

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

**Bezirksgericht Baden**

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 14.02.2025

24151-2500

GZ 5 E 40/24d

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

### MEHRFAMILIENHAUS sanierungsbedürftig



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

**Grundbuch:** 04002 Baden

**Einlagezahl:** 495

**Bezirksgericht:** Baden

**Adresse:** 2500 Baden bei Wien, Pergerstraße 6

# INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben  
Befund  
Beschreibung der Liegenschaft  
Gutachten und Bewertung  
Sachwert  
Rechte und Lasten  
Verkehrswert

## Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug  
Beilage 2 Plandokumentation  
Beilage 3 Fotodokumentation  
Beilage 4 Baubewilligung Dachgeschossausbau  
Beilage 5 Einreichplan Dachgeschossausbau

## **Literatur:**

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz ( LBG )
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz  
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz  
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010  
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002  
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog  
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

## ALLGEMEINE ANGABEN

<b>Liegenschaft</b>	<b>M E H R F A M I L I E N H A U</b> Ssanierungsbedürftig <b>Grundbuch 04002 Baden EZ 495</b> 2500 Baden bei Wien, Pergerstraße 6
<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der <b>Exekutionssache</b> <b>GZ 5 E 40/24d</b> des Bezirksgerichtes Baden betreffend <b>Zwangsversteigerung</b>
<b>Auftrag und Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des <b>Verkehrswertes</b> der Liegenschaft Grundbuch 04002 Baden EZ 495 2500 Baden bei Wien, Pergerstraße 6 Bewertung erfolgt <b>ohne Inventar</b>
<b>Bewertungsstichtag</b>	10.01.2025
<b>Befundaufnahme / Besichtigungstag</b>	13.11.2024 (erfolglose Befundaufnahme) und 10.01.2025

## Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 03.11.2024

Besichtigung vom: 10.01.2025

Erhebungen: Grundbuchsabfrage am 03.11.2024  
Stadtgemeinde Baden - Bauamt am 04.11.2024  
Abfrage Stadtgemeinde Baden und GVA Baden (Abgaben) vom 10.01.2025  
Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 04.02.2025  
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 04.02.2025  
Erhebungen der Vergleichspreise

### Unterlagen / Dokumente:

Plan zur Erbauung eines 1 Stock hohen Wohngebäudes aus 1878  
Plan über den Zubau eines Zahnateliers aus 1938  
Bauanzeige Umwidmung von Räumen vom 25.05.2009  
Kenntnisnahme der Anzeige Umwidmung von Räumen, Zahl: ANZ-0162-2009 vom 24.06.2009  
Schreiben Stadtgemeinde Baden betreffend Baugebrechen (Fassade)  
Zahl: BES-9010-2022 vom 23.05.2022  
Energieausweis nach Sanierung vom 04.08.2022  
Bauansuchen Dachgeschossausbau und Umbau des Objektes vom 10.08.2022  
Statische Berechnung für den Dachgeschossausbau vom Oktober 2022  
Sanierungskonzept straßenseitige Fassade vom 11.10.2022  
Bescheid baupolizeilicher Auftrag zur Wiederherstellung der straßenseitigen Fassade  
Zahl: BES-9010-2022 vom 03.11.2022  
Schreiben Stadtgemeinde Baden betreffend mangelhafte Antragsunterlagen Dachgeschossausbau  
Zahl: BAU-7111-2022 vom 28.11.2022  
Schreiben Stadtgemeinde Baden - Stellungnahme Kanal vom 19.04.2023  
Schreiben Stadtgemeinde Baden - Stellungnahme Wasser vom 19.04.2023  
Schreiben Stadtgemeinde Baden betreffend Strafantrag (Unterlassung der Bauschadensbehebung)  
Zahl: BES-9010-2022 vom 31.05.2023  
Schreiben Stadtgemeinde Baden betreffend Vollstreckungsantrag  
(Unterlassung der Bauschadensbehebung), Zahl: BES-9010-2022 vom 31.05.2023  
Zurückweisung Wiederherstellung der straßenseitigen Fassade vom 10.08.2023  
Einreichplan Dachgeschossausbau und Umbau vom Oktober 2023  
Baubeschreibung Dachgeschossausbau und Umbau vom 24.10.2023  
Bauanzeige Wiederherstellung der straßenseitigen Fassade vom 31.10.2023  
Schreiben Stadtgemeinde Baden - Stellungnahme Kanal vom 06.11.2023  
Schreiben Stadtgemeinde Baden - Stellungnahme Wasser vom 06.11.2023  
Brandschutzgutachten vom 06.12.2023  
Bescheid Baubehördliche Bewilligung Dachgeschossausbau und Umbau  
Zahl: BAU-7111-2022 vom 26.02.2024  
  
Kaufvertrag vom 20.10.2021  
  
Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 13.01.2025  
Kundenkontoblatt GVA Baden vom 13.01.2025  
Schreiben Stadtgemeinde Baden (Abgaben) vom 13.01.2025  
Vorschreibungen Haus- u. Grundabgaben 4.Qu.24, Stadtgemeinde Baden  
Kundenkontoblatt Stadtgemeinde Baden vom 13.01.2025

# BEFUND

## Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04002 Baden  
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 495

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 7416/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
359/5	GST-Fläche	395	
	Bauf.(10)	282	
	Bauf.(20)	25	
	Gärten(10)	88	Pergerstraße 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

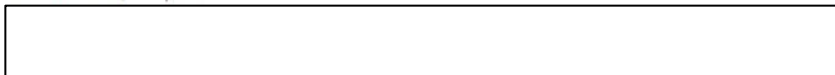
Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

7 ANTEIL: 1/1



a 12181/2021 Vollmacht 2018-12-20, Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht

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

4 a 12181/2021 Pfandurkunde 2021-11-11

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 871.000,--  
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)

b 2603/2024 IM RANG 12181/2021 Einverleibung der Umwandlung in  
Pfandrecht EUR 790.538,52, 7,25 % Sollzinsen seit  
2023-10-01, 6 % VZ seit 2023-10-01 für Raiffeisenbank  
Stockerau eGen (FN 51847x)

c 2603/2024 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

5 a 3695/2023 Rückstandsausweis 2023-04-18

PFANDRECHT vollstr EUR 2.185,05  
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-04-24) für  
Stadtgemeinde Baden (22 E 1100/23k)

6 a 5365/2023 Rückstandsausweis 2023-06-14

PFANDRECHT vollstr EUR 355,86  
Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-06-15 für  
Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung  
im Verwaltungsbezirk Baden (22 E 1660/23p)

7 a 10846/2023 Rückstandsausweis 2023-12-07

PFANDRECHT vollstr EUR 1.378,45  
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2023-12-29 für  
Stadtgemeinde Baden (22 E 3730/23z)

8 a 6124/2024 Rückstandsausweis 2024-07-30

PFANDRECHT vollstr EUR 252,01  
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-07-31 für  
Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinh. im  
Verwaltungsbezirk Baden (22 E 2323/24i)

- 9 a 6246/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 1.051.053,68,  
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-08-07) für  
Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 051847x) (5 E 40/24d)
- 10 a 7416/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
4225/2024) Zahlungsbefehl 2024-07-12  
PFANDRECHT vollstr EUR 5.749,48  
darin enthaltene Nebenforderung EUR 706,34, samt jeweils 13  
% Z aus EUR 5.118,14 ab 2023-10-26 bis 2024-01-30, aus EUR  
5.043,14 ab 2024-01-31, Kosten EUR 890,65 samt 4 % Z seit  
2024-07-12, EUR 549,97 für  
Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m)  
(22 E 3422/24f BG Leopoldstadt)
- b 7416/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
4225/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 5807 KG 01620 Brigittenau, CLNR 251  
EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 68  
EZ 282 KG 05205 Gramatneusiedl, CLNR 12  
EZ 495 KG 04002 Baden, CLNR 10

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

## BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

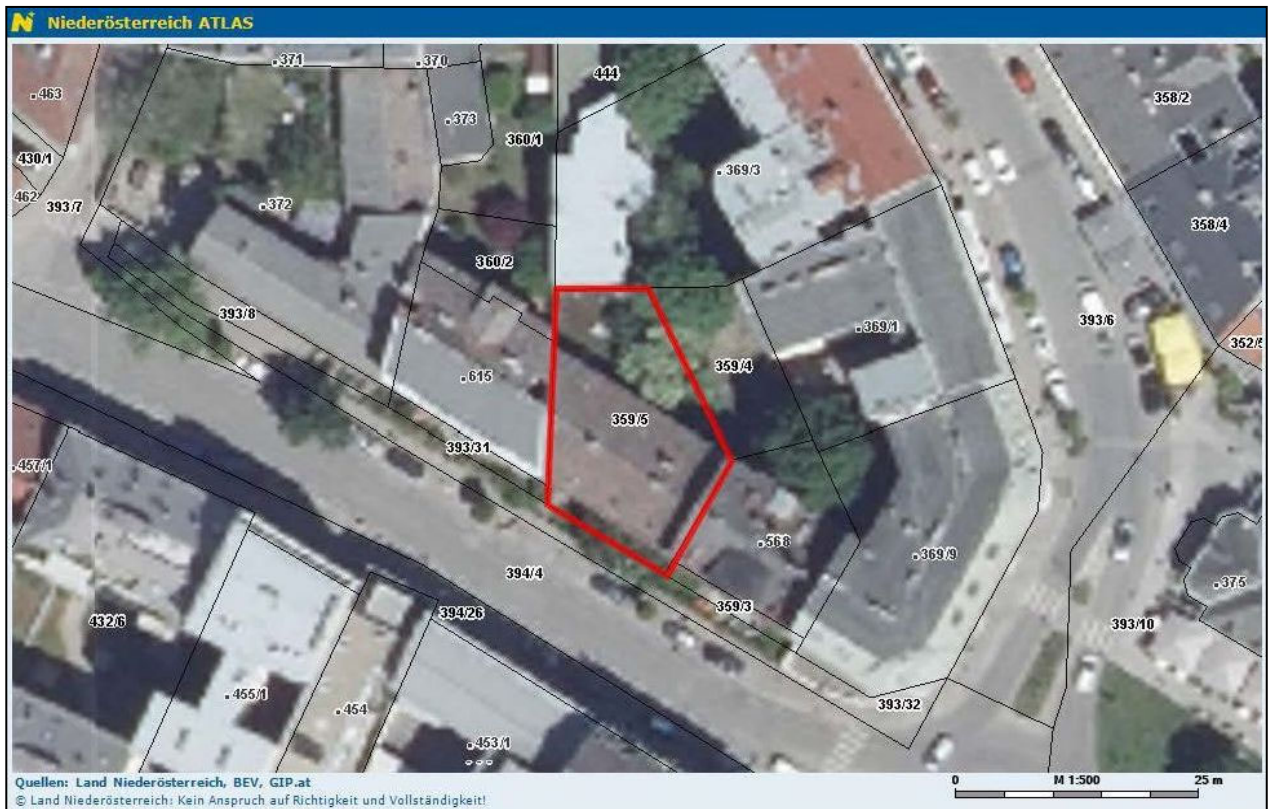
### Gebäudebeschreibung

Das Gebäude wurde vor 1900 errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem unausgebauten Dachboden. Im Erdgeschoss und dem Obergeschoss befinden sich jeweils zwei unbewohnte Wohnungen im unsanierten bzw. sanierungsbedürftigen Zustand.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet, die Fassade ist verputzt.

