



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 05.05.2026

Zeichen: 4772/25

Aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichts Wiener Neustadt vom 29.09.2025
GZ: 28 E 682/25g wird umseitiges

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

in der bewilligten Zwangsversteigerung erstattet.

Dieses Gutachten ersetzt die Version vom 04.05.2026 zur Gänze!



Gericht	Bezirksgericht Wiener Neustadt Richterin: Mag. Susanne Hojka Beschluss vom: 29.09.2025 Gerichtszahl: 28 E 682/25g
Betreibende Partei	Raiffeisenbank Region Wiener Alpen eGen Bahnstraße 3, 2870 Aspang-Markt
Vertreten durch	Mag. Daniel E. Jahrman, Rechtsanwalt Bahnstraße 14, 2620 Neunkirchen
Verpflichtete Partei 1	Erika Groth (geb. 27.01.1945, Pensionistin) Kirchengasse 11, 2801 Katzelsdorf
Verpflichtete Partei 2	Michael Groth (geb. 22.02.1945) Kirchengasse 11, 2801 Katzelsdorf
Auftrag	Verkehrswertermittlung der Liegenschaft, wie im nächsten Punkt (Grundbuchskörper) angeführt.
Grundbuchskörper	Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Katastralgemeinde (KG): 23415 Katzelsdorf Einlagezahl (EZ) 1373 Grundstücksnummer (Gst Nr.) 547/19 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.) 3, Anteil 1/1 Einlagezahl (EZ) EZ 1378 Grundstücksnummer (Gst Nr.) 547/15, 547/18 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.) 6, Anteil 1/1
Zweck	Vorlage im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus und Gärten Kirchengasse 11, 2801 Katzelsdorf
Bewertungstichtag	05.11.2025
Befundaufnahme	05.11.2025
Verkehrswert	397.000€ <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	7
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	9
1.2.1	<i>Haftung</i>	9
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	10
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	10
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	10
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	12
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	12
1.3.1	<i>LBG</i>	12
1.3.2	<i>Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert</i>	12
1.3.3	<i>Wirtschaftliche Einheit</i>	13
1.3.4	<i>Einheitswert</i>	14
1.3.5	<i>Herstellungskosten</i>	14
1.3.6	<i>Umsatzsteuer</i>	15
1.3.7	<i>Rechenmodus</i>	15
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	16
2	BEFUND	17
2.1	ALLGEMEINES	17
2.2	ERHEBUNGEN	18
2.3	GRUNDBUCHSDATEN	19
2.3.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:</i>	19
2.3.2	<i>Aufschrift</i>	19
2.3.3	<i>A1 Blatt</i>	20
2.3.4	<i>Das A2 Blatt</i>	21
2.3.5	<i>Das B Blatt</i>	22
2.3.6	<i>Das C Blatt</i>	22
2.4	STANDORTANALYSE	25
2.4.1	<i>Makrostandort</i>	25
2.4.2	<i>Mikrostandort</i>	26
2.5	GRUNDSTÜCKSDATEN	29
2.6	OBJEKTDATEN	45
2.6.1	<i>Übersicht</i>	45
2.6.2	<i>Bestandsverhältnisse</i>	48
2.6.3	<i>Behördendokumente</i>	48
2.6.4	<i>Flächenaufstellung Einfamilienhaus</i>	50
2.6.5	<i>Planunterlagen</i>	51

2.7	FOTODOKUMENTATION	55
3	GUTACHTEN	63
3.1	SACHWERTVERFAHREN	64
3.1.1	<i>Allgemeines zum Sachwertverfahren</i>	64
3.1.2	<i>Ablaufschemas Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802</i>	67
3.2	VERGLEICHSWERTVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES BODENWERTES IM SACHWERT	69
3.2.1	<i>Allgemeines zum Vergleichswertverfahren</i>	69
3.2.2	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	71
3.2.3	<i>Ermittlung der Vergleichswerte</i>	71
3.3	ERMITTLUNG DES BAUWERTES	77
3.3.1	<i>Ableitung der Herstellkosten</i>	78
3.3.2	<i>Berechnung der Herstellungskosten</i>	82
3.3.3	<i>Wertminderungen</i>	82
3.3.4	<i>Zustandswertminderung nach HEIDECK</i>	90
3.3.5	<i>Das NF-Verfahren</i>	93
3.4	ZEITWERT DER AUßENANLAGEN	94
3.5	ZEITWERT DES ZUBEHÖRS	95
3.6	BERECHNUNG SACHWERT	95
4	VERKEHRSWERT	96
4.1	WAS BEDEUTET DER VERKEHRSWERT IM ÜBERTRAGENEN SINN?	96
4.2	WANN SIND ANPASSUNGEN VOM SACHWERT ZUM VERKEHRSWERT NOTWENDIG?	96
4.3	WARUM ENTSPRICHT DER VERKEHRSWERT NICHT ZWINGEND DEM SPÄTEREN KAUFPREIS?	97
4.4	ERKLÄRUNGSABSCHNITT: WAS KANN EIN GUTACHTEN LEISTEN – UND WAS NICHT?	97
4.5	ERLÄUTERUNGEN ZU MARKTANPASSUNG	97
4.6	VERÄUßERUNG IM INSOLVENZ-/ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN	98
4.6.1	<i>Allgemein</i>	98
4.6.2	<i>Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren</i>	99
4.7	VERKEHRSWERT	99
5	BEILAGEN	102
5.1	ANWESENHEITSPROTOKOLL	102
5.2	GRUNDBUCH	103
5.3	PDF DOKUMENTE	107

Abkürzungsverzeichnis

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

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

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

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

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

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

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

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

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

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

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

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

1.2.2. Unabhängigkeit

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

1.2.3. Urheberrecht

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

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1 LBG

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

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

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

1.3.2 Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert

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

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

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

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

Belastungs- und Veräußerungsverbot

Liegt auf einer Liegenschaft oder einem ideellen Anteil ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB vor, handelt es sich um ein dinglich wirkendes höchstpersönliches Recht, das gegenüber jedermann beachtlich ist. Eine Veräußerung oder Belastung bedarf zwingend der Zustimmung des Berechtigten.

Nach § 2 Abs. 1 LBG ist der Verkehrswert jener Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften sowie der sonstigen Beschaffenheit und Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse erzielbar wäre. Das Belastungs- und Veräußerungsverbot stellt jedoch kein objektbezogenes, marktrelevantes Merkmal dar, sondern ein subjektives Rechtsverhältnis zwischen bestimmten Personen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 22.10.2013, Zl. 2012/10/0141 (RIS) ausgesprochen, dass eine Bewertung eines solchen Verbotes mangels allgemein anerkannter Bewertungsmethodik nicht möglich ist und daraus kein automatischer wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert abzuleiten ist.

Als gerichtlich beeidigter Sachverständiger stelle ich daher klar, dass ein verbüchertes Belastungs- und Veräußerungsverbot nicht im Verkehrswert zu berücksichtigen ist. Eine wertmäßige Bedeutung kommt ihm ausschließlich im Rahmen eines subjektiven Individualwertes zu, nicht jedoch bei der Ermittlung des objektiven Verkehrswertes gemäß § 2 LBG.

1.3.3 Wirtschaftliche Einheit

Von einer wirtschaftlichen Einheit spricht man, wenn Wirtschaftsgüter zusammengefasst werden, die nach der Verkehrsanschauung zusammengehören und denselben Eigentümer angehören. Ausnahmen sind Wirtschaftsgüter von Ehegatten und eingetragenen Partnern.

„(1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehres zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

(2) Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.

(3) Die Vorschriften der Abs. 1 und 2 gelten nicht, soweit eine Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgeschrieben ist.“ (§ 2 BewG 1955, BGBl. Nr. 148/1955 idgF)

Die wirtschaftliche Einheit kann aus einem Wirtschaftsgut (z.B. Bauplatz) oder aus vielen Wirtschaftsgütern (z.B. Eigentumswohnung und direkt zugeordnete Stellplätze) bestehen.

Die Beurteilung, ob es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt, richtet sich danach wie die Objekte am Markt typischerweise gehandelt werden und die Situation (Lage, Beschaffenheit, Anordnung, etc.) vorgefunden wird.

Des Weiteren wird beurteilt, ob ein möglicher „Paketabschlag“ vorgenommen werden muss. D.h. wenn mehrere Objekte gemeinsam verkauft werden, kann der Gesamtpreis etwas niedriger liegen als die Summe der Einzelwerte, weil der Markt das Paket als Einheit betrachtet.

1.3.4 Einheitswert

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

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

1.3.5 Herstellungskosten

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

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

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

1.3.6 Umsatzsteuer

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

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

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

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

1.3.7 Rechenmodus

Die Berechnungen werden programmunterstützt auf zig Dezimalstellen genau im Hintergrund berechnet, jedoch für eine bessere Übersicht gerundet ausgegeben. Augenscheinliche

Rechenfehler bei händischer Nachkontrolle der gerundet ausgegeben Ergebnisse, können daher zu Abweichungen führen.

1.4 Bewertungsverfahren

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

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

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

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

Die gängigsten sind:

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

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

Ortsaugenschein	05.11.2025 Beginn: 09:00 Uhr Ende: 10:00 Uhr
Befundaufnahme durch	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung durch	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Weitere anwesende Personen	- Verpflichtete Partei 1 - Verpflichtete Partei 2 - Rechtsanwalt für betreibende Partei
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- Es bestehen keine außergrundbücherlichen Rechte und/oder Lasten - Die Liegenschaft wurde 1979 gekauft und saniert. Damals wurden rund umgerechnet 700.000€ investiert, inkl. Wellness und Indoorpool. Der Pool ist seit knapp 20 Jahren nicht mehr in Verwendung und liegt brach.
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	- keine
Besondere Vereinbarungen	- keine besonderen Vereinbarungen

2.2 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt	- Abfrage aktueller Grundbuchsauszug - Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden) - diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten - Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes - Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums - Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria - Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich - Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Gemeindeabgaben wurden eingeholt.
Offene Abgaben bei der Gemeinde	Die offenen Abgaben bei der Gemeinde zum Stichtag betragen rund € 3.320,-- .

2.3 Grundbuchsdaten

Die Wertermittlung erfolgt generell unter der Annahme der Geldlastenfreiheit, sämtliche Pfandrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote (siehe auch Pkt. 1.3.2) bleiben unberücksichtigt. Ebenso außerbücherliche Rechte und Lasten, sofern diese nicht vom Auftraggeber bekanntgegeben und dokumentiert wurden.

2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

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

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

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

2.3.2 Aufschrift

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23415 Katzelsdorf
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 1373

Letzte TZ 4304/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23415 Katzelsdorf
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 1378

Letzte TZ 4304/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbuchseinsicht etwas geändert hat.

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

2.3.3 A1 Blatt

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

EZ 1373

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
547/19   GST-Fläche          *       1200
         Bauf.(10)           256
         Gärten(10)          944  Kirchengasse 11
```

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

EZ 1378

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
547/15   Gärten(10)          *       258
547/18   Gärten(10)          *       430
GESAMTFLÄCHE                               688
```

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

G

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

Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich.

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

Die Grundstücke sind noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

BA(Nutzung)

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

*

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

Fläche

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

2.3.4 Das A2 Blatt

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

EZ 1373

***** A2 *****
1 a gelöscht

EZ 1378

***** A2 *****
***** B *****

2.3.5 Das B Blatt

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

EZ 1373

***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Erika Groth
GEB: 1945-01-27 ADR: Kircheng. 11, Katzelsdorf 2801
a 6768/1979 Kaufvertrag 1979-08-09 Eigentumsrecht
b 3097/2004 IM RANG 6534/2003 Schenkungsvertrag 2004-02-18 Eigentumsrecht
c 3097/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot
d 9510/2011 Zusammenziehung der Anteile

EZ 1378

***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
Erika Groth
GEB: 1945-01-27 ADR: Kircheng. 11, Katzelsdorf 2801
a 4702/1980 Tauschvertrag 1980-05-14 Eigentumsrecht
b 5979/2000 Adresse
c 1701/2001 IM RANG 5953/2000 Schenkungsvertrag 2000-06-27 Eigentumsrecht
d 9509/2011 Zusammenziehung der Anteile

2.3.6 Das C Blatt

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

Belastungs- und Veräußerungsverbote bleiben zur Feststellung eines Verkehrswertes unberücksichtigt (gemäß Pkt. 1.3.2).

EZ 1373

```
***** C *****
2 a 2333/1981 Schuldschein und Pfandurkunde 1980-11-11
    PFANDRECHT 1.285.200,--
    9 % Z, 10 % VZ, 10 % ZZ, NGS 192.700,-- für Girozentrale
    und Bank der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft
f 5880/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten
    Wiener Neustädter Sparkasse
g 7685/2005 Hypothekarklage (LG Wr. Neustadt 27 Cg 114/05k)
6 a 5880/1991 Pfandurkunde 1991-07-10
    PFANDRECHT Höchstbetrag 4.200.000,--
    für Wiener Neustädter Sparkasse
b 4540/1994 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBC
10 a 3097/2004
    WOHNUNGSRECHT gem Pkt "Sechstens 1)" Schenkungsvertrag
    2004-02-18 für Michael Groth geb 1945-02-22
b 8206/2005 VORRANG von LNR 12 vor 10
c 9190/2011 VORRANG von LNR 14 vor 10
e 24171/2012 VORRANG von LNR 16 vor 10
11 a 3097/2004
    BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
    für Michael Groth geb 1945-02-22
b 8206/2005 VORRANG von LNR 12 vor 11
c gelöscht
12 a 8206/2005 Pfandurkunde 2005-11-04
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 390.000,--
```

Seite 1 von 2

```
    für Wiener Neustädter Sparkasse
b 8206/2005 VORRANG von LNR 12 vor 10 11
14 a 9190/2011 Pfandurkunde 2011-12-02
    PFANDRECHT EUR 220.000,--
    für Raiffeisenkasse Pottschach
    registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
    (FN 109950t)
b 9190/2011 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 1378
c 9190/2011 VORRANG von LNR 14 vor 10
d 1616/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
    (25 Cg 37/25a - LG Wiener Neustadt)
16 a 24171/2012 Pfandurkunde 2012-10-15
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
    für Raiffeisenkasse Pottschach registrierte Genossenschaft
    mit beschränkter Haftung (FN 109950t)
b 24171/2012 Simultanhaftung mit EZ 1378
c 24171/2012 VORRANG von LNR 16 vor 10
d 1616/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
    (25 Cg 37/25a - LG Wiener Neustadt)
17 a 4304/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt
    vierteljährlich zu verrechnender und kapitalisierender
    Zinsen von 13,175 % seit 2025-01-01, Kosten EUR 6.469,80
    samt 4 % Z seit 2025-04-23, Antragskosten EUR 1.793,19 für
    Raiffeisenbank Region Wiener Alpen eGen (FN 109814t)
    (28 E 682/25g)
```

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

Die Betreibende Partei befindet sich laut C-LNr. 14 und 16 im Rank VOR 10 und hat das dort eingetragene Wohnrecht daher in diesem Bewertungsauftrag keinen Einfluss.

