



ALFRED H. FRITZ
IMMOBILIEN

GUTACHTEN

betreffend

Feststellung des Verkehrswertes von
170/308-Anteilen an der Liegenschaft

EZ 128, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha

Anschrift: **2463 Gallbrunn, Seeweg 3**

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 2



GZ. 3 E 4039/25h

Elektronische Ausfertigung

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 1080 Wien, Feldgasse 3 · Telefon: (43)-(1) 890 50 00-0 · Telefax: (43)-(1) 890 50 00-50*

Internet: www.fritz-immobilien.at · e-mail: alfred.fritz@fritz-immobilien.at

DVR-Nr.: 3000021 · UID-Nr.: ATU58983318

Bankverbindung: Erste Bank AG (Blz. 20111) Kto. 00030293308 · IBAN: AT732011100030293308 · BIC: GIBAATWWXXX

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Bewertungsstichtag & Bewertungszweck.....	5
1.3 Örtliche Befundaufnahme	5
1.4 Grundlagen des Gutachtens	6
2. BEFUND	7
2.1 Grundbuchdaten	7
2.2 Lage der Liegenschaft.....	8
2.3 Statistische Gemeindedaten	12
2.4 Umgebungslärm	16
2.5 Umwelteinflüsse.....	19
2.5.1 Mobilfunk-Antennen.....	19
2.5.2 Hochwasser-Risiko	20
2.5.3 Erdbeben-Risiko.....	21
2.5.4 Gefahr durch Rutschungen.....	23
2.5.5 Weitere Umwelteinflüsse	24
2.5.6 Kontaminierung	26
2.6 Grundstücks- und Baubestand	27
2.7 Bewertungsgegenstand.....	29
2.7.1 Nutzflächen und Nutzwerte	29
2.7.2 Gebäudebeschreibung Haus 2.....	31
2.7.3 Baubeschreibung.....	32
2.7.4 Planbestand	35
2.7.5 Beschreibung der Eigengärten	37
2.7.6 Bau- und Erhaltungszustand	37
2.7.7 Energiekennzahlen	38
2.7.8 Barrierefreiheit	38
2.7.9 Wohnungsgebrauchsrecht	38
2.7.10 Bestandssituation	39
2.7.11 Betriebskosten	39
2.7.12 Reparatur-Rücklage	40
2.7.13 Einheitswert	40
2.7.14 Abgabenrückstände	40
2.7.15 Umbauter Raum	42
2.7.16 Fahrnisse, Inventar	43
2.7.17 Zubehör	43

2.8 Auszüge aus dem baubehördlichen Akt.....	44
2.9 Restnutzungsdauer	45
2.9.1 Technische Lebensdauer	46
2.9.2 Wirtschaftliche Nutzungsdauer	46
2.9.3 Gesamtnutzungsdauer bzw. gewöhnliche Lebensdauer.....	47
2.9.4 Verlängerung der Lebensdauer	50
2.9.5 Verkürzung der Lebensdauer	50
2.9.6 Alterswertminderung	51
2.10 Flächenwidmung und Bebauungsplan	51
2.11 Grenzkataster	53
2.12 Erläuterung zum Thema „ESG“	54
2.13 Grundbücherliche Lasten	57
2.14 Gemeinschaftsdarlehen	58
2.15 Hinweis zur Besichtigungsmöglichkeit	59
3. GUTACHTEN	60
3.1 Vorbemerkung	60
3.2 Bewertungsauftrag	60
3.3 Bewertungsprämissen	60
3.4 Bewertungsmethoden.....	61
3.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	61
3.6 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahrens	62
3.7 Restnutzungsdauer	63
3.8 BARWERT DES WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES	64
3.8.1 Kalkulation des Bestandszinses	64
3.8.2 Herleitung des Barwertfaktors	65
3.8.3 Kalkulation des Barwertes	66
3.9 WERTERMITTLUNG I – unbelasteter Verkehrswert	67
3.9.1 Vergleichswerte Bodenpreise	67
3.9.1.1 Vergleichswerte aus allgemeinen Quellen (Baugrundstücke)	67
3.9.1.2 Vergleichswerte (Kaufpreisdaten) aus dem Grundbuch für unbebaute Baugrundstücke	68
3.9.2 Verkehrswertkalkulation	69
3.10 WERTERMITTLUNG II – Wert mit Berücksichtigung Abgabenrückstand und ohne Wohnrechtsbelastung	70
3.10.1 Vorbemerkungen.....	70
3.10.2 Verkehrswertkalkulation	70
3.11 WERTERMITTLUNG III – Wert mit Berücksichtigung Abgabenrückstand und mit Wohnrechtsbelastung	71
3.11.1 Vorbemerkungen.....	71
3.11.2 Hinweis zum Wohnrecht.....	71

3.11.3 Verkehrswertkalkulation	71
4. VERKEHRSWERT	72
5. ANHANG	74
A.1 Allgemeine Grundlagen des Gutachtens	74
A.2 Allgemeine / Diverse Quellen des Gutachtens.....	74
A.3 Fachliteratur	74
B.1 Bewertungsmethodik.....	76
B.2 Vergleichswertverfahren	77
B.3 Sachwertverfahren.....	78
B.4 Neubauwert / Herstellungskosten.....	79
C. Allgemeine Erläuterungen.....	82
6. BEILAGEN.....	84
Wohnungseigentumsvertrag.....	84
Nutzwertgutachten	95
Baubescheide	114
Baulandbestätigung.....	125
7. FOTOAUFNAHMEN.....	126

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde mit Beschluss vom 10.02.2026 zu GZ 3 E 4039/25h durch das Bezirksgericht Bruck an der Leitha, vertreten durch Frau Rat Mag. Birgit NIEDERMAIR, beauftragt, eine Schätzung von 170/308-Anteilen an der Liegenschaft

EZ 128, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha

Anschrift: **2463 Gallbrunn, Seeweg 3**

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 2 vorzunehmen.

Betreibende Partei

TeamBank Österreich – Niederlassung
der TeamBank AG Nürnberg
Fleischmarkt 1/6/12
1010 Wien

vertreten durch

Dr. Peter Hauser Rechtsanwalt
Eberhard-Fugger-Straße 2a
5020 Salzburg

Verpflichtete Partei

Christoph Wallner
Seeweg 3 Hinterhaus
2463 Trautmannsdorf an der Leitha

1.2 Bewertungsstichtag & Bewertungszweck

Die Bewertung erfolgt zum Stichtag der zweiten Befundaufnahme (04.05.2026). Die Schätzung dient der Durchführung der Zwangsversteigerung.

1.3 Örtliche Befundaufnahme

Im Zuge der ersten örtlichen Befundaufnahme am 18.03.2026 war kein Zutritt zum Bewertungsgegenstand möglich. Die zweite örtliche Befundaufnahme fand am 04.05.2026 in der Zeit von ca. 09.45 – 10.30 Uhr in Anwesenheit von

- Alfred H. FRITZ (Sachverständiger)
- Matthias FUNK-FANTINI (Mitarbeiter / Sachverständiger)

- Christoph WALLNER (Verpflichtete Partei)
- Elisabeth WALLNER (Mutter der verpflichteten Partei)
- Schlosser (Aufsperrdienst)

statt. Nach der örtlichen Befundaufnahme eingetretene Veränderungen am Bewertungsgegenstand oder an der Liegenschaft sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die nachfolgende Beschreibung bezieht auf den Stichtag der zweiten Befundaufnahme.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

- Anordnung der Schätzung der Liegenschaft von BG Bruck an der Leitha vom 10.02.2026 und vom 27.03.2026
- Beschluss des BG Bruck an der Leitha vom 10.02.2026
- Einsichtnahme in den Bauakt am 24.02.2026
- Grundbuchsauszug
- Fotoaufnahmen anlässlich der Befundaufnahme
- Luftbilder verschiedener Quellen
- Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha
- Bebauungsbestimmungen bzw. Verordnungen der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha
- Auskünfte von Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha
- Nutzwertgutachten von SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Harald J. BIRICZ, MM.Sc. vom 01.01.2025
- Wohnungseigentumsvertrag vom 08.04.2025
- Baubeschreibung von Baubetreuung Böheim e.U. vom 06.05.2023

Sämtliche allgemeinen Detailunterlagen und Erhebungsquellen sind ausführlich im Anhang A dieses Gutachtens dargestellt.

2. BEFUND

2.1 Grundbuchdaten

KATASTRALGEMEINDE 05006 Gallbrunn EINLAGEZAHL 128
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

Letzte TZ 951/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
254		GST-Fläche	1108	
		Bauf.(10)	235	
		Gärten(10)	873	Seeweg 3

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 916/1982 4421/1983 2146/2025 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat
hins Gst 254

7 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 138/308

José Carlos Gomes Barreto

GEB: 1977-01-27 ADR: Seeweg 3, Gallbrunn 2463

a 2146/2025 IM RANG 1149/2025 Kaufvertrag 2025-04-08 Eigentumsrecht

b 2146/2025 Wohnungseigentum an Haus 1

6 ANTEIL: 170/308

Christoph Wallner

GEB: 1992-07-06 ADR: Seeweg 3, Gallbrunn 2463

a 1058/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-06-29 Eigentumsrecht

b 2146/2025 Wohnungseigentum an Haus 2

***** C *****

5 auf Anteil B-LNR 5

a 2146/2025 Schuld- und Pfandurkunde 2025-06-27

PFANDRECHT

EUR 177.100,--

6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 35.400,-- im Höchstbetrag

für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

(FN 116309v)

6 auf Anteil B-LNR 6

a 3718/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 34.355,82 samt 14,01 % Z
(jährlich) aus EUR 31.377,77 seit 2025-05-19, samt EUR
5.416,05 Zinsen, Kosten EUR 2.041,52 samt 4 % Z seit
2025-10-22 und Kosten EUR 1.353,79 für TeamBank AG Nürnberg
(FN 305043v) (3 E 4039/25h)

7 auf Anteil B-LNR 6

a 951/2026 Exekutionbewilligung 2026-04-22

PFANDRECHT

vollstr EUR 10.635,50

4 % Z aus EUR 10.635,50 ab 2026-02-24, Kosten 1.440,08 und

EUR 841,21 für Dr. Mayer Christian geb 1973-06-29 (3 E

1562/26w)

b 951/2026 Simultanhaftung mit EZZ 128 479

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 01.06.2026 09:46:36

2.2 Lage der Liegenschaft

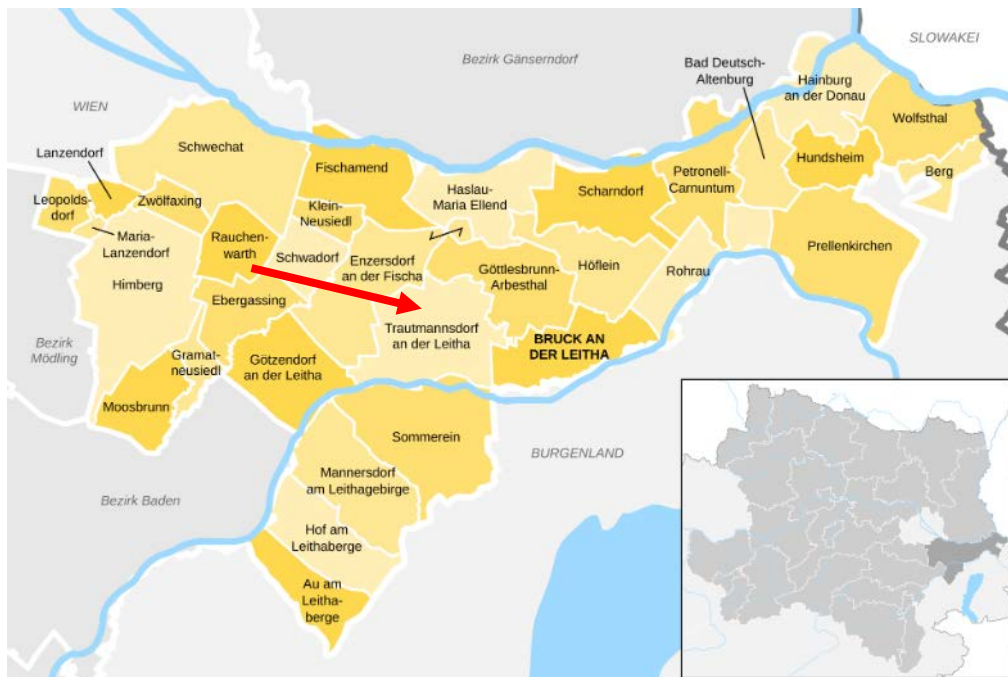
Die zum Bezirk Bruck an der Leitha zugehörige Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha liegt im Industrieviertel, etwa 9 km südlich der Donau bzw. 11 km westlich von Bruck an der Leitha. Der Flughafen Wien-Schwechat befindet sich im Nahbereich und liegt nordöstlich in einer Entfernung von etwa 9 km. Neben dem Hauptort Trautmannsdorf an der Leitha umfasst das Gemeindegebiet die drei Ortschaften Gallbrunn, Sarasdorf und Stixneusiedl.

Die Marktgemeinde grenzt im Nordosten an Göttlesbrunn-Arbesthal, im Osten an Bruck an der Leitha, im Süden an Sommerein, im Westen an Götzendorf an der Leitha und im Nordwesten an Enzersdorf an der Fischa. Die Gemeinde grenzt im Süden an das Burgenland und an die Gemeinde Bruckneudorf im Bezirk Neusiedl am See. Die Gemeinde umfasst eine Fläche von ca. 35 km² und insgesamt ca. 2.930 Einwohner.

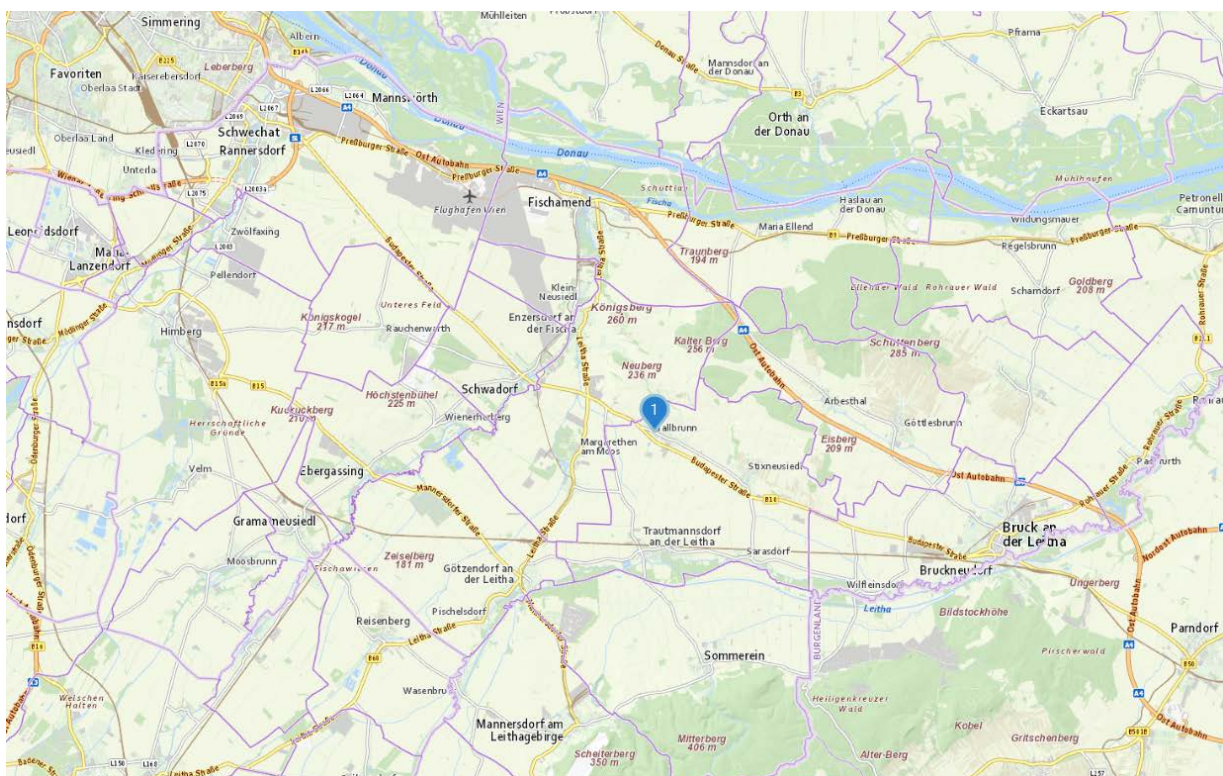
Der nachfolgende Lageplan (Quelle: de.wikipedia.org) stellt die Lage des Bezirks Bruck an der Leitha innerhalb des Bundeslandes Niederösterreich dar:



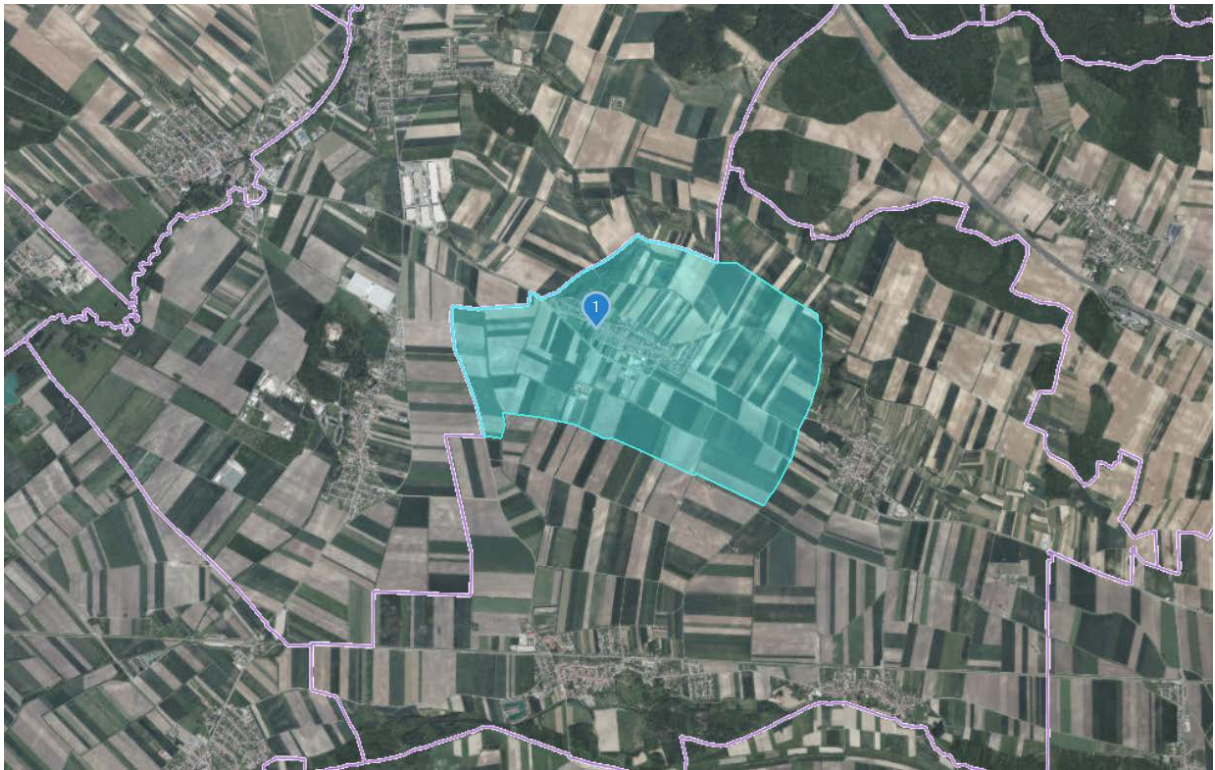
Die nachfolgende Grafik (Quelle: de.wikipedia.org) stellt den Bezirk Bruck an der Leitha sowie die Lage der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha (mit roter Pfeilmarkierung) dar:



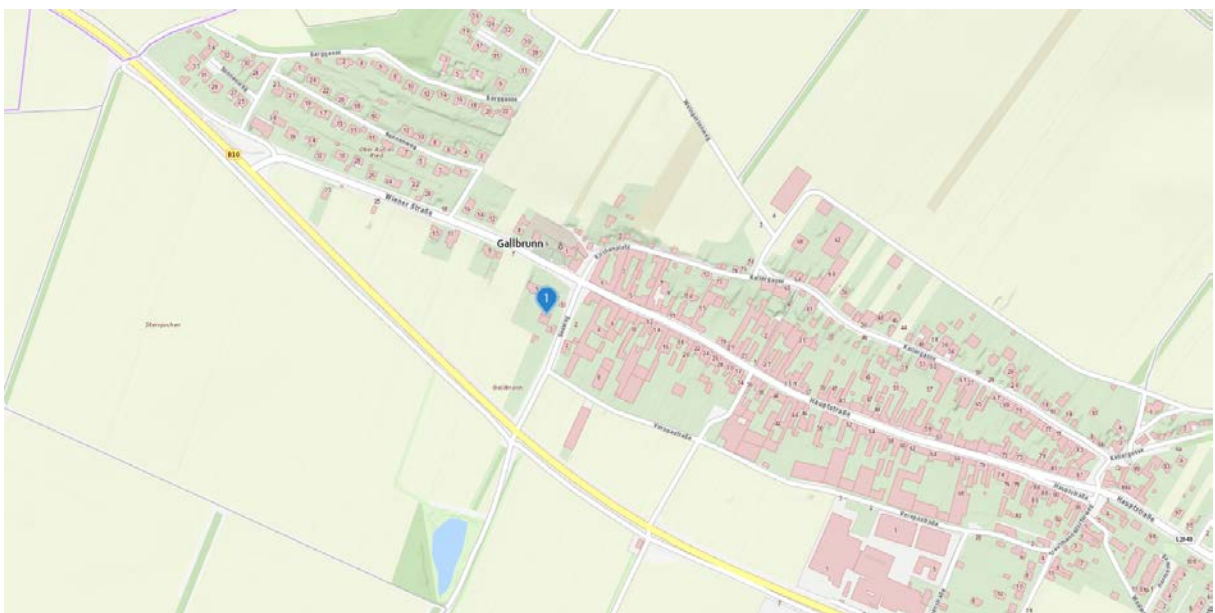
Die nachfolgende Grafik (Quelle: atlas.noel.gv.at) stellt die großräumige Lage der gegenständlichen Liegenschaft dar. Die Lage der gegenständlichen Liegenschaft ist mit „1“ gekennzeichnet:



Die nachfolgende Grafik (Quelle: atlas.noe.gv.at) stellt die Katastralgemeinde Gallbrunn dar. Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist mit „1“ gekennzeichnet:



Die nachfolgende Grafik (Quelle: atlas.noe.gv.at) stellt die kleinräumige Lage der gegenständlichen Liegenschaft dar:

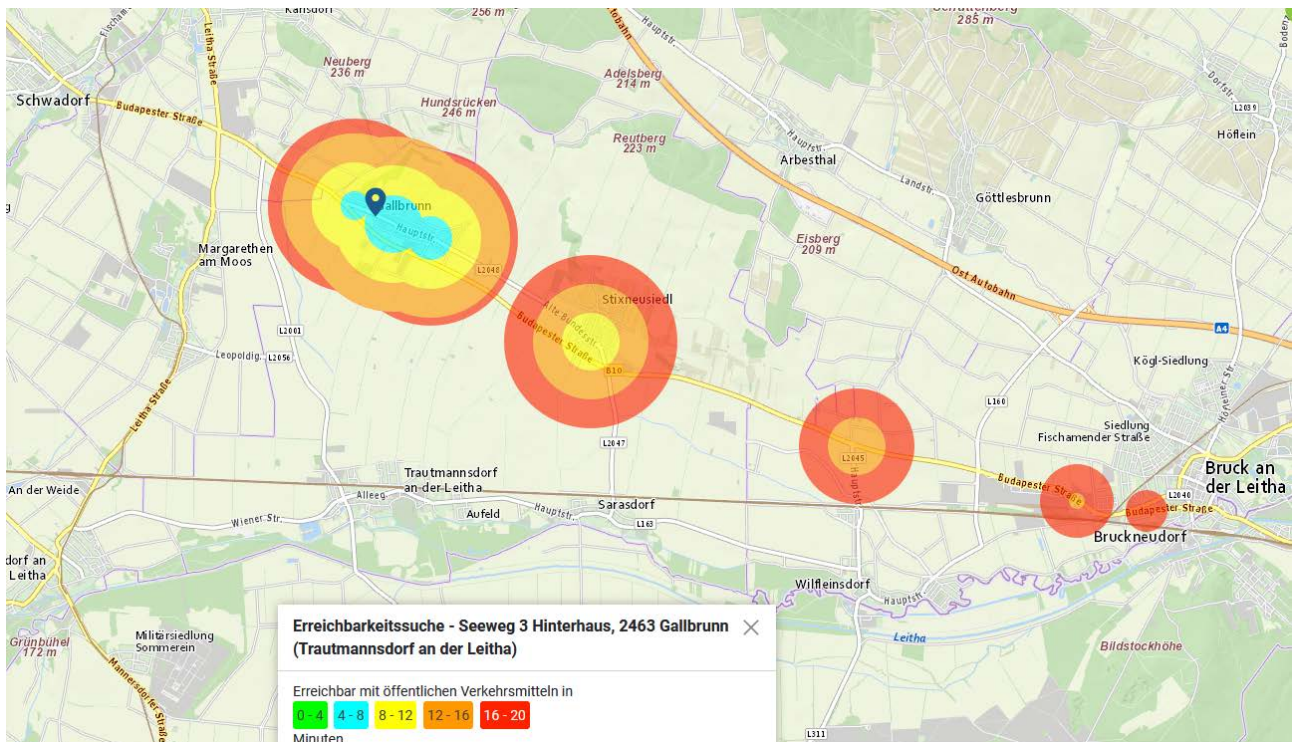


Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt etwa 70 m südwestlich der durch den Ort führenden Hauptstraße bzw. Wiener Straße.

Es besteht unterdurchschnittliche ländliche Infrastruktur und unterdurchschnittliche öffentliche Verkehrsanbindung (Regionalbus-Linie 272 mit Verbindung nach Bruck an der Leitha und Wien-Simmering, Station „Schulgasse“ an der Hauptstraße in etwa 320 m Entfernung). Der nächste Bahnhof befindet sich in Sarasdorf bzw. Trautmannsdorf an der Leitha.

Es besteht leichte Erreichbarkeit mit privaten Verkehrsmitteln. Eine Anbindung an das hochrangige Straßennetz besteht über die Autobahnauffahrt „Fischamend“ in 10 km Entfernung auf die A4-Ostautobahn.

Die nachfolgende Grafik stellt die Erreichbarkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 20 Minuten zum Zeitpunkt der Ausfertigung dieses Gutachtens dar (Quelle: anachb.vor.at). Ausgangspunkt ist dabei die bewertungsgegenständliche Liegenschaft:



2.3 Statistische Gemeindedaten

Nachfolgend werden statistische Informationen zur gegenständlichen Gemeinde Trautmannsdorf an der Leitha dargestellt (Quelle: noe.gv.at):

Bevölkerung



Wohnbevölkerung gesamt

2025	2011	2001	1991
2.929	2.785	2.686	2.529

Wohnbevölkerung nach Altersgruppen

	2025		2011	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich
bis unter 15 Jahre	189	196	167	196
15 bis unter 60 Jahre	815	799	866	850
60 Jahre und älter	442	488	326	380

Wohnbevölkerung (15 Jahre und älter) nach höchster abgeschlossener Ausbildung

	2021	2011
Hochschule	198	116
Hochschulverwandte Ausbildung	51	54
Berufsbildene höhere Schule	284	224
Allgemeinbildende höhere Schule	117	102
Berufsbildende mittlere Schule	494	490
Lehre	885	871
Allgemeinbildende Pflichtschule	522	565

Bevölkerungsbewegung

	2024	2023	2022
Lebendgeborene	15	25	19
Gestorbene	26	31	19
Geburtenbilanz	-11	-6	0
Zuzug	115	127	150
Wegzug	125	129	157
Wanderungsbilanz	-10	-2	-7

Arbeit



Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten

2021	2011
209	167

Land- u. forstwirtschaftliche Betriebe

2020	2010
74	81

Erwerbstätige am Wohnort

2021	2011
1.482	1.437

Erwerbstätige am Arbeitsort

	2021	2011
insgesamt	557	441
Primärer Sektor	64	66
Sekundärer Sektor	77	50
Tertiärer Sektor	416	325

Pendler

	2021	2011
Auspendler	1.180	1.165
Einpendler	291	192

Erwerbsquote

2021	2011
52,43	53,39

Arbeitslose Jahresdurchschnitt

2025	2024	2023
56	46	46

Gebäude



Gebäude

2021	2011
1.347	1.223

Wohnungen

2021	2011
1.560	1.416

Gebäudeanteil in % nach Bauperioden

	2021	2011
erbaut vor 1919	8,31	9,73
erbaut 1919 bis 1944	7,13	7,93
erbaut 1945 bis 1960	8,91	9,89
erbaut 1961 bis 1980	25,76	28,21
erbaut 1981 bis 2000	29,92	33,77
2001 und später	19,97	10,47

Anteil der Wohnungen in % nach Ausstattungskategorie

	2021	2011
Kategorie A	82,05	79,59
Kategorie B	16,86	18,15
Kategorie C	0,45	0,64
Kategorie D	0,64	1,62

Gemeindefinanzen



Gemeindefinanzen (Angaben in 1.000 Euro - ausgenommen Steuerkopfquote)

	2023	2022
Gemeindeabgaben insgesamt	669	725
Ertragsanteile	2.965	3.108
Grundsteuer	251	247
Steuerkopfquote	1.230	1.294

Familie



Familien

2021	2011
890	830

Familien nach Familientyp

	2021	2011
Ehepaar	658	636
Lebensgemeinschaft	128	84
Alleinerziehender Vater	25	16
Alleinerziehende Mutter	79	94

Familien nach Anzahl der Kinder

	2021	2011
Keine Kinder	389	338
Ein Kind	277	265
Zwei Kinder	179	185
Drei Kinder	39	37
Vier und mehr Kinder	6	5

Privathaushalte

2021	2011
1.265	1.161

Privathaushalte nach Haushaltsgröße mit

	2021	2011
1 Person	384	338
2 Personen	423	377
3 Personen	223	208
mehr als 3 Personen	235	238

2.4 Umgebungslärm

In den Lärmkarten und Betroffenenauswertungen der Umgebungslärmkartierung gemäß der Richtlinie 2002/49/EG sind unter „Umgebungslärm“ für viele Bereiche die Lärmbelastungen insbesondere durch Verkehrslärm dargestellt.

Auf Bundesebene wurden im Einvernehmen mit dem zuständigen Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie sowie dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit für die Bewertung von Umgebungslärm die nachfolgenden Schwellenwerte definiert.

Die Werte sind getrennt nach Lärmquellen definiert, entsprechend der EU-Umgebungslärmrichtlinie wird derzeit keine Gesamtlärmbetrachtung über alle Verkehrsträger durchgeführt.

Schwellenwerte für die Aktionsplanung		
Lärmindex	Tag-Abend-Nacht	Nacht
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB
Flugverkehrslärm	65 dB	55 dB
Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB
Industrie und Gewerbe	55 dB	50 dB

Die in den nachfolgend abgebildeten Lärmkarten (Quelle: laerminfo.at) dargestellten Lärmpegel basieren grundsätzlich auf verschiedenen normativen Grundlagen und Richtlinien, in der die Berechnung von Schallemissionen normiert wird. Grundlage dafür sind die Richtlinien der EU über die Bewertung von Umgebungslärm. Die Erstellung der Lärmkarten erfolgt darüber hinaus nach der ÖAL-Richtlinie Nr. 36.

Der Schallleitungspegel errechnet sich anhand zahlreicher Koeffizienten anhand eines aufwendigen Rechenverfahrens. Zahlreiche Einflussfaktoren bestimmen demnach die dargestellten Lärmkarten.

