BAUMEISTER ING. WERNER BAYER BAUMEISTER ING. KLAUS, AE
allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

Beck + Partner Rechtsanwälte
Mag. Mirko Matkovits
Colmarplatz 1
7000 Eisenstadt

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 26.02.2026/ab
Unser Zeichen: 260000035

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert des Superädifikats auf der Liegenschaft mit der EZ 5, Gst. Nr. 2577/3, Bauf. und Gärten mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 30023 Steinbrunn, BG Eisenstadt, in 7035 Steinbrunn, Tannengase 5.

Auftraggeber: Mag. Mirko Matkovits als Masseverwalter im Konkursverfahren Alexander Prinz, 7035 Steinbrunn, Tannengasse 5
26 S 103/25m Landesgericht Eisenstadt

Stichtag: 06.09.2025 - Tag der Insolvenzeröffnung

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes des Superädifikats auf der oben genannten Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude.

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES ... 3
1.1 Lokalaugenschein: ... 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: ... 8
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 Ferienhaus: ... 16
2.9.2 Gartenhütte: ... 19
2.9.3 Gartenhütte Vorgarten: ... 19
2.10 Außenanlagen und Einfriedungen: ... 19
3 BEWERTUNG ... 21
3.1 Wertermittlung: ... 33
4 FOTODOKUMENTATION ... 48

Der Verkehrswert des Superädifikats auf der Liegenschaft mit der EZ 5, Gst. Nr. 2577/3, Bauf. und Gärten mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 30023 Steinbrunn, BG Eisenstadt, in 7035 Steinbrunn, Tannengase 5, beträgt

€ 93.000,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 22.01.2026 statt, Bewertungsstichtag ist der Tag der Insolvenzeröffnung, das ist der 06.09.2025. Als Basis wird das Gutachten vom 21.02.2022 zur GZ 11 S 6/22a LG Wiener Neustadt herangezogen, nachdem seit diesem Zeitpunkt keine baulichen Veränderungen vorgenommen wurden.

Anwesende Personen:

- Alexander Prinz (Schuldner)
- Mag. Mirko Matkovits (Masseverwalter)

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Der Masseverwalter im Verfahren 11 S 103/25m erteilte den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Superädifikats hinsichtlich der Liegenschaft

Einlagezahl 5
Katastralgemeinde 30023 Steinbrunn
Superädifikat

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. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.
4. Grundbuchsauszug.
5. Plan betreffend das Wochenendhaus am Steinbrunnersee Nr. 336 aus dem Jahr 1970
6. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Steinbrunn vom 03.12.1970 zur Zahl 376/1970 betreffend Josef Asimus
7. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Steinbrunn-Zillingtal vom 03.12.1970 zur Zahl 376/1970 betreffend Domanig Johann
8. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Steinbrunn-Zillingtal vom 23.09.1975 zur Zahl 376/1970 betreffend Johann Domanig
9. Einreichplan für den Umbau am Wochenendhaus vom Juni 2017
10. Baubeschreibung des BM Dipl.-Ing. Paul Tupy aus dem Jahr 2017
11. Energieausweis betreffend das Einfamilienhaus Tannengasse 5, 7035 Steinbrunn, vom 14.06.2017
12. Baufreigabe der Marktgemeinde Steinbrunn vom 04.09.2017 zur Zahl 131-213/2017
13. Benützungsfreigabe der Marktgemeinde Steinbrunn vom 04.10.2017 zur Zahl 131-213/2017
14. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
15. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
16. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
17. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
18. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
19. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
20. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.

21. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
22. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
23. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
24. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
25. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
26. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
27. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
28. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
29. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
30. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
31. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
32. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
33. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
34. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
35. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
36. Zeitschrift „Sachverständige“.
37. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
38. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
39. „Insolvenzordnung (IO)“ 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 30023 Steinbrunn                           EINLAGEZAHL     5
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

*******************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                   ***
***    A1-Blatt eingeschränkt auf Grundstück Nr.                             ***
***       2577/3  der KG 30023 Steinbrunn                                    ***
***    ohne A2-Blatt                                                         ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 9                         ***
*******************************************************************************
Letzte TZ 1410/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************* A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  2577/3     GST-Fläche              1823
             Bauf.(10)                235
             Bauf.(20)                 25
             Gärten(10)              1563  Tannengasse 3
                                           Tannengasse 35
                                           Tannengasse 25
                                           Tannengasse 29
                                           Tannengasse 31
                                           Tannengasse 5
                                           Tannengasse 11
                                           Tannengasse 19
                                           Tannengasse 13
                                           Tannengasse 15
                                           Tannengasse 1
                                           Tannengasse 21
                                           Tannengasse 7
                                           Tannengasse 9
                                           Tannengasse 17
                                           Tannengasse 33
                                           Tannengasse 27
                                           Tannengasse 23
UND WEITERE GRUNDSTÜCKE
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************* A2 **************************************
************************************* B ***************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     Gemeinde Steinbrunn
     ADR: Gemeindeamt Steinbrunn   7035
      c 6069/1995 Verordnung 1990-09-05 LGBl 66/90 Eigentumsrecht
************************************* C ***************************************
   9  a 1854/2002 4366/2023
          DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung von Gasleitungen
          sowie deren Bestand und Betrieb auf Gst 2565/4 2565/5
```

```
2565/6 2566/2 2567/5 2567/7 2568/2 2568/3 2575/2 2575/3
2576/2 2576/3 2577/2 2577/3 2578/2 2578/3 2579/2 2579/3
2580/2 2580/3 2581/2 2581/3 gem Pkt. 1 und 2
Dienstbarkeitsvertrag 2000-05-23 für
Netz Burgenland GmbH (FN 128458i)