EZ 1378

```
***** C *****
2 a 9190/2011 Pfandurkunde 2011-12-02
    PFANDRECHT EUR 220.000,--
    für Raiffeisenkasse Pottschach
    registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
    (FN 109950t)
b 9190/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
    in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1373
c 1616/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
    (25 Cg 37/25a - LG Wiener Neustadt)
4 a 24171/2012 Pfandurkunde 2012-10-15
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
    für Raiffeisenkasse Pottschach registrierte Genossenschaft
    mit beschränkter Haftung (FN 109950t)
b 24171/2012 Simultanhaftung mit EZ 1373
c 1616/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
    (25 Cg 37/25a - LG Wiener Neustadt)
5 a 4304/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt
    vierteljährlich zu verrechnender und kapitalisierender
    Zinsen von 13,175 % seit 2025-01-01, Kosten EUR 6.469,80
    samt 4 % Z seit 2025-04-23, Antragskosten EUR 1.793,19 für
    Raiffeissenbank Region Wiener Alpen eGen (FN 109814t)
    (28 E 682/25g)

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

2.4 Standortanalyse

2.4.1 Makrostandort

Ortsname	Katzelsdorf
Bezirk	Wiener Neustadt
Lage im Großraum	Katzelsdorf (auch Katzelsdorf an der Leitha) ist eine Gemeinde mit 3162 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Industrieviertel von Niederösterreich, direkt südöstlich von Wiener Neustadt. Katzelsdorf liegt an der Schnittstelle der Regionen Steinfeld, Thermenregion und Bucklige Welt am Fuße des Rosaliengebirges. Durch Katzelsdorf fließen die Leitha der Kanal Mühlbach. <i>(Quelle: wikipedia.at, 2025)</i>
Übersicht-Österreich	 <i>Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)</i>

Übersicht-Land

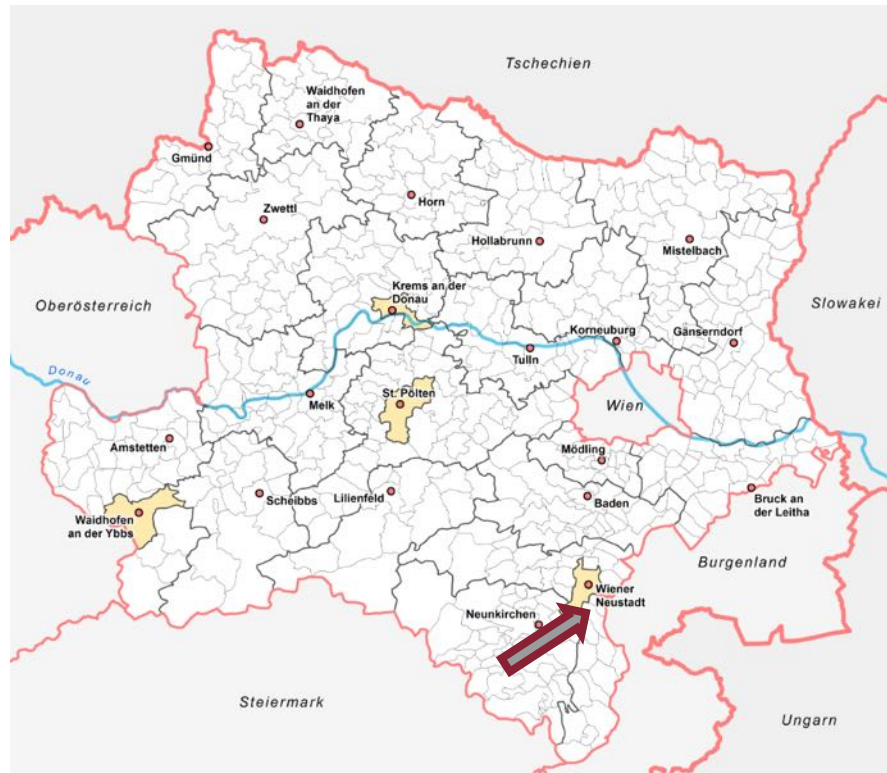


Abb.: Grafik Niederösterreich (Quelle: noe.gv.at)

2.4.2 Mikrostandort

Grundstückslage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im südöstlichen Teil von Katzelsdorf. Das Zentrum ist weniger als 2 km entfernt.

Lageplan

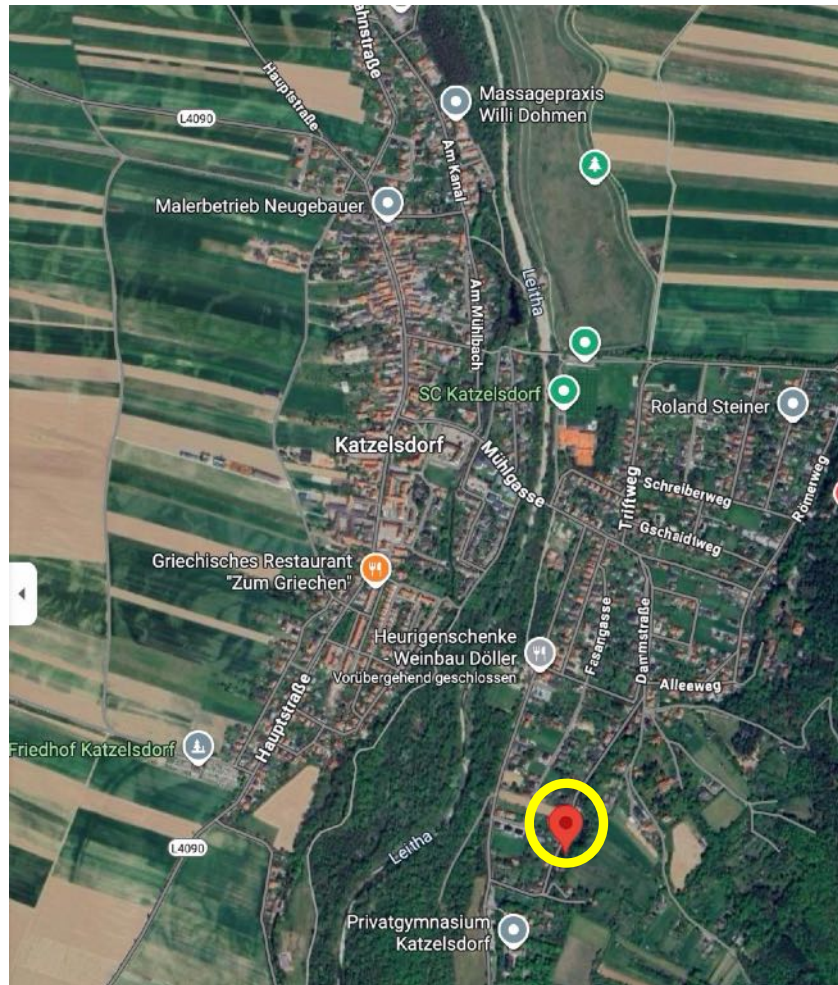


Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)

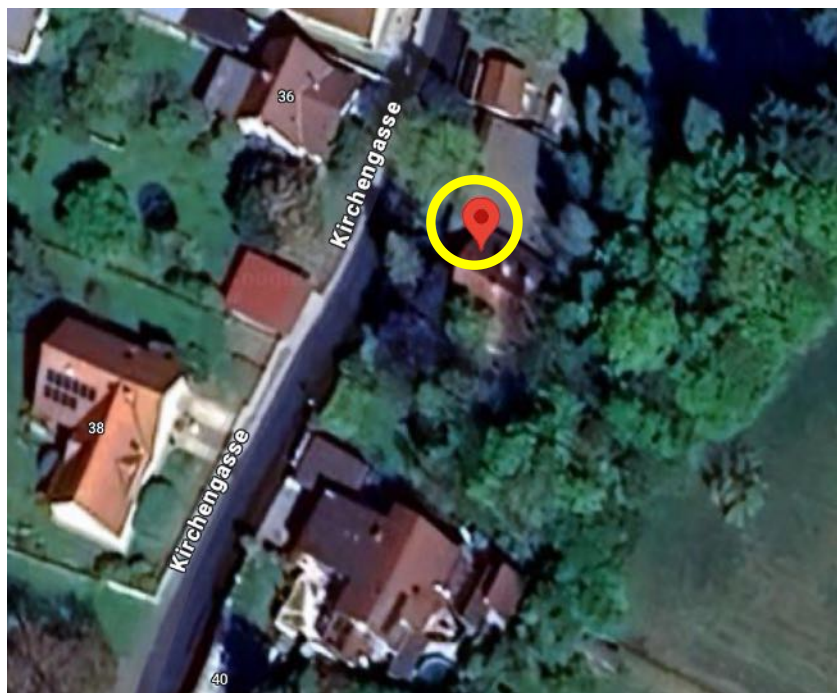


Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)

Verkehrslage,
Verkehrsverhältnis,
Anbindung

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:

Die S4 (Mattersburger Schnellstraße) ist in einer Entfernung von 3,3 km zu erreichen, die Richtung A2 (Südautobahn) oder Richtung Mattersburg führt. Die A2 ist somit ca. 6,6 km von der Liegenschaft entfernt.

Die Bahnhaltestelle in Katzelsdorf ist weniger als 3 km entfernt. Der Hauptbahnhof Wiener Neustadt ist ca. 7 km entfernt und ist auch mit regionalen Bussen zu erreichen.

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 70 km erreichbar.

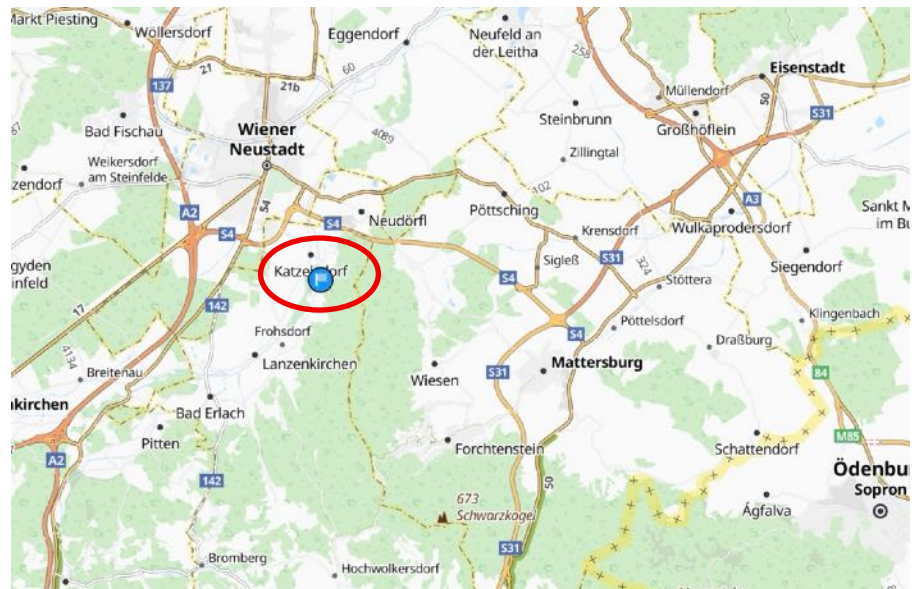
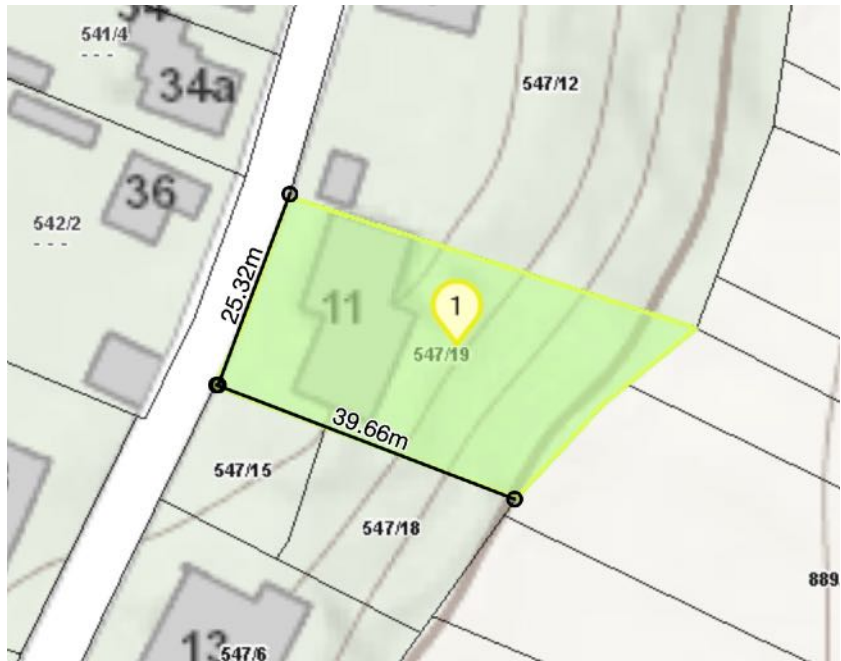


Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

2.5 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	EZ 1373: 1.200 m² gemäß Grundbuchsauszug EZ 1378: 688 m² gemäß Grundbuchsauszug
Digitale Katastermappe (DKM)	EZ 1373 Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noe.gv.at) EZ 1378 Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noe.gv.at)

Grundstücksmaße
(gemessen aus DKM)



EZ 1373 Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noe.gv.at)



EZ 1378 Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noe.gv.at)

GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	☒
Annähernd dreieckig	☐
Annähernd trapezförmig	☐
Unregelmäßig	☐

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

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	☐
Süden	☐
Osten	☐
Westen	☒

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

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

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmungen auf:

BW – Bauland Wohngebiete (eingeschränkt auf 3-Wohneinheiten)

GLF – Grünland Land- und Forstwirtschaft

Kein Bebauungsplan gemäß NÖ Atlas vorhanden (siehe NÖ Bauordnung § 54 ff.)

Die genauen Quadratmeter je Widmung konnten nicht erhoben werden.

Die exakten Flächen der jeweiligen Widmung bis zur Widmungsgrenze sind unbekannt.



Lageplan

Gemeinde Katzelsdorf
2801 Katzelsdorf, Hauptstraße 47
Tel: 02622/78200
e-Mail: gemeinde@katzelsdorf.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 05.11.2025
Maßstab (im Original): 1:1 000
Erstellt durch Anwender:
Christoph Beck, Katzelsdorf

0 12,5 25 50 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VerGIS

Eine CIRCA-Messung im NÖ-Atlas ergab, dass circa 815m² im Grünland liegen und den stark verböschten Teil darstellen.

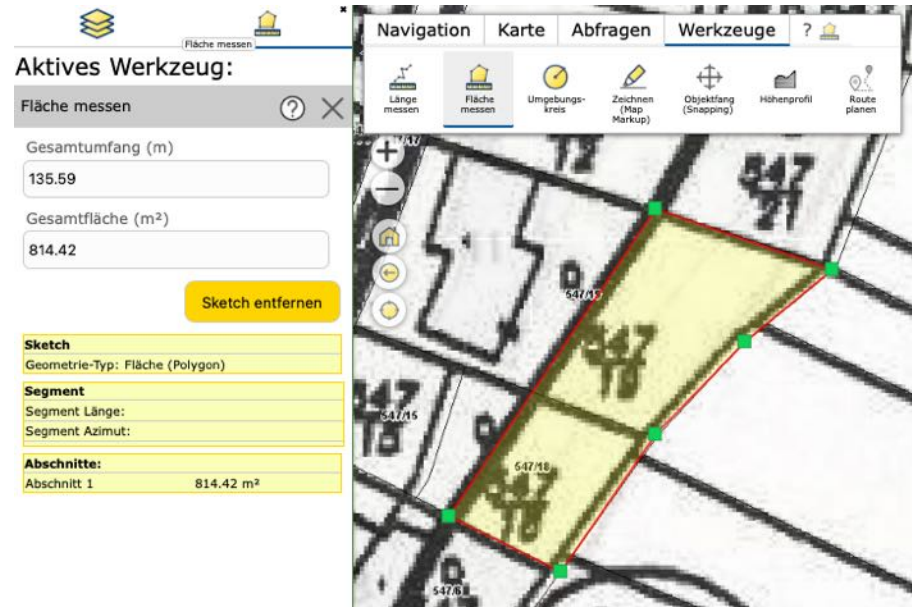


Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.no.e.gv.at)

Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 16 Bauland

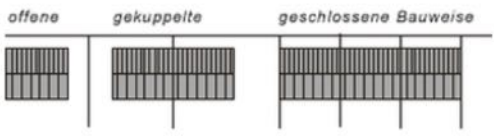
„(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.“

8. Wohngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 1 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.“

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

(§16 NÖ ROG 2014 LGBI. Nr. 3/2015 idgF)

BAUWEISE	x
gekuppelt	☒
geschlossen	☐
offen	☐
Gruppenbauweise	☐
 Abb.: Bauweisen (Quelle: wien.gv.at)	

BEBAUUNGSPLAN	x
Kein Bebauungsplan	☒
Dichte	%
Bauklasse	

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

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

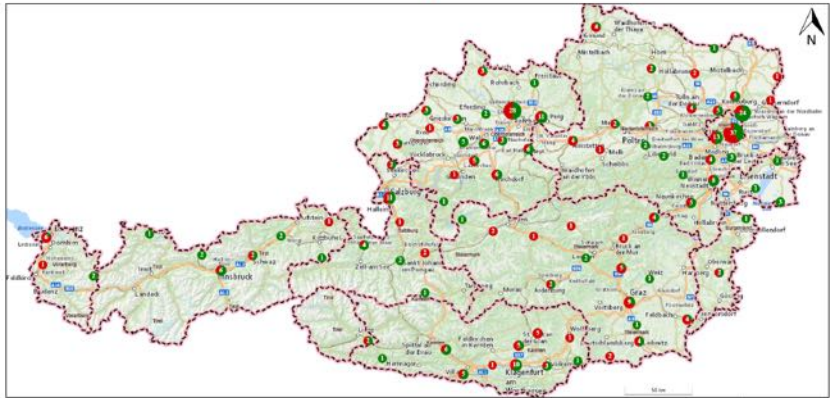
Altlastenkataster	Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ. Legende Flächen Flächentyp Altlast Altlastlagerung Altstandort Status erhebliches Kontaminationsrisiko erwartet beurteilt "keine Altlast" Altlast vorgeschlagen Altlast dekontaminiert vorgeschlagen dekontaminiert gesichert vorgeschlagen gesichert Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen Beobachtung abgeschlossen Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, ZL 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at Montag, 24. November 2025 Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) Seite: 1 / 1 Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)
-------------------	--

Anmerkungen:

umweltbundesamt[©]

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



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

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

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

Senderkataster

Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:

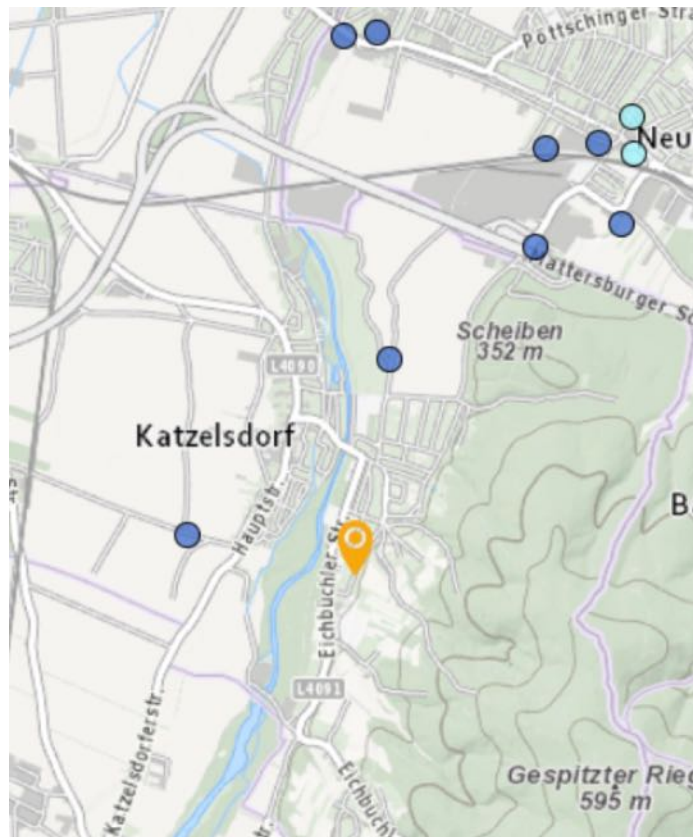


Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

Zeichenerklärung:

- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

Anmerkungen:

Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten.

Mobilfunk umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der quartalsweisen

	Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt. Rundfunk beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt. Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)
--	--

Lärmkataster

Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr.

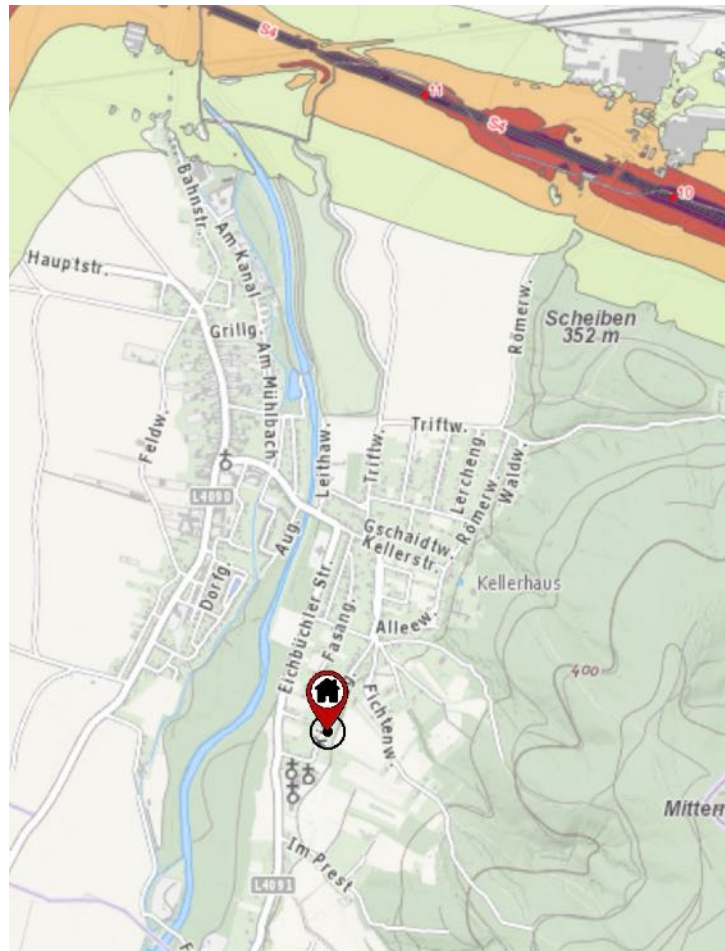
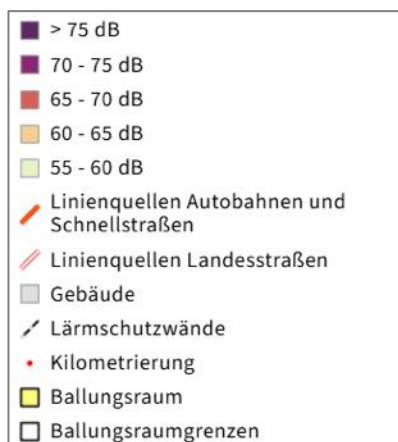


Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Zeichenerklärung:



Anmerkungen:

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

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

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

Schwellenwerte:

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

Sonstige Gefahren, HORA-Pass

(Natural Hazard Overview
& Risk Assessment Austria)

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

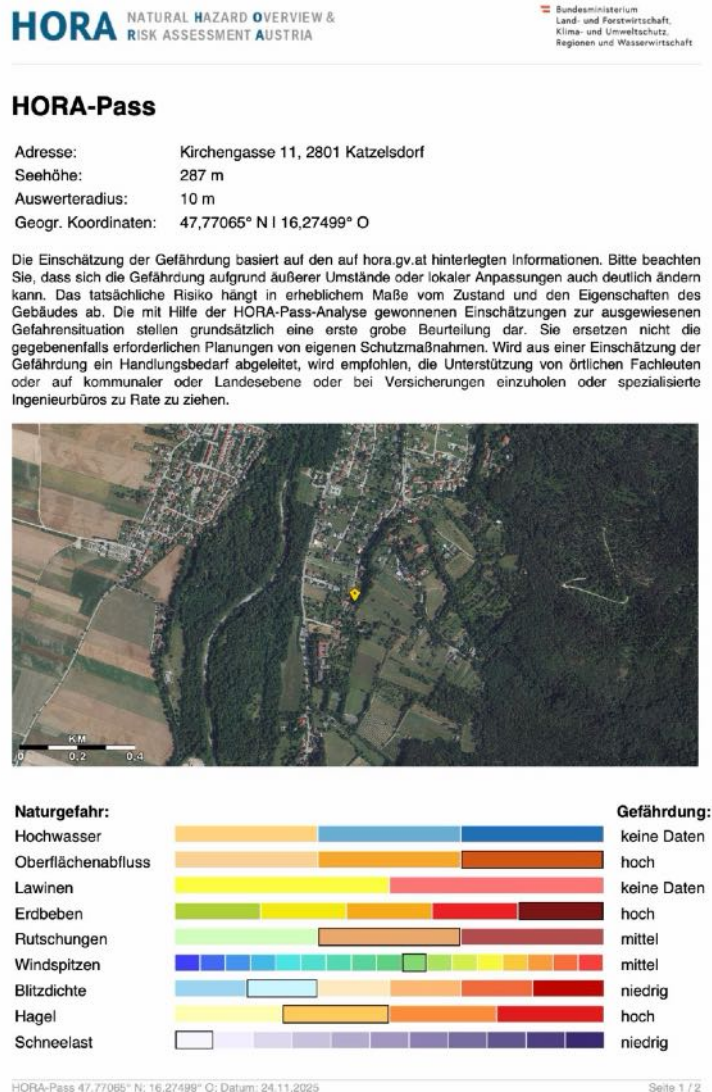


Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)

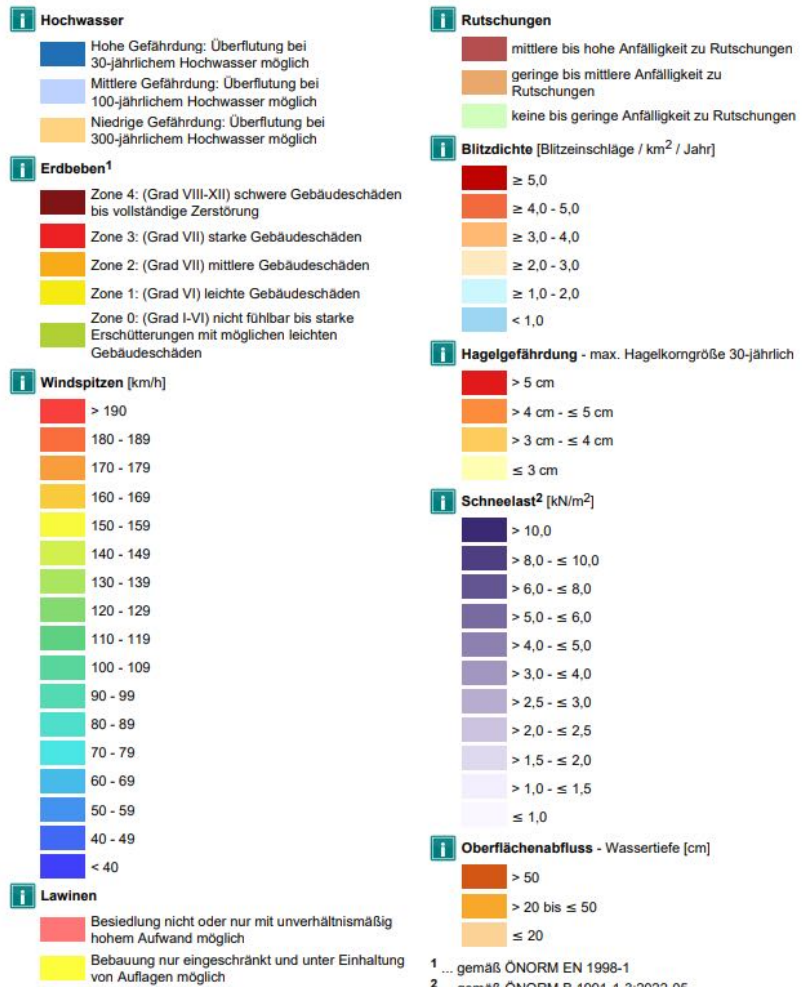


Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

Detailabfrage

Hochwasser:

Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 200- jährige Hochwasserereignisse gefährdet sind.

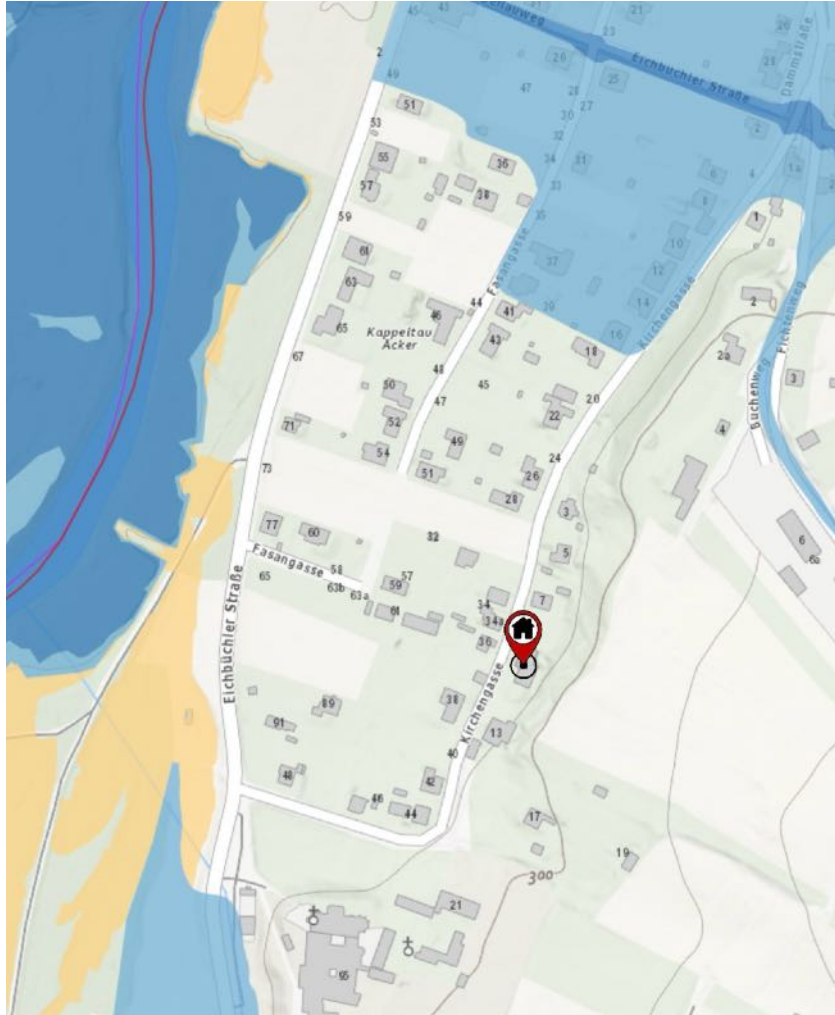


Abb.: Detailabfrage Hochwassergefahr (Quelle: hora.gv.at)

Zeichenerklärung Hochwasserrisiko zonierung:

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
- Gewässerzuständigkeit
- Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell significantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Anmerkungen:

Das Lebensministerium und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten im Jahr 2002 das Projekt „Hochwasserrisikozonierung Austria – HORA“, ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Ziel des Projektes HochwasserRisikoflächen Austria ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. (Vgl. hora.gv.at)

2.6 Objektdaten

2.6.1 Übersicht

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	☐
mittel	☒
einfach	☐
Fertigstellungsgrad	100%

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

GESCHOSSE	x
Keller	☐
Erdgeschoß	☒
1.Obergeschoß	☒
2.Obergeschoß	☐
Dachgeschoß	☐
Dachboden	☒

DACHFORM	x
Satteldach (bei Haus)	☒
Walmdach	☐
Pultdach	☐
Flachdach (bei Wellnessbereich u. Garage)	☒
Mansardendach	☐
Sheddach	☐
Zeltdach	☐
Vieleckenwalmdach	☐
Krüppelwalmdach	☐
Schleppdach	☐
Nurdach	☐
Verschiedene Neigungen	☐

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

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	☐
Thermoputz	☒
Keine Dämmung	☐

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

FENSTER	x
Holz, 2-fach Verglasung, kein Iso	☒
Holz-Aluminium	☐
Aluminium	☐
Kunststoff	☐
Kunststoff-Aluminium	☐
Holzkasten	☐
Jalousien / Raffstores	☐
Rollläden	☐

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

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

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

WÄRMEABGABE über	x
Radiatoren (EG)	☒
Fußboden (1.OG)	☒
Decke	☐
Wand	☐
Infrarot	☐

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

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

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

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

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

Information zu den Zustandsnoten:

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

Baujahr	Anmerkung
1974	Genehmigter Änderungsplan (GZ: I-E-2/3 vom 25.03.1974) <i>Anm.: Es gibt auch eine Einreichung von 1968, jedoch wurde diese offenbar nicht umgesetzt.</i>

2.6.2 Bestandsverhältnisse

☒ keine Bestandsverhältnisse	☐ vermietet Hauptmietzins: <i>netto pro Monat</i> <i>(exkl. Betriebskosten</i> <i>exkl. Energiekosten)</i> Betriebskosten: ca. Energiekosten: ca. Mietbeginn: Befristung: Kündigungsverzicht: Steuer: 0%, 10%, 20%
--	---

2.6.3 Behördendokumente

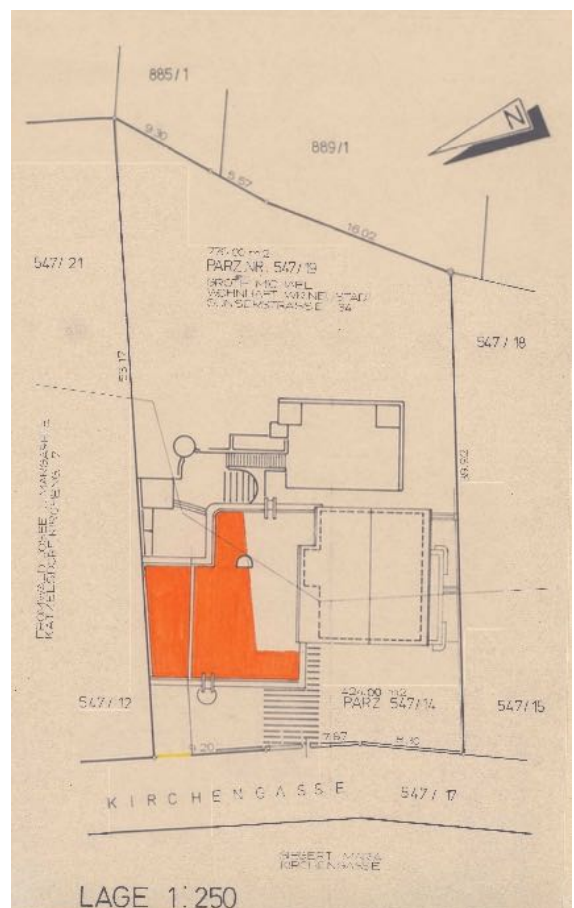
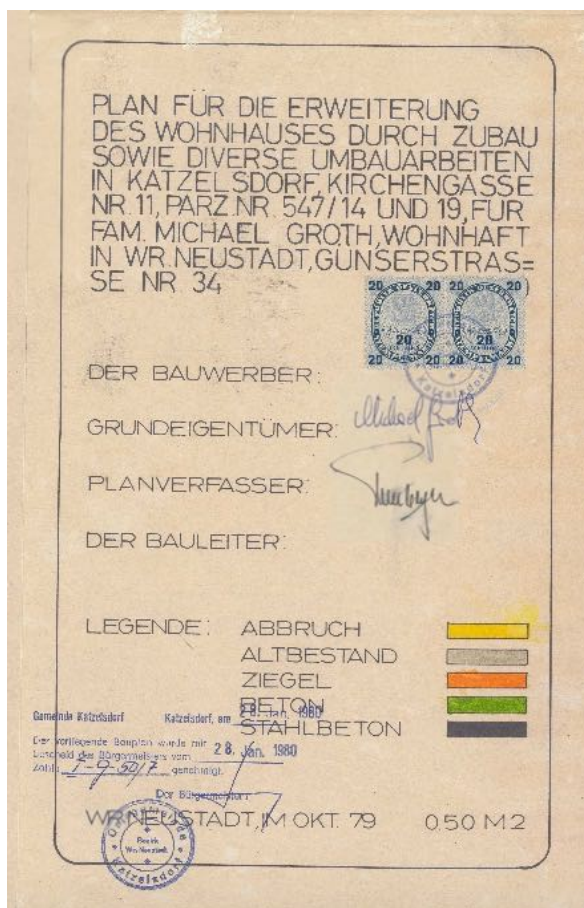
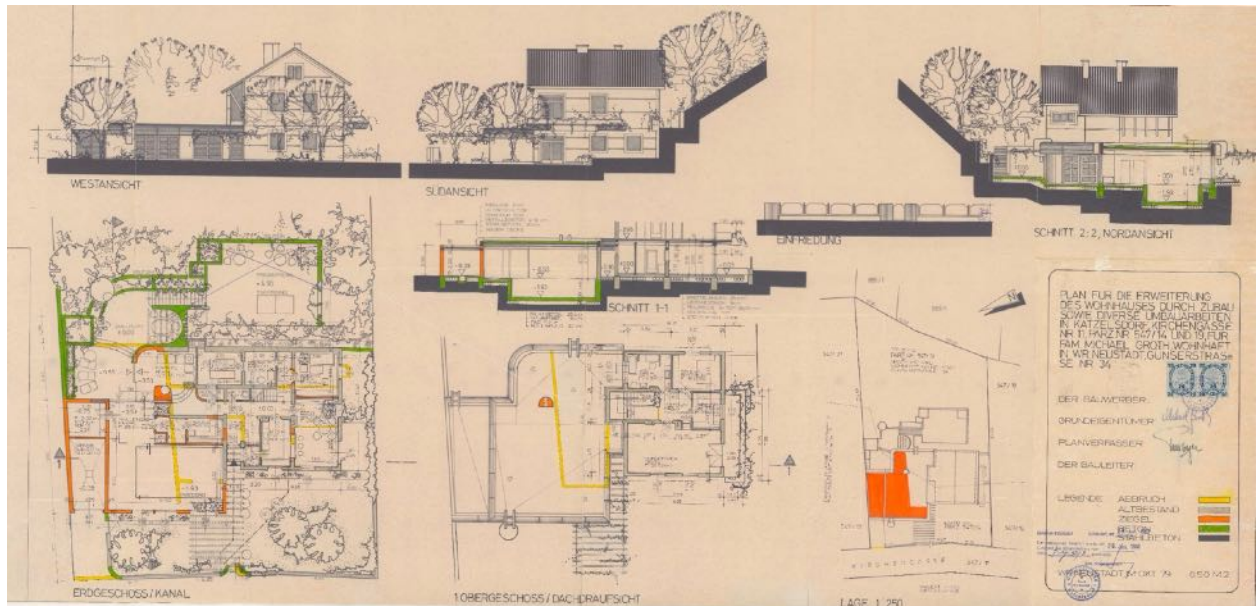
	Datum	Anmerkung
Baubewilligung	22.05.1985	Anschluss an die öffentliche Kanalanlage
Baubewilligung	23.02.1968	Baubewilligung zur Errichtung eines Wohnhauses und einer Garage AZ 95/68
Benützungsbewilligung	25.03.1974	Bewilligung eines Einfamilienhauses mit Garage mit Bescheid vom 23.02.1986 I-E-2/3-1974
Benützungsbewilligung	13.02.1984	Bewilligung Zubau / Umbau beim bestehenden Wohnhaus sowie einer Garage u. eines Schwimmbades I-G-11/9 und I-G-50/7
Baubehördliche Bewilligung	28.01.1980	Bewilligung Zubau / Umbau beim bestehenden Wohnhaus sowie einer Garage u. eines Schwimmbades I-G-50/7
Benützungsbewilligung	20.03.1974	Bewilligung einer Ölfeuerungsanlage mit Heizöllagerung I-E-2/3-1974
Beschau	19.01.1984	Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus sowie Errichtung einer Garage und eines Schwimmbeckens

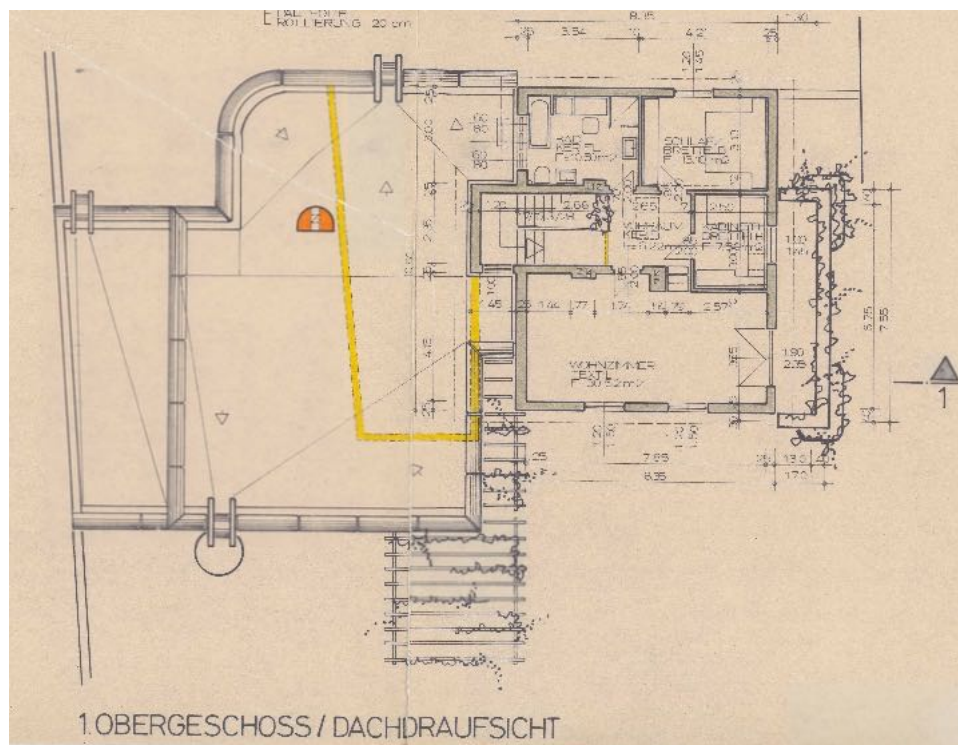
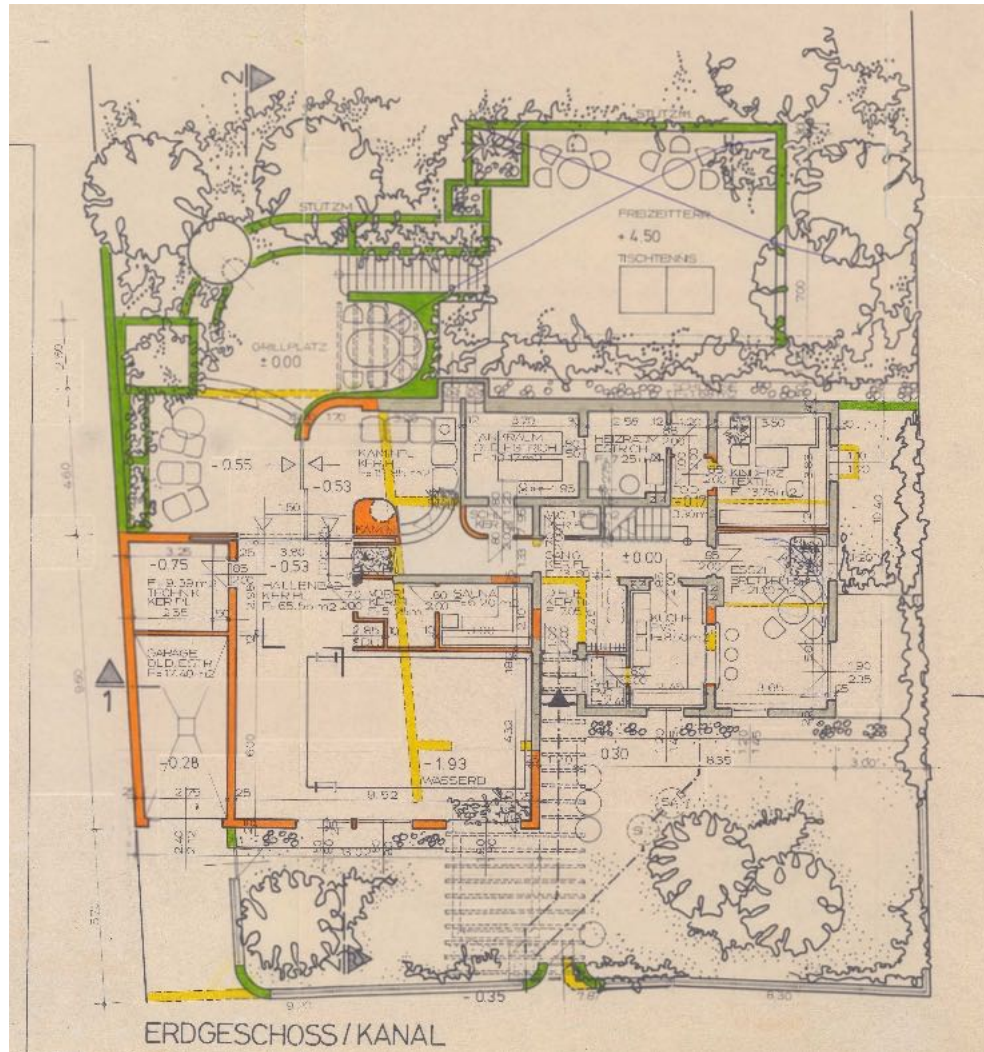
Bestätigung Elektroinstallation Zubau	20.01.1984	Elektro Peter Puff
Bestätigung Erneuerung Brenner	18.01.1984	Ing. G. Zeiner
Bewilligter Einreichplan	06.01.1968	Plan für den Neubau eines Einfamilienhauses
Bewilligter Änderungsplan	25.03.1974	Neubau eines Einfamilienhauses I-E-2/3
Bewilligter Änderungsplan	28.01.1980	Plan für die Erweiterung des Wohnhauses durch Zubau sowie div. Umbauarbeiten I-G-50/7
Notariatsakt	20.02.2004	Notariatsakt Schenkungsvertrag

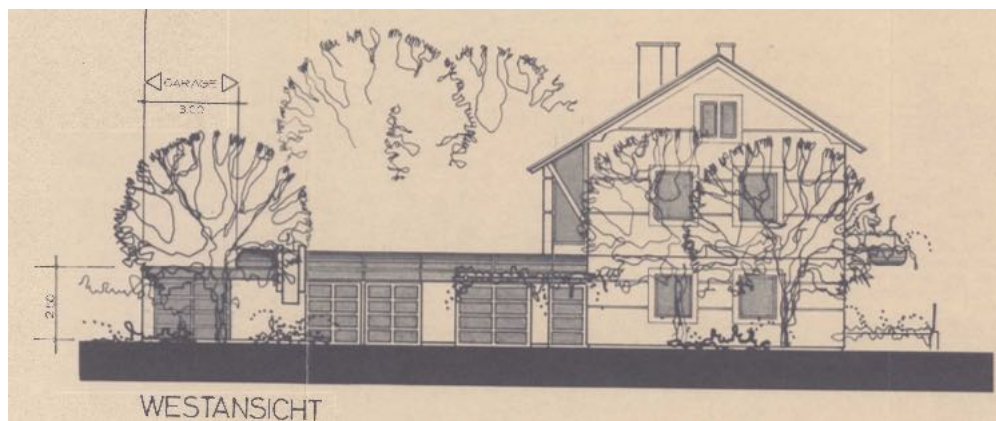
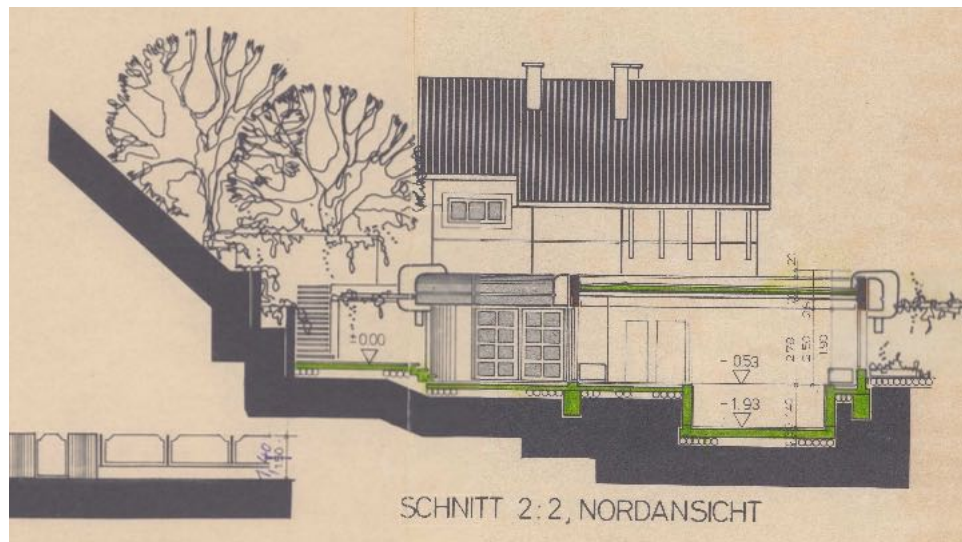
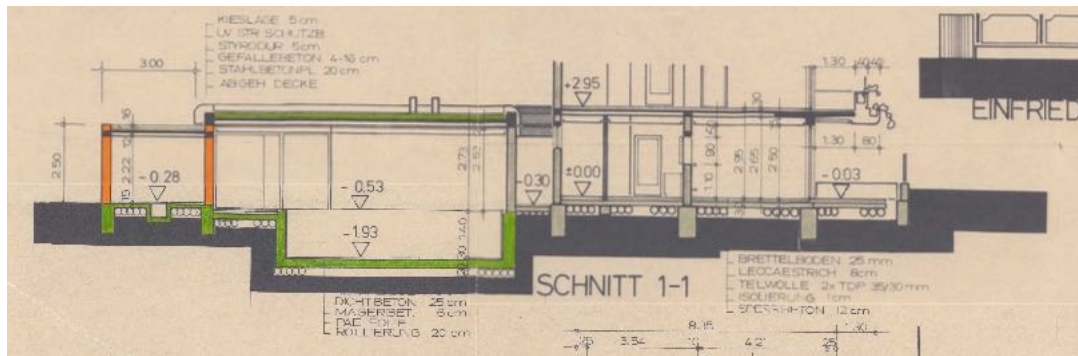
2.6.4 Flächenaufstellung Einfamilienhaus

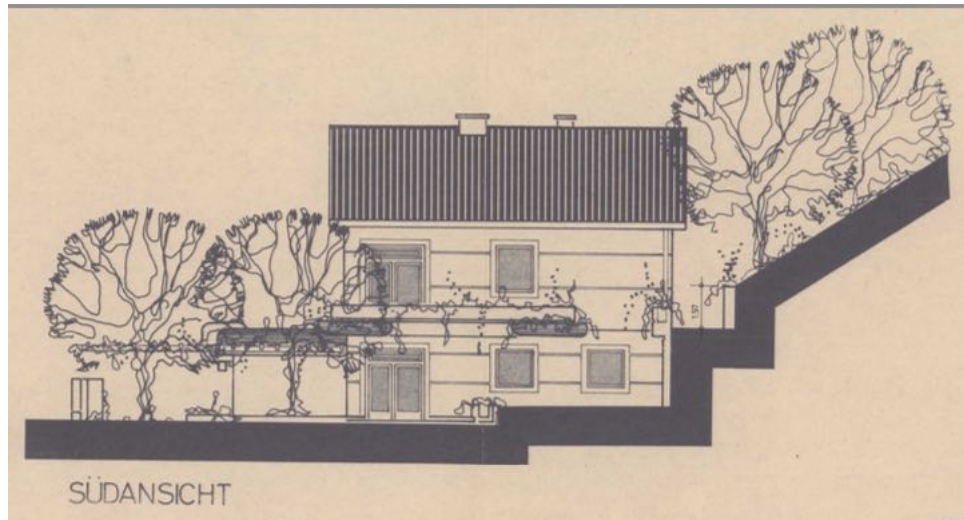
Geschoß	Bezeichnung lt. Einreichplan	Fläche lt. Plan	Geschoßsumme	Ansatz [%]	Ansatz[Faktor €/m ²]	Anmerkung
EG	Diele	7,05m ²		100%	7,05m ²	
EG	Gang	13,80m ²		100%	13,80m ²	
EG	WC	1,85m ²		100%	1,85m ²	
EG	Küche	8,50m ²		100%	8,50m ²	
EG	Speis	2,45m ²		100%	2,45m ²	
EG	Esszimmer	21,00m ²		100%	21,00m ²	
EG	Kinderzimmer	13,78m ²		100%	13,78m ²	
EG	Gang	3,30m ²		100%	3,30m ²	
EG	Heizraum	7,25m ²		100%	7,25m ²	
EG	Tankraum	10,17m ²		100%	10,17m ²	
EG	Kaminplatz	19,85m ²		100%	19,85m ²	
EG	Hallenbad	65,55m ²		100%	65,55m ²	WELLNES- BEREICH
EG	Vorraum	5,25m ²		100%	5,25m ²	
EG	Sauna	6,20m ²		100%	6,20m ²	
EG	Technik	9,39m ²		100%	9,39m ²	
EG	Garage	17,40m ²		80%	13,92m ²	
			212,79m ²			
OG	Vorraum	6,22m ²		100%	6,22m ²	
OG	Bad	10,50m ²		100%	10,50m ²	
OG	Schlafzimmer	13,10m ²		100%	13,10m ²	
