



architekten
handler + handler

2700 Wiener Neustadt
Brodtschgasse 13 / 8

T: 02622 / 83680

Architekt DI Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

office@architekten-handler.at
www.architekten-handler.at

An das
Bezirksgericht Wiener Neustadt
Maria-Theresien-Ring 3b
2700 Wiener Neustadt

Wr. Neustadt, am 30. März 2026

GZ.: 30 E 659/25i

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

über den Verkehrswert der Liegenschaft

KG 23433 Sollenau, EZ 3131

B-LNR 5 (Anteil: 1/3)

in 2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50

EXEKUTIONSSACHE 30 E 659/25i

Wegen:

EUR 258.504,35 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Forderungsexekution)

Inhaltsverzeichnis

1.	AUFTRAGGEBER, AUFTRAG	Seite 3
2.	GRUNDLAGEN	Seite 3
3.	GUTSBESTAND	Seite 5
4.	LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	Seite 9
4.1.	Lage, Konfiguration, Infrastruktur	Seite 9
4.2.	Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen	Seite 12
4.3.	Anschlüsse	Seite 14
4.4.	Objektbeschreibung	Seite 14
4.5.	Nutzflächen	Seite 17
4.6.	Bau- und Erhaltungszustand	Seite 18
5.	GUTACHTEN	Seite 18
5.1.	Grundwert	Seite 20
5.2.	Bauzeitwert	Seite 22
5.3.	Sachwert	Seite 25
5.4.	Verkehrswert	Seite 25
6.	FOTODOKUMENTATION	Seite 29
7.	BEILAGEN	Seite 46
7.1.	Einreichplan für Mehrfamilienwohnhaus (Dachänderung DG-Ausbau, Zubau MFH), Baubewilligungsbescheid vom 30.5.2025 (Beilage ./A)	Seite 46
7.2.	Zusage und Absicherung der Einräumung von Wohnungseigentum (Beilage ./B)	Seite 82
	Nutzwertgutachten vom 02.02.2026, GZ: 2316-26N (im Anhang)	Seite 88

1. AUFTRAGGEBER, AUFTRAG

Der Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Wiener Neustadt, Maria-Theresien Ring 3b, 2700 Wiener Neustadt, mit Beschluss vom 11. Dezember 2025 mit der Schätzung der Liegenschaft **KG 23433 Sollenau, EZ 3131, B-LNR 5 (Anteil: 1/3)** in 2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50 beauftragt.

Unter Bezugnahme auf die Befundaufnahme vom 12.02.2026 wird nachstehendes Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile erstattet.

Stichtag ist das Datum der Befundaufnahme.

Das Gutachten wird 1-fach für das Gericht ausgefertigt, und elektronisch übermittelt.

2. GRUNDLAGEN

- 2.1.** Die Befundaufnahme der Liegenschaft durch den Sachverständigen fand am 12.02.2026 von 14:00 - 15:00 Uhr statt. Die verpflichtete Partei war nicht anwesend.

Die beigelegte Fotodokumentation wurde im Zuge der Befundaufnahme angefertigt.

Es handelt sich um ein im Ausbau befindliches, unfertiges, derzeit unbewohnbares Objekt mit 3 Wohneinheiten in Reihenhausbauweise.

- 2.2.** Grundbuchsauszug KG 23433 Sollenau, EZ 3131, vom 02.02.2026

- 2.3.** Auszug aus der digitalen Katastralmappe

- 2.4.** Auszug aus dem Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan

- 2.5.** Einreichplan für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses vom 13.8.2024 (Dachänderung DG-Ausbau, Zu- und Neubau MFH),
Baubewilligungsbescheid vom 30.5.2025 zur Zahl BAU-36-2024 (Beilage ./A)

- 2.6.** Zusage und Absicherung der Einräumung von Wohnungseigentum vom 17.06.2019 zur TZ 5824/2019 (Beilage ./B)

- 2.7.** Nutzwertgutachten vom 02.02.2026, GZ: 2316-26N, welches dem SV am 27.03.2026 seitens der betreibenden Partei übermittelt wurde (im Anhang)
- 2.8.** Die Angaben zu den Ver- und Entsorgungsleitungen beruhen, soweit feststellbar, auf augenscheinlichen Wahrnehmungen des Sachverständigen im Rahmen der Befundaufnahme. Weiterführende Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.
- 2.9.** Sonstige Grundlagen (Literatur):
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150
 - Ross-Brachmann-Holzner; Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
 - H. Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
 - Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
 - Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025 (in: „Der Sachverständige“, Heft 3/2025)
 - Immobilien-Preisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich
 - Bauakteneinsicht am Gemeindeamt Sollenau
 - Dem SV bekannte Grundstückspreise im Raum Sollenau - Theresienfeld
 - Preiserhebungen bei ortsansässigen Immobilienmaklern
 - Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis

3. GUTSBESTAND

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB**Auszug aus dem Hauptbuch**

KATASTRALGEMEINDE 23433 Sollenau
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 3131

Letzte TZ 8652/2025

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
239/77	G GST-Fläche	* 1724	
	Bauf.(10)	209	
	Gärten(10)	1515	Am Sonnenhain 50

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/3

Özkan Öntürk

GEB: 1983-03-21 ADR: Van-der-Nüll-Gasse 5/3/24, Wien 1100

a 8978/2018 Kaufvertrag 2018-11-14 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/3

Emre Köse

GEB: 1991-11-19 ADR: Ferdinand Raimundstrasse 1, Traiskirchen 2514

a 6256/2019 Kaufvertrag 2019-06-17 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/6

Sercan Dölen

GEB: 1991-05-07 ADR: Rudolf-Zeller-Gasse 69/1/2, Wien 1230

b 10155/2021 Kaufvertrag 2020-07-01 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 1/6

Sercan Dölen

GEB: 1991-05-07 ADR: Rudolf-Zeller-Gasse 69/1/2, Wien 1230

a 1999/2025 Kaufvertrag 2020-07-01, Dissolutionsvereinbarung/Nachtrag

2025-01-28 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 5824/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40

Abs 2 WEG 2002 an Haus 1 für Özkan Öntürk geb 1983-03-21

3 a 5824/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40

Abs 2 WEG 2002 an Haus 2 für Necati Gökdemir geb 1966-01-26

4 a 5824/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40

Abs 2 WEG 2002 an Haus 3 für Ülkü Misirli geb 1977-10-03

5 auf Anteil B-LNR 5

a 6256/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-08-01

PFANDRECHT

6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 9.000,--

für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

(FN 116309v)

b 7678/2019 VORRANG von LNR 5 vor 8 hins EUR 90.600,--

EUR 90.600,--

- d 1507/2020 VORRANG von LNR 5 vor 8
e 4650/2025 Hypothekarklage (LG Wr. Neustadt - 27 Cg 81/25m)
f 6922/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe c-LNR 16
- 6 auf Anteil B-LNR 5
a 6256/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-08-01
PFANDRECHT EUR 135.900,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 13.500,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
b 7678/2019 VORRANG von LNR 6 vor 8 hins EUR 135.900,--
d 1507/2020 VORRANG von LNR 6 vor 8
e 4650/2025 Hypothekarklage (LG Wr. Neustadt - 27 Cg 81/25m)
f 6922/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 16
- 7 auf Anteil B-LNR 5
a 6256/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-08-01
PFANDRECHT EUR 45.200,--
1,2 % Z, 1 % VZ, 2,2 % ZZ, NGS EUR 4.500,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
b 7678/2019 VORRANG von LNR 7 vor 8 hins EUR 45.200,--
d 1507/2020 VORRANG von LNR 7 vor 8
e 4650/2025 Hypothekarklage (LG Wr. Neustadt - 27 Cg 81/25m)
f 6922/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 16
- 8 auf Anteil B-LNR 5
a 6256/2019 Pfandurkunde 2019-08-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrot registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056s)
b 7678/2019 VORRANG von LNR 5 vor 8 hins EUR 90.600,--
c 7678/2019 VORRANG von LNR 6 vor 8 hins EUR 135.900,--
d 7678/2019 VORRANG von LNR 7 vor 8 hins EUR 45.200,--
h 1507/2020 VORRANG von LNR 5 6 7 vor 8
- 9 auf Anteil B-LNR 4
a 7024/2019 Schuld- und Pfandurkunde 2019-09-20
PFANDRECHT EUR 154.500,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 15.400,--
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
- 13 auf Anteil B-LNR 6
a 3273/2024 Rückstandsausweis 2024-05-03
PFANDRECHT vollstr EUR 3.271,40
darin enthaltene Nebenforderung(en) EUR 652,79, 7,88 % Z
aus EUR 2.480,61 ab 2024-05-03, Kosten EUR 141,-- für
Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) - Wien
(10 E 778/24s)
- 14 auf Anteil B-LNR 6 7
a 1999/2025 Pfandurkunde 2023-05-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 366.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
b 6967/2025 Hypothekarklage
(BG Gänserndorf - 16 C 963/25z)
- 15 auf Anteil B-LNR 6
a 2989/2025 Exekutionsantrag 2025-04-16
PFANDRECHT vollstr EUR 376,94
4 % Z seit 2023-05-10, Kosten EUR 217,60, 4 % Z seit
2025-02-28, Antragskosten EUR 233,42 für

Dr. Bernhard Schöniger-Hekele geb 1974-08-27
(10 E 572/25y)

- 16 auf Anteil B-LNR 5
a 6922/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 258.504,35 samt 4 % Z,
1 % VZ, 5 % ZZ aus EUR 87.193,89, 2 % Z, 1 % VZ, 3 % ZZ aus
EUR 124.713,90, 3,8 % Z, 1 % VZ, 4,8 % ZZ aus EUR 46.596,56
seit 2025-05-01, Kosten EUR 11.644,34 samt 4 % Z seit
2025-08-20, Antragskosten EUR 2.362,04 für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
IM RANGE C-LNR 5 6 7
(30 E 659/25i)
- 17 auf Anteil B-LNR 5
a 7820/2025 7963/2025 Exekutionsantrag 2025-11-13
PFANDRECHT vollstr EUR 1.502,--
Kosten EUR 86,70, Antragskosten EUR 130,60 für
Republik Österreich (EST) - (3 E 2619/25a)
- 18 auf Anteil B-LNR 6
a 8652/2025 Exekutionsantrag 2025-12-17
PFANDRECHT vollstr Kosten EUR 102,49
4 % Z seit 2023-04-04, Kosten EUR 98,76, EUR 25,--, EUR
5,16, EUR 11,93, EUR 21,95, EUR 21,95, EUR 171,37, EUR
25,-- EUR 21,95, EUR 25,--, EUR 14,45, Antragskosten EUR
234,80 für
ERGO Versicherung Aktiengesellschaft (FN 101528g)
(10 E 1719/25z)

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

Grundbuch

02.02.2026 12:03:25

Mit Gst-Nr 239/77 ist das darauf errichtete Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten verbunden.

Laut GB-Auszug ist „WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG“.

Im Lastenblatt bestehen diesbezüglich folgende Einträge:

C-LNr 2 a 5824/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Haus 1 für Özkan Öztürk geb. 1983-03-21.

C-LNr 3 a 5824/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Haus 2 für Necati Gökdemir, geb. 1966-01-26.

C-LNr 4 a 5824/2019 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Haus 3 für Ülkü Misirli geb. 1977-10-03.

§ 40 Abs 2 WEG 2002 besagt Folgendes:

Grundbücherliche Sicherung des Wohnungseigentumsbewerbers

§ 40.

(2) Auf Antrag des Wohnungseigentumsbewerbers oder des Wohnungseigentumsorganisations ist die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentums im Grundbuch anzumerken (Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum). Ist der Wohnungseigentumsorganisator nicht alleiniger Liegenschaftseigentümer, so ist dazu die Zustimmung des alleinigen Eigentümers beziehungsweise aller (anderen) Miteigentümer der Liegenschaft erforderlich; einer öffentlichen Beglaubigung dieser Zustimmungserklärungen bedarf es nicht. In der Anmerkung sind der Wohnungseigentumsbewerber und die Bezeichnung des wohnungseigentumstauglichen Objekts anzuführen. Die Anmerkung kann auf Grund eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden oder von Todes wegen mit Rang wahrer Wirkung an den Erwerber des Rechts auf Einräumung des Wohnungseigentums übertragen werden (Anmerkung der Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung); diese Anmerkung erfolgt auf Antrag des bisherigen oder des neuen Wohnungseigentumsbewerbers mit Zustimmung des jeweils anderen.

(3) Gleichzeitig mit der erstmaligen Eintragung einer Anmerkung nach Abs. 1 oder 2 sind in der Aufschrift des Gutsbestandsblatts die Worte „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ einzutragen.

Bewertungsgegenstand ist der **B-LNR 5 (Anteil: 1/3)** an der Liegenschaft **KG 23433 Sollenau, EZ 3131**, welchen die verpflichtete Partei mit Kaufvertrag 2019-06-17 (TZ 6256/2019) von Ülkü Misirli, geb. 1977-10-03, gekauft hat.

Lt. Zusage und Absicherung der Einräumung von Wohnungseigentum vom 17.06.2019 zur TZ 5824/2019 (Beilage ./B), Pkt. II., sagen sich alle Vertragsteile wechselseitig die Einräumung von Wohnungseigentum zu, wobei Frau Ülkü Misirli, geb. 03.10.1977, Wohnungseigentum an **Haus 3** zugesagt worden ist.

Sohin wird in der ggst. Liegenschaftsbewertung der **B-LNR 5 (Anteil: 1/3)** dem **Haus 3** zugeordnet, an welchem (ebenso wie bei Haus 1 + Haus 2) Wohnungseigentum begründet werden soll.

Informativ wird auf das Nutzwertgutachten vom 02.02.2026, GZ: 2316-26N, welches dem SV am 27.03.2026 seitens der betreibenden Partei übermittelt wurde (im Anhang), hingewiesen. Seitens der betreibenden Partei wurde hierzu mitgeteilt, dass derzeit die Wohnungseigentumsbegründung im Gange ist, und dass sämtliche Beteiligte der geplanten Wohnungseigentumsbegründung zustimmen dürften.

Hinsichtlich der Pfandrechte wird auf den Grundbuchsauszug verwiesen.

4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

4.1. Lage, Konfiguration, Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich am nördlichen Ortsrand von Sollenau, ca. 2,0 km nördlich vom Hauptplatz in einer Einfamilienhaussiedlung, und ist von Süd-Westen über die Zufahrtsgasse „Am Sonnenhain“ erschlossen. Das Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse mit Umkehrplatz. Es handelt sich um eine ungepflegte Fahnenparzelle.

Die ebene Fahnenparzelle ist trapezförmig geformt und läuft nach Nord-Osten hin „spitz“ (dreiecksförmig) zusammen, die Breite der Fahnenzufahrt beträgt lt. nachstehendem Lageplan M 1:500 3,0 m, die Fahnenlänge 31,99 m, die Grundstückstiefe (Nord-West-/Süd-Ost-Ausdehnung) 35,14 m, die Grundstückslänge entlang der nord-westlichen Grundgrenze (parallel zur Bahnlinie) 56,86 m, die nördliche Schmalseite weist eine Breite von 7,18 m + 5,65 m auf, die Fahnenlänge an der süd-östlichen Grundgrenze 43,23 m, bzw. entlang der östlichen Grundgrenze parallel zur Wiener Straße beträgt 64,29 m. Die Grundstückskonfiguration geht aus der Katastralmappe hervor.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 2-geschossigen Einfamilienhäusern, freistehend beziehungsweise aus EG und ausgebautem DG. Rechts der Fahne ein Einfamilienhaus, links der Fahne zwei Einfamilienhäuser.

Die Entfernung zum Bahnhof Sollenau beträgt ca. 1,7 km, die südlich gelegene Stadtgrenze von Wiener Neustadt mit der Auffahrt zur „Nordspange“/Gutensteiner Straße 21B (und in weiterer Folge die Anbindung an die A2-Südbahn) ist ca. 10 km entfernt. Die Auffahrt auf die A2-Südbahn (Auf-/Abfahrt Leobersdorf) ist von der Liegenschaft nach ca. 7 km möglich. Öffentliche Busse fahren lt. Fahrplanauskunft an der Hauptstraße/Wiener Straße, die Haltestelle Kirche ist ca. 1 km entfernt.

Infrastruktur: Nahversorgungseinrichtungen, Ärzte, Apotheke, Kindergarten, Volks-, Musikschule, Postfiliale, Bank, und Polizeiposten sind in Sollenau vorhanden. Die nächstgelegene Neue Mittelschule befindet sich im Nachbarort Felixdorf. Im nahe gelegenen Wr. Neustadt steht ein ausreichendes Infrastrukturangebot zur Verfügung.

Die Sonneneinstrahlung auf das Grundstück ist als gut anzusehen. Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren für den SV keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Emissionsbeeinträchtigungen oder sonstige Gefahren wahrnehmbar, dies abgesehen

von der stark befahrenen, süd-östlich angrenzenden Hauptstraße (Wiener Straße), und der an der nord-westlich entlang des Grüngürtels-Lärmschutzes vorbeiführenden 1-spurigen, regelmäßig befahrenen Ö.B.B.-Bahnlinie.

Insgesamt handelt es sich um eine normale Wohnlage im Gemeindegebiet von Sollenau mit einer etwas größeren Entfernung zum Ortszentrum und mäßiger öffentlicher Verkehrsanbindung (relative Pkw-Abhängigkeit).

Katastralmappenauszug:

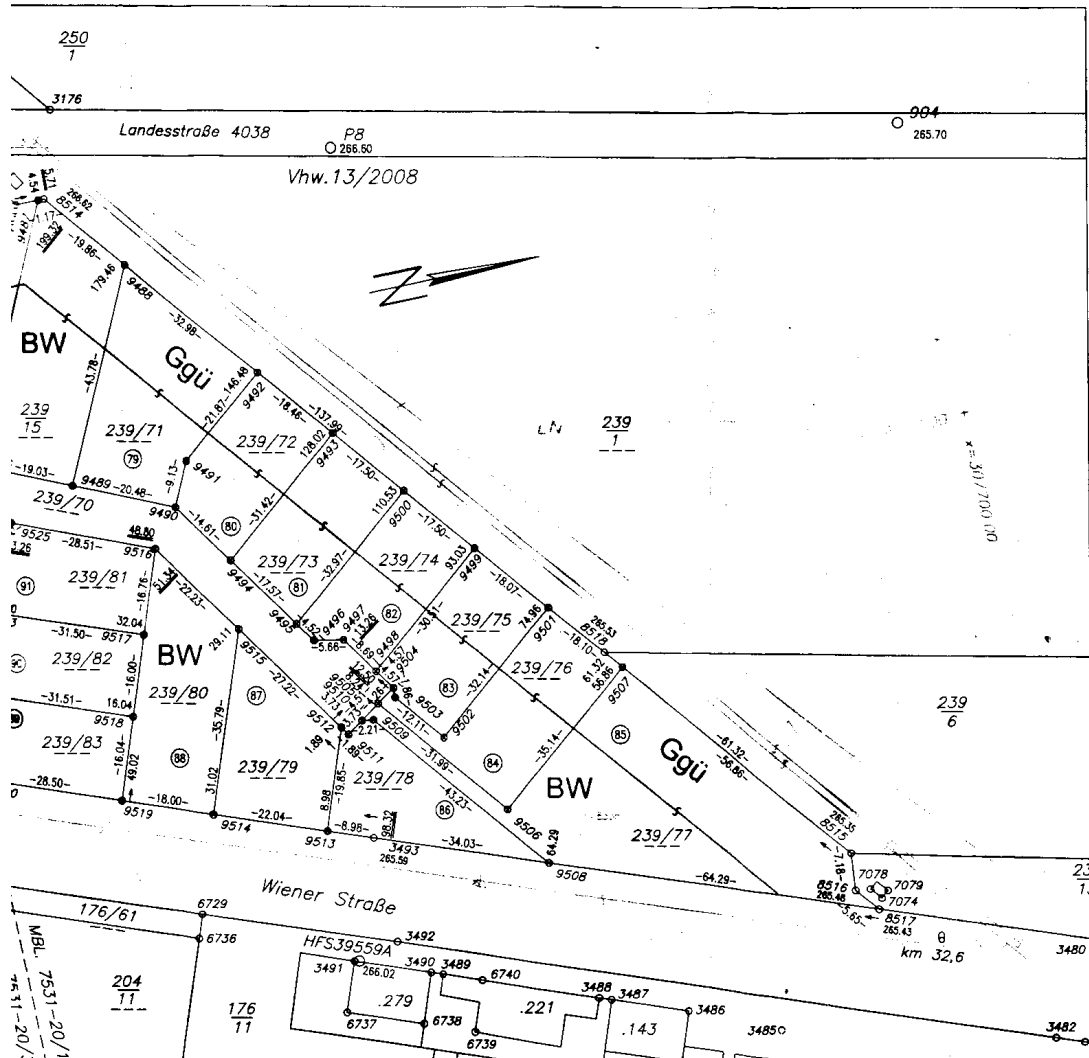


An der rechten, süd-ostseitigen Grundgrenze zur Straße, die ca. 1 m zum Grundstück hin abfällt, ist Buschwerk ersichtlich, die „spitz“ nach Norden verlaufende Freifläche zur Bahnlinie hin ist nicht eingefriedet, die Grundgrenzen gehen in der Natur nicht hervor, bzw. lässt sich die nord-westliche Grundgrenze zur Bahnlinie hin anhand der eingefriedeten Nachbargrundgrenzen in etwa nachvollziehen. Die linke Grundgrenze der Fahne ist mit unfertigen Betonschalsteinen eingefriedet, dies gehört vermutlich zum Nachbarobjekt. An rechter Grundgrenze ein Betonsockel mit einem Maschendrahtzaun, schlechter Zustand, der Einfahrtsbereich selbst ist völlig verwahrlost.

Im nord-ostseitigen Grundstücksbereich lagern Betonschalsteine und Kamin-Teile.

Unter Verweis auf den nachfolgenden Lageplan von DI Hornyik & Parter vom 21.04.2011 zu GZ. 7418/2010, erhalten im Rahmen der Bauakteneinsicht am Gemeindeamt Sollenau, wurde dem SV gegenüber mitgeteilt, dass die Baulandfläche 833 m² beträgt (diese Fläche ist nachstehenden Lageplan auch ausgewiesen), sowie die Grünlandfläche 891 m² (zusammen 1724 m² lt. GB).

LAGEPLAN M 1:500
KG Sollenau Nr.23433
Baulplatzflächen ohne Ggü



HP- Vermessung  
DI Andreas Hornyik & Partner
 Ing.Kons. für Vermessungswesen
 2514 Traiskirchen, Hauptplatz 17/C/2
 TEL 02252/508 500 FAX 02252/508 450

zu GZ.7418/10
Traiskirchen, am 21.04.2011

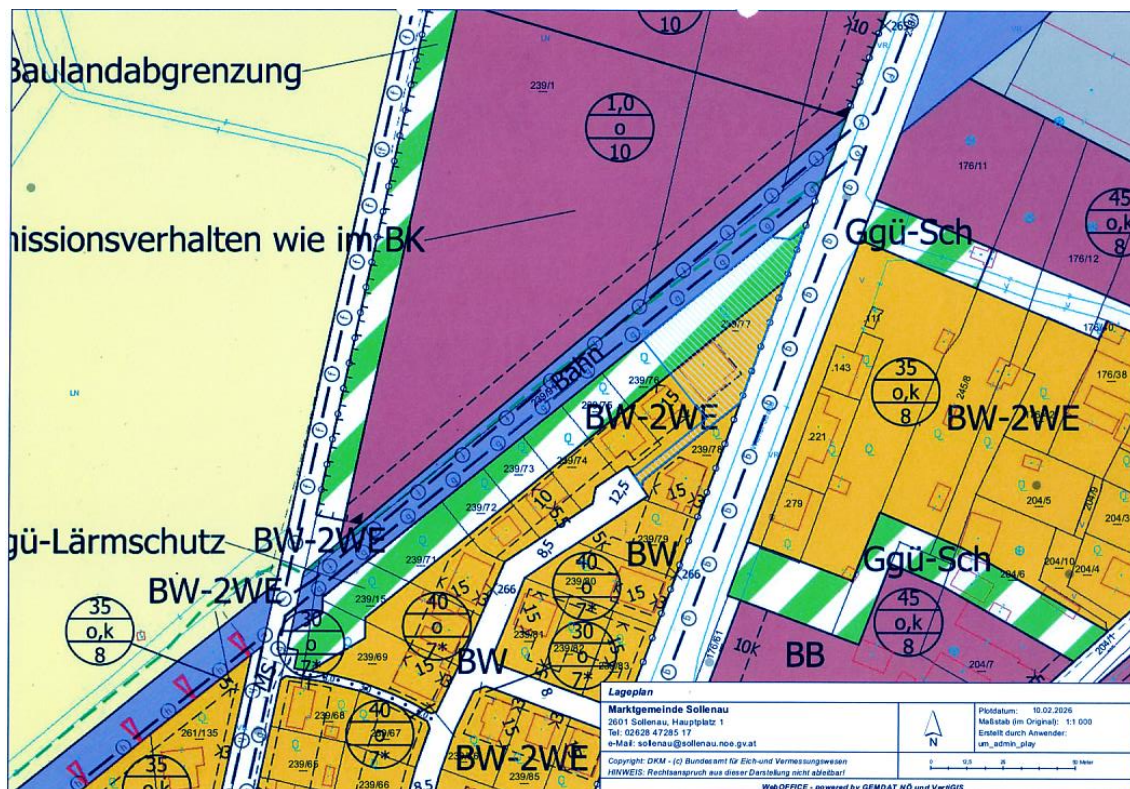
4.2. Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen

Die Liegenschaft ist gemäß dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan teilweise als Bauland-Wohngebiet – 2 Wohneinheiten („BW-2WE“), bzw. teilweise als Grüngürtel-Lärmschutz („Ggü-Lärmschutz“) gewidmet.

Der Bebauungsplan enthält folgende Bestimmungen: 40% Bebauungsdichte, offene Bauweise, max. 7m Gebäudehöhe, max. 15m Gebäudetiefe ab Beginn des Grüngürtels.

Die Bebauung besteht aus einem in offener Bauweise errichteten, nicht unterkellerten, 2-geschoßigen Wohnhaus in Massivbauweise mit 3 Wohneinheiten und ausgebautem Dachgeschoß / Dachboden.

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:



Der Bauakt zur ggst. Liegenschaft besteht lt. Mitteilung aus mittlerweile 3 Baubewilligungen samt Einreichungen (2018, 2021/22 und 2024):

Der Einreichplan für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten vom 11.6.2017 wurde mit Bescheid vom 29.11.2018 zur Zahl BAU-43-2018 baubewilligt (keine Beilage im Gutachten).

Der Einreichplan für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses vom 10.7.2020 (Dachänderung DG-Ausbau, Zu- und Neubau MFH) wurde mit Bescheid vom 25.6.2021 zur Zahl BAU-60-2020 baubewilligt (keine Beilage im Gutachten).

Der Einreichplan für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses vom 13.8.2024 (Dachänderung DG-Ausbau, Zu- und Neubau MFH) wurde mit Bescheid vom 30.5.2025 zur Zahl BAU-36-2024 baubewilligt (Beilage ./A).

Das Bauvorhaben ist bisher nicht fertiggestellt (keine Fertigstellungsmeldung) und unbewohnbar.

Ein Energieausweis für Wohngebäude vom 8.12.2024 liegt vor, mit einem Heizwärmebedarf $HWB_{SK} = 29,54 \text{ W/m}^2\text{K}$, und einem Gesamtenergieeffizienz-Faktor $f_{GEE,SK} = 0,63$ (s. Beilage ./A).

4.3. Anschlüsse

Auf der Liegenschaft östlich vor den 3 Hauseingängen befindet sich eine offene Künette mit ersichtlicher Wasserzuleitung und Kanalrohren. Im Bereich der Hauszufahrt (Fahne) liegt ein Kanaldeckel augenscheinlich frei auf einem Schacht bzw. Betonring auf, welcher vom SV nicht besichtigt werden konnte, sodass unklar ist, ob es sich dabei um einen Kanalschacht oder einen Wasserschacht handelt.

Vor dem Hauseingang von Haus 3 endet eine Wasserleitung samt Wasserhahn provisorisch in einer offenen Künette.

Bei der Fahnenzufahrt rechts ist ein Stromanschlussrohr ersichtlich, der E-Anschluss zum Haus selbst scheint noch nicht gegeben. Ein Stromanschlusskasten konnte nicht festgestellt werden.