Nachfolgend werden die strategischen Lärmkarten für Straßen-/Schienenverkehr und Flugverkehr (Quelle: laerminfo.at) abgebildet:

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

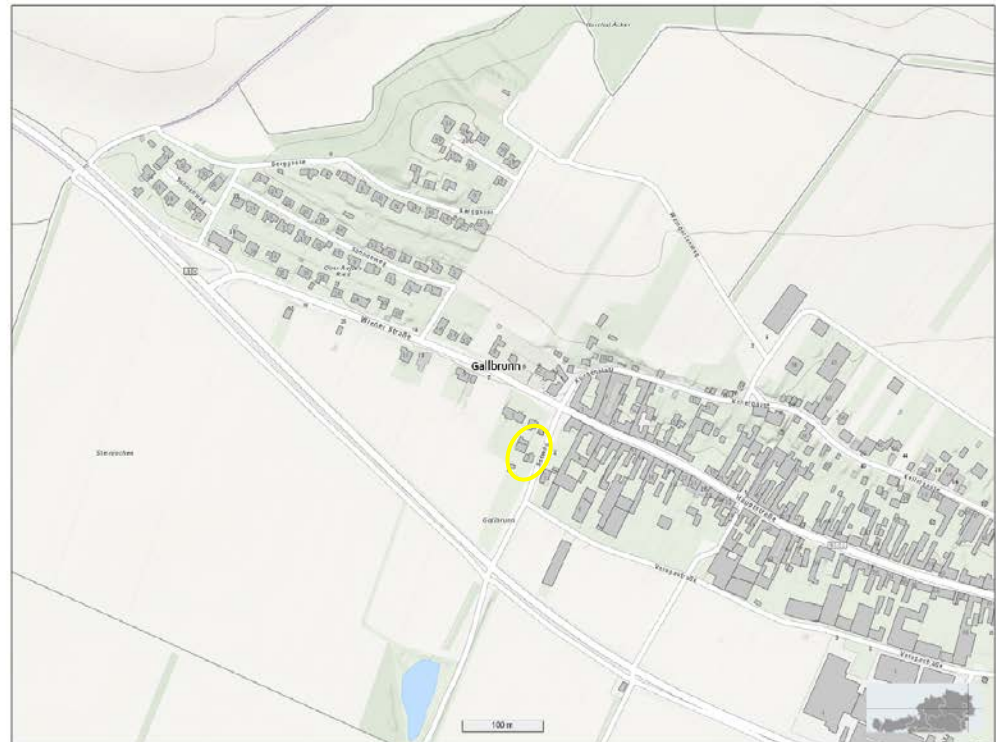
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m
Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der
Zuständigkeit der Bundesländer sowie
Autobahnen und Schnellstraßen. Für den
Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten.
In den Ballungsräumen sind alle Straßen
berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden
die Lärmzonen unterschiedlicher
Straßenkategorien nur überblendet. In den
Überblendungsbereichen kann es zur
Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels
um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5 660

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025. Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Suche: Seeweg 3 Gallbrunn

Druckdatum: 20.5.2026

<https://maps.laerminfo.at>

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

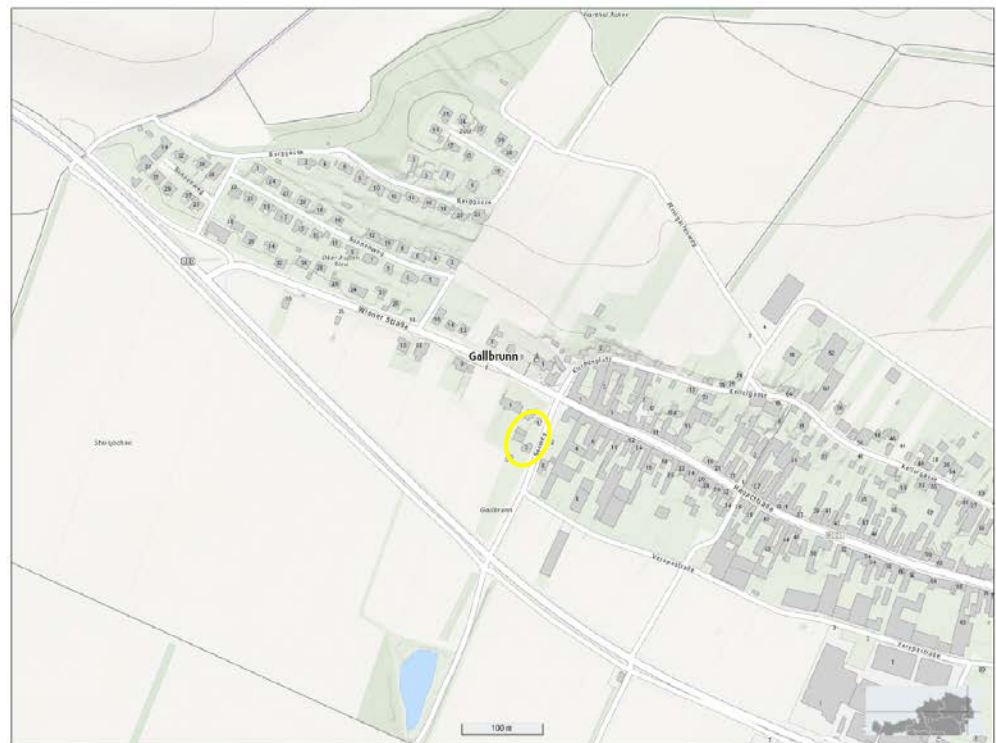
Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und
Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für
den Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. In den Ballungsräumen sind alle
Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und
Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur
überblendet. In den Überblendungsbereichen
kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen
Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5 660

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025. Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Suche: Seeweg 3 Gallbrunn

Druckdatum: 20.5.2026

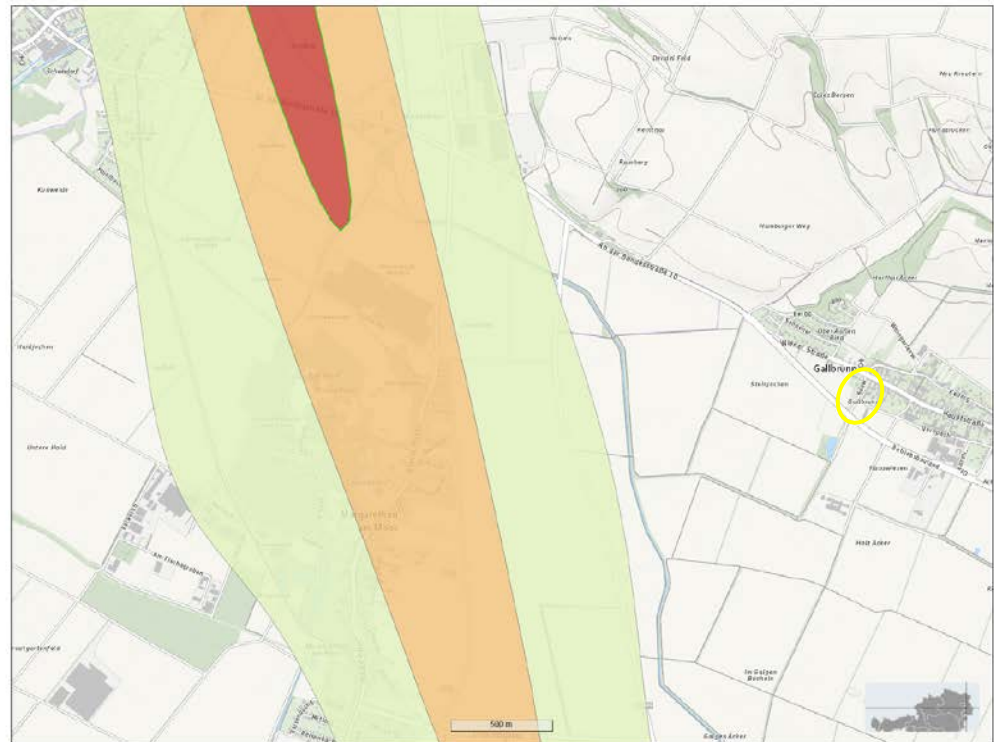
<https://maps.laerminfo.at>

2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für
den Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- ✈ Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Flugverkehr 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 22 600

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Suche: Seeweg 3 Gallbrunn

Druckdatum: 20.5.2026

<https://maps.laerminfo.at>

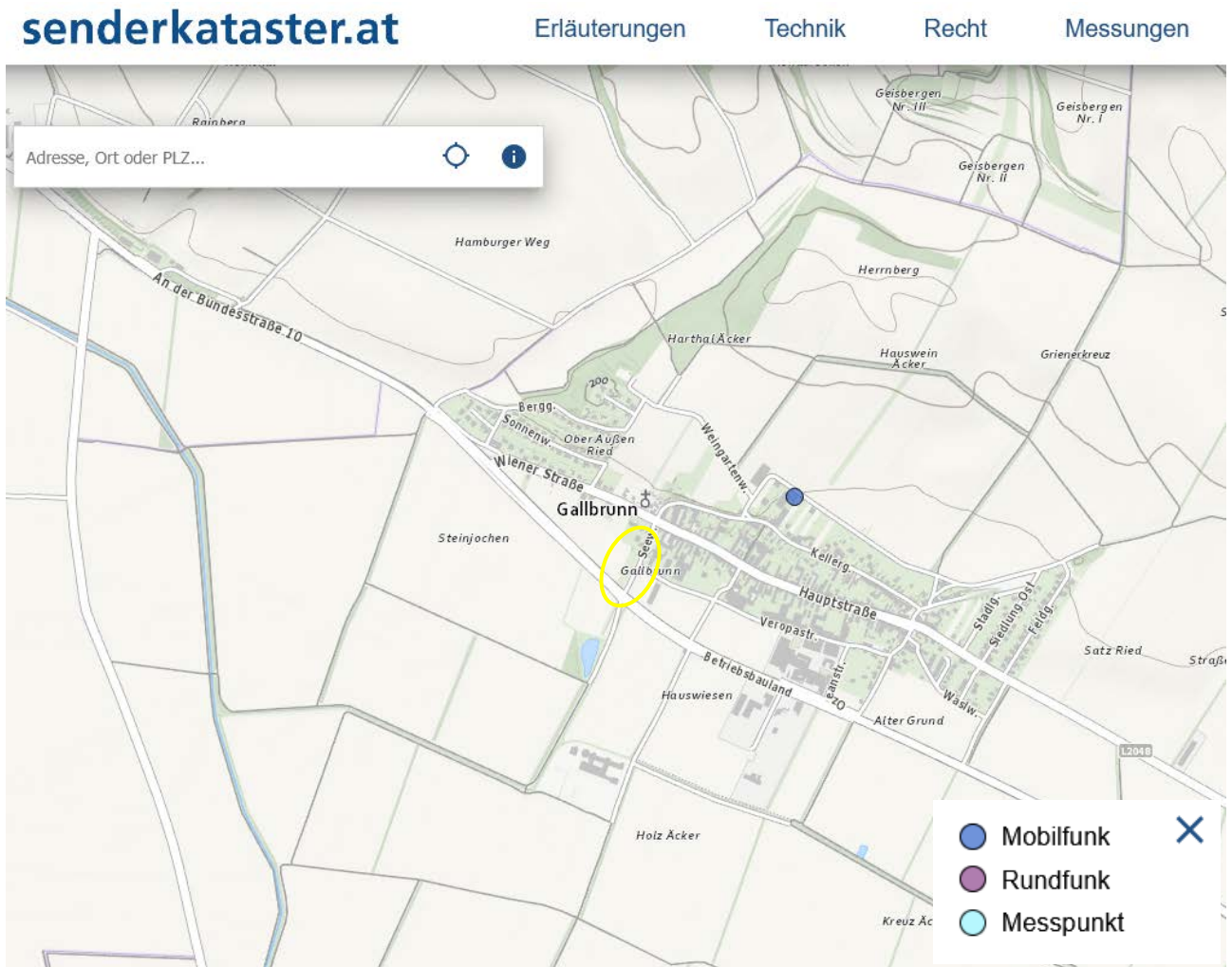
Im Bereich der Straßenverkehrs-Lärmkarte ist für die südlich in etwa 115 m Entfernung vorbeiführende Bundesstraße keine Lärmbelastung ausgewiesen. Dennoch besteht aufgrund des Verkehrsaufkommens in Abhängigkeit der Windrichtung eine zumindest teilweise leicht überdurchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr.

Auch die Flugverkehr-Lärmkarte weist für die gegenständliche Liegenschaft keine unmittelbare Lärmbelastung aus. Aufgrund des in etwa 4.500 m Entfernung befindlichen Rollfeldes des Flughafen Wiens ist in Abhängigkeit der Windrichtung dennoch von einer Lärmbelastung durch An- und Abflüge auszugehen.

2.5 Umwelteinflüsse

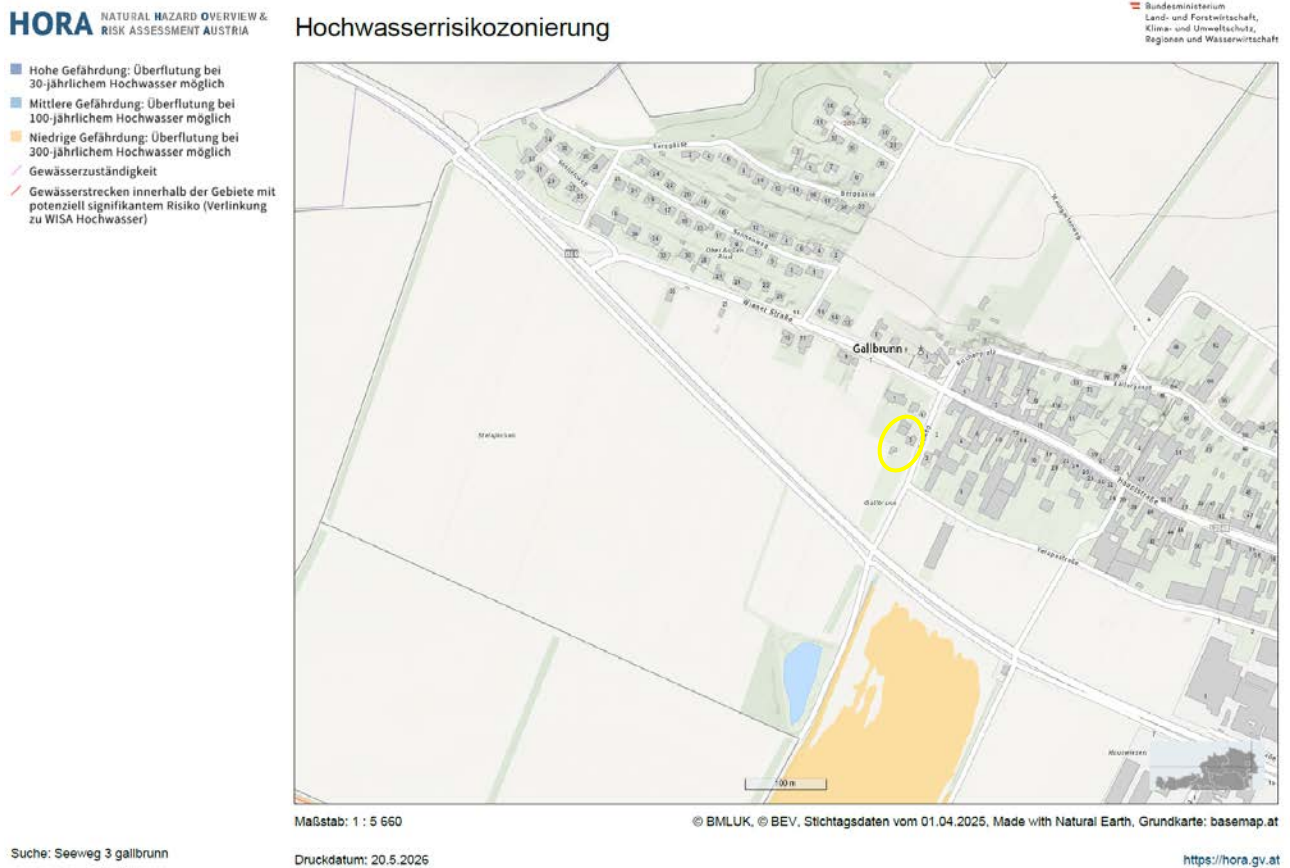
2.5.1 Mobilfunk-Antennen

Laut Senderkataster (Quelle: senderkataster.at) befindet sich in der näheren Umgebung der Liegenschaft eine Mobilfunk-Antenne:



2.5.2 Hochwasser-Risiko

Gemäß Abfragesystem (www.hora.gv.at) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft befindet sich die Liegenschaft nicht in einer Hochwasser-Risikozone:



Nachfolgend werden Erläuterungen zur obigen Karte zitiert:

Die Karte der „Hochwasserrisikozonierung“ zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300-jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind. Dabei ist zu beachten, dass (insbesondere erst kürzlich errichtete) Hochwasserschutzanlagen nicht flächendeckend berücksichtigt werden.

2.5.3 Erdbeben-Risiko

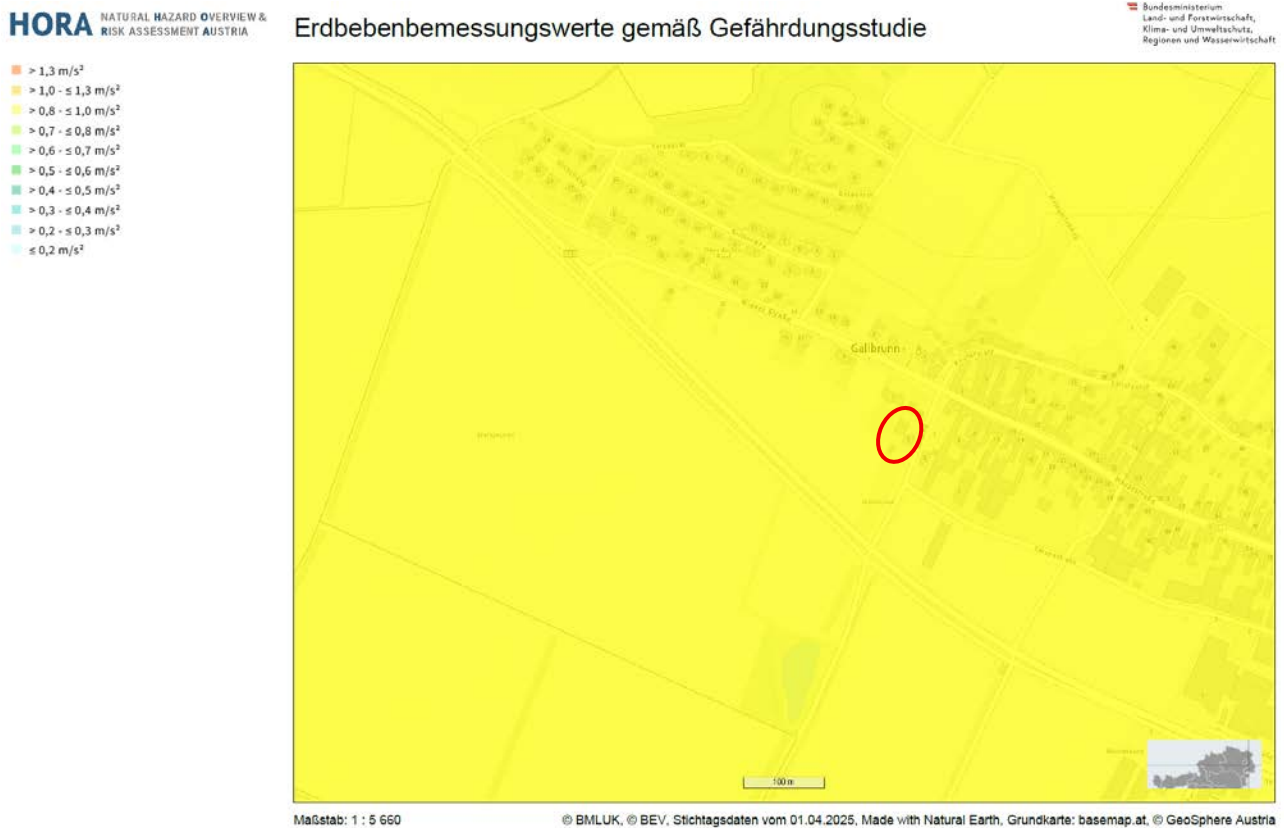
Gemäß Abfragesystem (www.hora.gv.at) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft befindet sich die Liegenschaft in der nachfolgenden Erdbeben-Risikozone:



Nachfolgend werden Erläuterungen zur obigen Karte zitiert:

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich stellt die „horizontale Referenz-Bodenbeschleunigung“ gemäß aktuell gültiger ÖNORM B 1998-2 dar. Diese angegebene Erdbebenwirkung wird in einem Zeitraum von 50 Jahren (durchschnittliche Gebäudenutzung) mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten.

Anders ausgedrückt: Die Wahrscheinlichkeit, dass die angegebene Erdbebenbelastung in 50 Jahren auftritt oder überschritten wird, beträgt somit 10%. Dies entspricht einer mittleren Wiederkehrperiode von 475 Jahren.



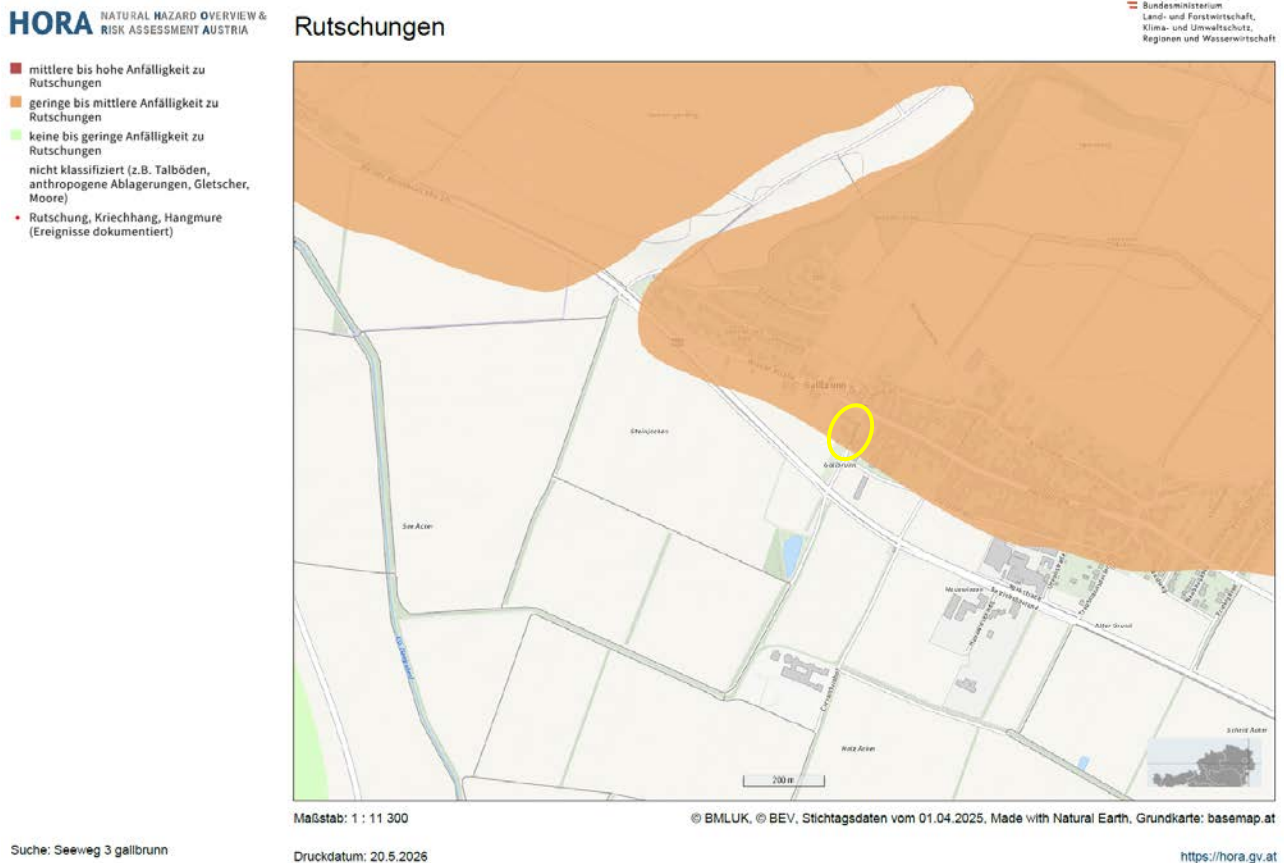
Nachfolgend werden Erläuterungen zur obigen Karte zitiert:

Unter Erdbebengefährdung versteht man die Wahrscheinlichkeit, mit der an einem bestimmten Standort eine gewisse Bodenbeschleunigung innerhalb eines festgelegten Zeitraums erreicht oder überschritten wird. Die Erdbebengefährdungskarte stellt die maximale horizontale Bodenbeschleunigung (Peak Ground Acceleration – PGA) dar. Der Bemessungswert S_a entspricht dem Plateau des elastischen Antwortspektrums mit 5 % Dämpfung.

Die Neubewertung der Erdbebengefährdung erfolgte nach dem aktuellen Wissensstand und durch die Anwendung neuer Berechnungsstandards. Die Karte stützt sich hauptsächlich auf den österreichischen Erdbebenkatalog, der seit mehr als hundert Jahren vom Erdbebendienst kontinuierlich erweitert und aktualisiert wird. So wurden auch die laufenden Ergebnisse der historischen Erdbebenforschung berücksichtigt, die vorwiegend auf der Analyse zeitgenössischer historischer Quellen beruhen. Die Messdaten aus den letzten 25 Jahren mit einem stark verdichteten seismischen Messnetz ermöglichen zusätzlich eine genauere Charakterisierung (Lokalisierung, Magnitude, Bebenmechanismus) der rezenten Seismizität.

2.5.4 Gefahr durch Rutschungen

Gemäß Abfragesystem (www.hora.gv.at) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft befindet sich die Liegenschaft im Nahbereich einer Zone für geringe bis mittlere Anfälligkeit für Rutschungen:



Nachfolgend werden Erläuterungen zur obigen Karte zitiert:

Die gegenständliche Gefahrenhinweiskarte Rutschungen setzt sich aus einer Dispositionskarte (dreistufige, flächige Information zur relativen Anfälligkeit der Gesteine zu Rutschungen) und einer Ereigniskarte (dokumentierte Rutschungen) zusammen. Das heißt, die Karte liefert für das Betrachtungsgebiet eine grobmaßstäbliche Erstinformation zur generellen Rutschanfälligkeit des Gesteinsuntergrundes und ob Rutschungen bereits dokumentiert sind. In Bezug auf die dokumentierten Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann. Der im Zusammenhang mit der gegenständlichen Gefahrenhinweiskarte verwendete Begriff "Rutschungen" umfasst gravitativ bedingte Massenbewegungen von Locker- und Festgesteinen in Form von Gleiten, Kriechen oder Fließen (z.B. Rutschungen, Hangkriechen, Hangmuren). Weitere Massenbewegungen wie z.B. Sturzprozesse (Berg-/Felssturz, Steinschlag) oder Wildbachmuren sind nicht Gegenstand der Karte.

2.5.5 Weitere Umwelteinflüsse

Gemäß Abfragesystem (www.hora.gv.at) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft sind im Umkreis von 200 m die nachfolgenden Umwelteinflüsse gegeben:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

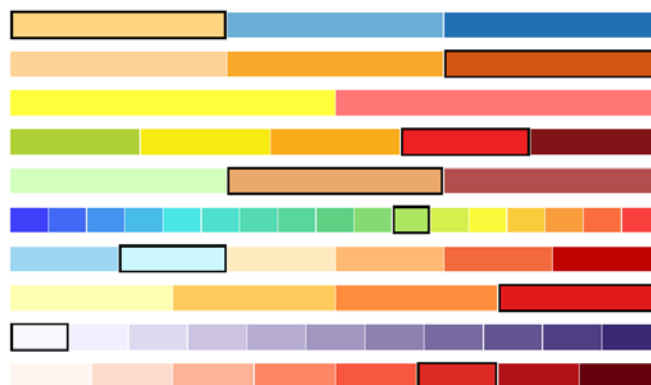
Adresse: Seeweg 3 Hinterhaus, 2463 Gallbrunn
Seehöhe: 167 m
Auswerteradius: 200 m
Geogr. Koordinaten: 48,05503° N | 16,63689° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

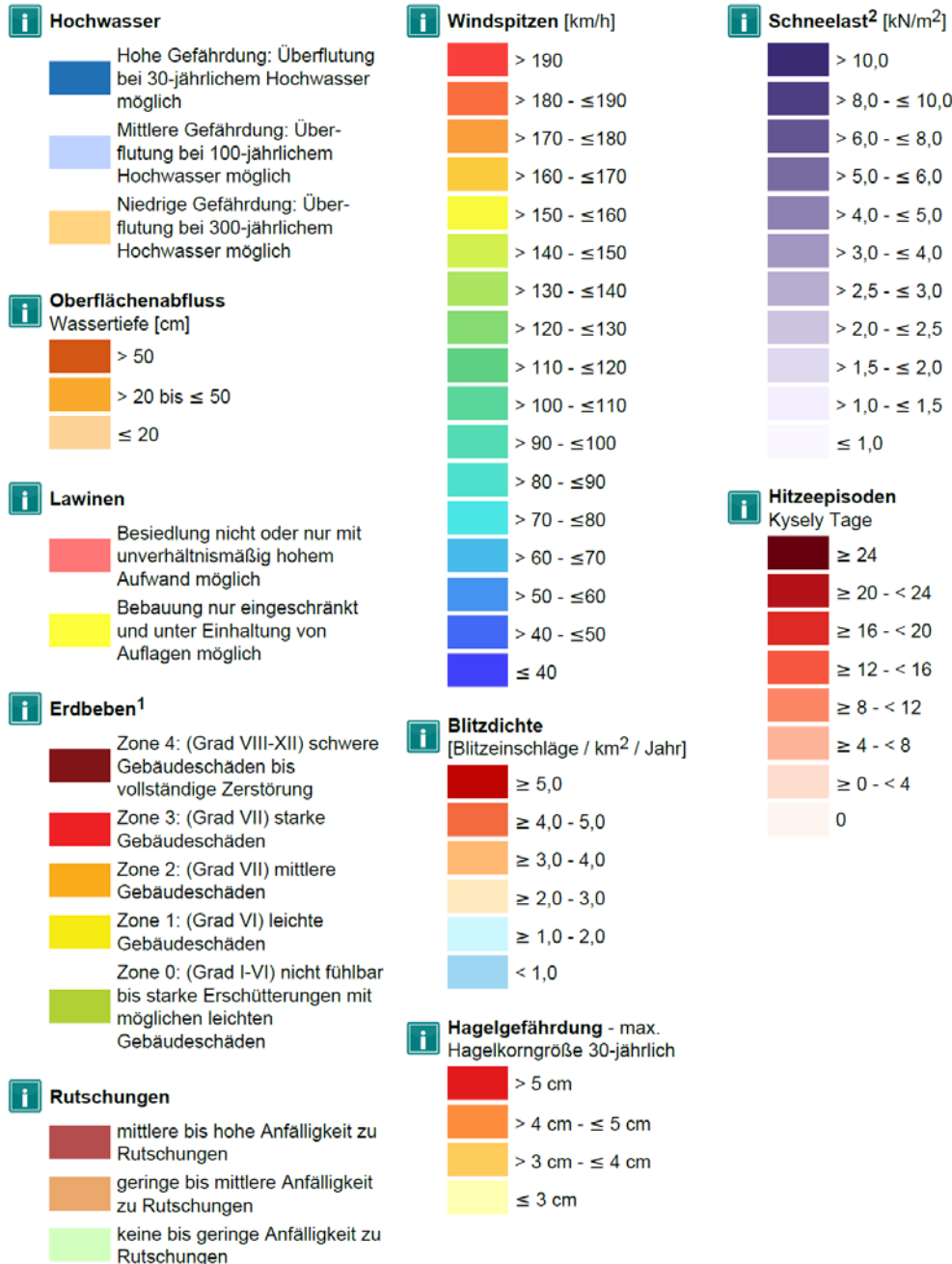
Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

niedrig
hoch
keine Daten
mittel
mittel
mittel
niedrig
hoch
niedrig
mittel

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

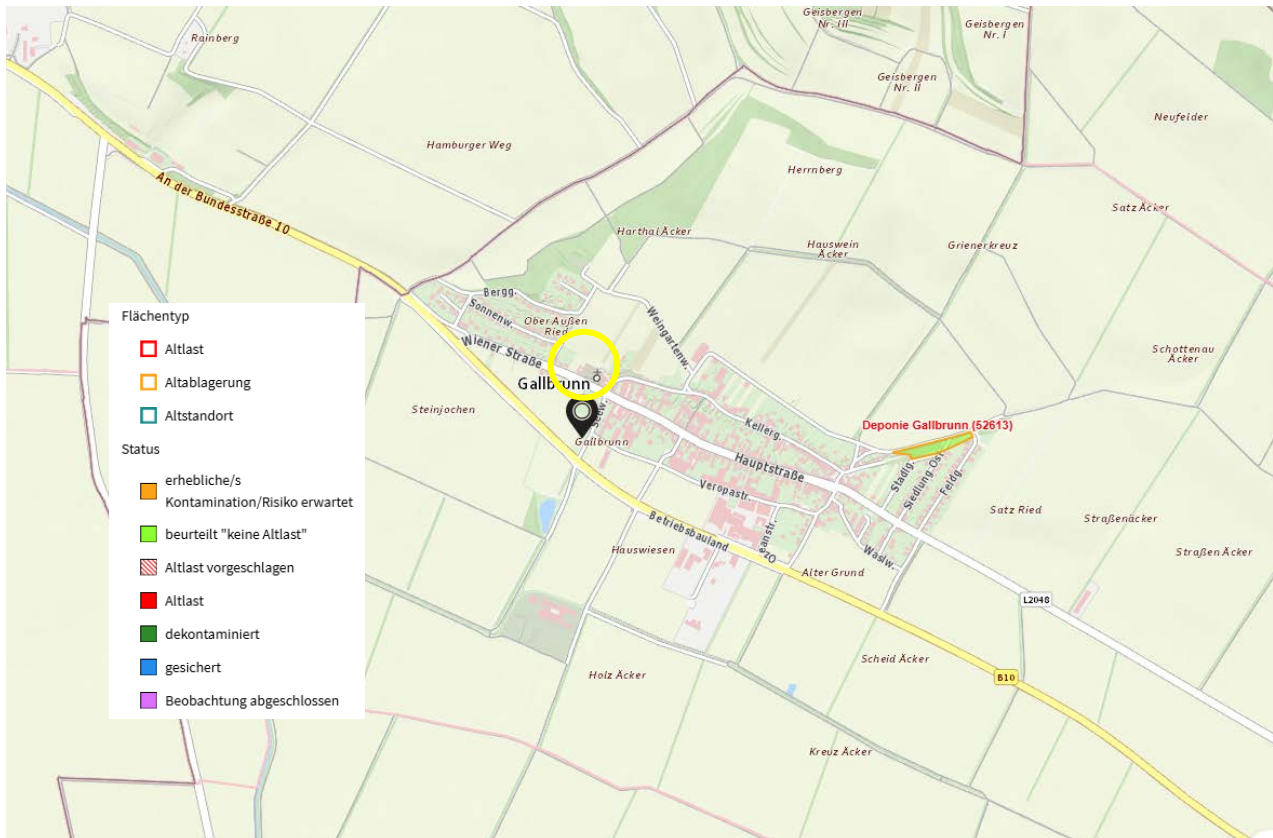
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

2.5.6 Kontaminierung

Entsprechend der Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr; eine Abfrage in dem bis dahin verfügbaren Verdachtsflächenkataster ist daher nicht mehr möglich. Der gefertigte Sachverständige hat daher Erhebungen im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes (www.umweltbundesamt.at) durchgeführt. Die gegenständliche Liegenschaft ist darin nicht verzeichnet:



Etwaige Schadstoffbelastungen des im Bereich der Liegenschaft befindlichen Erdreiches oder der eingebrachten Baustoffe, welche gegebenenfalls bereits bei Errichtung des Gebäudes oder in den Folgejahren entstanden wären, finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und könnten gegen gesonderten Auftrag von dafür entsprechend qualifizierten Fachfirmen nach dem jeweiligen Stand der Technik durchgeführt werden.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass hinsichtlich Grund und Boden bzw. des darauf errichteten Gebäudes keine Kontaminierung besteht, somit Abbruch- und Aushubmaterial jedenfalls in einer Baurest-Massendeponie ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

2.6 Grundstücks- und Baubestand

Die ebene Liegenschaft stellt einen unregelmäßig figurierten Mittelbauplatz dar. Die Straßenfront misst etwa 50 m, die Grundstückstiefe beträgt zwischen ca. 12 m und 29 m. Auf der Liegenschaft befinden sich die nachfolgend beschriebenen Wohngebäude:

Haus 1 (nicht bewertungsgegenständlich)

Das im Jahr 1960 in Massivbauweise errichtete, freistehende Einfamilienhaus, umfasst im Zeitpunkt der Befundaufnahme Erdgeschoß, Dachgeschoß und Spitzboden. Das Gebäude wurde vom gefertigten Sachverständigen nicht besichtigt.



