



An das
Bezirksgericht Neusiedl am See
Untere Hauptstraße 57
7100 Neusiedl am See

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 25.04.2025/evb
Unser Zeichen: 340/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 7136, Gst. Nr. 6118/27 und EZ 5893, Gst. Nr. 6118/6, mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 32008 Gols, BG Neusiedl am See, in **7122 Gols, Volksfestgasse 10/C**.

Auftraggeber: BG Neusiedl am See, Geschäftszahl 4 E 3/25 f-6

Betreibende Partei: UniCredit Bank Austria AG, Rothschildplatz 1, 1020 Wien

Vertreter: Beck + Partner Rechtsanwälte, Colmarplatz 1, 7000 Eisenstadt
(Zeichen: BACA/CzakGr)

Verpflichtete Partei: 1. Gregor CZAK Volksfestgasse 10/C, 7122 Gols
2. Paulina CZAK, geb. Rothböck, Volksfestgasse 10/C, 7122 Gols

Stichtag: 03.04.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: € 70.000,-- s. A.

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND	7
2.1	Grundbuch:	7
2.2	Lage:	10
2.3	Flächenwidmung:	12
2.4	Kontaminierung:	13
2.5	Maße:	15
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	15
2.7	Infrastruktur:	15
2.8	Nutzung:	16
2.9	Gebäudebeschreibung:	16
2.9.1	Wohngebäude:	16
2.9.2	Carport mit Abstellraum:	21
2.10	slagen und Einfriedungen:	22
3	BEWERTUNG	23
3.1	Wertermittlung:	35
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	51
5	ZUSAMMENSTELLUNG	55
6	FOTODOKUMENTATION	56

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 7136, Gst. Nr. 6118/27 und EZ 5893, Gst. Nr. 6118/6, mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 32008 Gols, BG Neusiedl am See, in **7122 Gols, Volksfestgasse 10/C**, beträgt

€ 437.000,--

Verkehrswert **Zubehör**

€ 16.650,--

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:



The image shows a handwritten signature in blue ink. Overlaid on the signature is a circular green stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAYER' around the perimeter and 'SV' in the center. Below the signature, the text 'Allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige' is printed.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 03.04.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 14.00 Uhr

Ende: 14.40 Uhr

Anwesende Personen:

- Gregor CZAK – Verpflichtete Partei
- Paulina CZAK – Verpflichtete Partei

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 7136

Katastralgemeinde 32008 Gols

Anteil 1/2

BLNr. 2

Einlagezahl 7136

Katastralgemeinde 32008 Gols

Anteil 1/2

BLNr. 3

Einlagezahl 5893

Katastralgemeinde 32008 Gols

Anteil 1/12

BLNr. 8

Einlagezahl 5893

Katastralgemeinde 32008 Gols

Anteil 1/12

BLNr. 9

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Einreichplan – Errichtung von 3 Doppelhäusern – vom 11.02.2015, Plan Nr. 738TRUE1A.
5. Baubeschreibung – Errichtung von 3 Doppelhäusern und 6 Carports – mit Bewilligungs-Stempel der Marktgemeinde Gols vom 17. März 2015, ZI: BA 11/2015.
6. Energieausweis vom 16.02.2015.
7. Baubewilligung – Bescheid der Marktgemeinde Gols – vom 17.03.2015, Zahl: BA-11/2015.
8. Benützungsfreigabe - Bescheid der Marktgemeinde Gols – vom 10.10.2016, Zahl: BB 11-/2015.
9. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
10. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
11. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
12. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
13. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
14. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.

15. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
17. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
18. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
19. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
20. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
21. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
22. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
23. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
24. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
25. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
26. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
27. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
28. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
29. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
30. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
31. Zeitschrift „Sachverständige“.
32. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
33. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
34. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32008 Gols
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

EINLAGEZAHL 7136

Letzte TZ 105/2025

***** A1 *****
GST-NR. G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
6118/27 G GST-Fläche * 299
Bauf.(10) 85
Gärten(10) 214

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 b gelöscht

***** R *****

2 ANTEIL: 1/2
Gregor Czak
GEB: 1987-03-24 ADR: Sickenberggasse 1-5/2/3, Wien 1190
a 1166/2017 Kaufvertrag 2017-01-23 Eigentumsrecht
3 ANTEIL: 1/2
Paulina Rothböck
GEB: 1988-04-12 ADR: Sickenberggasse 1-5/2/3, Wien 1190
a 1166/2017 Kaufvertrag 2017-01-23 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 1166/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-02-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 366.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
c 1166/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 7136 KG 32008 Gols C-LNR 2
EZ 5893 KG 32008 Gols C-LNR 5
d 105/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNr. 3
3 a 105/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,--
samt 6,625 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2023-12-29,
Antragskosten EUR 1,717,29 für UniCredit Bank Austria AG,
FN 150714p (4 E 3/25f) - siehe C-LNr. 2

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32008 Gols
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

EINLAGEZAHL 5893

 Letzte TZ 105/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 6118/6 G Sonst(10) * 341
 Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 ***** A2 *****
 2 a gelöscht
 ***** B *****
 5 ANTEIL: 1/6
 Dietlinde Marjaana Holzer
 GEB: 1975-05-23 ADR: Thayagasse 14/3/21, Wien 1210
 a 4944/2016 Kaufvertrag 2016-06-09 Eigentumsrecht
 6 ANTEIL: 1/6
 Karin Löschl
 GEB: 1965-03-20 ADR: Deggendorferstraße 5, Neusiedl am See 7100
 a 5424/2016 Kaufvertrag 2016-08-03 Eigentumsrecht
 7 ANTEIL: 1/6
 Christoph Mick
 GEB: 1984-04-16 ADR: Stiftsgasse 49, Mönchhof 7123
 a 6397/2016 Kaufvertrag 2016-10-06 Eigentumsrecht
 8 ANTEIL: 1/12
 Gregor Czak
 GEB: 1987-03-24 ADR: Sickenberggasse 1-5/2/3, Wien 1190
 a 1166/2017 Kaufvertrag 2017-01-23 Eigentumsrecht
 9 ANTEIL: 1/12
 Paulina Rothböck
 GEB: 1988-04-12 ADR: Sickenberggasse 1-5/2/3, Wien 1190
 a 1166/2017 Kaufvertrag 2017-01-23 Eigentumsrecht
 10 ANTEIL: 1/12
 Richard Nejezchleb
 GEB: 1977-02-07 ADR: Weinberggasse 39/4, Wien 1190
 a 4054/2017 Kaufvertrag 2017-07-10 Eigentumsrecht
 11 ANTEIL: 1/12
 Ivana Nejezchleb
 GEB: 1983-01-04 ADR: Weinberggasse 39/4, Wien 1190
 a 4054/2017 Kaufvertrag 2017-07-10 Eigentumsrecht
 12 ANTEIL: 1/12
 Leopold Fuchs
 GEB: 1938-11-13 ADR: Obere Hauptstraße 33-35, Neusiedl am See 7100
 a 4874/2017 Kaufvertrag 2017-09-14 Eigentumsrecht
 13 ANTEIL: 1/12
 Gerlinde Fuchs

GEB: 1943-05-29 ADR: Obere Hauptstraße 33-35, Neusiedl am See 7100
a 4874/2017 Kaufvertrag 2017-09-14 Eigentumsrecht
***** C *****

3 auf Anteil B-LNR 5
a 4946/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
c 4946/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 7134 KG 32008 Gols C-LNR 3
EZ 5893 KG 32008 Gols C-LNR 3

4 auf Anteil B-LNR 7
a 6397/2016 Pfandurkunde 2016-10-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 324.000,--
für Raiffeisenbank Heideboden eGen (FN 124747b)
b 6397/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 7138 KG 32008 Gols C-LNR 2
EZ 5893 KG 32008 Gols C-LNR 4
c gelöscht

5 auf Anteil B-LNR 8 9
a 1166/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-02-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 366.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
c 1166/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 7136 KG 32008 Gols C-LNR 2
EZ 5893 KG 32008 Gols C-LNR 5
d 105/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNr. 7

6 auf Anteil B-LNR 10 11
a 4054/2017 Schuldschein und Pfandurkunde 2017-08-02
PFANDRECHT EUR 248.000,--
8 % Z jährlich, 5 % VZ jährlich, NGS EUR 49.600,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
c 4054/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 7135 KG 32008 Gols C-LNR 2
EZ 5893 KG 32008 Gols C-LNR 6

7 auf Anteil B-LNR 8 9
a 105/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,--
samt 6,625 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2023-12-29,
Antragskosten EUR 1,717,29 für UniCredit Bank Austria AG,
FN 150714p (4 E 3/25f) - siehe C-LNr. 5

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

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

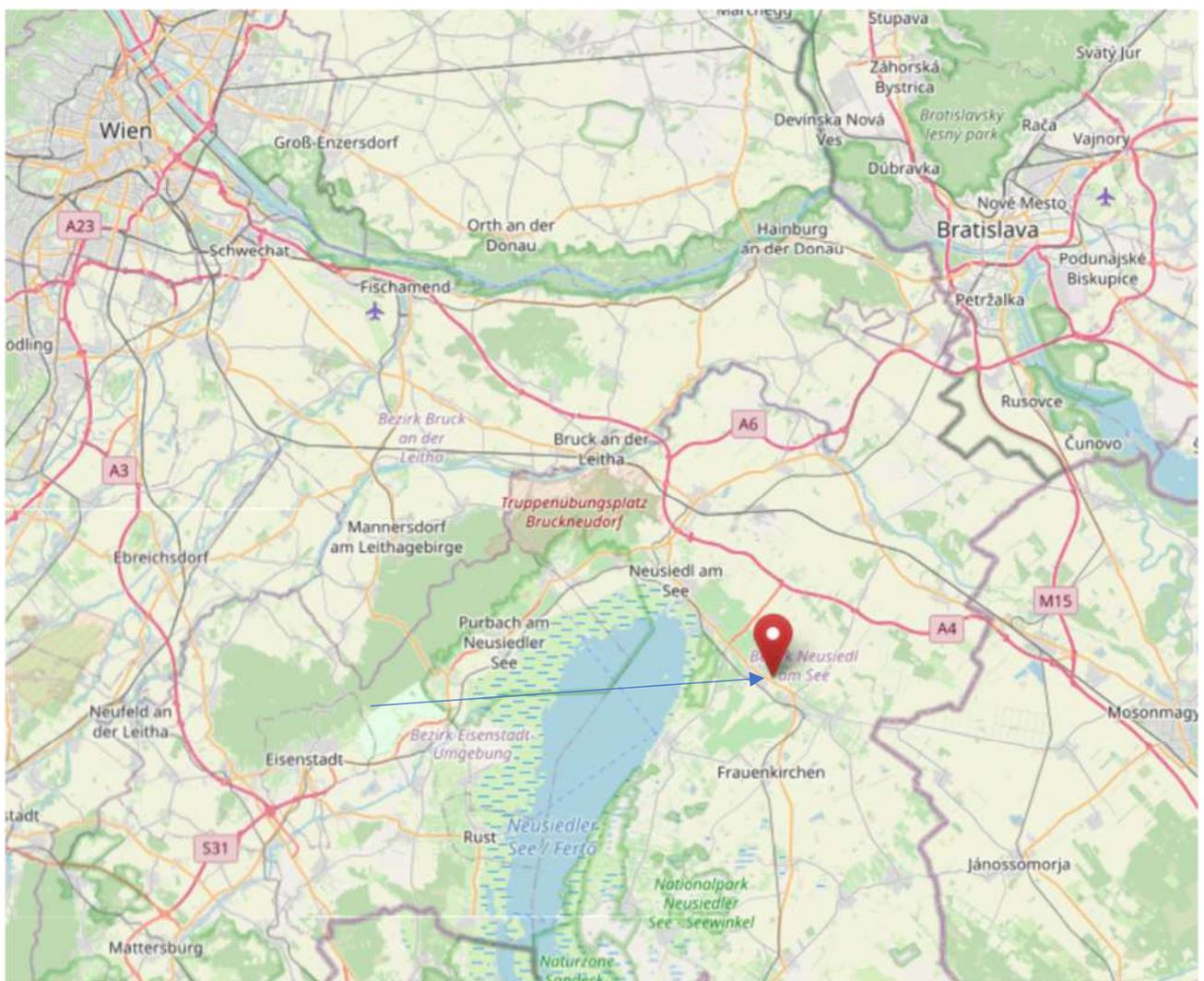
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

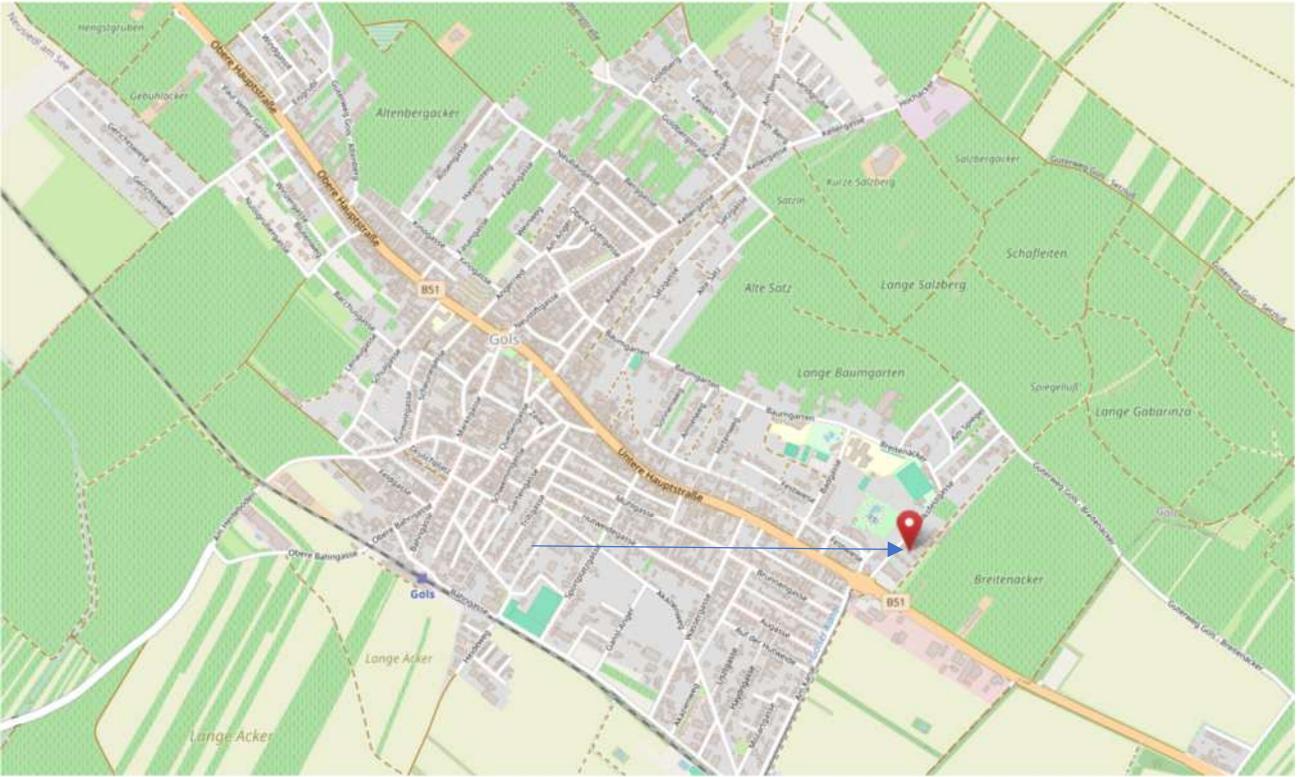
Beide Grundstücke liegen am Ortsrand von Gols und handelt es sich beim Grundstück 6118/27 um das Grundstück mit dem darauf befindlichen Wohnhaus, während der Anteil am Grundstück 6118/6 den Zufahrtsweg von der Volksfestgasse aus darstellt.

Die Lage des Grundstückes ist eben, die Figuration rechteckig und reicht das Grundstück vom Weggrundstück 6118/6 bis zum Weggrundstück 6118/5.

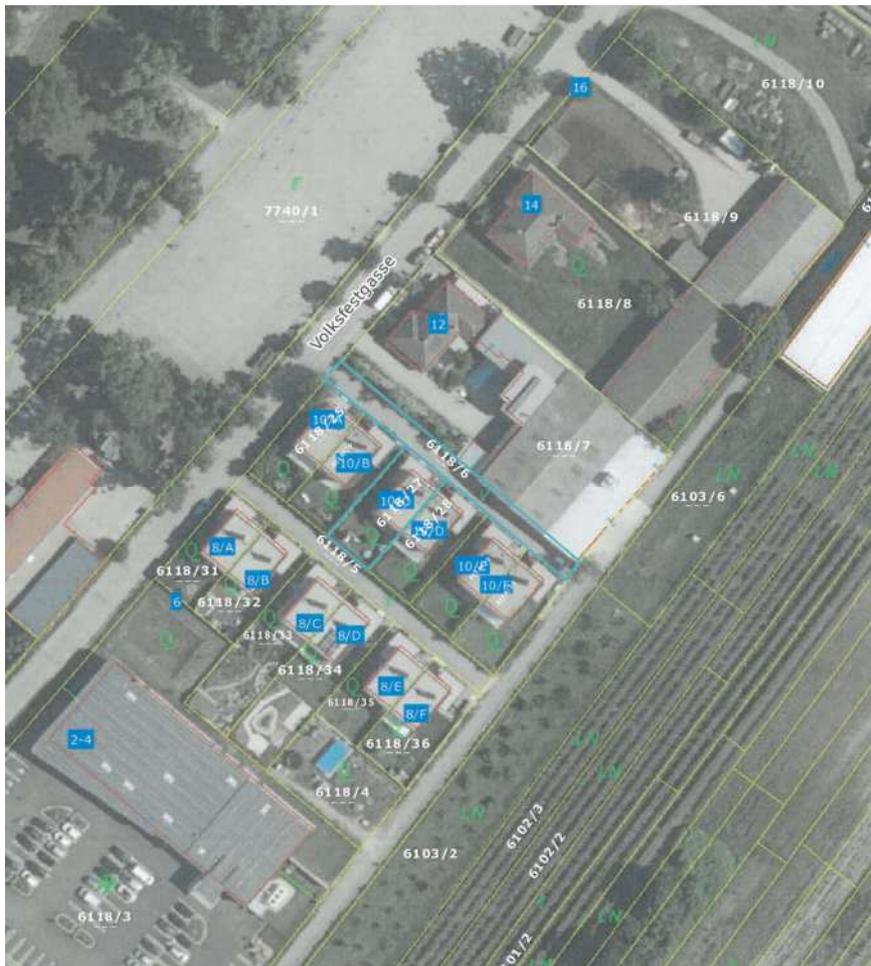
Die umliegenden Grundstücke sind aufgelockert mit diversen Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Auf dem Grundstück 6118/3, südwestseitig von der Reihenhausanlage, befindet sich ein Supermarkt (Billa) und nordwestseitig das Volksfestgelände sowie das Bioweingut Weiss. Die südostseitig anschließenden Grundstücke sind noch zur Gänze unbebaut und liegen auch nicht im Flächenwidmungsplan.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, sind die Grundstücke als „BM – Bauland, gemischtes Baugebiet“ gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

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

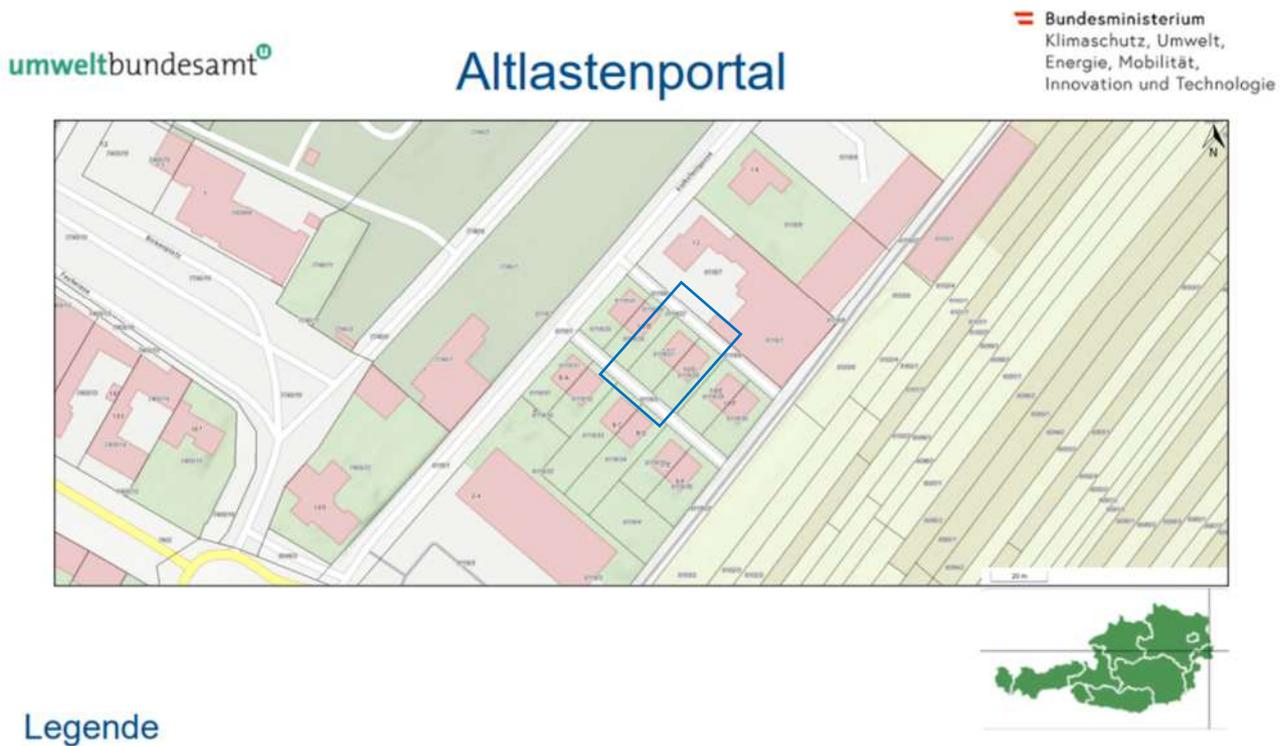
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlasten GIS sind jene Flächen angeführt, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der AltlastenatlasVO als Altlasten ausgewiesen sind (Abfrage der Gefährdungseinschätzung der Altlast sowie Beschreibung durchgeführter Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen).

