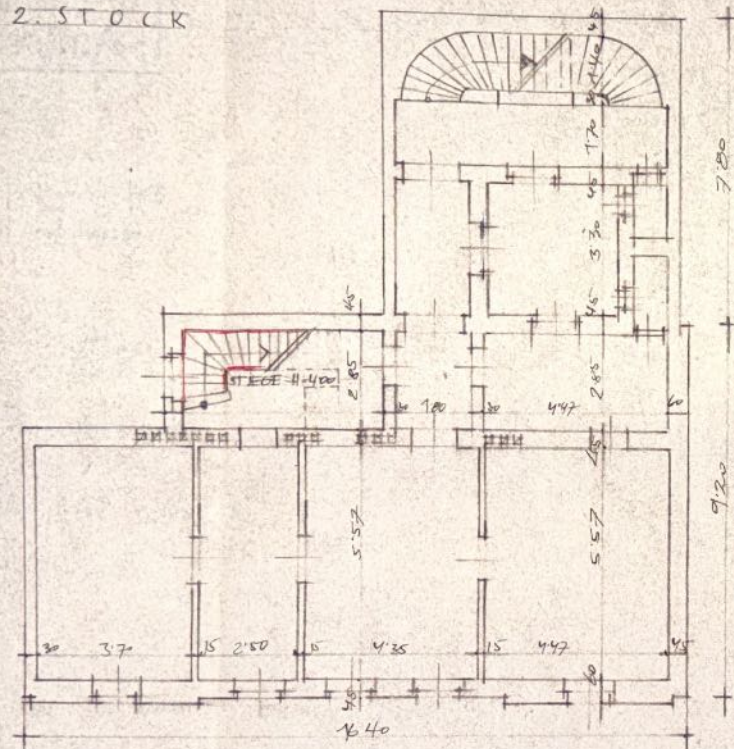
Für die Richtigkeit der
Ausfertigung: *Kautsch*

Dr. Stickler
Obermagistratsrat

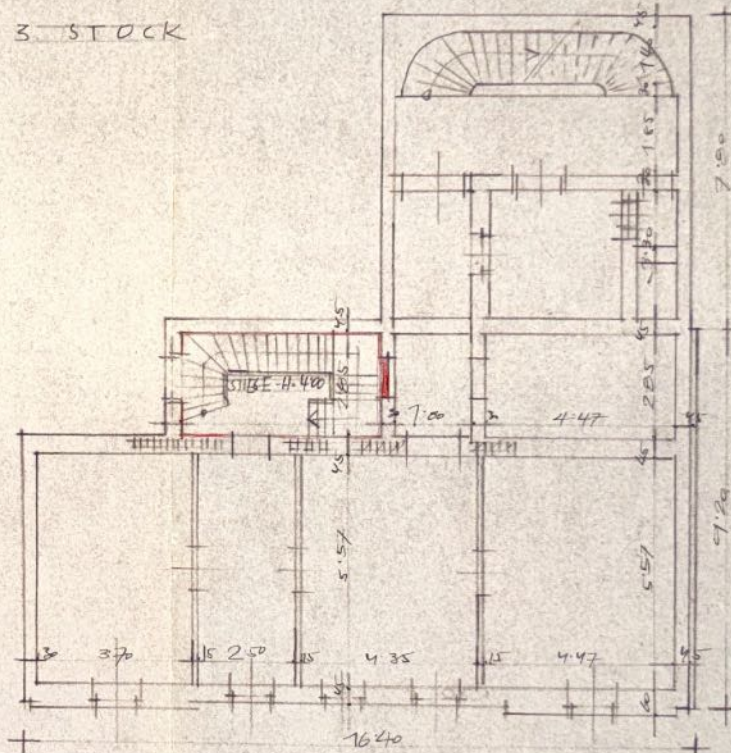
VERBAU DR. F. V. N. KOSCH - WR-NEUSTADT - HAUPTPLATZ - II - 31
EINBAU EINER ZUSÄTZL. INTERNEN STIEGE -

MASSSTAB - 1 - 100 -

2. STOCK



3. STOCK



VERBAUFÜHRER -

ING. HANS MOSSNER
ZIMMEREI - SÄGEWERK
WIENER NEUSTADT
SCHNEEBERG 39, TELEFON 2494

VERBAUFÜHRER -

Rechtsanwälte
DR. NORBERT KOSCH
DR. ERNST SCHLÖGLER
Verwalter in Zivilsachen
WIENER NEUSTADT
gegenüber dem Rathaus
Fernsprecher 21-60

WR-NEUSTADT - IM JULI 1963



Magistrat Wiener Neustadt, Abteilung 4
Stadtbaudirektorat
Amtsexemplar

L. 48 - 346/63

Der kommissionellen Verhandlung
vorgelegt am 3. 9. 1963

L. Kober

Hierauf bezieht sich die
h.a. Erledigung vom 30. Sep. 1963

Wr. Neustadt, 30. Sep. 1963

Der Stadtbaudirektor:

Di. M. G. Kober

246-St

1RB/155-2002

Kosch & Partner
A-2700 Wiener Neustadt Hauptplatz 31

Hauptplatz 31
Kosch & Partner

Übergang

EINREICHPLAN

GRUNDRISS, SCNITT

M: 1:50

BAUVORHABEN IN WIENER NEUSTADT-STADT, KG 23443

ERRICHTUNG EINES VERBINDUNGS-
ÜBERGANGES IM 2. UND 3. OBERGE-
SCHOSS ALS INTERNE VERBINDUNG
DER BÜRO RÄUME DER HÄUSER
HAUPTPLATZ 31, 32 IN WIENER-
NEUSTADT GST.NR.: 22, ON.: 31., GST.NR.: 17, ON.: 32

BAUWERBER

RECHTSANWÄLTE KOSCH+PARTNER
HAUPTPLATZ 31, 2700 WIENER NEUSTADT

BAUWERBER U. GRUNDEIGENTÜMER: NR. 31, GST.NR.: 22, EZ. 246

LGP GES. F. LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG, GEBÄUDEMANAGEMENT U.
PROJEKTENTWICKLUNG G.M.B.H.