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

**********
```

Im Grundbuch eingetragen ist folgende Dienstbarkeit:

- DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung von Gasleitungen sowie deren Bestand und Betrieb auf Gst 2565/4 2565/5 2565/6 2566/2 2567/5 2567/7 2568/2 2568/3 2575/2 2575/3 2576/2 2576/3 2577/2 2577/3 2578/2 2578/3 2579/2 2579/3 2580/2 2580/3 2581/2 2581/3 gem Pkt. 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 2000-05-23 für Netz Burgenland GmbH (FN 128458i)

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

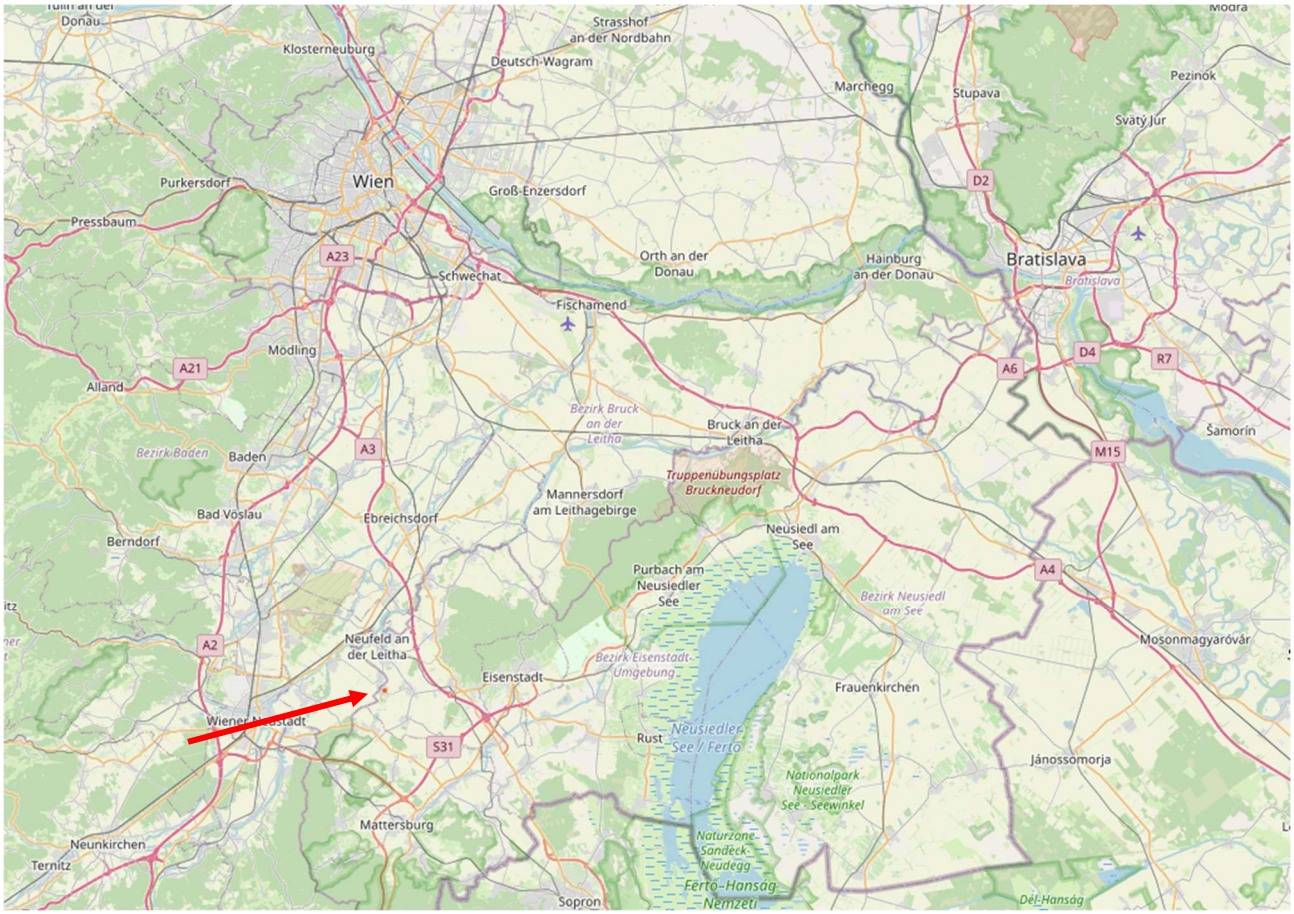
Anmerkung:

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:

Dieses Grundstück mit den darauf befindlichen Ferienhäusern stellt ein Baugrundstück dar, auf welchem sich auch das Haus des Schuldners, Tannengasse 5, befindet (Teilstück laut Lageplan Dipl.-Ing. Mödlagl, GZ 5771/67 mit der Nummer 336 im Ausmaß von 520 m²). Die Lage des gesamten Grundstückes ist eben, die Figuration rechteckig. Das Grundstück EZ 5 mit dem Teilgrundstück Tannengasse 5 ist über die Tannengasse erreichbar und liegt das Grundstück im Bereich L323 Seezufahrt Steinbrunn sowie Tannengasse und Tulpengasse.

Das Grundstück liegt nahe dem Steinbrunner See, welcher fußläufig erreichbar ist. Die umlaufenden Grundstücke sind gleichfalls mit Ferienhäusern bebaut.



Makrostandort

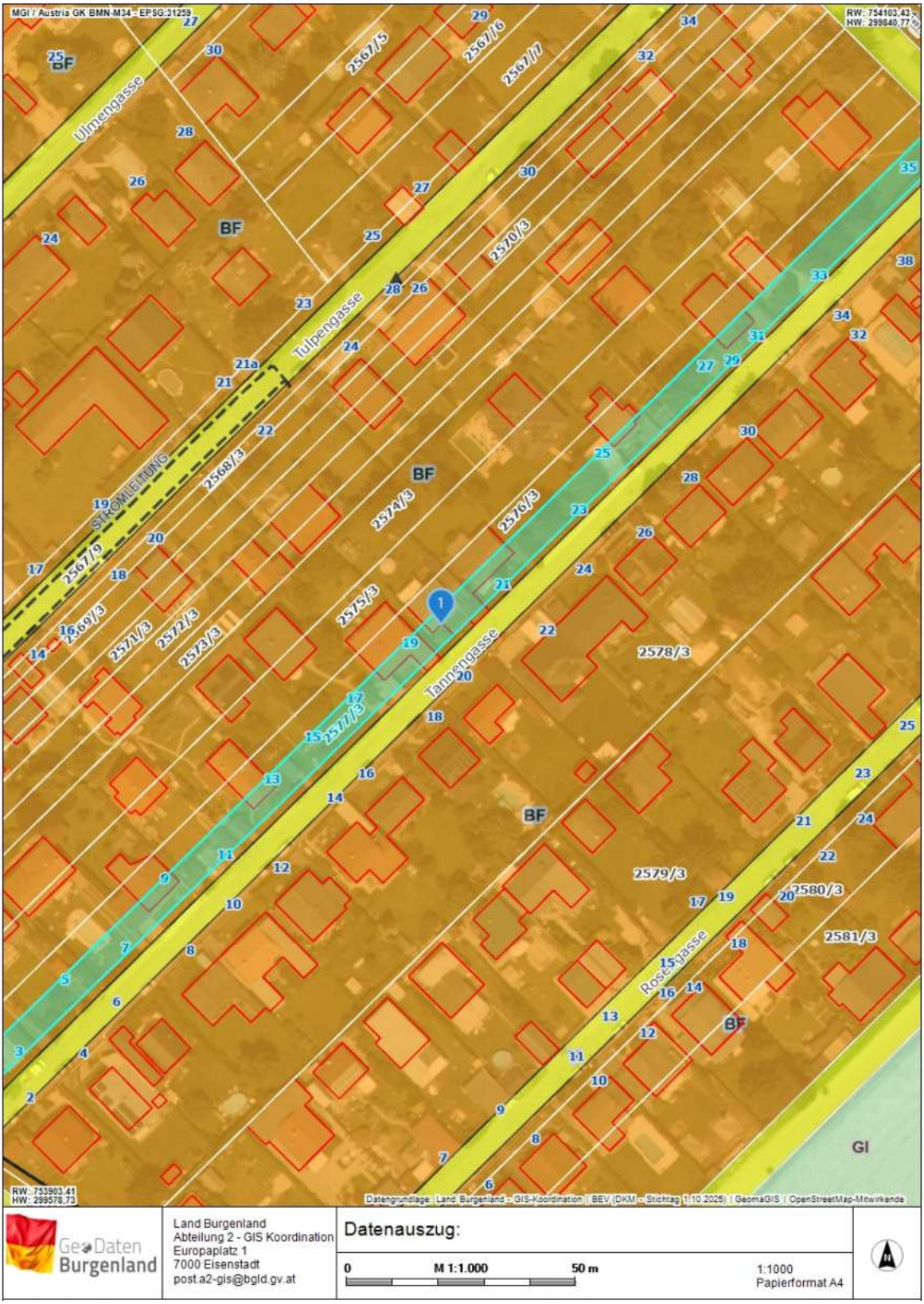


Mikrostandort


MGI / Austria GK BMN-M34 - EPSG:31259
RW: 754103,43
HW: 299840,77
RW: 753903,41
HW: 299578,73
Ulmengasse
Tulpengasse
Tannengasse
Rosengasse
2567/5
2567/6
2567/7
2570/3
2568/3
2574/3
2576/3
2567/9
2569/3
2571/3
2572/3
2573/3
2575/3
2577/3
2578/3
2579/3
2580/3
2581/3
Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 1.10.2025) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende
Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at
Datenauszug:
0
M 1:1.000
50 m
1:1000
Papierformat A4
Erstellt am: 10.02.2026
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, ist das Grundstück als BF (Baugebiete für Erholungs- bzw. Fremdenverkehrseinrichtungen) gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetztes (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

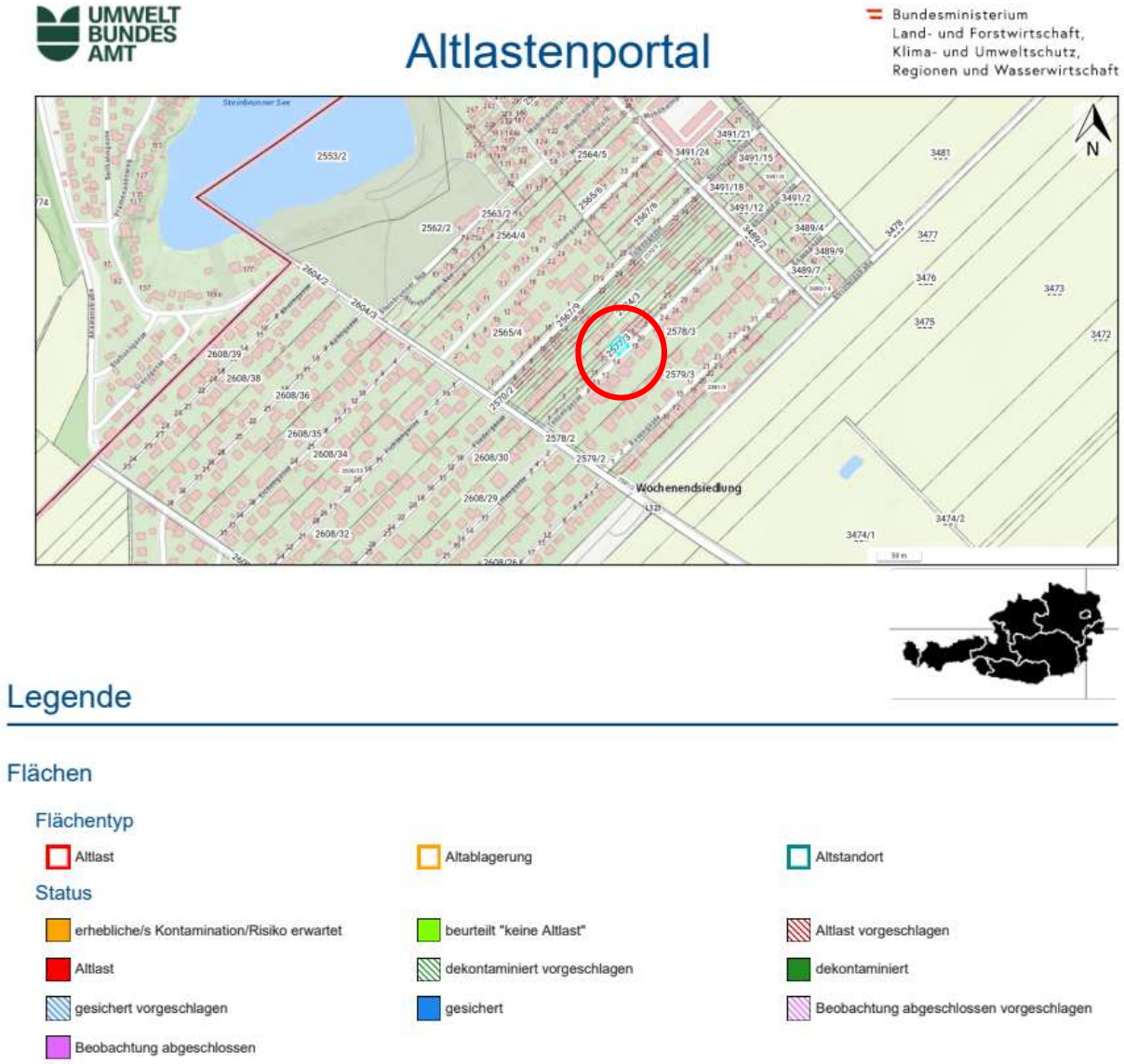
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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 des Grundstücks 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 das Grundstück kontaminationsfrei ist.

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:

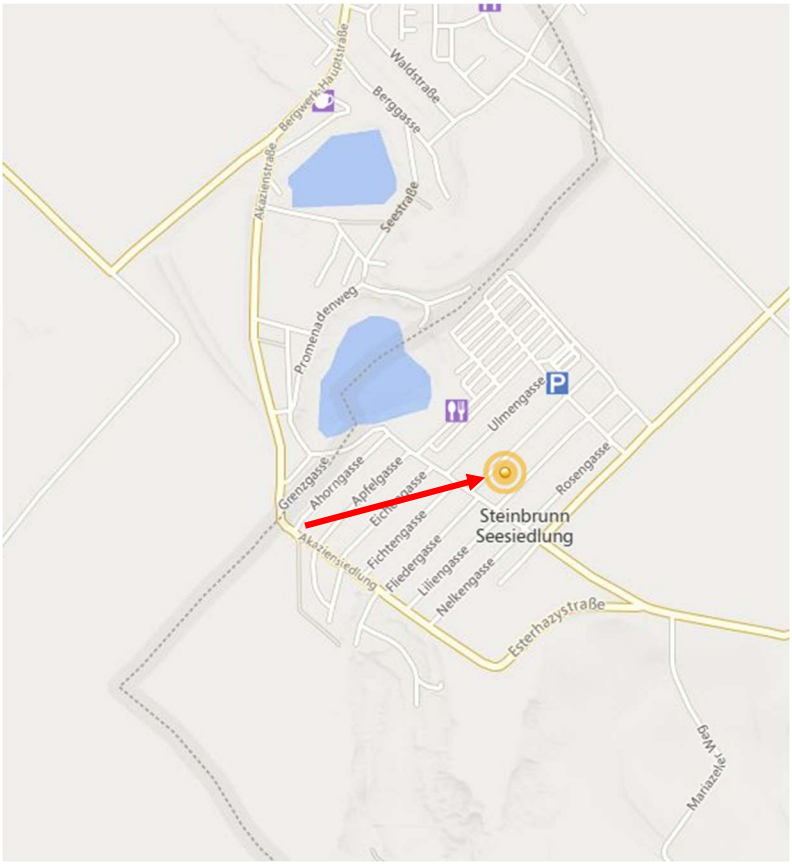
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura aufgenommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Das Grundstück ist zur Gänze erschlossen, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind das Haus eingeleitet. Angegeben wird, dass auch die Gaszuleitung bis zum Grundstück besteht. Eine Zuleitung in das Haus ist nicht erfolgt.

2.7 Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten und Anschlussstellen sind in der Umgebung der Liegenschaft kaum vorhanden. Sämtliche größeren infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Verkehrsmittel, medizinische Versorgung, Ausbildungsmöglichkeiten usw. befinden sich in Neufeld an der Leitha bzw. in der Landeshauptstadt Eisenstadt und sind diese ohne private Fahrzeuge nur erschwert erreichbar.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme für Ferien- und Erholungszwecke genutzt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

Als Basis wurde das Gutachten vom 21.02.2022 herangezogen und dieses im Zuge der Befundaufnahme am 22.01.2026 überprüft. Seit dem Zeitpunkt des Gutachtens wurden jedoch keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

2.9.1 Ferienhaus:

Dieses Ferien- / Wochenendhaus wurde laut Baubescheid 1970 errichtet, wofür auch ein Einreichplan vorliegt. Die Benützungsbewilligung für das Haus wurde 1975 erteilt.

Wie dem Bauakt zu entnehmen, erfolgte laut Baufreigabe und dazugehörigem Plan ein Zu- und Umbau 2017, die Benützungsfreigabe wurde gleichfalls 2017 erteilt.

Das Haus ist zur Gänze eingeschossig in Massivbauweise errichtet und besitzt folgende Räumlichkeiten: Wohnen / Essen, Küche, Badezimmer, WC, Zimmer, Schlafzimmer sowie Vorraum / Windfang.
Dem Gebäude ist zur Tannengasse hin eine überdachte Terrasse angebaut.

Die Erschließung erfolgt von der Tannengasse aus, sodass der Zugang von dieser Gasse aus über einen befestigten Zugangsweg gegeben ist.

Technischer Bericht – soweit ersichtlich bzw. den beigeschafften Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Soweit dem Einreichplan zu entnehmen, Betonstreifenfundamente mit Sockelmauerwerk, Unterbetonplatte auf Rollierung. Auf diesem Unterbau aufgebracht der Fußbodenaufbau im Haus.

Aufgehendes Mauerwerk: Hohlblockziegelmauerwerk.

Decke über dem Erdgeschoss: Soweit ersichtlich besteht eine Massivdecke (Fertigteildecke). In der Baubeschreibung des Zubaus enthalten ist ein Nagelbinder.

Dachkonstruktion: Holzsatteldach.

Dachdeckung: Welleternit.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre am Gebäude sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Wohnen / Essen:
Laminatboden, im Bereich des Schwedenofens Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, im Bereich des Schwedenofens Steinplattenbelag. Belichtung über ein dreiteiliges Kunststoffisolierglasfenster mit Werzalit-Fensterbrett, Beheizung, abgesehen vom Schwedenofen, über einen Infrarotheizkörper.

Küche:
Feinsteinzeugboden mit Klapptür zum Erdkeller, an Wänden und Decke Malerei. Zweiteiliges Kunststofffenster mit Fensterbrett, Durchgangsöffnung zu Wohnen / Essen. Dem Gebäude zugehörig eine Niro-Einzelabwäsche mit Tropftasse und Armatur.

Badezimmer:
Fußboden und Wände Feinsteinzeug, Decke gemalt. Kunststofffenster kleinformatig, Holztür mit Stock, Infrarotpaneel zur Beheizung. Eingebaut Liegewanne, Dusche und Waschbecken mit Armaturen, bei der Dusche eine Spitzschutzwand aus Glas. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen E-Boiler der Type Star, geschätzt 80 l Fassungsvermögen, vorhanden auch ein Waschmaschinenanschluss.

WC:
Fußboden und Wände 1,35 m hoch mit Feinsteinzeug belegt, darüberliegend an Wänden und Decke Malerei. Kunststofffenster kleinformatig, Holztür mit Stock. Beheizung über ein Infrarotpaneel, Hänge-WC mit Spülkasten, in die Wand integriert.

Zimmer:
Laminatboden, an Wänden und Decke Malerei. Zweiteiliges Kunststofffenster, Holztür mit Stock, Infrarotpaneel beim Fenster.

Schlafzimmer:
Teppichboden, an Wänden und Decke Malerei. Zweiteiliges Kunststofffenster mit Werzalit-Fensterbrett und Infrarotpaneel, Zugang vom Wohn- / Essbereich über eine Holztür mit Stock.

Vorraum / Windfang:
Feinsteinzeugboden, Wand- und Deckenflächen gemalt. Dreiteiliges Kunststofffenster mit Fensterbrett, Infrarotheizkörper. Eingangstür aus Kunststoff, einflügelig, verglast, mit zylindrischer Verriegelung. In diesem Bereich befindet sich der Elektrozähler mit automatischer Absicherung und FI.

Keller:
Vorhanden ist ein kleiner Erdkeller, über eine Klapptür von der Küche erreichbar. Dieser wird kaum genutzt und war auch bei der Befundaufnahme nicht zugänglich.

Terrasse:
Dem Gebäude zur Tannengasse angebaut ist eine Terrasse mit massivem Unterbau und Granitplattenboden. Diese Terrasse ist überdacht, die Konstruktion besteht aus Holz, als Art Pergola ausgeführt. Eine Überdachung / Eindeckung ist nicht vorhanden.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, der Sanitärbereich ist verfliest.

Fassadengestaltung: Dolomitabrieb mit Anstrich, ein Wärmedämmverbundsystem besteht nicht. Die Sohlbänke bestehen aus Eternit.

Beheizung: Die Beheizung erfolgt über einen Schwedenofen, im Wohnzimmer aufgestellt, bzw. über montierte Infrarotpaneele.

Bau- und Erhaltungszustand: Abnützungs- und Zeitschäden am Gebäude sind unübersehbar. Anscheinend ist die Decke über dem Erdgeschoss unzureichend gedämmt und schlagen die Deckenträger durch. Das Gebäude entspricht dem Errichtungszeitpunkt (Grundriss, technische Ausstattung) und nicht heutigen technischen Standards. Augenscheinlich gravierende Mängel waren bei meiner Befundaufnahme nicht ersichtlich.

2.9.2 Gartenhütte:

Diese befindet sich an der Rückseite des Hauses, stellt keinen Marktwert dar und wird daher ausschließlich fotografisch dokumentiert. Von einer Beschreibung wird Abstand genommen.

2.9.3 Gartenhütte Vorgarten:

Diese Gartenhütte ist im Vorgarten aufgestellt, besteht zur Gänze aus einer Holzkonstruktion mit flachem Satteldach und Bitumeneindeckung. Der Zugang erfolgt über eine Holztüre mit Glaslichte, an beiden Seiten sind Belichtungsöffnungen, bestehend aus Gläsern, eingebaut, welche nicht öffenbar sind (keine Fenster).

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Straßenseitig besteht eine Einfriedung aus Sockel- und Pfeilermauerwerk in Sichtausführung mit einem Eingangstor, bestehend aus Metallrahmen mit Holzbeplankung. Der Zaun ist gleichfalls mit einer Metallkonstruktion und Holzbeplankung hergestellt.

Die restlichen umlaufenden Einfriedungen an der linken, an der rechten und an der Rückseite bestehen aus Maschenzaun. In welchem Eigentum diese Einfriedungen stehen, konnte der Schuldner nicht angeben. Erfahrungsgemäß ist der rechte Zaun dem Grundstück zugehörig.

Als Zugangsflächen zum Haus sowie um das Haus besteht ein Traufenpflaster, diese Betonböden zeigen Setzungsschäden.