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Altlasten-GIS:



Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan entnommen bzw. in natura einer Überprüfung unterzogen.

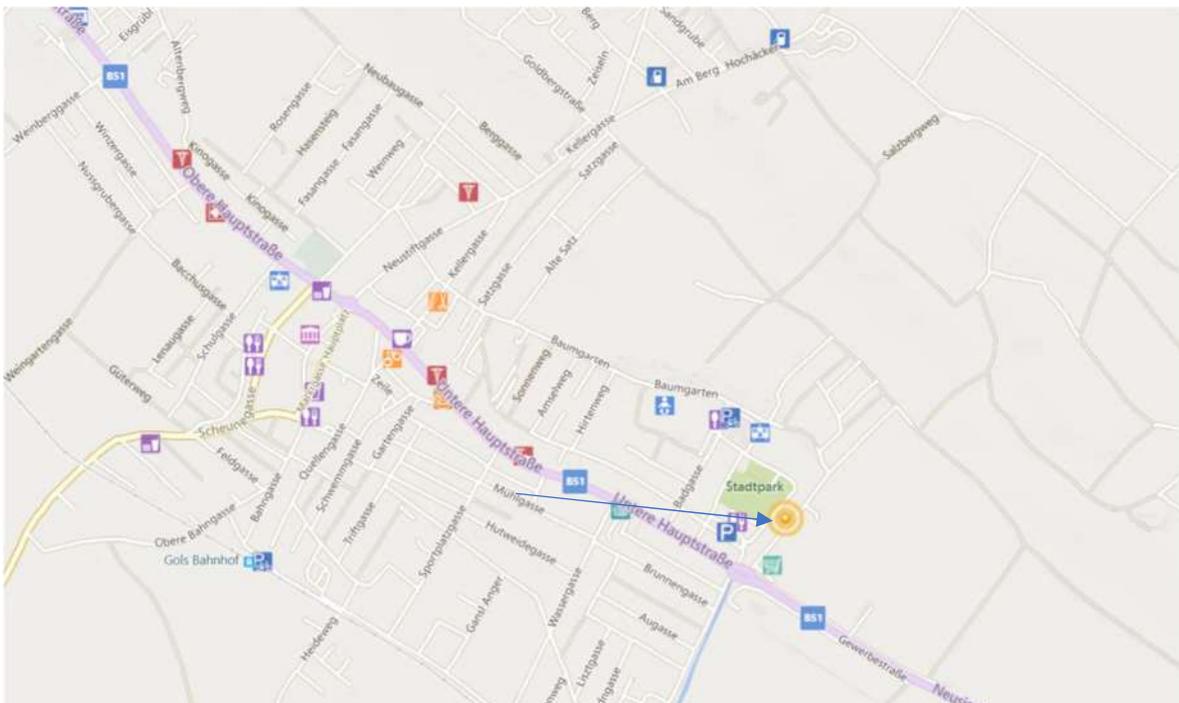
2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist zur Gänze erschlossen, d. h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Internetanschluss sind im Wohnhaus / Reihenhaus vorhanden.

2.7 Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch sowie Bushaltestellen befinden sich in Gols und sind zu Fuß erreichbar.

Sämtliche größeren infrastrukturellen Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufszentren, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, Ausbildungs- und Betreuungseinrichtungen Schulen, Banken, Behörden sowie öffentliche Anschlussstellen (Bahn und Bus) befinden sich in der Stadt Neusiedl am See und sind ohne private Fahrzeuge nur erschwert erreichbar.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Für die Errichtung der Anlage liegt eine Baubewilligung von 17.03.2015 vor, wo drei Doppelhäuser bewilligt wurden. Dazugehörig besteht eine Baubeschreibung mit Einreichplan und Energieausweis.

Das Wohnhaus der Verpflichteten Parteien befindet sich am Grundstück 6118/27 und besteht zu diesem Grundstück ein Anteilsrecht als Zufahrt zum Haus am Grundstück 6118/6.

Das Wohnhaus ist dreigeschossig ausgeführt und hat im Keller- und Erdgeschoss rechteckige, abgestufte Grundrissform. Das Obergeschoss hat ausschließlich rechteckige Grundrissform. Dieses Wohnhaus ist im Beschluss mit Volksfestgasse 10/C bezeichnet. In den Einreichunterlagen ist das Haus der Verpflichteten mit „Haus 3“ ausgewiesen.

Der Keller größtenteils unter Niveau, ist in Massivbauweise hergestellt, während es sich beim Erd- und Obergeschoss um einen Holzriegelbau handelt. An Räumlichkeiten sind im Obergeschoss vorhanden: 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, WC und Gang. Im Erdgeschoss befinden sich folgende Räume: Wohnen/Essen/Kochen, Abstellraum, WC und Vorraum. Im Keller des Hauses bestehen: Waschküche, Lagerraum sowie 2 Werkstätten-/Lagerräume.

Festgehalten wird, dass im Einreichplan im Kellergeschoss keine Raumteilungen bestehen und diese erst nach Errichtung des Gebäudes hergestellt wurden.

Zur Straße hin ist dem Wohnhaus ein Carport mit einem Abstellraum angeschlossen. An der Gartenseite angebaut ist dem Haus eine Terrasse.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgen vom Privatweg. Zugang und Zufahrt sind daher von diesem Privatweg gegeben. Der Eingang in das Haus erfolgt über eine Vorlegstufe. Die Geschoss im Haus sind über eine einläufige Stufe vom Keller bis zum Obergeschoss verbunden.

Technischer Bericht – soweit den Unterlagen zu entnehmen, angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Betonplatte, so weit angegeben, in Dichtbeton mit Wärmedämmung und Fundamenterdung.

Kellermauerwerk: Fertigteilbauweise – System Kammel – wo angegeben wird, dass eine schwarze Wanne besteht.

Decken über dem Keller: Stahlbetonelementdecke.

Aufgehende Konstruktion im Erdgeschoss und Obergeschoss (Außen- und Innenwände): Hier handelt es sich ausschließlich um Holzriegelwände, wärmegeklämt, mit raumseitiger Dampfsperre und fassadenseitiger Beplankung.

Decke über dem Erdgeschoss und Obergeschoss: KLH-Elementdecke in massiver Ausführung, gedämmt, raumseitig beplankt, inkl. Dampfbremse.

Dachkonstruktion/Dachdeckung: Hergestellt ist ein Flachdach mit Attikaausbildung. Es handelt sich um ein Foliendach mit – lt. Angabe – Kiesbelag, mit innen liegendem Gefälle und ist die Attika verblecht.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre an das Kanalsystem angeschlossen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

OBERGESCHOSS:

Kinderzimmer 1:

Holzboden, Wände / Decke gemalt, zweiteiliges Kunststoffisoliertglasfenster mit Werzalitfensterbretter, Zugang über eine Holztür mit Stock.

Kinderzimmer 2:

Holzboden, Wände / Decke gemalt, Holztür mit Stock, französisches Fenster, einflügelig, aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Schlafzimmer:

Holzboden, Wände / Decke gemalt, Holztür mit Stock, zweiflügeliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett.

Badezimmer:

Fußboden und Wände mit Feinsteinzeug belegt, die Decke gemalt, Holztür mit Stock als Zugang vom Vorraum sowie ein einflügeliges Kunststofffenster, isolierverglast, undurchsehbar. An Einrichtungsgegenständen dem Gebäude zugehörig Liegewanne, Dusche und Waschbecken, jeweils mit Armaturen, bei der Dusche eine Spritzschutzwand aus Leichtmetall mit Verglasung und einer aufschiebbarer Türe.

WC:

Fußboden und Wände ca. 1,20 m hoch Feinsteinzeugverfliesung, darüber liegend Wände / Decke gemalt, kein Fenster, ausschließlich ein Limodor, der Zugang über die Holztür mit Stock, eingebaut ein Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert sowie Handwaschbecken mit Armatur.

Gang:

Holzboden, Malerei an Wänden und Decken, zur Gartenseite ein einflügeliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett, im Gangbereich ersichtlich ist der Verteiler für die Fußbodenheizung.

Stiege Obergeschoss – Erdgeschoss:

Holzfertigteilstiege, einläufig, mit Tritt- und Setzbrettern sowie einem Holzhandlauf.

ERDGESCHOSS:

Wohnen / Essen / Kochen:

Holzböden, die Wand- und Deckenflächen sind gemalt, im Küchenbereich ist ein Unterzug an der Decke ersichtlich, zur Straße hin ein flaches, zweiteiliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett, zur rechten Seite ein französisches Fenster, fix verglast, zur Terrasse – gartenseitig – eine zweiflügelige Kunststoffschiebetüre sowie ein französisches Fenster. Festgehalten wird, dass sämtliche Fenster Außenrollos aus Kunststoff besitzen. Diese Rollos sind alle elektrisch gesteuert, auch mit Smartphone.

In der Küche dem Gebäude zugehörig eine Abwäsche mit Armatur und Tropfasse.

Abstellraum:

Fliesenboden, Wände / Decke gemalt, kein Fenster, keine Be- und Entlüftung, Zugang über eine Holztür mit Stock.

WC:

Fußboden und Wände ca. 1,20 m hoch mit Feinsteinzeug belegt, darüber liegend Wände / Decke gemalt, Holztür mit Stock als Zugang, kleinformatiges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett, Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert und Waschbecken mit Armatur.

Vorraum:

Feinsteinzeugboden, Malerei an Wänden und Decke, die Eingangstür besteht aus einer Alutür mit zylindrischem Schloss, als Art Sicherheitstüre ausgeführt. Verteiler für die Fußbodenheizung.

Terrasse (gartenseitig):

Gartenseitig an das Gebäude angebaut ist eine Terrasse mit Betonsteinplattenbelag, wo Setzungsschäden unübersehbar sind, mit einer Stufe. Im Bereich der Stufe ist ein Blumentrog errichtet, mit einer Art Steinplattenverkleidung. An der linken Seite wurde mit dem Bau einer Grillstation begonnen, welche unfertig ist.

Stiege Erdgeschoss – Keller:

Der Zugang erfolgt vom Wohnbereich über eine Holztür mit Stock, hergestellt ist eine einläufige Betonstiege, verflies, mit einem Handlauf, die Wand- und Laufplattenfläche zur Stiege Obergeschoss ist gemalt.

KELLER:

Waschküche:

Fliesenboden, Wände tw. Ortbeton unbehandelt sowie gemalt, die Fertigteilenelementdecke im Rohzustand, zur Straße hin ein Kunststofffenster, kleinformig, in einen Lichtschacht führend und eine Metalltüre mit Zarge zum Lagerraum. In dieser Waschküche integriert eine Niro-Abwäsche mit Armatur sowie die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner eingebaut sowie der Elektroverteiler mit automatischer Absicherung und FI sowie die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr. Weiters besteht in dieser Waschküche das Innengerät von der Luftwärmepumpe der Type Junkers.

Festgestellt wird, dass die Antrittsstufe geringere Höhe aufweist als die Regelstufe. Diesbezüglich wird angegeben, dass auch ein Ausbau für einen Wohnkeller vorgesehen war, wodurch die Stolperstiege verschwunden wäre.

Lagerraum:

Kunststoffbeschichtung auf Betonestrich, Wände gemalt, teilweise ungemalt, Decke Rohzustand, Kunststofffenster kleinformig, mit Lichtschacht sowie Metalltüren mit Zargen zu den Werkstättenräumen - Lagerräumen.

Werkstättenraum 1 - Lagerraum:

PVC-Noppenbelag, Wände gemalt, Decke unbehandelt, verzinkte Türe mit Zarge als Zugang vom Lagerraum.

Werkstättenraum 2 – Lagerraum:

Beschichteter Betonestrich, im kleinen Eckbereich unbeschichtet, die Wände im Rohzustand, das gleiche betrifft die Decke, kein Fenster, verzinkte Türe mit Zarge. Evident ist, dass der Innenausbau des Kellers, welcher in Leichtbauweise – Gipskartonbauweise erfolgt ist.

Innenwandgestaltung: Die Wandflächen im Keller sind teilweise verputzt und tw. unverputzt. Bei der Decke ersichtlich die Stahlbetonelementdecke, unbehandelt und sind die Verlegungen ersichtlich. Bei den Innenwänden handelt es sich um Leichtwände mit Gipskartonbeplankungen und sind diese einfach gemalt. Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind Wand- und Deckenflächen in Gipskarton verkleidet und gemalt sowie die Sanitärbereiche verflieset.

Fassadengestaltung: Wämedämmverbundsystem mit Silikatabrieb, tw. sind Kunststoffplattenverkleidungen vorhanden und bestehen die Sohlbänke aus Metall. An der Fassade montiert ist ein Not-Kamin – Edelstahlkamin.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Erdgeschoss und Obergeschoss werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Der Keller ist zur Gänze unbeheizt. Die Warmwasseraufbereitung ist - lt. Angabe - über die Solaranlage gegeben.

Anschlüsse: Strom-, Wasser- Kanal- und Internetanschluss bestehen im Haus. Festgehalten wird, dass auch ein Brunnen besteht und das Wasser für Gebrauchszwecke Verwendung findet. Der Brunnen befindet sich im Abstellraum und hat, soweit angegeben, eine Tiefe von 7,0 bis 8,0 m. Dieser ist mit Betonringen hergestellt und besitzt eine Betonabdeckung.

Bau- und Erhaltungszustand: Abgesehen von geringfügigen Abnutzungs- und Zeitschäden sind keine gravierenden, augenscheinlichen Schäden und Baumängel ersichtlich.

2.9.2 Carport mit Abstellraum:

Dieses Carport mit Abstellraum schließt an den Bereich Wohnen/Essen/Kochen zur Straße hin an.

Als Fußboden ist im Bereich Carport Bitukiesbelag vorhanden, im Bereich Gartenhaus/Abstellraum ein Betonplattenbelag hergestellt. Carport und Abstellraum sind in Holzbauweise errichtet und sind, sowohl im Säulen- als auch im Attikabereich sowie die Wände beim Abstellraum, mit Kunststoffplatten verkleidet. Über diesem Gebäudeteil besteht ein Flachdach

mit Attikaausbildung und Folieneindeckung. Die Untersicht beim Carport ist in Kunststoffplatten verkleidet, im Abstellraum sind OSB-Plattenverkleidungen (raumseitig) vorhanden.

Der Zugang zum Abstellraum erfolgt über eine Kunststofftüre, einflügelig, mit zylindrischem Schloss. Der Carport besitzt zur Straße hin - zur Ableitung des Wassers - ein Rigol und befindet sich im Carport die Vorlegstufe (3 Stufenhöhen) mit Fußabstreifgitter zum Eingang des Hauses. Ersichtlich im Bereich Carport ist ein Stromanschluss.

Der Zustand ist als gut zu bezeichnen.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Der Garten im Anschluss an das Haus ist allseitig mit Maschenzaun eingefriedet bzw. besteht ein lebender Zaun aus einer Ligusterhecke. Zur Straße hin besteht eine Metalltüre.

Das Traufenpflaster besteht aus Kantkorn mit einer Betonrandleiste.

Im Garten aufgestellt ist ein Kinderspielhaus. Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen eine Grünzone dar.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel 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.

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. 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.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhäuseranlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) 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 Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamterträge zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

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

Der redliche 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 Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergeinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

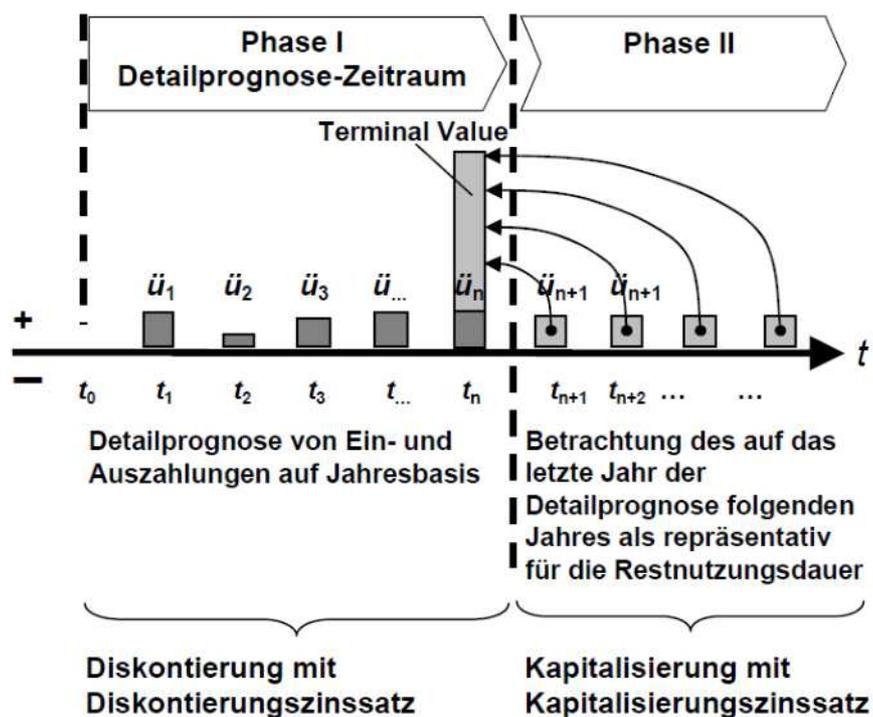
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

- \ddot{U} Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG 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. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

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

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert „*durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre*“, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 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. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, 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.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebs-einrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

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

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist

dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und auch übermittelt (siehe Anhang).

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen wie Heizung, Wasser und Sanitär.

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschlossen und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/Abschlag	Preis/m ² modifiz.
4694/2022	2022	32008	1 020	370 000	362,75	12,0%	406,28
2569/2024	2024	32008	496	133 920	270,00	4,0%	280,80
658/2023	2023	32008	2 228	501 300	225,00	8,0%	243,00
2386/2022	2022	32008	461	108 335	235,00	12,0%	263,20
5780/2022	2022	32008	500	150 000	300,00	12,0%	336,00

MITTELWERT € / m² 305,9

<u>EG:</u>	3,34	x	2,40	=	8,02 m ²
	7,19	x	9,20	=	66,15 m ²
				=	74,17 m ²
<u>DG:</u>	11,60	x	7,19	=	83,40 m ²

Brutto-Rauminhalt:

	BGF	x	Rechn. Höhe	=	BRI	
KG:	70,25	x	2,77	=	194,59	m ³
EG:	74,17	x	3,01	=	223,25	m ³
DG:	83,40	x	3,00	=	250,20	m ³

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m³ umbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	BRI	x	Raummeterpreis	=	BK
KG:	194,59	x	€ 280,00	€	54 485,00
EG:	223,25	x	€ 660,00	€	147 345,00
DG:	250,20	x	€ 660,00	€	165 132,00
	<u>ÜBERTRAG</u>			€	366 962,00

ÜBERTRAG	€	366 962,00
+ 20 % Umsatzsteuer	€	73 392,00
	€	440 354,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

Bestandsdauer: 8 Jahre

Lebensdauer: 70 Jahre

aufgrund dieses Alters ergibt sich eine Entwertung unter Hinzurechnung der degressiven Entwertung von

15% von	€	440 354,00	-€	66 053,00
			€	374 301,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,25 Schritten -, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg.geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,25 =	4,78%	-€	17 892,00
Bauzeitwert		€	356 409,00

2.1.2. Carport mit Abstellraum:Brutto Grundfläche:

Carport:	6,45	x	5,00	=	32,25 m ²
AR:	1,95	x	2,30	=	4,49 m ²

Baukosten:

	BGF	x	BGF-Preis	= BK	
Carport:	32,25	x	€ 500,00	€	16 125,00
AR:	4,49	x	€ 570,00	€	2 559,00
				€	18 684,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€	3 737,00
				€	22 421,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

	15% von	€	22 421,00	-€	3 363,00
				€	19 058,00
	abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
	2,25 =	4,78%		-€	911,00
	Bauzeitwert				€ 18 147,00

2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	11 200,00
-------------	---	-----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	100 019,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	356 409,00
2.1.2. Carport mit Abstellraum:	€	18 147,00
2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	11 200,00
SACHWERT	€	485 775,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten u. 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.

Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei einer ordentlichen Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können. Es sind daher der Ertragswertermittlung entweder tatsächliche erzielte oder fiktive Erträgnisse zu Grunde zu legen.

Reinertrag:

Der Jahresrohertrag ist um die so genannten Bewirtschaftungskosten, das Mietausfallwagnis zu bereinigen, um den Reinertrag zu erhalten.

Bewirtschaftungskosten:

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

-
- Verwaltungskosten
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis

Es sind jedoch nur jene 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 den Mieter umgelegt werden. Bei Geschäftsraumvermietungen können zusätzlich die Verwaltungskosten und Kosten für umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen auf den Mieter übertragen werden.

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten sind Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses sowie 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
- 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 2 bis 5 % des Rohertrages 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.