KOSCH & PARTNER

Rechtsanwälte

FN 137800

2700 Wr. Neustadt, Hauptplatz 31

Tel. 0 26 227 27 41 Serie

LGP Gesellschaft für Liegenschaftsverwaltung,
Gebäudemanagement u. Projektentwicklung GmbH

Hauptplatz 31

2700 Wiener Neustadt

FN 201961b

GRUNDEIGENTÜMER: NR. 17, GST.NR.: 17, EZ. 245

Ad. Müller 9.4.1936

A.W.N. 19.01.1969

X.C. Müller 31.03.1967

X. Kaufmann 9.7.1870

Bundessteuernummer EUR 21,60 entrichtet

Verwaltungskosten EUR entrichtet

Sonstige Abgaben EUR entrichtet

Datum: 18.9.2002 laufende Nr. 5400465/817

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt

PLANVERFASSER:

Mag. Ing. Franz Sederl

Grazerstraße 85/2

2700 Wr. Neustadt

BAUFÜHRER:

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt

Abteilung I

Referat Baurecht

2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 1-3

Hierauf bezieht sich die

n.a. Erledigung vom 27. AUG. 2002

BEHÖRDE

Wr. Neustadt,



Der Dienststellenleiter:

Mag. Izmenyi

DATUM

29. 04. 2002

Dieser Plan lag der Stadtplanung
zur Begutachtung vor. Hierauf
bezieht sich die Stellungnahme
vom 12. 06. 2002, Zl.: 1RB/155-2002



4797 Domplatz V
16

4797/29 Domgasse V

4867/1 M1e

4797/65

4797/27 Bohlen-gasse V

Herrengasse

4797 Hauptplatz
1

4797/39 Allerheiligen-gasse

Allerheiligen-platz V
4797/31

4797/36 Brodtischgasse

Sparkassengasse

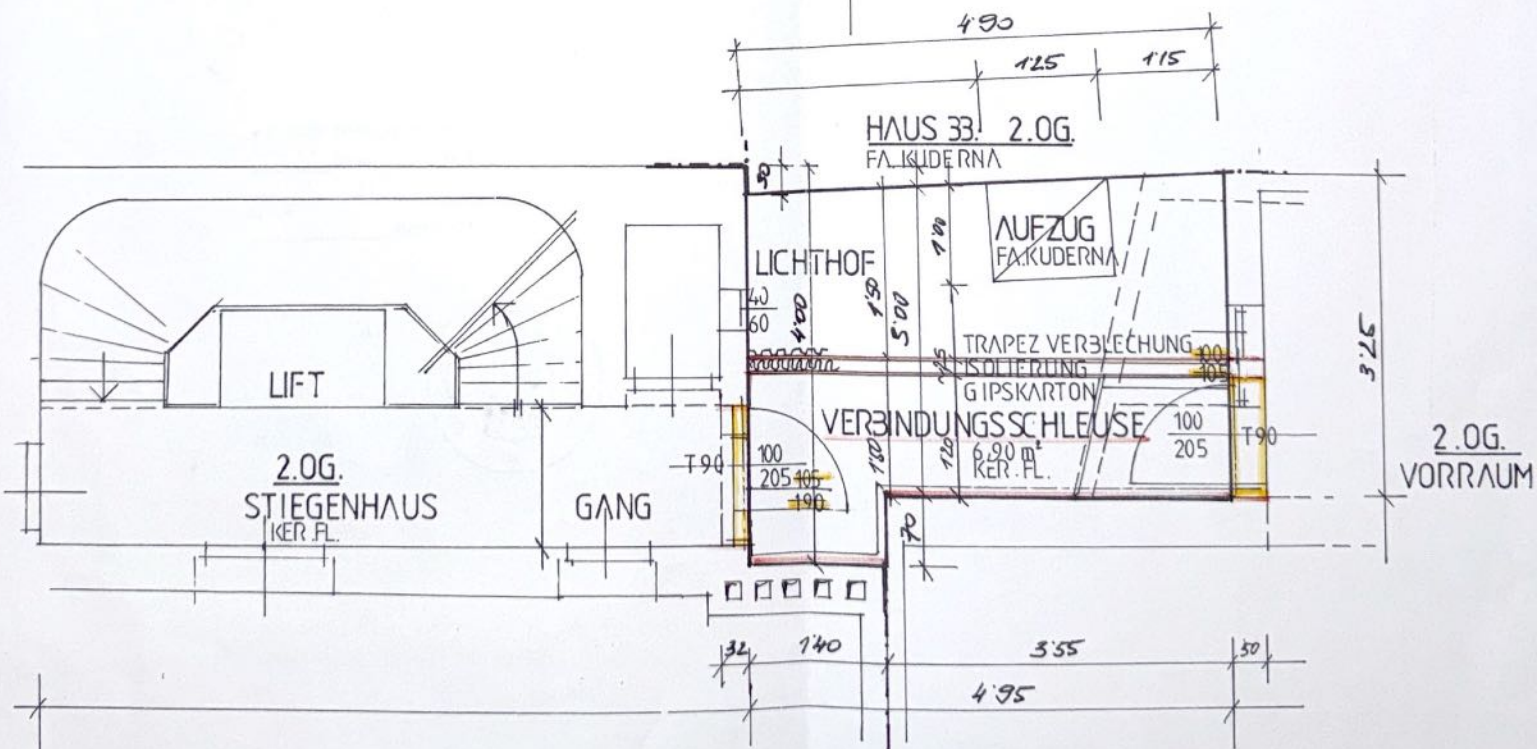
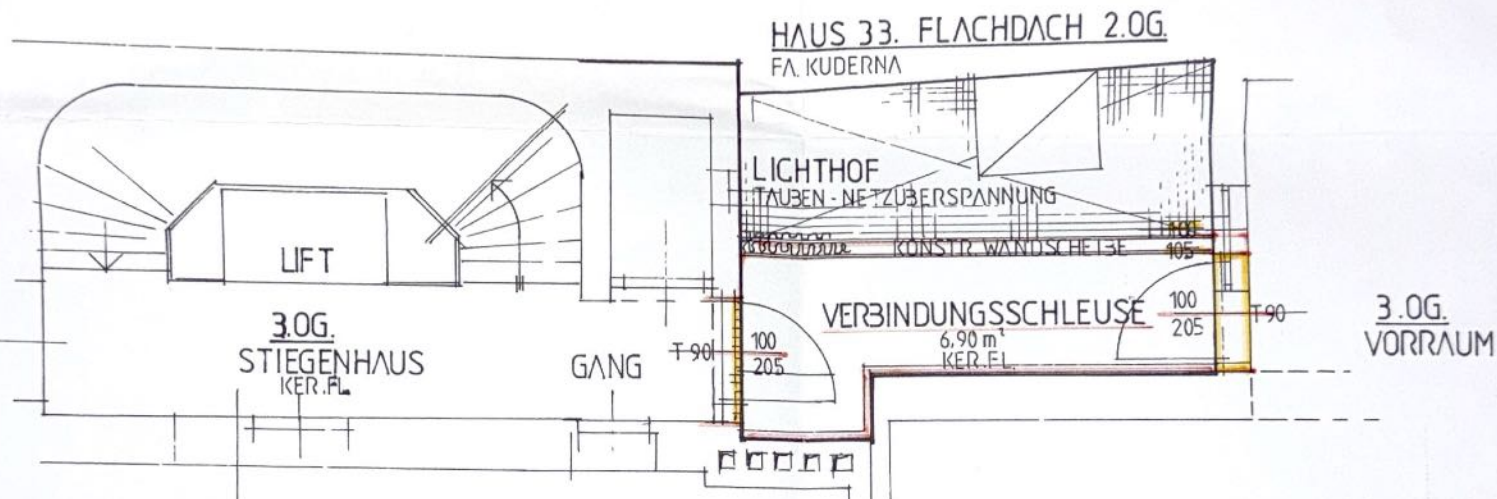
4797/61 Schu.