Der Eingang in das Haus erfolgt über eine Ausgleichs- / Vorlegstufe aus Beton.

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 berücksichtigten. 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 Reihenhausanlagen 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 Mieterträgnisse 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 Mieterträgnissen 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 Gesamtrendite 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 öffentlichrechtliche 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 Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarkungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

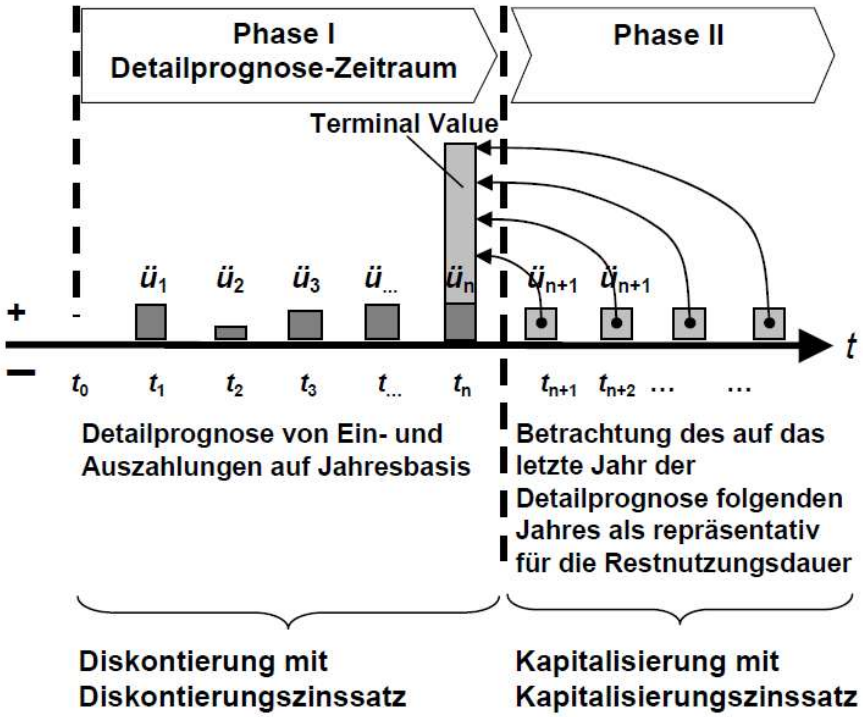
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 DISKONTIERUNGS-ZINSSATZ 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 berücksichtigten 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 Betriebseinrichtungen.

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 (Materiales). 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.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung 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.

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

Betreffend die Bewertung des Superädifikates wird auf die Literatur von Kranewitter verwiesen, wo ausdrücklich festgehalten ist, dass für die Bewertung von Superädifikaten grundsätzlich die Bewertungsmethoden für Baurechtsliegenschaften herangezogen werden müssen, da der Unterschied ausschließlich in der vertraglichen Gestaltung und eventuell in der Sonderbedingung besteht.

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. Insbesonders 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 ausgeschieden und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m²	Kaufpreis	Preis/m²	Zu-/ Abschlag	Preis/m² modifiz.
1736/2021	01.04.2021	30023	522	90.000	172,41	0,0%	172,41
2210/2024	22.11.2023	23442	3.081	400.530	130,00	0,0%	130,00
3049/2025	21.02.2025	23442	600	120.000	200,00	0,0%	200,00
5564/2022	05.12.2022	30023	952	85.680	90,00	0,0%	90,00
3203/2024	22.08.2024	30023	1.297	233.084	179,71	0,0%	179,71

MITTELWERT € / m² 154,4

1.1. Bewertung des Baurechts:

Bodenwert:

520 m²	à €	154 / m²	€	80.080,00

Kapitalisierungszinssatz: 3%

Angemessene Verzinsung des Bodenwerts:	€	2.402,00
abzüglich jährlich bezahlter Bauzins	-€	1.508,00
= Minder- / Mehrleistung des Bauberechtigten	€	894,00

Die Entwertung wird auf die Restlebensdauer des Hauses angenommen und nicht auf die Restlaufzeit des Mietvertrages.

Restlebensdauer:	15
Kapitalisierungszinssatz:	3%
Berechnungsfaktor:	11,94

Barwert des Superädifikats	**€**	**10.674,00**

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt nach Nutzfläche, Brutto-Geschoßfläche bzw. Rauminhalt.

Auf Basis der angeführten Flächen- und Kubaturen-Ermittlung wird die Bewertung nach Nutzflächenpreis sowie nach Bruttoraummeterpreis ermittelt. Die Ermittlung ergibt die

Herstellungskosten. Die Fundamentierungskosten und Kosten der Dachherstellung sind in den Geschoßpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnützung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Ferienhaus und Terrasse:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

KG:

Keller	4,00	x	4,00	=	16,00 m²

EG:

Wohnen / Essen	8,02	x	3,98	=	31,92 m²
Küche	3,97	x	1,98	=	7,86 m²
Vorplatz zum WC	0,92	x	0,91	=	0,84 m²
Badezimmer	1,96	x	2,96	=	5,80 m²
WC	0,98	x	0,90	=	0,88 m²
Zimmer	4,02	x	3,02	=	12,14 m²
Schlafzimmer	3,96	x	2,93	=	11,60 m²
Vorraum / Windfang	1,96	x	3,80	=	7,45 m²
				=	78,49 m²

Terrasse	3,31	x	4,95	=	16,38 m²

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichen 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 enstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	NFL	x	Nutzflächenpreis		= BK	
KG:	16,00	x	€	550,00	€	8.800,00
EG:	78,49	x	€	2.210,00	€	173.463,00
Terr.:	16,38	x	€	570,00	€	9.337,00
					€	191.600,00
	+ 20 % Umsatzsteuer				€	38.320,00
					€	229.920,00

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

54% von	€	229.920,00	-€	124.157,00
			€	105.763,00

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 Umfanges)
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 Indstandhaltung 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			
2,75 =	12,53%	-€	13.252,00
Bauzeitwert		€	92.511,00

2.1.2. Gartenhütte:

Bauzeitwert	€	-

2.1.3. Gartenhütte Vorgarten:

Bauzeitwert	€	1.500,00

2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	4.300,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	10.674,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Ferienhaus und Terrasse:	€	92.511,00
2.1.2. Gartenhütte:	€	-
2.1.3. Gartenhütte Vorgarten:	€	1.500,00
2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	4.300,00
SACHWERT	**€**	**108.985,00**

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, Umfassungwände, 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 Gesamtlebensdauer 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 Adaptionsmöglichkeiten 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 %
Industrieliegenschaft	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:		€	600,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	7.200,00
-3,0% Verwaltungskosten		-€	216,00
-1,05% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	2.414,00
-3,0% Mietausfallswagnis		-€	216,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	3,0%	-€	320,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	4.034,00
Restnutzungsdauer i. M.:	37 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	3,0%		
Vervielfältiger:	22,17		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	89.434,00
zuzüglich Grundwert:		€	10.674,00
ERTRAGSWERT		**€**	**100.108,00**

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 des Superädifikates auf der Liegenschaft mit der EZ 5, Gst. Nr. 2577/3, Bauf. und Gärten mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 30023 Steinbrunn, BG Eisenstadt, in 7035 Steinbrunn, Tannengasse 5, wird daher aufgrund der schlechten Marktsituation unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 15% festgelegt mit gerundet

€ 93.000,00

(in Worten: dreiundneunzigtausend)

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



4 FOTODOKUMENTATION

Außenansichten des Ferienhauses







Aufnahmen im Erdgeschoss

Wohnen / Essen




22/01/2026


22/01/2026



Küche



Badezimmer

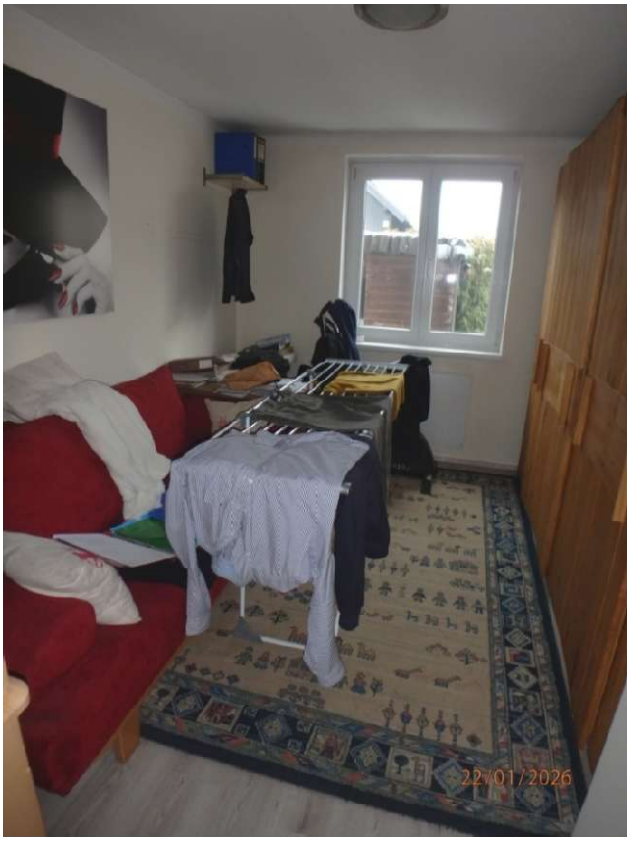




WC



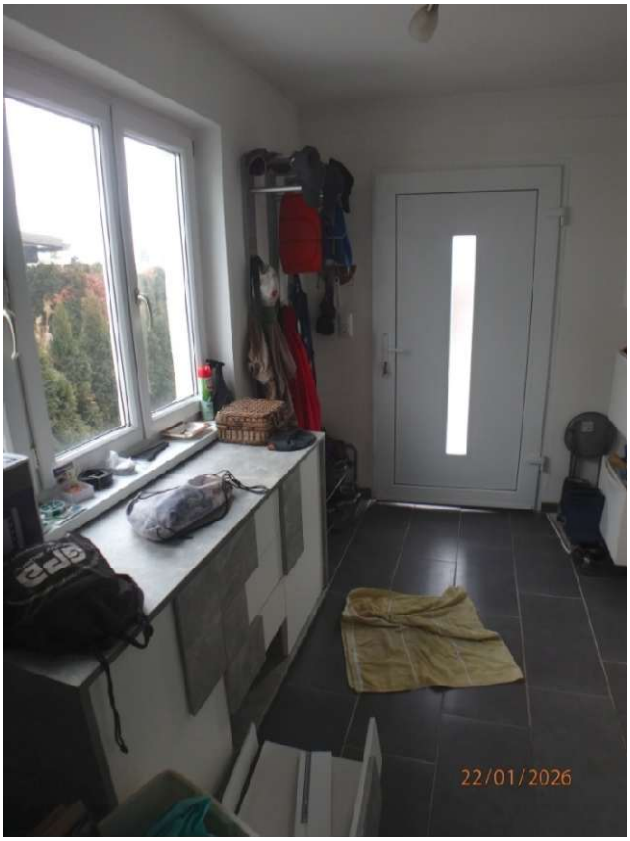
Zimmer



Schlafzimmer



Vorraum / Windfang



Zählerkasten



Terrasse



Klapptür in den Keller



Aufnahmen im Keller

Kellerraum




22/01/2026


22/01/2026

Gartenhütte ohne Wert





Gartenhütte im Vorgarten



Außenanlagen und Einfriedungen




22/01/2026


22/01/2026


22/01/2026


22/01/2026


22/01/2026


22/01/2026

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30023 Steinbrunn EINLAGEZAHL 5
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** A1-Blatt eingeschränkt auf Grundstück Nr. ***
*** 2577/3 der KG 30023 Steinbrunn ***
*** ohne A2-Blatt ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 9 ***
****
Letzte TZ 1410/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2577/3		GST-Fläche	1823	
		Bauf.(10)	235	
		Bauf.(20)	25	
		Gärten(10)	1563	Tannengasse 3
				Tannengasse 35
				Tannengasse 25
				Tannengasse 29
				Tannengasse 31
				Tannengasse 5
				Tannengasse 11
				Tannengasse 19
				Tannengasse 13
				Tannengasse 15
				Tannengasse 1
				Tannengasse 21
				Tannengasse 7
				Tannengasse 9
				Tannengasse 17
				Tannengasse 33
				Tannengasse 27
				Tannengasse 23

UND WEITERE GRUNDSTÜCKE
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Gemeinde Steinbrunn
ADR: Gemeindeamt Steinbrunn 7035
c 6069/1995 Verordnung 1990-09-05 LGBl 66/90 Eigentumsrecht
********** C **********
9 a 1854/2002 4366/2023
DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung von Gasleitungen
sowie deren Bestand und Betrieb auf Gst 2565/4 2565/5

2565/6 2566/2 2567/5 2567/7 2568/2 2568/3 2575/2 2575/3
2576/2 2576/3 2577/2 2577/3 2578/2 2578/3 2579/2 2579/3
2580/2 2580/3 2581/2 2581/3 gem Pkt. 1 und 2
Dienstbarkeitsvertrag 2000-05-23 für
Netz Burgenland GmbH (FN 128458i)

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

****



GeoDaten Burgenland

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

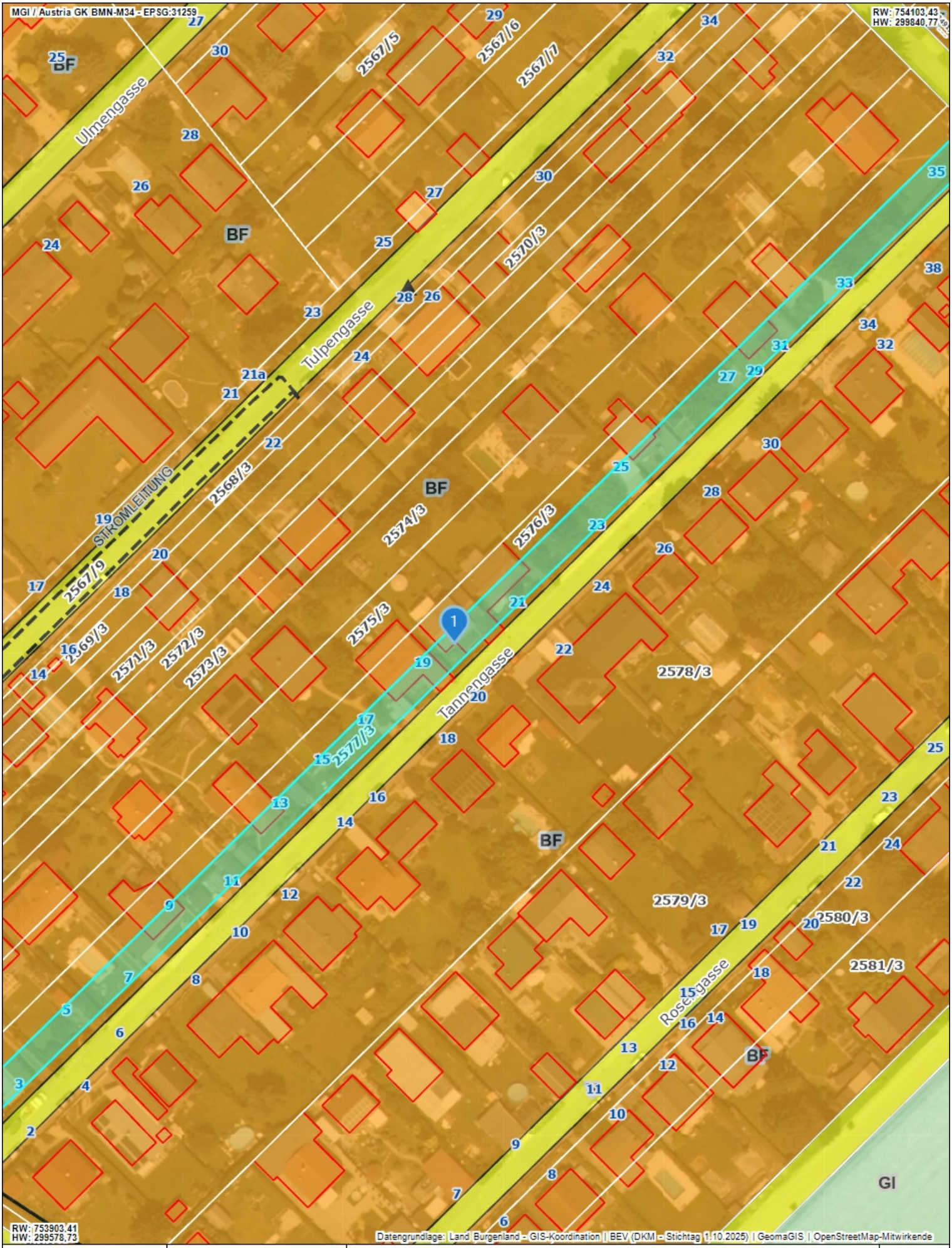
Datenauszug:

0 M 1:1.000 50 m

1:1000
Papierformat A4

Erstellt am: 10.02.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



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

Datenauszug:

0 M 1:1.000 50 m

1:1000
Papierformat A4

Erstellt am: 10.02.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

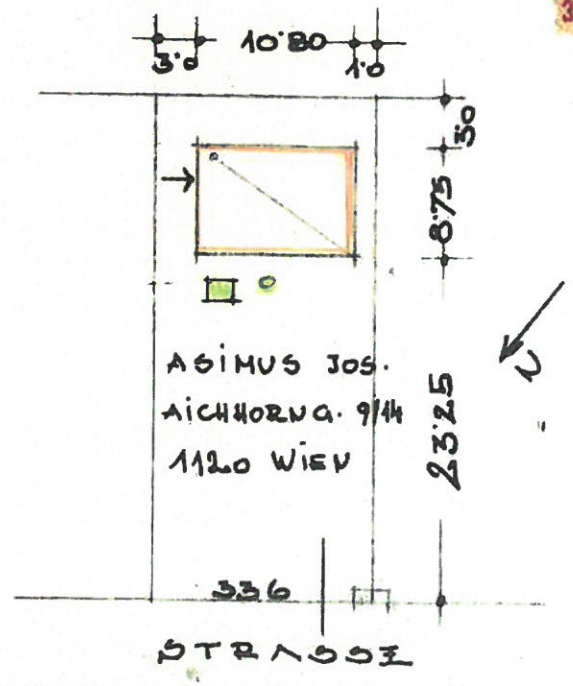
WOCHENENDHAUS AM STEINBRUNNERSEE Nº 336 FÜR HERRN JOSEF ASIMUS, AICHHORNGASSE 9/14, 1120 WIEN

BAUHERR:	EIGENTÜMER:	BAUFÜHRER:
Josef Asimus	Josef Asimus	
Domanig Johann	Domanig Johann	

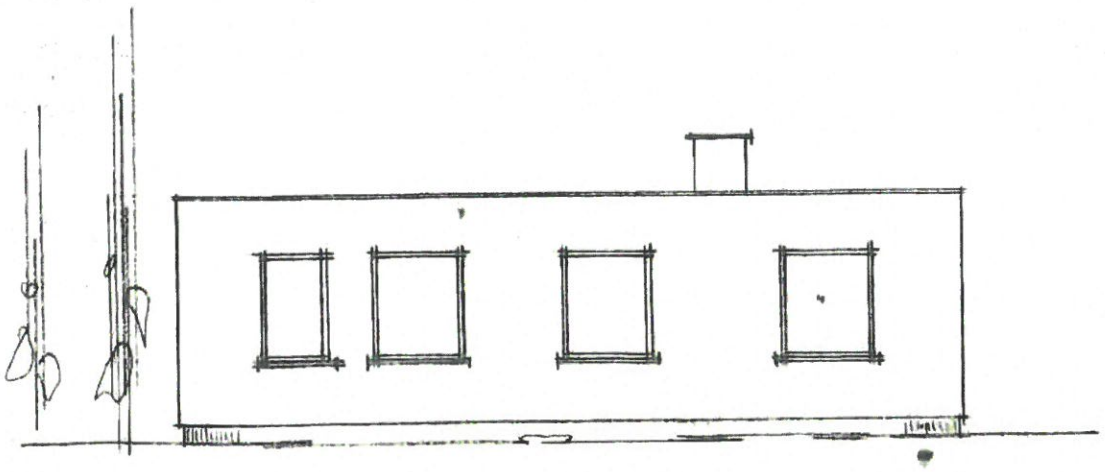
Stadtbaumeister
ANTON TAUBER
Wr. Neustädterstr. 24
2490 EBENFURTH
Tel. 245 u. 243

VERBAUTE FLÄCHE	94·50 M²
UMBAUTER RAUM	332·90 M³
NUTZFLÄCHE	72·00 M²

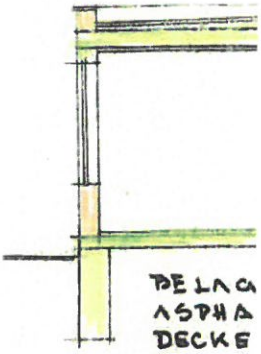


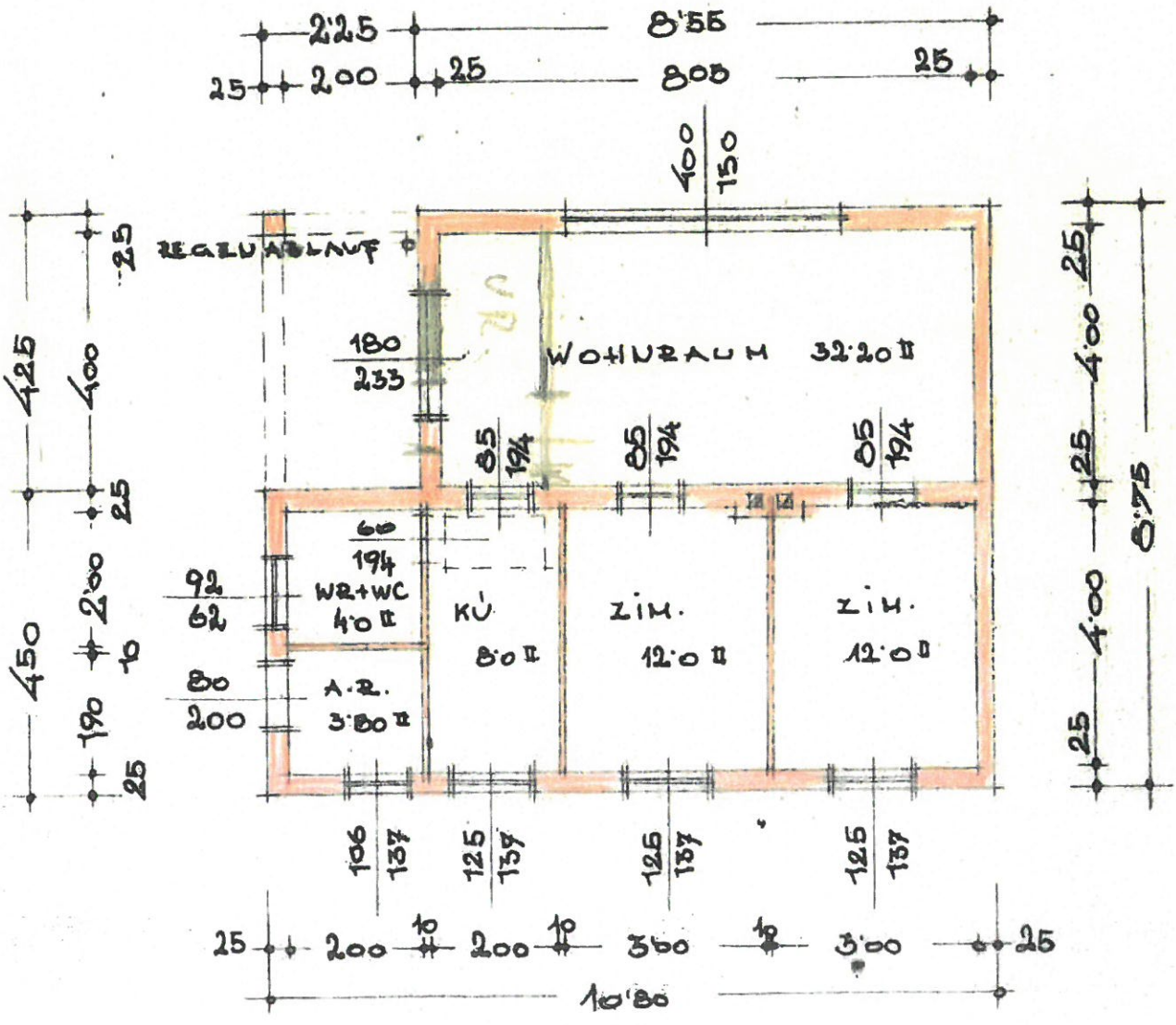


SITUATION 1:500

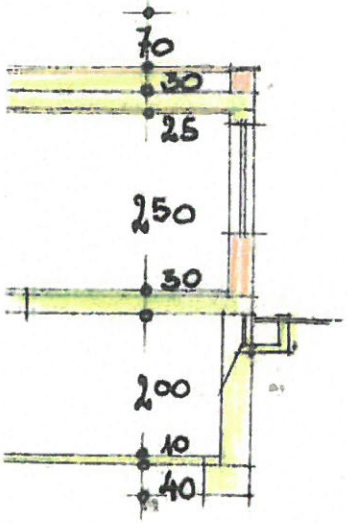


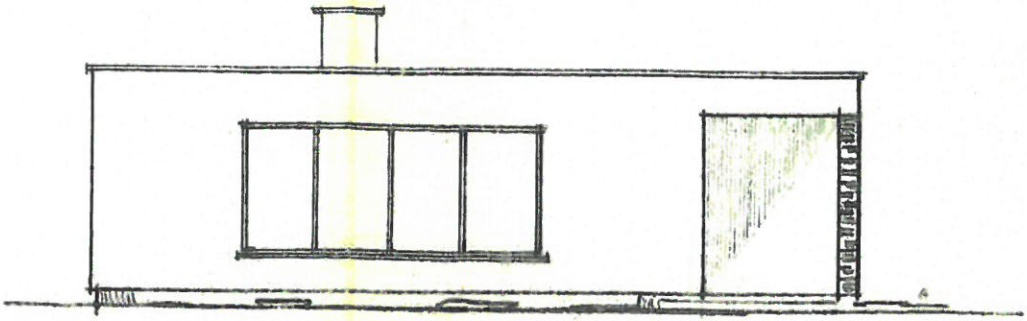
NORDSICHT 1:100