OG	Kabinett	7,50m ²		100%	7,50m ²	
OG	Wohnzimmer	30,52m ²		100%	30,52m ²	
			67,84m ²			
Summe		280,63m²			277,15m²	

2.6.5 Planunterlagen



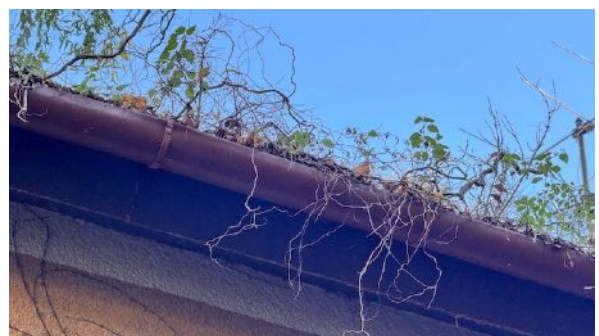






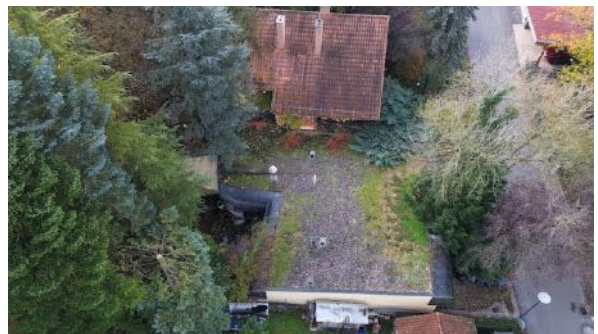
2.7 Fotodokumentation

Außenansichten





Vogelperspektive



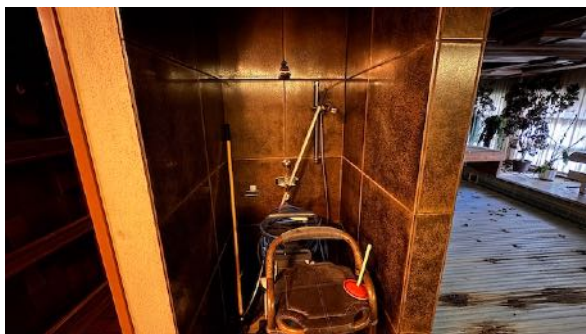
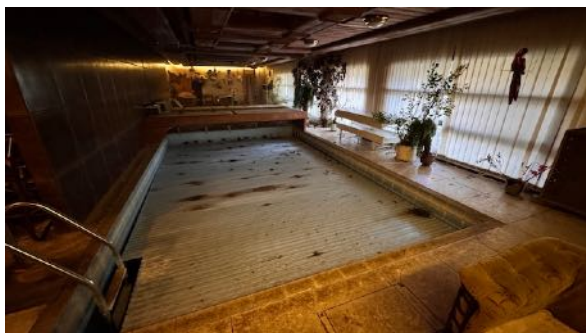
Garage



Innenansichten











3 Gutachten

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

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

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

Entsprechende Verfahrenswahl:

Sachwertverfahren

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

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

Der Sachwert besteht aus **1. Grund und Boden, 2. Gebäudewert, 3. Außenanlagen.**

3.1 Sachwertverfahren

3.1.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient vorrangig zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Das bedeutet, dass das Sachwertverfahren in der Regel dann anzuwenden ist, wenn es für die Werteinschätzung am Markt nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. In diesem Verfahren steht somit die "Sache" an sich im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern, durch die vorherrschende Eigennutzung der Eigentümer, der Fall. Das gleiche kann auch für Wochenendhäuser, Jagdhütten oder Ferienhäuser gelten.

Der Wert einer Liegenschaft ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes (via Vergleichswertverfahren), des Bauwertes und der Außenanlagen.

Der Bauwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet, worunter die Summe aller jener Beträge zu verstehen ist, welche für die Errichtung des jeweils zu bewertenden Objektes in gleicher Ausführung, Ausstattung, Raumeinteilung und Konstruktionsart aufzuwenden ist.

Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten.

Vom Herstellungswert ist dann die technische Wertminderung, zur Berücksichtigung der Amortisation des Gebäudealters, allfälliger Bauschäden und Mängel sowie des Fertigstellungsgrades und ein merkantiler Minderwert abzuziehen. Darüber hinaus ist in der technischen Wertminderung auch ein allfälliger Rückstau an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Maßgebende Faktoren für die Bestimmung dieses Wertabschlags bilden die Relation zwischen Lebensdauer und Bestandsdauer einerseits sowie der allgemeine Bau- und Erhaltungszustand anderseits.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes, ebenso für den merkantilen Minderwert, welcher in der einschlägigen Literatur zumeist mit 10% beziffert wird (da sich potentielle Käufer mit einem bereits vorgegebenen Grundriss und bebauter Fläche „abfinden“ müssen, ebenso mit Raumgrößen und -tiefen sowie verwendeten Baumaterialien. Schlicht „Dinge die man hinnehmen muss“ abseits von einer Alterswertminderung).

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

- die lineare Alterswertminderung,
- die progressive Alterswertminderung und
- die parabolische Alterswertminderung

Bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung (Einfamilienwohnhäusern) oder Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden, wird eine „lineare Altersabwertung“ berechnet.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im LBG unter § 6 geregelt.

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) 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 (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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.“ (§ 6 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

3.1.2 Ablaufschemata Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802



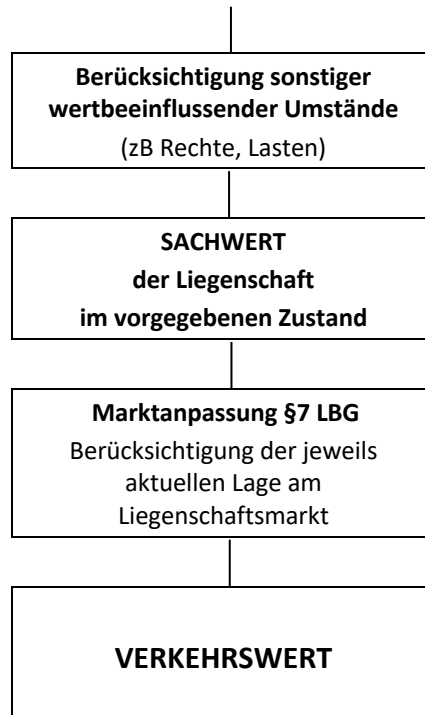


Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

Einen wesentlichen Bestandteil bildet die Ermittlung des Grundwertes.

3.2 Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert

3.2.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

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

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

3.2.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802



Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

3.2.3 Ermittlung der Vergleichswerte

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

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

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

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

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020, zum Thema Vergleichswerte: *„Gemäß LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen. Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen. In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt. Durch die Bezugnahme auf, die im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu. Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 43 f.)*

Übersicht Vergleichsdaten:

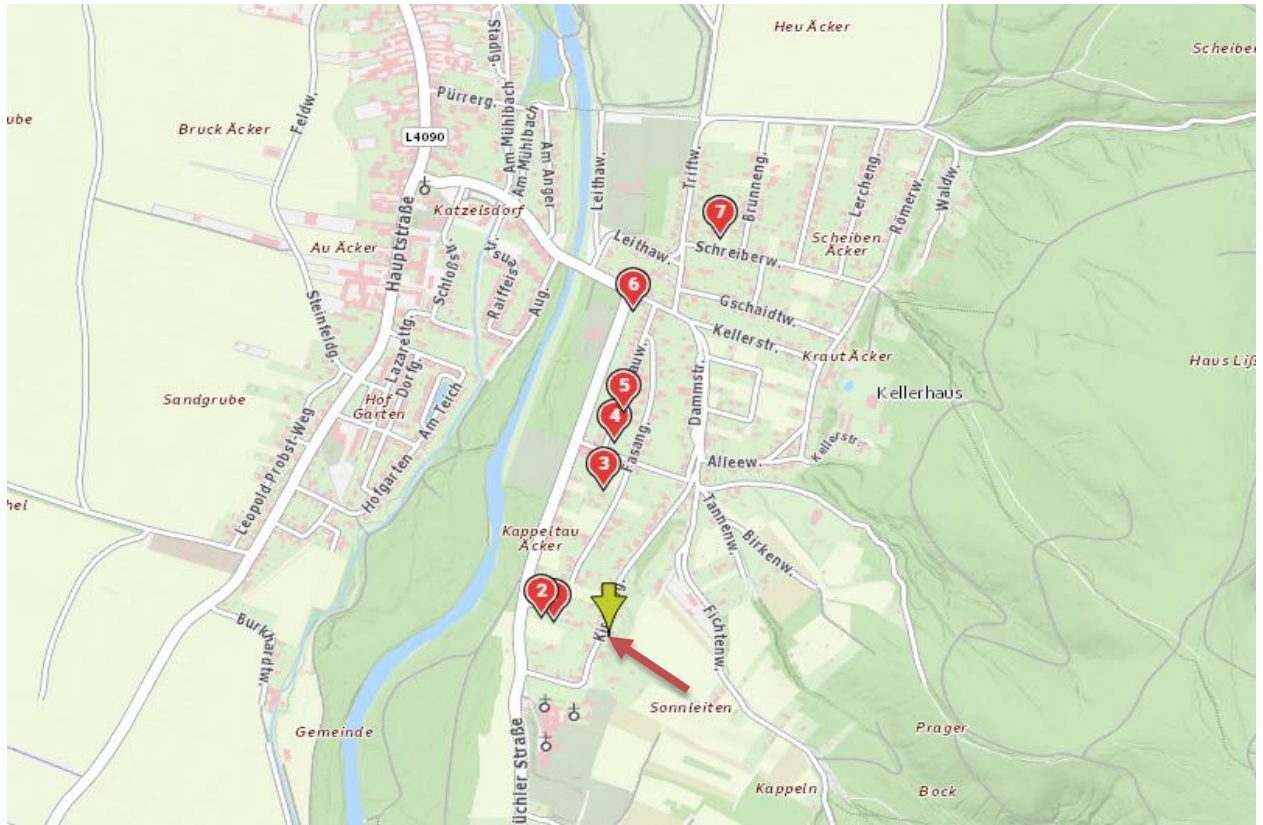


Abb.: Abfrage Vergleichsdaten (Quelle: ImmonetZT.at)

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m2
1	23415	Katzelsdorf	2021	22.09.2021	641	205.120 €	320,00 €
2	23415	Katzelsdorf	2021	11.05.2021	573	171.900 €	300,00 €
3	23415	Katzelsdorf	2021	02.09.2021	803	285.000 €	354,92 €
4	23415	Katzelsdorf	2023	19.10.2022	612	221.000 €	361,11 €
5	23415	Katzelsdorf	2023	09.02.2023	600	204.249 €	340,42 €
6	23415	Katzelsdorf	2024	01.12.2023	400	149.000 €	372,50 €
7	23415	Katzelsdorf	2021	01.09.2021	1.133	275.000 €	242,72 €

Indexierung der Vergleichswerte:

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

Für eine Indexierung zum Stichtag eignet sich jedoch nicht der sonst häufig (in anderen Bereichen) angewandte Verbraucherpreisindex (VPI), da Grundstücke bzw. generell Immobilien kein Gut aus dem hierfür verwendeten Warenkorb darstellen. In der Bewertungs- und Gerichtspraxis hat sich hierfür am treffendsten der von der Wirtschaftskammer jährlich veröffentlichte Immobilienpreisspiegel (IPS) erwiesen. Dieser clustert diverse Immobilienarten nach Bezirken und Lagekriterien.

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

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

Der Immobilienpreisspiegel dient als anerkanntes Nachschlagewerk und wird jährlich von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

veröffentlicht. Der Immobilienpreisspiegel ist eine Marktstudie, dessen Daten von den Mitgliedsbetrieben der Immobilien- und Vermögenstreuhänder erhoben, sowie das Fachwissen aller Experten*innen zur Verfügung gestellt werden.

„Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Durchschnittspreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.“ (Guntschnig, 2014, SV-Zeitschrift, Heft 1/2014, S. 28)

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

Stichtagsanpassung		2025
IPS	2016	131,70 €
IPS	2025	226,58 €
Wertsteigerung p.a.		5,58%

(Bezirk Wr. Neustadt (Land), sehr gute Wohnlage)

Freigrundwert unter Berücksichtigung von Anpassungen:

Im Zuge der Aufbereitung der Vergleichskaufpreise zeigt sich, dass die Grundstücksgröße einen wesentlichen wertbeeinflussenden Faktor darstellt. Das Bewertungsgrundstück weist eine Fläche von mehr als 1.000 m² auf. Unter den herangezogenen Vergleichskauffällen findet sich mit Vergleichswert Nr. 7 (KV vom 01.09.2021, 1.133 m²) ein Kaufpreisfall, der hinsichtlich der Grundstücksgröße mit dem Bewertungsgrundstück unmittelbar vergleichbar ist. Die Vergleichswerte Nr. 1 bis 3 (KV-Datum 2021, Grundstücksgrößen 573–803 m²) weisen demgegenüber deutlich kleinere Flächen auf und erzielten – nach Stichtagsanpassung – Kaufpreise je Quadratmeter von rd. 312–345 €/m², während Vergleichswert Nr. 7 im selben Jahrgangszeitraum lediglich 242,72 €/m² erzielte. Aus dem Verhältnis der bereinigten Quadratmeterpreise der jahresgleichen Vergleichsfälle (2021) zur Vergleichstransaktion Nr. 7 ergibt sich empirisch ein Preisaufschlag von rund 25 % für die kleinflächigen Grundstücke

gegenüber dem großflächigen Vergleichsfall. Dies entspricht dem in der Bewertungsliteratur anerkannten Grundsatz, wonach größere Grundstücke je Flächeneinheit regelmäßig geringere Preise erzielen als kleinere, leichter verwertbare Parzellen (sog. „Größendegression“). Der Abschlag von 25,00 % für die Anpassung der Grundstücksgröße ist damit durch einen unmittelbaren inneren Vergleich der vorliegenden Kaufpreisdaten empirisch belegt und nachvollziehbar begründet. Bei Vergleichswert Nr. 7 entfällt diese Anpassung, da dessen Grundstücksgröße jener des Bewertungsgrundstücks entspricht.

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m ²	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Anpassung Grundgröße	Anpassung Aufschließung	Anpassungen Summe [%]	KP/m ² NEU
1	23415	Katzelsdorf	2021	22.09.2021	641	205.120 €	320,00 €	Stichtag- und Lageanpassung	22,30%	-25,00%	0,00%	-2,70%	311,37 €
2	23415	Katzelsdorf	2021	11.05.2021	573	171.900 €	300,00 €	Stichtag- und Lageanpassung	22,30%	-25,00%	0,00%	-2,70%	291,91 €
3	23415	Katzelsdorf	2021	02.09.2021	803	285.000 €	354,92 €	Stichtag- und Lageanpassung	22,30%	-25,00%	0,00%	-2,70%	345,34 €
4	23415	Katzelsdorf	2023	19.10.2022	612	221.000 €	361,11 €	Stichtag- und Lageanpassung	11,15%	-25,00%	0,00%	-13,85%	311,10 €
5	23415	Katzelsdorf	2023	09.02.2023	600	204.249 €	340,42 €	Stichtag- und Lageanpassung	11,15%	-25,00%	0,00%	-13,85%	293,27 €
6	23415	Katzelsdorf	2024	01.12.2023	400	149.000 €	372,50 €	Stichtag- und Lageanpassung	5,58%	-25,00%	0,00%	-19,42%	300,14 €
7	23415	Katzelsdorf	2021	01.09.2021	1.133	275.000 €	242,72 €	Stichtag- und Lageanpassung	22,30%	0,00%	0,00%	22,30%	296,85 €
Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m ² NEU													308,04 €
Angemessener Preis/m ² , gerundet													308,00 €

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

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

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

Es ergibt sich somit ein angemessener und gerundeter Wert/m² von 308,00€.

Die gegenständlichen Liegenschaften EZ 1373 und EZ 1378 werden im Rahmen der vorliegenden Bewertung als wirtschaftliche Einheit behandelt und gemeinsam einem einheitlichen Verkehrswert zugeführt. Eine getrennte Ausweisung von Einzelverkehrswerten je Einlagezahl ist sachlich nicht geboten und würde zu einem verzerrten Bewertungsergebnis führen, da beide Liegenschaften in

ihrer tatsächlichen Nutzung und wirtschaftlichen Verwertbarkeit untrennbar miteinander verbunden sind.

Die unbebaute EZ 1378 weist zwar eine Gesamtgrundstücksfläche von knapp 700 m² auf, jedoch ist diese Fläche in ihrer Bebaubarkeit erheblich eingeschränkt. Im östlichen Bereich verläuft eine Widmungsgrenze zu Grünland, wobei dieser Grundstücksteil gleichzeitig einen ausgeprägten Steilhang aufweist. Die dem Bauland zugeordnete und grundsätzlich bebaubare Restfläche ist nach Abzug dieses Grünland- und Hangbereichs deutlich reduziert. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Bauwiche gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche sowie den angrenzenden Nachbarliegenschaften verbleibt letztlich eine Grundfläche, die einer eigenständigen baulichen Ausnutzung nur schwer zugänglich ist. Eine Bebauung würde darüber hinaus erhebliche Aufwendungen für Hangsicherungsmaßnahmen im östlichen Grundstücksbereich erfordern, die in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum erzielbaren Nutzen stünden.

Die Bewertung als wirtschaftliche Einheit entspricht dem Grundsatz der Verkehrswertermittlung nach ÖNORM B 1802-1, wonach derjenige Zustand und diejenige Nutzung der Liegenschaft maßgeblich sind, die ein objektiver Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde legen würde. Da kein vernünftiger Erwerber die EZ 1378 losgelöst vom bebauten Bewertungsobjekt EZ 1373 erwerben und einer sinnvollen eigenständigen Nutzung zuführen könnte, ist die gemeinsame Bewertung als Gesamtliegenschaft fachlich zwingend.

Von den grundbücherlich ausgewiesenen 1.888m² sind laut GIS-Messung rund 815m² sehr steile Böschung und Grünland, somit unproduktive Flächen und wirtschaftlich wertlos, weshalb diese Fläche mit Null angesetzt und abgezogen wird.

Einlagezahl	GST-Nr.	Fläche lt. GBA	EUR/m ²	GST-Wert	Kommentar
1373	547/19	1.200m ²	294,00 €	352.800,00 €	bebaute Liegenschaft
1378	547/15	258m ²	294,00 €	75.852,00 €	
1378	547/18	430m ²	294,00 €	126.420,00 €	
Summe		1.888m²		555.072,00 €	

3.3 Ermittlung des Bauwertes

Zum Thema Ermittlung des Neubauwertes stammt folgendes Zitat aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 2/2020:

„Der Neubauwert des Objekts ist auf Basis der Herstellungskosten zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Neubauwertes von Objekten ist von den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit auszugehen. Die Herstellungskosten (der baulichen Anlagen) entsprechen der Summe aus Bauwerkskosten plus Kosten für Außenanlagen,

anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen nach ÖNORM B 1801-1. Die den Herstellungskosten gemäß ÖNORM B 1802-1 bzw. dem Herstellungswert gemäß LBG zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indizes sind anzugeben.“

„Bei den gewöhnlichen bzw. (nunmehr) marktüblichen Herstellungskosten handelt es sich nicht um jenen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstanden ist, sondern um jenen fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungs- bzw. Qualitätsstichtag aufgewendet werden müsste. Bei diesen Kosten handelt es sich nicht um jene Kosten, wie sie für eine bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen wären, sondern um jene Herstellungskosten, die am Bewertungs- bzw. Qualitätsstichtag nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung aufzubringen wären. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich in allen Bewertungsverfahren ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen und zu dokumentieren ist.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 2/2020, S. 104 ff)

3.3.1 Ableitung der Herstellkosten

Am ehesten als Quelle zur Ermittlung der Herstellungskosten eignet sich die Empfehlung für Herstellkosten des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs. Diese wird jährlich im Herbst publiziert und dient als Basis für die Ermittlung der Herstellungskosten.

Als Grundlage werden die Herstellungskosten für mehrgeschoßigen Wohnbau herangezogen. Die Kosten beziehen sich auf den Bruttopreis pro m² Hauptnutzfläche für Hauptgeschoße (Regelgeschoße). Sie unterscheiden sich je nach Ausstattungsqualität, Bundesland und gelten für städtische Gebiete.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)		
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)		
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)			aus Erhebung			
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			in der Regel			
* bauliche AufschlieÙung (Kostenbereich 1)			ca. 2 % – 10 %			
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)			ca. 7 % – 20 %			
* Umsatzsteuer			20 %			
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)			ca. 5 % – 15 %			
* sonstige AufschlieÙung (Kostenbereich 1)			nach Bedarf			
* Erschwerisse			nach Bedarf			
* Einrichtung (Kostenbereich 5)			nach Bedarf			
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)			nach Bedarf			
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)			nach Bedarf			
* Reserven (Kostenbereich 9)			nach Bedarf			
Ergänzende Angaben:						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern			bis zu 30 %			
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern			bis zu –10 %			
* NebengeschoÙe mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der HauptgeschoÙe bei			ca. 40 % bis 70 %			
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der HauptgeschoÙe bei			ca. 20 % bis 50 %			

Abb. Empfehlung Herstellungskosten (Quelle: Der Sachverständige, 3/2025)

Die normale Ausstattung bildet den einfachen Mindeststandard, während die gehobene Ausstattung dem durchschnittlichen Standard entspricht. Die hochwertige Ausstattung steht für eine besonders gute Qualität. Sie umfasst eine energieeffiziente Bauweise, eine solide,

umfangreiche technische Ausstattung und Materialien von hoher Qualität. Diese Ausführung entspricht den aktuellen Normen und Standards.

Laut Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs kann bei kleineren, individuell geplanten Gebäuden – wie Ein- oder Zweifamilienhäusern – ein Zuschlag von bis zu 30 % auf die ermittelten Herstellungskosten aufgeschlagen werden. Weitere Zu- und Abschläge für die Berechnung der Herstellungskosten können je nach Ausstattungskategorie wie beispielsweise einen Zuschlag für überdurchschnittliche Raumhöhen herangezogen werden.

Außerdem wird bei der Berechnung des m²-Preises berücksichtigt, ob sich das Gebäude in einer ländlichen Gegend befindet – hier wird bei Bedarf ein Abschlag (also eine Preisminderung) vorgenommen.

Stadt-Land-Gefälle		
ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0 %
Niederösterr.	3.600 €	← anpassen → Ø -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	← anpassen → Ø -25 % (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	← anpassen → Ø -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	← anpassen → Ø -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	← anpassen → Ø -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	← anpassen → Ø -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	← anpassen → Ø 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	← anpassen → Ø +5 % (-/+)

Abb. Empfehlung Herstellungskosten (Quelle: Der Sachverständige, 3/2025)

Basierend auf den o.a. Bewertungstabellen von Architekt und Baumeister DI Roland Popp zu den empfohlenen Herstellungskosten wird des Weiteren eine detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden vorgenommen (= Ausstattungskategorie in der Berechnung).

Für das zu bewertende Objekt wird aufgrund der vorhandenen Ausstattung folgende Einstufung vorgenommen:

Gebäudeteil bzw. Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)
		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00
Konstruktion	25%	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität; zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Gründächer etc
Fassaden	9%	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschlüge, Sonnenschutz	Holz/Alufester, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz
Innentüren	4%	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türlätter	furnierte Türlätter (Holzzargen oÄ), solide Türlätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türlätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität
Nassräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien
Sanitär-ausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -gegenstände
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine
Elektroinstallation	9%	Mindest-Standard	weitergehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)
Gesamt	100%			
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00

Abb. Einstufung Ausstattungsqualität (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Zeitschrift „Der Sachverständige“)

3.3.2 Berechnung der Herstellungskosten

Erhöhte Baukosten durch Hangsicherung und Bauplatzherstellung berücksichtigt!

Ausstattungskategorie	(1)	(2)	(3)	
	normal	gehoben	hochwertig	
Bundesland Niederösterreich	€ 2.900,00	€ 3.600,00	€ 4.300,00	
Ausstattungskategorie Bewertungsobjekt	1,22			
Herstellungskosten brutto Standardobjekt unter Berücksichtigung der Ausstattungskategorie	€ 3.050,50			
Zu- und Abschläge vor Stadt-Land-Gefälle	Min.	Max.	Ansatz in Prozent oder pauschal	€ 3.050,50
Stadt-Land-Gefälle	0,00%	-20,00%	-10,00%	-€ 305,05
Zu- und Abschläge nach Stadt-Land-Gefälle	Min.	Max.	Ansatz in Prozent oder pauschal	€ 2.745,45
Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe (z. B. Altbauten)	5,00%	15,00%	0,00%	€ 0,00
Sonstige Aufschließung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Einrichtung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Außenanlagen	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Reserven	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus)	5,00%	30,00%	0,00%	€ 0,00
Marktübliche Herstellungskosten				€ 2.745,45

Aufgrund der direkten Nähe zu Wiener Neustadt kann ein Abschlag hinsichtlich Stadt-Land-Gefälle unterbleiben.

3.3.3 Wertminderungen

Vom Neubauwert sind dann gemäß ÖNORM B 1802 (Textteil) folgende Wertminderungen abzuziehen:

- Wertminderung infolge Alters mit Rücksicht auf den Bau- und Erhaltungszustand
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs
- Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes

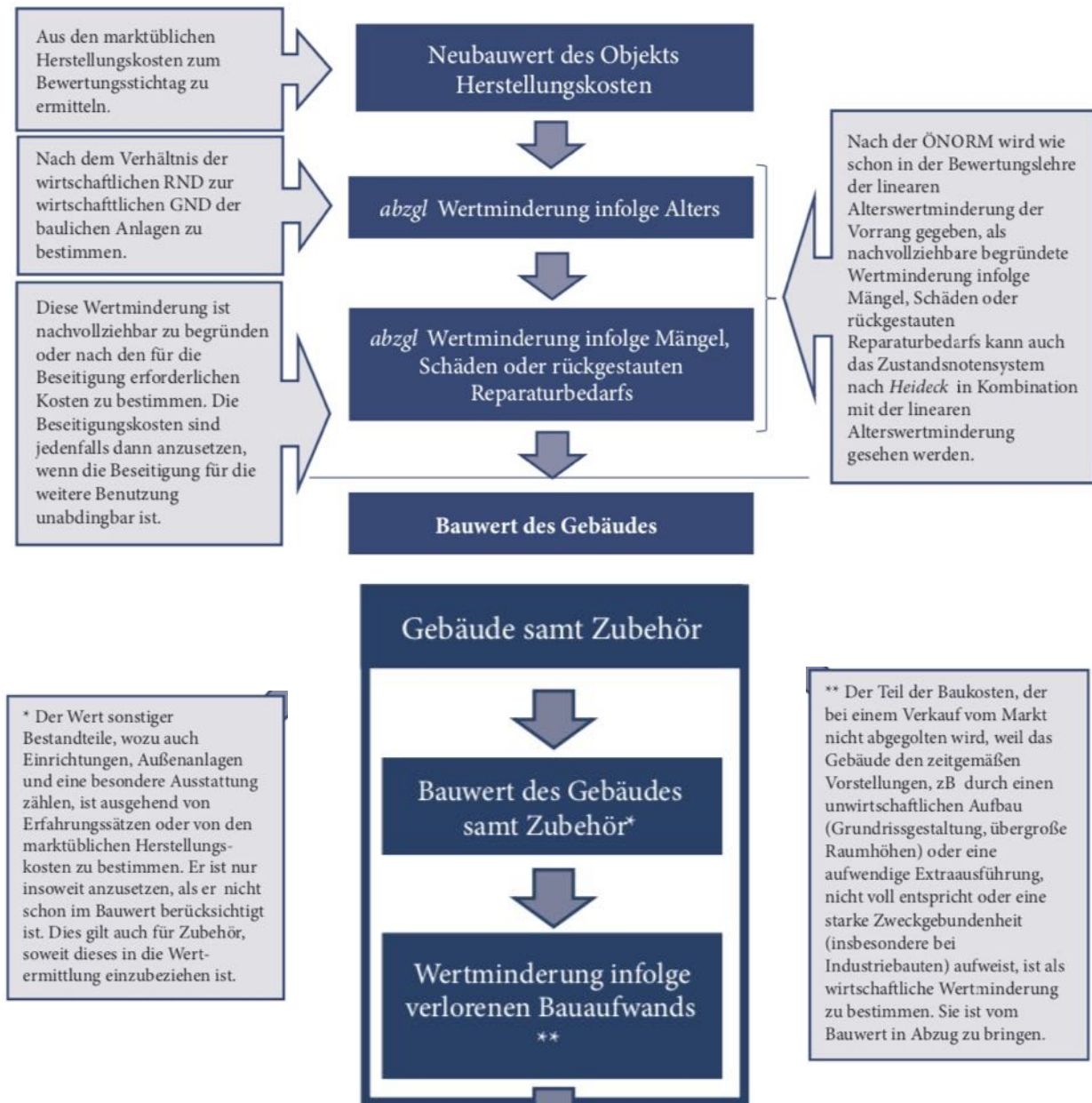


Abb.: Ablaufschema des Sachwertverfahrens (Quelle: Immo aktuell, 2/2020, S. 103)

Anzumerken ist hier jedoch, dass im zugehörigen Ablaufschema der ÖNORM B 1802 die oben angeführten Wertminderungen in der umgekehrten Reihenfolge angesetzt sind. Die Umkehrung der Reihenfolge hinsichtlich der ersten beiden Wertminderungen (Alter und Erhaltungsrückstau) kann aus Sicht des Sachverständigen noch als sachgerecht vertreten werden. Jedoch bei der Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands nicht, da dies nach Erfahrungswerten als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen ist gemäß ÖNORM B 1802.

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes gemäß ÖNORM B 1802:

„Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, zB durch unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen), aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungswerten zu bestimmen.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 5.4.3.4)

Wobei nach weiterer eingehender Recherche der einschlägigen Fachliteratur unterschiedlichste Auffassungen und Aussagen zu diesem Thema bestehen, kann grundsätzlich keine Vereinheitlichung des Rechenvorganges getroffen werden. Dies kann somit zu Abweichungen hinsichtlich zur Ermittlung des Bauwertes beispielsweise anderer Sachverständigen führen. Siehe Ablaufschemata ÖNORM B 1802 sowie prozessuale Darstellung gemäß Fachliteratur von Bienert/Funk et al., 2014, Immobilienbewertung Österreich.

Auch das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht vor, dass der Bauwert von dem Herstellungswert abzüglich der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung berechnet wird (siehe § 6 LBG, Absatz 3). Auch die Wertminderung wegen Baumängel und -schäden sowie aufgestauten Reparaturbedarf und die Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwands zählen dazu.

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Somit entsteht folgender Ansatz für die Berechnung des Bauwertes: Vom Herstellungswert wird die technische Wertminderung, zur Berücksichtigung der Amortisation des Gebäudealters, allfälliger Bauschäden und Mängel sowie des Fertigstellungsgrades und ein merkantiler Minderwert abzuziehen. Darüber hinaus ist in der technischen Wertminderung auch ein allfälliger Rückstau an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Maßgebende Faktoren für die Bestimmung dieses Wertabschlags bilden die Relation zwischen Lebensdauer und Bestandsdauer einerseits sowie der allgemeine Bau- und Erhaltungszustand anderseits.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes, ebenso für den merkantilen Minderwert, welcher in der einschlägigen Literatur zumeist mit 10% beziffert wird (da sich potentielle Käufer mit einem bereits vorgegebenen Grundriss und bebauter Fläche „abfinden“ müssen, ebenso mit Raumgrößen und -tiefen sowie verwendeten Baumaterialien. Schlicht „Dinge die man hinnehmen muss“ abseits von einer Alterswertminderung).

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

- die lineare Alterswertminderung,
- die progressive Alterswertminderung und
- die parabolische Alterswertminderung

Bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung (Einfamilienwohnhäusern) oder Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden, wird im Regelfall eine „lineare Alterswertminderung“ angesetzt.

Im Gegensatz zur linearen Alterswertminderung weist die „progressive“ (nach F. W. Ross) eine leichte Progression auf, die bei eigengenutzten Wohnobjekten in sehr gefragten Regionen oft die Anwendung findet.

Die „parabolische“ Wertminderung weist eine bedeutend stärkere Progression auf, die in der Praxis jedoch kaum mehr bei Wertermittlungen herangezogen wird.

Darstellung der Wertminderungsverläufe:

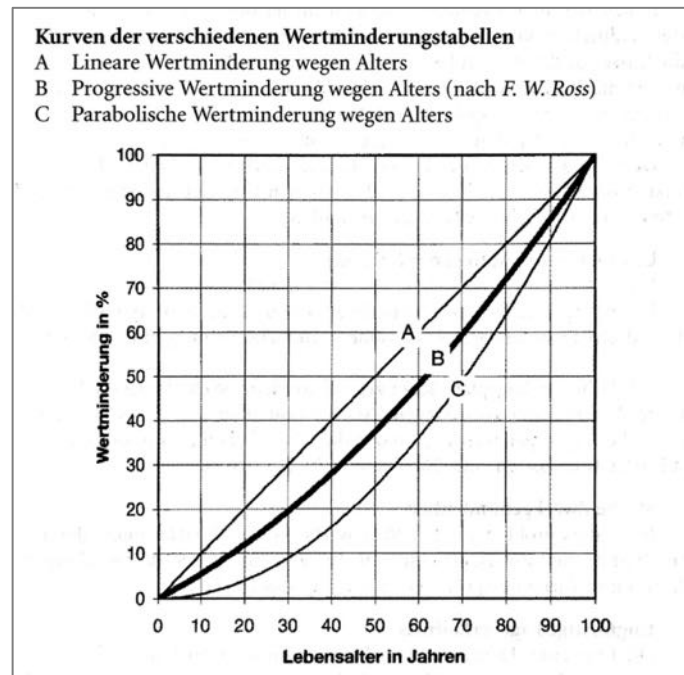


Abb.: Wertminderungsverläufe (Quelle: Kranewitter, 2010, Liegenschaftsbewertung, S. 79)

Wertminderungen wegen Alters

Die technische Lebensdauer hängt wesentlich von der Qualität der verwendeten Baumaterialien (Substanz der tragenden Bauteile) ab. Die Gesamtlebensdauer wird daher von der Qualität der Baumaterialien bestimmt, da diese Rohbauteile eines Gebäudes wie beispielsweise Außenwände, Decken, Treppen usw. nur einmal hergestellt und im Laufe der Zeit nicht verbessert oder erneuert werden.

Eine kürzere technische Lebensdauer haben jedoch Ausbauteile eines Gebäudes. Dazu zählen unter anderem Dacheindeckung, Dachrinnen, Heizungsanlagen, Rohrleitungen, Fußböden, Fenster etc. die im Laufe der Zeit immer wieder erneuert werden müssen, damit die Bausubstanz zum Beispiel durch ein undichtes Dach nicht gefährdet wird und schneller altert.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer bezeichnet jene Zeitspanne in der ein Gebäude zu den jeweils aktuellen ökonomischen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Selbst wenn ein Gebäude seine technische Lebensdauer noch nicht überschritten hat, so können die Nutzungsanforderungen an das Objekt eventuell nicht mehr gerecht werden,

hinsichtlich Konfiguration, branchenspezifischer Nutzerkreis, Geschoßhöhe, Ausstattung und dergleichen.

Die gewöhnliche (=übliche) Gesamtnutzungsdauer (GND) hängt von der Bauart (Typ des Gebäudes), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzung (Wohnen, Büro) sowie der möglichen Adaptierung aufgrund technischer Entwicklung und Anforderungen an das Gebäude. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer ist möglich, sofern das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Gebäudemauern, -decken, Dach, Treppen verbessert oder erneuert wurden. Werden nur bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen und „normaler“ Instandhaltungsaufwand betrieben, spricht nicht von einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung führen daher nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können.