Das Gebäude steht leer und ist in einem **stark abgenutzten, sanierungsbedürftigen Zustand** vorhanden. Im Obergeschoss befindet sich in einem **Zimmer ein Feuchteschaden an der Decke**, das **Dach ist teilweise schadhaft** bzw. undicht, die **Fassade ist schadhaft** (Schreiben Stadtgemeinde Baden betreffend Sanierungsauftrag aus 2022 liegt vor).

**Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).**



## Topographie Gebäudebestand

Wohnnutzfläche EG:	rund	195,00 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche OG:	rund	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche gesamt:</b>	<b>rund</b>	<b>330,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche Kellergeschoss:</b>	<b>rund</b>	<b>90,00 m<sup>2</sup></b>

Die Nutzflächen sind den im Bauakt aufliegenden Planunterlagen entnommen.

***Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).***

## Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 359/5 in der EZ 495 und grenzt südseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 15m an die Pergerstraße.

Die Grundstücksfläche ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

## Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche	EZ 495	395 m <sup>2</sup>
-------------------	--------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

## Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

## Baubehördliche Bewilligung

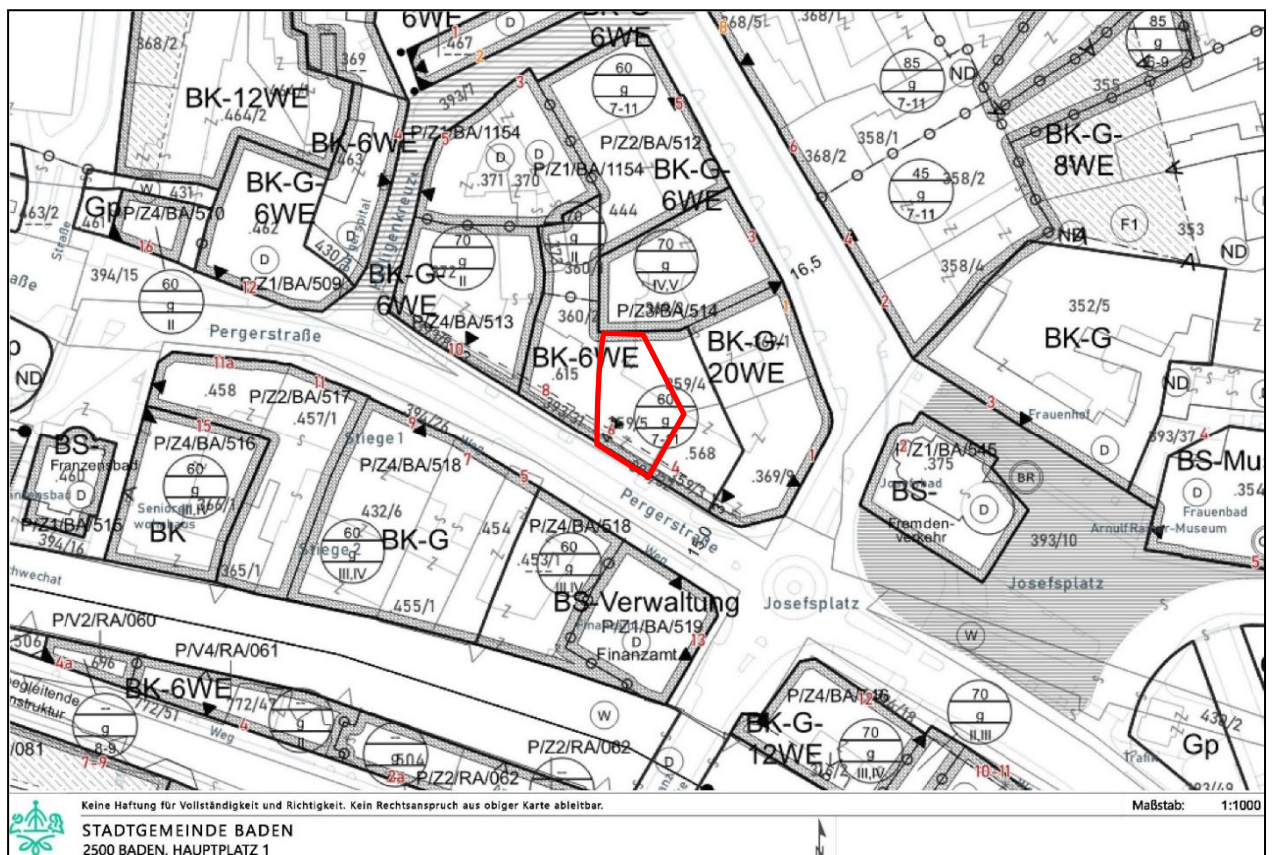
Das Gebäude wurde vor 1900 errichtet.

Eine Baubewilligung für einen Dachgeschossausbau und Umbau in den Bestandgeschossen liegt unter der Aktenzahl BAU-7111-2022 vom 26.02.2024 vor (Beilage 4). Ein Baubeginn wurde nicht gesetzt.

Nutzflächen laut Einreichplan aus 2023:	EG Top 1	98,22 m <sup>2</sup>
(inkl. Dachgeschossausbau - Beilage 5)	EG Top 2	99,03 m <sup>2</sup>
	OG Top 3	138,97 m <sup>2</sup>
	DG Top 4	133,60 m <sup>2</sup>
	<u>gesamt</u>	<u>469,82 m<sup>2</sup></u>

## Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden befindet sich die Liegenschaft im **"Bauland Kerngebiet - BK"** in geschlossener Bauweise und einer Beschränkung auf 6 Wohneinheiten sowie einer zulässigen Bebauungsdichte von 60%. Die Liegenschaft liegt in einer **Schutzzone**.



## Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

## Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Vorschreibung der **Stadtgemeinde Baden** werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Grundsteuer B	506,60 €
Kanalbenützungsgebühr	1.160,24 €
Bereitstellungsgebühr	65,34 €
	<u>1.732,18 €</u>

Gemäß Kundenkontoblatt der Stadtgemeinde Baden besteht derzeit eine offene Forderung in Höhe von € 5.261,21 (inkl. Mahngebühren).

Gemäß Kundenkontoblatt des **GVA Baden** werden derzeit folgende jährliche Abgaben vorgeschrieben:

Abfallwirtschaftsgebühr	202,48 €
Abfallwirtschaftsabgabe	39,30 €
Seuchenvorsorgeabgabe	15,00 €
	<u>256,78 €</u>

Gemäß Kundenkontoblatt des GVA Baden besteht derzeit eine offene Forderung in Höhe von € 904,26 (inkl. Mahngebühren und Exekutionsantragskosten).

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

## Kontaminierung

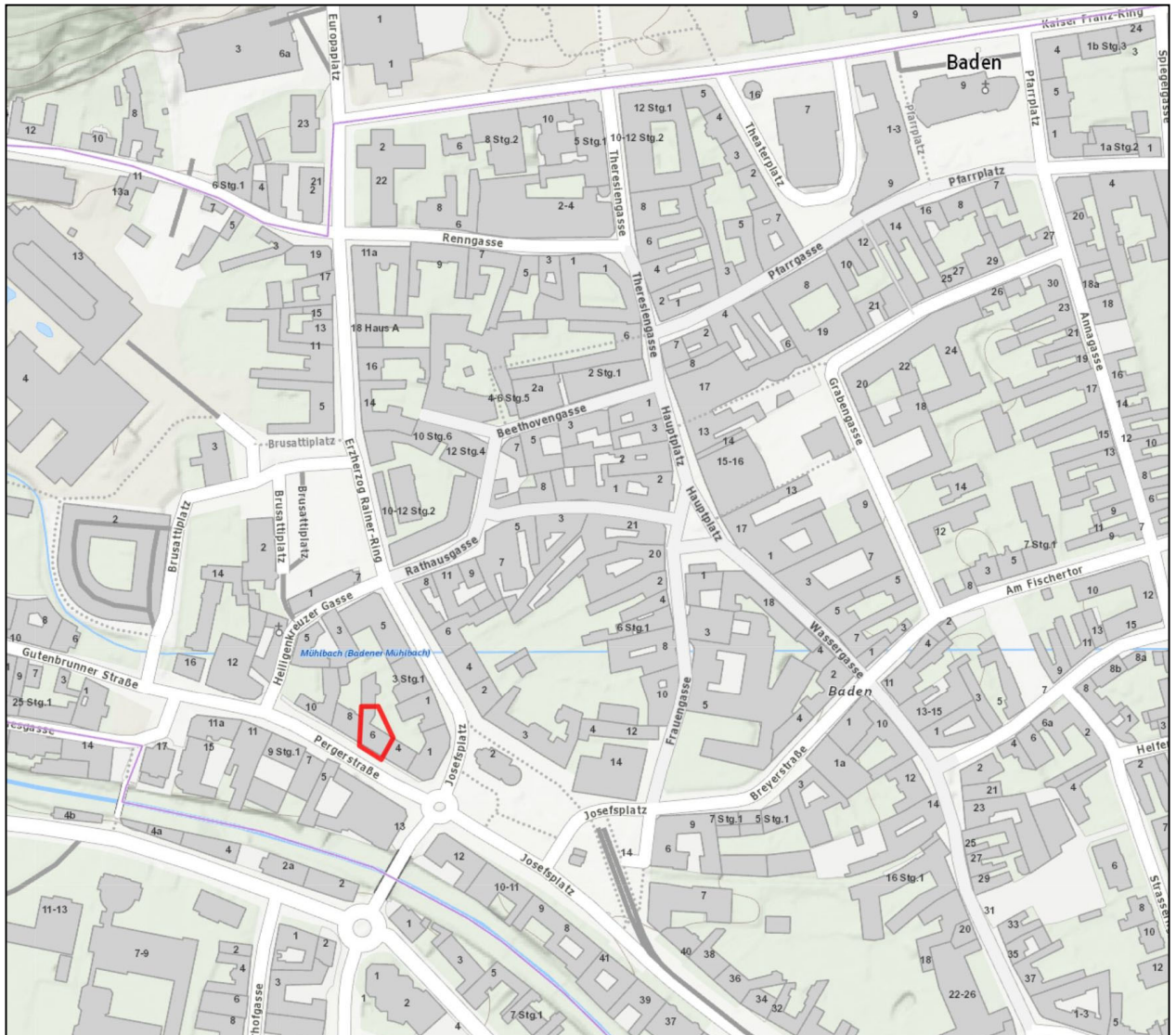
Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 04.02.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.  
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

## Bestandsrechte

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandsrechte ersucht.  
Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

## Lage, Verkehrsverhältnisse

Das Wohngebäude liegt in sehr guter Wohnlage im Stadtzentrum von Baden bei Wien.  
Wiener Neustadt liegt in südlicher Richtung in einer Entfernung von rund 30km, die südliche Stadtgrenze von Wien ist in nördlicher Richtung in rund 25km erreichbar.  
Der Autobahnanschluss "Baden" der A2-Südautobahn ist in einer Entfernung von rund 5km zu erreichen.  
An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen am nahen Josefsplatz die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) in Richtung Wien und zum Bahnhof Baden (Regionalzüge und Schnellbahnverbindungen Richtung Wien und Richtung Wiener Neustadt) sowie diverse Busverbindungen zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

## Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen vor allem im Stadtzentrum von Baden bzw. an der Wiener Straße stadtauswärts zur Verfügung. Baden weist eine gute Geschäftsinfrastruktur auf und alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Stadtgebiet von Baden vorhanden.