Lt. mündlicher Auskunft seitens des Gemeindeamtes sind Kanal (werden lt. Gemeinde erst bei Baufertigstellung in Rechnung gestellt) und Wasser am Grundstück.

Mit Fertigstellung der Bauvorhaben fallen dann weitere gesetzliche Abgaben an (wie zB. Kanalanschluss, Wasseranschlussergänzung, Neubewertung Grundsteuer, etc.).

4.4. Objektbeschreibung

Hingewiesen wird auf die Fotos 1-33 (Gebäude außen, Haus 3 innen, Außenanlagen).

Allgemein:

Das nicht unterkellerte Haus ist 2-geschossig mit teils ausgebautem Dachgeschoss (Haus 2), gespachteltes Wärmedämm-Verbundsystem vorhanden, die Ausführungsqualität der gespachtelten Fassade ist augenscheinlich mangelhaft, es liegt das Gittergewebe teilweise frei.

An der nord-westlichen Hauskante von Haus 1 kann keine Feuchtigkeitsabdichtung am Fundament festgestellt werden (Foto 12-13).

Die Dachuntersichten aus Holzplatten, die Dachrinnen/Abfallrohre alu-beschichtet, dunkle Betondachsteindeckung, Fenster sind im Erdgeschoß (ausgenommen die beiden fehlenden Terrassentüren bei Haus 3 Wohnküche nord-ostseitig), Obergeschoß und Dachgeschoss eingebaut, die Fenster aus Holz mit Alu-Außendeckschale, offensichtlich 3-fach verglast, die Ausführungsqualität der Fensteranschlussfuge an die Mauerwerksleibung ist nicht feststellbar, die Dachuntersichten und Dachvorsprünge sind unfertig, Dachflächenfenster, die spenglermäßigen Verblechungen sind unfertig, wie zum Beispiel im Firstbereich, die Dachdeckung ist unfertig, Schneestoppsteine, über die Qualität der spenglermäßigen Verblechungen können keine Angaben erfolgen, an der Süd-Ostseite zur Straße fehlen die 3 Hauseingangstüren, im süd-ostseitigen Eingangsbereich ragen Elektro-Panzerschläuche mit eingezogener Verdrahtung aus der Außenwand, noch ohne elektrische Anschlussleitung, der E-Anschluss zum Haus selbst scheint noch nicht gegeben, Regenrohrentwässerung ist nur oberflächlich gegeben, an der Nord-Westfassade (zur Bahntrasse) ist ein Stahlrohrgerüst errichtet, die süd-westseitige Grundgrenze des Nachbarn ist teilweise mit Schalsteinen und Metallzaun eingefriedet, teils ist offen.

Die süd-östliche Traufenuntersicht der Dachgaube von Haus 2 ist unfertig, mit „OSB“-Platten, an der Nord-Ostfassade von Haus 3 fehlen w.e. noch die beiden Terrassentüren, nord-ostseitig und auch an der Süd-Westseite sind die Fenster eingebaut.

Im süd-östlichen Vorgartenbereich zur Wiener Straße hin sind Künetten ausgehoben, in denen unfertige (bzw. provisorische) Elektro-, Kanal- und Wasserleitungen verlegt sind, es besteht verwahrloster Zustand. Vor dem Eingangsbereich ist Erde bzw. Aushub aufgeschüttet, auf der nord-östlichen Freifläche bei Haus 3 ist ein mit diversen Plastiksäcken gefüllter Container aufgestellt.

Haus 3:

Nord-ostseitig fehlen w.e. die beiden Terrassentüren, die Wohnküche die Fundament-Betonplatte ist provisorisch mit einem dünnen Styroporgemisch ausgeglichen, Elementdecke, Elektro-Leerverrohrung, Elektroinstallation teilweise vorhanden und auch eingezogen, Gipskarton-Wandverkleidungen, Kamin ist errichtet, Innenputz ist vorhanden, Stahlbetonstiege in das Obergeschoss ist vorhanden, es sind Elektro-Leerverrohrungen (Panzerschläuche) am Fußboden verlegt, und Drähte eingezogen, der Hauseingangsbereich ist komplett verwahrlost, rechts vom Hauseingang im Abstellr. sind diverse Heizungsleitungsmaterialien gelagert, Elektroschläuche führen vom OG herab, auch senkrecht geführte Heizungs- bzw. Sanitärleitungen, sowie verlaufen auch Abfallrohre vom Obergeschoss in das Erdgeschoß, links nach dem Hauseingang der Stiegenaufgang in das Obergeschoß, rechts des Hauseingangs das WC, der Innenputz ist vorhanden, links vom Hauseingang Gipskartonplatten an der Wand zu Haus 2, der Stiegenaufgang ins Obergeschoss links ist mit Gipskartonplatten verkleidet.

Im Obergeschoss ist die Rohdecke ebenfalls mit einem Styroporgemisch ausgeglichen, Elementdecke, Innen-/Zwischenwände verputzt, die Elektroverdrahtung ist vorhanden, auch eingezogen, Kamin ist vorhanden, als Fenster sind, wie im Obergeschoss festgestellt wurde, dunkle Holzfenster mit 3-fach-Isolierverglasung vorhanden, die Zwischenwände sind errichtet, Elektro-Panzerschläuche.

Die Decke im Bad/WC ist teils eine Ortbetondecke, teilweise ersichtlich ist eine Elementdecke, Sanitär-Rohinstallation teilweise links nach dem Eingang in das Bad, mit einer Vorsatzschale, Polkal-Ablaufinstallation mit ca. 50 mm Durchmesser, Wasserleitungsanschlüsse für Waschbecken sind vorhanden, der Abstellr. („WC“) mit „Geberit“-WC-Traggestell, Fußboden-Heizungsverteiler mit Heizungsleitungen, Elektrik, Zwischenwände, Styropor-Beton, straßenseitiges Zimmer mit Elementdecke, Styropor-Beton, rechts Gipskarton-Wandverkleidungen, ansonsten die Massivwände verputzt, Elektro-Leerverrohrungen sind vorhanden.

Aufgang in den Dachboden über eine Massivtreppe, Rohbetondecke, links Gipskarton-Wandverkleidungen, dahinter ist mit ca. 5 cm Mineralwolle gedämmt, über dem Stiegenaufgang ist der Dachstuhl ersichtlich, die Dampfbremse (PVC-Folie) ist unsachgemäß, unfertig bzw. löchrig, am Dachboden weiße Dachflächenfenster, Zwischensparrendämmung, sowie einer sichtlich am Randbereich unsachgemäß versetzten Dampfbremse mit Löchern, die PVC-Dampfbremse hängt teilweise herab,

teilweise besteht eine Verkleidung aus ca. 15 mm dicken Gipskartonplatten, alles insgesamt unfertig, 2 fix verglaste, bodentiefe Fenster Richtung Nord-Osten, Fußbodenheizungsverteiler ist vorhanden, die Zwischenwand zum Stiegenhaus ist stiegenhaus- und auch dachbodenseitig noch unverputzt. Die Fenster sind komplett verunreinigt.

Haus 1 + Haus 2:

Haus 1 + Haus 2 weisen, soweit einsehbar, innen einen ähnlichen Ausbaugrad wie Haus 3 auf. Diesbezüglich erfolgen keine weiteren Angaben.

4.5. Nutzflächen

Nutzfläche Haus 3 lt. Einreichplan für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses vom 13.8.2024 (Dachänderung DG-Ausbau, Zu- und Neubau MFH) - Beilage ./A:

Haus 3:

Erdgeschoß:	Vorraum	11,61 m ²
	WC	2,50 m ²
	AR	4,39 m ²
	<u>Wohnküche</u>	<u>47,03 m²</u>
	Wohnnutzfläche EG:	65,53 m ²
Obergeschoß:	Gang	11,42 m ²
	Bad/WC	8,42 m ²
	AR ("WC")	2,88 m ²
	Zimmer	20,88 m ²
	<u>Zimmer</u>	<u>16,32 m²</u>
	Wohnnutzfläche OG:	59,92 m ²
Wohnnutzfläche Haus 3:		125,45 m ²
Dachgeschoß:	Dachboden	68,54 m ²

Die im Plan enthaltenen Maße und Raumgrößen wurden aus verfahrensökonomischen Gründen nicht überprüft.

Im Lageplan M 1:500 (Blg ./A) sind folgende Gartenanteile ausgewiesen:

WE 1	Garten:	170,73 m ²
WE 1	Garten:	161,22 m ²
WE 2	Garten:	156,50 m ²
WE 3	Garten	493,55 m ²

Lt. Zusage und Absicherung der Einräumung von Wohnungseigentum vom 17.06.2019 zur TZ 5824/2019 (Beilage ./B), Pkt. II., sagen sich alle Vertragsteile wechselseitig die Einräumung von Wohnungseigentum an Haus 1, Haus 2, und Haus 3 zu, wobei jedoch darin keine Angaben über die Aufteilung bzw. Zuordnung der Gärten enthalten ist.

Zur Information wird darauf hingewiesen, dass lt. Nutzwertgutachten vom 02.02.2026, GZ: 2316-26N, welches dem SV am 27.03.2026 seitens der betreibenden Partei übermittelt wurde (im Anhang), S. 16, für die Wohnung Top 3 als Zubehör der Garten Top 3 mit 534,77 m² Fläche vorgesehen ist. Es existiert jedoch noch kein rechtsgültiger Wohnungseigentumsvertrag mit festgelegten Nutzwerten.

4.6. Bau- und Erhaltungszustand

Das Bauvorhaben ist nicht fertiggestellt, es handelt sich um einen vernachlässigten, im Ausbaustadium befindlichen Rohbau (samt gespachtelter Fassade, Dachstuhl, unfertiger Dachdeckung und Spenglerarbeiten, sowie großteils eingebauten Fenstern). Beim ggst. Haus wurde der Innenausbau (Ablauf-Rohinstallation, Elektroinstallation, Innenputz, Dachbodendämmung + Gipskartonbeplankung) begonnen. Die Ausführungsqualität des gespachtelten Wärmedämm-Verbundsystems ist augenscheinlich nicht fachgerecht, eine Feuchtigkeitsabdichtung im Bodenbereich war augenscheinlich nicht feststellbar. Außenanlagen sind noch keine vorhanden.

5. GUTACHTEN

Die Bewertung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl. 1992/150, durchgeführt, wobei sich der Sachverständige an dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren (Grund- und Bauzeitwert) orientiert. Die Bewertung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen

Grundlagen die Ergebnisse der Befundaufnahme und die derzeitige Lage am Realitätenmarkt, im Besonderen im Raum Sollenau.

Bei der Bauzeitwertermittlung zu berücksichtigen sind die dem Ausbaugrad angemessenen, geschätzten Herstellungskosten, das Alter und der Bau- bzw. Erhaltungszustand.

Der Grundwertermittlung wird ein hinsichtlich der Lage, Größe, Konfiguration, Flächenwidmung und Beschaffenheit ortsüblicher Verkaufserlös zugrunde gelegt.

Altlasten, Bodenkontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt, es liegen dem SV auch keine Informationen über Kontaminierungen vor, Verdachtsmomente einer Kontamination waren nicht erkennbar, eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht, die Bewertung gilt unter der Annahme eines ordnungsgemäßen Bodenzustandes (nicht schlechter als Baurestmassen lt. Deponie-Verordnung).

Im Altlasten-Geo-Informationssystem (Web-GIS) des Umweltbundesamtes scheint kein Eintrag für die Liegenschaft KG 23433 Sollenau, EZ 3131, in 2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50, auf.

Dem Sachverständigen wurden keine Hinweise auf eine allfällige Vermietung bzw. Verpachtung des Objektes (Haus 3) bekannt gegeben, und scheinen solche auf Grund des unfertigen, unbewohnbaren Zustandes auch nicht wahrscheinlich. Haus 3 erscheint augenscheinlich bestandsfrei (keine aufrechten Miet- und Pachtrechte). Auf Grund dessen geht der SV von der Annahme aus, dass der Liegenschaftsanteil BLNr 5 (Anteil 1/3), der in der ggst. Liegenschaftsbewertung dem Haus 3 zugeordnet wird, bestandsfrei ist, und es wird daher unter der Annahme der Bestandsfreiheit bewertet.

Bewertungsgegenstand ist der **B-LNR 5 (Anteil: 1/3)** an der Liegenschaft **KG 23433 Sollenau, EZ 3131**. Lt. Zusage und Absicherung der Einräumung von Wohnungseigentum vom 17.06.2019 zur TZ 5824/2019 (Beilage ./B), Pkt. II., haben sich alle Vertragsteile wechselseitig die Einräumung von Wohnungseigentum zugesagt, wobei sich der **B-LNr 5 (Anteil: 1/3)** auf die vorgesehene Begründung von Wohnungseigentum an **Haus 3** bezieht.

Dem Sachverständigen wurde im Zuge der Gutachtenserstattung ein Nutzwertgutachten vom 02.02.2026, GZ: 2316-26N, übermittelt (dieses ist im Anhang enthalten), zu welchem seitens der betreibenden Partei mitgeteilt wurde, dass derzeit die

Wohnungseigentumsbegründung im Gange sei, und dass sämtliche Beteiligte der geplanten Wohnungseigentumsbegründung zustimmen dürften.

Lt. diesem Nutzwertgutachten ist vorgesehen, den 3 Wohneinheiten jeweils unterschiedlich große Gartenanteile als Zubehör zuzuordnen, z.B. ist für die Wohnung Top 3 als Zubehör der Garten Top 3 mit 534,77 m² Fläche vorgesehen.

Es existiert jedoch noch kein rechtsgültiger Wohnungseigentumsvertrag mit festgelegten Nutzwerten.

Lt. Zusammenfassung im Nutzwertgutachten, S. 22, würden auf die Wohnung Top 3 inkl. Zubehör (Garten) 179/558 Nutzwerte entfallen (rd. 32% bzw. rd. 1/3 Anteil). Es wird daher, da Wohnungseigentum noch nicht begründet ist, und sohin auch die Gartenanteile noch nicht einvernehmlich und rechtsgültig zugeordnet sind, in der ggst. Liegenschaftsbewertung rd. 1/3 vom gesamten Grundwert dem B-LNr 5 (Anteil: 1/3) zugeordnet.

Am Grundstück wurden noch keine KFZ-Stellplätze hergestellt.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt analog zu einem Wohnungseigentumsobjekt.

Die Höhe der monatlichen Betriebskosten konnte nicht erhoben werden.

Allfällige außerbücherliche Lasten konnten vom Sachverständigen nicht überprüft werden und bleiben daher in der Bewertung außer Ansatz.

5.1. Grundwert

Hinsichtlich des Grundwertes orientiert sich der Sachverständige an den im Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150, dargestellten Vergleichswertverfahren. Im Vergleichswertverfahren wird von bekannten, zeitnahen Verkaufserlösen ausgegangen. Gem. § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, welche hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Dabei muss es sich nicht um dasselbe Gemeindegebiet handeln. Abweichende wertbeeinflussende Merkmale sind durch entsprechende Zu- und

Abschläge zu berücksichtigen. Es sind nur solche Kaufpreise heranzuziehen, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden, wobei zeitliche Kaufpreisschwankungen zu korrigieren sind.

Im Zuge der Gutachtenserstattung hat der SV umfangreiche Erhebungen über ortsübliche, nachhaltig erzielbare Grundstückspreise im Raum Sollenau geführt, wie z.B. Einsichtnahme in die Urkundensammlung am Bezirksgericht Wr. Neustadt, Erhebungen bei ortsansässigen Immobilienmaklern, und bei der Gemeinde.

Aus der Urkundensammlung konnte der folgende zeitnahe, glaubhafte Kaufvertrag (Vergleichspreis) eines aufgeschlossenen Baugrundstückes im Ortsgebiet von Sollenau erhoben werden:

TZ 8238/2022, Kaufvertrag 2022-06-09, KG 23433 Sollenau, EZ 2801:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
958	G	GST-Fläche	* 2407	
		Bauf. (Gebäude)	794	
		Bauf. (Gebäudenebenfl.)	314	
		Gärten (Gärten)	1299	Hauptplatz 13-14

Auf der Liegenschaft befinden sich Bestandsobjekte.

Flächenwidmung: Bauland-Kerngebiet

Vom Kaufpreis über € 900.000.- entfallen auf das Wohnhaus samt 1000 m² € 550.000.-, und auf die Restfläche von 1407 m² € 350.000.- (rd. € 249.-/m²).

Grundwert:

Die Grundstücksgröße der Liegenschaft KG 23433 Sollenau, EZ 3131, beträgt 1724 m².

Die Liegenschaft ist gemäß dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan teilweise als Bauland-Wohngebiet – 2 Wohneinheiten („BW-2WE“), bzw. teilweise als Grüngürtel-Lärmschutz („Ggü-Lärmschutz“) gewidmet. Unter Hinweis auf den Lageplan M 1:500 (s. Pkt. 4.1.) handelt es sich um 833 m² Bauland, und um 891 m² Grünland.

Der Bebauungsplan enthält folgende Bestimmungen: 40% Bebauungsdichte, offene Bauweise, max. 7m Gebäudehöhe 7 m, max. 15m Gebäudetiefe ab Grüngürtel.

Aufgrund der obigen Erhebungen ist für aufgeschlossene Freigrundstücke normaler Bauplatzgröße in vergleichbarer Lage und Beschaffenheit, unter Berücksichtigung der 3 Wohneinheiten, ein Preis von rd. € 250.-/m² ortsüblich angemessen.

Der ortsübliche Grünlandpreis für mit dem Wohnhaus verbundene Gärten wird mit ca. € 15.-/m² eingeschätzt.

Freigrundwert: 833 m² Bauland à € 250.- rd. € 208.300.-

10% Abschlag für Anteil „Fahne“ (ca. 3,0 * 32,0 = ca. 96,0 m²) sowie

unregelmäßige, nord-östlich „spitz“ zusammenlaufende Konfiguration: - € 20.800.-

Zwischenwert: € 187.500.-

zuzügl. Grünlandanteil (Garten): 891 m² à € 15.- rd. € 13.500.-

Grundwert (ganzes Grundstück) rd. **€ 201.000.-**

hievon:

Grundwertanteil (1/3 Anteil BLNr 5): rd. € 67.000.-

5.2. Bauzeitwert

a) Wohnhaus:

Der Bauzeitwert des Wohnhauses wird, ausgehend von den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten auf heutiger Preisbasis, ermittelt. Hierbei orientiert sich der SV an den Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude 2025 pro m² Wohnnutzfläche (inkl. Ust.), mit normaler Ausstattung. In den Herstellungskosten sind die Planungs- und Projektnebenleistungen enthalten. Außenanlagen sind in den Herstellungskosten nicht enthalten (in: „Der Sachverständige“ Heft 3/2025).

Richtwert – Herstellungskosten (inkl. Ust.): € 2.900.-/m²

Nebengeschoße (z.B. Keller) rd. 40-70%, Dachgeschoße (je nach Ausstattung) rd. 70-100% vom Hauptrichtwert.

Nutzfläche lt. Einreichplan vom 13.8.2024 (Beilage ./A):

Haus 3:

Erdgeschoß: Wohnnutzfläche EG: 65,53 m²

Obergeschoß: Wohnnutzfläche OG: 59,92 m²

Wohnnutzfläche Haus 3: 125,45 m²

Dachgeschoß: Dachboden 68,54 m²

Herstellungskosten (Neubaukosten):

Haus 3:	125,45 m ² à € 2.900.-/m ²	€ 363.800.-
DB Haus 3:	68,54 m ² à € 2.000.-/m ² (~70%)	€ 137.100.-
Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. Ust.		rd. € 501.000.-

Ausstehende Fertigstellungsarbeiten:

Für ausstehende Fertigstellungsarbeiten, wie z.B. Kanalisierung, Trockenbau, Sanitärinstallation, Sanitärgeräte, Heizungsverrohrung, Heizkörpermontage / Fußbodenheizung, Heizkessel, Elektro-Komplettierung, Terrassentüren, Haustür, Innenputz-Fertigstellung anteiliger WDVS-Komplettierung, Estrich/Fußbodenaufbau, Fliesenlegerarbeiten, Innentüren-Türstöcke/Türblätter, Schlosserarbeiten, Bodenbeläge, Malerarbeiten, erfolgt ein geschätzter, fiktiver Bewertungsabschlag, dessen tatsächliche Höhe von der gewählten Art und Qualität der Ausführung abhängt, und daher auch höher sein kann.

Geschätzter, fiktiver Bewertungsabschlag ca. 40% - € 200.400.-

abzgl. der anteiligen, geschätzten Fertigstellungskosten für die unfertigen Verblechungen am Objekt (z.B. Firstbereich), die sichtlich noch unfertige Dachdeckung, sowie die unfertige Traufenuntersicht.

Geschätzter, fiktiver Bewertungsabschlag pauschal ca. - € 5.000.-

Zwischenwert: € 295.600.-

Wertminderung wegen Alters:

Das Gebäude wurde 2018 baubewilligt, und 2024 eine Planänderung baubewilligt. Das bisherige Gebäudealter beträgt i.M. ca. 6 Jahre.

Gemäß einschlägiger Literatur wird die zu erwartende Nutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser, 2-4geschoßig, meist in Reihenubauweise städtischer Art, massive Bauart, Satteldach mit Ziegeldachdeckung, Stahlbetondecken, Stahlbetontreppen, mit ca. 80 Jahren angesetzt.

Es ist jedoch vom vorgefundenen Gebäudezustand auszugehen und ist dieser für die Restnutzungsdauer ausschlaggebend. Aufgrund des vorgefundenen, unfertigen und vernachlässigten Gebäudezustandes

kann unter der Annahme einer rel. zeitnahen Fertigstellung zur Vermeidung von Schäden von einer Restnutzungsdauer von ca. 75 Jahren ausgegangen werden (Gesamtnutzungsdauer ca. 80 Jahre).

Bei einer anzunehmenden Lebensdauer von ca. 80 Jahren und einem bisherigen mittleren Alter von ca. 6 Jahren ergibt sich bei linearer Wertminderung für sehr nachlässige Erhaltung eine Minderung für die bisherige Nutzung von ca. 8 % ($6/80 \cdot 100$):

ca. 8 % von € 295.600.-	- € 23.600.-
Sachwert Gebäude	rd. € 272.000.-

Wertminderung (in % von den Herstellungskosten) wegen verlorenem Bauaufwand:

Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwands liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer des Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. In vielen Fällen können 10% angesetzt werden (s. Kranewitter, S. 82).

Ggst. angemessen erscheint ein Abschlag von ca. 7 % v. € 501.000.- - € 35.000.-

Abschlag (in % vom Sachwert des Gebäudes) wegen ungünstiger Lageverhältnisse, Beeinträchtigungen durch Immissionen:

Obwohl sich zwar die Lage einer Liegenschaft in erster Linie auf den Bodenwert auswirkt, kann sie aber auch den Wert des Gebäudes beeinflussen, z.B. können sich Verkehrsimmissionen, wie Lärm, vor allem durch die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen, negativ auswirken.

Im ggst. Fall grenzt die Liegenschaft östlich an die zeitweise stark befahrene Wiener Straße an, sowie nord-westlich (durch Grüngürtel getrennt) an eine 1-spurige, regelmäßig befahrene Bahnlinie, wofür ein ca. 5%-iger Abschlag von € 272.000.- als angemessen erachtet wird: - € 13.600.-

Wertminderung wegen behebbarer Baumängel und –schäden:

Anteilig für Haus 3 erfolgt für das teilweise sichtlich unsachgemäße WDVS, sowie die vermutlich fehlende Feuchtigkeitsabdichtung im Sockelbereich, vorbehaltlich der Erhebung des genauen Ausmaßes,

ein geschätzter, fiktiver Bewertungsabschlag von pauschal ca. - € 10.000.-

Bauzeitwert - Haus 3 (1/3 Anteil BLNr 5): rd. € 213.400.-

b) Bauzeitwert Außenanlagen:

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Terrassen usw., sowie auch außerhalb der Gebäude gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen.

Es sind noch keine wertmäßig erfassbaren Außenanlagen vorhanden.

5.3. Sachwert

Grundwertanteil (1/3 Anteil BLNr 5): € 67.000.-

Bauzeitwert - Haus 3 (1/3 Anteil BLNr 5): € 213.400.-

Sachwert der Liegenschaft (1/3 Anteil BLNr 5): € 280.400.-

5.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Ansatz zu bleiben.

Der Verkehrswert wird auch als allgemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

Bei der Wertermittlung sind alle rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter Berücksichtigung der Marktlage, sowie unter Bedachtnahme aller im Befund getroffenen Angaben, Beschreibungen und Erläuterungen.

Dem Sachverständigen wurden keine Hinweise auf eine allfällige Vermietung bzw. Verpachtung des Objektes (Haus 3) bekannt gegeben, und scheinen solche auf Grund des unfertigen, unbewohnbaren Zustandes auch nicht wahrscheinlich. Haus 3 erscheint augenscheinlich bestandsfrei (keine aufrechten Miet- und Pachtrechte). Auf Grund dessen geht der SV von der Annahme aus, dass der Liegenschaftsanteil BLNr 5 (Anteil 1/3), der in der ggst. Liegenschaftsbewertung dem Haus 3 zugeordnet wird, bestandsfrei ist, und es wurde daher unter der Annahme der Bestandsfreiheit bewertet.

Da individuelle Reihenhausobjekte dieser Art (Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten) im Allgemeinen zur Eigennutzung hergestellt bzw. angeschafft werden, wurde das Sachwertverfahren für die Bewertung herangezogen.

Sachwert der Liegenschaft (1/3 Anteil BLNr 5): € 280.400.-

Abschlag wegen ungünstigem Standort (Wohnhaus in Nähe zu stark befahrener Straße bzw. Bahnlinie) ca. 5% - € 14.000.-

Zwischenwert: € 266.400.-

Abschlag zur Anpassung an den Verkehrswert wegen:

- fehlender Fertigstellung und vernachlässigtem Erscheinungsbild,
- teilweise fehlender Hausanschlüsse und fehlender Anschlussgebühren (Einigung mit den anderen Miteigentümern erforderlich),
- noch kein Wohnungseigentum begründet, Aufteilung der Kosten für Nutzwertgutachten, Wohnungseigentumsvertrag, usw.,
- Risiko der Zustimmung sämtlicher Beteiligter für die geplante Wohnungseigentumsbegründung, etc.

ca. 15% geschätzter Bewertungsabschlag: - € 40.000.-

Verkehrswert des Liegenschaftsanteiles BLNr. 5 Anteil: 1/3 (Haus 3): € 226.400.-

Es wird daher unter Berücksichtigung der Marktlage der bestands- und lastenfreie Verkehrswert der mit einem Wohnhaus mit 3 Wohneinheiten bebauten Liegenschaft KG 23433 Sollenau, EZ 3131 - hievon der BLNr. 5 Anteil: 1/3, welcher in der Liegenschaftsbewertung dem Haus 3 zugeordnet wird, bewertet mit rd.

€ 226.000.-

(in Worten: Euro zweihundertsechszwanzigtausend)

Lasten:

Pfandrechte wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Offene Abgaben:

Lt. schriftlicher Mitteilung der Marktgemeinde Sollenau vom 05.02.2026 sind zum Bewertungsstichtag Hausbesitzabgaben iHv € **152,32** (Grundsteuer, Wasser) offen.

Zubehör:

Es ist kein zu bewertendes Zubehör vorhanden.

Steuerliche Aspekte:

Steuerliche Aspekte wurden nicht erhoben und sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den unter Punkt 1. beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Energieausweis:

Der vorliegende Energieausweis für Wohngebäude vom 8.12.2024 (s. Beilage ./A) weist einen Heizwärmebedarf $HWB_{SK} = 29,54 \text{ W/m}^2\text{K}$, und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor $f_{GEE,SK} = 0,63$ auf.

Hinweis:

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Sanitäranlagen, Strom, etc.) wurde bei der Befundaufnahme nicht geprüft.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Anmerkung:

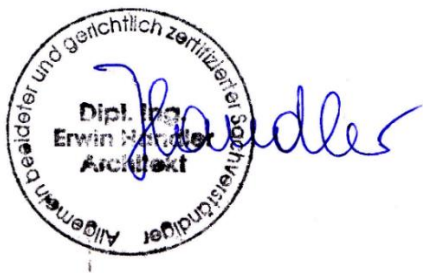
Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Sanitäranlagen, Strom, Heizung etc.) wurde vom Sachverständigen nicht geprüft.

Allgemein:

Das Bewertungsgutachten, bei welchem es sich nicht um ein Bauzustandsgutachten handelt, basiert auf den angeführten Grundlagen und dem damit verbundenen Informationsstand.