Betriebskosten:

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück od. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind nur anzusetzen, soweit sie nicht durch besondere Umlagen, die vom Aufwand u. Verbrauch abhängig sind, neben der Miete erhoben werden. Dies kann insbesondere bei den Kosten für die Ver- und Entsorgung, Heizung, 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.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwen-

dender 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

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser alt	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 %

Da der Vermieter von Gewerbeobjekten die Instandhaltungskosten üblicherweise nur zum Teil trägt, ist stets dem Mietvertrag zu entnehmen, ob und wenn ja, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden.

Mietausfallwagnis:

Beim Mietausfallwagnis handelt es sich um das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder das 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 Mietausfallwagnis ist bei Wohnungs- u. Gewerbeobjekten im Wesentlichen abhängig von der Lage des Objekts. In guten bis sehr guten Lagen ist das Risiko eines Mietausfalls sehr gering. Weniger gute Lage haben dagegen häufig Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist oftmals sehr hoch. Bei gewerblichen Objekten kommt eine weitere Abhängigkeit des Mietausfallwagnisses 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 leer stehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden. Das Mietausfallwagnis kann bei Mietwohnobjekten zwischen 3 und 5 %, bei gewerblichgenutzten Objekten zwischen 5 und 10 % eingeschätzt werden.

Restnutzungsdauer:

Bei dem Bewertungsverfahren wird unterstellt, dass das Gebäude eine begrenzte, der Grund und Boden jedoch eine unbegrenzte Nutzungsdauer aufweist.

Als technische Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können.

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes wird im Wesentlichen durch die Dauerhaftigkeit des Rohbaus bestimmt. Die Rohbauanteile, wie Kellermauerwerk, Massivdecken, Umfassungswände, Decken, Massivtreppen usw. sind praktisch nicht auswechselbar oder erneuerungsfähig, sodass das gesamte Gebäude von dessen Güte und Stabilität abhängt.

Die Ausbauanteile sind dagegen meist von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer des Gebäudes ein- oder mehrmals erneuert. Aus den verschiedenen Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile entsprechend dem Gebäudetyp und der Erfahrung wird ein mittlerer Wert entwickelt: die (Gesamt-) Lebensdauer des Gebäudes. Aus der Verschiedenartigkeit der Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile ergibt sich, dass von vornherein klar ist, dass die Ausbauanteile während der Lebensdauer der Gebäude ein- oder mehrmals erneuert werden müssen (Erneuerungsinvestitionen). Das bedeutet, dass diese Erneuerungsinvestitionen keine Verlängerung der Gesamt-Lebensdauer bewirken. Sie sind notwendige turnusmäßig erfolgende Leistungen, die die Gesamtlebensdauer sicher stellen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Die wirtschaftliche Restlebensdauer ist nach oben hin jedenfalls mit der technischen Lebensdauer begrenzt, jedoch kann sie sich auch verkürzen, wenn das Gebäude nur mehr für einen kürzeren Zeitraum ökonomisch genutzt werden kann. Dies kann sich aus zukünftig vorhersehbaren Bedarfs- und Anforderungsveränderungen an einen konkreten Nutzungszweck ergeben und ist diese allenfalls anzunehmende verkürzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesondert zu erläutern.

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung der etwaigen Adaptionmöglichkeiten ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel und -schäden sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so 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 Kapitalisierungszinssatzes 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 beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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 %
Industriliegenschaft	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 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	1 620,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	19 440,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	389,00
-0,6% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	2 777,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	583,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	4 001,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	11 690,00

Restnutzungsdauer i. M.: 62 Jahre

Kapitalisierungszinsfuß: 4,0%

Vervielfältiger: 22,8

Ertragswert der baulichen Anlagen: € 266 532,00

zuzüglich Grundwert: € 100 019,00

ERTRAGSWERT € 366 551,00

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 7136 Gst. Nr. 6118/27 und EZ 5893, Gst. Nr. 6118/6, KG 32008 Gols, BG Neusiedl am See, mit den darauf befindlichen Gebäuden in **7122 Gols, Volksfestgasse 10/C**

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

€ 437 000,00

(in Worten: vierhundertsevenunddreißigtausend)

festgelegt.

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Einbauküche,

im Unterteil in U-Form, 9-teilig, mit einer Arbeitsplatte.

Integriert im Unterteil:

ein Ceranfeld mit 4 Kochplatten, Type Elektra Bregenz

ein Geschirrspüler, Gorenje sowie eingebaut im Unterbau

die Abwäsche

An der rechten Seite ein Überbau mit offener Ablage und links und rechts davon zwei Hänge-Kastln.

An der linken Seite weiters ein Hochschrank, zweiteilig, mit einem Unterteil in Verbindung mit dem U-Förmigen Unterteil.

In diesem Hochschrank eingebaut:

ein Mikrowellenherd, Bosch

ein Backrohr, Bosch, sowie

ein Kühlschrank mit Gefrierfach







Verkehrswert

€

10.950,--

Wohnzimmer:

Ein halbhohes Kastl, 6-teilig, mit Ablage.



Verkehrswert

€

1.900,--

Vorraum:

Garderobenverbau, Unter- und Oberteil 3-teilig sowie eine Ablage, ohne Garderobenhaken.
Daran angebaut ein Hochschrank mit 4 Türen.



Verkehrswert	€	3800,--
--------------	---	---------

VERKEHRSWERT ZUBEHÖR	€	16.650,--
-----------------------------	----------	------------------

(in Worten: sechzehntausendsechshundertfünfzig)

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

5 ZUSAMMENSTELLUNG

VERKEHRSWERT EZ 7136, Gst. Nr. 6118/27 und EZ 5893, Gst. Nr. 6118/6, mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 32008 Gols, BG Neusiedl am See, in

7122 Gols, Volksfestgasse 10/C € 437.000,--

VERKEHRSWERT **Zubehör** € 16.650,--

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige:

6 FOTODOKUMENTATION

Aufnahme vom Wohnhaus.
Straßenansicht.



Gartenseite.



OBERGESCHOSS:
Kinderzimmer 1.



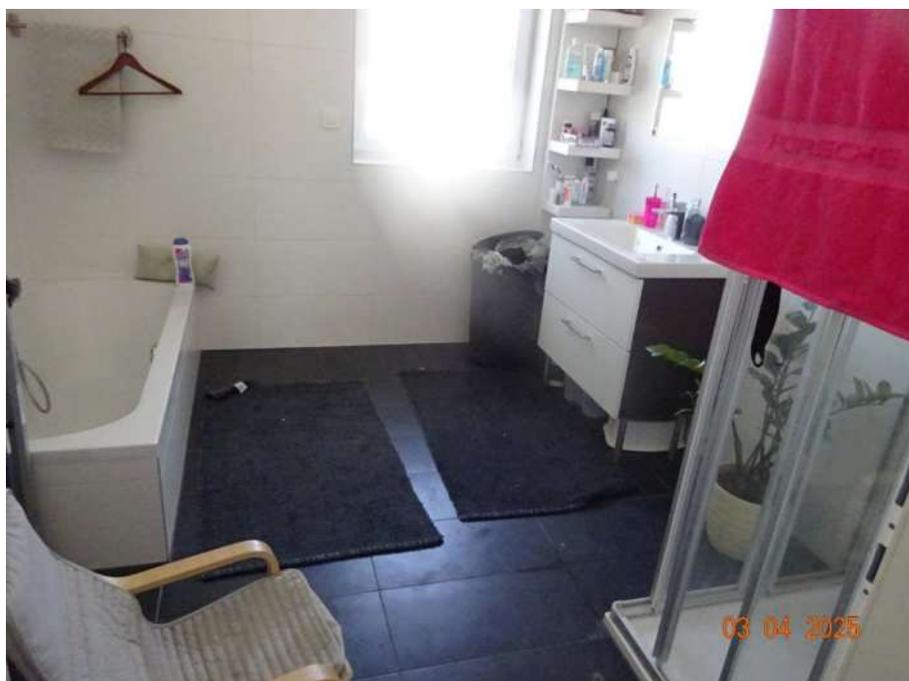
Kinderzimmer 2.



Schlafzimmer.



Badezimmer.



WC.



Gang.

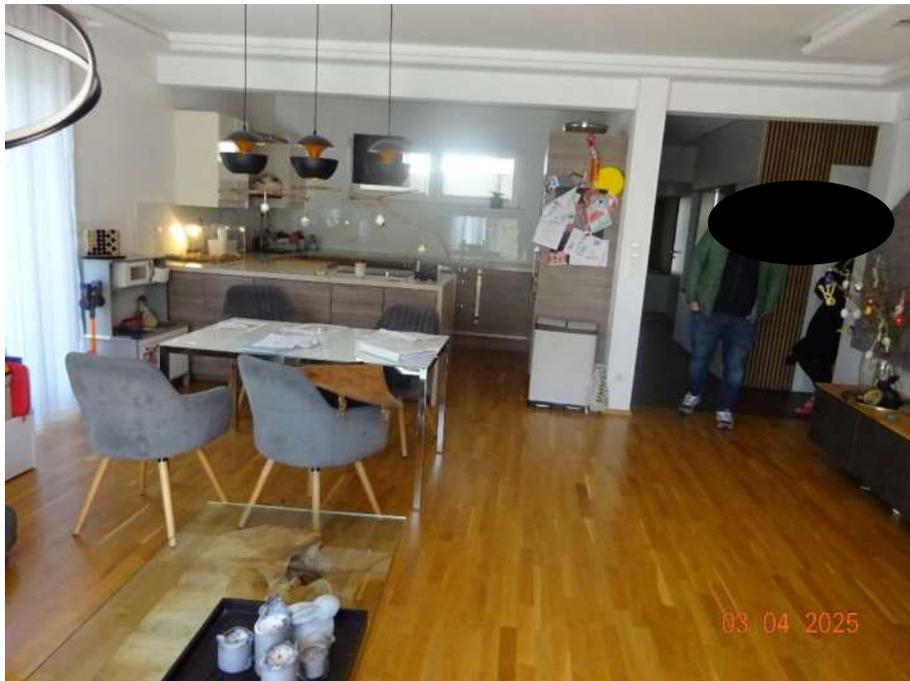




Stiege OG – EG.



ERDGESCHOSS.
Wohnen/Essen/Kochen.



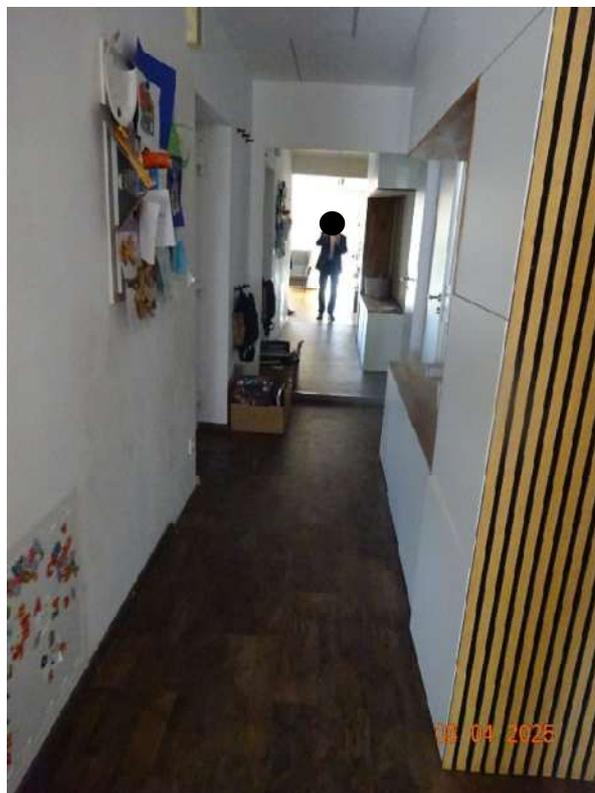




Abstellraum.



Vorraum.

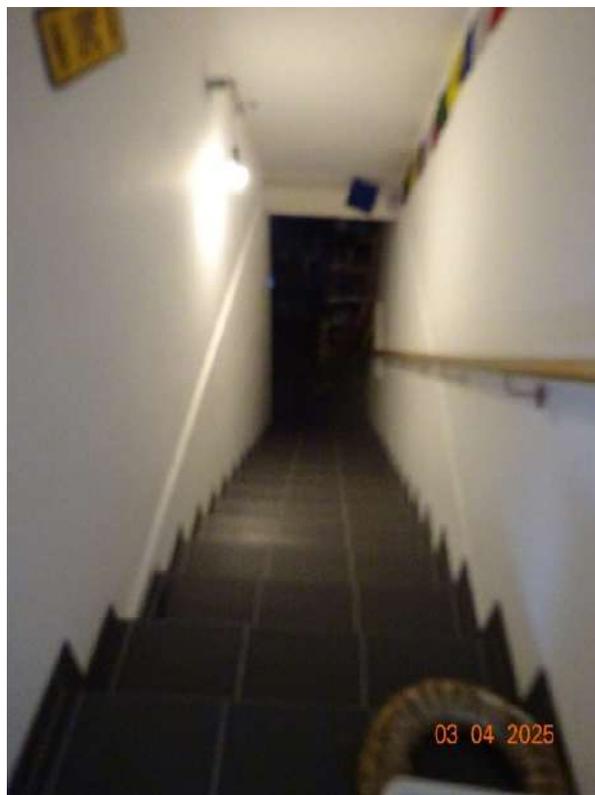


Terrasse (gartenseitig).

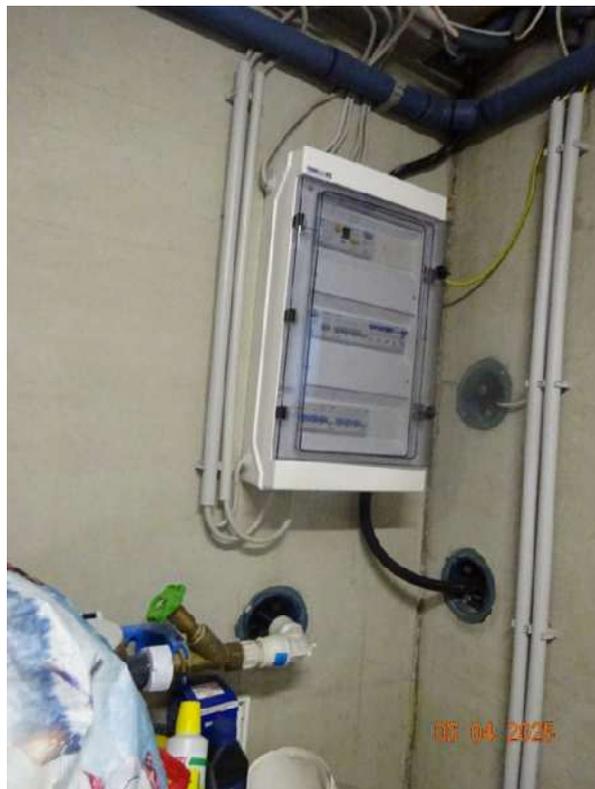




Stiege EG – Keller.



KELLER.
Waschküche.



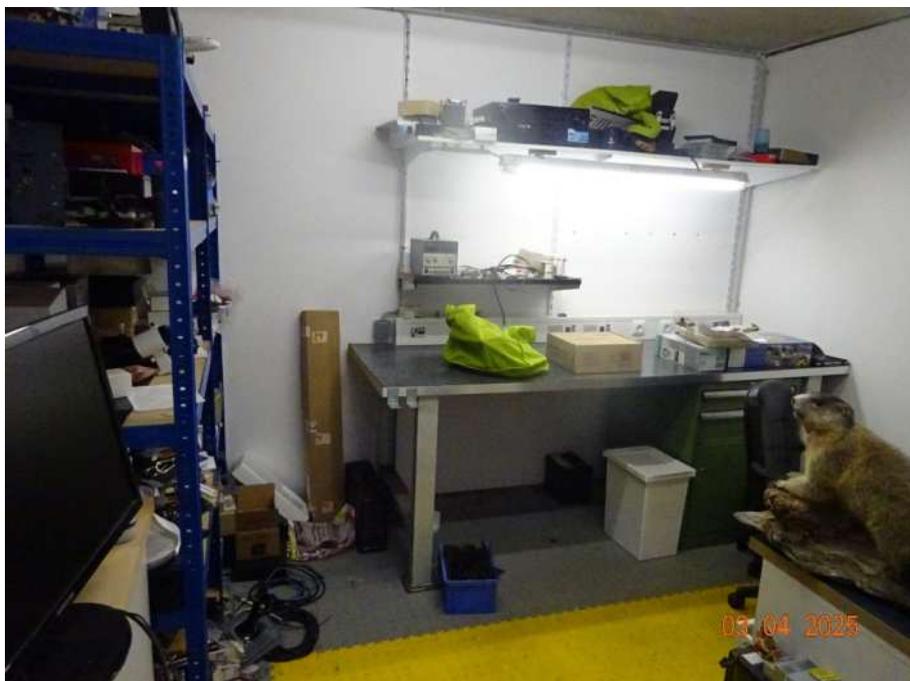


Lagerraum.

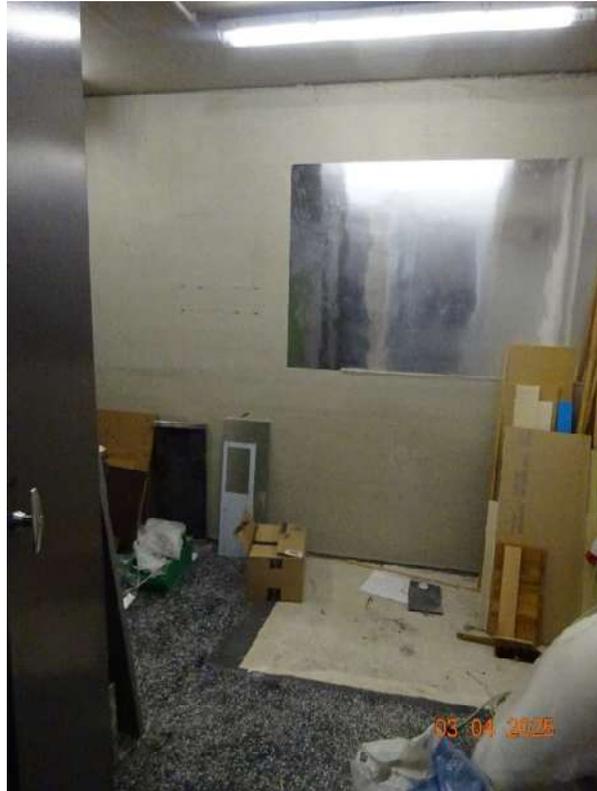




Werkstättenraum 1 – Lagerraum.

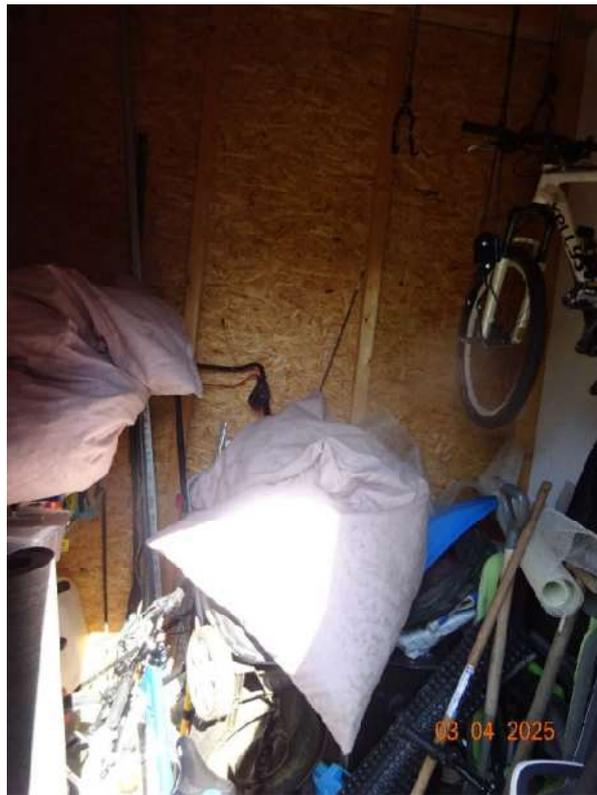


Werkstättenraum 2 – Lagerraum.



Carport mit Abstellraum.





Gartenhaus und Brunnen.