Haus 2 (bewertungsgegenständlich)

Das ursprünglich um das Jahr 1976 in Massivbauweise errichtete und im Jahr 1984 aufgestockte, freistehende Einfamilienhaus umfasst im Zeitpunkt der Befundaufnahme Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachboden.

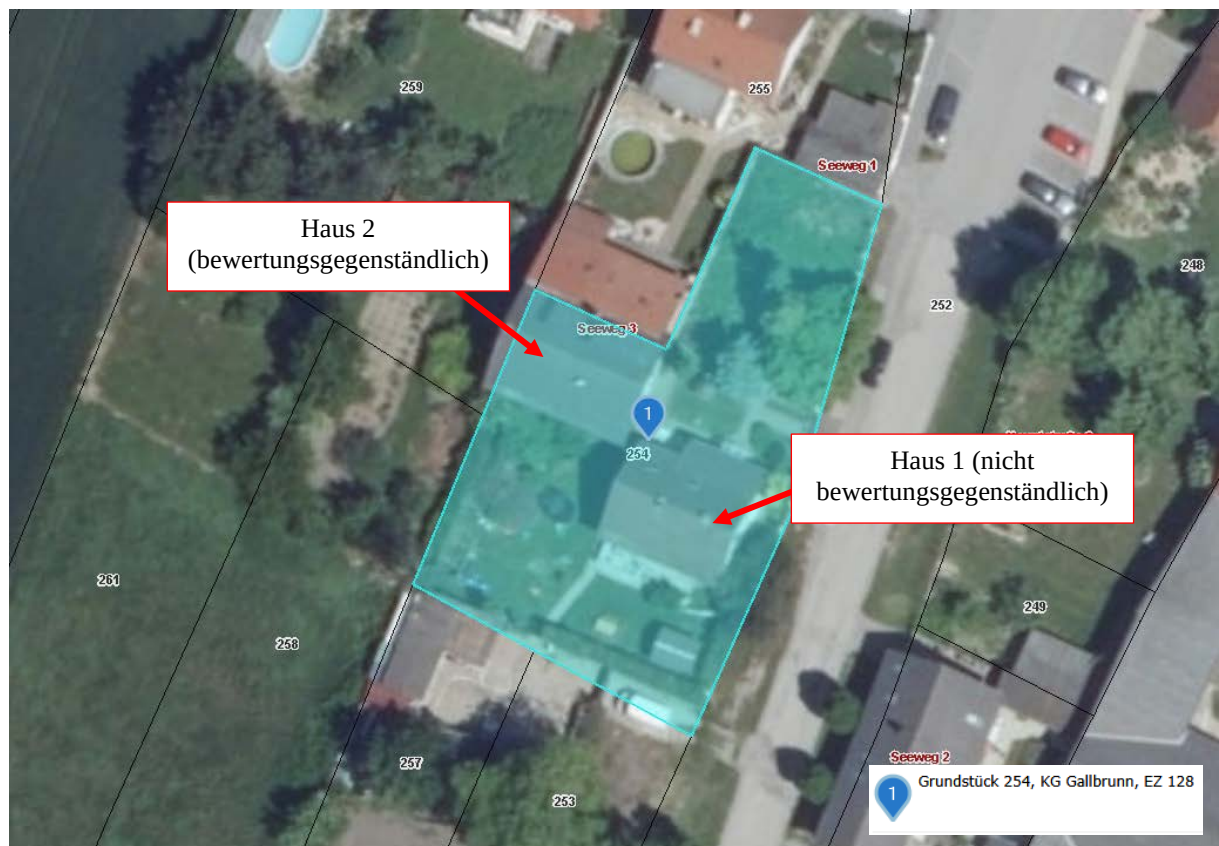
Sonstige Baulichkeiten und Außenanlagen

Die Liegenschaft ist straßenseitig mittels Sockelmauerwerk mit Massivpfeilern, Metall-Stabzaun und teilweise blickdichter Thujenhecke begrenzt. Zu den Nachbarliegenschaften besteht eine Einfriedung mittels Maschendrahtzaun auf Stehern und blickdichter Thujenhecke, teilweise mit Sockelmauerwerk sowie mit Massiv- bzw. Feuermauern.

Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt mittels zweiflügeligem Metallgitter-Gartentor, das auch eine Zufahrt mittels PKW ermöglicht. Weiters befinden sich auf der Liegenschaft ein Ziehbrunnen samt Brunnenüberdachung. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sind begrünt und verfügen über Baum- und Strauchbestand; es bestehen befestigte Aufschließungswege.



Die nachfolgende Luftbildaufnahme (Quelle: atlas.noel.gv.at) stellt die Liegenschaft dar:



2.7 Bewertungsgegenstand

Auftragsgemäß soll Befund und Gutachten hinsichtlich des Verkehrswertes des nachfolgend beschriebenen Wohnungseigentumsanteils erstellt werden:

***** B *****

6 ANTEIL: 170/308

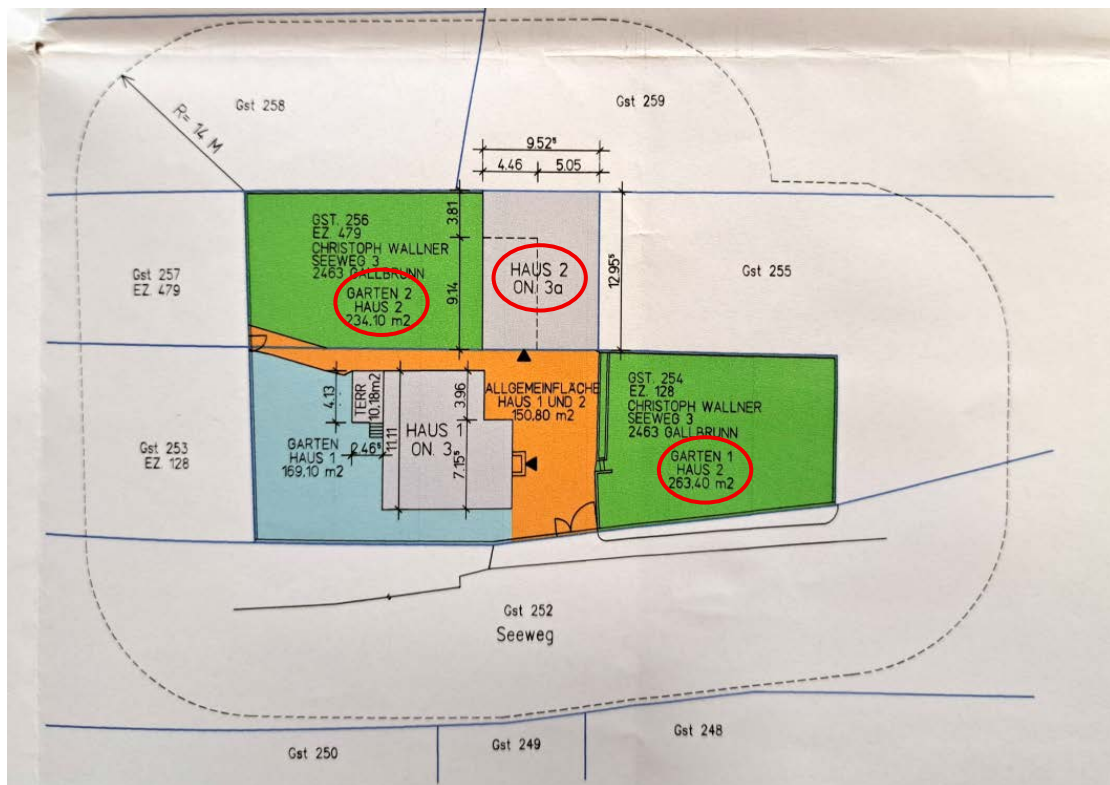
Christoph Wallner

GEB: 1992-07-06 ADR: Seeweg 3, Gallbrunn 2463

a 1058/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-06-29 Eigentumsrecht

b 2146/2025 **Wohnungseigentum an Haus 2**

Der nachfolgende Lageplan stellt die gesamte Liegenschaft und die Aufteilung der Flächen entsprechend dem Wohnungseigentumsvertrag vom 08.04.2025 dar. Bewertungsgegenständlich sind Haus 2 samt den zugeordneten, grün markierten Gartenflächen (siehe rote Markierung am Lageplan):



2.7.1 Nutzflächen und Nutzwerte

Gemäß Nutzwertgutachten von SV Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Harald J. BIRICZ, MM.Sc. vom 01.01.2025 weist das bewertungsgegenständliche Haus 2 nachfolgende Nutzflächen und Nutzwerte auf (ausschnittsweise Wiedergabe):

Haus 2					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	18,15	0,950	17,24	
WC	Erdgeschoß	1,29	0,950	1,23	
Abstellr.	Erdgeschoß	6,32	0,950	6,00	
Flur	Dachgeschoß	9,33	1,000	9,33	
Abstellr.	Dachgeschoß	7,81	1,000	7,81	
Bad	Dachgeschoß	7,32	1,000	7,32	
WC	Dachgeschoß	1,43	1,000	1,43	
Zimmer	Dachgeschoß	12,33	1,000	12,33	
Zimmer	Dachgeschoß	10,12	1,000	10,12	
Zimmer	Dachgeschoß	10,67	1,000	10,67	
Wohnküche	Dachgeschoß	39,74	1,000	39,74	
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Zuschläge					
Terrasse Haus 2	Erdgeschoß	39,57	0,143	6,00	
Wirtschaftsraum Haus 2	Erdgeschoß	12,94	0,950	12,00	141
Zubehör					
Abstellr. Zugang Heizr. ü. Allg.	Erdgeschoß®	14,48	0,238	3	
Heizraum Zug. üb. AR. ü. Allg.	Erdgeschoß	9,02	0,238	2	
Garten 1 Haus 2 Zug. Allg.fl	Erdgeschoß	263,40	0,048	13	
Garten 2 Haus 2 Zug. Allg.fl	Erdgeschoß	234,10	0,048	11	29
Mindestanteil: 170 von 308 (340 von 616)					

Nachfolgend werden die Nutzflächen des Bewertungsgegenstandes übersichtlich dargestellt; alle Werte in m²:

EG	Vorraum	18,15	
	WC	1,29	
	Abstellraum	6,32	
	Wirtschaftsraum	12,94	
	Abstellraum	14,48	
	Heizraum	9,02	
	Flur	9,33	
OG	Abstellraum	7,81	
	Bad	7,32	
	WC	1,43	
	Zimmer	12,33	
	Zimmer	10,12	
	Zimmer	10,67	
	Wohnküche	39,74	160,95
	Terrasse		39,57
	Garten 1		263,40
	Garten 2		234,10

2.7.2 Gebäudebeschreibung Haus 2

Die mit Fensterfaschen versehene Fassade ist glatt verputzt und gemalen. Die Fenster sind im Obergeschoß ein- und zweiflügelige Kunststoffkonstruktionen mit Isolierverglasung und Dreh-/Kipp-Mechanismus. Im Erdgeschoß sind Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kipp-Mechanismus eingebaut.

Das Erdgeschoß umfasst eine großzügige Terrassenfläche, die durch das Obergeschoß überbaut ist. Diese ist vom allgemeinen Aufschließungsweg über zwei Stufen sowie eine Holzlatten-Gartentüre erreichbar und verfügt über eine Holz-Brüstung. Es sind Waschbetonplatten verlegt, die Deckenuntersicht ist mit Holz verkleidet.

Die im Bereich der Terrasse gelegene Hauseingangstüre ist eine einflügeliger Holztüre mit Glaseinsatz. Vom Vorraum des Wohnhauses aus sind ein Abstellraum und ein WC begehbar. Im Vorraum besteht Fliesenboden; die Wände und Deckenuntersichten sind großteils verputzt und gemalen; in einem Teilbereich sind die Wände tapeziert. An der Längsseite befindet sich ein Einbauschränk, in dem der Sicherungskasten situiert ist. Das WC und der Abstellraum konnten vom gefertigten Sachverständigen nicht besichtigt werden; diese sind mittels einflügeliger Holztüren begehbar. Eine im Antritt viertelgewendelte Massivtreppe führt in das Obergeschoß.

Im Obergeschoß sind von einem zentralen Flur drei Zimmer, ein Abstellraum, ein Bad, ein WC und eine Wohnküche begehbar. Im Flur besteht Holzboden sowie Holzdecke, die Wände sind verputzt und gemalen. Der Abstellraum ist mittels Falttüre erschlossen; es besteht PVC-Bodenbelag, Tapetenwandbelag und eine abgehängte Holzdecke. Die Zimmer sind mittels einflügeliger Holztüren erschlossen, und verfügen über Holzboden. Die Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalen.

Die Wohnküche ist mittels Rundbogendurchgang erreichbar. Es besteht großteils Holzboden, im Bereich der offenen Küche besteht keramischer Bodenbelag. Die Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und gemalen; im Küchen- und Essbereich besteht eine Holzdecke. Die Küche ist mit einer Einbauküche mit Ober- und Unterbauschränken, Arbeitsplatten, Elektro-Kochfeld mit Dunstabzug, Backrohr, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spülbecken mit Abtropfasse ausgestattet.

In den Sanitärräumen besteht keramischer Boden- und Wandbelag sowie eine Holzdecke mit Lüftung. Das Bad ist mit Waschbecken, Wandablage, Spiegel, Waschmaschinenanschluss, Einbauwanne und Einbaudusche samt Duschvorhang ausgestattet. In der Toilette befinden sich WC-Standschale und Spülkasten.

Der Dachboden ist über eine im Flur befindliche, ausklappbare Dachbodenlukentreppe erreichbar. Das Satteldach auf Holzdachstuhl ist hart mit Wellplatten gedeckt; die Einfassungen, Rinnen und Abläufe bestehen aus Metall.

Der im Erdgeschoß gelegene Wirtschaftsraum ist mittels einflügeliger Holztüre mit Glaseinsatz von der Terrasse aus erreichbar. Es besteht keramischer Bodenbelag und teilweise keramischer Wandbelag; ansonsten sind die Wände und Deckenuntersichten verputzt und gemalen.

Ein Abstellraum sowie ein direkt daran anschließender Heizraum sind an der Ostseite des Gebäudes mittels einflügeliger Metalltüre begehbar. Im Abstellraum besteht keramischer Bodenbelag, im Heizraum Estrichboden; die Wände und Deckenuntersichten sind grob verputzt und gemalen. Im Heizraum befinden sich ein Festbrennstoff-Heizkessel (Fabrikat „Eder“) sowie ein Warmwasserspeicher. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fußbodenheizung. Eine Türklingel ist beim straßenseitigen Gartentor vorhanden.

2.7.3 Baubeschreibung

Nachfolgend wird die nachträglich erstellte, im Nutzwertgutachten enthaltene Baubeschreibung von Baubetreuung Böheim e.U. vom 06.05.2023 abgebildet:

Marktgemeinde Trautmannsdorf/L.
Hierfür ist die Bundesgebühr in der
Höhen von € 390 zu entrichten

1

BAUBESCHREIBUNG

für das Bauvorhaben:

**Grundstück: Gst. Nr. 254, EZ. 126 und Gst. Nr. 256, EZ. 479, KG. 05006 Gallbrunn
IN 2463 Gallbrunn, Seeweg 3 + 3a**

Bauwerber:

Name: Christoph Wallner

Anschrift: Seeweg 3

2463 Gallbrunn

Art des Bauvorhabens: Bestand von zwei Einfamilienhäusern

Grundstücksfläche (lt. GB.):

Gst. 254: 749 m²

Gst. 256: 259 m²

Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha

Bezirk Bruck an der Leitha

Diese Baubeschreibung wird baubehördlich
bewilligt. Hierauf bezieht sich der ha Bescheid

BAU-Seew/3/2023 vom 10.08.2023

16.08.2023

Der Bürgermeister

Bebaute Fläche:

Haus 1: 106,74 m²

Haus 2: 123,39 m²

Garten Haus 1: 169,10 m²

Terrasse Haus 1: 10,18 m²

Garten 1 Haus 2: 263,40 m²

Garten 2 Haus 2: 234,10 m²

Allgemeinfläche: 150,80 m²

Wohnnutzfläche:

Haus 1:

Erdgeschoß: 82,36 m²

Dachgeschoß: 54,20 m²

Summe EG + DG: 136,56 m²

Haus 2:

Erdgeschoß: 25,76 m²

Dachgeschoß: 98,75 m²

Summe EG + DG: 124,51 m²

Heizr., Ar., Wirtsch.R.: 36,44 m²

Terrasse: 39,57 m²

Umbauter Raum:

Haus 1: 480,30 m³

Haus 2: 904,90 m³

Stellplätze:

Die beiden Stellplätze (jeweils 2,5x5m) für Haus 1 und Haus 2 befinden sich auf der Allgemein Fläche zwischen Haus 1 und Haus 2 (Fläche mit 150,80 m²)

Haus 1:

Lichte Raumhöhe:

Erdgeschoß: 2,57m bzw. 2,44m

Dachgeschoß: 2,44m

Fußbodenhöhe des Erdgeschosses über Terrain: 30cm bzw. 85cm

Fundierung: Streifenfundamente

Umfassungs- und Tragwände: Ziegelmauerwerk

BG 050 TZ 2146/2025

2

Zwischenwände: Ziegelmauerwerk bzw. Gipskartonwände im DG
Dachkonstruktion: Dachsparren
Dachform: Satteldach 39° bzw. 24°
Dacheindeckung: Eternitplatten
Fußboden in den Wohnräumen: Laminatboden
Fußboden in den Nebenräumen: Fliesenbelag
Anzahl der einzelnen Kamine: Zwei 2- zügige Kamine
Heizung, Brennstoffart: Gas- Brennwertgerät, bzw. feste Brennstoffe
Stromversorgung: Bestand
Wasserversorgung: Ortswasserleitung (Bestand)
Fäkalienbeseitigung: Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Bestand)
Abwasserbeseitigung (Küche, Bad usw.): Anschl. an den öff. Schmutzwasserkanal (Bestand)
Regenwasser: Versickerung am Grundstück
Straßenseitige Einfriedung: Betonsockel mit Metall- Stabzaun (Bestand)

Haus 2:

Lichte Raumhöhe:
Erdgeschoß: 2,50m bzw. 2,22m
Dachgeschoß: 2,56m
Fußbodenhöhe des Erdgeschosses über Terrain: 30cm bzw. 50cm
Fundierung: Streifenfundamente
Umfassungs- und Tragwände: Ziegelmauerwerk
Zwischenwände: Ziegelmauerwerk
Dachkonstruktion: Dachsparren
Dachform: Satteldach 27°
Dacheindeckung: Eternitplatten
Fußboden in den Wohnräumen: Laminatboden
Fußboden in den Nebenräumen: Fliesenbelag
Anzahl der einzelnen Kamine: Zwei 1- zügige Kamine
Heizung, Brennstoffart: Feste Brennstoffe (Heizungskessel)
Stromversorgung: Bestand
Wasserversorgung: Ortswasserleitung (Bestand)
Fäkalienbeseitigung: Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Bestand)
Abwasserbeseitigung (Küche, Bad usw.): Anschl. an den öff. Schmutzwasserkanal (Bestand)
Regenwasser: Versickerung am Grundstück
Straßenseitige Einfriedung: Betonsockel mit Metall- Stabzaun (Bestand)

06. 05. 2023

Datum

Bauwerber

Baubetreuung Böheim e.U.
Planung - Beratung - Bauaufsicht



Gerrenweg 28
A-63 Gallbrunn
T. 02236/35 53

E: jbb@baubetreuung-boehheim.at
Bauausführende Firma

Baubetreuung Böheim e.U.
Planung - Beratung - Bauaufsicht

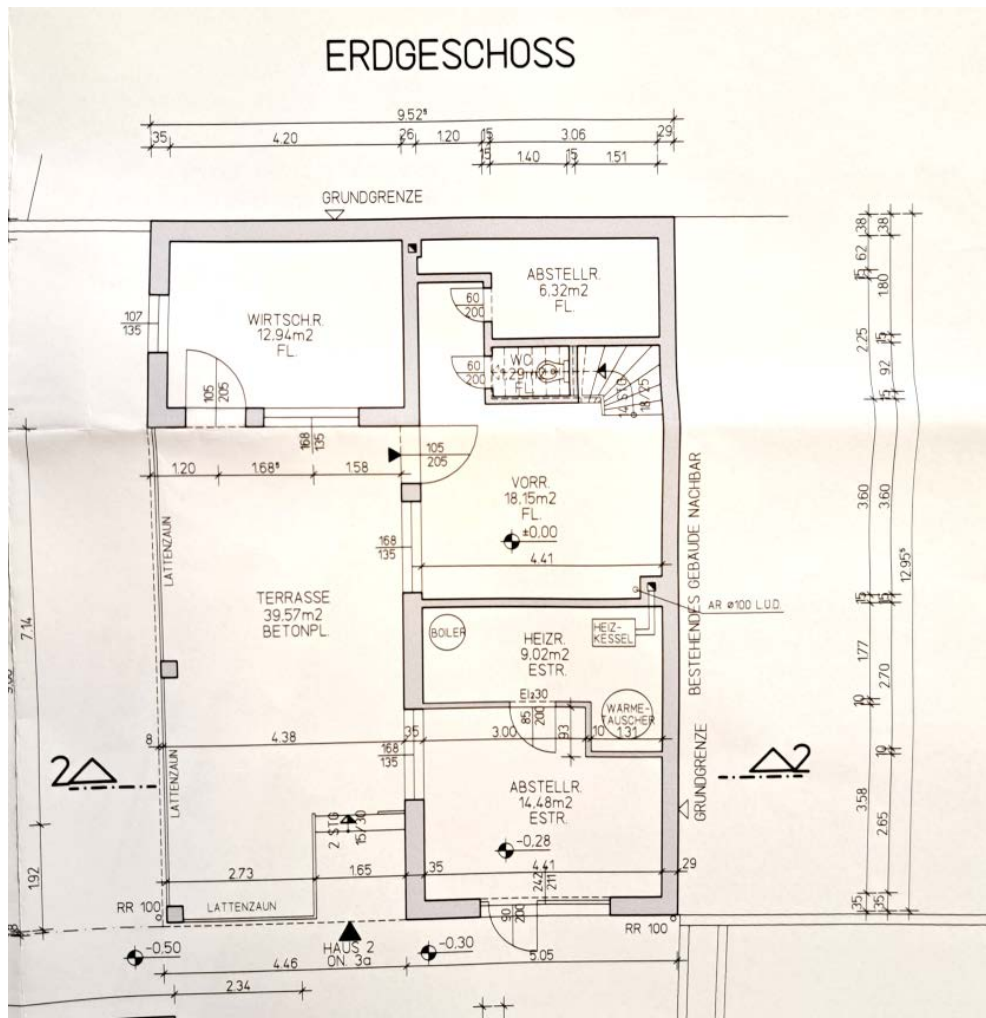


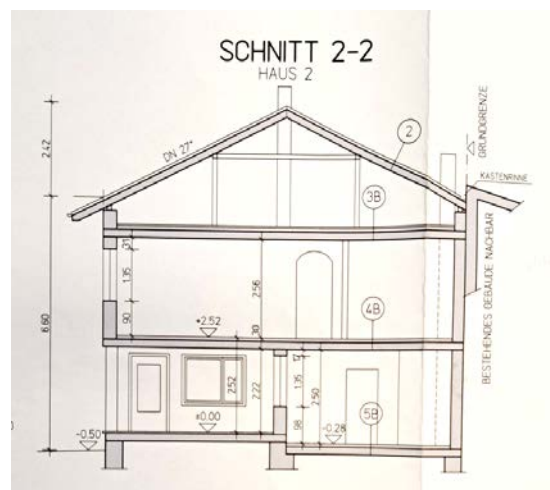
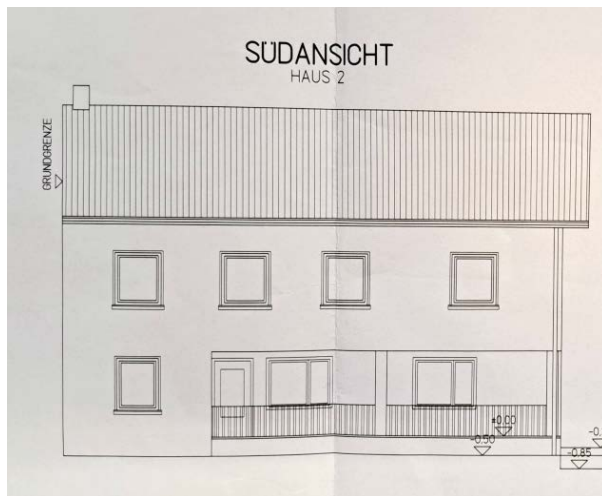
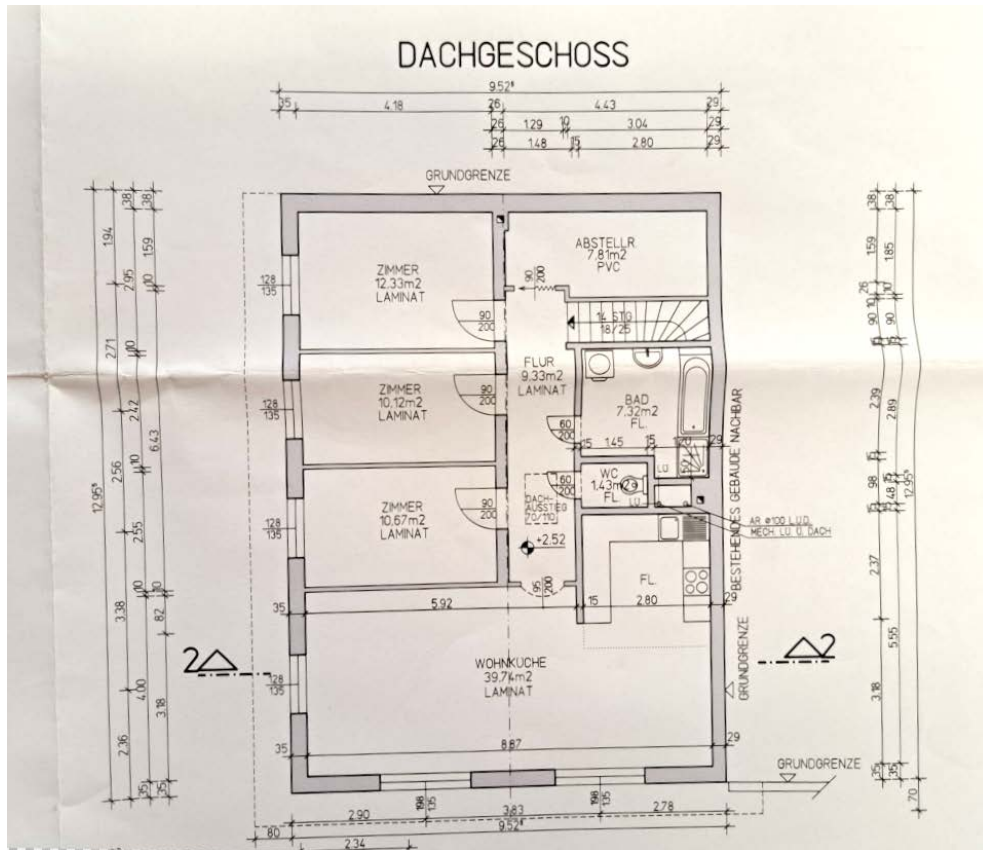
Gerrenweg 28
A-63 Gallbrunn
T. 02236/35 53

E: jbb@baubetreuung-boehheim.at
Planverfasser

2.7.4 Planbestand

Nachfolgend wird der Bestandsplan von Baubetreuung Böheim e.U. vom 06.05.2023 ausschnittsweise abgebildet:





2.7.5 Beschreibung der Eigengärten

Dem Bewertungsgegenstand sind laut Nutzwertgutachten zwei Gartenflächen zugeordnet (siehe Lageplan im Kapitel 2.7 in diesem Gutachten):

Garten 1 ist über die im allgemeinen Eigentum stehende, zentral vor dem Haus angeordneten Fläche erreichbar und zur Straße hin orientiert; es besteht Baum- und Strauchbestand, die Grünfläche ist bewachsen.

Garten 2 schließt südwestlich direkt an das Wohnhaus bzw. die im Kapitel 2.7.2 beschriebene Terrasse an und ist über einen Aufschließungsweg begehbar; in diesem Garten befinden sich ein in den Boden eingelassenes, nicht mehr brauchbares Stahlwand-Rundbecken sowie Strauchbestand und Rasenfläche.

2.7.6 Bau- und Erhaltungszustand

Außenanlagen

Im Bereich der Außenanlagen und der Allgemeinflächen wurde anlässlich der örtlichen Befundaufnahme Folgendes vorgefunden:

- Senkungen im Bereich des Plattenbelages der Aufschließungswege
- schadhafte Gehwege
- verbrauchte Terrasseneinfriedung
- unbrauchbares Rundbecken
- diverse Lagerungen von Fahrnissen

Gebäude Haus 2

Im Hinblick darauf, dass lediglich Haus 2 bewertungsgegenständlich ist, beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf dieses Gebäude:

Der Gebäudebestand befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Bauzustand und in einem durchschnittlich guten Erhaltungs-, jedoch mäßigen Pflegezustand. Es besteht in weiten Teilen des Gebäudes Modernisierungsbedarf (z.B. Haustechnik, etc.). Im Zeitpunkt der Befundaufnahme wurde rückgestauter Instandhaltungsbedarf festgestellt (nicht taxative Auflistung):

- Holz- und Blechanstriche
- verbrauchte Boden-/Wand-/Deckenbeläge
- fehlende Schalterwippe im WC
- Feuchtigkeitsschäden im Erdgeschoss und den Sanitärräumen
- Schimmelbildung in den Räumlichkeiten

- Schäden am Mauerwerk im Bereich des Flurs
- Modernisierungsbedarf in allen Bereichen des Gebäudes
- Festbrennstoff-Heizkessel älteren Baujahres

Über mittelfristig anstehende Instandhaltungsmaßnahmen liegen dem gefertigten Sachverständigen keine Informationen vor. Der Zustand des Daches kann vom gefertigten Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden.

Eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel sowie eine Zustandskontrolle gemäß ÖNORM B1300 ist nicht erfolgt. Anschlüsse an das Versorgungssystem der Gemeinde sind hinsichtlich Strom, Wasser und Kanalisation zugeleitet. Über den Zustand bzw. die Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen kann ohne entsprechende Prüfbefunde keine Aussage getroffen werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.

Die Elektroinstallationen wurden nicht auf heutige Sicherheitsstandards überprüft; es sind Kipp-Sicherungen sowie FI-Schutzschalter vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die Elektrotechnik nicht den aktuellen Normen (Elektrotechnikverordnung) entspricht. Die technische Ausstattung des Gebäudes (Küchengeräte, Heiztechnik, etc.) wurde vom gefertigten Sachverständigen nicht auf deren Funktionstüchtigkeit überprüft.

2.7.7 Energiekennzahlen

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; es liegen daher keine Angaben über den spezifischen Heizwärmebedarf für den auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudebestand vor.

2.7.8 Barrierefreiheit

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen ist der Gebäudebestand entsprechend dem Gesetz über die Gleichstellung von Menschen mit Behinderungen (BGStG) nicht als barrierefrei anzusehen; eine explizite Detailprüfung wurde nicht vorgenommen.

2.7.9 Wohnungsgebrauchsrecht

Gemäß Kaufvertrag vom 26.06.2019 wurde Christoph WALLNER (die verpflichtete Partei) Alleineigentümer der Liegenschaft, durch Ankauf des 1/3-Anteiles seiner Mutter. In diesem Kaufvertrag wurde der Mutter Elisabeth WALLNER, geboren am 03.10.1963, vertraglich ein unentgeltliches, lebenslanges Wohnungsgebrauchsrecht eingeräumt, wie folgt:

VI. WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

Die kaufende Partei räumt hiermit der verkaufenden Partei ob der vertragsgegenständlichen Liegenschaft samt Garten ein Wohnungsgebrauchsrecht ein. Dieses Wohnungsgebrauchsrecht bezieht sich auf das gesamte Haus Seeweg 3, 2463 Gallbrunn, und zwar auf alle Räumlichkeiten und Nebenräumlichkeiten sowie den Garten. Die verkaufende Partei ist sohin berechtigt, die vorerwähnte Wohnung wie ihre eigene zu benützen, Gäste zu empfangen, vorübergehend aufzunehmen, sohin so wie bisher in der Wohnung zu verbleiben.

Dieses Wohnungsgebrauchsrecht ist grundsätzlich unentgeltlich, die verkaufende Partei ist jedoch verpflichtet, sämtliche mit der Erhaltung des Vertragsobjektes zusammenhängenden Auslagen sowie bisher alleine zu tragen. Die verkaufende Partei ist auch verpflichtet, sämtliche Betriebskosten weiterhin zu bezahlen und diesbezüglich die kaufende Partei schad- und klaglos zu halten.

Die Erhaltungspflicht der verkaufenden Partei als Wohnungsberechtigte bezieht sich jedoch nur auf die laufende gewöhnliche Erhaltung. Wenn die Behebung von ernsten Schäden erforderlich ist, so hat diese die kaufende Partei auf ihre Kosten durchzuführen.