Wiener Neustadt, am 30. März 2026

Der Sachverständige:



Architekt DI. Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2700 Wr. Neustadt, Brodtischgasse 13/8, T: 02622/83680, e-mail: office@architekten-handler.at

6. FOTODOKUMENTATION



Foto 1 - Liegenschaftszufahrt



Foto 2 – Südansicht



Foto 3 – Südansicht



Foto 4 – Süd-Ostansicht



Foto 5 – Hauseingangsbereich (Vorgarten) – Blickrichtung Süd-Westen zur Einfahrt



Foto 6 – Künette (Kanal, Wasser) vor Haus 3



Foto 7 – nördliche Freifläche



Foto 8 – Nord-Ostansicht (Haus 3)



Foto 9 – nord-östliche Freifläche



Foto 10 – Grüngürtel-Lärmschutz (Blickrichtung Süd-Westen)



Foto 11 – Nordansicht



Foto 12 – Nord-Westansicht



Foto 13 – Sockel Haus 1 (Nord-Westecke): keine Feuchtigkeitsisolierung ersichtlich



Foto 14 – Grüngürtel-Lärmschutz (Blickrichtung Nord-Osten)



Foto 15 – Haus 3 (Wohnküche) – Nord-Ost



Foto 16 – Haus 3 (Wohnküche)



Foto 17 – Haus 3 (AR)



Foto 18 – Haus 3 (AR)



Foto 19 – Haus 3 (VR / Wohnküche) + Stiegenaufgang OG



Foto 20 – Haus 3 (WC)



Foto 21 – Haus 3 (Gang OG)



Foto 22 – Haus 3 (Zimmer)



Foto 23 – Haus 3 (Gang + Bad/WC)



Foto 24 – Haus 3 (Bad/WC)



Foto 25 – Haus 3 (Bad/WC)



Foto 26 – Haus 3 (Gang OG)



Foto 27 – Haus 3: AR (WC)



Foto 28 – Haus 3 (Zimmer)



Foto 29 – Haus 3 (DB-Aufgang)



Foto 30 – Haus 3 (Dachboden)



Foto 31 – Haus 3 (Blickrichtung Nord-Osten)



Foto 32 – Haus 3 (Dachboden)



Foto 33 – Haus 3 (Dachboden)

7. BEILAGEN**7.1. Einreichplan für Mehrfamilienwohnhaus (Dachänderung DG-Ausbau, Zubau MFH), Baubewilligungsbescheid vom 30.5.2025 (Beilage JA)**

PARIE:	A	B	C	D	E	F	G	H	J	K	L	M	N	BÜRO
--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	------

EINREICHPLAN

FÜR DEN NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES IN

Beilage ... zum Baubewilligungsbescheid
der Marktgemeinde Sollenau vom
... 30.05.2025 ..., Zahl ... 36 ... 2024 ..

ANSCHRIFT: Am Sonnenhain 50, 2605 Sollenau

GRST.NR. 239/77

EZ: 4375 3131

KAT.GEM. Sollenau

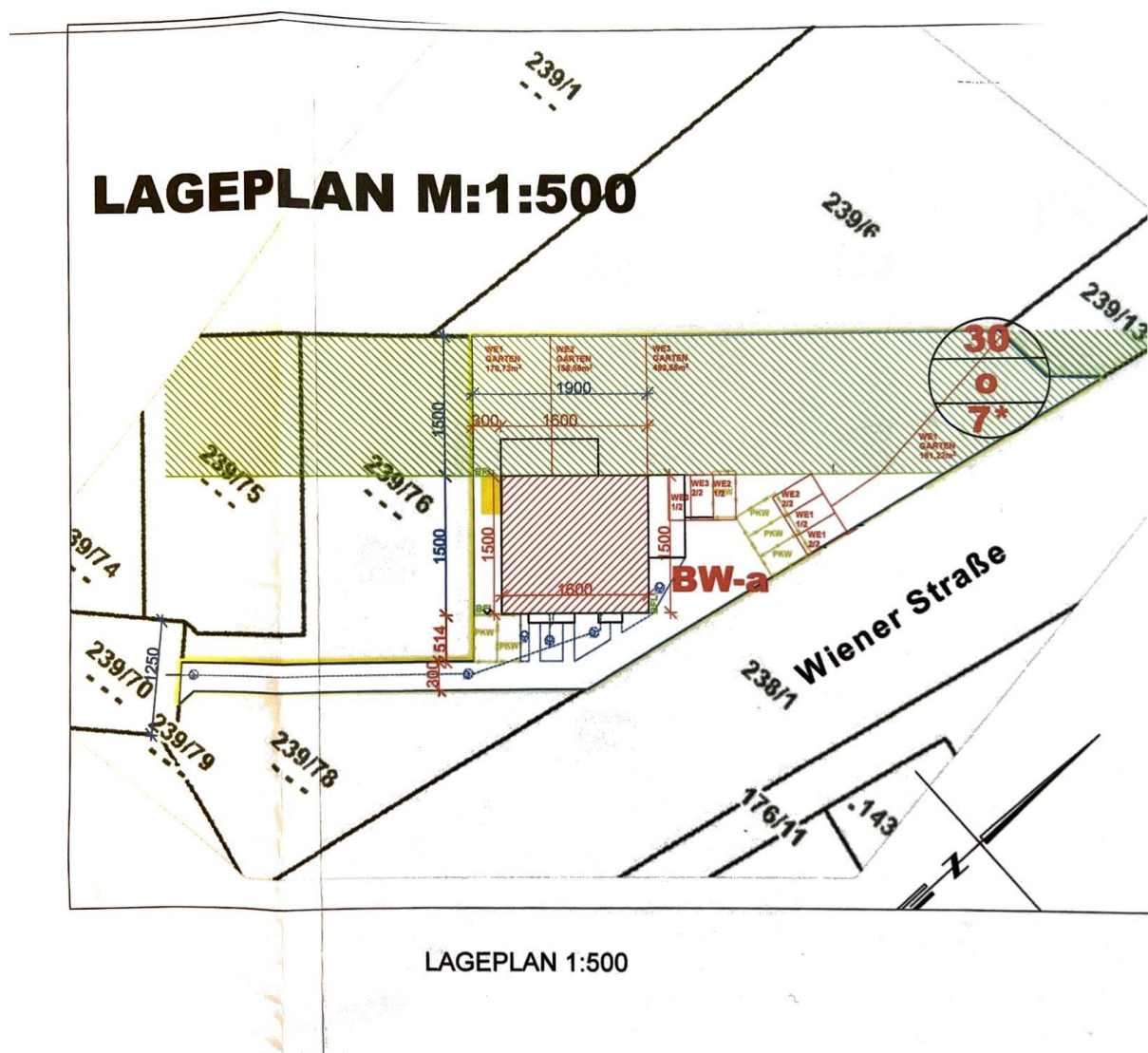
2. Jan. 2025

BAUWERBER Zustellbevollmächtigter: Emre Köse Ferdinand Raimund - Str. 1 2514 Traiskirchen Ozkan Öntürk Buchengasse 155/1421 1100 Wien	GRUNDEIGENTÜMER Emre Köse Ferdinand Raimund - Str. 1 2514 Traiskirchen Ozkan Öntürk Buchengasse 155/1421 1100 Wien Sercan Dölen Rudolf Zeller Gasse 69/1/2 1230 Wien Negati Gökdemir Balong 3/4/92 2492 Eggendorf
PLANVERFASSER Baumeister Ing. Karl Brandstätter 9773 Simmerlach 120 Tel.: 0660 388 46 92 E-Mail: karl.brandstaetter@yahoo.de	BAUFÜHRER Baumeister Ing. Karl Brandstätter 9773 Simmerlach 120 Tel.: 0660 388 46 92 E-Mail: karl.brandstaetter@yahoo.de

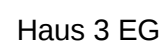
BAUBEHÖRDE Marktgemeinde SOLLENAU Hauptplatz 1 2601 Sollenau	MARKTGEMEINDE SOLLENAU Der Bauverordnungs- / Dem Baubewilligungsbescheid vom 30.05.2025 vorgelegt und genehmigt Geb. Verz. Nr. 125. lfd. Nr. 24501 AZ K Der Bürgermeister / Der Vizebürgermeister am 17. Juni 2025 ent- richte Bundesgebühr 67,00 Verwaltungsabgabe Summe 67,00
--	--

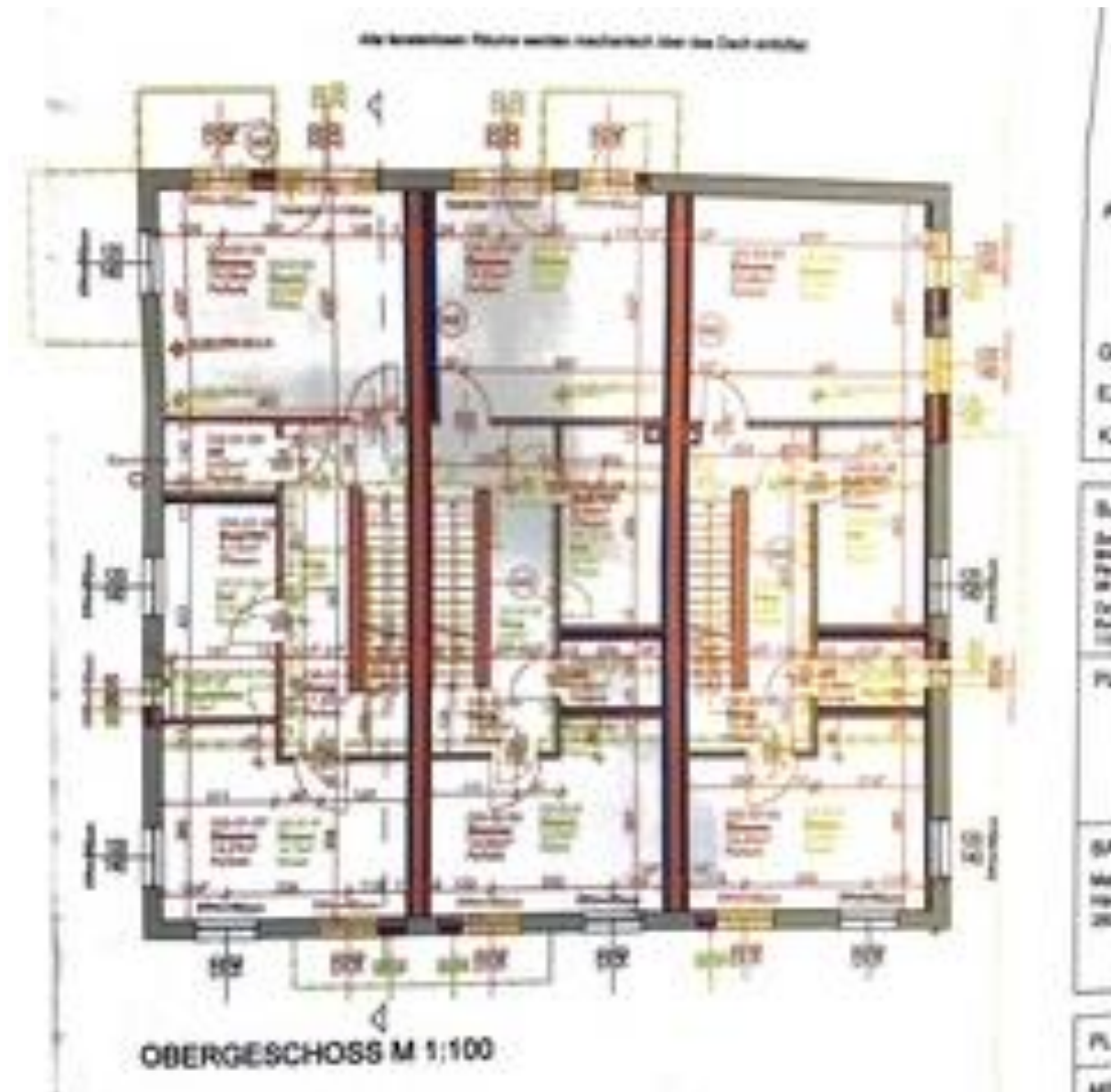
PLANINHALT	GRUNDRISS, ANSICHT, LAGEPLAN, SCHNITT	EKF
MST.	1:500; 1:100	GEZ. SD GEPR.
PLGR.	0,557 m2	DATUM 13.08.202
DAT. NAME	EKR_03_01	PLNR. 03_100_0

FPH=140cm

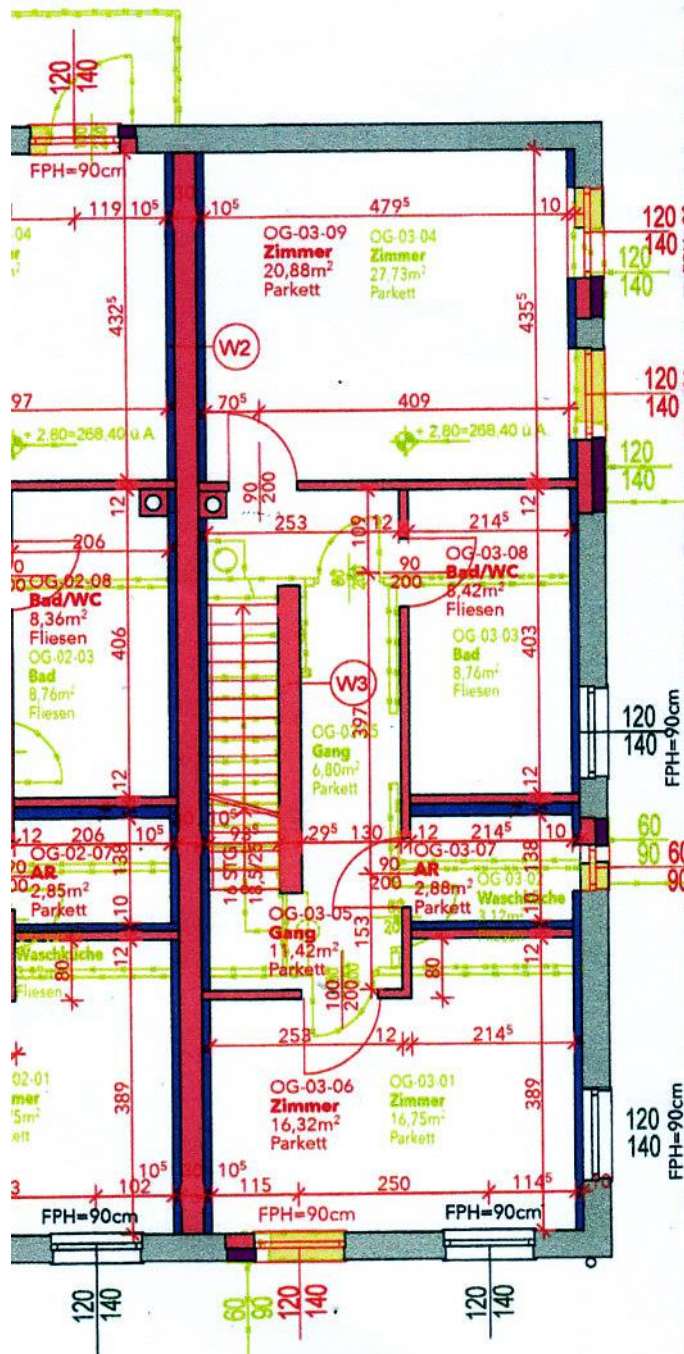




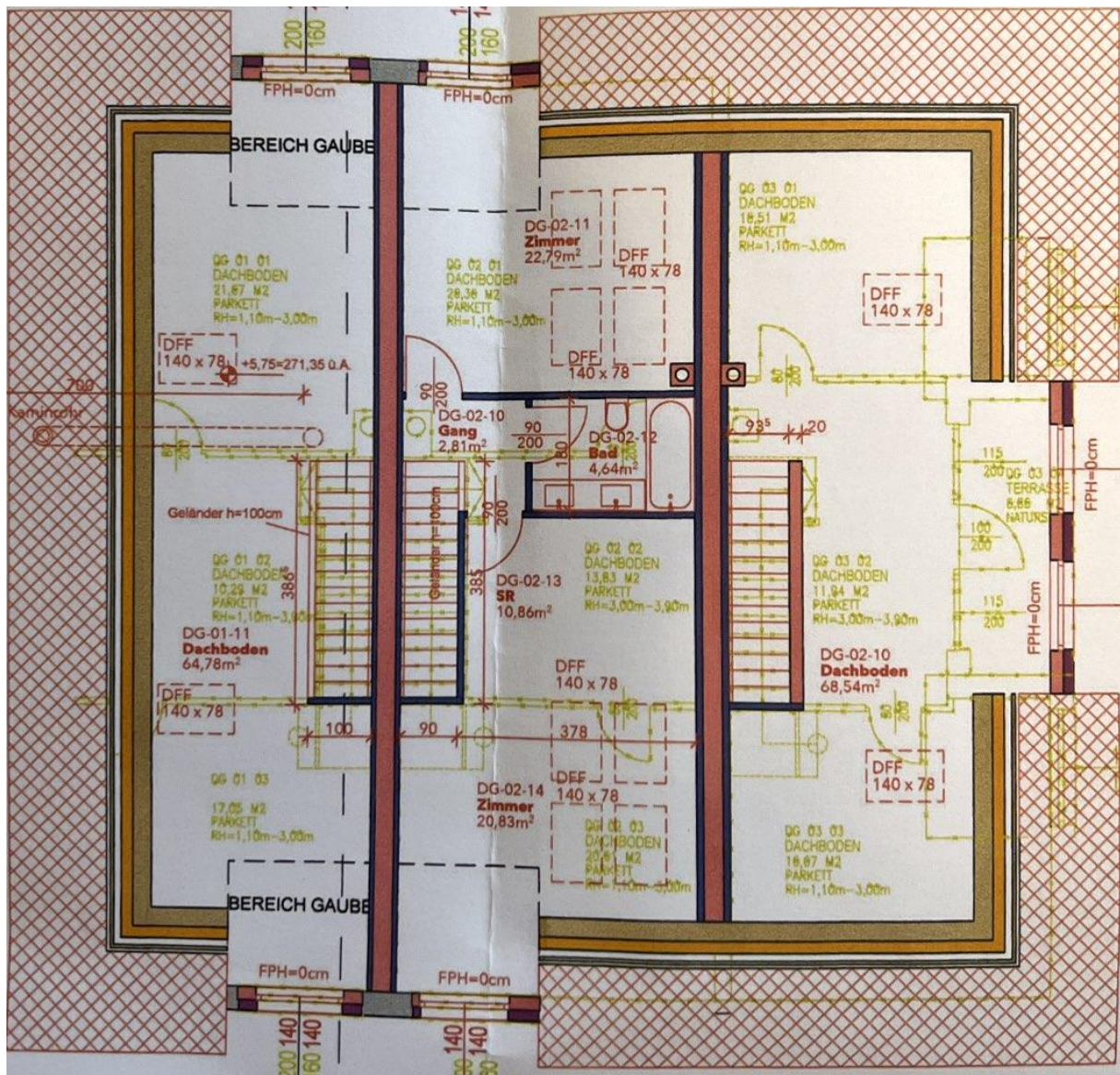


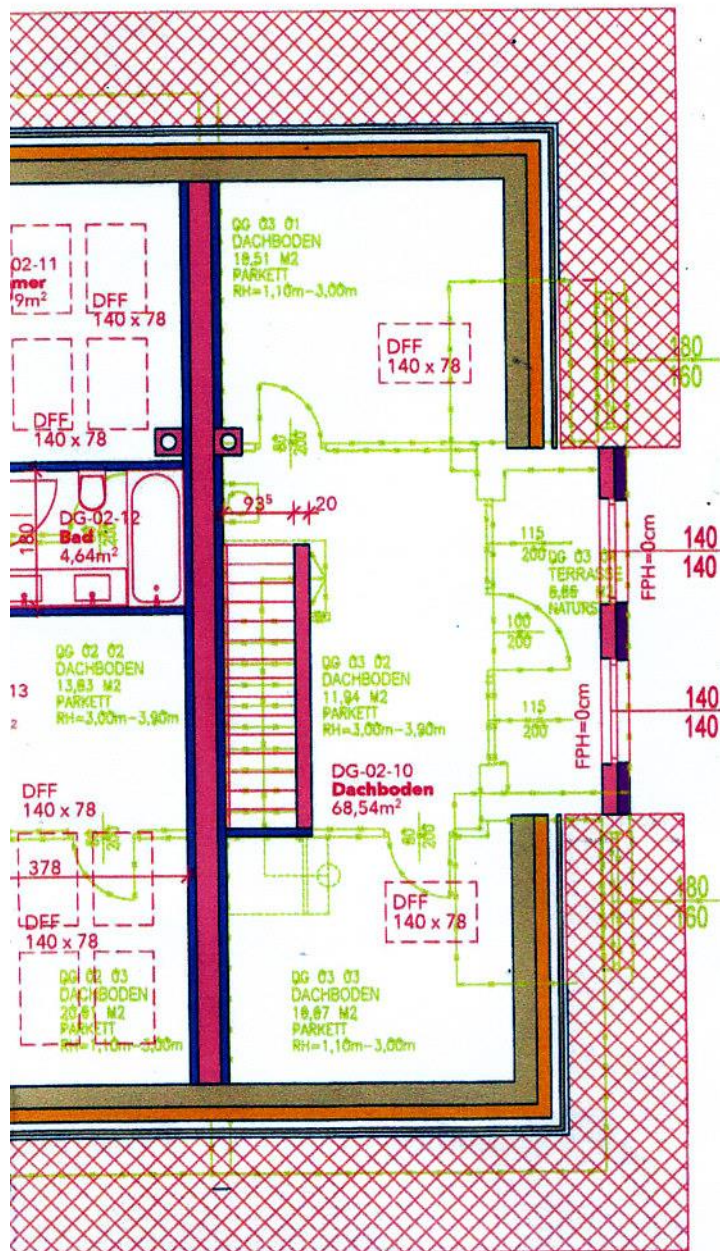


1 mechanisch über das Dach entlüftet.



Haus 3 OG





Haus 3 DG (Dachboden)



DA1					
3,0 cm	Ziegeldeckung	W1	1,5 cm	Innenputz	
6,0 cm	Lattung		20,0 cm	Porotherm Wi	
10,0 cm	Konterlattung/Lüftung Unterkonstruktion		16,0 cm	Dämmung EPS plus	
	Dampfdiffusionsdichte Bahn		1,5 cm	Dünnputz	
16,0 cm	Wärmedämmung mineral. Dämmstoff inkl.		37,5 cm	Gesamt	
2x1,5cm	16/8 Sparren dazwischen Dämmung				
	Dampfsperre				
	GKF - Platten				
ca. 40cm Gesamt					
DA2 - Flachgeneigtes Dach		W2 - Zwischenwand			
3,0 cm	Triflex	30,0 cm	Vorsatzschale lt. Plan		
6,0 cm	Schalung		Ziegel		
10,0 cm	Konterlattung/Lüftung Unterkonstruktion		Vorsatzschale lt. Plan		
	Dampfdiffusionsdichte Bahn				
16,0 cm	Wärmedämmung mineral. Dämmstoff inkl.		Gesamt		
	16/8 Sparren dazwischen Dämmung	W3 - Stiegenwand			
	Dampfsperre	1,0 cm	Innenputz		
2x1,5cm	GKF - Platten	30,0 cm	Ziegel		
		1,0 cm	Innenputz		
ca. 40cm Gesamt		32 cm	Gesamt		
DE1 - Zw. Decke EG-10G		W4 - Innenwand			
2,0 cm	Bodenbelag	1,0 cm	Innenputz		
7,0 cm	Heizestrich	12,0 cm	Ziegel		
3,0 cm	Trittschalldämmung	1,0 cm	Innenputz		
6,0 cm	Schüttung	14 cm	Gesamt		
20,0 cm	Stahlbetondecke				
38cm Gesamt					
DE2 - Zw. Decke 10G-20G					
6,0 cm	Estrich				
3,0 cm	Trittschalldämmung				
3,0 cm	Schüttung				
20,0 cm	Stahlbetondecke				
32cm Gesamt					

TOP 1:
Erdgeschoß:

VR	11,55 m²
WC	2,38 m²
AR	2,55 m²
AR	2,93 m²
Wohnküche	43,48 m²
Gesamt EG	62,89 m²

1.Obergeschoß:

Gang	11,52 m²
Zimmer	16,29 m²
Bad/WC	9,15 m²
AR	3,02 m²
Zimmer	19,96 m²
Gesamt 10G	59,94 m²

Top 1 Gesamt

122,83 m²

TOP 2:

Erdgeschoß:

VR	11,79 m ²
WC	2,32 m ²
AR	4,39 m ²
Wohnküche	45,55 m ²
Gesamt EG	64,05 m²

1.Obergeschoß:

Gang	11,85 m²
Zimmer	16,36 m²
AR	2,85 m²
Bad/WC	8,36 m²
Zimmer	19,55 m²
Gesamt 10G	58,97 m²

2.Obergeschoß:

Gang	2,81 m²
Zimmer	22,79 m²
Bad	4,64 m²
SR	10,86 m²
Zimmer	20,83 m²
Gesamt 1OG	61,93 m²

Top 2 Gesamt

184,95 m²

TOP 3:

Erdgeschoß:

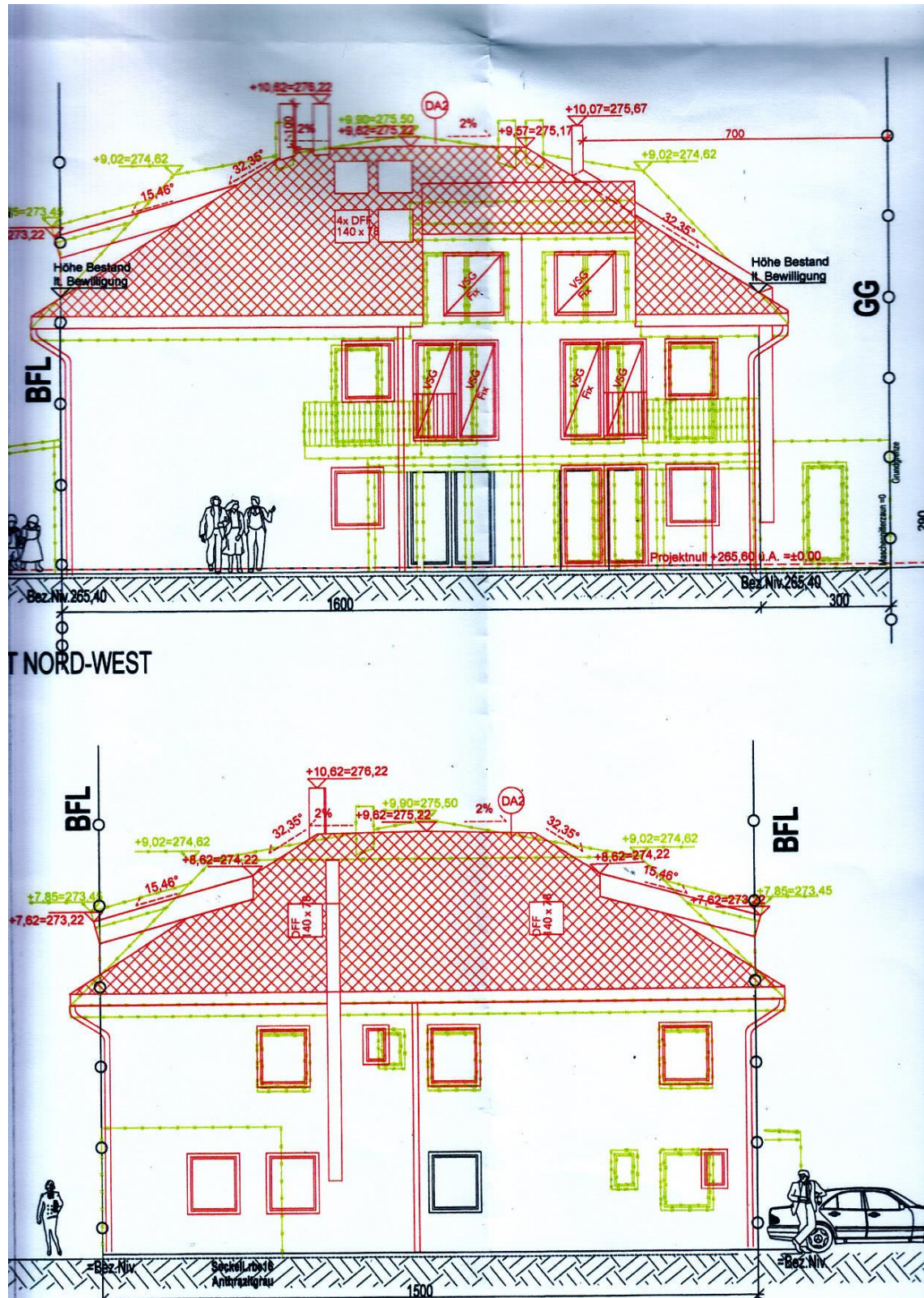
VR	11,61 m²
WC	2,50 m²
AR	4,39 m²
Wohnküche	47,03 m²
Gesamt EG	65,53 m²