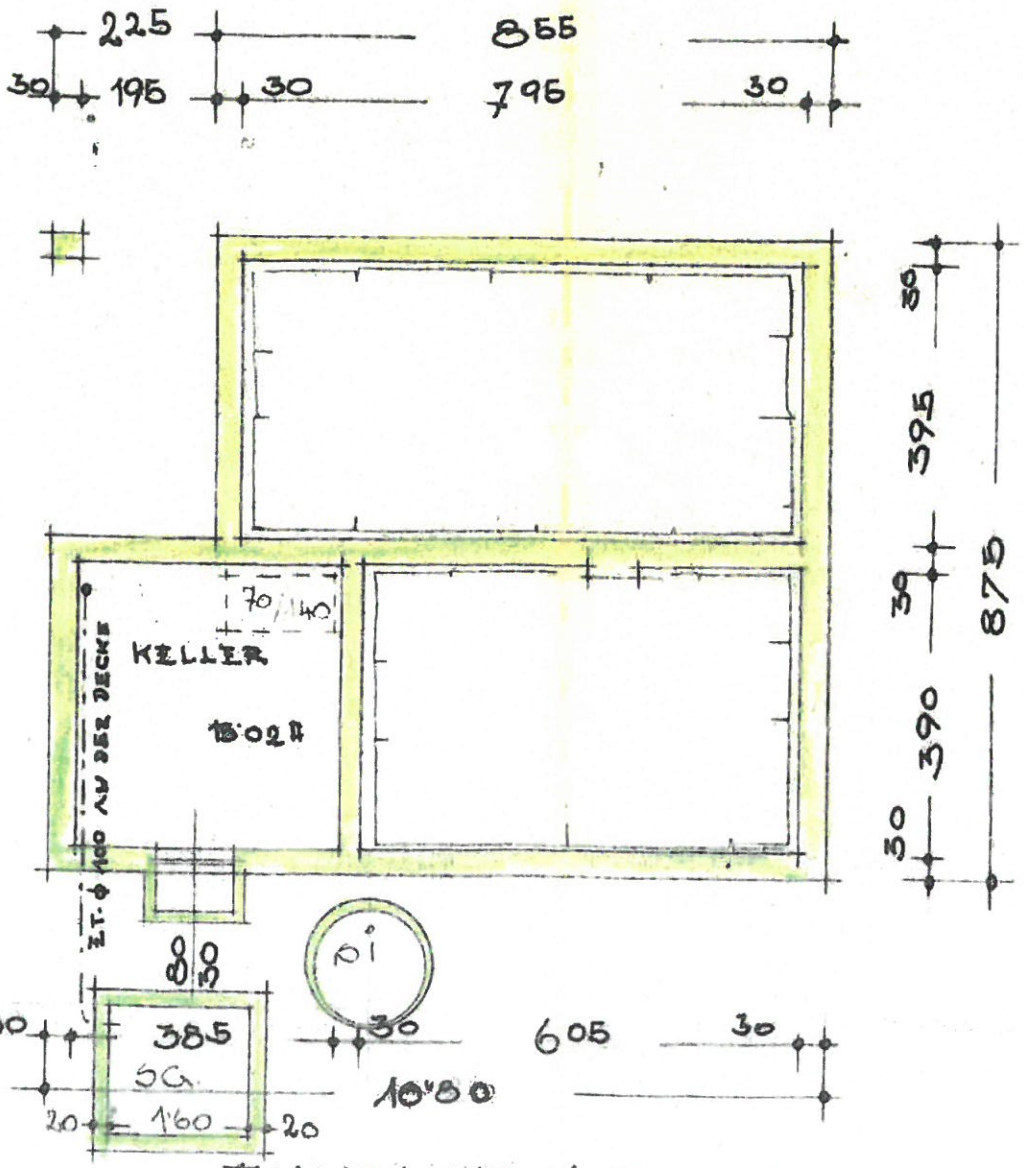
GRUNDRISS 1:100



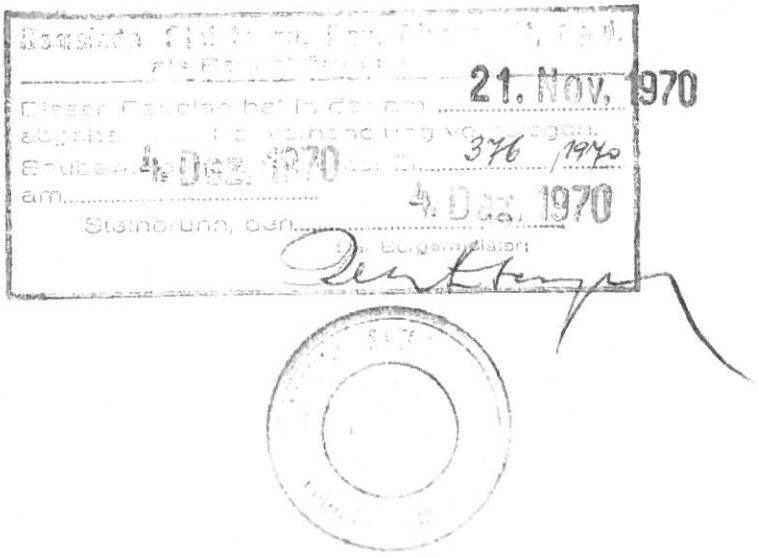


SÜDSICHT 1:100

Γ 1



FUNDAMENTE 1:100


21. Nov. 1970
4. Dez. 1970
376 / 1970
4. Dez. 1970

GEMEINDEAMT 7035 STEINBRUNN
Bez. Eisenstadt, Bgld.
Tel. 02682/280.515

Gemeinde .....

Zahl: 376/1970 — 7035 Steinbrunn, am 3. Dezember 1970

Betreff: Josef Asimus
baubehördliche Bewilligung

An Herrn — Frau
Josef Asimus, Aichhorngasse 9/14
in 1120 Wien

Bescheid

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 5.11.1970 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 21. Nov. 1970 gemäß § 88 Abs. 1 Z. 1 [1] [2] sowie § 93 Abs. 4 im Zusammenhalt mit § 108 der Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, die baubehördliche Bewilligung

zum Neubau [3], ~~Zubau [3], Umbau [3], Abbruch~~ [3] eines Wochenendhauses in Steinbrunn - See

~~zur Errichtung einer Einfriedung [3]~~

zur Aufstellung folgender Maschinen [3] — Gegenstände [3]

zur Abänderung [3] — Instandhaltung [3]

zur Umwidmung [3]

zur Errichtung folgender Werbeanlagen [3]

zur Anlage [3] — Verwendung [3]

zur Abweichung von der Bewilligung vom ....., Zahl: ....., durch ..... [3]

auf dem Grundstück in Steinbrunn,
Gst. Nr. 2608/33, EZ. ....., KG. Seeplatz Nr. 336,

nach Maßgabe der folgenden Baubeschreibung, der mit einem Bewilligungsvermerk versehenen Plan- (und Berechnungs-) [3] unterlagen sowie unter Vorschreibung der nachstehenden Bedingungen und Auflagen.

BO/29 Baubewilligungsbescheid (§ 33) bei anstandslosem Verlauf der Bauverhandlung
Verlag u. Druck: Prugg-Verlag — Eisenstädter Graphische GmbH., Eisenstadt, Haydng. 10

Baubeschreibung

Geplant ist die Errichtung eines Wochenendhauses am See
Grdst.Nr. 2608/33 Platz Nr. 336 , lt. Plan und Baubeschreibung

Bedingungen und Auflagen

Bezüglich dieses Bauvorhabens sind folgende Bedingungen und Auflagen zu erfüllen:

1. Die im Bauplatzerklärungsbescheid festgesetzten Verpflichtungen sind zu erfüllen.

2.) Die Baupläne, Beschreibungen und Berechnungen sind vom Bewilligungswerber und von ihren befugten Verfassern, die Pläne, falls eine andere Person die Ausführung des Baues übernimmt, auch von dieser zu unterfertigen (§ 91) [1]).

3.) Der Bewilligungswerber hat zur Durchführung des Bauvorhabens eine nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Person zu bestellen (Bauführer) und diese der Baubehörde bekanntzugeben (§ 99).

4.) Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit der Durchführung des Bauvorhabens nicht begonnen werden (§ 100). Der Bauführer hat der Baubehörde den Baubeginn bekanntzugeben.

5.) Geht der Bewilligungswerber nachträglich vom Inhalt der Baubewilligung ab, gelten für die Baubewilligungspflicht der Abweichungen und für das Verfahren die Bestimmungen der Bgld. Bauordnung. Es ist hiebei also genauso vorzugehen, als wenn es sich um ein neues Bauansuchen handeln würde (§ 98).

6.) Die Baubewilligung erlischt, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung vollendet ist (§ 97).

7.) Auf der Baustelle ist eine Ausfertigung der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen aufzulegen (§ 95 Abs. 2) und dem Bauführer vor Baubeginn nachweislich auszufolgen.

8./ Baulinie lt. Lageplan

9./ Für Aufnahme der Fäkalien ist eine Senkgrube, geruch-und wasserdicht herzustellen. Die Nutwässer können über einen Seifenabscheider in eine Sickergrube geleitet werden.

10./ Die Decke ist wärmedämmend auszuführen

11./ Eine Dachaufstiegmöglichkeit für den Rauchfangkehrer ist vorzusehen.

12./ Das Fenster für den Abstallraum braucht nicht errichtet zu werden.-

II. Gemäß den §§ 76 und 77 AVG. 1950 und den Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung verordnung 1965, LGBl. Nr. 6, sind Sie verpflichtet, an Kommissionsgebühren — und Barauslagen [2]) — den Betrag von S 120.-,

sowie gemäß TP 38a der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. Nr. 30, eine Gemeindeverwaltungsabgabe für die baubehördliche Bewilligung von S 90.-,

binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeinde — mit beiliegendem Erlagschein [2]) — zu entrichten. Diese wurden bar bezahlt.

Begründung

Zu I: Das Bauvorhaben konnte im Hinblick auf das Bestimmungen der Landes-Kommissionsgebühren-jener Bedingungen und Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

Zu II: Die Kostenvorschreibung wurde wie folgt errechnet:

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 3 Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von 1 halbe(n) Stunde(n) gemäß der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 6, in der Höhe von S 90.-.

Barauslagen [2]), welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind:

Für -

-

in der Höhe von S -.

Die Vorschreibung der Gemeindeverwaltungsabgabe von S Verw. Abg. 90.- entrichtet gründet sich auf die bezogene Verordnung. Geb. Verz. Nr. 191/1970

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim ~~Stadtamt~~ [2]) — Gemeindeamt [2]) — ~~Magistrat~~ [2]) Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



Ergeht gleichlautend an:

.) Anrainer
.) Anrainer
.) Anrainer
.) Anrainer
.) .....
und sonstige Beteiligte:
.) Baubezirksamt
.) Streckenleitung
.) BEWAG
.) Wasserleiutngsverband
.) ÖPT

Beilagen für den Bewilligungswerber:

1. weitere Bescheidausfertigung
..... 1 ..... Pläne (2-fach)
..... 1 ..... Beschreibungen (2-fach)
..... 0 ..... Berechnungen (2-fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Planausfertigung samt Unterlagen sind dem Bauführer vor Baubeginn nachweislich auszufolgen und auf der Baustelle aufzulegen.

[1]) Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art des Vorhabens ergänzen!
[2]) Nichtzutreffendes streichen!

Gemeinde Steinbrunn-Zillingtal

Zahl: 376/1970 Steinbrunn, am 3. Dez. 1970

Betreff: Domanig Johann
baubehördliche Bewilligung

An Herrn ~~Frau~~ XXX
Domanig Johann

in Gregorygasse 9/14, 1233 Wien

Bescheid

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 5.11.1970 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 21. 11. 1970 gemäß § 88 Abs. 1 Z. 1 [1] [2] sowie § 93 Abs. 4 im Zusammenhalt mit § 108 der Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, die baubehördliche Bewilligung

zum Neubau [2], ~~Zubau [2], Umbau [2], Abbruch~~ [2] eines Wochenendhauses in Steinbrunn-See

zur Errichtung einer Einfriedung [2]

zur Aufstellung folgender Maschinen [2] — Gegenstände [2]

zur Abänderung [2] — Instandhaltung [2]

zur Umwidmung [2]

zur Errichtung folgender Werbeanlagen [2]

zur Anlage [2] — Verwendung [2]

zur Abweichung von der Bewilligung vom ..... [2]
Zahl: ....., durch .....,

auf dem Grundstück in Steinbrunn
Gst. Nr. 2608/33, EZ. ....., KG. Steinbrunn,
nach Maßgabe der folgenden Baubeschreibung, der mit einem Bewilligungsvermerk versehenen Plan- (und Berechnungs-) [2] unterlagen sowie unter Vorschreibung der nachstehenden Bedingungen und Auflagen.

BO 29 Baubewilligungsbescheid (§ 33) bei anstandslosem Verlauf der Bauverhandlung
Verlag u. Druck: Prugg-Verlag — Eisenstädter Graphische GmbH., Eisenstadt, Haydng. 10

Baubeschreibung

Geplant ist die Errichtung eines Wochenendhauses am Steinbrunner-See Grst.Nr. 2608/33, Parz.Nr. 336, lt. Plan und Baubeschreibung.

Bedingungen und Auflagen

Bezüglich dieses Bauvorhabens sind folgende Bedingungen und Auflagen zu erfüllen:

1. Die im Bauplatzerklärungsbescheid festgesetzten Verpflichtungen sind zu erfüllen.

1.) Die Baupläne, Beschreibungen und Berechnungen sind vom Bewilligungswerber und von ihren befugten Verfassern, die Pläne, falls eine andere Person die Ausführung des Baues übernimmt, auch von dieser zu unterfertigen (§ 91) [1]).

2.) Der Bewilligungswerber hat zur Durchführung des Bauvorhabens eine nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Person zu bestellen (Bauführer) und diese der Baubehörde bekanntzugeben (§ 99).

3.) Vor Rechtskraft der Baubewilligung darf mit der Durchführung des Bauvorhabens nicht begonnen werden (§ 100). Der Bauführer hat der Baubehörde den Baubeginn bekanntzugeben.

4.) Geht der Bewilligungswerber nachträglich vom Inhalt der Baubewilligung ab, gelten für die Baubewilligungspflicht der Abweichungen und für das Verfahren die Bestimmungen der Bgld. Bauordnung. Es ist hiebei also genauso vorzugehen, als wenn es sich um ein neues Bauansuchen handeln würde (§ 98).

5.) Die Baubewilligung erlischt, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wird oder das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Durchführung vollendet ist (§ 97).

6.) Auf der Baustelle ist eine Ausfertigung der Pläne, Beschreibungen und Berechnungen aufzulegen (§ 95 Abs. 2) und dem Bauführer vor Baubeginn nachweislich auszufolgen.

7. Baulinie lt. Lageplan

8. Für Aufnahme der Fäkalien ist eine Senkgrube geruch- und wasserdicht herzustellen. Die Nutzwässer können über einen Seifenabscheider in eine Sickergrube geleitet werden.

9. Die Decke ist wärmedämmend auszuführen.

10. Eine Dachaufstiegmöglichkeit für den Rauchfangkehrer ist vorzusehen.

11. Das Fenster für den Abstellraum braucht nicht errichtet zu werden.

II. Gemäß den §§ 76 und 77 AVG. 1950 und den Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung verordnung 1965, LGBl. Nr. 6, sind Sie verpflichtet, an Kommissionsgebühren ~~— und Barauslagen [2]~~ — den Betrag von S 120,—,
sowie gemäß TP. 8a der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. Nr. 30, eine Gemeindeverwaltungsabgabe für die baubehördliche Bewilligung von S 90,—,