Weder im historischen, noch im aktuellen Grundbuchsauszug ist eine grundbücherliche Anmerkung dieses Wohnrechtes vorhanden. Der gefertigte Sachverständige hat Auskunft beim Vertragserrichter dieses Kaufvertrages eingeholt, der ebenso keine Information dazu vorliegen hat, warum dieses Wohnrecht nicht im Grundbuch aufscheint. Es liegen auch keine Informationen über einen Verzicht der Mutter auf dieses Wohnungsgebrauchsrecht vor. Insbesondere aufgrund der Tatsache, dass der Kaufvertrag auch in der Aufsandungserklärung die Anweisung an das Grundbuchsgericht enthält, das Wohnrecht zu intabulieren, ist aufgrund der derzeitigen Informationslage nicht abschließend nachvollziehbar, ob das Wohnrecht zum Bewertungsstichtag aufrecht ist. Laut aktueller Meldeauskunft hat die Wohnberechtigte zum Bewertungsstichtag ihren Hauptwohnsitz an dieser Adresse gemeldet.

2.7.10 Bestandssituation

Das gegenständliche Haus 2 wird vom Wohnungseigentümer bzw. vom Verpflichten und seiner Mutter für eigene Wohnzwecke genutzt. Es liegen keine Informationen über Bestandsrechte (Mietrechte, etc.) vor.

2.7.11 Betriebskosten

Dem gefertigten Sachverständigen liegen keine Informationen darüber vor, dass die Liegenschaft von einer Hausverwaltung ordnungsgemäß verwaltet wird. Hinsichtlich der Bildung der gesetzlichen Rücklagen sowie eine etwaigen Betriebskostenabrechnung liegen ebenfalls keine Informationen vor.

Vom Gemeindeamt der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha bzw. dem Gemeindeverband für Abfallbehandlung Bruck/Leitha wurden hinsichtlich der öffentlichen Abgaben folgende Informationen bereitgestellt:

Grundsteuer 2. Quartal 2026 (inkl. EZ 479)	EUR	56,60
Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2026	EUR	146,92
Wasser inkl. Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2026	EUR	192,23 *)
Müllabfuhr 1. Halbjahr 2026	EUR	223,65

*) Laut Auskunft der Gemeinde gibt es auf der Liegenschaft nur einen Wasserzähler. Die Beträge für den Wasserverbrauch und die Bereitstellungsgebühr werden zur Gänze dem Miteigentümer (Haus 1) vorgeschrieben, und haben im 2. Quartal 2026 EUR 192,23 (für die gesamte Liegenschaft) betragen.

Gemäß Auskunft der Gemeinde wird aufgrund eines Bescheides vom Finanzamt wegen der Wohnungseigentumsbegründung die Grundsteuer rückwirkend mit Jahresbeginn 2026 erhöht. Die Nachforderung wird per 10.07.2026 fällig gestellt; die genauen, ab 3. Quartal vorgeschriebenen Beträge konnten von der Gemeinde noch nicht genannt werden.

In den obigen Kosten sind die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom nicht enthalten. Es liegen keine Angaben über sonstige laufende Betriebskosten vor (Versicherung, Müllabfuhr, etc.).

2.7.12 Reparatur-Rücklage

Gem. § 8 der Vereinbarung zur Begründung von Wohnungseigentum vom 18.02.1999 ist jeder Wohnungseigentümer gem. § 16 WEG verpflichtet, für größere Instandhaltungskosten oder für die erforderliche Erneuerung für sein Wohnungseigentum eine angemessene Rücklage zu bilden. Bei der Festlegung der Beträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen. Eine Rücklage wird durch die Wohnungseigentümergemeinschaft laut derzeitigem Informationsstand nicht gebildet.

2.7.13 Einheitswert

Gemäß Auskunft vom Finanzamt Österreich vom 19.03.2026 beträgt der Einheitswert wie folgt:

Einheitswertaktenzeichen	17 005-2-0128/4
Einheitswert	EUR 36.400,00
Bodenwert	EUR 2,9069 /m²
Grundsteuermessbetrag	EUR 60,02

2.7.14 Abgabenrückstände

Von der Gemeinde wurde der nachfolgende Rückstandsausweis übermittelt:

Trautmannsdorf/L., 20.05.2026

Betrifft:

R Ü C K S T A N D S A U S W E I S

Herr Wallner Christoph schuldet der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha einen Abgabebetrag in der Höhe von € 169,83.

Die Abgabenschuld gliedert sich wie folgt auf:

Fälligkeitsdatum	Abgabenschuld	Betrag
12.06.2026	Grundsteuer B	Aufrollung laut Bescheid - 50,58 €
15.05.2026	Grundsteuer B, Bel: 1667	2. Quartal 2026 56,60 €
15.05.2026	Kanalbenützung, Bel: 1667	2. Quartal 2026 146,92 €
		10,62 €
		163,56 €

Kundennummer
 Gesamtbetrag € 163,56
 Mahngebühr € 3,00
 Säumniszuschlag € 3,27
Summe € 169,83

Vom Gemeindeverband für Abfallbehandlung Bruck an der Leitha wurde hinsichtlich Haus 2 (Bewertungsgegenstand) der nachfolgende Rückstandsausweis übermittelt:

Absender: Gemeindeverband f. Abfallbehandlung, 2460 Bruck/Leitha

Herr
 Christoph Wallner u. Elisabeth
 Seeweg 3, Hinterhaus
 2463 Gallbrunn

R Ü C K S T A N D S A U S W E I S

Datum: 16.06.2026
 Kundennummer: 12288
 Geburtsdatum: 06.07.1992

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
EH, Gstr.Nr. 254, Seeweg 3, Hinterhaus, 2463 Gallbrunn						
Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	15.03.2024	11,90	96	1/18/1/1	198	23.02.2024
Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	15.03.2024	178,75	96	1/18/200/1	198	23.02.2024
Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2024	15.03.2024	33,00	96	1/18/100/1	198	23.02.2024
Mahngebühr 1. Mahnung	09.05.2024	3,00	96	1/18/99/1	1912	25.04.2024
Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	15.09.2024	11,90	96	1/18/1/1	2357	22.08.2024
Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	15.09.2024	178,75	96	1/18/200/1	2357	22.08.2024
Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2024	15.09.2024	33,00	96	1/18/100/1	2357	22.08.2024
Mahngebühr 1. Mahnung	27.11.2024	3,00	96	1/18/99/1	4064	13.11.2024
Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2025	15.03.2025	33,00	96	1/18/3/1	161	19.02.2025
Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	15.03.2025	11,90	96	1/18/2/1	161	19.02.2025
Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	15.03.2025	178,75	96	1/18/800/1	161	19.02.2025
Mahngebühr 1. Mahnung	06.06.2025	3,00	96	1/18/99/1	2178	22.05.2025
Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2025	15.09.2025	33,00	96	1/18/3/1	2556	21.08.2025
Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	15.09.2025	178,75	96	1/18/800/1	2556	21.08.2025
Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	15.09.2025	11,90	96	1/18/2/1	2556	21.08.2025
Mahngebühr 1. Mahnung	26.11.2025	3,00	96	1/18/99/1	4517	12.11.2025
Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026	15.03.2026	11,90	1	1/18/2/1	190	23.02.2026
Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2026	15.03.2026	33,00	1	1/18/3/1	190	23.02.2026
Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	15.03.2026	178,75	1	1/18/800/1	190	23.02.2026
Mahngebühr 1. Mahnung	02.06.2026	3,00	0	1/18/99/1	2386	19.05.2026
Gesamtrückstand an Abgaben		1.118,25				
Nebengebühren		15,00				
Gesamtsumme inklusive USt		1.133,25			20 Rückstände	

Vom Gemeindeverband für Abfallbehandlung Bruck an der Leitha wurden hinsichtlich Haus 1 nachfolgender Rückstandsausweise übermittelt:

Absender: Gemeindeverband f. Abfallbehandlung, 2460 Bruck/Leitha

Herr
Christoph Wallner
Seeweg 3, Hinterhaus
2463 Gallbrunn

RÜCKSTANDSAUSWEIS

Datum: 16.06.2026
Kundennummer: 10826
Geburtsdatum: 06.07.1992

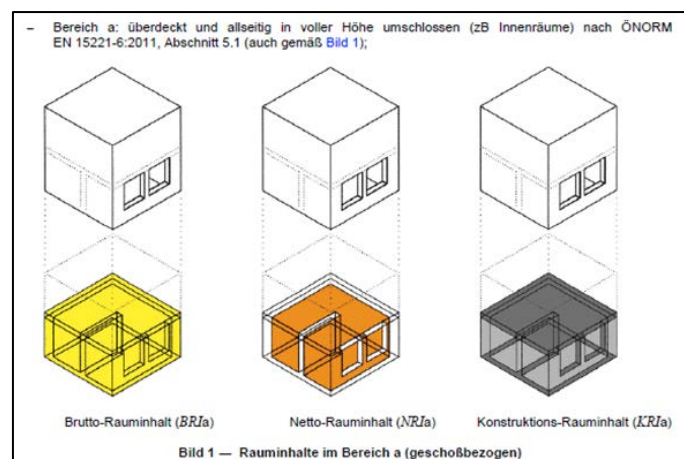
Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
EH, Gstr.Nr. 254, Seeweg 3, Vorderhaus, 2463 Gallbrunn						
Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026	15.03.2026	7,50	1	1/18/2/1	190	23.02.2026
Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2026	15.03.2026	33,00	1	1/18/3/1	190	23.02.2026
Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	15.03.2026	61,85	1	1/18/800/1	190	23.02.2026
Mahngebühr 1. Mahnung	02.06.2026	3,00	0	1/18/99/1	2386	19.05.2026
Gesamtrückstand an Abgaben		102,35				
Nebengebühren		3,00				
Gesamtsumme inklusive USt		105,35			4 Rückstände	

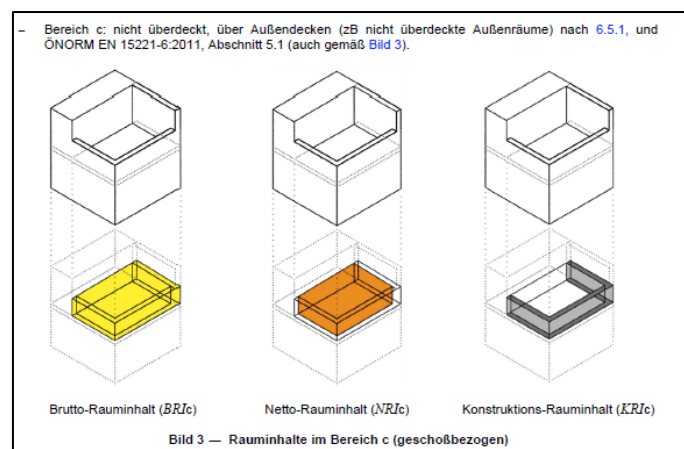
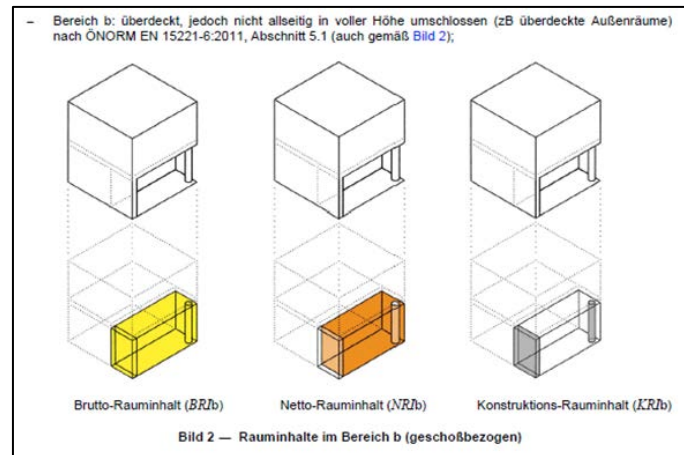
Der Gesamtbetrag der offenen Rückstände beträgt demnach per 16.06.2026 bzw. 20.05.2026 für die gesamte Liegenschaft EUR 1.408,43.

2.7.15 Umbauter Raum

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) ist der Rauminhalt des Bauwerks, der von äußeren Begrenzungsflächen und nach unten von der Unterfläche des konstruktiven Bauwerkssohle umschlossen wird (Definition gemäß ÖNORM B1800). Der Brutto-Rauminhalt ist in Netto-Rauminhalt und Konstruktions-Rauminhalt gegliedert.

Gemäß Definition gehören nicht zu den Rauminhalten außerhalb des Bauwerksumrisses liegende untergeordnete Bauteile (bspw. Zierelemente, Dachüberstände, etc.) und untergeordnete bauliche Anlagen (Treppen, Rampen, Licht- und Luftschächte, Terrassen etc.) sowie konstruktive Bauteile außerhalb der oberen äußeren Begrenzungsfläche (bspw. Attika) und unterhalb der konstruktiven Bauwerkssohle (bspw. Streifenfundament).





Quelle: ÖNORM B 1800

Gemäß Baubeschreibung von Baubetreuung Böheim e.U. vom 06.05.2023 beträgt der umbaute Raum für das Haus 2 rund 905 m³.

2.7.16 Fahrnisse, Inventar

Das im Bewertungsgegenstand befindliche Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse sind nicht bewertungsgegenständlich. Es wird in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Bewertungsgegenstand vom Verpflichteten besenrein geräumt wird. Die Einbauküche stellt Zubehör dar und ist in der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

2.7.17 Zubehör

Das zu bewertende Zubehör umfasst eine Einbauküche, die in der Wertermittlung im Bauwert angemessen berücksichtigt ist. Ebenfalls sind die Sanitäreinrichtungen sowie Haustechnikanlagen in der Wertermittlung enthalten. Darüber hinaus ist kein zu bewertendes Zubehör vorhanden.

2.8 Auszüge aus dem baubehördlichen Akt

Der gefertigte Sachverständige hat Einsicht in den bei Gemeinde aufliegenden Bauakt genommen. Nachfolgend werden auszugsweise einige relevante Informationen zum bewertungsgegenständlichen Haus 2 zitiert:

Mit Bescheid vom 22.10.1976 (AZ 15/76) wurde die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Nebengebäudes erteilt.

Mit Bescheid vom 13.12.1984 (AZ 23/84) wurde die baubehördliche Bewilligung zur Aufsetzung eines Stockwerkes erteilt.

Mit Schreiben der Marktgemeinde vom 30.09.1985 an das Amt der NÖ. Landesregierung wurde bestätigt, dass anlässlich der Aufstockung des bestehenden Hauses der Rohbau samt Dacheindeckung, Fenster und Lichtinstallation fertiggestellt wurde.

Mit Bescheid vom 19.09.1994 (AZ 11/3/76) wurde die Benutzungsbewilligung erteilt. Diese Bewilligung wurde an die auflösende Bedingung geknüpft, dass folgende Mängel bis 31.12.1994 behoben werden:

- Beim WC im Erdgeschoss fehlt die Raumlüftung
- Die Kanalentlüftung ist nur bis zum Dachboden geführt. Diese ist über die Dachhaut zu führen und im Dachbodenbereich brandhemmend zu ummanteln.
- Die Raumlüftungen von Bad und WC sind ebenfalls über Dach zu führen und im Dachboden brandhemmend zu ummanteln.

Mit Bescheid vom 19.09.1994 (AZ 11/3/94) wurde die nachträgliche Baubewilligung für den Einbau einer Festbrennstoffheizung erteilt. Gleichzeitig wurde die Benutzungsbewilligung erteilt, unter der auflösenden Bedingung, dass die Lüftungspottine des Heizraumes brandhemmend zu ummanteln ist.

Mit Bescheid vom 05.12.2022 (AZ TEIL-Seew/3/2022) wurde die Zusammenlegung der Grundstücke Nr. 254 und Nr. 256 zu neu Grundstück Nr. 254 bewilligt.

Mit Bescheid vom 10.08.2023 (AZ BAU-Seew/3/2023) wurde die baubehördliche Bewilligung des Bestandes von zwei Einfamilienhäusern erteilt.

2.9 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird vom technischen Zustand des Gebäudes und der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt.

Gemäß herrschender Lehre ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit nach der Marktlage und unabhängig von Alter sowie Wertermittlungszweck einzuschätzen; persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse haben dabei außer Ansatz zu bleiben.

ÖNORM B 1802-1 führt hierzu in Punkt 3.29 und 3.30 aus:

3.29

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann

Anmerkung 1 zum Begriff: Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann von der technischen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes abweichen. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann sich beispielsweise durch Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verlängern. Andererseits auch verkürzen, wenn unterlassene notwendige Reparaturmaßnahmen oder andere Umstände dazu führen, dass die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zu anderen als kürzer angesehen werden muss.

3.30

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann

Die deutsche Wertermittlungsrichtlinie (WErtR2006) führt in Punkt 3.5.6 ff aus, dass es bei der Verkehrswertermittlung stets auf die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ankommt; die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Zur Restnutzungsdauer wird ausgeführt:

3.5.6.2 RESTNUTZUNGSDAUER (NR. 1.0.2.2 DER ANLAGE 2)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können (vgl. § 23 Abs. 2 WertV).

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich auf der Grundlage einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der Modernisierung bzw. Erneuerung von einzelnen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen.

Bei der Bemessung der Restnutzungsdauer ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen oder den künftigen wirtschaftlichen Anforderungen an Art und Ausstattung entsprechen.

Es ist die Restnutzungsdauer zu wählen, die die wirtschaftlich sinnvollste Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe technische Lebensdauer und wirtschaftliche Nutzungsdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

2.9.1 Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen eines Gebäudes (z.B. Fundamente, Außenwände, Decken, Treppen, etc.) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe (z.B. Stahlbeton, Ziegel, Holz, Fertigteile, etc.) kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (dazu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dach-eindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, HKLS-Installationen, Aufzüge etc.) sind von kürzerer Dauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach, mangelhafte Abdichtungen im Fundamentmauerwerk gegen Feuchtigkeit bzw. Wasserdruck des Grundwassers, etc.).

2.9.2 Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dem ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss.

Für die gewöhnliche Nutzungsdauer – und damit auch für die Restnutzungsdauer – sind demnach auch wirtschaftliche Faktoren ausschlaggebend. Es gibt zahlreiche Faktoren, die auf die Wirtschaftlichkeit von Immobilien einwirken. Im Hinblick darauf ob, ein Bauwerk als wirtschaftlich verwertbar oder gar als abbruchreif gilt, sind dies insbesondere:

- Veränderte Nachfragesituation im Hinblick auf die Lage des Objektes, dies beispielsweise bei Handelsimmobilien, Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels, Gewerbe- und Industriegebäude.
- Der spezifische Aufbau der Immobilie, der in Hinblick auf Grundrissgestaltung, Geschöshöhen, Raumtiefen, Konstruktion etc. nicht mehr „state of the art“ ist.
- Zeitbedingte und branchenspezifische Baugestaltung, die modernen Anforderungen nicht mehr entspricht.
- Zurückbleiben hinter allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die teilweise auch von Änderungen in der Gesetzgebung herrühren.
- Wirtschaftliche Entwicklung von Branchen, wie Dienstleistungsbranchen, Beherbergung und Hotellerie, Bankwesen, Tankstellen, Unterhaltungsbranche etc.

Derartige Faktoren bestimmen unter anderem den Wohn- bzw. Geschäftswert, und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer.

2.9.3 Gesamtnutzungsdauer bzw. gewöhnliche Lebensdauer

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

Die übliche Gesamtnutzungsdauer lässt sich nicht exakt bestimmen, weshalb allgemeine Erfahrungssätze zu Grunde zu legen sind. Diese Erfahrungswerte sind in Fachmedien publizierte Übersichten der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden, welche jedoch unter Berücksichtigung von Lage, Eigenschaften und wirtschaftlicher Verwertungsfähigkeit an das jeweilige Objekt individuell anzupassen sind.

3.5.6 GESAMTNUTZUNGSDAUER UND RESTNUTZUNGSDAUER (NR. 1.0.2.2 DER ANLAGE 2)

Grundsätzlich kommt es bei der Verkehrswertermittlung stets auf die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen an; die technische Lebensdauer kann lediglich die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Dies gilt auch dann, wenn die Restnutzungsdauer durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer ermittelt wird.

Die Gesamt- und Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen sind nach Art und Eigenschaften der Gebäude und insbesondere unter Berücksichtigung des Gebäudeausbaus abzuschätzen.

3.5.6.1 GESAMTNUTZUNGSDAUER (NR. 1.0.2.2 DER ANLAGE 2)

Als Anhaltspunkt für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer können die in der Anlage 4 für die einzelnen Gebäudetypen angegebenen Werte gelten, wobei der Anwender dieser Tabelle gehalten ist, eigenverantwortlich die Gesamtnutzungsdauer des zu wertenden Objekts, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.

Nachfolgend eine Übersicht dazu (Quelle: „Liegenschaftsbewertung“ Heimo Kranwetter, 7.Auflage, 2017):

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnungshäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Handelsimmobilien	
– Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort	30–50
– Supermärkte	20–30
Gewerbe- und Industriegebäude	
– Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit	30–50
– Lagerhallen und Logistikimmobilien	20–40
– Betriebsgebäude für besondere Industriezweige	10–30
– Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	20–30
Hotels	20–40
Schulen	40–60
Tankstellen	10–20

Die Deutsche Sachwertrichtlinie (SW-R / Stand 05.09.2012) weist nachfolgende Orientierungswerte aus:

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung			
Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen.			
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser			
	Standardstufe 1	60	Jahre
	Standardstufe 2	65	Jahre
	Standardstufe 3	70	Jahre
	Standardstufe 4	75	Jahre
	Standardstufe 5	80	Jahre
Mehrfamilienhäuser		70	Jahre +/-10
Wohnhäuser mit Mischnutzung		70	Jahre +/-10
Geschäftshäuser		60	Jahre +/-10
Bürogebäude, Banken		60	Jahre +/-10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude		40	Jahre +/-10
Kindergärten, Schulen		50	Jahre +/-10
Wohnheime, Alten-/Pflegeheime		50	Jahre +/-10
Krankenhäuser, Tageskliniken		40	Jahre +/-10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen		40	Jahre +/-10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder		40	Jahre +/-10
Verbrauchermärkte, Autohäuser		30	Jahre +/-10
Kauf-/Warenhäuser		50	Jahre +/-10
Einzelgaragen		60	Jahre +/-10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk		40	Jahre +/-10
Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude		40	Jahre +/-10
Lager-/Versandgebäude		40	Jahre +/-10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude		30	Jahre +/-10

Der Nutzungsdauer-Katalog baulicher Anlagen und Anlagenteile des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs – Landesverband Steiermark und Kärnten weist folgende Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen aus (auszugsweise Abbildung):

GESAMTNUTZUNGSDAUER GEBÄUDE		
GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE	AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
A Außenanlagen – befestigte Fahrflächen		10-30
B Beherbergungsbetriebe, Gastronomie	Gaststätten	30-50
	Hotels, Pensionen	30-50
	Büro- und Verwaltungsgebäude	30-60
C Containerbauten	einfache Ausführung	10-20
	gehobene Ausführung	15-30
D Dachraumbauten – nachträglich errichtet	Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenausbau	40-60
	Massivbauweise	60-80
E Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	Ortbau-, Massivbauweise	60-80
	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Fertighaus	60-70
	Holz- Massivbauweise (Block-, Brettstapel-, Brettsperholz-, Raumzellenbauweise)	60-70
	Holz- Leichtbau (Rahmen-, Skelettbauweise)	50-60
	Massivbauweise	60-70
F Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte	Einkaufszentren, SB Märkte, Fachmärkte	20-30
	Kauf und Warenhäuser	30-50
G Gewächshäuser	Leichtkonstruktionen Stahl – Glas	15-30
H Gewerbe und Industriegebäude	besonders beansprucht / hoher techn. Standard / Sonderbauten	20-40
	Massivbauweise	30-50
H Hallenbauten	Leichtbau	20-40
	Massiv	30-50
K Krankenhäuser, Kur- und Pflegeheime	Altenwohnheime	25-50
	Krankenhäuser, Kliniken	40-50
	Kur- und Heilanstalten	40-50
	KFZ-Einstellanlagen, Garagen	20-30
	Garagen mit Einzelboxen – Leichtbauweise	20-30
	Garagen mit Einzelboxen – Massivbauweise	30-50
	Parkhäuser	35-50
	Tiefgaragen	50-80
	Kirchen-, Kapellen- und Friedhofgebäude	40-80
	Kirchen, Kapellen	60-80

GESAMTNUTZUNGSDAUER GEBÄUDE		
GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE	AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
K Kläranlagen		25-40
Kommunalgebäude	Gemeindezentren, Vereinsheime, Feuerwehrhäuser	40-60
	Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten	30-50
	Saalbauten, Veranstaltungszentren	30-50
	Kompostieranlagen	20-30
Kühlhäuser		20-30
L Lagerhäuser – Logistikimmobilien	Leichtbauweise	20-40
	Massivbauweise	30-50
	Landwirtschaftliche Bauten – Ställe und Nebengebäude	20-30
	Geflügel – Leichtbauweise	20-40
	Rinder/Schweine – Leichtbauweise	30-50
Leichtbauten	Schuttdächer	15-30
	Tragfluthallen	5-15
	Wellblech- u. Holzschuppen	15-30
M Markthallen	Holz-, Stahlkonstruktion – Leichtbauweise	20-40
	Massivbauweise	30-50
Müllverbrennungsanlagen		20-30
P Pumpenhäuser, Trafo-, Schaltstationen		25-40
S Schulen	Schulen / Unterrichtsbauten aller Art	35-60
Silobauten	Kunststoffausführung	15-25
	Stahlblechausführung	20-30
	Stahlbetonausführung	25-40
Sport- und Freizeitanlagen	Eislaufhallen	25-40
	Freischwimmbecken	25-40
	Hallenbäder	25-40
	Tennishallen	25-40
	Tribünen	15-30
	Turn- und Sporthallen	30-50
T Tankstellen und Autowaschanlagen		10-20
W Wintergärten		20-30

GESAMTNUTZUNGSDAUER GEBÄUDE		
GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE	AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
W Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80
	Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80
	Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser)	100-120

In diesen Übersichten fließen sowohl die Parameter der technischen Lebensdauer als auch der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein und ergeben eine nach Immobilienart gegliederte Gesamtschau.

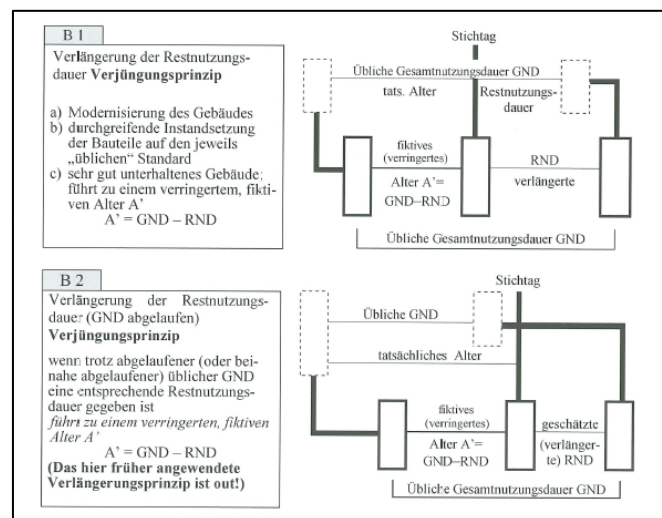
Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von hundert oder mehr Jahren bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife.

Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technischen Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht.

2.9.4 Verlängerung der Lebensdauer

Eine Verlängerung der Nutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert wird:

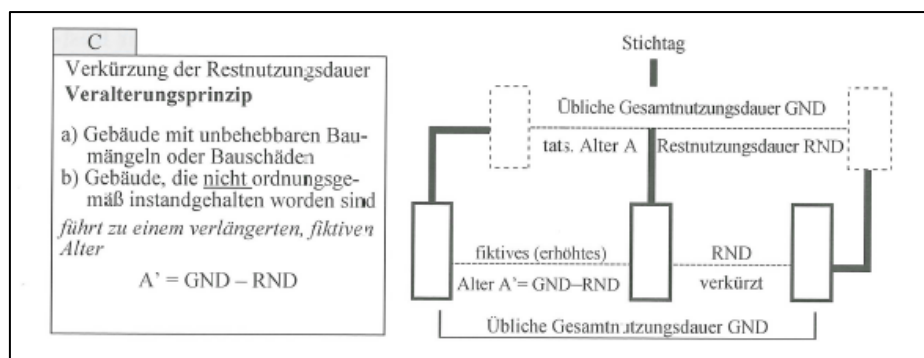


Quelle: Der Wert von Immobilien / Die Nutzungsdauer

Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

2.9.5 Verkürzung der Lebensdauer

Zu einer Verkürzung der Lebensdauer führen nicht behebbare Baumängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z.B. Bergschäden, Erschütterungsschäden, etc.) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten beseitigt werden können.



Quelle: Der Wert von Immobilien / Die Nutzungsdauer

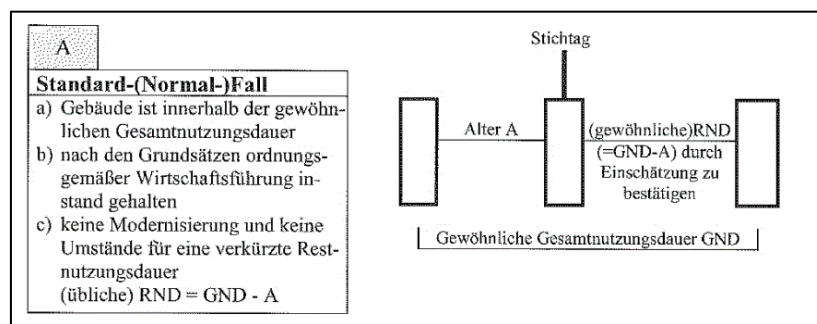
2.9.6 Alterswertminderung

ÖNORM B1802-1 führt hinsichtlich der Bestimmung der Wertminderung infolge Alters in Punkt 6.4.3.2. aus:

6.4.3.2 Wertminderung infolge Alters

Diese Wertminderung ist nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Liegt das Alter eines ordnungsgemäß erhaltenen, aber nicht modernisierten bzw. eines nicht (zeitgemäß) erneuerten Gebäudes innerhalb der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) kann die Restnutzungsdauer (RND) als Differenz zwischen GND und Alter des Gebäudes angesetzt werden:



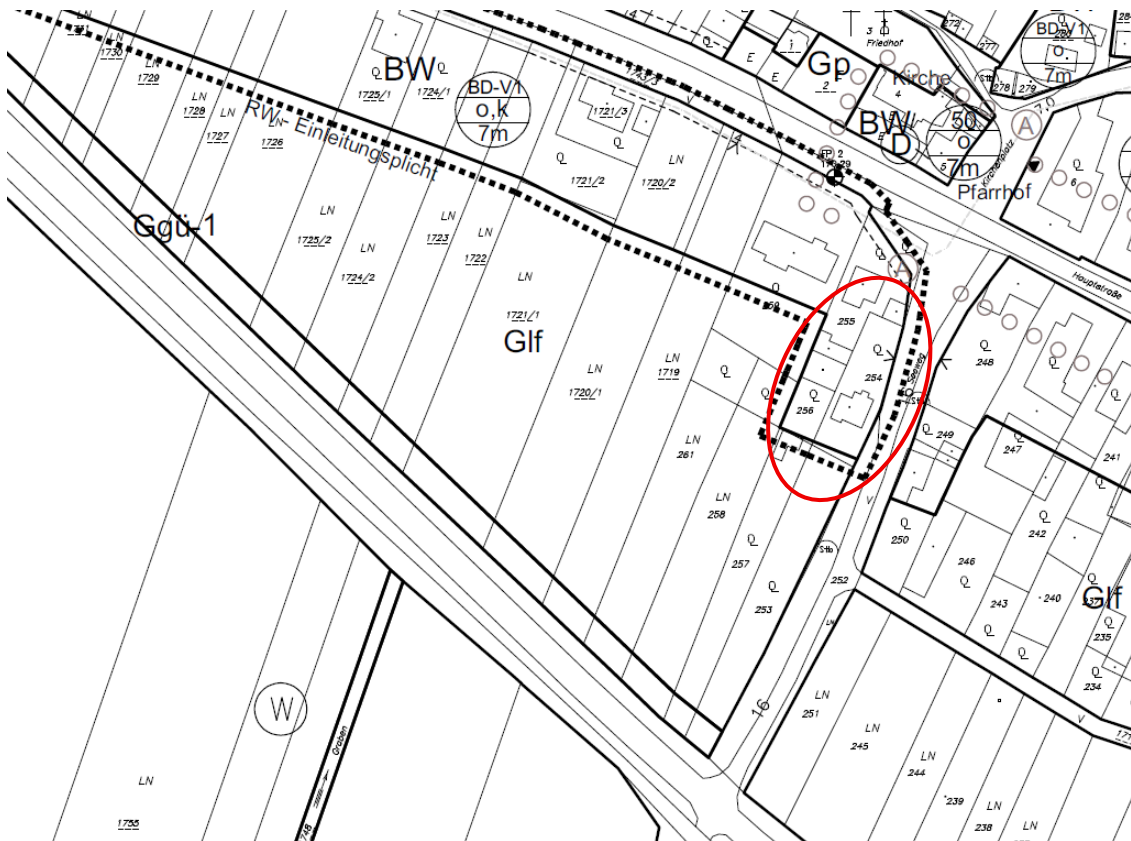
Quelle: Der Wert von Immobilien

Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

2.10 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Quelle: www.trautmannsdorf-leitha.gv.at) sieht für die gegenständliche Liegenschaft zum überwiegenden Teil die Widmung „Bauland Wohngebiet“, offene oder gekuppelte Bauweise mit einer maximalen Bebauungshöhe von 7 m vor. Es gilt die variable Bebauungsdichte gem. Verordnung zu den Bebauungsvorschriften (3) Abs. 3.1.

Zu einem kleinen Teil besteht die Widmung „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“.



(Der Flächenwidmungsplan entspricht hinsichtlich des Grundstückskataster nicht dem aktuellen Stand).