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32008 Gols
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

EINLAGEZAHL 7136

Letzte TZ 105/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6118/27	G GST-Fläche	* 299	
	Bauf.(10)	85	
	Gärten(10)	214	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 b gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Gregor Czak

GEB: 1987-03-24 ADR: Sickenberggasse 1-5/2/3, Wien 1190

a 1166/2017 Kaufvertrag 2017-01-23 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

Paulina Rothböck

GEB: 1988-04-12 ADR: Sickenberggasse 1-5/2/3, Wien 1190

a 1166/2017 Kaufvertrag 2017-01-23 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 1166/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-02-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 366.000,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

c 1166/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 7136 KG 32008 Gols C-LNR 2

EZ 5893 KG 32008 Gols C-LNR 5

d 105/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNr. 3

3 a 105/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,--

samt 6,625 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2023-12-29,

Antragskosten EUR 1,717,29 für UniCredit Bank Austria AG,

FN 150714p (4 E 3/25f) - siehe C-LNr. 2

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32008 Gols
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

EINLAGEZAHL 5893

Letzte TZ 105/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6118/6	G Sonst(10)	* 341	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/6

Dietlinde Marjaana Holzer

GEB: 1975-05-23 ADR: Thayagasse 14/3/21, Wien 1210

a 4944/2016 Kaufvertrag 2016-06-09 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/6

Karin Löschl

GEB: 1965-03-20 ADR: Deggendorferstraße 5, Neusiedl am See 7100

a 5424/2016 Kaufvertrag 2016-08-03 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/6

Christoph Mick

GEB: 1984-04-16 ADR: Stiftsgasse 49, Mönchhof 7123

a 6397/2016 Kaufvertrag 2016-10-06 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 1/12

Gregor Czak

GEB: 1987-03-24 ADR: Sickenberggasse 1-5/2/3, Wien 1190

a 1166/2017 Kaufvertrag 2017-01-23 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/12

Paulina Rothböck

GEB: 1988-04-12 ADR: Sickenberggasse 1-5/2/3, Wien 1190

a 1166/2017 Kaufvertrag 2017-01-23 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 1/12

Richard Nejezchleb

GEB: 1977-02-07 ADR: Weinberggasse 39/4, Wien 1190

a 4054/2017 Kaufvertrag 2017-07-10 Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 1/12

Ivana Nejezchleb

GEB: 1983-01-04 ADR: Weinberggasse 39/4, Wien 1190

a 4054/2017 Kaufvertrag 2017-07-10 Eigentumsrecht

12 ANTEIL: 1/12

Leopold Fuchs

GEB: 1938-11-13 ADR: Obere Hauptstraße 33-35, Neusiedl am See 7100

a 4874/2017 Kaufvertrag 2017-09-14 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 1/12

Gerlinde Fuchs

a 4874/2017 Kaufvertrag 2017-09-14 Eigentumsrecht

***** C *****

3 auf Anteil B-LNR 5

a 4946/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-06-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

c 4946/2016 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 7134 KG 32008 Gols C-LNR 3

EZ 5893 KG 32008 Gols C-LNR 3

4 auf Anteil B-LNR 7

a 6397/2016 Pfandurkunde 2016-10-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 324.000,--
für Raiffeisenbank Heideboden eGen (FN 124747b)

b 6397/2016 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 7138 KG 32008 Gols C-LNR 2

EZ 5893 KG 32008 Gols C-LNR 4

c gelöscht

5 auf Anteil B-LNR 8 9

a 1166/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-02-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 366.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

c 1166/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 7136 KG 32008 Gols C-LNR 2

EZ 5893 KG 32008 Gols C-LNR 5

d 105/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNr. 7

6 auf Anteil B-LNR 10 11

a 4054/2017 Schuldschein und Pfandurkunde 2017-08-02

PFANDRECHT EUR 248.000,--
8 % Z jährlich, 5 % VZ jährlich, NGS EUR 49.600,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

c 4054/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 7135 KG 32008 Gols C-LNR 2

EZ 5893 KG 32008 Gols C-LNR 6

7 auf Anteil B-LNR 8 9

a 105/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,--

samt 6,625 % Z aus EUR 70.000,-- seit 2023-12-29,

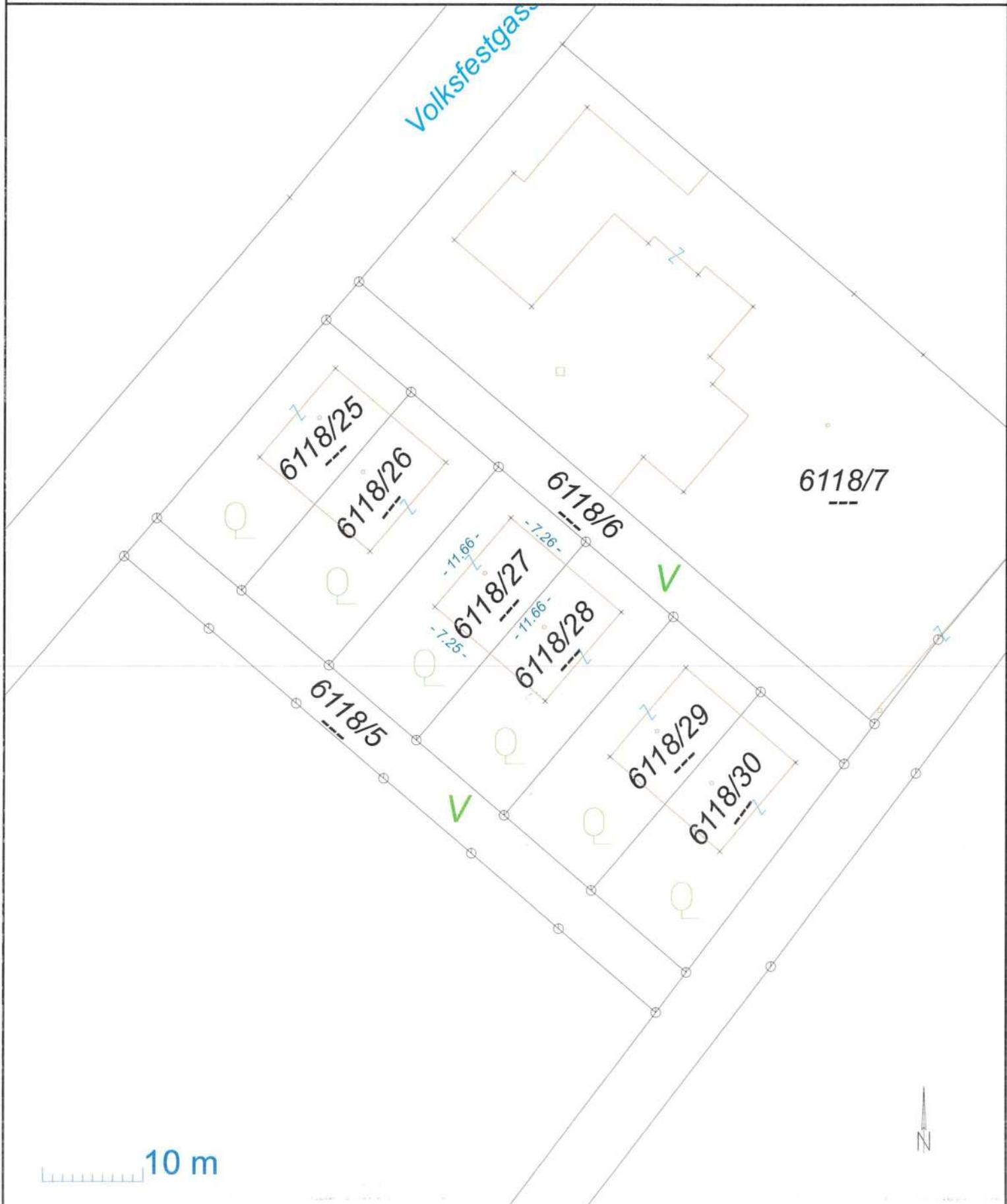
Antragskosten EUR 1,717,29 für UniCredit Bank Austria AG,

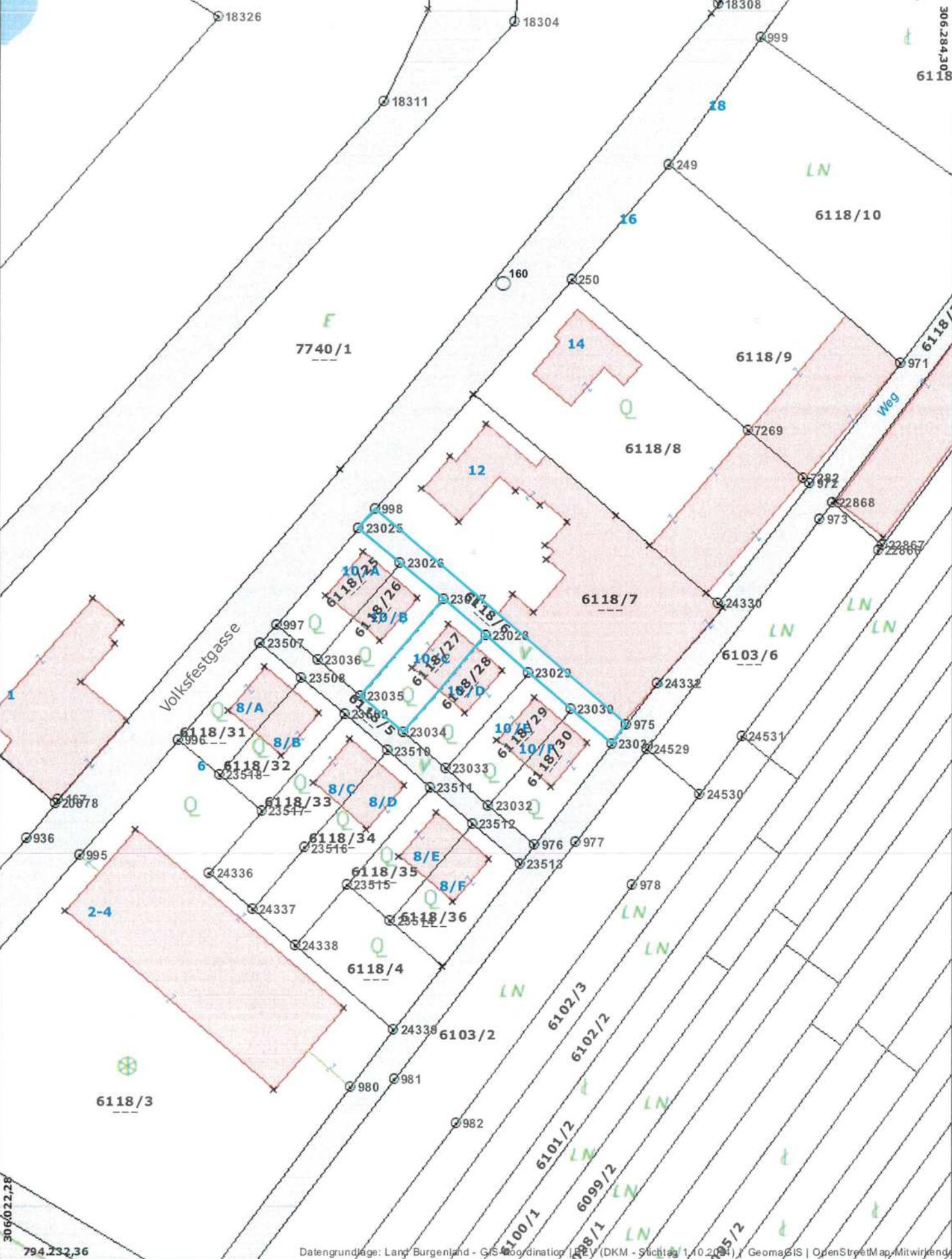
FN 150714p (4 E 3/25f) - siehe C-LNr. 5

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Wichtiger Hinweis: Der Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung bezüglich der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!





Datengrundlage: Land Burgenland - GIS Koordination | BGW (DKM - Stichtag 1.10.2024) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



Land Burgenland
 Abteilung 2 - GIS Koordination
 Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
 post.a2-gis@bgl.d.gv.at

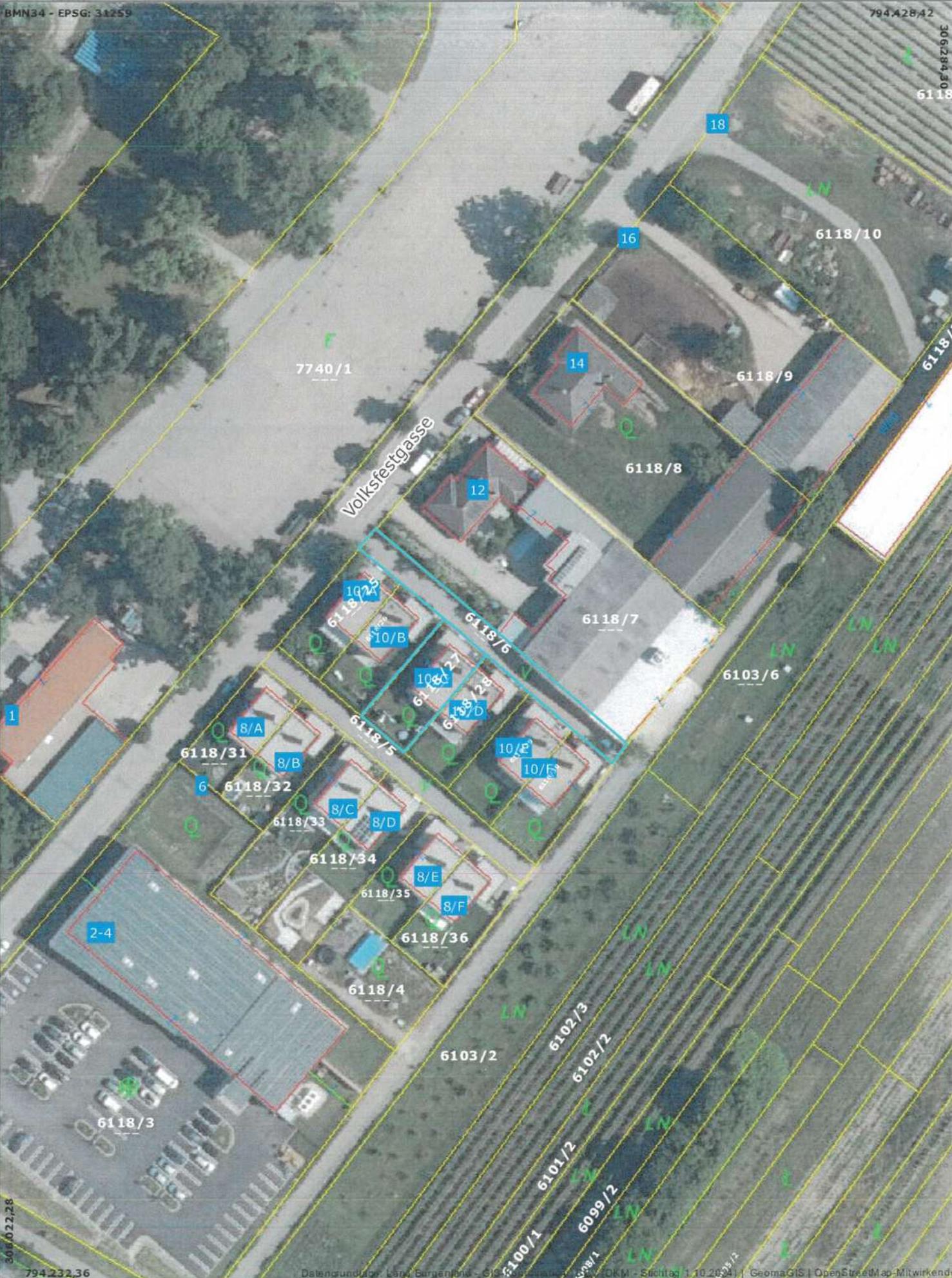
Datenauszug



1:1.000

Papierformat: A4





Land Burgenland
 Abteilung 2 - GIS Koordination
 Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
 post.a2-gis@bgl.gv.at

Datenauszug



1:1.000
 Papierformat: A4





306.222,60
B
51
794.232,36

Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BGV (DKM - Stichtag 1/10/2024) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgl.gv.at

Datenauszug



1:1.000
Papierformat: A4



EINREICHPLAN

ERRICHTUNG VON 3 DOPPELHÄUSERN
UND 6 CAR-PORTS
AUF GRST.NR. 6118/6 KG GOLS

Bundesgebühr € 7,00
Verwaltungsabgabe €
unter Zl. *13.02.1015* entrichtet

BESTAND	STAHLBETON	WÄRMEDÄMMUNG
ABBRUCH	BETON, HBL-KIES	GIPSKARTON
RAUCHWARMELDER	HLZ-MAUERWERK	HOLZ
FEUERLÖSCHER	FLUCHTWEGORIENTIERUNGSBELEUCHTUNG	

PLANVERFASSER:
SLOBODA & STEINER PLANUNGS-GMBH
OBERE QUERGASSE 14
7122 GOLS
Tel.: 02173/2255
*Sloboda & Steiner
Planungs-GmbH
Obere Quergasse 14, 7122 Gols
Tel.: 02173/2255, Fax: DW -4*

BAUWERBER:
TRUP DESIGN FOR LIVING GMBH
HUTTFABRIKWEG 6
2483 EBREICHSDORF

GRUNDEIGENTÜMER:
GOTTFRIED HÖRMANN
UNTERFELDZELLE 46
2483 EBREICHSDORF
MAG. ZITA HÖRMANN
UNTERFELDZELLE 46
2483 EBREICHSDORF

PLANINHALT:
LAGEPLAN M 1:500
ERDGESCHOSS M 1:100
OBERGESCHOSS M 1:100

BEHÖRDE: **MARKTGEMEINDE GOLS**
Zl. BA-*13.02.1015*
BAUSEWILLIGUNG ERTEILT
GTM 17. März 2015



Der Bürgermeister:

PLAN NR.
738TRUE1A

DATUM
11.02.2015

PARIE
A B C

KENNWERTE/WOHNUNG:
GEBÄUDEKLASSE:
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

1
2133 m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE: KELLERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
OBERGESCHOSS
GESAMT

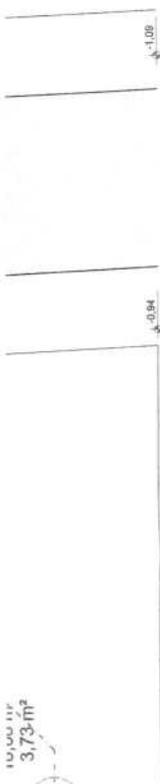
73,31 m²
78,59 m²
83,35 m²
235,25 m²

NUTZFLÄCHE:

58,82 m²
3,73 m²
62,55 m²

WOHNNUTZFLÄCHE:

55,35 m²
62,75 m²
118,10 m²



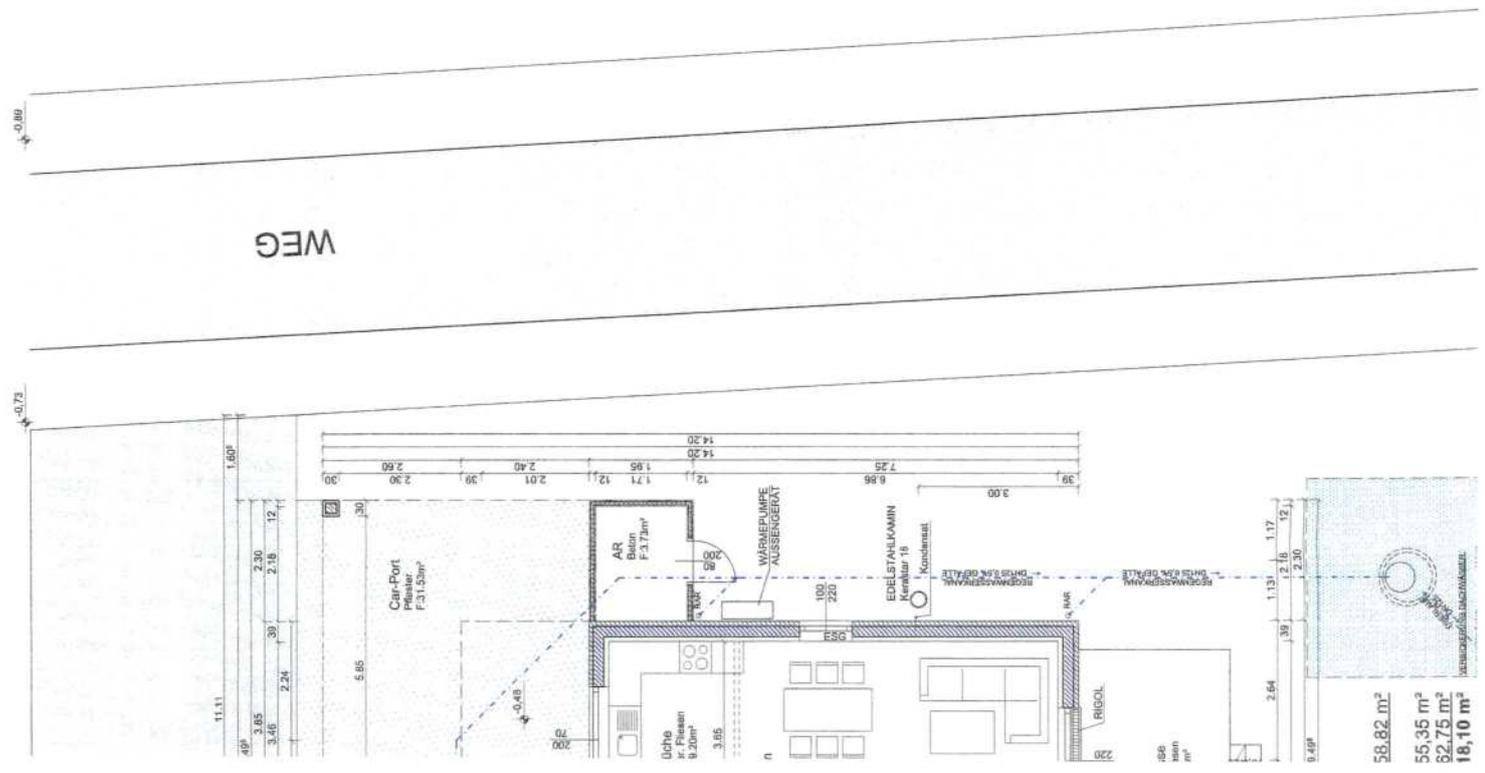
3,73 m²

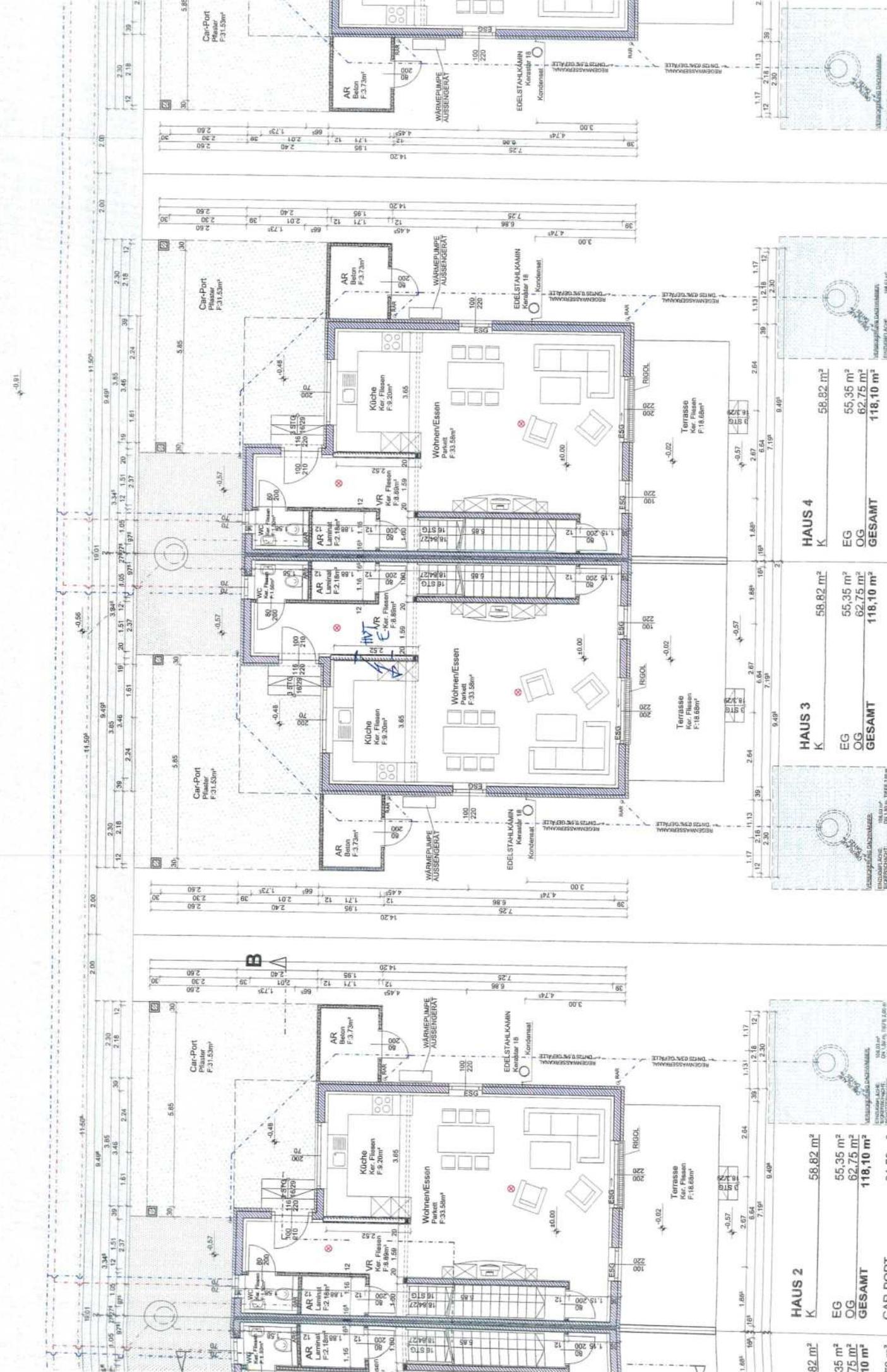
HAUS 6

DIE PLANGRUNDLAGEN UNTERLIEGEN DEM URHEBERSCHUTZ. ©
DIE UNBEFUGTE BENUTZUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER BEARBEITUNG DIESER ZEICHNUNG
IST VERBOTEN, STRAFBAR UND VERPFLICHTET ZUM SCHADENSERSATZ.



Lageplan M 1:500



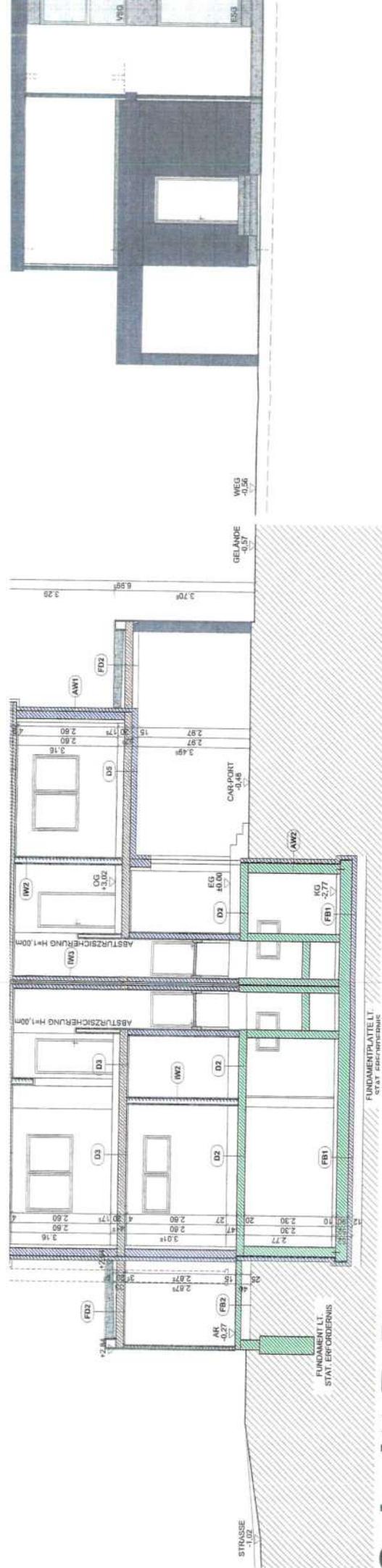


HAUS 2	K	58,82 m ²	55,35 m ²	2,75 m ²	3,10 m ²	118,10 m ²	CAR-PORT
		EG	55,35 m ²	2,75 m ²	3,10 m ²	118,10 m ²	1 EG
		OG					
		GESAMT	118,10 m²	2,75 m²	3,10 m²	118,10 m²	

HAUS 3	K	58,82 m ²	55,35 m ²	62,75 m ²	118,10 m ²	GESAMT
		EG	55,35 m ²	62,75 m ²	118,10 m ²	EG
		OG				OG
		GESAMT	118,10 m²	62,75 m²	118,10 m²	GESAMT

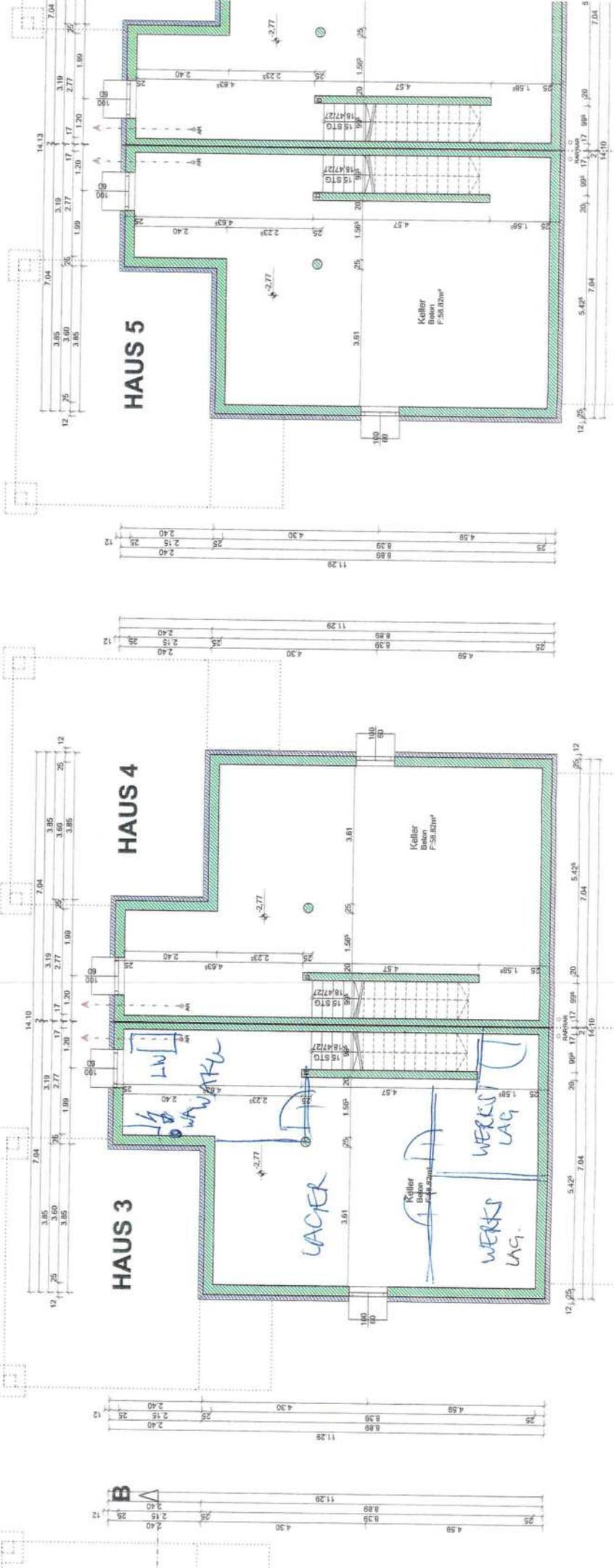
HAUS 4	K	58,82 m ²	55,35 m ²	62,75 m ²	118,10 m ²	GESAMT
		EG	55,35 m ²	62,75 m ²	118,10 m ²	EG
		OG				OG
		GESAMT	118,10 m²	62,75 m²	118,10 m²	GESAMT

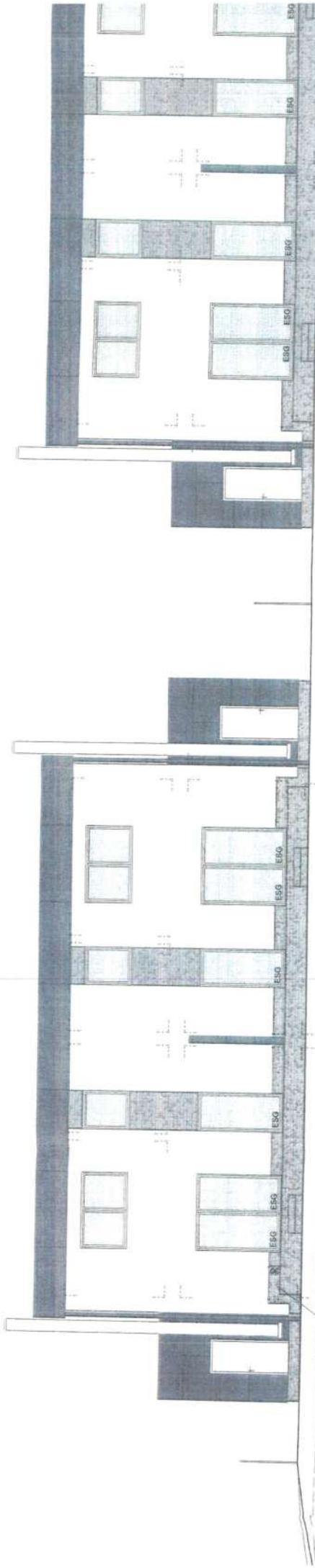
ARCHITECTURE: [unreadable]
 ENGINEERING: [unreadable]
 SCALE: 1:500
 DATE: [unreadable]



Schnitt B-B

Ansicht Nordwest

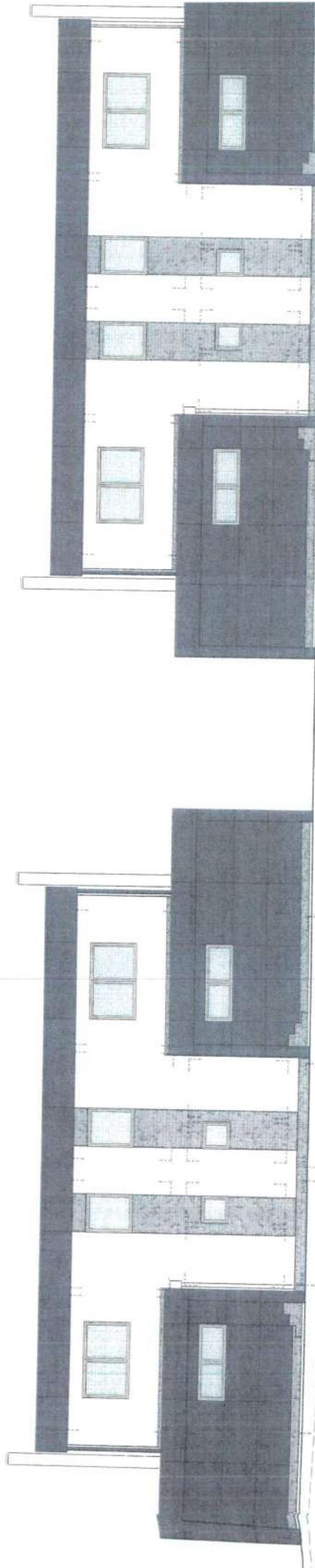




HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3



HAUS 6

HAUS 5

HAUS 4

HAUS 3

D1 ZWISCHENDECKE Ü. KELLERGEHOSS

U-WERT 0,18 W/m²K
 LAMINAT
 HEIZSTRICH
 DAMPFREMSE SD=4
 EPS W30 PLUS
 DAMMSCHÜTTUNG ZEMENTGEB.
 SPACHTELUNG
 1,5
 0
 3,0
 10,0
 0
 30,0
 0,5

D2 ZWISCHENDECKE Ü. KELLERGEHOSS

U-WERT 0,18 W/m²K
 KER. FLESEN
 HEIZSTRICH
 EPS TSD-Ü. TACKERPLATTE
 EPS W30 PLUS SD=4
 DAMMSCHÜTTUNG ZEMENTGEB.
 SPACHTELUNG
 1,5
 7,0
 3,0
 10,0
 5,0
 20,0
 0,5

D3 ZWISCHENDECKE Ü. ERDGESCHOSS

U-WERT 0,18 W/m²K
 KER. FLESEN
 HEIZSTRICH
 EPS TSD-Ü. TACKERPLATTE
 EPS W30 PLUS SD=4
 DAMMSCHÜTTUNG ZEMENTGEB.
 SPACHTELUNG
 1,5
 7,0
 3,0
 6,0
 20,0
 2,4
 1,5

D4 ZWISCHENDECKE Ü. ERDGESCHOSS

U-WERT 0,18 W/m²K
 KER. FLESEN
 HEIZSTRICH
 EPS TSD-Ü. TACKERPLATTE
 POLYETHYLENBAHN, FOLIE (PE)
 GEB. SCHÜTTUNG 1800KG/M³
 BREITSPERRHOLZ BB5
 SPARSCHALUNG
 GKF-PLATTE
 1,5
 7,0
 3,0
 6,0
 20,0
 2,4
 1,5

D5 AUSSENDECKE Ü. ERDGESCHOSS

U-WERT 0,18 W/m²K
 PARKETT
 HEIZSTRICH
 POLYETHYLENBAHN, FOLIE (PE)
 DAMPFREMSE
 GEB. SCHÜTTUNG 1800KG/M³
 BREITSPERRHOLZ BB5
 HOLZFASERDAMPFPLATTE
 ARMIERUNGSMÖRTEL
 OBERPUTZ
 1,5
 7,0
 3,0
 6,0
 20,0
 14,0
 0,5
 0,3

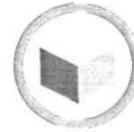
FD1 FLACHDACH WOHNUNG

U-WERT 0,08 W/m²K
 NIESE
 TRENNVALES
 ABDICHTUNG EPDM
 EPS-W30 PLUS
 BITUMINOSE ABDICHTUNG SD=100M
 BREITSPERRHOLZ BB5
 GKF-PLATTE
 6,0
 2,0-20,0
 0,5
 9,0
 3,0
 1,5

FD2 FLACHDACH CAR-FORT, AR

U-WERT 0,08 W/m²K
 NIESE
 TRENNVALES
 ABDICHTUNG EPDM
 EPS-W30 PLUS
 BITUMINOSE ABDICHTUNG SD=100M
 BREITSPERRHOLZ BB5
 GKF-PLATTE
 6,0
 2,0
 0-2,0
 9,0
 3,0
 0,5

MARKTGEMEINDE GOLS
Zl.: BA-11/2015
BAUBEWILLIGUNG ERTEILT



am 17. März 2015

SLOBODA & STEINER



Der Bürgermeister:

SLOBODA & STEINER PLANUNGS-GMBH
7122 Gols
Obere Quergasse 14
Tel: 02173/2255-0, Fax: DW 4
E-Mail: office@sloboda-steiner.at
www.sloboda-steiner.at
UID-NR: ATU 48028405

Baubeschreibung

Errichtung von 3 Doppelhäusern und 6 Carports auf Grst.Nr. 6118/6, KG Gols

Bauträger: Trup Design for Living GmbH
Hutfabrikweg 6, 2483 Ebreichsdorf

Bundesgebühr € 3,50
Verwaltungsabgabe €
unter Zl.: 141/2015 entrichtet.

Grundeigentümer: Gottfried Hörmann u. Mag. Zita Hörmann
Unterfeldzeile 46, 2483 Ebreichsdorf

Keller:

Erdarbeiten: Abtragen des Mutterbodens; Aushub der Kellers,
Hinterfüllen der Arbeitsgräben, Transport und Entsorgung des
restlichen Aushubmaterials;
Aufbringen der Grobhumusschicht (mit vorhandenem
Aushubmaterial);

Fundament: Herstellen eines bewehrten Fundaments inkl. Wärmedämmung und
Fundamenterdung, Bodenplatte in Dichtbeton – wasserundurch-
lässig, STB-Wände mit außenliegender Feuchtigkeitsisolierung
(schwarze Wanne) und eingebautem Dichtband zur Bodenplatte.
Die Abdichtung wird wannenförmig ausgebildet und umschließt
das Bauwerk allseitig.
Die Wandabdichtung wird mind. bis zur Unterkante der Sohlplatte
geführt.
Die Bewegungsfuge wird mit flexiblen Systemen abgedichtet,
sodass Wasser nicht in das Bauwerk dringen kann.

Kellerdecke: Stahlbeton lt. Statik (Elementdecke);

Kellerstiege: Betonfertigteilstiege - Oberfläche Sichtbeton;

Kellerboden: Fundamentplatte WU-Beton;

Kellerfenster: Kunststoff-Kellerfenster (einflügelig) mit Isolierverglasung und
Dreh-Kipp-Beschlägen samt erforderlicher Lichtschächte mit
Gitterrostabdeckung bzw. Lichtschachterhöhung nach
behördlicher Erfordernis.
Abdichtung des Kellerfensterelementes samt Lichtschacht
gegen Grundwasser;



Bauwerk:

Geschoßdecke:	KLH Elementdecke (massive Ausführung); Aufbauten lt. Einreichplan;
Dachgeschoßdecke:	KLH Elementdecke (massive Ausführung);
Außenwände u. tragende Innenwände:	Wandaufbau in Leichtbauweise; Aufbau lt. Einreichplan;
Innenwände nicht tragend:	Leichtbauweise;
Fußbodenaufbau:	Styropordämmung, Estrich, keramische Fliesen od. Parkett;
Stiegen:	Holzfertigteilstiegen aus Hartholz;
Eingangsstiegen:	Betonfertigteilstiege mit fertiger Sichtbetonoberfläche;
Fassade:	Außenreißputz weiß;
Dachkonstruktion:	Flachdach mit umlaufender Attika;
Dachneigung:	Foliendeckung mit Wärmedämmung im Gefälle montiert;
Spengler:	Sämtliche Verblechungen werden mit verzinkt beschichtetem Stahlblech, Stärke 0,5 mm, ausgeführt.
Kamin:	Der Notkamin wird als Außenkamin in Edelstahl ausgeführt.
Doppelcarport u. Eingangsüberdachung:	Konstruktion aus KLH Massivholzplatten, Folieneindeckung mit Bekiesung, Verkleidung mit Exteriorplatten;
Abstellbox:	Eine Abstellbox aus KLH Massivholzplatten im Gartenbereich; innen Ausführung roh; außen Verkleidung mit Exteriorplatten;
Außenfenster:	Alle Fenster werden in Kunststoff weiß mit 3-fach-Wärmeschutz- isolierverglasung U-Wert = $0,8 \text{ W m}^2/\text{K}$ (Dämmwert Fenster + Glas) ausgeführt. Alle Elemente werden mit verdeckt liegenden Dichtungen ausgeführt und mit Drehkippschlag ausgestattet.
Terrassentür:	Die Terrassentür wird in Kunststoff weiß mit 3-fach-Wärmeschutz- isolierverglasung U-Wert = $0,8 \text{ W m}^2/\text{K}$ (Dämmwert Fenster + Glas) ausgeführt. Das Element wird mit verdeckt liegender Dichtung ausgeführt und als Hebeschiebetür ausgeführt.
Hauseingangstür:	Alu-Hauseingangstür inkl. Aluschwelle, Farbgebung außen anthrazit / innen weiß – Türe inkl. Sicherheitsbeschlag;
Sonnenschutz:	Die Fenster erhalten oben eine Stockverbreiterung zur Montage von Rolläden mit Elektrobetrieb in Alu - weiß.
Fensterbänke innen:	Bei allen Fenstern werden die Fensterbänke innen in beschichteten KST Kunststoff hergestellt.
Fensterbänke außen:	Die Fensterbleche werden aus beschichtetem Aluminium hergestellt.