~~binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeinde — mit beiliegendem Erlagschein [2]) — zu entrichten~~ welche bar bezahlt wurden.

Begründung

Zu I: Das Bauvorhaben konnte im Hinblick auf das Bestimmungen der Landes-Kommissionsgebühren- jener Bedingungen und Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

Zu II: Die Kostenvorschreibung wurde wie folgt errechnet:
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 3 Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von 1 halbe(n) Stunde(n) gemäß der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 6, in der Höhe von S 120,—.
Barauslagen [2]), welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind:
Für .....
.....
in der Höhe von S .....
Die Vorschreibung der Gemeindeverwaltungsabgabe von S Verw. Abg. S 90,— entrichtet
gründet sich auf die bezogene Verordnung. Geb. Verz. Nr. 1P1/1P71

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim ~~Stadtamt~~ [2]) — Gemeindeamt [2]) — ~~Magistrat~~ [2]) Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



Ergeht gleichlautend an:

.) Anrainer
.) Anrainer
und sonstige Beteiligte:
.) Streckenleitung
.) Wasserleiutngsverband
.) Anrainer
.) Anrainer
.) .....
.) Baubezirksamt
.) BEWAG
.) ÖPT

Beilagen für den Bewilligungswerber:

1. weitere Bescheidausfertigung
1 Pläne ~~(2-fach)~~
1 Beschreibungen ~~(2-fach)~~
~~Berechnungen (2-fach)~~

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Planausfertigung samt Unterlagen sind dem Bauführer vor Baubeginn nachweislich auszufolgen und auf der Baustelle aufzulegen.

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

[2]) Nichtzutreffendes streichen!

Gemeindeamt 7035 Steinbrunn - Zillingtal
Bez. Eisenstadt - Umgebung, Bgld.
Tel. 0 26 88 / 212

Gemeinde .....

Zahl: 376/1970 — 7035 Steinbrunn - Zillingtal, am 23.9.1975

Betreff: Johann DOMANIG
Benützungsbewilligung

An Herrn — Frau
Johann DOMANIG
Gregorygasse 9/14
in 1233 W i e n

Bescheid

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 3.Dez. 1970, Zahl: 376/1970,
die baubehördliche Bewilligung
zum Neubau [1]), ~~Zubau [1]), Umbau [1]), Abbruch [1])~~ eines Wochenendhauses
zur Errichtung einer Einfriedung [1])
zur Aufstellung folgender Maschinen [1]) — Gegenstände [1])
zur Abänderung [1]) — Instandhaltung [1])
zur Umwidmung [1])
zur Errichtung folgender Werbeanlagen [1])
zur Anlage [1]) — Verwendung [1])
zur Abweichung von der Bewilligung vom ....., Zahl: .....,
durch .....
..... [1])
auf dem Grundstück in 7035 Steinbrunn-Zillingtal, Seesiedlung
Gst. Nr. 336, EZ. ....., KG. Steinbrunn,
erteilt.

Am 19.September 1975 wurde die Schlußüberprüfung vorgenommen.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Schlußüberprüfung ergeht der nachstehende

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 105 der Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, fest, daß das Vorhaben bewilligungsgemäß ausgeführt worden ist und erteilt daher die

Benützungsbewilligung.

[1]) Nichtzutreffendes streichen!

BO/45 Benützungsbewilligung (§ 105)
Verlag u. Druck: Prugg-Verlag — Eisenstädter Graphische GmbH., Eisenstadt, Haydng. 10

Die geringfügigen Abweichungen, und zwar: .....

.....

.....,

werden nachträglich bewilligt.

Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft [1]) — und unter der Auflage erteilt [1]) —, daß nachstehend angeführte Mängel, und zwar: .....

.....

.....,

bis längstens ..... bei sonstigem Erlöschen der Benützungsbewilligung behoben werden [1]) — und daß folgende Maßnahmen, und zwar: .....

.....

.....,

bis längstens ..... durchgeführt werden [1]).

~~Die Behebung der genannten Mängel und die Durchführung der aufgezeigten Maßnahmen ist unverzüglich dem Stadtamt [1]) — Gemeindeamt [1]) — Magistrat [1]) anzuzeigen.~~

Die Baulichkeit [1]) — ~~das Grundstück~~ [1]) darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

II. Gemäß §§ 76 und 77 AVG. 1950 und den Bestimmungen der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 6, sind Sie verpflichtet, an Kommissionsgebühren — ~~und Barauslagen~~ [1]) — den Betrag von S 160,--,

und gemäß der TP. 8 lit. f der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1969, LGBl. Nr. 30, eine Gemeindeverwaltungsabgabe für die Bewilligung von S 50,--

~~binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeinde — mit beiliegendem Erlagschein [1])~~ — zu entrichten., welche bar bezahlt wurden.

Begründung

Zu I: Auf Grund des Ergebnisses der Schlußüberprüfung war spruchgemäß zu entscheiden.

Zu II: Die Kostenvorschreibung wurde wie folgt errechnet:

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 3 Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von 1 halbe(n) Stunde(n) gemäß der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 6, in der Höhe von S 160,--.

~~Barauslagen [1]),~~ welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind:

Für .....

.....

in der Höhe von S .....

Die Vorschreibung der Gemeindeverwaltungsabgabe von S 50,--

gründet sich auf die bezogene Verordnung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegraphisch beim ~~Stadtamt~~ [1]) — Gemeindeamt [1]) — ~~Magistrat~~ [1]) Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

~~Der Bürgermeister:~~

Befund: zusätzlich wurde beim Eingang noch ein Vorraum im Ausmaß von 4 x 2 m errichtet; um dieses Ausmaß wurde das Wohnzimmer verkleinert.

Der Bürgermeister:

GEMEINDE STEINBRUNN-ZILLINGTAL
Bezirk Eisenstadt-Umgebung
Burgenland

Bundesgebühr EURO 7,80

Verwaltungsabgabe EURO 20,-

unter Zahl: 979/2017 entrichtet.

Marktgemeinde Steinbrunn
Überprüfung der Einreichunterlagen durch den Bausachverständigen erfolgt am
20170831
O §16 geringf. Bauvorhaben
X §17 Bgld. BauG Baufreigabe
O §18 Bgld. BauG Baubewilligung
kann erteilt werden.
Der Bausachverständige:

EINREICHPLAN

Für Umbau am Wochenendhaus in 7035 Steinbrunn Tannengasse 5

KAT.GEM. 30023 STEINBRUNN | GSTNR: 2575/3 | EZ:5

BEHÖRDE

MARKTGEMEINDE STEINBRUNN Bezirk Eisenstadt-Umgebung Burgenland

Marktgemeinde Steinbrunn
BAUFREIGABE
gemäß § 17 Abs. 4 BauG 1997
Aktenzahl: 131-213/2017
Datum: 01.09.2017
Der Bürgermeister
i.A. OAR Harald HORVATH

GRUNDEIGENTÜMER

Gemeinde Steinbrunn
7035 Gemeindeamt Steinbrunn

PLANINHALT

BEZEICHNUNG	M
LAGEPLAN	1:500
GRUNDRISS EG	1:100
ANSICHT NO	1:100
ANSICHT SO	1:100
ANSICHT SW	1:100
ANSICHT NW	1:100
SCHNITT A-A	1:100
FLÄCHENNACHWEIS	
KENNDATEN	
LEGENDE	
BAUTEIL AUFBAUTEN	

BAUWERBER

Stefan Domanig
Johann Dunkl Gasse 1/3/2
1230 Wien
0664 806 91 415

PLANVERFASSER

BAUMEISTER
DIPL.-ING. PAUL TUPY
1230 WIEN, RYSERGASSE 56
TEL. 01/886-07-22

Der Planverfasser bestätigt gemäß §17 Abs. 3 des Bgld. BauG und den OIB Richtlinien 1-6, dass durch das in diesem Einreichplan angeführte Bauvorhaben baupolizeiliche Interessen gemäß §3 Bgld. BauG nicht verletzt werden.

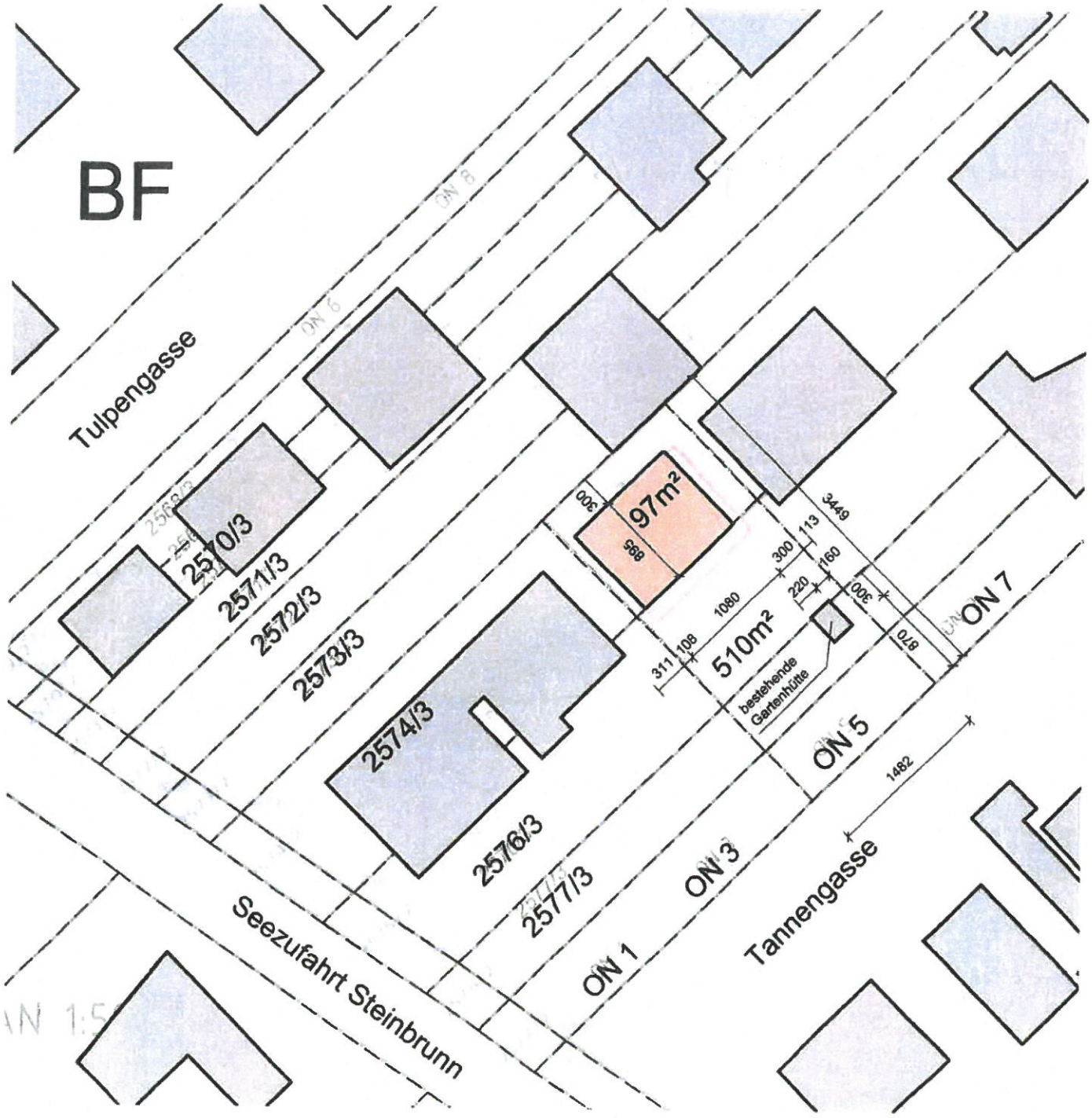
BAUFÜHRER

BAUMEISTER
DIPL.-ING. PAUL TUPY
1230 WIEN, RYSERGASSE 56
TEL. 01/886-07-22

PlanNr. ERP 05-371-01

Datum Juni 2017

M=1:500



FLÄCHENNACHWEIS

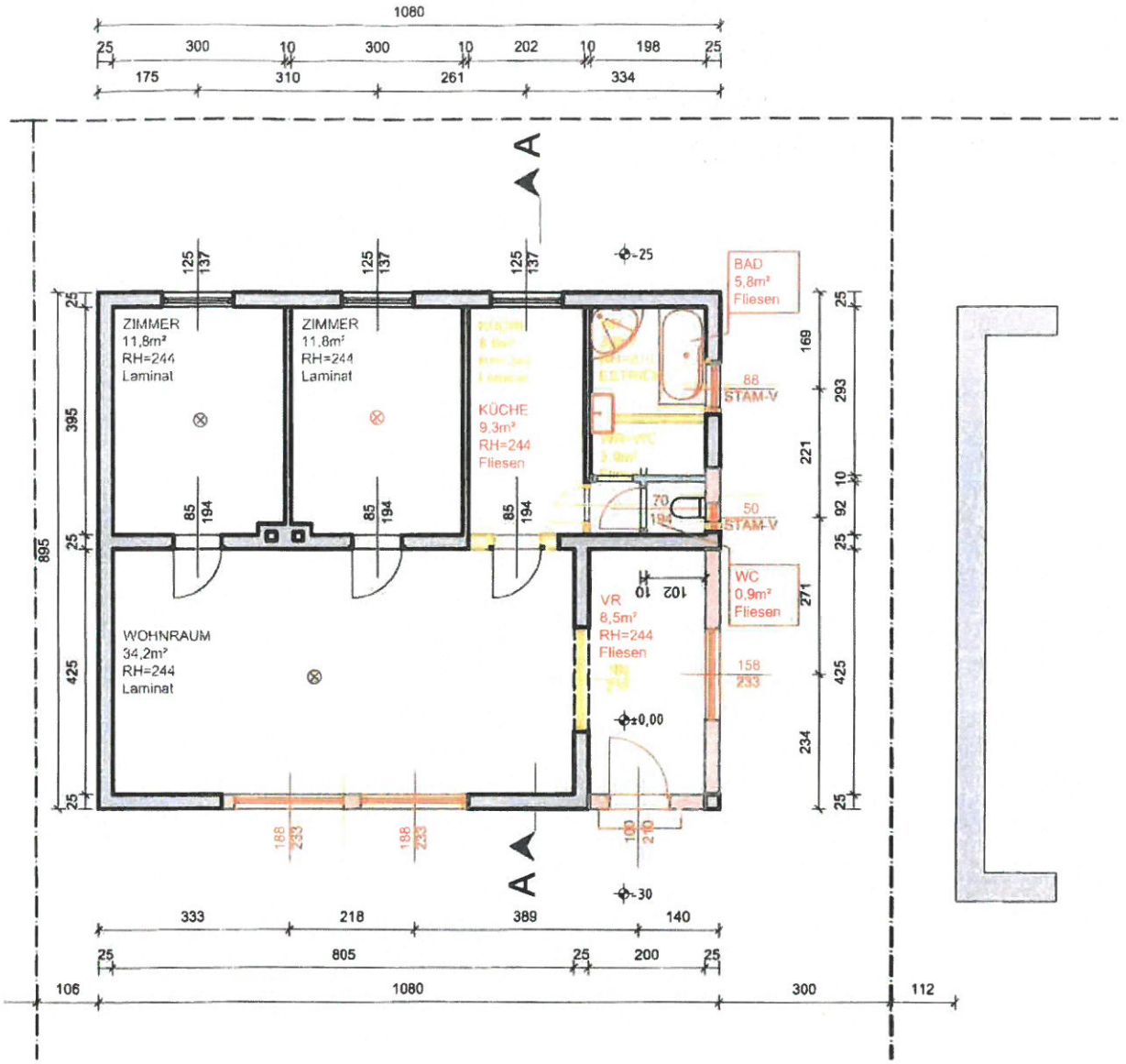
Grundstück: 510 m²
Wohnhaus: 8,95 x 10,80 = 96,66 m²
Nebengebäude: 6,6 m²
gesamter verbaute Fläche = 103,26 m²

Bebauung [%] = $\frac{\text{verbaute Fläche}}{\text{GST/100}} = \frac{103,26}{5,10}$ = **20,24%**

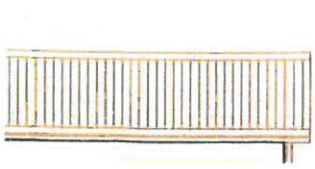
KENNDATEN

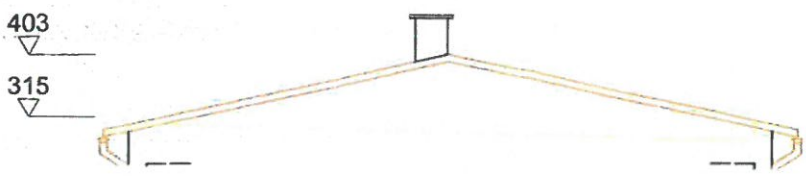
Grundgröße: 510 m²
Verbaute Fläche Hauptgebäude: 97 m²
Verbaute Fläche Nebengebäude: 0 m²
Bebauungsdichte: 19,01% = (510/100*97 =)/5,31
Parzellen Nummer: 5
Einlagezahl: 5
Nutzfläche EG: 82,3 m²
Brutto Geschossfläche EG: 97m²

GRUNDRISS M=1:100



ANSICHT SW





BAUMEISTER DIPL.- ING. PAUL TUPY

1230 Wien, Rysergasse 56 TEL 01 / 886 07 22 FAX DW 19
www.beratung-bau.at

BAUBESCHREIBUNG

Bundesgebühr EURO 3,90
Verwaltungsabgabe EURO 20,-
unter Zahl: 970/2017 entrichtet.

BAUMEISTER
DIPL.-ING. PAUL TUPY
1230 WIEN, RYSERGASSE 56
TEL. 01/886-07-22

BAUWERBER:

BAUMEISTER DIPL.- ING. PAUL TUPY

1230 Wien, Rysergasse 56 TEL 01 / 886 07 22 FAX DW 19
www.beratung-bau.at





BAUMEISTER DIPL.- ING. PAUL TUPY

1230 Wien, Rysergasse 56 TEL 01 / 886 07 22 FAX DW 19
www.beratung-bau.at

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis 3
1) Allgemeines 4
2) Bauvorhaben 4
3) Flächen 4
Nutzflächen 5
Erdgeschoß 5
4) Bauausführung 5
Wände 5
Dachkonstruktion 5
Nebengebäude 5
Beheizung 5
Warmwasserbereitung 5
Lüftung 5
Abwasser 6
Türen 6
Blitzschutz 6
Wasserversorgung 6
Stromversorgung 6
Einfriedung 6
Fußbodenaufbau Nassräume 6
5) Verwendungszweck 6

BAUMEISTER DIPL.- ING. PAUL TUPY

1230 Wien, Rysergasse 56 TEL 01 / 886 07 22 FAX DW 19
www.beratung-bau.at

1) ALLGEMEINES

BAUVORHABEN	Für den Umbau am Wochenendhaus in 7035 Steinbrunn Tannengasse 5
PROJEKTNUMMER	GST: 2575/3 EZ: 5
BAUWERBER	Stefan Domanig Johann Dunkl Gasse 1/3/2 1230 Wien 0664 806 91 415
VERFASSER	Baumeister Dipl. Ing. Paul Tupy Rysergasse 56 1230 Wien

Wien am 12. Juli 2017

2) BAUVORHABEN

Auf dem bebauten Grundstück soll ein bestehendes nicht unterkellertes Wochenendhaus, durch einen geschlossenen Eingangsbereich erweitert werden. Der Bereich des neuen Einganges befindet sich im Nordosten des Gebäudes unter einem bestehenden Dachvorsprung. Eine Eingangstüre Richtung Tannengasse und ein Fenster im Nordosten. Das ehemalige Fenster in dieser Nische wird im Parabeth abgebrochen und zu einem offenen Durchgang mit Unterzug umgebaut.