Nachfolgend wird die Legende zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wiedergegeben:

Legende Flächenwidmungsplan:

WIDMUNGEN - BAULAND:	WIDMUNGEN - VERKEHRSFLÄCHEN:
BW WOHNGBIET	ÖSTERREICHISCHE BUNDESBahn (Widmung off. Verkehrsfläche)
BA AGRARGBIET	Landesstrasse (Widmung off. Verkehrsfläche)
BK KERNGBIET	GEMEINDESTRASSEN UND WEGE (Widmung off. Verkehrsfläche)
BS SONDERGBIET	PARKPLATZ (Zusatz zu Widmung off. Verkehrsfläche)
1. Betreutes Wohnen/Tagesklinik	VERKEHRSFLÄCHE - ÖFFENTLICH 1. Fuß- und Radweg
2. Hotelisierete Wohnnutzung	VERKEHRSFLÄCHE - PRIVAT 1. Tiefgarage
3. Wohnnutzung im Zuge des Hotelbetriebs (Dienstnehmer und Betriebsinhaber)	
BB BETRIEBSGBIET	
BA-VO WIDMUNG IN 2 EBENEN	
A AUFSCHLÜSSUNGSZONE	
WIDMUNGEN - GRÜNLAND:	KENNTLICHAUSCHÜNGEN:
GR GRÜNLAND LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	FO FORSTFLÄCHEN LT. KATASTER
SP SPORTSTÄTTE	W GEWÄSSER
SP-1 SPIELPLATZ	T TRAFLO
1. Tennis	H HOCHBEHÄLTER
2. Fußball und Tennis	N NATURDENKMAL
3. Fußball, Tennis, Skisportplatz, Eislaufen	D GEBÄUDE UNTER DENKMALSCHUTZ
FRIEDHOF	R RETENTIONSBECKEN
V-1 VORBEHALTSFLÄCHE- FRIEDHOF	B BODENDENKMAL
GRÜNGÜRTEL	EUROPASCHUTZGEBIET NATURA2000 (FFH Gebiet: Fleische-Ebene-Leithausen) Quelle: Amt der NÖ-Land. Ges. umweltsch.
1. Lärmschutz	Ö ÖFFENTLICHES GEBÄUDE
2. Immissionschutz	H HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG
3. Hochwasserschutz	AB ABSTELLANLAGEN FÜR KRAFTFAHR- ZEUGE (außerhalb der off. Verkehrsflächen)
5. massives Lärmschutzwand, 6. Siedlungsengründung	100-jähriges Hochwasserabflussgebiet Leitha Quelle: Amt der NÖ-Land. Ges. umweltsch.
GRÜNLAND-WASSERFLÄCHEN	30-jähriges Hochwasserabflussgebiet Leitha Quelle: Amt der NÖ-Land. Ges. umweltsch.
PARKANLAGE	SIEDLUNGSGRENZEN gem. REG-FOP "Süd. Wiener Umland" Quelle: Amt der NÖ-Land. Ges. umweltsch.
GÄRTNEREI	VERDACHTSFLÄCHEN Quelle: Amt der NÖ-Land. Ges. umweltsch.
KELLERGASSE	GEMEINDEGRENZE
WINDKRAFTANLAGE (mit Angabe des Anlagenmaßstabes) * Aspekt der zuläss. Windrichtungen pro Standort: 1	KATASTRALGEMEINDEGRENZE
ERHALTENSW. BAUWERK IM GRÜNLAND Geb.: Nutzungsbereichsrestriktion der Fläche auf den genehmigten Bestand	Archäologisches Fundortbegegnungsbereich
Planverfasser: DIPL. ING. THOMAS HACKL BÜRO: RUDOLPH-STRASSE 10, 1040 WIEN 2051 EINGETR. - LÖSUNG: TEL. 0660/730 85 35 Enzestfeld, Juni 2022	

Legende Bebauungsplan:

BEBAUUNGSDICHTE Verhältnis der mit Gebäuden bebaubaren Teil- fläche (Grundfläche nach §4 z.B. NÖ Bauordnung 1996) zur Gesamtfläche des Grundstücks bzw. eines Grundstücks- teils, für den diese Bestimmung des Bebauungsplanes gilt - keine Regelung der Bebauungsdichte BD-V1: Variable Bebauungsdichte gem. Verordnung zu den Bebauungsvorschriften (3) Abs. 3.1 * bei der Schaffung von neuen Bauplätzen gilt die Bebauungsdichte gem. Verordnung zu den Bebauungsvorschriften (4) Abs. 4.2	BEBAUUNGSWEISE "n" offen "g" gekoppelt "g" geschlossen "st" Sonderbebauungsweise Badeseen (siehe Bebauungsvorschriften)
BAUKLASSE Bauklasse I bis 5m Bebauungshöhe Bauklasse II 5-8m Bebauungshöhe Bauklasse III 8-11m Bebauungshöhe Bauklasse IV 11-14m Bebauungshöhe ...m höchstzulässige Gebäudehöhe	BEBAUUNGSHÖHE in m/Bauklasse: Einfache Zahlen angeben: Höchstzulässige Gebäudehöhe für alle Schausseiten Höchstzulässige Gebäudehöhe von 8m entlang der Straßentrasse, gemessen vom Straßenrand und 12m an den übrigen Schausseiten
1:0 Geschossflächenzahl Höchstzulässige Gebäudehöhe in m	1:0 Einrichtungspflicht in den Regenerationszonen
1:1 Strassenfluchtlinie (mit Angabe der Straßenbreite für neue Verkehrsflächen)	Schutzzone Kellergasse - Ensembleschutz: (vgl. Verordnung 53 Bebauungsvorschriften Abs. 18) Geb-521 Sicherstellung einer gebäudeständigen Anordnung bei Neu-, Zu- und Umbauten Geb-522 Sicherstellung einer traufständigen Anordnung bei Neu-, Zu- und Umbauten Geb-523 Errichtung einer Dachkonstruktion bei Zu- und Umbauten umsatzig
1:1 Höhenniveau der Verkehrsfläche	Beschränkung von erhaltenen Gebäuden im Grünland: Geb-521 und -522 - maximale Gebäudehöhe von 4m - Errichtung von höchstens 1 ebenerdiger Geschosst - max. 20% Zubauemöglichkeit zum genehmigten Bestand Geb-523 bis -528 - maximale Gebäudehöhe von 5m - Errichtung von höchstens 2 ebenerdigen Geschosst - max. 20% Zubauemöglichkeit zum genehmigten Bestand Geb-521 und -522* - maximale Gebäudehöhe von 7m ("Gartensonne") - Errichtung von höchstens 2 ebenerdigen Geschosst Geb-54* - maximale Gebäudehöhe von 7m ("Pfandhaltung") - Beschränkung der Fläche auf den genehmigten Bestand Geb-541 Nutzungseinschränkungen siehe Verordnung 53 Bebauungsvorschriften Abs. 15.1. Geb-55 - maximale Gebäudehöhe von 7m - Errichtung von höchstens 2 ebenerdigen Geschosst
1:1 Baufluchtlinie (mit ANBAUVERPFLICHTUNG und Abstand von der Straßentrasse) sowie Kontrastierung des Begriffs und Endes der Bauverpflichtung	
1:1 Weg anderer Art (z.B. Fußweg)	
1:1 Grenzlinie unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen	
1:1 Wohnstraße	
1:1 Abstellflächen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrswege	
1:1 Ein- und Ausfahrtsverbot	
1:1 Brücke	
1:1 Altortgebiet (geplante Bebauungsbestimmungen gem. zugehöriger Verordnung)	
1:1 Bereich "Krautgärten"	

Nachfolgend wird die variable Bebauungsdichte gem. Verordnung zu den Bebauungsvorschriften (3) Abs. 3.1 abgebildet:

- 3.1 Im Wohnbauland ist die maximale Bebauungsdichte in den mit BD-V1 gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Bebauungsdichte in Bereichen mit der Festlegung BD-V1:

Bauplatzfläche oder abgegrenzte Teilfläche in m ²	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m ²
<350	45	
350	45	157,5
400	42	168
450	39	175,5
500	36,9	184,5
550	34,8	191,4
600	33,6	201,6
650	32,4	210,4
700	31,2	218,4
750	30	225
800	28,8	230,4
850	27,6	234,6
900	26,6	239,4
950	25,6	243,2
1000	24,6	246
1050	23,8	249,9
1100	23,2	255,2
1150	22,8	262,2
1200	22,4	268,8
1250	22	275
1300	21,6	280,8
1350	21,2	286,2
1400	20,8	291,2
1450	20,4	295,8
1500	20	300
>1500	20	

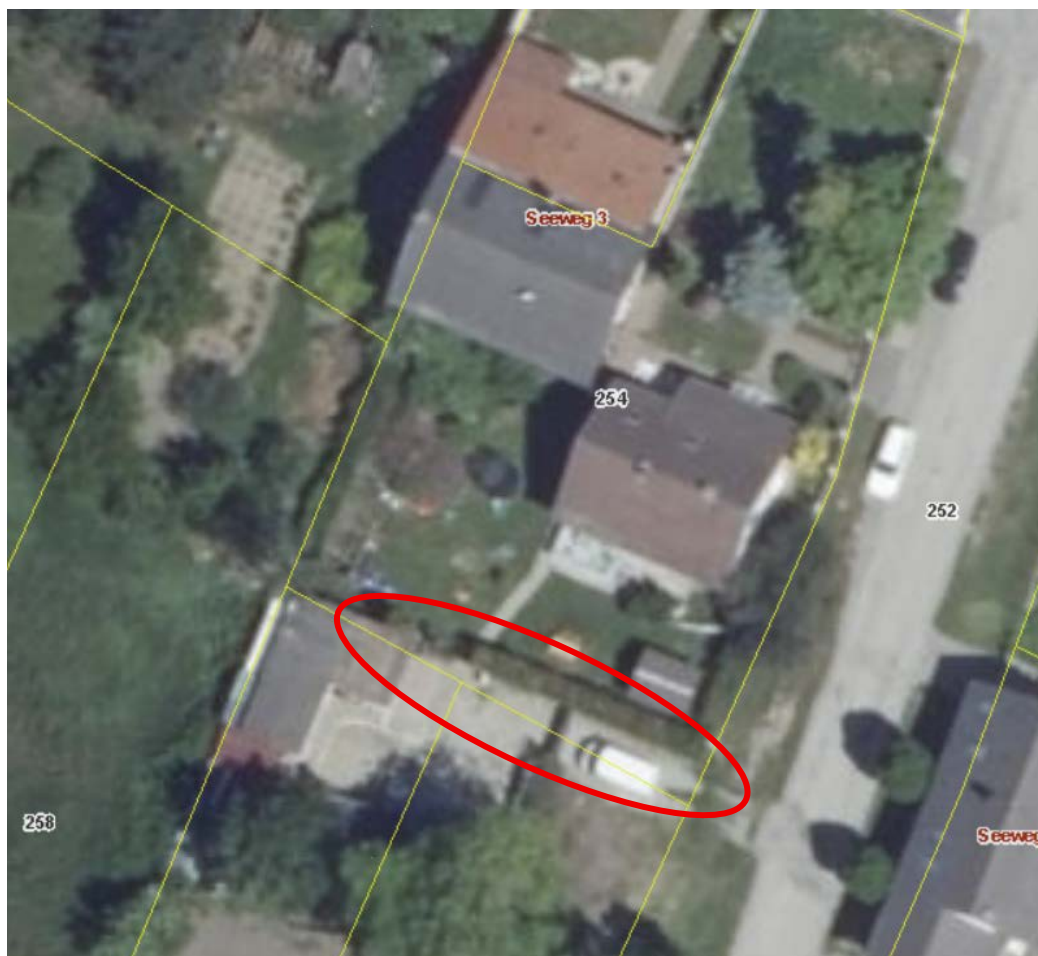
Zwischenwerte der bebaubaren Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 20%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche $\leq$ 350m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 45%.

2.11 Grenzkataster

Das gegenständliche Grundstück ist noch nicht vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster umgewandelt.

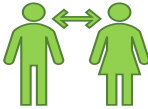
Der Grenzkataster ist zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt. Die Grenzpunkte sind dann im System der Landesvermessung unter Anschluss an das amtliche Festpunktfeld vermessen und koordiniert und könnten jederzeit in der Natur wiederhergestellt werden. Die Zustimmung der Eigentümerinnen/Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zum Verlauf der Grenzen sind jeweils Voraussetzung für die Eintragung in den Grenzkataster und werden im Technischen Operat des Vermessungsamtes archiviert.

Entlang der südlichen Grundgrenze entspricht die der Natur vorhandene Einfriedung nicht dem Grenzverlauf laut Kataster. Eine Teilfläche der Liegenschaft (rote Markierung) wird in diesem Bereich als Zufahrt von der südlich angrenzenden Anrainerliegenschaft genutzt.



2.12 Erläuterung zum Thema „ESG“

Im Rahmen des Pariser Klimaabkommens 2015 wurde eine Basis geschaffen, auf welcher die Europäische Union Verordnungen erlässt, die innerhalb des Wirtschaftssystems einen Lenkungseffekt im Hinblick auf die Aspekte Umweltschutz, Gesellschaft und Unternehmensführung erzeugen sollen. Diese werden aktuell unter dem Titel „ESG“ zusammengefasst, der für „Environmental, Social and Governance“ steht.

	E nvironmental Umwelt	Nachhaltigkeit Klimabilanz Umweltschutz
	S ocial Soziales	Menschenrechte Arbeitsstandards Verbraucherschutz
	G overnance Unternehmensführung	Ethik Wettbewerb Compliance

Grundlage dafür ist die EU-Taxonomie-Verordnung, deren Aufgabe es sein soll, Investitionen und Kapitalströme unter Berücksichtigung der vorgegebenen Umweltziele zu lenken. Diese Verordnung zielt maßgeblich darauf ab, Investoren und Anlegern die Möglichkeit zu geben, nachhaltige Finanzprodukte zu wählen bzw. in solche zu investieren. Darüber hinaus sollen Kapitalströme so gelenkt werden, dass Nachhaltigkeits-Agenden unterstützt werden.

In den letzten Jahren sind zahlreiche EU-Regulatorien zu Tragen gekommen, die einerseits auf die Decarbonisierung von Immobilien bzw. Immobilien-Portfolios abzielen, andererseits aber auch hinkünftig eine detailliertes Reporting zu Nachhaltigkeitsdaten erforderlich machen.

Beispielsweise schreibt die SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) vor, dass Investmentgesellschaften deren Investoren in einem bestimmten Rahmen über die Nachhaltigkeit der Assets informieren müssen. Auch die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) gibt vor, dass künftig eine Nachhaltigkeitsberichterstattung erforderlich wird, die insbesondere jene Wirtschaftsunternehmen betrifft, die an EU-Kapitalmärkten bzw. innerhalb der EU wirtschaftliche Aktivitäten in größerem Umfang umsetzen.

Nachdem insbesondere Gebäude (sowohl Wohngebäude als auch gewerbliche Objekte) einen hohen Anteil am Energieverbrauch und damit am CO₂-Ausstoß haben, ist im Bereich der Immobilienwirtschaft eine entsprechende Berücksichtigung erforderlich.

Dabei sind unter anderem die nachfolgenden Aspekte zu beachten:

- Nachhaltigkeit bei der Errichtung von Neubauten
- Nachhaltigkeit bei der Sanierung von Gebäuden
- Nachhaltigkeit bei der Bewirtschaftung von Gebäuden

Einige Wirtschaftsberatungsunternehmen bieten bereits ESG-Services für Immobilien-Portfolios an. Nach derzeitigem Wissensstand gib es jedoch noch kein einheitliches ESG-Ratingverfahren für Immobilienbestände. Im Rahmen von verschiedenen öffentlichen Forschungsprogrammen im

Rahmen von EU-Förderungen wurde beispielsweise das CRREM Tool (Carbon Risk Real Estate Monitor) entwickelt, mit welchem Risiken und Unsicherheiten im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsthemen quantifiziert werden können. Diese Tools werden bereits von Großinvestoren genutzt, um Risiken zu bewerten und zu reduzieren.

Alle diese Aspekte sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebäudenutzung bzw. Gebäudeart zu differenzieren.

Festzustellen ist, dass das Nachhaltigkeitsthema bei Gebäuden (bzw. die Taxonomie-Kompatibilität) in vielen Fällen nur durch eine technische Evaluierung der gesamten Gebäudestruktur möglich ist und demnach grundsätzlich einer Begutachtung durch einen technischen Sachverständigen erforderlich wäre.

Der Immobiliensachverständige kann daher lediglich ein eingeschränktes ESG-Rating anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen, allen voran Energieausweis und sowie Bestands- und Haustechnikpläne, vornehmen um Chancen und Risiken in derzeit möglichen Ausmaß einschätzen zu können. Es ist jedenfalls aber darauf hinzuweisen, dass ein qualifiziertes ESG-Rating eine technische Beurteilung aller wesentlichen Gebädefaktoren bedarf. Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen genügt es dabei nicht, nur die Gebädefaktoren (Heiztechnik, Kältetechnik, Wärmeaufbereitung, etc.) zu erheben, sondern ist auch deren Zustand zu beurteilen, da dieser jedenfalls auch auf den Energiebedarf Einfluss nimmt. Eine derartige detaillierte Untersuchung erfordert eine gutachterliche Gebäudeerhebung, die von einem Sachverständigen des entsprechenden Fachgebietes durchzuführen ist.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das ESG-Rating in der näheren Zukunft eine Einflussgröße für den Marktwert einer Immobilie darstellt, die auf zahlreiche spezifische Umstände zurückzuführen ist, wie beispielsweise:

- Höhere Erträge bzw. besser Vermarktungschancen bei nachhaltigen Gebäuden
- Leichtere und günstigere Finanzierbarkeit bei nachhaltigen Immobilien
- Längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei höherem ESG-Rating
- Niedrigere Bewirtschaftungskosten bei ökologischen Gebäuden

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass zum aktuellen Stichtag noch keine aussagekräftigen und ausreichenden Vergleichsdaten vorliegen. Dazu müsste eine große Anzahl an Transaktionen samt Kaufpreisen erhoben werden, zu denen das erforderliche Datenmaterial vorliegt. Die kaufgegenständlichen Liegenschaften müssten jeweils auf deren Konformität mit der EU-Taxonomie geprüft werden und unter Berücksichtigung eines einheitlichen ESG-Ratings samt Beachtung der jeweiligen Gebäudestruktur in Vergleich gesetzt werden.

Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der oben genannten Faktoren künftig eine Einschätzung des gefertigten Sachverständigen erforderlich ist, in welchem Ausmaß eine Konformität gegeben ist bzw. welche Investitionen zu erwarten sind, um das ESG-Rating zu verbessern bzw. etwaigen künftigen EU-Regulatorien anzupassen.

Gemäß bis dato vorliegenden Positionspapieren aus dem Sachverständigenkreis wird aktuell empfohlen, die vom gefertigten Sachverständigen geschätzte Gebäude-Nachhaltigkeit bei Ertragsimmobilien im Rahmen der Wahl des Kapitalisierungs-/Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen:

- Immobilien mit hoher Nachhaltigkeit – Zinsabschlag (Werterhöhung)
- Immobilien mit durchschnittlicher Nachhaltigkeit – keine Veränderung
- Immobilien mit eingeschränkter Nachhaltigkeit – Zinsaufschlag (Wertminderung)

Darüber hinaus kann der Sachverständige im Rahmen der Wertkalkulation für Immobilien, bei denen künftig ein höherer Investitionsaufwand im Hinblick auf Nachhaltigkeit zu erwarten ist, einen höheren Abschlag für laufende Erhaltung bzw. Instandhaltung wählen, was sich mindernd auf den Rein-Ertrag bzw. auf den Verkehrswert auswirkt.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein Gebäude, welches ursprünglich um das Jahr 1976 errichtet und im Jahr 1984 aufgestockt wurde.

Wärmebedarf

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels im Jahr 1994 installierter Festbrennstoff-Kesselheizung via Fußbodenheizung.

Wärmedämmung

Das Gebäude ist nicht mit einer Wärmedämmfassade ausgeführt. Die Dachbodendecke ist nicht wärmegeklämmt.

Erneuerbare Energien

Das Gebäude verfügt zum Bewertungsstichtag über keine erneuerbaren Energiequellen (Erd-/Luftwärmepumpen, Photovoltaik, etc.).

Es ist daher künftig damit zu rechnen, dass Nachhaltigkeits-Investitionen erforderlich sein werden.

2.13 Grundbücherliche Lasten

Im Grundbuch sind die nachfolgenden Lasten verbüchert:

***** A2 *****
2 a 1026/1982 4499/1983 3154/2024 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat
hins Gst 257
4 a 2146/2025 Zuschreibung Gst 253 aus EZ 128
5 a 916/1982 4421/1983 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins
Gst 253
b 2146/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 128

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat:

Rechtscharakter

- Öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung (im Hinblick auf Höhe eines Objekt)
- Vermerk im Grundbuch

Gemäß § 86 LFG ist die Sicherheitszone der Bereich eines Flugplatzes und seiner Umgebung, innerhalb dessen ein Luftfahrthindernis gemäß § 85 Abs. 1 LFG nur mit Bewilligung der zuständigen Behörden errichtet, abgeändert oder erweitert werden darf (Ausnahmebewilligung gem. § 92 LFG).

Von einem Luftfahrthindernis spricht man dann, wenn das Objekt, welches zur Errichtung gelangen soll, die jeweils darüber verlaufende Fläche der Sicherheitszone durchragt. Liegt man z.B. mit seinem Objekt im Bereich der Sicherheitszone, Fläche „E“, welche in einer Höhe von 224,00 m NN verläuft, so ist man erst dann ein Luftfahrthindernis, wenn man diese Höhe überschreitet.

(Quelle: bmk.gv.at)

***** C *****
7 a 3718/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 34.355,82 samt 14,01 % Z
(jährlich) aus EUR 31.377,77 seit 2025-05-19, samt EUR
5.416,05 Zinsen, Kosten EUR 2.041,52 samt 4 % Z seit
2025-10-22 und Kosten EUR 1.353,79 für TeamBank AG Nürnberg
(FN 305043v) (3 E 4039/25h)
8 a 951/2026 Exekutionbewilligung 2026-04-22
PFANDRECHT vollstr EUR 10.635,50
4 % Z aus EUR 10.635,50 ab 2026-02-24, Kosten 1.440,08 und
EUR 841,21 für Dr. Mayer Christian geb 1973-06-29 (3 E
1562/26w)
b 951/2026 Simultanhaftung mit EZZ 128 479

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei, die obigen Lasten bleiben außer Ansatz.

2.14 Gemeinschaftsdarlehen

Es liegen keine Informationen über ein Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft vor. Für die Wertermittlung wird demnach davon ausgegangen, dass mit Ausnahme der im Kapitel 2.7.14 beschriebenen Abgabenrückstände keine außerbücherlichen Geldlasten vorhanden ist.

2.15 Hinweis zur Besichtigungsmöglichkeit

Im Zuge der gerichtlichen Versteigerung und vor dem Versteigerungstermin ist im Regelfall eine Besichtigung des Bewertungsgegenstandes möglich. Der Besichtigungszeitpunkt kann der Ediktsdatei entnommen werden. Der gefertigte Sachverständige empfiehlt, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen und den Bewertungsgegenstand persönlich in Augenschein zu nehmen.

3. GUTACHTEN

3.1 Vorbemerkung

Bei der Wertermittlung wird auf alle im Befund getroffenen Feststellungen und die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag Rücksicht genommen. Besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen bleiben unberücksichtigt. Dieses Gutachten basiert auf den bis dato vorliegenden Informationen und dem zuvor dargestellten Befund. Sollten neue Fakten zu berücksichtigen sein, behält sich der gefertigte Sachverständige die Rücknahme und/oder die entgeltliche Ergänzung des Gutachtens vor.

3.2 Bewertungsauftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde mit Beschluss vom 10.02.2026 zu GZ 3 E 4039/25h durch das Bezirksgericht Bruck an der Leitha, vertreten durch Frau Rat Mag. Birgit NIEDERMAIR, beauftragt eine Schätzung von 170/308-Anteilen an der Liegenschaft

EZ 128, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha

Anschrift: 2463 Gallbrunn, Seeweg 3

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 2 vorzunehmen.

3.3 Bewertungsprämissen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird ergänzend zu den Ausführung im Befund von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Geldlastenfreiheit
- Bestandsfreiheit
- Keine wesentlichen offenen baubehördlichen Aufträge
- Besenrein geräumt von allen Fahrnissen
- Kontaminationsfreiheit
- Nutzfläche des Hauses laut Nutzwertgutachten (160,95 m²) zuzüglich Terrasse (39,57 m²), Garten 1 (263,40 m²) und Garten 2 (234,10 m²)

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen im Kapitel 2.7.9 ist festzuhalten, dass nicht abschließend beurteilt werden kann, ob das Wohnungsgebrauchsrecht für die Mutter des Verpflichteten rechtsverbindlich zum Bewertungsstichtag aufrecht ist. Die Beantwortung dieser Frage verbleibt eine Rechtsfrage, die vom Gericht zu klären ist.

Gemäß § 143 Exekutionsordnung sind folgende Werte bei der Schätzung zu ermitteln:

- Unbelasteter Verkehrswert
- Wert der Belastungen bei Aufrechterhaltung dieser
- Belasteter Verkehrswert

3.4 Bewertungsmethoden

Der Verkehrswert definiert sich gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) wie folgt:

- (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der ermittelte Verkehrswert hat dem market value (Marktwert) zu entsprechen. Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der European Group of Valuers Associations (TEGoVA) wie folgt definiert:

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

3.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) bestimmt in § 3 Abs. 1, dass für die Bewertung jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, welche dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Dabei kommen insbesondere Vergleichs-, Ertrags- sowie Sachwertverfahren in Betracht. Das prinzipiell in gerichtlichen und verwaltungsrechtlichen Angelegenheiten anzuwendende Gesetz hat sich in der gelebten Geschäftspraxis auch für Privataufträge etabliert und findet allgemeine Anerkennung.

Neben den normierten Verfahren entsprechen weitere nationale und internationale Methoden dem Stand der Wissenschaft und können sohin zur Anwendung bei Ermittlung des Verkehrswertes gelangen. Als Beispiel hierfür sind das Residualwertfahren oder die Discounted-Cash-Flow-Methode zu nennen.

Der mit der Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft betraute Sachverständige hat auf Basis seiner fundierten Fach- und Marktkennntnis jenen Preis zu ermitteln, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Da die Ermittlung des angemessenen Verkehrswertes einer Liegenschaft keine mathematische Abhandlung darstellt, sondern zahlreiche wertdeterminierende Faktoren in unterschiedlicher Gewichtung zu berücksichtigen sind, ist auch die Bestimmung des LBG, wonach die Wahl der anzuwendenden Methodik dem Sachverständigen obliegt, sinnvoll und nachvollziehbar.

3.6 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich wäre bei Einfamilienhäusern – sofern möglich – nach dem Vergleichswertverfahren vorzugehen.

Sind keine ausreichenden Vergleichswerte (in örtlicher und zeitlicher Nähe) vorhanden oder können vorhandene Vergleichsobjekte – aus welchen Gründen immer – nicht herangezogen werden, so kann das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung von marktkonformen Zu- und Abschlägen zur Anwendung gelangen.

Im gegenständlichen Fall ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens für die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft nicht möglich, da aufgrund der unterschiedlichen Strukturen eine direkte Vergleichbarkeit nicht möglich ist. In den Kaufverträgen fehlen im Regelfall Angaben über Nutzfläche, Größe, Zustand oder Ausstattung der Gebäude.

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und Zeitwert des Gebäudes und Außenanlagen unter Berücksichtigung von etwaig erforderlichen, marktkonformen Zu- und Abschlägen. Der Bodenwert ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln, wobei auf die besonderen Umstände (Bebaubarkeit, Lage, Konfiguration, Widmung, etc.) Rücksicht zu nehmen ist. Für die Ermittlung des Gebäudewertes werden die Herstellungskosten unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungsdauer herangezogen. Nähere Erläuterungen zu dem Verfahren finden sich im Anhang dieses Gutachtens.

3.7 Restnutzungsdauer

Die Beurteilung der Restnutzungsdauer eines Gebäudes sollte im Regelfall keine rein mathematische Abhandlung darstellen.

Gemäß herrschender Lehre (siehe dazu Ausführungen in Kapitel 2.9) ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeit nach der Marktlage und unabhängig von Alter sowie Wertermittlungszweck und ohne Berücksichtigung persönlicher oder ungewöhnlicher Verhältnisse einzuschätzen. Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres sowie aller weiteren Faktoren und des Zustandes wird die Restnutzungsdauer wie folgt angesetzt:

Ursprüngliches Baujahr	1976
Aufstockung des Gebäudes	1985
Gesamtnutzungsdauer laut Fachliteratur	60-80 Jahre
Bisherige Nutzungsdauer seit Ursprungsbaupjahr	50 Jahre
Bisherige Nutzungsdauer seit 1985	41 Jahre
Restnutzungsdauer (kalkulatorisch)	25 Jahre

Der obige Ansatz der Gesamt- bzw. der Rest-Nutzungsdauer erfolgt auf Basis der langjährigen Erfahrungswerte des gefertigten Sachverständigen unter Berücksichtigung des mäßig guten Zustandes, der bisherigen Erhaltungsmaßnahmen sowie etwaig durchgeführten Sanierungen.

Dieser kalkulatorische Ansatz berücksichtigt neben der Gebäudeklasse auch die wirtschaftliche Verwendbarkeit sowie die damit verbundenen, künftig erforderlichen Instandhaltungs-/Erneuerungsmaßnahmen. Für die oben angeführte Restnutzungsdauer wird somit davon ausgegangen, dass derartige Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden.

3.8 BARWERT DES WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES

Die Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes, welches auf Lebenszeit vereinbart wurde, erfolgt als Barwert einer lebenslangen, vorschüssigen Rente (Leibrente) unter Berücksichtigung der statistischen Lebenserwartung gemäß österreichischer Sterbetafel und bei einem, zum Bewertungsstichtag angemessenem Zinsfuß. Im konkreten Fall handelt es sich um ein teilweise entgeltliches Wohnungsgebrauchsrecht, da sämtliche Betriebskosten gemäß vertraglicher Vereinbarung von der Berechtigten selbst zu tragen sind (siehe Kapitel 2.7.9 in diesem Gutachten).

Die Höhe der Rente, die als Grundlage zur Barwertermittlung dient, ergibt sich bei einem vertraglich vereinbarten Wohnungsgebrauchsrecht aus dem jährlichen fiktiven Nettoertrag (= angemessener Mietzins), den der Liegenschaftseigentümer erwirtschaften könnte, wenn kein Wohnungsgebrauchsrecht bestehen würde.

Im ersten Schritt ist daher der nachhaltige und angemessene Hauptmietzins zu ermitteln; dieser jährliche, dem Liegenschaftseigentümer entgehende Roh-Ertrag ist mit dem Barwertfaktor auf die Lebenserwartung der Begünstigten zu kapitalisieren.

3.8.1 Kalkulation des Bestandszinses

Laut Vertrag (siehe Kapitel 2.7.9) wurde ein Wohnungsgebrauchsrecht am gesamten Haus, und zwar auf alle Räumlichkeiten und Nebenräumlichkeiten samt Garten eingeräumt. Einfamilienhäuser bzw. Häuser mit höchstens zwei selbständigen Wohnungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Bei der Ermittlung des jährlichen fiktiven Nettoertrags ist daher nicht auf die Mietzinsbestimmungen des Mietrechtsgesetzes Rücksicht zu nehmen.

Der gefertigte Sachverständige hat umfangreiche Erhebungen hinsichtlich Mietpreisen für Mietwohnungen bzw. Miethäusern in der Gemeinde Trautmannsdorf an der Leitha und annähernd vergleichbaren Lagen vorgenommen. Weiters hat der gefertigte Sachverständige umfangreiche Erhebungen im eigenen Verwaltungsbereich sowie bei Kollegen getätigt.

Für Einfamilienhäuser mit durchschnittlichem Zustand und Ausstattung werden Netto-Mieten in einer Bandbreite von rund EUR 7,00 bis 10,00 (jeweils zuzüglich Betriebskosten und Umsatzsteuer) bezahlt; dies in Abhängigkeit von Lage, Baujahr, Ausstattung und Größe des jeweiligen Hauses.

Der von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder aufgelegte Immobilien-Preisspiegel 2026 (= Preisbasis 2025) weist für Mietwohnungen im Bezirk Bruck an der Leitha nachfolgende Durchschnittswerte je m² aus:

Wohnlage	brauchbar		neuwertig	
	bis 50 m ²	ab 50 m ²	bis 50 m ²	ab 50 m ²
mäßig	7,19	6,36	8,88	8,39
normal	8,74	7,74	10,02	9,32
gut	10,20	9,46	11,70	11,31
sehr gut	12,14	11,76	13,76	13,18

Unter Berücksichtigung aller Ausführungen in Befund und Gutachten ist die Wohnlage der gegenständlichen Liegenschaft als „normale“ Lage zu bezeichnen bzw. der Zustand als „brauchbar“.

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen ist nachfolgender Mietertrag unter Berücksichtigung von Ausstattung und Zustand als angemessen und nachhaltig anzusehen. Ausgehend von den erhobenen und oben dargestellten Vergleichswerten ist im gegenständlichen Fall bei der Ermittlung der angemessenen und nachhaltigen Miete zu berücksichtigen, dass der Zustand des gegenständlichen Objekts als mäßig gut zu bezeichnen ist. Dementsprechend ist ein entsprechender kalkulatorischer Abschlag anzuwenden, somit:

Nutzfläche 161 m ²	je EUR 7,00	EUR 1.127,00
20 % Abschlag wegen Zustand des Mietgegenstandes		EUR 225,40
Angemessene Miete		EUR 901,60
x 12 Monate		EUR 10.819,20
Fiktiver jährlicher Nettoertrag gerundet		<u>EUR 10.820,00</u>

Bei dieser Betrachtungsweise wird berücksichtigt, dass die Berechtigte die laufenden Betriebskosten und verbrauchsabhängigen Kosten für die genützte Wohnrechtsfläche selbst zu begleichen hat und durch den grundbücherlichen Eigentümer diesbezüglich keine Aufwendungen zu tragen sind.

