

3 E 1876/25W

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



GB 05003 Bruck an der Leitha, EZ 4326, Gst.Nr. 382
2460 Bruck an der Leitha, Haydngasse 3

Verkehrswert - unbelastet	rd. € 491.000,-
Verkehrswert - inkl. dinglicher Lasten	rd. € 482.000,-

Auftraggeber:in	Bezirksgericht Bruck an der Leitha, Mag. Birgit Niedermaier, Wiener Gasse 3, 2460 Bruck / Leitha
Betreibende Partei	Boyan Vladimirov Boev
Verpflichtete Partei	TBT GmbH
Objekttyp	Zinshaus
Verwendungszweck	Zwangsversteigerung von Liegenschaften
Stichtag	01.06.2026 (auftragsgemäß)
Datum	24.08.2026

Mittersteig 13
1040 Wien
UID Nr.: ATU 62924438

Tel. +43/1/587 10 10
Fax +43/1/587 10 10 – 31
Mobil +43/676/611 26 35

gs@strafella.at
www.strafella.at

Bank Austria
RLB NÖ-Wien AG

IBAN: AT90 1200 0509 8125 7001
BIC: BKAUATWW
IBAN: AT23 3200 0000 1164 9951
BIC: RLNWATWW

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung.....	3
1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung.....	11
1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc.	14
2. BEFUND.....	16
2.1. Lage	16
2.1.1. Lage der Liegenschaft	16
2.1.2. Umfeld.....	17
2.1.3. Erreichbarkeit	18
2.1.4. Umwelteinflüsse und -gefahren	21
2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/ Bebauungsbestimmungen	24
2.3. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise).....	25
2.4. Liegenschaft – Grundstück und Bebauung	26
2.4.1. Übersicht.....	26
2.4.2. Bauteile - Allgemein.....	27
2.4.3. Beschreibung Wohnungen, Lager, Garage – Bestand:	29
2.5. Bestandsituation	40
2.6. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau	41
3. METHODIK	42
3.1. Verfahrenswahl.....	42
3.1.1. Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG.....	42
3.1.2. Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG.....	45
4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN.....	48
4.1. Beurteilung & Bestandstruktur	48
4.2. Bodenwert.....	50
4.2.1. Bodenwertreserve.....	51
4.3. Ertragswert.....	52
4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag.....	52
4.3.2. Bewirtschaftungskosten.....	53
4.3.3. Bodenwertverzinsung	54
4.3.4. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)	54
4.3.4.1. Restnutzungsdauer.....	55
4.3.4.2. Vervielfältiger.....	55
4.3.5. Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden.....	55
4.4. Rechte und Lasten.....	56
4.5. Anpassung an den Markt.....	57
5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT.....	60
5.1. Verkehrswert - unbelastet	60
5.2. Verkehrswert – mit dinglichen Lasten	61
6. ANLAGEN	62
6.1. Grundbuchsauszug.....	62
6.2. Bekanntgabe Einheitswert.....	63
6.3. Fotos - auszugsweise.....	64
6.3.1. Fotos Gebäude/Allgemeinteile	64
6.3.2. Fotos Bestandeinheiten	72
6.3.3. Fotos Wohnungen.....	76
6.4. Bescheid des Bundesdenkmalamtes	100
6.5. Unterlagen Bauamt (auszugsweise)	104
6.5.1. Pläne / Bescheide	104
6.6. Unterlagen Hausverwaltung/Verpflichtete (auszugsweise)	127
6.6.1. Wohnrechtsverträge	129
6.6.2. Vermessung	133
6.6.3. Energieausweis (auszugsweise)	139

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft GB 05003 Bruck an der Leitha, EZ 4326, Gst.Nr. 382, in 2460 Bruck an der Leitha, Haydngasse 3.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05003 Bruck an der Leitha
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

EINLAGEZAHL 4326

Letzte TZ 1727/2025

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG)
382 G GST-Fläche
 Bauf.(10)
 Gärten(10)

*

FLÄCHE GST-ADRESSE
1058
654
404 Haydngasse 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

TBT GmbH (FN 580265g)

ADR: Porzellangasse 39, Wien 1090

a 2838/2022 Kaufvertrag 2022-07-15 Eigentumsrecht

Auftraggeber:in: Bezirksgericht Bruck a.d. Leitha, Mag. Birgit Niedermaier, Wiener Gasse 3, 2460 Bruck a.d. Leitha

Bewertungsstichtag ist der 01.06.2026 (auftragsgemäß)¹

1.2. Prämissen der Bewertung

1.2.1. Konkrete Prämissen der Bewertung

Allgemeines

Der Wertermittlung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen sowie der örtlichen Begehungen/Befundaufnahme am 09.09.2025 und am 03.10.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Rahmen der 2. Befundaufnahme konnte die gesamte Liegenschaft besichtigt werden.

Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des/der Gebäude(s) wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes bzw. zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb etwaige

¹ An diesem Tag wurden die letzten, aktuellen Unterlagen/Informationen seitens der Verpflichteten Partei übermittelt. Nach Rücksprache mit dem Gericht wird im ggst. Fall daher abweichend vom Datum der 2. Befundaufnahme, dieses Datum als Stichtag gewählt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem gef. SV gegeben wurden, bzw. auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Ergänzend wird seitens des gef. SV die Annahme unterstellt, dass es hinsichtlich der Ausstattung und des Zustandes der Liegenschaft/der Einheiten seit der 2. Befundaufnahme im Oktober 2025, abgesehen von einer üblichen Abnutzung, keine Veränderungen gegeben hat, soweit nicht nachfolgend abweichende Informationen angeführt werden.

Dies wurde auch gem. E-Mail der Verpflichteten Partei vom 17.06.2026 bestätigt: *„Seit dem Besichtigungszeitpunkt im Oktober 2025 wurden am Gebäude, in den Wohnungen sowie auf der Liegenschaft keine baulichen Veränderungen, Umbauten, Zubauten, Sanierungen, Modernisierungen oder vergleichbare Arbeiten vorgenommen. Der aktuelle Zustand des Gebäudes, der Wohnungen, der Liegenschaft sowie der Ausstattung entspricht daher im Wesentlichen dem bei der Besichtigung vorgefundenen Stand. Nach der Besichtigung wurden lediglich einzelne laufende Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Betriebs bestehender technischer Einrichtungen durchgeführt, insbesondere eine Wartung bzw. Reparatur einer bereits bestehenden Gastherme. Diese Maßnahmen stellen aus unserer Sicht keine bauliche Veränderung, Modernisierung oder Verbesserung der Liegenschaft dar und haben den baulichen Zustand, die Nutzung oder den Ausstattungsstandard der Liegenschaft nicht verändert.“*

Titulierungen/Bezeichnungen

In Folge werden „Wohnungen“ und „Apartments“ gleichbedeutend verwendet

Bauakteinsicht

Eine Bauakteinsicht wurde vorgenommen. Im Bauakt liegt eine Baubewilligung vom 20.04.2023 für einen Zu- und Umbau auf. Der Baubeginn wurde am 22.05.2023 bei der Baubehörde angezeigt. (Anmerkung: bis zum Zeitpunkt der 2. Befundaufnahme wurden jedoch lediglich eine Fundamentplatte und div. Anschlüsse hergestellt).

(Nutz)flächenangaben

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch entnommen.

Da die baubehördlichen Konsenspläne hinsichtlich der Nutzflächen tlw. nicht vollständig/aussagekräftig waren/sind bzw. auch die vorhandenen Raumwidmungen nicht mit dem baubehördlichen Konsens übereinstimmen, wurden ergänzend vom gef. SV im Rahmen der Befundaufnahme Teilbereiche der Einheiten grob vermessen.

Per 04.05.2026 wurde dem gef. SV seitens der Verpflichteten Partei nun eine geodätische Vermessung bzw. Flächenerhebung übermittelt → auf Basis der neuen Vermessung ergeben sich folgende Flächenunterschiede:

Nr.	Top	Flaeche laut bisheriger Unterlagen (m²)	Flaeche laut Vermessung 31.03.2026 (m²)	Differenz (m²)	Differenz (%)
1	Top 1	52,83	51,09	-1,74	-3,29%
2	Top 2	63,65	57,61	-6,04	-9,49%
3	Top 3	76,01	73,43	-2,58	-3,39%
4	Top 4	47,40	44,84	-2,56	-5,40%
5	Top 5	66,30	60,56	-5,74	-8,66%
6	Top 6	64,25	60,21	-4,04	-6,29%
7	Top 7	65,78	62,10	-3,68	-5,59%
8	Top 8	59,79	54,36	-5,43	-9,08%
9	Top 9	40,36	33,56	-6,80	-16,85%
Summe		536,37	497,76	-38,61	-7,20%

Flächenaufstellung am 04.05.2026 von der Verpflichteten übermittelt

Anmerkung: Die Flächen stimmen nicht mit der Zinsliste überein. In den Vermessungsplänen sind jedoch Einbauten wie u.a. Zwischenwände, Bad, WC, etc., die in den Konsensplänen überwiegend nicht vorhanden sind, berücksichtigt. Aus Vorsichtsgründen wird daher der Bewertung die übermittelte Flächenaufstellung gem. der geodätischen Vermessung zugrunde gelegt.

Sollten die angegebenen Maße nicht mit den tatsächlichen Maßen ident sein, verändern sich die Werte sinngemäß.

Bestandstruktur/Nutzung

Betreffend Bestandsituation wurde dem gef. SV am 04.05.2026 seitens der Verpflichteten Partei per E-Mail folgende Information übermittelt:

„Zum Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft (Anmerkung gef. SV: Kaufvertrag vom 15.07.2022) wurde uns vom Voreigentümer bzw. über die damalige Hausverwaltung eine Zinsliste übergeben. Diese befindet sich ebenfalls im Ordner.

Danach wurden von uns im Hinblick auf die geplanten Bauarbeiten keine Mietverträge verlängert. [...]

Derzeit werden drei Apartments kurzfristig über Plattformen wie Airbnb und Booking vermietet, nämlich die Apartments 9, 5 und 7.

Vier weitere Apartments sind mittelfristig an Familien aus der Ukraine vermietet, auf Basis der Caritas-Kompensationssätze.

Wir planen, die Mieter im Mai über eine Anpassung der Mietkonditionen zu informieren. In zwei Apartments wurden die Gas- und Stromzähler demontiert.

Wir planen, diese Apartments im Laufe dieses Sommers wieder in Betrieb zu nehmen und ebenfalls der kurzfristigen Vermietung zuzuführen. [...]“

Am 01.06.2026 wurden dem gef. SV weitere Informationen und Zinslisten vom Zeitpunkt der 2. Befundaufnahme und aktuell übermittelt: „[...] Anbei übermittle ich Ihnen eine konsolidierte Aufstellung zu den Nutzungen der Einheiten, zum Mietzins bzw. zu den laufenden Zahlungen sowie zu den Betriebskosten. Die Aufstellung soll die bisher nur teilweise und aus unterschiedlichen Unterlagen ersichtlichen Informationen in einer einheitlichen Form zusammenführen. [...]

Um Missverständnisse auszuschließen, bereiten wir die Dokumentation zu den einzelnen Nutzungen derzeit in einer rechtlich eindeutigen und nachvollziehbaren Form auf. Die beiliegende Tabelle stellt daher zunächst den aktuellen Sachverhalt, die uns vorliegenden Beträge und die bisherige Nutzung je Top dar.

Zur Orientierung darf ich die wichtigsten Punkte kurz zusammenfassen:

Zum Stichtag 03.10.2025 bestanden nach unserer derzeitigen Rekonstruktion mittel- bzw. längerfristige Nutzungen in Top 1, Top 3, Top 6, Top 7 und Top 9.

Top 7 war im Jahr 2025 an [REDACTED] genutzt/vermietet; diese Nutzung endete im Dezember 2025. Top 7 wird aktuell kurzfristig vermietet.

[REDACTED] war früher in Top 9 untergebracht und ist inzwischen in Top 8 gewechselt. Top 9 wird aktuell kurzfristig vermietet.

Aktuell werden Top 1, Top 3, Top 6 und Top 8 mittel- bzw. längerfristig genutzt.

Top 5, Top 7 und Top 9 werden aktuell kurzfristig vermietet.

Top 2 und Top 4 stehen derzeit leer; dort sind aktuell auch keine Gas-/Stromzähler aktiv [...].“

Auszug aus der übermittelten, aktuellen Zinsliste:

Top	Bisherige Fläche, m2	Aktuelle Nutzung	Nutzer / Mieter	Hinweis
1	52,83	mittel-/langfristig genutzt	[REDACTED]	fixer Monatsmietzins / Abrechnung
2	63,65	Leerstand / ohne Gas und Strom	-	rechnerische BK nach Fläche; aktuell keine Verschreibung
3	76,01	mittel-/langfristig genutzt	[REDACTED]	Wohnrechtsvereinbarung / Dokumentation wird rechtlich vereinheitlicht
4	47,40	Leerstand / ohne Gas und Strom	-	rechnerische BK nach Fläche; aktuell keine Verschreibung
5	66,30	Kurzzeitvermietung	-	kein fixer langfristiger Monatsmietzins
6	64,25	mittel-/langfristig genutzt	[REDACTED]	Wohnrechtsvereinbarung / Dokumentation wird rechtlich vereinheitlicht
7	65,78	Kurzzeitvermietung	-	XXXXX-Nutzung endete im Dezember
8	59,79	mittel-/langfristig genutzt	[REDACTED]	XXXXX früher Top 9, nun Top 8
9	40,36	Kurzzeitvermietung	-	kein fixer langfristiger Monatsmietzins

Dem gef. SV wurden im Oktober 2025 „Wohnrechtsvereinbarungen“ betreffend Top 1, 3, 6 und 8 übermittelt. Demnach wurden die Wohnungen Top 1, 3, 6 und 8 jeweils auf ein Jahr befristet und die Wohnung Top 7 auf zwei Jahre befristet vermietet.

Lt. Auskunft der Verpflichteten war die Wohnung Top 9 zum Zeitpunkt der 2. Befundaufnahme von der aktuellen Mieterin der Wohnung Top 8 angemietet und erfolgte der Wohnungswechsel von Top 9 in die Top 8 nach dem 03.10.2025.

Dem gef. SV wurde eine Wohnrechtsvereinbarung vom 20.06.2025 betreffend Top 8 (Anmerkung: mit der aktuellen Mieterin, die lt. Auskunft jedoch bis zumindest 10/2025 noch in der Top 9 wohnhaft war) übermittelt. Die Mitbenutzung der Unterkunft wurde unentgeltlich vereinbart. Die Nutzfläche wurde mit 40 m² angegeben, was jedoch der Wohnung Top 9 entsprechen würde.

Nähere/weitere Auskünfte bzw. Unterlagen zur Bestandsituation wurden dem gef. SV nicht übermittelt bzw. liegen ihm solche nicht vor.

→ Auf Basis der vorhandenen/erteilen Auskünfte/Unterlagen/Informationen geht der gef. SV von der Annahme aus, dass die übermittelte Wohnrechtsvereinbarung der Wohnung Top 8 eigentlich die Wohnung Top 9 betroffen hatte. Demnach wird vom gef. SV auf Basis des aktuellen Informationsstandes bzw. mangels weiterer Unterlagen **die Annahme getroffen, dass die Wohnung Top 8 mittels mündlicher Vereinbarung vermietet** und die Wohnung Top 9 leerstehend ist.

Im ggst. Fall handelt es sich daher zum Stichtag um ein nicht bestandfreies, denkmalgeschütztes ehem. Bürgerhaus (Mietwohnhaus), das über 9 Wohneinheiten sowie 3 Lager/Garage verfügt.

Mietzinsbildung/Anwendungsbereich MRG

Das Bürgerhaus (Wohn- und Geschäftshaus) wurde (mit einer Baubewilligung) vor dem 8.5.1945 errichtet (es besteht kein Wohnungseigentum) und fällt die Liegenschaft daher prinzipiell in den Vollanwendungsbereich des MRG → Im Falle einer Neuvermietung ergeben sich somit prinzipiell folgende Möglichkeiten der Mietzinsbildung: Richtwertmietzins für Wohnungen gem. §16 (2-4) MRG bzw. der angemessene Hauptmietzins gem. §16 (1) Z 1, 2 und 4 MRG (u.a. Vermietung zu Geschäfts-/Bürozwecken, Neuschaffung des Mietgegenstandes auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau), oder aber ein Kat D brauchbar/unbrauchbar-Mietzins. Für nachträglich errichtete/ausgebaute Dachgeschoße/Aufstockungen (ab 01.01.2002) kommt der freie Mietzins zur Anwendung (Teilanwendungsbereich).

Darüberhinaus besteht im ggst. Fall ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der Liegenschaft aus Gründen des Denkmalschutzes.

Gem. §16 Abs. 1 Z 3 MRG wird weiter wie folgt ausgeführt

(1) Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind ohne die Beschränkungen der Abs. 2 bis 5 bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn

3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;

D.h., dass prinzipiell aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes auch der angemessene Hauptmietzins anwendbar wäre – allerdings liegen im ggst. Fall keine Informationen über die tatsächlich aufgebrauchten Eigenmittel zur Erhaltung des Objektes vor.

Sollte der angemessene Hauptmietzins gem. §16 Abs. 1 MRG nicht anwendbar sein, so ist der entsprechende Richtwertmietzins §16 (2-4) MRG bzw. im Falle von Kat D Wohnungen der Kategoriemietzins in Ansatz zu bringen.

Anzumerken ist, dass im Vollanwendungsbereich des MRG, abweichend zur Teilanwendung und Vollaussnahme des MRG, eine behördliche Überprüfbarkeit des Mietzinses besteht und im Falle von Befristungen ein 25%iger Befristungsabschlag zu berücksichtigen ist.

Im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG muss jede Vereinbarung über eine Befristung schriftlich erfolgen. Der Endtermin muss klar bestimmt werden. Befristete Mietverträge über Wohnungen müssen seit 01.01.2026 mindestens auf fünf Jahre vereinbart werden. Eine Ausnahme gilt für „kleine“ Vermieter, die nicht als Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzes gelten. Sie dürfen weiterhin auf drei Jahre befristen. Die Änderungen zur Mindestbefristung gelten ab 01.01.2026 für Wohnungsmietverträge im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG und betreffen sowohl Neuverträge als auch die Verlängerung befristeter Verträge. (Quelle: <https://www.ovi.at/recht/miete/kuendigung>)

Die vorliegenden Verträge wurden mit einer Befristungsdauer von < 3 Jahren abgeschlossen. Die Vermietung der ggst. Bestandeinheiten wurden jedoch unter dem Titel „Wohnrechtsverträge“ abgeschlossen. Inwiefern es im ggst. Fall daher zu einer etwaigen Ausnahme hinsichtlich der Befristung kommen kann, stellt eine Rechtsfrage dar, die nicht vom gef. SV abschließend geklärt werden kann/konnte.

Wie mit dem Gericht rückgesprochen, ist im ggst. Fall aufgrund der unklaren rechtlichen Vermietungssituation von Annahmen auszugehen, die der gef. SV zu treffen hat → Aus Vorsichtsgründen legt der gef. SV daher der Bewertung die Annahme zugrunde, dass die Mindestbefristung gem. MRG nicht eingehalten wurde. Nach Ansicht des gef. SV sind die Befristungen daher ungültig bzw. rechtlich nicht durchsetzbar und wird daher die Annahme unterstellt, dass die Verträge auf unbestimmte Zeit abgeschlossen sind.

Weiters ist gem. § 16 Abs. 4 MRG ein Lagezuschlag nach Abs. 3 nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem/der Mieter:in in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

Für eine Wertsicherungsvereinbarung (z. B. in Miet- oder Pachtverträgen) ist die Schriftform zwingend erforderlich. Ohne eine eindeutige schriftliche Klausel kann eine Wertsicherung nicht geltend gemacht oder angepasst werden.

Gem. den vorliegenden Wohnrechtsvereinbarungen für die Wohnungen Top 1, 3, 6 und 8 wurden weder ein etwaiger Lagezuschlag noch eine Wertsicherung schriftlich vereinbart → Mangels schriftlicher Vereinbarung sind daher im Rahmen der Bewertung weder eine Wertsicherung noch ein etwaig zulässiger Lagezuschlag zu berücksichtigen. Da aus Vorsichtsgründen hinsichtlich der Wohnung Top 8 davon ausgegangen wird, dass es sich um eine mündliche Vermietung handelt, gelten die vorangehend beschriebenen Annahmen auch für diese Wohnung. → siehe nachfolgend:

Top	Objektart	Lage	vertragliche Vereinbarungen	Bestand-situation	Lagezuschlag	Befristungs - abschlag	Wert-sicherung
	Lager	SOU		Leerstand			
	Lager	EG		Leerstand			
	Garage/Lager	EG		Leerstand			
Top 1	Wohnung	EG	Wohnrechtsvereinbarung	unbefristet	nein	nein	nein
Top 2	Wohnung	EG		Leerstand			
Top 3	Wohnung	OG	Wohnrechtsvereinbarung	unbefristet	nein	nein	nein
Top 4	Wohnung	OG		Leerstand			
Top 5	Wohnung	OG	Kurzzeitvermietung	Leerstand			nein
Top 6	Wohnung	OG	Wohnrechtsvereinbarung	unbefristet	nein	nein	
Top 7	Wohnung	OG	Kurzzeitvermietung	Leerstand			
Top 8	Wohnung	EG	Wohnrechtsvereinbarung	unbefristet	nein	nein	nein
Top 9	Wohnung	EG	Kurzzeitvermietung	Leerstand			

Nettohauptmietzinse

Für die vermieteten Bestandeinheiten werden die tatsächlich vorgeschriebenen Nettohauptmietzinse in Ansatz gebracht. Eventuelle over- bzw. underrented (Anm: in Folge auch „über/unter dem gesetzlichen Mietzins liegende“) Vermietungen werden in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Für die bestandfreien Einheiten wird (näherungsweise)² ein fiktiver, nachhaltig erzielbarer Mietzins in Ansatz gebracht.

Digitaler Kataster

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

Anschlüsse, Haustechnik

Die beschriebenen elektrischen, heizungstechnischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen (Anschlüsse) wurden - sofern nicht im Detail im Befund und Gutachten darauf eingegangen wird - nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und wird deren ordnungsgemäße Funktion bei der Bewertung vorausgesetzt.

Lt. Auskunft stehen die Wohnungen Top 2 und Top 4 zum Stichtag leer. In diesen Wohnungen sind aktuell auch keine Gas- und Stromzähler aktiv.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Altlasten/Kontamination

Die Liegenschaft(en) wurde(n) nicht auf Bodenkontaminationen untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Stattdessen wurde die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ durch den Sachverständigen auf der Homepage des Umweltbundesamtes abgefragt. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird 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 ggst. Liegenschaft ist nicht im geographischen Informationssystem Altlasten verzeichnet (Abfrage 26.02.2026).

² Hierfür wird kein Mietzinsgutachten erstellt



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Bruck an der Leitha, Haydngasse 3 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollten, nach Ausfertigung des Gutachtens, Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch einen hierfür zertifizierten Sachverständigen festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

1.2.2. Allgemeine Prämissen der Bewertung

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen. *Anmerkung: Seitens der Verpflichteten Partei wurde dem gef. SV ein Energieausweis vom 03.10.2016 betreffend den geplanten Neubau und den Altbau übermittelt.*

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

Die bestandfreien Wohnungen sind tlw. mit Möbeln/ Einrichtungsgegenständen eingerichtet. In den Lagern befinden sich div. Gegenstände/Unrat. An sich sollte die Verpflichtete Partei die Wohnungen und Lager räumen (lassen). Sofern das nicht passiert und die Fahrnisse noch immer vorhanden sind, kann/darf ein Ersterer diese nicht einfach entsorgen lassen, sondern muss er diese im Rahmen eines Räumungsverfahrens vorerst auf eigene Kosten zwischenslagern. Es gibt die Möglichkeit, Fahrnisse durch einen Gerichtssachverständigen für wertlos erklären zu lassen. Der Ersterer hat zwar prinzipiell den Rückforderungsanspruch gegenüber der Verpflichteten Partei, allerdings keine Sicherheit, dass dieser Anspruch letztendlich auch bedient werden kann.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen

kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebeneinwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

Angesicht 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.

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach

oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsvermietungen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien bzw. Weitergabe an Dritte in Teilen oder gesamt darf (sofern nicht im Zusammenhang mit dem Gutachtenszweck) jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Zwangsversteigerungsverfahren) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Veröffentlichung in der Ediktsdatei und der am Verfahren Beteiligten und deren Rechtsvertretern), ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

1.3. Grundlagen, Bewertungsliteratur, Quellen, etc.

Grundlagen

- 1. Befundaufnahme am 09.09.2025, von 8⁵⁵ bis 9¹⁰, anwesend:
Mag. Georg Strafella, SV
- 2. Befundaufnahme am 03.10.2025, von 10³⁰ bis 12¹⁵, anwesend:
Maksym Bondarchuk, LL.M., GF der Verpflichteten
Gerichtsvollzieher, Schlosser, Zeugen
Mag. Georg Strafella, SV
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz BGBl Nr. 150/2002 (LBG)
- Mietrechtsgesetz (MRG), Richtwertgesetz (RichtWG), etc.
- Grundbuchsauszug & Recherchen in der Urkundensammlung des Grundbuches
- Recherchen und Bauakteinsicht beim zuständigen Bauamt
- Recherchen bei der Gemeinde und beim Gemeindeverband f. Abfallbehandlung (betreffend offene Salden)
- Flächenwidmung, Bebauungs-/Katasterplan – Bauamt Bruck an der Leitha sowie
https://www.bruckleitha.at/Lebensraum_Bruck/Bauen_Wohnen und
<https://atlas.noel.gv.at/webgisatlas>
- Bauordnung für Niederösterreich, in der derzeit gültigen Fassung
- Mündliche Erörterungen im Rahmen der Befundaufnahme
- Tlw. Grobvermessung durch den gef. SV im Rahmen der 2. Befundaufnahme
- Recherchen bei der Verpflichteten Partei TBT GmbH – Herr Maksym Bondarchuk, LL.M. bzw. Herrn Tymur Tsaturov, CTO; Canettistraße 1/1405, 1100 Wien, marketing@tbtgmbh.at

Bewertungsliteratur, Fachartikel, etc.

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien 2011
- Angst/Jakusch/Mohr, Exekutionsordnung, 15. Auflage, 2012
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Angst/Oberhammer, Exekutionsordnung, Kommentar, 3. Auflage, 2015
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Hefte u.a. 2/2019 und 3/2025
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2020
- Seiser + Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Graz 2020
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2020
- Bienert, Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen, abgeleitet von Bruttoanfangsrenditen, Masterthese TU Wien, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Reguvis Köln 2020
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung – Grundlagen / Österreichisches Normungsinstitut; Eigenverlag, Wien 2022 (ÖNORM B1802)
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, in ZLB 2023/41

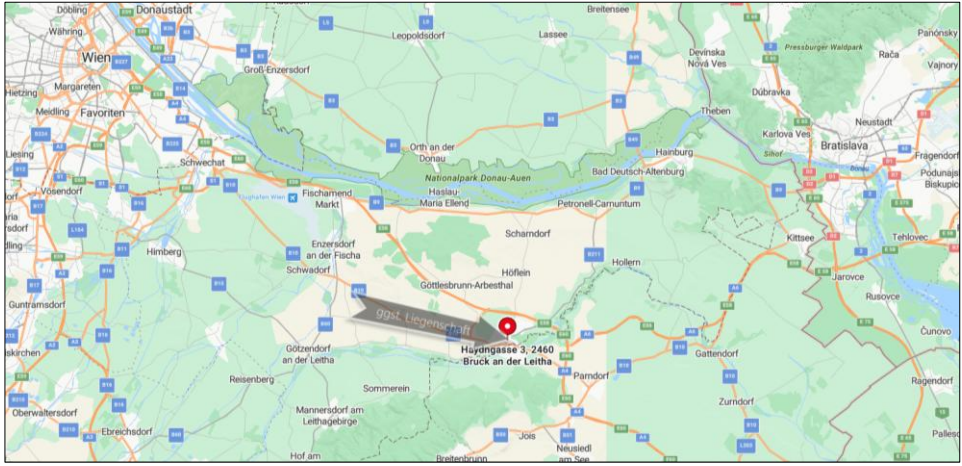
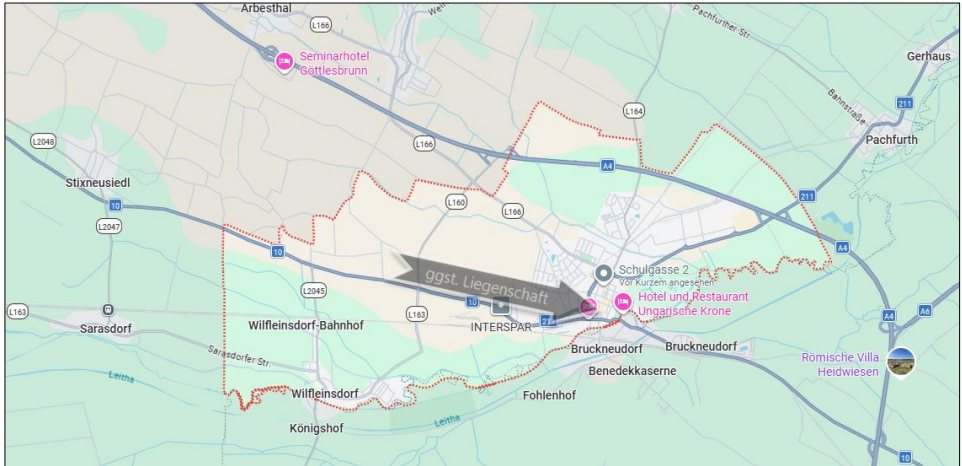
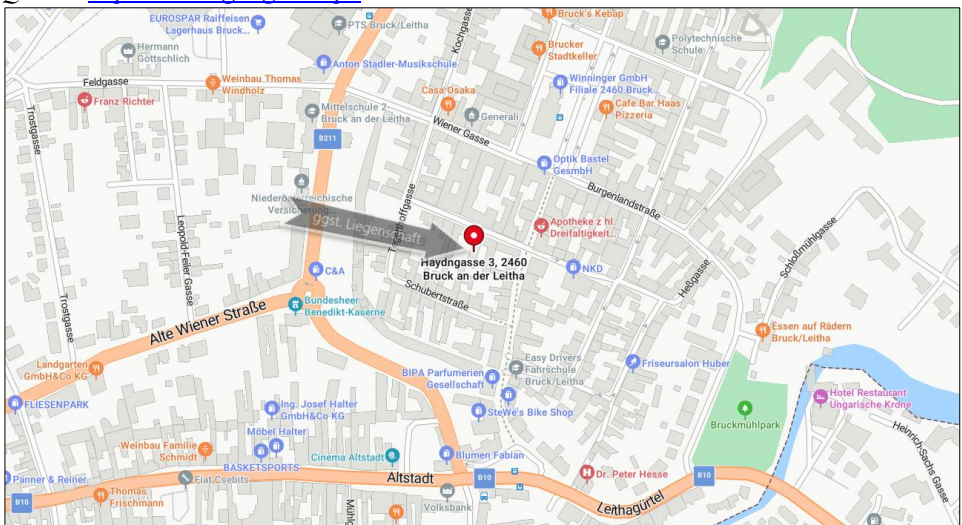
Sonstige Quellen, etc.

- Adressortungssystem und Orthofotos auf www.maps.google.at
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas auf <http://www.umweltbundesamt.at/>
- Lärmkarte auf www.laerminfo.at
- Hochwasserkarte www.hora.gv.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- Recherchen in Kaufpreissammlungen www.immomapping.com, etc.
- Recherchen auf dem Immobilienmarkt (Makler, Sachverständige, etc.)
- Statistik Austria: u.a. Indexrechner; Baupreisindex für den Hochbau; etc.
- Div. Marktberichte
- Eigene Systembibliothek und Immobiliendatenbank
- etc.

2. BEFUND

2.1. Lage

2.1.1. Lage der Liegenschaft

Kriterium	Erfüllungsgrad
Lage der Liegenschaft	Die ggst. Liegenschaft befindet sich in 2460 Bruck a.d. Leitha, Haydngasse 3  Quelle: https://www.bing.com/maps  Quelle: https://www.google/maps 

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

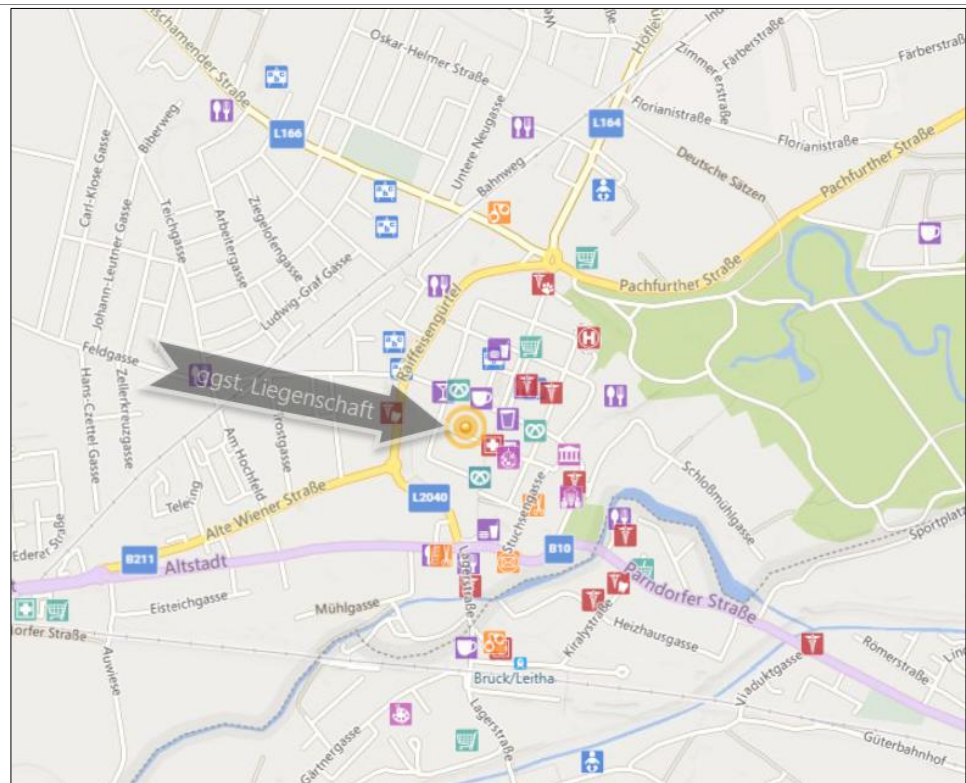


2.1.2. Umfeld

Kriterium	Erfüllungsgrad ³
Wohn- und Geschäftslage	Bruck an der Leitha liegt am Fluss Leitha, am Rande des Leithagebirges, nur wenige Kilometer nördlich des Neusiedler Sees und an der Landesgrenze zum Burgenland und in der Nähe von Wien. Die Katastralgemeinde Bruck an der Leitha weist eine Fläche von 14,78 km ² auf und hat ca. 7.781 Einwohner mit Hauptwohnsitz in Bruck an der Leitha (Stand 01.12.2025) ⁴ . Die direkte Umgebung der ggst. Liegenschaft (Altstadt) ist vor allem mit Wohn- und Geschäftsgebäuden relativ dicht (in geschlossener Bauweise) verbaut
Infrastrukturelle Einrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte etc.)	Die Einrichtungen der täglichen Nahversorgung sowie der medizinischen Versorgung befinden sich überwiegend im Zentrum von Bruck an der Leitha. In der unmittelbaren Nähe zur ggst. Liegenschaft befindet sich die Fußgängerzone der Kirchengasse mit div. Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten. Die Stadt verfügt über Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergärten, Hort, etc.) sowie u.a. Volksschulen, Neue Mittelschulen, Sonderpädagogisches Zentrum und Allgemeine Sonderschule, Polytechnische Schule, BG/BRG und eine HAK/HASCH. Zahlreiche Freizeit- und Kultureinrichtungen in der näheren Umgebung wie z.B. das Schloss Prugg, Pfarrkirche Bruck an der Leitha, Synagoge Bruck an der Leitha, der Harrachpark, Spannweide / Freizeitpark; Badeteich mit Freizeitanlage; etc. Darüber hinaus gibt es in Bruck an der Leitha div. (Sport)vereine wie u.a. Fußballverein, Leichtathletikverein, Basketballverein, Pfadfinder, Tennisverein, uam.