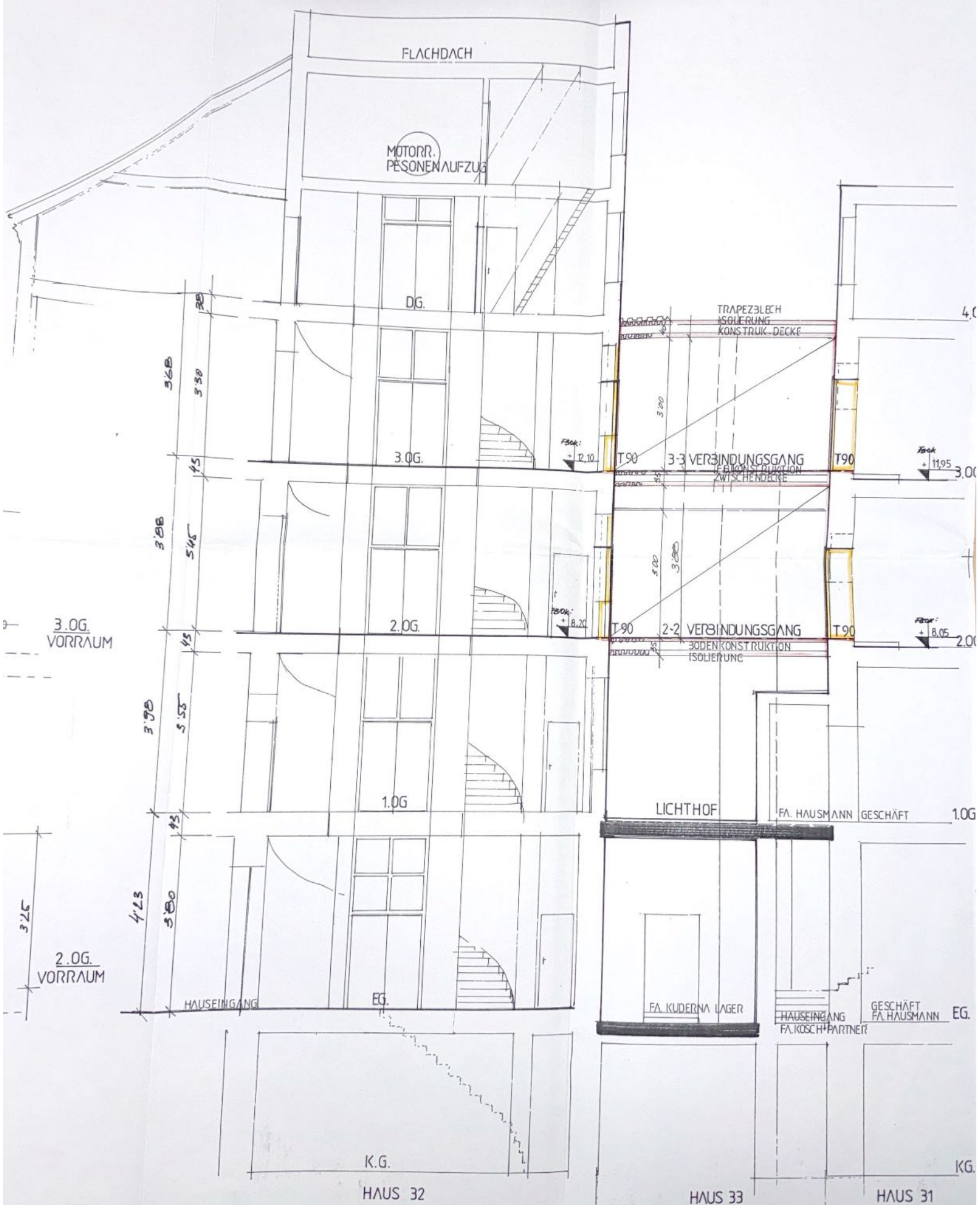
LAGE

ABBRUCH

NEU

Das Vorhaben steht grundsätzlich möglich.
 Baurechtliche Bestimmungen - 2 Grundparzellen! -
 sind zu beachten! f.d. BDA / Ukonat pro. / 17.06.02







Betreff: Hauptplatz 31, Kosch & Partner

Durchschrift

Bezug: Errichtung eines Verbindungsganges

ZahlRB/155-2002 Bearbeiter: Mag. Kohlhauser/Ko

DW: 267

Datum: 27.08.2002

B e s c h e i d

Erledigung des Ansuchens von Kosch & Partner, Rechtsanwälte, mit dem Sitz in Hauptplatz 31, 700 Wiener Neustadt, vom 11.6.2002, wird gem. §§ 14 und 23 Abs. 5 NÖ Bauordnung, LGBl. 200 idgF., die