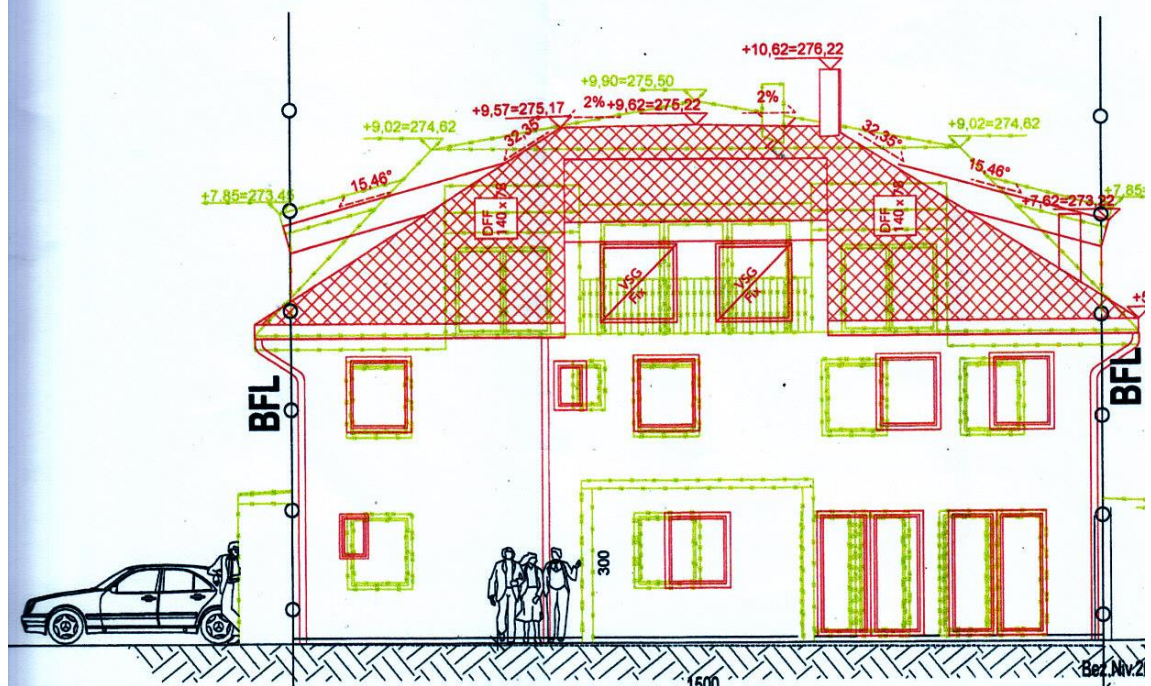
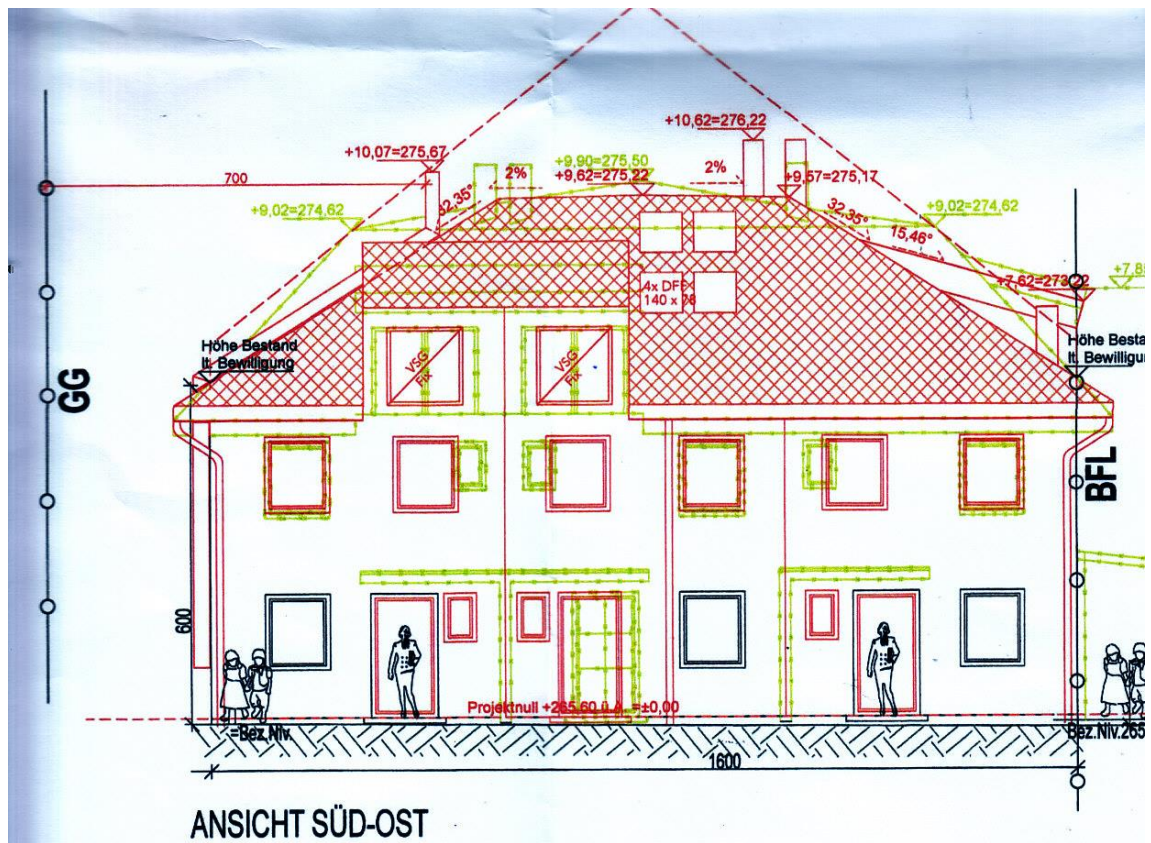
1.Obergeschoß:

Gang	11,42 m²
Zimmer	16,32 m²
AR	2,88 m²
Bad/WC	8,42 m²
Zimmer	20,88 m²
Gesamt 10G	59,92 m²

Top 3 Gesamt

124,45 m²





Datum: xx.xx.xxxx

Beilage zum Baubewilligungsbescheid

der Marktgemeinde Sollenau vom

30.05.2025, Zahl BAU-36.2024.

Baubeschreibung

Bauwerber/in

Name:	Emre Köse / Sercan Dölen / Özkan Öntürk
Anschrift:	Siehe Plankopf

1. Art des Bauvorhabens:

☐ Neubau	Zusätzliche Bemerkungen:
☐ Zubau	
☒ Abänderung	
☐ Sonstiges	

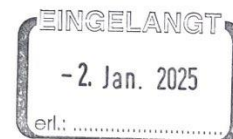
Plan-Nr.: 03_100_07

Plandatum: 13.08.2024

Ergänzende Beschreibung hinsichtlich Art und Umfang

Abänderung des in der Ausführungsphase befindende Mehrfamilienhaus. Die Neigung des Daches wird geändert, die geplanten Balkone entfallen und Fenster werden adaptiert.

Im Zuge der Adaptierungen werden keine Verschlechterungen lediglich Verbesserungen der aktuellen Lage vorgenommen.



Marktgemeinde Sollenau

Geb.Verz. Nr. 185 lfd. Nr. 24501 AZ 134

am 17. Juni 2025 ent-richtet:

Bundesgebühr	0380
Verwaltungsabgabe	7
Summe	6780

2. Angaben zum Grundstück:			
Adresse:	Am Sonnenhain 50		
Grundstücks-Nr.:	238/77	Einlagezahl:	1115 3131
Katastralgemeinde/KG Nr.:	Sollenau 23433	Größe:	1724 m²
Bauplatzerklärung:	☐ ja ☒ nein		
Grenzen des Baugrundstückes	☒ Grenzkataster ☐ kein Grenzkataster und Grenzen nicht strittig ☐ Grenzvermessung ☐ Grenzfeststellungsverfahren		
	Angabe zur Flächenwidmung und zum Bebauungsplan: Geschosflächenzahl: ☐ lt. BVO oder zulässig laut Bebauungsplan ☐ lt. Bestand projektiert		
	Keine GFZ angegeben		
	Bebauungsplan existiert		
Baubereich mit Bebauungsplan			
Bebauungsweise	☐ geschlossen ☐ gekuppelt ☐ einseitig offen ☒ offen		
Bauklasse	☐ I ☒ II ☐ III ☐ IV ☐ V ☐ VI ☐ VII ☐ VIII ☐ IX		
Höchst zulässige Gebäudehöhe	7 m		
Bebauungsdichte	30 % zulässig laut Bebauungsplan 29 % projektiert		
Baubereich ohne Bebauungsplan (§ 54 NÖ BO 2016)			
Bebauungsweise/Bebauungshöhe	☐ offen ☐ gekuppelt ☐ einseitig ☐ Fortführung bewilligte Bebauungsweise ☐ Fortführung bewilligte Bebauungshöhe ☐ abgeleitete Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Erhebung siehe Befrage)		
Grundwasser/Hochwasser/Gefahrenzonen			
Grundwassersituation	Nicht maßgeblich		
Hochwassersituation	Nicht maßgeblich		
Gefahrenzonen Rutsch- u. Sturzgebiet	☐ Rutschprozesse ☐ Sturzprozesse		
Gefahrenzonen (R/LV)	☐ gelbe Zone ☐ rote Zone ☐ geogene Zone		
Bezugsniveau	☒ unveränderte Höhenlage des Geländes ☐ durch Bebauungsplan oder in Verordnung des Gemeinderates festgelegte Höhenlage ☐ vor dem 13.07.2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeänderte Höhenlage		
3. Flächenangaben			
Bebaute Fläche	240 m²	Überbaute Fläche	285,36 m²
Grundrissfläche	240 m²	Nutzfläche Wohnungen	432,23 m²
Fläche nicht öffentlicher Spielplatz		/ m²	
Nutzfläche Betriebsräume / m²			
4. Stellplätze PKW/Fahrräder			
Stellplatzverpflichtung	☒ laut NÖ Bauordnung ☐ laut Bebauungsplan		
Anzahl der Stellplätze für PKW	erforderlich: 6 = Pflichtstellplätze		projektiert: 6
davon Anzahl barrierefreie Stellplätze	erforderlich: 0		projektiert: 0
davon Anzahl Stellplätze für Familien mit Kleinkindern	erforderlich: 0		projektiert: 0
E-Ladestationen	Anzahl der Stellplätze mit Ladepunkten: 0		Anzahl der Stellplätze mit Leitungsinfrastruktur: 0
Anzahl der Fahrradstellplätze	erforderlich: 0	projektiert: 0	davon überdacht: 0

BB_Sept_2022

5. Bauwerksangaben:	
Anzahl der oberirdischen Geschosse	2-3
Anzahl der unterirdischen Geschosse	0
Anzahl der Geschosse über dem Bezugsniveau	2-3
Schutz des Ortsbildes	
☒ Vorgaben des Bebauungsplanes werden eingehalten	
☒ Keine offenkundige Abweichung	
☐ Sofern eine offenkundige Abweichung – keine wesentliche Beeinträchtigung gegeben	
Beschreibung der Art und Farbe der Fassade, der Fenster, sonstiger Bauteilöffnungen, Dach ist mit dem Ortsbild abgestimmt	
Nicht – Wohngebäude gemäß § 46, Abs. 1 NÖ BO:	
Barrierefreie Gestaltung	☒ nicht erforderlich ☐ erforderlich ☐ in Teilbereichen erforderlich: (Beschreibung)
Anpassbarer Wohnbau gemäß § 46, Abs. 2 NÖ BO:	
Anpassbare Wohnungen, Anzahl mit TOP-Nummer(n) und Lage: (gegebenenfalls aufgeschlüsselt je vertikaler Erschließungseinheit)	☐ 1 (z.B.: TOP 01 im 1.OG) ☐ 2 ☐ 3 ☒ alle
Elektrische Infrastruktur	
Versorgung mit elektrischer Energie	
☐ ja ☒ nein Versorgungsunternehmen	
Elektronische Kommunikation	
Hauptgebäude	Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung
☐ hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterner physische Infrastruktur bis zum Netzanschlusspunkt	☒ Ausstattung mit einem Zugangspunkt
6. Angaben lt. Anlagen zur NÖ BTV 2014	
Gleichwertiges Abweichen von einzelnen Bestimmungen der NÖ BTV 2014	
☒ nein ☐ ja (siehe Beilage)	

Anlage 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit

Zur Erreichung der Schutzziele der NÖ Bauordnung in der geltenden Fassung wird das geplante Vorhaben entsprechend den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 in Verbindung mit ÖNORM B 1990-1 zur Gänze umgesetzt. Bei Änderungen an bestehenden Bauwerken wird das Zuverlässigkeitsniveau nicht verschlechtert.	
Tragwerkspezifische Überwachungsmaßnahmen durch unabhängige und befugte Dritte gemäß Anlage 1, Punkt 2.1.2	☐ erforderlich ☒ nicht erforderlich

Richtlinien Brandschutz

Sofern zum Bauvorhaben ein separates Brandschutzkonzept oder eine separate brandschutztechnische Beschreibung vorliegt, ist das jeweilige Dokument zu zitieren und kann von weiteren Angaben zum Brandschutz in der Baubeschreibung abgesehen werden.

☒	kein separates Brandschutzkonzept oder keine separate Brandschutzbeschreibung vorhanden	Die wesentlichen Angaben werden im Folgenden in der Baubeschreibung angegeben.	
☐	brandschutztechnische Beschreibung vorhanden	Ersteller:	
		Datum:	
		Version/Index:	
☐	Brandschutzkonzept vorhanden	Ersteller:	
		Datum:	
		Version/Index:	

Deklaration nach welcher Anlage projektiert wurde:			
Anlage 2	☒	Anlage 2.1	☐

Anlage 2 Brandschutz

Gebäudeklasse	☐ 1	☒ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
Nutzung/Verwendungszweck	Reihmhaus / Wohnnutzung				

Brandverhalten, Feuerwiderstand, brandschutztechnische Einrichtungen und Sicherheitsbeleuchtung							
Tabelle 1a	☒	Tabelle 2a	☐	Tabelle 3	☐	Tabelle 5	☐
Tabelle 1b	☒	Tabelle 2b	☐	Tabelle 4	☐	Tabelle 6	☐

Erste und erweiterte Löschhilfe	
Rauchwarnmelder in jedem Aufenthaltsraum	

Brandfrüherkennung	
Rauchwarnmelder gemäß 3.11	☒ Brandmeldeanlage ☐
Keine/nicht erforderlich	

Flucht- und Rettungswege			
Fluchtwege	☒ gemäß 5.1.1 (a)	☐ gemäß 5.1.1 (b)	☐ gemäß 5.1.1 (c)
Rettungswege, sofern erforderlich	☐ gemäß 5.2.1	☐ gemäß 5.2.2	

Sicherheitsbeleuchtung		
☐ nein	☐ eingeschränkt auf Fluchtwege	☐ uneingeschränkt
Beschreibung welche Sicherheitsbeleuchtung wo ausgeführt wird (Angabe der Ausführungsnormen):		

Ausführungen nach besonderen Bestimmungen

☐ Land- und forstwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude
☐ Schul- und Kindergartengebäude sowie andere Gebäude mit vergleichbarer Nutzung
☐ Beherbergungsstätten, Studentenheime sowie andere Gebäude mit vergleichbarer Nutzung
☐ Verkaufsstätten
☐ Altersheime, Altenwohnheime, Seniorenheime, Seniorenresidenzen sowie andere Gebäude vergleichbarer Nutzung
☐ Pflegeheime
☐ Krankenhäuser
☐ Versammlungsstätten
☐ Schutzhütten in Extremalage

BB_Sept_2022

Anlage 2.1 Brandschutz bei Betriebsbauten						
Netto-Grundflächen der Hauptbrandabschnitte						
Sicherheitskategorie	☐ K 1	☐ K 2	☐ K 3.1	☐ K 3.2	☐ K 4.1	☐ K 4.2
Nicht zutreffend						
Anlage 2.2 Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks						
☐	überdachte Stellplätze und Garagen $\leq 50 \text{ m}^2$					
☐	überdachte Stellplätze und Garagen $> 50 \text{ m}^2$, $\leq 250 \text{ m}^2$					
☐	überdachte Stellplätze und Garagen mit Nutzfläche über 250 m^2					
☐	Parkdecks bis 22 m					
☐	Brandschutzkonzept (siehe Beilage)					
Erdgas- Flüssiggas- und wasserstoffbetriebene Kraftfahrzeuge						
☐	erdgasbetriebene Kraftfahrzeuge					
☐	flüssiggasbetriebene Kraftfahrzeuge					
☐	wasserstoffbetriebene Kraftfahrzeuge					
Technische Brandschutzeinrichtungen						
☐	Entrauchungsmaßnahme					
☐	automatische Brandmeldeanlage (BMA)					
☐	erweiterte automatische Löschhilfesanlage (EAL)					
☐	Sprinkleranlage (SPA)					
Sonstige gewählte brandschutztechnische Ausführung:						

Anlage 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz

Niederschlagsentwässerung von Dächern			
Versickerung auf Grundstück	GstNr.: 239/77		
Einleitung in den öffentlichen	☐ Mischwasserkanal	☐ Regenwasserkanal	☐ Vorfluter
Niederschlagsentwässerung von befestigten Flächen			
☐ Hofflächen	☐ Parkplatzflächen	☐ Verkehrsflächen	
☒ Versieselung auf Grundstück Nr.: 239/77			
☐ Mischwasserkanal	☐ Regenwasserkanal	☐ Vorfluter	
Entsorgung der Schmutzwässer			
☒ Schmutzwasserkanal	☐ Mischwasserkanal	☐ Kleinkläranlage	☐ Senkgrube
Abfallbeseitigung			
Durch die Gemeinde			
Abgase von Feuerstätten			
Mündung von Abgasanlagen	☒ gemäß 5.1.3 Anlage 3		☐ gemäß 5.1.4 Anlage 3
Trinkwasser			
☒ Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz		☐ Anschluss an Eigenwasserversorgungsanlage:	

BB_Sept_2022

Die Bodenplatte ist Bestand und somit nicht teil der Einreichung		
Strahlung aus dem Untergrund		
☐ Gebiet ohne Zuordnung	☐ Radonvorsorgegebiet	☐ Radonschutzgebiet
☐ Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden (z.B. ÖNORM S 5280-2)		
Gammastrahlung aus Bauprodukten (gemäß Punkt 8.2.3)		
☒ keine Baumaterialien gemäß Anhang B		
☐ Verwendung von Baumaterialien gemäß Anhang B mit Aktivitätskonzentrationsindex ≤ 1		
☐ Verwendung von Baumaterialien gemäß Anhang B mit Aktivitätskonzentrationsindex > 1		Nachweis siehe Beilage
Lüftung des Gebäudes		
☒ natürliche Lüftung (Fensterlüftung)		
☒ mechanische Lüftung	☐ Abluftanlage	☐ Zu- und Abluftanlage
Lüftung von Garagen		
Keine Garage vorhanden		
☐ natürliche Lüftung mit Lüftungsöffnungen im Ausmaß von cm ²		
☐ Pkt. 8.3.5 der Anlage 3 „Rauch- und Wärmeabzugseinrichtungen“ (gemäß Tab. 2 der Anlage 2.2)		
☐ mechanische Lüftung mit ausreichender Luftwechselrate		
☐ Messeinrichtung zur Überwachung der CO-Konzentration		
Beheizung		
☐ ja	☐ nein	☐ teilweise

Anlage 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

Fluchtwege, höchstmöglich zu erwartende Anzahl gleichzeitig anwesender Personen:	☒ nicht mehr als 15 Personen ☐ höchstens 40 Personen ☐ höchstens 80 Personen ☐ höchstens 120 Personen ☐ mehr als 120 Personen
Absturzsicherungen gemäß Anlage 4, Punkt 4:	☐ nicht vorhanden ☒ kindersicher ☐ nur Brust- und Mittelwehr aufgrund: (Begründung)
Glastüren und Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion, gemäß Anlage 4, Punkt 5.1	☐ nicht vorhanden ☒ Einscheiben-Sicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas ☐ sonstige Schutzvorrichtungen: (Beschreibung)
Kontrastierende Kennzeichnungen:	☒ nicht vorhanden ☐ bei Rampen ☐ bei Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ☐ bei Treppen ☐ bei Glastüren und Verglasungen
Maßnahmen gegen Schnee- und Eisabrutschen gemäß Anlage 4, Punkt 5.2	☐ nicht erforderlich aufgrund: (Begründung) ☒ erforderlich: Mittel Schneefanghaken (Beschreibung)
Blitzschutzanlage gemäß Anlage 4, Punkt 6	☐ nicht erforderlich aufgrund: (Begründung) ☒ erforderlich: externer blitzschutz (Beschreibung)
Anpassbare Wohnungen, Erfüllung der Anforderungen an die Barrierefreiheit:	☒ nicht vorhanden ☐ bei Bedarf baulich leicht erfüllbar: (Beschreibung)

Anlage 5 Schallschutz

☐ Ausnahme gemäß § 5 NÖ BTv 2014 für Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen
☒ Schallschutz gemäß Anlage 5 zur NÖ BTv 2014 ausgeführt

Anlage 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz		
Lt. Energieausweis		
Energiekennzahlen		
Referenzheizwärmebedarf	$H_{WB,Ref,RK}$	kWh/m ² a
Endenergiebedarf	$E_{EB,RK}$	kWh/m ² a
Gesamtennergieeffizienzfaktor	$f_{GEE,RK}$	
☐ Einhaltung der U-Werte sofern kein Energieausweis gemäß § 44 (2) NÖ BO 2014 erforderlich ist		
Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme		
☐ System nach 5.1.2 Anlage 6		
☐ Prüfung nach Punkt 5.1.1 Anlage 6 (siehe Beilage)		
☐ System nach Punkt 5.2.3 a) Anlage 6		
☐ System nach Punkt 5.2.3 b) Anlage 6		

Erklärung des Verfassers:

Es wird ausdrücklich erklärt, dass die im Energieausweis bzw. im Nachweis über den Wärmeschutz und den Nachweis über den Schallschutz angegebenen Aufbauten und Angaben (gegebenenfalls mit Ergänzungen und Korrekturen) mit jenen im Einreichplan übereinstimmen.

Nicht notwendig			
PV - Verpflichtung			
Neu- und Zubauten von Bauwerken im Bauland mit einer bebauten Fläche der Gebäude oder überbauten Fläche der baulichen Anlage von jeweils mehr als 300 m ²			
☐	PV-Anlage wird am Bauwerk mit einer Modulfläche mindestens 25 % der bebauten bzw. überbauten Fläche ausgeführt		
bebaute bzw. überbaute Fläche			
Vorhanden	m ²	Erforderlich	m ² PV Fläche
		Ausgeführt	m ²
☐	50 % der solar technisch geeigneten Dachfläche werden für die nachträgliche Errichtung einer PV-Anlage ausgeführt		
Dachfläche			
Vorhanden	m ²	Erforderlich	m ²
		Ausgeführt	m ²
Nicht-Wohngebäude mit außeninduziertem Kühlbedarf KB*			
Photovoltaikanlage mit zumindest 0,01 m ² je kWh/a jährlichem außeninduziertem Kühlbedarf wird ausgeführt			☐
Klimaanlagen mit mehr als 12 kW			
Photovoltaikanlage mit zumindest 2 m ² je kW der Summe der Nennleistung der Klimaanlage wird ausgeführt			☐

BB_Sept_2022

7. Beilagen:

☐	Bruttogeschosflächenberechnung (je Objekt und geschosweise erforderlich)
☐	Nutzflächenberechnung (erforderlich bei gemischter Nutzung)
☐	Dokumentation über die abgeleitete Bebauungsweise und Bebauungshöhe im Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54 NÖ BO 2014)
☐	Darstellung der Ermittlung der Gebäudehöhe
☐	Brandschutztechnische Beschreibung oder Brandschutzkonzept
☐	Sickerflächenberechnung (gem. Anlage 3)
☐	Nachweis der ausreichenden Anzahl von Toiletten (gem. Anlage 3)
☐	Nachweis der externen Exposition an Gammastrahlung in Aufenthaltsräumen
☐	Schallschutznachweis
☐	Bauphysikalische Nachweise
☐	Energieausweis
☐	Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesysteme
☐	Nachweis über den sommerlichen Wärmeschutz
☐	Sanierungskonzept
☐	Baugrunderkundung bzw. Bodenuntersuchung

Bestätigung des Verfassers:

Mit meiner Unterschrift bestätige ich die Vollständigkeit und Richtigkeit aller Angaben in der Baubeschreibung und den Beilagen.

Baumeister
Ing. Karl Brandstätter
 9773 Simmerlach 120
 Tel.: 0660 388 46 92
 Verfasser: *Karl Brandstätter*

Bauwerber

Emre İöse

*Öntürk: *ad**

*Düler: *Polen**

*Gökdemir: *Mehtap**

BEHÖRDE:

MARKTGEMEINDE SOLLENAU
 Der Bauverhandlung / Dem Baubewilligungsverfahren
 vom *14.5.2025* vorgelegen und genehmigt.



Der Bürgermeister /
 Der Vizebürgermeister

[Signature]

BB_Sept_2022

Beilage ...A2... zum Baubewilligungsbescheid
der Marktgemeinde Sollenau vom

20.05.2025, Zahl 26.2024

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG Neubau Einfamilienwohnhaus - Am Sonnenhain
Gebäude(-teil)
Nutzungsprofil Mehrfamilienhäuser
Straße Am Sonnenhain 50
PLZ/Ort ~~2605~~ Sollenau 2601
Grundstücksnr. 239/77

Umsetzungsstand Planung
Baujahr 1999
Letzte Veränderung 2025
Katastralgemeinde Sollenau
KG-Nr. 23433
Seehöhe 266 m

EINGELANGT
- 2. Jan. 2025
ert:

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

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

Marktgemeinde Sollenau
Geb. Verz. Nr. 265 lfd. Nr. 19.500 AZ 130
am 17. Juni 2025 ent-
richtet:
Bundesgebühr 21,80
Verwaltungsabgabe 24,80
Summe 46,60

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

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

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

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

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energie-kennzahlen.

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

f_{EE,SK}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

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

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1990) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.
AX3000 - Energieausweis (20230613) V2021

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUQUALITÄT

OiB Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	722,1 m ²	Heiztage	200 d/a	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	577,7 m ²	Heizgradlage	3683 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V _B)	1 825,6 m ³	Klimaregion	N_SO	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	985,3 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,9 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,54 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge (L)	1,85 m	mittlerer U-Wert	0,24 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK _T -WERT	18,76	RH-WB-System (primär)	Fernwärme (unbekannt)
Teil-BF		Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B					

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse		Nachweis über fGEE	Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 25,5 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,nd} =	58,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 25,5 kWh/m ² a			
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 66,1 kWh/m ² a	entspricht	EEB _{RK,nd} =	109,2 kWh/m ² a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,63	entspricht	f _{GEE,RK,nd} =	0,95
Erneuerbarer Anteil	0	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 21 330 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 29,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 21 330 kWh/a	HWB _{SK} = 29,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 7 380 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 33 944 kWh/a	HEB _{SK} = 47,0 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{ANZ,WW} = 1,92
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{ANZ,RH} = 0,93
Energieaufwandszahl Heizen		e _{ANZ,H} = 1,18
Haushaltsstrombedarf	Q _{HSCB} = 16 447 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 50 392 kWh/a	EEB _{SK} = 69,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 78 108 kWh/a	PEB _{SK} = 108,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nem,SK} = 63 155 kWh/a	PEB _{nem,SK} = 87,5 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 14 953 kWh/a	PEB _{em,SK} = 20,7 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 14 227 kg/a	CO _{2eq,SK} = 19,7 kg/m ² a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,63
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	PVE _{Export,SK} =

ERSTELLT

GWR-Zahl

Ausstellungsdatum

Gültigkeitsdatum

Geschäftszahl

ErstellerIn

Unterschrift

Bmstr. Ing.