3.8.2 Herleitung des Barwertfaktors

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat folgende – nach Objekttypen und Lagekriterien gegliederte – Empfehlung zum Kapitalisierungszinsfuß herausgegeben („Der Sachverständige“, Linde-Verlag, Heft 2/2025):

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	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufs-, Fachmarktzentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %

Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	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 %
Industrieliiegenschaft	4,0 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaft	1,0 - 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaft	0,5 - 2,5 %			

Im Hinblick auf den österreichweiten Bezug der oben genannten Empfehlungen wird die gegenständliche Lage als „gut“ bis „mäßig“ qualifiziert. Es ergibt sich somit ein Kapitalisierungszinssatz von 4,5 % der in die nachfolgende Herleitung des Barwertfaktors einfließt.

Für die erforderliche Barwertberechnung sind die von Statistik Austria in den Leibrententafeln veröffentlichten Barwertfaktoren heranzuziehen. Da Mietzahlungen üblicherweise monatlich geleistet werden, ist bei der gegenständlichen Rentenberechnung die Unterjährigkeit zu berücksichtigen. Gemäß Leibrententafel 2020/2022 ist bei unterjähriger Rentenleistung der Faktor um 0,458 zu vermindern.

Wohnberechtigte	Elisabeth WALLNER
Geburtsdatum	03.10.1963
Alter zum Bewertungsstichtag	62,5 Jahre
Lebenserwartung laut Sterbetafel 2024	23,92 Jahre
Kapitalisierungszinsfuß	4,5 %
Barwertfaktor gemäß Sterbetafel (2020/2022)	14,459
Verminderung wegen Unterjährigkeit	– <u>0,458</u>
Barwertfaktor für die Wertermittlung	14,001

3.8.3 Kalkulation des Barwertes

Der Barwert des Wohnrechtes ergibt sich aus dem Produkt des Jahres-Netto-Bestandszinses mit dem angemessenen Barwertfaktor, gerundet:

$$\text{EUR } 10.820,00 \text{ (Jahres-Netto)} \times 14,001 \text{ (Faktor)} = \text{EUR } 151.490,82$$

Der Barwert des Wohnrechtes für Elisabeth WALLNER (geb. 03.10.1963)
beträgt zum Bewertungsstichtag

EUR 151.500,--
(euro einhunderteinundfünfzigtausendfünfhundert).

3.9 WERTERMITTLUNG I – unbelasteter Verkehrswert

3.9.1 Vergleichswerte Bodenpreise

3.9.1.1 Vergleichswerte aus allgemeinen Quellen (Baugrundstücke)

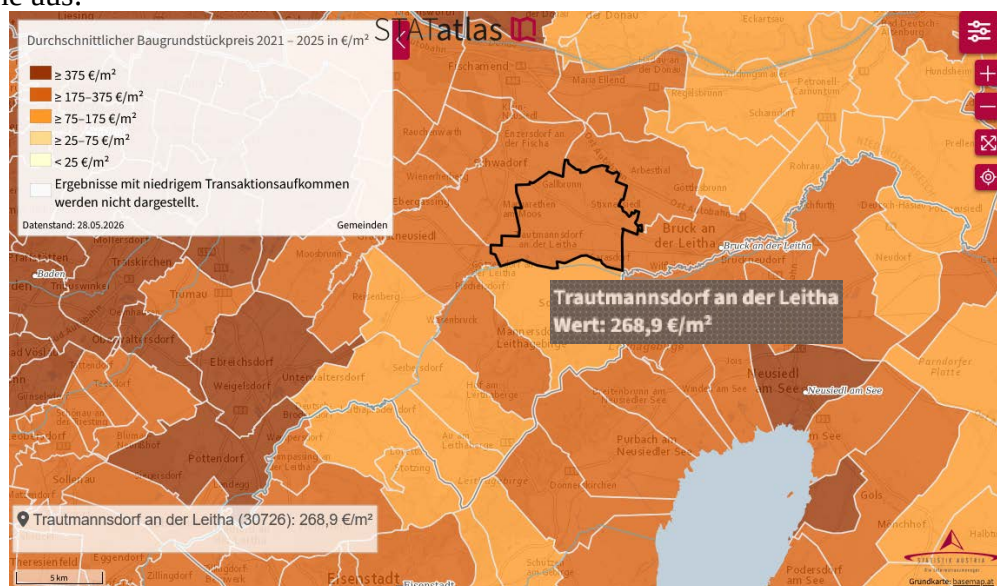
Der von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder aufgelegte Immobilien-Preisspiegel 2026 (= Preisbasis 2025) weist für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser im Bezirk Bruck an der Leitha nachfolgende Durchschnittswerte je m² aus:

mäßige Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage
EUR 108,86	EUR 181,10	EUR 236,89	EUR 383,26

Die Regressions-Analyse der TU-Wien weist für Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Trautmannsdorf an der Leitha die nachfolgende Bandbreite aus (siehe „GEWINN“, Ausgabe Mai 2026):

Gemeinde	Min-Wert	Max-Wert
Trautmannsdorf an der Leitha	EUR 170,00	EUR 350,00

Die aufgrund der Grundwertverordnung von Statistik Austria für die Kalenderjahre 2020 bis 2024 erhobenen und auf das Kalenderjahr 2024 preisangepassten Immobilien-Durchschnittspreise weisen in der Gemeinde Trautmannsdorf an der Leitha für Baugrundstücke folgenden Wert je m² Grundstücksfläche aus:



3.9.1.2 Vergleichswerte (Kaufpreisdaten) aus dem Grundbuch für unbebaute Baugrundstücke

Der gefertigte Sachverständige hat darüber hinaus Erhebungen über tatsächlich getätigte Rechtsgeschäfte zu Flächen mit der Widmung Bauland-Wohngebiet und vergleichbaren Bebauungsbestimmungen (7 m Höhenbeschränkung) innerhalb der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha vorgenommen. Dabei haben sich nachfolgende Vergleichswerte ergeben:

V-Datum	KG-Name	Adresse	GNR	GST-Fläche in m ²	Kaufpreis in EUR	Kaufpreis je m ² in EUR
15.03.2023	Gallbrunn	Stadlgasse 8	5006 - 76/9	537,00	64.440,00	120,00
05.05.2023	Sarasdorf	Feldsiedlung 19	5018 - 500/4	638,00	185.000,00	289,97
02.01.2024	Gallbrunn	Stadlgasse 3	5006 - 70	634,00	206.050,00	325,00
03.06.2024	Gallbrunn	Sonnenweg 14	5006 - 1389/79	967,00	188.000,00	194,42
04.03.2025	Gallbrunn	Stadlgasse 4	5006 - 76/7	535,00	64.200,00	120,00
07.07.2025	Sarasdorf	Aufeld 78	5018 - 3208/11	681,00	160.000,00	234,95
01.12.2025	Trautmannsdorf	Siedlung 21c	5021 - 863/4	1.069,00	295.000,00	275,96
29.01.2026	Trautmannsdorf	Hauptstraße 119	5021 - 740/2	1.441,00	275.000,00	190,84
					Min-Wert	120,00
					Max-Wert	325,00
					Mittel-Wert	218,89

Bei zwei Transaktionen handelt es sich um Verkäufe der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha (zu jeweils EUR 120,00 je m² Grundstücksfläche), verbunden mit Bauzwang und Wiederkaufsrecht; diese sind auszuscheiden. Die bereinigte Tabelle ergibt folgendes Bild:

V-Datum	KG-Name	Adresse	GNR	GST-Fläche in m ²	Kaufpreis in EUR	Kaufpreis je m ² in EUR
05.05.2023	Sarasdorf	Feldsiedlung 19	5018 - 500/4	638,00	185.000,00	289,97
02.01.2024	Gallbrunn	Stadlgasse 3	5006 - 70	634,00	206.050,00	325,00
03.06.2024	Gallbrunn	Sonnenweg 14	5006 - 1389/79	967,00	188.000,00	194,42
07.07.2025	Sarasdorf	Aufeld 78	5018 - 3208/11	681,00	160.000,00	234,95
01.12.2025	Trautmannsdorf	Siedlung 21c	5021 - 863/4	1.069,00	295.000,00	275,96
29.01.2026	Trautmannsdorf	Hauptstraße 119	5021 - 740/2	1.441,00	275.000,00	190,84
					Min-Wert	190,84
					Max-Wert	325,00
					Mittel-Wert	251,86

Für die Wertermittlung wird unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit sowie der Widmung ein Grundwert von EUR 250,00 je m² Grundstücksfläche (Mittelwert der erhobenen Vergleichswerte) angesetzt.

3.9.2 Verkehrswertkalkulation

Nachfolgend wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der Bodenwertansatz ergibt sich durch die erhobenen Vergleichswerte. Hinsichtlich des Neubauwertansatzes wird auf Anhang B.4 in diesem Gutachten verwiesen. Weitere Erläuterungen zum Sachwertverfahren werden im Anhang B.3 dieses Gutachten dargestellt. Für den zum Bewertungsstichtag gegebenen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf sind marktkonforme Abschläge zu berücksichtigen., somit:

<u>Bodenwert</u>		
1.108 m ² Freigrundwert unter Berücksichtigung der Widmung Bauland-Wohngebiet	250,00	277.000,00
davon Grundkostenanteil für 170/308-Anteile		152.889,61
20 % Abminderung für Verbauung	-	30.577,92
Gebundener Bodenwert gerundet		122.300,00
<u>Bauwert</u>		
905 m ³ umbauter Raum (Neubauwert)	400,00	362.000,00
45 % wirtschaftliche und technische Wertminderung unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes	-	162.900,00
Amortisierter Bauwert gerundet		199.100,00
<u>Außenanlagen</u>		
Pauschalierter Zeitwert für Einfriedungen, Befestigungen, etc.		1.000,00
<u>Verkehrswert</u>		
Der Sachwert ergibt sich aus der Summe von Grundwert, Bauwert und Zeitwert der Außenanlagen. Für den bestehenden Modernisierungs- und rückgestauten Instandhaltungsbedarf ist ein marktkonformer Abschlag vorzunehmen, somit:		
Gebundener Grundwert		122.300,00
Amortisierter Bauwert		199.100,00
Zeitwert Außenanlagen		1.000,00
		322.400,00
20 % Marktabschlag	-	64.480,00
		257.920,00
Unbelasteter Verkehrswert gerundet (ohne Berücksichtigung des Wohnrechtes und der Abgabenrückstände)		260.000,00

3.10 WERTERMITTLUNG II – Wert mit Berücksichtigung Abgabenrückstand und ohne Wohnrechtsbelastung

3.10.1 Vorbemerkungen

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen in diesem Gutachten wird im Rahmen dieser Wertermittlung nachfolgende Belastung berücksichtigt:

- Abgabenrückstand (siehe Kapitel 2.7.14)

3.10.2 Verkehrswertkalkulation

Unbelasteter Verkehrswert (siehe Kapitel 3.9.2)		EUR	260.000,00
abzüglich Abgabenrückstand (siehe Kapitel 2.7.14)	-	EUR	<u>1.408,43</u>
Verkehrswert gerundet		EUR	<u>258.600,00</u>

3.11 WERTERMITTLUNG III – Wert mit Berücksichtigung Abgabenrückstand und mit Wohnrechtsbelastung

3.11.1 Vorbemerkungen

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen in diesem Gutachten werden im Rahmen dieser Wertermittlung nachfolgende Belastungen berücksichtigt:

- Wohnrecht für die Mutter des Verpflichteten (siehe Kapitel 2.7.9)
- Abgabenrückstände (siehe Kapitel 2.7.14)

Wie bereits in diesem Gutachten ausführt (siehe Kapitel 2.7.9 bzw. Kapitel 3.3) kann nicht abschließend beurteilt werden, ob das Wohnungsgebrauchsrecht für die Mutter des Verpflichteten rechtsverbindlich zum Bewertungsstichtag aufrecht ist.

3.11.2 Hinweis zum Wohnrecht

Der durch das Wohnungsgebrauchsrecht belastete Verkehrswert ergibt sich aus dem unbelasteten Verkehrswert unter Berücksichtigung des ermittelten Barwertes (Belastung für die Liegenschaft). Im Hinblick auf die eingeschränkte Veräußerbarkeit aufgrund der Belastung durch das Wohnrecht ist ein angemessener Abschlag vorzunehmen; üblicherweise liegt erfahrungsgemäß ein solcher Abschlag in einer Bandbreite von 5 bis 15 %.

3.11.3 Verkehrswertkalkulation

Unbelasteter Verkehrswert (siehe Kapitel 3.9.2)		EUR	260.000,00
abzüglich Abgabenrückstand (siehe Kapitel 2.7.14)	-	EUR	1.408,43
abzüglich Barwert Wohnrecht (siehe Kapitel 3.8.3)	-	EUR	<u>151.500,00</u>
		EUR	107.091,57
10 % Marktabschlag wegen Wohnrechtsbelastung	-	EUR	<u>10.709,16</u>
Verkehrswert gerundet		EUR	<u><u>96.500,00</u></u>

4. VERKEHRSWERT

Unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt, der Lage und des allgemeinen Erhaltungszustandes beträgt der Verkehrswert von 170/308-Anteilen an der Liegenschaft

EZ 128, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha

Anschrift: **2463 Gallbrunn, Seeweg 3**

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 2

ohne Berücksichtigung
der Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht und durch die Abgabenrückstände

EUR 260.000,--
(euro zweihundertsechzigtausend).

Unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt, der Lage und des allgemeinen Erhaltungszustandes beträgt der Verkehrswert von 170/308-Anteilen an der Liegenschaft

EZ 128, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha

Anschrift: **2463 Gallbrunn, Seeweg 3**

untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 2

mit Berücksichtigung
der Belastung durch die **Abgabenrückstände**

EUR 258.600,--
(euro zweihundertachtundfünfzigtausendsechshundert).

Unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt, der Lage und des allgemeinen Erhaltungszustandes beträgt der Verkehrswert von 170/308-Anteilen an der Liegenschaft

EZ 128, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha

Anschrift: **2463 Gallbrunn, Seeweg 3**

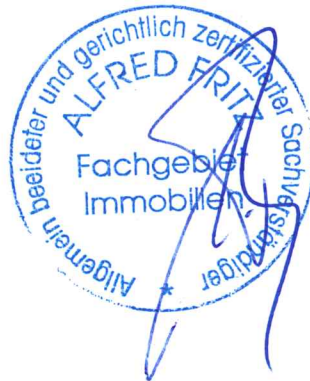
untrennbar verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 2

mit Berücksichtigung
der Belastung durch die **Abgabenrückstände** und das **Wohnungsgebrauchsrecht**

EUR 96.500,--

(euro sechsendneunzigtausendfünfhundert).

Wien, am 24. Juni 2026



5. ANHANG

A.1 Allgemeine Grundlagen des Gutachtens

- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Mietrechtsgesetz i.d.g.F.
- Richtwertgesetz i.d.g.F.
- Wohnungseigentumsgesetz i.d.g.F.
- Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 i.d.g.F.
- Landesspezifische Raumordnungsgesetze i.d.g.F.
- Landesspezifische Baugesetze bzw. Bauordnungen i.d.g.F.

A.2 Allgemeine / Diverse Quellen des Gutachtens

- Luftbilder verschiedener Quellen
- Grundbuchsauszüge
- Flächenwidmungspläne
- Katasterpläne
- Erhebungen bei Statistik Austria
- Erhebungen bei Magistraten, Baubehörden bzw. Gemeindeämtern
- Erhebungen beim Umweltbundesamt – Verdachtsflächenkataster
- Erhebungen beim Lebensministerium – lärminfo.at bzw. hora.gv.at
- Erhebungen bei der Geologischen Bundesanstalt
- Erhebungen im Senderkataster – senderkataster.at
- Recherchen im Internet
- Erhebungen am regionalen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichswert-Datenbanken
- OIB-Richtlinien
- ÖNORMEN B1802-1, B1300, B1301, etc.

A.3 Fachliteratur

- „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- „Der Wert von Immobilien“, Seiser / Kainz, 1. Auflage 2011
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Wolfgang Kleiber, 9. Auflage 2020
- „Die Nutzungsdauer“, Seiser, 1. Auflage 2020
- „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert / Funk, 4. Auflage 2022
- „Bewertung von Spezialimmobilien“, Bienert, 2. Auflage 2018

- „Immobilien-Preisspiegel 2025“, Wirtschaftskammer Österreich
- „Immolex“, Verlag Manz, laufende Ausgaben
- „Sachverständige“, Linde Verlag, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, laufende Ausgaben
- „WOBL Wohnrechtliche Blätter“, Verlag Österreich, laufende Ausgaben
- „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Auflage Juni 2020
- „Immobilien Markt- und Objektrating“, Raymond Trotz, 1. Auflage 2004

B.1 Bewertungsmethodik

Die Fachliteratur führt zu der Bewertungsmethodik aus wie folgt (Quelle: „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017):

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von Liegenschaften werden in der Regel nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz bzw. nach der ÖNORM B 1802-1 drei Wertermittlungsverfahren angewendet:

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

Üblicherweise wird der Verkehrswert aus einem ermittelten Wert, und zwar dem Vergleichswert, dem Sachwert oder dem Ertragswert, abgeleitet. Des Öfteren, z.B. bei durch den Einfluss des Mietrechtsgesetzes ertragsschwachen Objekten, wird der Verkehrswert mittels Gewichtung von Sachwert und Ertragswert abgeleitet. Nach welcher Methode der Verkehrswert ermittelt wird, richtet sich nach der Charakteristik der zu bewertenden Liegenschaft.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz führt zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens wie folgt aus:

§ 3.

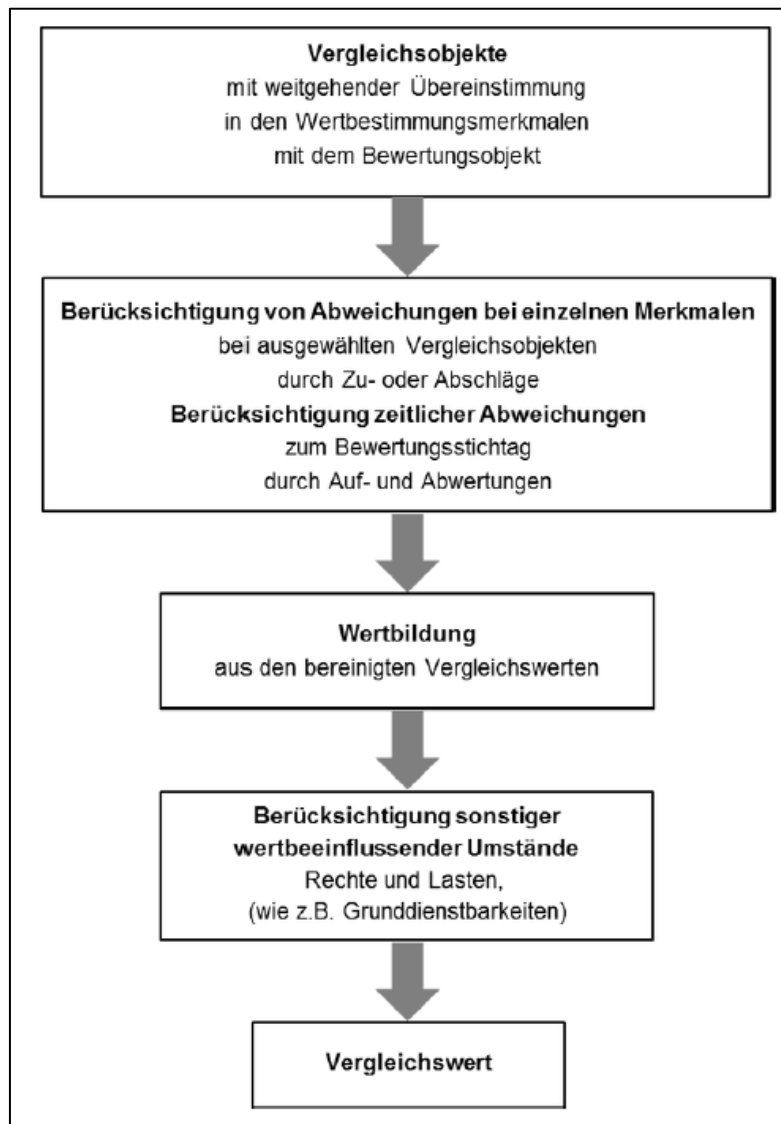
(2) Wenn es zu vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

§ 7.

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

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

B.2 Vergleichswertverfahren



Quelle: Ablaufschema Vergleichswertverfahren gemäß ÖNORM B1802-1

Im Vergleichswertverfahren ergibt sich der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

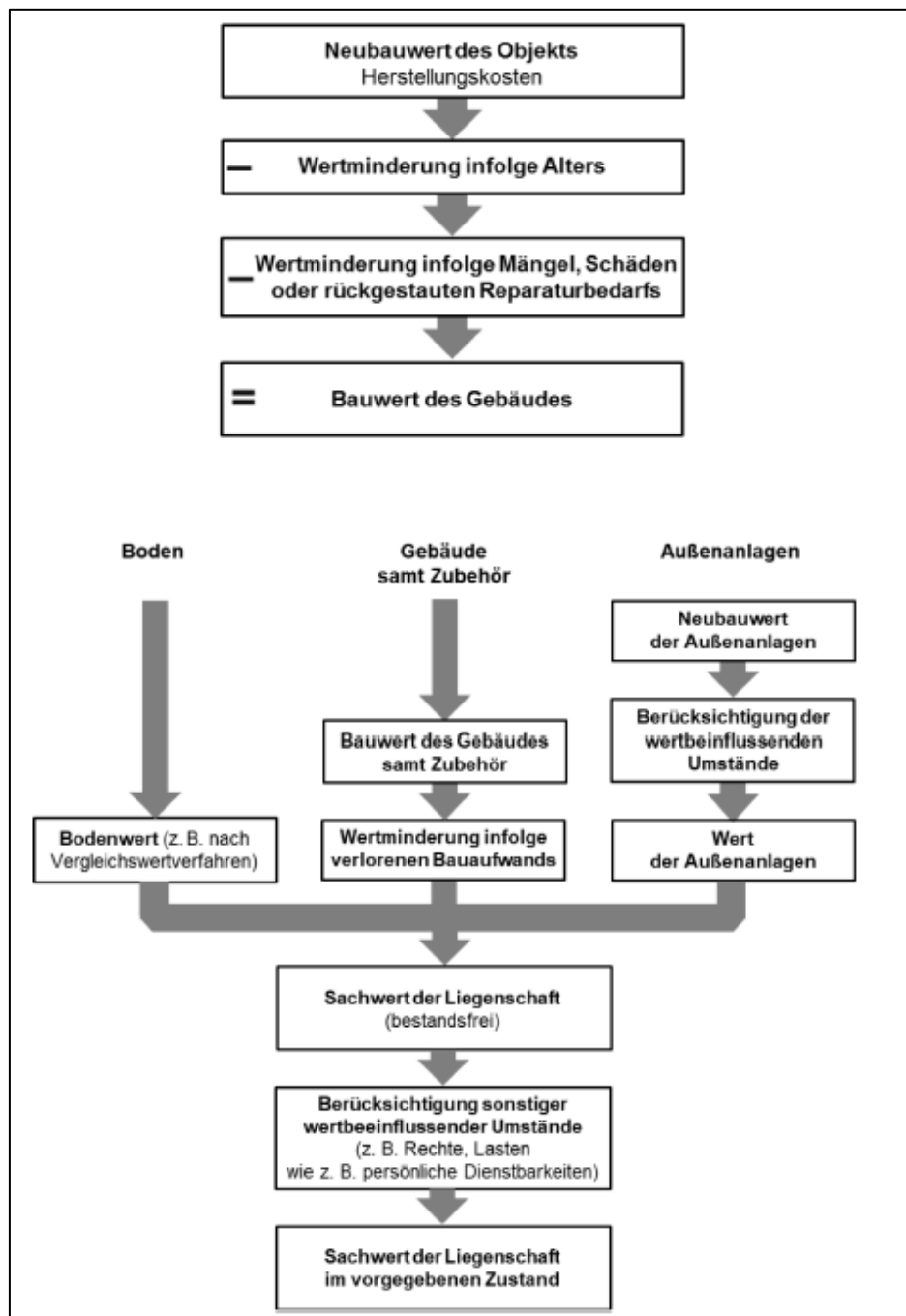
Als Vergleichswerte können nur jene Werte herangezogen werden, die annähernd vergleichbar mit dem Bewertungsgegenstand sind. Abweichende Eigenschaften bzw. abweichende Kaufvertrags-Zeiträume müssen durch Anwendung von entsprechenden Ab- und Zuschlägen marktkonform ausgeglichen werden.

Als Quellen für Vergleichswerte kommen aus dem Grundbuch erhobene Kaufpreise, Kaufpreissammlungen sowie eigene Datensammlungen des gefertigten Sachverständigen zum Einsatz. Zum Vergleich können jedoch nur jene Werte herangezogen werden, die im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind; Ausreißer nach oben bzw. unten sind auszuschneiden.

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind insbesondere:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert- und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, KFZ-Stellplätzen, Garagen etc.

B.3 Sachwertverfahren



Quelle: Ablaufschema Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B1802-1

Der Grundwert ergibt sich in ländlichen Gebieten sowie bei Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Wege des Vergleichswertverfahrens. Bei der Ermittlung des Grundwertes im innerstädtischen Bereich ist die im Falle einer fiktiven Neubebauung erzielbare Nutzfläche ein wesentlicher Kalkulationsfaktor. Dieser ergibt sich somit in diesem Fall aus dem tragbaren Grundkostenanteil je m² erzielbarer Nutzfläche. Das dabei ermittelte Ergebnis entspricht jenem marktüblichen Wert, der im Regelfall für die Anschaffung von unbebauten Liegenschaften unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung und Flächenwidmung zulässigen Bebaubarkeit aufgewendet werden kann, um ein wirtschaftlich tragbares Projekt umzusetzen.

Bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist vom fiktiven Neubauwert auszugehen und ein entsprechender Abschlag wegen wirtschaftlicher und technischer Wertminderung aufgrund der bisherigen Lebensdauer vorzunehmen. Der sodann ermittelte Wert wird als amortisierter Gebäudewert oder auch als Zeitwert der Gebäudebestandes bezeichnet. Der angesetzte Neubauwert zur Ermittlung des amortisierten Bauwertes entspricht dem Wohnbaukosten-Richtwert (Baukostenindex für den Wohnungsneubau – ehemals Maculan Index, Basis Mai 1945 = 100) unter Berücksichtigung der gegebenen Ausstattung. Die unselbständigen Bestandteile (Heizung, Lüftung, Elektro- und Sanitärinstallationen) sind als Zubehör im Zeitwert berücksichtigt. Bewegliches Inventar und sonstige Einrichtung der Bestandseinheiten bleibt bei der Bewertung außer Ansatz.

Das Sachwertverfahren dient vorwiegend zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind, sohin insbesondere bei der Ermittlung des Wertes von eigengenutzten Wohnhäusern sowie eingeschränkt bei Verwaltungs- und Repräsentationsgebäuden, Luxusimmobilien sowie eigengenutzten Industrie- und Gewerbeobjekten.

B.4 Neubauwert / Herstellungskosten

Die in der Wertermittlung kalkulierten Herstellungskosten bilden jenen Aufwand ab, welcher für die Errichtung des gesamten Gebäudebestandes erforderlich ist, bezogen auf den umbauten Raum bzw. die Nutzfläche. Hierbei ist zu beachten, dass neben der reinen (Wohn-) Nutzfläche allgemeine Flächen wie Kellerflächen, ggf. Dachbodenflächen oder Garagenflächen sowie Stiegenhaus/Aufschließungsflächen zu berücksichtigen sind.

Ebenso ist bei diesen Errichtungskosten auf liegenschaftsspezifische Faktoren zu achten; so sind im innerstädtischen Wohnbau die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnhauses neben den entsprechenden Fundamentierungen auch die üblicherweise erforderlichen statischen Maßnahmen an Nachbarfundamenten zu berücksichtigen.

Baugliederung		Abk.	Herstellungskosten HK
0	Grund	GRD	nicht enthalten
1	Aufschließung	AUF	„enthalten: 1C Erschließung (Entsorgungs-, Versorgungsleitungen etc)“ „nicht enthalten: 1A Allgemein (Besondere Baustelleneinrichtung, Sicherungsmaßnahmen etc) 1B Baureifmachung (Altlastenbeseitigung, Abbruchmaßnahmen etc) 1D Abbruch, Rückbau (Rückbaumaßnahmen, Altlastenentsorgung etc) 1E Provisorien (Baustellen-, Bau-, Verkehrsprovisorien etc)“
2	Bauwerk - Rohbau	BWR	enthalten
3	Bauwerk - Technik	BWT	enthalten
4	Bauwerk - Ausbau	BWA	enthalten
5	Einrichtung	EIR	nicht enthalten
6	Außenanlagen	AAN	nicht enthalten
7	Planungsleistungen	PLL	enthalten
8	Projektnebenleistungen	PNL	„enthalten: sämtliche Projektnebenleistungen mit Ausnahme von Punkt 8B.05“ „nicht enthalten: 8B.05 Finanzierung während der Bauzeit“
9	Reserven	RES	nicht enthalten

Abbildung 2: Detaillierte Einordnung der Herstellungskosten in die Systematik der ÖNORM B 1801-1

(Quelle: „Der Sachverständige“ Ausgabe 3/2021)

Die aktuelle Fachliteratur („Der Sachverständige“ Ausgabe 3/2025) weist nachfolgende Herstellungskosten aus. Der tatsächliche Wertansatz wird letztlich auch durch den anzunehmenden Ausstattungszustand (normaler, gehobener oder hochwertiger Standard) in Abhängigkeit von Lage und Projekt determiniert.

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

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil / Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverblechung, Gründächer etc.		
Fassaden	9	veriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke, etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschlüge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen, o.Ä.) solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, „schwere“ Türblätter, Schließautomatik, Nürglas-Elemente etc.		
Fußböden	6	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen, o.Ä.	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 - 2 WC, 1 - 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder, 2 WC, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen-oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00-1,66	gehoben 1,67-2,33	hochwertig 2,34-3,00		

Die zuvor dargestellten Herstellungskosten sind im Falle eines Neubauprojektes mit heutigem Standard (Raumhöhe ca. 250 bis 280 cm, Ortbeton-/Fertigteilbauweise, normale Fassadengestaltungen, etc.) anzuwenden. Im Sachwertverfahren ist der Neubauwert des auf der Liegenschaft befindlichen Gebäudebestandes zu ermitteln. So sind beispielsweise Gründerzeithäuser einerseits in Ziegelmassivbauweise mit deutlich stärkeren Wandstärken, andererseits mit wesentlich größeren Raumhöhen hergestellt worden, sodass im Falle eines Neubaus bei gleicher Baukörperhöhe ein deutlich größeres Nutzflächenmaß samt höherer Nutzflächeneffizienz (geringere Gangflächen, geringerer verlorener Bauaufwand, etc.) erzielt werden kann. Die Baukosten für heutige Neubauten können daher nur eingeschränkt auf Gründerzeithäuser umgelegt werden.

C. Allgemeine Erläuterungen

- Die Bewertung erfolgt ausschließlich auf Basis der angeführten Grundlagen, insbesondere des Liegenschaftsbewertungsgesetzes i.d.g.F. und gegebenenfalls unter Berücksichtigung der angeführten Quellen.
- Die angeführten ÖNORMEN weisen lediglich Empfehlungscharakter auf; nachfolgend wird der diesbezügliche Hinweis des Normeninstituts „Austrian Standards International“ zitiert:

1. ÖNORM – Verpflichtung oder Empfehlung?

ÖNORMEN sind Empfehlungen. Es steht grundsätzlich frei, ob und in welchem Umfang eine ÖNORM angewendet wird. Freilich kann man die Einhaltung von ÖNORMEN in Verträgen vereinbaren. Nur in wenigen Einzelfällen sind Normen in Gesetzen, Verordnungen oder Bescheiden vorgeschrieben.

(Quelle: www.austrian-standards.at)

Analog zur technischen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung unterliegen Standards/Normen einem kontinuierlichen Wandel. Sie werden vom zuständigen Komitee regelmäßig auf Aktualität, Notwendigkeit sowie Zweckmäßigkeit überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Für den Anwender von Standards/Normen ist es daher wichtig, immer Zugriff auf die jeweils gültigen Fassungen zu haben, um sicherzustellen, dass Produkte und Produktionsverfahren bzw. Dienstleistungen und Prozesse den aktuellen Markterfordernissen entsprechen.

- Die Anwendung bzw. Berücksichtigung etwaiger Empfehlungen von ÖNORMEN erfolgt ausschließlich bei explizitem Hinweis darauf.
- Die allgemeinen Ausführungen hinsichtlich der Bewertungsmethodik umfassen in ihrer Ganzheitlichkeit auch die Empfehlungen der ÖNORMEN, wobei daraus jedoch nicht darauf zu schließen ist, dass diese im Gutachten exklusiv zur Anwendung gelangen.
- Die tatsächlich angewandten Wertermittlungsmethoden werden im Gutachten bewertungsspezifisch abgebildet.
- Die Wertermittlung erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung eines marktüblichen Verwertungszeitraumes.
- Etwaige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten werden vom gefertigten Sachverständigen auf Basis der Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung von Lage, Nutzungsart und weiteren marktkonformen Merkmalen angesetzt.
- Bestands- bzw. Mietverträge können nur dann geprüft werden, sofern diese seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellt werden. Für die Bewertung der Liegenschaft wird von der Richtigkeit vorliegender Unterlagen und übergebener Informationen ausgegangen.
- Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Gebäudebestand dem baubehördlichen Konsens entspricht, dass eine Benützungsbewilligung vorliegt und dass keine wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind. Sollten Abweichungen bekannt sein, wird dies im Befund separat dargestellt. Es werden keine Prüfungen hinsichtlich etwa fehlender behördlicher Genehmigungen etc. durchgeführt, wenn dies nicht gesondert beauftragt wurde.