B a u b e w i l l i g u n g

für die auf den vorgelegten Plänen dargestellte, auf dem Grundstück Nr. 17 Bfl., EZ. 245, Eigentum von Josef, Corinna und Irina Winkler sowie Grundstück Nr. 22 Bfl., EZ 246 des Grundbuches Wiener Neustadt-Stadt, CNr. 246-Stadt, Wiener Neustadt, Hauptplatz 31, Eigentum der LGP Gesellschaft für Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement und Projektentwicklung GmbH., durchzuführende Errichtung eines Verbindungsganges, unter nachstehenden Bedingungen bei ordnungsgemäßer Ausführung **befristet auf die Dauer von 5 Jahren** erteilt:

1. Spätestens wenn der Bauherr der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gem. § 25 Abs. 3 gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben. Der Bekanntgabe des Bauführers sind folgende Unterlagen anzuschließen:
 - a) Firmenbuchauszug oder Angabe der Firmenbuchnummer (HRB) des Bauführers und
 - b) eine Kopie der Gewerbeberechtigung oder die Bekanntgabe der relevanten Gewerbedaten (wie Sitz des Unternehmens, gewerberechtlicher Genehmigungsbescheid, Gewerbeberechtigung)
2. Legt der Bauführer seine Funktion zurück, ist dies der Baubehörde mitzuteilen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht wird.
3. Der Bauwerber hat den Bauführer eine Durchschrift des Baubewilligungsbescheides sowie die bezug habende Planparie vor Ausführung der Bauarbeiten zu übergeben.
4. Vor Inangriffnahme der Adaptierungsarbeiten sind die tragenden und getragenen Bauteile auf ihre Tragfähigkeit und Standsicherheit zu untersuchen und nötigenfalls zu verstärken oder zu erneuern.
5. Die statische Berechnung für die Deckenkonstruktion der Verbindungsgänge (2. und 3. OG) ist der Baubehörde rechtzeitig vor der Ausführung vorzulegen.
6. Über die tatsächliche statische Ausführung ist der Baubehörde ein Abnahmebefund des Statikers vorzulegen.

7. Betriebsbedingt offen gehaltene Brandschutztüren müssen im Brandfall über rauchempfindliche Elemente automatisch geschlossen werden. Sie müssen über Feststellanlagen entsprechend der Technischen Richtlinie „Vorbeugender Brandschutz (TRVB) 148“ verfügen oder es muss das Schließen über eine automatische Brandmeldeanlage sichergestellt werden.
8. Im Falle der Abänderung der Elektroinstallation ist diese entsprechend den ÖVE-EN auszuführen, und der Baubehörde mit der Vollendungsanzeige ein entsprechendes Sicherheitsprotokoll vorzulegen.
9. Die Bestimmungen des NÖ Abfallwirtschaftsgesetzes und der Abfallverordnung der Stadt Wiener Neustadt sind einzuhalten.
10. Für die Benützung des Straßengrundes zur Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Grabarbeiten ist gesondert beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 4 Verkehrsamt, eine Bewilligung gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 und beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 8, eine Gebrauchserlaubnis gemäß dem Nö Gebrauchsabgabengesetz zu erwirken.
11. Eventuelle Beschädigungen des bestehenden Gehsteiges (der Randsteine) bzw. der Fahrbahnbelages im Zuge der Bauführung sind auf Kosten des Bewilligungswerbers zu beheben. Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 13 fachgemäß zu beheben bzw. zur Gänze neu herzustellen.
12. Sind Abweichungen vom genehmigten Bauplan beabsichtigt, ist vor deren Inangriffnahme eine Vorlage von Auswechslungsplänen die baubehördliche Genehmigung hierfür zu erwirken.
13. Im Übrigen kommen die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung und der Bautechnikverordnung zur Anwendung, welche genau einzuhalten sind.
14. Die Vollendung des Vorhabens ist der Baubehörde gemäß § 30 NÖ Bauordnung mit dem beiliegenden Formular anzuzeigen. **Dieser Meldung sind die gesetzlich festgelegten Unterlagen sowie die vorgeschriebenen Bestätigungen beizuschließen.**

Die Verwaltungsabgabe gemäß dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz LGBl. 3800-0 idgF. und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2-4, TP B 343

EUR	25,44
EUR	0,36

und die Kosten der Drucksorten

Gebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, idF. BGBl. 44/2001,

iVm. Art. VI AbgÄG 2001, BGBl. 144/2001, laut Tarifpost 6 Abs. 1 für den Antrag vom 11.6.2002

EUR	13,00
-----	-------

Tarifpost 5 Abs. 1 für Planunterlagen:

Plan dreifach á EUR 7,20

EUR	21,60
EUR	60,40

sind binnen zwei Wochen nach Erhalt des Zahlscheines einzuzahlen. Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, da der Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wurde. Die Vorprüfung gemäß § 20 Nö Bauordnung, LGBl 8200 idgF., hat ergeben, dass das geplante Bauvorhaben keine Nachbarrechte nach § 6 Abs. 2 und 4 leg. cit. berührt, und sohin die Durchführung der Bauverhandlung gem. § Abs. 1 leg. cit. entfallen konnte.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt eingebracht werden
- diesen Bescheid bezeichnen (bitte das Bescheidkennzeichen angeben)
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Hinweis:

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht.

Ergeht an:

1. Kosch & Partner, Hauptplatz 31, A-2700 Wiener Neustadt;
2. Mag. Ing. Franz Sederl, Grazer Straße 85, A-2700 Wiener Neustadt;
3. Papierwaren A. J. Kuderna, Hauptplatz 33, A-2700 Wiener Neustadt;
4. Herrn Josef WINKLER, Hauptplatz 32, A-2700 Wiener Neustadt;
5. Frau Corinna WINKLER, Flaminggasse 37, A-2500 Baden bei Wien;
5. Frau Irina WINKLER, Grazer Straße 71, A-2700 Wiener Neustadt

Beilagen: 1 **Zahlschein** wird nachgereicht,
2 Pläne, 4 Formulare

mit dem Hinweis, dass das Recht aus diesem Bescheid mit Ablauf der im Spruch dieses Bescheides genannten Frist erlischt.

Zur Kenntnisnahme:

7. Mag. Abt. 1 – Buchhaltung
8. Stadtwerke, Ungargasse 25
9. EVN-AG. Bez. Ltg. Wr. Neustadt, Neunkirchner Straße 38
10. Finanzamt, Grazer Straße 95

Der Dienststellenleiter:

Mag. Izmenyi eh.