Küche und Sanitärräume werden im Grundriss umgestaltet. Details dazu im Einreichplan.

3) FLÄCHEN

Grundstücksflächen	EZ5	510m²
bebaute Flächen	Wohnhaus	96,66m²
	Nebengebäude	6,6m²
gesamte verbaute Fläche		103,26m²
Anteil bebaute Fläche/Grundstücksfläche		20,24%

BAUMEISTER DIPL.- ING. PAUL TUPY

1230 Wien, Rysergasse 56 TEL 01 / 886 07 22 FAX DW 19
www.beratung-bau.at

NUTZFLÄCHEN

Erdgeschoß

Zimmer	11,8 m²
Zimmer	11,8 m²
Küche	9,3 m²
Bad	5,8 m²
WC	0,9 m²
Wohnen	34,2 m²
Vorraum	8,5 m²
Summe	82,3 m²

4) BAUAUSFÜHRUNG

Fenster: 2 Scheiben Isolierglasfenster aus Kunststo

Wände

Außenwände 25cm HLZ + Innen und Aussenputz

Trennwände 12 cm Leichtbauweise

Dachkonstruktion

Dreieck Nagelbinder Dachkonstruktion mit welleternitdeckung bilden ein Satteldach mit einer Neigung von 13°.

Nebengebäude

Das bestehende Gartenhaus bleibt unverändert erhalten.

Beheizung

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels zentralem Kaminofen welcher mit Festbrennstoffen beschickt wird. Der Lagerraum für Brennmittel befindet sich im Freien. Der Abzug erfolgt über den bestehenden Kamin, welcher für diesen Zweck überprüft wurde.

Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch.

Lüftung

Alle Räume sind natürlich belüftet.

Abwasser

Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das Regenwasser auf dem eigenen Grundstück wird zur Versickerung gebracht so dass Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Türen

Sämtliche verglaste Türen im Wohnbereich werden mit Sicherheitsverglasungen versehen.

Blitzschutz

Eine Blitzschutzanlage wird nicht ausgeführt. Die Erdung der elektrischen Anlage wird so dimensioniert, dass eine Nachrüstung jederzeit möglich ist.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortswassernetz.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Energieversorgungsunternehmen

Einfriedung

die bestehende Einfriedung bleibt erhalten.

Fußbodenaufbau Nassräume

Fliesen im Dünnbettkleber 12mm, flüssige Kunsstoffolie, Zementestrich 55mm, Trennlage, Perimeterdämmung 40mm, Horizontale Abdichtung, Bodenplatte (WU- Beton)

5) VERWENDUNGSZWECK

Das betreffende Gebäude dient als Wochenendhaus zu Erholungszwecken.

Bundesgebühr	EURO 11,70
Verwaltungsabgabe	EURO 20,-
unter Zahl: 97a/2017	entrichtet

Einfamilienhaus Tannengasse

Tannengasse 5
A 7035, Steinbrunn

Verfasserin

Green Consult GmbH
Roseggerweg 11/4/3
2340 Mödling

T 0676 7896765

M 0676 7896765
E office@greenconsult at

Green
Consult
GmbH

14.06.2017

Green Consult GmbH
Ingenieurbüro für Bauphysik
Tel. +43 (0)676 7896765
office@greenconsult.at
www.greenconsult.at

Einfamilienhaus Tannengasse

Tannengasse 5
7035 Steinbrunn

Katastralgemeinde: 30023 Steinbrunn
Einlagezahl: 5
Grundstücksnummer: 2565/4
GWR Nummer:

Planunterlagen

Datum: 00.00.00
Nummer:

VerfasserIn der Unterlagen

Green Consult GmbH
Roseggerweg 11/4/3
2340, Mödling

T 0676 7896765
F
M 0676 7896765
E office@greenconsult.at

ErstellerIn Nummer: (keine)

PlanerIn

T
F
M
E

Auftraggeberin

T
F
M
E

EigentümerIn

T
F
M
E

Angewandte Berechnungsverfahren

Bauteile	EN ISO 6946:2003-10
Fenster	EN ISO 10077-1:2006-12
Unkonditionierte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Erdberührte Gebäudeteile	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Wärmebrücken	pauschal, ON B 8110-6:2014-11-15, Formel (12)
Verschattungsfaktoren	vereinfacht, ON B 8110-6:2014-11-15
Heiztechnik	ON H 5056:2014-11-01
Raumlufttechnik	ON H 5057:2011-03-01
Beleuchtung	ON H 5059:2010-01-01
Kühltechnik	ON H 5058:2011-03-01

Bericht

Einfamilienhaus Tannengasse

Zum Projekt: Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Für die Ausstellung dieses Energieausweises wurden Angaben des Auftraggebers herangezogen. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten in der Praxis abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM M 7500 erstellt werden.

Die vorliegende Berechnung gilt nicht als bauphysikalische Begutachtung. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung des Energieausweises keine Überprüfung der Auswirkungen auf den Feuchte-, Schall- und Brandschutz oder die Statik des Gebäudes erfolgt. Der Energieausweis beinhaltet keine Kondensationsberechnungen. Für eventuelle Schäden oder Beeinträchtigungen wie z.B. durch Schimmel wird ausdrücklich keine Verantwortung übernommen.

Die Berechnung wurde aufgrund zur Verfügung gestellter Planunterlagen und Angaben über Bauteilaufbauten, Schichtstärken und Materialien des Auftraggebers, Eigentümers und / oder Errichters des Objekts erstellt.

Sind die genauen Bauteilaufbauten, Schichtstärken und Materialien sowie genaue Ausführung des Heizsystems nicht bekannt oder werden nur unzureichende Unterlagen vom Auftraggeber, Eigentümer oder Errichter übermittelt, werden standardisierte Werte aus der OIB-Richtlinie 6, Leitfaden, welche anhand des (geschätzten) Baujahrs gewählt werden, herangezogen.

Wenn die genauen U-Werte der Fenster nicht bekannt sind bzw. nicht bekanntgegeben wurden, werden bei der Berechnung in Anlehnung an die OIB-Richtlinie 6, Leitfaden, Annahmen bezüglich der Fensterqualität abhängig vom (geschätzten) Baujahr, getroffen.

Der Auftraggeber hat die angenommenen Bauteilaufbauten zu prüfen und nach seinem Wissensstand gegebenenfalls Korrekturen mitzuteilen. Für Rechtsstreitigkeiten jeglicher Art, denen dieser Energieausweis zu Grunde liegt und die durch falsche oder nicht erteilte Angaben des Auftraggebers, Eigentümers oder Errichters des Objekts begründet werden, trägt dieser die alleinige Haftung.

Aufgrund dieser konservativen Annahme kann das Einsparungspotential im Falle einer Sanierung oder Heizungsumstellung vom tatsächlichen Wert stark abweichen.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

Green Consult GmbH

BEZEICHNUNG	Einfamilienhaus Tannengasse		
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Tannengasse 5	Katastralgemeinde	Steinbrunn
PLZ/Ort	7035 Steinbrunn	KG-Nr	30023
Grundstücksnr	2565/4	Seehöhe	218 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB$_{Ref}$: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategone als flächenbezogener Defaultwert festgelegt

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf)

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

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB$_{ern}$) und einen nicht erneuerbaren (PEB$_{n.ern}$) Anteil auf

CO$_2$: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom 2009 - 2013) und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

Green Consult GmbH

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	94,49 m²	charakteristische Länge	1,09 m	mittlerer U-Wert	1,073 W/m²K
Bezugsfläche	75,59 m²	Klimaregion	N/SO	LEK T-Wert	104,20
Brutto-Volumen	361,46 m³	Heiztage	210 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	251,02 m²	Heizgradtage	3369 Kd	Bauweise	mittelschwere
Kompaktheit (A/V)	0,91 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,8 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	327,95	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	327,95	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB_{RK}	371,75	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f_{GEE}	5,282	
Erneuerbarer Anteil	k.A.			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	30.569	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	323,48	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	30.422	kWh/a	HWB_{SK}	321,93	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	1.207	kWh/a	WWWB	12,78	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	33 155	kWh/a	HEB_{SK}	350,85	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	1,05	
Haushaltsstrombedarf	1.552	kWh/a	HHSB	16,43	kWh/m²a
Endenergiebedarf	34.707	kWh/a	EEB_{SK}	367,27	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	66.291	kWh/a	PEB_{SK}	701,49	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	45.813	kWh/a	$PEB_{n.ern\ SK}$	484,80	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	20.477	kWh/a	$PEB_{em\ SK}$	216,69	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen (optional)	9.579	kg/a	$CO2_{SK}$	101,37	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f_{GEE}	3,485	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,00	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum 14.06.2017

Gültigkeitsdatum 13.06.2027

ErstellerIn Green Consult GmbH

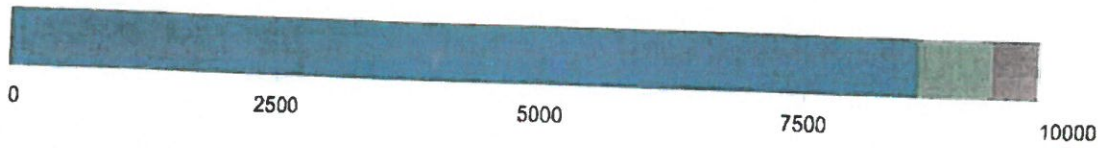
Unterschrift

Green Consult GmbH
Ingenieurbüro für Bauphysik
Hrastjanweg 13
8143 Dobl
Tel: +43 (0)676 7691765
office@greenconsult.at
www.greenconsult.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten, insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.

Wohnen

Nutzprofil: Einfamilienhäuser



Primärenergie, C02 in der Zone

		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	59.194	8.553
TW	Warmwasser Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	4.940	713
SB	Haushaltsstrombedarf Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	2.964	428

Hilfsenergie in der Zone

		Anteil	PEB kWh/a	CO2 kg/a
RH	Raumheizung Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	0	0
TW	Warmwasser Anlage 1 Strom (Österreich Mix 2015)	100,0	0	0

Energiebedarf in der Zone

		versorgt BGF m2	Lstg. kW	EB kWh/a
RH	Raumheizung Anlage 1	94,49	11	30.991
TW	Warmwasser Anlage 1	94,49	2	2.586
SB	Haushaltsstrombedarf	94,49		1.552

Raumheizung Anlage 1