Kindergärten, Volksschulen, eine Neue Mittelschule, zwei BG & BRGs sowie eine HASCH & HAK befinden sich in Baden.

## Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

## Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren  
das Sachwertverfahren  
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

## Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

## Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

## Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

## Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

## Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

## Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

## Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

## Sachwert

### Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

#### Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften im Stadtgebiet von Baden aus den Jahren 2020 bis 2024 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet bzw. Bauland - Kerngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

### Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2020 bis 2024

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	( y - yl ) <sup>2</sup>		Kaufpreis
1	Apr.20	347	1.138,3	7.832,3		395.000
2	Dez.21	1.211	1.775,4	526.495,4		2.150.000
3	Jun.23	541	924,2	15.775,4		500.000
4	Aug.23	548	729,9	102.336,0		400.000
5	Feb.24	989	914,1	18.414,5		904.000
6	Nov.24	551	816,7	54.335,6		450.000
			6.298,6	725.189,1		
			yl =	1.049,8		
Standardabweichung ( s ) =						380,8
				yl + 2s =	1.811,5	€/m <sup>2</sup>
				yl - 2s =	288,1	€/m <sup>2</sup>

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m <sup>2</sup>	y €/m <sup>2</sup>	F * y
1	Apr.20	347	1.138,3	394.990
2	Dez.21	1.211	1.775,4	2.150.009
3	Jun.23	541	924,2	499.992
4	Aug.23	548	729,9	399.985
5	Feb.24	989	914,1	904.045
6	Nov.24	551	816,7	450.002
Summen		4.187	6.298,6	4.799.024
arithmetisches Mittel			1.049,8	

**Vergleichspreis zum Stichtag:**

**ist rund 1.050 €/m<sup>2</sup>**

#### Ermittlung Bodenwert

berechnen:  $395 \text{ m}^2 \times 1.050 \text{ €} = 414.750 \text{ €}$

#### Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

( **Bebauungsabschlag** ):  $10\% \text{ Abschlag} = -41.475 \text{ €}$

#### Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

## Bodenwert

**373.275 €**

## Ermittlung des Bauwertes

### Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 2/2020) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:		pro m <sup>2</sup> NGF	
Wohngebäude:		€ 2.320,00	Stand 2020
	BPI 2020	100,0	
	BPI III/2024	136,5	
	Valorisierungsfaktor=	1,365	€ 3.167,00
	(Baupreisindex für den Hochbau / BPI 2020)		
Wohnnutzfläche gerundet:		€ 3.170,00	Neubauwert Wohnungen

### Gebäudebestand sanierungsbedürftig:

Erdgeschoss und Obergeschoss gerundet:	€ 950,00	30%
Kellergeschoss gerundet:	€ 630,00	20%

### Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

<b>Wohnnutzfläche:</b>	rund	330 m <sup>2</sup>	x	950 €/m <sup>2</sup>	=	313.500 €
<b>Kellergeschoss:</b>	rund	90 m <sup>2</sup>	x	630 €/m <sup>2</sup>	=	56.700 €

### Wertminderung wegen Mängel und Schäden sowie fehlende Instandsetzungen

*bei Bauwert - sanierungsbedürftiger Gebäudebestand - berücksichtigt*

<b>Gebäude-Sachwert</b>	<i>sanierungsbedürftiger Gebäudebestand</i>	<b>370.200 €</b>
-------------------------	---------------------------------------------	------------------

### Wirtschaftliche Wertminderung

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

vorhandene Baubewilligung für den Dachgeschossausbau	rund	60.000 €
------------------------------------------------------	------	----------

<b>Gebäudewert</b>	<b>430.200 €</b>
--------------------	------------------

Wert der baulichen Außenanlagen	0 €
---------------------------------	-----

<b>Bauwert</b>	<b>430.200 €</b>
----------------	------------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen *keine wertmässig relevanten vorhanden*

<b>Wert der sonstigen Anlagen</b>	<b>0 €</b>
-----------------------------------	------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs *kein wertmässig relevantes vorhanden*

<b>Wert des Zubehörs</b>	<b>0 €</b>
--------------------------	------------

### Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	373.275 €
Bauwert	430.200 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €

<b>Sachwert</b>	<b>803.475 €</b>
-----------------	------------------

*(entspricht rund 1.710 €/m<sup>2</sup> NF gemäß Einreichplan aus 2023)*

## Rechte und Lasten

### Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 495 mit Abfragedatum 03.11.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
4 a 12181/2021 Pfandurkunde 2021-11-11
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 871.000,--
    für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
b 2603/2024 IM RANG 12181/2021 Einverleibung der Umwandlung in
    Pfandrecht EUR 790.538,52, 7,25 % Sollzinsen seit
    2023-10-01, 6 % VZ seit 2023-10-01 für Raiffeisenbank
    Stockerau eGen (FN 51847x)
c 2603/2024 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
5 a 3695/2023 Rückstandsausweis 2023-04-18
    PFANDRECHT vollstr EUR 2.185,05
    (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-04-24) für
    Stadtgemeinde Baden (22 E 1100/23k)
6 a 5365/2023 Rückstandsausweis 2023-06-14
    PFANDRECHT vollstr EUR 355,86
    Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-06-15 für
    Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung
    im Verwaltungsbezirk Baden (22 E 1660/23p)
7 a 10846/2023 Rückstandsausweis 2023-12-07
    PFANDRECHT vollstr EUR 1.378,45
    Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2023-12-29 für
    Stadtgemeinde Baden (22 E 3730/23z)
8 a 6124/2024 Rückstandsausweis 2024-07-30
    PFANDRECHT vollstr EUR 252,01
    Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-07-31 für
    Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinh. im
    Verwaltungsbezirk Baden (22 E 2323/24i)
9 a 6246/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 1.051.053,68,
    (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-08-07) für
    Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 051847x) (5 E 40/24d)
10 a 7416/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
    4225/2024) Zahlungsbefehl 2024-07-12
    PFANDRECHT vollstr EUR 5.749,48
    darin enthaltene Nebenforderung EUR 706,34, samt jeweils 13
    % Z aus EUR 5.118,14 ab 2023-10-26 bis 2024-01-30, aus EUR
    5.043,14 ab 2024-01-31, Kosten EUR 890,65 samt 4 % Z seit
    2024-07-12, EUR 549,97 für
    Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m)
    (22 E 3422/24f BG Leopoldstadt)
b 7416/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
    4225/2024) Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 5807 KG 01620 Brigittenau, CLNR 251
    EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 68
    EZ 282 KG 05205 Gramatneusiedl, CLNR 12
    EZ 495 KG 04002 Baden, CLNR 10
```

*PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.*

Rechte und Lasten

0 €

## Verkehrswert

Sachwert		803.475 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		803.475 €
Rechte und Lasten		0 €
		803.475 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	803.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

## Verkehrswert mit Rechte und Lasten

**803.000 €**

( in Worten Euro Achthundertdreitausend )

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert  
der Liegenschaft EZ 495 Grundbuch 04002 Baden.***

***Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).***

**Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 16 Seiten.

24151-2500

## **BEILAGENSAMMLUNG**

### **ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN MEHRFAMILIENHAUS sanierungsbedürftig**

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

<b>Grundbuch:</b>	<b>04002 Baden</b>
<b>Einlagezahl:</b>	<b>495</b>
<b>Bezirksgericht:</b>	<b>Baden</b>
<b>Adresse:</b>	<b>2500 Baden bei Wien, Pergerstraße 6</b>

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Beilage 1</b>	<b>Grundbuchsauszug</b>
<b>Beilage 2</b>	<b>Plandokumentation</b>
<b>Beilage 3</b>	<b>Fotodokumentation</b>
<b>Beilage 4</b>	<b>Baubewilligung Dachgeschossausbau</b>
<b>Beilage 5</b>	<b>Einreichplan Dachgeschossausbau</b>

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04002 Baden  
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 495

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 7416/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
359/5	GST-Fläche	395	
	Bauf.(10)	282	
	Bauf.(20)	25	
	Gärten(10)	88	Pergerstraße 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

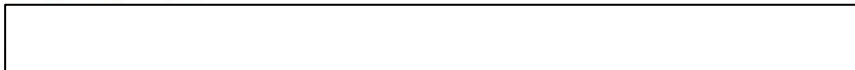
Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a gelöscht

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

7 ANTEIL: 1/1



a 12181/2021 Vollmacht 2018-12-20, Kaufvertrag 2021-10-20 Eigentumsrecht

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

4 a 12181/2021 Pfandurkunde 2021-11-11

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 871.000,--  
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)

b 2603/2024 IM RANG 12181/2021 Einverleibung der Umwandlung in  
Pfandrecht EUR 790.538,52, 7,25 % Sollzinsen seit  
2023-10-01, 6 % VZ seit 2023-10-01 für Raiffeisenbank  
Stockerau eGen (FN 51847x)

c 2603/2024 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

5 a 3695/2023 Rückstandsausweis 2023-04-18

PFANDRECHT vollstr EUR 2.185,05  
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-04-24) für  
Stadtgemeinde Baden (22 E 1100/23k)

6 a 5365/2023 Rückstandsausweis 2023-06-14

PFANDRECHT vollstr EUR 355,86  
Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-06-15 für  
Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung  
im Verwaltungsbezirk Baden (22 E 1660/23p)

7 a 10846/2023 Rückstandsausweis 2023-12-07

PFANDRECHT vollstr EUR 1.378,45  
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2023-12-29 für  
Stadtgemeinde Baden (22 E 3730/23z)

8 a 6124/2024 Rückstandsausweis 2024-07-30

PFANDRECHT vollstr EUR 252,01  
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-07-31 für  
Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinh. im  
Verwaltungsbezirk Baden (22 E 2323/24i)

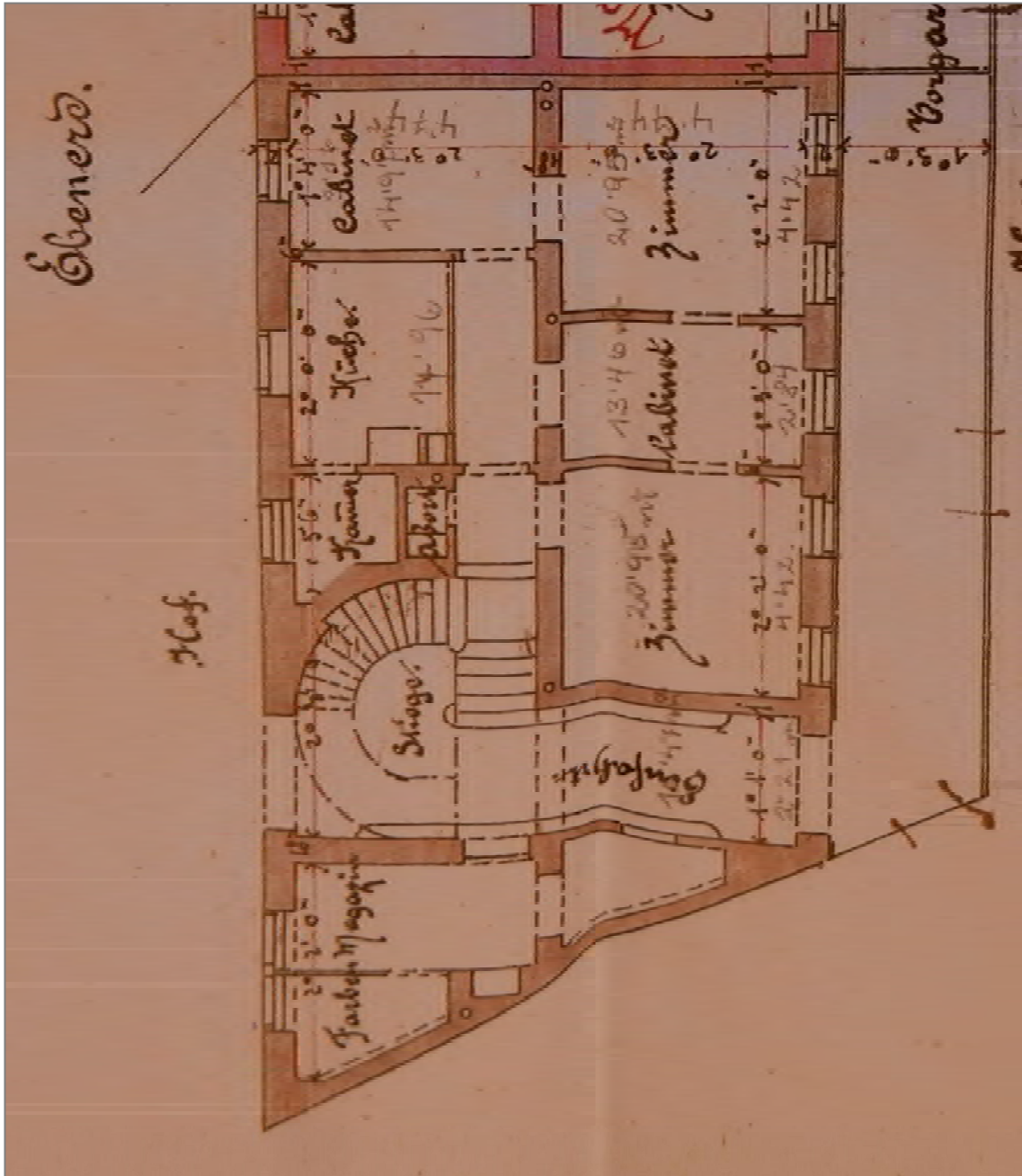
- 9 a 6246/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 1.051.053,68,  
(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2024-08-07) für  
Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 051847x) (5 E 40/24d)
- 10 a 7416/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
4225/2024) Zahlungsbefehl 2024-07-12  
PFANDRECHT vollstr EUR 5.749,48  
darin enthaltene Nebenforderung EUR 706,34, samt jeweils 13  
% Z aus EUR 5.118,14 ab 2023-10-26 bis 2024-01-30, aus EUR  
5.043,14 ab 2024-01-31, Kosten EUR 890,65 samt 4 % Z seit  
2024-07-12, EUR 549,97 für  
Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m)  
(22 E 3422/24f BG Leopoldstadt)
- b 7416/2024 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
