



Herr  
Peter Grosz  
Arbeitergasse 149  
7301 Deutschkreutz

Frau  
Sandra Grosz  
Sonnenweg 10/4  
7312 Unterpetersdorf

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 29.12.2023/hb

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 4424, Gst. Nr. 4253/55, mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 33003 Deutschkreutz BG Oberpullendorf in **7301 Deutschkreutz, Arbeitergasse 149.**

**Auftraggeber:** Für Sandra Grosz: Beck & Partner  
Für Peter Grosz: Mag. Stiglitz

**Stichtag:** 05.12.2023

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

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

## Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	Lokalausweis: .....	3
1.2	Fragestellung an den SV: .....	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung: .....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen: .....	5
2	BEFUND .....	6
2.1	Grundbuch: .....	6
2.2	Lage: .....	7
2.3	Flächenwidmung: .....	10
2.4	Kontaminierung: .....	11
2.5	Maße: .....	12
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen: .....	12
2.7	Infrastruktur: .....	13
2.8	Nutzung: .....	13
2.9	Gebäudebeschreibung: .....	13
2.9.1	Wohngebäude: .....	13
2.9.2	Anbau an das Wohnhaus: .....	18
2.9.3	Pool mit Terrasse: .....	18
2.9.4	Gartenhaus: .....	19
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen: .....	19
3	BEWERTUNG .....	20
3.1	Wertermittlung: .....	31
4	FOTODOKUMENTATION .....	47

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 4424, Gst. Nr. 4253/55, mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 33003 Deutschkreutz BG Oberpullendorf in **7301 Deutschkreutz, Arbeitergasse 149**, beträgt

€ 436.000,00

1/2-Anteil

€ 189.660,00

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



# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 05.12.2023 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 15:30 Uhr

Ende: 16:15 Uhr

### Anwesende Personen:

- Frau Sandra Grosz
- Frau Stefanie Gampl, LL.M. für Beck & Partner
- Herr Peter Grosz

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

## 1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**Einlagezahl 4424**

**Katastralgemeinde 33003 Deutschkreutz**

**Anteil 1/2**

**BLNr. 1**

**Einlagezahl 4424**

**Katastralgemeinde 33003 Deutschkreutz**

**Anteil 1/2**

**BLNr. 2**

### 1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Einreichplan vom März 1999.
5. Baubeschreibung vom 26.03.1999.
6. Nachweis der wärmeschutztechnischen Mindestanforderungen.
7. Baufreigabe der Marktgemeinde Deutschkreuz vom 30.06.2000 mit der Zahl 131-9-33/2000.
8. Benützungsfreigabe der Marktgemeinde Deutschkreuz vom 17.03.2003 mit der Zahl 131-9-17/1999.
9. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
10. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
11. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
12. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
13. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
14. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
15. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
17. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
18. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
19. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
20. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
21. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
22. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
23. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
24. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.

25. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
26. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
27. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
28. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
29. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
30. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
31. Zeitschrift „Sachverständige“.
32. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
33. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.

**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 33003 Deutschkreutz EINLAGEZAHL 4424  
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4582/2018  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
4253/55 G GST-Fläche \* 808  
Bauf.(10) 125  
Gärten(10) 683 Arbeitergasse 149

Legende:

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

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/2  
Peter Grosz  
GEB: 1975-11-27 ADR: Arbeiterg. 149, Deutschkreutz 7301  
a 8834/1997 Kaufvertrag 1997-07-18 Eigentumsrecht  
c 5345/2003 Teilung des Anteils  
2 ANTEIL: 1/2  
Sandra Grosz  
GEB: 1978-07-28 ADR: Arbeitergasse 149, Deutschkreutz 7301  
b 5345/2003 Kaufvertrag 2003-06-10, Urkunde 2003-09-22 Eigentumsrecht  
c 4582/2018 Namensänderung  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 gelöscht

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

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

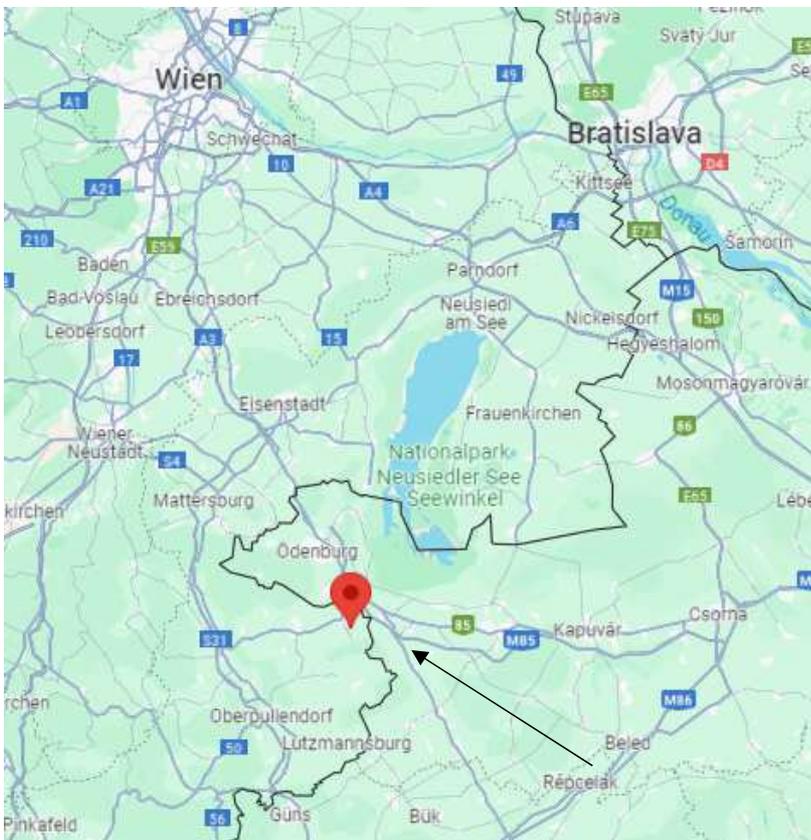
### **Anmerkung:**

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

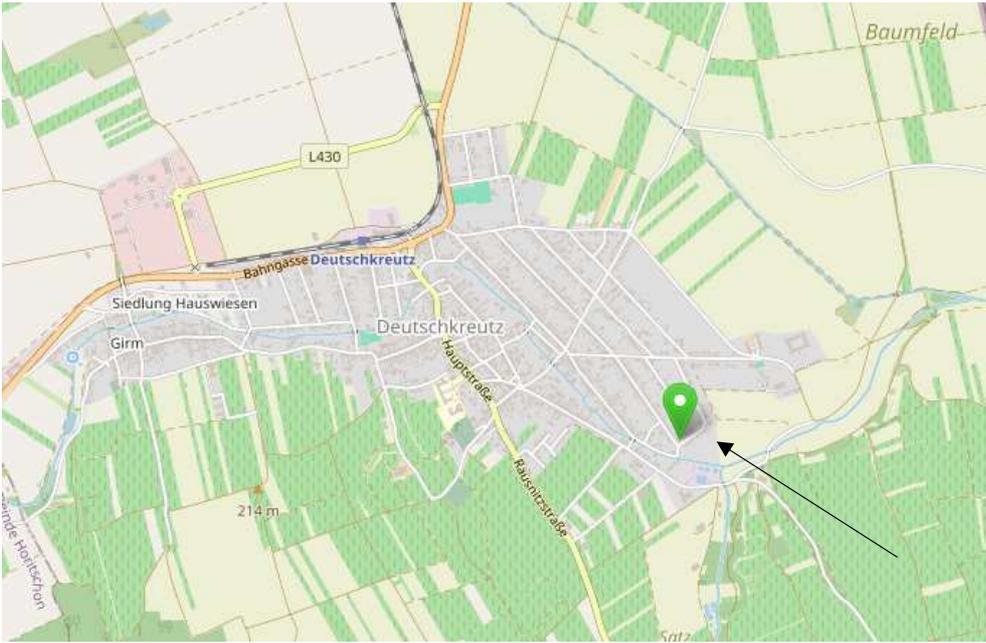
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

### **2.2 Lage:**

Dieses Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude und Pool liegt am Ortsrand von Deutschkreutz im Eckbereich von Arbeitergasse und Wettergasse, sodass es sich um eine Eckparzelle handelt. Die Lage des Grundstückes ist eben, die Figuration rechteckig, etwas schmal und lang gestreckt. Die Erreichbarkeit des Grundstückes ist sowohl von der Arbeitergasse als auch von der Wettergasse erreichbar. Die umliegenden Grundstücke sind, soweit bekannt, mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Goldbach.



Makrostandort



Mikrostandort



### 2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen, ist das Grundstück zur Gänze als „BW“ – Bauland – Wohngebiet gewidmet.



## 2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

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.

### Verdachtsflächenkataster:

#### Ergebnis für:

---

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberpullendorf
Gemeinde	Deutschkreutz
Katastralgemeinde	Deutschkreutz (33003)
Grundstück	4253/55

---

#### Information:

---

Das Grundstück 4253/55 in Deutschkreutz (33003) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

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

### **2.5 Maße:**

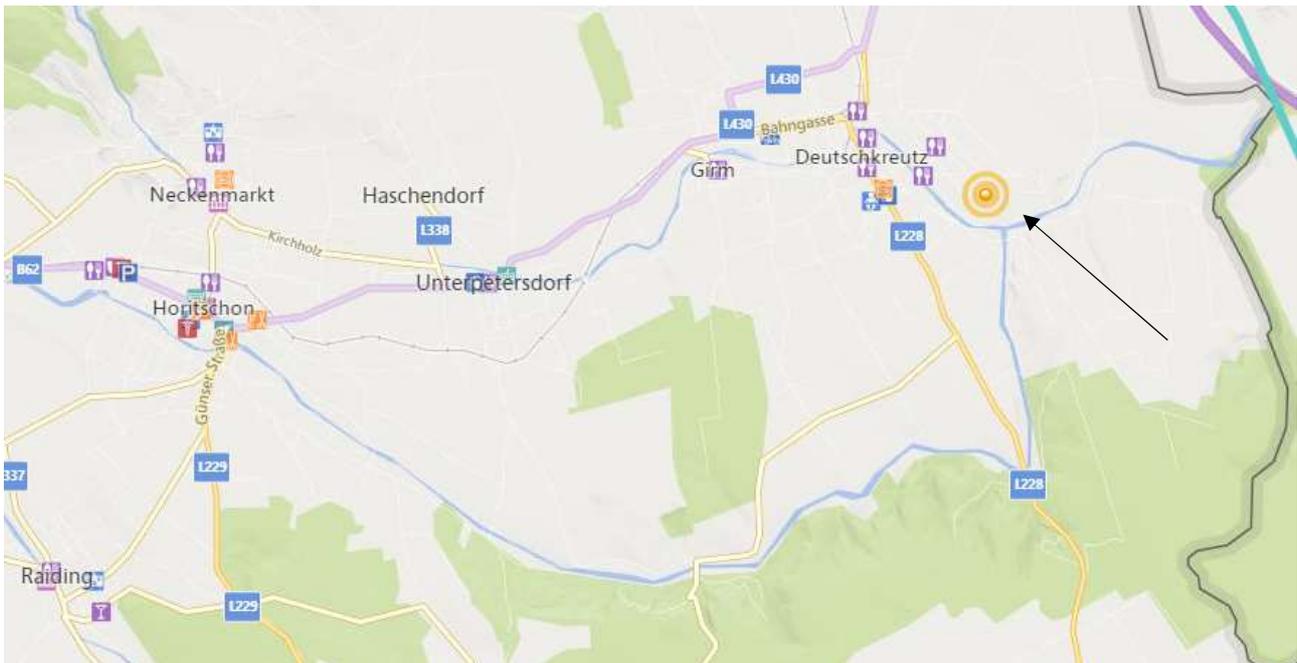
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan entnommen.

### **2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Die Liegenschaft ist erschlossen, d.h. Strom, Wasser und Kanal sind im Haus vorhanden. Der Gasanschluss ist, soweit angegeben, zugeleitet, wird jedoch nicht genutzt.

## 2.7 Infrastruktur:

Infrastrukturelle Gegebenheiten wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Schulen, Banken, Ärzte etc. sowie öffentliche Haltestellen befinden sich in Deutschkreutz bzw. in näherer Umgebung in Neckenmarkt und Horitschon.



## 2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

## 2.9 Gebäudebeschreibung:

### 2.9.1 Wohngebäude:

Dieses Wohnhaus wurde laut Einreichplan und Baufreigabe ab dem Jahre 2000 errichtet und besteht eine Benützungsfreigabe aus 2003. Das Wohnhaus mit rechteckiger Grundrissform (abgesehen Erker straßenseitig) ist in Massivbauweise und dreigeschoßig ausgeführt.

Im Dachgeschoß des Hauses sind vorhanden ein Kinderzimmer, wo festgehalten wird, dass der planlich dargestellte Spitzboden in das Kinderzimmer miteinbezogen ist. Schlafzimmer, Bad, Kinderzimmer 2, Empore mit Stiege und Luftraum sowie einen Schrankraum, welcher planlich nicht dargestellt ist. Zur Straße ist dem Haus ein Balkon angeschlossen.

Im Erdgeschoß des Hauses bestehen ein großflächiger Bereich mit Wohn- und Esszimmer samt Verbindungsstiege zum Dachgeschoß sowie eine großflächige Öffnung zur Küche. Im restlichen Bereich vorhanden sind Windfang, Diele, WC und Speis mit dem Zugang zum PKW Einstellraum.