Heizungs- u. Warmwasserversorgung:

Gerätebeschreibung: Einbau einer Luftwasser-Wärmepumpe in Kompaktausführung;
Standort im Keller;
Arbeitsweise:
Über den luftseitigen Wärmeaustauscher (Verdampfer) wird der Außenluft bei Temperaturen von + 30°C bis - 20°C entzogen. Unter Zugabe von elektrischer Energie (Verdichter) wird das Heizwasser im wasserseitigen Wärmeaustauscher (Verflüssiger) je nach Regelungseinstellung auf + 15°C bis + 60°C erwärmt. Die Beheizung erfolgt in allen Wohnräumen durch eine Warmwasser-Fußbodenheizung mit Steuerung über Raumthermostate. Die Anlage wird thermisch über Außenfühler gesteuert.

Zentrale Warmwasserversorgung:

Luft/Wasser-Wärmepumpenaggregat mit den Bauteilen Verflüssiger, Verdampfer, Lüfter und Verdichter, ebenso den Speicherbehälter aus Stahl (innen spezialemailliert) mit Antikorrosionsstab, elektrische Zusatzheizung, FCKW-freie Wärmedämmung mit geringsten Wärmeverlusten, sowie alle Regel- und Schaleinrichtungen. Das Metallgehäuse ist weiß einbrennlackiert und steckerfertig angeschlossen. Entnahmestellen für Warmwasser in der Küche, im Bad und im WC. Behälter mit Bereitstellung von ca. 200 Liter Warmwasser.

Schmutzwasser:

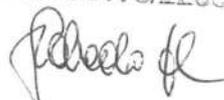
Anschluss an den bestehenden Hausanschlussschacht; Rückstauklappen werden eingebaut; Anschlüsse im Kellergeschoß (z.B. Kondensatabflüsse) werden vor Einmündung über die Rückstauenebene gepumpt und dann erst in den Kanal eingeleitet.

Regenwasser:

Regenwasser wird gesammelt und in Sickerschächten auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Da der Untergrund nur bedingt für Versickerung geeignet ist, wird ein Überlauf in den Ortskanal hergestellt.

Das Objekt wird an das öffentliche Ver- u. Entsorgungsnetz angeschlossen.

Sloboda & Steiner
Planungs-GmbH
Obere Quergasse 14, 7122 Gols
Tel.: 02173/2255, Fax: 02173-2255

 13.02.2015

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

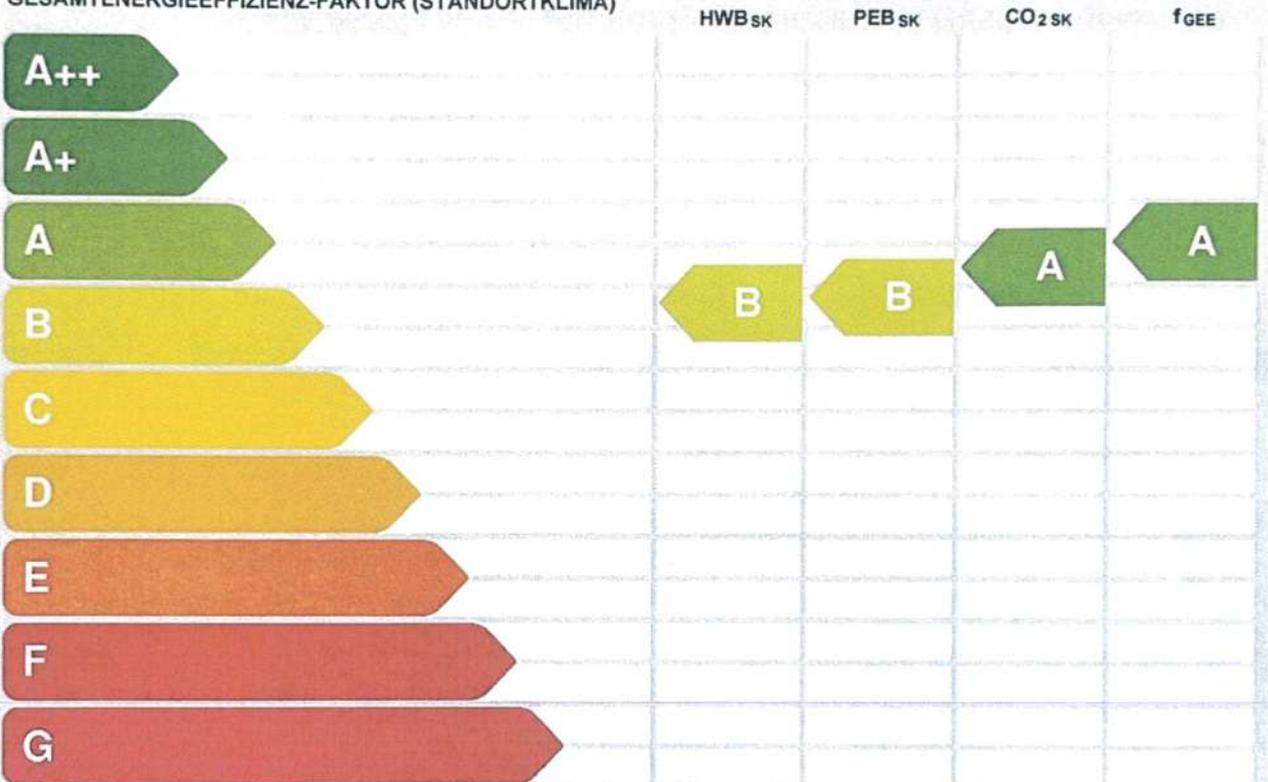
oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG DH-Anlage Volksfestgasse Gols

Gebäudeteil	nördliche Hälfte	Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Doppelhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Volksfestgasse	Katastralgemeinde	Gols
PLZ/Ort	7122 Gols	KG-Nr.	32008
Grundstücksnr.	6118/6	Seehöhe	130 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

BAUBESCHREIBUNGSGOLS

ALLE INKLUDIERTEN LEISTUNGEN IM ÜBERBLICK

KELLER (Rohbeton, nicht gespachtelt, nicht ausgemalt)	
Erdarbeiten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abtragen des Mutterbodens Aushub des Keller 2. Hinterfüllen der Arbeitsgräben Transport und Entsorgung des restlichen Aushubmaterials 3. Aufbringen der Grob-Humusschicht (mit vorhandenem Aushubmaterial)
Fundament	Herstellen eines bewehrten Fundaments inkl. Wärmedämmung und Fundamentierung
Wände	Stahlbetonwände mit Betonfertigteileplatten, Abdichtung der Stoß- und Arbeitsfugen mit Spezialfugenbänder, ca. 2,40 m Rohhöhe, XPS-Dämmplatten 10 cm stark; Alternativ dazu behalten wir uns die Ausführung der Kelleraußenwände in Ortbetonweise (inkl. Fugenbänder) vor.
Drainage	Je nach Bedarf (bei Hangbebauung), Drainageleitung, Rollierung sowie Vliesabdeckung Kellerdecke Stahlbeton lt. Statik (Elementdecke)
Kellerstiege	Betonfertigteilstiege; Handlauf
Kellerboden	Betonplatte roh
Kellerfenster	Kunststoff-Kellerfenster (einflügelig) mit Isolierverglasung und Dreh-Kipp-Beschlägen samt erforderlichen Lichtschächten mit Gitterrostabdeckung bzw. Lichtschächterhöhungen nach behördlicher Erfordernis

BAUWERK	
Raumhöhe	EG und OG: ca. 2,54 m
Geschoßdecke	KLH Elementdecke (massive Ausführung) mit folgendem Aufbau: <ul style="list-style-type: none"> • Bodenbelag 15 mm • Estrich 60 mm • Dämmplatten/Fußbodenheizung 30 mm KLH Deckenplatten • Sparschalung 30 mm, • Gipskartonplatten 15 mm

BAUWERK	
Dachgeschoßdecke (Flachdach)	KLH Elementdecke (massive Ausführung) mit folgendem Aufbau: <ul style="list-style-type: none"> • Kiesschüttung 40 mm • Schutzvlies 5 mm • Foliendeckung 15 mm • Gefälledämmung • Grunddämmung • KLH Deckenplatten • Dampfbremse • Sparschalung 30 mm • Gipskartonplatten 15 mm
Außenwände	Wandaufbau von außen nach innen: <ul style="list-style-type: none"> • Außenputz • 8,0 cm SteicoProtect Putzträgerplatte • 6/20 cm Riegelkonstruktion inkl. Dämmung Steico • 2,2 cm OSB Platte als Dampfbremse • 5,0 cm Installationsebene inkl. Wärmedämmung • 1,6 cm V100 Platte • 1,5 cm Gipskartonplatte
Innenwände tragend	Wand mit folgendem Aufbau: <ul style="list-style-type: none"> • 1,25 cm Gipskartonplatten • 1,6 cm V 100 Platte • 14,0 cm Riegelkonstruktion inkl. Dämmung Isover • 1,6 cm V 100 Platte • 1,25 cm Gipskartonplatten
Innenwände NICHT tragend	Wand mit folgendem Aufbau: <ul style="list-style-type: none"> • 1,25 cm Gipskartonplatten • 1,6 cm V 100 Platte • 6,0 cm Riegelkonstruktion inkl. Dämmung Isover • 1,6 cm V 100 Platte • 1,25 cm Gipskartonplatten
Fußbodenaufbau	Styropordämmung, Estrich, gewählter Fußboden
Stiegen	Holzfertigteilstiegen (nur zwischen EG & OG)
Eingangsstiegen	Betonfertigteilstiege mit fertiger Sichtbetonoberfläche
Fassade	Putzsystem/Alupaneele
Dachkonstruktion	Flachdach mit umlaufender Attika
Dacheindeckung	Foliendeckung mit Wärmedämmung im Gefälle montiert
Spengler	Sämtliche Verblechungen werden mit verzinkt beschichtetem Stahlblech Stärke 0,7 mm ausgeführt.

BAUWERK	
Kamin	Der Notkamin wird als Außenkamin in Edelstahl ausgeführt.
Doppelcarport und Eingangs-Überdachung	Konstruktion aus Leimbinder, Folieneindeckung mit Bekiesung, Verkleidung mit Alupaneelplatten
Außenfenster	Alle Fenster werden in Kunststoff weiß mit 3fach Wärmeschutzisolierverglasung UwWert= 0,7W m ² /K (Dämmwert Fenster + Glas) ausgeführt. Alle Elemente werden mit verdeckt liegenden Dichtungen ausgeführt und mit Drehkippbeschlag ausgestattet
Terrassentür	Die Terrassentür wird in Kunststoff weiss mit 3fach Wärmeschutzisolierverglasung UW Wert = 0,7W m ² /K (Dämmwert Fenster + Glas) ausgeführt. Das Element wird mit verdeckt liegender Dichtung ausgeführt und als Hebeschiebetür ausgeführt.
Hauseingangstür	Alu Eingangstür inkl. Aluschwelle, Farbgebung aussen anthrazit/innen weiss Türe inkl. Sicherheitsbeschlag
Sonnenschutz	Die Fenster erhalten oben eine Stockverbreiterung zur Montage von Rollläden mit Elektrobetrieb in Alu weiss.
Fensterbänke INNEN	Bei allen Fenstern werden die Fensterbänke innen in beschichtetem KST Kunststoff hergestellt.
Fensterbänke AUSSEN	Die Fensterbleche werden aus beschichtetem Aluminium hergestellt.

HEIZUNGS- UND WARMWASSERVERSORGUNG	
Heizung TTL 101	Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kompaktausführung. Das Wärmepumpenaggregat ist mit einem vollhermetischen Verdichter, einem Verflüssiger, einem Verdampfer, Sicherheitseinrichtungen wie Hoch-/Niederdruckwächter und einem Einfrierschutz ausgestattet. Die Wärmepumpe ist mit dem HFCKW- und FCKW- freien Kältemittel R407C gefüllt. Die Ansteuerung der Wärmepumpe TTL 101 erfolgt über eine BUS-Leitung. Arbeitsweise: Über den luftseitigen Wärmeaustauscher (Verdampfer) wird der Außenluft bei Temperaturen von +30°C bis - 20°C Wärme entzogen. Unter Zugabe von elektronischer Energie (Verdichter) wird das Heizwasser im wasserseitigen Wärmeaustauscher (Verflüssiger) je nach Regeleinstellung auf +15°C bis +60°C erwärmt. Die Beheizung erfolgt in allen Wohnräumen durch eine Warmwasser- fußbodenheizung mit Steuerung über Raumthermostate. Die Anlage wird thermisch über Außenfühler gesteuert
Zentrale Warmwasserversorgung	Luft/Wasser-Wärmepumpenaggregat mit den Bauteilen Verflüssiger, Verdampfer, Lüfter und Verdichter, ebenso den Speicherbehälter aus Stahl (innen spezial-emailliert) mit Antikorrosionsstab, elektrische Zusatzheizung, FCKW-freie Wärmedämmung mit geringsten Wärmeverlusten, sowie alle Regel- und Schalteinrichtungen. Das Metallgehäuse ist weiß einbrenniackiert und steckerfertig angeschlossen. Warmwasseranschluß in der Küche, im Bad und im WC. Behälter mit Bereitstellung von ca. 200 Liter Warmwasser.

HEIZUNGS- UND WARMWASSERVERSORGUNG	
Solarset	Flachdach, 3-Kollektoren
SANITÄRINSTALLATIONEN	
Badewannen-anlage	Köperform-Badewanne aus Acryl in gutem Standard mit Wannenträger, Farbe weiß, Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Einhebel-Badebatterie, Aufputz verchromt.
Dusche	Acryl-Eck-Rundbrausetasse 90/90/4,5cm weiß
WC EG & OG	Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe weiß, Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Handwaschbecken, Farbe weiß.
Küche	Abflussverrohrung, Eckregulierventil mit Anschluss für Geschirrspüler. Die Küchenarmatur ist in der Ausstattung nicht enthalten. Die sanitären Ausstattungen wie Glashalter, Seifenschale, WC Rollenhalter, WC Bürstengarnitur, Spiegel sind nicht enthalten
Gartenwasser	Im Gartenbereich an der Außenwand befindet sich ein Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Armatur.
Abluftanlage	Alle innenliegenden Abstellräume, Küchen, Bäder und WC's ohne Fenster werden mechanisch über das Dach gelüftet.

Sanitärinstallationen

Sämtliche Elektroinstallationen werden lt. Leistungstabelle ausgeführt:

LEISTUNGSDEFINITION		
Küche Rohinstallation	1 Stk.	Eckventile für die Küchenspüle (K/W)
	1 Stk.	Doppelpindelventil für den Geschirrspüler (K)
WC/EG Rohinstallation	1 Stk.	Kalt- und Warmwasserverrohrung
	1 Stk.	Abflussverrohrung
WC/EG Einrichtungsgegenstände	1 Stk.	Hänge WC weiß (K)
	1 Stk.	WC Deckel
	1 Stk.	UP-Spülkasten
	1 Stk.	Betätigungstaste
	1 Stk.	Handwaschbecken weiß mit Einhandhebelmischer (K)
KG Rohinstallation	1 Stk.	Auslaufhahn Waschmaschine, Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon mit Schlauchanschluss
BAD/OG Rohinstallation	3 Stk.	Kalt- und Warmwasserverrohrung
	3 Stk.	Abflussverrohrung
WC/OG Rohinstallation	1 Stk.	Kalt- und Warmwasserverrohrung
	1 Stk.	Abflussverrohrung

LEISTUNGSDEFINITION		
WC/OG Einrichtungs- gegenstände	1 Stk.	Hänge WC weiß - Tiefspüler
	1 Stk.	WC Deckel
	1 Stk.	UP-Spülkasten
	1 Stk.	Betätigungstaste
	1 Stk.	Handwaschbecken weiß mit Einhandhebelmischer, Sifon, Eckregulierungsventil
Außenbereich	1 Stk.	Kaltwasseranschluss
Anschlussarbeiten Solaranlage für Warmwasser		
Anschlussarbeiten Luftwärmepumpe		
(K) Kaltwasserzuleitung + Abfluss		
(K/W) Kalt- und Warmwasserzuleitung + Abfluss		

Elektroinstallationen:

Sämtliche Elektroinstallationen werden lt. Leistungstabelle ausgeführt:

Die Elektroinstallation wird nach neuestem Stand gemäß Elektrotechnikverordnung ausgeführt. Sämtliche Leistungen in den Wohngeschoßen werden als Unterputzleitungen ausgeführt. Im Keller werden die Leitungen Aufputz geführt und mit den zugehörigen Zählern verbunden.

LEISTUNGSDEFINITION		
Abstellraum	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Schuko
WC - EG	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung außen mit Kontrollleuchte
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden
Vorraum	1 Stk.	Wechselschaltereinheit
	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Tel. Steckdose vorbereiten
	2 Stk.	Schuko
	1 Stk.	E-Verteiler
	1 Stk.	Gong
Stiege EG	1 Stk.	Wandauslass
	1 Stk.	Wechselschaltung
Gang OG	2 Stk.	Deckenauslass
	2 Stk.	Wechselschaltung + 1 Stk Kreuzschaltung
	2 Stk.	Schuko
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden
	1 Stk.	Deckenauslass
Bad	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Wandauslass
	3 Stk.	Feuchtraumsteckdose
	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden
WC-OG	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Ausschalter für Beleuchtung außen mit Kontrollleuchte
	1 Stk.	Limodor mit Nachlaufrelais
Zimmer 1	1 Stk.	Deckenauslass
	5 Stk.	Schuko
	1 Stk.	TV-Anschluss
	1 Stk.	Internet
	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden
Zimmer 2	1 Stk.	Deckenauslass
	5 Stk.	Schuko
	1 Stk.	TV-Anschluss
	1 Stk.	Internet
	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden

LEISTUNGSDEFINITION		
Kellerraum	3 Stk.	Deckenauslass
Aufputz Installationen	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Schuko für Wäschetrockner
	1 PAU	Anschlüsse Heizung
	1 Stk.	Schuko für Waschmaschine
Stiege Keller	2 Stk.	Wandauslass
	1 Stk.	Wechselschaltereinheit
Wohnraum	2 Stk.	Deckenauslass
	2 Stk.	Wechselschaltereinheit
	6 Stk.	Schuko
	1 Stk.	Leerverohrung Internet SAT
	1 Stk.	TV-Anschluss
	1 Stk.	Raumthermostat Heizungssteuerung
	3 Stk.	Wippschalter für Rollläden
Küche	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Deckenauslass Dunstabzug
	1 Stk.	Geschirrspüleranschluss
	7 Stk.	Schuko
	1 Stk.	E-Herd-Anschluss 380V
	1 Stk.	Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden

LEISTUNGSDEFINITION		
WC/OG Einrichtungs- gegenstände	1 Stk.	Hänge WC weiß - Tiefspüler
	1 Stk.	WC Deckel
	1 Stk.	UP-Spülkasten
	1 Stk.	Betätigungstaste
	1 Stk.	Handwaschbecken weiß mit Einhandhebelmischer, Sifon, Eckregulierungsventil
Außenbereich	1 Stk.	Kaltwasseranschluss
Anschlussarbeiten Solaranlage für Warmwasser		
Anschlussarbeiten Luftwärmepumpe		
(K) Kaltwasserzuleitung + Abfluss		
(K/W) Kalt- und Warmwasserzuleitung + Abfluss		

Elektroinstallationen:

Sämtliche Elektroinstallationen werden lt. Leistungstabelle ausgeführt:

Die Elektroinstallation wird nach neuestem Stand gemäß Elektrotechnikverordnung ausgeführt. Sämtliche Leistungen in den Wohngeschoßen werden als Unterputzleitungen ausgeführt. Im Keller werden die Leitungen Aufputz geführt und mit den zugehörigen Zählern verbunden.

LEISTUNGSDEFINITION		
Kellerraum	3 Stk.	Deckenauslass
Aufputz Installationen	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Schuko für Wäschetrockner
	1 PAU	Anschlüsse Heizung
	1 Stk.	Schuko für Waschmaschine
Stiege Keller	2 Stk.	Wandauslass
	1 Stk.	Wechselschaltereinheit
Wohnraum	2 Stk.	Deckenauslass
	2 Stk.	Wechselschaltereinheit
	6 Stk.	Schuko
	1 Stk.	Leerverohrung Internet SAT
	1 Stk.	TV-Anschluss
	1 Stk.	Raumthermostat Heizungssteuerung
	3 Stk.	Wippschalter für Rollläden
Küche	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Deckenauslass Dunstabzug
	1 Stk.	Geschirrspüleranschluss
	7 Stk.	Schuko
	1 Stk.	E-Herd-Anschluss 380V
	1 Stk.	Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden

LEISTUNGSDEFINITION		
Abstellraum	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Schuko
WC - EG	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung außen mit Kontrollleuchte
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden
Vorraum	1 Stk.	Wechselschaltereinheit
	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Tel. Steckdose vorbereiten
	2 Stk.	Schuko
	1 Stk.	E-Verteiler
	1 Stk.	Gong
Stiege EG	1 Stk.	Wandauslass
	1 Stk.	Wechselschaltung
Gang OG	2 Stk.	Deckenauslass
	2 Stk.	Wechselschaltung + 1 Stk Kreuzschaltung
	2 Stk.	Schuko
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden
Bad	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Wandauslass
	3 Stk.	Feuchtraumsteckdose
	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung
WC-OG	1 Stk.	Deckenauslass
	1 Stk.	Ausschalter für Beleuchtung außen mit Kontrollleuchte
Zimmer 1	1 Stk.	Limodor mit Nachlaufrelais
	1 Stk.	Deckenauslass
	5 Stk.	Schuko
	1 Stk.	TV-Anschluss
	1 Stk.	Internet
Zimmer 2	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden
	1 Stk.	Deckenauslass
	5 Stk.	Schuko
	1 Stk.	TV-Anschluss
	1 Stk.	Internet
	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden

LEISTUNGSDEFINITION

Schlafzimmer	1 Stk.	Deckenauslass
	5 Stk.	Schuko
	1 Stk.	TV-Anschluss
	1 Stk.	Leerverrohrung Internet
	1 Stk.	Ausschaltung für Beleuchtung
	1 Stk.	Wippschalter für Rollläden
Terrasse	2 Stk.	Wandauslass
	1 Stk.	Ein-/Ausschalter für Beleuchtung
	1 Stk.	Schukosteckdose mit Abdeckung
Eingangsbereich Aussen	1 Stk.	Wandauslass mit Bewegungsmelder
	1 Stk.	Klingeltaster an der Außenmauer
	1 Stk.	Schukosteckdose mit Abdeckung
Fenster	10 Stk.	Stromanschluss Rollläden

1 Hauptsicherungskasten 6 Trünnern inkl. Überspannungsleiter
Leitungsverlegung zum Anschlusspunkt Versorger
Zuleitung /lfm E-yy5x16 inkl. Verlegung

MALERARBEITEN

Malerarbeiten	Alle Wände und Decken in den Wohngeschos- sen erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Die Fassade wird mit wetterbeständigem, weißen Außenreißputz ausgeführt.
	Gipskartonflächen(Wand und Decken) werden mit einer Dispersion weiß gestrichen.
	Achtung: Dauerelastische Verfugungen mit Silicon bzw. Acrylfugenmasse sind lt. ÖNORM Wartungsfugen und somit von der Gewährlei- stung (3 Jahre) ausgenommen!
	Vorbemerkung: Es gilt die ÖNORM B 2230-2 Malerarbeiten (Teil2: Beschichtung auf Mauer- werk, Putz, Beton und Leichtbauplatten) in der geltenden Fassung.