Die Schätzung der Restnutzungsdauer wird in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber:

„Die Restnutzungsdauer – RND – bei Gebäuden wird in der Regel so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer – GND – das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. [...] Sachgerechter ist es daher, die Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeiten der baulichen Anlage zu schätzen.“ (Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung § 16 WertV, Rdnr. 106 in Kleiber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 70)

Für die RND ist es entscheidend wie lange die baulichen Anlagen für den jeweiligen Zweck wirtschaftlich nutzbar sind und nicht, wie lange sie physisch (technisch) Bestand haben. (Vgl. Kleiber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 71)

In der Fachliteratur werden folgende Ansätze getroffen:

Objekttyp	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bandbreite in Jahren
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (je nach Standardstufe)	70	± 10
Mehrfamilienwohnhäuser	70	± 10
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70	± 10
Geschäftshäuser	60	± 10
Bürogebäude, Banken	60	± 10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	40	± 10
Kindergärten, Schulen	50	± 10
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50	± 10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40	± 10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	± 10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40	± 10
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30	± 10
Kauf- und Warenhäuser	50	± 10
Einzelgaragen	60	± 10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	± 10
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40	± 10
Lager- und Versandgebäude	40	± 10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	± 10

Abb.: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Quelle: Immo aktuell, 2/2020, S. 106 in Anlehnung an Seiser 2020)

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren
Containerbauten	- einfache Ausführung - gehobene Ausführung	10–20 15–30
Dachraumausbauten	- Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenausbau - Massivbauweise	40–60 60–80
Ein- und Zweifamilienhäuser	- Ortbau, Massivbauweise - Holz-Massivbauweise - Holz-Leichtbauweise	60–80 60–70 50–60
Gewächshäuser		15–30
Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	- massiv, konventionell - bei besonderer Beanspruchung, hohem technischen Standard, Sondereinbauten	30–50 20–40
Hallenbauten	- Massivbauweise - Leichtbau	30–50 20–40

Abb.: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nach Objekttypen (Quelle: Funk et al, 2022, Immobilienbewertung Österreich, S. 314 in Anlehnung an Landesverband Steiermark und Kärnten (2020))

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

Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

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

Die Alterswertminderung wird grundsätzlich für jedes Gebäude getrennt berechnet. Handelt es sich jedoch um Ein-, Um- und Aufbauten so teilen diese das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung wird daher jenes Alter genommen, welches überwiegt.

Formelabkürzungen:

$W =$ Wertminderung in %

$A =$ Alter des Gebäudes

$GND =$ Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes

Berechnung lineare Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{A}{100} \times 100$$

Berechnung progressive Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) \times 100$$

Berechnung parabolische Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{A^2}{GND^2} \times 100$$

Wertminderung wegen Baumängel und -schäden, Reparaturrücktau

Baumängel entstehen durch unsachgemäße Bauausführung, Bauschäden sind eine Folge davon, die aber auch ohne Instandhaltungsmaßnahmen entstehen können. In derartigen Fällen führen

nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können, zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

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

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

3.3.4 Zustandswertminderung nach HEIDECK

Zur Einordnung des Gebäudezustands mittels Zustandsnoten:

Im Rahmen der Immobilienbewertung – insbesondere bei der Anwendung des Sachwertverfahrens – ist es wesentlich, nicht nur das kalendarische Alter eines Gebäudes zu berücksichtigen, sondern auch dessen tatsächlichen baulichen Zustand. Dieser hat maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objekts und damit auf dessen Wert.

Zur strukturierten Erfassung des Gebäudezustands wird in der Praxis häufig ein Zustandssystem mit Noten von 1 bis 5 verwendet. Diese sogenannte Zustandsnotenbewertung dient der qualitativen Einschätzung des baulichen Erhaltungszustandes eines Objekts und bietet eine nachvollziehbare und einheitliche Grundlage für wertrelevante Ableitungen.

Bedeutung der Zustandsnoten

Die folgende Übersicht zeigt die gebräuchlichen Zustandsnoten samt ihrer Bedeutung:

Zustandsnote	Bezeichnung	Wertminderung
1,0	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,5	geringfügige Gebrauchsspuren	0,32%
2,0	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten	2,49%
2,5	tw. reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig	8,09%
3,0	tw. deutlich reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig	18,17%
3,5	deutlich reparatur-(instandsetzungs-)bedürftig	33,09%
4,0	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	52,49%
4,5	erhebliche Instandsetzungen erforderlich	75,32%
5,0	abbruchreif, wertlos	100,00%

Anwendung in der Berechnung

Die Zustandsnote wird üblicherweise durch örtliche Inaugenscheinnahme, ergänzt durch die Sichtung von Bauunterlagen, Wartungsprotokollen und etwaigen Sanierungsnachweisen ermittelt. Sie stellt keine exakte rechnerische Größe, sondern eine fachliche Bewertung unter Berücksichtigung von Erfahrung und Vergleichsobjekten dar.

Die ermittelte Zustandsnote hat direkten Einfluss auf:

- die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (z. B. Verlängerung bei sehr gutem Zustand, Verkürzung bei mangelhaftem Zustand),
- die Anpassung der Alterswertminderung (z. B. Reduktion oder Erhöhung des Abschlags),
- sowie unter Umständen auch auf die Marktfähigkeit oder Verkehrswertnäherung im Sachwertverfahren.

Bedeutung im Bewertungskontext

Die Zustandsnotenbewertung ergänzt die lineare Alterswertminderung nach Heideck, indem sie die tatsächliche Substanz des Gebäudes zusätzlich gewichtet. Während das Heideck-Verfahren typisierte Werte auf Basis des Alters liefert, erlaubt die Zustandsnote eine differenziertere, realitätsnahe Betrachtung, die auch außergewöhnliche Erhaltungszustände berücksichtigt – etwa besonders gepflegte Altbauten oder vernachlässigte jüngere Objekte.

Gerade bei Objekten mit Abweichungen vom durchschnittlichen Zustand stellt die Zustandsnote ein wichtiges Instrument dar, um den Sachwert plausibel und sachgerecht anzupassen.

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Diesbezügliches Zitat aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 2/2020:

„Die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands entspricht jenem Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen nicht entspricht. Diese Wertminderung ist vom Bauwert in Abzug zu bringen. Gemäß Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 ist diese vom Bauwert des Gebäudes samt Zubehör in Abzug zu bringen.“

Als Beispiele werden in der ÖNORM B 1802-1 eine Wertminderung durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (zB. Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder aufgrund einer aufwendigen Extraausführung oder einer starken Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten)

genannt. Im Laufe der Zeit kann es durch Generationswandel zu einem Unmodern werden bestimmter Wohnungszuschnitte sowie der Ausstattung kommen (kleine Kochnischen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, Durchgangszimmer, veraltete Ver- und Entsorgungsanlagen, Wertverlust einer an sich funktionsfähigen Heizungsanlage durch Änderungen der Energiepreise). Bei gewerblich und industriell genutzten Liegenschaften kann eine starke Zweckgebundenheit baulicher Anlagen vorkommen. Besonders problematisch stellen sich Industriebauten dar, die für einen bestimmten gewerblichen Zweck errichtet wurden und andere Verwendungsmöglichkeiten ohne Vornahme größerer Umbauten ausschließen. Aus Sicht der Autoren ist die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands weiterhin auf Basis von Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Marktgepflogenheiten anzusetzen.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 2/2020, S. 110 ff)

Gebäudeherstellkosten	Fläche	NHK/m2	NHK
Ansatz	291,50m²	2.745,45 €	800.298,68 €
Abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und -schäden			- €
Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude			800.298,68 €
Alterswertminderung			
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer (GND)			70 Jahre
Stichtag			2025
Baujahr bzw. fiktives Baujahr			1977
Gebäudealter			48 Jahre
Fiktive Restnutzungsdauer (RND)			22 Jahre
Zustandsnote nach Heideck			3,50
Relatives Alter 48/70 (lineare Alterswertminderung)			0,6857
Restwert (1-Alterswertminderung)			0,3143
Zustandswertminderung für ZN 3,5 (= 33,09% von Restwert)			0,1040
Gemeinsame technische Wertminderung (= 0,6857 + 0,104)			0,7897
Gesamter Restwert			0,2103
Gesamter Restwert in %			21,03%
Sachwert der Gebäude			168.288,63 €
Abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand 10%			- 16.828,86 €
Zu-/abzüglich Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Abzüglich Wertminderung wegen behebbbarer Baumängel und -schäden			- €
Über Zustandsnote nach Heideck abgebildet			
Abzüglich offener Fertigstellungsarbeiten laut Fotodokumentation			- €
Bauwert des Gebäudes zum Stichtag 2025			151.459,77 €

3.3.5 Das NF-Verfahren

Zur besseren Berücksichtigung durchgeführter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird das sogenannte **fiktive Baujahr** herangezogen. Dieses beschreibt jenes Baujahr, welches ein Gebäude bei vergleichbarem technischen Zustand aufweisen würde, wenn es heute errichtet worden wäre. Zur Ableitung wird in der Bewertungspraxis häufig das sogenannte **NF-Verfahren (Normalherstellungskostenverfahren)** angewendet. Dabei wird der technische Zustand einzelner Gebäudekomponenten (wie Dach, Fenster, Heizung, Sanitär etc.) analysiert und bewertet, zu welchem Zeitpunkt diese modernisiert wurden. Jedem dieser Bauteile wird ein prozentualer Anteil am Gesamtgebäude zugewiesen. Die jeweiligen Modernisierungsjahre werden mit diesen Gewichtungen kombiniert und zu einem **gewichteten Mittelwert** zusammengeführt. Das daraus resultierende fiktive Baujahr bildet somit eine rechnerische Annäherung an den aktuellen technischen Zustand des Objekts unter Berücksichtigung der wesentlichen Erneuerungen. Dieses Verfahren dient der marktgerechten Bewertung von Bestandsimmobilien im Rahmen der Sachwertermittlung und wird insbesondere dann angewendet, wenn umfangreiche Sanierungen erfolgt sind, welche den ursprünglichen Bauzustand wesentlich verändert haben.

Gebäude	
GND in Jahre	70
Errichtungsjahr	1968
Bewertungsjahr	2025
Gebäudealter in Jahre	57
Relatives Alter in % der GND	81%

A - Standort / Markt			B - Gebäude allgemein			C - Gebäude Zustand		
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben /gesichert	• optimaler Standort* • Objekttyp stark nachgefragt • kaum / kein Angebot		• sehr gute Infrastruktur • sehr gute Gestaltung • gute Raumorganisation • hohe Flexibilität		• keine Schäden • volle Standsicherheit • voll nutzungsfähig • weitere Nutzung nicht beeinträchtigt		
1,5	↕		X					
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert	• guter Standort • Objekttyp regelmäßig nachgefragt • knappes Angebot		• gute Infrastruktur • gute Gestaltung • gute Raumorganisation • ausreichende Flexibilität		• geringe Schäden • volle Standsicherheit • noch gut nutzungsfähig • weitere Nutzung kaum beeinträchtigt	X	
2,5	↕							
3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert	• mittlerer Standort • Objekttyp noch nachgefragt • ausreichendes Angebot		• ausreichende Infrastruktur • durchschnittliche Gestaltung • durchschnittliche Raumorganisation • mäßige Flexibilität		• deutliche Schäden • verringerte Standsicherheit • durchschnittlich nutzungsfähig • weitere Nutzung beeinträchtigt		
3,5	↕							
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert	• mäßiger Standort • Objekttyp gering nachgefragt • reichliches Angebot		• ausreichende Infrastruktur • mäßige Gestaltung • mäßige Raumorganisation • geringe Flexibilität	X	• deutliche Schäden • verringerte Standsicherheit • verringerte nutzungsfähig • weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt		
4,5	↕							
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben /gesichert	• unbefriedigender Standort • Objekttyp kaum/nicht nachgefragt • großes Angebot		• ungenügende Infrastruktur • mäßige Gestaltung • ungenügende Raumorganisation • keine Flexibilität		• erhebliche Schäden • verringerte Standsicherheit • ungenügend nutzungsfähig • weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben		
Nutzungsfaktoren (NF) Bewertung		1,5		4,0		2,0		
* "Standort" bezeichnet die Qualität der wesentlichen objekttypischen (weichen) Standortfaktoren								
Quelle: Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, Seite 532 - Darstellung Tomasetig								

relatives Alter (A/GND) in % der GND	Eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten								
	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben
	Nutzungsfaktoren NF								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
	eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der GND								
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
100	60	55	50	45	40	35	30	25	20

Gebäude	
GND in Jahre	70
Errichtungsjahr	1968
Bewertungsjahr	2025
Gebäudealter in Jahre	57
Relatives Alter in % der GND	81%

GND in Jahre	70
relatives Alter in % der GND	81,43%
Nutzungsfaktor (NF)	4,0
RND in % der GND	31,00%
RND in % der GND x GND (Jahre)	21,70
RND in Jahre (gerundet)	22,00
fiktives Alter (gerundet)	48,00
fiktives Baujahr	1977
Alterswertminderung (linear)	68,57%

Es wird daher mit einem fiktiven Baujahr 1977 gerechnet

3.4 Zeitwert der Außenanlagen

Hierzu zählen zum Beispiel, die nicht mit den Gebäuden verbundenen Freitreppen, Stützmauern und Terrassen, Einfriedungen, Tore und Türen, befestigte Flächen für den Fuß- und Radverkehr, Straßen, Stellplätze, Garagen und Carports, gestaltete Platzflächen und Innenhöfe, Sport- und Spielplatzflächen, Gleisanlagen sowie Schwimmbecken.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent des Bauwertes bei

- einfachen Anlagen 1 – 4%,
- durchschnittlichen Anlagen 5 – 7% sowie bei
- aufwendigen Anlagen 8 – 12%

Bauwert Gebäude	151.459,77 €
% - Ansatz	4,0%
Wert der Außenanlagen	6.058,39 €

3.5 Zeitwert des Zubehörs

Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse die nicht mit dem Bewertungsgegenstand fest verbunden sind und welche ohne Schädigung des zu bewertenden Objektes entfernt werden können, werden nicht mitbewertet.

Im Zuge der Befundaufnahme war augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

3.6 Berechnung Sachwert

Summe	330.484,00 €	67,7%
Bauwert des Gebäudes zum Stichtag 2025	151.459,77 €	31,0%
Wert der Außenanlagen	6.058,39 €	1,2%
Wert des Zubehörs	- €	0,0%
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	- €	0,0%
Sachwert der Liegenschaft	488.002,16 €	100,0%

4 Verkehrswert

4.1 Was bedeutet der Verkehrswert im übertragenen Sinn?

Der Verkehrswert stellt im übertragenen Sinn jenen Preis dar, den eine informierte und am Kauf interessierte Durchschnittsperson für die Liegenschaft voraussichtlich zu zahlen bereit wäre. Er beschreibt somit nicht einen individuell vereinbarten Sonderpreis, sondern orientiert sich am „typischen“ Marktgeschehen, also an dem Wert, der unter gewöhnlichen Umständen zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem sachkundigen Käufer zustande kommt. Der Verkehrswert bildet daher keinen Wunschwert, sondern den wahrscheinlichsten Preis ab, der sich aus Angebot und Nachfrage für eine bestimmte Objektart ergibt.

4.2 Wann sind Anpassungen vom Sachwert zum Verkehrswert notwendig?

Der rechnerisch ermittelte Sachwert stellt lediglich eine technische Größe dar, die die Substanz und die üblichen Herstellungskosten eines Gebäudes abbildet. Da der Immobilienmarkt jedoch primär durch Angebot und Nachfrage bestimmt wird und nicht durch die reinen Kosten der Errichtung, ist der Sachwert ohne marktbezogene Korrekturen in vielen Fällen nicht aussagekräftig. Negative Anpassungen sind immer dann erforderlich, wenn Umstände vorliegen, die den am Markt erzielbaren Preis mindern. Dazu zählen bauliche Schäden, unvollständige oder ungenehmigte Zu- und Umbauten, ein ungünstiger Erhaltungszustand, funktionelle Nachteile, Lageeinschränkungen, eine geringe Nachfrage oder eine enge Zielgruppe von potenziellen Käufern. Durch diese Markteinflüsse kann der realistisch erzielbare Wert deutlich unter dem rechnerischen Sachwert liegen.

Gemäß § 7 LBG hat der Sachverständige daher nach Abschluss der Berechnung eine verpflichtende „Nachkontrolle“ vorzunehmen, um den errechneten Wert mit der tatsächlichen Marktsituation abzugleichen. Diese Nachkontrolle bewertet, ob der Sachwert mit dem Verhalten des Marktes übereinstimmt, oder ob – aufgrund von Marktgegebenheiten, Objekteigenschaften oder rechtlichen Rahmenbedingungen – wertmindernde Anpassungen vorzunehmen sind. Erst durch diese gesetzlich vorgeschriebene Plausibilisierung entsteht ein marktkonformer Verkehrswert, der den wahrscheinlichen Verkaufspreis widerspiegelt.

4.3 Warum entspricht der Verkehrswert nicht zwingend dem späteren Kaufpreis?

Der Verkehrswert bildet den wahrscheinlichsten Preis zum Bewertungsstichtag ab. Ein tatsächlich erzielter Kaufpreis kann davon jedoch abweichen, weil reale Verkaufssituationen oft durch individuelle Verhandlungen, die Vermarktungsdauer, zeitliche Dringlichkeiten oder die spezielle Käuferschicht beeinflusst werden. Manche Immobilien lassen sich nur mit längerer Vermarktungsdauer zum Verkehrswert absetzen; andere können – etwa aufgrund hoher Nachfrage oder besonders ansprechender Präsentation – auch über dem Verkehrswert verkauft werden. Umgekehrt können bei Objekten mit geringer Marktattraktivität oder sehr spezieller Nutzung individuelle Abschläge auftreten. Der Verkehrswert ist daher ein objektivierter Marktwert, nicht aber ein garantierter Verkaufspreis.

4.4 Erklärungsabschnitt: Was kann ein Gutachten leisten – und was nicht?

Ein Gutachten kann keine exakte Prognose eines zukünftigen Kaufpreises liefern, sondern stellt eine fachlich fundierte Schätzung des wahrscheinlichsten Preises zum Bewertungsstichtag dar. Der Verkehrswert ist somit ein Ergebnis aus Daten, Marktanalyse, Erfahrung und methodischer Bewertung – jedoch immer innerhalb jener Grenzen, die jede Prognose naturgemäß mit sich bringt. Die Immobilienbewertung beschäftigt sich im Kern mit der Herausforderung, in der Gegenwart auf Basis von Daten aus der Vergangenheit eine möglichst realistische Einschätzung über zukünftige Marktreaktionen und erzielbare Preise zu treffen. Da reale Verkaufssituationen zusätzlich durch individuelle Faktoren wie Verhandlungsstärke, Käufermotivation oder Vermarktungsdauer geprägt sind, bietet der Verkehrswert eine objektive Orientierung, ersetzt aber nicht die Dynamik echter Marktverhandlungen. Für nicht fachkundige Personen ist daher wesentlich zu verstehen, dass ein Gutachten keine mathematische Exaktheit beansprucht, sondern im Rahmen anerkannter Standards eine nachvollziehbare und juristisch belastbare Einschätzung liefert.

4.5 Erläuterungen zu Marktanpassung

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Verbauung, der allgemeinen Marktlage und Nachfragesituation kommt ein weiterer Abschlag vom Zwischenwert in Betracht.

Unter anderem: Das Gebäude wurde in den 1970er Jahren errichtet und weist in seiner äußeren Erscheinung sowie in der Konstruktion wesentliche Merkmale des „Brutalismus“ auf,

insbesondere den prägenden Einsatz von Sichtbeton als gestaltendes und tragendes Element. Dieser Baustil ist im Segment der Einfamilienhäuser und Wohnimmobilien am freien Markt erfahrungsgemäß nur eingeschränkt marktgängig, da er beim typischen Kaufinteressenten dieser Nutzungskategorie eine geringe Akzeptanz genießt. Die wuchtige, rohmaterialbetonte Formensprache vor allem im Hofbereich sowie der optische und haptische Eindruck von unverkleideten Betonflächen werden von einem breiten Käuferpublikum als wohnlich unattraktiv empfunden. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist dieser Umstand als wertmindernder Faktor zu berücksichtigen, da er die Vermarktbarkeit der Liegenschaft einschränkt und den erzielbaren Preis im Vergleich zu einer architektonisch zeitgemäß gestalteten oder renovierten Immobilie gleicher Lage und Größe negativ beeinflusst.

Ableitung Marktanpassungsfaktor Bewertung						
Einflussgröße	Ausprägung				Gewicht	Note
Bezeichnung	5	4	3	2	1	
Baulicher Gesamtzustand	schlecht		mittel		gut	0,35
Angebotssituation	Angebotsüberhang		ausgeglichen		Nachfrageüberhang	0,10
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	weniger als 30 Jahre		30 - 50 Jahre		mehr als 50 Jahre	0,15
Nachfrage der Bauepoche/Architektur	nicht gefragt		eingeschränkt		sehr gefragt	0,05
Baurechtlicher Status	viele Planabweichungen, Bauteile weitgehend nicht bewilligt		Planabweichungen teilweise vorhanden		Bauten entsprechen der Einreichung	0,25
Objektgröße und Bezugsfähigkeit	überdurchschnittlich groß/klein		passend zum Objekt		ideale Größe und Grundriss	0,10
	Max -				Max +	1
	-30,00%				0,00%	-18,00%

4.6 Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

4.6.1 Allgemein

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

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

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

4.6.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren

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

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

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfristige Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann.

4.7 Verkehrswert

Sachwert der Liegenschaft	488.002,16 €
Marktanpassung gem. §7 LBG (-18%)	87.840,39 €
Verkehrswert Anteil 1/1	400.161,77 €
Abzüglich offener Gemeindeabgaben zum Stichtag	- 3.320,00 €
Verkehrswert Anteil 1/1 abzüglich Gemeindeabgaben	396.841,77 €
Verkehrswert Anteil 1/1 gerundet	397.000,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZZ 1373 & 1378, KG 23415 Katzelsdorf, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

397.000 EUR

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

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige



SV Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

SCHLUSSKOMMENTAR

VERMIETBARKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht / sehr gut	☐	
leicht / gut	☐	
wahrscheinlich / mittel	☐	
unwahrscheinlich / schlecht	☐	
nein / nicht gegeben	☒	Zu hoher Instandhaltungsrückstau

DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht	☐	
leicht	☐	
wahrscheinlich	☐	
unwahrscheinlich	☐	
nein	☒	Rein Wohnen

VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	☐	
gut	☐	
mittel	☐	
schlecht	☒	Schlechter optischer Gesamtzustand
sehr schlecht	☐	

5 Beilagen

5.1 Anwesenheitsprotokoll



ANWESENHEITSPROTOKOLL	
Liegenschaftsadresse:	Kirchengasse 11, 2801 Katzelsdorf
Einlagezahl, Katastralgemeinde:	EZ 1373, EZ 1378
B-LNr.:	3 Anteil 1/1, 6 Anteil 1/1
Gerichtszahl:	28 E 682/25g
Datum der Befundaufnahme:	5.11.2025

Vor- und Nachname (LESERLICH)	In welcher Eigenschaft?	Unterschrift
Erika GROTH	Verpflichtete Partei	<i>Erika Groth</i>
Michael GROTH	Verpflichtete Partei	<i>Michael Groth</i>
Mag. Daniel Sehermann, RA	für Betr. Partei	<i>[Signature]</i>

Der/die anwesende(n) Liegenschaftseigentümer bestätigen, dass keinerlei außerbücherliche Lasten oder Rechte in Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewertung bestehen.

Unterschrift(en)
<i>Erika Groth Michael Groth</i>

5.2 Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23415 Katzelsdorf
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 1373

Letzte TZ 4304/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
547/19	GST-Fläche *	1200	
	Bauf.(10)	256	
	Gärten(10)	944	Kirchengasse 11

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Erika Groth

GEB: 1945-01-27 ADR: Kircheng. 11, Katzelsdorf 2801

a 6768/1979 Kaufvertrag 1979-08-09 Eigentumsrecht

b 3097/2004 IM RANG 6534/2003 Schenkungsvertrag 2004-02-18 Eigentumsrecht

c 3097/2004 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d 9510/2011 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

2 a 2333/1981 Schuldschein und Pfandurkunde 1980-11-11

PFANDRECHT

1.285.200,--

9 % Z, 10 % VZ, 10 % ZZ, NGS 192.700,-- für Girozentrale

und Bank der Österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft

f 5880/1991 Lösungsverpflichtung zugunsten

Wiener Neustädter Sparkasse

g 7685/2005 Hypothekarklage (LG Wr. Neustadt 27 Cg 114/05k)

6 a 5880/1991 Pfandurkunde 1991-07-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag 4.200.000,--

für Wiener Neustädter Sparkasse

b 4540/1994 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

10 a 3097/2004

WOHNUNGSRECHT gem Pkt "Sechstens 1)" Schenkungsvertrag

2004-02-18 für Michael Groth geb 1945-02-22

b 8206/2005 VORRANG von LNR 12 vor 10

c 9190/2011 VORRANG von LNR 14 vor 10

e 24171/2012 VORRANG von LNR 16 vor 10

11 a 3097/2004

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

für Michael Groth geb 1945-02-22

b 8206/2005 VORRANG von LNR 12 vor 11

c gelöscht

12 a 8206/2005 Pfandurkunde 2005-11-04

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 390.000,--

- für Wiener Neustädter Sparkasse
b 8206/2005 VORRANG von LNR 12 vor 10 11
- 14 a 9190/2011 Pfandurkunde 2011-12-02
PFANDRECHT EUR 220.000,--
für Raiffeisenkasse Pottschach
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 109950t)
b 9190/2011 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 1378
c 9190/2011 VORRANG von LNR 14 vor 10
d 1616/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
(25 Cg 37/25a - LG Wiener Neustadt)
- 16 a 24171/2012 Pfandurkunde 2012-10-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Raiffeisenkasse Pottschach registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 109950t)
b 24171/2012 Simultanhaftung mit EZ 1378
c 24171/2012 VORRANG von LNR 16 vor 10
d 1616/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
(25 Cg 37/25a - LG Wiener Neustadt)
- 17 a 4304/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt
vierteljährlich zu verechnender und kapitalisierender
Zinsen von 13,175 % seit 2025-01-01, Kosten EUR 6.469,80
samt 4 % Z seit 2025-04-23, Antragskosten EUR 1.793,19 für
Raiffeisenbank Region Wiener Alpen eGen (FN 109814t)
(28 E 682/25g)

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



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23415 Katzelsdorf
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 1378

Letzte TZ 4304/2025

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
547/15 Gärten(10) * 258
547/18 Gärten(10) * 430
GESAMTFLÄCHE 688

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Erika Groth

GEB: 1945-01-27 ADR: Kircheng. 11, Katzelsdorf 2801

a 4702/1980 Tauschvertrag 1980-05-14 Eigentumsrecht

b 5979/2000 Adresse

c 1701/2001 IM RANG 5953/2000 Schenkungsvertrag 2000-06-27 Eigentumsrecht

d 9509/2011 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

2 a 9190/2011 Pfandurkunde 2011-12-02

PFANDRECHT

EUR 220.000,--

für Raiffeisenkasse Pottschach

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

(FN 109950t)

b 9190/2011 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1373

c 1616/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
(25 Cg 37/25a - LG Wiener Neustadt)

4 a 24171/2012 Pfandurkunde 2012-10-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 30.000,--

für Raiffeisenkasse Pottschach registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 109950t)

b 24171/2012 Simultanhaftung mit EZ 1373

c 1616/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
(25 Cg 37/25a - LG Wiener Neustadt)

5 a 4304/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt

vierteljährlich zu verrechnender und kapitalisierender

Zinsen von 13,175 % seit 2025-01-01, Kosten EUR 6.469,80

samt 4 % Z seit 2025-04-23, Antragskosten EUR 1.793,19 für

Raiffeissenbank Region Wiener Alpen eGen (FN 109814t)

(28 E 682/25g)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

04.11.2025 08:52:51

5.3 PDF Dokumente

21 Seiten Bauakt

GEMEINDE KATZELSDORF
Postleitzahl 2801

Katzelsdorf, am 22. Mai 1985

GZ: Y-K-49

Betr.: Grundstück Kirchengasse 11
Anschluß an die öffentliche Kanalanlage ;
Baubewilligung

Herrn/Frau

Groth Michael u. Erika

Kirchengasse 11
2801 Katzelsdorf

B E S C H E I D
S p r u c h

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt gemäß § 92 Abs. 1 Zif. 2 Bauordnung und auf Grund der gesetzlichen Verpflichtung unter Bezug auf die Bauverhandlung vom 10.5.85 die Bewilligung zur Herstellung des Hauskanales im Bereich der Liegenschaft Katzelsdorf, Kircheng.11 und zum Anschluß an die öffentliche Kanalanlage.

Bei der Herstellung des Hauskanales sind die Auflagen des Beilagenblattes zur Verhandlungsschrift genauestens einzuhalten. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Hauskanales ist der Gemeinde schriftlich bekanntzugeben.

Die Verfahrenskosten werden mit S. 420,-- festgesetzt. *RPZ. 16.7.1985*
Dieser Betrag ist innerhalb von 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Erlagschein an die Gemeinde Katzelsdorf einzuzahlen.

Begründung

I. Gemäß §§ 56 u. 92 Abs. 1 Zif. 2 BO.f.NÖ. war spruchgemäß zu entscheiden.

II. Die Verfahrenskosten werden gebildet aus

- a) Verwaltungsabgabe gem. Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung
Tarifpost 29 in der Höhe von S 300,--
- b) Stempelgebühren in der Höhe von S 120,--

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt Berufung eingebracht werden. Eine eventuelle Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen begründeten Antrag zu enthalten.



Der Bürgermeister :

~~Stadtk~~
~~Markt~~

Gemeinde: Katzelsdorf

Katzelsdorf, am 13.2. 1984

Verw. Bezirk: Wiener Neustadt

Land Niederösterreich

Z. I-G-11/9

Betr.: Benützungsbewilligung

BESCHEID

Herrn/Frau/~~Firma~~ Michael und Erika Groth

in Kirchengasse 11

2801 Katzelsdorf

(Postleitzahl)

(Postort)

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 28.1.1980, Z. I-G-50/7, die Bewilligung
— zum ~~Neubau~~ ~~)(xx~~ Zubau¹⁾ — Umbau¹⁾ beim bestehenden Wohnhaus sowie
— zur Errichtung¹⁾ — ~~Instandsetzung~~ ~~)(xx~~ ~~Abänderung~~ ~~)(xx~~ einer Garage und eines
Schwimmbades

~~xxxx Herstellung von Einfriedungen)xx~~

~~xxxx zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung)xx~~

~~xxxx zur Aufstellung folgender Maschinen)xx~~ ~~Gegenstände)xx~~

~~xxxx zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen)xx~~

~~xxxx zur Aufstellung)xx~~ ~~Anbringung)xx~~ ~~von Werbeanlagen)xx~~

~~xxxx zur Veränderung der Höhenlage)xx~~

~~xxxx zur Anlage)xx~~ ~~Erweiterung)xx~~ ~~Verwendung)xx~~

auf dem Bauplatz in Katzelsdorf, Kirchengasse 11

Grundstück Nr. 547/14 u.. /19, EZ. 1373, KG. Katzelsdorf erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 19.1.1984 eine Endbeschau vorgenommen.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist und erteilt daher die

Anmerkungen umseitig

bitte wenden!

Benützungsbewilligung

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt¹⁾. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden²⁾ und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden²⁾ und zwar bis längstens.....²⁾.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit¹⁾ — Das Grundstück darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.370,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse mit beiliegendem Erlagschein¹⁾ — Zahlschein¹⁾ zu entrichten.

Begründung

zu I.: Auf Grund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen. Da Bedenken aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen Gründen nicht bestehen, konnten die Abweichungen unter den angeführten Bedingungen¹⁾ — und Auflagen¹⁾ genehmigt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 36 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S 150,--
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden gemäß der Gemeinde-Kommissionsgebühren-Verordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung in der Höhe von S 520,--
Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Sachverständigen S 400,--
für Bundesstempelmarken in der Höhe von S 300,--

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt¹⁾ — Stadtamt¹⁾ K atzelsdorf einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.



.....
Bürgermeister

Ergeht gleichlautend an:

Bauführer: Fa. Petz Ges.m.b.H., 2801 Katzelsdorf, Am Kanal 10
Planverfasser: Arch. Ing. Franz Loistl, Wr. Neustadt, Fischabachgasse 23

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

²⁾ Entsprechenden Termin zutreffendenfalls einsetzen!

Der vorliegende Bescheid

ist mit 5. März 1984

in Rechtskraft erwachsen.

Katzelsdorf am 5. März 1984

Der Bürgermeister:

J.A. Tolze



Stadt- Gemeinde Katzelsdorf, am 19. Jänner 1984
Markt-
AZ. I-G-11/8

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 11.1.1984 anberaumte

Beschau

[Fundamentbeschau') – Rohbaubeschau') – Endbeschau') – besondere Beschau')]
zum Zweck der Bauüberwachung und Feststellung von Baugebrechen')

betreffend das Vorhaben') Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus sowie Errichtung
betreffend die Baulichkeit') einer Garage und eines Schwimmbeckens
auf dem Grundstück in 2801 Katzelsdorf, Kirchengasse Nr. 11,
Parz. Nr. 547/14 und 547/19, Ez. 1373, KG. Katzelsdorf

1. Verhandlungsleiter VizBgm. Alois Salzer
2. Bausachverständiger Ing. Johann Tomasin
3. Sachverständiger für
4. Eigentümer der Baulichkeit Michael und Erika Groth
5. Anrainer
6. Sonstige Beteiligte
7. Gemeinderat: GfGR Ing. Heinrich Eder
8. Für die Bauleitung: Ing. Franz Loistl
- 9.
10. Schriftführer: Erich Holzer

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

- Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung
bzw. Anlaß des Einschreitens
- Abschnitt 2: Erklärungen
a) der Sachverständigen
b) allfälliger Beschwerdeführer
c) sonstiger Verhandlungsteilnehmer
- Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen
a) Auflagen und Bedingungen
b) erforderliche Maßnahmen
- Abschnitt 4: Abschluß
a) Äußerung des Bauwerbers bzw. des Eigentümers
der Baulichkeit zum Verhandlungsergebnis
b) Dauer der Verhandlung
c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

') Nichtzutreffendes streichen!



Bei der Endbeschau des Um- und Zubaues auf den Parzellen 547/14 und 547/19, beide KG. Katzelsdorf, wurde festgestellt, daß das Wohngebäude im wesentlichen plan- und beschreibungsgemäß fertiggestellt worden ist. Die straßenseitige Einfriedung wurde wie im Einreichplan vorgesehen ausgeführt. Die vorgesehene Freizeitterasse wurde auf Grund der Steilheit des Hanges nicht hergestellt. Bei der Anordnung der Räumlichkeiten sind keinerlei Änderungen vorgenommen worden. Die Zugangstüre zum Wohngebäude wurde in der Flucht der Außenkante angesetzt. Von der Garage wurde in den Technikraum eine zusätzliche Zugangstüre eingebaut. Über die Ausführung der Elektroinstallationen wurde eine Bestätigung der Firma Elektro Puff vom 19.1.84 vorgelegt. Auf Grund der Fertigstellung des Zubaues sind Wasseranschlußergänzungsgebühren vorzuschreiben.

Die Fäkalien und Waschwässer werden bis zur Herstellung des Kanalschlusses in die bestehenden alten Abwasseranlagen eingeleitet. Bei der Endbeschau sind folgende Mängel, die noch zu beheben sind, festgestellt worden:

1. In der Garage und beim Heizraum ist je 1 Handfeuerlöscher mit einem Füllgewicht von mindestens 6 kg für die 1. Löschhilfe griffbereit bereit zu halten.
2. In der Garage sind die Anschläge lt. Garagenordnung deutlich sichtbar anzubringen.
3. Über die Eignung der Rauchfänge ist der Baubehörde ein ~~Anschluß~~ ~~Annahme~~ Baubefund (offener Kamin) vorzulegen.
4. Die beiden Parzellen 547/14 und 547/19 sind zu einer Parzelle zu vereinigen.

Die Behebung der Mängel sind bis spätestens 31.3.1984 der Baubehörde schriftlich bekanntzugeben.

Erklärungen: Da das Verhandlungsergebnis von sämtlichen Verhandlungsteilnehmern zustimmend zur Kenntnis genommen wird, schließt der Verhandlungsleiter die Verhandlung.

Während der Verhandlung wurde vom Bauwerber eine Bestätigung der Firma Ing. Zeiner vom 18.1.1984 vorgelegt. In diesem Schreiben wird bestätigt, daß an der Ölfeuerungsanlage nur der Brenner ausgetauscht worden ist. Eine eigene Bewilligung ist für diese geringfügige Änderung nicht erforderlich.

Dauer: 2/2 Stunden

v.g.g.

Erhard Gneht

Michael Gneht

Jahne
Gneht

Gemeinde Kätzelsdorf
Eingel. 25. JAN. 1904
Jahl 7-9-11/9



ELEKTRO-

VERKAUF
FUNK-SERVICE
INSTALLATION

PETER PUFF - 2700 WIENER NEUSTADT

Geschäft: Pleyergasse 3, Tel. 02622/2331
Magazin: Haidbrunnngasse 48

Titl.
Gemeindeamt Katzelsdorf
Abtlg. Bauamt

2801 Katzelsdorf

BANKVERBINDUNGEN:

BAWAG, FILIALE WIENER NEUSTADT, KTO. 72-70499-0

ÖSTERR. LÄNDERBANK, WIENER NEUSTADT,
KTO. 333-147774/00

WIENER NEUSTÄDTER SPARKASSE, KTO. 0200-035038

Wiener Neustadt, 1984-01-19

Unser Zeichen: P/W

Ihr Zeichen:

Betrifft: Michael Groth, Katzelsdorf, Kirchengasse 11

Es wird hiermit bestätigt, daß die Elektroinstallation des Zubaues
i.o. Objekt von uns durchgeführt wurde und den derzeit gültigen
Vorschriften der ÖVE entspricht.





ING. G. ZEINER

GAS- UND WASSERLEITUNGSINSTALLATIONEN
SCHWIMMBADTECHNIK
SANITÄRE EINRICHTUNGEN, ZENTRALHEIZUNGEN
GAS- UND ÖLFEUERUNGSANLAGEN

2700 WR. NEUSTADT
HAGGENMÜLLERGASSE 1
ALLERHEILIGENGASSE 12
TELEFON 02622/2645, 2646



WR. NEUSTADT, AM1984-01-18.

B E S T Ä T I G U N G

=====

Ich bestätige hiermit, daß an der bestehenden
Ölfeuerungsanlage des Herrn Groth Michael,
Kirchengasse, 2801 Katzelsdorf, nichts verändert
wurde, sondern nur der Brenner erneuert.

Ing. Gottfried Zeiner

Gas- u. Wasserleitungsinstallationen
Zentralheizungen / Öl- u. Gasfeuerungen
Haggenmüllerg. 1. Tel. 22 646-0 / 22 645-0
2700 Wiener Neustadt

Stadt-
Markt Gemeinde **Katzelsdorf**

Katzelsdorf, am **28. Jänner** 19 **80**

AZ. **I-G-50/7**

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

Herrn/Frau/Firma **Michael und Erika Groth**
in **Günserstraße 34**
2700 Wiener Neustadt (Postort)
(Postleitzahl)



Spruch

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom **23.10.1979** und
auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom **19. 12. 1979** gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 ¹⁾²⁾
- ~~gemäß § 93 Z. 1~~ ¹⁾²⁾ NÖ Bauordnung die