An der Rückseite ist dem Wohnhaus ein Sommergarten angebaut, mit der Stiege zum Keller. An der linken Seite ein PKW Einstellraum, über eine Brandschutztüre mit dem Wohnhaus verbunden.

Im Kellergeschoß vorhanden sind ein Abstellraum, welcher planlich nicht dargestellt ist, zwei Kellerräume, wobei ein Kellerraum als Fitnessraum und ein weiterer Kellerraum als Stüberl umfunktioniert wurde. Im restlichen Bereich befinden sich Vorraum, Technikraum, Flur, WC und Waschküche sowie ein Abwurfschacht.

Der Sommergarten in einer Leichtbauweise aus einer Alukonstruktion verglast mit Türe und Glasdach.

Die Erschließung dieses Wohnhauses erfolgt von der Arbeitergasse aus, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Arbeitergasse aus bestehen. Die Geschoße untereinander sind über eine Stiege verbunden, der Aufstieg zum Spitzboden erfolgt über eine ausziehbare Treppe. Vom Keller besteht ein in das Gebäude integrierter überdachter Abgang von der Gartenseite und vom PKW Einstellraum gleichfalls ein Ausgang an der Rückseite zum Garten.

### **Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:**

Fundierung: Bodenplatte auf Rollierung.

Kellermauerwerk: Betonsteinmauerwerk.

---

Decke über dem Keller: Fertigteildecke (Träger/Einhänger) mit ebener Untersicht.

Erdgeschoßmauerwerk: Hohlblockziegelmauerwerk.

Decke über dem Erdgeschoß: gleichfalls eine Fertigteildecke (Träger/Einhänger).

Dachgeschoßausbau: Kniestock und Feuermauern sind in Ziegeln errichtet. Der sonstige Ausbau besteht aus einem Leichtbau.

Dachkonstruktion: Satteldach in Krüppelwalmausführung, die Dachvorsprünge sind mit Nut- und Federbretter verkleidet.

Dachdeckung: Die Garage besitzt eine Folieneindeckung. Beim Haupthaus (Wohnhaus) Bramacdeckung .

### **Räume und Fußbodenbelege:**

#### **Dachgeschoß:**

Kinderzimmer 1: Holzboden

Schlafzimmer: Holzboden

Kinderzimmer 2: Holzboden

Schrankraum: Holzboden

Empore mit Galerie: Holzboden

Badezimmer: Fliesenboden

Balkon: Fliesenboden, Alugeländer zur Absturzsicherung

#### **Erdgeschoß:**

Wohnzimmer: Holzboden

Esszimmer: Holzboden

Küche: Fliesenboden

Speis: Fliesenboden

WC: Fliesenboden

Windfang: Fliesenboden

Diele: Fliesenboden, wobei festgehalten wird, dass es sich im Bereich Windfang – Diele – Küche um höherwertiges Fliesenmaterial handelt (Feinsteinzeug).

Vorraum: Fliesenboden

Flur: Fliesenboden

WC: Fliesenboden

Sommerterrasse: Fliesenboden, Beschattungsanlage vorhanden.

PKW Einstellraum: Fliesenboden

**Keller:**

Technikraum: Fliesenboden

Abstellraum: Betonboden

Kellerraum – Fitnessraum: Melanboden

Kellerstüberl: Fliesenboden

Waschküche: Fliesenboden

Fenster: Sowohl im Erdgeschoß als auch im Dachgeschoß bestehen Kunststofffenster sowie Kunststoffaußentüren. Im Keller bestehen kleinformatige Kunststofffenster. Im Bereich der Dachschräge sind Dachflächenfenster aus Kunststoff eingebaut. Die Fenster und Türen haben großteils elektrisch bedienbare Rollos.

Türen: Die Innentüren bestehen aus Holz und sind an Holzstöcken befestigt. Mit Ausnahme zum Schrankraum, hier ist eine Glasschiebetüre eingebaut. Zum Technikraum und PKW-Einstellplatz vorhanden sind Brandschutztüren.

Tore: Zum Garagen - PKW Einstellraum ein Sektionaltor mit Funksteuerung. Die Türe an der Rückseite aus Metall, das Fenster, wie alle anderen, aus Kunststoff. Eingangstüre doppelflügelig mit zylindrischem Schloss, keine Sicherheitstüre.

Stiegen: Die zweiläufige Stiege zum Keller ist verflies. Gleichfalls verflies ist die Stiege vom Keller zum Garten hin. Vom Erdgeschoß zum Obergeschoß besteht eine gewendelte offene Holzstiege mit Geländer.

---

## **Sanitärräume und Einrichtungsgegenstände:**

### **Dachgeschoß:**

Badezimmer: Körperformwanne, Waschbecken, WC und Fertigdusche.

### **Erdgeschoß:**

Küche: Niroabwäsche mit Tropfasse und Armatur.

WC: Hänge-WC und Handwaschbecken.

### **Kellergeschoß:**

Kellerstüberl: Niroabwäsche mit Armatur und Durchlauferhitzer.

Waschküche im Keller: Waschbecken.

WC im Keller: Stand-WC mit eingebauter Dusche.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Diese erfolgt über eine Erdwärmeanlage von Viessmann Vitocal 300, mit einem danebenliegenden Pufferspeicher von 1000 Litern sowie einem Solarspeicher von 500 Litern. Im Dachgeschoß eine Wandheizung, im Erdgeschoß eine Fußbodenheizung, der Keller wird ausschließlich mit Radiatoren beheizt. Im Dachgeschoß befinden sich drei Klimageräte. Festgehalten wird, dass auch eine Photovoltaikanlage besteht mit einer Leistung, laut Angabe, von 7,2 kWp. Weiters wird zur Haustechnik festgehalten, dass das Gebäude zur Gänze alarmgesichert ist.

Innenwandgestaltung: Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt. Die Sanitärbereiche sind verfliest.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb, laut Angabe mit einer Dicke von 12 cm.

Bau- und Erhaltungszustand: Abgesehen von geringfügigen Abnutzungs- und Zeitschäden befindet sich das Gebäude in einem guten Zustand.

### **2.9.2 Anbau an das Wohnhaus:**

An der Rückseite im Bereich des PKW Einstellraumes angebaut ist ein WC mit einem kleinen offenen Lagerraum. Pläne und Bescheide diesbezüglich bestehen nicht, es ist daher davon auszugehen, dass dieser Gebäudeteil keine Bewilligung besitzt. Es handelt sich um einen Leichtbau mit einem Pultdach mit ausschließlich Trapezblecheindeckung. Im WC eingebaut ist eine WC-Muschel mit Handwaschbecken. Der Lagerraum ist Großteils offen. Der Zustand erscheint etwas unfertig, jedoch gebrauchsfähig.

### **2.9.3 Pool mit Terrasse:**

Im Bereich der nordwestseitigen Ecke ist das Pool mit der Terrasse errichtet, wofür mir keine planlichen Unterlagen und auch keine behördlichen Bewilligungen vorliegen. Hergestellt ist ein Pool mit einer Größe von 6 x 3 m und einer Tiefe von 1,40 m. Die Ausführung des Pools besteht, soweit angegeben, aus Styroporsteinen und ist der Pool mit Folie ausgelegt. Der Zugang ist mit keramischen Platten belegt und ist der Pool mit einer Alukonstruktion, welche aufschiebbar und mit Kunststoffverglasung versehen ist, überdacht. Am nordseitigen Ende des Pools befindet sich der Technikschaft mit Gegenstromanlage, Filter und Umwälzpumpe. Eine Beleuchtung im Pool besteht nicht.

Im Anschluss an das Pool besteht eine überdachte Terrasse, wo als Fußboden Plattenbelag vorhanden ist. Im Übergangsbereich von der Terrasse zum Pool besteht ein Holzbohlenbelag. Die Überdachung der Terrasse ist in einer Leichtbauweise hergestellt und besteht ein Pultdach mit Trapez, gedeckt. Zur Südseite eingebaut ist ein Alufenster. Umlaufend um das Pool ist gleichfalls ein keramischer Plattenbelag vorhanden, wo Setzungsschäden unübersehbar sind. Ansonsten erscheint auch dieser Zustand gut und gebrauchsfähig.

Im Freien aufgestellt nahe vom Pool eine Duschsäule mit Armatur.

#### **2.9.4 Gartenhaus:**

Dieses Gartenhaus befindet sich gleichfalls im rückwertigen Bereich des Grundstückes und liegen mir diesbezüglich keine Bewilligungen und Pläne vor. Dieses Gartenhaus mit einer Größe von ca. 3,50 m x 3,50 m ist in Holzbauweise errichtet. Raumseitig mit Nut- und Feder- sowie OSB-Platten ersichtlich, mit einer Glasscheibe zur Belichtung. Der Zugang erfolgt über eine Metalltüre. Über diesem Gartenhaus besteht ein flaches Satteldach. Die Eindeckung besteht aus Bitumenbahnen. Die Dachwässer von diesem Gartenhaus und auch von der überdachten Terrasse laufen frei aus.

Obwohl es sich um einen Holzbau handelt, sind die Fassadenflächen verputzt. Der Zustand des Gartenhauses ist gleichfalls als gut zu bezeichnen.

#### **2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:**

Zur Arbeitergasse und zur Wettergasse bis Gebäudeende ist eine Einfriedung vorhanden aus Sockel und Pfeilermauerwerk in Sichtausführung mit einem Aluzaun. Die Zufahrt zum Einstellraum ist in Verbundsteinplatten ausgelegt. Diese Zufahrt stellt zugleich den Zugang dar. Mit einer Vorlegstufe mit Granitplatten zum Haus. Die Vorgartenfläche beim Haus ist begrünt und besitzt das Haus umlaufend als Traufenpflaster einen Verbundsteinplattenbelag.

Wie bereits erwähnt, schließt an den Pool mit dem umlaufenden keramischen Plattenbelag gleichfalls ein Verbundsteinbelag an, welcher bis zur Zufahrt der Wettergasse hin reicht, wo ein Alutor eingebaut ist. Die restliche Einfriedung des Grundstückes besteht aus Sockelmauerwerk und Maschenzaun, teilweise Thujenhecken angepflanzt, und ist, laut Angabe, zur Gänze grundstückszugehörig. Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen eine Grünzone dar.

### 3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

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

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

#### § 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vor-

---

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

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

### **§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN**

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

---

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

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

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

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

## **§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN**

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

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

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag 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 m<sup>2</sup> 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 Developergehalt und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

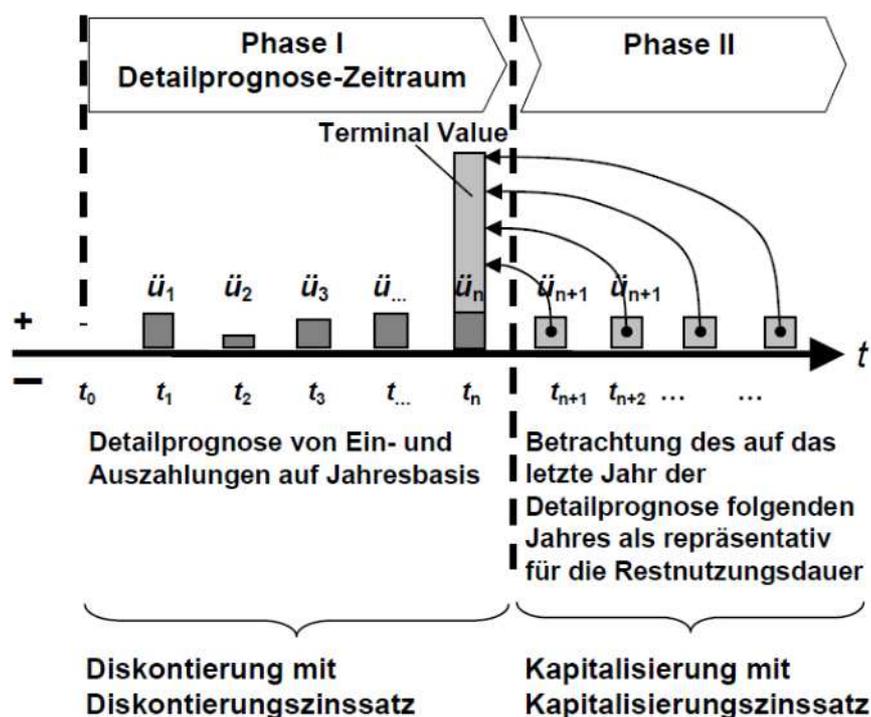
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

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

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

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

Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSATZ 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 Betriebs-einrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwe-senden 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 Sachverstän-dige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

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

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Ge-gebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige lie-genschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auf-traggeber, 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.

### 3.1. Wertermittlung:

#### 1. Grundwert:

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

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

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes.

Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

#### Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>	Zu-/ Abschlag	Preis/m <sup>2</sup> modifiz.
1599/2018	2018	33003	1.521	50.000	32,87	15,0%	37,80
3629/2021	2021	33003	920	64.400	70,00	6,0%	74,20
3884/2022	2022	33003	1.026	75.000	73,10	3,0%	75,29
1601/2019	2019	33003	945	45.000	47,62	12,0%	53,33
4294/2021	2021	33003	2.427	190.000	78,29	6,0%	82,99
2559/2019	2019	33003	1.246	40.000	32,10	12,0%	35,95

**MITTELWERT      € / m<sup>2</sup>      59,9**

<u>GST.</u>	<u>4253/55</u>				
	808 m <sup>2</sup>	à €	60 / m <sup>2</sup>	€	48.421,00
<b>GRUNDWERT</b>				<b>€</b>	<b>48.421,00</b>

## 2. Bauzeitwertermittlung:

Brutto-Rauminhalt 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 Abnutzung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

#### 2.1.1. Wohngebäude:

##### Brutto Grundfläche:

<u>KG:</u>	11,00	x	9,70		
	+	3,00	x	7,52	= 129,26 m <sup>2</sup>
	+	4,65	x	0,50	x 1,00 = 2,33 m <sup>2</sup>
					= 131,59 m <sup>2</sup>

$$\begin{array}{rcllclcl} \underline{\text{EG:}} & 11,00 & \times & 9,70 & & & \\ & + & 4,65 & \times & 0,50 & \times & 1,00 & = & 109,03 \text{ m}^2 \end{array}$$

Sommergarten:

$$3,00 \times 7,52 = 22,56 \text{ m}^2$$

PKW-Einstellraum:

$$\begin{array}{rcllcl} & 14,00 & \times & 3,25 & & \\ + & 3,00 & \times & 0,25 & = & 46,25 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\underline{\text{DG:}} \quad 11,00 \times 9,70 = 106,70 \text{ m}^2$$

Brutto-Rauminhalt:

	BGF	x	Rechn. Höhe	=	BRI	
KG:	131,59	x	2,65	=	348,71	m <sup>3</sup>
EG:	109,03	x	2,92	=	318,37	m <sup>3</sup>
Sommer- garten:	22,56	x	3,00	=	67,68	m <sup>3</sup>
PKW:	46,23	x	2,80	=	129,44	m <sup>3</sup>
DG:	106,70	x	2,20	=	234,74	m <sup>3</sup>

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m<sup>2</sup> Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m<sup>3</sup> umbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszu-

gehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	BRI	x	Raummeterpreis	= BK	
KG:	348,71	x	€ 270,00	€	94.152,00
EG:	318,37	x	€ 650,00	€	206.941,00
Sommer- garten:	67,68	x	€ 200,00	€	13.536,00
PKW:	129,44	x	€ 230,00	€	29.771,00
DG:	234,74	x	€ 600,00	€	140.844,00
				€	485.244,00
				€	97.049,00
				€	582.293,00

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

29% von	€	582.293,00	-€	168.865,00
			€	413.428,00

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

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

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

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

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,50 =	8,09%	-€	33.446,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€</b>	<b>379.982,00</b>

**2.1.2. Zubau WC + Müllraum:**

Bauzeitwert	€	4.000,00
-------------	---	----------

---

**2.1.3. Pool mit überdachter Terrasse:**

Bauzeitwert	€	27.000,00
-------------	---	-----------

---

**2.1.4. Gartenhaus:**

Bauzeitwert	€	2.000,00
-------------	---	----------

---

**2.1.5. Außenanlagen und Einfriedungen:**

Bauzeitwert	€	23.000,00
-------------	---	-----------

---

**Zusammenstellung - Sachwert**

1. Grundwert:	€	48.421,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	379.982,00
2.1.2. Zubau WC + Müllraum:	€	4.000,00
2.1.3. Pool mit überdachter Terrasse:	€	27.000,00
2.1.4. Gartenhaus	€	2.000,00
2.1.5. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	23.000,00
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>484.403,00</b>

---

### **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 Erträge 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 Großmieter kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

#### Betriebskosten:

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

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

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

#### Instandhaltungskosten:

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

dender Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen

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

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

#### Mietausfallwagnis:

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

Das Mietausfallwagnis ist bei Wohnungs- u. Gewerbeobjekten im Wesentlichen abhängig von der Lage des Objekts. In guten bis sehr guten Lagen ist das Risiko eines Mietausfalls sehr gering. Weniger gute Lage haben dagegen häufig Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist oftmals sehr hoch. Bei gewerblichen Objekten kommt eine weitere Abhängigkeit des Mietausfallwagnisses von der Bonität der Mieter sowie der konjunkturellen Lage hinzu.

In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leer stehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden. Das Mietausfallwagnis kann bei Mietwohnobjekten zwischen 3 und 5 %, bei gewerblichgenutzten Objekten zwischen 5 und 10 % eingeschätzt werden.

#### Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

#### Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaften	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,5 %
Büroliegenschaften	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaften	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaften	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industriliegenschaften	4,0 - 7,5 %	4,5 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

### Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:		€	1.825,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	21.900,00
-2,0% Verwaltungskosten		-€	438,00
-0,85% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	4.949,00
-3,0% Mietausfallswagnis		-€	657,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0%	-€	1.937,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	13.919,00
Restnutzungsdauer i. M.:	60 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%		
Vervielfältiger:	22,62		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	314.848,00
zuzüglich Grundwert:		€	48.421,00
<b>ERTRAGSWERT</b>		<b>€</b>	<b>363.269,00</b>

#### 4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der

EZ 4424 mit der Gst. Nr. 4253/55

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

**€ 436.000,00**

(in Worten: vierhundertsechsdreißigtausend)

festgelegt.

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



Bewertung des 1/2 Anteils:
----------------------------

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschläge vor. Die Bandbreite dieser Abschläge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Krane-witter nachfolgend angeführte Abschläge vorzunehmen.

Miteigentumsanteil	Abschlag
größer 1/2 Anteil	5 - 8 %
1/2 Anteil	10 - 15 %
kleiner 1/2 Anteil	12 - 18 %
kleiner 1/4 Anteil	20%
Gegenwärtiger Verkehrswert:	€ 436.000,00
1/2 Anteil	€ 218.000,00
abzüglich 13% Wertminderung infolge der durch die Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.	-€ 28.340,00
<hr/>	
Verkehrswert - Anteil	€ 189.660,00

(in Worten: hundertneunundachtzigtausendsechshundertsechzig)

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



## 4 FOTODOKUMENTATION

Gesamtaufnahmen des Wohngebäudes mit Garage von der Straße aus.



Gesamtaufnahmen des Wohngebäudes mit Garage vom Garten aus.



**Dachgeschoß.**  
Kinderzimmer 1.



Schlafzimmer.



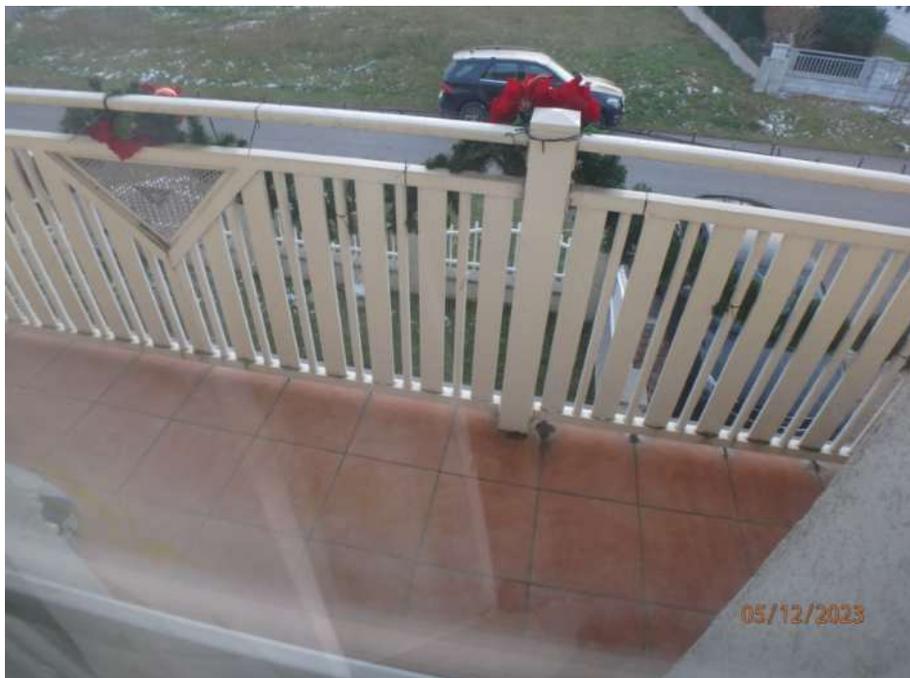
## Badezimmer.



Kinderzimmer 2.



Balkon.



**Schrankraum.****Erdgeschoß.****Windfang.**

Diele.



WC.



Speis.



Küche.



Wohnen und Essen mit Stiege zum Dachgeschoß.



### Stiege EG – KG.



### Kellergeschoß.

Energie- / Technikraum.





Kellerraum - Fitnessraum.



Abstellraum.



Kellerstüberl.



Waschküche.



Flur, Vorraum und WC-Bereich.





## PKW Einstellraum.



Pool mit Vorplatz vor Pool und dahinterliegendem Wohnhaus.



Innenaufnahme Pool.



Zubau WC mit Müllraum.



Aufnahmen im Anbau.  
WC.

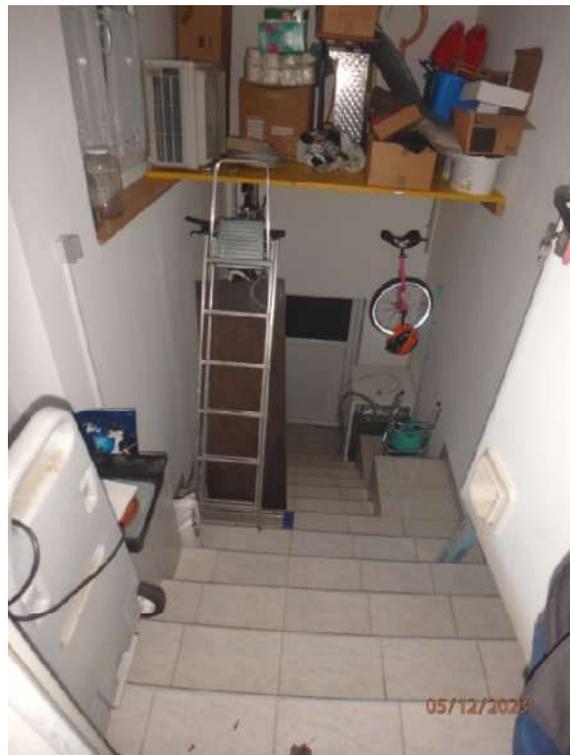


Überdachte Terrasse bei Pool.





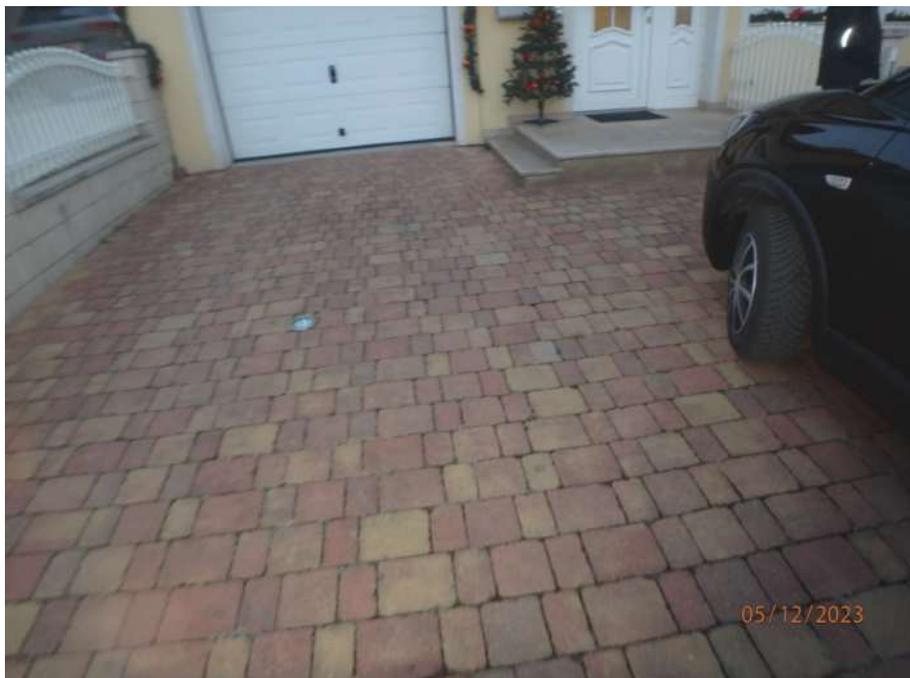
Stiegenabgang zum Keller vom Garten aus.

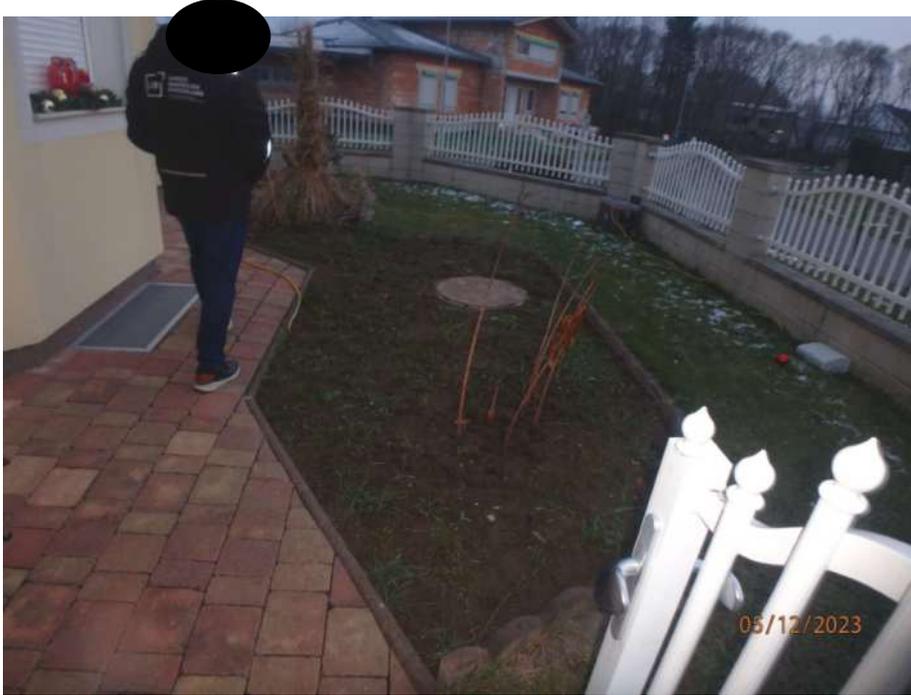


Gartenhaus mit Pflasterung und Zufahrt.