FLIESENLEGEARBEITEN

WC	Boden Obergeschoss Feinsteinzeug anthrazit 30x60 cm
	Boden Erdgeschoss Vinylboden Verklebt
	Wände bis 130 cm Fliesen glasiert, Weiss 30x60 cm
	Gerade verlegt
	Verfugung Boden grau
	Verfugung Wände weiss
	Fugenausbildung im Eckbereich aus elas- tischem Dichtstoff auf Acrylbasis
	Außeneckausbildung mit weißen Kunststoffschielen

FLIESENLEGEARBEITEN

Bad	Wände bis zur Decke zusätzlich Feuchtigkeitsabdichtung im Bereich der Dusche und Badewanne inkl. Dichtman- schetten. Bei Änderung von Fliesen (Sonderwünsche) oder bei Entfall der Fliesenarbeit werden die tatsächlichen Angebotspreise für Fliesen vergütet. Preisklasse für Wandfliesen € 20,00/ m ² inkl. MwSt. ohne Verlegung. Preisklasse für Bodenfliesen € 20,00/m ² inkl. MwSt. ohne Verlegung. Der Betrag der Preisklasse ist nicht unbedingt ident mit dem Vergütungsbetrag, sondern es wird der EHPPreis der Ausschreibung zur Rück- erstattung herangezogen. Achtung: Dauerelastische Verfugungen mit Silicon bzw. Acrylfugenmasse sind lt. ÖNORM Wartungsfugen und somit von der Gewährlei- stung (3 Jahre) ausgenommen!! Es gilt die ÖNORM B 2207 Fliesen-, Platten- und Mosai- klegearbeiten in der geltender Fassung.
------------	---

BODENBELÄGE/ PARKETT

Wohnzimmer	Fertigparkett 3-Stab, Eiche oxidativ geölt in verklebter Verlegung Sockelleisten Eiche lackiert
Schlafzimmer	Fertigparkett 3-Stab, Eiche lackiert in verklebter Verlegung Sockelleisten Eiche lackiert
Abstellraum	Vinylboden verklebt
Vorraum EG	Vinylboden verklebt
Vorraum OG	Fertigparkett 3-Stab, Eiche lackiert in verklebter Verlegung

Bei Änderung des Parkett (Sonderwünsche) oder bei Entfall der
Parkettarbeit werden die tatsächlichen Angebotspreise für Parkett
vergütet. Preisklasse für Fertigparkett € 35,00/m² inkl. MwSt. ohne
Verlegung. Der Betrag der Preisklasse ist nicht unbedingt ident mit
dem Vergütungsbetrag sondern wird der EHPPreis der Ausschrei-
bung zur Rückerstattung herangezogen.

LEISTUNGSDEFINITION

Hausanschlüsse	Die Hausanschlüsse für Strom, Telefon, Wasser und Kanal werden von Trup Design for Living ausgeführt. Sämtliche Erschließungskosten werden von Trup Design for Living getragen.
Außenanlage	Feinhumisierung als Bodenverbesserung, Besämung sowie Zaunerrichtung mittels Maschendrahtzaun erfolgt durch Trup Design for Living. Achtung: Gärtnersche Gestaltung ist nicht im Preis enthalten!

INNENTÜREN	
Abstellraum	Röhrenspantürblatt weiß glatt
	Drückergarnitur
	Umfassungszarge weiß inkl. Beschlägen
WC - EG WC - EG	Umfassungszarge weiß inkl. Beschlägen
	Röhrenspantürblatt weiß glatt
	WC-Drückergarnitur
WC - OG	Röhrenspantürblatt weiß glatt
	WC-Drückergarnitur
	WC-Übertrittschiene Alu Natur eloxiert
Bad - OG	Umfassungszarge weiß inkl. Beschlägen
	Röhrenspantürblatt weiß glatt
	WC-Drückergarnitur
	Bad-Übertrittschiene Alu Natur eloxiert

TÜREN	
Eingangstüren	Nach Innen aufgehend, 3-fach KfV Security Automatic plus Sicherheitszylinder und 3 Schlüssel Knopf und Druckgarnitur silber beidseitig

PLANUNGSÄNDERUNG

Änderungen der Planung, der vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen sind zwingend und werden vom Käufer anerkannt.

Änderungswünsche (Planung, Ausstattung) des Käufers sind möglich, sofern es der Bautenzustand zulässt, soweit technisch durchführbar und soweit diese Änderungswünsche nicht gegen die Interessen der übrigen Käufer gerichtet sind. Die Änderungen sind mit Trup Design for Living abzustimmen. Die sich daraus ergebenden, eventuellen Mehrkosten sind direkt mit Trup Design for Living abzurechnen. Der Mehraufwand für Umpfanungen wird nach einem reduzierten Stundensatz von € 47,00 zzgl. 20% MwSt. dem jeweiligen Käufer in Rechnung gestellt.

Für die Ermittlung der Rückerstattungssumme für Änderungsleistungen wird vom jeweiligen Bruttobetrag ein Betrag von 10% für den Büroaufwand in Abzug gebracht. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften des ABGB und einer Dauer von 3 Jahren.

Bezug: Eingabe vom 03.03.2015

Gols, 17.03.2015

Zahl : BA-11/2015
Betreff : Grdstk. Nr 6118/6
Errichtung von 3 Doppelhäusern
Baubehördliche Bewilligung

B e s c h e i d
BAUBEWILLIGUNG

An
Trupp Design for Living GmbH.
Hutfabrikweg 6
2483 Ebreichsdorf

S P R U C H

Aufgrund des Ergebnisses der durchgeführten Bauverhandlung vom 11.03.2015, des gestellten Ansuchens und der vorgelegten Einreichunterlagen erteilt Ihnen der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz gemäß § 18 Abs. 10 Burgenländisches Baugesetzes 1997, LGBL. 10/1998, i.d.g.F. nach Maßgabe der vorliegenden Einreichunterlagen und nachfolgenden Auflagen die

baubehördliche Bewilligung für:

Bauvorhaben	Errichtung von 3 Doppelhäusern
Bauwerber	Trupp Design for Living GmbH. , Hutfabrikweg 6, 2483 Ebreichsdorf
in Gols,	Volksfestgasse 10
Grdst. Nr.	6118/6

Auflagen:

A. Baubeschreibung:

Als Gebäudeklasse für das geplante Gebäude wird die Gebäudeklasse GK 2 (Reihenhaus) festgestellt. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Luftwasserwärmepumpe. Der Notkamin wird als Außenkamin in Edelstahl ausgeführt. Nähere Hinweise sind den Einreichunterlagen (Plan und Baubeschreibung) zu entnehmen, auf die verwiesen wird.

Befund: Die geplante Bebauung auf dem/n Grundstück(en)Nr.: **6118/6** ist zulässig. Gegen die Erteilung der angestrebten Bewilligung bestehen vom Standpunkt der von der Baubehörde wahrzunehmenden Interessen, bei plan- und befundgemäßer Ausführung sowie bei Einhaltung der Auflagen keine Bedenken.

B. Bedingungen und Auflagen:

Bezüglich dieses Bauvorhabens sind folgende Bedingungen und Auflagen zu erfüllen

RSB 20.3.2015
[Signature]

Baugrundstück

- Bei Unkenntnis des Grenzverlaufes ist dieser von einem Ingenieurskonsulenten für Vermessungswesen feststellen zu lassen und mit einer Grenzfeststellung oder Teilungsplan zu belegen.

Festigkeit und Standsicherheit (§3 Bgld BauVO)

- Die Tragwerke sind so zu planen und herzustellen, dass sie eine ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit aufweisen, um die Einwirkungen, denen das Bauwerk ausgesetzt ist, aufzunehmen und in den Boden abzutragen. Dies ist jedenfalls erfüllt, wenn die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden
- Zuverlässigkeit der Tragwerke hat den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 zu genügen.

Benützungssicherheit (§ 4 Bgld BauVO)

- An allen absturzgefährlichen Stellen, jedenfalls aber bei Höhenunterschieden von mehr als 1 m, zu denen der Zutritt möglich ist - ausgenommen an Laderampen - sind standsichere Geländer oder Brüstungen so anzubringen und auszustatten, dass Personen nicht gefährdet sind. Bei Geländern gegen öffentliche Verkehrsflächen, allgemein zugängliche Flächen oder Nachbargrundstücke, insbesondere bei Balkonen, Terrassen und Fenstertüren, ist am Geländerfuss ein Schutz gegen das Herunterfallen von Gegenständen anzubringen.
- Geländer müssen von der Trittlflächenoberkante ausgehend mindestens 1 m hoch sein. Bei Dachterrassen und zugänglichen Flachdächern muss das Geländer mindestens 1,10 m hoch sein. Für Brüstungen mit einer Breite von mehr als 0,40 m und für Fensterbrüstungen genügt eine Höhe von 0,85 m. Wenn es die Sicherheit von Personen erfordert, sind auch Fenster und Fenstertüren durch Geländer zu sichern.
- Die Geländer sind so auszuführen, dass die Sprossenteilung senkrecht ausgeführt wird oder durch andere Maßnahmen ein Überklettern durch Kinder wirksam verhindert wird.
- Durchgangsbreite und Durchgangshöhe von Gängen und Stiegen
 - (1) Mindeste Breite
 1. Hauptgänge und Hauptstiegen: 1,20 m
 2. Nebengänge und Nebenstiegen: 90 cm
 - (2) Zulässige Einengung der Breite von Gängen, Stiegen und Stiegenpodesten (Durchgangsbreite):
 1. durch vorstehende Bauteile (z.B. Handläufe, Geländer, Pfeiler): höchstens 10 cm
 2. durch nachträglich eingebaute Aufstiegshilfen (z.B. Treppenschrägaufzug): höchstens 30 cm (weggeklappt)
 - (3) Mindeste lichte Durchgangshöhe
 1. von Hauptgängen: 2,10 m
 2. von Hauptstiegen, Nebenstiegen und Nebengängen: 2 m
- Stufen
 - (1) Das Steigungsverhältnis der Stufen muss je nach der Lage (außerhalb oder innerhalb von Gebäuden) und der Stiegenform so gewählt werden, dass die Stiege sicher begangen werden kann.
 - (2) Mindestmaße und Höchstmaße von Stufenhöhen und Stufenaufritten
 1. Stufenhöhe: höchstens Hauptstiegen und Nebenstiegen 18cm
 2. Stufenauftritt: mindestens Hauptstiegen und Nebenstiegen 27 cm
 Die Stufen einer Stiege müssen innerhalb eines Geschosses gleich hoch sein und in der Gehlinie gemessen gleiche Aufritte haben.
 - (3) Stufenauftritt für Stiegen mit gewandeltem Stiegenlauf: mindestens 13 cm (20 cm vom inneren Stiegenrand gemessen)
 - (4) Bei Stiegen ohne Setzstufen darf das lichte Maß der Öffnung zwischen den Stufen höchstens 12 cm betragen.
- Handläufe
 - (1) Handläufe müssen bei notwendigen Stiegen mit mehr als vier Stufen jedenfalls an einer Seite angebracht werden. Bei gewandelten Stiegen muss der Handlauf am äußeren Stiegenrand angeordnet sein.
 - (2) Handläufe müssen fest und griffsicher sein und so hoch angebracht werden, dass sie bequem und sicher benützt werden können.
- Die Traufenseiten von Gebäuden, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen, Nachbargrundgrenzen oder über Hauseingängen liegen, sind mit Dachrinnen und Schneefängern auszustatten.
- Bei allen Bauten, in welchen Elektroinstallationen vorgesehen oder Blitzschutzanlagen erforderlich sind, sind Fundamente der vorzusehen.
- Türen und Tore dürfen nicht in das öffentliche Gut aufschlagen.

Wärmeschutz und Energieeinsparung

- Außenwände müssen einen dem Verwendungszweck und den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Wärmeschutz bieten.
- Gebäude sind in allen Teilen nach dem Stand der Technik so zu planen und zu errichten, dass der nach dem jeweiligen Verwendungszweck erforderliche Wärmeschutz gewährleistet ist.
- Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen ist eine Energiekennzahl als Heizwärmebedarf, ausgedrückt in kWh pro m² Bruttogeschosßfläche und Jahr, auszuweisen, wobei die einzelnen Bauteile folgenden Anforderungen zu entsprechen haben:

(1) Außenwände: Beträgt die Fensterfläche mehr als 30% der Außenwandfläche (von außen gerechnet) der beheizten Gebäudeteile, ist ein mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient über Außenwände einschließlich Fenster und Außentüren von 0,90 W/m ² K einzuhalten Wärmedurchgangskoeffizient („k-Wert“ in W/m ² K)	k-Wert: 0,38
Wände gegen unbeheizte Gebäudeteile und Feuermauern, ausgenommen Wintergärten	k-Wert: 0,50
Wände gegen getrennte Wohn- oder Betriebseinheiten	k-Wert: 0,90
Decken gegen Außenluft, Dachböden oder über Durchfahrten	k-Wert: 0,20
Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile	k-Wert: 0,35
Decken gegen getrennte Wohn- und Betriebseinheiten	k-Wert: 0,70
Fenster und Türen gegen Außenluft Wärmedurchgangskoeffizient als Durchschnitt (Rahmen und Verglasung)	k-Wert: 1,70
Erdberührte Wände und Fußböden von beheizten Räumen	k-Wert: 0,35

(2) Entsprechen einzelne Bauteile nicht den Anforderungen gemäß Abs. 1, gelten diese auch dann als erfüllt, wenn der Bau in seiner Gesamtheit höchstens jenen Wärmebedarf aufweist, der auch bei Einhaltung der Anforderungen gemäß Abs. 1 gegeben wäre.

(3) Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände, Decken) sind so zu planen und auszuführen, dass Wärmebrücken gering gehalten werden und weder im Inneren dieser Bauteile noch an der inneren Oberfläche schädliche Tauwasserbildung auftreten kann.

Der Energieausweis ist eine schriftliche Dokumentation, die jedenfalls folgende Angaben zu enthalten hat:

1. die energetischen Merkmale des Gebäudes und seiner Anlagen;
2. den jährlichen Flächenbezogenen Heizwärmebedarf, ausgedrückt in Kilowattstunden pro m² und Jahr und
3. einen Vergleich mit den nach § 6 Abs. 1 zu erfüllenden Anforderungen.

- o Für das Gebäude, ausgenommen Gebäude ist von einer dazu befugten Person oder Stelle ein Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes (Energieausweis) mit einer Gültigkeitsdauer von max. zehn Jahren auszustellen

Auflagen für die Baustelle

- o Bauabfälle sind entsprechend dem Burgenländischen Abfallwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß zu entsorgen
- o Bei den Bauarbeiten darf es zu keiner Gefährdung der Sicherheit von Personen oder von angrenzenden Gebäuden kommen.
- o Nach Fertigstellung der Bauarbeiten sind die Gehsteig-, Straßen- und Grünflächen wiederherzustellen.
- o Die Arbeiten an der Fundierung haben abschnittsweise unter Absicherung der angrenzenden Objekte zu erfolgen.
- o Im Falle von Schäden, die durch die Bautätigkeit entstanden sind, muss der Bauwerber für die Sanierung auf seine Kosten sorgen oder Ersatz leisten. Darunter fällt die Wiederherstellung von Anrainergrundstücken nach notwendigen Arbeiten beim Einbau der Grenze (Grabungs- und Verputzarbeiten).

Schallschutz § 7 Bgld. BauVO

- o Bauten sind in allen ihren Teilen nach dem Stand der Technik so zu planen und auszuführen, dass der unter Berücksichtigung von Größe, Art, Verwendungszweck, Lage und Umgebung des Baues erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.
- o Bei aneinander gebauten Gebäuden ist die Übertragung von störendem Lärm auf Nachbargebäude durch Anordnung einer von der Fundamentsohle bis zur Dachhaut durchgehenden Trennfuge mit einliegender Weichfaserdämmschicht von mindestens 2 cm Stärke zu unterbinden. Diese Verpflichtung trifft den Bauwerber, der anbaut.
- o Der durch die Benützung eines Baues verursachte Schall ist so zu dämmen, dass eine örtlich unzumutbare Belästigung der Benutzer sowie der Nachbarschaft vermieden wird.
- o Die Trennwände zwischen unterschiedlichen Wohn- und Betriebseinheiten sind so zu errichten, dass ein Mindestschalldämmwert 55 db gemäß ONORM B 8115 erreicht wird.

Brandschutz (§ 8 Bgld. BauVO)

Allgemeine Bauteilanforderungen

Bauteile mit der Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten müssen aus Baustoffen der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens A2 bestehen, sofern in Tabelle 1 keine Ausnahmen vorgesehen sind.

	Gebäudeklassen (GK)	GK 1	GK 2 (1)	GK 3 (1)	GK 4 (1)	GK 5
1	tragende Bauteile (ausgenommen Decken und brandabschnittsbildende Wände)					
1.1	im obersten Geschoß	ohne	R 30	R 30	R 30	R 60 (2)
1.2	in sonstigen oberirdischen Geschoßen	R 30 (3)	R 30	R 60	R 60	R 90
1.3	in unterirdischen Geschoßen	R 60	R 60	R 90	R 90	R 90
2	Trennwände (4)					
2.1	im obersten Geschoß	nicht zutreffend	EI 30	EI 30	EI 60	EI 60 (2)

2.2	in oberirdischen Geschoßen	nicht zutreffend	EI 30	EI 60	EI 60	EI 90
2.3	in unterirdischen Geschoßen	nicht zutreffend	EI 60	EI 90	EI 90	EI 90
2.4	zwischen Wohnungen bzw. Betriebseinheiten in Reihenhäusern	nicht zutreffend	EI 60	nicht zutreffend	EI 60	nicht zutreffend
3	brandabschnittsbildende Wände und Decken					
3.1	brandabschnittsbildende Wände an der Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenze	REI 60 EI 60	REI 90 (5, 6) EI 90 (5, 6)	REI 90 EI 90	REI 90 EI 90	REI 90 EI 90
3.2	sonstige brandabschnittsbildende Wände oder Decken	nicht zutreffend	REI 90 (6) EI 90 (6)	REI 90 (6) EI 90 (6)	REI 90 (6) EI 90 (6)	REI 90 EI 90
4	Decken und Dachschrägen mit einer Neigung von nicht mehr als 60 Grad gegenüber der Horizontalen					
4.1	Decken über dem obersten Geschoß	ohne	R 30	R 30	R 30	R 60 (2)
4.2	Trenndecken über dem obersten Geschoß	ohne	REI 30	REI 30	REI 60	REI 60 (2)
4.3	Trenndecken über sonstigen oberirdischen Geschoßen	ohne	REI 30	REI 60	REI 60	REI 90
4.4	Decken innerhalb von Wohnungen bzw. Betriebseinheiten in oberirdischen Geschoßen	R 30 (3)	R 30	R 30	R 30	R 90 (2)
4.5	Decken über unterirdischen Geschoßen	R 60	REI 60 (7)	REI 90	REI 90	REI 90
5	Balkonplatten	ohne	ohne	ohne	R 30 oder mindestens A2	R 30 und mindestens A2

(1) Sofern das Fluchtniveau nicht mehr als 11 m beträgt und jeder Aufenthaltsraum zumindest an einer Stelle nicht mehr als 7 m über dem angrenzenden Gelände liegt,

(a) haben Gebäude der GK 1, die lediglich aufgrund der Hanglage in GK 4 fallen, nur die Bauteilanforderungen für GK 2 zu erfüllen,

(b) haben Gebäude der GK 2 oder GK 3, die lediglich aufgrund der Hanglage in GK 4 fallen, nur die Bauteilanforderungen für GK 2 oder GK 3 zu erfüllen;

(2) Bei Gebäuden mit nicht mehr als sechs oberirdischen Geschoßen genügt für die beiden obersten Geschoße die Feuerwiderstandsdauer von 60 Minuten;

(3) Nicht erforderlich bei Gebäuden, die nur Wohnzwecken oder der Büronutzung bzw. büroähnlichen Nutzung dienen;

(4) Für tragende Trennwände gelten zusätzlich die Anforderungen an tragende Bauteile gemäß Punkt 1 der Tabelle 1;

(5) Bei Reihenhäusern genügt für die Wände zwischen den Wohnungen bzw. Betriebseinheiten auch an der Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenze eine Ausführung in der Feuerwiderstandsklasse von REI 60 bzw. EI 60;

(6) Die Bauteile müssen nicht aus Baustoffen der Euroklasse des Brandverhaltens mindestens A2 bestehen;

(7) Für Reihenhäuser sowie Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen oder zwei Betriebseinheiten mit Büronutzung bzw. büroähnlicher Nutzung genügt die Anforderung R 60.

Feuchtigkeitsschutz, Gesundheit und Hygiene

- Fundierungen und Kellerwände sind aus Baustoffen herzustellen, die Widerstand gegen Feuchtigkeit und aggressive Wässer bieten. Fundierungen, Kellerwände und aufgehende Wände sind entsprechend ihrem Verwendungszweck gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit dauerhaft zu isolieren.
- Gebäude müssen entsprechend ihrem Verwendungszweck eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Beheizung erhalten.
- Sämtliche innen liegende Sanitär- und Nebenräume (WC im DG) sind über Dach zu entlüften.
- Vorräume, Gänge, Speisekammern, Abstellräume, Badezimmer, Aborte u. dgl. müssen keine Fenster besitzen. Für diese Räume genügt eine ausreichende künstliche Beleuchtung und Entlüftung.
- Feuchträume, wie Bad und WC, sind mit einem flüssigkeitsdichten Fußbodenbelag und mit einem waschbaren Wandbelag mindestens bis Türstockhöhe (2 Meter), z.B.: Boden- und Wandfliesen, zu versehen

Erschließung, Ver- und Entsorgung, sonstige Auflagen

- Die Niederschlagswässer (Dachabwässer) dürfen nicht auf Verkehrsflächen, sondern sind in entsprechender Entfernung von Gebäuden auf Eigengrund schadlos zur Versickerung und Verrieselung zu bringen oder müssen in das öffentliche Kanalnetz geleitet werden.
- Die Fäkalien sind in das öffentliche Kanalnetz zu leiten.
- Wenn Entwässerungsgegenstände unter der Rückstauenebene des öffentlichen Kanals hergestellt werden, sind entsprechende Rückstauklappen herzustellen.

- Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage (Wasserleitungsverband Nördliches Burgenland) zu gewährleisten.
- Die Verglasungen sind in Wänden, wo auf einer Seite ein Höhenunterschied von mehr als einem Meter zur Fußbodenoberkante ist, Absturzgefahr besteht oder in Räumen mit öffentlichem Zugang (z.B. von Kunden), bis in den Parapetbereich aus Sicherheitsglas auszuführen oder durch andere geeignete Maßnahmen abzusichern.
- Glastüren und Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion: Folgende Glaselemente müssen unbeschadet der Bestimmungen gemäß 4.3 aus geeignetem Sicherheitsglas, wie z.B. ESG, hergestellt sein:
Ganzglastüren und Verglasungen in Türen bis 1,50 m Höhe über der Standfläche,
vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände) entlang begehbare Flächen bis 1,00 m Höhe über der Standfläche. Davon sind Fenster ab einer Parapethöhe von 85 cm ausgenommen. vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände) entlang begehbare Flächen in Bauwerken mit möglichem Menschengedrange bis 1,50 m Höhe über der Standfläche. Anstelle der Verwendung von Sicherheitsglas können auch Schutzvorrichtungen angebracht oder konstruktive Maßnahmen getroffen werden, die ein gefahrbringendes Splintern des Glases bei Anprall von Personen verhindern. Werden vertikale Verglasungen aus ESG mit einer Absturzhöhe des Glases von mehr als 4,0 m hergestellt, müssen sie über Schutzvorrichtungen verfügen oder konstruktive Maßnahmen aufweisen, sodass bei Bruch der Verglasung durch Herabfallen von Glasstücken eine Gefährdung von darunter befindlichen Personen vermieden wird. Glastüren und große Glasflächen sind in allgemein zugänglichen Bereichen mit geeigneten, optischen Markierungen sichtbar zu machen
- Das Gebäude ist an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz anzuschließen.
- Die Elektroinstallation ist durch befugte Unternehmen nach den geltenden Vorschriften (ÖVE, EVU) auszuführen und instand halten zu lassen.
- Das Außenmauerwerk ist zu verputzen, keine grelle bunte Farbgebung.
- Mit der Bauführung darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist.

Über die privatrechtlichen Einwendungen der Anrainer Weiss betreffend den bestehenden Weinbaubetrieb und die dadurch manchmal notwendigen Arbeiten zu Nachtzeiten und an Sonn- und Feiertagen bzw. Wochenenden, sowie aufgrund des Hinweises von Vizebürgermeister Hans Hackstock auf den Volksfestbetrieb im August konnte folgende gütliche Einigung erzielt werden: Der Bauwerber teilt mit, dass er den Mietern der Doppelhäuser bzw. zukünftigen Eigentümer diese Umstände und Bedenken vor Vertragsabschluss mitteilen werde.

II. Kosten des Verfahrens

Gebühren:	
Kommissionsgebühren und Barauslagen gem. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl. 71/1990 i.d.g.F., u. §§ 76, 77 AVG 1991 i.d.g.F.	€ 43,60
Verwaltungsabgaben gem. TP. 12 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl. 81/2013, i.d.g.F.	€ 1.051,00
Bundesgebühren gemäß Gebührengesetz 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F.	
die Sachverständigengebühr von (€ 390,00 +20% MWSt.)	€ 468,00
Gesamtbetrag	€ 1562,60

Der Gesamtbetrag von EUR 1562,60 ist vom Bewilligungswerber binnen 2 Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides bei der Amtskasse der Gemeinde Gols einzuzahlen oder mittels beiliegenden Erlagscheins zu entrichten.

Begründung:

Gem. § 18 Abs. 10 Burgenländisches Baugesetz 1997, LGBl. 10/1998, i.d.g.F. hat die Baubehörde die Baubewilligung - erforderlichenfalls unter Auflagen, Bedingungen und Befristungen - mit Bescheid zu erteilen, wenn die Prüfung des Bauvorhabens ergibt, dass die gemäß § 3 leg.cit. maßgeblichen baupolizeilichen Interessen nicht verletzt werden.

Das Ergebnis gütlicher Einigungen über privatrechtliche Einwendungen gegen das Bauvorhaben war gem. § 21 Abs. 3 Bgld BaugG im Bescheid festzuhalten.

Das ggst. Bauvorhaben konnte auf Grund des Ergebnisses der durchgeführten Bauverhandlung, der Äußerungen des/der Sachverständigen und Parteien, bei Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen bewilligt werden.

Besichtigungen überzeugen. Dazu ist den Organen der Behörde jederzeit der Zutritt zum Bau zu gewähren. Auch sind auf Verlangen alle Auskünfte über die Bauausführung zu erteilen.

Eine Ausfertigung der mit der Baubewilligung versehenen Baupläne und der Baubeschreibungen ist gem § 18 Abs. 11 auf der Baustelle aufzulegen.

4. Fertigstellungsanzeige, Schlussüberprüfung, Benützungsfreigabe (§ 27 Bgld BauG):

Der Bauwerber hat der Baubehörde die Fertigstellung eines Bauwerkes anzuzeigen. Bei Gebäuden sind dieser Fertigstellungsanzeige auch ein Schlussüberprüfungsprotokoll eines nach § 27 Bgld. BauG Befugten sowie erforderlichenfalls auch ein Rauchfangkehrerbefund und ein Elektro-Prüfbefund gemäß SNT-Vorschrift anzuschließen.

Vor rechtskräftigem Benützungsfreigabebescheid darf das Gebäude nicht benützt werden.

- 5. Für die Benützung des Straßengrundes** zur Aufstellung von Gerüsten, Lagerungen von Baumaterialien oder Durchführung von Grabarbeiten ist gesondert beim jeweiligen Straßenerhalter eine Bewilligung gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 zu erwirken.

Dies ist die baubehördliche Bewilligung für die Aus- und Durchführung des oben beschriebenen Bauvorhabens entsprechend den der Bauverhandlung zugrunde gelegten Einreichunterlagen und den darauf bezughabenden Auflagen bei Wahrung öffentlicher Interessen und Berücksichtigung der Äußerungen der beteiligten Parteien.
Jede Abweichung von den genehmigten Einreichunterlagen oder Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden, Gebäudeteilen, einzelner Räume und von Bauteilen ist gesondert baubehördlich bewilligungspflichtig.

Ergeht an:

- I. Ausfertigungen dieses Bescheides ergehen an
Bewilligungswerber unter Anschluss der 2-fachen, jeweils mit dem Bewilligungsvermerk versehenen
Beilagen:
 - Einreichpläne
 - Baubeschreibungen
 - Berechnung der Energiekennzahl
- II. Seitens der Anrainer wurden keine Einwendungen gemacht.
Zum Akt.
- III. Zum Kanalakt
- IV. Eine Ausfertigung der Planunterlagen sowie des Bescheides werden im Bauakt, Zahl: BA-11/2015 im Gemeindeamt abgelegt.

Gem. § 18 Abs. 11 Bgld BauG 1997 i.V. mit § 42 Abs. 1 AVG 1991 ist der Baubewilligungsbescheid neben den Bauwerbern nur jenen Parteien zuzustellen, die ihre Stellung als Partei infolge erhobener öffentlichrechtlicher Einwendungen gegen das Bauvorhaben nicht verloren haben.

Die Vorschreibung der Kosten des Verfahrens richtet sich nach den angeführten Bestimmungen des Gebührengesetzes, der Landeskommismissionsgebühren- und der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung sowie nach den Bestimmungen über die Kostentragung von Barauslagen gem. §§ 76, 77 AVG 1991 i.d.g.F.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung an gerechnet die schriftliche, telegraphische oder fernschriftliche (per Telefax) Berufung offen. Die Berufung ist beim Gemeindeamt einzubringen, hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Eingaben per E-Mail sind nicht gestattet.

Die Berufung ist zu vergebühren: die Eingabe mit 14,30 Euro, Beilagen mit 3,90 Euro pro Bogen, höchstens mit 21,80 Euro. Diese Gebühren sind nach Zustellung der Entscheidung über die Berufung zu entrichten.



Der Bürgermeister:

Dipl. Hans Schrammel

Hinweise:

Auszug aus dem Bgld. Baugesetz:

1) **Verantwortlichkeit des Bauträgers (§§ 24 und 24a Bgld BauG)**

Allgemeines:

- Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- Unnötige und unzumutbare Belästigungen, insbesondere durch Lärm- und Staubentwicklung sind zu vermeiden.

• Bauplakette:

Diese wird von der Baubehörde bei der Anzeige des Baubeginns ausgestellt. Sie ist gut sichtbar für die Zeit der Bauführung auf der Baustelle anzubringen. Aus ihr gehen die Daten der Baubewilligung, der Beginn der Bauarbeiten und gegebenenfalls der Bauführer hervor.

a) **bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Wohngebäuden bzw. sonstigen Gebäuden bis zu 200 m² Nutzfläche:**

Der Bauwerber hat mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen heranzuziehen und der Baubehörde den Zeitpunkt des Baubeginns anzuzeigen, für die bewilligungsgemäße Ausführung und für die sichtbare Anbringung der Plakette auf der Baustelle während der Bauzeit zu sorgen. Ein Bauführer kann bestellt werden.

b) **bei Neu-, Zu- oder Umbauten von Wohngebäuden bzw. sonstigen Gebäuden über 200 m² Nutzfläche:**

Ein Bauführer ist zu bestellen. Der Bauwerber hat vor Beginn der Bauausführung einen hiezu gesetzlich berechtigten Bauführer zu bestellen, der auf den Bauplänen und Baubeschreibungen die Übernahme der Bauführung bestätigt.

Der Bauführer ist für die fachtechnische, bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung des Baues verantwortlich, hat für die gut sichtbare Anbringung der Plakette auf der Baustelle während der Bauzeit zu sorgen und alle erforderlichen Berechnungen und statischen Nachweise zur allfälligen Überprüfung durch die Behörde aufzubewahren.

Jede Änderung des Bauführers ist unverzüglich anzuzeigen.

2. **Erlöschen der Baubewilligung (§ 19 Bgld BauG):**

Diese Baubewilligung erlischt, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist. Fristverlängerung kann vor Ablauf der Frist gewährt werden.

3. **Bauüberprüfung durch Organe der Baubehörde (§ 25 Bgld BauG):**

Die Baubehörde kann sich von der vorschrifts- und bewilligungsgemäßen Bauausführung jederzeit durch



Marktgemeinde Gols – Baubehörde I. Instanz

7122 Gols - Untere Hauptstraße 10, ☎ 02173 2301-0, FAX 02173 33609,

Email: gemeinde@gols.at, post@gols.bgld.gv.at,

Amtsstunden: Mo-Do 07:00-12:00 u. 13:00-16:00, Parteienverkehr: Mo-Do 07:30-12:00

UID-Nr.: ATU16263503, Polit. Bezirk: Neusiedl am See

Betreff : Benützungsfreigabe gem. § 27 Bgld BauG |
Zahl: BB 11-/2015

Gols, am 10.10.2016

Trupp Design for Living GmbH.
Hutfabrikweg 6
2483 Ebreichsdorf

Bescheid

Spruch A)

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen gemäß § 27 in Verbindung mit § 30 Abs.1 des Bgld. Baugesetzes 1997, LGBl. Nr. 10/1998, i.d.g.F., die

BENÜTZUNGSFREIGABE für folgendes Bauvorhaben:

Errichtung von 3 Doppelhäusern auf dem Grundstück Nr. 6118/6, KG. Gols

Bauadresse: Volksfestgasse	Hausnummer	10
-----------------------------------	------------	-----------

das mit Bescheid vom: 17.03.2015, Zahl: BA-11 -2015 genehmigt wurde.

Spruch B)

An Kosten sind zu entrichten:

Kommissionsgebühren und Barauslagen gem. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1990, LGBl.71/1990 i.d.g.F., u. §§ 76, 77 AVG 1991 i.d.g.F	€	
Verwaltungsabgaben gem. TP. 15 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl. 81/2013, i.d.g.F.	€	22,10
Bundesgebühren gemäß Gebührengesetz 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F.	€	
Summe	€	22,10

Dieser Betrag ist binnen 2 Wochen ab Zustellung an die Gemeinde Gols einzuzahlen (Gebührenberechnungsblatt und Zahlschein beiliegend).

Begründung

Zu A) Aufgrund der vorliegenden Fertigstellungsanzeige vom 27.09.2016, samt angeschlossenem Rauchfangkehrerbefund und Sicherheitsprotokoll für die elektrischen Anlagen war zufolge § 27 Bgld. BauG. 1997, LGBl. 10/1998, i.d.g.F., die Benützungsfreigabe für obgenannte(s) Bauvorhaben zu erteilen.

Zu B): Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die angeführten Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid steht binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung an gerechnet die schriftliche, telegraphische oder fernschriftliche (per Telefax) Berufung offen. Die Berufung ist beim Gemeindeamt Gols einzubringen, hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Eingaben per E-Mail sind nicht gestattet.

*RSW
M 10
2016
P*

Die Berufung ist zu vergebühren: die Eingabe mit 14,30 Euro, Beilagen mit 3,90 Euro pro Bogen, höchstens mit 21,80 Euro. Diese Gebühren sind nach Zustellung der Entscheidung über die Berufung zu entrichten.



Der Bürgermeister:

Dir. Hans Schrammel

Beilage:

Schlussüberprüfungsprotokoll (Kopie)

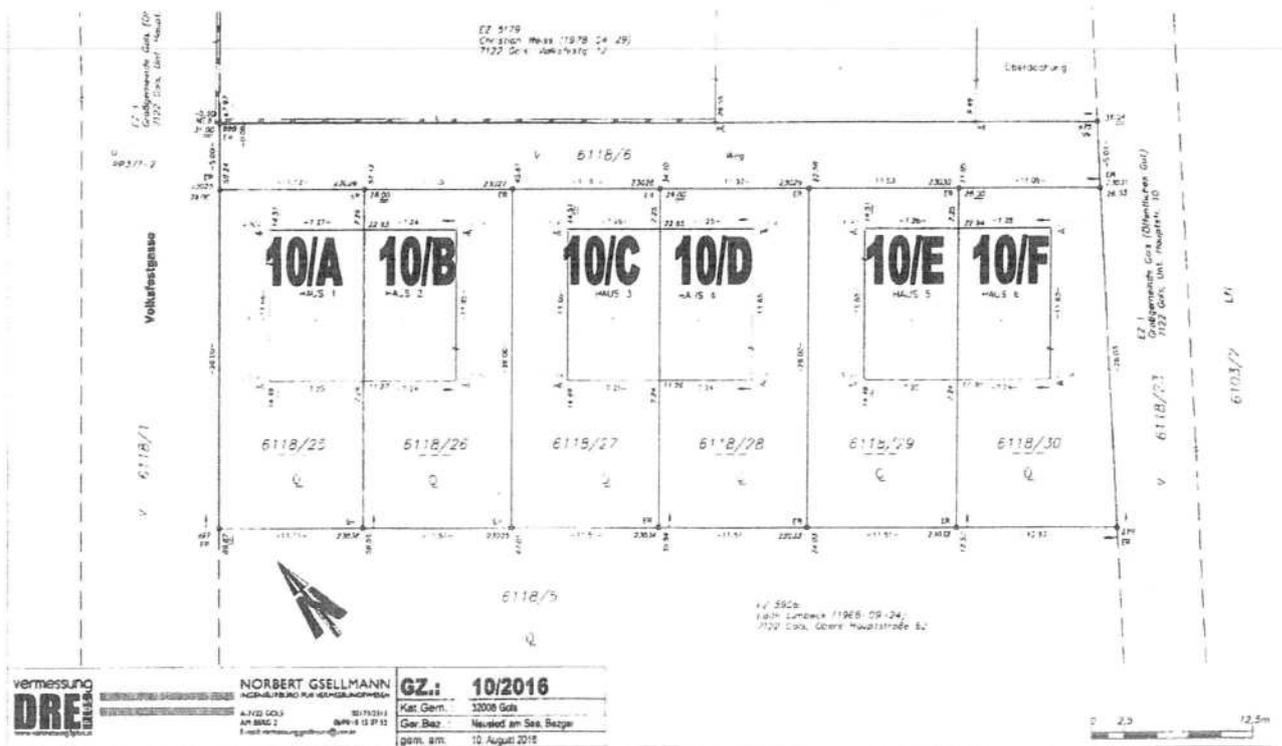
Ergeht an:

1. Bauwerber (2-fach)
2. Zum Kanalakt (Kanalgebühren-Verrechnung)
3. Zum Akt.

Hinweise:

Das o.a. Gebäude, insbesondere dessen einzelne Räumlichkeiten, dürfen nur zu den lt. Einreichunterlagen im ggst. Verfahren bezeichneten und bewilligten Zwecken verwendet werden. Jede Änderung des Verwendungszweckes des Gebäudes, von Gebäudeteilen und von Räumen ist der Baubehörde bekanntzugeben und bewilligungspflichtig.

Die von der Baubehörde bekanntgegebenen Orientierungsnummern „Volksfestgasse 10/A“ bis „Volksfestgasse 10/F“ sind in Form einer blauen Metalltafel mit weißer Schrift an deutlich sichtbarer Stelle an der straßenseitigen Hausmauer oder an der Einfriedung anzubringen. Sollte eine derartige Hausnummertafel noch nicht vorhanden sein, ist sie beim Gemeindeamt zu bestellen bzw. zu erwerben.





MARKTGEMEINDE
GOLS

A-7122 Gols, Untere Hauptstraße 10 | T +43-2173-2301-0 | M post@gols.bglid.gv.at | W www.gols.at DVR 0063410

Czak Gregor
Czak Paulina
Volksfestgasse 10C
7122 Gols

Rückstandsausweis

Dieser Rückstand ist gemäß § 229 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl 194/1961 in der geltenden Fassung vollstreckbar!

Kontonummer: 5300103
Abgabenschuldner: Czak Gregor Czak Paulina
Anschrift: Volksfestgasse 10C
7122 Gols

Objekt	Abgabe	offener Betrag	Fälligkeit
.	Kdg.-Verpflegskostenbeitrag Essen	22,80	03.02.2025
.	Kdg.-Verpflegskostenbeitrag Essen	46,80	07.03.2025
.	Kindergarten-Bastelbeitrag	5,70	03.02.2025
.	Kindergarten-Bastelbeitrag	5,90	07.03.2025
.	Tagesheimschule VS 2 Tage pro Woche	22,90	03.02.2025
.	Tagesheimschule VS 2 Tage pro Woche	35,20	07.03.2025
.	Tagesheim VS Verpflegskosten	20,50	03.02.2025
.	Tagesheim VS Verpflegskosten	25,80	07.03.2025
.	Tagesheim VS Bastelbeitrag monatlich	1,60	07.03.2025
Gdst. Nr. 6118/27 Volksfestgasse 10/C	Grundsteuer B Sonstige Grundst.	16,65	15.11.2024
Gdst. Nr. 6118/27 Volksfestgasse 10/C	Grundsteuer B Sonstige Grundst.	30,75	05.03.2025
Gdst. Nr. 6118/27 Volksfestgasse 10/C	Kanalbenützungsgebühr	164,23	30.11.2024
	Summe: €	398,83	

Gols, 10.03.2025
Der Bürgermeister: Brandstätter Kilian
UID Nr.: ATU16263503