³ Kurzfassung - Quellen: Wikipedia www.wikipedia.at, uam.;

⁴ Quelle: https://www.bruckleitha.at/Buergerservice/Gemeindeservices/Zahlen_Daten

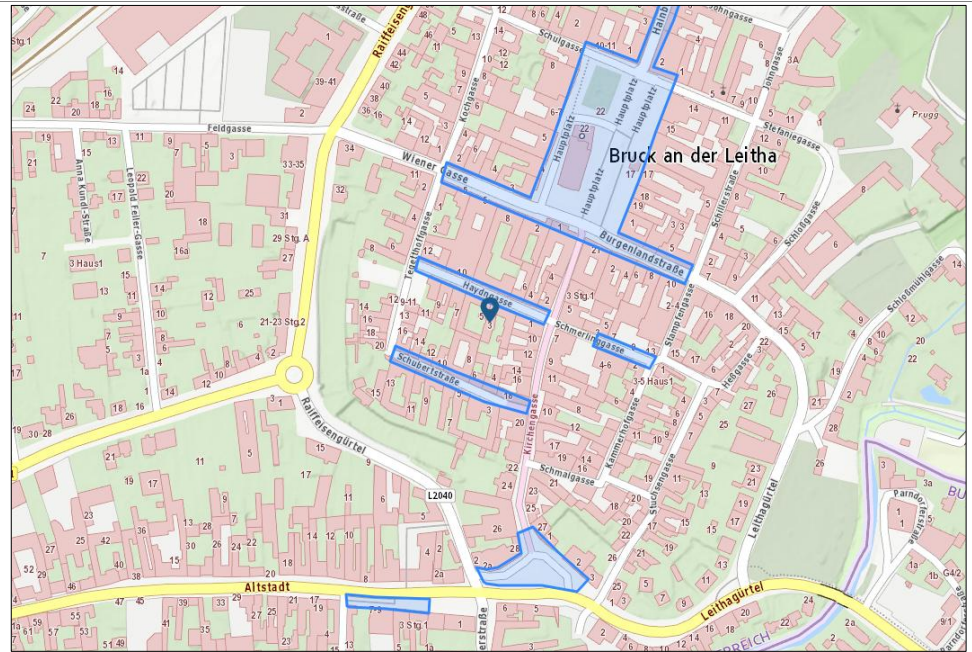


Infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: www.immomapping.com

Bildung & Kinderbetreuung	Gastronomie	Mobilität
Musikschule	Pub	Fahrradabstellanlage
Fahrschule	Cafe	Fahrzeugverleih
Kindergarten/Kinderbetreuung	Bar	Car-Sharing
Universitaet/Kolleg	Fast-Food/Imbiss	Autowaschanlage
Kindergarten/Kinderbetreuung	Eissalon	E-Tankstelle
Schule	Restaurant	Tankstelle
Bibliothek	Gesundheit	Taxistandplatz
Unterhaltung & Kultur	Krankenhaus	Parkplatz / Parkgarage
Kasino	Arzt	Nahversorgung
Kulturzentrum	Zahnarzt	Bäckerei
Kino	Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen	Drogerie
Gemeinschaftszentrum	Apotheke	Süßwaren
Disco	Tierarzt	Fleischerei
Planetarium	Rettungsdienst	Gemischtwaren
Theater	Sonstiges	Konditorei
Museum	Rechtsanwalt	Supermarkt
Zoo	Friseur	
Freizeitpark	Polizeiwache	
	Post	
	Bank	

2.1.3. Erreichbarkeit

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit - Individualverkehr	<u>Erreichbarkeit:</u> großräumige Erreichbarkeit z.B. über die A4 Ost-Autobahn oder über die A4 iVm. der S1 und der B 10; kleinräumige Zufahrt u.a. über den Raiffeisengürtel iVm. der Wiener Gasse, der Tegetthoffgasse und der Haydngasse <u>Parkplatzsituation:</u> öffentliche Stellplätze in der Umgebung und vor der ggst. Liegenschaft vorhanden; Gebührenpflichtige Kurzparkzone (Mo-Fr. v. 08:00-12:00 und v. 13:00-17:00; Sa. von 08:00 bis 12:00; ersten 30 Min gratis); Einbahnregelung vor der ggst. Liegenschaft von der Tegetthoffgasse Richtung Kirchengasse



Quelle: www.anachb.vor.at

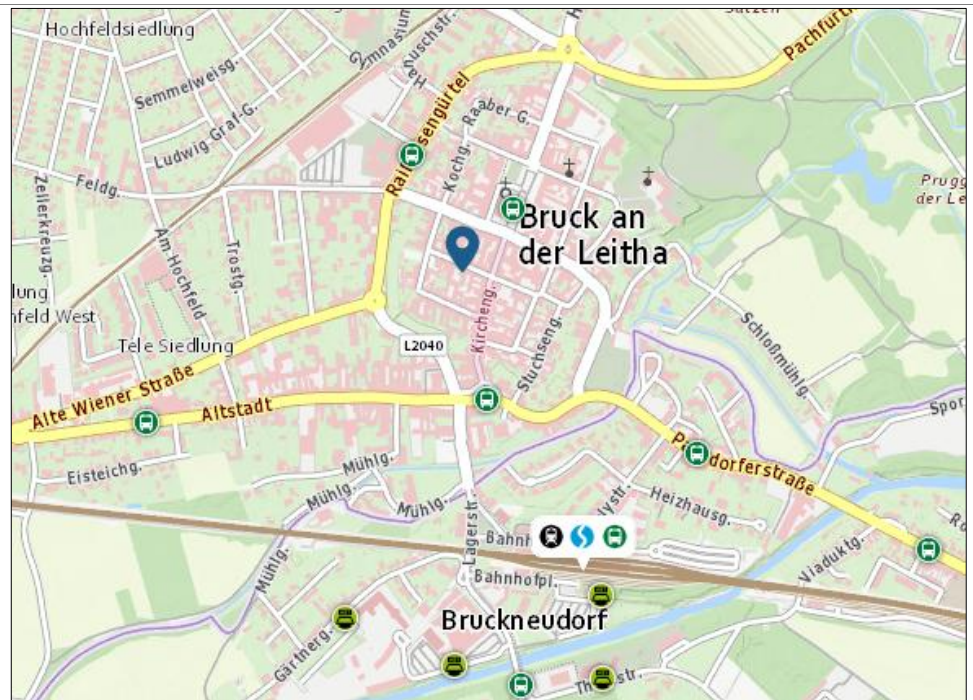
Ø Fahrtzeit von/nach Wien Stephansplatz (rd. 40-45 km): rd. 40-45 Min
 Ø Fahrtzeit von/nach Flughafen Wien (rd. 25-30 km): rd. 25-30 Min.
 Ø Fahrtzeit von/nach Bratislava Zentrum (rd. 40-45 km): rd. 35-40 Min.

Verkehrstechnische
Erreichbarkeit –

Öffentlicher Ver-
kehr

Regionalbus: VOR Linien 272, 273, 274, 275, 276, 277 (Haltestellen u.a. „Bruck / Leitha Hauptplatz“ oder „Bruck / Leitha Mittelschule“) in rd. 2 bis 4 Min Fußweg;

Der Bahnhof „Bruck / Leitha Bahnhof“ ist in rd. 10 Min Fußweg erreichbar
 → Haltestellen / Stationen der Autobuslinien 272, 273, 274, 275, 276, 277 sowie der Bahnlinien S60, REX 6, REX 63 und REX 64 (direkte Verbindungen ua. nach Wien, Bratislava, Gramatneusiedl, Pamhagen oder Wulkaprodersdorf)

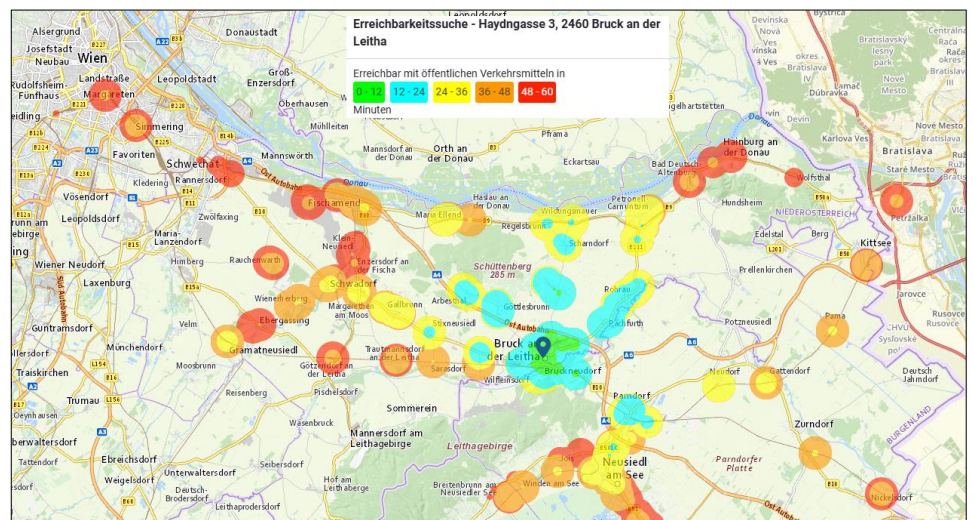


Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel (Quelle: www.anachb.vor.at)

Ø Fahrtzeit von/nach Wien (Hauptbahnhof): ca. 45-55 Min inkl. Fußwege

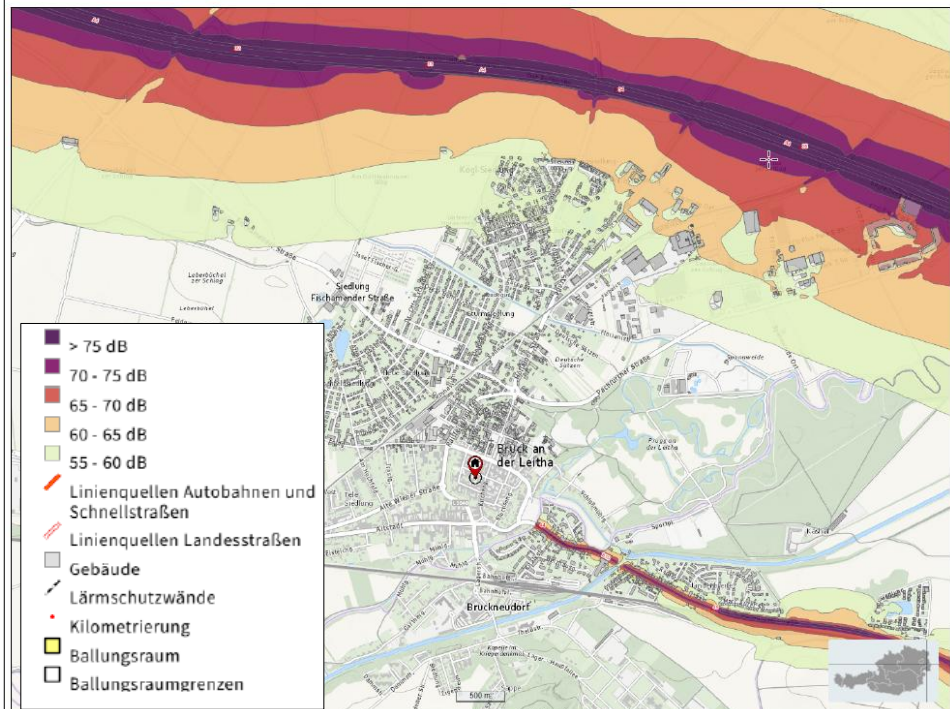
Ø Fahrtzeit Flughafen Wien: ca. 45-60 Min. inkl. Fußwege

Ø Fahrtzeit Bratislava: ca. 45-50 Min. inkl. Fußwege



Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Quelle: www.anachb.vor.at)

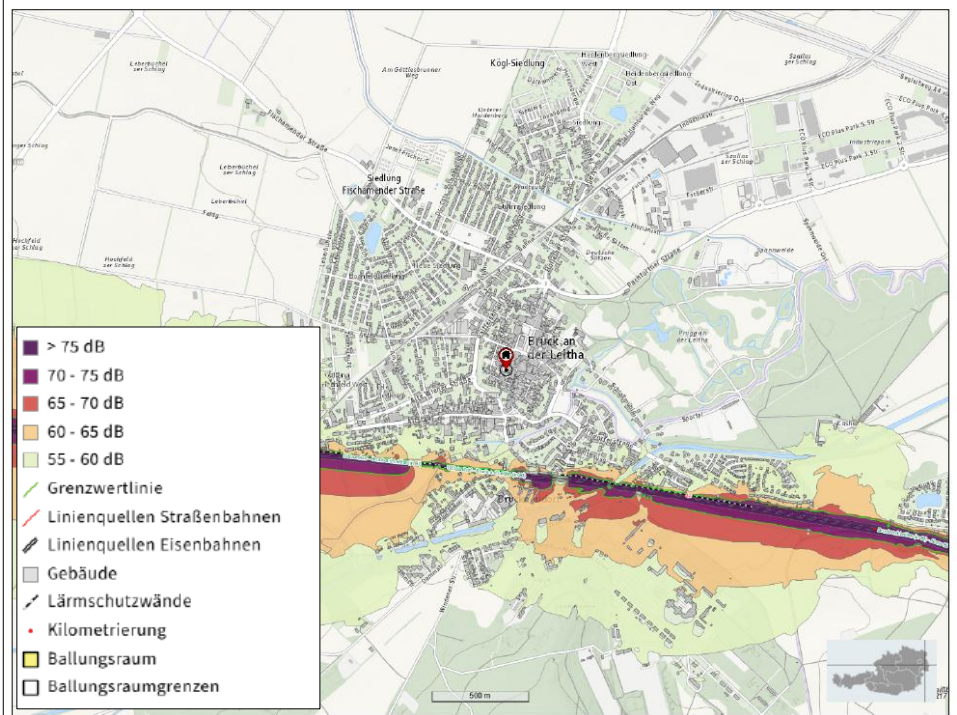
2.1.4. Umwelteinflüsse und -gefahren

Kriterium	Beschreibung															
	Der Bereich der ggst. Liegenschaft liegt gem. „24h Straßenverkehr-Lärmindex-2022“ und gem. „Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt“ (gemessen in Dezibel) nicht über den Schwellenwerten für die Aktionsplanung (gemessen in 4 m Höhe⁶). Für die ggst. Liegenschaft besteht keine überdurchschnittliche Straßen- bzw. Schienenverkehrslärmbelastung. <u>Legenden - Schwellenwerte</u> <table><thead><tr><th></th><th>Tag-Abend-Nachtlärmindex</th><th>Nachtlärmindex</th></tr></thead><tbody><tr><td>Straßenverkehrslärm</td><td>60 dB</td><td>50 dB</td></tr><tr><td>Schienenverkehrslärm</td><td>70 dB</td><td>60 dB</td></tr><tr><td>Fluglärm</td><td>65 dB</td><td>55 dB</td></tr><tr><td>Lärm von IPPC-Anlagen</td><td>55 dB</td><td>50 dB *</td></tr></tbody></table> * Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB <u>Lärmkarten</u> Straße 2022 - Summenkarte - 24h 		Tag-Abend-Nachtlärmindex	Nachtlärmindex	Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB	Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB	Fluglärm	65 dB	55 dB	Lärm von IPPC-Anlagen	55 dB	50 dB *
	Tag-Abend-Nachtlärmindex	Nachtlärmindex														
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB														
Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB														
Fluglärm	65 dB	55 dB														
Lärm von IPPC-Anlagen	55 dB	50 dB *														

⁵ Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

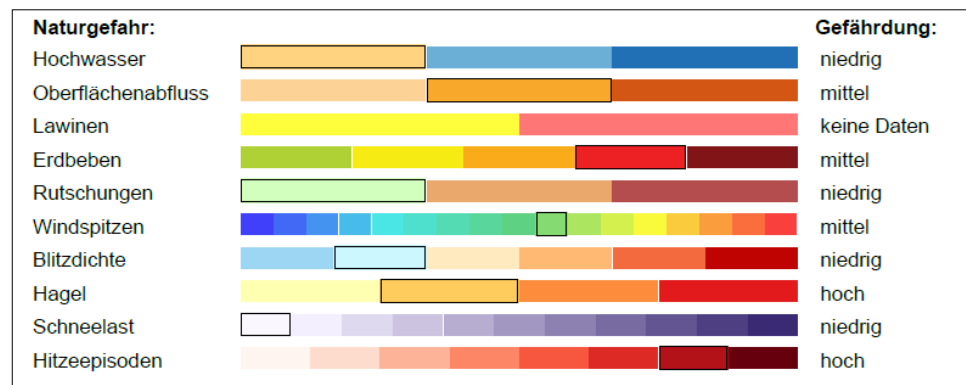
⁶ In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von 10 Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.

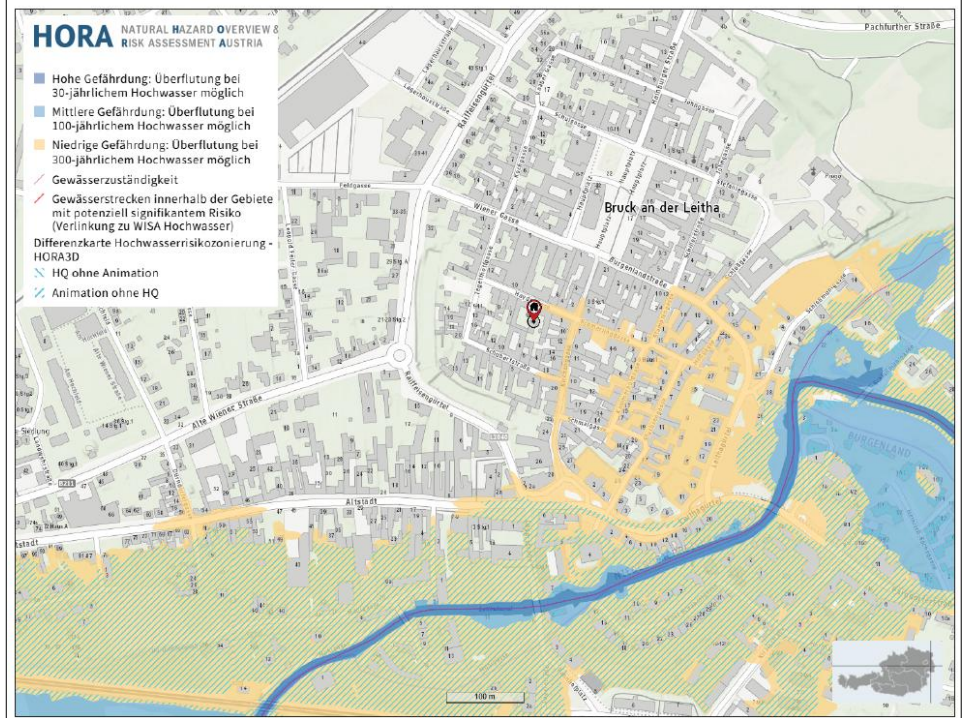
HORA – Natural
Hazard Overview
& Risk Assessment
Austria 4



Auswertung für den gewählten Radius von 100 m

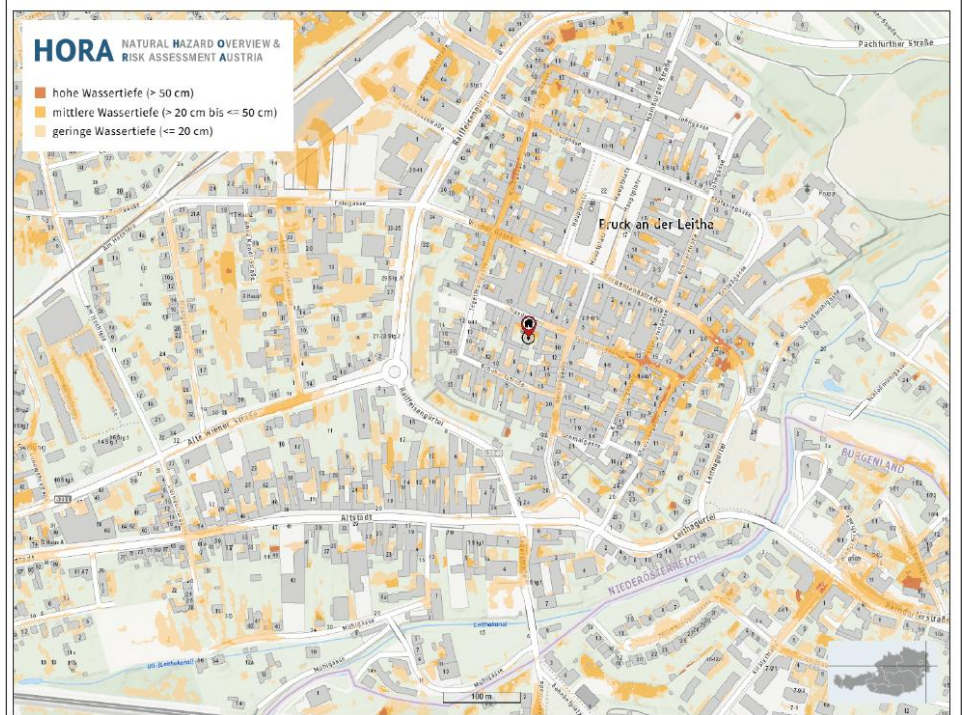
Die Gefahrenhinweiskarte weist für die ggst. Liegenschaft eine niedrige Gefährdung durch Hochwasser auf (Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser):

Hochwasserrisikozonierung



Die Gefahrenhinweiskarte weist für die ggst. Liegenschaft eine mittlere Gefährdung für Oberflächenabfluss in Folge von Starkregen auf

Oberflächenabfluss Wassertiefe



Die Kartierung ermöglicht die Darstellung der Wassertiefen und der Fließgeschwindigkeiten, wenn es zu starken Regenfällen kommt. Grundlage sind ein starkes Regenereignis (Vorkommen statistisch alle 100 Jahre,

	Dauer 30 Minuten) und die daraus resultierenden oberflächlichen Abflüsse. Es wird darauf hingewiesen, dass die ausgewiesene Gefährdung durch Oberflächenabfluss in Folge von Starkregen aufgrund des gewählten Radius von 100 m aufscheint. Hohe bis mittlere Gefährdungsbereiche befinden sich im Nahbereich auf der/den anschließenden Liegenschaft/en. Die ggst. Liegenschaft selbst liegt gem. HORA Pass im Gefährdungsbereich mit einer geringer bis mittlerer Wassertiefe.
--	--

2.2. Grundbuchsstand, Rechte/Lasten, Widmung/ Bebauungsbestimmungen

Grundbuch	05003 Bruck an der Leitha
BG	BG Bruck an der Leitha
EZ	4326
GSt-Nr/Fläche	382 1.058 m ² (Steuerkataster)
Grundbücherlicher Eigentümer(in)	BLNR 2, Anteile 1/1, TBT GmbH (FN 580265g)
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt</u> ***** A2 ***** 2 a 869/2008 Denkmalschutz hins Gst 382
	<u>C-Blatt</u> ***** C ***** 1 a 1509/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-26 PFANDRECHT vollstr EUR 8.250,-- Kosten EUR 3.031,56 und EUR 850,83 für Boyan Vladimirov Boev geb 1970-02-15 (3 E 1712/25b) 2 a 1727/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 8.250,-- sowie Kosten EUR 3.031,56, EUR 718,--, EUR 850,83, EUR 25,-- und EUR 730,83 für Boyan Vladimirov Boev geb 1970-02-15 (3 E 1876/25w)
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Gem. Auskunft der Buchhaltungsabteilung der Gemeinde Bruck an der Leitha vom 24.07.2026 bestehen für das 1. und 2. VJ 2026 für die ggst. Liegenschaft folgende Rückstände/Abgabeforderungen: € 9.147,12. Nicht berücksichtigt ist hierbei die letzte Vorschreibung, welche per 15.08.2026 fällig ist. Im Juni bzw. Juli 2026 wurden von der Gemeinde 2 Fahrnisexekutionen für Steuern und Gebühren angemeldet. Sämtliche übrigen Forderungen werden lt. Auskunft von Frau Lepuschitz (Buchhaltung) umgehend angemeldet → zum Stichtag jedoch noch nicht durchgeführt und bestehen daher zum Stichtag 06/2026 Forderungen iHv. € 9.147,12. Bestandverhältnisse → Kurzzeitvermietung (AirBnB, Booking) sowie Vermietung von 4 Wohnungen auf Basis von Wohnrechtsvereinbarungen (Befristung < 3 Jahre) und mündlichen Vereinbarungen → siehe hierzu auch die Ausführungen in den Prämissen unter Pkt. 1.2.1.
Widmung und Bebauung	BK-HE Bauland-Kerngebiet – Handelseinrichtungen - Bebauungsdichte – im ggst. Fall nicht definiert g geschlossene Bauweise II Bauklasse 2 ⓪ Baulichkeit unter Denkmalschutz SZ-Kat-1 Schutzzone Kategorie 1 (denkmalgeschützt)

Auszug aus den Bebauungsvorschriften vom 19.01.2025 (*Gesamte Vorschriften unter: <https://www.bruckleitha.at/Bebauungsvorschriften> 24-2*):

Seite 3 - 6. Schutzzone

„[...] Im Geltungsbereich der „**Kategorie 1**“ ist für sämtliche bauliche Maßnahmen eine **denkmalbehördliche Bewilligung**, unabhängig vom baurechtlichen Verfahren, einzuholen.

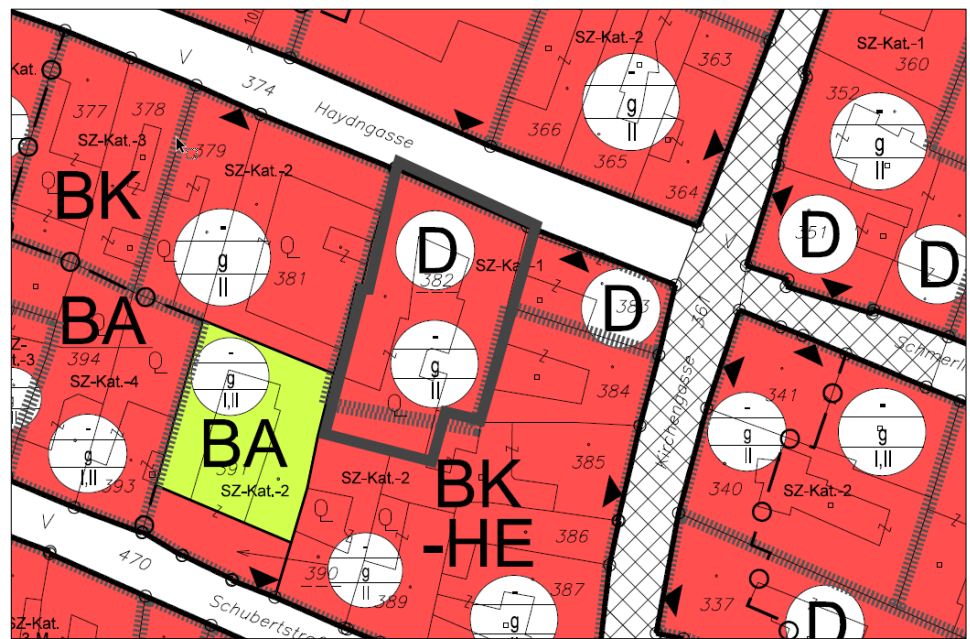
Für jene Teile des Gemeindegebietes, die im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den Bebauungsbestimmungen der Punkte 1-5 und 7-8 die nachstehenden Festlegungen.

Die Schutzwürdigkeit kann im Zuge des Bewilligungsverfahrens, gegebenenfalls auch für einen Teil eines Bauwerkes, präzisiert werden (differenziertes Abbruchverbot).“

Seite 4: „[...] **KATEGORIE 1 – DENKMALSCHUTZ**

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist unzulässig, soweit sie unter Denkmalschutz stehen, oder erhaltenswürdig sind.

Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung des Gestaltungsbeirats die Bestimmungen der Kategorien 3 oder 4.“



Flächenwidmungs- und Bebauungsplanplan
Quelle: <https://www.bruckleitha.at/Bebauungsplan44-32>

2.3. Bewilligungen/Bescheide, Planunterlagen (auszugsweise)

Anmerkung: Das genaue Errichtungsjahr der bestehenden Bebauung konnte nicht festgestellt werden, da die entsprechenden Bauunterlagen beim zuständigen Bauamt nicht (mehr) vorhanden waren/sind. Es gibt lediglich Hinweise darauf, dass (u.a. Bescheid des Bundesdenkmalamtes) die ursprüngliche Bebauung bis in das 16. Jahrhundert zurückzuführen ist.

Die Baubeginnsanzeige für den bewilligten Um- und Zubau erfolgte am 22.05.2023. Lt. Auskunft der Verpflichteten wurden bis dato folgende Arbeiten durchgeführt (E-Mail vom 04.05.2026): „[...] Wir konnten in der Zwischenzeit Arbeiten für den Anschluss des Neubaus an den Kanal durchführen, außerdem wurden Fundamentarbeiten sowie Arbeiten an der Blitzschutzanlage ausgeführt. [...] Die weiteren Arbeiten wurden daher vorläufig eingestellt. [...]“

Bauakt - auszugsweise		
Dokument		Betreff/Anmerkung
13.05.1946	Ansuchen um Baugenehmigung	Behebung von Kriegsschäden (und Plan vom 28.05.1946)
02.01.1967	Mitteilung über die Baubewilligung	Auflassung der alten Senkgrube und Neubau einer Kläranlage
08.02.1982	Ansuchen um Baugenehmigung	Sanierung der Hoffassaden
undatiert	Ansuchen um Baugenehmigung	Niederschrift, Ansuchen und Plan; Behebung von Kriegsschäden (rechter Seitentrakt - Dachfläche neu herstellen)
10.01.2008	Bescheid Bundesdenkmalamt GZ 46.876/1/2008	Teilunterschutzstellung
06.04.2017	Bescheid inkl. Einreichplan B104/2016	baubehördliche Bewilligung Um- und Ausbau Werkstattgebäude und Zubau (insgesamt 4 Wohnungen) --> nicht konsumiert! Beilagen u.a. Energieausweis vom
undatiert	Bestandspläne	zur Einreichung aus 2017
16.03.2023	Bescheid Bundesdenkmalamt GZ 2022-0.850.327	Bewilligung zur Veränderung durch Umbau des rechten Hoftraktes
20.04.2023	Bescheid inkl. Einreichplan B28/2023	baubehördliche Bewilligung Um- und Ausbau Werkstattgebäude und Zubau (insgesamt 4 Wohnungen); Beilagen u.a. Baubeschreibung vom 14.11.2022
22.05.2023	Baubeginnsanzeige	und Bauführerbekanntgabe

2.4. Liegenschaft – Grundstück und Bebauung

2.4.1. Übersicht

Die ggst. Liegenschaft EZ 4326 mit dem GST 382 (Grenzkataster) ist polygonal ausgestaltet und verfügt gem. Grundbuch über eine Fläche von 1.058 m².

Gem. Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 10.01.2008 wird das ggst. Gebäude wie folgt beschrieben: „Das Bürgerhaus steht als Nr. 3 der Haydngasse in der geschlossenen südwestlichen Verbauung der historischen Stadtanlage von Bruck an der Leitha, reicht im Mauerwerk teilweise bis in das 16. Jahrhundert zurück, erhielt im frühen 17. Jahrhundert einen Arkadenhof und wurde im frühen 20. Jahrhundert straßenseitig neu Fassadiert. Der dreiflügelige zweigeschossige Bau mit Satteldächern, Durchfahrt, zum Teil abgemauertem Arkadenhof und Putzfassade weist im Keller und Erdgeschoss zahlreiche, im Obergeschoss wenige Gewölbe und sonst, wie im Stockwerk üblich, flache Decken auf. [...]“

Der Straßen- und der linke Hofseitentrakt sind 2-geschoßig ausgeführt. Die Erschließung erfolgt über 3 Stiegenhäuser und eine hofseitige Pawlatsche im 1. OG.