Ing. Karl Brandstätter

9773-Simmerlach 120

Tel.: 0660 388 46 92

E-Mail: karl_brandstaetter@yahoo.de

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

AX3000 - Energieausweis (20230613) V2021

2

Energieausweis für Wohngebäude

Eingabe-Informationen

AX3000

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten : Einreichplan vom 13.08.2024

Bauphysikalische Daten : Einreichplan vom 13.08.2024

Haustechnik Daten : Auskunft Bauwerber

Haustechniksystem

Raumheizung : Fernwärme mit Fbh

Warmwasser : Boiler über Fernwärme

RLT-Anlage : keine

Allgemeine Berechnungsparameter (aus Stammdaten)

Gebäudemassen : schwer

Luftdichtheit: Sehr dicht

Lüftung : ☒ Natürliche Lüftung :

Luftwechselzahl: 0,380 1/h

☐ mechanische Lüftung:

Wärmegewinne:

Luftwechselrate: 0,38 1/h

Interne Wärmegewinne: 4,06 W/m²

Berechnungsgrundlagen :

Gemäß OIB-Richtlinie 6 - Ausgabe : April 2019

ÖNORM B 8110-3 Wärmespeicherung und Sonneneinflüsse

ÖNORM B 8110-5 Klimamodell und Nutzungsprofile

ÖNORM B 8110-6 Heizwärmebedarf und Kühlbedarf

ÖNORM B 1800 Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken

ÖNORM H 5050 Berechnung des Gesamtenergieeffizienz-Faktors

ÖNORM H 5056 Heiztechnik-Energiebedarf

ÖNORM H 5057 RLT - Energiebedarf für Wohn- und Nichtwohngebäude

ÖNORM H 5058 Kühltechnik - Energiebedarf

ÖNORM H 5059 Beleuchtungsenergiebedarf

EN ISO 13788 Wärme- und feuchtetechnisches Verhalten von Bauteilen

EN ISO 6946 Wärmedurchlaßwiderstand und Wärmedurchgangskoeffizient

EN ISO 10077-1 Wärmetechnisches Verhalten von Fenstern, Türen und Abschlüssen - Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten

OIG-Berechnungsleitfaden Version 4.0, 2018 - OIG_Kennzahlen - Baubook (ÖBOX)

Validierung:

Validiert nach Fachnormenausschuss ON-AG 235.12 - "Validierung von Software für die Gesamtenergieeffizienz"

ÖNORM B 8110-6-1 2019-01-15

ÖNORM H 5057-1 2019-01-15

ÖNORM B 8110-6-2 2019-11-01

ÖNORM H 5057-2 2019-11-01

ÖNORM H 5050-1 2019-01-15

ÖNORM H 5058-1 2019-01-15

ÖNORM H 5050-2 2019-11-01

ÖNORM H 5058-2 2019-11-01

ÖNORM H 5056-1 2019-01-15

ÖNORM H 5059-1 2019-01-15

ÖNORM H 5056-2 2019-11-01

ÖNORM H 5059-2 2019-11-01

AX3000 -

V2021

3

Energieausweisvorlagegesetz 2012

Auszug aus dem EAVG - 2012 :

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

HeizwärmebedarfHWB_{SK} : **Gesamtenergieeffizienz-Faktor**f_{GEE,SK} :



An
Emre Köse
als Zustellbevollmächtigter für unten angeführte Bauwerber
Ferdinand Raimund-Straße 1
2514 Traiskirchen

Aktenzeichen: BAU-36-2024
Bearb.: Friederike Brand
Telefon: 02628/47285
Fax: 02628/47285-17
Datum: 30.05.2025

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Sollenau als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 28.08.2024 (Verbesserung eingelangt am 2.1.2025), gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die

baubehördliche Bewilligung

für die Abänderung des bereits bewilligten Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten in 2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50, auf dem Grundstück Nr. 239/77, EZ 3131, KG Sollenau.

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 der Niederschrift und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, sind genauestens einzuhalten.

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.



Hauptplatz 1
A - 2601 Sollenau



+43 2628 / 47 285



+43 2628 / 47 285 17



sollenau@sollenau.noeg.gv.at



www.sollenau.noeg.gv.at



UID: ATU 16249806



PARTEIENVERKEHR:

Montag, Mittwoch, Freitag: 08 - 12 Uhr
Dienstag: 13 - 19 Uhr
Donnerstag: 13 - 16 Uhr



Facebook: marktgemeindesollenau2601
Instagram: marktgemeindesollenau
YouTube: marktgemeindesollenau
APP: Sollenau

Verwandt

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. 3800/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen, in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2025, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 207,30 (exkl. Bundesgebühr) vorgeschrieben.

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

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 28.08.2024 (Verbesserung eingelangt am 2.1.2025), wurden am 03.04.2025 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 28.08.2024 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Anmerkung: Die falsch angegebene EZ und die Beteilung Mehrfamilienhaus statt Einfamilienhaus wurde auf den Einreichunterlagen korrigiert.

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.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

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 2025 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 76,50

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.

Baubewilligungsbescheid BAU-36-2024
Seite 3 von 3**Berechnung der Verfahrenskosten**

Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	76,50	R45306
Barauslagen Bausachverständigengebühr	€	130,80	R45307
Summe Verfahrenskosten	€	207,30	
Kostenhinweis:			
Barauslagen Bundesgebühr	€	144,70	R45308
Summe Bundesgebühren	€	144,70	v. 17.06.2025
Summe gesamt	€	352,00	

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Sollenau eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Sollenau (p.A. Hauptplatz 1, 2601 Sollenau, e-mail: sollenau@sollenau.noe.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: 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.sollenau.noe.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
Stefan Wöckl


Bauwerber/Eigentümer/Zustellbevollmächtigter:

Bauwerber/Eigentümer/

Zustellbevollmächtigter: Emre Köse, Ferdinand-Raimund-Str. 1, 2514 Traiskirchen

Bauwerber/Eigentümer: Özkan Öntürk, Buchengasse 155/1/121, 1100 Wien

Bauwerber/Eigentümer: Sercan Dölen, Sibeliussstr. 9/3/12, 1100 Wien



Marktgemeinde
SOLENAU

Marktgemeinde Sollenau
Geb. Verz. Nr. 2025, lfd. Nr. 2025/2 Bau

am 17. Juni 2025 ent-
richtet:

Bundesgebühr € 14,30
Verwaltungsabgabe
Summe € 14,30

Aktenzeichen: BAU-36-2024
Bearbeiter: Friederike Brand

14.05.2025

NIEDERSCHRIFT

über das heutige

BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

betreffend das Ansuchen vom 28.08.2024 um die baubehördliche Bewilligung zur Abänderung des bereits bewilligten Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten in 2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50, auf dem Grundstück Nr. 239/77, EZ 3131, KG Sollenau.

Beteiligte:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| 1. Bauwerber/Eigentümer/
Zustellbevollmächtigter | Emre Köse |
| 2. Bauwerber/Eigentümer | Özkan Öntürk |
| 3. Bauwerber/Eigentümer | Sercan Dölen |
| 4. Eigentümer | Necati Gökdemir |
| 5. Verhandlungsleiter | Bürgermeister Stefan Wöckl |
| 6. Bausachverständiger | Baumeister Christian Grabenwöger |
| 7. Anrainer | Bernhard u. Melanie Brunner |
| 8. Anrainer | CTP Epsilon GmbH (546105x) |
| 9. Anrainer | Burak Edis |
| 10. Anrainer | Sorin-Constantin u. Lacramioara Iancu |



Hauptplatz 1
A - 2601 Sollenau



sollenau@sollenau.noeg.v.at



+43 2628 / 47 285



www.sollenau.noeg.v.at



+43 2628 / 47 285 17



UID: ATU 16249806



PARTEIENVERKEHR:

Montag, Mittwoch, Freitag: 08 - 12 Uhr
Dienstag: 13 - 19 Uhr
Donnerstag: 13 - 16 Uhr



Facebook: marktgemeinde-sollenau2601
Instagram: marktgemeinde-sollenau
YouTube: marktgemeinde-sollenau
APP: Gemeinde Sollenau City

i. Dr.
j. Das

11. Anrainer	Marktgemeinde Sollenau
12. Anrainer	Stephan Merkl u. Natalie Moser
13. Anrainer	ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft (FN 71396w)
14. Anrainer	Ing. Selcuk u. Songül Tonyali
15. Schriftführer	Friederike Brand
16. Planverfasser/Bauführer	Baumeister Ing. Karl Brandstätter

Die ordnungsgemäße Verständigung der Anrainer wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

- Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung
 Abschnitt 2: Erklärungen
 a) der Sachverständigen
 b) der Anrainer
 c) der sonstigen Verhandlungsteilnehmer
 d) allfällige Vergleichsversuche über privatrechtliche Einwendungen
 Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen
 a) Auflagen und Bedingungen
 b) Stellungnahme zu Einwendungen
 Abschnitt 4: Abschluss
 a) Äußerungen des Eigentümers der Baulichkeit zum Verhandlungsergebnis
 b) Dauer der Verhandlung
 c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

1. Gegenstand der Verhandlung:

Die Bauwerber ersuchen um die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zur Abänderung des bereits bewilligten Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten in 2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50, auf dem Grundstück Nr. 239/77, EZ 3131, KG Sollenau.

2. Sachverhalt und Befund:

Gemäß dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Sollenau ist das gegenständliche Grundstück mit der Widmung BW ausgewiesen.

von der Gemeinde wurde im Vorfeld geprüft bzw. festgestellt:

- Das gegenständliche Bauvorhaben steht nicht im Widerspruch zur Flächenwidmung.
- Das Bauwerk ist am Grundstück offen angeordnet.
- Mit Gemeinderatsbeschluss vom 05.06.2023 (verlängert am 29.04.2025) ist seit 06.06.2023 (bis 06.06.2025) eine Bausperre für das gesamte Gemeindegebiet von Sollenau verhängt worden. Ziel dieser Bausperre ist die Erlassung eines neuen Bebauungsplanes. Bauvorhaben die jedoch den Intentionen des zukünftigen Bebauungsplanes nicht widersprechen sind bzw. bleiben prinzipiell bewilligungsfähig.
- Im Bereich der Bauführung befinden sich laut Grundbuch keinerlei Leitungen (Kanal, Wasser, Strom, Gas, etc.) bzw. ist kein Servitut im Grundbuch eingetragen.
- Das Grundstück liegt nicht im Bereich der Natura 2000.
- Das Grundstück liegt nicht im Bereich des HQ 100.
- Das Gebäude ist/wird in der Bauklasse II errichtet.
- Das Bauwerk ist/wird in der Gebäudeklasse GK 2 errichtet

- i. Drei Geschosse sind an das öffentliche Wassernetz und an den Kanal angeschlossen.
- j. Das Grundstück liegt im Grenzkataster.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des vom Gemeinderat in der Sitzung vom 27. April 2011 (bzw. 28. Juni 2016) beschlossenen Teilbebauungsplanes „Universale“ (Sonnenhain zwischen Schönauer- und Wienerstraße in der Widmung BW).

§ 1 Geltungsbereich: ...

§ 2 Einfriedungen:

1. An der Grundstücksseite an der das Einfriedungsgebot zur B17 Wiener-Neustädter Straße festgelegt ist, ist diese Einfriedung in Form einer zwischen 1,8 und 2,2m hohen Einfriedungsmauer mit entsprechender Gliederung herzustellen.

ZUSATZ: Anfang 2013 wurde ein Teilstück der Landesstraße B17 von km 31,748 bis km 35,927 als Landesstraße aufgelassen und als Gemeindestraße übernommen. Aus diesem Grund ist der vorangeführte Punkt § 2, 1, hinfällig. Stattdessen sind Einfriedungen im Siedlungsgebiet mit einem max. 60 cm hohen Sockel und einer Gesamthöhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 3 KFZ-Abstellanlagen:

1. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei KFZ-Abstellplätze herzustellen. Diese Abstellplätze dürfen zur Straße mit keiner Einfriedung abgeschlossen werden, außer durch ein automatisch angetriebenes Tor.
2. Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie zu situieren. Der Garagenvorplatz darf in diesem Fall auf eine Tiefe von 5m nicht eingefriedet werden, außer durch ein automatisch angetriebenes Tor.

§ 4 Schallschutz:

1. Für die Grundstücke an der B17 ist ein erhöhter baulicher Schallschutz der Außenbauteile vorzusehen.

§ 5 Einsichtnahme: ...

§ 6 Inkrafttreten: ...

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 31.03.2015 wurde eine Verordnung betreffend der Anzahl der Stellplätze erlassen. Für Wohngebäude (Ausnahme Zentrumszone und mehrgeschossiger Wohnbau) gilt seither pro Wohneinheit müssen 2 KFZ-Stellplätze errichtet werden. Gleichzeitig wurde die Anzahl der Fahrradabstellplätze bei Wohnbauten mit mehr als 4 Wohneinheiten (ausgenommen bei Reihenhäuser) von 1 auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert.

Die Angaben betreffend der Aufbauten der einzelnen Bauteile und dem Wärmeschutz sind in den Einreichunterlagen in Form einer Berechnung des Energieausweises beigelegt. Die Berechnung des Energieausweises weist einen Heizwärmebedarf von 25,5 kWh/m²a bzw. einen LEK_r Wert von 18,76 auf. Eine grundlegende Überprüfung des gem. § 18 NÖ BO den Antragsunterlagen beigelegten Energieausweises auf Plausibilität hat diesen für ausreichend erachtet. Die Baubehörde kann von einer weiteren Überprüfung des Energieausweises absehen, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.



Niederschrift BAU-36-2024, 3 von 9

Mit Bewilligungsbescheid vom 29.11.2018, Zahl BAU-43-2018 wurde die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten erteilt. Mit Bewilligungsbescheid vom 25.06.2021, Zahl BAU-60-2020 wurde die baubehördliche Bewilligung für eine Dachänderung/Dachgeschoßausbau erteilt. Mit der Bauführung wurde bereits je begonnen. Durch die vorliegende Einreichung soll nun von diesen Bewilligungen teilweise abgewichen werden. Die vorhergehenden Bewilligungen bleiben jedoch ebenfalls aufrecht!

Die Außenhülle des Objektes wurde im Wesentlichen bewilligungsgemäß ausgeführt. Laut den vorliegenden Projektunterlagen sollen im Inneren des Objektes die Zwischenwände in geänderter Form errichtet werden. Dies betrifft alle drei Wohneinheiten. Ebenfalls werden Fensterkonstruktionen lagemäßig verändert.

Der wesentliche Unterschied zur ursprünglichen Einreichung liegt in der geänderten Dachform. Wobei das Hauptdach eine Neigung von 32,35° erhält und der oberste Dachteil (mansardendachähnlich) auf 2 % gebrochen wird. Durch diese Änderung liegt der neue Dachstuhl innerhalb der Silhouette der ursprünglichen Bewilligung. Zusätzlich werden die Dachgaupen an der Südost- Nordost und Nordwestseite in geänderter Form ausgeführt.

Die ursprünglich bewilligten Balkone und Pergolen werden nicht ausgeführt. Ebenfalls entfällt das ursprünglich südwestlich gelegene Nebengebäude.

Jede Wohneinheit ist mit einer Kaminanlage ausgestattet. Bei den beiden nördlichen Wohnungen ist dieser Kamin im Zuge des Massivbaues im Gebäudeinneren situiert. bei der südlichen Wohneinheit soll ein Edelstahlaußenkamin errichtet werden.

Nähere Angaben sind den vorliegenden Projektunterlagen des Planverfassers Fa. Bmst. Ing. Karl Brandstätter, 9773 Simmerlach 120 zu entnehmen.

Als Antragsbeilagen wurden beigelegt:

- Ansuchen um Baubewilligung, eingelangt am: 28.08.2024 (Verbesserung eingelangt am 02.01.2025)
- Einreichpläne Parie A, B, C, Plannummer: 03_100_07, Plandatum: 13.08.2024
- Baubeschreibung (3 fach)
- Energieausweis (3 fach)
- AGWR II Datenblatt (1 fach)

Über ausdrückliches Verlangen des Bauwerbers (§ 5 NÖ BTV) findet die Anlage 5 (OIB-Richtlinie 5): (Schallschutz) keine Anwendung

3. Gutachten:

Gegen die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung besteht bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und der Einhaltung der nachstehend angeführten Auflagen kein Einwand:

A.) ALLGEMEINES

1. Als verantwortlicher Bauführer wurde die Firma Bmst. Ing. Karl Brandstätter, 9773 Simmerlach 120 namhaft gemacht.
2. Der Baubeginn ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

3. Legt der Bauführer seine Funktion zurück, ist dies der Baubehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht wird.
4. Arbeiten im unmittelbaren Einflussbereich zu bestehenden Bauwerken sind unter Sicherung des Altbestandes (z. B. durch Pölzungen, abschnittsweiser Aushub, abschnittsweises Unterfangen und dgl.) durchzuführen. Die notwendigen Sicherungsmaßnahmen sind von der örtlichen Bauleitung – erforderlichenfalls unter Beiziehung entsprechender Fachleute – festzulegen.
5. Hinweis: Einfriedungen im Siedlungsgebiet sind annähernd einheitlich zu gestalten. Der Einfriedungssockel ist frostfrei und auf tragfähigem Boden zu gründen und darf eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 1,50 m nicht überschreiten. Tür und Tor dürfen nicht ins öffentliche Gut bzw. über die Straßenfluchtlinie aufschlagen.
6. Auf der Bauparzelle sind mind. zwei PKW-Abstellplätze pro Wohneinheit vorzusehen. Diese müssen auf dem der Fertigstellung beigelegten Lageplan eingetragen und in der Natur vorhanden sein. Bei Nichtbeachtung wird die PKW-Ausgleichstaxe in der jeweils aktuellen Höhe zur Verschreibung gebracht!
7. Das Bauwerk ist auf tragfähigem Boden und frostfrei zu gründen. Auf die einschlägige ÖNORM, wird hingewiesen.
8. OIB-RL 3, Pkt. 6.1 – Schutz vor Feuchtigkeit aus dem Boden: Bauwerke mit Aufenthaltsräumen sowie sonstige Bauwerke, deren Verwendungszweck dies erfordert, müssen in all ihren Teilen gegen das Eindringen und Aufsteigen von Wasser und Feuchtigkeit aus dem Boden geschützt werden.
9. OIB-RL 3, Pkt. 6.2 – Schutz gegen Niederschlagswässer: Die Hülle von Bauwerken mit Aufenthaltsräumen sowie von sonstigen Bauwerken, deren Verwendungszweck dies erfordert, muss so ausgeführt sein, dass das Eindringen von Niederschlagswässern in die Konstruktion der Außenbauteile und ins Innere des Bauwerkes verhindert wird.
10. OIB-RL 3, Pkt. 6.2 – Schutz vor Überflutungen: Falls das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen nicht über dem Niveau des hundertjährigen Hochwasserereignisses liegt, muss Vorsorge für einen gleichwertigen Schutz gegen Überflutung getroffen werden.
11. Freistehende Bauwerke, Mauern, Konstruktionen und Konstruktionsteile sind gegen Windkräfte standsicher auszuführen.
12. Sämtliche Bauteile sind den statischen Erfordernissen entsprechend auszubilden. Das Bauvorhaben muss die erforderliche mechanische Festigkeit und Standsicherheit gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken aufweisen.
13. Gemäß OIB-Richtlinie 1 hat die Neuerrichtung von Tragwerken und Tragwerksteilen den Regeln der Technik zu entsprechen. Die Zuverlässigkeit der Tragwerke hat den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 zu genügen.
14. Sämtliche Schächte sind entsprechend tragsicher bzw. befahrbar auszubilden.
15. Absturzgefährdete Stellen (Fallhöhe 60 cm oder mehr) sind mit standfesten, mind. 1,0 m hohen Geländern oder entsprechenden Brüstungsmauern gegen Abstürzen von Personen

abzusichern. Für senkrechte Füllstäbe ist ein lichter Höchstabstand von 12 cm, und zwischen Geländer und der zu sichernden Fläche ein lichter (waagrecht) Abstand von max. 3 cm einzuhalten. Geländer müssen so ausgeführt sein, dass sie Kindern keinen Anreiz zum Klettern geben.

16. Stiegen mit mehr als 3 Stufen sind mit mind. einem Handlauf zu versehen. Bei gewendelten Stiegen muss der Handlauf am äußeren Stiegenrand angeordnet sein.
17. Sämtliche Bau- und Abbrucharbeiten dürfen nur von einer hierzu befugten Firma unter Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen der BO für NO und der einschlägigen ÖNORMEN durchgeführt werden. Ebenso dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die für den Verwendungszweck die erforderliche baupolizeiliche Zulassung besitzen. Nötigenfalls sind die Abbrucharbeiten neben dem Anrainerobjekt händisch vornehmen zu lassen. Die Art der Ausführung ist von der örtlichen Bauleitung im Einzelfall festzulegen.
18. Vor Baubeginn der Abbrucharbeiten sind sämtliche Versorgungsleitungen abzusichern.
19. Der Bauschutt bzw. das Aushubmaterial ist auf eine behördlich genehmigte Deponie zu verführen.
20. OIB RL 3, Pkt. 5.1.3 - Beträgt der horizontale Abstand zwischen Mündungen von Abgasanlagen und Lüftungsöffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Fenster, Türen, Zuluftöffnungen von Lüftungsanlagen) weniger als 10 m, sind die folgenden vertikalen Mindestabstände einzuhalten:
 - 3,00 m, wenn die Mündung vor Fenstern, Türen oder Zuluftöffnungen liegt,
 - ansonsten 1,00 m.
 Dabei muss sich die Mündung der Abgasanlagen oberhalb der Fenster, Türen oder Zuluftöffnungen befinden. Es ist der vertikale Abstand zwischen Oberkante der Mündung und Sturzunterkante bzw. Oberkante der Lüftungsöffnung zu messen.
21. OIB RL 3, Pkt. 5.1.4 - Die Mündung muss den First um mindestens 40 cm überragen, oder es müssen folgende Mindestabstände von der Dachfläche, normal zu dieser gemessen, eingehalten werden:
 - 60 cm bei mit Gas oder Öl betriebenen Feuerstätten, bei denen die Temperatur der Abgase unter den Taupunkt abgesenkt wird (Brennwertkessel),
 - ansonsten 1,00 m. Bei Flachdächern ist die Mündung mindestens 40 cm über die Oberkante der Attika und zumindest 1,00 m über die Dachfläche zu führen. Wird eine Dachfläche als Terrasse genutzt ist die Mündung mindestens 1,50 m über die Standfläche zu führen.
22. Der Dachstuhl ist gegen Abheben und Verschieben ausreichend zu verankern. Hinsichtlich der Windkräfte und der Schneelasten wird auf die einschlägigen ÖNORMen hingewiesen.
23. Bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 15° sind bauliche Maßnahmen gegen das Abrutschen von Schnee und Eis auf Nachbargrundstücke und allgemein zugänglichen Bereichen zu treffen.
24. Bezüglich der Zugangsmöglichkeit zu den oberen Reinigungsöffnungen ist rechtzeitig vor Baubeginn das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen.
25. Verglasungen mit absturzsichernder Funktion sind gemäß OIB-RL 4, 4.3 auszuführen.
26. Glastüren und Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion sind gemäß OIB-RL 4, 5.1 auszuführen.

27. Horizontalverglasungen sind gemäß OIB-RL 4, 5.3 auszuführen.
28. OIB RL 3, Pkt. 8.2.1 - Gebäude mit Aufenthaltsräumen in Radonvorsorgegebieten oder Radonschutzgebieten sind so auszuführen, dass ein die Gesundheit der Benutzer gefährdender Radoneintritt aus dem Untergrund verhindert wird. Dies gilt jedenfalls als erfüllt, wenn der Referenzwert von 300 Bq/m³ für die Aktivitätskonzentration von Radon in der Luft im Jahresmittel in den Aufenthaltsräumen eingehalten wird.
29. OIB RL 4, Pkt 6. - Gebäude sind mit Blitzschutzanlagen auszustatten, wenn sie wegen ihrer Lage, Größe oder Bauweise durch Blitzschlag gefährdet sind, oder wenn der Verwendungszweck oder die kulturhistorische Bedeutung des Bauwerks dies erfordern. Von der Verpflichtung zur Errichtung einer Blitzschutzanlage sind Gebäude ausgenommen, bei denen sich aufgrund einer Risikoanalyse ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist, sowie Gebäude mit nicht mehr als 400 m² Brutto Grundfläche der oberirdischen Geschoße.

B.) BRANDSCHUTZ

1. OIB-RL 2, Pkt. 3.10.1 - Wenn es der Verwendungszweck erfordert, jedenfalls aber in Gebäuden mit Wohnungen bzw. Betriebseinheiten sind ausreichende und geeignete Mittel der ersten Löschhilfe (z.B. tragbare Feuerlöscher) bereitzuhalten.
2. Die Mittel der ersten und erweiterten Löschhilfe sind gemäß der TRVB 124 zu dimensionieren.
3. Die Mittel der ersten und erweiterten Löschhilfe sind alle 2 Jahre von einer fachkundigen Person nachweislich überprüfen zu lassen.
4. OIB-Richtlinie 2, Pkt. 3.11 - In Wohnungen muss in allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden.
5. Die allgemeine Anforderung an das Brandverhalten hat gemäß OIB-RL 2 Tabelle 1a (GK 1 - GK 5) zu erfolgen.
6. Die allgemeine Anforderung an den Feuerwiderstand von Bauteilen hat gemäß OIB-RL 2 (GK 1 - GK 5) Tabelle 1b zu erfolgen

C.) SANITÄR

1. Sie werden gem. § 17 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und des § 45 Abs. 2 und 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 verpflichtet, die gegenständliche Liegenschaft an die öffentliche Kanalanlage der Marktgemeinde Sollenau anzuschließen.
2. Sämtliche Räume, aber insbesondere WC, Bad und Speis sind, wenn innenliegend (keine Fensteröffnung), direkt ins Freie (z. B. über Dach) zu entlüften.
3. Die Hauskanalisation ist gemäß ÖNORM herzustellen. Das WC-Abfallrohr ist über Dach zu lüften.

4. Die maßgebliche Rückstauenebene für die zu entwässernden Objekte ist die Straßenhöhe an der Anschlussstelle mit einem Zuschlag von 10 cm. Sollte sich die im vorgenannten Punkt definierte Rückstauenebene durch zukünftige Straßenumbauten ändern, so ist dies zu berücksichtigen. Alle Entwässerungsgegenstände, die unterhalb dieser Rückstauenebene zu liegen kommen, sind entsprechend dem Stand der Technik gegen Rückstau zu sichern. Dabei muss gewährleistet sein, dass auch alle oberhalb der Rückstauenebene anfallenden Abwässer in das öffentliche Kanalnetz abfließen können.
5. Sämtliche im Haus anfallenden Fäkalien und Abwässer sind in den öffentlichen Ortskanal zu leiten.
6. Sämtliche Dachwässer sind auf Eigengrund zu versickern.

D.) HEIZUNG

1. Jeder Ofen ist innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens der Baubehörde schriftlich unter Beilage eines positiven Eignungsbefundes zu melden, zu melden
2. Es sind nur Rauchfangsysteme zulässig die eine CE bzw. ÖA Kennzeichnung besitzen. Diese ist im Bereich des Sohlentürchens sichtbar anzubringen und vom Bauführer auszufüllen. Ohne diese Kennzeichnung kann kein positiver Kaminbefund vom zuständigen Rauchfangkehrermeister ausgestellt werden.
3. Für jede Anlage, ausgenommen Öfen, ist ein Anlagendatenblatt gemäß Anlage 9 (NÖ BTV) zu erstellen und auf Dauer des Bestandes der Anlage aufzubewahren. Änderungen an der Anlage sind in diesem Datenblatt zu vermerken.
4. Sämtliche Heizsysteme und deren Abgasführung sind mit dem Rauchfangkehrer abzustimmen, bzw. separat bei der Baubehörde anzuzeigen.