Mag. Izmenyi



AdRdA.: *Izmenyi*

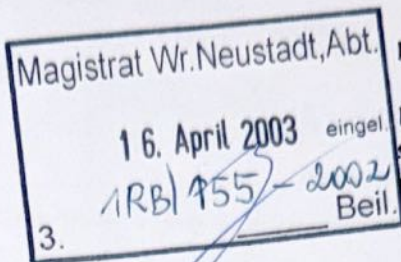
Frist Bauleg.

17. APR. 2003

hr

An den
Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 1- Rechtsabteilung
Referat Baurecht

Hauptplatz 1 - 3
2700 Wiener Neustadt



Datum: _____

Bundes-
stempel-
marke

S 180,-

I. Vollendung des Bauvorhabens

Herr-Frau-Firma KOSCH u. PARTNER, RECHTSANWÄLTE

wohnhaft in HAUPTPLATZ 31, 2700 WR. NEUSTADT

zeigt auf Grund der Bestimmung des § 30 NÖ Bauordnung, LGBl. 8200 idGF., die

VOLLENDUNG

des mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt, vom 27.08.2002, Zl.: 1RB/155-2002

bewilligten, auf dem Grundstück Nr.: 17 u. 22 E.Z.: 245 u. 246

des Grundbuches Wiener Neustadt - Stadt - Vorstadt, Wiener Neustadt,

HAUPTPLATZ 33 Straße/Gasse/Platz Nr. _____

durchgeführten ERRICHTUNG EINES VERBÜNDUNGSGANDES

an.

KOSCH & PARTNER
Rechtsanwälte
FN 137802 a
2700 Wr. Neustadt, Hauptplatz 31
Tel. 0 26 22 / 27 0 41 Serie

II. Bauführerbescheinigung

Es wird die bewilligungsgemäße Ausführung des unter Pkt I. genannten Bauvorhabens sowie die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung idGF. und der NÖ Bautechnikverordnung idGF. gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 idGF., bestätigt.

Folgende Befunde liegen bei: STATISCHE BEGUTACHTUNG (DIPL. ING. HÖLLER)
--- ZÜHNER (ZW TRAGWERKSPRÜFUNG)
ABWÄHRERBEFUND (DIPL. ING. HÖLLER)

Der Bauführer:
ING. K. P. HENDLER
BAU
Ges.m.b.H.
2853 Bad Schönaau, Walter Handler Straße 1
Tel. 0 26 46 / 22 78 10 Fax 0 26 46 / 22 78 33

BAUBESCHREIBUNG

Für den Umbau der Kanzlei Kosch & Partner Rechtsanwälte

Hauptplatz 31
2700 Wiener Neustadt

Bauwerber:

Kosch & Partner Rechtsanwälte
Hauptplatz 32
2700 Wiener Neustadt

Grundstückseigentümer:

LGP Gesellschaft für Liegenschaftsverwaltung
Hauptplatz 31
2700 Wiener Neustadt

Grundstück:

Gst. Nr. .22,
EZ: 246,
KG: Wr. Neustadt

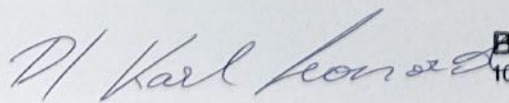
Planungskonzept:

Umbau von Büro- und Geschäftsfläche

Technische Beschreibung:

Die Geschäftsflächen im Erdgeschoß und ersten Obergeschoß werden im Stiegenbereich Geschäft durch eine Brandschutzmauer (EI 90) abgetrennt. Die Geschäftsfläche ist wie gehabt direkt von der Fußgängerzone zugänglich. Aufgrund der Abtrennung wird der schon bestehende Eingang im 1.OG vom allgemeinen Stiegenhaus als Büroeingang genutzt. Die neue Bürofläche im 1.OG wird für maximal 15 Personen ausgelegt. Der Fluchtweg erfolgt über das bestehende Stiegenhaus. Im Bürobereich werden nicht Tragende Wände abgebrochen und neue Trennwände in Ständerbauweise aufgestellt. Im Geschäftslokal wird ein neues WC errichtet. Das WC wird an den bestehenden Hauskanal angebunden. Im Erdgeschoß wie auch im ersten Obergeschoß wurde im Plan die Wand (W4) lt. Plan eingezeichnet (Konsenzberichtigung)

Die Haustechnik wie Heizung und die Elektrotechnik wie Sicherungskasten werden den jeweiligen Einheiten angepasst.


Bmst. DI Karl Leonardi
Wien, am 20.11.2009

Leonardi
Baumanagement GmbH
1050 Wien, Schönbrunner Straße 61
FN 294496 h

1,25 cm	Gipskartonplatte
7,25 cm	Mineralewollemaße zwischen 7,5cm C-Profilen
1,25 cm	Gipskartonplatte

2,50 cm	2 x GKF
7,50 cm	Mineralfasermatte zwischen 7,5cm C-Profilen
1,25 cm	GKF

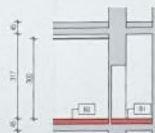
15.0cm	Input
	HF Input
	Input

30 - 106cm	Innenputz NF-Ziegel Innenputz
------------	-------------------------------------