„[...] Die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung wird wie folgt begründet: Das in Rede stehende Gebäude dokumentiert, auch in der jüngeren Überformung, die bürgerliche Bau- und Wohnkultur der frühen Neuzeit und des späten Historismus, wobei sich die ältere Bauphase vor allem in der Anlage eines Arkadenhofes als architektonisches Ausdrucksmittel wohlhabender Bevölkerungsschichten, die jüngere vor allem in der zur Straße gewandten und mit aufwändigen Gliederungen versehenen Fassade als ein zeitstilgemäßes äußeres Erscheinungsbild manifestieren. Über die kulturhistorische Aussagekraft dieses Bürgerhauses hinaus liegt mit den an ihm ablesbaren Stilmerkmalen auch eine Dokumentation der einschlägigen Bau- und Dekorationsformen zu ihrer jeweiligen Entstehungszeit vor. So entsprechen der Arkadenhof mit korbogigen Kreuzgratgewölben über gedrunenen toskanischen Säulen, das rundbogig abgefaste innere



Garten/Innenhof: tlw. befestigt, verwildert, Baumbestand, div. Unrat; alter Zaun → siehe nachfolgende Fotos

Anschlüsse/Ver- und Entsorgung: Strom (tlw. Keramiksicherungen), Wasser, Kanal, Gasetagenheizungen

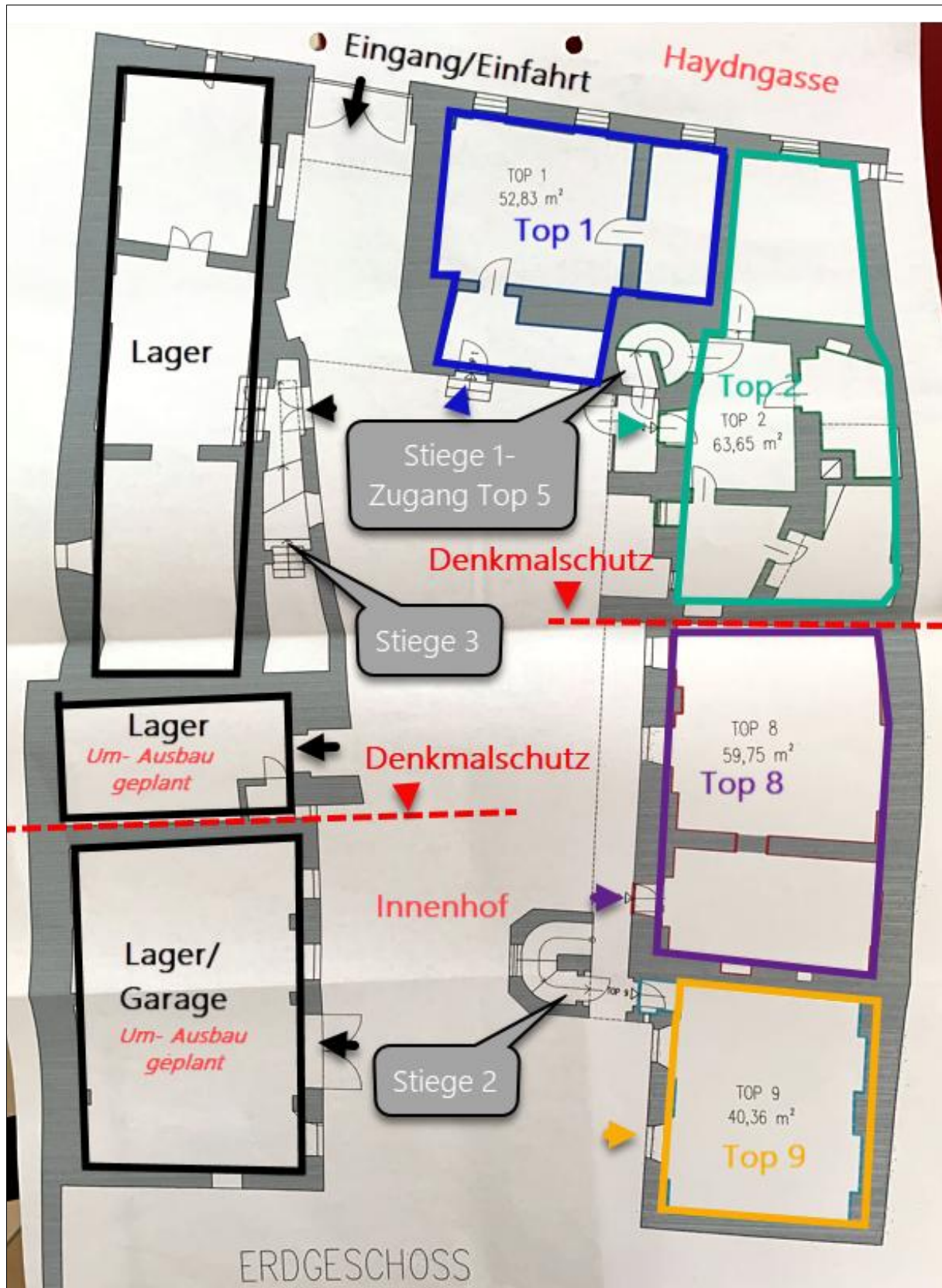
Zustand Garten und Allgemeinteile

Straßenfassade: Putzschäden/Putzabplatzungen insbesondere im Sockelbereich (uU. aufsteigende Feuchtigkeit), Rissbildungen, Verschmutzungen; Hauseingangstür: Lackschäden, Türdrücker verrostet; Innenhof: Die Innenhoffassaden des Straßen- und linken Hoftraktes weisen lediglich leichte Putzschäden auf. Die Fassaden der Hoftrakte, insbesondere im Bereich Lager/Garage, weisen hingegen massivere Putzschäden auf. Die Holzkonstruktion im Bereich der Pawlatsche (Laubengang) ist morsch/desolat → gebrochener Holzträger → die TBT GmbH (GF Herr Bondarchuk) wurde vom gef. SV im Rahmen der 2. Befundaufnahme sowie per E-Mail vom 22.10.2025 darauf hingewiesen, dass im ggst. Fall eine akute Absturzgefahr (Gefahr in Verzug) besteht und dass umgehend Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen sind. Der Garten ist tlw. verwildert/verwachsen und ungepflegt.

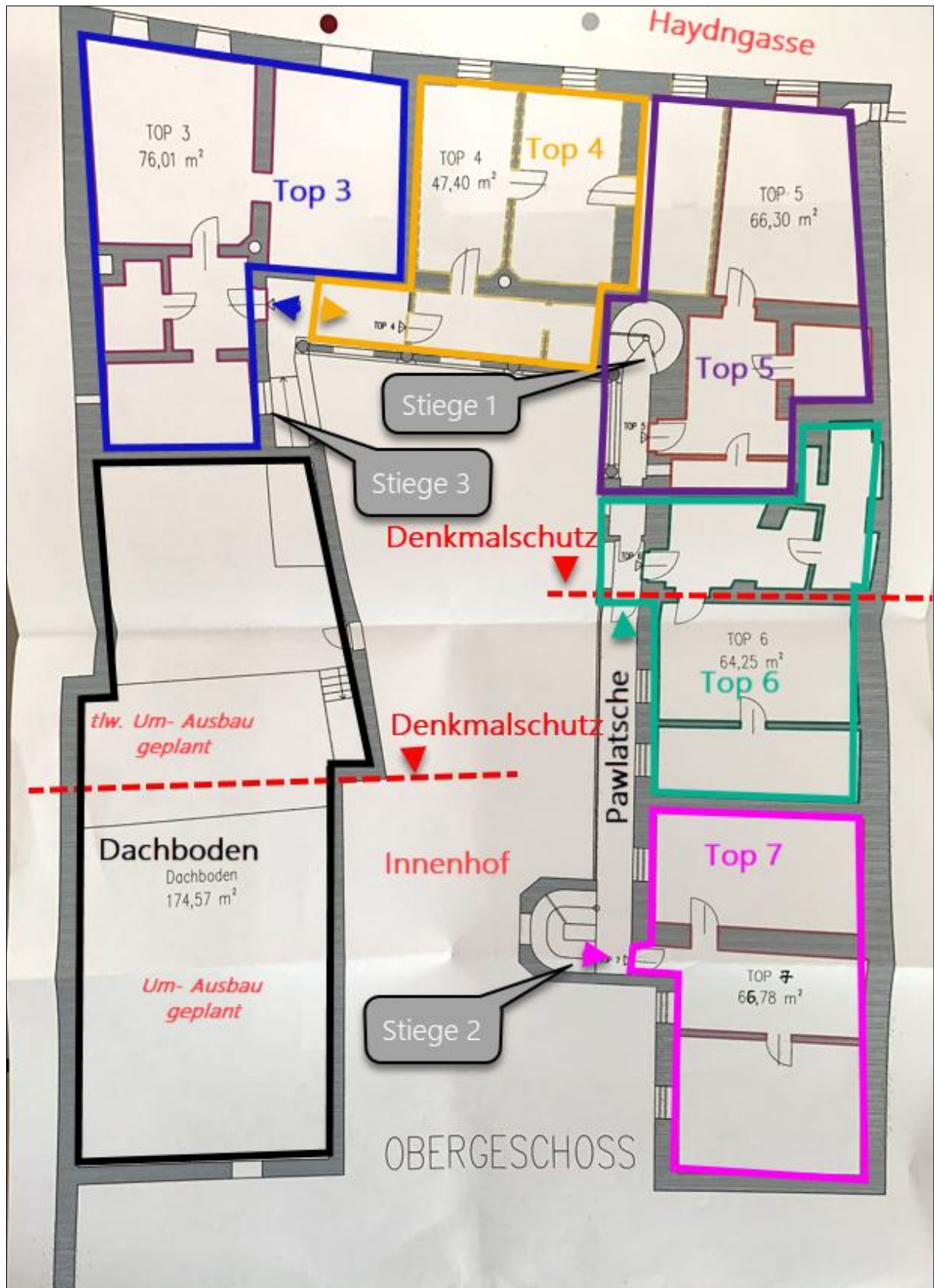
Die Allgemeinteile des Hauses sind insgesamt in einem (unter)durchschnittlichen Zustand (u.a. angegraute Straßenfassade mit Putzschäden im Sockelbereich; Hoffassaden mit Putzschäden insbesondere im Bereich des rechten Hofseitentraktes und der desolaten Pawlatsche; Witterungsschäden/Farbabplatzungen an den Türen, aufsteigende Feuchtigkeit an den Wänden → Farb- bzw. Putzabplatzungen, Verfärbungen und Ausblühungen; etc.) → siehe auch nachfolgende Fotos im Anhang (auszugsweise)

2.4.3. Beschreibung Wohnungen, Lager, Garage – Bestand:

Übersicht – Lage auf der ggst. Liegenschaft



Übersicht – Erdgeschoß



Übersicht – Obergeschoß

Lage der Bestandeinheiten auf der ggst. Liegenschaft

Lage im Gebäude/auf der Liegenschaft				
Bestandeinheit	Lage im Gebäude	Denkmalschutz	Lage auf der Liegenschaft	Erschließung
Lager 1	SOU	ja	Straßenrakt und rechter Hofseitentrakt	Zugang über den Innenhof
Lager 2 (<i>Um-Ausbau geplant</i>)	EG	ja	rechter Hofseitentrakt	Zugang über den Innenhof
Lager/Garage (<i>Um-Ausbau geplant</i>)	EG	nein	rechter Hofseitentrakt	Zugang über den Innenhof
Top 1	EG	ja	Straßenrakt; Fenster auf die Haydngasse	Zugang über den Innenhof
Top 2	EG	ja	Straßen- und linker Hofseitentrakt; Fenster auf die Haydngasse und in den Innenhof	Zugang über den Innenhof (unter Arkadengang)
Top 8	EG	nein	linker Hofseitentrakt; Fenster in den Innenhof	Zugang über den Innenhof
Top 9	EG	nein	linker Hofseitentrakt; Fenster in den Innenhof	Zugang über den Innenhof
Top 3	OG	ja	Straßenrakt; Fenster auf die Haydngasse und ins Stiegenhaus 3 (Küche)	Zugang über das Stiegenhaus 3
Top 4	OG	ja	Straßenrakt; Fenster auf die Haydngasse und in den Innenhof	Zugang über das Stiegenhaus 3
Top 5	OG	ja	Straßen- und linker Hofseitentrakt; Fenster auf die Haydngasse und in den Innenhof	Zugang über das Stiegenhaus 1 im EG (Teil der Bestandeinheit)
Top 6	OG	tlw.	linker Hofseitentrakt; Fenster in den Innenhof	Zugang über das Stiegenhaus 2 und die Pawlatsche
Top 7	OG	nein	linker Hofseitentrakt; Fenster in den Innenhof	Zugang über das Stiegenhaus 2

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ausstattung der Bestandsobjekte

Bestandseinheiten	Oberflächen (Böden, Wände, Decken)	Türen, Fenster	Sanitär	Küche	Heizung/Warmwasser/ Entlüftung	Anschlüsse / sonst. Ausstattung
Lager 1	Ziegelpflasterung; Wände geputzt/gemalt bzw. freigelegtes Mauerwerk; Gewölbedecke geputzt/gemalt;	Zugang: Holztür einflügelig; Fensterluken	keine Anschlüsse	keine Anschlüsse	keine Heizung	Strom vorhanden/eingeleitet (kein Zähler)
Lager 2 (Um- Ausbau geplant)	Beton/Estrich; Wände geputzt/gespachtelt; Decken thw. mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt; thw. Wände/Decken geputzt/gemalt	offener Zugang; Holztür einflügelig in Holzzarge; Holzfenster	keine Anschlüsse	keine Anschlüsse	keine Heizung	Strom vorhanden/eingeleitet
Lager/Garage (Um- Ausbau geplant)	Holzbretterboden, Estrich/Beton; Wände/Decken geputzt/gemalt	Holztor mit Glaseinsätzen und Oberlichten; Holzkastenfenster	keine Anschlüsse	keine Anschlüsse	keine Heizung	Strom vorhanden/eingeleitet
Top 1	Laminat, Fliesen; Wände gemalt, im Bad thw. gefliest; Decken gemalt thw. abgehängt mit Einbauspots	Eingangstür einflügelige Holztür in Stahlzarge - Sicherheitstür; Innentüren einflügelige Holz(füllungs)türen in Holz- /Stahlzargen; Holzkastenfenster	Badewanne; Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Waschbecken; Armaturen; Heizkörper; Fenster ins Freie; Gasetagenheizung	Anschlüsse für Herd und Spüle vorhanden (Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet)	Gasetagenheizung, Radiatoren in allen Haupträumen, im Vorraum und Bad/WC	Telekommunikation; Waschmaschinen- anschluss im Bad; 2 Stufen im Eingangsbereich
Top 2	Laminat, Fliesen; Wände gemalt, im Bad thw. gefliest; Decken gemalt thw. abgehängt mit Einbauspots	Eingangstür einflügelige Holztür in Stahlzarge - Sicherheitstür; Innentüren einflügelige Holztüren in Stahlzargen, Metallgittertüren (Durchgangslichter der Türen in die beiden hinteren Abstellräume < 2,00 m); Holzkastenfenster bzw. Kunststoffisoliertglasfenster im Bad	Badewanne; Stand-WC mit Aufputzpülkasten, Waschbecken; Armaturen; Heizkörper; Fenster ins Freie	Anschlüsse für Herd und Spüle vorhanden (Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet); keine nat. Belichtung/Belüftung der Küche	Gasetagenheizung, Radiatoren in allen Haupträumen, den Abstellräumen und im Bad/WC	Telekommunikation; Waschmaschinen- anschluss im Bad; 2 Stufen zwischen Küche und straßenseitigem Zimmer; aktuell keine Gas- und Stromzähler

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bestandseinheiten	Oberflächen (Böden, Wände, Decken)	Türen, Fenster	Sanitär	Küche	Heizung/Warmwasser/ Entlüftung	Anschlüsse / sonst. Ausstattung
Top 3	Laminat, Fliesen; Wände gemalt, im Bad tlw. gefliest; Decken gemalt, tlw. verkleidet	Eingangstür einflügelige Kunststofftür in Stahlzarge mit Glaseinsätzen - Sicherheitstür und Sicherheitsbeschlag; Innentüren einflügelige Holztüren in Stahl- bzw. Holzzargen; Holzkastenfenster	Badewanne; Stand-WC mit Aufputzpülkasten, Waschbecken; Armaturen; Heizkörper; mechan. Entlüftung (Funktionstüchtigkeit nicht überprüfbar); Gasetagenheizung	Anschlüsse für Herd und Spüle vorhanden (Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet); keine direkte nat. Belichtung (Fenster ins Stiegenhaus)	Gasetagenheizung; Radiatoren in den Haupträumen	2 Stufen vom Vorraum ins straßenseitige Zimmer
Top 4	Laminat, Fliesen; Wände gemalt, im Bad und WC tlw. gefliest; Decken gemalt, tlw. abgehängt mit Einbauspots	Eingangstür einflügelige Kunststofftür in Stahlzarge mit Glaseinsätzen - Sicherheitstür und Sicherheitsbeschlag; Innentüren einflügelige Holztüren in Stahl- bzw. Holzzargen, zw. Vorraum und Küche Metallschiebetür mit Glaseinsätzen; Holzkastenfenster bzw. hofseitig Kunststoffisolierglasfenster	Dusche (mit Spritzschutz); Stand-WC mit Aufputzpülkasten, Waschbecken; Armaturen; Heizkörper, Fenster ins Freie; Gasetagenheizung	Anschlüsse für Herd und Spüle vorhanden (Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet)	Gasetagenheizung; Radiatoren in den Haupträumen, im Vorraum und im Bad	Waschmaschinenanschluss; 3 Stufen von der Küche ins straßenseitige Zimmer; aktuell keine Gas- und Stromzähler
Top 5	Laminat, Fliesen; Wände gemalt, im Bad und WC tlw. gefliest; Decken gemalt, tlw. abgehängt mit Einbauspots; Betonstiegen mit Fliesenbelag und einseitigem Metallhandlauf	Eingangstür einflügelige Holztür in Stahlzarge - Sicherheitstür; Innentüren einflügelige Holztüren in Stahl- bzw. Holzzargen, zw. Vorraum und Küche Metallschiebetür mit Glaseinsätzen; Holzkastenfenster bzw. hofseitig Kunststoffisolierglasfenster	Badewanne; Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Waschbecken; Armaturen; Handtuchtrockner; mechan. Entlüftung; Gasetagenheizung	Anschlüsse für Herd und Spüle vorhanden (Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet); keine nat. Belichtung/Belüftung der Küche	Gasetagenheizung; Radiatoren in den Haupträumen, im Vorraum und im Bad	Waschmaschinenanschluss; 2 Stufen von der Küche ins Zimmer
Top 6	Laminat, Fliesen; Wände gemalt, im Bad tlw. gefliest; Decken gemalt	Eingangstür einflügelige Kunststofftür in Stahlzarge mit Glaseinsätzen - Sicherheitstür; Innentüren einflügelige Holztüren in Stahl- bzw. Holzzargen; Kunststoffisolierglasfenster	WC mit Stand-WC und Aufputzpülkasten, Fenster in Freie und Heizkörper; Bad mit Badewanne, Handwaschbecken; Armaturen; stat. Entlüftung; Handtuchtrockner	Anschlüsse für Herd und Spüle vorhanden (Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet); Gangküche	Gasetagenheizung, Radiatoren in allen Haupträumen, im Vorraum, WC und Bad	Waschmaschinenanschluss in der Küche und im Bad; 2 Stufen zwischen Küche und Zimmer

Bestandseinheiten	Oberflächen (Böden, Wände, Decken)	Türen, Fenster	Sanitär	Küche	Heizung/Warmwasser/ Entlüftung	Anschlüsse / sonst. Ausstattung
Top 7	Laminat, Fliesen; Wände gemalt, im Bad und WC tlw. gefliest; Decken gemalt, tlw. abgehängt mit Einbauspot	Eingangstür einflügelige Kunststofftür in Stahlzarge mit Glaseinsätzen - Sicherheitstür; Innentüren einflügelige Holztüren in Stahl- bzw. Holzzargen, tlw.-mit Glaseinsätzen; Kunststoffisolierglasfenster	WC mit Hänge-WC und Unterputzpülkasten, mechan. Entlüftung, Heizkörper; Bad mit Badewanne, Handwaschbecken; Armaturen; mechan. Entlüftung; Handtuchrockner; Gasetagenheizung	Anschlüsse für Herd und Spüle vorhanden (Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet)	Gasetagenheizung, Radiatoren in den Haupträumen, im Vorraum und WC; im Bad Handtuchrockner	Waschmaschinenanschluss im Bad; Schwelle zwischen Vorraum und Kabinett
Top 8	Fliesen; Wände gemalt, im tlw. Bad gefliest; Decken gemalt (Gewölbedecke)	Eingangstür einflügelige Kunststofftür in Stahlzarge mit Glaseinsätzen - Sicherheitstür; Innentüren einflügelige Holztüren in Stahlzargen; Kunststoffisolierglasfenster	Badewanne; Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Waschbecken; Armaturen; Fußbodenheizung; mechan. Entlüftung (drzt. kaputt)	Anschlüsse für Herd und Spüle vorhanden (Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet)	Gasetagenheizung - derzeit jedoch kaputt (abmontiert); Fußbodenheizung	-
Top 9	Fliesen; Wände gemalt, im tlw. Bad gefliest; Decken gemalt (Gewölbedecke)	Eingangstür einflügelige Kunststofftür in Stahlzarge mit Glaseinsätzen - Sicherheitstür; Innentüren einflügelige Holztüre in Stahlzarge; Kunststoffisolierglasfenster	Dusche (mit Spritzschutz); Stand-WC mit Aufputzpülkasten, Waschbecken; Armaturen; Warmwasserboiler	Anschlüsse für Herd und Spüle vorhanden (Kücheneinrichtung wird nicht mitbewertet)	Warmwasserboiler; keine stationäre Heizung	Waschmaschinenanschluss im Bad; 2 Stufen im Eingangsbereich

Zusammenfassung Erhaltung und Ausstattung:

Bestandseinheit	Erhaltungszustand/Ausstattung
Lager 1	u.a. tlw. massivere Putzabplatzungen, tlw. aufsteigende Feuchtigkeit; Witterungsspuren an der Eingangstür; starke Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; Gas- und Abwasserleitung (Aufputz), Hauptwasseranschluss; Unrat
Lager 2 (Um- Ausbau geplant)	u.a. tlw. massivere Putzabplatzungen (insbesondere im Eingangsbereich); starke Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; Unrat und Fahrräder
Lager/Garage (Um- Ausbau geplant)	u.a. Witterungsspuren im Bereich der Holzkastenfenster und des Einfahrtstores; starke Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; Farb- bzw. Putzabplatzungen; Verschmutzungen/Verfärbungen und tlw. Schimmel an den Wänden; Unrat
Top 1	u.a. Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; Witterungsspuren im Bereich der Fenster; abgewohnt
Top 2	u.a. Schimmelbildung; Farbabplatzungen; u.U. aufsteigende Feuchtigkeit; Witterungsspuren im Bereich der Fenster; Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; aktuell keine Gas- und Stromzähler
Top 3	überwiegend gewöhnliche Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; tlw. Witterungsschäden im Bereich der Holzkastenfenster; tlw. Schimmelbildung im Bereich der Badewannenverfugung; Risse/Löcher im Bereich der Wände; keine natürliche Belichtung der Küche
Top 4	überwiegend gewöhnliche Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; tlw. Witterungsschäden im Bereich der Holzkastenfenster; aktuell keine Gas- und Stromzähler
Top 5	überwiegend gewöhnliche Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; tlw. Witterungsschäden im Bereich der Holzkastenfenster; Putzschäden an den Stiegenhauswänden (insbesondere im EG); keine natürliche Belichtung der Küche
Top 6	überwiegend gewöhnliche Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; tlw. Schimmelbildung); keine natürliche Belichtung der Küche
Top 7	überwiegend gewöhnliche Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war der Strom abgemeldet
Top 8	überwiegend gewöhnliche Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden
Top 9	überwiegend gewöhnliche Abätzungen/Gebrauchsspuren an Wänden und Fußböden; es fehlt die Fensterleibungsverkleidung; Anmerkung: nach Ansicht des gef. SV verfügt das Zimmer über keine ausreichende nat. Belichtung

→ siehe auch nachfolgende Fotos im Anhang (auszugsweise)

(Nutz)Flächen

Die (Nutz)Flächen werden der übermittelten Flächenaufstellung der Vermessung bzw. den Vermessungsplänen vom 31.03.2026 entnommen (siehe auch Ausführungen unter Punkt 1.2.1). Freiflächen wie Balkone/Terrassen/Gärten sind nicht vorhanden.

(Nutz)Flächen Bestand gem. Vermessung/Vermessungsplänen vom 31.03.2026			
Top	Geschoß	Widmung	(Nutz)fläche
Lager 1*	SOU	-	94,99 m ²
<i>Zwischensumme SOU</i>			<i>94,99 m²</i>
Lager 2*	EG	-	25,96 m ²
Lager/Garage*	EG	-	73,45 m ²
<i>Zwischensumme Nebengebäude/Garage</i>			<i>99,41 m²</i>
Top 1	EG	Wohnung	51,09 m ²
Top 2	EG	Wohnung	57,61 m ²
Top 8	EG	Wohnung	54,36 m ²
Top 9	EG	Wohnung	33,56 m ²
<i>Zwischensumme EG</i>			<i>196,62 m²</i>
Top 3	OG	Wohnung	73,43 m ²
Top 4	OG	Wohnung	44,84 m ²
Top 5	OG	Wohnung	60,56 m ²
Top 6	OG	Wohnung	60,21 m ²
Top 7	OG	Wohnung	62,10 m ²
<i>Zwischensumme OG</i>			<i>301,14 m²</i>
Gesamte (gew.) (WN)FL			692,16 m²
rechter Hofseitentrakt	OG	Dachboden	174,57 m ²

* Aus den Vermessungsplänen

Konfiguration/Nutzung

Anmerkung: in den baubehördlichen Konsensplänen sind tlw. Einbauten wie Sanitärräume oder Küchen sowie neue Zwischenwände nicht eingetragen und fehlen überwiegend die Raumwidmungen → u.U. konsenslose Bauführungen. Nachfolgend werden daher die am 04.05.2026 übermittelten Vermessungspläne vom 31.03.2026 dargestellt.



Übersicht Erdgeschoß – Vermessungsplan vom 31.03.2026
Mag. Georg Strafella

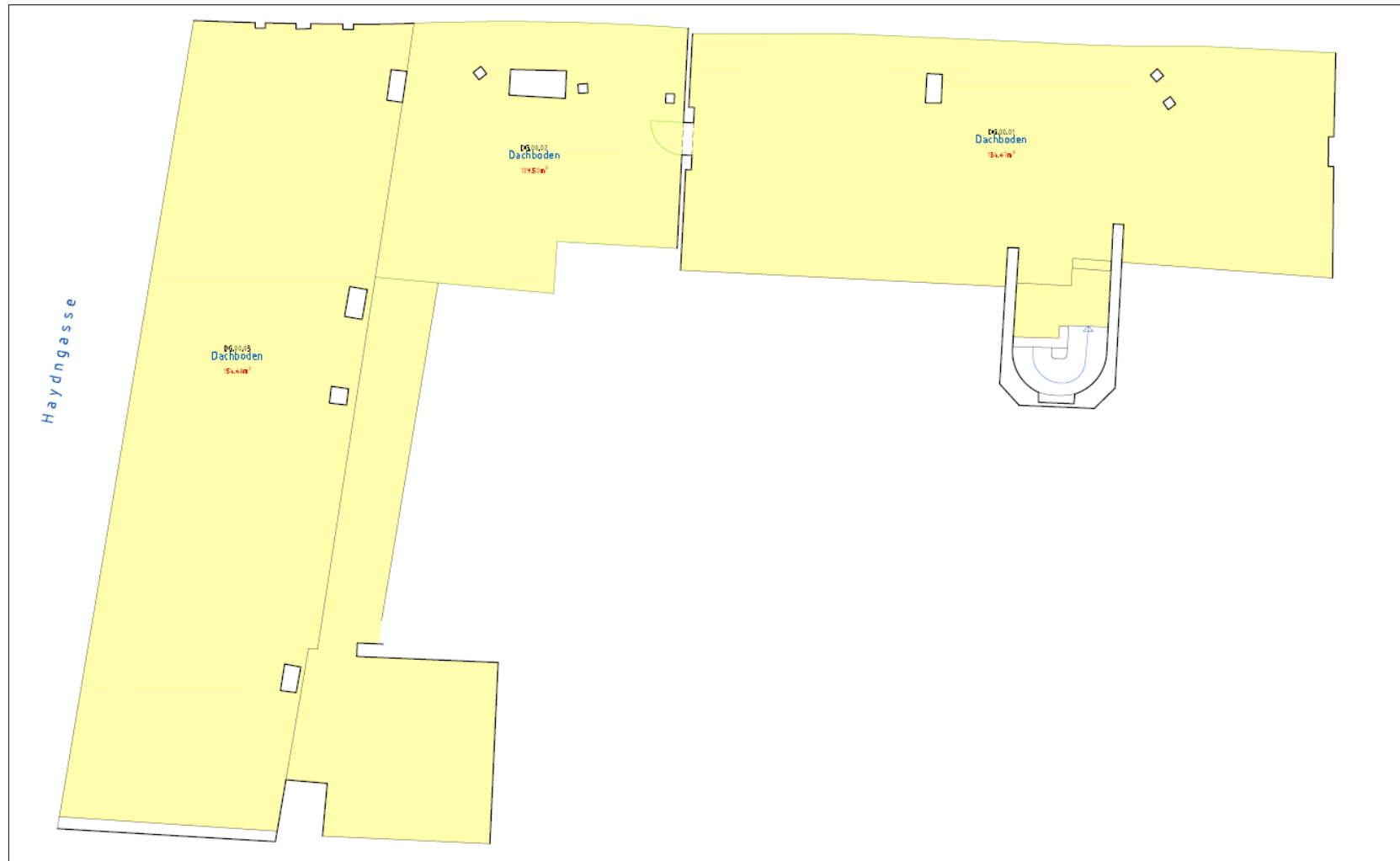
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Übersicht Obergeschoß – Vermessungsplan vom 31.03.2026

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Übersicht Dachboden – Vermessungsplan vom 31.03.2026

2.5. Bestandsituation

Vermietungsstand – Übersicht zum Stichtag (aktuell)

Betreffend die Vermietungssituation wurden dem gef. SV im Oktober 2025 vom GF der Verpflichteten Partei Wohnrechtsvereinbarungen (mit Verweis auf § 11 Abs. 2 Z 2 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz) sowie die Betriebskostenabrechnungen für die Wohnungen Top 1, Top 3, Top 6, Top 7 und Top 8 übermittelt.

Anmerkung (siehe auch Punkt 1.2.1): Betreffend die Bestandsituation wurden dem gef. SV am 04.05.2026 sowie am 01.06.2026 seitens der Verpflichteten per E-Mail u.a. folgende (aktuelle) Informationen übermittelt:

Übersicht der Vermietung

Top	Status 03.10.2025	Aktueller Status	Nutzer / Mieter	Dokumentation / Grundlage	Zahlungs-/Kostenhinweis	Hinweis
1	mittel-/langfristig genutzt	mittel-/langfristig genutzt		laufende Nutzung / Abrechnung 2025	Mietzinsansatz und BK separat	Keine Änderung bekannt
2	Leerstand / keine langfristige Nutzung	Leerstand / ohne Gas und Strom	-	keine laufende Nutzung	keine Vorschreibung	ohne Gas- und Stromzähler
3	mittel-/langfristig genutzt	mittel-/langfristig genutzt		Wohnrechtsvereinbarung / vorübergehende Unterbringung; Dokumentation wird rechtlich vereinheitlicht	Zahlungen orientierten sich an Caritas-Wohnkostenkompensation und Betriebskosten	keine Umgehung beabsichtigt; Sachverhalt wird konsolidiert
4	Leerstand / keine langfristige Nutzung	Leerstand / ohne Gas und Strom	-	keine laufende Nutzung	keine Vorschreibung	ohne Gas- und Stromzähler
5	Kurzzeitvermietung / keine langfristige Nutzung	Kurzzeitvermietung	-	kurzfristige Beherbergung	keine fixe langfristige Monatsmiete	Einnahmen schwanken nach Belegung
6	mittel-/langfristig genutzt	mittel-/langfristig genutzt		Wohnrechtsvereinbarung / vorübergehende Unterbringung;	Zahlungen orientierten sich an Caritas-Wohnkostenkompensation	keine Umgehung beabsichtigt; Sachverhalt wird konsolidiert
7	mittel-/langfristig genutzt durch XXXX	Kurzzeitvermietung	-	Nutzung/Mietverhältnis 2025; endete im Dezember 2025	2025 fixer Monatsbetrag; aktuell keine langfristige Monatsmiete	aktuell Kurzzeitvermietung
8	nicht als Top 8 in der damaligen Aufstellung geführt	mittel-/langfristig genutzt		früher Top 9; nun Top 8	laufende Nutzung; Dokumentation wird aktualisiert	Umzug von Top 9 auf Top 8
9	mittel-/langfristig genutzt durch XXX	Kurzzeitvermietung	-	frühere Gayane-Nutzung; später Wechsel auf Top 8	aktuell keine langfristige Monatsmiete	aktuell Kurzzeitvermietung

Mietzinsvorschreibungen

Top	Bisherige Fläche, m2	Aktuelle Nutzung	Nutzer / Mieter	Mietzins netto / Monat	Mietzins brutto / Monat	Hinweis
1	52,83	mittel-/langfristig genutzt		€ 150,00	€ 165,00	fixer Monatsmietzins / Abrechnung vorhanden
2	63,65	Leerstand / ohne Gas und Strom	-			rechnerische BK nach Fläche; aktuell keine Vorschreibung
3	76,01	mittel-/langfristig genutzt		€ 227,27	€ 250,00	Wohnrechtsvereinbarung / Dokumentation wird rechtlich vereinheitlicht
4	47,40	Leerstand / ohne Gas und Strom	-			rechnerische BK nach Fläche; aktuell keine Vorschreibung
5	66,30	Kurzzeitvermietung	-			kein fixer langfristiger Monatsmietzins
6	64,25	mittel-/langfristig genutzt		€ 227,27	€ 250,00	Wohnrechtsvereinbarung / Dokumentation wird rechtlich vereinheitlicht
7	65,78	Kurzzeitvermietung	-			XXXXX-Nutzung endete im Dezember
8	59,79	mittel-/langfristig genutzt		€ 150,00	€ 165,00	XXXXX früher Top 9, nun Top 8
9	40,36	Kurzzeitvermietung	-			kein fixer langfristiger Monatsmietzins

Vorangehende Tabellen von der Verpflichteten - auszugsweise (am 01.06.2026 übermittelt)⁷

Hinsichtlich der (geplanten) Kurzzeitvermietungen ist anzumerken, dass diese nicht den Bestimmungen des MRG unterliegen. Im Rahmen der Bewertung wird für diese Wohnungen/Einheiten Bestandfreiheit unterstellt.

⁷ Die ausgewiesenen Bruttomieten für die Tops 3 und 6 stimmen wertmäßig nicht mehr mit den im Anhang unter Pkt. 6.6.1. ausgewiesenen Wohnrechtsvereinbarungen zum Zeitpunkt der 2. Befundaufnahme überein.

2.6. Betriebskosten, Reparaturrücklage & Reparaturvorschau

Dem gef. SV liegen folgende Informationen vor:

Betriebskosten zum Stichtag:

Top	Bisherige Fläche, m2	Aktuelle Nutzung	Nutzer / Mieter	Betriebskosten netto / Monat	Betriebskosten brutto / Monat
1	52,83	mittel-/langfristig genutzt		€ 74,04	€ 88,85
2	63,65	Leerstand / ohne Gas und Strom	-	€ 86,84	€ 104,21
3	76,01	mittel-/langfristig genutzt		€ 101,45	€ 121,74
4	47,40	Leerstand / ohne Gas und Strom	-	€ 67,62	€ 81,15
5	66,30	Kurzzeitvermietung	-		
6	64,25	mittel-/langfristig genutzt		€ 87,55	€ 105,06
7	65,78	Kurzzeitvermietung	-		
8	59,79	mittel-/langfristig genutzt		€ 82,27	€ 98,73
9	40,36	Kurzzeitvermietung	-		
Summe	536,37			€ 499,77	€ 599,74

Tabelle der Verpflichteten Partei - auszugsweise (am 01.06.2026 übermittelt)

Angemerkt wird, dass die Betriebskosten mit 20 % Ust (gewerbliche Vermietung) verrechnet werden.

Betreffend Hauptmietzinsreserve, etwaige Schlichtungsstellenverfahren, Ö-Norm B1300, außer-bücherliche Sanierungsdarlehen und einen etwaigen Reparaturrückstau wurden keine Informationen/Unterlagen übermittelt.

Energieausweis

Übermittelt – siehe Anhang

3. METHODIK

3.1. Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

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

§ 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um ein Zinshaus mit überwiegender Wohnnutzung und tlw. vorhandenen Lagerräumen/Garage. 4 von 9 Wohnungen waren/sind zum Stichtag (noch) befristet vermietet → aus Vorsichtsgründen (die Zulässigkeit der Befristungen stellt nach Ansicht des gef. SV im ggst. Fall eine Rechtsfrage dar → siehe auch Ausführungen unter Punkt 1.2.1) wird im ggst. Fall jedoch von unbefristeten Mietverträgen ausgegangen.

Zumal aus Sicht eines präsumtiven Erstehers Renditeüberlegungen und die aus der Vermietung der Bestandobjekte erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen und das Ertragswertverfahren dem herrschenden Stand der Lehre bei der Bewertung von Ertragsobjekten entspricht, wird generell das Ertragswertverfahren zur Berechnung des Verkehrswertes einer (wenn auch nur teilweise) vermieteten Liegenschaft zur Anwendung gebracht.

Die Ermittlung **des Bodenwertes** erfolgt mittels des **Vergleichswertverfahrens** und unter Zuhilfenahme nach Art, Lage und Beschaffenheit geeigneter Vergleichsobjekte.