Bewilligung

- ~~zum Neubau¹⁾ - Zubau²⁾ - Umbau³⁾ - Abbruch³⁾~~ zum Um- und Zubau beim bestehenden
Wohnhaus sowie Errichtung einer Garage
~~* zur Errichtung einer Einfriedung¹⁾ * *~~
~~* zur Änderung²⁾ - Instandsetzung²⁾ *~~ und eines Schwimmbades
~~- zur Umwidmung¹⁾ *~~
~~- zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ *~~
~~* Gegenstände²⁾ * Werbeanlagen²⁾ *~~
~~- zur wesentlichen Abweichung¹⁾ von der Bewilligung vom ~~xx~~ ^{AZ}~~
~~durch ~~xx~~~~
~~- zur Anlage²⁾ * Erweiterung²⁾ * Verwendung²⁾ * *~~
auf dem Grundstück in **Katzelsdorf, Kirchengasse 11**

Parz. Nr. **547/14**, EZ. **1373**, KG. **Katzelsdorf**

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung - und der Baubeschreibung²⁾ - sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs)²⁾unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S **1.600,--** binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides
~~an der Gemeindekasse~~ - mit beiliegendem Erlagschein²⁾ - ~~Zahlschein~~ zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe [bei einer - neuen Geschoßfläche²⁾ - bebauten Fläche²⁾ von **300,--** m²]
gemäß Tarifpost **27** der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S **300,--**
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von **5** Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer
von **2** halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S **210,--**
Barauslagen²⁾, welche gemäß § 76 AVG, 1950 zu ersetzen sind, für **1.090,--**
Bundesstempelmarken in der Höhe von S **210,--**

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Stadtamt¹⁾ – Gemeindeamt²⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat. ~~xxxxxxx~~



Der Bürgermeister:

Ergeht gleichlautend an:

- 1.) Anrainer Josef und Margarete Fromwald, Katzelsdorf, Kirchengasse 7
- 2.) Anrainer Rosa Siegert, Katzelsdorf, Kirchengasse 36
- 3.) ~~xxxxx~~ Planverfasser: Ing. Franz Loistl, Wr. Neustadt, Adlergasse 3
- .) Anrainer
- .) Anrainer
- .) Anrainer
- .)

und sonstige Beteiligte:

- .) Straßenmeisterei
- .) Straßenleitung
- .) Betriebsstelle
- .)

Der vorliegende Bescheid

ist mit 14. Feb. 1980

in Rechtskraft erwachsen.

Katzelsdorf am 25. Feb. 1980

Der Bürgermeister:



Bescheid – unter Rechtsmittelverzicht²⁾ – übernommen:

Beilagen für den Bauwerber:

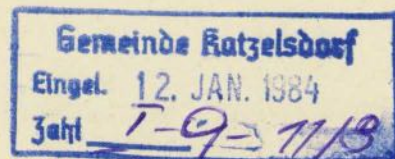
1 weitere Bescheidausfertigung

- Pläne (2fach)
- Berechnungen (2fach)
- Beschreibungen (2fach)
- Erlagschein²⁾ – Zahlschein²⁾

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Parie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

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

²⁾ Nichtzutreffendes streichen!



Stadtk
Markt

Gemeinde

Katzelsdorf

, am

20. März

19

74

AZ. I-E-3/2-1974

Betrifft: Benützungsbewilligung

An Herrn — Frau

Kurt und Christine Ehrenberger

Franz Lisztgasse 31

in 2700 Wiener Neustadt

Bescheid

- I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 22.11.1971, AZ. 797/1971, die Bewilligung
- zum Neubau¹⁾ — Zubau¹⁾ — Umbau¹⁾ einer Ölfeuerungsanlage mit Heizöllagerung
 - zur Änderung¹⁾ Instandsetzung¹⁾
 - zur Umwidmung¹⁾
 - zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ Gegenstände¹⁾
 - zur Anlage¹⁾ Erweiterung¹⁾ Verwendung¹⁾
- auf dem Grundstück in 2801 Katzelsdorf, Kirchengasse 469,
547/14 u. 547/19, EZ. 1373, KG. Katzelsdorf erteilt.
- Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 19. Febr. 1974 eine Endbeschau vorgenommen.
- Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 NÖ. Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist, und erteilt daher die

Benützungsbewilligung

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt¹⁾. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden¹⁾ — und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden¹⁾, und zwar bis längstens Monatsfrist²⁾.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit¹⁾ — Das Grundstück¹⁾ darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 405,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse¹⁾ — mit beiliegendem Erlagschein¹⁾ (Zahrschein¹⁾) zu entrichten.

Begründung

zu I.: Auf Grund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen. Da Bedenken aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen Gründen nicht bestehen, konnten die Abweichungen unter den angeführten Bedingungen¹⁾ — und Auflagen¹⁾ genehmigt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 34 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung

in der Höhe von S 100,--

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 4 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 260,--

Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Stempelmarken

in der Höhe von S 45,--

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim ~~Stadtamt¹⁾~~ Gemeindeamt¹⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

²⁾ Entsprechenden Termin zutreffendenfalls einsetzen!

AZ. I-E-2/3-1974

Betrifft: Benützungsbewilligung

An Herrn — Frau

Kurt und Christine Ehrenberger

Kirchengasse 469

in 2801 Katzelsdorf

Bescheid

- I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 23. Febr. 1968, AZ. 95/1968, die Bewilligung
- zum Neubau¹⁾ — ~~Zubau~~ — ~~Umbau~~ eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
 - ~~zur Änderung~~ — ~~Instandsetzung~~
 - ~~zur Umwidmung~~
 - ~~zur Aufstellung folgender Maschinen~~ — ~~Gegenstände~~
 - ~~zur Anlage~~ — ~~Erweiterung~~ — ~~Verwendung~~
- auf dem Grundstück in 2801 Katzelsdorf, Kirchengasse 469,
Parz. Nr. 547/14 u. EZ. 1373, KG. Katzelsdorf erteilt.
547/19
Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 19. Februar 1974 eine Endbeschau vorgenommen.
Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 NÖ. Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist, und erteilt daher die

Benützungsbewilligung

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt¹⁾. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden¹⁾ — und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden¹⁾, und zwar bis längstens 3 Monaten²⁾.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit¹⁾ — ~~Das Grundstück~~ darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 450,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse¹⁾ — mit beiliegendem Erlagschein¹⁾ (~~Zahlschein~~) zu entrichten.

Begründung

zu I.: Auf Grund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen. Da Bedenken aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen Gründen nicht bestehen, konnten die Abweichungen unter den angeführten Bedingungen¹⁾ — und Auflagen¹⁾ genehmigt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 34 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung

in der Höhe von S 75,--

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 4 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von

1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 260,--

Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für SanSachverst. Gebühren und

Stempelmarken

in der Höhe von S 115,--

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim ~~Stadtamt~~ —
Gemeindeamt¹⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

²⁾ Entsprechenden Termin zutreffendenfalls einsetzen!

Stadt- Katzelsdorf
Markt- Gemeinde
Polit. Bezirk Wr. Neustadt
Bundesland NÖ.
A.-Z.: 95/68

8
am 23. Feb. 1968 196

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 15. Jänner 1968 und auf Grund des Ergebnisses der
am 23. Feb. 1968 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird
Ihnen hiemit gemäß §§ 16 u. 26 der Bauordnung für NÖ. die

Baubewilligung

zur Errichtung eines Wohnhauses und einer Garage
auf Parz. Nr.: 547/14, G. B. E. Z.: 1373, Kat.-Gem. Katzelsdorf
nicht erteilt.¹⁾ 547/19

unter der Voraussetzung erteilt¹⁾,

daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für NÖ. genauestens eingehalten werden.

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom NÖ. genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft hat mit Erlaß vom NÖ., Zl.: NÖ., zugestimmt.¹⁾

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	S	<u>15.-</u>
2. Verwaltungsabgabe	S	<u>150.-</u>
3. Kommissionsgebühren	S	<u>40.-</u>
4. Sachverständigengebühren	S	<u>35.-</u>
Zusammen		S <u>240.-</u>

welcher Betrag innerhalb von 8 Tagen bar bei der Gemeindekasse oder mittels beiliegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:

entfällt gem. § 58, Abs.(2) AVG. 1950, da dem
Parteienansuchen vollinhaltlich entsprochen wurde.

¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen!

Bitte wenden!

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch die Berufung beim Bürgermeister der Gemeinde Katzelsdorf eingebracht werden.

Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

Vor Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides darf bei sonstiger Strafe mit der Bauführung nicht begonnen werden.



Der Bürgermeister:

Boim

(Unterschrift)

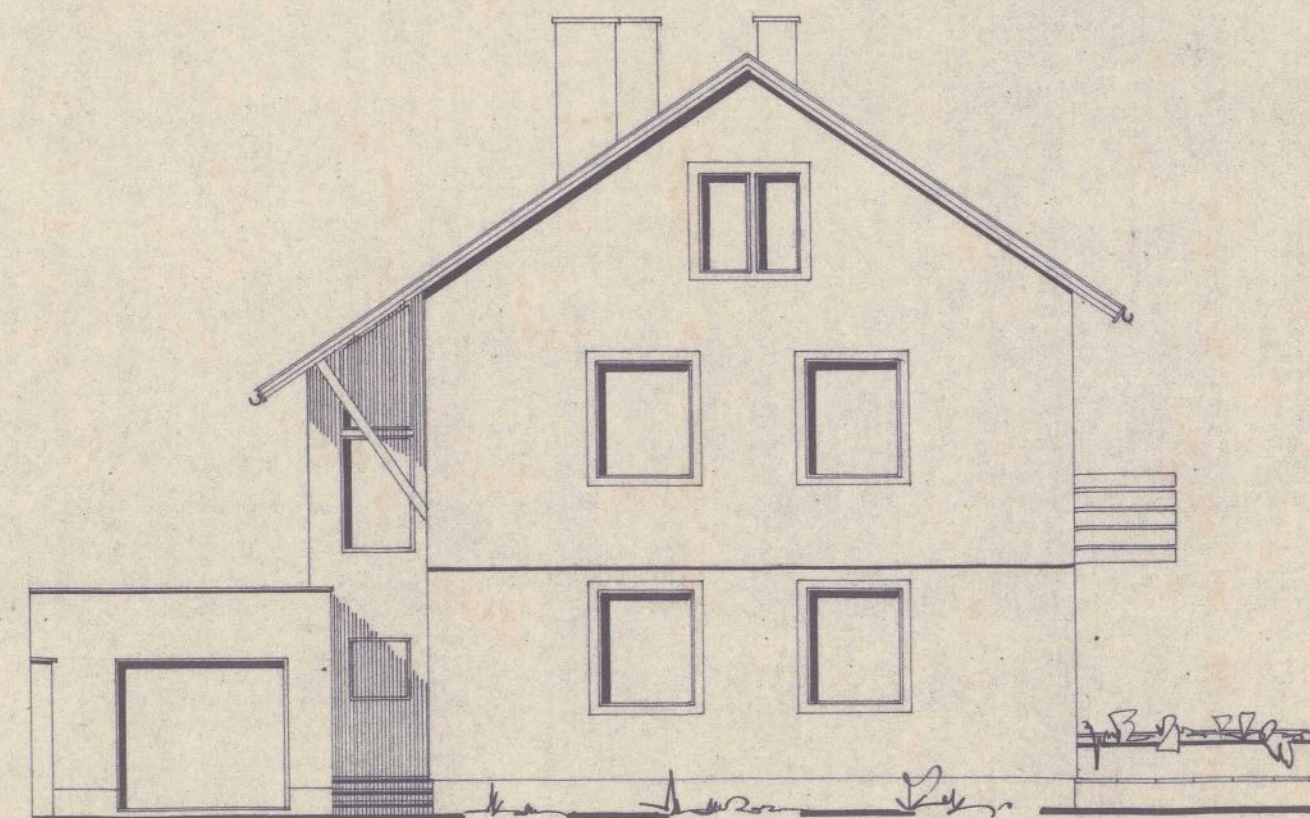
Hiervon werden gleichlautend verständigt:

1. Der Bauwerber
Herr, Frau, Frl. Ehrenberger Kurt u. Christine
in 2700 Wr. Neustadt,
Franz Lisztgasse 31
Angeschlossen:
1 Bauplan mit Bewilligungsklausel
1 Abschrift der Verhandlungsschrift
1 Erlagschein
2. Der Bauführer
Herr, Frau
in
Angeschlossen:
1 Abschrift der Verhandlungsschrift
3. An die
Bezirkshauptmannschaft — Bezirksbauamt
in
Angeschlossen:
1 Abschrift der Verhandlungsschrift
4. An diejenigen Stellen, die Äußerungen mündlich oder schriftlich abgegeben haben.
.....
in
Angeschlossen:
1 Abschrift der Verhandlungsschrift ¹⁾
5. An den Anrainer
..... in
Herr in
Frau in
Frl. in
..... in
..... in
Angeschlossen: 1 Abschrift der Verhandlungsschrift ¹⁾
6. An das ²⁾
Finanzamt in
Vermessungsamt in

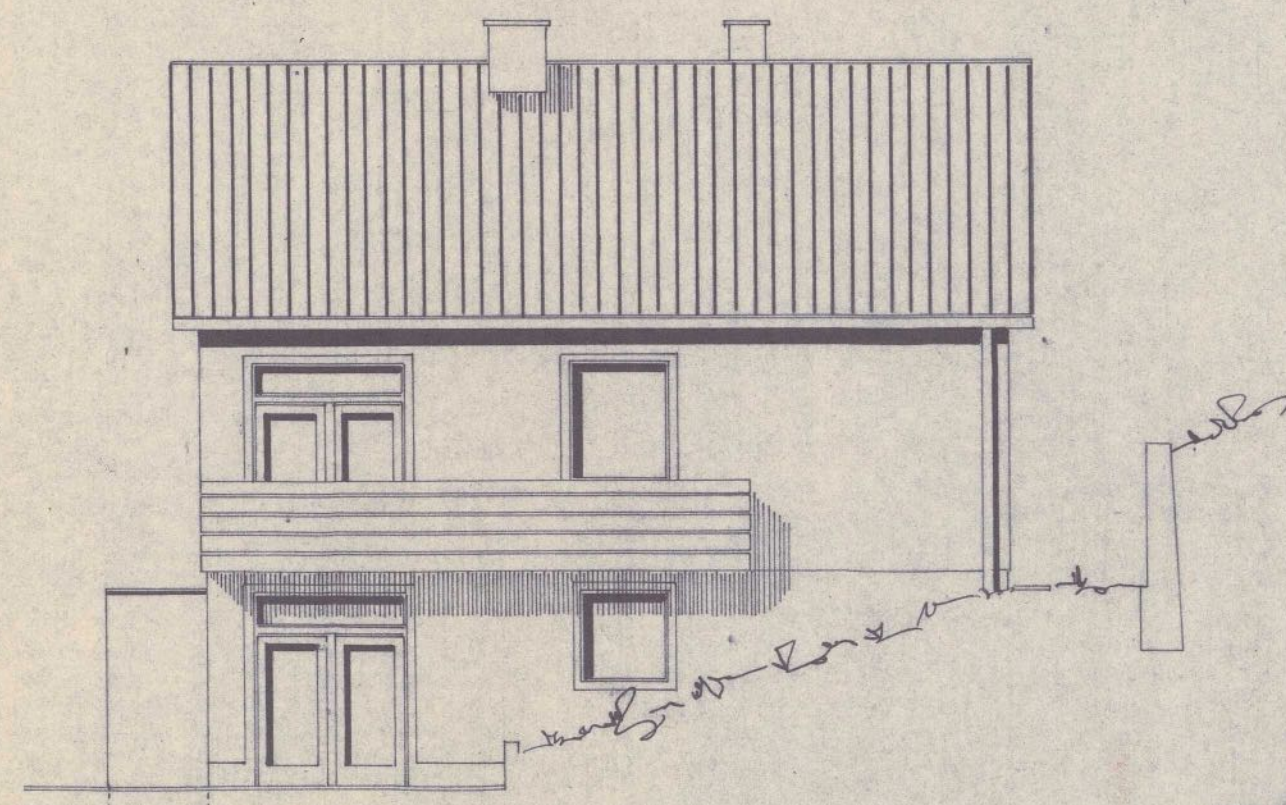
¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen!

²⁾ Verständigung mit Formblatt Nr. 153-0/71.

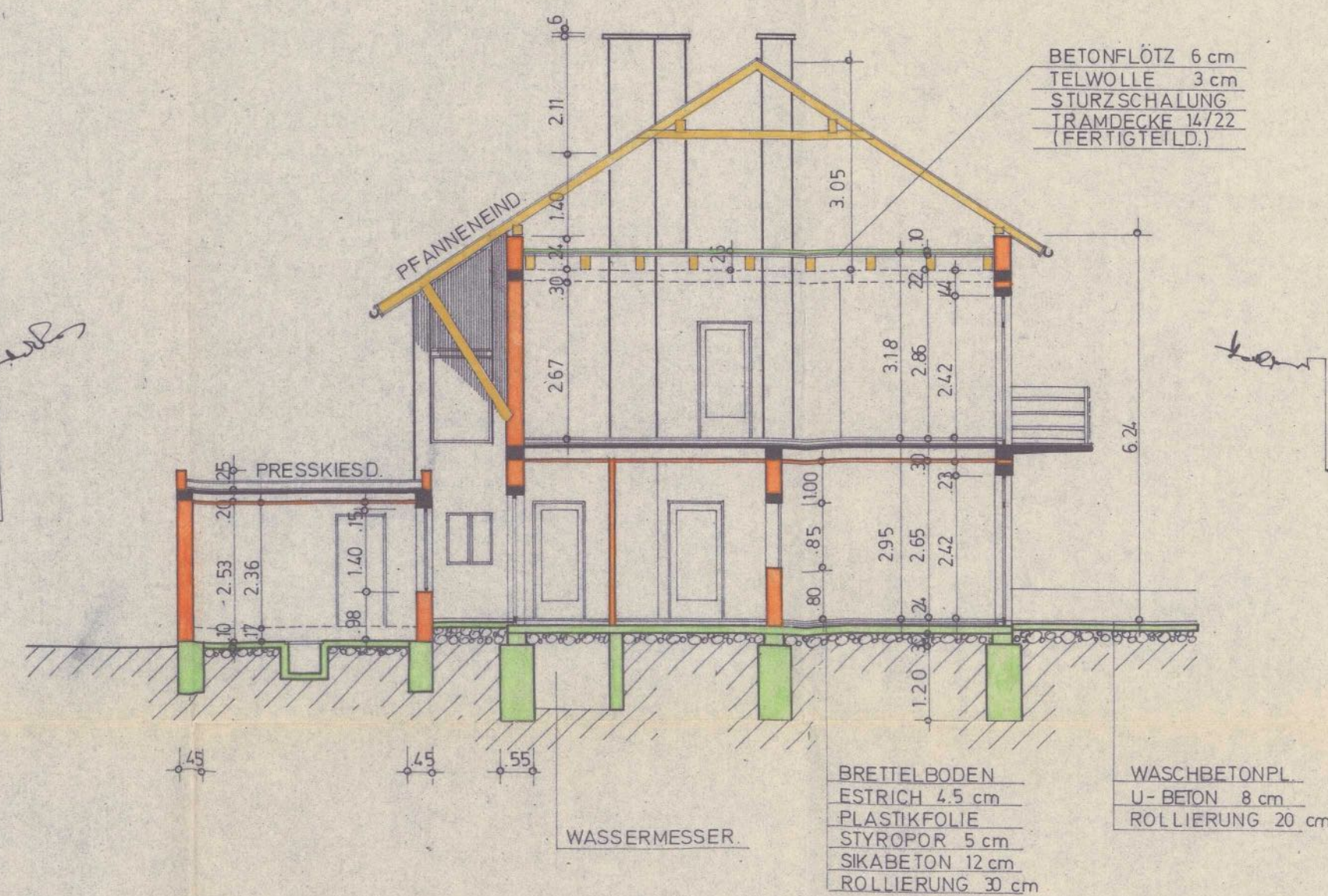
WESTANSICHT



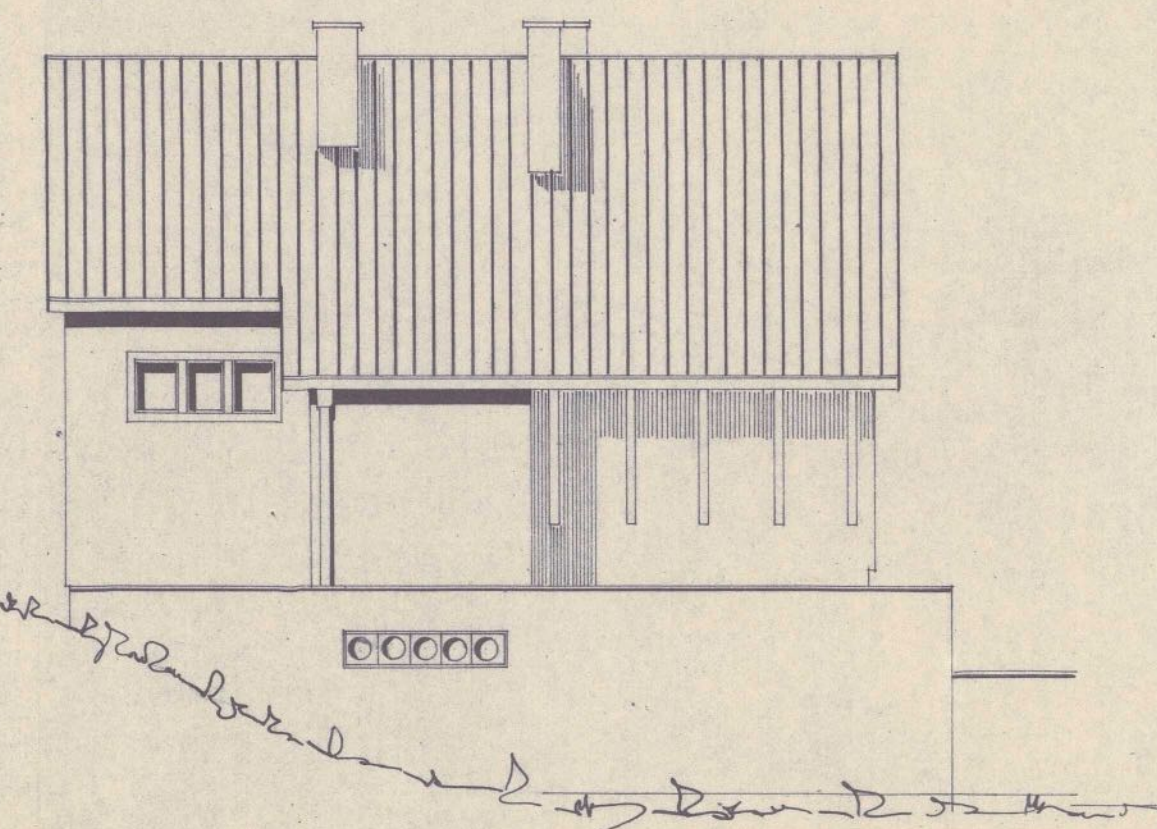
SÜDANSICHT



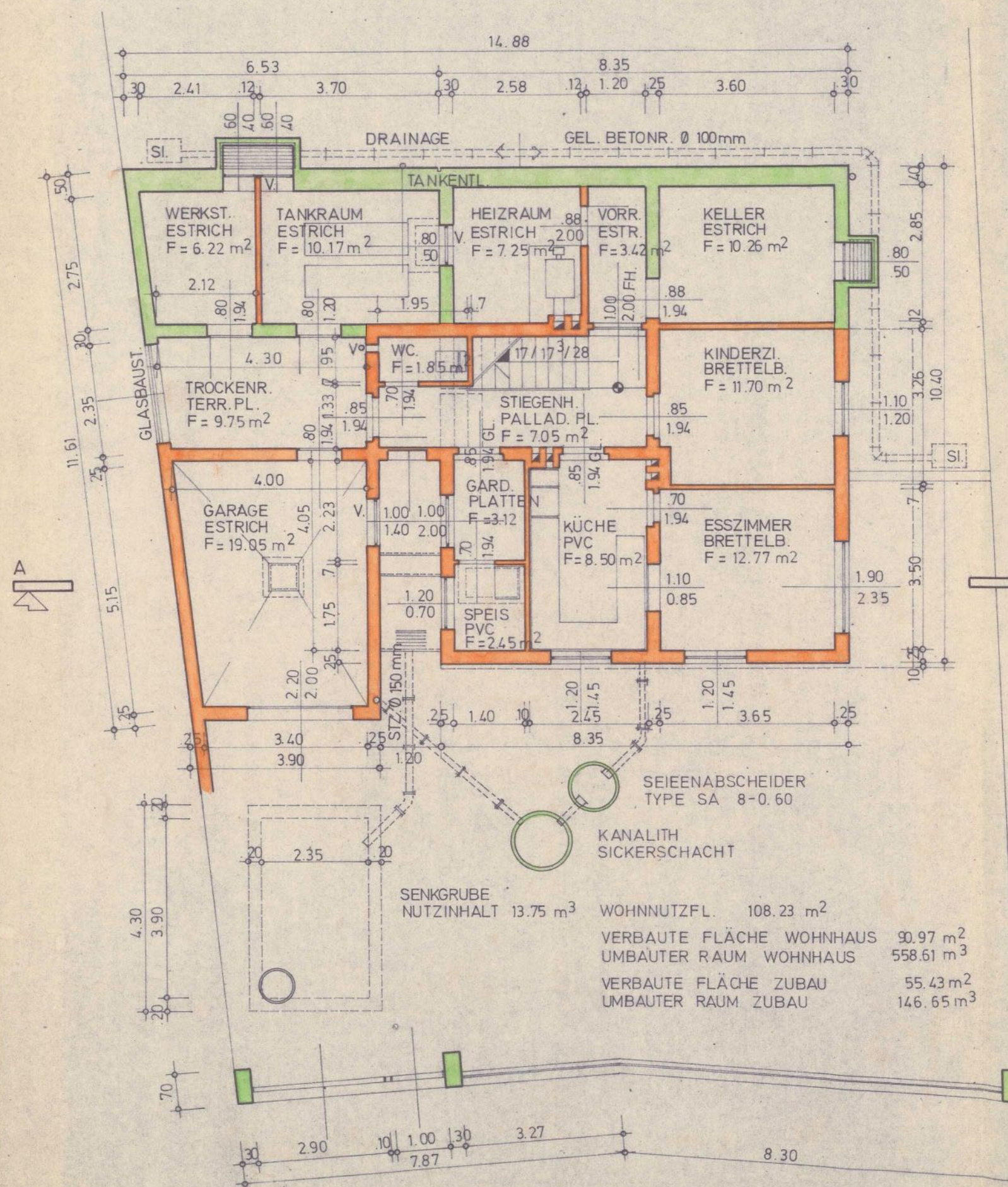
SCHNITT A-B



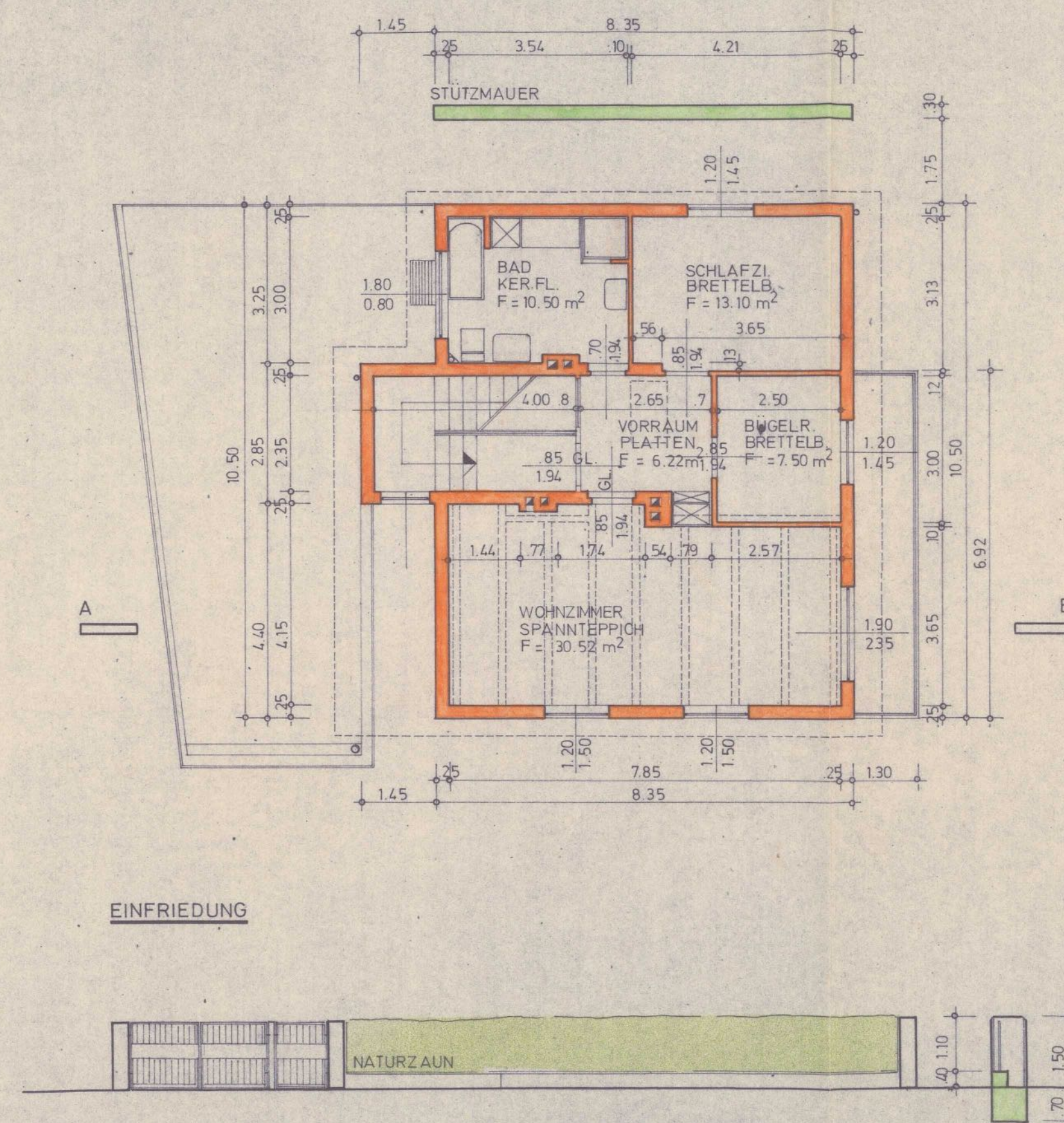
NORDANSICHT



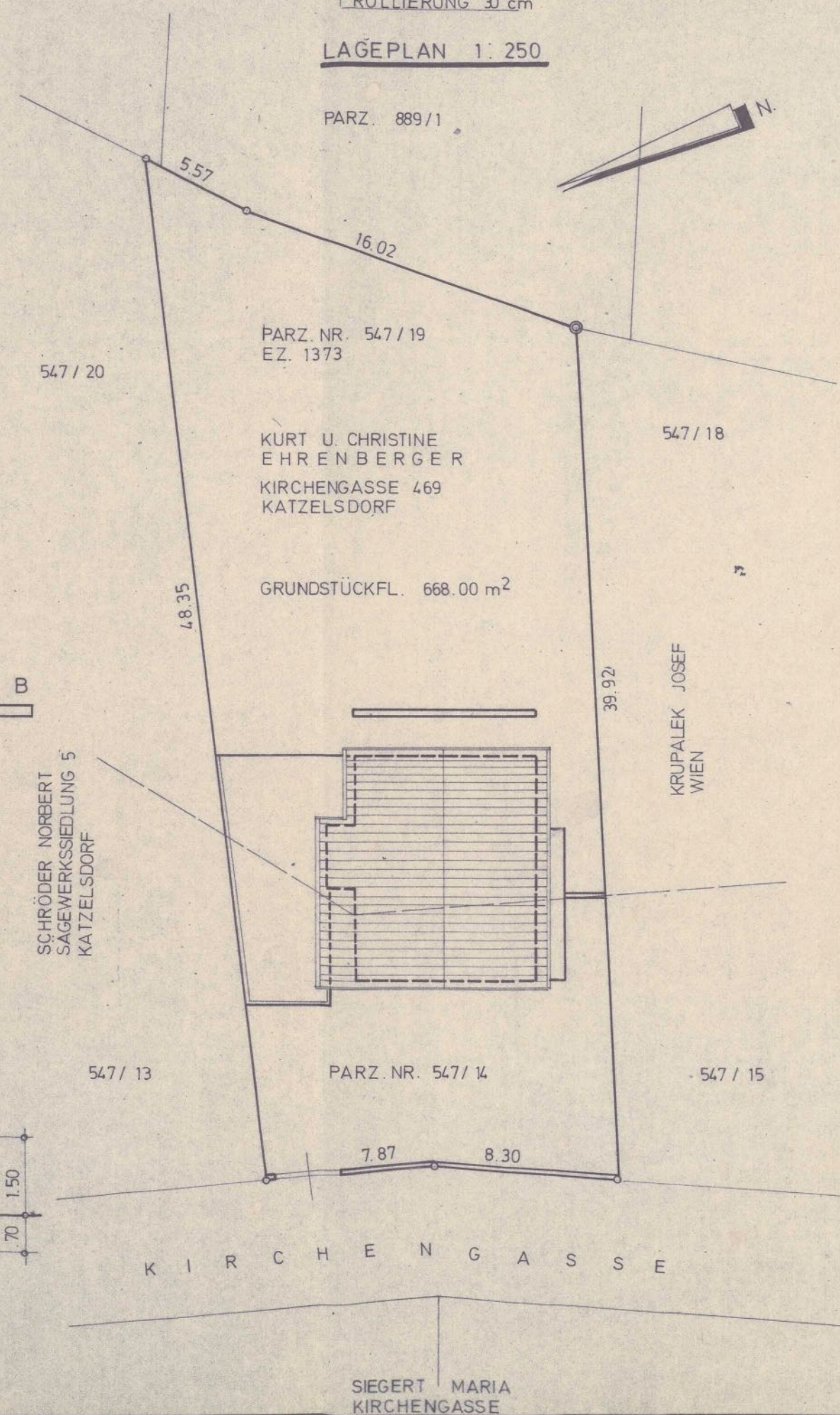
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



LAGEPLAN 1:250



ÄNDERUNGSPLAN

NEUBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES IN KATZELSDORF/LEITHA, KIRCHENGASSE 469, BAUPARZ. NR. 547/14 u. 547/19, FÜR KURT UND CHRISTINE EHRENBARGER, WOHNHAFT IN WR. NEUSTADT, FR. LISZTGASSE 31. M 1:100

DIE BAUWERBER:

Heinrich Kuttig Ehrenbarger Christine

DER PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
ING. HEINRICH KUTTIG
2700 Wr. Neustadt, Pöckg. 18
TEL. 31 35

DER BAUFÜHRER:

BAUMEISTER
ING. HEINRICH KUTTIG
2700 Wr. Neustadt, Pöckg. 18
TEL. 31 35

Gemeinde Katzelsdorf Katzelsdorf, am 25. März 1974

Der vorliegende Bauplan wurde mit Bescheid des Bürgermeisters vom 25. März 1974. Zähl: 1-E 2/3 genehmigt.

Der Bürgermeister:

Heinrich Kuttig



WR. NEUSTADT, IM FEBRUAR 74

PL 4/74

LAGEPLAN

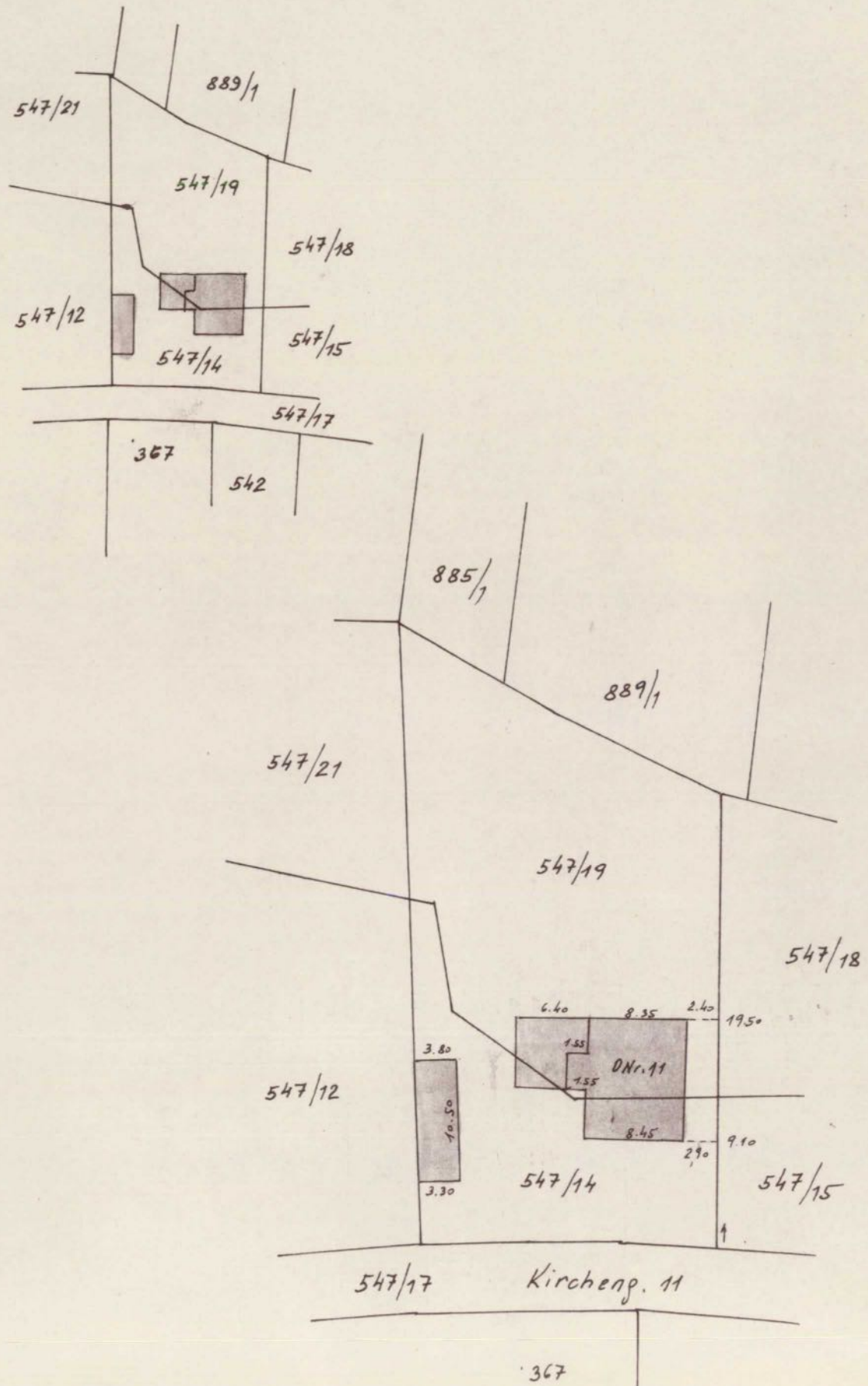
Kat. Gem. Katzelsdorf

M 1: 1000

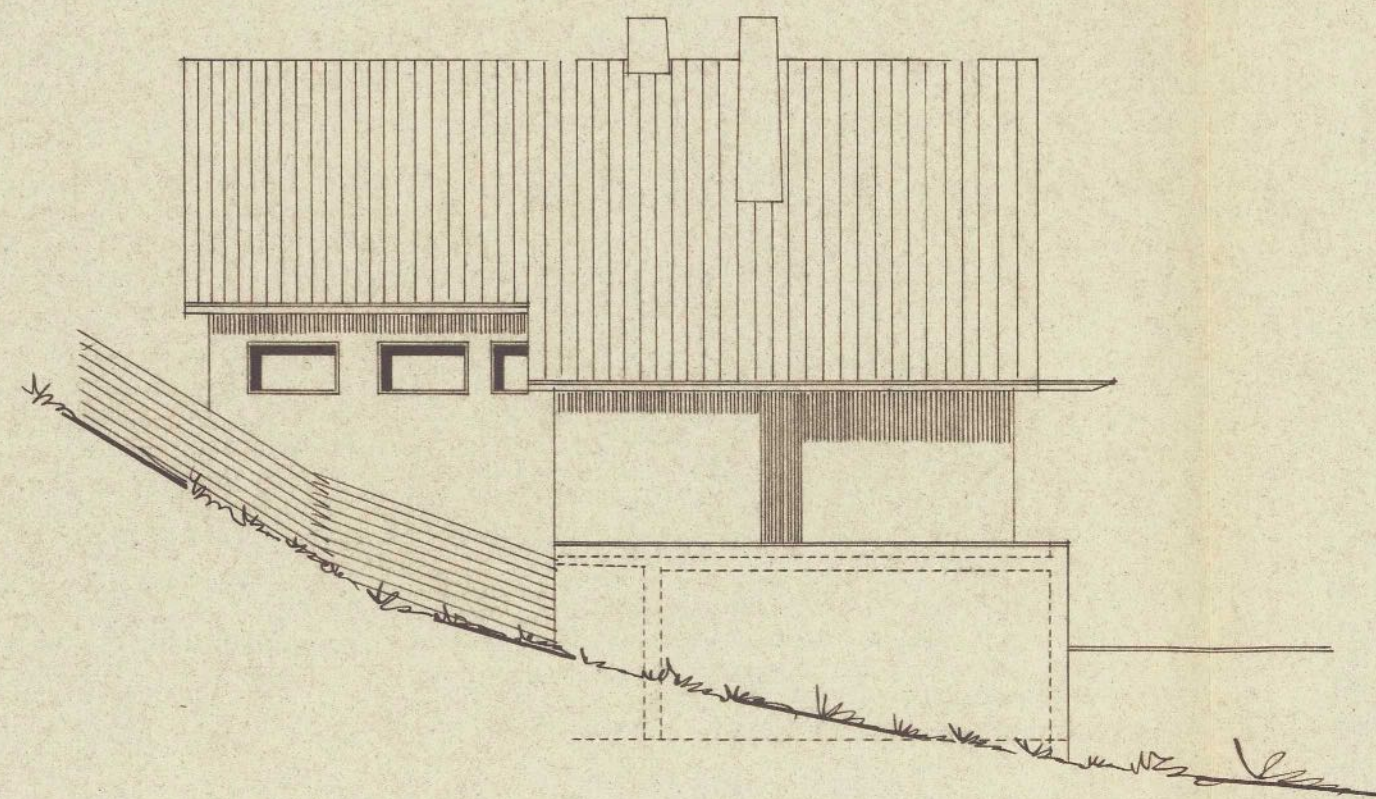
1: 500

Grst. 547/14, Wohnhaus, Kircheng. 11

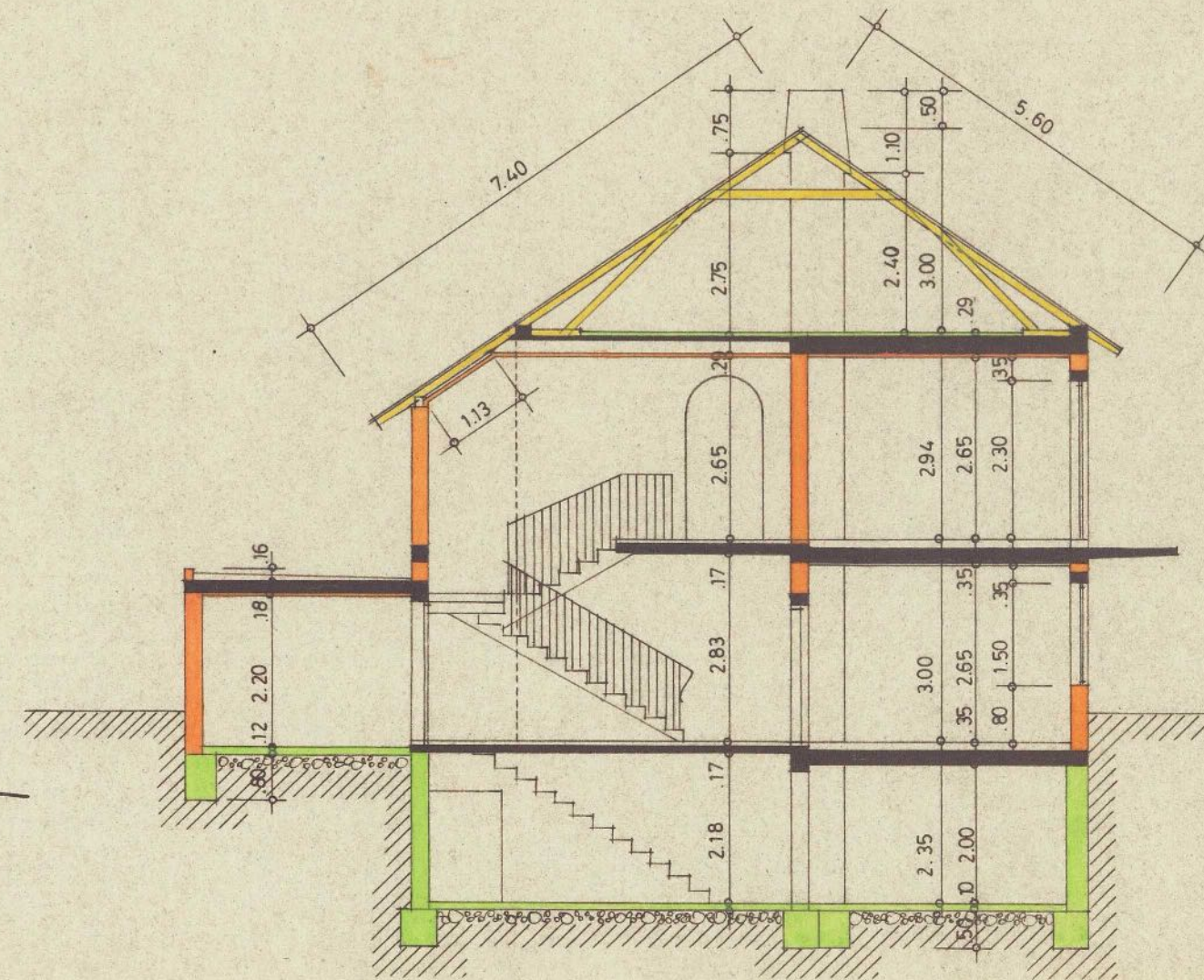
Bl. 61/4



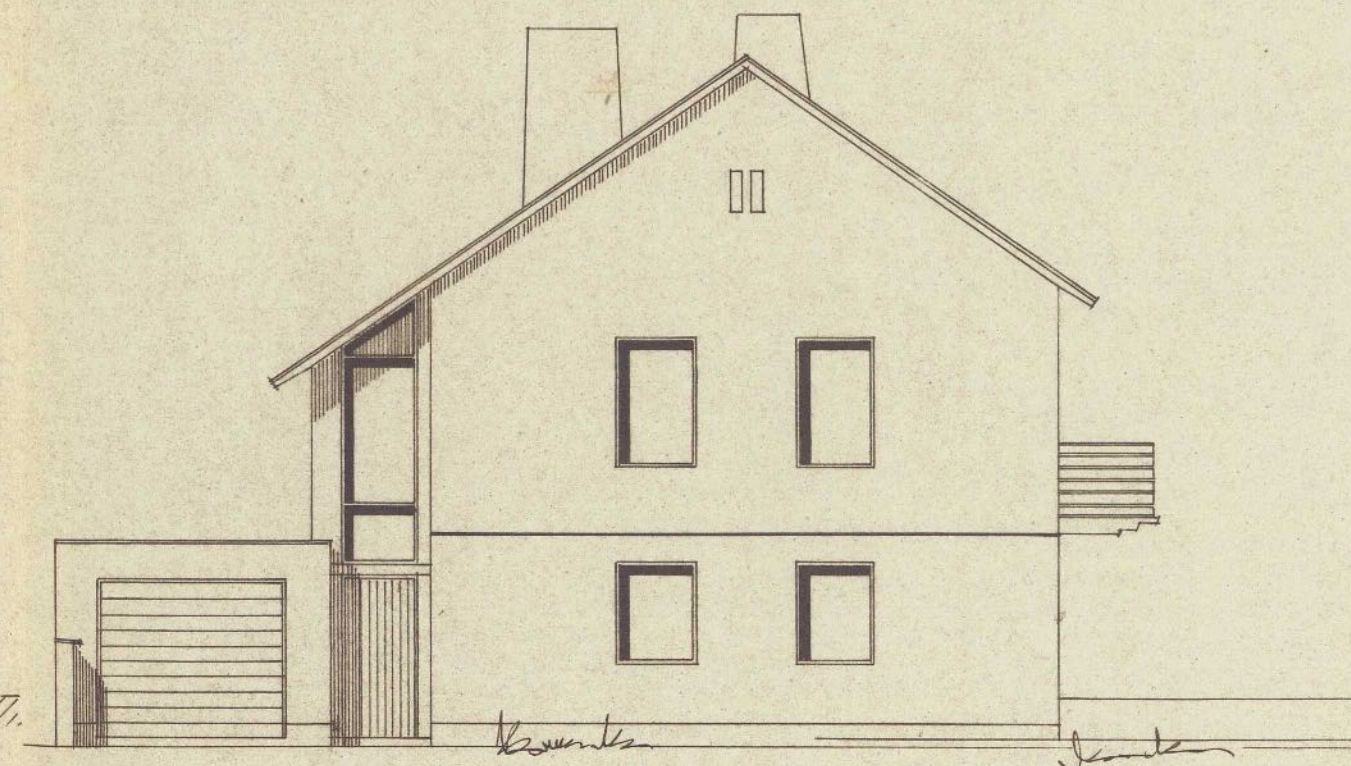
NORDANSICHT



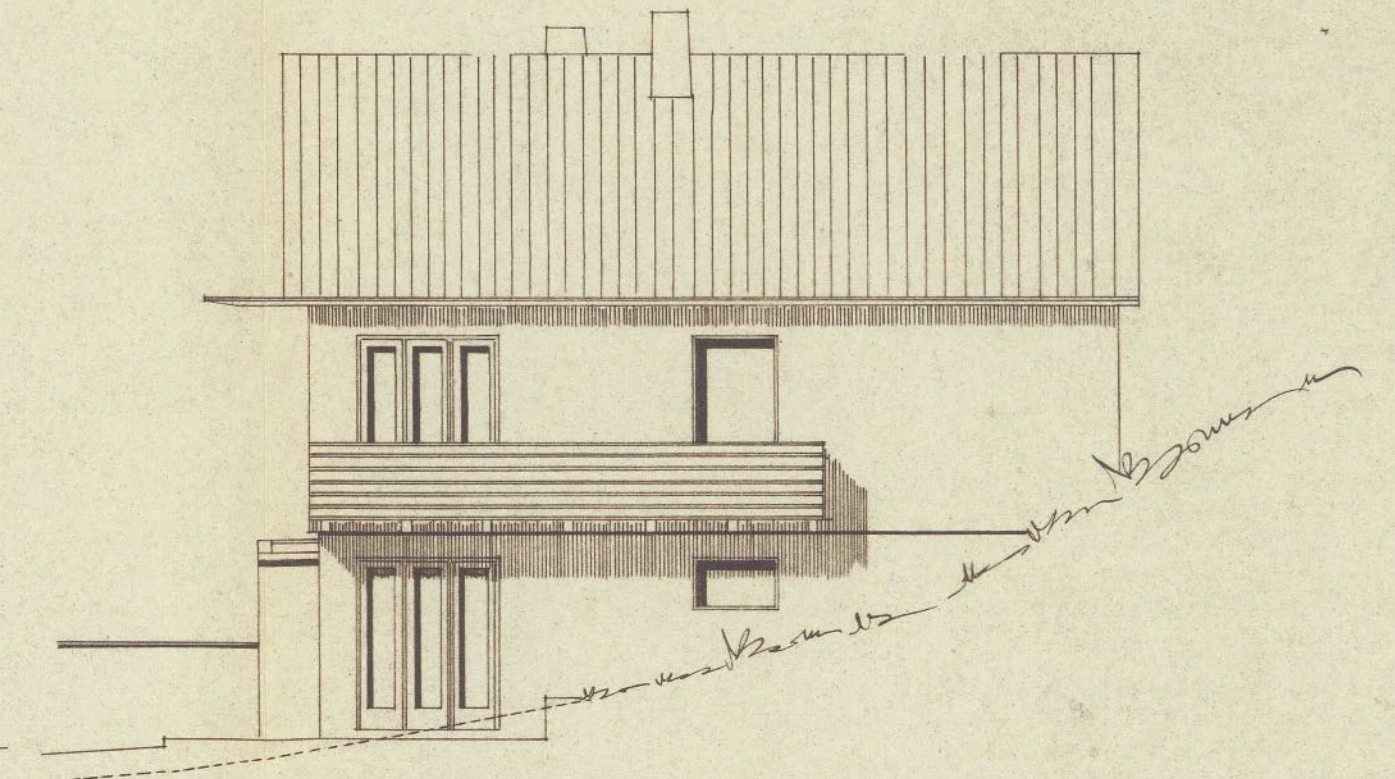
SCHNITT A - B



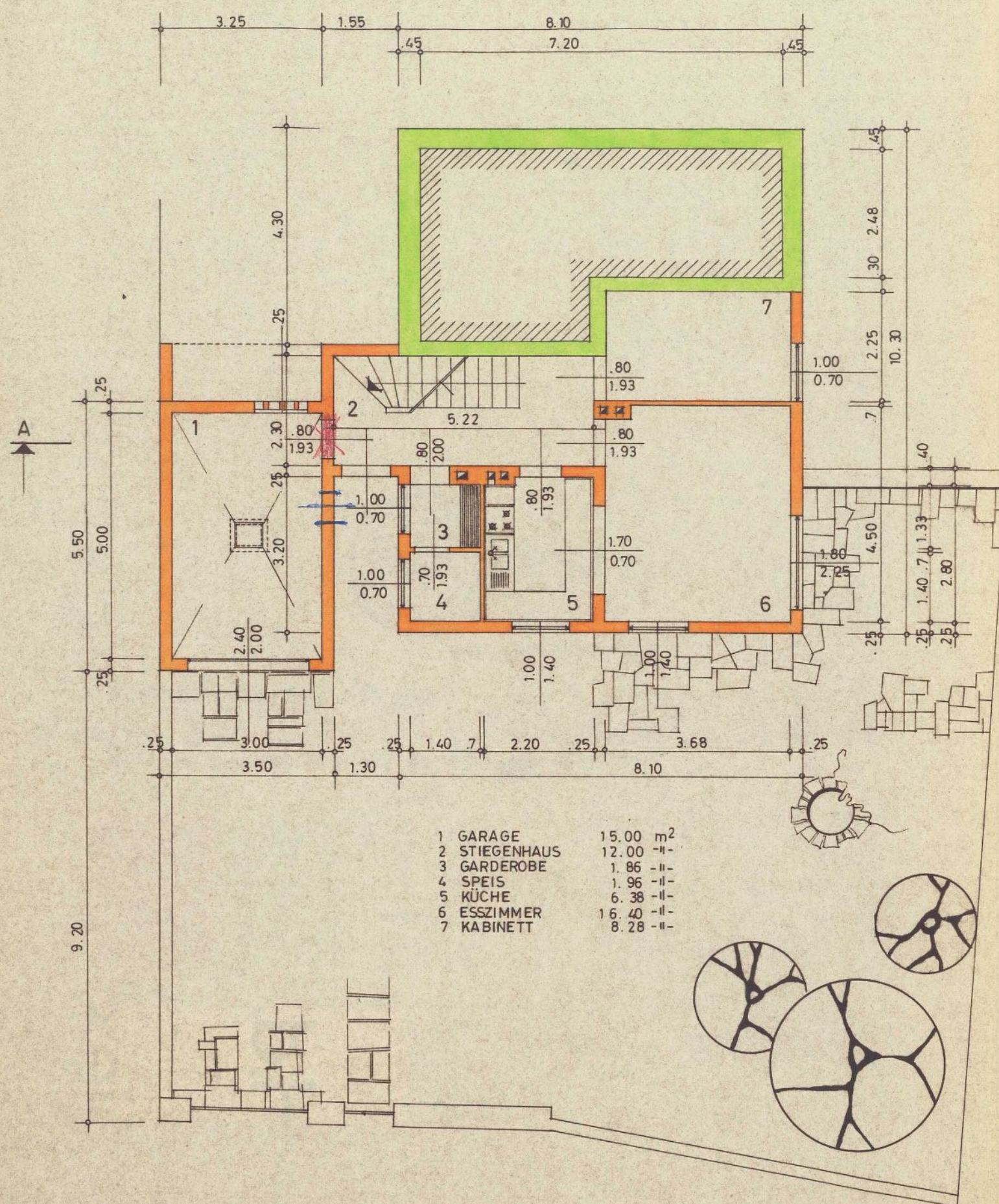
WESTANSICHT



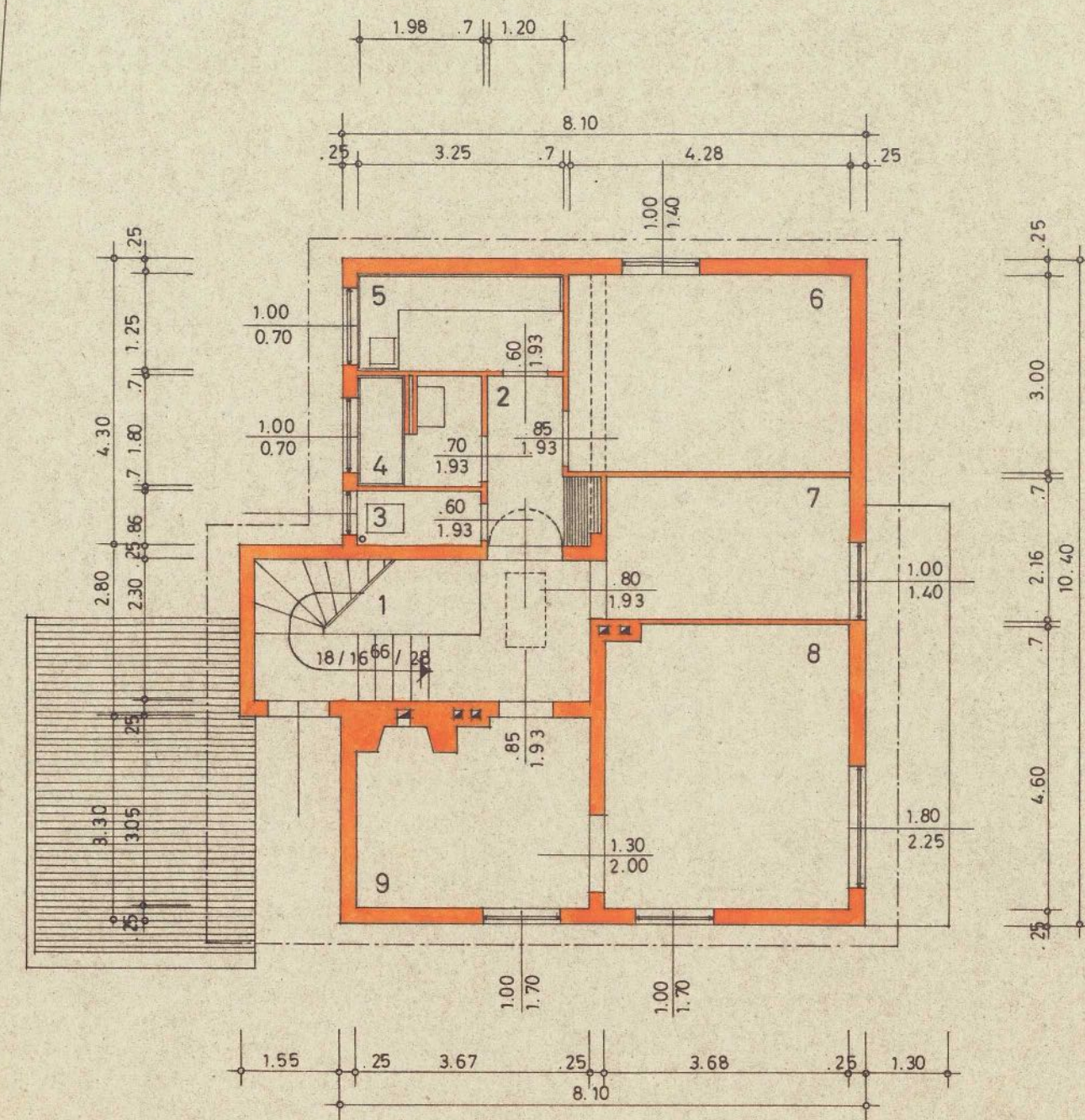
SÜDANSICHT



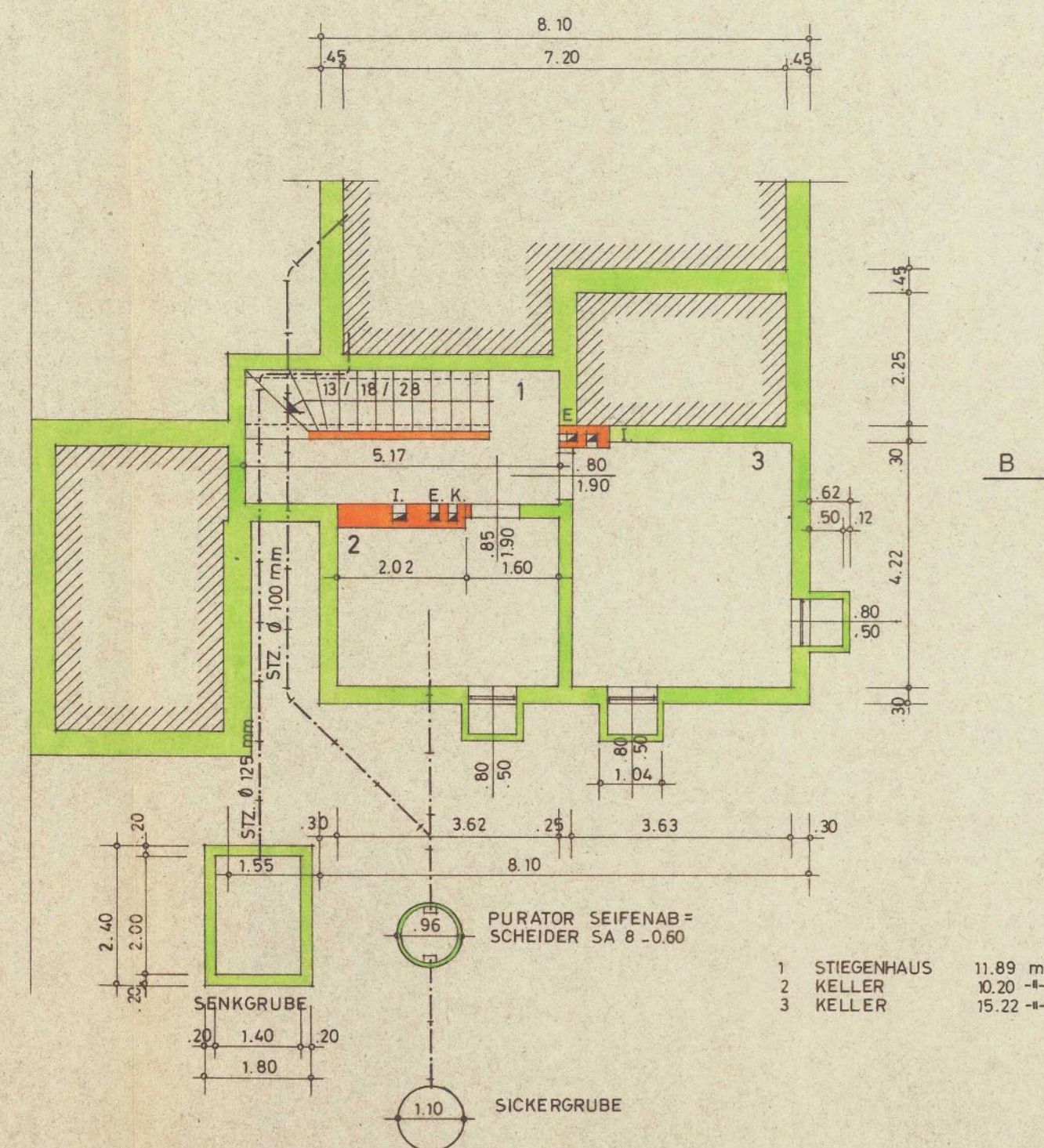
ERDGESCHOSS



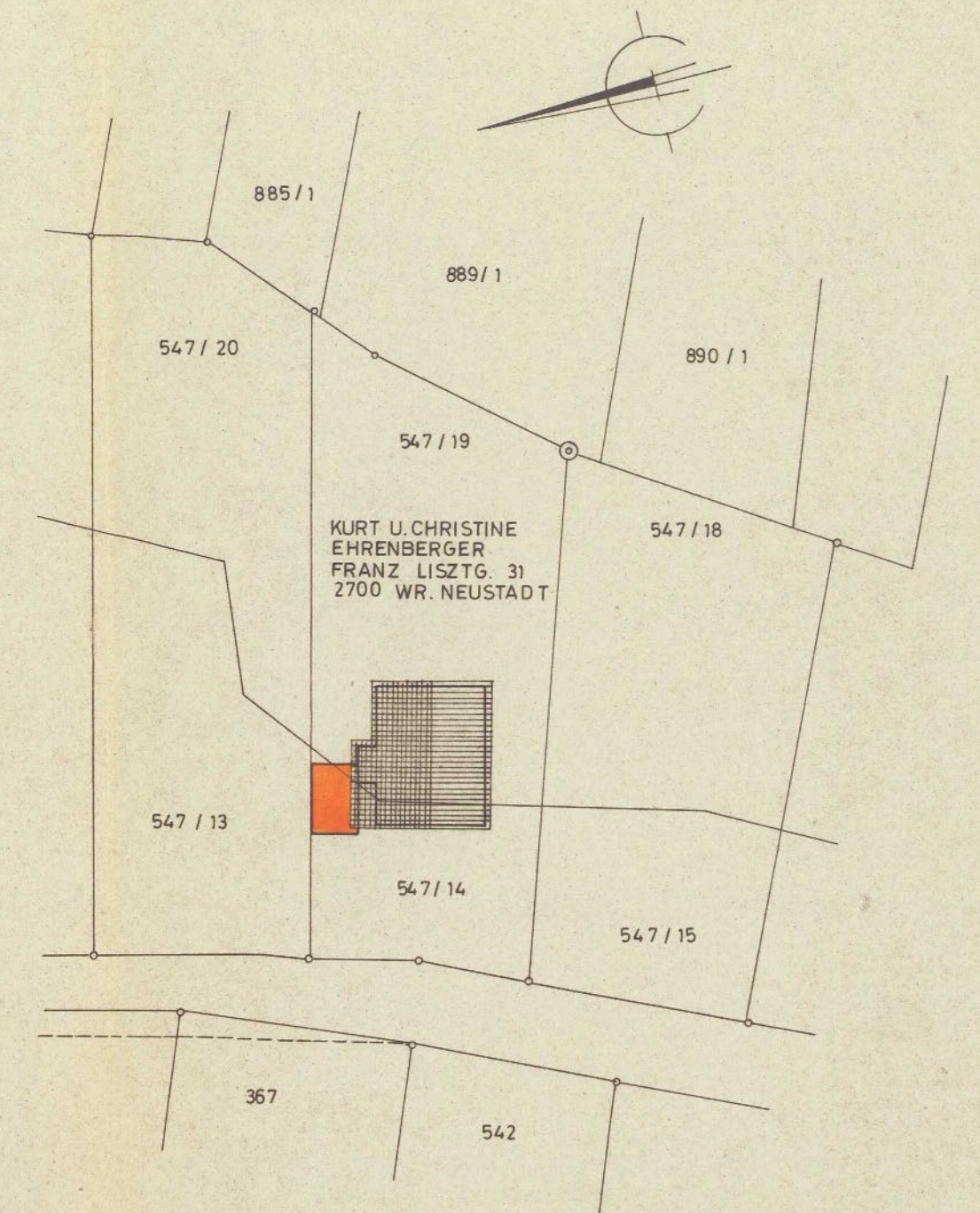
OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



LAGEPLAN 1 : 500



PLAN FÜR DEN NEUBAU EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES IN KATZELS-DORF/LEITHA, AUF DER BAUPARZELLE NR. 547/14, 547/19, FÜR KURT UND CHRISTINE EHRENBERGER, WOHNHAFT IN WR. NEUSTADT, FRANZ LISZTGASSE 31. MASSTAB 1 : 100

DIE BAUWERBER :

Ehrenberger Kurt *Ehrenberger Christine*

DER BAUFÜHRER :

BAUMEISTER
ING. HEINRICH KUTTIG
WR. NEUSTADT, PÖCKG. 18
TEL. 31 35

WR. NEUSTADT, AM 6. JÄNNER 68.

PLAN 1/68

E i n r e i c h p l a n

Kurt und Christine
E h r e n b e r g e r
Parz.Nr. 547/14, 547/19



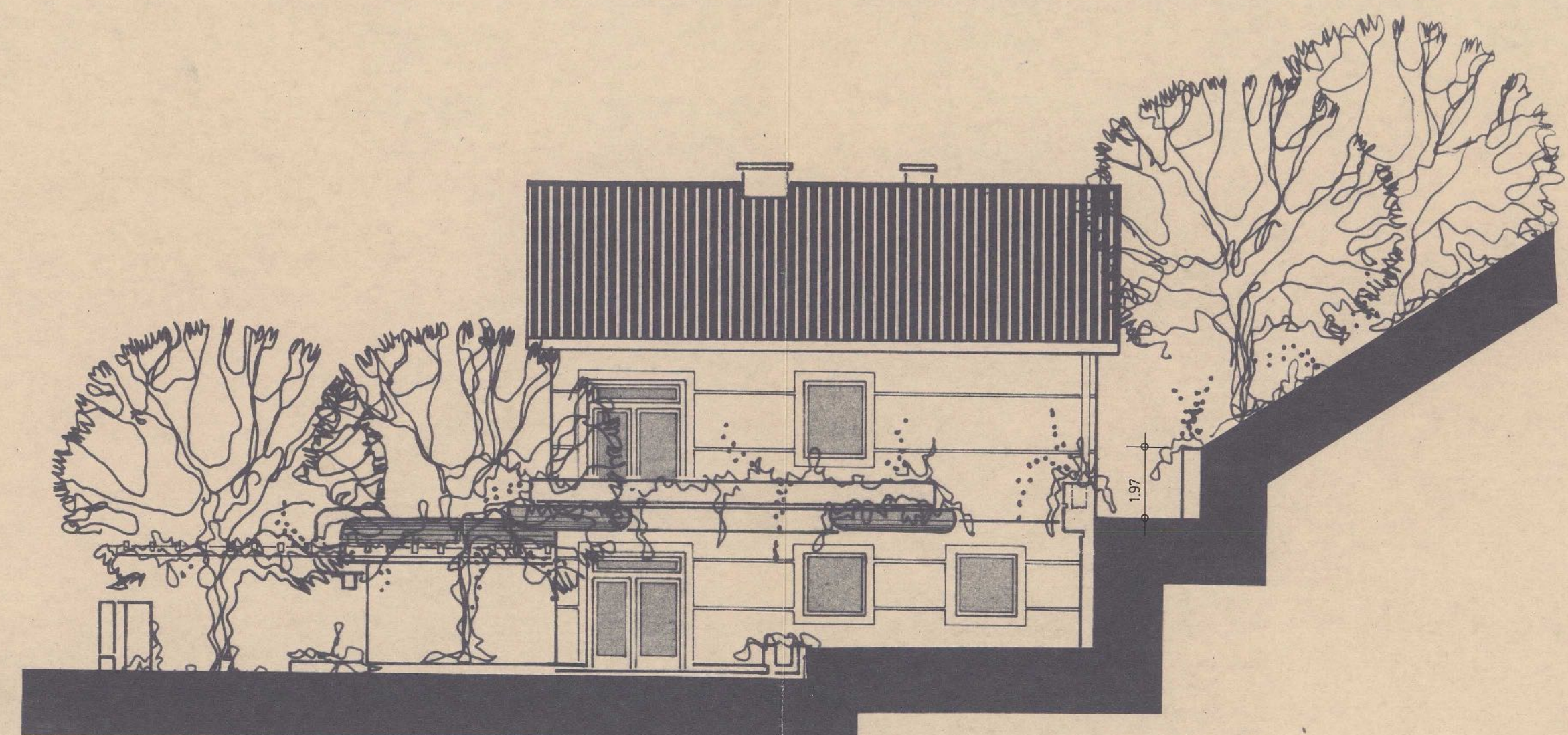
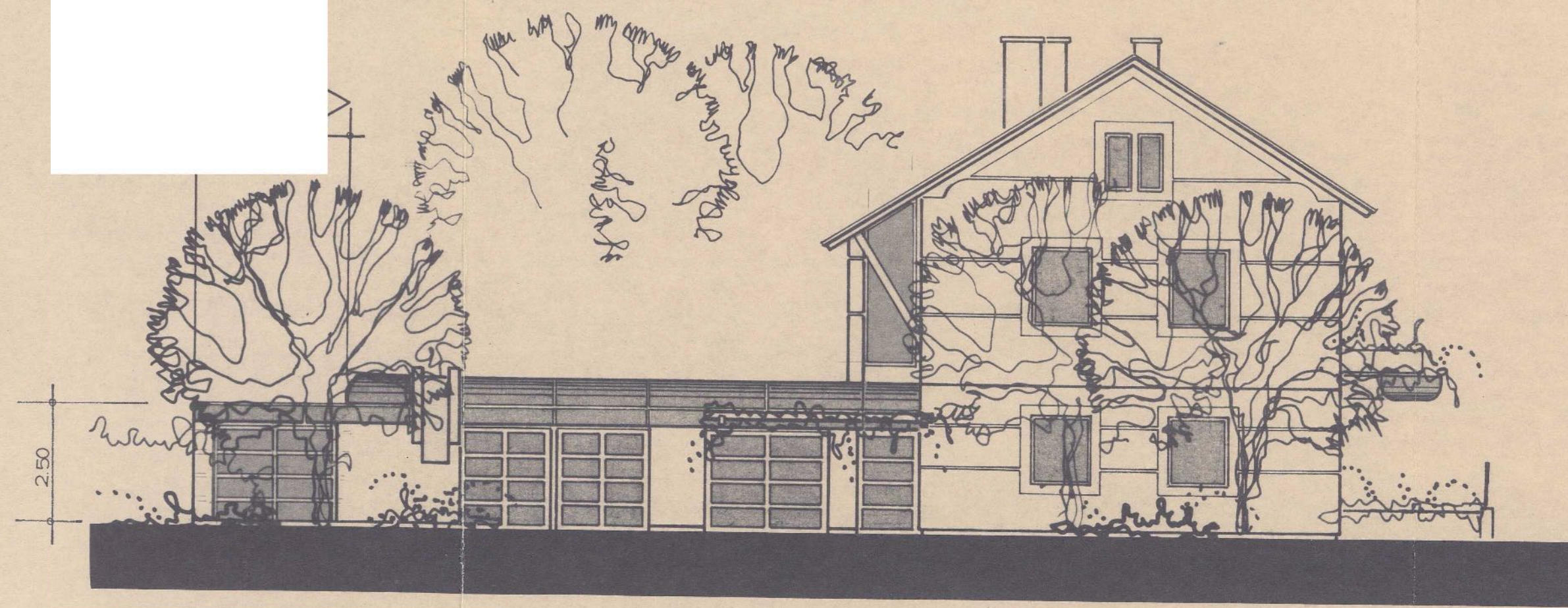
Der Bauverhandlung vom 23. Feb. 1968 vorgelegen.

Katzelsdorf am 23. Feb. 1968

Der Bürgermeister:



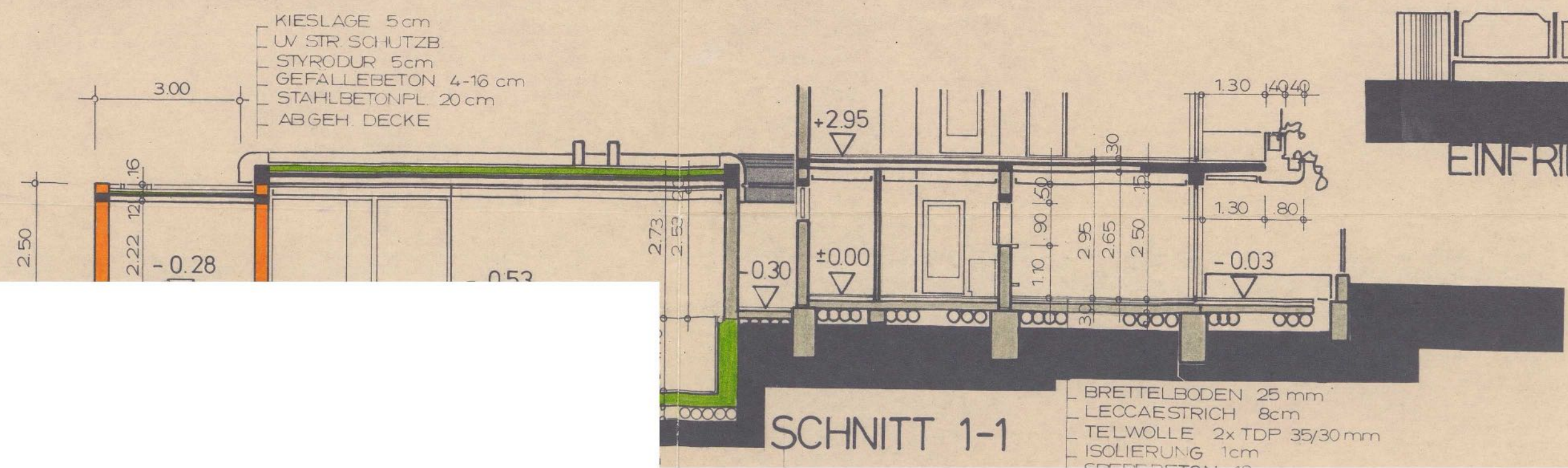
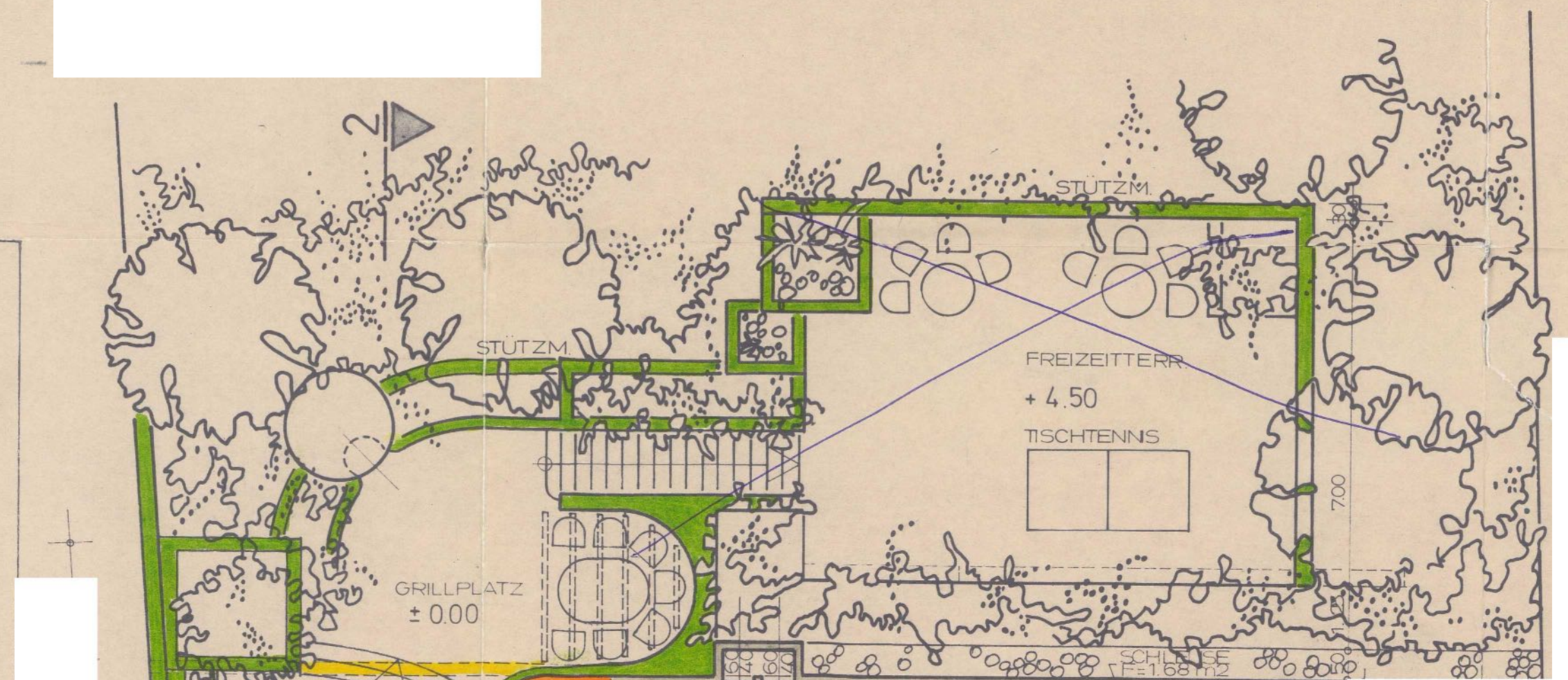
Böhm



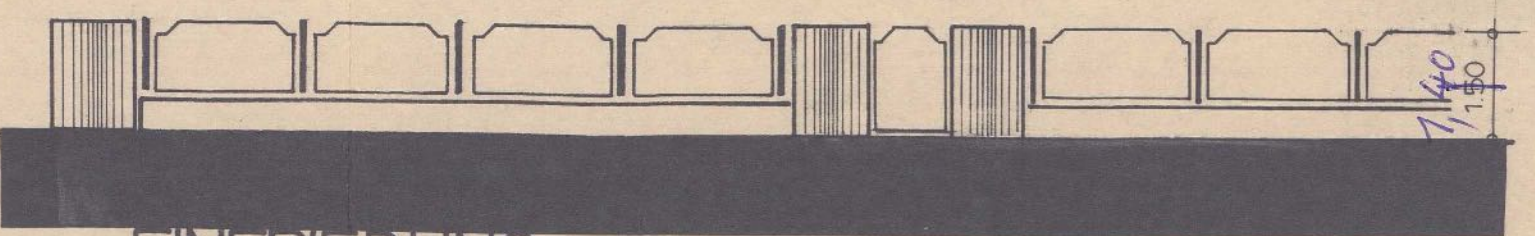
SÜDANSICHT



SCHEIT 2:2, NORDANSICHT



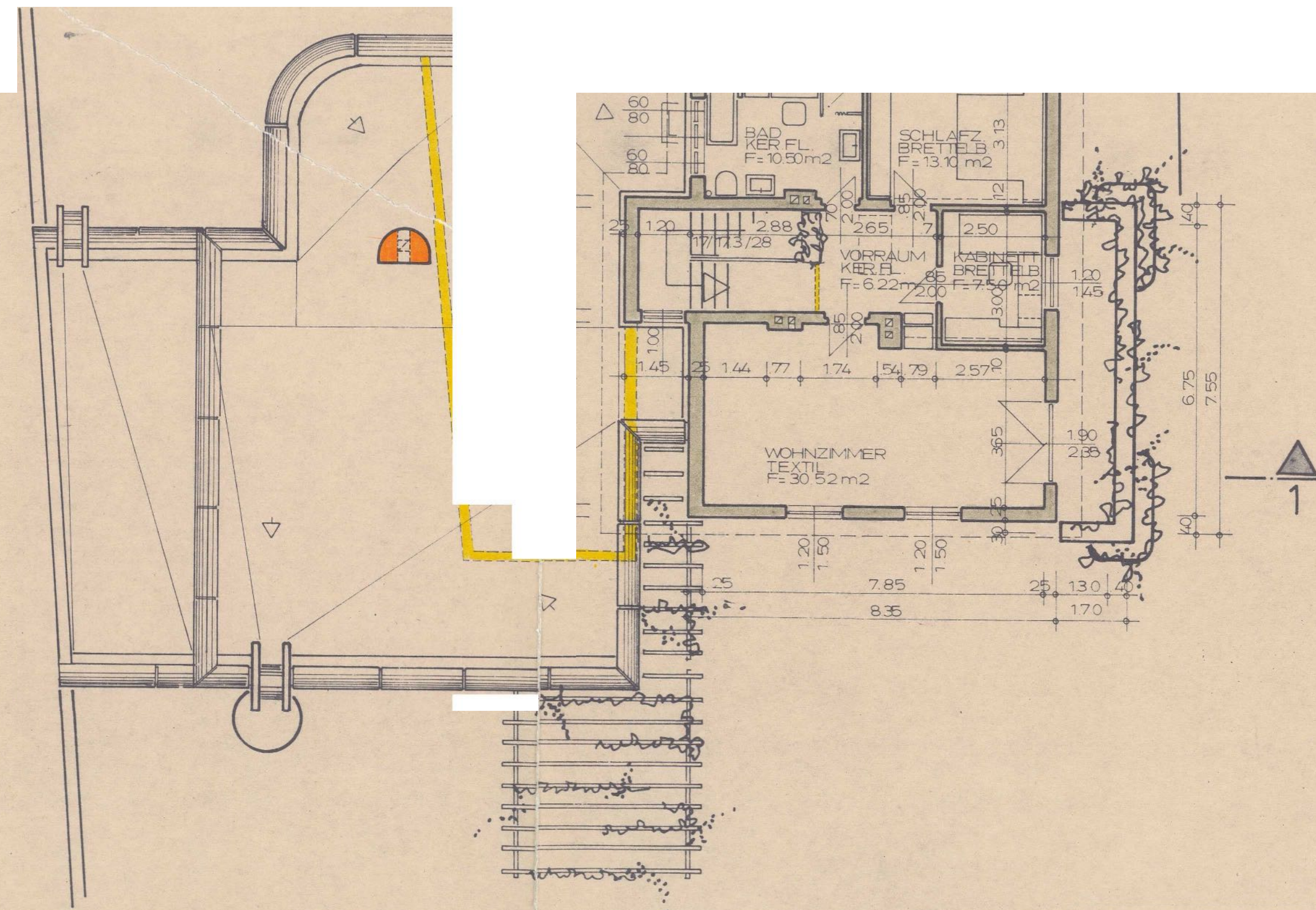
SCHEIT 1-1



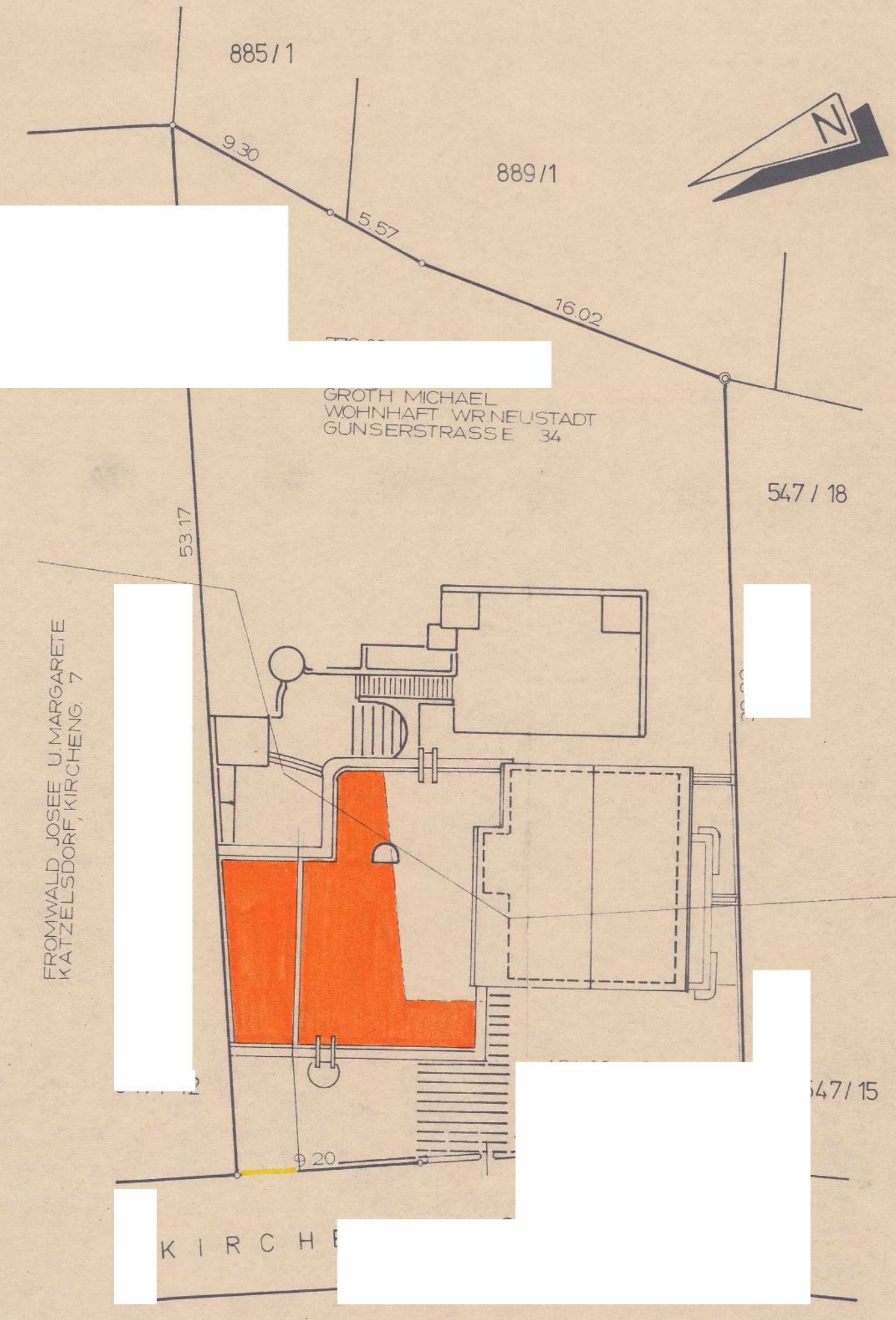
EINFRIEDUNG



ERDGESCHOSS / KANAL



1.OBERGESCHOSS / DACHDRAUFSICHT



LAGE 1:250

PLAN FÜR DIE ERWEITERUNG
DES WOHNHAUSES DURCH ZUBAU
SOWIE DIVERSE UMBAUARBEITEN
IN KATZELSDORF, KIRCHENGASSE
NR. 11, PARZ. NR. 547/14 UND 19, FÜR
AM. MICHAEL GROTH, WOHNHAFT
IN WR. NEUSTADT, GÜNSERSTRASSE
NR. 34

DER BAUWERBER:

GRUNDEIGENTÜMER:

PLANVERFASSER:

DER BAULEITER:

LEGENDE: ABBRUCH
ALTBESTAND
ZIEGEL
BETON
STAHLBETON

Gemeinde Katzelsdorf, am 28. Jan. 1980
Der vorliegende Bauplan wurde mit
Bescheid des Bürgermeisters vom
Zahl: 1-9-50/7 genehmigt.
Der Bürgermeister:
WERNER STADT, 1. OKT. 79 0.50 M 2