E.) ATTESTE

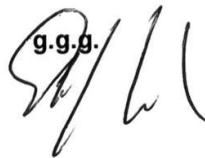
1. Das Projekt ist innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides zu beginnen und binnen 5 Jahren nach Baubeginn fertigzustellen, bzw. ist bei der Baubehörde um Fristverlängerung für die Fertigstellung schriftlich anzusuchen. Anmerkung: Die vorhergehenden Bewilligungen vom 29.11.2018, Zahl BAU-43-2018 und vom 25.06.2021, Zahl BAU-60-2020, sind ebenfalls aufrecht und entsprechend der damaligen Auflagen fertigzustellen. Anmerkung: Die Fertigstellungen können auch zusammengezogen werden. In dem Fall müssen jedoch in den jeweiligen Bestätigungen alle Bescheide und Aktenzahlen angeführt werden.
2. Nach der Fertigstellung des Projektes ist der Baubehörde eine Fertigstellungsmeldung gem. § 30 NÖ BO 2014 unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen wie z. B. Lageplan 2-fach mit der Bescheinigung des Bauführers, bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) einen Bestandsplan (2-fach), eine Bescheinigung des Bauführers (§ 25 Abs. 2) über die bewilligungsgemäße Ausführung sowie die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen, vorzulegen.

3. Folgende Befunde bzw. Bescheinigungen sind bis spätestens zur Fertigstellung des Projektes der Baubehörde vorzulegen:
 - ÖVE Sicherheitsprotokoll über elektrischen Anlagen in der bundeseinheitlichen Fassung
 - Kaminbefund, Kamineignungsbefund
 - Statischer Nachweis über die tragenden Bauteile (Stand sicherheitsnachweis)
 - Nachweis über die Verwendung von Sicherheitsglas bzw. sicherheitstechnisch gleichwertigen Material, ausgestellt von der ausführenden Firma.
4. Bei der Installation einer Blitzschutzanlage ist der Baubehörde ein Blitzschutzprotokoll gem. ÖVE - Richtlinien bei der Fertigstellung vorzulegen.

F.) HINWEISE

1. Auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung (NÖ BO), NÖ Bautechnikverordnung (NÖ BTV), OIB-Richtlinien sowie auf die jeweils entsprechenden Verordnungen und ÖNORMEN wird hingewiesen.
2. Auf die Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) wird hingewiesen. Die Bestellung eines Projektleiters/Planungskordinators/Baustellenkoordinators obliegt dem Bauträger.
3. Die im Zusammenhang mit der Bauführung anfallenden Kanal- und Wasserabgabengebühren bzw. Ergänzungsgebühren werden mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.

Dauer: 3/2 h



7.2. Zusage und Absicherung der Einräumung von Wohnungseigentum (Beilage ./B)**ZUSAGE UND ABSICHERUNG DER EINRÄUMUNG
VON WOHNUNGSEIGENTUM****I. Allgemeines**

Herr Özkan Öntürk, geb. 21.03.1983, 1100 Wien, Van-der-Nüll-Gasse 5/3/24, Herr Necati Gökdemir, geb. 26.01.1966, 2492 Eggendorf, Balongasse 3/4 und Frau Ülkü Misirli, geb. 03.10.1977, Lehmannngasse 3/4/9, 1230 Wien sind zu je 1/3-Anteil ideale Miteigentümer der Liegenschaft EZ 3131, KG 23433 Sollenau, BG Wiener Neustadt, bestehend aus GST-NR 239/77 (in Hinkunft die „LIEGENSCHAFT“), und errichten diese derzeit auf der ihnen grundbücherlich allein gehörigen Liegenschaft mit der Liegenschaftsadresse Am Sonnenhain 50, 2601 Sollenau, als Wohnungseigentumsorganisatoren eine Reihenhausanlage.

II. Absicherung der Wohnungseigentumsbegründung

Da an der LIEGENSCHAFT die Begründung von Wohnungseigentum im Sinn des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 geplant ist, verzichten alle Vertragsparteien bis zur Wohnungseigentumsbegründung auf die Erhebung der Teilungsklage. Ein solches Recht steht daher auch nicht ihren – aus welchem Rechtsgrund immer – berufenen Rechtsnachfolgern zu.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, ihre Anteile, insbesondere im Fall von gemeinsamen Wohnungseigentum der Partner, nicht in einer Art und Weise zu belasten oder sonst zu übertragen, die der Begründung von Wohnungseigentum entgegensteht. Sie verpflichten sich dafür Sorge zu tragen, dass die Hypothekargläubiger mit der Unterfertigung der Pfandurkunde, Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Schwarzenbergstraße 1-3 unwiderruflich bevollmächtigen, im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung erforderliche unentgeltliche Berichtungen der Miteigentumsanteile im Hinblick auf die festgestellten Nutzwerte auch mit Wirkung für die Hypothekargläubiger in grundbuchsfähiger Form vorzunehmen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich ausdrücklich und unwiderruflich

- a. alles Zumutbare, was zur ehest möglichen Begründung von Wohnungseigentum an allen Teilen der vertragsgegenständlichen LIEGENSCHAFT erforderlich und nützlich ist, zu tun oder zu gestatten;
- b. sollten mit der erstmaligen Festsetzung der endgültigen Nutzwerte und einer späteren Neufestsetzung und dadurch bedingten Änderungen der Miteigentumsanteile Zustimmungs-, Freilassungs- oder Löschungserklärungen von bürgerlichen Gläubigern notwendig sein, so ist der jeweils haftende Schuldner verpflichtet, diese im Fall der erstmaligen Korrektur auf den Mindestanteil auf seine Kosten, ansonsten auf die Kosten jenes Miteigentümers, durch dessen Handlungen eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich wird, unverzüglich beizubringen.

Verletzt eine der Vertragsparteien die vorstehende Verpflichtung beharrlich, was bei Nichterfüllung - trotz Setzung einer vierzehntägigen Nachfrist mittels eingeschriebenen Briefes an die in diesem Vertrag genannte Adresse nachweislich bekanntzugeben ist - so stellt dies einen Ausschlussgrund gemäß § 36 WEG 2002 dar.

Alle Vertragsteile sagen sich jeweils wechselseitig die Einräumung von Wohnungseigentum wie folgt zu:

- Herrn Özkan Öntürk, geb. 21.03.1983 Wohnungseigentum an Haus 1
- Herrn Necati Gökdemir, geb. 26.01.1966 Wohnungseigentum an Haus 2 und
- Frau Ülkü Misirli, geb. 03.10.1977 Wohnungseigentum an Haus 3

III. Abgaben, Kosten und Gebühren, Vertragserrichtung und Durchführung

Sämtliche Kosten, Gebühren und Steuern aus der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung, der treuhändigen Abwicklung und sonstigen Durchführung des Vertrages, wie insbesondere Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Notarkosten für Beglaubigungen, Honorar des Vertragserrichters und Treuhänders samt Barauslagen und USt sind von den Vertragsparteien

anteilig zu tragen. Frau Ülkü Misirli, geb. 03.10.1977 trägt jedoch keine Kosten. Auf die zwingende abgabenrechtliche Außenhaftung wird hingewiesen.

Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages ist Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Schwarzenbergstraße 1-3 beauftragt. Über die Vertragserrichtungskosten wurde eine separate Vereinbarung geschlossen.

IV. Aufsandungserklärung

Herr Necati Gökdemir, geb. 26.01.1966, 2492 Eggendorf, Balongasse 3/4, Herr Özkan Öntürk, geb. 21.03.1983, 1100 Wien, Van-der-Nüll-Gasse 5/3/24 und Frau Ülkü Misirli, geb. 03.10.1977, Lehmannsgasse 3/4/9, 1230 Wien bestätigen hiermit, dass mit dieser Vereinbarung

- Herrn Özkan Öntürk, geb. 21.03.1983 Wohnungseigentum an Haus 1
- Herrn Necati Gökdemir, geb. 26.01.1966 Wohnungseigentum an Haus 2 und
- Frau Ülkü Misirli, geb. 03.10.1977 Wohnungseigentum an Haus 3

zugesagt worden ist und erteilt hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der genannten Liegenschaft EZ 3131, KG 23433 Sollenau, BG Wiener Neustadt, bestehend aus GST-NR 239/77,

- a. die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 hinsichtlich Haus 1 für Herrn Özkan Öntürk, geb. 21.03.1983;
- b. die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 hinsichtlich Haus 2 für Herrn Necati Gökdemir, geb. 26.01.1966;
- c. die Anmerkung der Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 hinsichtlich Haus 3 für Frau Ülkü Misirli, geb. 03.10.1977

grundbücherlich angemerkt werden könne; sowie gleichzeitig

- d. im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ bewilligt werde.

V. Vollmacht

Die VERTRAGSPARTEIEN erteilen dem Vertragserrichter, Herrn Mag. Wolfgang A. Orsini und Rosenberg, Rechtsanwalt in 1010 Wien, Schwarzenbergstraße 1-3, geb. 24.11.1984 den Auftrag samt einseitig unwiderruflicher Vollmacht, sämtliche zur Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie zur Herstellung der Grundbuchsordnung (einschließlich der Verfassung und Unterfertigung von nach Wahl des Vertragserrichters auch zu ihren Gunsten ausgestellten Veräußerungsrangordnungen bzw. Rangordnungserklärungen) noch erforderlichen Schritte zu setzen, d.h. Nachträge, Urkunden und Eingaben auch in notarieller Form, insbesondere Aufsandungserklärungen, die zur Errichtung und Durchführung des Wohnungseigentumsübereinkommens nötig werden sowie zur Abgabe sämtlicher Erklärungen zu verfassen, zu unterfertigen (dies auch in notariell beglaubigter Form) und grundbüchlich durchzuführen – dies alles unter ausdrücklicher Genehmigung des Selbstkontrahierens und der Doppelvertretung – sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen.

Der Vertragserrichter wird, nachdem die Nutzwerte endgültig feststehen, den Wohnungseigentumsvertrag bei einem noch bekannt zu gebenden Notar zur Unterschrift auflegen und alle Wohnungseigentumsbewerber auffordern, die erforderlichen Erklärungen und Unterschriften binnen einer mindestens vierwöchigen Frist abzugeben. Nach Verstreichen dieser Frist wird der Vertragserrichter in Vertretung der säumigen Vertragsparteien auf deren Kosten unterfertigen.

VI. Sonstiges

Dieser Vertrag unterliegt dem österreichischen Recht mit Ausnahme der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts. Für alle Streitigkeiten über das Eingehen, das Zustandekommen oder die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages oder über Rechtswirkungen aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich für Wien zuständigen Gerichts.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform, soweit nicht eine strengere Form (beispielsweise) notarielle Beglaubigung, zwingend vorgesehen ist; dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Schriftformerfordernis. Der vorstehende Satz gilt für Verbraucher iSd KSchG nur insoweit, als die Vertragsänderung oder Vertragsergänzung dem Verbraucher nicht zum Nachteil gereicht. Mündliche oder schriftliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder konkludente Handlung wird ausgeschlossen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise nichtig, undurchführbar oder undurchsetzbar sein oder werden, wird die Gültigkeit, Durchführbarkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages dadurch jedoch nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gelten diejenigen Bestimmungen als vereinbart, die den unwirksamen Bestimmungen inhaltlich am Nächsten kommen.

Die Vertragsparteien stimmen der elektronischen Speicherung dieses Vertrages sowie sämtlicher weiterer zur Grundbuchsführung notwendiger Urkunden in einem der gesetzlich vorgesehenen Urkundenarchive ausdrücklich zu.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, welche bis zur Grundbuchsdurchführung zu treuen Händen beim Vertragserrichter hinterlegt bleibt und danach den Vertragsparteien zusteht. Jede Vertragspartei erhält eine einfache Abschrift, über ihren Wunsch und auf ihre Kosten auch eine oder mehrere beglaubigte Abschriften.

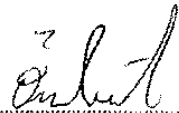
Wien, am 17.06.2019

Gökdemir Necati

(Necati Gökdemir, geb. 26.01.1966)

Seite 5 von 6

BG 234 TZ 5824/2019



(Özkan Öntürk, geb. 21.03.1983)



(Ölkü Misirli, geb. 03.10.1977)

Anhang

Nutzwertgutachten vom 02.02.2026, GZ: 2316-26N



GUTACHTEN

zur Ermittlung des Bestandes an Wohnungseigentumsobjekten
gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 idGF
für die Liegenschaft

2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50
GST-NR 239/77, EZ 3131, KG 23433 Sollenau, BG Wiener Neustadt

Gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 idGF befinden sich auf der Liegenschaft

9	Wohnungseigentumstaugliche Objekte
---	------------------------------------

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

3	Wohnung(en)
0	Sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
6	Abstellplätze für KFZ *)

*) im Freien

Grundlage dieses Gutachtens bilden folgende Pläne und Bescheide:

Bescheide:

Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten und Bauplatzerklärung mit dem Aktenzeichen BAU-43-2018 vom 29.11.2018.

Baubehördliche Bewilligung für eine Dachänderung/ Dachgeschoßausbau mit dem Aktenzeichen BAU-60-2020 vom 25.06.2021.

Baubehördliche Bewilligung für die Abänderung des bereits bewilligten Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit dem Aktenzeichen BAU-36-2024 vom 30.05.2025. Auf diesen Bescheid bezieht sich der unten angeführte Einreichplan vom 13.08.2024.

Pläne:

Einreichplan mit Plannummer 03_100_07, erstellt von Baumeister Ing. Karl Brandstätter, Simmerlach 120, 9773 Irschen, mit Datum 13.08.2024.

Signiert von:	Heinrich Josef Trimmel
Datum:	03.03.2026 17:46:25
 Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenen Dokument hat gemäß Art. 23 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftliches Dokument. Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at	



Neunkirchen, am 02.02.2026

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Dieses Gutachten ergeht an die Baubehörde 1-fach zur Kenntnis



NUTZWERTGUTACHTEN

**im Sinne des § 9
des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 idgF**

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen
und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten
und über die vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

für die Liegenschaft

**2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50
GST-NR 239/77, EZ 3131, KG 23433 Sollenau,
BG Wiener Neustadt**

zum

**Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum
gemäß § 3 WEG 2002**



Gutachten erstellt am 02.02.2026

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber, Auftraggeberin

Özkan Öntürk
Buchengasse 155/1/121
1100 Wien

1.2. Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und der vorhandenen Abstellplätze für KFZ auf der gegenständlichen Liegenschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 zur Begründung von Wohnungseigentum.

Der Auftraggeber/die Auftraggeberin erklärt sich ausdrücklich mit den im folgenden Gutachten getroffenen Bewertungsgrundsätzen und den ermittelten Nutzwerten einverstanden.

1.3. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der 02.02.2026 vereinbart.

1.4. Grundlagen / Unterlagen

1. Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 idgF. Hinweise während des gegenständlichen Gutachtens auf das WEG 2002 beziehen sich im Regelfall auf die jeweils gültige Fassung.
2. Das Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 des Architekten DI Heinrich Trimmel muss lt. WEG bei der Baubehörde in einfacher Ausfertigung hinterlegt werden.
3. Pläne und Bescheid:

Pläne:

Einreichplan mit Plannummer 03_100_07, erstellt von Baumeister Ing. Karl Brandstätter, Simmerlach 120, 9773 Irschen, mit Datum 13.08.2024.

Zusätzlich wurde der unterschriebene und von der Baubehörde unterzeichnete Plankopf als A4-Kopie übermittelt und liegt als Anlage diesem Gutachten bei.

Ergänzungsplan vom 18.01.2026 für das Nutzwertgutachten:

Teilweise gibt es Unterschiede im Baurecht und im WEG-Wohnungseigentumsgesetz in der Bezeichnung oder der Art und Weise der Berechnung. Teilweise sind gemäß Baurecht Informationen im Plan nicht notwendig. Für die Erstellung eines Nutzwertgutachtens müssen diese Informationen allerdings vorhanden sein.

Daher wurde ein Ergänzungsplan für das Nutzwertgutachten mit Datum 18.01.2026 erstellt. Basis bildet der Einreichplan vom 13.08.2024 und der Bescheid Aktenzeichen BAU-36-2024 vom 30.05.2025.

Der Ergänzungsplan, welcher auf Basis des Einreichplans erstellt wurde, bildet die Grundlage für die Außenanlagen. Weiters wurden im Ergänzungsplan die Wohneinheiten als Top 1, Top 2 und Top 3 bezeichnet. Im Ergänzungsplan wurden die KFZ-Stellplätze nummeriert, da diese wohnungseigentumstaugliche Objekte darstellen und diese auch als solche bewertet werden. Der Ergänzungsplan wird der Anlage beigelegt und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Gutachtens.

Bescheide:

Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten und Bauplatzerklärung mit dem Aktenzeichen BAU-43-2018 vom 29.11.2018.

Baubehördliche Bewilligung für eine Dachänderung/ Dachgeschoßausbau mit dem Aktenzeichen BAU-60-2020 vom 25.06.2021.

Baubehördliche Bewilligung für die Abänderung des bereits bewilligten Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit dem Aktenzeichen BAU-36-2024 vom 30.05.2025. Auf diesen Bescheid bezieht sich der oben angeführte Einreichplan vom 13.08.2024.

4. Nutzflächen:

Es liegt keine Topographie für die einzelnen Nutzungseinheiten vor. Daher werden die einzelnen Flächen vereinbarungsgemäß aus den zugrundeliegenden Plänen in das Nutzflächengutachten übernommen und entsprechend addiert und ausgewiesen.

5. Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in SV 2007/4, 194. Überarbeitet und adaptiert durch den Arbeitskreis „Nutzwert“.
6. Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG idF.
7. Empfehlungen der MA 25 – für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG 2002 basierend auf der WRN 2006.
8. Seminarunterlagen des Vortrages "Der Sachverständige im Nutzwertfestsetzungsverfahren nach dem WEG 2002" in der Architektenkammer Wien von Dipl. Ing. Werner Böhm und SenR Dr. Peter Heindl.
9. "Das Wohnungseigentumsgesetz 2002"; Derbolov, Langer, Popper, Heindl, Hofmann, Harlfinger, Wienering; nw neuer wirtschaftsverlag, Graz 2002.
10. „WEG idF der WRN 2006“; Dr. Wolfgang Dirnbacher; ÖVI Immobilien Akademie, Wien 2006.
11. „Immobilienbewertung Österreich“; Bienert, Funk, ÖVI Immobilien Akademie, 2007.
12. „Der Wert von Immobilien“; Seiser, Kainz, seiser+seiser Immobilien Consulting GmbH, August 2011.
13. "Nutzfläche im Wohnrecht"; Böhm-Eckharter-Hauswirth-Heindl-Rollwagen; 2.Auflage Manz, Wien 2004.

14. „Der Nutzwert“; Immolex 09, Manz, Wien September 2016.
15. „Wohnungseigentum: Spezial- und Problemfälle bei Nutzwertgutachten“, Sachverständige Heft 04/2017.
16. „Automatisiertes Erstellen von Parifizierungsplänen für Nutzwertgutachten“; Jakob Mayer, Diplomarbeit TU Wien 2019.

1.5. Abkürzungen (falls vorhanden)

RNW	.....	Regelnutzwert	NW	.....	Nutzwert
ENW	.....	Einzelnutzwert	GNW	.....	Gesamtnutzwert
A	.....	Abstriche	Z	.....	Zuschläge
KG	.....	Keller/ Kellergeschoß	UG	.....	Untergeschoß
EG	.....	Erdgeschoß	OG	.....	Obergeschoß
1.ST	.....	1. Stock	1.OG	.....	1. Obergeschoß
DG	.....	Dachgeschoß	PK	.....	Parteienkeller
KA	.....	Kellerabteil	ER	.....	Einlagerungsraum
AR	.....	Abstellraum	gSV	.....	gefertigter Sachverständiger

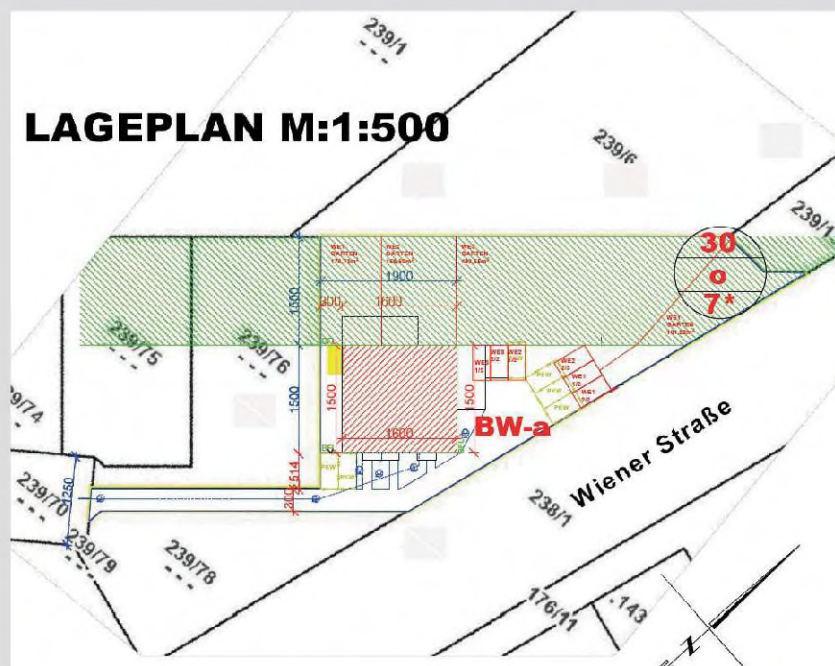
2. BEFUND

2.1. Kurzbeschreibung:

Lage:

Die bewertungsgegenständliche ebene Liegenschaft befindet sich in 2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50. Nordwestlich der Liegenschaft führt in unmittelbarer Nähe die Bahntrasse vorbei.

Der Zugang und die Zufahrt erfolgen direkt von der Straße „Am Sonnenhain“ von der Südwestseite aus.



Ausschnitt aus dem Lageplan im Einreichplan

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung:

Auf dem Grundstück wurde ein Wohngebäude mit insgesamt drei Einheiten in praktisch gleicher Bauweise errichtet. Die Einheiten werden gemäß dem Ergänzungsplan als Top 1, Top 2 und Top 3 bezeichnet.

Vorhanden sind folgende Geschosse: Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (nur Top 2). Das Wohngebäude ist nicht unterkellert.

Im Zugangsbereich der Wohneinheiten sind Vorgärten vorhanden, diese stellen jedoch allgemeine Flächen dar.

Jedem Haus ist ein direkt von der Einheit zugänglicher Garten zugeordnet.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft sind insgesamt 6 KFZ-Stellplätze im Freien vorhanden.

2.2. Wohnungseigentumstaugliche Objekte gemäß §6 Abs.1 Z 2 WEG 2002:

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs.1 Z 2 WEG 2002 idgF insgesamt:

9	Wohnungseigentumstaugliche Objekte
---	------------------------------------

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

3	Wohnung(en)
0	Sonstige selbständige Räumlichkeit(en)
6	Abstellplätze für KFZ*)

*) im Freien

2.3. Zivilrechtliche Widmungen und sonstige Vereinbarungen:

Folgende zivilrechtlichen Widmungen bzw. Bestimmungen wurden durch den Auftraggeber / die Auftraggeberin getroffen. Diese unter gegenständlichem Punkt 2.3. ausgewiesenen Grundsätze wurden mit dem Auftraggeber / der Auftraggeberin einvernehmlich (schriftlich) vereinbart bzw. abgeklärt und bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens. Der Auftraggeber / die Auftraggeberin erklärt sich ausdrücklich mit diesen Bewertungsgrundsätzen einverstanden.

Allgemeine Teile der Liegenschaft; Zivilrechtliche Widmung; Vorgaben des Auftraggebers/ der Auftraggeberin:

Begriffsbestimmungen lt. WEG:

Wohnungen, Sonstige Selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gem. § 2 Abs.1 WEG 2002.

Zubehör-Wohnungseigentum oder kurz Zubehör gem. § 2 Abs. 3 WEG 2002.

Allgemeine Teile der Liegenschaft gem. § 2 Abs.4 WEG 2002.

Im gegenständlichen Gutachten erfolgt die Bewertung wie folgt:

Wohnungseigentumsobjekte gem. § 2(2) WEG 2002:

Die **3 Wohnungen** werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. WEG 2002 §2 (2) bewertet.

Die Bezeichnungen der Wohneinheiten werden aus dem Ergänzungsplan entnommen.

Daher werden die Wohneinheiten als „**Top 1**“, „**Top 2**“ und „**Top 3**“ bezeichnet.

Zur Unterscheidung ihrer Widmung erhalten die Wohnungen die Erweiterung „Wohnung“.

Die Bewertung der Wohnungen erfolgt nach Ebenen:

- Anteil WNFL EG
- Anteil WNFL OG
- Anteil WNFL DG (nur bei der Top 2)

Die Wohnungen erhalten für die Bereiche EG, OG und DG einen Nutzwert von 1,000.

Die **6 KFZ-Stellplätze** im Freien werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. WEG 2002 § 2 (2) bewertet.

Die Nummerierung der Stellplätze wird aus dem Ergänzungsplan entnommen; im Ergänzungsplan werden die KFZ-Stellplätze als „STP“ abgekürzt. Im Gutachten werden die KFZ-Stellplätze als „KFZ-Stellplatz 1, KFZ-Stellplatz 2“, usw. bezeichnet.

Die Bewertung der KFZ-Stellplätze erfolgt mit einem Nutzwert von 0,4000.

Lt. Ergänzungsplan beträgt die Fläche jedes KFZ-Stellplatzes 12,50m².

Zubehör gem. § 2(3) WEG 2002:

Die **Gärten** werden wie üblich als Zubehör gem. WEG 2002 § 2 (3) bewertet.

Zur besseren Kennzeichnung als Zubehör wurden die Gärten im Ergänzungsplan entsprechend der Wohneinheiten bezeichnet. Diese Bezeichnung wird auch im Gutachten verwendet:

- Garten Top 1
- Garten Top 2
- Garten Top 3

Die Bewertung erfolgt mit einem Regelnutzwert von 0,050.

Zuschlag gem. § 8(2) WEG 2002:

Terrassen und Balkone sind mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt baulich verbunden und werden daher als Zuschlag gem. WEG 2002 § 8 (2) bewertet. **Terrassenflächen** bis zu 50% der Wohnnutzfläche werden wie üblich mit **25% des Nutzwertes des jeweiligen Hauses** in die Bewertung aufgenommen.

Es sind keine Terrassen- oder Balkonflächen vorhanden.

Die **Dachbodenflächen** der Top 1 und Top 3 stellen keine Wohnnutzfläche dar und werden gem. § 2 Abs 7 (letzter Satz) aufgrund der baulichen Verbundenheit als Zuschlag bewertet.

KFZ-Stellplätze:

Es sind 6 KFZ-Stellplätze im Freien vorhanden.

Der Garten hinterhalb des KFZ-Stellplatzes 6 ist nur über diesen erreichbar. Deshalb wird dieser Garten als Zubehör zum KFZ-Stellplatz 6 bewertet und als „Garten KFZ 6“ bezeichnet.

Gemäß Ergänzungsplan beträgt die Fläche jedes KFZ-Stellplatzes 12,50m².

Wichtige Hinweise zu den Nutzflächen:

Die Ermittlung der Nutzflächen gemäß WEG-Wohnungseigentumsgesetz kann zu den Nutzflächen lt. Bauordnung differieren. Im WEG bzw. MRG werden die Nutzflächen in Höhe des Bodens gemessen.

Die Nutzflächen wurden vereinbarungsgemäß durch den Auftraggeber beigestellt. Die Haftung der Richtigkeit der einzelnen Nutzflächen obliegt dem Auftraggeber.

Anmerkung des gSV:

Diese unter gegenständlichem Punkt 2.3. ausgewiesenen Grundsätze sowie die diesem Gutachten zugrunde liegenden Bewertungsgrundsätze betreffend Regelnutzwerte-RNW und Abstriche bzw. Zuschläge wurden mit dem Auftraggeber / der Auftraggeberin einvernehmlich (schriftlich) vereinbart bzw. abgeklärt und bilden einen integrierenden Bestandteil der Bewertung.

Das Gutachten wurde auf Basis der angeführten Grundlagen erstellt. Die Haftung der Richtigkeit der übergebenen Unterlagen obliegt dem Ersteller dieser übergebenen Unterlagen. Ändern sich diese Grundlagen, ist zu überprüfen, ob dadurch auch das Gutachten zu ändern ist.