3.1.1. Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ Quelle: Ö-NORM B 1802-1

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist, soweit wie möglich auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen

Die Anpassungen erfolgen erfahrungsgemäß, unter Anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR. bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO bzw. div. Marktberichte. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen des, dem Immobilien-Preisspiegel bzw. den Marktberichten zugrunde liegenden, Preisniveaus jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	
1,0	Sehr Gut
1,5	Sehr Gut - Gut
2,0	Gut
2,5	Gut - Durchschnittlich
3,0	Durchschnittlich
3,5	Durchschnittlich - Schlecht
4,0	Schlecht
4,5	Schlecht - Sehr Schlecht
5,0	Sehr Schlecht

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung			10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%
Note			1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0
			Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%	20,0%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%	17,5%
5,00%	2,0	Gut	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%	15,0%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%	12,5%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%	7,5%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,0%	-17,5%	-15,0%	-12,5%	-10,0%	-7,5%	-5,0%	-2,5%	0,0%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der vorangehend beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte erneut einer Ausreißerprüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

3.1.2. Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG

Allgemein

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Ertragswertverfahren	
	Jahresrohertrag
	- Bewirtschaftungskosten
	= Liegenschaftsreinertrag
	- Bodenwertverzinsung
	= Reinertrag der baulichen Anlagen
	x Vervielfältiger **
	= Ertragswert der baulichen Anlagen
	+ Bodenwert
	= Ertragswert der Liegenschaft

$$** V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$$

$$q = 1 + p$$

V Vervielfältiger p Kapitalisierungszinssatz n Restnutzungsdauer in Jahren

Miete/Rohrertrag

Sofern der Bewertungsgegenstand zum Stichtag noch längerfristig in Bestand gegeben ist, sind im Rahmen der Bewertung die tatsächlich erzielten Einnahmen auf ihre Marktangemessenheit zu prüfen und als Rohertrag in Ansatz zu bringen. Ist der Bewertungsgegenstand bestandfrei oder kann er kurzfristig freigemacht werden (zB befristeter Mietvertrag mit kurzer Restlaufzeit, Kündigung absehbar), ist im Rahmen der Ertragswertermittlung ein (allenfalls fiktiver) nachhaltig erzielbarer Nettohauptmietzins anzusetzen.

Sowohl die Marktgängigkeit eines tatsächlich erzielten Bestandzinses als auch die Nachhaltigkeit eines anzusetzenden Nettohauptmietzinses werden im Wege einer Marktanalyse – d.h. durch Erhebung und Analyse von ähnlichen/vergleichbaren (möglichst zeitnahen) Transaktionen und/oder von vergleichbaren Angeboten abgeleitet bzw. plausibilisiert.

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die, im Zusammenhang mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Bewertungsgegenstandes entstehenden, nicht auf die Bestandnehmer überwälzbaren Kosten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall werden folgende Bewirtschaftungskosten angesetzt:

Mietausfallswagnis

Unter dem Mietausfallswagnis werden uneinbringliche Rückstände, Mietkürzungen, fluktuationsbedingte Leerstände sowie die Kosten der Rechtsverfolgung (u.a. Mietprozesse jeder Art, Räumungsklagen, etc.) auf Zahlung aber auch die Leerstandskosten subsumiert. Da die exakte Höhe dieser Kosten im Vorhinein in der Regel nicht bekannt ist, werden diese als Wagnis, in Prozent des Rohertrages in Abzug gebracht. Die Höhe orientiert sich primär an der Lage, der Nutzung sowie der Nutzbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) des Bewertungsgegenstandes.

Das Mietausfallswagnis wird üblicherweise innerhalb folgender Bandbreiten angesetzt:

Wohnobjekt	2,0 % bis 4,0 %
Büros und Geschäftslokale	3,0 % bis 5,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 % bis 10,0 %

Die dargestellten Bandbreiten stellen durchschnittliche Erfahrungswerte dar. Der individuell gewählte Ansatz kann aufgrund der jeweiligen Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes sowie der Höhe des erzielten/angesetzten Ertrages von den dargestellten Bandbreiten abweichen.

Instandhaltungskosten

Für die Beseitigung von baulichen Schäden sowie Schäden aus Witterung, Alterung und Abnutzung werden Instandhaltungskosten, in einer der Bauweise, dem Alter und der Nutzung des Bauwerkes angemessenen Höhe in Abzug gebracht.

Verwaltungskosten

IdR ist ein Großteil der Verwaltungskosten im Vollarwendungsbereich des MRG auf die Mieter überwälzbar. Als Bewirtschaftungskosten sind nur jene Verwaltungskosten zu berücksichtigen, die nicht an den Mieter weiterverrechnet werden können.

Kapitalisierungszinssatz (= Liegenschaftszinssatz gem. ÖNORM B 1802-1)

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung des bewertungsmethodisch angesetzten Reinertrages und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt folgende Bandbreiten für den Kapitalisierungszinssatz:

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

HINWEIS:
Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.
Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

86 SACHVERSTÄNDIGE HEFT 2/2026

Quelle: „Sachverständige“, Heft 2/2026

Festzuhalten ist, dass der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz ausschließlich ein Instrument der Liegenschaftsbewertung darstellt und für die Marktteilnehmer de facto nicht von Relevanz ist. Marktteilnehmer kalkulieren die mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbundenen

Risiken und Potentiale in Form einer Ertragsrendite. Diese unterscheidet sich vom Kapitalisierungs-/ Liegenschaftszinssatz insofern, als dass die Rendite folgende, der Ertragswertmethode innewohnende, Vorgehensweisen nur implizit berücksichtigt:

- Trennung Grund & Boden/Baulichkeiten
- Explizierter Ansatz der Restnutzungsdauer der Baulichkeiten
- Expliziter Ansatz der Bewirtschaftungskosten

Insofern orientiert sich der Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatz an der marktseitig erwarteten Rendite und leitet er sich auch aus dieser retrograd ab.

Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und -art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

In der Bewertungsliteratur wird, je nach Ausführung und Gebäudeart/Nutzung, folgende Nutzungsdauer empfohlen:

Art der Baulichkeit	übliche Gesamtnutzungsdauer
Ein- und Zweifamilienhaus	
normale Bauausführung	60-80 Jahre
einfache Bauausführung	50-70 Jahre
Fertighäuser	60-70 Jahre
Fertighäuser auf Holzbasis	40-60 Jahre
Mehrwohnungshäuser	
Miet- und Eigentumswohngebäude	60-80 Jahre
Sozialer Wohnbau	50-70 Jahre
Altbau-/Gründerzeithäuser	100-150 Jahre
Garagen	
Garagen Massivbau	50-80 Jahre
Fertigaragen	40-50 Jahre
Parkhäuser und Tiefgaragen	40-50 Jahre
Büro- und Verwaltungsgebäude	
je nach Bauausführung und Standort	50-70 Jahre
Handelsimmobilien	
Geschäftshäuser und Kaufhäuser	30-50 Jahre
Supermärkte	20-30 Jahre
Gewerbe- und Industriegebäude	
Fabrikgebäude und Werkhallen	30-50 Jahre
Lagerhallen und Logistikimmobilien	20-40 Jahre
Betriebsgebäude für besondere Zwecke	10-30 Jahre
Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude in einfacher Bauweise	20-30 Jahre
Sonderimmobilien	
Hotels	20-40 Jahre
Schulen	50-70 Jahre
Tankstellen	10-20 Jahre

4. GUTACHTEN - BEURTEILUNG & GRUNDLAGEN

4.1. Beurteilung & Bestandstruktur

Beurteilung

Lage der Liegenschaft: Die ggst. Liegenschaft befindet sich in Zentrumsnähe von Bruck an der Leitha in unmittelbarer Nähe des Hauptplatzes. Die Umgebung ist vor allem durch Wohn- und Geschäftshäuser und öffentliche Gebäude geprägt. Die Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durchschnittlich-gut. Die Anbindung mit Individualverkehr gut. In der Umgebung besteht eine flächendeckende Kurzparkzone. Die Parksituation ist je nach Tageszeit unterschiedlich angespannt. Die Infrastruktur hinsichtlich Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, etc. ist sehr gut. Das Freizeit- und Erholungsangebot ist gut. Keine überdurchschnittliche Lärmbelastung der ggst. Liegenschaft durch Straßen- oder Schienenlärmmissionen. **Die Wohnlage der Liegenschaft ist insgesamt gut-sehr gut.**

Gebäude – Ausstattung/Erhaltungszustand: Massivbauweise – tlw. Denkmalschutz, alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; kein Aufzug vorhanden → keine Barrierefreiheit; **insgesamt (unter)durchschnittlicher Erhaltungszustand** (u.a. Garten tlw. verwildert/verwachsen und ungepflegt; angegraute Straßenfassade mit Putzschäden im Sockelbereich; Hoffassaden mit Putzschäden insbesondere im Bereich des rechten Hofseitentraktes und desolater Pawlatsche; Witterungsschäden/Farbabplatzungen an den Türen, aufsteigende Feuchtigkeit an den Wänden → Farb- bzw. Putzabplatzungen, Verfärbungen und Ausblühungen; etc.)

Größe/Konfiguration: Gem. den vorliegenden Planunterlagen (Konsenspläne/Einreichpläne) weist die ggst. Liegenschaft eine vermietbare Wohn-/ Nutzfläche (inkl. Garage und Lager) von 692,16 m² auf. Die Wohnungsgrößen bewegen sich in einer marktgängigen Bandbreite. Insgesamt eher **durchschnittlich großes Mietshaus für die ggst. Lage. Unterschiedliche Konfigurationen der Bestandobjekte.**

Marktlage/Entwicklungspotenzial:

- gute Wohnlage direkt im Altstadtzentrum; unmittelbare Nähe zum Hauptplatz
- Nähe zu Wien; gute Anbindung mit IV
- Gebäude allgemein: durchschnittliche Ausstattung; insgesamt (unter)durchschnittlicher Erhaltungszustand, Reparaturrückstau → u.a. div. Sanierungen notwendig (Fassaden, Pawlatsche, tlw. Fenster, etc.) notwendig
- Attraktive Bestandstruktur → rd. 65,50 % Leerstand
- Zu-, Um- und Ausbaupotential vorhanden; gem. Bescheid vom 06.04.2017 Ausbau bewilligt → Gem. Einreichplan insgesamt rd. 254 m² zusätzliche Wohnnutzfläche erzielbar
- Vollanwendungsbereich des MRG
- überwiegend marktgängige Größe der Wohnungen
- Vergleichsweise unterdurchschnittliche Preisentwicklung

Bestandobjekte - Ausstattung (Kategorien)/Erhaltungszustand:

Bestandseinheit	Beurteilung Erhaltungszustand/Ausstattung	Kategorie lt. Befund
Lager 1	sehr schlechter Erhaltungszustand; unterdurchschnittliche Ausstattung	
Lager 2 (Um- Ausbau geplant)	mäßiger Erhaltungszustand; (unter)durchschnittliche Ausstattung	
Lager/Garage (Um- Ausbau geplant)	mäßiger Erhaltungszustand; (unter)durchschnittliche Ausstattung	
Top 1	durchschnittlicher-guter Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung	Kat A
Top 2	(unter)durchschnittlicher Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung	Kat C (kein Vorraum; keine nat. Bel. der Küche)

Bestandseinheit	Beurteilung Erhaltungszustand/Ausstattung	Kategorie lt. Befund
Top 3	guter Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung	Kat A
Top 4	guter Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung	prinzipielle Kat A, allerdings allerdings fehlen Strom- und Gaszähler. Annahme: werden vor Vermietung wieder hergestellt
Top 5	guter Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung	Kat A
Top 6	guter Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung	Kat A
Top 7	guter Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung	Kat A
Top 8	guter Erhaltungszustand; durchschnittliche Ausstattung	prinzipielle Kat A, allerdings Heizung und Entlüftung im Bad defekt! Im Fall einer Rüge des Mieters vom Vermieter zu sanieren
Top 9	durchschnittlicher-guter Erhaltungszustand; (unter)durchschnittliche Ausstattung	Kat C (kein Vorraum; keine Be- bzw. Entlüftung im Bad, keine stationäre Heizung)

Mieterstruktur bzw. Nutzung/Widmung:**Vermietungssituation**

65,46%	Leerstand	8	Leerstand	453,07 m²
34,54%	vermietet	4	unbefristet	239,09 m²
0,00%		0	befristet	0,00 m²

Mietzinshöhe im Sinne des MRG (angemessen / under- oder overrented)

66,67%	angemessen	8	€ 4,07 /m²	€ 1 843,77 p.m.	453,07 m²
0,00%	overrented	0	€ 0,00 /m²	€ 0,00 p.m.	0,00 m²
33,33%	underrented	4	€ 3,16 /m²	€ 754,54 p.m.	239,09 m²

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Widmungen

17,47%	Lager	120,95 m²
10,61%	Garage/Lager	73,45 m²
71,91%	Wohnung	497,76 m²

(Nutz)Flächenverteilung

17,47%		Lager		120,95 m²
10,61%		Garage/Lager		73,45 m²
28,41%		EG	Wohnungen	196,62 m²
43,51%		OG	Wohnungen	301,14 m²

4.2. Bodenwert

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschließung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Für die Ermittlung des Bodenwertes der ggst. Liegenschaft wurden nachfolgende Vergleichsobjekte herangezogen.

Vergleichsobjekte/Basisdaten											
NR	PLZ	Straße	GB	EZ	GSt. Nr.	KV	TZ	Stichtag	Zuordnung	Flächenwidmung Bebauungsbest.	Bodenwert in €/m²
1	2460	Schmerlinggasse	05003	146	341	KV	1039/2023	28.03.2023	Abbruch	BK-HE -, g, I,II (SZ-Kat2)	725 m²
2	2460	Feldgasse	05003	2157	963; 964	KV	3453/2024	11.10.2024	Abbruch	BK 80, g, I,II / BW 30, o k, I,II	1.954 m²
3	2460	Schulgasse	05003	4188	70	KV	1673/2025	26.02.2025	unbebaut	BK -, g, I,II (SZ-Kat4)	608 m²
4	2460	Arbeitergasse	05003	3394	2164	KV	3662/2022	19.09.2022	Abbruch	BW 40, o, I,II	662 m²
5	2460	Deutsche Sätzen	05003	2122	1304; 1305	KV	949/2026	03.03.2026	unbebaut	BW 60, g, I,II	622 m²
6	2460	Mühlgasse	05003	k.A.	605/3	KV	3828/2022	26.07.2022	unbebaut	BW 30, o, I,II	1.007 m²
Durchschnitt											€ 445,- /m²

Anpassungen und Ausreißerprüfung

Vergleichsobjekte/Basisdaten							Plausib. Prüf.		Resultat
NR	PLZ	Straße	Stichtag	GSt. Fläche	Bodenwert in €/m²	Korrektur gesamt	angepasste Vergleichswerte	Ausreißer Prüfung II	Bodenwert korrigiert
1	2460	Schmerlinggasse	28.03.2023	725 m²	€ 759,- /m²	-8,00%	€ 698,- /m²	ja	
2	2460	Feldgasse	11.10.2024	1.954 m²	€ 325,- /m²	14,75%	€ 373,- /m²	nein	€ 373,- /m²
3	2460	Schulgasse	26.02.2025	608 m²	€ 485,- /m²	-13,00%	€ 422,- /m²	nein	€ 422,- /m²
4	2460	Arbeitergasse	19.09.2022	662 m²	€ 242,- /m²	5,75%	€ 256,- /m²	ja	
5	2460	Deutsche Sätzen	03.03.2026	622 m²	€ 411,- /m²	-0,25%	€ 410,- /m²	nein	€ 410,- /m²
6	2460	Mühlgasse	26.07.2022	1.007 m²	€ 447,- /m²	11,75%	€ 499,- /m²	nein	€ 499,- /m²
Durchschnitt					€ 445,- /m²		€ 443,- /m²		€ 426,- /m²

Ausreißer-Prüfung

Extrem abweichende Werte bleiben im Rahmen der Bewertung außer Ansatz und werden entsprechend ausgeschieden. Die marktübliche Schwankungsbreite ist mit rd. 35% anzunehmen → im ggst. Fall liegen bei den Vergleichsobjekten Nr. 1 und 4 jeweils ein statistischer Ausreißer vor und werden diese in Folge nicht weiter berücksichtigt.

Ergebnis

Der, um Lage, Größe und Konfiguration korrigierte Bodenwert⁸ (aufgeschlossen) beträgt rd. € 426,- /m². Bei einer Grundstücksfläche von insgesamt 1.058 m² ergibt sich ein **Bodenwert von insgesamt € 450.708,-**.

⁸ Anmerkung: im ggst. Fall entfällt eine Stichtagsanpassung, da sich nach Ansicht des gef. SV der Immobilienmarkt seit 2022 nicht bzw. nur geringfügig geändert hat

Bodenwert				
EZ	Grundstücks Nr.	Gst. Fl.	Bodenwert	
4326	382	1.058 m ²	rd. € 426 /m ²	€ 450.708,-
Gesamt		1.058 m ²	rd. € 426 /m²	€ 450.708,-

Daraus ergeben sich unter Berücksichtigung der Stockwerkslage ein durchschnittlicher Grundkostenanteil iHv. € 699,30 /m² gewichtete (Nutz)Fläche und folgende Bodenwertanteile:

Top	Objektart	Lage	(N)Fl (Vermessung)	Faktor	gew. (N)Fl	Ø GKA in €/m ²	Bodenwert (anteilig)
	Lager	SOU	94,99 m ²	0,600	56,99 m ²	€ 699 /m ²	€ 39.856
	Lager	EG	25,96 m ²	0,600	15,58 m ²	€ 699 /m ²	€ 10.892
	Garage/Lager	EG	73,45 m ²	0,600	44,07 m ²	€ 699 /m ²	€ 30.818
Top 1	Wohnung	EG	51,09 m ²	1,000	51,09 m ²	€ 699 /m ²	€ 35.727
Top 2	Wohnung	EG	57,61 m ²	1,000	57,61 m ²	€ 699 /m ²	€ 40.287
Top 3	Wohnung	OG	73,43 m ²	1,100	80,77 m ²	€ 699 /m ²	€ 56.484
Top 4	Wohnung	OG	44,84 m ²	1,100	49,32 m ²	€ 699 /m ²	€ 34.492
Top 5	Wohnung	OG	60,56 m ²	1,100	66,62 m ²	€ 699 /m ²	€ 46.585
Top 6	Wohnung	OG	60,21 m ²	1,100	66,23 m ²	€ 699 /m ²	€ 46.315
Top 7	Wohnung	OG	62,10 m ²	1,100	68,31 m ²	€ 699 /m ²	€ 47.769
Top 8	Wohnung	EG	54,36 m ²	1,000	54,36 m ²	€ 699 /m ²	€ 38.014
Top 9	Wohnung	EG	33,56 m ²	1,000	33,56 m ²	€ 699 /m ²	€ 23.468
Gesamt			692,16 m ²		644,51 m ²		€ 450.708

4.2.1. Bodenwertreserve

Ein vorhandener Rohdachboden stellt idR in Abhängigkeit vom Zustand, der Art des Dachstuhls, der Statik des Gebäudes, des möglichen Ausbaupotenzials auf Basis der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen, des Planungsstandes (keine Vorstudien, vorhandene Vor-/Planstudien, baubewilligte Einreichung), der Bau-/Finanzierungskosten und sonstigen technischen/rechtlichen Rahmenbedingungen am Zinshausmarkt ein gewisses Entwicklungspotenzial (eine sog. „Bodenwertreserve“) dar, dass entsprechend auch im Verkehrswert zu berücksichtigen ist. Gleiches gilt prinzipiell auch für freie noch nicht bebaute, aufgrund der Flächenwidmung aber bebaubare Grundstücksflächen.

Hinsichtlich der Bodenwertreserve ist generell festzuhalten, dass zufolge gestiegener Baukosten und erschwelter Finanzierungsbedingungen (gestiegene Zinsen während der Projektentwicklungsphase, verschärfte Kreditvergaberichtlinien für die Käufer/Eigennutzer) derartige Entwicklungspotentiale, im Vergleich zu den Vorjahren, marktseitig nunmehr idR als deutlich unattraktiver beurteilt werden.

Hinsichtlich eines möglichen Aus- und Zubaus liegt im ggst. Fall eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Entsprechend der Einreichplanung ist im ggst. Fall eine Flächenpotenzial von rd. 254 m² gegeben.

Für den Ausbau/Zubau ist zusätzlich anzumerken, dass ggf. Maßnahmen zur statischen Verstärkung, statische Befunde, etc. notwendig sind.

Angebotssituation/Ausbaupotential

Zum Bewertungsstichtag besteht am Markt ein überdurchschnittlich hohes Angebot. Der Markt hat sich in den letzten 4 Jahren Jahren zu einem Käufermarkt gewandelt. Aufgrund der Finanzierungshürden und der stockenden Verwertung fertiggestellter Immobilien, sind allfällige (vor allem kleinere) Ausbaupotentiale für Interessenten nur von untergeordnetem Interesse. Im ggst. Fall wurde der Bodenwert über die Grundstücksfläche (unter Berücksichtigung der Fläwi und Bebauungsbestimmungen) und nicht über den Grundkostenanteil (GKA), dh über die vorhandene/erzielbare Nutzfläche ermittelt. Somit ist ein mögliches, vorhandenes Potenzial bereits im Bodenwert berücksichtigt.

4.3. Ertragswert

4.3.1. Nettomietzins/Jahresrohertrag

Mietzins - Allgemein

Die Mietzinsbildung der ggst. Liegenschaft unterliegt dem Vollenwendungsbereich des MRG → siehe dazu die Ausführungen unter Punkt 1.2.1, Seite 7f.

Nettohauptmietzinse/Jahresrohertrag

Für die vermieteten Bestandeinheiten werden die tatsächlich vorgeschriebenen Nettohauptmietzinse in Ansatz gebracht. Eventuelle over- bzw. underrented (Anm: auch „über/unter dem gesetzlichen Mietzins liegende“) Vermietungen werden in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Für die bestandfreien Wohnungen wird (näherungsweise unter Zugrundelegung des Richtwertes für Niederösterreich und div. Zu- und Abschläge)⁹ ein fiktiver, nachhaltig erzielter Mietzins in Ansatz gebracht.

Garagen/Lagermieten

Angebote Lager und PKW-Stellplatz - auszugsweise							
PLZ	Ort	Adresse (Straße, Nr.)	Beschreibung	Nutzfläche	Nettomiete		
2460	Bruck a. d. Leitha	Dr.-Wilhelm-Kramer-Straße 2	Garagenplatz	12,50 m ²	54,59 € p.m.	€	4,00 /m ²
2460	Bruck a. d. Leitha	Dr.-Wilhelm-Kramer-Straße 3	Garagenplatz	12,50 m ²	54,49 € p.m.	€	4,00 /m ²
2460	Bruck a. d. Leitha	k.A.	Lager	5875,00 m ²	34.603,75 € p.m.	€	6,00 /m ²
2320	Schwechat		Lager	761,20 m ²	4.893,88 € p.m.	€	6,00 /m ²
2460	Bruck an der Leitha		Lager	5875,00 m ²	34.603,75 € p.m.	€	6,00 /m ²
2320	Schwechat		Lager	741,00 m ²	3.705,00 € p.m.	€	5,00 /m ²
2325	Himberg		Lager	500,00 m ²	1.100,00 € p.m.	€	2,00 /m ²
2325	Himberg		Lager	1,00 m ²	2,20 € p.m.	€	2,00 /m ²
2320	Schwechat		Lager	7,75 m ²	31,00 € p.m.	€	4,00 /m ²
2320	Schwechat		Lager	29,50 m ²	118,03 € p.m.	€	4,00 /m ²
2325	Himberg		Lager	100,00 m ²	220,00 € p.m.	€	2,00 /m ²
2325	Himberg		Lager	1,00 m ²	2,20 € p.m.	€	2,00 /m ²
2333	Leopoldsdorf	Himbergerstraße	Lager	652,00 m ²	4.564,00 € p.m.	€	7,00 /m ²
2320	Schwechat	Wien	Lager	10,00 m ²	69,00 € p.m.	€	7,00 /m ²
2325	Himberg		Lager	500,00 m ²	1.100,00 € p.m.	€	2,00 /m ²
2320	Schwechat	Franz Schubert-Straße	Lager	2500,00 m ²	10.000,00 € p.m.	€	4,00 /m ²
Minimalwert							€ 2,00 /m ²
Mittelwert							€ 4,19 /m ²
Maximalwert							€ 7,00 /m ²

⁹ Dies erfolgt nicht mittels eines Mietzinsgutachtens, da auch nicht beauftragt

Für die bestandfreien Lager/Garage wird auf Basis von Marktrecherchen und unter Berücksichtigung des mäßigen bzw. sehr schlechten Zustandes ein fiktiver, nachhaltig erzielbarer Mietzins iHv. rd. € 1,00 /m² bzw. € 2,80 /m² in Ansatz gebracht:

Für die ggst. Liegenschaft ergibt sich demnach ein Jahresrohertrag iHv. **€ 31.179,71** → siehe auch nachfolgende Tabelle

Top	Objektart	Lage	Bestand-situation	(N)Fl (Vermessung)	Mietzins	Nettomiete in € p.m. gem. Zinsliste	Nettomiete in €/m ²	Nettomiete in € p.m. Gesamt	Jahresrohertrag
	Lager	SOU	bestandfrei	94,99 m ²	angemessen		€ 1,00 /m ²	€ 94,99 p.m.	€ 1.139,88
	Lager	EG	bestandfrei	25,96 m ²	angemessen		€ 2,80 /m ²	€ 72,69 p.m.	€ 872,26
	Garage/Lager	EG	bestandfrei	73,45 m ²	angemessen		€ 2,80 /m ²	€ 205,66 p.m.	€ 2.467,92
Top 1	Wohnung	EG	vermietet	51,09 m ²	underrented	€ 150,00 p.m.	€ 2,94 /m ²	€ 150,00 p.m.	€ 1.800,00
Top 2	Wohnung	EG	bestandfrei	57,61 m ²	angemessen		€ 3,10 /m ²	€ 178,59 p.m.	€ 2.143,09
Top 3	Wohnung	OG	vermietet	73,43 m ²	underrented	€ 227,27 p.m.	€ 3,10 /m ²	€ 227,27 p.m.	€ 2.727,24
Top 4	Wohnung	OG	bestandfrei	44,84 m ²	angemessen		€ 6,90 /m ²	€ 309,40 p.m.	€ 3.712,75
Top 5	Wohnung	OG	bestandfrei	60,56 m ²	angemessen		€ 6,90 /m ²	€ 417,86 p.m.	€ 5.014,37
Top 6	Wohnung	OG	vermietet	60,21 m ²	underrented	€ 227,27 p.m.	€ 3,77 /m ²	€ 227,27 p.m.	€ 2.727,24
Top 7	Wohnung	OG	bestandfrei	62,10 m ²	angemessen		€ 7,20 /m ²	€ 447,12 p.m.	€ 5.365,44
Top 8	Wohnung	EG	vermietet	54,36 m ²	underrented	€ 150,00 p.m.	€ 2,76 /m ²	€ 150,00 p.m.	€ 1.800,00
Top 9	Wohnung	EG	bestandfrei	33,56 m ²	angemessen		€ 3,50 /m ²	€ 117,46 p.m.	€ 1.409,52
Gesamt				692,16 m²		€ 754,54 p.m.	€ 3,75 /m ²	€ 2.598,31 p.m.	€ 31.179,71

Anmerkung: für die vermieteten Wohnungen (farblich hinterlegt) werden aus Vorsichtsgründen im Hinblick auf nicht geklärte Rechtsfragen folgende Annahmen zugrunde gelegt (siehe auch vorangehende Ausführungen): unbefristete Vermietung, keine Wertsicherung, kein Lagezuschlag. Die Wohnungen Top 2 und Top 9 sind aufgrund der vorhandenen/nicht vorhandenen Kategorie-merkmale nach Ansicht des gef. SV keine Kategorie-A Wohnungen.

4.3.2. Bewirtschaftungskosten

Mietausfallswagnis

Im ggst. Fall wird das Mietausfallswagnis je nach Objekt in einer Bandbreite von rd. 1,00 % bis 5,00 % in Ansatz gebracht.

Instandhaltungskosten

Aufgrund des Zustandes des Objekts (tlw. Reparaturrückstau), sowie der Nutzung erscheinen für die laufende Instandhaltung € 24,00 /m² Nutzfläche p.a. für die Wohnungen angemessen. Für die Lagerflächen werden € 15,00/m² p.a. in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Im ggst. Fall werden die Verwaltungskosten (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten) unter Berücksichtigung der umlagefähigen Verwaltungskostenpauschale iHv. € 4,47 /m² Nutzfläche pro Jahr mit rd. 1,00% angesetzt.

Top	Objektart	Lage	(N)FI (Vermessung)	Jahresrohertrag	IHK in €/m ²	IHK	MAW in %	MAW	VWK in %	VWK	BWK gesamt	LRE p.a.
	Lager	SOU	94,99 m ²	€ 1.139,88	€ 15,00	-€ 1.424,85	5,00%	-€ 56,99	1,00%	-€ 11,40	-€ 1.493,24	-€ 353,36
	Lager	EG	25,96 m ²	€ 872,26	€ 15,00	-€ 389,40	5,00%	-€ 43,61	1,00%	-€ 8,72	-€ 441,74	€ 430,52
	Garage/Lager	EG	73,45 m ²	€ 2.467,92	€ 15,00	-€ 1.101,75	5,00%	-€ 123,40	1,00%	-€ 24,68	-€ 1.249,83	€ 1.218,09
Top 1	Wohnung	EG	51,09 m ²	€ 1.800,00	€ 24,00	-€ 1.226,16	1,00%	-€ 18,00	1,00%	-€ 18,00	-€ 1.262,16	€ 537,84
Top 2	Wohnung	EG	57,61 m ²	€ 2.143,09	€ 24,00	-€ 1.382,64	3,00%	-€ 64,29	1,00%	-€ 21,43	-€ 1.468,36	€ 674,73
Top 3	Wohnung	OG	73,43 m ²	€ 2.727,24	€ 24,00	-€ 1.762,32	1,00%	-€ 27,27	1,00%	-€ 27,27	-€ 1.816,86	€ 910,38
Top 4	Wohnung	OG	44,84 m ²	€ 3.712,75	€ 24,00	-€ 1.076,16	3,00%	-€ 111,38	1,00%	-€ 37,13	-€ 1.224,67	€ 2.488,08
Top 5	Wohnung	OG	60,56 m ²	€ 5.014,37	€ 24,00	-€ 1.453,44	3,00%	-€ 150,43	1,00%	-€ 50,14	-€ 1.654,01	€ 3.360,35
Top 6	Wohnung	OG	60,21 m ²	€ 2.727,24	€ 24,00	-€ 1.445,04	1,00%	-€ 27,27	1,00%	-€ 27,27	-€ 1.499,58	€ 1.227,66
Top 7	Wohnung	OG	62,10 m ²	€ 5.365,44	€ 24,00	-€ 1.490,40	3,00%	-€ 160,96	1,00%	-€ 53,65	-€ 1.705,02	€ 3.660,42
Top 8	Wohnung	EG	54,36 m ²	€ 1.800,00	€ 24,00	-€ 1.304,64	1,00%	-€ 18,00	1,00%	-€ 18,00	-€ 1.340,64	€ 459,36
Top 9	Wohnung	EG	33,56 m ²	€ 1.409,52	€ 24,00	-€ 805,44	3,00%	-€ 42,29	1,00%	-€ 14,10	-€ 861,82	€ 547,70
Gesamt			692,16 m²	€ 31.179,71	€ 21,75	-€ 14.862,24	2,71%	-€ 843,90	1,00%	-€ 311,80	-€ 16.017,94	€ 15.161,77

Für die ggst. Liegenschaft ergibt sich demnach ein Jahresreinertrag iHv. € **15.161,77**.

4.3.3. Bodenwertverzinsung

Grund und Boden sind zeitlich unbegrenzt zu nützen, d.h. ewig nutzbar, sodass sich der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente berechnet. Er dient der Ermittlung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteiles.

4.3.4. Kapitalisierungszinssatz (gem. LBG)¹⁰

Der Kapitalisierungszinssatz dient der Verzinsung der bewertungsmethodisch angesetzten (Rein-)Erträge und bildet das Risikoprofil des jeweiligen Bewertungsgegenstandes ab.

Der Zinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird in seiner reinen Form aus Marktdaten (also Kaufpreisen und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) im Wege einer retrograden Berechnung abgeleitet und bildet damit die regionale Immobilienmarktentwicklung ab. In der Berechnung wird daher jener Zinssatz angewendet, welcher der Kapitalverzinsung bei einer Anlage dieser Kategorie im Geschäftsverkehr üblicherweise zukommt.

Mit in die Betrachtung einzubeziehen sind die Objektart (Nutzungskategorie), die Mikrolage des Objektes, die Beschaffenheit der Immobilie, die Marktlage samt den grundsätzlichen Rahmenbedingungen (unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen des MRG) auf dem lokalen und überregionalen Immobilienmarkt, die Restnutzungsdauer, die Ortsgröße sowie die zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Nach Ansicht des gef. SV ist eine (nachträgliche) Konsensbereinigung notwendig (u.a. wurden in den Wohnungen Widmungsänderungen in Folge von Einbauten wie Bad, WC, Küche, etc, nicht eingereicht). Zudem liegen im Bauakt keine Benützungsbewilligungen auf und gibt es (ein) offene/s nicht abgeschlossene/s Bauverfahren. Darüber hinaus besteht tlw. ein Denkmalschutz und ergeben sich daraus div. Einschränkungen/Erschwernisse für etwaige Um- und/oder Ausbauten bzw. Sanierungen.

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde auf Basis der gegebenen Nutzungen, unter Berücksichtigung des möglichen/vorhandenen Entwicklungspotenzials (u.a. Freiwerdung der vermieteten Einheiten, etc.), der Vermietungssituation (u.a. unbefristet, underrented, etc.) sowie des vorhandenen Denkmalschutzes (und den damit einhergehenden Einschränkungen) und der notwendigen

¹⁰ entspricht dem Liegenschaftszinssatz lt. ÖNORM B 1802-1

Konsensbereinigung der Zinssatz über einen Basiszinssatz und weitere Anpassungen/ Korrekturen abgeleitet. Eine Plausibilisierung des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist u.a. mit Hilfe von veröffentlichten Richtwerten erfolgt¹¹. Siehe hierzu auch die Empfehlungen des Hauptverbandes der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs unter Pkt. 3.1.2

Für die gegenständliche Liegenschaft wird daher ein gewichteter Kapitalisierungszinssatz iHv. 3,053 % in Ansatz gebracht.

4.3.4.1. Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die, üblicherweise zu erwartende, Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Diese hängt von der Nutzung, Bauweise und –art sowie der Wartung und Instandhaltung des Gebäudes ab. Die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer für Gebäude dieser Art beträgt normalerweise 100 bis 150 Jahre. Unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes des Gebäudes und des tlw. vorhandenen Reparaturrückstaus, kann von einer Restnutzungsdauer von rd. **60 Jahren** ausgegangen werden.