4225/2024) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 5807 KG 01620 Brigittenau, CLNR 251  
EZ 5107 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 68  
EZ 282 KG 05205 Gramatneusiedl, CLNR 12  
EZ 495 KG 04002 Baden, CLNR 10

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

PLANDOKUMENTATION

GEBÄUDEBESTAND

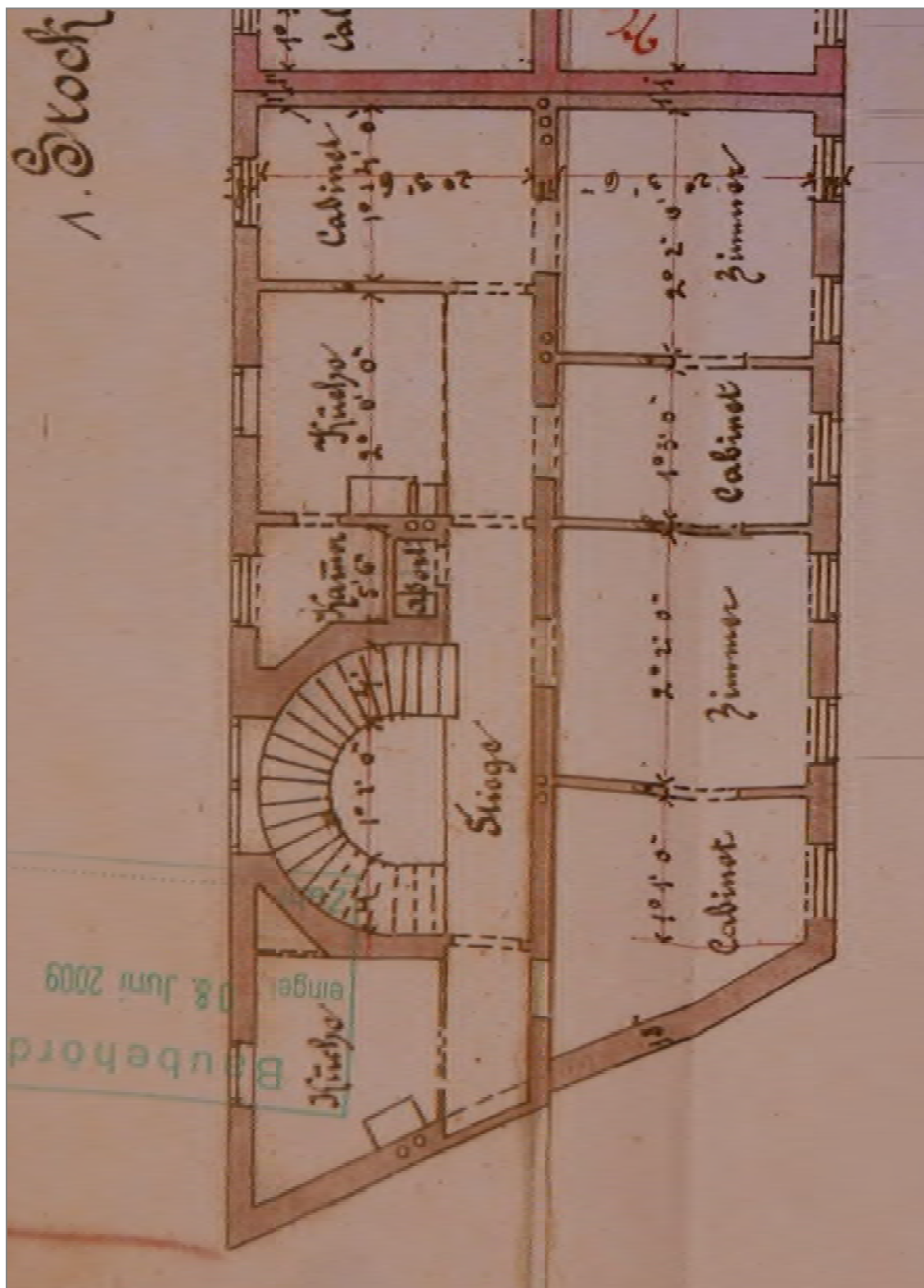
Erdgeschoss



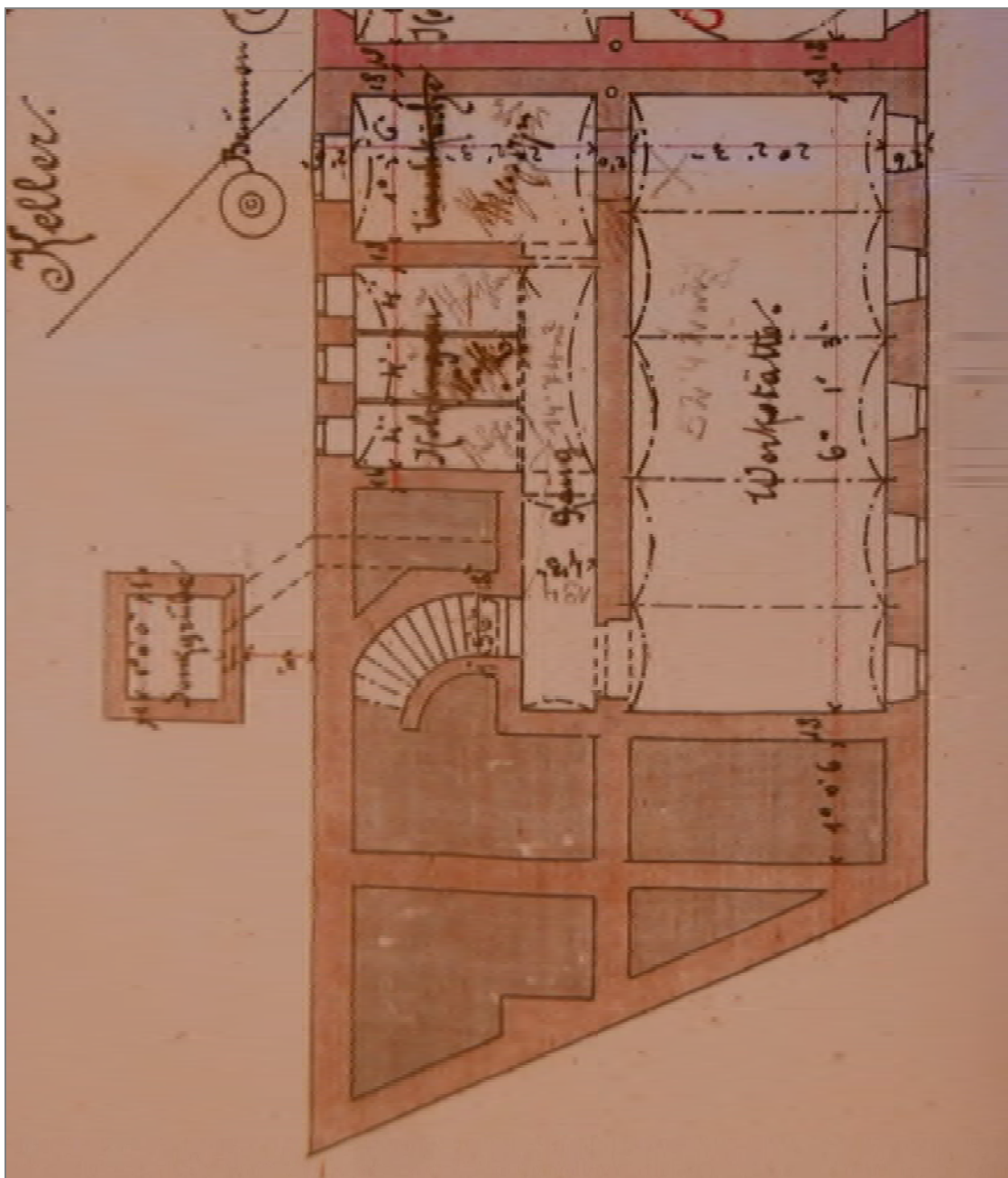
Erdgeschoss - Hoftrakt



Obergeschoss



Kellergeschoss



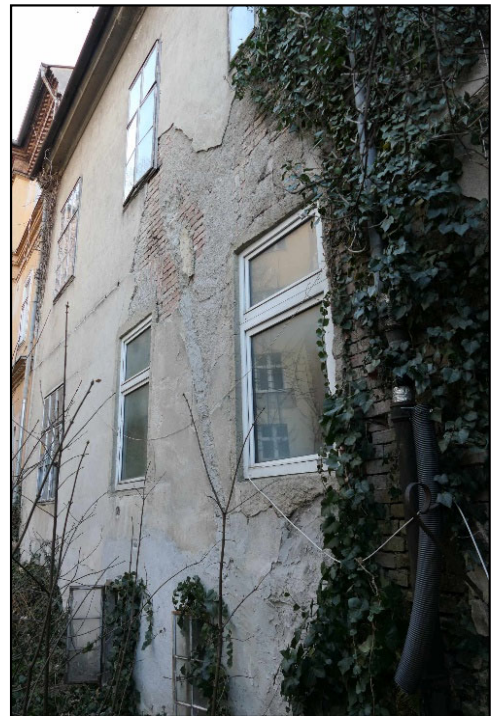
FOTODOKUMENTATION



Ansicht Pergerstraße



Haustor



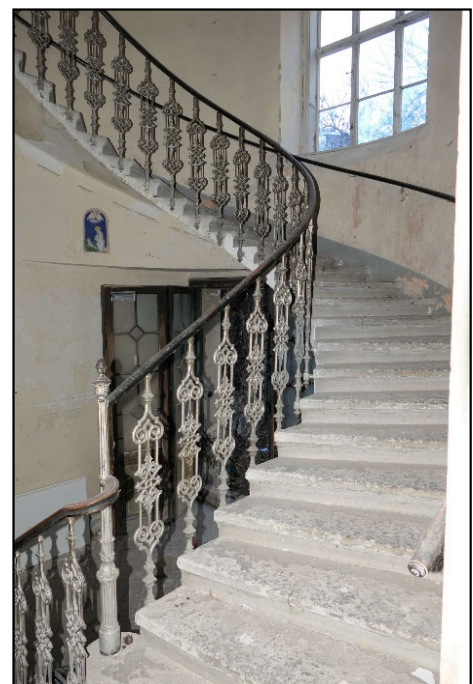
Fassade hofseitig



Innenhof



Stiegenhaus



**Räumlichkeiten Wohnungen**









Dachboden



Keller

## Beilage 4

Baubehörde 07. März 2024

an die Buchhaltung

Stadtgemeinde Baden  
Baubehörde  
Hauptplatz 1, 2500 Baden  
Tel. +43 2252 86800 DW 375  
Fax +43 2252 86800 DW 360  
baubehoerde@baden.gv.at  
www.baden.at

Abt. Bauangelegenheiten | Baubehörde

Goldfisch Immobilien und Handels GmbH  
Wollzeile 31/23  
1010 Wien

Öffnungszeiten Frontoffice nach  
Terminvereinbarung:  
Mo, Di, Fr: 08.00 – 12.00 Uhr  
Di zusätzlich 16.00 – 19.00 Uhr

Ing. Bernhard Pichler-Vock (bautechn SV) / Kernb  
DW 371, bernhard.pichler-vock@baden.gv.at

26.02.2024

Zahl: BAU-7111-2022 (bei Antwort bitte Zahl angeben)

Goldfisch Immobilien und Handels GmbH, Pergerstraße 6, Umbau und Dachgeschoßausbau  
**baubehördliche Bewilligung** gemäß § 23 Absatz 1 in Anwendung des §21 Abs. 1 in Verbindung mit  
§14 Ziffer 1 u. 3 NÖ Bauordnung 2014

### Bescheid

Über das Ansuchen von der Firma Goldfisch Immobilien und Handels GmbH, Wollzeile 31/23, 1010 Wien, vom 10.08.2022, hieramtlich eingelangt am 11.08.2022, zuletzt ergänzt am 14.11.2023, wegen baubehördlicher Bewilligung für das Vorhaben - Umbau und Dachgeschoßausbau - hat der Bürgermeister der Stadtgemeinde Baden wie folgt entschieden:

### Spruch

I.  
Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 10.08.2022 gemäß § 23 Absatz 1 in Anwendung des §21 Abs. 1 in Verbindung mit §14 Ziffer 1 u. 3 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl.Nr. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung die

### Bewilligung

für das nachstehend angeführte Vorhaben:

Umbau und Dachgeschoßausbau in Baden, Pergerstraße 6, Parz.Nr. 359/5, EZ 495, KG Baden unter Einhaltung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 samt zugehörigen Verordnungen.

II.

Es gelten nachstehende Auflagen:

- Vor Bauausführung ist der beauftragte Bauführer gemäß § 25 Absatz 3 der NÖ Bauordnung 2014 der Baubehörde schriftlich bekanntzugeben sowie ein Nachweis dessen Befugnis anzuschließen.**  
Die für den Bauführer bestimmten Pläne und Beschreibungen werden diesem gesondert durch die Baubehörde zugestellt.
- Der Beginn der Ausführung des Vorhabens ist der Baubehörde gemäß § 26 der NÖ Bauordnung 2014 innerhalb der in § 24 Absatz 1 vorgesehenen Frist (2 Jahre ab Rechtskraft) unter Angabe des genauen Datums schriftlich mitzuteilen.**
- Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde gemäß § 30 Absatz 1 NÖ Bauordnung schriftlich anzuzeigen.**

4. **N1**  
Der Baubehörde ist mit der **Fertigstellungsanzeige** gemäß § 30 Absatz 2 Ziffer 3 NÖ Bauordnung 2014 eine **Bescheinigung des Bauführers** über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerkes vorzulegen.
5. **N2**  
Bei Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ist gemäß § 30 Absatz 2 Ziffer 1 NÖ Bauordnung dieser Fertigstellungsanzeige ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens anzuschließen.
6. **N3a**  
Vor Ausführung, spätestens mit Baubeginn, ist der Baubehörde eine detaillierte **statische Berechnung** (Ausführungsstatik) gem. der der Bewilligung zu Grunde gelegten Vorstatik vorzulegen.
7. **N3**  
Eine Bestätigung über die statisch einwandfreie Ausführung durch eine hierzu nach anderen gesetzlichen Vorschriften ausdrücklich befugte Person ist der Baubehörde mit der Fertigstellungsanzeige vorzulegen.
8. **N4**  
Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ist betreffend den Zustand des umliegenden Straßenbereiches sowie des Gehsteiges bzw. Neuherstellung von Grundstücksaus- und Einfahrten das Einvernehmen mit der Straßenverwaltung der Stadtgemeinde Baden (Roman Riesner, Tel.Nr. 02252/ 86 800/ 356) herzustellen. Die Arbeiten erfolgen durch die Stadtgemeinde Baden zu Lasten des Bauwerbers.  
Die Ableitung des Regenwassers von Privatgrund auf öffentlichen Grund ist nicht zulässig. Mit der Fertigstellungsanzeige ist der Baubehörde eine Bestätigung der Straßenverwaltung der Stadtgemeinde Baden über den der Situation vor Baubeginn entsprechenden Zustand bzw. die ordnungsgemäße Wiederherstellung vorzulegen.
9. **N5**  
Die Stellungnahmen der Abteilung Wasserwirtschaft (Fachbereich Abwasser und Fachbereich Wasser) werden in Kopie diesem Bescheid als wesentlicher Bestandteil angeschlossen. Die darin enthaltenen Auflagenpunkte sind einzuhalten.
10. **N6**  
Eine Bestätigung des Bauführers über die Sicherung des Technikraumes im Dachgeschoß gegen unbefugten Zutritt ist der Baubehörde mit der Fertigstellungsanzeige vorzulegen.
11. Das gegenständliche Bauvorhaben liegt in einer Schutzzone. In diesem Sinne darf grundsätzlich von der im Einreichplan und der Baubeschreibung dargestellten äußeren Gestaltung, den definierten Details (Bemusterungen, Dimensionierungen, etc.) sowie der Kubatur nicht abgewichen werden.  
Eventuelle Änderungen von Details, Dimensionierungen, Farben, Kubaturen, etc. und sonstigen Gestaltungen bedürfen einer neuerlichen **vorhergehenden Genehmigung durch die Baubehörde** im Sinne der Schutzzeitenbestimmungen. Eine nachträgliche Bewilligung von Abweichungen über Auswechslungspläne ohne vorangehende Überprüfung durch die Baubehörde ist **nicht möglich!**  
Sichtbare Verblechungen an Traufen, Ortgängen, Ichen sowie bei Anschlüssen zu Feuermauern, Kaminen und Gaupen sind zu vermeiden bzw. auf ein Mindestmaß zu beschränken. Störende Elemente in der Dachfläche, wie Schneenasen (stattdessen Schneebalken oder Schneerechen an der Traufe), Rauchfangkehrerstege, Dachleitern (z.B. Zugänglichkeit der Kamine im DG erforderlich), Dachausstiegsfenster oder Rauchentlüftungsklappen sind zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu beschränken. Vom Straßenraum einsehbare Parabolantennen oder Sonnenkollektoren dürfen nicht angebracht werden.
12. Vor Ausführung der Fassadenfärbelung, bzw. Aufbringen des Fassadenputzes sind Farbmuster an der Fassade anzubringen.  
Die Festlegung der Farbgebung hat einvernehmlich mit der Baubehörde Baden zu erfolgen. Hierzu ist rechtzeitig eine Terminvereinbarung bei der Baubehörde zu treffen.