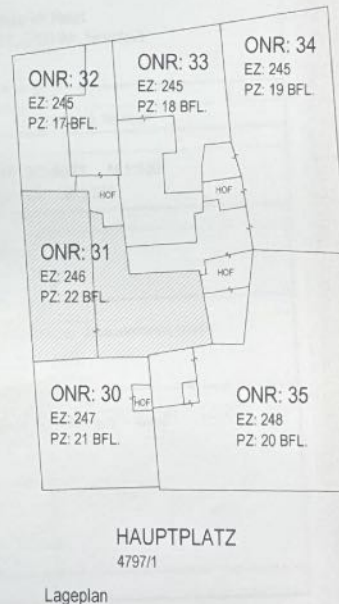
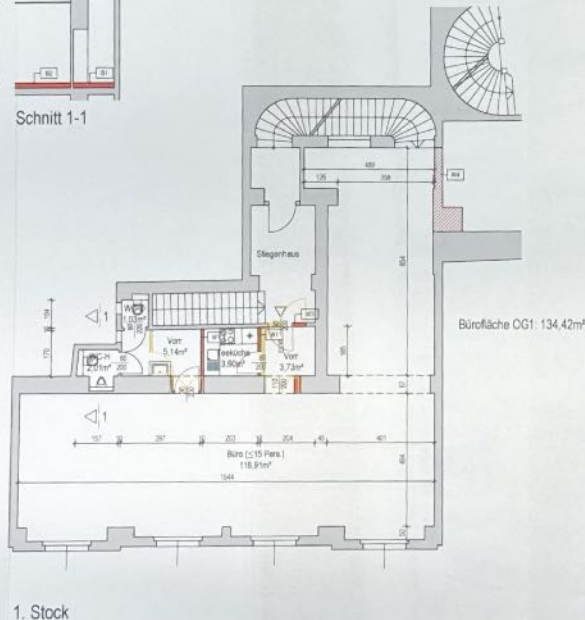
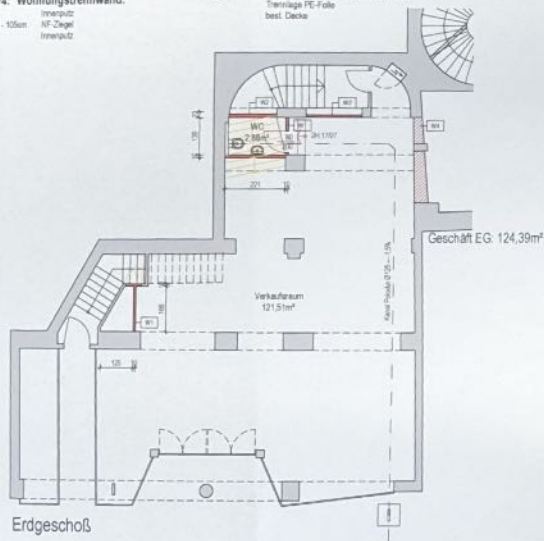
1,5 cm	Keram. Platten in Dünnbettschicht
0,2 cm	Feuchtheitsdichtung Dichtflex mit Hochzug
0,5 cm	Niveaueingleich Fließestrich
5,0 cm	Betonestrich

Ausgleichsbelton
Trennlage PE-Folie
best. Decke

1,5 cm	Parkettboden
	Kleber
2,4 cm	Bündboden
2,5 cm	Ausgleichsschicht/ Trittschalldämmung
	Trennlage PE-Folie
	best. Decke



Schnitt 1-1



 Bestand Neu Abbruch

PARIE:	Plan IV 10301	A	B	C	D
--------	---------------	---	---	---	---

EINREICHPLAN

Umbau im Haus
Hauptplatz 31, 2700 Wr. Neustadt

EZ:	GST NR.:	KG:
246	22	23443 Wr. Neustadt

PLANENHALT

GRUNDRISSE, SCHNITT M 1:100
LAGEPLAN M 1:250

BALWERTER:

KOSCH & PARTNER Rechtsanwälte
Hauptplatz 32
2700 Wiener Neustadt

GRUNDEIGENTÜMER:

LGP Gesellschaft für Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement
und Projektentwicklung GmbH
Hauptplatz 31
2700 Wiener Neustadt

PLAUFERFASSER: DLK / MEHROZ

Leonardi
Baumanagement

SAUFÜHRER	
-----------	--

WIEN, 20.11.2009

Bestand

Neu

Abbruch

PARIE:

Plan Nr. 105301

A

B

C

D

EINREICHPLAN

Umbau im Haus
Hauptplatz 31, 2700 Wr. Neustadt

EZ:

GST. NR.:

KG:

246

.22

23443 Wr. Neustadt

PLANINHALT:

GRUNDRISSE, SCHNITT M 1:100
LAGEPLAN M 1:250

BAUWERBER:

KOSCH & PARTNER Rechtsanwälte
Hauptplatz 32
2700 Wiener Neustadt

GRUNDEIGENTÜMER:

LGP Gesellschaft für Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement
und Projektentwicklung GmbH
Hauptplatz 31
2700 Wiener Neustadt

PLANVERFASSER:

Leonardi Baumanagement GmbH

Leonardi

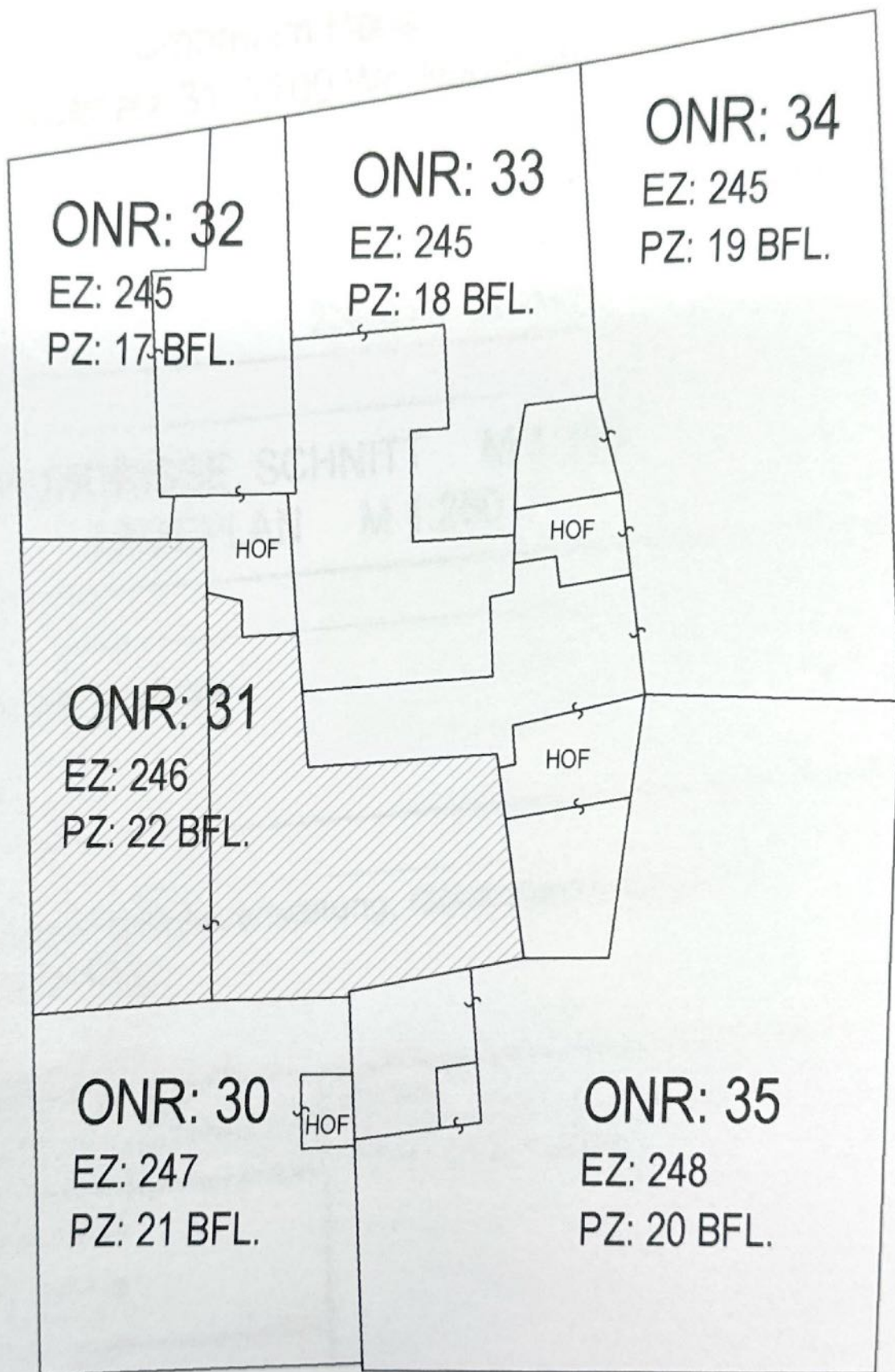
Baumanagement

Schönbrunnerstr. 61/19
1050 Wien
Tel.: 0699 / 12 09 77 22
office@leonardi.at

BEHÖRDE:

BAUFÜHRER:

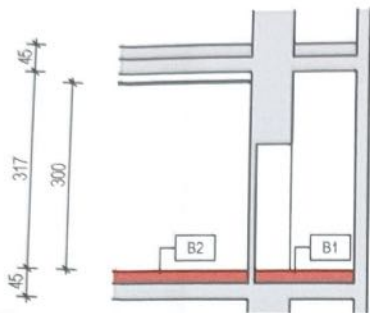
WIEN, 20.11.2009



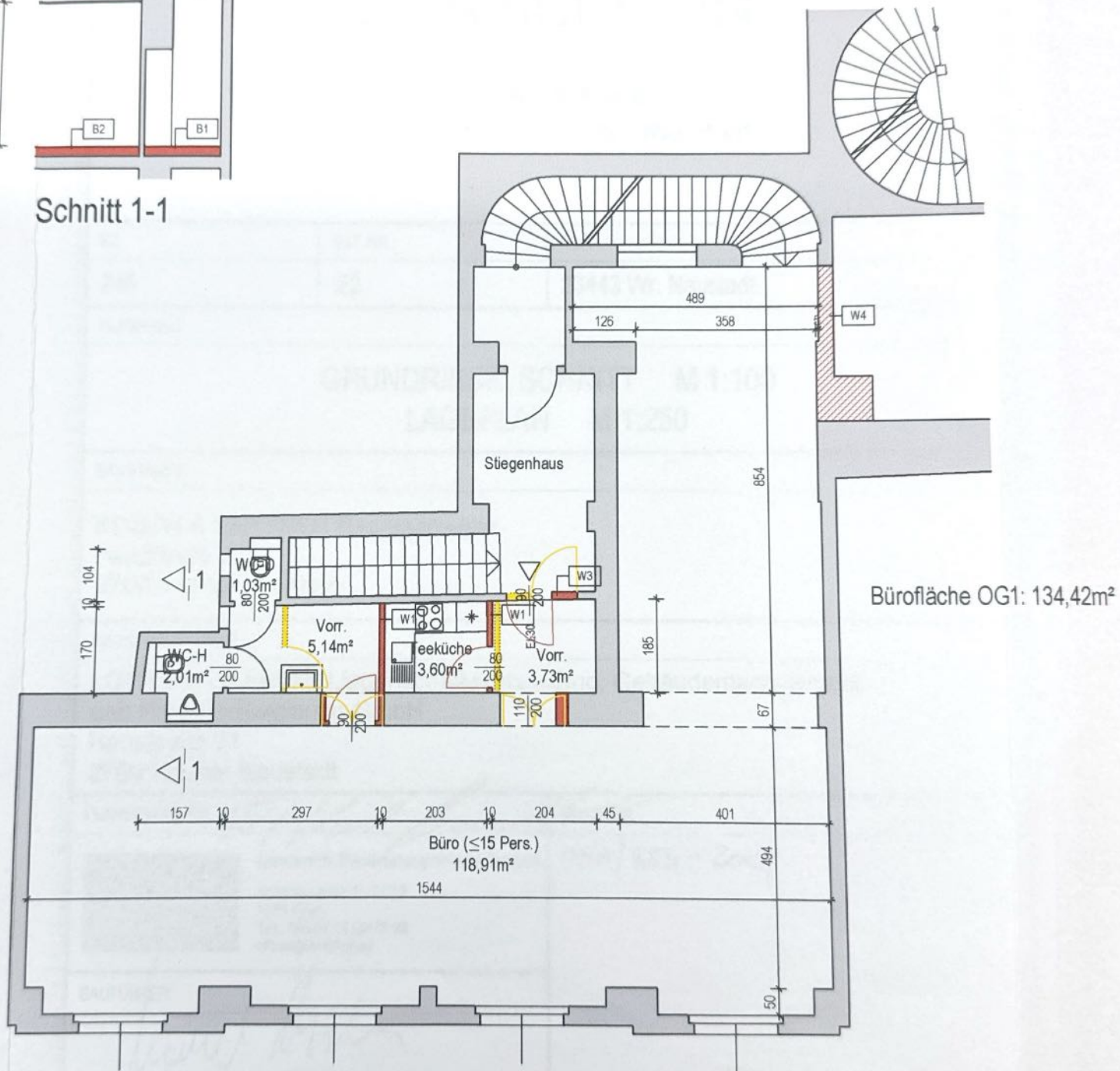
HAUPTPLATZ

4797/1

Lageplan



Schnitt 1-1



W 1: Scheidewand (Leichtbau):

1,25 cm	Gipskartonplatte
7,25 cm	Mineralwollematte zwischen 7,5cm C-Profilen
1,25 cm	Gipskartonplatte

W2: Trennwand EI90 (Leichtbau):