Vorplatz Zufahrt und Vorgarten samt Einfriedung.





## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33003 Deutschkreutz  
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

EINLAGEZAHL 4424

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 4582/2018

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4253/55	G GST-Fläche *	808	
	Bauf.(10)	125	
	Gärten(10)	683	Arbeitergasse 149

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/2

Peter Grosz

GEB: 1975-11-27 ADR: Arbeiterg. 149, Deutschkreutz 7301

a 8834/1997 Kaufvertrag 1997-07-18 Eigentumsrecht

c 5345/2003 Teilung des Anteils

2 ANTEIL: 1/2

Sandra Grosz

GEB: 1978-07-28 ADR: Arbeitergasse 149, Deutschkreutz 7301

b 5345/2003 Kaufvertrag 2003-06-10, Urkunde 2003-09-22 Eigentumsrecht

c 4582/2018 Namensänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 gelöscht

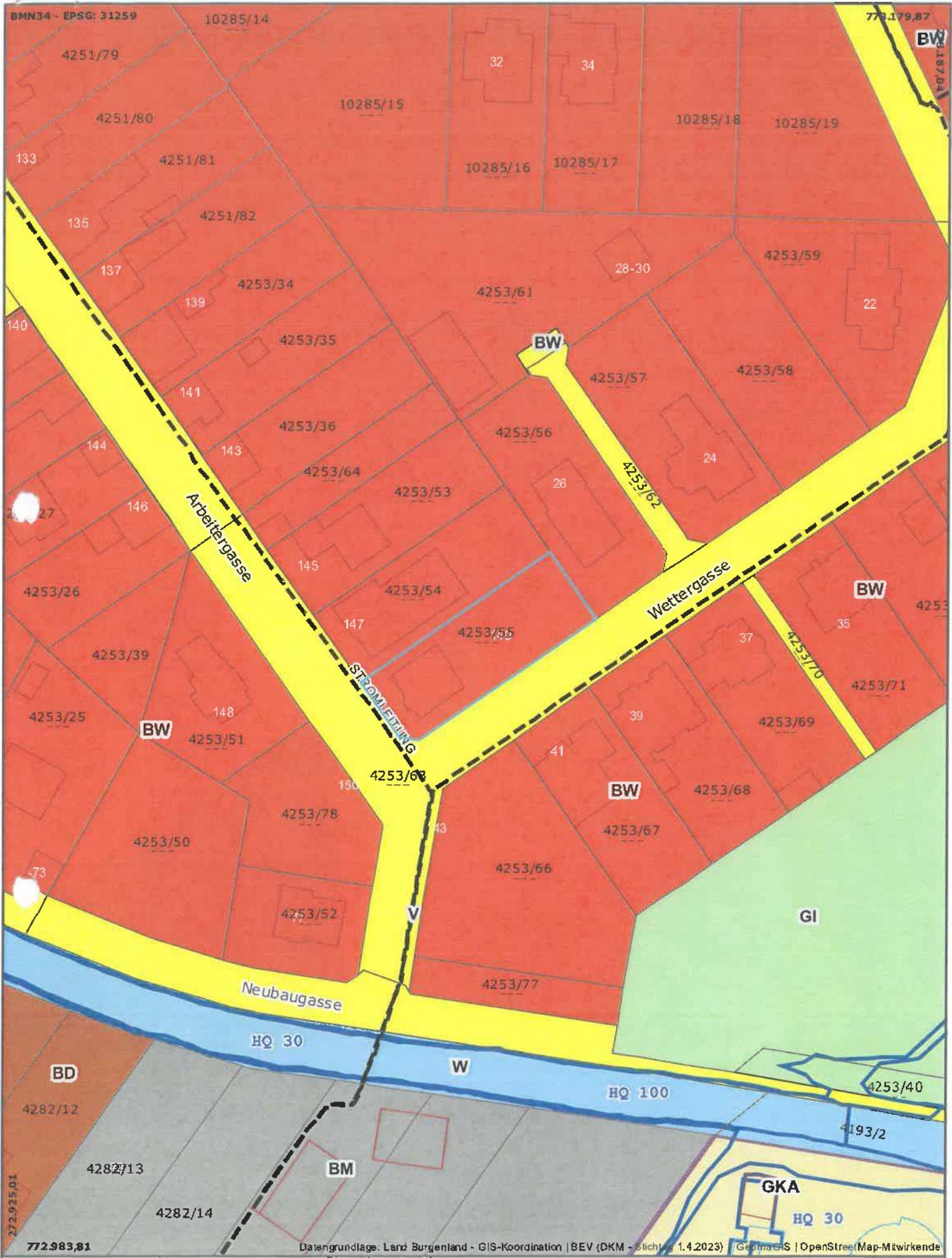
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*







Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Sichtung 1.4.2023) | GeoImGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



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

**Datenauszug**

0 30 60 m

1:1.000  
Papierformat: A4

N

Erstellt am: 30.10.2023

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

**BAUWERBER:**

PETER GROSZ  
ARBEITERGASSE 18

SANDRA PÖLZLBAUER  
SCHLOSSGASSE 12

7301 DEUTSCHKREUTZ

**BAUVORHABEN:**

WOHNHAUS\_ NEUBAU  
MIT EINFRIEDUNG U. PKW

EINSTELLRAUM  
GST. 4253/55

KG. DEUTSCHKREUTZ

# EINREICHPLAN

MASSTAB 1:100



**BAUWERBER:**

*Pözlbauer Sandra  
Gross Peter*

**GRUNDEIGENTÜMER:**

*Gross Peter*

**BAUBEHÖRDE:**

Marktgemeinde Deutschkreutz

Zl: 134-9-13/99, am 8.4.1999

BAUWEIGABE

gem. § 17 B-Verf-BauG 1997 i.d.g.F.

Der Bürgermeister:

**PLANVERFASSER:**

DER PLANVERFASSER BESRÄTIGT, DASS BAUPOLIZEIL.  
INTERESSEN LT § 3 BGLD.BAUGESETZ NICHT  
VERLETZT, UND DIE BESTIMMUNGEN DER BAUVER-  
ORDNUNG EINGEHALTEN WERDEN. FÜR DIE ORDNUNGS-  
GEMÄSSE TECHNISCHE AUSFÜHRUNG HAFTET DIE  
BAUAUSFÜHRUNG

Bgm. Ernst Mörderl

**BADEF-BAU**

7312 Horitschon, Tel. 02610/42201  
Industriestraße 8, Fax 02610/42253-17

HORITSCHON

BADER BAU.

# ANRAINERZUSTIMMUNG:

# LAGEPLAN M=1:50

ICH ERTEILE HIEMIT MEINE ZUSTIMMUNG ZUM GEGENSTÄNDLICHEN BAUVORHABEN IM SINNE DES §17 ABS. 2 DES BGLD. BAUGESETZES VOM 20.11.1997, LGBL.NR.10/1988.

GST.4253/56, KG. DEUTSCHKREUTZ  
EIGENTÜMER: MELINDA ESTERHAZY,  
DOMÄNEVERWALTUNG EISENSTADT.  
DATUM:

UNTERSCHRIFT:

*Melinda Esterhazy*  
Registrierungsnummer: 10001  
A-7001 Eisenstadt, Esterhazygasse 52  
Telefon 0 26 62 / 630 04

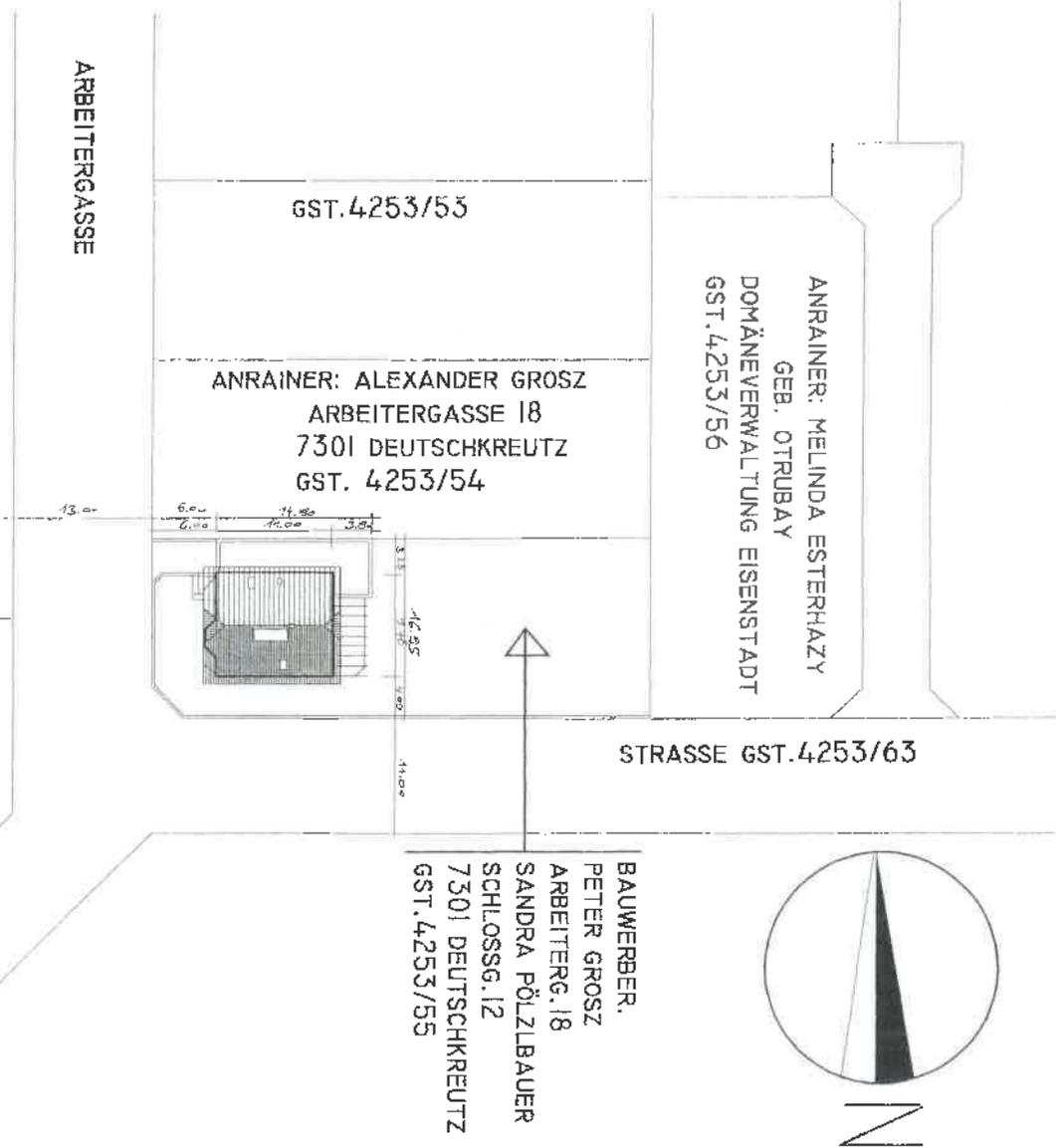
GST.4253/54, KG.DEUTSCHKREUTZ  
EIGENTÜMER:  
ALEXANDER GROSZ  
ARBEITERGASSE 18  
7301 DEUTSCHKREUTZ

DATUM:

*24.09*

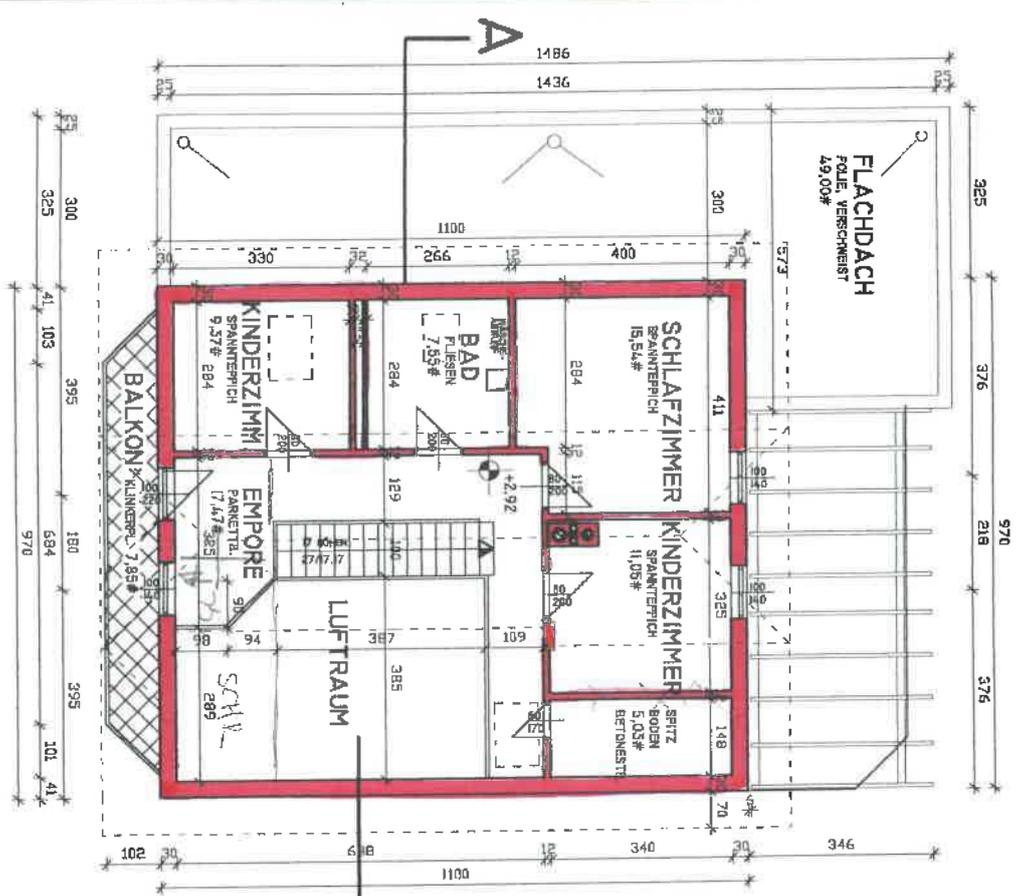
UNTERSCHRIFT:

*Alexander Grosz*



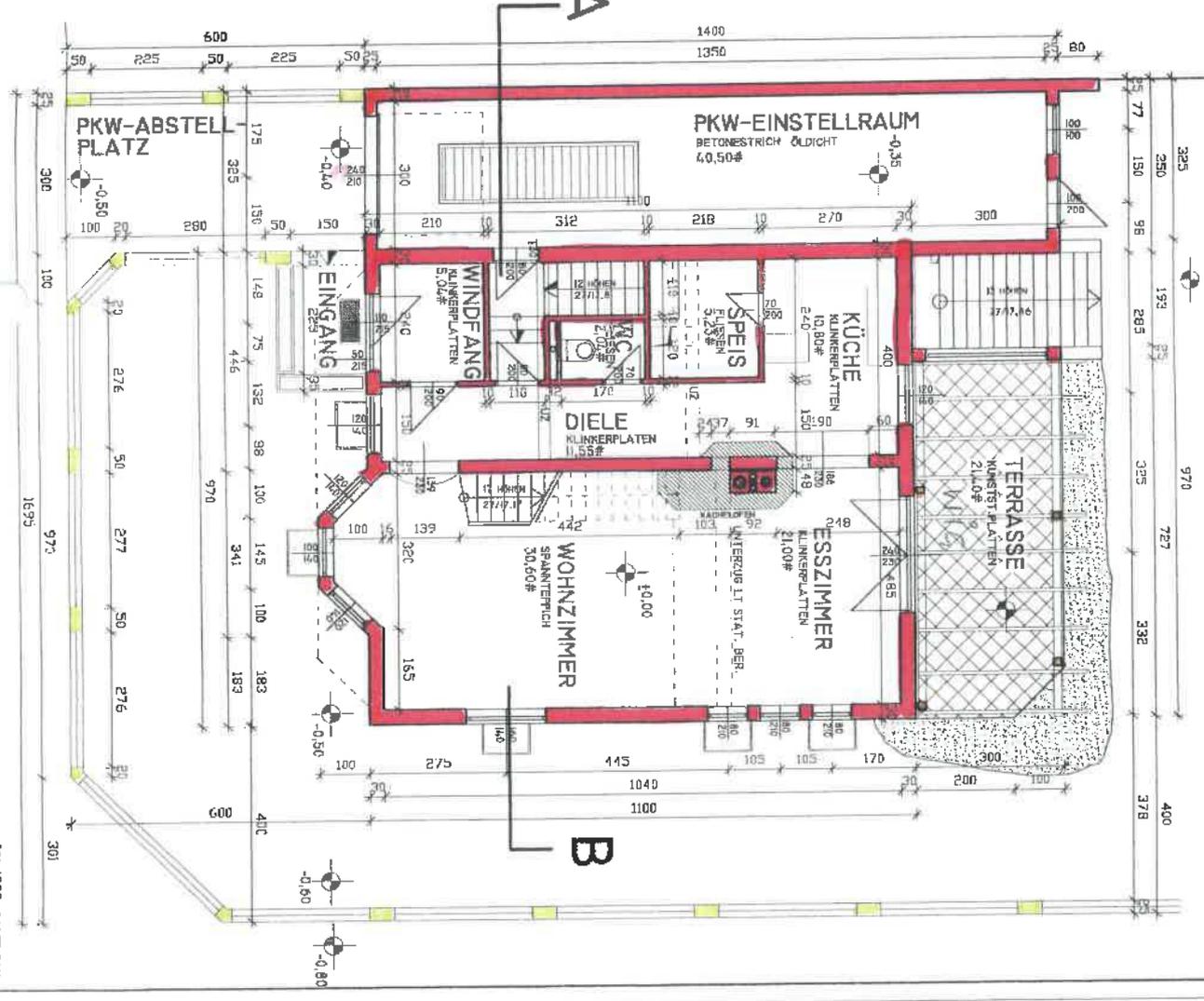
# DACHGESCHOSS

VERBAUTE FLÄCHE 106,70M<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM 261,29M<sup>3</sup>  
 WOHNNR. NUTZFL 60,98M<sup>2</sup>

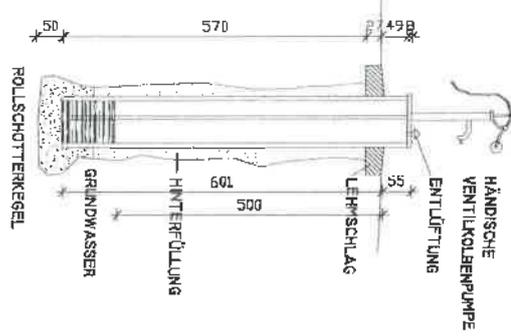


# ERDGESCHOSS

VERBAUTE FLÄCHE 155,35M<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM 438,82M<sup>3</sup>  
 WOHNNR. NUTZFL. 86,20M<sup>2</sup>



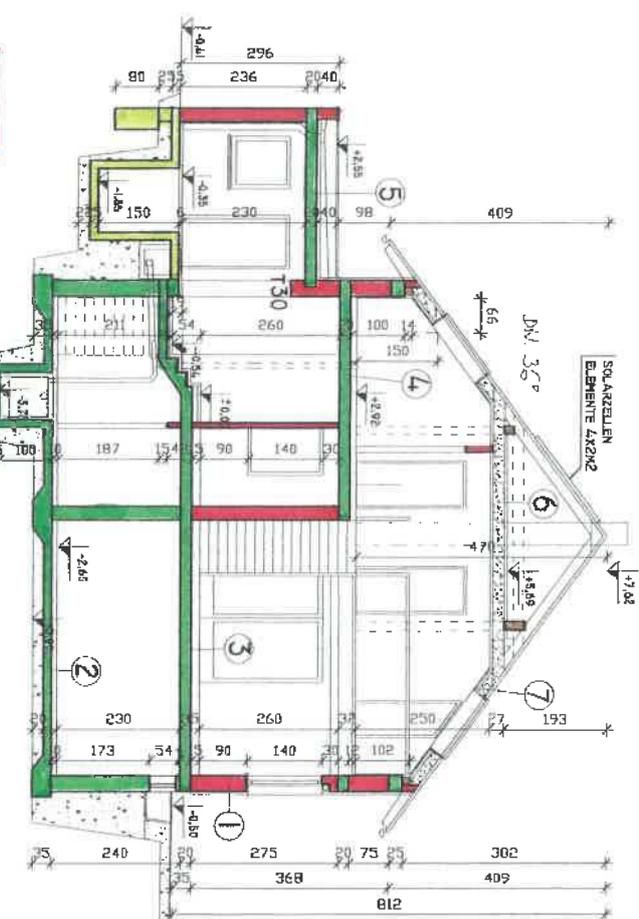
# SCHNITT DURCH SCHÖPFBRUNNEN



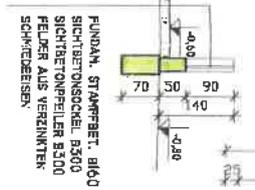
**KELLERGESCHOSS**  
 VERBAUTE FLÄCHE 137,70M<sup>2</sup>  
 UMBAUTER RAUM 364,90M<sup>3</sup>  
 NUTZFLÄCHE 105,40M<sup>2</sup>

# SCHNITT A-B

- 1) MANSARDENSTREIFEN 300x400x100mm (STREIFEN ÜBER STREIFEN) MIT BRÄUNLICHEN NETZ
- 2) POLIERUNG
- 3) VERLEBUNG
- 4) STREIFEN MIT BRÄUNLICHEN NETZ
- 5) STREIFEN ÜBER STREIFEN (STREIFEN ÜBER STREIFEN) MIT BRÄUNLICHEN NETZ
- 6) STREIFEN ÜBER STREIFEN (STREIFEN ÜBER STREIFEN) MIT BRÄUNLICHEN NETZ
- 7) STREIFEN ÜBER STREIFEN (STREIFEN ÜBER STREIFEN) MIT BRÄUNLICHEN NETZ
- 8) STREIFEN ÜBER STREIFEN (STREIFEN ÜBER STREIFEN) MIT BRÄUNLICHEN NETZ
- 9) STREIFEN ÜBER STREIFEN (STREIFEN ÜBER STREIFEN) MIT BRÄUNLICHEN NETZ
- 10) STREIFEN ÜBER STREIFEN (STREIFEN ÜBER STREIFEN) MIT BRÄUNLICHEN NETZ