13. Vor Ausführung der Fenster, Türen, Tore, etc. sind der Baubehörde beurteilungsfähige Werkpläne vorzulegen und darf mit der Ausführung erst nach Freigabe durch die Baubehörde begonnen werden.

Gemäß dem vorliegenden Brandschutzgutachten der Firma FSE Ruhrhofer & Schweitzer GmbH, vom 06.12.2023 sind folgende Auflagenpunkte einzuhalten:

1. Die Maßnahmen beim Durchtritt von Lüftungsleitungs- und Leitungsdurchführungen durch brandabschnittsbildende Bauteile oder Trennbauteile hat entsprechend der TRVB 110 B 2015 zu erfolgen. Des Weiteren ist auch die Ausbildung der Schächte (Qualifikation der Revisionstüren, insbesondere im Treppenhaus) entsprechend der TRVB 110 B 2015 vorzunehmen.

Revisionstüren allfälliger im Treppenhaus vorgesehener Installationsschächte sind demzufolge in der Qualifikation EI<sub>2</sub> 30-S<sub>200</sub> oder EI<sub>2</sub> 30 + 4-seitig angeschlagen auszuführen.

Über die ordnungsgemäße **Ausführung der Abschottung** von Lüftungsleitungs- und Leitungsdurchführungen durch diese Bauteile ist eine **Bestätigung** eines dazu Befugten erstellen zu lassen.

2. Sämtliche Lüftungsleitungen, welche Brandabschnittsgrenzen oder Trennbauteile durchdringen, müssen mit Brandschutzklappen in der Qualifikation EI 90<sub>(ve/ho i→o)</sub> gemäß ÖNORM EN 13501-3 (in Verbindung mit der ÖNORM H 6025 sofern im Weichschott verbaut) ausgestattet werden. Stellung und Einbauort einer Brandschutzklappe müssen eindeutig erkennbar sein. Der Einbau der Brandschutzklappen hat gemäß den Herstellerangaben iVm der ÖNORM H 6031 zu erfolgen.

Anstelle von Brandschutzklappen dürfen beim Durchtritt von Lüftungsleitungen durch Trennbauteile auch **Feuerschutzabschlüsse** auf Basis intumeszierender Materialien (FLI<sub>(ho)</sub> 90 bzw. FLI-VE<sub>(ho/ve)</sub>90) in Verbindung mit Kaltrauchsperrern nach der TRVB 110 B 2015 iVm der ÖNORM H 6027 eingebaut werden.

Ein **Nachweis** über eine dementsprechende Ausführung einer hierzu geeigneten Stelle (z.B. Fachfirma) ist unter Anschluss der zugehörigen Zulassungsunterlagen (z.B. Leistungserklärungen, Prüfberichte nach ÖNORM H 6027) erstellen zu lassen und zur jederzeitigen Einsichtnahme durch behördliche Organe in der Betriebsanlage aufzubewahren.

3. Die brandschutztechnische Detailausführung der nicht über Dach geführten brandabschnittsbildende Wände im Bereich der Grundgrenzen hat entsprechend der TRVB 108 B 2023 zu erfolgen.  
Über die auflagentreue Ausführung ist eine **Bestätigung** eines dazu Befugten erstellen zu lassen.
4. Über die ordnungsgemäße Ausführung der Rauchabzugseinrichtung im Treppenhaus entsprechend der TRVB 111 S 2008 (entsprechend der Tab. 2a der OIB-RL 2 auch unabhängig vom öffentlichen Stromnetz und über ein rauchempfindliches Element in der Decke angesteuert) ist eine **Bestätigung** eines dazu Befugten zu erstellen.
5. Die neuen statischen Auswechslungen von abgeänderten tragenden Konstruktionen sind im EG und im OG1 in R 60 auszuführen.  
Eine **Bestätigung** hierüber ist von einem dazu Befugten erstellen zu lassen.
6. Über die ordnungsgemäße Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern (Aufenthaltsräume, Gänge über die Fluchtwege führen, etc.) entsprechend der OIB-RL 2 iVm der TRVB 122 S 2013 ist ein **Installationsattest** der ausführenden Firma nach dem Anhang 3 der TRVB 122 S 2013 erstellen zu lassen.
7. Als Mittel für die erste Feuerlöschhilfe sind entsprechend der TRVB 124 F 2017 tragbare Feuerlöscher gemäß ÖNORM EN 3 zumindest an nachstehenden Stellen griffbereit anzubringen und normgemäß zu kennzeichnen:
- 1 S6 in jedem Geschoß im Treppenhaus
  - 1 S6 im Gang im KG

8. Die Notausgangstüre aus dem Treppenhaus im EG ins Freie ist so einzurichten, dass diese von innen jederzeit ohne fremde Hilfsmittel offenbar ist (z.B. Notausgangstürverschluss entsprechend der ÖNORM EN 179).
9. Der Aufzug ist mit einer manuellen Rücksendeeinrichtung entsprechend der ÖNORM B 2474 auszustatten.
10. Bei der im Einreichplan vorgesehenen Gasinstallation sind die jeweils betreffenden ÖVGW-RL (z.B. K32) einzuhalten.
11. Die Einhausung des Aufzugsschachtes über Dach ist so auszuführen, dass ein Brandüberschlag von außen in das Treppenhaus (Aufzug gehört zu Treppenhaus) in der Qualifikation EI 60 ausreichend behindert wird (z.B. allseitige Ausführung in der Qualifikation EI 60).  
Eine **Bestätigung** über diese Ausführung ist von einem dazu Befugten erstellen zu lassen.

**Folgende Befunde und Atteste sind der Baubehörde mit Baubeginnmeldung vorzulegen:**

- a) Statische Berechnung (Ausführungsstatik) gemäß Auflagen **Pkt. N3a**

**Folgende Befunde und Atteste sind der Baubehörde mit Fertigstellungsanzeige vorzulegen:**

- b) Bescheinigung des Bauführers gemäß Auflagen **Pkt. N1**
- c) Lageplan gemäß Auflagen **Pkt. N2**
- d) Bestätigung der statisch einwandfreien Ausführung gemäß Auflagen **Pkt. N3**
- e) Bestätigung der Gehsteigabnahme gemäß Auflagen **Pkt. N4**
- f) Bestätigung der Abteilung Wasserwirtschaft, Fachbereich Wasser, über die Erfüllung der Auflagen und Vorlage der vorgeschriebenen Befunde gemäß Auflagen **Pkt. N5**
- g) Bestätigung der Abteilung Wasserwirtschaft, Fachbereich Abwasser, über die Erfüllung der Auflagen und Vorlage der vorgeschriebenen Befunde gemäß Auflagen **Pkt. N5**
- h) Bestätigung über die Sicherung des Technikraumes im DG gegen unbefugten Zutritt, gemäß Auflagen **Pkt. N6**
- i) Bestätigung über die ordnungsgemäße **Ausführung der Abschottung** von Lüftungsleitungs- und Leitungsdurchführungen gemäß **Brandschutzaufgabe Pkt. 1**
- j) Nachweis über die Ausführung mit Brandschutzklappen oder Feuerschutzabschlüsse gemäß **Brandschutzaufgabe Pkt. 2**
- k) Bestätigung der nicht über Dach geführten brandabschnittsbildende Wände im Bereich der Grundgrenzen gemäß **Brandschutzaufgabe Pkt. 3**
- l) Bestätigung über die Ausführung der Rauchabzugseinrichtung im Treppenhaus gemäß **Brandschutzaufgabe Pkt. 4**
- m) Bestätigung über die statischen Auswechslungen gemäß **Brandschutzaufgabe Pkt. 5**
- n) Installationsattest über die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern gemäß **Brandschutzaufgabe Pkt. 6**
- o) Bestätigung über die Einhausung des Aufzugsschachtes über Dach gemäß **Brandschutzaufgabe Pkt. 11**

- III. Gleichzeitig wird gemäß § 63 Absatz 7 NÖ Bauordnung 2014 festgestellt, dass für das Bauvorhaben **1 zusätzlicher PKW-Stellplatz** erforderlich ist und eine Herstellung dieses Stellplatzes auf Eigengrund nicht möglich ist.  
Für diesen Stellplatz, **Zone 1**, ist gemäß § 41 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 2014 eine **Stellplatzausgleichsabgabe** zu entrichten, welche mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben wird.

IV.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von EUR 877,28 binnen 8 Tagen nach Erhalt dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

## Begründung

### Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.08.2022, hieramtlich eingelangt am 11.08.2022, zuletzt ergänzt am 14.11.2023, wurde um die baubehördliche Bewilligung für das Vorhaben - Umbau und Dachgeschoßausbau - in Baden, Pergerstraße 6, Parz.Nr. 359/5, EZ 495, KG Baden angesucht.

Auftrag des Ermittlungsverfahrens ist die Prüfung des oben angeführten Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, der NÖ Bautechnikverordnung 2014 sowie den Vorschriften des örtlichen Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung.

### Grundlagen:

- Einreichplan vom Okt.2023 der Firma Bmstr. DI Lukas VRTALA, Baumanagement GmbH
- Baubeschreibung vom 24.10.2023 der Firma Bmstr. DI Lukas VRTALA, Baumanagement GmbH
- Schallschutzberechnung der Firma Bmstr. DI Lukas VRTALA, Baumanagement GmbH
- Statische Berechnung vom Okt. 2022 der Firma Schwerkraft ZT GmbH
- Energieausweis vom 04.08.2022 der Firma Bmstr. DI Lukas VRTALA, Baumanagement GmbH
- Brandschutzgutachten vom 06.12.2023 der Firma FSE Ruhrhofer & Schweitzer GmbH
- NÖ Bauordnung 2014 und NÖ Bautechnikverordnung 2014
- örtliche Bestimmungen der Stadt Baden
- derzeit geltender Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Baden

Gemäß den vorliegenden Einreichunterlagen ist geplant das Dachgeschoß auszubauen und Umbauten beim bestehenden Objekt vorzunehmen.

Es werden sich im Dachgeschoß eine Wohnung, im Obergeschoß zwei Wohnungen und im Erdgeschoß ebenfalls zwei Wohnungen nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen befinden.

Der vorhandene, nicht ausgebaute Dachboden soll zu einer neuen Wohnung umgebaut werden. Des Weiteren werden im gesamten Gebäude innerbauliche Abänderungen sowie hofseitig eine Aufstockung ausgeführt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, welches aufgrund der Erhöhung des Fluchtniveaus brandschutztechnisch abgetrennt wird.

Zusätzlich wird ab dem Kellergeschoß ein Aufzugsschacht für eine Aufzugsanlage eingebaut, mit welcher die einzelnen Geschoße bis ins Dachgeschoß barrierefrei erreichbar sind.

Für den maschinentechnischen Teil der Aufzugsanlage ist gesondert, unter Vorlage entsprechender Einreichunterlagen, die Genehmigung durch die Baubehörde zu erwirken.

Die bestehende Dachstuhlkonstruktion bleibt grundsätzlich erhalten, wird jedoch innenseitig mit neuer Dämmung und Brandschutzbekleidung versehen.

Im gesamten Gebäude werden statische Auswechslungen mit diversen Stahlträgern durchgeführt. Hofseitig werden Balkone in Stahl-bzw. Stahlbetonbauweise angebaut. Die hofseitige Aufstockung erfolgt in Massivbauweise mit Ziegelwänden und Stahlbetondecke sowie Flachdach. Das bestehende Dacheindeckungsmaterial wird beibehalten.

Im Erdgeschoß ist ein Müllraum ausgewiesen, welcher brandschutztechnisch zum Treppenhaus abgetrennt wird.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Luftwärmepumpe bzw. Gas-Kombitherme mit einer Nennwärmeleistung von weniger als 50 kW.

Gemäß § 20 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 2014 wurde im Rahmen eines vertieften Prüfungsverfahrens ermittelt, ob das gegenständliche Bauvorhaben mit dem geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Einklang steht und darüber hinaus dem Vorhaben keine der weiteren im § 20 Absatz 1 NÖ Bauordnung 2014 angeführten Bestimmungen entgegenstehen.

Die Parteien und Nachbarn wurden nachweislich vom geplanten Vorhaben informiert und die Möglichkeit der Parteienstellung eingeräumt.

Einwendungen bzw. Stellungnahmen sind innerhalb der zur Planeinsicht bestimmten Frist nicht eingelangt.

#### Würdigung:

zu I., II. und III.

Die Zustimmung der Mehrheit der Eigentümer nach Anteilen zum gegenständlichen Bauvorhaben liegt vor.

Die zulässige Bebauungshöhe für die Liegenschaft ist laut gültigem Bebauungsplan mit 7-11 m Gebäudehöhe festgelegt.

Im gegenständlichen Projekt wird diese Festlegung in allen neuen Gebäudefronten mit 6,81 m gem. § 53, Abs. 6 der NÖ Bauordnung 2014 eingehalten (ohne Berücksichtigung des Bestandskonsenses).

Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen ergeben sich keine Änderungen betreffend die Bebauungsdichte und die Bauweise.

Gemäß §63 der NÖ Bauordnung 2014 sind, u.A., bei Änderung des Verwendungszweckes eines Gebäudes (oder Gebäudeteiles), eine entsprechende Anzahl an Abstellanlagen für PKW zu errichten bzw. per Stellplatzausgleichsabgabe abzulösen.

Angerechnet dürfen nur (dem geänderten Objekt zugeordnete) tatsächlich vorhandene Stellplätze oder tatsächlich bereits bezahlte Stellplatzausgleichsabgaben werden.

Gemäß §11 der NÖ Bautechnikverordnung 2014 sind für Wohneinheiten 1 Stellplatz je Wohneinheit zu errichten.

Gemäß vorgelegtem Einreichplan ergibt sich eine Vergrößerung der Anzahl der Wohneinheiten um eine Wohneinheit, wodurch eine Anzahl von 1 PKW-Stellplatz zu errichten bzw. auszugleichen ist.

Für diesen Stellplatz, Zone 1, ist gemäß § 41 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 2014 eine Stellplatzausgleichsabgabe zu entrichten, welche mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben wird.

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

Die Parteien und Nachbarn (§ 6 Absatz 1 und 3 NÖ Bauordnung 2014) wurden gemäß § 21 Absatz 1 NÖ Bauordnung 2014 nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 der NÖ Bauordnung 2014 informiert und die Möglichkeit der Parteienstellung eingeräumt.

Einwendungen bzw. Stellungnahmen sind innerhalb der zur Planeinsicht bestimmten Frist nicht eingelangt.

Eine weitere Begründung entfällt gemäß § 58 Absatz 2 des AVG 1991, da dem Parteienantrag vollinhaltlich stattgegeben wurde.

Gegen die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung bestehen daher keine Bedenken.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

zu IV.

#### Die Verfahrenskosten werden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost B29, B30 des Gemeinde-Verwaltungsabgabentarifes, LGBl.Nr. 3800 in der derzeit geltenden Fassung, in der Höhe von	EUR	187,50
Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG 1991 zu ersetzen sind, für Grundbuchehebungen in der Höhe von € 12,88		
Brandschutzgutachten der Firma FSE Ruhrhofer & Schweitzer GmbH vom 06.12.2023 in der Höhe von € 420,00	EUR	432,88
Feste Gebührensätze (Stempelgebühren), welche gemäß Gebührengesetz 1957 zu entrichten sind für die Vergebührung der Antragsunterlagen in der Höhe von	EUR	256,90

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich das ordentliche Rechtsmittel der Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Baden eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag zu enthalten. Für den Berufungsantrag des Bewilligungswerbers ist eine Gebühr von EUR 14,30 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht erst in dem Zeitpunkt, indem die abschließende Erledigung über die Berufung zugestellt wird.