2.4. Übersicht über die tatsächlichen Zuordnungen (bewertete und nicht bewertete Einheiten) als Grundlage des NUTZWERTGUTACHTENS:

Gemäß den vorliegenden Plänen, den sich daraus ergebenden baurechtlichen Zuordnungen sowie den im Vorfeld durch die/den Auftraggeber dargestellten zivilrechtlichen Widmungen ergibt sich für die Erstellung des Nutzwertgutachtens folgende Aufstellung der bewerteten bzw. nicht bewerteten Einheiten:

	§ 6-Gutachten	§ 9-Gutachten	
Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet *)	nicht bewertet*)
Wohnung(en)	3	3	0
Sonstige selbständige Räumlichkeiten:			
Geschäftslokal(e)	0	0	0
Büro(s)	0	0	0
Lager	0	0	0
Werkstätte(n)	0	0	0
Ordinationen	0	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0	0
restliche sonstige selbständige Räumlichkeiten	0	0	0

	§ 6-Gutachten	§ 9-Gutachten	
Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet *)	nicht bewertet*)
Gem. § 2 (2) WEG 2002: Abstellplätze für KFZ			
Abstellplätze für KFZ in Tiefgaragen	0	0	0
Abstellplätze für KFZ im Freien	6	6	0
Abstellplätze für KFZ in freistehenden Einzelgaragen	0	0	0
Abstellplätze für KFZ überdacht (Carports)	0	0	0
Abstellplätze für KFZ im Stapelparker	0	0	0
Abstellplätze für KFZ in Garagen	0	0	0
Abstellplätze für Motorräder	0	0	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft auf Grund zivilrechtlicher Widmung bzw. auf Grund baurechtlicher Gegebenheiten noch folgende den **selbständigen Einheiten zuzuordnende Zubehörteile** im Sinne des **§ 2 Abs. 3 WEG 2002 idgF** bzw. **Zubehörteile**, welche im Sinne des **§ 2 Abs. 4 WEG 2002 idgF** als **Allgemeine Teile der Liegenschaft im gemeinsamen Eigentum** bleiben:

Zuzuordnende oder im gem. Eigentum verbleibende Zubehörteile	Anzahl	bewertet **)	nicht bewertet**)
Gärten (3x für die Wohnungen und 1x für den Stellplatz 6)	4	4	0

Anmerkung:

*) „bewertet“ bedeutet: werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. §2 (2) WEG 2002 genutzt (Wohnungseigentum wird begründet; somit sind diese Einheiten nicht im gemeinsamen Eigentum).

*) „nicht bewertet“ bedeutet: wohnungseigentumstaugliche Objekte verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

**) „bewertet“ bedeutet: Zubehör-Wohnungseigentum gemäß §2(3) WEG 2002 wird auch als Zubehör bewertet.

**) „nicht bewertet“ bedeutet: Rechtlich mögliches Zubehör-Wohnungseigentum gemäß §2(3) WEG 2002 wird auf Grund zivilrechtlicher Widmung entsprechend WEG 2002 §2(4) Allgemeiner Teil der Liegenschaft und verbleibt im gemeinsamen Eigentum.

Allgemeine Teile der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 werden zur besseren Übersicht nicht angeführt.

3. GUTACHTEN

3.1. Allgemeines:

Der gefertigte Sachverständige wurde durch den Auftraggeber/die Auftraggeberin beauftragt, ein Nutzwertgutachten über die gesamte Liegenschaft zum Zwecke der grundbücherlichen Eintragung zu erstellen.

Ziel dieses gegenständlichen Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist gemäß § 2 (1) WEG 2002 das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß § 2 (2) WEG 2002 Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

Gemäß § 2 (3) WEG 2002 ist Zubehör-Wohnungseigentum das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind gemäß § 2 (4) WEG 2002 solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Gem. § 2 (7) WEG 2002 sind Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte gem. § 2 (3) bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für (Ergänzung durch den gSV: räumlich verbundene) Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Diese baulich verbundenen Flächen/ Räume werden entsprechend der Verkehrsauffassung als Zuschlag gem. § 8 (2) bewertet.

3.2. Ermittlung der Regelnutzwerte:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteils wird unter kaufmännischer Rundung (Abrundung unter 0,50, Aufrundung ab 0,50) in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Als Vergleichswohnung (Regelwohnung) wird standardmäßig eine allgemeine bzw. fiktive Wohneinheit herangezogen, für die der Regelnutzwert 1,00 gilt. Die jeweiligen Abstriche und Zuschläge der tatsächlich vorhandenen Wohnungen werden abhängig von den Ausstattungsmerkmalen, der Geschoßlage und den damit verbundenen Vor- und Nachteilen sowie im Bezug auf sämtliche absolut vorhandenen Merkmale vergeben.

Im gegenständlichen Fall weisen die beiden Häuser praktisch baugleiche Grundrisse auf. Die Anzahl der Sanitäraussattungen ergibt sich in Abhängigkeit der Wohnungsgröße. Diese Ausstattungsmerkmale verstehen sich als Regelnutzwert.

Regelnutzwerte (RNW):

RNW	
1,000	Wohnung
0,400	KFZ-Stellplatz
fixer NW/m ²	
0,050	Garten
0,400	Dachboden (Top 1 und Top 3)

Falls vorhanden:

Zuschläge für allfällig vorhandene Terrassen bzw. Balkone gemäß § 8(2) WEG 2002.

Loggia: Ist lt. WEG Teil der Nutzfläche und wird wegen der geringeren Benutzbarkeit mit einem Prozentsatz des RNW der zugehörigen Eigentumseinheit der jeweiligen Geschoßlage bewertet.

Wintergärten sind ebenfalls Teil der Nutzfläche.

Parteienkeller, Einlagerungsräume, Kellerabteile udgl., welche Kraft ihrer Widmung Zubehör sind, erhalten einen fixen RNW.

3.3. Ermittlung der Abstriche bzw. Zuschläge:

Wie üblich wurden für die bestehenden Einheiten sämtliche Abstriche und Zuschläge entsprechend der Verkehrsauffassung ermittelt.

Die ausgewiesenen Abstriche und Zuschläge beziehen sich auf Unterschiede in der für die Nutzung von Wohnungen wichtigen Merkmale. Die Ausstattungsunterschiede hinsichtlich der Sanitärgegenstände ergibt sich in Abhängigkeit der Wohnungsgröße. Daher gibt es diesebezüglich keine Zu- und Abschläge.

Abstriche:

A1	-20,00%	f. Wohnung mit Dachschrägen (Top 2)
----	---------	-------------------------------------

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass etwaige Änderungen seitens der Behörde oder des Auftraggebers eine Neubewertung nach sich ziehen können.

Gemäß §8 des WEG 2002 werden Terrassen, Flachdächer und Balkonflächen als Einzelnutzwert berechnet (§ 8 Abs. 2) und als ganze Zahl dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugefügt.

Zuschläge und Abstriche, die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt nur einen Unterschied von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, werden gemäß § 8 Abs. 2 (letzter Satz) WEG 2002 vernachlässigt. In diesen Fällen wird im Zuge der Nutzwertberechnung bei den einzelnen Objekten separat darauf hingewiesen. Da allerdings entsprechend dem Stand der Bewertungswissenschaften ein Mindestzuschlag bzw. –abstrich 2,5% und ein Vielfaches davon beträgt, ist dieser Passus im WEG 2002 für die Bewertung obsolet.

3.4. Berechnungen

Für die komplette Erstellung des Gutachtens sind folgende Berechnungen erforderlich:

- **NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**
- **NUTZFLÄCHENBERECHNUNG**
- **NUTZWERTBERECHNUNG (NUTZWERTE je m² und der MINDESTANTEILE)**
- **ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE** (in tabellarischer Form)

Nutzflächenaufstellung

Top 1 - Wohnung

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Anteil WNFL EG	EG	62,89	
Anteil WNFL OG	OG	59,94	122,83
Zuschläge			
Dachboden	DG	64,78	64,78
Zubehör			
Garten Top 1	EG	175,52	175,52
Nutzfläche			122,83

Top 2 - Wohnung

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Anteil WNFL EG	EG	64,05	
Anteil WNFL OG	OG	58,97	
Anteil WNFL DG	DG	61,93	184,95
Zubehör			
Garten Top 2	EG	175,52	175,52
Nutzfläche			184,95

Top 3 - Wohnung

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Anteil WNFL EG	EG	65,53	
Anteil WNFL OG	OG	59,92	125,45
Zuschläge			
Dachboden	DG	68,54	68,54
Zubehör			
Garten Top 3	EG	534,77	534,77
Nutzfläche			125,45

KFZ-Stellplatz 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Fläche	EG (im Freien)	12,50	12,50
Nutzfläche			12,50

KFZ-Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Fläche	EG (im Freien)	12,50	12,50
Nutzfläche			12,50

KFZ-Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Fläche	EG (im Freien)	12,50	12,50
Nutzfläche			12,50

KFZ-Stellplatz 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Fläche	EG (im Freien)	12,50	12,50
Nutzfläche			12,50

KFZ-Stellplatz 5

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Fläche	EG (im Freien)	12,50	12,50
Nutzfläche			12,50

KFZ-Stellplatz 6

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Fläche	EG (im Freien)	12,50	12,50
Zubehör			
Garten STP 6	EG (im Freien)	171,82	171,82
Nutzfläche			12,50

Nutzflächenberechnung

Top 1 - Wohnung

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
Anteil WNFL EG	EG	+VR (Pauschal)	11,55 m²	62,89 m²
		+WC (Pauschal)	2,38 m²	
		+AR (Pauschal)	2,55 m²	
		+AR (Pauschal)	2,93 m²	
		+Wohnküche (Pauschal)	43,48 m²	
Anteil WNFL OG	OG	+Gang (Pauschal)	11,52 m²	59,94 m²
		+Zimmer (Pauschal)	16,29 m²	
		+Bad/ WC (Pauschal)	9,15 m²	
		+AR (Pauschal)	3,02 m²	
		+Zimmer (Pauschal)	19,96 m²	
Zuschläge				
Dachboden	DG			64,78 m²
Zubehör				
Garten Top 1	EG			175,52 m²
Nutzfläche: 122,83 m²				

Top 2 - Wohnung

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
Anteil WNFL EG	EG	+VR (Pauschal)	11,79 m²	64,05 m²
		+WC (Pauschal)	2,32 m²	
		+AR (Pauschal)	4,39 m²	
		+Wohnküche (Pauschal)	45,55 m²	
Anteil WNFL OG	OG	+Gang (Pauschal)	11,85 m²	58,97 m²
		+Zimmer (Pauschal)	16,36 m²	
		+AR (Pauschal)	2,85 m²	
		+Bad/ WC (Pauschal)	8,36 m²	
		+Zimmer (Pauschal)	19,55 m²	
Anteil WNFL DG	DG	+Gang (Pauschal)	2,81 m²	61,93 m²
		+Zimmer (Pauschal)	22,79 m²	
		+Bad (Pauschal)	4,64 m²	
		+SR (Pauschal)	10,86 m²	
		+Zimmer (Pauschal)	20,83 m²	
Zubehör				
Garten Top 2	EG			175,52 m²
Nutzfläche: 184,95 m²				

Top 3 - Wohnung

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
Anteil WNFL EG	EG	+VR (Pauschal)	11,61 m²	65,53 m²
		+WC (Pauschal)	2,50 m²	
		+AR (Pauschal)	4,39 m²	
		+Wohnküche (Pauschal)	47,03 m²	
Anteil WNFL OG	OG	+Gang (Pauschal)	11,42 m²	59,92 m²
		+Zimmer (Pauschal)	16,32 m²	
		+AR (Pauschal)	2,88 m²	
		+Bad/ WC (Pauschal)	8,42 m²	
		+Zimmer (Pauschal)	20,88 m²	
Zuschläge				
Dachboden	DG			68,54 m²
Zubehör				
Garten Top 3	EG			534,77 m²
Nutzfläche: 125,45 m²				

KFZ-Stellplatz 1

Bezeichnung	Lage	Fläche
Räume		
Fläche	EG (im Freien)	12,50 m²
Nutzfläche: 12,50 m²		

KFZ-Stellplatz 2

Bezeichnung	Lage	Fläche
Räume		
Fläche	EG (im Freien)	12,50 m²
Nutzfläche: 12,50 m²		

KFZ-Stellplatz 3

Bezeichnung	Lage	Fläche
Räume		
Fläche	EG (im Freien)	12,50 m²
Nutzfläche: 12,50 m²		

KFZ-Stellplatz 4

Bezeichnung	Lage	Fläche
Räume		
Fläche	EG (im Freien)	12,50 m²
Nutzfläche: 12,50 m²		

KFZ-Stellplatz 5

Bezeichnung	Lage	Fläche
Räume		
Fläche	EG (im Freien)	12,50 m²
Nutzfläche: 12,50 m²		

KFZ-Stellplatz 6

Bezeichnung	Lage	Fläche
Räume		
Fläche	EG (im Freien)	12,50 m²
Zubehör		
Garten STP 6	EG (im Freien)	171,82 m²
Nutzfläche: 12,50 m²		

Nutzwertberechnung

Top 1 - Wohnung

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

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

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Anteil WNFL EG	EG	62,89		1,0000	62,89	
Anteil WNFL OG	OG	59,94		1,0000	59,94	123
Summe NFL		122,83				
Zuschläge						
Dachboden	DG	64,78	0,4000 NW/m ²	0,4000	26,00	26
Zubehör						
Garten Top 1	EG	175,52	0,0500 NW/m ²	0,0500	9,00	9
Mindestanteil: 158 von 558 (316 von 1116)						

Top 2 - Wohnung

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

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

Regelnutzwert DG: 1,0000
A1: f. Wohnung mit Dachschrägen (Top 2)
-20,00%
Nutzwert pro m²: 0,8000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Anteil WNFL EG	EG	64,05		1,0000	64,05	
Anteil WNFL OG	OG	58,97		1,0000	58,97	
Anteil WNFL DG	DG	61,93		0,8000	49,54	173
Summe NFL		184,95				
Zubehör						
Garten Top 2	EG	175,52	0,0500 NW/m ²	0,0500	9,00	9
Mindestanteil: 182 von 558 (364 von 1116)						

Top 3 - Wohnung

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

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

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Anteil WNFL EG	EG	65,53		1,0000	65,53	
Anteil WNFL OG	OG	59,92		1,0000	59,92	125
Summe NFL		125,45				
Zuschläge						
Dachboden	DG	68,54	0,4000 NW/m ²	0,4000	27,00	27
Zubehör						
Garten Top 3	EG	534,77	0,0500 NW/m ²	0,0500	27,00	27

Mindestanteil: 179 von 558 (358 von 1116)

KFZ-Stellplatz 1

Regelnutzwert EG (im Freien): 0,4000
Nutzwert pro m²: 0,4000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Fläche	EG (im Freien)	12,50		0,4000	5,00	5
Summe NFL		12,50				

Mindestanteil: 5 von 558 (10 von 1116)

KFZ-Stellplatz 2

Regelnutzwert EG (im Freien): 0,4000
Nutzwert pro m²: 0,4000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Fläche	EG (im Freien)	12,50		0,4000	5,00	5
Summe NFL		12,50				

Mindestanteil: 5 von 558 (10 von 1116)

KFZ-Stellplatz 3

Regelnutzwert EG (im Freien): 0,4000
Nutzwert pro m²: 0,4000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Fläche	EG (im Freien)	12,50		0,4000	5,00	5
Summe NFL		12,50				

Mindestanteil: 5 von 558 (10 von 1116)

KFZ-Stellplatz 4

Regelnutzwert EG (im Freien): 0,4000
Nutzwert pro m²: 0,4000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Fläche	EG (im Freien)	12,50		0,4000	5,00	5
Summe NFL		12,50				

Mindestanteil: 5 von 558 (10 von 1116)

KFZ-Stellplatz 5

Regelnutzwert EG (im Freien): 0,4000
Nutzwert pro m²: 0,4000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Fläche	EG (im Freien)	12,50		0,4000	5,00	5
Summe NFL		12,50				

Mindestanteil: 5 von 558 (10 von 1116)

KFZ-Stellplatz 6

Regelnutzwert EG (im Freien): 0,4000
Nutzwert pro m²: 0,4000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
Fläche	EG (im Freien)	12,50		0,4000	5,00	5
Summe NFL		12,50				

Zubehör

Garten STP 6	EG (im Freien)	171,82	0,0500 NW/m ²	0,0500	9,00	9
--------------	----------------	--------	--------------------------	--------	------	---

Mindestanteil: 14 von 558 (28 von 1116)

Zusammenfassung

Bezeichnung	Lage	Zuschlag § 8 (2)	Zubehör § 2 (3)	Nutzfläche [m²]	Nutz- werte	Nutzwerte gesamt
Top 1 - Wohnung	EG, OG	Dachboden	Garten Top 1	122,83	158	558
Top 2 - Wohnung	EG, OG, DG		Garten Top 2	184,95	182	558
Top 3 - Wohnung	EG, OG	Dachboden	Garten Top 3	125,45	179	558
KFZ-Stellplatz 1	EG (im Freien)			12,50	5	558
KFZ-Stellplatz 2	EG (im Freien)			12,50	5	558
KFZ-Stellplatz 3	EG (im Freien)			12,50	5	558
KFZ-Stellplatz 4	EG (im Freien)			12,50	5	558
KFZ-Stellplatz 5	EG (im Freien)			12,50	5	558
KFZ-Stellplatz 6	EG (im Freien)		Garten STP 6	12,50	14	558
				508,23	558	558
Bezeichnung	Lage	Zuschlag § 8 (2)	Zubehör § 2 (3)	Nutzfläche [m²]	Nutz- werte	Nutzwerte gesamt

Die Summe der Nutzwerte der Liegenschaft beträgt **558**.

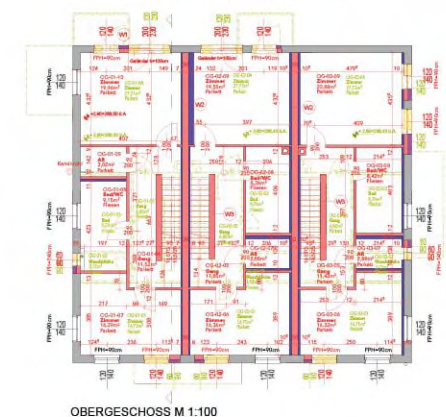
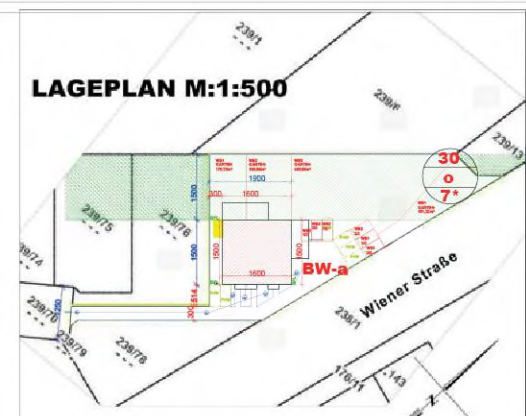
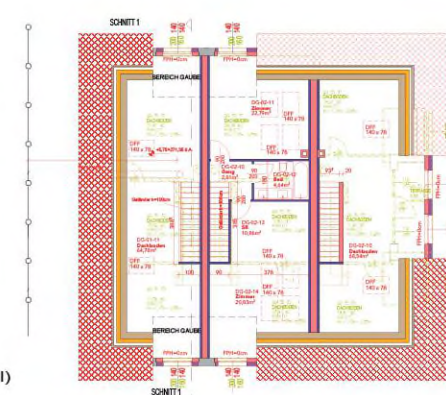
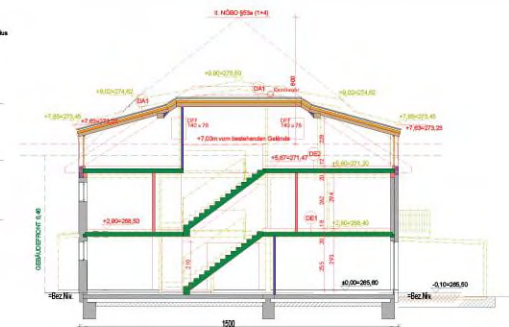


Neunkirchen, am 02.02.2026

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

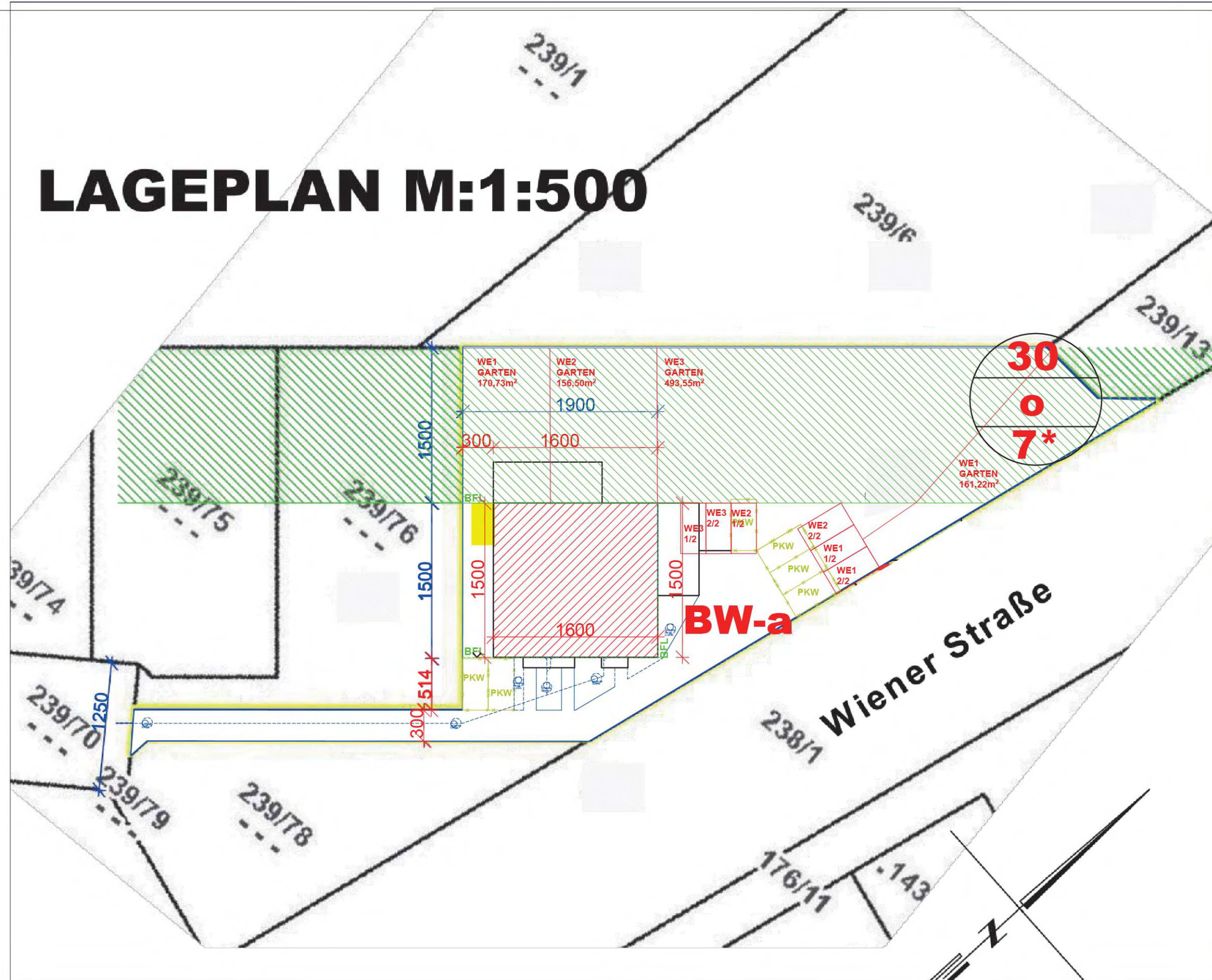
TOP 1: Erdfischoll:	TOP 2: Erdfischoll:	TOP 3: Erdfischoll:
MC 0,34 m³	MC 0,34 m³	MC 0,16 m³
WC 2,20 m³	WC 2,20 m³	WC 1,38 m³
Wohnküche 47 m²	Wohnküche 47 m²	WC 2,88 m³
Besessener SS 86,48 m³	Wohnküche 86,48 m³	WC 2,88 m³
		Wohnküche 27,29 m³
		Besessener SS 64,47 m³
1.obergeschoss:	1.obergeschoss:	1.obergeschoss:
Zimmer 6,80 m³	Zimmer 6,80 m³	Zimmer 6,80 m³
Zimmer 18,75 m³	Zimmer 18,75 m³	Zimmer 18,75 m³
Badezimmer 7,75 m³	Badezimmer 7,75 m³	Badezimmer 7,75 m³
Küche 27,75 m³	Küche 27,75 m³	Küche 27,75 m³
Wohnküche 27,75 m³	Wohnküche 27,75 m³	Wohnküche 27,75 m³
Besessener VGS 120,28 m³	Besessener VGS 120,28 m³	Besessener VGS 120,28 m³
Top 1 Gesamt:	Top 1 Gesamt:	Top 1 Gesamt:

	D41	3,0 m	Zugankeranker	W1	W1
		3,0 m	Stützwand (Stütz)	W2	W2
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W3	W3
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W4	W4
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W5	W5
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W6	W6
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W7	W7
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W8	W8
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W9	W9
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W10	W10
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W11	W11
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W12	W12
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W13	W13
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W14	W14
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W15	W15
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W16	W16
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W17	W17
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W18	W18
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W19	W19
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W20	W20
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W21	W21
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W22	W22
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W23	W23
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W24	W24
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W25	W25
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W26	W26
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W27	W27
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W28	W28
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W29	W29
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W30	W30
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W31	W31
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W32	W32
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W33	W33
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W34	W34
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W35	W35
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W36	W36
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W37	W37
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W38	W38
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W39	W39
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W40	W40
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W41	W41
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W42	W42
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W43	W43
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W44	W44
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W45	W45
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W46	W46
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W47	W47
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W48	W48
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W49	W49
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W50	W50
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W51	W51
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W52	W52
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W53	W53
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W54	W54
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W55	W55
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W56	W56
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W57	W57
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W58	W58
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W59	W59
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W60	W60
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W61	W61
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W62	W62
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W63	W63
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W64	W64
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W65	W65
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W66	W66
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W67	W67
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W68	W68
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W69	W69
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W70	W70
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W71	W71
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W72	W72
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W73	W73
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W74	W74
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W75	W75
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W76	W76
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W77	W77
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W78	W78
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W79	W79
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W80	W80
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W81	W81
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W82	W82
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W83	W83
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W84	W84
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W85	W85
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W86	W86
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W87	W87
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W88	W88
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W89	W89
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W90	W90
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W91	W91
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W92	W92
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W93	W93
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W94	W94
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W95	W95
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W96	W96
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W97	W97
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W98	W98
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W99	W99
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W100	W100
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W101	W101
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W102	W102
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W103	W103
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W104	W104
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W105	W105
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W106	W106
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W107	W107
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W108	W108
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W109	W109
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W110	W110
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W111	W111
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W112	W112
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W113	W113
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W114	W114
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W115	W115
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W116	W116
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W117	W117
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W118	W118
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W119	W119
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W120	W120
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W121	W121
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W122	W122
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W123	W123
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W124	W124
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W125	W125
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W126	W126
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W127	W127
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W128	W128
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W129	W129
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W130	W130
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W131	W131
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W132	W132
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W133	W133
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W134	W134
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W135	W135
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W136	W136
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W137	W137
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W138	W138
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W139	W139
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W140	W140
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W141	W141
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W142	W142
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W143	W143
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W144	W144
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W145	W145
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W146	W146
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W147	W147
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W148	W148
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W149	W149
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W150	W150
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W151	W151
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W152	W152
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W153	W153
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W154	W154
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W155	W155
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W156	W156
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W157	W157
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W158	W158
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W159	W159
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W160	W160
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W161	W161
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W162	W162
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W163	W163
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W164	W164
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W165	W165
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W166	W166
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W167	W167
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W168	W168
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W169	W169
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W170	W170
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W171	W171
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W172	W172
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W173	W173
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W174	W174
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W175	W175
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W176	W176
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W177	W177
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W178	W178
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W179	W179
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W180	W180
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W181	W181
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W182	W182
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W183	W183
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W184	W184
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W185	W185
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W186	W186
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W187	W187
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W188	W188
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W189	W189
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W190	W190
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W191	W191
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W192	W192
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W193	W193
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W194	W194
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W195	W195
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W196	W196
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W197	W197
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W198	W198
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W199	W199
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W200	W200
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W201	W201
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W202	W202
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W203	W203
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W204	W204
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W205	W205
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W206	W206
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W207	W207
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W208	W208
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W209	W209
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W210	W210
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W211	W211
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W212	W212
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W213	W213
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W214	W214
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W215	W215
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W216	W216
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W217	W217
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W218	W218
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W219	W219
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W220	W220
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W221	W221
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W222	W222
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W223	W223
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W224	W224
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W225	W225
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W226	W226
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W227	W227
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W228	W228
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W229	W229
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W230	W230
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W231	W231
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W232	W232
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W233	W233
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W234	W234
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W235	W235
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W236	W236
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W237	W237
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W238	W238
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W239	W239
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W240	W240
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W241	W241
		10,0 m	Stützwand (Stütz)	W242	W242
		10,0 m			

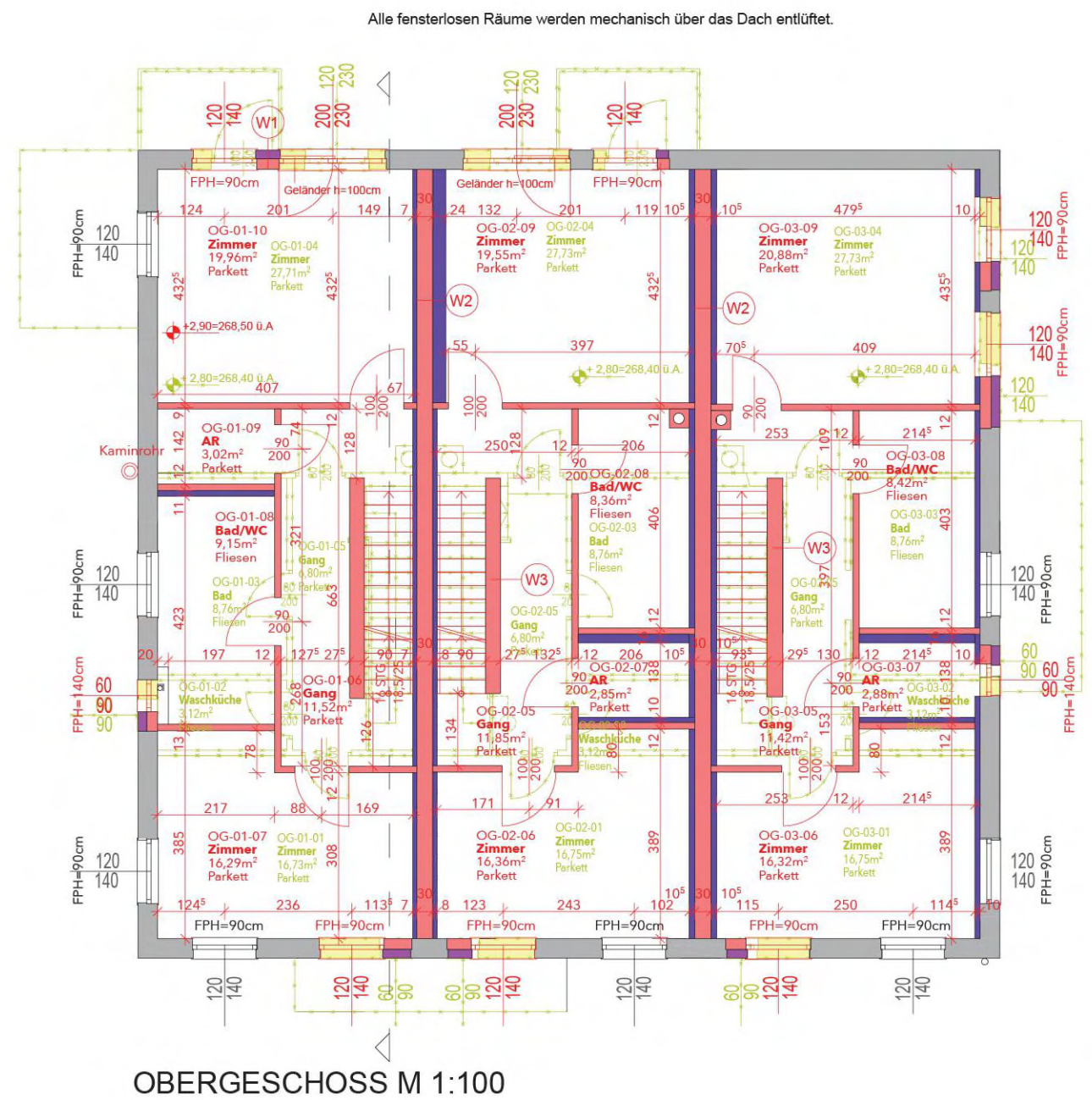
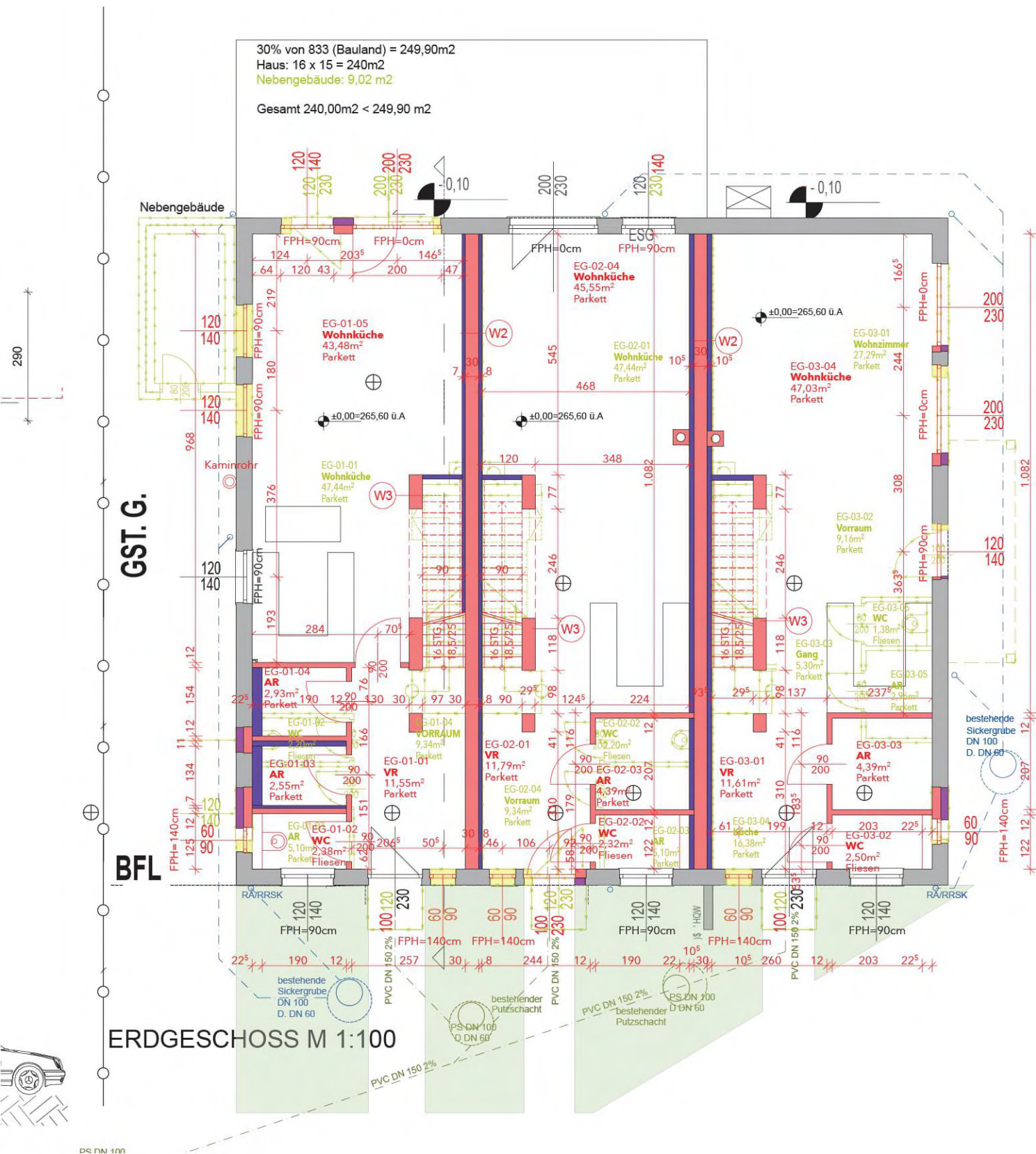


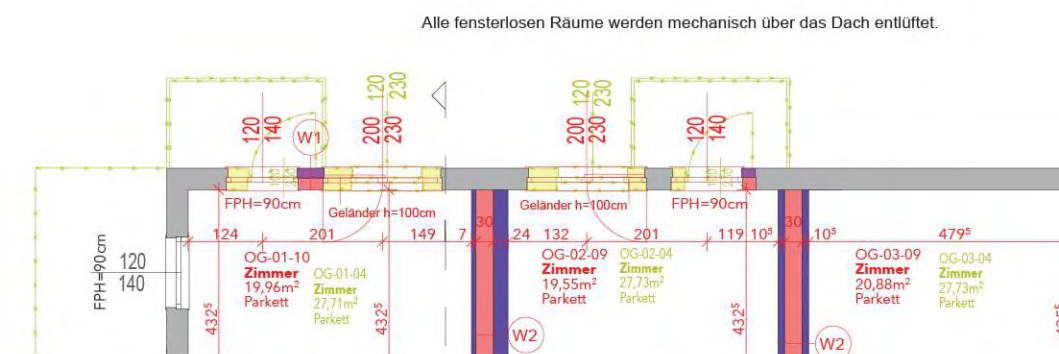
PARIE:	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	BÜRO
EINREICHPLAN															
FÜR DEN NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES IN															
ANSCHRIFT: Am Sonnenhaas 50, 2605 Sollenau															
GRST.NR.		239/77													
EZ.		KAT.GEM.													
KAT.GEM.		Sollenau													
BAUHERBER								GRUNDEIGENTÜMER							
Zustellbescheinigung: Biele Wille Perimeterstrasse 1 - 864 2614 Trauttmann Ober-Öden Hohenweg 1800/121 1100 Wien								Bienen-Öden Rudolf-Zinn-Gasse 59/12 1250 Wien							
PLANVERFASSER								BAUFÜHRER							
BAUHERBÖRDE Mangstammstraße SOLLERAU Hauptstadt 1 2601 Sollenau															

LAGEPLAN M:1:500



LAGEPLAN 1:500

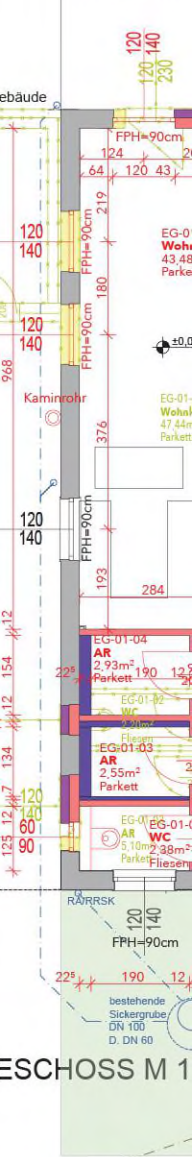




+265,60

- HOLZ
- ZIEGEL
- STAHLB.

30% von 833 (Ba
Haus: 16 x 15 =
Nebengebäude:
Gesamt 240,00m



ERDGESCHOSS M 1

bestehende
Sickergrube
DN 100
D. DN 60

bestehender
Putzschacht

PS DN 100
D. DN 60

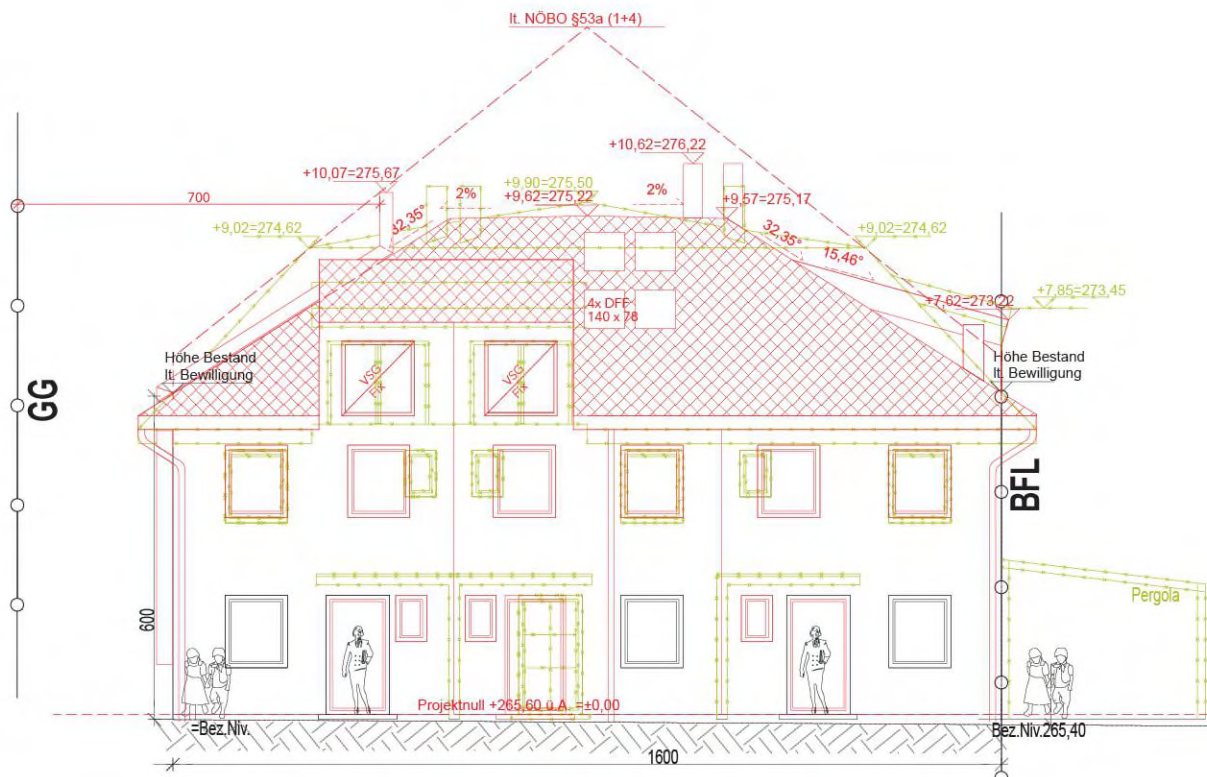
bestehender
Putzschacht

bestehender
Putzschacht

bestehender
Putzschacht

bestehender
Putzschacht

bestehender
Putzschacht



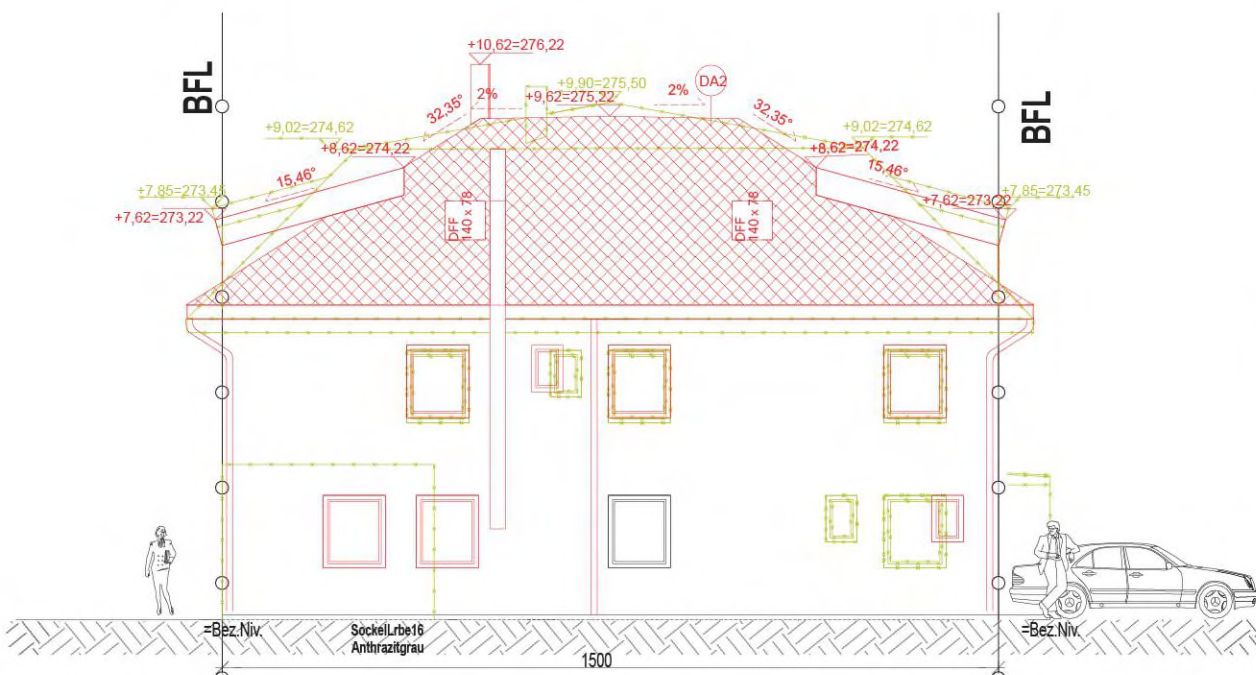
ANSICHT SÜD-OST



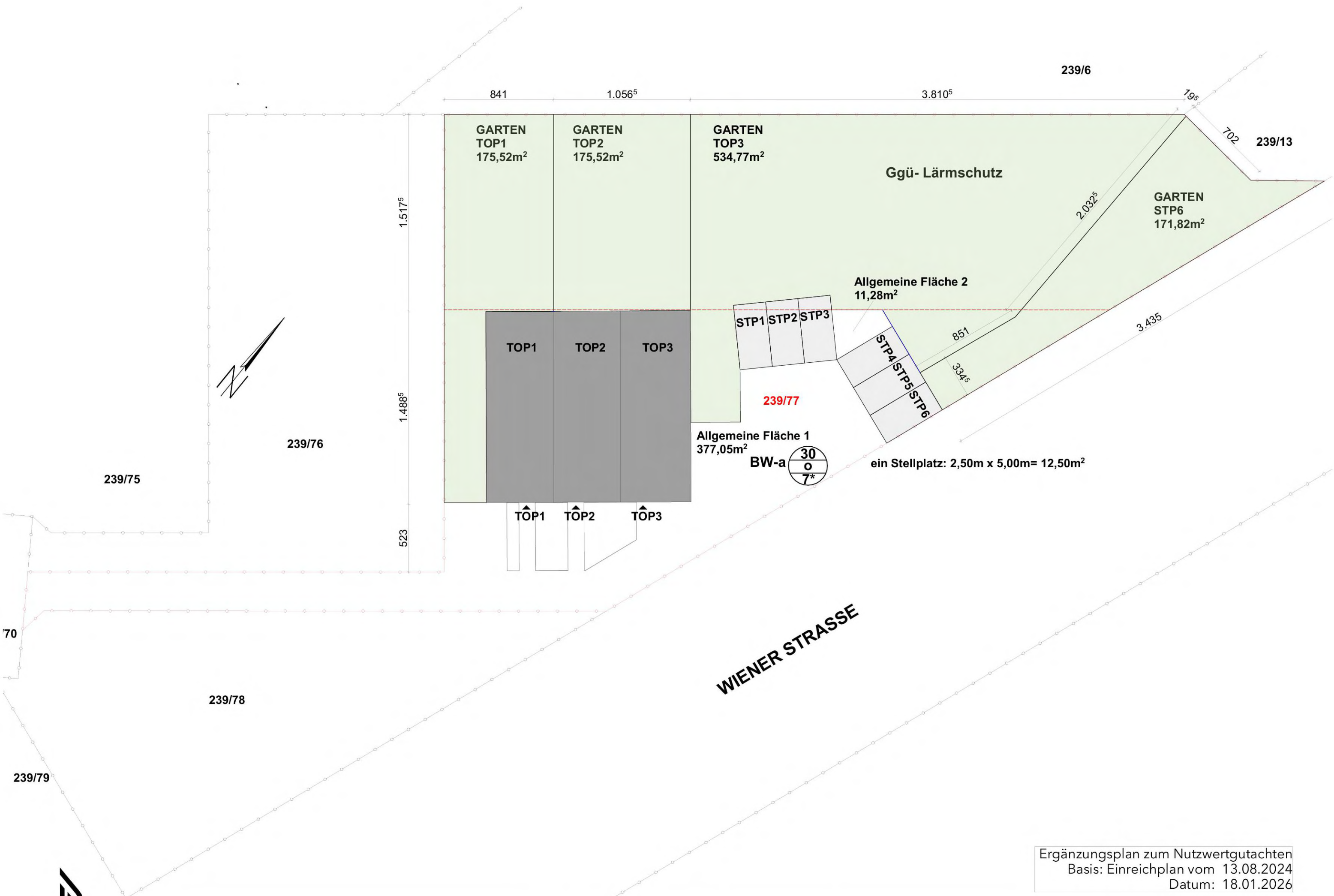
ANSICHT NORD-WEST



ANSICHT NORD-OST



ANSICHT SÜD-WEST



PARIE: A B C D E F G H J K L M N BÜRO

EINREICHPLAN

FÜR DEN NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES IN

BeilageCa... zum Baubewilligungsbescheid
der Marktgemeinde Sollenau vom.....30.05.2025....., ZahlBAU-36-2024.....

ANSCHRIFT: Am Sonnenhain 50, 2605 Sollenau

GRST.NR. 239/77

EZ: ~~1375~~ 3131

KAT.GEM. Sollenau

EINGELANGT

- 2. Jan. 2025

ertl.:

BAUWERBER

Zustellbevollmächtigter:
Emre Köse
Ferdinand Raimund - Str.1
2514 TraiskirchenÖzkan Öntürk
Buchengasse 155/1/121
1100 WienSercan Dölen
Rudolf Zeller Gasse 69/1/2
1230 Wien

GRUNDEIGENTÜMER

Emre Köse
Ferdinand Raimund - Str.1
2514 TraiskirchenÖzkan Öntürk
Buchengasse 155/1/121
1100 WienSercan Dölen
Rudolf Zeller Gasse 69/1/2
1230 WienNecati Gökdemir
Belong. 3/4
2492 Eggendorf

PLANVERFASSER

Baumeister
Ing. Karl Brandstätter
9773 Simmerlach 120
Tel.: 0660 388 46 92
E-Mail: karl_brandstaetter@yahoo.de

BAUFÜHRER

Baumeister
Ing. Karl Brandstätter
9773 Simmerlach 120
Tel.: 0660 388 46 92
E-Mail: karl_brandstaetter@yahoo.de

BAUBEHÖRDE

Marktgemeinde SOLLENAU
Hauptplatz 1
2601 Sollenau

MARKTGEMEINDE SOLLENAU

~~Der Bauverhandlung~~ Der Baubewilligungsverhandlung
vom 14.5.2025 vorgelegen und genehmigt. Geb. Verz. Nr. 1305 lfd. Nr. 24520/24 BADer Bürgermeister /
Der Vizebürgermeisteram 17. Juni 2025 ent-
richtet:Bundesgebühr67,80.....
Verwaltungsabgabe67,80.....
Summe

PLANINHALT GRUNDRISS, ANSICHT, LAGEPLAN, SCHNITT

EKR

MST.	1:500; 1:100	GEZ.	SD	GEPR.
PLGR.	0,557 m2	DATUM	13.08.2024	
DAT. NAME	EKR_03_01	PLNR.	03_100_07	



Marktgemeinde

SOLENAU



An
Emre Köse
als Zustellbevollmächtigter für unten angeführte Bauwerber
Ferdinand Raimund-Straße 1
2514 Traiskirchen

Aktenzeichen: BAU-36-2024
Bearb.: Friederike Brand
Telefon: 02628/47285
Fax: 02628/47285-17
Datum: 30.05.2025

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Sollenau als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 28.08.2024 (Verbesserung eingelangt am 2.1.2025), gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die

baubehördliche Bewilligung

für die Abänderung des bereits bewilligten Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten in 2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50, auf dem Grundstück Nr. 239/77, EZ 3131, KG Sollenau.

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 der Niederschrift und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, sind genauestens einzuhalten.

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.



Hauptplatz 1
A - 2601 Sollenau



+43 2628 / 47 285



+43 2628 / 47 285 17



sollenau@sollenau.noel.gv.at



www.sollenau.noel.gv.at



UID: ATU 16249806



PARTEIENVERKEHR:

Montag, Mittwoch, Freitag: 08 - 12 Uhr
Dienstag: 13 - 19 Uhr
Donnerstag: 13 - 16 Uhr



Facebook: marktgemeindesollenau2601
Instagram: marktgemeindesollenau
YouTube: marktgemeindesollenau
APP: Sollenau



Marktgemeinde

SOLENAU

Herr
Emre Köse

Ferdinand Raimund-Straße 1
2514 Traiskirchen

Herr
Necati Gökdemir

Dalengasse 3/4
2492 Eggendorf

Herr
Özkan Öntürk

Van-der-Nüll-Gasse 5/3/24
1100 Wien

Aktenzeichen: BAU-60-2020
Bearb.: Friederike Brand
Telefon: 02628/47285
Fax: 02628/47285-17
Datum: 25.06.2021

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Solle nau als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 13.08.2020 (Verbesserung eingelangt am 10.12.2020) und des Ergebnisses des am 10.06.2021 durchgeführten Augenscheins an Ort und Stelle gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für eine Dachänderung/Dachgeschoßausbau beim Mehrfamilienhaus sowie Zu/Umbauarbeiten in 2601 Solle nau, Am Sonnenhain 50, auf der Liegenschaft in 2601 Solle nau, Am Sonnenhain 50, Grundstück Nr. 239/77, EZ 3131, KG Solle nau

Die Niederschrift über das Baubewilligungsverfahren liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

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 in der Niederschrift angeführten Auflagen und Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.



Hauptplatz 1
A - 2601 Solle nau



+43 2628 / 47 285



+43 2628 / 47 285 17



sollenau@sollenau.noel.gv.at



www.sollenau.noel.gv.at



UID: ATU 16249806



PARTEIENVERKEHR:

Montag, Mittwoch, Freitag: 08 - 12 Uhr
Dienstag: 13 - 19 Uhr
Donnerstag: 13 - 16 Uhr



Facebook: marktgemeindesollenau2601
Instagram: marktgemeindesollenau
YouTube: marktgemeindesollenau
APP: Gemeinde Solle nau City



Marktgemeinde Sollenau
Hauptplatz 1, 2601 Sollenau
Tel.: 02628/47285-0, Fax: 02628/47285-17
Parteienverkehr: Montag, Mittwoch, Freitag, 08.00 bis 12.00 Uhr
Dienstag, 13.00 bis 19.00 Uhr, Donnerstag, 13.00 bis 16.00 Uhr
UID: ATU 16249806

Frau
Ülkü Misirli

Lehmannngasse 3/4/9
1230 Wien

Herr
Hüseyin Demir

Hardtmuthgasse 97/2/17
1100 Wien

Herr
Necati Gökdemir

Dalengasse 3/4
2492 Eggendorf

Aktenzeichen: BAU-43-2018
Bearb.: Friederike Brand
Telefon: 02628/47285
Fax: 02628/47285-17
Datum: 29.11.2018

Betreff: Baubehördliche Bewilligung, Bauplatzerklärung

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Sollenau als Baubehörde I. Instanz erteilt den Bauwerbern/Eigentümern: Hüseyin Demir, Hardtmuthgasse 97/2/17, 1100 Wien, Necati Gökdemir, Dalengasse 3/4, 2492 Eggendorf und Ülkü Misirli (welche gleichzeitig als Zustellungsbevollmächtigte bekannt gegeben wurde), Lehmannngasse 3/4/9, 1230 Wien - auf Grund eines vorangegangenen Verbesserungsauftrages neu eingebrachten Ansuchens (Unterlagen) vom 11.9.2018 bzw. 28.11.2018, - gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohneinheiten in 2601 Sollenau, Am Sonnenhain 50, auf dem Grundstück Nr. 239/77, KG Sollenau, EZ 3131, Grundbuch Sollenau.

Gleichzeitig wird das Grundstück Nr. 239/77, KG Sollenau, EZ 3131, Grundbuch Sollenau gemäß § 23 Abs. 3 in Verbindung mit § 11 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung zum Bauplatz erklärt, für die Fläche, die im Bauland liegt (833 m²).

Nach Erlangen der Rechtskraft des gegenständlichen Baubewilligungsbescheides inkl. Bauplatzerklärung wird der offene 20%-ige Restbetrag der Aufschließungsabgabe nach § 38 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2015 nach dem derzeit gültigen Einheitssatz mittels gesondertem Bescheid vorgeschrieben.