- Flächenmaße und sonstige Maße werden vom gefertigten Sachverständigen nicht geprüft. Es erfolgt eine überschlägige Plausibilisierung der Flächen. Die Flächenausmaße und Nutzungen werden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen abgeleitet.
- Prüfungen von Betriebsanlagengenehmigungen bzw. Widmungen von Gebäuden können ohne Einsichtnahme in die entsprechenden Bescheide nicht durchgeführt werden. Für die Bewertung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass sämtliche Nutzungen dem gesetzlichen Konsens entsprechen. Sofern diesbezüglich detaillierte Unterlagen vorliegen, wird hierzu im Befund gesondert Stellung genommen.
- Die Bewertung von Rechten und Lasten erfolgt unter Berücksichtigung der vorgelegten Urkunden. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn diese dem Sachverständigen bekannt sind.
- Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wird lediglich durch äußere Befundaufnahme, dem Augenschein nach, festgestellt und klassifiziert. Eine detaillierte Untersuchung des Bauzustandes (durch eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel sowie eine Zustandskontrolle gem. ÖNORM B1300 bzw. B1301) wird nicht durchgeführt und ist daher nicht vom Auftragsumfang umfasst.
- Ob vorhandene technische Gebäudeausstattungen (Elektrotechnik, Heizanlagen, Klimaanlage, Sonderausstattungen, Betriebsausstattungen, etc.) den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften entsprechen, kann vom gefertigten Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.
- Der Bewertung werden nur jene Umstände zugrunde gelegt, die im Zuge einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erhebung des Sachverhaltes auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Basis der Begehung vor Ort erkennbar sind. Weitergehende Erhebungen sind vom Auftragsumfang nicht erfasst.
- Maßgeblich für die Berücksichtigung einer allfälligen Umsatzsteuer im Sachwertverfahren ist die Frage hinsichtlich der privaten oder unternehmerischen Nutzung. Ist der Liegenschaftseigentümer oder Käufer zum Vorsteuerabzug berechtigt, erfolgt daher keine Berücksichtigung der Umsatzsteuer. Im Falle einer gemischten Nutzung, sind eventuelle Umsatzsteueranteile angemessen berücksichtigt.
- Der gefertigte Sachverständige erklärt, die Liegenschaftsbewertung auf Basis der obigen Erläuterungen unabhängig und objektiv erstellt zu haben.

6. BEILAGEN

Wohnungseigentumsvertrag



DR. CHRISTIAN MAYER
ÖFFENTLICHER NOTAR
HAUPTPLATZ 47
7100 NEUSIEDL AM SEE
TEL. 02167/5316
christian.mayer@notar.at

Wohnungseigentumsvertrag zur Begründung von Wohnungseigentum Seeweg 3, 2463 Gallbrunn

abgeschlossen zwischen

1. Herrn **Christoph Wallner**, geboren am 06.07.1992, SV-Nr. 4445 060792, 2463 Gallbrunn, Seeweg 3, einerseits und
2. Herrn **José Carlos Gomes Barreto**, geboren am 27.01.1977, SV-Nr. 4622 270177, 2463 Gallbrunn, Seeweg 3, andererseits

BG 050 TZ 2146/2025

I. Grundbuchsstand

Im Grundbuch der Liegenschaft EZ 128 KG 05006 Gallbrunn, bestehend aus dem Grundstück Nr. 254, mit der Liegenschaftsadresse Seeweg 3, ist derzeit Christoph Wallner als Alleineigentümer eingetragen. Mit Kaufvertrag vom heutigen Tag wurden in Summe die 138/308-stel Anteile an dem Grundstück 254 an José Carlos Gomes Barreto verkauft.

II. Wohnungseigentumsbegründung

2.1. Die Vertragspartner verpflichten sich Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl I 70, 2002 (WEG 2002), in der jeweils geltenden Fassung, zu begründen.

2.2. Die Vertragspartner kommen nunmehr überein, an den in der Tabelle laut Punkt VIII dieses Vertrages bezeichneten Objekten (2), unter Zugrundelegung der Nutzwertfestsetzung des Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Harald J. Biricz, MM.Sc. vom 01.01.2025 Wohnungseigentum zu begründen. Sie räumen einander daher wechselseitig und unentgeltlich das Recht der ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 an den in der Tabelle topographisch bezeichneten Wohnungen bzw. selbständigen Räumlichkeiten samt Zubehör (2) jeweils zugunsten des Vertragspartners ein, dessen Name (1) in dieser Tabelle bei der betreffenden Einheit (2) angeführt ist. Die Vertragspartner, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechtes sowie die Zustimmung zum Nutzwertgutachten des Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Harald J. Biricz, MM.Sc. vom 01.01.2025.

2.3. Weiters erteilen sie die Einwilligung, dass im Falle von Eigentümerpartnerschaften jeweils die Eigentumsanteile der in der Tabelle des Vertrages angeführten zwei natürlichen Personen zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an Wohnungen oder Kfz-Stellplätzen gemäß § 5 Abs. 3 WEG 2002 miteinander verbunden werden.

2.4. Die Eigentümerschaften nehmen zur Kenntnis, dass im Sinne der Bestimmung des § 5 Abs. 3 WEG 2002 iVm § 13 WEG 2002 durch ihr gemeinsames Wohnungseigentum ihre Anteile so verbunden sind, dass diese, solange

das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräußert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen.

2.5. Die Wohnungseigentümer vereinbaren, dass all jene Eigentümer, die keinen Kfz-Stellplatz erworben haben, gemäß § 5 Abs. 2 WEG 2002 auf den Vorbehalt eines Kfz-Stellplatzes auf der Liegenschaft verzichten.

2.6. Die Vertragsparteien stellen fest, dass die mit den jeweiligen Räumlichkeiten verbundenen Mindestanteile, wie sie in der Tabelle aufscheinen, dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Räumlichkeiten der Liegenschaft entsprechen.

III. Umfang des Wohnungseigentums

3.1. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Wohnhauses umfasst:

- a) die Gesamtfläche der Wohnungseigentumsobjekte, einschließlich der Innenfläche der dazugehörigen Balkone samt Wand- und Deckenputz sowie die Kellerräumlichkeiten und – soweit den einzelnen Wohneinheiten zugeordnet – die Gartenanteile und Terrassen;
- b) die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände, sofern sie sich nur in einem Wohnungseigentumsobjekt befinden;
- c) die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen (inklusive Eingangstüren) samt Zargen;
- d) die sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen;
- e) die Zu- und Ableitungen aller Art – sofern nicht spezifiziert – ab der letzten nur für das einzelne Wohnungseigentumsobjekt vorgesehenen Abzweigung oder Absperrung, insbesondere für Strom (ab der Vorzählersicherung), Wärme

und Wasser (ab der dem Wohnungseigentumsobjekt zugeordneten Absper-
rung), die Abwasserleitung, Telefon, Fernsehempfang, Internet, sowie Klima-
und Lüftungselemente (innengerät) soweit sie sich in den Wohnungseigentums-
objekten befinden und ausschließlich für diese bestimmt sind; die Schwach-
stromanlagen ab dem Wohnungseigentumsobjekt;

f) Die in den Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Wandschrän-
ke, Safes, Küchen, Bad, Wasch- und Toiletteneinrichtungen sowie Heizungs-,
Klima- und Lüftungselemente und Alarmanlagen, sowie Klingelvorrichtungen,
Gegensprechanlagen.

IV. Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

4.1. Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, sein Wohnungseigentumsob-
jekt auf eigene Kosten ohne Inanspruchnahme der Hausgemeinschaft im or-
dentlichen Zustand zu erhalten, sodass durch allenfalls auftretende Schäden
keine Beeinträchtigung der anderen Wohnungseigentümer erfolgt. Auftretende
Schäden oder Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die in irgendeiner Weise
die übrigen Wohnungseigentümer oder das gemeinsame Eigentum beeinträch-
tigen könnten, sind der Wohnungseigentümergeinschaft zu Händen des
Verwalters unverzüglich zu melden.

4.2. Bei Überlassung von Nutzungsrechten an Dritte durch Vermietung, Ver-
pachtung oder auf eine andere Art bleiben die Wohnungseigentümer an alle
Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden. Jeder Wohnungseigentümer ist
verpflichtet, Verletzungen dieses Vertrages durch nutzungsberechtigte Dritte als
ausdrücklichen Kündigungsgrund in den Nutzungsvertrag, welcher Art auch im-
mer aufzunehmen und bei schwerwiegenden Verstößen die gemäß § 30 Abs. 2
MRG einen Kündigungsgrund darstellen, alles zu unternehmen, um eine
ehestmögliche Räumung der vom betreffenden nutzungsberechtigten Dritten
genützten Räumlichkeiten zu erreichen.

4.3. Jeder Wohnungseigentümer hat das Betreten seines Wohnungseigentum-
sobjektes samt dem zugeordneten Einlagerungsraum für notwendige Instand-
setzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Sub-
stanz des Hauses zu gestatten (zB Reparaturarbeiten an den Revisionsöffnun-

gen). Bei Gefahr im Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige des Verwalters bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen.

4.4. Die Vornahme von baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte bedarf, unabhängig von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung, keiner Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer, es sei denn, das Vorhaben ist von Einfluss auf die statischen Verhältnisse des Hauses oder der baulichen Anlage oder bewirkt eine Änderung der äußeren Gestaltung des Gebäudes oder nimmt gemeinsame Teile des Hauses oder der Liegenschaft in Anspruch. Alle baulichen Veränderungen im Inneren der Wohnungseigentumsobjekte sind jedoch dem Verwalter rechtzeitig bekannt zu geben.

4.5. Die Wohnungseigentümer stimmen einer Zusammenlegung zweier oder mehrerer Wohnungseigentumseinheiten wie auch der Auflösung einzelner oder mehrerer Wohnungseigentumseinheiten oder Teilen von diesen (insbesondere Zubehör) und deren Zusammenlegung mit anderen Wohnungseigentumseinheiten zu, sofern hierdurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht in ihren Nutzungsrechten eingeschränkt werden. Sämtliche mit einer diesbezüglich notwendig werdenden Nutzwertänderung anfallenden Kosten gehen ausschließlich zu Lasten des jeweiligen Erwerbers dieser Teilflächen. Sämtliche übrigen Wohnungseigentümer sind diesbezüglich vollkommen schad- und klaglos zu halten. Sie verpflichten sich jedoch, allfällige diesbezüglich erforderliche Unterschriften ohne Verzögerung und unentgeltlich zu leisten.

4.6. Weiters vereinbaren die Wohnungseigentümer, dass die Umwidmung von Wohnungseigentumseinheiten oder Zubehör möglich ist. Das Recht in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (Büro, Kanzlei oder Ordination) ist unter Wahrung der Interessen der übrigen Vertragsparteien zulässig. Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten (8.00 bis 20.00). Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass im gegenständlichen Haus der Betrieb von Wett- und/oder Glücksspiellokalen, Erotik(sex)shops und –etablisements sowie Nachtlokalen (insbesondere Bar und Diskothek) jeglicher Art nicht gestattet ist.

4.7. Im Falle der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes wird die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß und unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses gestattet.

4.8. Touristische Vermietungsformen über AIRBNB, booking.com und ähnliche Plattformen sind ausdrücklich nicht zulässig.

4.9. Die im Wohnungseigentum stehenden Kfz-Stellplätze dürfen von deren Eigentümern nur zur Abstellung von voll funktionsfähigen, fahrbereiten und zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassenen Kraftfahrzeugen verwendet werden (eine behördliche Anmeldung ist jedoch nicht Nutzungsvoraussetzung). Mit Gas betriebene oder sonstige Fahrzeuge mit einer erhöhten Brand- oder Explosionsgefahr dürfen nicht abgestellt werden. Service-, Reparatur- und Reinigungsarbeiten etc sind an den abgestellten Kraftfahrzeugen nicht gestattet und ist jegliche Verunreinigung etwa durch Austritt von Betriebsmitteln oder Betriebsflüssigkeiten etc, zu vermeiden; die jeweiligen Wohnungseigentümer der Kfz-Stellplätze haben die anderen Wohnungseigentümer und sonstige Dritte diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

V. Nutzung der allgemeinen Teile

5.1. Alle allgemeinen Teile des Hauses, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder nicht in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht der Wohnungseigentümer zugewiesen sind (siehe jedoch Punkt 5.4), stehen im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer.

5.2. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum schonend und pfleglich zu behandeln. Alle am gemeinschaftlichen Eigentum entdeckten Schäden sind dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme auch seines/seiner Wohnungseigentumsobjekte/s zu dulden.

5.3. Die Wohnungseigentümer halten fest, dass die den Wohnungseigentumsobjekten zugeordneten Einlagerungsmöglichkeiten, Garten, Balkone, Loggien und Terrassen nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören. Diese

werden den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugewiesen. Sollte eine Wohnungseigentumsbegründung an diesen Einheiten oder eine Zuordnung als Zubehör zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten nicht möglich sein oder nicht erfolgen, so anerkennen die Wohnungseigentümer für den Fall der Nichtbegründung von Wohnungseigentum das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht desjenigen Miteigentümers an, dem diese zuletzt zugeordnet waren.

5.4. Die Wohnungseigentümer räumen sich weiters das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht an die zu den Wohnobjekten gehörenden Dächer, Fenster, somit die Innen- und Außenseiten der Fenster sowie die Fensterbänke der Wohnungseigentumsobjekte, Beschattungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen (Markisen) sowie Jalousien (Rolläden) an den Außenseiten der Fensterflächen samt elektrischen Antrieb, den Außengeräten von Klimaanlage, den Wohnungseigentumsobjekten zugewiesenen Subzählerkästen (auch soweit diese außerhalb des Wohnungseigentumsobjektes) und sonstigem Zubehör ein. Die gesamten Instandhaltungskosten sind diesbezüglich sohin auch von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen.

Die äußeren Fenster und Terrassentüren und Jalousien und sonstige Beschattungseinrichtungen haben in einheitlicher Farbe und Form zu sein, um eine einheitliche Gestaltung der Hausanlage sicherzustellen.

VI. Aufwendungen für die Liegenschaft

6.1. Die Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes und Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der allgemeinen Teilen sind von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Nutzwerte zu tragen.

6.2. Insbesondere gehören zu den gemeinschaftlichen Aufwendungen die Kosten der Behebung (auch Wiederherstellung) von Abnutzungsschäden und sonstigen Schäden der allgemeinen Teile der Liegenschaft, soweit diese nicht einem Verursacher zugeordnet werden können, die Kosten für die Beleuchtung der Allgemeinteile Kosten der Zufahrtsstraße inkl. Winterdienstes die Prämien der die gesamte Anlage betreffenden Gebäudebündelversicherung, Verwaltungskosten sowie sämtliche mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundenen Steuern, Abgaben und Gebühren sowie alle sonstigen Aufwendungen, für die nicht ein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wurde.

6.3. Die Kosten für die Heizung (Energiepreis) und Kühlung inkl. Warmwasser sowie Stromkosten und Wasser sind, sofern Vorrichtungen für eine verbrauchsabhängige Zählung eingerichtet sind, entsprechend dem Verbrauch durch den jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen, sofern die entsprechenden Einzelzähler für jedes Wohnungseigentumsobjekt installiert sind, wobei die Kosten der Erhaltung und Wiederherstellung des Zählers den jeweiligen Wohnungseigentümer trifft. Jeder Wohnungseigentümer hat die Anbringung derartiger Messgeräte in seinem Wohnungseigentumsobjekt zu dulden.

6.4. Die Wohnungseigentümer sind mit der Ersichtlichmachung des abweichenden Aufteilungsschlüssels im Grundbuch einverstanden gemäß § 32 Abs 8 WEG 2002. Zwingende gesetzliche Regelungen wie die des HeizKG werden nicht berührt.

VII. Instandhaltung

7.1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandsetzung und Instandhaltung und laufende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjekts zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Sämtliche nach außen wirksamen Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen dürfen das äußere Erscheinungsbild des Objekts nicht wesentlich verändern (z.B. Farben, Materialien, etc.) und haben gemäß dem Bestand zu erfolgen.

7.2. Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjekts, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind dem Hausverwalter unverzüglich zu melden.

7.3. Zur Deckung der Kosten der Instandhaltung wird vom Verwalter eine Rücklage für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gebildet, zu welcher die Wohnungseigentümer hinsichtlich der Wohnung im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumseinheiten sowie hinsichtlich der Kfz-Stellplätze einen Pauschalbetrag beizutragen haben.

VIII. Aufsandungserklärung.

Die Miteigentümer geben ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 128 KG 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha, mit dem Grundstück Nr. 254.

1. ersichtlich gemacht wird: Das Wohnungseigentum in der Aufschrift;
2. einverleibt wird: das Wohnungseigentum an den in Spalte 2 der nachstehenden Tabelle bezeichneten Objekten samt Zubehör ob den in Spalte 5 genannten Anteilen
3. angemerkt wird: im Lastenblatt die Anmerkung der Aufteilung der Aufwendungen nach Pkt. VI. gemäß § 32 WEG 2002

Tabelle zum Nutzwertgutachten GrNr. 254 EZ 128 GB Gallbrunn					
Spalte 1 / Eigentümer	Spalte 2 / Objekte	Spalte 3 / Gegenstand	Spalte 4 / Nutzfläche in m ²	Spalte 5 / Anteile je 308	Spalte 6 / Anteile x 2 = je 616
José Carlos Gomes Barreto geboren am *, 2463 Gallbrunn, Seeweg 3	Haus 1	Erdgeschoß, Dachgeschoß	136,56	138	276
Christoph Wallner, geboren am 06.07.1992, 2463 Gallbrunn, Seeweg 3	Haus 2	Erdgeschoß, Dachgeschoß	124,51	170	340
Summe				308	616

IX Rechtsnachfolger

Die Vertragspartner verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf etwaige Rechtsnachfolger oder sonstige Rechtsnehmer mit der Verpflichtung der weiteren Überbindung zu überbinden und den Hausverwalter vom erfolgten Rechtsübergang schriftlich unter Nachweis der Überbindungspflicht zu verständigen. Erfolgt dies nicht, haftet der jeweilige Wohnungseigentümer unbeschadet der ihm zurechenbaren Pflichtverletzungen persönlich weiter und hält die übrigen Wohnungseigentümer und deren Rechtsnachfolger diesbezüglich für allfällige Schäden oder ihnen gegenüber geltend gemachte sonstige Ansprüche schad- und klaglos. Mehrere Eigentümer eines Anteils haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

X. Neufestsetzung der Nutzwerte

Sollten sich durch bauliche Maßnahmen die Notwendigkeit zur Änderung der Nutzwerte und Mindestanteile ergeben, sind die Wohnungseigentümer zur Zustimmung zur Änderung der Nutzwertfeststellung und unentgeltlichen Berichtigung von Mindestanteilen der grundbücherlichen Mindestanteile einschließlich der erforderlichen Antragstellung bei Behörden verpflichtet. Sämtliche damit im Zusammenhang stehenden Kosten hat der Wohnungseigentümer zu tragen, der die Änderung veranlasst hat.

XI. Sonstige Bestimmungen

11.1. Kosten einer nachträglichen Änderung dieses Wohnungseigentumsvertrages aufgrund entsprechender Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft und die durch die grundbücherliche Durchführung dieser Änderung entstehenden Gebühren, Kosten und Abgaben tragen die Miteigentümer vertreten durch die Hausverwaltung im Verhältnis ihrer Anteile. Die Verrechnung erfolgt durch Vorschreibung der Hausverwaltung.

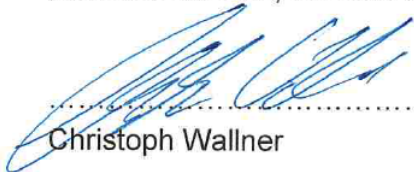
11.2. Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Elisabeth Schmitzhofer, geb. 09.03.1973, Notariatsangestellte 7100 Neusiedl am See, Hauptplatz 47, und Frau Susanne Meidlinger, geb. 23.05.1977, Notariatsangestellte, 7100 Neusiedl am See, Hauptplatz 47, jeweils einzeln, in ihrem Namen alle jene Ergänzungen und Änderungen des Wohnungseigentumsvertrages, auch in be-

glaubigter Form, zu vereinbaren, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Eingaben und sonstige Urkunden auch in beglaubigter Form zu errichten, Anträge einzubringen, Zustellungen entgegenzunehmen und überhaupt alles zu unternehmen, was zur Errichtung und Ergänzung/Änderung des Wohnungseigentumsvertrages und zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist.

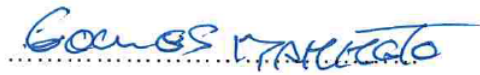
11.3. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Wohnungseigentumsvertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Anstelle der unwirksamen Bestimmung gilt eine wirksame Vorschrift als vereinbart, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das Gleiche gilt im Fall einer Vertragslücke.

11.4. Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einem Original errichtet. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, auf seine Kosten beliebig viele, auch beglaubigte, Abschriften dieses Wohnungseigentumsvertrags anzufertigen.

Neusiedl am See, am 08.04.2025



Christoph Wallner



José Carlos Gomes Barreto

Nutzwertgutachten

Nachfolgend wird das Nutzwertgutachten auszugsweise abgebildet:

	Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Harald J. Biricz, MM.Sc.
	Master of science - real - estate - investment - valuation
	Akademischer Immobilienberater und Liegenschaftsmanager
	Sachverständiger für Schäden an Gebäuden (EIPOS)
	Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die
Fachgruppen: Hochbau allgemein u. Immobilien - Bewertung - Parifizierung	
eingetragen in die Liste der „nichtamtlichen Sachverständigen“ im Bauverfahren Land NO	
Dalhamnergasse 18	
2460 Bruck a.d.Leitha	
Büro Wien: Gasometer A: Guglgasse 6/2/9/1; 1110 Wien	
Tel & Fax.: 0043 2162 666 55	
Mobiltelefon.: 0043 676 33 666 55	
e-mail: bmbiricz@gmx.at	

Sachverständigengutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohneinheiten

auf der Liegenschaft

EZ:	128
Grundbuch:	05006 Gallbrunn
Bezirksgericht:	Bruck an der Leitha
GST-NR:	254 (256 und 254 wurden vereinigt)
GST-Adresse:	Seeweg 3
	2463 Gallbrunn



Zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes idF der
Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006) – BGBl 2002/70 idF BGBl 2006/124

Zahl 01/2025

Bruck an der Leitha, am 01.01.2025

BG 050 TZ 2146/2025

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
Auftraggeber.....	3
Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	3
Ortsbesichtigung.....	3
Bewertungstichtag	3
Unterlagen / Grundlagen	3
Behördliche Genehmigungen	5
Befund	6
Grundbuchsstand KG 05006 Gallbrunn.....	6
Beschreibung der Liegenschaft und des Objektes	6
Liegenschaftseigentümer.....	7
Beschreibung der Zufahrt und der Lage:.....	7
Anzahl der Wohneinheiten und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten	8
Allgemeinflächen	9
Gutachten	9
Allgemeines	9
Anmerkungen des SV:.....	11
Nutzflächenaufstellung	11
Nutzflächenberechnung.....	13
Ermittlung der Nutzwerte / m ²	14
Nutzwertberechnung	16
Zusammenfassung	18
Beilagen:.....	18



Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name	Adresse
Herr Christoph WALLNER	Seeweg 3 2463 Gallbrunn

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte der Liegenschaft Grundstück Nr. 254, EZ.: 128 (das Grundstück Nr. 253 ist nicht Gegenstand der Wohnungseigentumsbegründung), Grundbuch 05006 Gallbrunn, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 - BGBl. I Nr. 25/2009.

Ortsbesichtigung

01.10.2022

Bewertungsstichtag

01.10.2022

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz id. dzt geltenden Fassung
- Auszug aus dem Hauptbuch der EZ.: 128, vom 23.12.2024
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002
- Bescheid Baubewilligung Zahl BAU-Seew/3/2023, vom 10.08.2023, ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf
- Baubeschreibung, erstellt von Baubetreuung Böheim, Sonnenweg 28, 2463 Gallbrunn, mit Bewilligungsvermerk Zahl BAU-Seew/3/2023 der Marktgemeinde Trautmannsdorf vom 10.08.2023
- Bestandsplan, Plan Nr. 01/03/23-299, vom 06.03.2023, erstellt von Baubetreuung Böheim, Sonnenweg 28, 2463 Gallbrunn, mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf Zahl BAU-Seew/3/2023 vom 10.08.2023



Baumeister Ing. Dipl.-Ing. (FH) Harald Blicz, MM.Sc. – akademischer Immobilienberater
Master of science for Real-Estate – Investment - Valuation
Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Hochbau u. Immobilienbewertung
Bankverbindung: Sparkasse Bruck-Hainburg-Neusiedl BLZ 20216, Konto Nr. 24912123800



- Bescheid baubehördliche Bewilligung Änderung von Grundstücksgrenzen vom 05.12.2022, Zahl TEIL-Seew/3/2022 ausgestellt von der Gemeinde Trautmannsdorf, Kupfergasse 3, 2454 Trautmannsdorf
- Lageplan für Parifizierung, Datum der Planausfertigung 22.02.2023 erhalten vom AG
- Bescheid Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus samt Aufstockung AZ: 11/3/76, vom 19.09.94 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf.
- Bescheid baubehördliche Bewilligung zur Aufsetzung eines Stockwerkes vom 13.12.1984, AZ: 23/84 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf.
- Bescheid Bewilligung eines Nebengebäudes AZ: 15/1976, vom 27.10.1976 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf.
- Bescheid baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Nebengebäudes Aktenzeichen BAU-11/0003/2001 vom 26.06.2001 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf.
- Plan über die Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf vom 13.12.1984
- Plan zur Errichtung eines Nebengebäudes mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf AZ 15/1976 vom 27.10.1976.
- Einreichplan zur Errichtung eines Einfamilienhauses vom November 1960 mit Bewilligungsvermerk der Gemeinde Gallbrunn vom 31. März 1961.
- Niederschrift über die Verhandlung um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus Zahl 67, vom 22.04.1964, ausgestellt von der Gemeinde Gallbrunn, Post Stixneusiedl, Bezirk Bruck an der Leitha.
- Niederschrift über die Verhandlung zur Errichtung eines Einfamilienhaus Zahl – keine, vom 3. Mai 1961, ausgestellt von der Gemeinde Gallbrunn, Post Stixneusiedl, Bezirk Bruck an der Leitha.
- Nutzflächen sind aus dem Bestandsplan, Plan Nr. 01/03/23-299, vom 06.03.2023, erstellt von Baubetreuung Böheim, Sonnenweg 28, 2463 Gallbrunn, mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf Zahl BAU-Seew/3/2023 vom 10.08.2023 entnommen
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber



- Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem „Handbuch des Immobilienrechts“ von Popper-Teufelhart, Juridica Verlag Wien
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Echharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen
- Empfehlungen des Fachbuches „WEG idF der WRN 2006“ – Dr. Wolfgang Dirnbacher
- Sonstiges – z.B. Vermerk über die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen

Behördliche Genehmigungen

- Bescheid Baubewilligung Zahl BAU-Seew/3/2023, vom 10.08.2023, ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf
- Baubeschreibung, erstellt von Baubetreuung Böheim, Sonnenweg 28, 2463 Gallbrunn, mit Bewilligungsvermerk Zahl BAU-Seew/3/2023 der Marktgemeinde Trautmannsdorf vom 10.08.2023
- Bestandsplan, Plan Nr. 01/03/23-299, vom 06.03.2023, erstellt von Baubetreuung Böheim, Sonnenweg 28, 2463 Gallbrunn, mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf Zahl BAU-Seew/3/2023 vom 10.08.2023
- Bescheid baubehördliche Bewilligung Änderung von Grundstücksgrenzen vom 05.12.2022, zahl TEIL-Seew/3/2022 ausgestellt von der Gemeinde Trautmannsdorf, Kupfergasse 3, 2454 Trautmannsdorf
- Lageplan für Parifizierung, Datum der Planausfertigung 22.02.2023 erhalten vom AG
- Bescheid Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus samt Aufstockung AZ: 11/3/76, vom 19.09.94 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf.
- Bescheid baubehördliche Bewilligung zur Aufsetzung eines Stockwerkes vom 13.12.1984, AZ: 23/84 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf.



- Bescheid Bewilligung eines Nebengebäudes AZ: 15/1976, vom 27.10.1976 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf.
- Bescheid baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Nebengebäudes Aktenzeichen BAU-11/0003/2001 vom 26.06.2001 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf.
- Plan über die Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf vom 13.12.1984
- Plan zur Errichtung eines Nebengebäudes mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf AZ 15/1976 vom 27.10.1976.
- Einreichplan zur Errichtung eines Einfamilienhauses vom November 1960 mit Bewilligungsvermerk der Gemeinde Gallbrunn vom 31. März 1961.
- Niederschrift über die Verhandlung um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus Zahl 67, vom 22.04.1964, ausgestellt von der Gemeinde Gallbrunn, Post Stixneusiedl, Bezirk Bruck an der Leitha.
- Niederschrift über die Verhandlung zur Errichtung eines Einfamilienhaus Zahl – keine, vom 3. Mai 1961, ausgestellt von der Gemeinde Gallbrunn, Post Stixneusiedl, Bezirk Bruck an der Leitha.

Dem endesgefertigten SV wurden angeführte Unterlagen in Papierform im Original übergeben. Diese Unterlagen und Unterlagen aus dem Bauakt der Gemeinde Trautmannsdorf liegen in verkleinerter Form dem Gutachten im Anhang bei.

Befund

Grundbuchsstand KG 05006 Gallbrunn

Liegenschaftsadresse: Seeweg 3
Grundbuch: 05006 Gallbrunn
Einlagezahl: 128
Grundstücksnummer: 254
Bezirksgericht: Bruck an der Leitha

Beschreibung der Liegenschaft und des Objektes

Bei dem Wohnungseigentumsobjekt handelt es sich um zwei Einfamilienhäuser auf einer Liegenschaft, bestehend aus dem Grundstücken Nr. 254 und den darauf befindlichen Gebäuden.



Baumeister Ing. Dipl.-Ing. (FH) Harald Biricz, MM.Sc. – akademischer Immobilienberater
Master of science for Real-Estate – Investment - Valuation
Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Hochbau u. Immobilienbewertung
Bankverbindung: Sparkasse Bruck-Hainburg-Neusiedl BLZ 20216, Konto Nr. 24912123800



Weiters befinden sich auf dem Grundstück 2 Abstellplätze in der Einfahrt, die als Allgemeinfläche gewidmet wird.

Jeder Wohneinheit ist ein Garten angeschlossen.

Die Wohneinheiten verfügen jeweils über ein Erdgeschoß und ein Obergeschoß bzw Dachgeschoß.

Von der Ausstattung sind die beiden Wohneinheiten als annähernd gleichwertig zu bezeichnen.

Auf die angefügten (teilweise verkleinerten und dadurch nicht massstabsgetreuen) Pläne wird verwiesen. Die Pläne in Originalgröße liegen bei dem Auftraggeber und am Bauamt der Gemeinde Kittsee auf.

Liegenschaftseigentümer

Siehe beiliegender Grundbuchsauszug

Beschreibung der Zufahrt und der Lage:

Die Liegenschaft EZ 128, Grundstücke 254 (das Grundstück nr. 253 ist nicht gegenstand der Wohnungseigentumsbegründung und befindet sich neben dem Grundstück Nr. 254) liegt am Ortsrand von Gallbrunn, im Seeweg 3, unweit der Bundesstraße B 10 in durchschnittlicher ländlicher Wohnlage.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von der Bundesstraße B 10 oder der Wienerstraße und Hauptstraße.

In der Nähe befinden sich ähnliche Objekte, Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzte Objekte, Siehe dazu folgende Lagepläne:

Makrolage:



Baumeister Ing. Dipl.-Ing. (FH) Harald Biricz, MM.Sc. – akademischer Immobilienberater
Master of science for Real-Estate – Investment - Valuation
Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Hochbau u. Immobilienbewertung
Bankverbindung: Sparkasse Bruck-Hainburg-Neusiedl BLZ 20216, Konto Nr. 24912123800



NW. EZ. 128, KG Gallbrunn | 8

Mikrolage:



Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 2 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

2 Wohneinheiten in jeweils einem Einfamilienhaus

Kategorie	Anzahl	hievon nicht bewertet
Wohneinheiten	2	0
Geschäftslokale	0	0
Büros	0	0
Lager	0	0
Werkstätten	0	0
Hotels/Pensionen/Restaurants	0	0
sonst. selbst. Räumlichkeiten	0	0
KFZ Abstellplätze in der Tiefgarage	0	0
KFZ Abstellplätze im Freien	0	0

Baumeister Ing. Dipl.-Ing. (FH) Harald Biricz, MM.Sc. – akademischer Immobilienberater
Master of science for Real-Estate – Investment - Valuation

Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Hochbau u. Immobilienbewertung
Bankverbindung: Sparkasse Bruck-Hainburg-Neusiedl BLZ 20216, Konto Nr. 24912123800



KFZ Abstellplatz behindertengerecht i. Freien	0	0
KFZ Abstellplätze im Freien überdacht	0	0
KFZ Abstellplätze im Doppelparker	0	0
KFZ Abstellplätze in Garagen	0	0

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann, diese sind im speziellen:

Die Einfahrt vor den beiden Häusern, die auch als Abstellfläche für mehrere Autos und als Zugangsfläche zu den Eigengärten und den beiden Häusern dient. Die Fläche der Allgemeinfläche beträgt gemäß Bestandsplan 150,80 m².

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächen wurden aus dem Bestandsplan, Plan Nr. 01/03/23-299, vom 06.03.2023, erstellt von Baubetreuung Böheim, Sonnenweg 28, 2463 Gallbrunn, mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf Zahl BAU-Seew/3/2023 vom 10.08.2023 entnommen bzw. ermittelt.

Vom endesgefertigten SV erfolgte keine Kontrollrechnung der Pläne und auch kein Naturmaß. Es wird davon ausgegangen, dass die Flächen in dem Plan, erstellt von einem befugten Planverfasser, mit der Natur übereinstimmen.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstige selbständige Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.



Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG idF WRN 2006 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs 3 WEG.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei die Rundungsregel des Abs. 1, Satz 1 zur Anwendung gelangt. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§8 Abs. 2, Satz 1 WEG).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 % rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs 2, Satz w WEG).