4.3.4.2. Vervielfältiger

Aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer leitet sich der Vervielfältiger nach folgender Formel ab:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

V... Vervielfältiger p... Kapitalisierungszinssatz n... Restnutzungsdauer in Jahren

Top	Objektart	Lage	(N)FI (Vermessung)	LRE p.a.	Bodenwert (anteilig)	Kap.-/LS- zinssatz	Bodenwert- verzinsung	RE der baul. Anlagen	RND in Jahren	Vervielf- fältiger	Gebäude- ertragswert
	Lager	SOU	94,99 m²	-€ 353,36	€ 39.856	5,525% -€	2.202,04	-€ 2.555,40	60	17,38 -€	44.416
	Lager	EG	25,96 m²	€ 430,52	€ 10.892	5,525% -€	601,80	-€ 171,28	60	17,38 -€	2.977
	Garage/Lager	EG	73,45 m²	€ 1.218,09	€ 30.818	5,525% -€	1.702,70	-€ 484,61	60	17,38 -€	8.423
Top 1	Wohnung	EG	51,09 m²	€ 537,84	€ 35.727	1,025% -€	366,20	€ 171,64	60	44,65 €	7.664
Top 2	Wohnung	EG	57,61 m²	€ 674,73	€ 40.287	1,650% -€	664,73	€ 10,00	60	37,90 €	379
Top 3	Wohnung	OG	73,43 m²	€ 910,38	€ 56.484	1,275% -€	720,18	€ 190,20	60	41,76 €	7.942
Top 4	Wohnung	OG	44,84 m²	€ 2.488,08	€ 34.492	4,400% -€	1.517,66	€ 970,42	60	21,01 €	20.390
Top 5	Wohnung	OG	60,56 m²	€ 3.360,35	€ 46.585	4,400% -€	2.049,72	€ 1.310,64	60	21,01 €	27.538
Top 6	Wohnung	OG	60,21 m²	€ 1.227,66	€ 46.315	2,025% -€	937,88	€ 289,77	60	34,55 €	10.012
Top 7	Wohnung	OG	62,10 m²	€ 3.660,42	€ 47.769	4,400% -€	2.101,84	€ 1.558,58	60	21,01 €	32.748
Top 8	Wohnung	EG	54,36 m²	€ 459,36	€ 38.014	1,025% -€	389,64	€ 69,72	60	44,65 €	3.113
Top 9	Wohnung	EG	33,56 m²	€ 547,70	€ 23.468	2,150% -€	504,57	€ 43,13	60	33,53 €	1.446
Gesamt			692,16 m²	€ 15.161,77	€ 450.708	3,053% -€	13.758,96	€ 1.402,81	60	39,50 €	55.416

4.3.5. Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden

Die Allgemeinteile des Hauses sind insgesamt in einem (unter)durchschnittlichen Zustand (u.a. angegraute Straßenfassade mit Putzschäden im Sockelbereich; Hoffassaden mit Putzschäden insbesondere im Bereich des rechten Hofseitentraktes und desolater Pawalatsche; Witterungsschäden/Farbabplatzungen an den Türen, aufsteigende Feuchtigkeit an den Wänden → Farb- bzw. Putzabplatzungen, Verfärbungen und Ausblühungen; etc.). Der tlw. vorhandene

¹¹ Studien von Simon/Kleiber, Vogels, Ross/Brachmann/Holzner, Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allg. beeid. und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Kranewitter, weitere Fachliteratur sowie Vergleichstransaktionen.

Reparatürrückstau im Sinne der Erhaltung der Allgemeinteile wurde bereits im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

Die Pawlatsche (Laubengang), bestehend aus eingespannten I-Trägerprofilen, Holzträger, Holzbohlenbelag und Stahl-Baustrade, war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme desolat → Holzträger waren/sind gebrochen und war/ist der Holzbohlenbelag tlw. morsch. Nach Ansicht des gef. SV besteht im ggst. Fall die Notwendigkeit von umgehenden Sanierungsmaßnahmen (akute Absturzgefahr/Gefahr in Verzug).

Im Rahmen der Befundaufnahme konnte nicht festgestellt werden ob auch die primäre Tragstruktur (eingespannte I-Profile) desolate waren. Aus Vorsichtsgründen geht der gef. SV daher von der Annahme aus, dass die gesamte Pawlatschenkonstruktion abgebrochen und ein neuer Laubengang hergestellt werden muss (mit Stahlkonsolen oder Fundamenten). Die Kosten für die Sanierung/Neuherstellung des Laubenganges betragen nach einer Grobschätzung rd. € 15.000,- brutto.

4.4. Rechte und Lasten

A2-Blatt

```
***** A2 *****
2 a 869/2008 Denkmalschutz hins Gst 382
```

A2-LNR 2: Denkmalschutz

Der Denkmalschutz erstreckt sich nicht auf das gesamte Gebäude (Straßenrakt und Teile der Hofseitentrakte) und beeinflusst sämtliche erforderlichen baulichen sowie gestalterischen Maßnahmen. Grundsätzlich bedürfen derartige Eingriffe der Bewilligung bzw. Zustimmung des Bundesdenkmalamtes, wodurch sich Einschränkungen hinsichtlich der planerischen und baulichen Gestaltungsfreiheit ergeben. Entsprechende Vorgaben und Auflagen des Bundesdenkmalamtes sind bei allfälligen Adaptierungen, Umbauten oder sonstigen Maßnahmen zu berücksichtigen. Dieser Umstand findet im Rahmen der Marktanpassung entsprechend Berücksichtigung.

C-Blatt

```
***** C *****
1 a 1509/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-26
  PFANDRECHT vollstr EUR 8.250,--
  Kosten EUR 3.031,56 und EUR 850,83 für Boyan Vladimirov
  Boev geb 1970-02-15 (3 E 1712/25b)
2 a 1727/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
  Hereinbringung von vollstr EUR 8.250,-- sowie Kosten EUR
  3.031,56, EUR 718,--, EUR 850,83, EUR 25,-- und EUR 730,83
  für Boyan Vladimirov Boev geb 1970-02-15 (3 E 1876/25w)
```

C-LNR 1 und 2 – Exekutionsbewilligung und Einleitung des Versteigerungsverfahrens (3 E 1876/25w): Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit dem ggst. Exekutionsverfahren und sind im ggst. Fall daher nicht weiter bewertungsrelevant.

Außerbücherliche Rechte/Lasten: Gem. Auskunft der Buchhaltungsabteilung der Gemeinde Bruck an der Leitha vom 24.07.2026 bestehen für das 1. und 2. VJ 2026 für die ggst. Liegenschaft

folgende Rückstände/Abgabenforderungen: € 9.147,12. Nicht berücksichtigt ist die letzte Vorschreibung, fällig per 15.08.2026.

Im Juni bzw. Juli 2026 wurden von der Gemeinde 2 Fahrnisexekutionen für Steuern und Gebühren angemeldet. Sämtliche übrige Forderungen werden lt. Auskunft von Frau Lepuschitz (Buchhaltung) umgehend angemeldet → zum Stichtag jedoch noch nicht durchgeführt und bestehen daher zum Stichtag 06/2026 Forderungen iHv. € 9.147,12. Der Verkehrswert wird einmal mit und einmal ohne dingliche Lasten ausgewiesen.

Weiters besteht eine (rechtlich) unklare Bestandsituation → siehe auch vorangehende Ausführungen. Diese wurde bereits im Bewertungsansatz berücksichtigt.

4.5. Anpassung an den Markt

Marktsituation (Angebot/Nachfrage)

Zum Stichtag werden auf den verschiedenen Immobilien-Plattformen im Bezirk Bruck an der Leitha rd. 10 Zins- bzw. Mehrparteienhäuser (rd. € 990,- /m² NFL bis rd. € 2.500,- /m² NFL) und rd. 33 Wohnungen (rd. € 1.692,- /m² WNFL bis rd. € 4.861,- /m² WNFL (Neubau)) zum Verkauf angeboten.

Kauftransaktionen aus der Umgebung

Die folgenden Aufstellungen geben einen Überblick über durchgeführte Kauftransaktionen von Zinshausliegenschaften (*Anm.: farbig markiert → ggst. Liegenschaft*) und Wohnungen in Bruck an der Leitha (im Zeitraum von 2021/2022 bis dato):

Auszug Kauftransaktionen Zinshausliegenschaften										
PLZ	Adresse	TZ	Stichtag	GstFl	Nutzfläche	Kaufpreis		Mietertag		Bruttorendite
2460	Kirchengasse 20	2163/2021	20.05.2021	708 m²	847 m²	€ 920.000,-	€ 1.086 /m²	€ 36.121,- p.a.	€ 3,55 /m²	3,93%
2460	Schubertstraße 6	1170/2022	10.12.2021	364 m²		€ 448.000,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Kammerhofgasse 5	2243/2022	20.05.2022	307 m²		€ 115.000,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Haydngasse 3	2838/2022	15.07.2022	1.058 m²	692 m²	€ 400.000,-	€ 578 /m²	€ 8.845,- p.a.	€ 1,06 /m²	2,21%
2460	Stuchsengasse 19	920/2023	06.03.2023	433 m²		€ 260.000,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Stuchsengasse 3	819/2024	29.02.2024	212 m²		€ 110.000,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Hauptplatz 9	3360/2024	17.04.2024	838 m²		€ 700.000,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Teggetthoffgasse 16	2862/2024	18.09.2024	417 m²		€ 175.000,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Schulgasse 2	1673/2025	26.02.2025	910 m²		€ 433.850,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Schulgasse 12	1673/2025	26.02.2025	608 m²		€ 294.955,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Raaber Gasse 15	1673/2025	26.02.2025	824 m²		€ 272.410,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Stuchsengasse 25	1023/2025	14.03.2025	554 m²		€ 630.000,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Leithagürtel 28	2954/2025	19.07.2025	996 m²		€ 870.000,-	k.A.	k.A.	k.A.	
2460	Kammerhofgasse 14	3374/2025	16.10.2025	338 m²		€ 150.000,-	k.A.	k.A.	k.A.	
Minimalwer						€ 110.000,-				
Mittelwert						€ 412.801,-				
Maximalwei						€ 920.000,-				

Auszug Kauftransaktionen Wohnungen												
PLZ	Adresse	TZ	Stichtag	GstFl	Geschoß	Nutzfläche	Loggia	Terrasse/ Balkon	Garten	Lager/KA	Kaufpreis in €	Kaufpreis in €/m² (W)/NFL
2460	Kirchengasse 5	2266/2022	18.05.2022	996 m²	1. OG	45,97 m²				4,36 m²	€ 155.000,-	€ 3.372 /m²
2460	Hauptplatz 21	1127/2023	18.04.2023	996 m²	1. OG	38,94 m²				4,18 m²	€ 119.000,-	€ 3.056 /m²
2460	Raffeeisengürtel 57	323/2024	08.01.2024	3.012 m²	k.A.	65,61 m²					€ 130.000,-	€ 1.981 /m²
2460	Alte Wiener Straße 2	1143/2024	05.04.2024	2.027 m²	EG	77,52 m²	6,51 m²	2,17 m²		9,20 m²	€ 228.000,-	€ 2.941 /m²
2460	Schmerlinggasse 4	576/2025	23.11.2024	1.013 m²	DG	71,38 m²				1,87 m²	€ 180.000,-	€ 2.522 /m²
2460	Höfleiner Straße 41	459/2025	16.01.2025	3.922 m²	k.A.	89,00 m²	5,75 m²			7,20 m²	€ 230.000,-	€ 2.584 /m²
2460	Josef Fischer-Gasse 3	742/2025	05.02.2025	2.617 m²	OG	96,76 m²		15,92 m²		8,03 m²	€ 407.500,-	€ 4.211 /m²
2460	Lagerstraße 5	1760/2025	13.05.2025	2.080 m²	2. OG	45,95 m²		10,00 m²		3,11 m²	€ 130.000,-	€ 2.829 /m²
2460	Josef Fischer-Gasse 3	1642/2025	19.05.2025	2.617 m²	2. OG	44,38 m²		9,29 m²		6,11 m²	€ 208.100,-	€ 4.689 /m²
2460	Ernst Bayer-Gasse 7	1879/2025	03.06.2025	4.753 m²	EG	60,14 m²		12,00 m²	111,31 m²		€ 270.300,-	€ 4.495 /m²
2460	Ernst Bayer-Gasse 7	2257/2025	16.06.2025	2.617 m²	EG	44,49 m²		10,00 m²	42,64 m²	6,11 m²	€ 212.100,-	€ 4.767 /m²
2460	Schmerlinggasse 4-6	2147/2025	17.06.2025	1.013 m²	1. OG	67,28 m²				3,54 m²	€ 160.000,-	€ 2.378 /m²
2460	Schmerlinggasse 4	2958/2025	30.08.2025	1.013 m²	DG	57,66 m²				3,11 m²	€ 168.500,-	€ 2.922 /m²
2460	Marienheimgasse 5	2993/2025	24.09.2025	4.871 m²	k.A.	85,00 m²					€ 263.000,-	€ 3.094 /m²
2460	Alte Wiener Straße 2	3223/2025	02.10.2025	2.027 m²	EG	78,31 m²	7,22 m²	1,62 m²		9,43 m²	€ 170.000,-	€ 2.171 /m²
2460	Ernst Bayer-Gasse 7	3454/2025	03.11.2025	4.753 m²	OG	63,30 m²		12,05 m²	98,27 m²		€ 270.300,-	€ 4.270 /m²
2460	Josef Fischer-Gasse 3	41/2026	02.12.2025	2.617 m²	EG	44,38 m²		12,50 m²	26,19 m²	6,11 m²	€ 215.100,-	€ 4.847 /m²
2460	Ernst Bayer-Gasse 7	1575/2026	09.04.2026	4.753 m²	EG	71,61 m²		12,05 m²	50,83 m²		€ 286.300,-	€ 3.998 /m²
2460	Hauptplatz 21	1127/2023	18.04.2026	996 m²	1. OG	37,23 m²				4,90 m²	€ 99.000,-	€ 2.659 /m²
2460	Schmerlinggasse 4-6	1615/2026	29.05.2026	1.013 m²	DG	137,79 m²				3,61 m²	€ 240.000,-	€ 1.742 /m²
2460	Marienheimgasse 6	1653/2026	09.06.2026	4.010 m²	2. OG	76,41 m²		6,78 m²		11,40 m²	€ 209.000,-	€ 2.735 /m²
Legende											Minimalwert	€ 99.000,- € 1.741,78 /m²
BJ nach 1945 - kein Erstbezug											Mittelwert	€ 207.200,- € 3.250,69 /m²
Neubau - Erstbezug											Maximalwert	€ 407.500,- € 4.846,78 /m²

Allg. Marktsituation (zum Stichtag/aktuell)

Festzuhalten ist, dass sich die Rahmenbedingungen am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere seit dem zweiten Halbjahr 2022 stark verändert haben. Bis September 2023 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins in 10 Schritten auf den Höchststand von 4,50% erhöht. Per Juni 2024 wurde der Leitzinssatz erstmals wieder auf 4,25% gesenkt. Im April 2025 wurde der Leitzins auf 2,40 % und per Juni 2025 nochmals auf 2,15% gesenkt. Am 11. Juni 2026, nach sieben Sitzungen des EZB-Rats davor ohne Leitzinsänderung, hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins erstmals mit Wirkung zum 17. Juni 2026 wieder erhöht

Zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung ist seitens der Marktteilnehmer nach wie vor eine deutliche Zurückhaltung erkennbar.

Aufgrund der, zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung bestehenden Entwicklungen lassen sich unverhältnismäßige Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftssituation – und daraus resultierende Auswirkungen auf den Immobilienmarkt nicht einschätzen. Die Bewertung erfolgt unter der Prämisse, dass allfällige, zum Stichtag vorhandene Beeinträchtigungen des Marktes nur temporär sind. Da längerfristige Auswirkungen allfälliger Marktbeeinträchtigungen nicht vorweggenommen werden können, wird – im Hinblick auf bewertungsimmanente, durch den SV vorzunehmende Prognosen – eine Normalisierung des Marktgeschehens hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (z.B. Fremdkapitalkosten, Inflation, Mietniveau, Baukosten, usw.) bewertungsmethodisch unterstellt. Unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungen ist hinsichtlich des stichtagsbezogen ermittelten Verkehrswertes davon auszugehen, dass es am Markt zu einer höheren Volatilität der Immobilienwerte und zu längeren Verwertungszeiträumen kommt.

Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)¹²

Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) hat zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)“ erlassen, die durch Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt in Rechtskraft getreten ist. Mit dieser Verordnung setzt die FMA die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums (FMSG) um. Die Verordnung war rechtlich verbindlich ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden und somit zum Stichtag noch in Kraft.

¹² Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/> vom 22.06.2022

„Ziel dieser Verordnung war/ist es, die zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung angesichts von Immobilienpreisboom, Zinswende, fragilem wirtschaftlichen Umfeld sowie der derzeitigen Kreditvergabepraxis zu begrenzen,“ so der Vorstand der FMA, Helmut Ettl und Eduard Müller: „Bei der Kreditvergabe muss die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und nicht die hypothekarische Besicherung des Kredits im Vordergrund stehen.“

Eckpunkte der neuen Vergabestandards

Entsprechend der Empfehlungen des FMSG und aufbauend auf einem Gutachten der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) hat die FMA daher folgende Obergrenzen für die Vergabe von Wohnimmobilienfinanzierungen erlassen:

- Eine maximale Beleihungsquote von 90%, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20% zugestanden wird.
- Eine Schuldendienstquote von maximal 40% (Ausnahmekontingent: 10%).
- Eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5%).
- Insgesamt dürfen aber bei einem Kreditinstitut maximal 20% aller Kredite eine der Obergrenzen überschreiten.
- Um Renovierungen und Sanierungen – insbesondere den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger – zu erleichtern, sind Finanzierungen bis zu einer Geringfügigkeitsgrenze von € 50.000 von diesen Vorgaben ausgenommen.

Zwar endete die KIM-VO und die damit verbundene rechtliche Verpflichtung bereits per 30.06.2025 (also vor dem Stichtag), aber die Grundprinzipien der KIM-Verordnung Regeln bleiben weiterhin empfohlen und sollen durch Richtlinien und häufigere Datenerhebungen überwacht werden. Die Banken haben jetzt zwar etwas mehr Flexibilität, dennoch dienen die Kernpunkte der KIM-Verordnung weiterhin als Maßstab für eine nachhaltige Kreditvergabe.

Marktanpassung

Die wesentlichen marktrelevanten Aspekte sind bereits im Ansatz der einzelnen Bewertungsparameter (u.a. Grundkostenanteile, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, etc.) eingeflossen. Nach Ansicht des gef. SV ist keine Marktanpassung notwendig.

5. GUTACHTEN - VERKEHRSWERT

5.1. Verkehrswert - unbelastet

In der nachfolgenden Überblickstabelle sind die Werte der jeweiligen Ergebniszeilen aus den vorangehenden Tabellen eingeflossen.

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m. - vermietet	239,09 m ²	€ 3,16 /m ²	€ 755 p.m.
Jahresrohertrag - erzielte Mieterträge			€ 9.054 p.a.
Ertragspotential - Leerstand	453,07 m ²	€ 4,07 /m ²	€ 1.844 p.m.
Jahresrohertrag - Ertragspotentiale Leerstand			€ 22.125 p.a.
<i>Rohrertrag p.m. - gesamt</i>	692,16 m ²		€ 31.180 p.a.
- Bewirtschaftungskosten	Ø IHK.€ 21,75/m ² p.a.	Ø MAW 2,71%	Verw. 1,00%
= Liegenschaftsreinertrag			€ 15.162
- Verzinsung Bodenwert	€ 450.708		gew. 3,053%
= Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 1.403
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	1,025% bis 5,525%	39,5034
= Gebäudeertragswert			€ 55.416
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden (Sanierung/Neuerstellung Pawlatsche)			- € 15.000
= Wert des Gebäudes			€ 40.416
+ Bodenwert	1.058 m ²	€ 426,00 /m ²	€ 450.708
= Ertragswert			€ 491.124
+/- Rechte und Lasten			€
= Zwischenwert			€ 491.124
+/- Marktanpassung			€
Verkehrswert unbelastet			€ 491.124
Verkehrswert unbelastet - gerundet			€ 491.000
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		692,16 m ²	€ 709,37 /m ²
Bruttorendite	€ 491.000	€ 31.180 p.a.	6,35%

Der **Verkehrswert (unbelastet)** der Liegenschaft GB 05003 Bruck an der Leitha, EZ 4326, Gst.Nr. 382, 2460 Bruck an der Leitha, Haydngasse 3 beträgt zum Stichtag

rd. € 491.000,-

5.2. Verkehrswert – mit dinglichen Lasten

In der nachfolgenden Überblickstabelle sind die Werte der jeweiligen Ergebniszeilen aus den vorangehenden Tabellen eingeflossen.

Ertragswertverfahren			
Nettomiete p.m. - vermietet	239,09 m ²	€ 3,16 /m ²	€ 755 p.m.
Jahresrohertrag - erzielte Mieterträge			€ 9.054 p.a.
Ertragspotential - Leerstand	453,07 m ²	€ 4,07 /m ²	€ 1.844 p.m.
Jahresrohertrag - Ertragspotentiale Leerstand			€ 22.125 p.a.
<i>Rohrertrag p.m. - gesamt</i>	692,16 m ²		€ 31.180 p.a.
- Bewirtschaftungskosten	Ø IHK.€ 21,75/m ² p.a.	Ø MAW 2,71%	Verw. 1,00%
= Liegenschaftsreinertrag			€ 15.162
- Verzinsung Bodenwert	€ 450.708		gew. 3,053%
= Reinertrag der baulichen Anlagen			€ 1.403
x Vervielfältiger	RestND 60 J.	1,025% bis 5,525%	39,5034
= Gebäudeertragswert			€ 55.416
- Fertigstellungskosten, Baumängel und -schäden (Sanierung/Neuherstellung Pawlatsche)			- € 15.000
= Wert des Gebäudes			€ 40.416
+ Bodenwert	1.058 m ²	€ 426,00 /m ²	€ 450.708
= Ertragswert			€ 491.124
+/- Rechte und Lasten (dingliche Lasten/Abgabenrückstände)			- € 9.147
= Zwischenwert			€ 481.977
+/- Marktanpassung			€
Verkehrswert inkl. dinglicher Lasten			€ 481.977
Verkehrswert inkl. dinglicher Lasten - gerundet			€ 482.000
Verkehrswert im Verhältnis zur Nutzfläche		692,16 m ²	€ 696,37 /m ²
Bruttorendite	€ 482.000	€ 31.180 p.a.	6,47%

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft GB 05003 Bruck an der Leitha, EZ 4326, Gst.Nr. 382, 2460 Bruck an der Leitha, Haydngasse 3 beträgt zum Stichtag **unter Berücksichtigung der dinglichen Lasten** (Abgabenrückstände)

rd. € 482.000,-

Wien, am 24.08.2026

Mag Georg Strafella,
Immobiliensachverständiger
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. ANLAGEN

6.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05003 Bruck an der Leitha
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

EINLAGEZAHL 4326

Letzte TZ 1727/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
382	G GST-Fläche	* 1058	
	Bauf.(10)	654	
	Gärten(10)	404	Haydngasse 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 869/2008 Denkmalschutz hins Gst 382

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

TBT GmbH (FN 580265g)

ADR: Porzellangasse 39, Wien 1090

a 2838/2022 Kaufvertrag 2022-07-15 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 1509/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-26

PFANDRECHT vollstr EUR 8.250,--

Kosten EUR 3.031,56 und EUR 850,83 für Boyan Vladimirov

Boev geb 1970-02-15 (3 E 1712/25b)

2 a 1727/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 8.250,-- sowie Kosten EUR
3.031,56, EUR 718,--, EUR 850,83, EUR 25,-- und EUR 730,83
für Boyan Vladimirov Boev geb 1970-02-15 (3 E 1876/25w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

17.06.2026 11:54:19

6.2. Bekanntgabe Einheitswert

EW-AZ: 17 003-2-0202/9, KG Bruck an der Leitha, EZ 4326, GSt-Nr. 382,
(Mietwohngrundstück)
01.01.2023: Gesamteinheitswert 18.600 Euro, Bodenwert 7,2673 Euro/m²

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2025-08-11T09:36:14+02:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

6.3. Fotos - auszugsweise

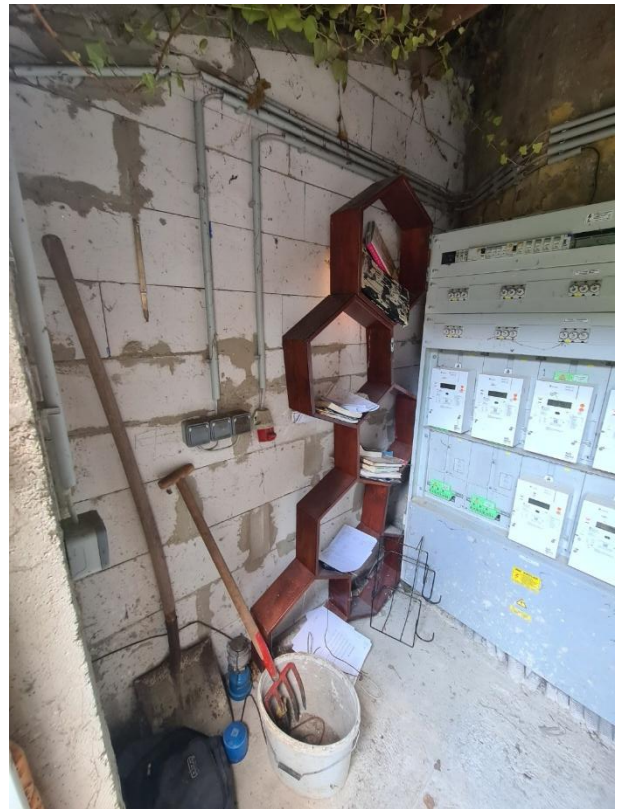
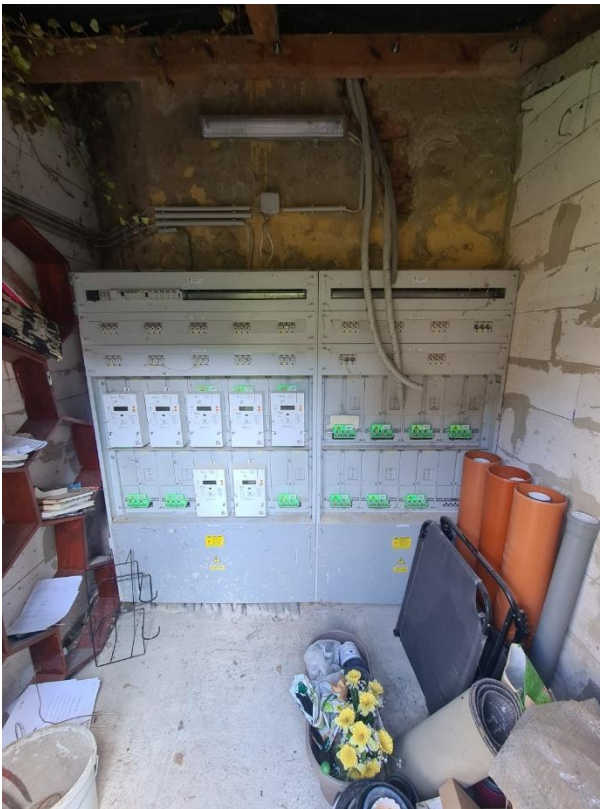
6.3.1. Fotos Gebäude/Allgemeinteile





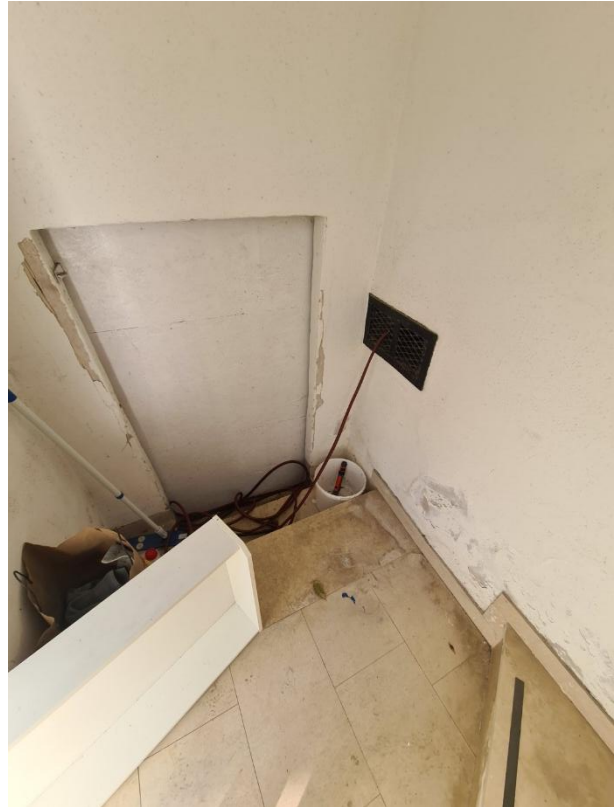














6.3.2. Fotos Bestandeinheiten

Lager 1





Lager 2





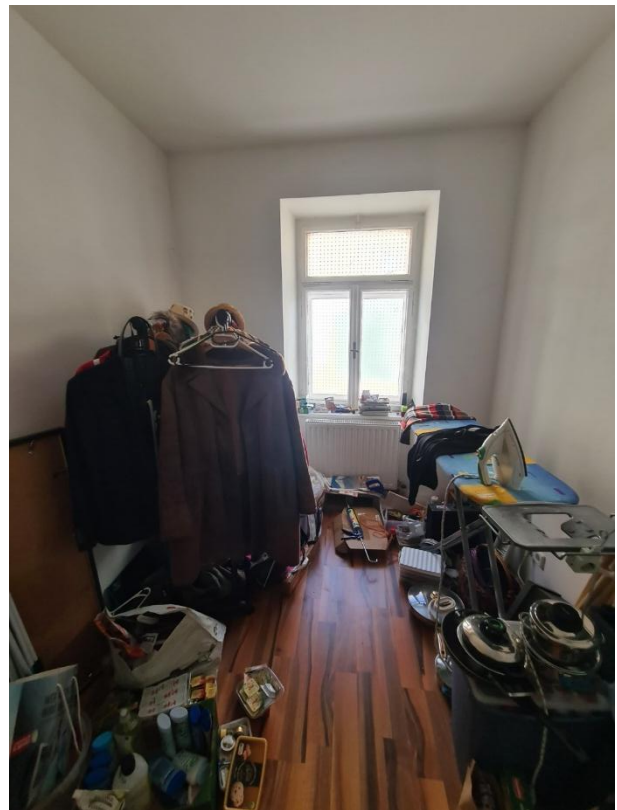
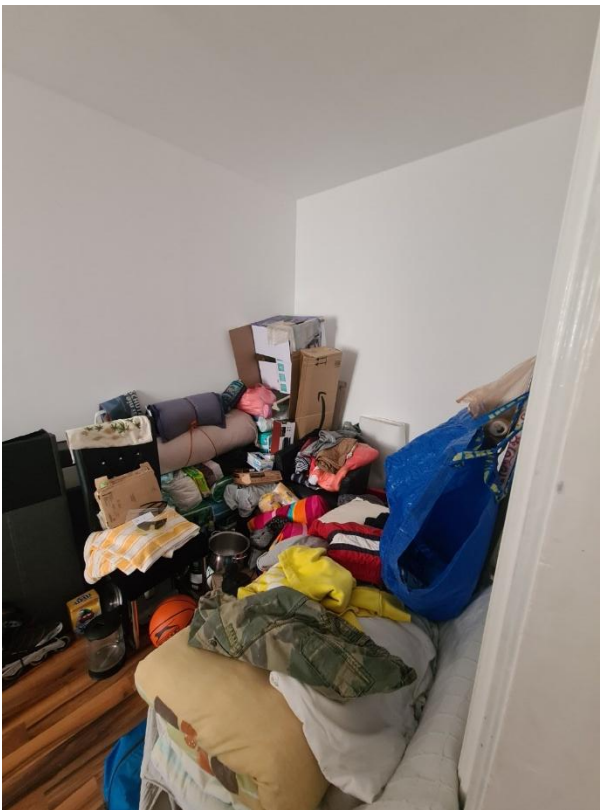
Lager/Garage



6.3.3. Fotos Wohnungen

Wohnung Top 1



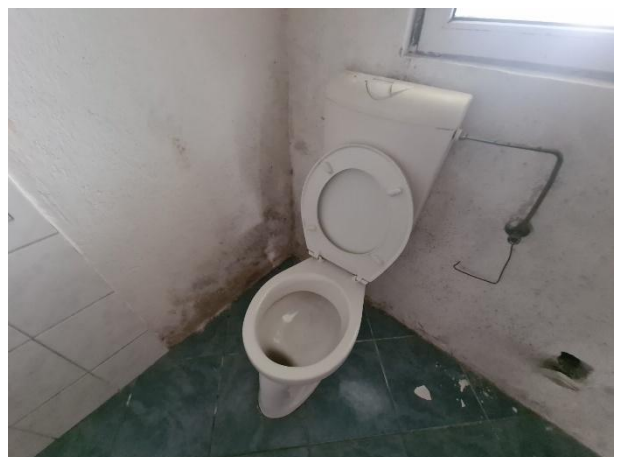


Wohnung Top 2



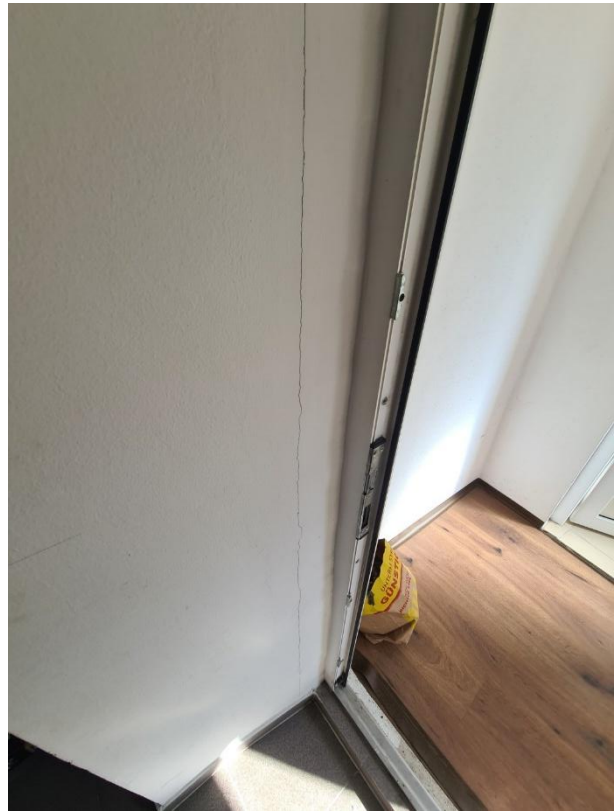
Mag. Georg Strafella

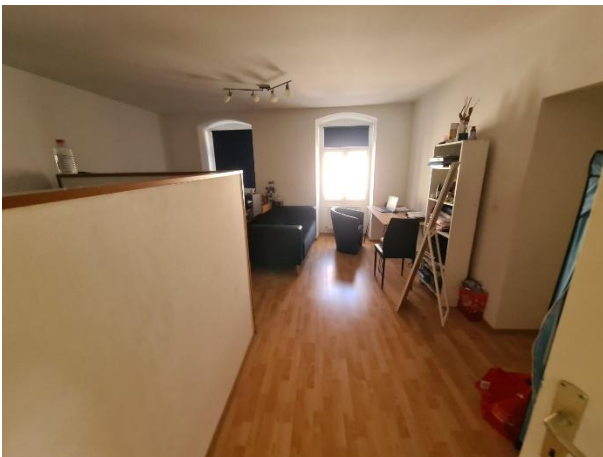
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Wohnung Top 3