2,50 cm	2 x GKF
7,50 cm	Mineralwollematte zwischen 7,5cm C-Profilen
1,25 cm	GKF

W3: Wohnungstrennwand:

	Innenputz
15,0cm	NF-Ziegel
	Innenputz

W4: Wohnungstrennwand:

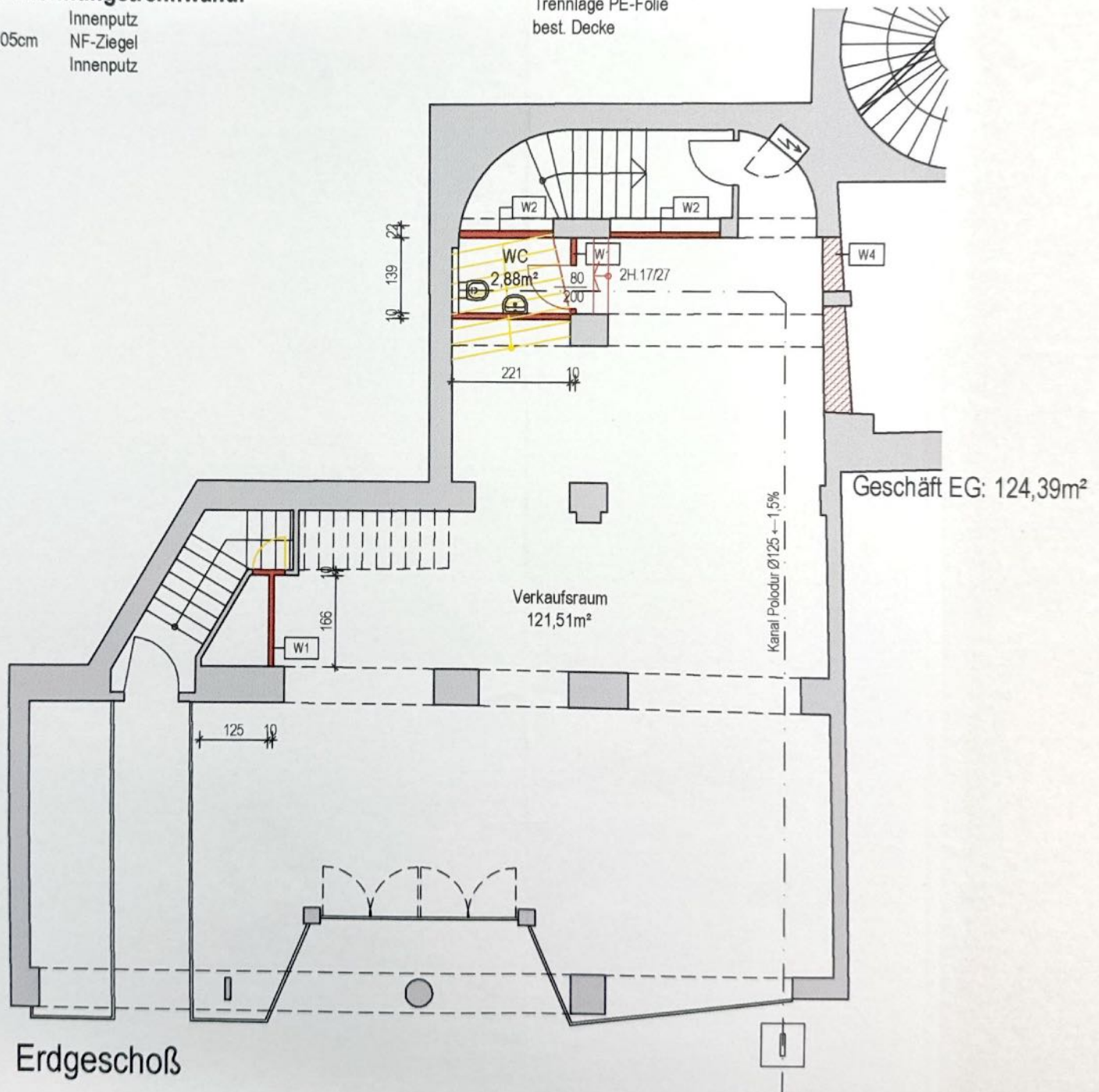
	Innenputz
30 - 105cm	NF-Ziegel
	Innenputz

B1: Bodenaufbau Nassräume:

1,5 cm	Keram. Platten in Dünnbettkleber
0,2 cm	Feuchtigkeitsisolierung Dichtflex mit Hochzug
0,5 cm	Niveaueausgleich Fließspachtel
5,0 cm	Betonestrich
	Trennlage PE Folie
3,0 cm	TSD Platte 35 / 30
	Ausgleichsbeton
	Trennlage PE Folie
	best. Decke

B2: Bodenaufbau Büro:

1,5 cm	Parkettboden
	Kleber
2,4cm	Blindboden
2,5cm	Ausgleichsschicht / Trittschalldämmung
	Trennlage PE-Folie
	best. Decke



An den
Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 1 - Referat
Bau-, Gewerbe- und Anlagenrecht
Neuklosterplatz 1
2700 Wiener Neustadt

Datum:

Bauanzeige

Herr - Frau - Firma Kosch & Partner Rechtsanwälte

wohnhaft in Hauptplatz 32, 2700 Wiener Neustadt

zeigt auf Grund der Bestimmung des § 15 oder § 16/1 NÖ Bauordnung, LGBl. 8200 idgF, folgendes anzeige-
pflichtiges Vorhaben auf dem Grundstück Nr. : 22 EZ: 246

des Grundbuches Wiener Neustadt - Stadt - Vorstadt, Wiener Neustadt,

Hauptplatz Straße/Gasse/Platz Nr. 31 an:

Eigentümer der Liegenschaft ist/sind:

LGP Gesellschaft für Liegenschaftsverwaltung, Gebäudemanagement
und Projektentwicklung GmbH

Der Anzeige sind eine Skizze und Beschreibung in 2-facher Ausfertigung anzuschließen. Wenn die
Baubehörde nicht innerhalb von 8 Wochen ab Einlangen der Anzeige das Vorhaben untersagt, darf der
Anzeigenleger dieses ausführen.

Unterschrift - Hauseigentümer:

LGP Gesellschaft für
Liegenschaftsverwaltung

Gerwald Kohn

Unterschrift - Anzeigenleger:

Kosch & Partner
Rechtsanwälte

Gerwald Kohn