Bereitstellung: RH-Wärmebereitstellung dezentral (10,64 kW), Stromheizung, Aufstellungsort nicht konditioniert

Speicherung: kein Speicher

Anbindeleitungen: Längen pauschal, 2/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Abgabe: Einzelraumregelung mit Thermostatventilen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung, Flächenheizung (35 °C / 28 °C)

Wohnen	Anbindeleitungen
	26,46 m

Warmwasser Anlage 1

Bereitstellung: WW- und RH-Wärmebereitstellung getrennt, WW-Wärmebereitstellung zentral, Defaultwert für Leistung , (2,02 kW), Stromdirektheizung, Aufstellungsort nicht konditioniert

Speicherung: direkt elektrisch beheizter Warmwasserspeicher (1994 - ....), Anschlussteile gedämmt, mit E-Patrone, Aufstellungsort nicht konditioniert, Nenninhalt, Defaultwert (Nenninhalt: 150 l)

Verteilleitungen: Längen pauschal proportional, Lage konditioniert, 3/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Steigleitungen: Längen pauschal proportional, Lage konditioniert, 3/3 gedämmt, Armaturen ungedämmt

Zirkulationsleitung: Ohne Zirkulation

Stichleitung: Längen pauschal, Kunststoff (Stichl.)

Abgabe: Zweigriffarmaturen, individuelle Wärmeverbrauchsermittlung

	Verteilleitungen	Steigleitungen	Stichleitungen
Wohnen	0,00 m	0,00 m	15,12 m
unkonditioniert	7,98 m	3,78 m	

Leitwerte

Einfamilienhaus Tannengasse - Wohnen

Wohnen

... gegen Außen	Le	254,66	
... über Unbeheizt	Lu	0,00	
... über das Erdreich	Lg	67,84	
... Leitwertzuschlag für linienformige und punktförmige Wärmebrücken		32,25	
Transmissionsleitwert der Gebäudehülle	LT	354,76	W/K
Lüftungsleitwert	LV	26,73	W/K
Mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient	Um	1,073	W/m2K

... gegen Außen, über Unbeheizt und das Erdreich

Bauteile gegen Außenluft

		m2	W/m2K	f	f FH	W/K
Nord-Ost						
0001	Fenster (Kunststoff)	2,56	1,340	1,0		3,43
0002	Fenster (Kunststoff)	0,53	1,060	1,0		0,56
0003	Fenster (Kunststoff)	0,69	1,340	1,0		0,92
0003	Außenwand	29,69	1,377	1,0		40,88
		33,47				**45,79**
Süd-Ost						
0001	Fenster (Kunststoff)	5,12	1,340	1,0		6,86
0002	Außentür	2,10	1,700	1,0		3,57
0003	Außenwand	28,97	1,377	1,0		39,89
		36,19				**50,32**
Süd-Ost, 15° geneigt						
0001	Außendach	48,35	0,650	1,0		31,43
		48,35				**31,43**
Süd-West						
0003	Außenwand	33,47	1,377	1,0		46,09
		33,47				**46,09**
Nord-West						
0004	Fenster (Kunststoff)	5,49	1,340	1,0		7,36
0003	Außenwand	30,68	1,377	1,0		42,25
		36,17				**49,61**
Nord-West, 15° geneigt						
0001	Außendach	48,35	0,650	1,0		31,43
		48,35				**31,43**
Horizontal						
KD01	Decke gegen unbeheizten Keller	15,02	1,350	0,7		14,19
0004	Bodenplatte bis 1,5m	79,48	1,350	0,5		53,65
		94,50				**67,84**
	Summe	**251,02**				

Gewinne

Einfamilienhaus Tannengasse - Wohnen

	Apr	83,37	82,18	71,46	53,59	41,68	119,11
	Mai	91,27	96,08	92,87	73,66	57,64	160,13
	Jun	81,67	91,47	93,10	78,40	62,07	163,34
	Jul	85,03	95,03	96,70	78,36	61,68	166,72
	Aug	90,52	93,39	84,77	61,78	45,98	143,69
	Sep	86,22	78,03	62,63	45,17	36,96	102,68
W/K	Okt	73,36	61,92	43,07	28,27	24,90	67,31
W/K	Nov	43,39	34,58	20,88	14,35	13,70	32,63
W/m2K	Dez	33,56	26,37	14,38	9,80	9,37	21,79

Bauteilliste

Einfamilienhaus Tannengasse

0001 Außendach

AD

O-U

Neubau

Default lt OIB

U = 0,650

0001 Fenster (Kunststoff)

AF

Neubau

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Bayerwald Wärmeschutzverglasung 2-fach 1,1 W/m²K			0,620	1,79	70,00	1,10
Kunststoff-Rahmen <=71 Stockrahmentiefe < 88				0,76	30,00	1,30
Glasrandverbund	7,68	0,060				
			vorh.	2,56		**1,34**

0002 Fenster (Kunststoff)

AF

Fenster (Kunststoff)

Neubau

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Bayerwald Wärmeschutzverglasung 3-fach 0,7 W/m²K			0,500	0,37	70,00	0,70
Kunststoff-Rahmen <=71 Stockrahmentiefe < 88				0,15	30,00	1,30
Glasrandverbund	1,59	0,060				
			vorh.	0,53		**1,06**

0003 Fenster (Kunststoff)

AF

Fenster (Kunststoff)

Neubau

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Bayerwald Wärmeschutzverglasung 2-fach 1,1 W/m²K			0,620	0,48	70,00	1,10
Kunststoff-Rahmen <=71 Stockrahmentiefe < 88				0,20	30,00	1,30
Glasrandverbund	2,07	0,060				
			vorh.	0,69		**1,34**

Bauteilflächen

Einfamilienhaus Tannengasse - Alle Gebäudeteile/Zonen

Neubau

Flächen der thermischen Gebäudehülle		m² 330,50
Opake Flächen	95,65 %	316,11
Fensterflächen	4,35 %	14,39
Wärmefluss nach oben		96,70
Wärmefluss nach unten		94,50

0,650

Neubau

Flächen der thermischen Gebäudehülle

U W/m²K
1,10
1,30

1,34

Wohnen — Einfamilienhäuser

					m²
0001	**Außendach**				**96,70**
	800917a8-9b43-4cca-aaad-d7a3abfb288b	SO, 15°	CAD	1 x 48,35	48,35
	12687df7-610f-4a60-9108-1da9a2ee462a	NW, 15°	CAD	1 x 48,35	48,35
0001	**Fenster (Kunststoff)**			**3 x 2,56**	**7,68**
	85938ba0-5be6-4717-a230-a40fb37ab5a0	NO	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
	52663973-2d3f-4ecf-9617-460abda78f17	SO	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
	ac692dab-8ff7-41b2-af55-841b928a5621	SO	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
0002	**Außentür**				**2,10**
	ec4cd969-5019-452d-b7ec-a23b57548252	SO	CAD	1 x 2,10	2,10
0002	**Fenster (Kunststoff)**			**1 x 0,53**	**0,53**
	390e1cbe-9576-4f06-a668-cc60c2a01875	NO	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
0003	**Außenwand**				**122,81**
	6b9ec022-754f-4a8c-a45a-f32c0c760ddb	NO	CAD	1 x 33,47 - 3,78	29,69
	4210c80a-f895-4288-98da-46eac6aa70b1	SO	CAD	1 x 34,08 - 5,11	28,97
	1b3d9d8c-c076-4546-8224-24f37e882598	SW	CAD	1 x 33,47	33,47
	90d7bd8f-e739-48f8-9333-ace976875203	NW	CAD	1 x 36,18 - 5,50	30,68
0003	**Fenster (Kunststoff)**			**1 x 0,69**	**0,69**
	602a98df-acb2-4e5c-b9c1-745f4625d635	NO	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
0004	**Bodenplatte bis 1,5m**				**79,48**
	87210f7f-f00e-45ae-bc09-f7e8fb59246a	H	CAD	1 x 94,50	94,50
	Fläche	H	x+y	1 x -15,02	-15,02

Bauteilliste

Einfamilienhaus Tannengasse

0001 Außendach

AD

O-U

Neubau

Default lt. OIB

U = 0,650

0001 Fenster (Kunststoff)

AF

Neubau

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Bayerwald Wärmeschutzverglasung 2-fach 1,1 W/m²K			0,620	1,79	70,00	1,10
Kunststoff-Rahmen <=71 Stockrahmentiefe < 88				0,76	30,00	1,30
Glasrandverbund	7,68	0,060				
			vorh.	2,56		**1,34**

0002 Fenster (Kunststoff)

AF

Fenster (Kunststoff)

Neubau

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Bayerwald Wärmeschutzverglasung 3-fach 0,7 W/m²K			0,500	0,37	70,00	0,70
Kunststoff-Rahmen <=71 Stockrahmentiefe < 88				0,15	30,00	1,30
Glasrandverbund	1,59	0,060				
			vorh.	0,53		**1,06**

0003 Fenster (Kunststoff)

AF

Fenster (Kunststoff)

Neubau

	Länge	ψ	g	Fläche	%	U
	m	W/mK	-	m²		W/m²K
Bayerwald Wärmeschutzverglasung 2-fach 1,1 W/m²K			0,620	0,48	70,00	1,10
Kunststoff-Rahmen <=71 Stockrahmentiefe < 88				0,20	30,00	1,30
Glasrandverbund	2,07	0,060				
			vorh.	0,69		**1,34**

Bauteilflächen

Einfamilienhaus Tannengasse - Alle Gebäudeteile/Zonen

Flächen der thermischen Gebäudehülle		m² 330,50
Opake Flächen	95,65 %	316,11
Fensterflächen	4,35 %	14,39
Wärmefluss nach oben		96,70
Wärmefluss nach unten		94,50

Flächen der thermischen Gebäudehülle

Wohnen — Einfamilienhäuser

					m²
0001	**Außendach**				**96,70**
	800917a8-9b43-4cca-aaad-d7a3abfb288b	SO, 15°	CAD	1 x 48,35	48,35
	12687df7-610f-4a60-9108-1da9a2ee462a	NW, 15°	CAD	1 x 48,35	48,35
0001	**Fenster (Kunststoff)**			**3 x 2,56**	m² **7,68**
	85938ba0-5be6-4717-a230-a40fb37ab5a0	NO	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
	52663973-2d3f-4ecf-9617-460abda78f17	SO	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
	ac692dab-8ff7-41b2-af55-841b928a5621	SO	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
0002	**Außentür**				m² **2,10**
	ec4cd969-5019-452d-b7ec-a23b57548252	SO	CAD	1 x 2,10	2,10
0002	**Fenster (Kunststoff)**			**1 x 0,53**	m² **0,53**
	390e1cbe-9576-4f06-a668-cc60c2a01875	NO	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
0003	**Außenwand**				m² **122,81**
	6b9ec022-754f-4a8c-a45a-f32c0c760ddb	NO	CAD	1 x 33,47 - 3,78	29,69
	4210c80a-f895-4288-98da-46eac6aa70b1	SO	CAD	1 x 34,08 - 5,11	28,97
	1b3d9d8c-c076-4546-8224-24f37e882598	SW	CAD	1 x 33,47	33,47
	90d7bd8f-e739-48f8-9333-ace976875203	NW	CAD	1 x 36,18 - 5,50	30,68
0003	**Fenster (Kunststoff)**			**1 x 0,69**	m² **0,69**
	602a98df-acb2-4e5c-b9c1-745f4625d635	NO	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
0004	**Bodenplatte bis 1,5m**				m² **79,48**
	87210f7f-f00e-45ae-bc09-f7e8fb59246a	H	CAD	1 x 94,50	94,50
	Fläche	H	x+y	1 x -15,02	-15,02

Bauteilflächen

Einfamilienhaus Tannengasse - Alle Gebäudeteile/Zonen

0004	**Fenster (Kunststoff)**					
	12fcbc39-0e5d-47d1-a70f-5c832304b5a9		NW	CAD	3 x 1,83	5
	50404fd5-dc6f-4388-9a1d-827b90dcbafd		NW	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
	67b52899-70bb-4598-84ef-73a3ac7fb0f4		NW	CAD	Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
					Alle Geschosse, Fenster (Kunststoff)	
KD01	**Decke gegen unbeheizten Keller**					
	Fläche		H	x+y	1 x 15,02	15,
						15,

Ergebnisdarstellung

Einfamilienhaus Tannengasse

Berechnungsgrundlagen

Wärmeschutz	U-Wert	EN ISO 6946:2003-10, EN ISO 10077-1:2006-12
Dampfdiffusion	Bewertung	ON B 8110-2: 2003
Schallschutz	R_w	ON B 8115-4: 2003
	$L'_{nT,w}$	ON B 8115-4: 2003
	$D_{nT,w}$	ON B 8115-4: 2003

Opake Bauteile

Erforderliche Werte werden in Klammer angeführt

Nummer	Bezeichnung	U-Wert W/m²K	Dampf-diffusion	R_w dB	$L'_{nT,w}$ dB
0001	Außendach	**0,650**	**OK**	**15**	*(53)*