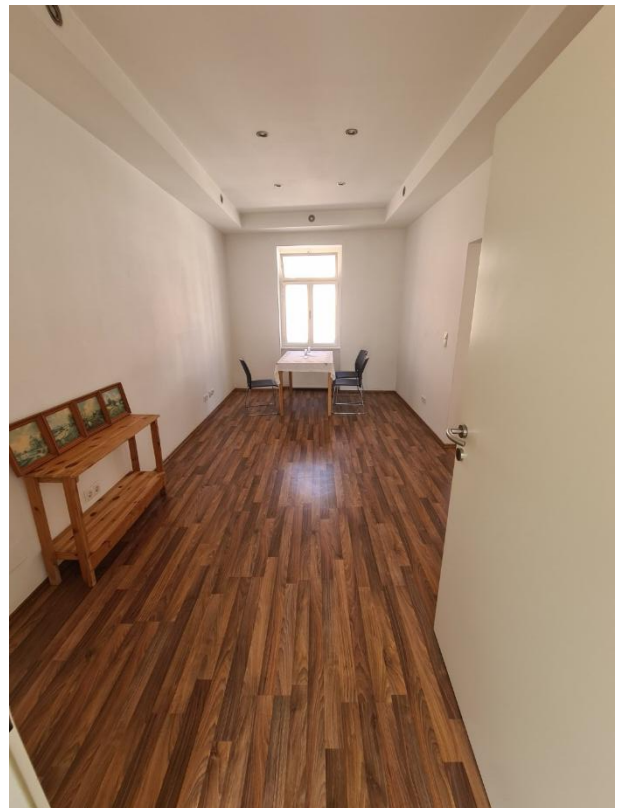


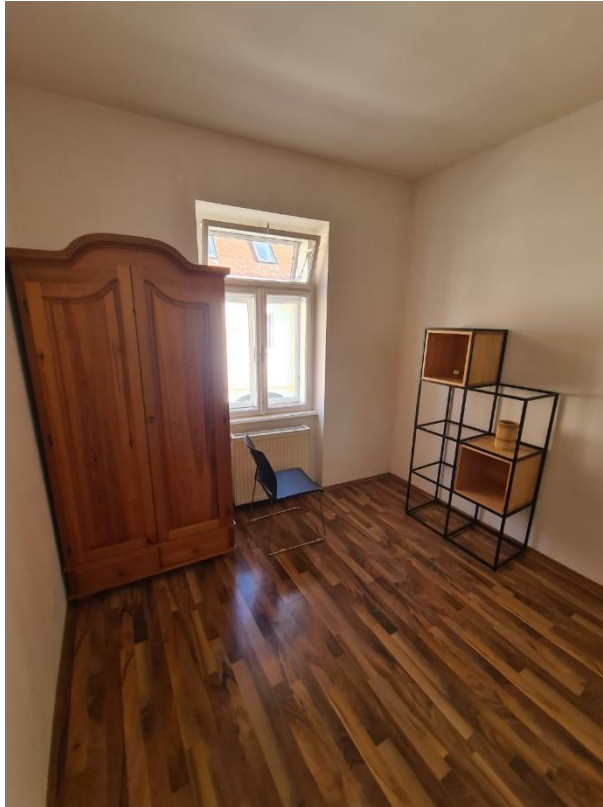


Wohnung Top 4

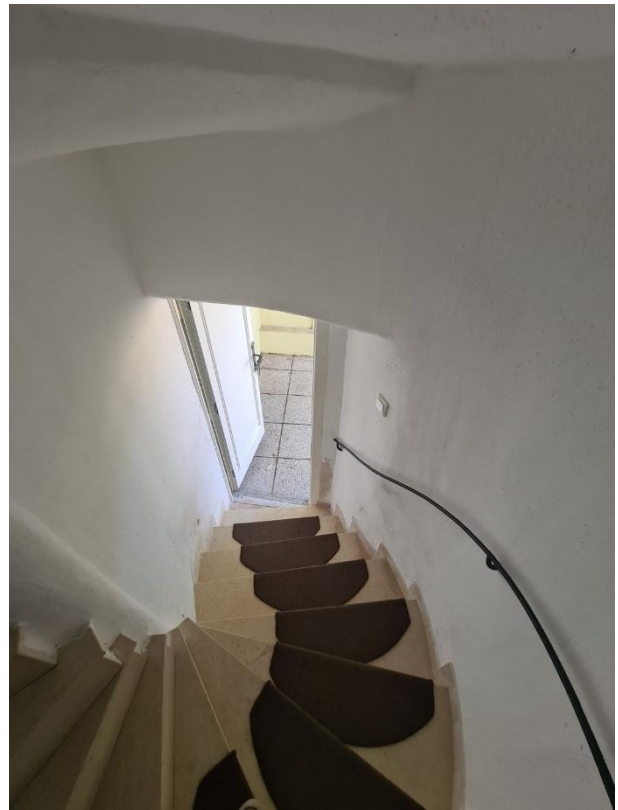








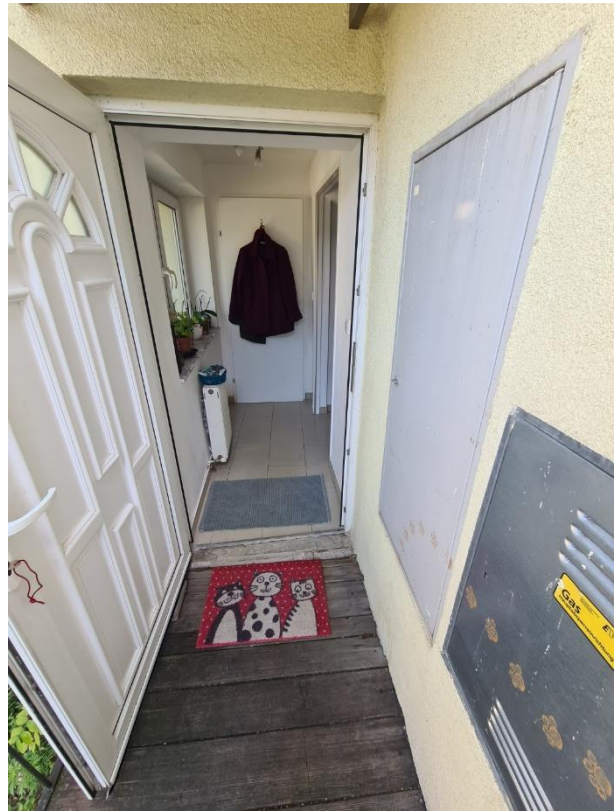
Wohnung Top 5

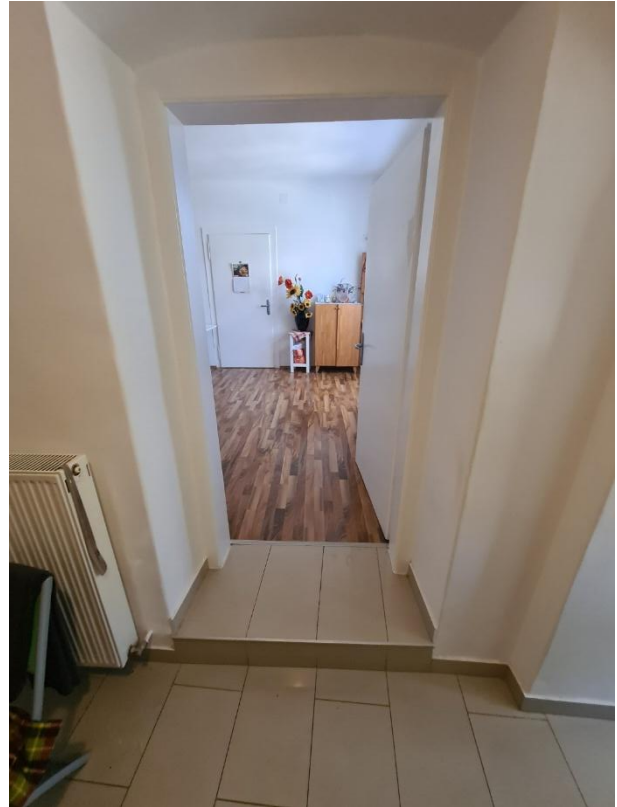


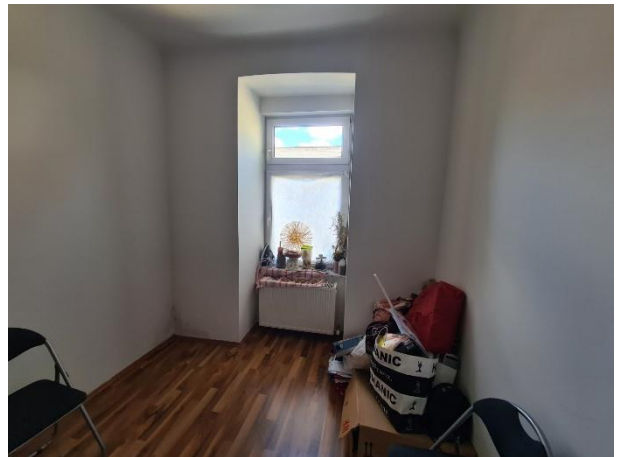
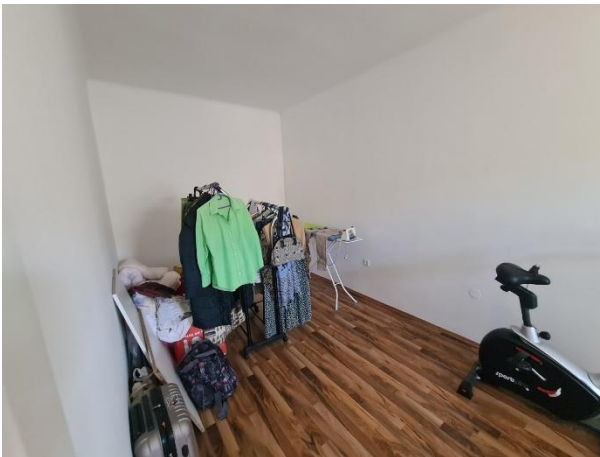




Wohnung Top 6

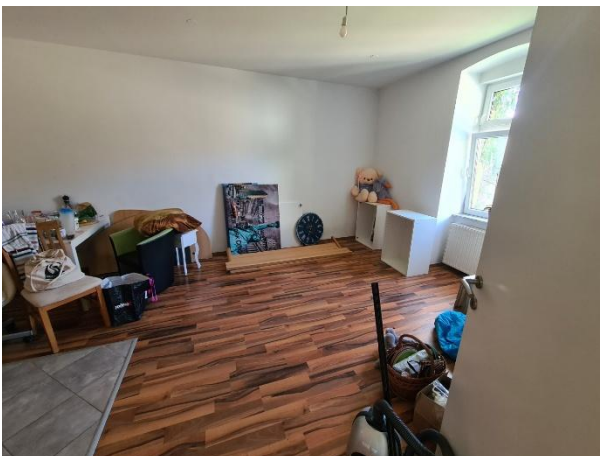






Wohnung Top 7





Wohnung Top 8





Wohnung Top 9





6.4. Bescheid des Bundesdenkmalamtes

B D A BUNDESDENKMALAMT

1010 Wien
Hofburg – Säulenstiege
Tel. +43-1-53415-0 oder DW
Fax +43-1-53415-252
service@bda.at
www.bda.at

GZ: 46.876/1/2008 (bei Beantwortung bitte angeben)
Betreff: Bruck an der Leitha, Niederösterreich
Haydngasse 3
Bürgerhaus
Stellung unter Denkmalschutz - Teilunterschützstellung

Bescheid

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

Spruch

Es wird festgestellt, dass die Erhaltung des gesamten Straßentraktes, der daran südöstlich anschließenden Hofflügel bis zum Ansatz der Pawlatsche sowie der am Straßentrakt südwestlich anschließenden Hofflügel bis zum ca. 1m rücktretenden Bauabschnitt des Bürgerhauses in Bruck an der Leitha, Haydngasse 3, Ger. und Verw. Bezirk Bruck an der Leitha, Niederösterreich, Gst. Nr. 382, EZ 4326, GB 05003 Bruck an der Leitha, gemäß §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl.Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 170/1999, im Sinne einer Teilunterschützstellung gemäß § 1 Abs. 8 des zit. Gesetzes im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Begründung

Das beschriebene Bürgerhaus ist Eigentum von Herrn Nikolaus Brada.

Auf Grund eines Amtssachverständigengutachtens sowie des übrigen Ermittlungsverfahrens steht fest:

Das Bürgerhaus steht als Nr. 3 der Haydngasse in der geschlossenen südwestlichen Verbauung der historischen Stadtanlage von Bruck an der Leitha, reicht im Mauerwerk teilweise bis in das 16. Jahrhundert zurück, erhielt im frühen 17. Jahrhundert einen Arkadenhof und wurde im frühen 20. Jahrhundert straßenseitig neu Fassadiert. Der dreiflügelige zweigeschossige Bau mit Satteldächern, Durchfahrt, zum Teil abgemauertem Arkadenhof und Putzfassade weist in Keller und Erdgeschoss zahlreiche, im Obergeschoss wenige Gewölbe und sonst, wie im Stockwerk üblich, flache Decken auf.

Die geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung wird wie folgt begründet: Das in Rede stehende Gebäude dokumentiert, auch in der jüngeren Überformung, die bürgerliche Bau- und Wohnkultur der frühen Neuzeit und des späten Historismus, wobei sich die ältere Bauphase vor allem in der Anlage eines Arkadenhofes als architektonisches Ausdrucksmittel wohlhabender Bevölkerungsschichten, die jüngere vor allem in der zur Straße gewandten und

DVR 0768081

- 1 -

GZ: 46.876/1/08

mit aufwändigen Gliederungen versehenen Fassade als ein zeitstilgemäßes äußeres Erscheinungsbild manifestieren. Über die kulturhistorische Aussagekraft dieses Bürgerhauses hinaus liegt mit den an ihm ablesbaren Stilmerkmalen auch eine Dokumentation der einschlägigen Bau- und Dekorationsformen zu ihrer jeweiligen Entstehungszeit vor. So entsprechen der Arkadenhof mit korbbogigen Kreuzgratgewölben über gedrungeneren toskanischen Säulen, das rundbogig abgefaste innere Kellerportal mit charakteristischen Nasenbildung, das rundbogig rustizierte äußere Kellerportal, die unregelmäßigen Binnenstrukturen, die Kreuzgratgewölbe und Stichkappentonnen signifikant frühneuzeitlichen Gestaltungsweisen bürgerlicher Architektur. Ebenso sind für den späten Historismus des frühen 20. Jahrhunderts Putzgliederungen typisch, die den klassizierenden Plattenstil mit secessionistischen Elementen vermischen, wobei ersterer durch die die Horizontalen betonenden Gesimse, die Putzplatten mit eingestellten Ecken sowie die scheitrecten Bogenquaderungen, letztere vor allem durch Putzscheiben über unterschiedlich langen Kannelierungen der Pilaster vor Augen gestellt werden. Da in Bruck an der Leitha und auch darüber hinaus nur wenige Arkadenhöfe aus dem frühen 17. Jahrhundert erhalten sind, kommt dem gegenständlichen Gebäude, auch österreichweit betrachtet, ein hoher Stellenwert hinsichtlich Qualität, ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung zu.

Im Zusammenhang damit wird auch auf nachfolgende einschlägige Literatur verwiesen:

Dehio – Niederösterreich südlich der Donau, Wien 2003, S. 322.

Adalbert KLAAR, Baualterpläne österreichischer Städte, Niederösterreich 1. Teil, hg. v. d. Akademie d. Wissenschaften, Wien 1972, Stadtplan Bruck an der Leitha.

Den Parteien wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 mit Verständigung vom 28. Dezember 2006, GZ 46.876/2/2006, Gelegenheit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen.

Dazu wurden innerhalb der gesetzten Frist folgende Äußerungen abgegeben:

Mit Schreiben vom 15. Jänner 2007 teilte die Rechtsvertretung des Eigentümers dem Bundesdenkmalamt im Wesentlichen mit, dass prinzipiell festzuhalten sei, dass der Eigentümer das Objekt noch nicht ausreichend kenne (der Hauskauf erfolgte erst am 28.11.2006) und bisher nicht einmal alle Räumlichkeiten besichtigen konnte. Das Gebäude sei größtenteils stark sanierungsbedürftig und es wären zur Erhaltung der grundsätzlichen Bausubstanz Investitionen in beträchtlicher Höhe zu tätigen. Der Eigentümer möchte die Bausubstanz prinzipiell, soweit dies im Zuge der Sanierung des Gebäudes bzw. der einzelnen Wohneinheiten bei Herstellung eines zeitgemäßen Zustands der Kategorie A möglich sei, erhalten. Er beabsichtige auch nicht, die Fassade zu verändern. Weiters werde festgehalten, dass in Bruck zahllose alte niedrigstöckige Gebäude am Hauptplatz, in der Fußgängerzone und an den Hauptstraßen aus den im Schreiben des Bundesdenkmalamtes erwähnten Bauzeiten stammen würden und auch fassadenmäßig, soweit dies für einen Laien erkennbar sei, erhalten wären. Für die Unterschutzstellung dieses einfachen Gebäudes in einer kleinen Seitengasse, noch dazu im über die Fassade hinausgehenden Umfang, bestehe daher nicht ausreichendes öffentliches Interesse, weswegen sich der Eigentümer gegen die Unterschutzstellung ausspreche. Weiters wurde um Erstreckung der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme zur beabsichtigten Stellung unter Denkmalschutz bis 30. April 2007 ersucht.

Mit Schreiben vom 30. April 2007 teilte die Rechtsvertretung des Eigentümers dem Bundesdenkmalamt mit, dass dieser keinen Einwand hätte, falls das Bürgerhaus Haydngasse 3 teilweise mit folgenden Teilbereichen unter Denkmalschutz gestellt werde: Straßenfassade,

GZ: 46.876/1/08

Säulen im Innenhof, von der Straße aus gesehen rechter Gang zum Kellergewölbe, sowie das Kellergewölbe im linken hinteren Trakt. Für eine Unterschutzstellung des gesamten Hauses sehe der Eigentümer keine Veranlassung, da sich das Haus doch in großen Teilbereichen nicht mehr im Originalzustand befinde.

Das Bundesdenkmalamt hat erwogen:

Am 29. September 2007 wurde eine neuerliche Besichtigung des Objektes, an der der Eigentümer sowie Vertreter des Bundesdenkmalamtes teil nahmen, durchgeführt. Zweck dieser Begehung war, den Umfang der Unterschutzstellung zu überprüfen.

Zum Schreiben des Rechtsvertreters des Eigentümers vom 30. April 2007 und als Ergebnis dieses Termins wurde den Parteien mit Schreiben vom 10. Dezember 2007, GZ 46.876/2/2007, mitgeteilt, dass dem Vorschlag einer Teilunterschutzstellung von einzelnen Details, wie z.B. „Säulen im Innenhof“, aus Sicht der Denkmalpflege nicht zugestimmt werden könne, da dabei die Gefahr bestehe, dass diese so ihres architektonischen Zusammenhanges mit dem Arkadengang entledigt würden und in der Folge als bewegliche Denkmale auch an einen anderen Ort verbracht werden könnten. Als Ergebnis der Begehung vom 29.9.2007 wurde mitgeteilt, dass das Bundesdenkmalamt beabsichtige, die Unterschutzstellung des gegenständlichen Bürgerhauses auf den gesamten Straßentrakt, die daran südöstlich anschließenden Hofflügel bis zum Ansatz der Pawlatsche sowie die am Straßentrakt südwestlich anschließenden Hofflügel bis zum ca. 1m rücktretenden Bauabschnitt, im Sinne einer Teilunterschutzstellung gemäß § 1 Abs. 8 Denkmalschutzgesetz in der Fassung BGBl. I Nr. 170/1999 einzuschränken.

Die an diesen Bereich südlich anschließenden Hoftrakte wären kein Denkmalbestand.

Dazu wurde innerhalb der gesetzten Frist keine weitere Stellungnahme abgegeben.

Die Bedeutung und Bewertung des gegenständlichen Bürgerhauses im oben angeführten Umfang im Gutachten als Denkmal von geschichtlicher, künstlerischer und kultureller Bedeutung konnten nicht widerlegt werden.

Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Denkmals erachtet die Behörde aus Folgendem für gegeben:

Das in Rede stehende Gebäude gilt als Dokument für die bürgerliche Bau- und Wohnkultur der frühen Neuzeit und des späten Historismus. Zudem liegt mit den an ihm ablesbaren Stilmerkmalen auch eine Dokumentation der einschlägigen Bau- und Dekorationsformen zu ihrer jeweiligen Entstehungszeit vor. Da in Bruck an der Leitha und auch darüber hinaus nur wenige Arkadenhöfe aus dem frühen 17. Jahrhundert erhalten sind, kommt dem gegenständlichen Gebäude, auch österreichweit betrachtet, ein hoher Stellenwert hinsichtlich Qualität, ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung zu.

§ 1 Abs. 8 Denkmalschutzgesetz lautet wie folgt: „Werden nur Teile eines Denkmals geschützt (Teilunterschutzstellung), so umfasst dieser Schutz auch die übrigen Teile in jenem Umfang, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig ist.“

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Damit ist im Sinne des oben zitierten Gesetzes das in Rede stehende Gebäude in dem im Spruch genannten Umfang unter Denkmalschutz gestellt.

GZ: 46.876/1/08

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Unterricht, Kunst und Kultur zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt einzubringen.

Ergeht an:

- a) die Rechtsanwälte Broesigke & Broesigke, für Herrn Nikolaus Brade, Gumpendorfer Straße 14, 1060 Wien
- b) den Landeshauptmann von Niederösterreich, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
- c) die Gemeinde 2460 Bruck an der Leitha
- d) den Bürgermeister von 2460 Bruck an der Leitha

Nachrichtlich an:

- 1) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung K1 – Kultur und Wissenschaft, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
- 2) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abteilung RU 2, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
- 3) die Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha, Fischamender Straße 10, 2460 Bruck an der Leitha
- 4) das Landeskonservatorat für Niederösterreich, Hoher Markt 11, Gozzoburg, 3500 Krems an der Donau

Wien, am 10. Januar 2008

Der Präsident:

Rizzi



Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Berner

6.5. Unterlagen Bauamt (auszugsweise)

6.5.1. Pläne / Bescheide

— 1 —

Formblatt Nr. 40

Ansuchen um Baugenehmigung

auf Grund des Baustoffbewirtschaftungsgesetzes vom 3. Juli 1945
(Vor dem Ausfüllen dieses Formblattes sind die Erläuterungen auf dem beiliegenden Merkblatt genau zu beachten!)

Der (Die) gefertigte Bauwerber(in) Josef Brucka, Wagnermeister

wohnhaft in Bruck a.d. Leitha, Haydngasse Nr. 3, Tel.-Nr.: _____

bittet gemäß dem Erlasse des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau vom 11. Jänner 1946, Zahl 50.351/III um die Genehmigung der nachfolgend bezeichneten Bauarbeiten:

1.	Genaue Angabe der Baustelle, des politischen Bezirkes, des Ortes, der Straße, Grundparzellen-, bzw. Hausnummer:	Bruck/Leitha, Haydngasse Nr. 3 Bezirk Bruck/Leitha
2.	Name, Beruf, Anschrift und etwaige Tel.-Nr. des (der) Haus-, bzw. Grundstückeigentümers(in):	Josef Brucka, Wagnermeister, Bruck/Leitha, Haydngasse 3.
3.	Genaue Angaben über Art und Ausmaße der Bauarbeiten (die erforderlichen Pläne und Baubeschreibungen sind anzuschließen):	Behebung von Kriegsschäden an dem Hause Bruck/Leitha, Haydngasse 3 221.- m ² Dachfläche neu herstellen 372.- m ² Dachendeckung herstellen
4.	a) Angaben, ob es sich um Schäden, die durch Kriegseinwirkung entstanden sind, handelt:	ja — nein — <u>///</u>
	b) Angabe über die Größe der Schäden in Prozenten des Gesamtwertes des Bauobjektes:	<u>7</u> % (abgerundet)
	c) Etwaige Angabe über die Anzahl der Wohnungen und Ausmaße der Wohnflächen, die durch diese Bauarbeiten benützbar werden:	1 Wohnung mit ca 60.- m ² 1 Werkstatt mit 70 m ²
5.	a) Angabe, ob die baupolizeiliche Baubewilligung bereits erteilt wurde:	nein — ja, mit Zahl _____ vom _____
	b) Angabe, ob und wann mit den Bauarbeiten begonnen wurde:	nein — ja, am <u>///</u>
6.	a) Name und Anschrift des Unternehmers usw., der den Bau durchführt:	Ludwig Kaiser, Architekt & Stadt- baumeister, Bruck/Leitha Heinburgerstr. 9.
	b) Angaben über die Anzahl der erforderlichen Arbeitskräfte, getrennt nach Fach- und Hilfs-, bzw. Spezialarbeitern, welche der Bauunternehmer beistellen kann:	2 Maurer 2 Hilfsarbeiter 4 Zimmerer 2 Dachdecker
7.	a) Zeitraum, innerhalb welchem die Bauarbeiten durchgeführt werden können:	von <u>4 Wochen</u> bis _____
	b) Insgesamt erforderliche Tagwerke:	<u>140.-</u>
8.	Angabe der Gesamtbaukosten bei Vorlage eines Kostenvoranschlages, aus welchem die Material- und Lohnkosten ersichtlich sind:	<u>6.387.-</u> Schilling
9.	Begründung der Dringlichkeit des Ansuchens:	Um das Gebäude vor weiteren Schäden zu bewahren und um die Werkstatt & Wohnung benutzbar zu machen ist die Wiederherstellung dringend notwendig.

St. Nr. Lager-Nr. 358. — Österreichische Staatsdruckerei, Verlag. (St.) 536 46

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 2 -

Zergliederung des Bedarfes an Baumaterialien.

Art der Bauarbeiten	Bezeichnung der erforderlichen Baumaterialien	Mengeinheit	Gesamterfordernis an Baustoffen, anzugeben in abgerundeten Beträgen	Lagervorrat, bzw. bereits zugewiesene Baustoffmengen	Am Tage der Einreichung des Ansuchens noch benötigte Baustoffmengen	Freizugebende Baustoffmengen. (Von der Genehmigungsbehörde auszufüllen)
a	b	c	d	e	f = d - e	
Dachdeckerarbeiten	Dachziegel	Stück	6040.-	---	6040.-	5900. fahrbereit
	Zementplatten	Stück	---	---	---	---
	Eternit	Stück	---	---	---	---
	Dachpappe	qm	---	---	---	---
Bauspengerarbeiten	Baublech (auch verzinkt)	kg	200.-	---	200.-	780.-
Maurer, Beton- und Stahlbetonarbeiten	Mauerziegel, O. F.	Stück	---	---	---	---
	Mauerziegel, D. F.	Stück	6110.-	---	6110.-	6110.-
	Mauerziegel, Hohlst.	Stück	---	---	---	---
	Zement	kg	1345.-	---	1345.-	1300.-
	Kalk	kg	1500.-	---	1500.-	1500.-
	Gips	kg	---	---	---	---
	Vorhalte-Schrittholz	fm	---	---	---	---
	Vorhalte-Rundholz	fm	---	---	---	---
	Rundstahl	kg	---	---	---	---
	Trägerstahl	kg	72.-	---	72.-	72.-
	Baustahlgewebe	kg	---	---	---	---
	Bauplatten (z. B. Heraklith usw.)	qm	---	---	---	---
Zimmerer- und Bautischlerarbeiten	Rundholz	fm	---	---	---	---
	Kantholz	fm	10.474	---	10.474	10.474
	Bretter und Pfosten	fm	2.709	---	2.709	2.50
Bauschlosserarbeiten	Baubleche	kg	---	---	---	---
	Beschläge	kg	---	---	---	---
Installateurarbeiten	Rohre aller Art	kg	---	---	---	---
	Gegenstände aus Eisen	kg	---	---	---	---
	Messing	kg	---	---	---	---
Glaserarbeiten	Planglas	qm	---	---	---	---
	Guß-, Preß- und Drahtglas	qm	0.41	---	0.41	0.40
Sonstiges	Kleineisen	kg	63.-	---	63.-	60.-
	Nägeln	kg	35.-	---	35.-	30.-

Die Richtigkeit der gemachten Angaben wird bestätigt.

Bruck/Leitha, am 13. Mai 1946.

Bruck/Leitha am 13. Mai 1946.

Josef Rucka
= Wagnermeister =
Bruck a. d. Leitha.Josef Rucka
(Unterschrift und Stempel des Bauwerkes.)ING. LUDWIG KAISER
Architekt u. StadtbaumeisterSachverständiger für Hochbau
BRUCK a. d. Leitha, Hochbauamt, 3
(Unterschrift des Sachverständigen)

— 3 —

(Bundesland)		Gesuchsbeilagen: 1. 2 Gleichstücke des Ansuchens 2. — Stück Pläne 3. — Baubeschreibungen 4. — Kosten-voranschläge 5. — Material-zergliederungen 6. — Dringlichkeits-bescheinigungen 7. — Pläne und Beilagen nur einzeln angeschlossen!
(Pol. Bezirk)	(Stempel des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau)	
(Bauverbot)	(Stempel des Bundesministeriums für Handel und Wiederaufbau)	

1. Zahl und Einlaufstempel:

Stellungnahme der für den politischen Bezirk zuständigen Baubehörde, bzw. der zuständigen Stelle (Abteilung) des Stadtbauamtes bei einer autonomen Stadt:

Stadt Bruck a.d. Leitha

Die Richtigkeit des Ansuchens wird bestätigt. Das Ansuchen wird befürwortet.

Bruck a.d. Leitha, am 28. Mai 1946.

Der Bürgermeister:
J. Or.
Mayr



Urschriftlich!

Wird der Landeshauptmannschaft

in _____

zur Bearbeitung und Weiterleitung vorgelegt.

N. Ö. Gebietsbauamt I
 Umgebung Wien
 Eing. 8 JUNI 1946
 Nr. 2626 Rn. Kow.

am _____ 194_____ (Unterschrift und Amtsinhalt)

(Nur vom Amte auszufüllen)

Bewahrt Rucka!

BEILAGE A

Antragsteller: THERETIA RUCKA
 Baulichkeit: WOHNHAUS MIT 6 WOHNUNGEN
 Verwaltungsbezirk/Magistrats: BRUCK/LEITHA Gemeinde: BRUCK/LEITHA
 Straße, Nr.: HAYDN GASSE 3
 Grundstücks-Nr.: 199-BFL. EZ: 202 KG: BRUCK/LEITHA

An das
 Amt der NÖ Landesregierung
 Abteilung I/6a

1. Für das o.a. Objekt wurde die Baubewilligung am VOR CA 200 JAHRE und
 die Benützungsbewilligung am VOR CA 200 JAHRE erteilt.
2. Es entfallen mindestens die Hälfte — weniger als die Hälfte*
 der Gesamtnutzfläche der Baulichkeit auf Wohnungen.
3. Es entfallen mindestens die Hälfte — weniger als die Hälfte*
 der Gesamtnutzfläche der Baulichkeit auf Klein- oder (und*) Mittelwohnungen.
4. Ist die Baulichkeit ganzjährig bewohnbar? ja — nein*
5. Ist die Baulichkeit verbesserungs- und erhaltungswürdig und der Bestand
 mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar? ja — nein*
6. Ist der Bauzustand des Objekts gesundheitswidrig oder baufällig? ja — nein*
7. Stehen dem Bestand der Baulichkeit Verkehrsrücksichten
 oder andere öffentliche Interessen entgegen? ja — nein*
8. Folgende Baumaßnahme(n) soll(en) durchgeführt werden:
 a) Vergrößerung (Zusammenlegung) von Wohnungen** ENTFALLT
 b) Umgestaltung bzw. Verbesserung von Wohnungen
 (Wärmeschutz, Alternativenergieanlage)** ENTFALLT

c) Instandsetzung ** von DEN HOF - FASSADENFLÄCHEN

9. Ist für das geplante Bauvorhaben eine

a) Baubewilligung nach der NÖ-Bauordnung erforderlich? ja — nein*

b) Kenntnisnahme nach der NÖ-Bauordnung erforderlich? ja — nein*

c) sonstige Bewilligung erforderlich? ja — nein*

wenn ja — welche? ENTFALLT

Diese Bewilligung(en) ist (sind) dem Ansuchen beizugeben (Kopie).

2460 BROCK / LEITHA Ort

1982 0208 Datum

J. A. Mittermayr (Für den) Bürgermeister (Gemeindesiegel)

STADTGEMEINSCHAFT BROCK AN DER LEITHA
2460 BROCK AN DER LEITHA

* Nichtzutreffendes streichen
* Baumaßnahme(n) anführen



BUNDESDENKMALAMT
Abteilung für Niederösterreich

Hoher Markt 11
3500 Krems an der Donau
T +43 2732 77788 DW
F +43 2732 77788 10
E niederoesterreich@bda.gv.at, www.bda.at
SachbearbeiterIn:
DI Franz BEICHT
DW 31
E franz.beicht@bda.gv.at

GZ: BDA-46876.obj/0001-NÖ/2016 (bei Beantwortung bitte angeben)

Betreff: 2460 Bruck an der Leitha, NÖ
Haydngasse 3
Veränderung
Verfahren gem. § 5 Abs. 1 DMSG

B e s c h e i d

Herr Nikolaus Brada hat mit Schreiben vom 20.10.2016 unter Vorlage von Einreichunterlagen um die Bewilligung zur Veränderung des im Spruch genannten Objektes angesucht.

S p r u c h

Dem Antrag wird stattgegeben und die Bewilligung zur Veränderung des Objektes 2460 Bruck an der Leitha, NÖ, Haydngasse 3 (KG 05003, EZ 4326, GST-NR 382) indem entsprechend dem einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides bildenden Einreichplan PLNr. HAY_ER_01 vom 07.10.2016 von der GRMW architektur, Neustiftgasse 74.76, 1070 Wien (Planverfasser) im westlich orientierten hofseitigen Stadeltrakt im Erdgeschoß ein Lagerraum eingebaut und ein Stiegenhaus ins Dachausbaugeschoß errichtet wird gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz, BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 92/2013 erteilt.

Die Bewilligung wird mit nachfolgenden Auflagen beziehungsweise Bestimmungen zu Detailmaßnahmen gemäß § 5 Abs.3 leg. cit. gewährt:

1. **Alle Arbeiten am Stadeltrakt sind im Einvernehmen** mit dem Bundesdenkmalamt durchzuführen. Detailfestlegungen sind rechtzeitig durch Baustellenbesprechungen zu treffen. Hierbei ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt im Sinne des § 5 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz über sämtliche in der Einreichplanung nicht darstellbare Maßnahmen herzustellen. Der Bescheid ist den Bauausführenden (*Gewerbebetrieben, Handwerkern, techn. Projektanten etc.*), soweit sie von denkmalrelevanten Maßnahmen betroffen sind, zur Kenntnis zu bringen. Der **Baubeginn** ist dem Bundesdenkmalamt rechtzeitig zu melden.