Gemäß § 8 (3) WEG darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn die Berücksichtigung von Zubehörobjekten zu einem die Zahl 1 übersteigenden Nutzwert führt. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde in dem gegenständlichen Objekt für eine fiktive Wohneinheit angenommen.



Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, die Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zu- und Abschlägen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Anmerkungen des SV:

Dieses Gutachten ist kein Bauzustandsgutachten, daraus können keinerlei Mängel, Schäden usw. abgeleitet werden. Weiters werden keine fehlenden Geländer, Absturzsicherungen udgl. erfasst und beschrieben. Sollte der Verdacht auf Baumängel, Bauschäden, behördliche Missstände bestehen, wird angeraten ein Gutachten eines dafür beeideten Sachverständigen einzuholen.

Nutzflächenaufstellung

Haus 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß	23,11	
Bad+WC	Erdgeschoß	5,90	
Speis	Erdgeschoß	2,79	
Wohnküche	Erdgeschoß	23,92	
Zimmer	Erdgeschoß	16,25	
Zimmer	Erdgeschoß	10,39	
Flur	Dachgeschoß	14,85	
Zimmer	Dachgeschoß	13,26	
Abstellr.	Dachgeschoß	10,06	
Zimmer	Dachgeschoß	16,03	136,56
Zuschläge			
Terrasse Haus 1	Erdgeschoß	10,18	



Garten Haus 1	Erdgeschoß	169,10	179,28
Nutzfläche			136,56

Haus 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß	18,15	
WC	Erdgeschoß	1,29	
Abstellr.	Erdgeschoß	6,32	
Flur	Dachgeschoß	9,33	
Abstellr.	Dachgeschoß	7,81	
Bad	Dachgeschoß	7,32	
WC	Dachgeschoß	1,43	
Zimmer	Dachgeschoß	12,33	
Zimmer	Dachgeschoß	10,12	
Zimmer	Dachgeschoß	10,67	
Wohnküche	Dachgeschoß	39,74	124,51
Zuschläge			
Terrasse Haus 2	Erdgeschoß	39,57	
Wirtschaftsraum Haus 2	Erdgeschoß	12,94	52,51
Zubehör			
Abstellr Zugang Heizr. ü. Allg	Erdgeschoß	14,48	
Heizraum Zug. üb. AR. ü. Allg.	Erdgeschoß	9,02	
Garten 1 Haus 2 Zug. Allg.fl	Erdgeschoß	263,40	
Garten 2 Haus 2 Zug. Allg.fl	Erdgeschoß	234,10	521,00
Nutzfläche			124,51



Nutzflächenberechnung

Haus 1

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß				23,11 m ²
Bad+WC	Erdgeschoß				5,90 m ²
Speis	Erdgeschoß				2,79 m ²
Wohnküche	Erdgeschoß				23,92 m ²
Zimmer	Erdgeschoß				16,25 m ²
Zimmer	Erdgeschoß				10,39 m ²
Flur	Dachgeschoß				14,85 m ²
Zimmer	Dachgeschoß				13,26 m ²
Abstellr.	Dachgeschoß				10,06 m ²
Zimmer	Dachgeschoß				16,03 m ²
Zuschläge					
Terrasse Haus 1	Erdgeschoß				10,18 m ²
Garten Haus 1	Erdgeschoß				169,10 m ²
Nutzfläche: 136,56 m²					

Haus 2

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzel- fläche	Raum- fläche
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß				18,15 m ²
WC	Erdgeschoß				1,29 m ²
Abstellr.	Erdgeschoß				6,32 m ²
Flur	Dachgeschoß				9,33 m ²
Abstellr.	Dachgeschoß				7,81 m ²
Bad	Dachgeschoß				7,32 m ²
WC	Dachgeschoß				1,43 m ²
Zimmer	Dachgeschoß				12,33 m ²
Zimmer	Dachgeschoß				10,12 m ²
Zimmer	Dachgeschoß				10,67 m ²



NW. EZ. 128, KG Gallbrunn | 14

Wohnküche	Dachgeschoß	39,74 m²
Zuschläge		
Terrasse Haus 2	Erdgeschoß	39,57 m²
Wirtschaftsraum Haus 2	Erdgeschoß	12,94 m²
Zubehör		
Abstellr Zugang Heizr. ü. Allg.	Erdgeschoß	14,48 m²
Heizraum Zug. üb. AR. ü. Allg.	Erdgeschoß	9,02 m²
Garten 1 Haus 2 Zug. Allg.fl.	Erdgeschoß	263,40 m²
Garten 2 Haus 2 Zug. Allg.fl.	Erdgeschoß	234,10 m²
Nutzfläche:		124,51 m²

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Haus 1

Art: Einfamilienhaus

Regelnutzwert Erdgeschoß:	1,0000
Abschlag f. Lage an der Straße	-5,00%
Abschlag für Bad und WC in einem Raum	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9250

Regelnutzwert Dachgeschoß:	1,0000
Abschlag für tw. Dachschrägen	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß		0,925
Bad+WC	Erdgeschoß		0,925
Speis	Erdgeschoß		0,925
Wohnküche	Erdgeschoß		0,925
Zimmer	Erdgeschoß		0,925
Zimmer	Erdgeschoß		0,925



Baumeister Ing. Dipl.-Ing. (FH) Harald Biricz, MM.Sc. – akademischer Immobilienberater
Master of science for Real-Estate – Investment - Valuation
Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Hochbau u. Immobilienbewertung
Bankverbindung: Sparkasse Bruck-Hainburg-Neusiedl BLZ 20216, Konto Nr. 24912123800



Flur	Dachgeschoß		0,975
Zimmer	Dachgeschoß		0,975
Abstellr.	Dachgeschoß		0,975
Zimmer	Dachgeschoß		0,975
Zuschläge			
Terrasse Haus 1	Erdgeschoß	15,00 % vom NW/m²	0,139
Garten Haus 1	Erdgeschoß	5,00 % vom NW/m²	0,046

Haus 2

Art: Wohnung

Regelnutzwert Erdgeschoß:	1,0000
Abschlag f. älteres Baujahr teilweiser	-10,00%
Objektteile	
Zuschlag ruhigere Lage abgerückt	5,00%
von Straße	
Nutzwert pro m²	0,9500

Regelnutzwert Dachgeschoß:	1,0000
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	Erdgeschoß		0,950
WC	Erdgeschoß		0,950
Abstellr.	Erdgeschoß		0,950
Flur	Dachgeschoß		1,000
Abstellr.	Dachgeschoß		1,000
Bad	Dachgeschoß		1,000
WC	Dachgeschoß		1,000
Zimmer	Dachgeschoß		1,000
Zimmer	Dachgeschoß		1,000
Zimmer	Dachgeschoß		1,000
Wohnküche	Dachgeschoß		1,000
Zuschläge			



Terrasse Haus 2	Erdgeschoß	15,00 % vom NW/m²	0,143
Wirtschaftsraum Haus 2	Erdgeschoß		0,950
Zubehör			
Abstellr. Zugang Heizr. ü. Allg.	Erdgeschoß	25,00 % vom NW/m²	0,238
Heizraum Zug. üb. AR. ü. Allg.	Erdgeschoß	25,00 % vom NW/m²	0,238
Garten 1 Haus 2 Zug. Allg.fl.	Erdgeschoß	5,00 % vom NW/m²	0,048
Garten 2 Haus 2 Zug. Allg.fl.	Erdgeschoß	5,00 % vom NW/m²	0,048

Nutzwertberechnung

Haus 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	23,11	0,925	21,38	
Bad+WC	Erdgeschoß	5,90	0,925	5,46	
Speis	Erdgeschoß	2,79	0,925	2,58	
Wohnküche	Erdgeschoß	23,92	0,925	22,13	
Zimmer	Erdgeschoß	16,25	0,925	15,03	
Zimmer	Erdgeschoß	10,39	0,925	9,61	
Flur	Dachgeschoß	14,85	0,975	14,48	
Zimmer	Dachgeschoß	13,26	0,975	12,93	
Abstellr.	Dachgeschoß	10,06	0,975	9,81	
Zimmer	Dachgeschoß	16,03	0,975	15,63	
Zuschläge					
Terrasse Haus 1	Erdgeschoß	10,18	0,139	1,00	
Garten Haus 1	Erdgeschoß	169,10	0,046	8,00	138

Mindestanteil: 138 von 308 (276 von 616)



Haus 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	Erdgeschoß	18,15	0,950	17,24	
WC	Erdgeschoß	1,29	0,950	1,23	
Abstellr.	Erdgeschoß	6,32	0,950	6,00	
Flur	Dachgeschoß	9,33	1,000	9,33	
Abstellr.	Dachgeschoß	7,81	1,000	7,81	
Bad	Dachgeschoß	7,32	1,000	7,32	
WC	Dachgeschoß	1,43	1,000	1,43	
Zimmer	Dachgeschoß	12,33	1,000	12,33	
Zimmer	Dachgeschoß	10,12	1,000	10,12	
Zimmer	Dachgeschoß	10,67	1,000	10,67	
Wohnküche	Dachgeschoß	39,74	1,000	39,74	
Zuschläge					
Terrasse Haus 2	Erdgeschoß	39,57	0,143	6,00	
Wirtschaftsraum Haus 2	Erdgeschoß	12,94	0,950	12,00	141
Zubehör					
Abstellr. Zugang Heizr. ü. Allg.	Erdgeschoß	14,48	0,238	3	
Heizraum Zug. üb. AR. ü. Allg.	Erdgeschoß	9,02	0,238	2	
Garten 1 Haus 2 Zug. Allg.fl	Erdgeschoß	263,40	0,048	13	
Garten 2 Haus 2 Zug. Allg.fl	Erdgeschoß	234,10	0,048	11	29
Mindestanteil: 170 von 308 (340 von 616)					



ZUSAMMENFASSUNG

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Haus 1	Erdgeschoß,	136,56	138 / 308	276 / 616	44,805
	Dachgeschoß				
Haus 2	Erdgeschoß,	124,51	170 / 308	340 / 616	55,195
	Dachgeschoß				

Summe: 308 / 308 (616 / 616)



	Unterzeichner	Harald Biricz
	Datum/Zeit-UTC	2025-01-01T10:04:32+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
	Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 („eIDAS-VO“) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Bruck an der Leitha, am 01.01.2025

Beilagen:

- Auszug aus dem Hauptbuch der EZ.: 128, vom 23.12.2024
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002
- Bescheid Baubewilligung Zahl BAU-Seew/3/2023, vom 10.08.2023, ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf
- Baubeschreibung, erstellt von Baubetreuung Böheim, Sonnenweg 28, 2463 Gallbrunn, mit Bewilligungsvermerk Zahl BAU-Seew/3/2023 der Marktgemeinde Trautmannsdorf vom 10.08.2023
- Bestandsplan, Plan Nr. 01/03/23-299, vom 06.03.2023, erstellt von Baubetreuung Böheim, Sonnenweg 28, 2463 Gallbrunn, mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf Zahl BAU-Seew/3/2023 vom 10.08.2023
- Bescheid baubehördliche Bewilligung Änderung von Grundstücksgrenzen vom 05.12.2022, Zahl TEIL-Seew/3/2022 ausgestellt von der Gemeinde Trautmannsdorf, Kupfergasse 3, 2454 Trautmannsdorf



Baumeister Ing. Dipl.-Ing. (FH) Harald Biricz, MM.Sc. – akademischer Immobilienberater
Master of science for Real-Estate – Investment - Valuation
Allg. beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Hochbau u. Immobilienbewertung
Bankverbindung: Sparkasse Bruck-Hainburg-Neusiedl BLZ 20216, Konto Nr. 24912123800



- Lageplan für Parifizierung, Datum der Planausfertigung 22.02.2023 erhalten vom AG
- Bescheid Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus samt Aufstockung AZ: 11/3/76, vom 19.09.94 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf.
- Bescheid baubehördliche Bewilligung zur Aufsetzung eines Stockwerkes vom 13.12.1984, AZ: 23/84 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf.
- Bescheid Bewilligung eines Nebengebäudes AZ: 15/1976, vom 27.10.1976 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf.
- Bescheid baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Nebengebäudes Aktenzeichen BAU-11/0003/2001 vom 26.06.2001 ausgestellt von der Marktgemeinde Trautmannsdorf Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf.
- Plan über die Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf vom 13.12.1984
- Plan zur Errichtung eines Nebengebäudes mit Bewilligungsvermerk der Marktgemeinde Trautmannsdorf AZ 15/1976 vom 27.10.1976.
- Einreichplan zur Errichtung eines Einfamilienhauses vom November 1960 mit Bewilligungsvermerk der Gemeinde Gallbrunn vom 31. März 1961.
- Niederschrift über die Verhandlung um die Erteilung der Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus Zahl 67, vom 22.04.1964, ausgestellt von der Gemeinde Gallbrunn, Post Stixneusiedl, Bezirk Bruck an der Leitha.
- Niederschrift über die Verhandlung zur Errichtung eines Einfamilienhaus Zahl – keine, vom 3. Mai 1961, ausgestellt von der Gemeinde Gallbrunn, Post Stixneusiedl, Bezirk Bruck an der Leitha.
- Fotodoku, erstellt vom SV am 19.09.2023, aufgenommen bei der Befundaufnahme



Baubescheide

Nachfolgend werden die für das bewertungsgegenständliche Gebäude relevanten Bescheide abgebildet:

Stadt- Gemeinde Trautmannsdorf a.d.L. am 21. 10. 1976
Markt- 15/1976
AZ.
Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

An Herrn — Frau
Wallner Otto und Margarethe
Seeweg 3
in 2463 Gallbrunn

Bescheid

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 6.8.1976 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 21.10.1976 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1²⁾ — gemäß § 93 Z. 1¹⁾ NÖ. Bauordnung die

Bewilligung

eines Wohngebäudes

— zum Neubau²⁾ — ~~Zubau²⁾~~ — ~~Umbau²⁾~~ — ~~Abbruch²⁾~~
— ~~zur Errichtung einer Einfriedung²⁾~~
— ~~zur Änderung²⁾~~ — ~~Instandsetzung²⁾~~
— ~~zur Umwidmung²⁾~~
— ~~zur Aufstellung folgender Maschinen²⁾~~ — ~~Gegenstände²⁾~~ — ~~Werbeanlagen²⁾~~
— ~~zur wesentlichen Abweichung²⁾ von der Bewilligung vom 21.10.1976~~
— ~~zur Anlage²⁾~~ — ~~Erweiterung²⁾~~ — ~~Verwendung²⁾~~
auf dem Grundstück in Gallbrunn Gallbrunn
Parz. Nr. , EZ. , KG.

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

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse²⁾ — mit beiliegendem Erlagechein²⁾ (Zahlschein²⁾) zu entrichten.

Begründung

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

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bei einer — neuen Geschoßfläche²⁾ — bebauten Fläche²⁾ von m² 300, --
gemäß Tarifpost 6/V-26 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 4
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 4 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 100, --
von 100, -- halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 60, --
Barauslagen²⁾, welche gemäß § 70 AVG 1950 zu ersetzen sind, für in der Höhe von S

Best.-Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid
(Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. N 153/15B als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6., Mariahilfer Straße 103

Marktgemeinde Trautmannsdorf a.d.L.

AZ: ... 23/84

Betrifft: Baubehördliche
Bewilligung

13. 12. 1984

B E S C H E I D

Herrn/Frau Wallner Otto u. Margarethe
Seeweg 3
2463 Gallbrunn

S p r u c h

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 9. 11. 1984 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 12. 12. 84 gemäß § 92 Abs. 1 Z., NÖ Bauordnung die

Bewilligung

zur Aufsetzung eines Stockwerkes

auf dem Grundstück in Gallbrunn, Seeweg 3
Parz.Nr. 85/1 EZ. KG. Gallbrunn

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

II. An ^verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.910,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse - mit beiliegendem Erlagschein - zu entrichten.

Begründung

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

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bebaute Fläche) von	121,89 m ²
gem. Tarifposten 29 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S	450,--
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2. Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von 1. halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S	260,--
welche gem. § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Sachv.	150,--
Bundessteuern in der Höhe von S	1050,--

Baubewilligungsbescheid

MARKTGEMEINDE TRAUTMANNSDORF /L.
2454 TRAUTMANNSDORF an der Leitha, Hauptstraße 64
Tel.: 02169/2246 DW 2 , Fax: 02169/2530

Trautmannsdorf, am 19.09.94
Bearbeiter: ME
AZ: 11/3/76

B E S C H E I D

Betrifft: Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus samt Aufstockung

von: Herrn Wallner Christian, Seeweg 3 , 2463 Gallbrunn

- I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 22.10.1976 AZ: 15/76, die Bewilligung für das Vorhaben: Errichtung eines Nebengebäudes und mit Bescheid vom 13.12.1984 AZ: 23/84 die Bewilligung für das Aufsetzen eines Stockwerkes auf dieses Nebengebäude auf dem Grundstück in der KG: Gallbrunn, Seeweg 3, Parz.Nr. 256, EZ 479 erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 15.09.1994 eine Endbeschau vorgenommen. Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau stellt der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz gemäß § 111 NÖ.Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist, und erteilt daher die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß folgende Auflagen bis 31.12.94 durchgeführt werden.

Laut beiliegender Niederschrift.

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

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.426,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

MARKTGEMEINDE TRAUTMANNSDORF/L.
2454 TRAUTMANNSDORF an der Leitha, Hauptstraße 64

Tel.: 02169/2246 DW 2, Fax: 02169/2530



Trautmannsdorf/L. d. Leitha

Trautmannsdorf, am 14.09.1994
Bearbeiter: ME
AZ: 11/3/76

Abschrift

N i e d e r s c h r i f t

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 02.09.94 anberaumte

B E S C H A U

- zum Zweck der Erteilung der Benützungsbewilligung
betreffend das mit Bescheid vom 22.10.1976, AZ.: 11/3/76,
genehmigte Vorhaben: Neubau eines Nebengebäudes samt
Aufstockung

auf dem Grundstück in der KG: Gallbrunn, Parz.Nr.: 256, EZ: 479

Fixpersonen:

Verhandlungsleiter

Steringer Jakob, Vzbgm., Hauptstr. 52, 2463 Gallbrunn

Schriftführer

Ehn Dieter, Am Steig 23/2, 2454 Trautmannsdorf/L.

Sachverständiger

Roadl Otto, Baumeister, Heideg. 5, 2462 Wilfleinsdorf

Bauwerber: Wallner Christian Seeweg 3, 2463 Gallbrunn

I. ALLGEMEINES:

Der Verhandlungsleiter stellt die ordnungsgemäße Ladung der Parteien und Beteiligten vor Verhandlungsbeginn fest. Die Verhandlungsausschreibung wurde an der Amtstafel kundgemacht. Vor Verhandlungsbeginn wurden bezüglich der Ausführung des zur Endbeschau vorgesehenen Vorhabens keine Einwände erhoben.

II) SACHVERHALT:

Gegenstand der Bauverhandlung ist das Ansuchen von Herrn Wallner Christian, wohnhaft in 2463 Gallbrunn, Seeweg 3, um Abhaltung der Endbeschau und Erteilung der Benützungsbewilligung für das Einfamilienhaus bestehend aus Erdgeschoß und später zugebauten Dachgeschoß beim Haus in 2463 Gallbrunn, Seeweg 3, Gst.Nr.: 256, EZ 479 in der KG Gallbrunn.

III) GUTACHTEN DES SACHVERSTÄNDIGEN:

Der Lokalausweis hat ergeben:

Mit ha. Bescheid vom 22.10.1976, AZ 15/76 wurde ein Nebengebäude mit Bescheid AZ 23/84 vom 13.12.1984 wurde für das Aufsetzen eines Stockwerkes auf das Nebengebäude in 2463 Gallbrunn, Seeweg 3 die bürgerliche Bewilligung erteilt. Diese Vorhaben wurden nun fertiggestellt und um die Benützungsbewilligung angesucht.

Festgehalten wird, daß das mit vorstehenden Bescheid bewilligte Nebengebäude jedoch nicht als solches genutzt wird, sondern ein Teil des Gebäudes und zwar eine Sommerküche, ein Vorraum mit Stiegenaufgang sowie ein WC und ein Abstellraum für Wohnzwecke nutzbar gemacht und der restliche Teil des Erdgeschosses auch nicht als Garage sondern als Vorraum und Heizraum errichtet worden ist.

Die Aufstockung, die als eigene Wohneinheit ausgebildet wurde, erstreckt sich über den vorgeschriebenen ehemals bewilligten Nebengebäude.

Es wurden folgende Atteste vorgelegt :

1 Sicherheitsprotokoll über die elektr. Anlage bestehend aus 6 Seiten, ausgestellt von der Fa. Elektro Huber GesmbH., Bruck/L., mit Datum 18.07.1992.

Es wurden folgende Mängel festgestellt:

- 1) Beim WC im Erdgeschoß fehlt die Raumentlüftung.
- 2) Die Kanalentlüftung ist nur bis in den Dachboden geführt. Diese muß über die Dachhaut zu führen und im Dachbodenbereich brandhemmend zu ummanteln.
- 3) Die Raumentlüftungen von Bad und WC sind ebenfalls über Dach zu führen und im Dachboden brandhemmend zu ummanteln.
- 4) Der vorhandene Brunnen ist mit einer ordentlichen Abdeckung zu versehen, sodaß ein Hineinfallen nicht möglich ist.
- 5) Es fehlt der pos. Rauchfangbaubefund.

Fristen zur Behebung der Mängel:

Die angeführten Mängel Pkt. 1 - 3 sind bis spätestens 31.12.1994 zu beheben.

Die Mängelpunkte 4 u. 5 sind unverzüglich zu beheben.

Das Einfamilienhaus wurde gemäß dem eingereichten und bewilligten Projekt im wesentlichen plan.- und beschreibungsgemäß ausgeführt, es ist gut ausgetrocknet, und es kann daher gemäß § 111 der NÖ.B.O. die Benützungsbewilligung erteilt werden.

Da die Abweichungen gegenüber dem eingereichten und bewilligten Projekt nur innerhalb des Gebäudes, bzw. nur in geringfügigem Umfang auftreten und somit keine subjektiven öffentlichen Nachbarrechte berühren, kann hierfür ohne einem Parteiengehör die nachträgliche Baubewilligung erteilt werden.

Die planlichen Abänderungen wurden vom Bausachverständigen im Zuge der Endschau in den Einreichplan richtiggestellt und es sind daher keine Auswechslungspläne erforderlich.

MARKTGEMEINDE TRAUTMANNSDORF /L.

2454 TRAUTMANNSDORF an der Leitha, Hauptstraße 64

Tel.: 02169/2246 DW 2, Fax: 02169/2530

Trautmannsdorf, am 19.09.94

Bearbeiter: ME

AZ: 11/3/94

Betr.

Bauvorhaben: Einbau einer Festbrennstoffbefeuerung

- B a u b e h ö r d l i c h e - B e w i l l i g u n g -

B E S C H E I D

Herr Wallner Christian, Seeweg 3, 2463 Gallbrunn
Frau Wallner Elisabeth, Seeweg 3, 2463 Gallbrunn

haben mit Eingabe vom 24.05.1994 um die baupolizeiliche Bewilligung zum Einbau einer Festbrennstoffbefeuerung auf der Parzelle 256, in der KG Gallbrunn, EZ 479, angesucht.

Hierüber fand nach durchgeführtem Vorprüfungsverfahren der NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung, am 15.09.1994 eine örtliche Bauverhandlung statt, bei der festgestellt wurde, daß dem Vorhaben keine Versagungsgründe entgegenstehen, weshalb nachstehender Spruch ergeht.

S P R U C H :

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 24.05.1994 auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 15.09.1994 gemäß § 92 Abs. 1 Ziffer 2 in Verbindung mit § 100 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung, die

nachträgliche B A U B E W I L L I G U N G

für den Einbau einer Festbrennstoffbefeuerung auf der Parzelle 256, KG Gallbrunn nach Maßgabe der Ausführungspläne und der Baubeschreibung.

Die Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 96 der NÖ Bauordnung 1976) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung angeführten Auflagen sind zu erfüllen.

MARKTGEMEINDE TRAUTMANNSDORF /L.
2454 TRAUTMANNSDORF an der Leitha, Hauptstraße 64
Tel.: 02169/2246 DW 2 , Fax: 02169/2530

Trautmannsdorf, am 19.09.94
Bearbeiter: ME
AZ: 11/3/94

B E S C H E I D

Betrifft: Benutzungsbewilligung für Einbau einer Festbrennstoffzentralheizung

von: Herrn Wallner Christian, Seeweg 3 , 2463 Gallbrunn
Frau Wallner Elisabeth, Seeweg 3, 2463 Gallbrunn

- I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 19.09.1994 AZ: 11/3/94, die nachträgliche Bewilligung für das Vorhaben: Einbau einer Festbrennstoffzentralheizung auf dem Grundstück in der KG: Gallbrunn, Seeweg 3, Parz.Nr. 256, EZ 479 erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 15.09.1994 eine Endbeschau vorgenommen. Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau stellt der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz gemäß § 111 NÖ.Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist, und erteilt daher die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß folgende Auflagen unverzüglich durchgeführt werden.

Laut beiliegender Niederschrift.

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

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 300,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.



Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha
Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Tel.: 02169/2246-15, Fax: 02169/2246-13
E-Mail: bauamt@trautmannsdorf.at

Herr
Christoph Wallner
Seeweg 3/Hinterhaus
2463 Gallbrunn

Aktenzeichen: BAU-Seew/3/2023
Bearbeiter: Angelika Büchl DW: 15
Datum: 10.08.2023

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 06.05.2023, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

des Bestandes von zwei Einfamilienhäusern bzw. Änderungen im Inneren beim Haus 2 und nachträgliche Bewilligung der Errichtung eines Zubaus im Eingangsbereiches, des Umbaus der Loggia auf ein Zimmer und der Errichtung einer Terrasse beim Haus 1 in 2463 Gallbrunn, Seeweg 3, auf den Grundstücken Nr. 254, 256, KG Gallbrunn, EZ 128 und 479, Grundbuch Gallbrunn.

Die baubehördliche Bewilligung wird mit der **aufschiebenden Bedingung der Zusammenlegung der Grundstücke Nr. 254 und 256 gemäß dem Bewilligungsbescheid vom 05.12.2022, Aktenzeichen: TEIL-Seew/3/2022 und der Überführung der Grundstücke in den Grenzkataster** erteilt.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

GUTACHTEN des bautechnischen Sachverständigen:

Die Vorhaben beim Haus 1 sind entsprechend den Bestimmungen des §14 der NÖ BO 2014 bewilligungspflichtige Vorhaben und bedürfen daher einer nachträglichen Baubewilligung gemäß § 23 der NÖ Bauordnung 2014.

Die baubehördliche Bewilligung hat mit der aufschiebenden Bedingung der Grundstückszusammenlegung der beiden Grundstücke Nr. 256 und 254 zu erfolgen.

Nach Begutachtung der vorliegenden Unterlagen und Befunderhebung wird festgestellt, dass das Vorhaben der NÖ Bauordnung 2014, NÖ Bautechnikverordnung 2014 und den Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha entspricht und die Anforderungen des §43 NÖ BO 2014 erfüllt, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

- 1.) Es sind die Bestimmungen der NÖ Bauordnung und der NÖ Bautechnikverordnung in der geltenden Fassung sowie die Bestimmungen der OIB Richtlinien 1-6 in der Fassung der NÖ Bautechnikverordnung 2014 sowie die einschlägigen Richtlinien der TRVB und die Bestimmungen zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha einzuhalten.

- 2.) Es ist sicher zu stellen, dass auf der im Plan als Allgemeinfläche bezeichneten Fläche jeweils 1 PKW für Haus 1 und ein PKW für Haus 2 abgestellt werden können.
- 3.) Die Schmutzwässer sind in den öffentlichen Kanal der Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha einzuleiten. An die Gemeinde sind die Kanaleinmündungs- und Wasseranschlussgebühren zu entrichten, hierüber ergeht jedoch ein eigener Bescheid der Gemeinde.
- 4.) Die Versickerung von Niederschlagswässern hat so zu erfolgen, dass es zu keiner Durchnässung von eigenen Gebäuden oder von anderen Gebäuden kommt. Weiters darf die Tragfähigkeit des Baugrundes und des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt werden. Bei der Bemessung der Versickerungsmenge ist von einem Starkregenereignis entsprechend den einschlägigen Tabellen für Regenspenden aus zu gehen. Die Versickerungsbauwerke sind nach den Richtlinien der einschlägigen Ö-Normen herzustellen und zu bemessen.
- 5.) Die Ableitung sämtlicher Niederschlagswässer hat so zu erfolgen, dass diese nicht auf das Nachbargrundstück oder auf das öffentliche Gut gelangen können, erforderlichenfalls sind entsprechende Rigole an zu ordnen.
- 6.) Die Hauskanalisation ist gemäß Ö-Norm B 2501 herzustellen.
- 7.) Die Fäkalkanalleitung ist jeweils mit einer wirksamen Entlüftung über Dach auszustatten.
- 8.) Bei allen absturzgefährdeten Stellen ist ein 1 m hohes stabiles Geländer zu errichten, bei Stiegenläufen ist ein Handlauf zu montieren.
- 9.) Die Elektroinstallationen sind nach den derzeit geltenden Vorschriften der ÖVE auszuführen und instand zu halten und es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen gefährliche Berührungsspannungen einzubauen.
- 10.) Es dürfen nur Bauprodukte verwendet werden, die den Anforderungen des § 43 der NÖ BO entsprechen, eine entsprechende CE-Kennzeichnung aufweisen und dem NÖ Bauprodukte und Marktüberwachungsgesetz 2013 entsprechen.
- 11.) Die Wände und Decken sind so zu dämmen, dass die erforderlichen U-Werte gemäß NÖ BO 2014 eingehalten werden.
- 12.) Bei den Bauvorhaben sind die statischen Bedingungen einzuhalten.
- 13.) Sämtliche innenliegenden Räume sind mit einer wirksamen Raumentlüftung ins Freie auszustatten.
- 14.) Gemäß Punkt. 5.1 der OIB Richtlinie 3 NÖ LGBL. Nr. 4/2015 sind Verglasungen in Türen bis zu einer Höhe von 1,50m Höhe mit Sicherheitsglas her zu stellen oder sie sind unfallsichere Schutzvorrichtungen anzubringen, die den Anprall von Personen verhindern.
- 15.) Die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten gemäß NÖ BTVO 2014, Anl. 1-RL 2 Tabelle 1 a sind zu erfüllen.
- 17.) **Nachdem die Bauvorhaben bereits fertig gestellt sind der Baubehörde folgender Befunde und Bescheinigungen vorzulegen:**
 - Ein **Elektroattest** (bundeseinheitliches Sicherheitsprotokoll), ausgestellt von einer behördlich konzessionierten Fachfirma, aus dem hervorgeht, dass die **Elektroinstallationen im Vergrößerungsbereich bei Haus 1** entsprechend den derzeit geltenden Vorschriften der ÖVE-EN 1 hergestellt wurden.

Feststellung des Sachverständigen:

Festgehalten wird, dass durch die Maßnahmen keine angrenzenden Nachbargrundstücke in den subjektiv öffentlichen Rechten gemäß §6 NÖ BO 2014 berührt sind. Die umgesetzten Vorhaben sind entsprechend den Bestimmungen des §14 der NÖ BO 2014 nachträglich bewilligungspflichtige Vorhaben und es werden keine Nachbarrechte im Sinne des §6 der NÖ Bauordnung 2014 berührt.

Eine mündliche Verhandlung im Sinne der §§40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, findet nicht statt.

ANHANG – wichtige Hinweise für den Bauwerber:

Die Grundstücke Nr. 256 und 254 sind zusammenlegen zu lassen. Die baubehördliche Bewilligung wird unter der Aufschiebenden Bedingung der Grundstückszusammenlegung erteilt.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2023, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 718,98 vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Da durch das geplante Vorhaben keine Rechte nach § 6 Abs. 2 und 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung beeinträchtigt werden, konnte eine Information gemäß § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung entfallen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 06.05.2023 gem. § 20 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2023 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 34 für die nachträgliche Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für konsenslose Bauwerke und andere Vorhaben die doppelten Ansätze der Tarifposten 29 bis 33

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabegemäß TP 34	€	458,98
Sachverständigengebühr	€	260,00
Summe Verfahrenskosten	€	718,98
Kostenhinweis:		
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30 (Ansuchen)	€	14,30
Barauslagen Bundesgebühr € 7,20 (Einreich-/Bestandsplan, 3-fach)	€	21,60
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90 (Baubeschreibung, 3-fach)	€	11,70
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90 (Versickerungsberechnung, 2 Stück)	€	7,80
Summe Bundesgebühren	€	55,40
Summe gesamt	€	774,38

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha (p.A. Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf/Leitha, e-mail: sekretariat@trautmannsdorf.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.trautmannsdorf-leitha.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister



Ing. Johann Laa

Beilagen:

Einreichplan
Baubeschreibung
Fertigstellungsanzeige
Zahlschein

Baulandbestätigung



MARKTGEMEINDE
TRAUTMANNSDORF AN DER LEITHA

Kupfergasse 1 . 2454 Trautmannsdorf/Leitha
T:02169 2246-15 . F:-13 . bauamt@trautmannsdorf.at

Dr. Christian MAYER
öffentlicher Notar
Hauptstraße 47
7100 Neusiedl am See

Trautmannsdorf/Leitha, 26.06.2025

Widmungsbestätigung

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha als Baubehörde 1. Instanz bestätigt,
dass das Grundstück

Nr. 254, EZ 128, KG Gallbrunn

eingetragen im Grundbuch 05006 Gallbrunn, gemäß §§ 13 – 16 des NÖ Raumordnungs-gesetzes in der
derzeit geltenden Fassung im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Trautmannsdorf/L.,

zum überwiegenden Teil als **Bauland Wohngebiet** sowie teilweise als **Grünland – Land- und Forstwirtschaft**
gewidmet ist.

Der Bürgermeister
Ing. Johann Laa



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden
Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.trautmannsdorf-leitha.gv.at

Beilagen:

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan

BG 050 TZ 2146/2025

7. FOTOAUFNAHMEN