0002	Außentür	**1,700**	**OK**	**15**	
0003	Außenwand	**1,377**	**OK**	**52**	
KD01	Decke gegen unbeheizten Keller	**1,350**	**OK**	**15**	
0004	Bodenplatte bis 1,5m	**1,350**	**OK**	**15**	

Transparente Bauteile

Erforderliche Werte werden in Klammer angeführt

Nummer	Bezeichnung	U-Wert W/m²K	U-Wert PHM W/m²K	R_w (C; C_{tr}) dB
0001	Fenster (Kunststoff)	**1,340** *(1,40)*		**0** (-; -) *(23 (-; -))*
0002	Fenster (Kunststoff)	**1,060** *(1,40)*		**0** (-; -) *(23 (-; -))*
0003	Fenster (Kunststoff)	**1,340** *(1,40)*		**0** (-; -) *(23 (-; -))*
0004	Fenster (Kunststoff)	**1,340** *(1,40)*		**0** (-; -) *(23 (-; -))*

Aushändigungsbestätigung

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Einfamilienhaus Tannengasse		
Gebäudeteil	Gesamtenergieausweis		
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser		
Straße	Tannengasse 5	Baujahr	1972
PLZ/Ort	7035 Steinbrunn	Katastralgemeinde	Steinbrunn
Grundstücksnr	2565/4	KG-Nr.	30023
		Seehöhe	218

Energiekennzahlen lt Energieausweis

HWB 324 kWh/m²a **f_{GEE} 3,48**

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

Der Verkäufer/Bestandgeber bestätigt, dass der Energieausweis ausgehändigt wurde.

Ort, Datum

Name Verkäufer/Bestandgeber

Unterschrift Verkäufer/Bestandgeber

Der Käufer/Bestandnehmer bestätigt, dass ihm der Energieausweis ausgehändigt wurde.

Ort, Datum

Name Käufer/Bestandnehmer

Unterschrift Käufer/Bestandnehmer

HWB Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit kWh/m² Jahr

f GEE Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007)

EAVG §4 (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der Bestand Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Einfamilienhaus Tannengasse		
Gebäudeteil	Gesamtenergieausweis	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser	Katastralgemeinde	Steinbrunn
Straße	Tannengasse 5	KG-Nr.	30023
PLZ/Ort	7035 Steinbrunn	Seehöhe	218
Grundstücksnr.	2565/4		

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB 324 kWh/m²a **fGEE 3,48**

Energieausweis Ausstellungsdatum 14.06.2017 Gültigkeitsdatum 13.06.2027

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr

fGEE Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007)

EAVG §3 Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.

EAVG §4 (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

EAVG §6 Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft [illegible]

EAVG §7 (1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.
(2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.

EAVG §8 Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6 [illegible] Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden [illegible] oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.

EAVG §9 (1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung bildet oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist [illegible] mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers [illegible] Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der [illegible] nicht nachgekommen ist.
(2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt,
1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig [illegible]
2. [illegible]
[illegible]

Vorlagebestätigung

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	Einfamilienhaus Tannengasse				
Gebäudeteil	Gesamtenergieausweis				
Nutzungsprofil	Einfamilienhäuser		Baujahr	1972	
Straße	Tannengasse 5		Katastralgemeinde	Steinbrunn	
PLZ/Ort	7035	Steinbrunn	KG-Nr	30023	
Grundstücksnr	2565/4		Seehöhe	218	

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB 324 kWh/m²a **f_{GEE} 3,48**

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

Der Vorlegende bestätigt, dass der Energieausweis vorgelegt wurde.

Steinbrunn 16.08.2017
Ort, Datum

DOMANIG STEFAN
Name Vorlegender

Unterschrift Vorlegender

Der Interessent bestätigt, dass ihm der Energieausweis vorgelegt wurde.

Ort, Datum

Name Interessent

Unterschrift Interessent

HWB Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr

f GEE Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007)

EAVG §4 (1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.

MARKTGEMEINDE STEINBRUNN

Bezirk Eisenstadt-Umgebung, Burgenland
7035 Steinbrunn, Obere Hauptstraße 1
E-Mail: post@steinbrunn.bgld.gv.at

Telefon 0 26 88 / 722 12
Mobil 0 664 / 88 65 94 00
Telefax 0 26 88 / 720 30

Bezug : Bauanzeige vom: 31.07.2017
Zahl : 131- 213/2017

Steinbrunn, am 04.09.2017

An:
Stefan Domanig
Johann-Dunkl-Gasse 1/3/2
1230 Wien

Betreff: **Baufreigabe § 17 Abs.1Bgld BauG**

Bauvorhaben:
Umbau des bestehenden Wochenendhauses
Grundstück Nr.: 2565/4, EZ. 5
Grundstücksadresse: Tannengasse 5, 7035 Steinbrunn

In der Anlage werden Ihnen zwei mit einem baubehördlichen Freigabevermerk versehene Ausfertigungen der von Ihnen am 31.07.2017 zur Baufreigabe im Sinne des § 17 Bgld. Baugesetz 1997 eingereichten Unterlagen, betreffend die Errichtung des o.a. Bauvorhaben auf o.a. Grundstück übermittelt.

Rechtsmittelbelehrung gem. § 61 AVG:
Gegen die o.a. Baufreigabe, die gem. § 17 Abs. 5 BauG als Baubewilligung gilt, steht Ihnen binnen zwei Wochen vom Tage der Zustellung an gerechnet die schriftliche, telegraphische oder fernschriftliche (per Telefax) Berufung offen. Die Berufung ist beim Gemeindeamt Steinbrunn einzubringen, hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.
Die Berufung ist zu vergebühren: die Eingabe mit 14,30 Euro, Beilagen mit 3,90 Euro pro Bogen, höchstens mit 21,80 Euro je Beilage. Diese Gebühren sind nach Zustellung der Entscheidung über die Berufung zu entrichten.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

1. **Der Baubehörde ist gem. § 24 Bgld BauG der Baubeginn anzuzeigen** (Formular beiliegend).
2. Die Baufreigabe gilt als Baubewilligung, nach Zustellung der mit dem Freigabevermerk versehenen Einreichunterlagen darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden.
3. Als Bauwerber haben Sie für die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens zu sorgen und mit der Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nach den gesetzlichen Vorschriften befugte Personen zu beauftragen.
4. Diese Baufreigabe erlischt, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen 2 Jahren nach erteilter Baufreigabe begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Durchführung fertiggestellt ist (§ 19 Bgld BauG).
5. **Als Bauwerber sind sie gem. § 27 Bgld BauG verpflichtet, die Fertigstellung des Gebäudes bei der Baubehörde anzuzeigen und vor dessen Benützung im Sinne des § 27 Bgld BauG um Benützungsfreigabe anzusuchen. Entsprechende Formulare liegen im Gemeindeamt auf.**

Beilagen:
Einreichplan mit Baubeschreibung 2-fach
Gebührenberechnungsblatt mit Zahlschein

MARKTGEMEINDE STEINBRUNN Bezirk Eisenstadt-Umgebung Burgenland

Der Bürgermeister:

i.A. OAR Harald Horvath

MARKTGEMEINDE STEINBRUNN

Bezirk Eisenstadt-Umgebung, Burgenland
7035 Steinbrunn, Obere Hauptstraße 1
E-Mail: post@steinbrunn.bgld.gv.at

Telefon 0 26 88 / 722 12
Mobil 0 664 / 88 65 94 00
Telefax 0 26 88 / 720 30

Steinbrunn, 04.10.2017

Bezug : Fertigstellungsanzeige vom 18.09.2017
Zahl : 131-213/2017

Betreff : Stefan Domanig
Benützungsfreigabe gem. § 27 Bgld BauG

Bauvorhaben: Umbau des bestehenden Wochenendhauses
Grundstücksadresse: **Tannengasse 5, 7035 Steinbrunn**

Stefan Domanig
Emmy Stradal Straße 56c
2020 Hollabrunn

Bescheid

I.
Spruch

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, mit Baubewilligung vom 04.09.2017, Zl. 131-213/2017, baubehördlich bewilligte Bauvorhaben:
Umbau des bestehenden Wochenendhauses

auf dem Grundstück Nr. 2565/4, inneliegend in der EZ 5, KG Steinbrunn, Tannengasse 5, 7035 Steinbrunn.

II.
Kostenvorschreibung

An Kosten sind zu entrichten (Gebührenberechnungsblatt und Zahlschein beiliegend) :

Verwaltungsabgaben gem. TP. 15 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2014, LGBl. 81/2013, i.d.g.F.	€	22,10
Einmesskosten	€	00,00
Bundesgebühren gemäß Gebührengesetz 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F.	€	22,10
Summe	**€**	**44,20**

Dieser Betrag ist binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides an die Gemeinde einzuzahlen.

Begründung

Zu I) Aufgrund der vorliegenden Fertigstellungsanzeige, des Schlussüberprüfungsprotokolles (BM Ing. Walter Ertl) vom 25.09.2017 samt angeschlossenem Sicherheitsprotokoll für die elektrischen Anlagen (Elektro Wirth, Protokoll Nr. 5124489) vom 14.7.2017, war zufolge § 27 Bgld. BauG. 1997, LGBl. 10/1998, i.d.g.F., die Benützungsfreigabe für obgenanntes Gebäude zu erteilen.

Zu II): Die Vorschreibung der Kosten des Verfahrens richtet sich nach den angeführten Bestimmungen des Gebührengesetzes, der Landeskommissionsgebühren- und der Gemeindeverwaltungsabgaben-verordnung sowie nach den Bestimmungen über die Kostentragung von Barauslagen gem. §§ 76, 77 AVG 1991 i.d.g.F.
Die Nichtentrichtung vorgeschriebener Bundesgebühren wird an das Finanzamt notioniert, nicht entrichtete übrige Kosten werden gerichtlich eingetrieben.

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 Steinbrunn 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.

MARKTGEMEINDE STEINBRUNN
Bezirk Eisenstadt-Umgebung
Burgenland

Der Bürgermeister:

i.V. OAR Harald Horvath

Beilagen:
Gebührenberechnungsblatt und Zahlschein

Ergeht an:
1. Bauwerber
2. zum Bauakt
3. Finanzamt
4. Kanalakt

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.