Postanschrift:
Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenhof
1010 Wien
Österreich

T +43 1 53415 0
F +43 1 53415 262
service@bda.at
www.bda.at

Bankverbindung:
BAWAG-PSK
IBAN: AT07 0100 0000 0503 1050
BIC: BUNDATWW

DVR: 0768061
UID: ATU 379 80 501

Seite 1 von 5

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BDA-46876 obj/0001-NÖ/2016

2. Es sind dem Bundesdenkmalamt **Detailpläne** zu folgenden einzelnen Planungspunkten vorzulegen, über die als Ergänzung beziehungsweise Korrektur der vorliegenden Einreichpläne noch das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt herzustellen ist:
Fenster, Tore, Türen
3. **Alle Funde während der Bauführung** (Wandmalereien, Sgraffiti, Baudetails wie Fenster- und Türtaibungen, Werksteinteile, Holzbalkendecken u. a.; archäologische Funde bei Aushubarbeiten, wie z. B. Mauern usw.) sind unverzüglich dem Bundesdenkmalamt zu melden und die Arbeiten in diesem Bereich einstweilen zu unterbrechen.
4. **Schutzmaßnahmen:** Sämtliche von Baumaßnahmen betroffene Bau- und Ausstattungsteile sind gegen Beschädigungen und starke Verschmutzungen während des Baugeschehens zu schützen (Schutzabdeckungen von Böden, Stiegen etc.; Einhausungen von Stiegenläufen, Türstöcken, Geländern, Prellsteinen, Kachelöfen, Wandmalereien etc.) und gegen das Eindringen von Niederschlagswasser und Baufeuchtigkeit wirksam abzusichern.
5. **Eingriffe in die Bodenzone** innerhalb/außerhalb des Gebäudes sind wegen möglicher archäologischer Funde mit dem Bundesdenkmalamt abzusprechen.
6. **Mauerwerk: Ausmauerungen** von Fehlstellen, neu geschaffenen Durchbrüchen und Öffnungen, Leitungsschlitzten etc. sind in Material und Technik nach dem historischen Bestand bzw. in adäquater Art auszuführen (Beispiel: kein Ausbetonieren).
7. **Der Altputz an der Fassade** ist im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt nach den Regeln der Handwerkstechnik im technisch größtmöglichen Ausmaß im Bestand zu erhalten. Eine Teilerneuerung ist jedenfalls in durchfeuchteten bzw. salzbelasteten Zonen zulässig. Die Putzsanierung hat nach den Regeln der Handwerkstechnik durch entsprechende Putzplomben und Ergänzungen zu erfolgen.
8. **Stuckdekorationen / Sgraffiti / Fassadengliederungen (Gesimse etc.) und Malereien** sind vollständig zu erhalten. Ergänzungen, Ausbesserungen oder Freilegungen dürfen nur unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Restauriertechnik durch entsprechende Fachkräfte im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt zur Durchführung gelangen.
9. **Das Ausmaß des zu erneuernden Putzes an der Fassade** ist vor Beginn der Arbeiten in Absprache mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.
10. Bei **Putzergänzungen bzw. Putzerneuerungen** an historischen Bauteilen ist der Putzmörtel hinsichtlich der Materialbeschaffenheit, Verarbeitungstechnik und Oberflächenstruktur nach dem historischen Bestand auszurichten. Putzzusammensetzung, Putzaufbau und Putzstruktur sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.
11. Die **Putzergänzungen bzw. Putzerneuerungen** an den historischen Bauteilen sind dem Verlauf der Mauerwerksoberfläche folgend händisch auszuführen, das heißt, dass (schon beim Unterputz) auf die Verwendung von Putzleisten (Putzfaschen) und Abziehlatten zu verzichten ist.
12. **Farbgebung und Anstrichsystem bei Fassadenfärbelung** sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.
13. **Das Anstrichsystem an der Fassade** ist im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.

Postanschrift:
Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulensiege
1010 Wien
Österreich

T +43 1 53415 0
F +43 1 53415 252
service@bda.at
www.bda.at

Bankverbindung:
BAWAG-PSK
IBAN: AT07 0100 0000 0503 1050
BIC: BUNDATWW

DVR: 0768061
UID: ATU 379 80 501

Seite 2 von 5

Bei entsprechender Eignung des Untergrundes ist eine Kalkfärbelung unter Einhaltung der anerkannten Anstrichtechnik vorzusehen. Falls ein Kalkanstrich nicht möglich ist (z. B. bei mangelnder Eignung des Untergrundes etc.), ist ein mineralisch gebundenes Anstrichsystem (*Silikatfarbe*) nach den geltenden Richtlinien der Denkmalpflege (*Zweikomponentensilikatfarbe oder Einkomponentensilikatfarbe mit maximal 5% Dispersionsanteil*) vorzuschlagen. Der Farbauftrag hat in Bürsten- / Pinseltechnik zu erfolgen (*keine Rolle*).

14. **Neuanfertigungen von Fenstern** sind in Holz nach einem im Bestand erhaltenen, festzulegenden Vorbild bzw. in einer bauhistorisch adäquaten, dem Fassadentypus entsprechenden Form auszubilden. Über Fenstertypus, Fensterkonstruktion, Dimensionierung der Konstruktionsteile, Profilierungen, Beschläge, Verglasungsart etc. ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt herzustellen.

Es sind **Fensterkonstruktionspläne** (*Werkzeichnungen*) im Maßstab 1:10 (*Ansichten*) und 1:1 (*Lotschnitt und Waagschnitt*) vor der Durchführung dem Bundesdenkmalamt zur Bewilligung vorzulegen.
15. **Über die Oberflächenbehandlung der Fenster** ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt herzustellen.
16. **Neuanfertigungen von Toren und Außentüren** sind in Holz mit Holztürstöcken durchzuführen und in einer dem Baudenkmal adäquaten Form im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt auszubilden.
17. **Detailpläne für die Neuanfertigung von Toren und Außentüren** im Maßstab 1:10 und 1:1 sind dem Bundesdenkmalamt zur Bewilligung vorzulegen.
18. **Der bestehende Dachstuhl** ist in allen weitgehend allen Konstruktionsteilen zu erhalten bzw. denkmalgerecht zu reparieren. Konstruktive Verstärkungen sind in adäquater Form durchzuführen. Das Ausmaß der zu erneuernden Teile ist gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.
19. **Im Falle einer Neueindeckung** sind Materialien, Formate und Deckungsarten im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.
20. **Sichtbare Verblechungen** an Traufen, Orgängen, Ichen sowie bei Anschlüssen zu Feuermauern, Kaminen und Gaupen und ferner bei Schopfwalmtraufen sind zu vermeiden bzw. im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt auf ein Mindestmaß zu beschränken. Über das Verblechungsmaterial ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt herzustellen.
21. **Über die Ausbildung der Dachfirstentlüftung** ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt herzustellen (*Beispiel: Vermeidung oder Minimierung von Firstentlüftungssteinen*).
22. **Störende Elemente in der Dachfläche** wie Schneenasen (*stattdessen Schneebalken oder Schneerechen an der Traufe*), Rauchfangkehrerstege, Dachleitern (*Beispiel: Zugänglichkeit der Kamine im Dachgeschoss erforderlich*), Dachausstiegsfenster oder Rauchentlüftungsklappen sind zu vermeiden bzw. im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt auf ein Minimum zu beschränken. Parabolantennen oder Sonnenkollektoren dürfen nicht angebracht werden.
23. **Anbringung, Material und Farbe von Dachrinnen (Hänge- oder Saumrinnen) und**

Postanschrift:
Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenhof
1010 Wien
Österreich

T +43 1 53415 0
F +43 1 53415 262
service@bda.at
www.bda.at

Bankverbindung:
BAWAG-PSK
IBAN: AT01 0100 0000 0503 1050
BIC: BUNDATWW

DVR: 0788081
UID: ATU 379 80 501

BDA-46876 obj/0001-NÖ/2016

Fallrohren sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.

24. **Neue Kaminkopfausbildungen** sind dem historischen Bestand entsprechend auszuführen. Ein Detailplan ist dem Bundesdenkmalamt vorzulegen.
25. **Überdachentlüftungen in der Dachfläche** sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind vorzugsweise mit Kaminen zu führen bzw. in alte, nicht mehr funktionstüchtige Kamine einzuführen. Über Dach sind gegebenenfalls im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt zusätzliche geputzte Kaminköpfe auszubilden.
26. **Gewölbe** sind sachgemäß zu erhalten (*Beispiel: keine Stemmarbeiten, Erschütterungen, unsachgemäße Entfernung von Beschüttungen, Durchnässung etc.*). Sanierungsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt festzulegen.
27. **Ausmauerungen in Gewölben** bei Fehlstellen, neu geschaffenen Durchbrüchen etc. sind in Material und Technik nach dem historischen Bestand bzw. in adäquater Art auszuführen. (*Beispiel: kein Ausbetonieren*).

Begründung

Das in Rede stehende Objekt - Stadeltrakt - steht unter Denkmalschutz. Jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals (Teil des Denkmals) beeinflussen könnte, bedarf gemäß § 5 Abs.1 Denkmalschutzgesetz der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes.

Die geplante Veränderung des Objektes sieht Folgendes vor:

Im westlich orientierten hofseitigen Stadeltrakt wird im Erdgeschoß ein Lagerraum eingebaut und ein Stiegenhaus ins Dachausbaugeschoß neu errichtet.

Die vom Antragsteller geplante Veränderung des Objekts erschien dem Bundesdenkmalamt unter Abwägung der vorgebrachten Sanierungs- und Nutzungsabsichten vom Standpunkt des Denkmalschutzes möglich, da die wesentlichen Denkmaleigenschaften des Objekts in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben.

Es waren Auflagen in den Spruch aufzunehmen, weil nur unter diesen Voraussetzungen die denkmalpflegerisch adäquate Durchführung im Detail gewährleistet ist und die möglichst authentische Bewahrung des Bestandes (Substanz) einschließlich der Oberflächen sowie die entsprechende künstlerische Wirkung erzielt werden kann. Gemäß § 5 Abs.3 Denkmalschutzgesetz kann das Bundesdenkmalamt in einem bewilligenden Bescheid bestimmen, welche Detailmaßnahmen noch ergänzend der Festlegungen des Bundesdenkmalamtes bedürfen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde** an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** ab Zustellung dieses Bescheides

Postanschrift:
Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenhof
1010 Wien
Österreich

T +43 1 53415 0
F +43 1 53415 252
service@bda.at
www.bda.at

Bankverbindung:
BAWAG-PSK
IBAN: AT07 0100 0000 0503 1050
BIC: BUNOATWW

DVR: 0768061
UID: ATU 379 80 501

Seite 4 von 5

BDA-46876.obj/0001-NÖ/2016

schriftlich beim Bundesdenkmalamt einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt bzw. die Erklärung über den Umfang der Anfechtung, das Begehren und die Angaben zur rechtzeitigen Einbringung zu enthalten.

Ergeht an:

Herrn Nikolaus Brada, Köllnerhofgasse 2/Top21, 1010 Wien
mit Einreichunterlagen mit Genehmigungsvermerk (per RSb)

Nachrichtlich an:

1. GRMW architektur, Neustiftgasse 74-76, 1070 Wien
2. Stadtgemeinde Bruck an der Leitha, Hauptplatz 16, 2460 Bruck an der Leitha, NÖ

14. Februar 2017

Für die Präsidentin:

Dr. Mag. Hermann FUCHSBERGER

Leiter der Abteilung für Niederösterreich

(elektronisch gefertigt)

	Unterzeichner	serialNumber=1537471,CN=Bundesdenkmalamt,C=AT
	Datum/Zeit	2017-02-15T12:22:18+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: http://www.bda.at

Postanschrift:
Bundesdenkmalamt
Hofburg, Säulenhof
1010 Wien
Österreich

T +43 1 53415 0
F +43 1 53415 252
service@bda.at
www.bda.at

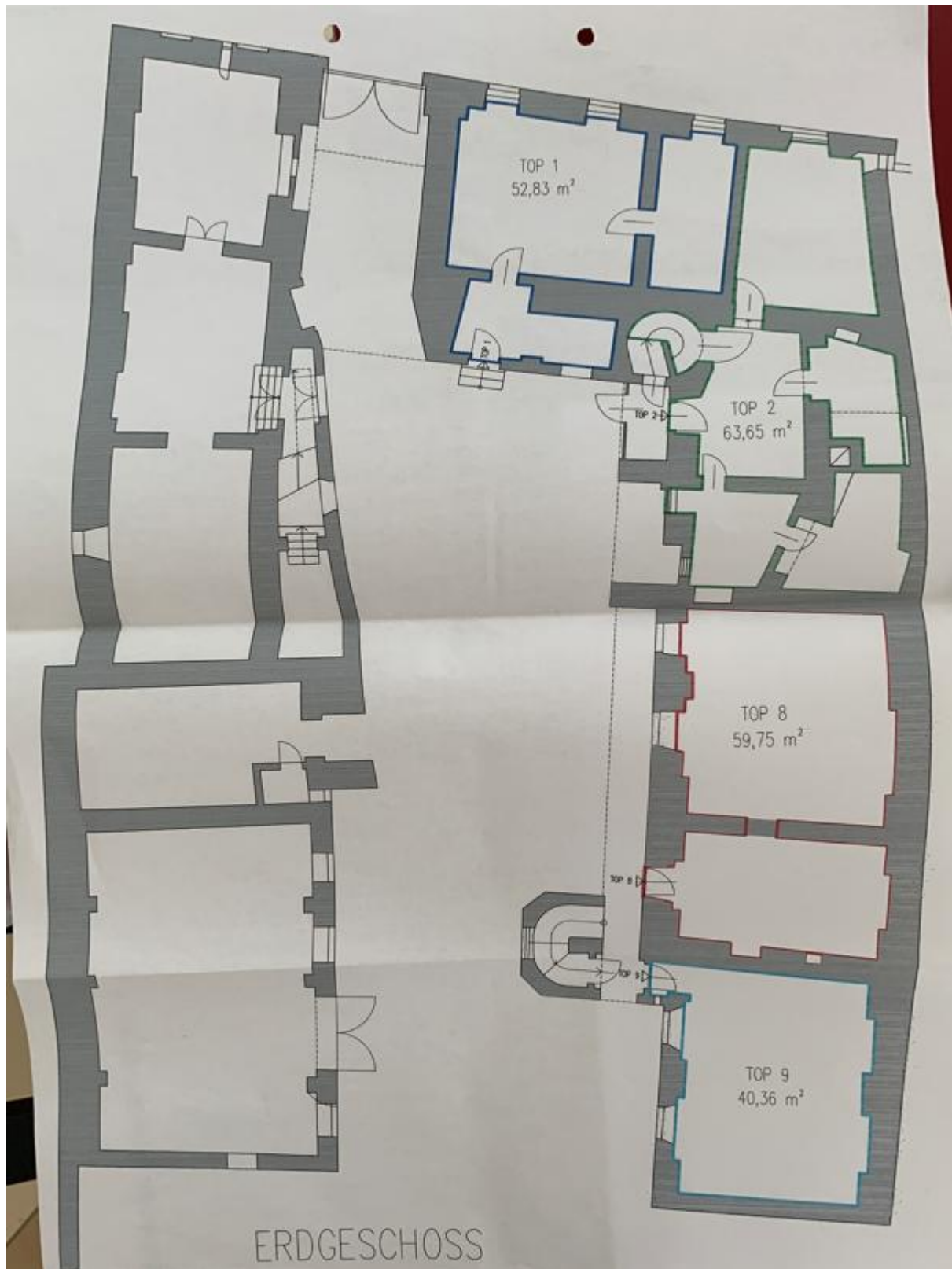
Bankverbindung:
BAWAG-PSK
IBAN: AT07 0100 0000 0503 1050
BIC: BUNDATWW

DVR: 0768061
UID: ATU 378 80 501

Seite 5 von 5

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Bestandsplan zur Einreichung im Jahr 2017 (undadiert)



Bestandsplan zur Einreichung im Jahr 2017 (undadiert)

Stadtgemeinde Bruck an der Leitha
Bezirk: Bruck an der Leitha
Land Niederösterreich

Zahl: B28/2023
Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

20.04.2023

B E S C H E I D

TBT GmbH
Porzellangasse 39/1-3
1090 Wien

Dem gegenständlichen Ansuchen wurden folgende Beilagen beigelegt:

- Grundbuchauszug vom 21.03.2023 (von Amtswegen erstellt) aus dem ergeht, dass die Firma TBT GmbH die Eigentümerin des gegenständlichen Grundstückes ist
- Baubeschreibung in dreifacher Ausfertigung ausgestellt von dem Planverfasser GRMW Architektur, Architekt DI Hannes Metzger mit Sitz in 1070 Wien, Neustiftgasse 74-76 und datiert mit 14.11.2022
- Einreichplan Plan Nr. ER 01 in dreifacher Ausfertigung ausgestellt von dem Planverfasser GRMW Architektur, Architekt DI Hannes Metzger mit Sitz in 1070 Wien, Neustiftgasse 74-76 und datiert mit 14.11.2022
- Energieausweis in dreifacher Ausfertigung ausgestellt von der Firma ISP ZT GmbH, DI (FH) Gregor Bielohuby mit Sitz in 1080 Wien, Blindengasse 26 und datiert mit 15.11.2022
- Stellungnahme des Gestaltungsbeirates der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha in einfacher Ausfertigung, datiert mit 23.02.2023
- Detail Gaupen nach Gestaltungsbeirat in dreifacher Ausfertigung ausgestellt von dem Planverfasser RMW Architektur, Architekt DI Hannes Metzger mit Sitz in 1070 Wien, Neustiftgasse 74-76 und datiert mit 01.03.2023
- Bescheid des Bundesdenkmalamtes für das gegenständliche Bauvorhaben in einfacher Ausfertigung, datiert mit 14.12.2022, hieramts eingelangt am 16.03.2023
- AGWR- Datenblatt, hieramts eingelangt am 05.12.2022

Das gegenständliche Grundstück befindet sich laut rechtskräftigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in der Widmung Bauland- Kerngebiet mit einer nicht definierten Bebauungsdichte, bei geschlossener Bauweise und der Bauklasse II, des Weiteren liegt das Grundstück in der Schutzzonen Kategorie 1 – Denkmalschutz.

Das gegenständliche Grundstück ist Bauplatz im Sinne des § 11 der NÖ Bauordnung 2014 und befindet sich im Grenzkataster.

Stadtgemeinde Bruck an der Leitha, Hauptplatz 16, 2460 Bruck an der Leitha
Tel. 02162/62354-0, Fax KI. 25, e-mail: stadt@bruckleitha.gv.at
Parteienverkehr: Montag bis Freitag von 8-12 Uhr
DVR: 0062685 UID-Nr.: ATU 16217902

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BAUTECHNISCHES GUTACHTEN von DI Franz Besin

Eine von der Baubehörde erteilte Baubewilligung aus dem Jahr 2017 wurde nicht konsumiert und ist abgelaufen.

Nun ist beabsichtigt das Bauvorhaben doch durchzuführen, die damaligen Unterlagen wurden ergänzt, im Wesentlichen besteht aber die Absicht das Objekt um- bzw. zuzubauen.

Im Bestand wird durch das Aufstellen von Zwischenwänden und dem Ausbau des Dachgeschosses zwei Wohnungen geschaffen. Das Dachgeschossniveau erreicht man über eine neue Stiege. Hinter dem Bestand wird ein Neubau hergestellt, in welchem im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils eine Wohnung hergestellt werden. Die vertikale Verbindung erfolgt über eine einläufige Treppe. Nach oben hin ist der Neubau mit einem Flachdach abgegrenzt, dieses wird als Dachterrasse benutzt.

Im Innenhof werden vier Stellplätze für PKWs untergebracht. Das Grundstück befindet sich im Grenzkataster. Der Neubau wird mit einer Wärmepumpe beheizt. Dem Bauakt liegt ein Energieausweis bei.

Das Projekt wurde vom Gestaltungsbeirat positiv beurteilt. Auch das Bundesdenkmalamt hat mit Bescheid vom 14.12.2022 die Bewilligung für die Abänderung des unter Denkmalschutz stehenden Bauteils erteilt.

GUTACHTEN

Das geplante Bauvorhaben ist entsprechend den Bestimmungen des **§ 14 Ziff. 1** (Neubau und Zubau) **und 3** (bauliche Abänderungen) **der NÖ Bauordnung 2014** ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben.

Gemäß § 21 Abs.1 der NÖ Bauordnung 2014 hat die Baubehörde die **Parteien und Nachbarn** (§ 6 Abs. 1 und 3) **nachweislich** vom geplanten Vorhaben nach §14 zu informieren und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz entscheidet über den Antrag vom 14.11.2022 ha. eingelangt am 21.11.2022 wie folgt:

S p r u c h**I.**

Gemäß § 14 Z. 1 und 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015, wird die **baubehördliche Bewilligung für den Um- und Ausbau eines Werkstattgebäudes sowie die Errichtung eines Wohngebäudes** auf dem Grundstück in **2460 Bruck an der Leitha, Haydngasse 3**, mit der Gst Nr. 382, EZ. 4326, KG 05003 Bruck an der Leitha, erteilt.

Das Vorhaben ist entsprechend der mit der Bezugsklausel versehenen Baubeschreibung und Planunterlage auszuführen und zwar unter Berücksichtigung folgender

Auflagen:

Unter Einhaltung folgender Auflagen besteht aus bautechnischer Sicht kein Einwand gegen die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung.

1. Der Baubeginn ist der Baubehörde hieramts schriftlich bekanntzugeben.
2. Vor Baubeginn oder im Zuge der Baubeginnsmeldung ist der Baubehörde ein befugter Bauführer gemäß § 25 der NÖ Bauordnung 2014 hieramts schriftlich bekanntzugeben.
3. Das Projekt ist plan- und beschreibungsgemäß auszuführen.
4. Alle geltenden Bestimmungen insbesondere jene der NÖ BO 2014 und NÖ BTV 2014, der technischen ÖNORMEN und der OIB- Richtlinien sind einzuhalten.
5. Sämtliche Elektro- und Blitzschutzinstallationen sind entsprechend den einschlägigen Elektrotechnikgesetzen und den Regeln der Technik auszuführen, im Zuge der Fertigstellungsmeldung ist ein Sicherheitsprotokoll in der bundeseinheitlichen Fassung über die elektrotechnischen Installationen auszustellen durch eine hierzu befugte Fachfirma hieramts vorzulegen.
6. Im Zuge der Fertigstellungsanzeige ist hieramts ein Baubefund über die Abgasanlage, ausgestellt von einem hierzu befugten Rauchfangkehrermeister vorzulegen.
7. Die Fertigstellungsanzeige nach § 30 der NÖ Bauordnung 2014 ist hieramts schriftlich bekanntzugeben.

Dieser sind anzuschließen:

- Bescheinigung des Bauführers
- Lageplan mit der Bestätigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung (2-fach)
- die im Bewilligungsbescheid geforderten Befunde, Atteste und Bestätigungen
- bei anzeigepflichtigen Abweichungen ein Bestandsplan (2-fach)

II.

An **Kosten des Verfahrens** sind € 293,00 zu entrichten.

B e g r ü n d u n g

Zu I:

Das Vorhaben steht sowohl mit dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan als auch mit den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen im Einklang.

Um den Anforderungen des § 43 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F. zu entsprechen waren die Auflagen, zusätzlich zu projektsgemäßer Ausführung, vorzuschreiben.

Zu II.

Die Verfahrenskosten werden wie folgt berechnet:

Verwaltungsabgabe nach der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973 gemäß

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,55, mindestens jedoch € 104,00

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Abänderung von Bauwerken = € 69,00

Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG zu ersetzen sind, für die Erstellung der Vorprüfung gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014 vom 17.03.2023, Herr DI Franz Besin für den Zeitaufwand von 1/2 Std á € 120,00 = € 120,00 inkl. USt. **gesamt**



BAUBESCHREIBUNG

Stadtgemeinde Bruck an der Leitha
Hierfür ist die Bundesgebühr in der
Höhen von € 390 zu entrichten.

Datum:

Wien, am 14.11.2022

Planverfasser:

GRMW architektur
Architekt DI Hannes Metzger
Neustiftgasse 74-76
1070 Wien

Bauwerber und Grundeigentümer:

Stadtgemeinde Bruck an der Leitha
Der Bürgermeister:
Diese Antragsbeilage wird genehmigt. Hierauf bezieht
sich der ha. Bescheid Zahl B 28/2023 vom 20.04.2023.



Bruck an der Leitha, 20.04.2023
Der Bürgermeister:

Gerhard Weil

Bauvorhaben:

Um- und Ausbau, Neubau: Haydngasse 3

Grundstücksnummer:

2460 Bruck an der Leitha

KG:

382

EZ:

05003 Bruck an der Leitha

1. Bauvorhaben

- a) Art des Bauvorhabens
- b) Neubau/Zubau/Umbau etc
- c) Verwendungszweck/Änderung d. Verwendungs-
zw.
- d) Bauvorhaben auf Dauer/ vorübergehend/befris-
tet

Wohngebäude
Um- Aus- und Neubau
Werkstatt/Wohnnutzung
Bauvorhaben auf Dauer

2. Lage des Bauvorhabens

- a) Grundstücks Nr., EZ, KG
- b) Straße/Gasse/Platz/Nr. (Bundes-, Landes-, Gemeindestra-
ße)
- c) Abstand von der Straße (Straßenrand)
- d) Abstand zu Nachbargrundgrenzen

Gst.nr.382, , KG Bruck an der Leitha
Haydngasse 3, 2460 Bruck an der Leitha
0
0

3. Bebauungsplangrundlagen

- a) Flächenwidmung, Bebauungsplan, g/II,
BK-b-HE
- b) Beschränkungen z.B.: Denkmalschutz,
Eisenbahn, Flugplatz, Hochspannungs-
leitung, Gewässer, Wasserschutz, Natur-
schutz

Geschlossene Bauweise, Bauklasse 2
Das Grundstück steht unter Denkmalschutz.

NEUSTIFTGASSE 74-76 1070 WIEN

T+F 0043/1/ 923 98 02

office@grmw.at

www.grmw.at

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



4. Genehmigungen

erteilte/beantragte/eingeleitete behördl. Genehmigungen u. sonstige den Bau betreffende Vorhaben (Gewerberrecht, Was-serrecht, Leitungsrecht, Naturschutz-recht usw.)

Einreichung nach dem Denkmalschutz

5. Angaben über die Bauausführung

Anmerkungen

1.: hinsichtlich des Denkmalschutzes der Liegenschaft:

- **Bezugnahme auf das Protokoll 3 v. 23.11.2015:**
Es wird anlässlich der Begehung vor Ort seitens Denkmalamtes vorgeschlagen, den unter Denmal-schutz stehenden Gebäudeteil unberührt zu lassen und lediglich die ehemalige Werkstatt um- und das darüberliegende Dach auszubauen.

Im Anschluß daran schlägt Dr. Fuchsberger (BDA) einen Neubau mit zeitgemäßer Architektursprache vor. Dieser kann 2-geschossig sein, wobei das obere Geschoß zurückgestaffelt sein soll.

- **Bezugnahme auf das Protokoll 4 v. 26.01.2016:**
Der entsprechend Protokoll 3 erstellte Entwurf wird vom BDA freigegeben. Die Gaupen sollen einheitliche Breiten haben und können seitlich verglast werden.

- **Bezugnahme auf das email des BDA an GRMW-architektur v.08.06.2016**
Basierend auf der Untersuchung der Denkmalfor-scher Freigabe für Deckendurchbruch zw. EG und Dachboden im geschützten Besatnd.

- Im Zuge der dem Bewilligungsverfahren nachfolgenden Ausführungsplanung werden in Ab-stimmung mit dem Bundesdenkmalamt die Details und zu verwendenden Materialien präzisiert.

Fundierung Bestand

Fundierung:

Der gegenständliche bestehende Gebäudeteil ist nicht unterkellert. Die bestehenden Fundamente müssen be-reichsweise trockengelegt und die aufgehenden Wände vor Erdfeuchte geschützt werden.

Fundierung Neubau

SB Fundamentplatte

Mauerwerk Bestand

Die Außenwände sollen hauptsächlich restauriert wer-den. Der Putz wird großflächig originalgetreu in Stand gesetzt.

Erdgeschoß – u. Obergeschoßwände
Neubau

Gebrannte HLZ Ziegel, VWS

Es bestehen in der Werkstatt keine Zwischenwände. Der

NEUSTIFTGASSE 74-76 1070 WIEN

T+F 0043/1/ 923 98 02

office@grmw.at

www.grmw.at



Innenwände Bestand	Ausbau erfolgt in Gipskarton.
Innenwände Neubau	GK Wände
Vertikale Erschließung Bestand	Es wird im Anschluß an die Werkstatt ein Deckenfeld von ca 4mx4m herausgelöst um eine Stiege in das Dachgeschoß führen zu können.(sh.o.)
Hauptstiege Neubau	Hauptstiege Stahlbeton Massivstiege,
Decken Neubau	SB Massivdecken
Fußbodenbelag	Holz, Fliesen, etc
Gestaltung von Außenwandflächen Neubau	Die Fassade des Neubaus folgt der Plastizität und der Oberflächenanmutung des Altbestandes. Proportionen und Gesimslinien werden weitergeführt. Die hofseitige Fassade orientiert sich nach Ost, das Obergeschoß ist zurückgestaffelt.
Dachform Bestand	Es wird die Dachform des bestehenden Daches beibehalten. Zur Belichtung der neu entstehenden Wohnfläche im Dachraum sind Einzelgauben gesetzt.
Dachkonstruktion Neubau	Es ist ein begehbare, begrünte Flachdach vorgesehen, um die entfallende Grünfläche zu kompensieren.
Dacheindeckung	Generell gebrannte Tondachsteine, die Gaupendächer werden verblecht
Brandschutztüren mit Bezeichnung	Entsprechend den gültigen Vorschriften
Elektroinstallation	Entsprechend den gültigen Vorschriften
Kraftstrom	Entsprechend den gültigen Vorschriften
Erdungssystem	Entsprechend den gültigen Vorschriften
Sonnenschutz	Außenliegende Sonnenschutzlamellen
Art der Heizung, Notkamine	Zur Beheizung ist eine Luftwärmepumpe vorgesehen, in jeder Wohnung befindet sich zusätzlich ein Anschluss für einen Notkamin. Verwendete Bestandskamine werden fachgerecht saniert, nicht verwendete abgemauert und verfüllt. Im Neubau: FB Heizungen, nötige Poterien EI 90
Wasserversorgung	Anschluss an das öffentliche Netz über die Haydngasse
Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser	Anschluss an das öffentliche Netz über die Haydngasse, Doppelsücktauklappe, sämtliche Grund und Fallleitungen werden im Zuge der Ausführungsplanung entsprechend den gültigen Gesetzen und Normen, speziell der ÖN B2501 ausgeführt.
Abfallbeseitigung	Der Hausmüll wird nach norden über die Haydngasse entsorgt. Dimensionierung und Anzahl der Gefäße und Transportfrequenz in Abstimmung mit Fa. Gabl
NEUSTIFTGASSE 74-76 1070 WIEN	T+F 0043/1/ 923 98 02 office@grmw.at www.grmw.at



6. Gemeinschaftseinrichtungen

Kinderspielflächen

Es werden nicht mehr als 4 Wohnungen errichtet
Der Spielplatz im Bruckmühlpark befindet sich ca.
350m entfernt

Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum und Wäschetrocknungsraum

1 im Altbestand

Es ist pro Wohnung eine Waschmaschine inkl. Trockner
geplant

Stellplätze (Garagen, Abstellplätze)

4

7. Sonstige Angaben

a) Grundstücksfläche / m

1.058m²

b) bebaute Fläche / m²

739 m²

c) Wohnnutzfläche neu / m²

283,58 m²

d) Anzahl der Geschosse über dem Erd- boden neu

EG + DG = 2

e) Ausmaß der Unterkellerung

f) Ausmaß des ausgebauten Dachraumes neu

74,87 m² NF

g) Anzahl der Wohnungen neu

4

h) Raumhöhe, Aufenth.r., Arbeitsr., Kel- ler

EG Bestand-Sanierung: 2,89

DG Bestand-Ausbau: gerechnet v. 1,50 bis ca. 3,90

EG Neubau: 2,63

OG Neubau: 2,50

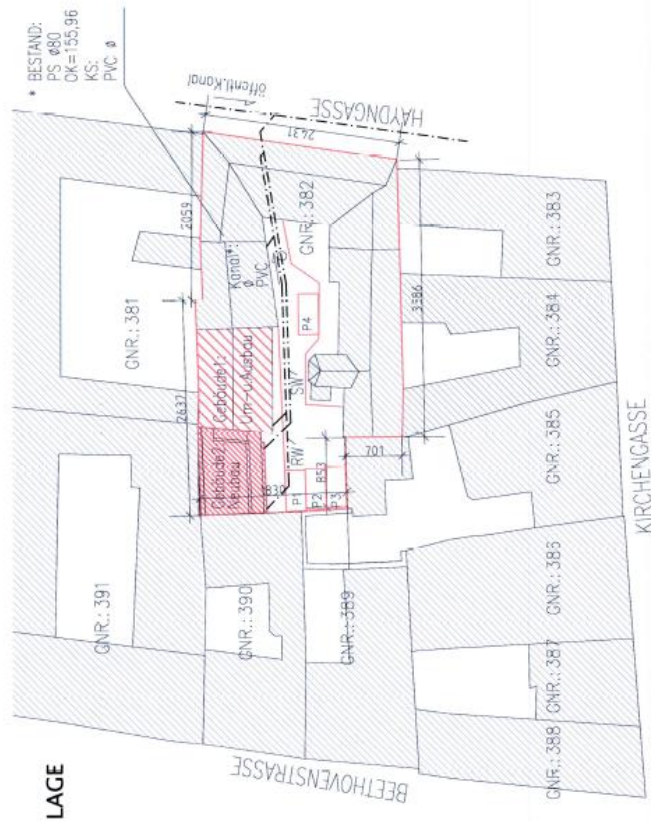
1. Maßstab
2. Datum
3. Plan-Nr.
4. Inneingabe

2,0
50,0
2,0
66,0

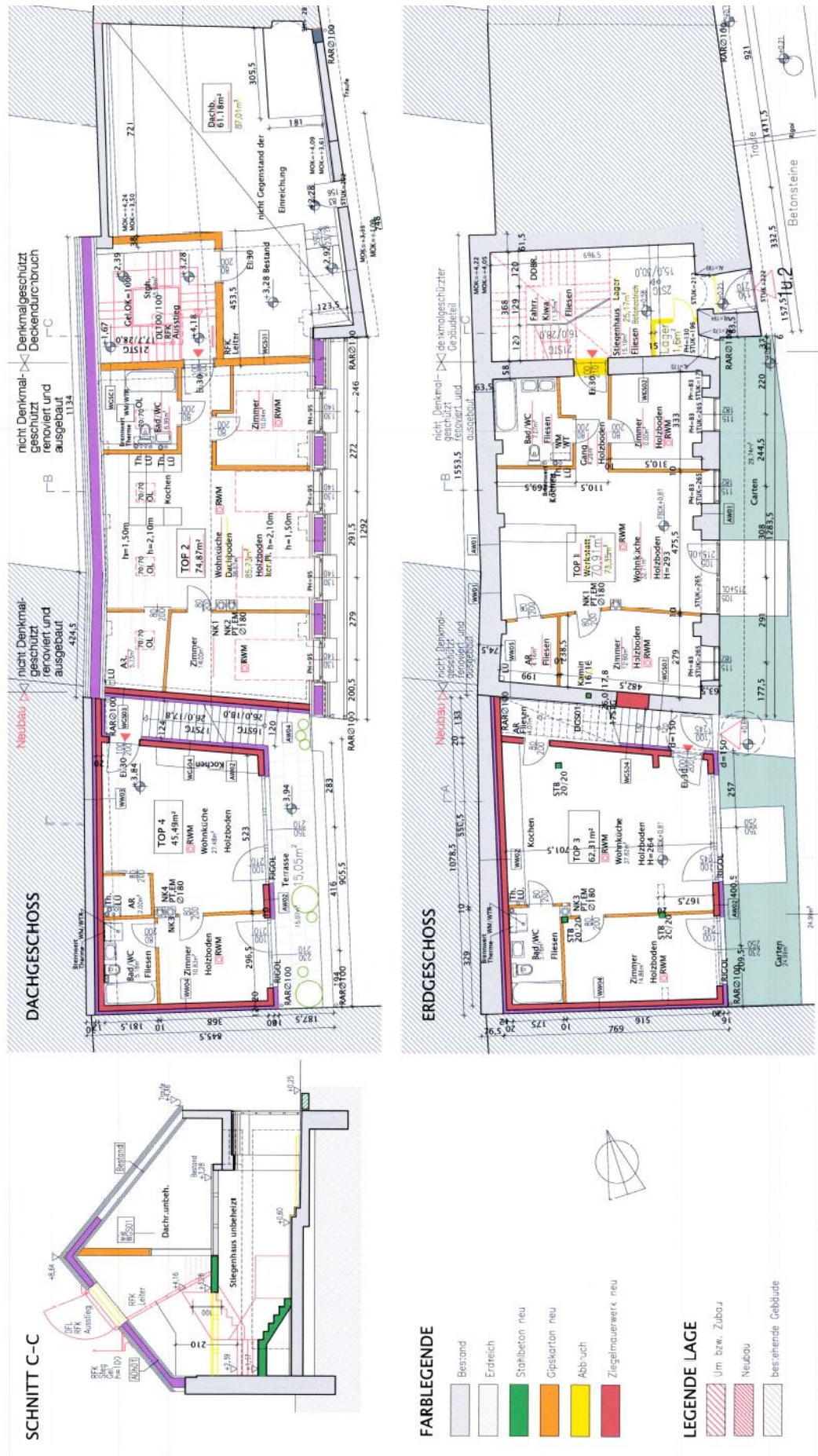
STELLPLATZBERECHNUNG

Bezgl. der bestehenden ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen Gebäude wird auf den vorhandenen Konsens betreffend die den Wohnneinheiten zugeordneten Stellplätze verwiesen.
Im Bestand der nun um- und ausgebaut werden soll gab es:
1. Werkstatt mit 73,35m² und 4 Arbeitsplätzen sowie darüber liegendem Dachboden.
Daraus sollen 2 Wohneinheiten entstehen.
Im Neubau sollen ebenfalls 2 Wohneinheiten entstehen.