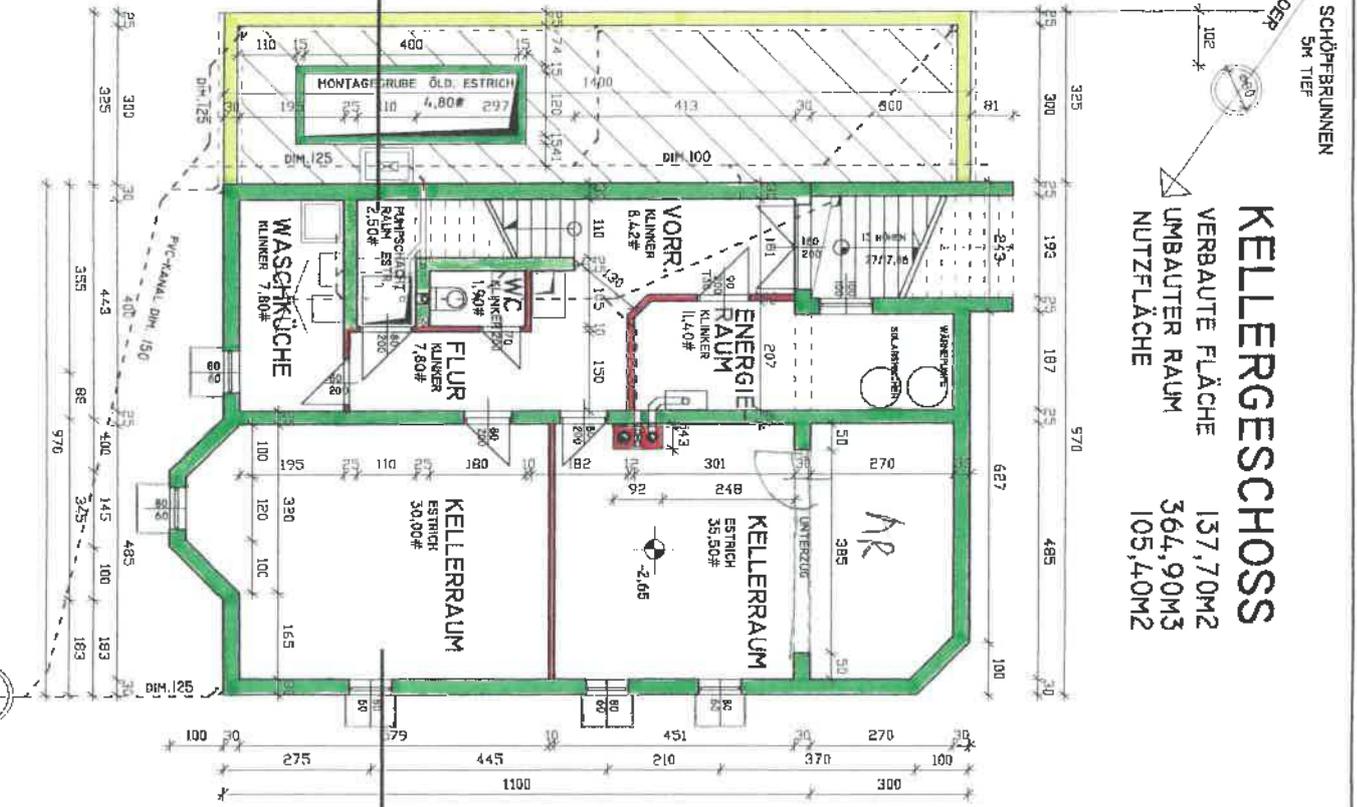


# SCHNITT EINFRIBUNG



A

B



MAUERWERK

STAMPFBETON

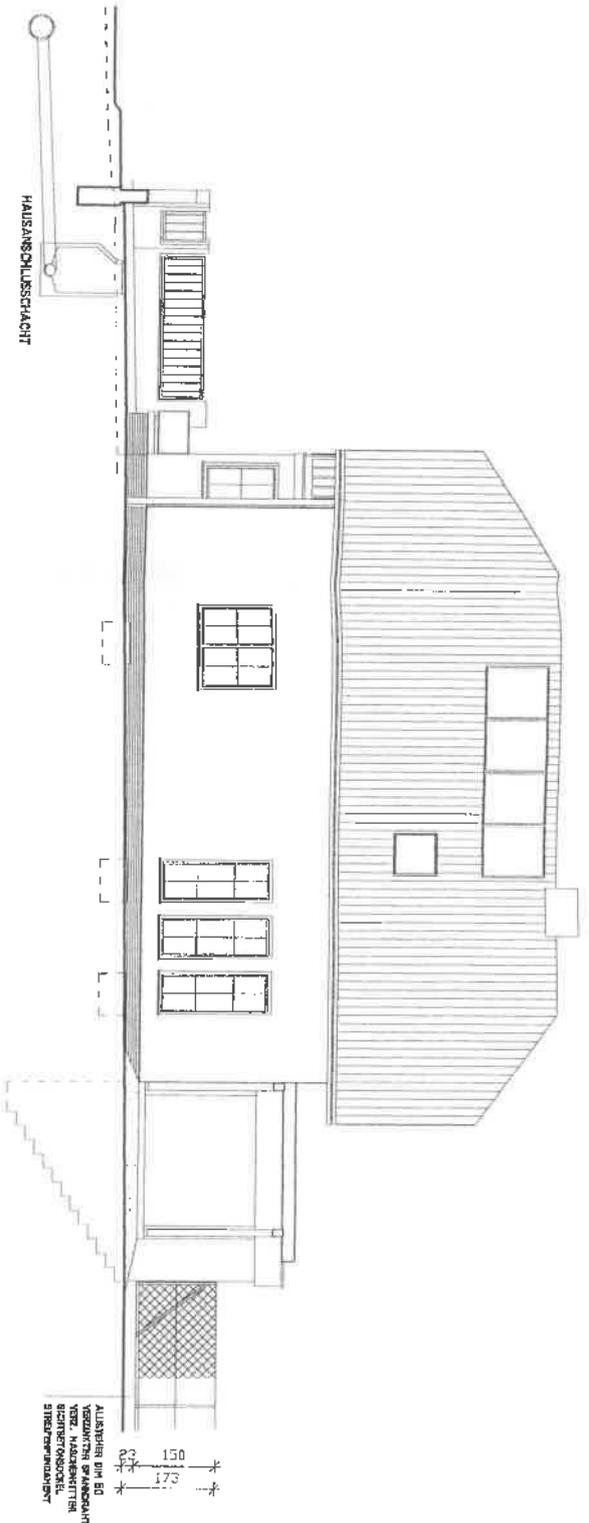
STAHLBEZUGS

HOLZBAU

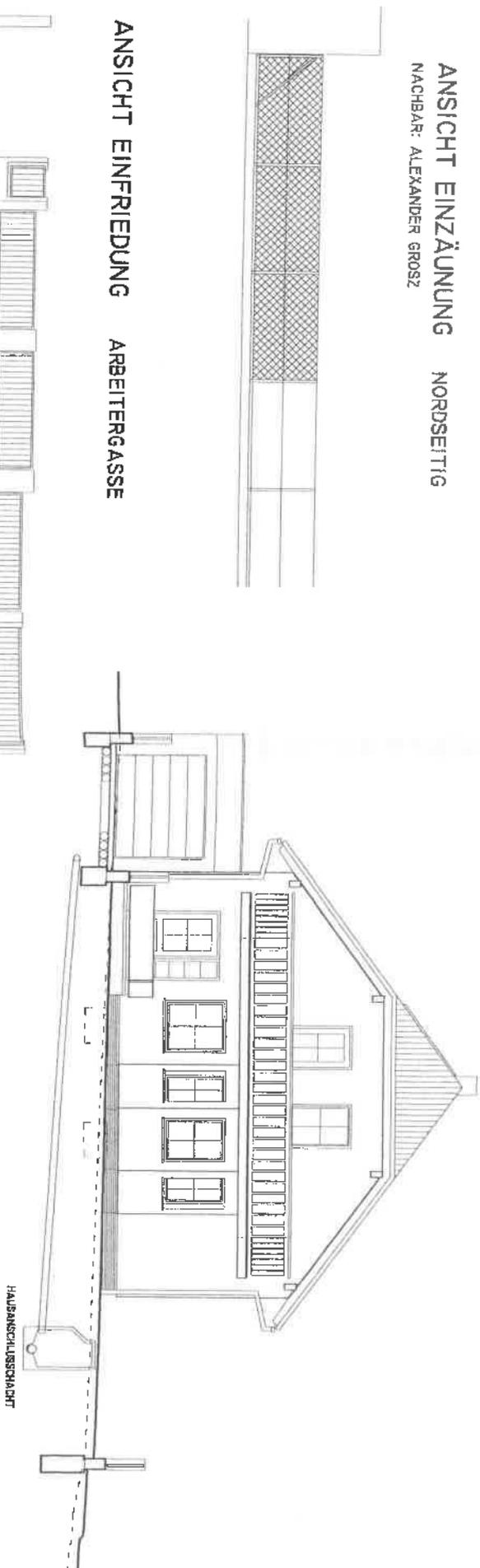
WÄRMEDÄMMUNG

KANALANSCHLUSSCHAFT

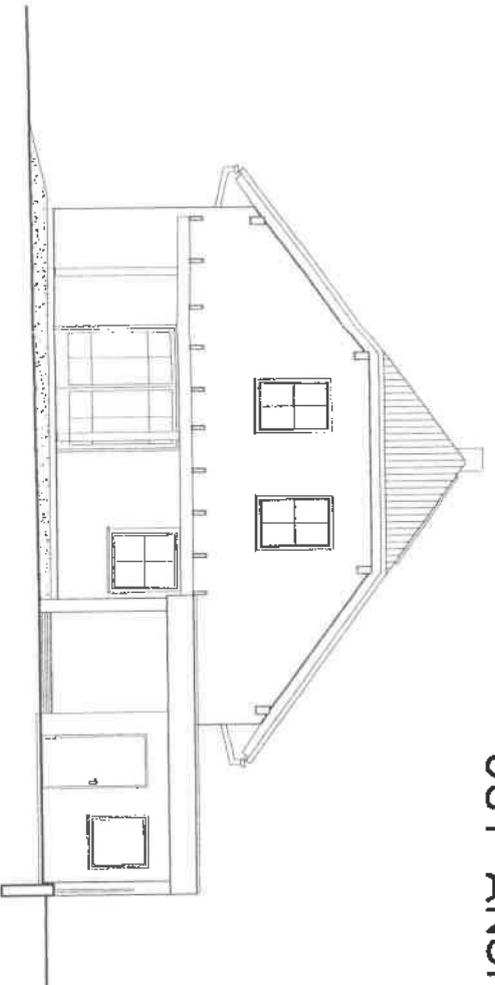
# SÜD-ANSICHT



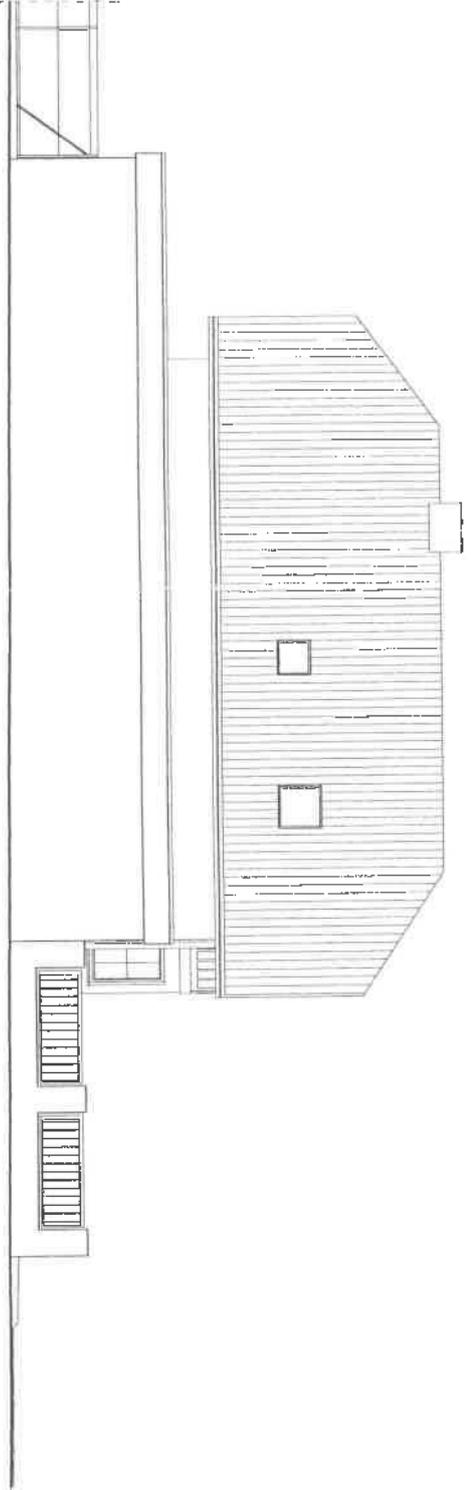
# WEST-ANSICHT



OST-ANSICHT



NORD-ANSICHT



# BAUBESCHREIBUNG !



- Bewilligungswerber : Peter Grosz, Arbeitergasse 18  
Sandra Pözlbauer, Schloßgasse 12  
7301 Deutschkreutz
- Art des Bauvorhabens : Wohnhaus- Neubau mit Einfriedung und  
PKW- Einstellraum
- Flächenwidmung : Bauland
- Bebauung : offene Bauweise
- Lage des Baugrundes : süd-östlicher Ortsrand von Deutschkreutz  
Verlängerung Arbeitergasse
- Aufschließung : Strom, Wasser, Kanal u. Zufahrt vorhanden
- Anrainerverzeichnis : Gst. 4253/54, Alexander Grosz, Arbeiterg. 18  
7301 Deutschkreutz  
Gst. 4253/56, Melinda Esterhazy, geb. Otrubay  
Domäneverwaltung Eisenstadt

## BAULICHE AUSFÜHRUNG :

- Verbaute Fläche : 155,35 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum : 1065,- m<sup>3</sup>  
Wohnraumnutzfläche : 147,20 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche KG : 105,40 m<sup>2</sup>
- Dachform : Krüppelwalmdach 36° Dachneigung  
Eindeckung : Tondachziegeln, dunkelbraun  
Fasadengestaltung : Wärmedämmfassade mit 6cm Styropor, Silikatputz  
heller Farbton
- Bodenbeschaffenheit : schottriger Humusboden  
Grundwasserspiegel : - 5m unter terrain  
Fundamente : Stahlbetonplatte, Streifenfund. bei Nebengebäude
- Horizontalisolierung : 2 Lagen Isopappe 450gr. Mit Alueinlage  
Kellermauerwerk : Sichtbeton B225, außen B300  
Zwischenwände KG : Leca-Splitt ZW-Steine  
Kellerdecke : Element- Fertigteidecke mit Beton B300  
Vertikalisolierung : Voranstrich, Isoliermasse 4mm, 4cm Styrodur  
Isolierung auf Kellerdecke : wie Horizont. Isol.  
EG Mauerwerk : 30 cm Porotherm Hohlblock  
EG Decke : wie Kellerdecke  
Aufmauerung DG. od. OG : wie EG.

Kamin : Schiedel-Fertigteilkamin, Dim 14 u. 18  
 Entlüftungen : über Dach mit Pvc-Rohr  
 Dachkonstruktion : Satteldach mit Krüppelwalm. 36°, stehender Stuhl  
 Dacheindeckung : Tondachziegel dunkelbraun  
 Dachwasserabfuhr : verz. Hängerinnen u. Abfallrohre  
 Zwischenwände EG : 10 u. 12cm starke Düwa\_Steine  
 = „ = OG : Metallständerwände mit GK-Plattenverkleidung  
 Innenputz : Maschinelles Gipsputz  
 Außenputz : 6cm Wärmedämmfassade mit Silikatputzbeschichtung

Fußboden KG : Estrich mit Styroporunterlage, lt. Plan

EG : Estrich mit Trittsch. Platen lt. Plan

Innentüren : Edelholztürblätter mit Holzzargen  
 Eingangstür : PVC-Verbundtür mit Seitenteil  
 Kellerfenster  
 EG, OG Fenster : PVC- Isolierglasfenster mit Dreh-Kippbeschlag

Heizung : Zentralheizung mit Erdgasfeuerung  
 Stromversorgung : Ortsnetz  
 Trinkwasserversorgung : Ortswasserleitung  
 Brauchwasserversorgung : - „ - teils Schöpfbrunnen  
 Fäkalienbeseitigung : Ortskanal  
 Regenwasserableitung : Ortskanal

#### EINFRIEDUNG

Sockel : Sichtbeton B300  
 Pfeiler : - „ -  
 Felder : verz. Schmiedeeisenelemente  
 Tor u. Türl : -

#### EINZÄUNUNG

Steher : Aluminium-Rundrohr Dim 50  
 Gitter : Verz. Maschengittergeflecht

#### NEBENGEBÄUDE

: PKW- Einstellraum massive Ausführung  
 wie Wohnhaus jedoch mit Flachdach  
 Gesamthöhe ca. 3,00m

**BADER-BAU**  
 GmbH  
 7312 Horitschon, Tel: 02610/42201  
 Industriestraße 8, Fax 02610/42253-17

BAUWERBER: *Simon Peter*  
*Pöschbauer Sandra*

PLANVERFASSER:

# NACHWEIS DER WÄRMESCHUTZTECHNISCHEN MINDESTANFORDERUNGEN

Gemäß § 3 Abs. 1 Bgid. Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehens-Verordnung 1991 i.d.g.F.

## Bauteil 15) Außenwand 30cm VWS

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)	
			1	MPI Maschinenputz	0,015	0,800	0,02	
			2	Ziegelmauerwerk PLAN 30	0,300	0,183	1,64	
			3	Polystyrol	0,080	0,040	1,50	
			4	Silikatputz	0,005	0,950	0,01	
			5					
			6					
			7					
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,167 \text{ m}^2\text{K/W}$			$\Sigma d/\lambda$	(m <sup>2</sup> K / W)
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$				(W / m <sup>2</sup> K)	0,30

## Bauteil 9) Decken zu nicht beheizt. Dachraum

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)	
			1.	Betonestrich	0,050	2,326	0,02	
			2	Polystyrol	0,140	0,040	3,50	
			3	Fertigteildecke	0,210	0,600	0,35	
			4	MPI Kalk- Maschinenputz	0,010	0,800	0,01	
			5					
			6					
			7					
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,209 \text{ m}^2\text{K/W}$			$\Sigma d/\lambda$	(m <sup>2</sup> K / W)
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$				(W / m <sup>2</sup> K)	0,24

## Bauteil 10) Wände zu nicht beheizt. Dachraum

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)	
			1	Gipskartonplatte	0,015	0,209	0,07	
			2	Dampfbremse	0,001			
			3	Dämmung zw. Lattung	0,050	0,040	1,25	
			4	Dämmung zw. Ständerwand	0,120	0,040	3,00	
			5	Hinterlüftung	0,040			
			6	Gipskartonplatte	0,015			
			7					
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,209 \text{ m}^2\text{K/W}$			$\Sigma d/\lambda$	(m <sup>2</sup> K / W)
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$				(W / m <sup>2</sup> K)	0,22

## Bauteil 11) Dachschrägen

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)	
			1	Gipskartonplatte	0,015	0,209	0,07	
			2	Dampfbremse	0,001			
			3	Dämmung zw. Lattung	0,050	0,040	1,25	
			4	Dämmung Sparren	0,120	0,040	3,00	
			5	Hinterlüftung	0,040			
			6	Holzschalung + Vordeckung Pappe	0,024			
			7	Konterlattung, Lattung, Dacheindeckung				
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,167 \text{ m}^2\text{K/W}$			$\Sigma d/\lambda$	(m <sup>2</sup> K / W)
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$				(W / m <sup>2</sup> K)	0,22

Bauteil:

## 16) Decke zu Dachboden

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	Gipskartonplatte	0,015	0,209	0,07
			2	Dampfbremse			
			3	Lattung			
			4	Wärmedämmfilz zw. Zangendecke	0,140	0,040	3,50
			5	Brandschutzplatten	0,030	0,110	0,27
			6				
			7				
			$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,209 \text{ m}^2\text{K/W}$		$\Sigma d/\lambda$	(m <sup>2</sup> K / W)	3,84
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$			(W / m <sup>2</sup> K)	0,25

Bauteil

## 7) Decken zu nicht beheiztem Keller

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	Betonestrich	0,050	2,326	0,02
			2	TDP Trittschalldämmplatten	0,030	0,040	0,75
			3	Ziegelfertigteildecke	0,210	0,600	0,35
			4	Polystyrol	0,050	0,040	1,25
			5	Silikatputz	0,005	0,950	0,01
			6				
			7				
			$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,209 \text{ m}^2\text{K/W}$		$\Sigma d/\lambda$	(m <sup>2</sup> K / W)	2,38
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$			(W / m <sup>2</sup> K)	0,39

# BAUBESCHREIBUNG

und

## NACHWEIS DER WÄRMESCHUTZTECHNISCHEN MINDESTANFORDERUNGEN

Gemäß § 3 Abs. 1 Bgl. Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehens-Verordnung 1991 i.d.g.F.

Bauwerber:	<b>Peter Grosz, Arbeitergasse 18, 7301 Deutschkreutz</b> <b>Sandra Pölzlbauer, Schlossgasse 12, 7301 Deutschkreutz</b>		
Bauadresse:	<b>Gst.</b>	<b>KG. Deutschkreutz, Verlängerung Arbeitergasse</b>	

<b>Größe des Bauplatzes und des Bauvorhabens</b>			
Bauplatz:	m <sup>2</sup>	Verbaute Fläche:	<b>155,35 m<sup>2</sup></b>
Wohnnutzfläche:	<b>147,24 m<sup>2</sup></b>	Umbauter Raum:	<b>1065 m<sup>3</sup></b>
Lichte Raumhöhe	- Kellergeschoß:		<b>2,3 m</b>
	- Erdgeschoß:		<b>2,6 m</b>
	<b>DG</b>		<b>2,5 m</b>

<b>Art und Verwendung des Bauvorhabens</b>			
<input type="checkbox"/> Einfamilienwohnhaus	<input type="checkbox"/> Reihenhaus	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus	<input type="checkbox"/> Wohnhausanlage
<input type="checkbox"/> Sonstiges			
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Neubau</b>	<input type="checkbox"/> Umbau	<input type="checkbox"/> Zubau	<input type="checkbox"/> Abbruch
<input type="checkbox"/> Änderung der Verwendung:			

<b>Erschließung des Baugrundstückes</b>			
Verkehr:	<b>Zufahrt vorhanden</b>	Trinkwasser:	<b>Ortswasserleitung</b>
Abwasser:	<b>Fäkalienkanal</b>	Abfallbeseitigung:	<b>Bgl. Umweltdienst</b>

<b>Gründung</b>	
Beschaffenheit des Baugrundes:	<b>Schottriger Lehm Boden</b>
Art der Bauwerkgründung:	<b>Fundamentplatte</b>

<b>Art der Ausführung der</b>	
Fundamente:	<b>Stahlbetonplatte, B225</b>
Stiegen:	<b>Keller, Stahlbetonstiege, ins DG. Holzstiege</b>

### Art der Feuchtigkeitsisolierung

Zum Erdreich: **Voranstrich, Isolierspachtelmasse 4mm, 5cm Styrodurvorsatz**  
Flachdach: **verschweiste PVC-Folie**  
Sonstiges:

### Deckenroste, Träger und Überlagerbereich

Dämmstoff: **Heraklitz u. Styropor** **Stärke 8 cm**

### Art der Fußbodenbeläge

Aufenthaltsraum: **Klinkerplatten, Parkettboden, Spannteppich**  
Naßraum: **keramische Fliesen**  
Stiegenhaus: **Klinkerplatten**  
Vorraum, Verbindungsgang: **Klinkerplatten**  
Sonstiges:

### Art des Schallschutzes

**Schallschutzfenster**  
**Trittschalldämmplatten, 2xTDP 35/30**

### Art des Sonnenschutzes

**Rolläden**

### Art, Querschnitt und Länge der Rauch- und Abgasfänge

**Schiedel-Fertigteilkamin, 18/14cm Durchmesser, mit Lüftung**

### Art der Energieträger und Art der Raumwärmeversorgung

<input type="radio"/> Holz	<input checked="" type="radio"/> Erdgas	<input type="radio"/> Heizöl	<input type="radio"/> Strom	<input type="radio"/>
<input checked="" type="radio"/> Zentral		<input type="radio"/> Dezentral	<input type="radio"/> Pufferspeicher	Liter
<input checked="" type="radio"/> Brennwert		<input type="radio"/> Gebiäsekessel	<input type="radio"/> Wärmepumpe	<input type="radio"/>

### Art der Warmwasserbereitung

Sommer	<input type="radio"/> Solar	<input type="radio"/> Strom	<input checked="" type="radio"/> Wärmepumpe	<input type="radio"/> Heizung
Winter	<input type="radio"/> Solar	<input type="radio"/> Strom	<input type="radio"/> Wärmepumpe	<input checked="" type="radio"/> Heizung

Bauteil:

4) erdanliegende Fußböden

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)	
			1	Betonestrich	0,050	2,326	0,02	
			2	Polystyrol	0,100	0,040	2,50	
			3	Beton B300	0,250	2,326	0,11	
			4					
			5					
			6					
			7					
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,189 \text{ m}^2\text{K/W}$			$\Sigma d/\lambda$	$n^2\text{K/W}$
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$				(W / m <sup>2</sup> K)	0,35

Bauteil

5) erdanliegende Wände

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)	
			1	Innenputz	0,020	0,872	0,02	
			2	Betonwand	0,250	2,326	0,11	
			3	Polystyrol	0,100	0,040	2,50	
			4					
			5					
			6					
			7					
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,189 \text{ m}^2\text{K/W}$			$\Sigma d/\lambda$	$n^2\text{K/W}$
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$				(W / m <sup>2</sup> K)	0,35

Bauteil

6) Wände zu nicht beheiztem Keller

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)	
			1	Kalkzementputz	0,020	0,872	0,02	
			2	Porotherm Hochlochziegel	0,250	0,201	1,24	
			3	Kalkzementputz	0,020	0,872	0,02	
			4					
			5					
			6					
			7					
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,209 \text{ m}^2\text{K/W}$			$\Sigma d/\lambda$	$n^2\text{K/W}$
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$				(W / m <sup>2</sup> K)	0,67

Bauteil

7) Decken zu nicht beheiztem Keller

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)	
			1	Betonestrich	0,050	2,326	0,02	
			2	TDP Trittschalldämmplatten	0,030	0,040	0,75	
			3	Ziegelfertigteildecke	0,210	0,600	0,35	
			4	Polystyrol	0,050	0,040	1,25	
			5	Silikatputz	0,005	0,950	0,01	
			6					
			7					
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,209 \text{ m}^2\text{K/W}$			$\Sigma d/\lambda$	$n^2\text{K/W}$
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$				(W / m <sup>2</sup> K)	0,39

## Bauteil:

## 8) Aussenwand 38 cm ZIEGEL

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	Edeleputz	0,005	0,750	0,01
		2	Kalkzementputz	0,020	0,872	0,02	
		3	Porotherm 38 N+F Isoliemörtel	0,380	0,172	2,21	
		4	MPI Kalk- Maschinputz	0,015	0,800	0,02	
		5					
		6					
		7					
		$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,167 \text{ m}^2\text{K/W}$				$\Sigma d/\lambda$	$\text{n}^2\text{K/W}$
	$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$					(W / m <sup>2</sup> K)	0,41

## Bauteil

## 9) Decken zu nicht beheizt. Dachraum

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	Betonestrich	0,050	2,326	0,02
		2	Polystyrol	0,140	0,040	3,50	
		3	Fertigteildecke	0,210	0,500	0,42	
		4	MPI Kalk- Maschinputz	0,010	0,800	0,01	
		5					
		6					
		7					
		$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,209 \text{ m}^2\text{K/W}$				$\Sigma d/\lambda$	$\text{n}^2\text{K/W}$
	$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$					(W / m <sup>2</sup> K)	0,24

## Bauteil

## 10) Wände zu nicht beheizt. Dachraum

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	Gipskartonplatte	0,015	0,209	0,07
		2	Dampfbremse	0,001			
		3	Dämmung zw. Lattung	0,050	0,040	1,25	
		4	Dämmung zw. Ständerwand	0,120	0,040	3,00	
		5	Hinterlüftung	0,040			
		6	Gipskartonplatte	0,015			
		7					
		$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,209 \text{ m}^2\text{K/W}$				$\Sigma d/\lambda$	$\text{n}^2\text{K/W}$
	$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$					(W / m <sup>2</sup> K)	0,22

## Bauteil

## 11) Dachschrägen

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	Gipskartonplatte	0,015	0,209	0,07
		2	Dampfbremse	0,001			
		3	Dämmung zw. Lattung	0,050	0,040	1,25	
		4	Dämmung Sparren	0,180	0,040	4,50	
		5	Hinterlüftung	0,040			
		6	Holzschalung + Vordeckung Pappe	0,024			
		7	Konterlattung, Lattung, Dacheindeckung				
		$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,167 \text{ m}^2\text{K/W}$				$\Sigma d/\lambda$	$\text{n}^2\text{K/W}$
	$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$					(W / m <sup>2</sup> K)	0,17

Bauteil: Aussenwand

12) Flachdächer

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	Fliesen, Abdichtung			
			2	Schutzbeton	0,060	1,500	0,04
			3	Polystyrol	0,140	0,040	3,50
			4	Fertigteildecke	0,210	0,600	0,35
			5	Heraklith	0,030	0,110	0,27
			6	Kalkzementputz	0,010	0,872	0,01
			7				
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,167 \text{ m}^2\text{K/W}$		$\Sigma d/\lambda$	$\text{m}^2\text{K/W}$
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$			$(\text{W} / \text{m}^2\text{K})$	0,23

Bauteil

13) Decken über Außenluft

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	Betonestrich	0,050	2,326	0,02
			2	TDP Trittschalldämmplatten	0,035	0,040	0,88
			3	Ziegelfertigteildecke	0,210	0,600	0,35
			4	Polystyrol	0,100	0,040	2,50
			5	Silikatputz	0,050	0,950	0,05
			6				
			7				
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,167 \text{ m}^2\text{K/W}$		$\Sigma d/\lambda$	$\text{m}^2\text{K/W}$
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$			$(\text{W} / \text{m}^2\text{K})$	0,25

Bauteil

14) Innenwände zw. Wohnungen

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	MPI Maschinputz	0,015	0,800	0,02
			2	Ziegelmauerwerk HLZ 25	0,250	0,380	0,66
			3	MPI Maschinputz	0,015	0,800	0,02
			4				
			5				
			6				
			7				
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,246 \text{ m}^2\text{K/W}$		$\Sigma d/\lambda$	$\text{m}^2\text{K/W}$
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$			$(\text{W} / \text{m}^2\text{K})$	1,06

Bauteil

15) Außenwand 30cm VWS

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	MPI Mschinputz	0,015	0,800	0,02
			2	Porotherm-Ziegelhohlblock	0,300	0,300	1,00
			3	Polystyrol	0,060	0,040	1,50
			4	Silikatputz	0,005	0,950	0,01
			5				
			6				
			7				
				$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,167 \text{ m}^2\text{K/W}$		$\Sigma d/\lambda$	$\text{m}^2\text{K/W}$
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$			$(\text{W} / \text{m}^2\text{K})$	0,37

Bauteil:

## 16) Decke zu Dachboden

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1	Gipskartonplatte	0,015	0,209	0,07
			2	Dampfbremse			
			3	Lattung			
			4	Wärmedämmfilz zw. Zangendecke	0,200	0,040	5,00
			5	Brandschutzplatten	0,030	0,110	0,27
			6				
			7				
			$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,209 \text{ m}^2\text{K/W}$		$\Sigma d/\lambda$	$\text{m}^2\text{K/W}$	5,34
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$			$(\text{W} / \text{m}^2\text{K})$	0,18

Bauteil

## 17)

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1				
			2				
			3				
			4				
			5				
			6				
			7				
			$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,167 \text{ m}^2\text{K/W}$		$\Sigma d/\lambda$	$\text{m}^2\text{K/W}$	
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$			$(\text{W} / \text{m}^2\text{K})$	

Bauteil

## 18)

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1				
			2				
			3				
			4				
			5				
			6				
			7				
			$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,167 \text{ m}^2\text{K/W}$		$\Sigma d/\lambda$	$\text{m}^2\text{K/W}$	
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$			$(\text{W} / \text{m}^2\text{K})$	

Bauteil

Innen	Konstruktion (Skizze)	Außen	Nr.	Schichtaufbau	d (m)	$\lambda$ (W/mK)	$d/\lambda$ (m <sup>2</sup> K/W)
			1			0,600	
			2				
			3				
			4				
			5				
			6				
			7				
			$(1/\alpha_i) + (1/\alpha_a) = 0,167 \text{ m}^2\text{K/W}$		$\Sigma d/\lambda$	$\text{m}^2\text{K/W}$	
			$k = 1 / [( \Sigma d/\lambda ) + (1/\alpha_i) + (1/\alpha_a)]$			$(\text{W} / \text{m}^2\text{K})$	

# HÖCHSTZULÄSSIGE WÄRMEDURCHGANGSKOEFFIZIENTEN

( "k - Werte" )

gemäß § 3 Abs. 1 BglD Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehens-Verordnung 1991 i.d.G.F.

Bauteile	Wärmedurchgangskoeffizient ( "k - Wert" in W / m²K)
1. Außenwände: Beträgt die Fensterfläche mehr als 30% der Außenwandfläche (von außen gerechnet) der beheizten Gebäudeteile, ist ein mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient über Außenwände einschließlich Fenster und Außentüren von 0,90 W / m²K einzuhalten.	0,45
2. Wände gegen unbeheizte Gebäudeteile und Feuermauern:	0,70
3. Wände gegen getrennte Wohn- oder Betriebseinheiten:	1,20
4. Decken gegen Außenluft, Dachböden oder Durchfahrten:	0,25
Decken gegen unbeheizte Gebäudeteile:	0,40
6. Decken gegen getrennte Wohn- oder Betriebseinheiten:	0,90
7. Fenster und Türen gegen Außenluft: Wärmedurchgangskoeffizient als Durchschnitt über Rahmen und Verglasung	1,70
8. Erdberührte Wände und Fußboden von beheizten Räumen:	0,40
9. Deckenroste, Träger und Überlagerbereiche:	mind. 5 cm Dämmstoff

## Fenster und Türen gegen Außenluft

Beschreibung der Fensterkonstruktion: **Isolierglasfenster, Kunststoff braun, Dreh-Kippbeschlag**

Beschreibung der Verglasung: **Isolierglas, 6/16/4, KW 1,1**

k - Wert der Fenster samt Verglasung = **1,30 W / m²K**

Beträgt die Fensterfläche mehr als 30% der Außenwandfläche (von außen gerechnet) der beheizten Gebäudeteile, ist ein mittlerer Wärmedurchgangskoeffizient über Außenwände einschließlich Fenster und Außentüren von 0,90 W / m²K einzuhalten.

Gesamtfläche Außenfenster u. -türen  $F_{ft} = 33,85 \text{ m}^2$

Außenwandfläche  $F_a = 195,74 \text{ m}^2$

Mauerwerksfläche  $F_m = F_a - F_{ft} = 161,89 \text{ m}^2$

Mittlere Wärmedurchgangszahl  $k_m = \frac{(k_{Wand} \times F_m) + (k_{Fenster} \times F_{ft})}{F_a}$

$k_m = 0,54 \text{ W / m}^2\text{K}$

# Heizlast

Standort: **Deutschkreutz** Objekt: Wohnhaus Grundrißtyp:  Reihenhaus  Einzelhaus

Windverhältnisse: Windschwach  Windstark  Normal  Frei

Berechnungstemperatur  $T_i = 20^\circ\text{C}$  Normaußentemperatur  $T_{ne} = -14^\circ\text{C}$   $dT = T_i - T_{ne} = 34\text{ K}$

Gebäudemaße: BGF =  $110\text{ m}^2$  BRI =  $700\text{ m}^3$  Heizgradt. 20/12  $3407\text{ Kd/a}$

Stündlicher Wärmeverlust durch Transmission  
(pro 1 K Temperaturdifferenz)

Bauteile	A [m <sup>2</sup> ]	Korr. faktor f	k-Wert [W/m <sup>2</sup> K]	A.f.k. [W/K]
1) Verglaste Flächen	25,97	1,0	1,30	33,76
2) Rolllädenkästen	1,20	1,0		
3) Außentüren	7,88	1,0	1,40	11,03
4) erdanliegende Fußböden		0,15	0,35	
5) erdanliegende Wände		0,5	0,35	
6) Wände zu nicht beheiztem Keller		0,5	0,67	
7) Decken zu nicht beheiztem Keller	104,36	0,5	0,39	20,18
8) Aussenwand 38 cm ZIEGEL		1,0	0,41	
9) Decken zu nicht beheizt. Dachraum	6,00	0,8	0,24	1,15
10) Wände zu nicht beheizt. Dachraum		0,8	0,22	
11) Dachschrägen	57,20	1,0	0,17	9,55
12) Flachdächer		1,0	0,23	
13) Decken über Außenluft	2,50	1,0	0,25	0,63
14) Innenwände zw. Wohnungen		1,0	1,06	
15) Aussenwand, 30cm Vollwärmesch.	161,89	1,0	0,37	60,19
16) Decke zu Dachboden	59,40	0,8	0,18	8,56
17)				
18)				

Summe  $P_T =$  **145,05**

Stündlicher Wärmeverlust durch Fugen  
(pro 1 K Temperaturdifferenz)

	$A_f$ [m <sup>2</sup> ]	$w_f$ [W/m <sup>2</sup> K]	$A_f \times w_f$ [W/K]
1) Verglaste Flächen			
2) Rolllädenkästen			
3) Außentüren			

	$P_L =$		W / K
Summe	$P_f =$	<b>145,05</b>	W / K
Energiekennzahl	Gebäudeheizlast $P_{tot} = \Delta T \times (P_T + P_L) / 1000 =$	<b>4,93</b>	kW
	Spezifische Gebäudeheizlast: pro m <sup>3</sup> Bruttorauminhalt und Kelvin	<b>0,207</b>	W / m <sup>3</sup> K
	pro m <sup>2</sup> BGF und Kelvin	<b>1,319</b>	W / m <sup>2</sup> K

$1,319\text{ W/m}^2\text{K}$  (spez. Gebäudeheizlast pro m<sup>2</sup> BGF und Kelvin) x 24 h :  $3407\text{ Kd}$  (Heizgr.tag.z.) x 0,7  
(Fremdwärmenutzungsfaktor) / 1000 = Energiekennzahl = **75,48** Wh/m<sup>2</sup>a

Marktgemeinde Deutschkreutz

**BADER-BAU**  
GmbH.

Zi: 131-9-17/99, am 8.4.1999

7312 Hortenst. tel. 02610/42201  
Industriestraße 8, Fax 02610/42253-17

**BAUFREIGABE**

(Datum, Unterschrift - Planverfasser)

gem. § 17 Feld.BauG 1997 i.d.g.F.

Der Bürgermeister:



Bgm. Ernst Möderl

Gros Rofen  
Pöbllbauer Sandra,  
(Datum, Unterschrift - Bauträger)



# Marktgemeinde Deutschkreutz

7301 Deutschkreutz, Hauptstraße 79, Tel: 02613/80203 Telefax: 02613/80203-22

DVR 0069159

e-mail: [post@deutschkreutz.bgld.gv.at](mailto:post@deutschkreutz.bgld.gv.at)

Zahl: 131-9-33/2000

Sommer Thomas und Strehn Eva

Errichtung eines Einfamilienhauses, einer Doppelgarage, einer Einfriedung und Aufstellung eines Wärmeeerzeugers für flüssige Brennstoffe auf Grst.Nr. 4253/56, KG. Deutschkreutz

Baufreigabe

Verständigung

## B a u f r e i g a b e

Sie werden hiemit gemäß § 17 Abs. 5 des Bgld. Baugesetzes vom 2.11.1997, LGBl.Nr. 10/1998 verständigt, dass für die im Betreff bezeichneten Bauvorhaben die Baufreigabe am 30.06.2000 unter Zahl: 131-9-33/2000 ausgesprochen wurde. Die Baufreigabe gilt als Baubewilligung. Mit dem Bauvorhaben darf begonnen werden. Gegen die Baufreigabe ist ein ordentliches Rechtsmittel nicht zulässig.

Als Bauträger sind Sie gemäß § 17 des Baugesetzes 1997 verpflichtet, die Fertigstellung des Gebäudes der Baubehörde anzuzeigen. Dies kann formlos oder mit beiliegendem Formular, welchem Sie die anzuschließenden Unterlagen entnehmen können. Bitte beachten Sie, dass das Gebäude vor der Benützungsfreigabe nicht benützt werden darf; ein Zuwiderhandeln macht Sie strafbar gemäß § 34 Baugesetz 1997.

Deutschkreutz, 30.06.2000

Mit freundlichen Grüßen  
Der Bürgermeister:



Bgm. Ernst Möderl

Ergeht an:

Strehn Eva, Neubaugasse 25, 7301 Deutschkreutz

Sommer Thomas, Waldgasse 2, 7301 Deutschkreutz

Esterhazy Melinda, Esterhazysche Güterdirektion, 7000 Eisenstadt

Grosz Peter, Arbeitergasse 18, 7301 Deutschkreutz

Grosz Alexander, Arbeitergasse 18, 7301 Deutschkreutz

Vermes Zoltan, Kaiser-Eberdorfer Straße 90/10/23, 1110 Wien

Vermes Laszlo, Trinkhausstraße 10/3/4/18, 1110 Wien

zum Bauakt



# Marktgemeinde Deutschkreutz

7301 Deutschkreutz, Hauptstraße 79, Tel: 02613/80203 Telefax: 02613/80203-22

DVR 0069159

UID: ATU16242108

e-mail: post@deutschkreutz.bgld.gv.at

Zahl: 131-9-17/1999

Grosz Peter und Pözlbauer Sandra

Neubau eines Wohnhauses mit PKW-Einstellraum, Zentralheizung mit Erdgasfeuerung,

Errichtung einer Einfriedung und eines Schöpfbrunnens

Benützungsfreigabe

Herrn/Frau  
Peter Grosz  
Sandra Pözlbauer

Arbeitergasse 18  
**7301 Deutschkreutz**

Marktgemeinde Deutschkreutz	
Kommissionsgeb. €	.....
Verwaltungsabgabe €	18,20
Bundesgebühr €	.....
unter Zahl	9/2003 entrichtet

## B E S C H E I D

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 08.04.1999, Zahl: 131-9-17/1999 die Baufreigabe zum

**Neubau eines Wohnhauses mit PKW-Einstellraum, Zentralheizung mit Erdgasfeuerung,  
Errichtung einer Einfriedung und eines Schöpfbrunnens**

auf dem Grundstück in Deutschkreutz, Grst.Nr. 4253/55, EZ 4424, KG. Deutschkreutz erteilt.

Nach Vorliegen des Schlußüberprüfungsprotokolles sowie eines positiven Rauchfangbefundes wird die

### Benützungsfreigabe

gemäß Par. 27 des Bgld. Baugesetzes 1997 für nachstehend angeführte Bauvorhaben erteilt:  
Neubau eines Wohnhauses mit PKW-Einstellraum, Zentralheizung mit Erdgasfeuerung,  
Errichtung eines Schöpfbrunnens

Deutschkreutz, 17.03.2003

Mit freundlichen Grüßen  
Der Bürgermeister:


Ergeht an:  
Finanzamt, 7000 Eisenstadt  
zum