Der Bürgermeister  
i. A.



DI Michael Madreiter  
StadtbauDirektor

### Bescheidbeilagen:

Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft, Fachbereich Abwasser vom 19.04.2023 u. 06.11.2023  
Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft, Fachbereich Wasser vom 19.04.2023 u. 06.11.2023

### Beilagen für den Bewilligungswerber:

- 1 Plan
- 1 Beschreibung
- 1 Schallschutzberechnung
- 1 Energieausweis
- 1 Brandschutzgutachten
- 1 Statische Berechnung
- 1 Zahlschein - **Bitte zur Einzahlung den vorgedruckten Zahlschein verwenden!**

### Hinweise für den Bewilligungswerber:

- Die **Vollendung** des Vorhabens ist **innen fünf Jahren ab Baubeginndatum** der Baubehörde **schriftlich** zu melden.  
**Das Recht** aus einer Baubewilligung **erlischt**, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen **zwei Jahren** ab der Erlassung des Bescheides der Behörde begonnen oder binnen **fünf Jahren** ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde.
- Die Benützung öffentlichen Gutes für Baustelleneinrichtung, Materiallagerung etc. ist gemäß § 90 StVO in jedem Fall bewilligungspflichtig.
- **Bis längstens mit Fertigstellung** des Bauvorhabens ist der Baubehörde die notwendige Bewilligung betreffend **Aufzugsanlage** vorzulegen.
- Im Falle der Errichtung von **Wärmepumpenanlagen ist folgendes zu beachten:**  
**Wasser-Wasser-Wärmepumpen** bzw. **Sole-Wasser-Wärmepumpen** bedürfen einer wasserrechtlichen **Bewilligung** (Wasserrechtsbehörde ist die Bezirkshauptmannschaft Baden).  
Bei **Tiefenbohrungen** ist sicherzustellen, dass aufgrund der vorhandenen **Schwefelquellen** nur ein **geschlossenes System** ausgeführt wird.  
In der Kernzone des Schongebietes sind alle Grabungen und Bohrungen **ab einer Tiefe von 1,5m 3 Monate vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.**

Bohrungen für Erdwärmepumpenanlagen westlich des Bahndammes sind ab einer Tiefe von 30 m bewilligungspflichtig.  
östlich des Bahndammes ab einer Tiefe von 200 m bei der Wasserrechtsbehörde bewilligungspflichtig.

- In der Kernzone des Schongebietes sind alle Grabungen und Bohrungen (auch Brunnen) ab einer Tiefe von 1,5 m 3 Monate vor Beginn der Arbeiten bei der Bezirkshauptmannschaft Baden (Wasserrechtsbehörde) anzuzeigen.
- Bei Bauwerken im Grundwasser und bei Wasserhaltungen in der Baugrube ist bei der Wasserrechtsbehörde gesondert um eine wasserrechtliche Genehmigung anzusuchen.
- Einfriedungen dürfen gegen öffentliche Verkehrsflächen, Parks oder Grüngürtel nicht mit Mauern oder undurchsichtigen Zäunen ausgeführt werden und sind so auszubilden, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Anbringung oder Montage eines Sichtschutzes ist unzulässig. Neue Einfriedungen sind an bestehende Einfriedungen der Höhe nach möglichst anzugleichen. Der Sockel darf eine Höhe von max. 40 cm, die gesamte Höhe der Einfriedung 1,80 m über Gehsteigniveau nicht überschreiten.  
Anschlussanlagen für Elektro- und Gasinstallation sind in die Einfriedung harmonisch zu integrieren.
- Die Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung, die keine bauliche Anlage ist und gegen öffentliche Verkehrsflächen gerichtet wird, ist unter Vorlage der erforderlichen Unterlagen (Pläne, Beschreibungen) gesondert gemäß § 15 Absatz 1 Ziffer 1b NÖ Bauordnung anzuzeigen.
- Gemäß OIB RL 4, Pkt. Nr. 6 sind Gebäude 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 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche der oberirdischen Geschoße.
- Für die erste Löschhilfe sind geeignete tragbare Feuerlöscher auf Grundlage der TRVB 124 F, Ausgabe 01.03.2017, vorzusehen.
- Die Einleitung von Abgasen, die aus mehreren Wohn- oder Betriebseinheiten desselben oder verschiedener Geschoße in dieselbe **Abgasanlage** (z.B. Luft-Abgas-Systeme) einmünden, sind zulässig, wenn nur raumluftunabhängige Feuerstätten daran angeschlossen werden und ein Nachweis über die Eignung der Abgasanlage und der Feuerstätten vorliegt.  
Die Aufstellung von Öfen in derartigen Wohngebäuden ist ein meldepflichtiges Vorhaben gemäß § 16 der NÖ Bauordnung 2014 und ist deshalb der Baubehörde innerhalb von vier Wochen nach Fertigstellung des Vorhabens schriftlich zu melden.
- Bei Erweiterungen bestehender Objekte (z.B. Zubau, Wintergärten, Dachgeschoßausbauten und dergleichen) ist mit zusätzlichen Kosten im Hinblick auf Abgaben für Kanal- und Wassergebühren zu rechnen.

Ergeht an:

1. Bewilligungswerber u. Goldfisch Immobilien und Handels GmbH, Wollzeile 31/23, 1010 Wien  
Grundeigentümer:

Ergeht zur Information in Kopie an:

2. Planverfasser: Bmstr. DI Lukas VRTALA, Baumanagement GmbH,  
Andreas Hofer-Straße 14, 1210 Wien
3. Rauchfangkehrer: Martin Guttman, Rauchfangkehrermeister,  
Waltersdorfer Straße 16, 2500 Baden bei Wien
5. Sonst. Beteiligter: Abteilung Abgabenangelegenheiten  
zwecks Vorschreibung der **Stellplatzausgleichsabgabe**

PLANNUMMER: 220122905

BAUMEISTER  
Baubehörde  
eingel. 14. Nov. 2023  
Zahl ... € 780

# EINREICHPLAN

ÜBER DEN DACHGESCHOSSAUSBAU UND UMBAU DES OBJEKTES  
PERGERSTRASSE 6, 2500 BADEN

PARIE A  
M 1:100

KAT.GEM.: 04002 BADEN

EZ: 495

GST.NR.: 359/5

PLANVERFASSER:

BAUFÜHRER:

DI LUKAS VRTALA  
BAUMANAGEMENT GMBH  
BAUMEISTER  
Andreas-Hofer-Straße 14, 1210 Wien  
Tel.: 01/997 29 13 / www.vrtala-bau.at

BAUWERBER:

GRUNDEIGENTÜMER:

Goldfisch Immo & Handels GmbH  
Wollzeile 31/23, 1010 Wien  
Tel.: 0676 843 777 777  
E-Mail: goldfisch.apartment@chello.at  
UID: ATU68967219

Goldfisch Immo & Handels GmbH  
Wollzeile 31/23, 1010 Wien  
Tel.: 0676 843 777 777  
E-Mail: goldfisch.apartment@chello.at  
UID: ATU68967219

BEHÖRDE:

Dem ha. Prüfungsverfahren gemäß § 20 (1) NÖ. BO. 2014  
unter Wahrung des Parteiengehörs im Sinne des § 21 (1)  
NÖ. BO. 2014 zugrunde gelegen.  
Stadtgemeinde Baden, Baubehörde, am 11. JAN. 2024 *pt*

Hierauf bezieht sich der ha. Bescheid  
vom 26. Feb. 2024 Zl: BAU. 7111-2022

Der Bürgermeister:  
i.A.

(DI Michael Madreiter)  
Stadtbaudirektor

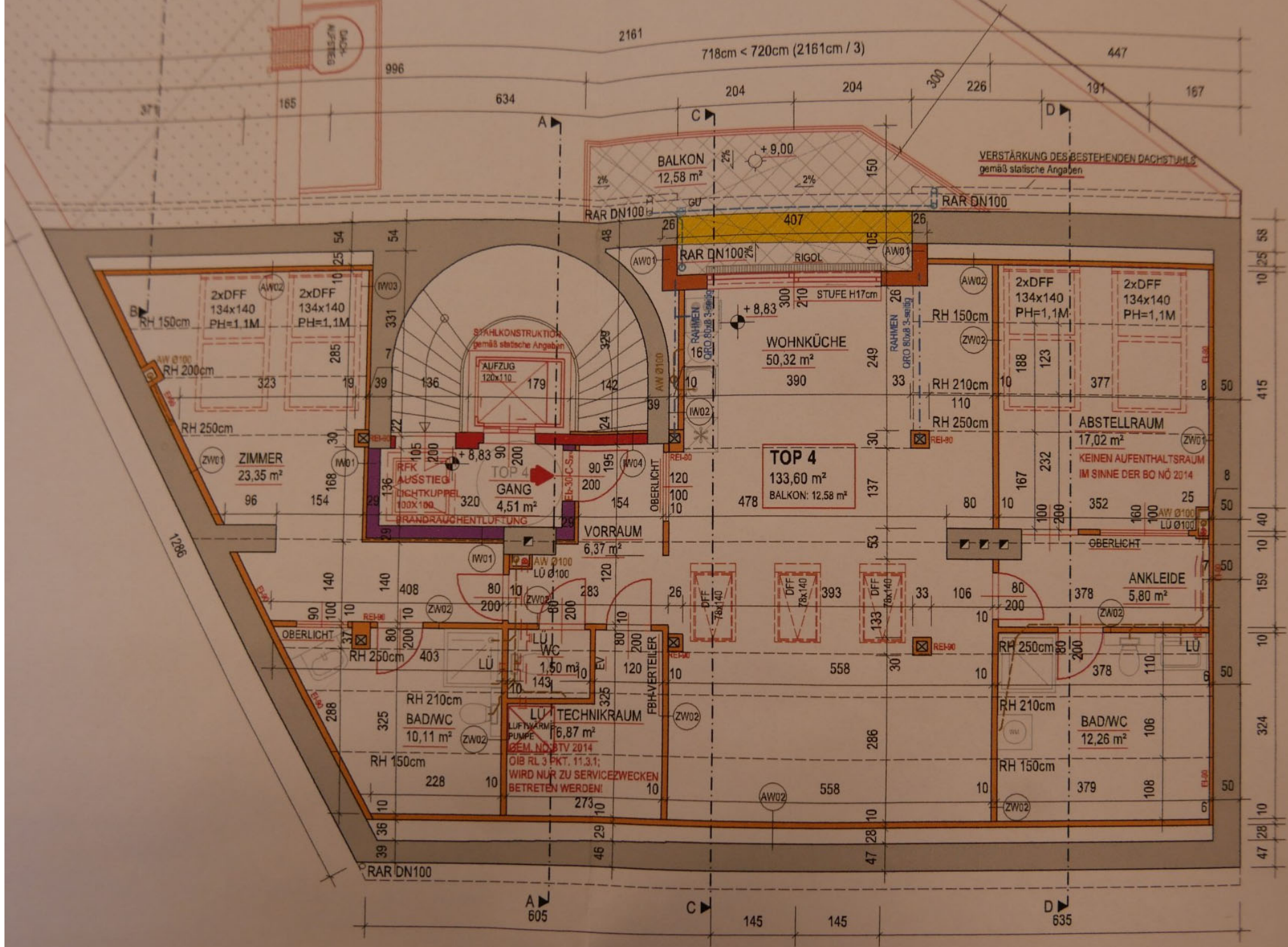


WIEN, IM OKTOBER 2023









VERSTÄRKUNG DES BESTEHENDEN DACHSTUHLIS  
gemäß statische Angaben

STAHLKONSTRUKTION  
gemäß statische Angaben

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

VORRAUM  
6,37 m<sup>2</sup>

LUFTWÄRMEPUMPE  
GEM. NÖ STV 2014

OIB RL 3 PKT. 11.3.1;  
WIRD NUR ZU SERVICEZWECKEN  
BETRETEN WERDEN!

WOHNKÜCHE  
50,32 m<sup>2</sup>

TOP 4

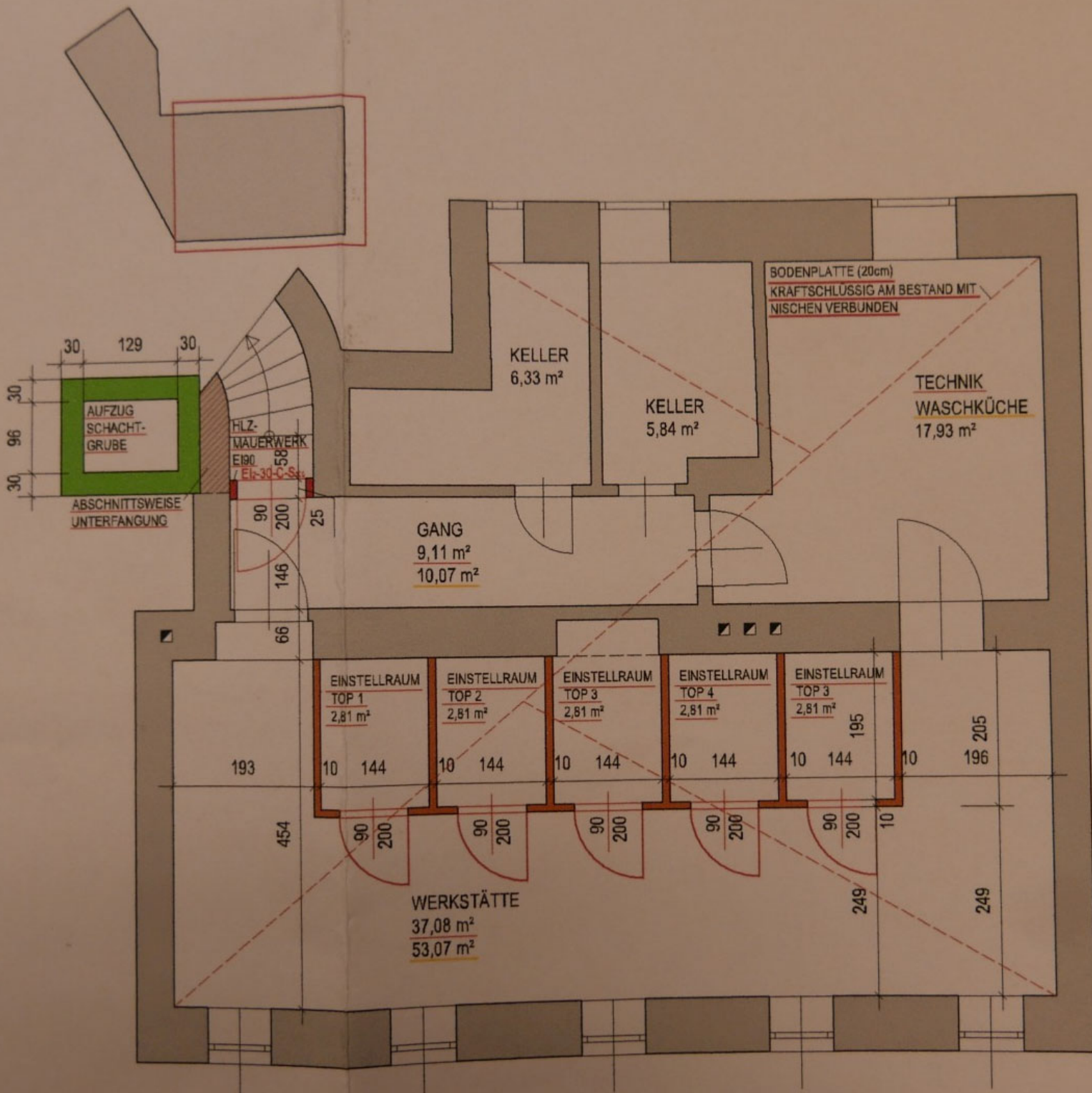
BALKON: 12,58 m<sup>2</sup>

AUFZUG  
120x110

RFK  
AUSSTIEG  
LICHTKUPPEL  
100x100

BRANDRAUCHENTLÜFTUNG

# KELLERGEOSCHOSS



# SCHNITT A-A