Pro Wohneinheit soll 1 SPL errichte werden = 4SPL



Parie	A	B	C	D
Planstufe	Einreichplan			
Titel	für den Um- und Ausbau eines Werkstattgebäudes, sowie eines 2-geschossigen Neubaus zur Wohnnutzung Haydngasse 3, 2460 Bruck an der Leitha, Grundstücksnummer 382 Katastralgemeinde 05003 Bruck an der Leitha Hierfür ist die Grundgebühren in der Höhe von € <u>490</u> zu entrichten.			
Grundbesitzer	 tbt GmbH General contractor Porzellangasse 39/1-3, 1090 Wien Tel.: +4319468159 UID: ATU78211034 FN: 380765g			
Bauführung				
Bauwerber	 tbt GmbH General contractor Porzellangasse 39/1-3, 1090 Wien Tel.: +4319468159 UID: ATU78211034 FN: 380765g			
Behörde	Stadtgemeinde Bruck an der Leitha Der Bürgermeister: Diese Antragskategorie wird genehmigt. Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid Zahl B 29/2023 vom 20.04.2023. Bruck an der Leitha, 20.04.2023 Der Bürgermeister: Gerhard Weil			
Inhalt	Maßstab 1:100 Datum (Eiter) 11.3.2023 Plannummer 113 HA* Gezeichnet ag			
Planverfasser	Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lage, Aufbauten, Flächen, Stellplatzberechnung, Anmerkungen G R M W ARCHITEKTUR Architekt Dr. Hannes Metzger mobil: +43 698 11 89 61 02 mail: metzger@grmw.at web: www.grmw.at Neustiftgasse 74-76 1070 Wien Kremsierstrasse 15 3750 Eggenburg			





Bitte beachten Sie, dass die von Ihnen bekannt gegebenen Daten automationsunterstützt verarbeitet werden. Details zu Zweck und rechtlicher Grundlage der Verarbeitung, Dauer der Speicherung, Ihren Rechten in Bezug auf die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sowie Ihre Ansprechperson in der Kommune zu allen datenschutzrechtlichen Belangen finden Sie unter den "Datenschutzrechtlichen Informationen gem. Art. 13 DSGVO".



Bauwerber:

Name: TBT GmbH
 Straße: Porzellangasse 39/1-3
 PLZ/ Ort: 1090 Wien
 Tel. Nr.: 0664 2255 363
 E-Mail: office@tbtgmbh.at

STADTGEMEINDE BRUCK/L.
 Eing. 23. Mai 2023
 Zahl: Beil.: g

An die
 Stadtgemeinde Bruck an der Leitha
 Bauamt
 Hauptplatz 16
 2460 Bruck an der Leitha

Datum: 22.05.2023

Hiermit erstatte(n) ich/wir die

BAUBEGINNSANZEIGE mit BAUFÜHRERBEKANNTGABE.

Gemäß § 26 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 wird hiermit der Baubehörde angezeigt, dass mit den Bauarbeiten des mit Bescheid der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha

vom 20.04.2023, mit der Zahl B28/2023

bewilligten Vorhabens Haydngasse 3; Bruck an der Leitha

auf dem Grundstück Nr. 382, EZ. 4326, KG. 05003

in Haydngasse 3; Bruck an der Leitha

am 01.06.2023 begonnen wird.

Als **BAUFÜHRER** wird Herr/ Frau/ Firma beauftragt, welche gemäß § 25 der NÖ Bauordnung 2014 hierzu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt ist. Eine Kopie der Gewerbeberechtigung liegt dieser Anzeige bei.



Firmenmäßige Zeichnung des Bauführers mit Stampiglie

Hinweis:

Sofort nach Vollendung des Bauvorhabens (spätestens 5 Jahre nach Baubeginn) ist die Fertigstellung anzuzeigen und die gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 vorgeschriebenen Unterlagen vorzulegen. Außerdem wird zur Kenntnis genommen, dass die Baulichkeit erst nach ordnungsgemäßer Fertigstellung in Verwendung genommen bzw. benutzt werden darf.

Unterschrift(en) des/der Bauwerber:

 **TBT GmbH**
 general contractor
 Porzellangasse 39/1-3, 1090 Wien
 Tel.: +4319468159
 UID: ATU78211034
 FN: 580265g

6.6. Unterlagen Hausverwaltung/Verpflichtete (auszugsweise)

Aktuelle Bestandsituation (von der Verpflichteten am 01.06.2026 an den gef. SV übermittelt):

Aktueller Stand										
Top	Bisherige Fläche, m2	Aktuelle Nutzung	Nutzer / Mieter	Mietzins netto / Monat	Mietzins brutto / Monat	Betriebskosten netto / Monat	Betriebskosten brutto / Monat	Summe netto / Monat	Summe brutto / Monat	Hinweis
1	52,83	mittel-/langfristig genutzt		€ 150,00	€ 165,00	€ 74,04	€ 88,85	€ 224,04	€ 253,85	fixer Monatsmietzins / Abrechnung vorhanden
2	63,65	Leerstand / ohne Gas und Strom	-			€ 86,84	€ 104,21	€ 86,84	€ 104,21	technische BK nach Fläche; aktuell keine Verschreibung
3	76,01	mittel-/langfristig genutzt		€ 227,27	€ 250,00	€ 101,45	€ 121,74	€ 328,72	€ 371,74	Wohnrechtsvereinbarung / Dokumentation wird rechtlich vereinheitlicht
4	47,40	Leerstand / ohne Gas und Strom	-			€ 67,62	€ 81,15	€ 67,62	€ 81,15	technische BK nach Fläche; aktuell keine Verschreibung
5	66,30	Kurzzeitvermietung	-					€ 0,00	€ 0,00	kein fixer langfristiger Monatsmietzins
6	64,25	mittel-/langfristig genutzt		€ 227,27	€ 250,00	€ 87,55	€ 105,06	€ 314,82	€ 355,06	Wohnrechtsvereinbarung / Dokumentation wird rechtlich vereinheitlicht
7	65,78	Kurzzeitvermietung	-					€ 0,00	€ 0,00	Alexey-Nutzung endete im Dezember 2025
8	59,79	mittel-/langfristig genutzt		€ 150,00	€ 165,00	€ 82,27	€ 98,73	€ 232,27	€ 263,73	Gayane früher Top 9, nun Top 8
9	40,36	Kurzzeitvermietung	-					€ 0,00	€ 0,00	kein fixer langfristiger Monatsmietzins
Summ	536,37			€ 754,54	€ 830,00	€ 499,77	€ 599,74	€ 1.254,31	€ 1.429,74	Monatswerte; Rundungsdifferenzen möglich

Übersicht Nutzungen und Dokumentation

Top	Status 03.10.2025	Aktueller Status	Nutzer / Mieter	Dokumentation / Grundlage	Zahlungs-/Kostenhinweis	Hinweis
1	mittel-/langfristig genutzt	mittel-/langfristig genutzt		laufende Nutzung / Abrechnung 2025	Mietzinsansatz und BK separat ausgewiesen	Keine Änderung bekannt
2	Leerstand / keine langfristige Nutzung	Leerstand / ohne Gas und Strom	-	keine laufende Nutzung	keine Vorschreibung	ohne Gas- und Stromzähler
3	mittel-/langfristig genutzt	mittel-/langfristig genutzt		Wohnrechtsvereinbarung / vorübergehende Unterbringung; Dokumentation wird rechtlich vereinheitlicht	Zahlungen orientieren sich an Caritas-Wohnkostenkompensation und Betriebskosten	keine Umgehung beabsichtigt; Sachverhalt wird konsolidiert
4	Leerstand / keine langfristige Nutzung	Leerstand / ohne Gas und Strom	-	keine laufende Nutzung	keine Vorschreibung	ohne Gas- und Stromzähler
5	Kurzzeitvermietung / keine langfristige Nutzung	Kurzzeitvermietung	-	kurzfristige Beherbergung	keine fixe langfristige Monatsmiete	Einnahmen schwanken nach Belegung
6	mittel-/langfristig genutzt	mittel-/langfristig genutzt		Wohnrechtsvereinbarung / vorübergehende Unterbringung; Dokumentation wird rechtlich vereinheitlicht	Zahlungen orientieren sich an Caritas-Wohnkostenkompensation und Betriebskosten	keine Umgehung beabsichtigt; Sachverhalt wird konsolidiert
7	mittel-/langfristig genutzt durch Alexey	Kurzzeitvermietung	-	Nutzung/Mietverhältnis 2025; endete im Dezember 2025	2025 fixer Monatsbetrag; aktuell keine langfristige Monatsmiete	aktuell Kurzzeitvermietung
8	nicht als Top 8 in der damaligen Aufstellung geführt	mittel-/langfristig genutzt		früher Top 9; nun Top 8	laufende Nutzung; Dokumentation wird aktualisiert	Umzug von Top 9 auf Top 8
9	mittel-/langfristig genutzt durch Gayane	Kurzzeitvermietung	-	frühere Gayane-Nutzung; später Wechsel auf Top 8	aktuell keine langfristige Monatsmiete	aktuell Kurzzeitvermietung

6.6.1. Wohnrechtsverträge

Wohnrechtsvereinbarung

abgeschlossen zwischen

TBT GmbH, Handelskai 388/832, 1020 Wien
 Unterkunftgeber/in
(Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse)

und

[Redacted] Haydnasse 3/1, 2460
Bruck an der Leitha
 Unterkunftnehmer/in
(Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse)

Der/Die Unterkunftgeber/in räumt dem/der Unterkunftnehmer/in ein Wohnrecht in
Haydnasse 3/1, 2460 Bruck an der Leitha
 für die Dauer von 01.01.2025 bis 01.01.2026 ein.

Das Wohnrechtsverhältnis kann nicht jederzeit widerrufen werden, sondern nur aus wichtigen Gründen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Letzten des Monats gerichtlich aufgekündigt werden. Es liegt somit ein Rechtsanspruch auf eine Unterkunft im Sinne des § 11 Abs. 2 Z 2 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetzes vor.

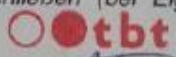
Die Unterkunft verfügt über eine Größe von 54 m² und 2 Wohnräume und wird von folgenden Personen (Vor- und Zuname, Geburtsdatum) bewohnt:
[Redacted]

Die Mitbenutzung der Unterkunft erfolgt
☐ unentgeltlich
☒ durch Beteiligung in der Höhe von monatlich € 165

Der Wohnrechtsvereinbarung ist der dieser Unterkunft zugrunde liegende Mietvertrag der Unterkunftgeberin/des Unterkunftgebers (in Kopie) anzuschließen (bei Eigentum: Grundbuchsatzug in Kopie).

Wien, 01.01.2025
 Ort, Datum

Wien, 01.01.2025
 Ort, Datum


tbt GmbH
 general contractor
 Porzellangasse 38/1-3, 1090 Wien
 Tel.: +43 (0) 224 88159
 UID-Nr.: ATU 235107A
 FN: 580265g
[Redacted Signature]
 Unterkunftnehmer/in

Erstellt vom Bundesministerium für Inneres, Abteilung III/4, im März 2011

Wohnrechtsvereinbarung

abgeschlossen zwischen

TBT GmbH, Handelskari 38/832, 1020 Wien

Unterkunftgeber/in

(Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse)

und

[Redacted]

[Redacted]

Haydngasse 3/3, 2460

Unterkunftnehmer/in

(Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse)

Bruck an der Leitha

Der/Die Unterkunftgeber/in räumt dem/der Unterkunftnehmer/in ein Wohnrecht in

Haydngasse 3/3, 2460 Bruck an der Leitha

für die Dauer von 05.03.2025 bis 04.03.2026 ein.

Das Wohnrechtsverhältnis kann nicht jederzeit widerrufen werden, sondern nur aus wichtigen Gründen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Letzten des Monats gerichtlich aufgekündigt werden. Es liegt somit ein Rechtsanspruch auf eine Unterkunft im Sinne des § 11 Abs. 2 Z 2 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetzes vor.

Die Unterkunft verfügt über eine Größe von 62 m² und 2 Wohnräume und wird von folgenden Personen (Vor- und Zuname, Geburtsdatum) bewohnt:

[Redacted]

Die Mitbenutzung der Unterkunft erfolgt

☐ unentgeltlich

☒ durch Beteiligung in der Höhe von monatlich € 165

Der Wohnrechtsvereinbarung ist der dieser Unterkunft zugrunde liegende Mietvertrag der Unterkunftgeberin/des Unterkunftgebers (in Kopie) anzuschließen (bei Eigentum: Grundbuchsatzug in Kopie).

Wien, 23.12.2024

Ort, Datum

Wien, 03.12.2024

Ort, Datum

tbt GmbH
General contractor
Porzellangasse 32/113, 1020 Wien
Tel.: +43 1 468159
UID-Nr. 20211034
FN: 580265g

[Redacted]

Erstellt vom Bundesministerium für Inneres, Abteilung III/4, im März 2011

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wohnrechtsvereinbarung

abgeschlossen zwischen

TBT GmbH, Handelskai 388/832, 1020 Wien
 Unterkunftgeber/in
(Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse)

und

[REDACTED] Maydngasse 3/6, Bruck an der Leitha
 Unterkunftnehmer/in
(Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse)

Der/Die Unterkunftgeber/in räumt dem/der Unterkunftnehmer/in ein Wohnrecht in

Maydngasse 3/6, 2460 Bruck an der Leitha

für die Dauer von 04.01.2025 bis 03.01.2026 ein.

Das Wohnrechtsverhältnis kann nicht jederzeit widerrufen werden, sondern nur aus wichtigen Gründen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Letzten des Monats gerichtlich aufgekündigt werden. Es liegt somit ein Rechtsanspruch auf eine Unterkunft im Sinne des § 11 Abs. 2 Z 2 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetzes vor.

Die Unterkunft verfügt über eine Größe von 76 m² und 2 Wohnräume und wird von folgenden Personen (Vor- und Zuname, Geburtsdatum) bewohnt:

[REDACTED]

Die Mitbenutzung der Unterkunft erfolgt

☐ unentgeltlich

☒ durch Beteiligung in der Höhe von monatlich € 330

Der Wohnrechtsvereinbarung ist der dieser Unterkunft zugrunde liegende Mietvertrag der Unterkunftgeberin/des Unterkunftgebers (in Kopie) anzuschließen (bei Eigentum: Grundbuchsatzung in Kopie).

Wien, 23.12.2024
 Ort, Datum

Wien, 23.12.2024
 Ort, Datum

bt GmbH
 general contractor
 Porzellangasse 20/1-3, 1090 Wien
 Tel. +43 (0) 1 431 94 31 59
 URBANUS WIRTSCHAFTS
 01-520725

[REDACTED]
 Unterkunftnehmer/in

Erstellt vom Bundesministerium für Inneres, Abteilung 004, im März 2011

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Wohnrechtsvereinbarung

abgeschlossen zwischen

TBT GmbH, Handelskai 388/832, 1020 Wien
Porzellangasse 39, 1090 Wien
 Unterkunftgeber/in
 (Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse)

und

[Redacted] Haydnasse 3/8
 Unterkunftnehmer/in
 (Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Wohnadresse) 2460 Bruck an der Leitha

Der/Die Unterkunftgeber/in räumt dem/der Unterkunftnehmer/in ein Wohnrecht in

Haydnasse 3/8, 2460 Gemeinde Bruck an der Leitha
 für die Dauer von 20.06.2025 bis 20.06.2026 ein.

Das Wohnrechtsverhältnis kann nicht jederzeit widerrufen werden, sondern nur aus wichtigen Gründen unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Letzten des Monats gerichtlich aufgekündigt werden. Es liegt somit ein Rechtsanspruch auf eine Unterkunft im Sinne des § 11 Abs. 2 Z 2 Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetzes vor.

Die Unterkunft verfügt über eine Größe von 40 m² und 1 Wohnräume und wird von folgenden Personen (Vor- und Zuname, Geburtsdatum) bewohnt:

Die Mitbenutzung der Unterkunft erfolgt

- ☒ unentgeltlich
☐ durch Beteiligung in der Höhe von monatlich € _____

Der Wohnrechtsvereinbarung ist der dieser Unterkunft zugrunde liegende Mietvertrag der Unterkunftgeberin/des Unterkunftgebers (in Kopie) anzuschließen (bei Eigentum: Grundbuchsatzung in Kopie).

Wien, 20.06.2025
 Ort, Datum

Wien, 20.06.2025
 Ort, Datum

tbt GmbH
 general contractor
 Porzellangasse 39/1-3, 1090 Wien
 Tel.: +4319468159
 UID: A147834833
 FN: 580265b

[Redacted]
 Unterkunftnehmer/in

Erstellt vom Bundesministerium für Inneres, Abteilung III/4, im März 2011

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



1. Obergeschoß		
10G.00.01	44,68	Dachboden
10G.00.02	34,38	Dachboden
10G.00.03	88,42	Dachboden
Gesamtfläche	167,48	m²

Top 03		
10G.T03.01	6,44	Vorraum
10G.T03.02	13,22	Küche
10G.T03.03	4,39	Bad+WC
10G.T03.04	25,53	Zimmer
10G.T03.05	23,85	Zimmer
Gesamtfläche	73,43	m²

Top 04		
10G.T04.01	1,69	VR
10G.T04.02	8,76	Küche
10G.T04.03	3,42	Bad+WC
10G.T04.04	15,83	Zimmer
10G.T04.05	15,14	Zimmer
Gesamtfläche	44,84	m²

Top 05		
10G.T05.01	4,75	Vorraum
10G.T05.02	15,73	Küche
10G.T05.03	4,61	Bad+WC
10G.T05.04	20,78	Zimmer
10G.T05.05	14,69	Zimmer
Gesamtfläche	60,56	m²

Top 06		
10G.T06.01	1,60	VR
10G.T06.02	0,99	WC
10G.T06.03	12,20	Küche
10G.T06.04	4,49	Bad
10G.T06.05	25,05	Zimmer
10G.T06.06	15,88	Zimmer
Gesamtfläche	60,21	m²

Top 07		
10G.T07.01	9,89	Vorraum
10G.T07.02	12,89	Zimmer
10G.T07.03	8,94	Zimmer
10G.T07.04	1,14	WC
10G.T07.05	4,60	Bad
10G.T07.06	24,64	Wohnküche
Gesamtfläche	62,10	m²

Legende:

Höhenkote ohne Vorzeichen = absolute Höhe (Einheit Meter), Höhenbezug laut Plankopf
 Höhenkote mit Vorzeichen = relative Höhe (Einheit Zentimeter), Höhenbezug nächstgelegene FkH

Abkürzungen

Bodenbedeckungen:	Sonstigen:
AS Asphalt	BW Bedeckungswechsel
BT Beton	DF Dachfenster
BP Betonplatten	DSP Deckenstrepung
DH Dämmstoff	GEL Geländer
FL Fliesen	GES Gesimse
GR Granit	LK Lichtkuppel
HO Holz	LÜ Lüftung
KS Kunstschotter (PVC, Laminat, Linoleum)	mL mehrmalige Lage
SM Marmor	nm nicht messbar
PK Parkett	OL Oberlichte
TX Tsch, Teppich	ST Stiegen
TE Terrazzo	VAR variabel
ZG Ziegel	

Höhenbezüge:

A	Anlaut (bei Gewölbten)
DUE, DUE	Deckenunterkante, DUE-eingehängt
Fbk	Fußbodenoberkante
Fbk, Fbk	konstruktiv-Hochunterkante, -unterkante
MOK	Maschinenoberkante
OK, UK	ober-, Unterkante
PDOK	Platzdecke-Unterlante
PH	Panoptische
PDOK, PDOK	Fußbodenoberkante, -oberkante
PDOK	Fußbodenoberkante
SL	Scheitelhöhe (bei Gewölben)
STA	Stiegenstufen (Unterlante)
STOK	Stufenunterlante
UOK	Unterlante

Raumnutzungen:

AR	Abstellraum
BA	Bad
BÜ	Büro
BW	Bad+WC
DU	Dusche
GA	Garage
KE	Keller
KÜ	Küche
PI	Pissoir
TR	Terrasse
VR	Vorraum
VR	Vorraum
WC	Toilette
WK	Wohnküche
WR	Wohnraum
ZI	Zimmer

21.04.2026	KrK	Richtigstellung Top 11r	1130106A	A
Datum	Name	Beschreibung	Datum	Version
 Ziviltechnischgesellschaft staatlich befugter und beiderseits Ingenieurkonsultanten für Vermessungswesen, Geodäsie und Geo-Information 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 17 VERMESSUNG ZT-GMBH office@kopa.at, www.kopa.at, Tel. +43 1 5051892				
AKF+BIE:	Sie	PROJEKT:	LAGE- UND HÖHENPLAN	
Obj:	KrK	Haydngasse 3		LAGE-UND-HÖHENPLAN
SAOBB+PE:	Egg	2460 Bruck an der Leitha		LAGE-UND-HÖHENPLAN
D-TE:	1130106.dwg	LAGE- UND HÖHENPLAN		GRUNDLAGEPLAN
MASSSTAB:	1:100	1. Obergeschoß		-
DATUM:	31.03.2026			
GZ.11130		Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planverfassers. Jede Benützung, Vervielfältigung, Verbreitung, Übersetzung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einem anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen Zustimmung.		PLAN NR.: 1-10G-A



Dachgeschoß		
DG.00.01	134,67	Dachboden
DG.00.02	109,50	Dachboden
DG.00.03	154,68	Dachboden
Gesamtfläche	398,85	m²

Legende:

Höhenkote ohne Vorzeichen = absolute Höhe (Einheit: Meter), Höhenbezug laut Flankopt.
Höhenkote mit Vorzeichen = relative Höhe (Einheit: Zentimeter), Höhenbezug nächstgelegene FkH

Abkürzungen

Bodenbedeckungen

AS	Asphalt
BT	Beton
BP	Betonplatten
DH	Dämmstoffe
FL	Fliesen
GR	Granit
HO	Holz
KS	Kunststoffe (PVC, Laminat, Linoleum)
SM	Marmor
FK	Farbkitt
TX	Tuch, Teppich
TE	Terrazzo
ZG	Ziegel

Sonstiges

EW	Bedeckungswechsel
DF	Dachfenster
DSP	Deckensprung
GEL	Geländer
GES	Gesimse
LI	Lichtkuppel
LI	Lüftung
ML	unmäßige Lage
nm	nicht messbar
OL	oberkante
ST	Stiegen
VAR	variabel

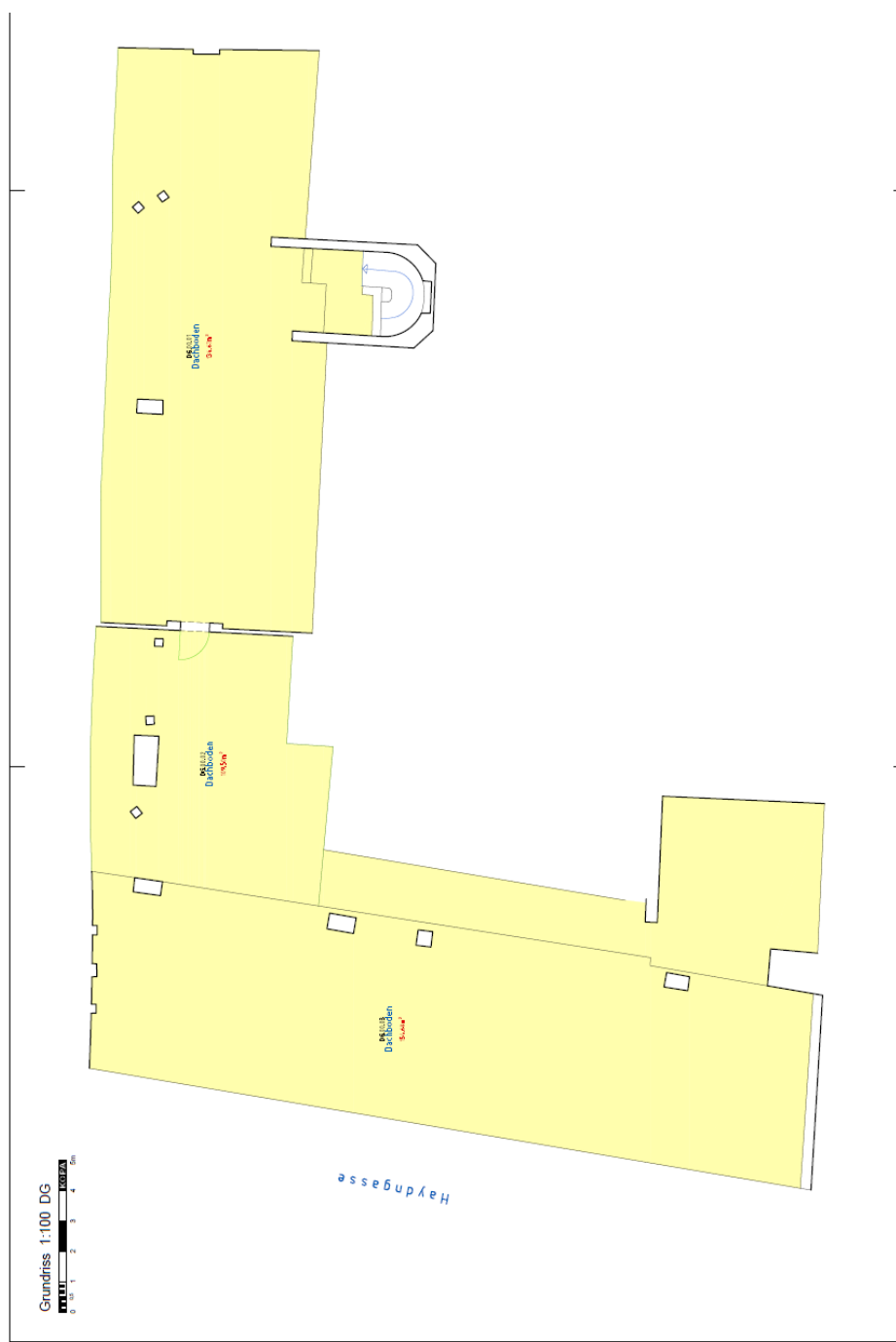
Höhenbezüge

A	Anlauf (bei Gewässern)
DUR, DURc	Deckenunterkante, DUR-eingehängt
FOH	Fußbodenoberkante
FOK, FOKc	Konstruktionsoberkante, -unterkante
HOH	Hausoberkante
OK, UK	ober-, unterkante
PDOK	Plattendicke-Unterkante
PH	Fensterhöhe
PDOK, ROK	Rohdachsunterkante, -oberkante
ROK	Rohrüberkante
SL	Scheithöhe (bei Gewässern)
STA	Stiegenanlauf (Unterlände)
STOK	Stufenunterkante
UOK	Unterzugunterkante

Raumnutzungen

AB	Abstellraum
BA	Bad
BÜ	Büro
EW	Bad+WC
DU	Dusche
GA	Gänge
HE	Heller
HO	Hölle
FI	Fischerei
TR	Terrasse
VR	Verkehrsraum
VR	Vorraum
WC	Toilette
W	Wohnfläche
WR	Wohnraum
ZI	Zimmer

Datum		Name		Beschreibung		Datum		Version	
 Ziviltechnikergesellschaft staatlich befugter und besideter Ingenieurkonsultanten für Vermessungswesen, Geodäsie und Geoinformation 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 17 office@kopa.at, www.kopa.at, Tel. +43 1 5051892									
MÄßLER:		Sie		PROJEKT:		LAGE- UND HOHENPLAN		BRUCH AN DER LEITHA 05/03	
CAD:		Kra		Haydngasse 3 2460 Bruck an der Leitha		LAGEPLAN		LAGEPLAN	
GABERER:		Egg							
DATEI:		111301DG.dwg		TITEL:		LAGE- UND HOHENPLAN		GRUNDLAGEPLAN	
MASSSTAB:		1:100		Dachgeschoß					
DATUM:		31.03.2026							
GZ.11130		Der Planinhalt ist geistiges Eigentum des Planverfassers. Jede Benützung, Vervielfältigung, Verbreitung, Übersetzung oder Weitergabe an Dritte in Verbindung mit einem anderen Arbeit oder einem anderen Projekt bedarf der schriftlichen Zustimmung.						PLAN NR.: I-DG-0	



Vergleich der Wohnungsflächen

Nr.	Top	Fläche laut bisheriger Unterlagen (m²)	Fläche laut Vermessung 31.03.2026 (m²)	Differenz (m²)	Differenz (%)
1	Top 1	52,83	51,09	-1,74	-3,29%
2	Top 2	63,65	57,61	-6,04	-9,49%
3	Top 3	76,01	73,43	-2,58	-3,39%
4	Top 4	47,40	44,84	-2,56	-5,40%
5	Top 5	66,30	60,56	-5,74	-8,66%
6	Top 6	64,25	60,21	-4,04	-6,29%
7	Top 7	65,78	62,10	-3,68	-5,59%
8	Top 8	59,79	54,36	-5,43	-9,08%
9	Top 9	40,36	33,56	-6,80	-16,85%
Summe		536,37	497,76	-38,61	-7,20%

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6.6.3. Energieausweis (auszugsweise)

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Mehrfamilienhaus(MFH) Haydngasse 3	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen Neubau	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Haydngasse 3	Katastralgemeinde	Bruck an der Leitha
PLZ/Ort	2460 Bruck an der Leitha	KG-Nr.	05003
Grundstücksnr.	382	Seehöhe	158 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GES, SK}
A ++		A ++	A ++	
A +				A +
A				
B		B		
C				
D				
E				
F				
G				

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

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

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

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

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GES}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG vom 1. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2002/944/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2011-01 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichischer
Institut für Bauphysik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	143,4 m²	Heiztage	200 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	114,7 m²	Heizgradtage	3306 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	492,5 m³	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	260,5 m²	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,53 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L _c)	1,89 m	mittlerer U-Wert	0,270 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK _r -Wert	20,76	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor
			Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,EX} =	31,3 kWh/m²a entspricht	HWB _{Ref,EX,zul} = 41,4 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{EX} =	31,3 kWh/m²a	
Endenergiebedarf	EEB _{EX} =	24,5 kWh/m²a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,EX} =	0,64 entspricht	f _{GEE,EX,zul} = 0,75
Erneuerbarer Anteil	-	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b, c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	4 845 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	33,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	4 319 kWh/a	HWB _{SK} =	30,1 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	1 099 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,HE,SK} =	1 640 kWh/a	HEB _{SK} =	11,4 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{ANZ,WW} =	0,51
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{ANZ,RH} =	0,22
Energieaufwandszahl Heizen			e _{ANZ,H} =	0,28
Haushaltsstrombedarf	Q _{HStB} =	1 992 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	3 632 kWh/a	EEB _{SK} =	25,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	5 920 kWh/a	PEB _{SK} =	41,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht-erneuerbar,SK} =	3 706 kWh/a	PEB _{nicht-erneuerbar,SK} =	25,8 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,erneuerbar,SK} =	2 215 kWh/a	PEB _{erneuerbar,SK} =	15,5 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2H,SK} =	824 kg/a	CO _{2eq,SK} =	5,7 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,64
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	0 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	03.10.2016
Gültigkeitsdatum	02.10.2026
Geschäftszahl	

Erstellerin: ISP ZT GmbH

Unterschrift

J. Böll

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Mehrfamilienhaus(MFH) Haydngasse 3	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Wohnen Altbau	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 3 bis 9 Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Haydngasse 3	Katastralgemeinde	Bruck an der Leitha
PLZ/Ort	2460 Bruck an der Leitha	KG-Nr.	05003
Grundstücksnr.	382	Seehöhe	158 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2,eq,SK}	f _{GEE,SK}
A ++				
A +				
A		A	A	
B				
C	C			C
D				
E				
F				
G				

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

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

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

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

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2016/844/EU vom 30. Mai 2016 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2009-01 – 2018-08 und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB Österreichischer Institut für Bauphysik OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	185,4 m²	Heiztage	270 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	148,3 m²	Heizgradtage	3306 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V _B)	604,9 m³	Klimaregion	N/SO	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	379,1 m²	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,63 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (l _c)	1,60 m	mittlerer U-Wert	0,370 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK ₁ -Wert	31,20	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m³				

EA-Art:

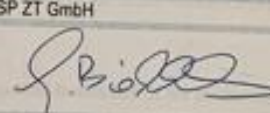
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref,sk} =	67,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{sk} =	67,0 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB _{sk} =	43,8 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{EE,sk} =	1,03
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,ref,sk} =	13 354 kWh/a	HWB _{ref,sk} =	72,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,sk} =	13 095 kWh/a	HWB _{sk} =	70,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	1 895 kWh/a	WWWS =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,ref,sk} =	4 242 kWh/a	HEB _{sk} =	22,9 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			ε _{AWZ,WW} =	0,51
Energieaufwandszahl Raumheizung			ε _{AWZ,RH} =	0,25
Energieaufwandszahl Heizen			ε _{AWZ,H} =	0,28
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHS} =	4 223 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,sk} =	8 465 kWh/a	EEB _{sk} =	45,7 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,sk} =	13 798 kWh/a	PEB _{sk} =	74,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nrh,sk} =	8 634 kWh/a	PEB _{nrh,sk} =	46,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,erh,sk} =	5 164 kWh/a	PEB _{erh,sk} =	27,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO₂,sk} =	1 922 kg/a	CO _{2,sk} =	10,4 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{EE,sk} =	1,03
Photovoltaik-Export	Q _{PV,sk} =	0 kWh/a	PVEXPORT _{sk} =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	ISP ZT GmbH
Ausstellungsdatum	03.10.2016	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	02.10.2026		
Geschäftszahl			

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

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger