

BEWERTUNGSGUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 23109 Gloggnitz, BG Neunkirchen

EZ 162, GST-NR 288/1

mit der Liegenschaftsadresse

2640 Gloggnitz, Wiener Straße 25 und 25a



Bewertungstichtag: 13.03.2025

Umfang des Gutachtens: 73 Seiten + Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS:

DECKBLATT:	1
INHALTSVERZEICHNIS:	2
1. ALLGEMEINES:	3
1.1. Auftraggeber(in):	3
1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens:	3
1.3. Betreibende Parteien:	3
1.4. Verpflichtete Partei:	4
1.5. Annahmen und besondere Annahmen B 1802-1:	4
1.6. Wertermittlungstichtag:	6
1.7. Teilnehmer:.....	6
1.8. Preisbasis:	6
1.9. Aussagen der Teilnehmer:	6
1.10. Grundlagen und Unterlagen:	6
1.11. Allgemeine Vorbemerkungen n:	7
1.12. Anmerkungen:	9
2. BEFUND:	11
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse:	11
2.2. Rechte und Lasten:	13
2.3. Grundstück und Infrastruktur:	14
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen:	19
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand:	42
2.6. Kenngrößen und Daten:	48
2.7. Energieausweis:	49
3. BEWERTUNG und GUTACHTEN:	50
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen:	50
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden:	56
3.3. Ertragswertverfahren:	57
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:	71
4.1. Allgemein:	71
4.2. Wertermittlung - Marktanpassung:	71
4.3. Zubehör:	71
4.4. Außenstände:	72
5. ZUSAMMENFASSUNG:	73
Anlagen im Anhang	

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen
AZ: 9 E 2/25i

1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 21.02.2025 wurde die Schätzung der Liegenschaft KG 23109 Gloggnitz, BG Neunkirchen, EZ 162, vom Bezirksgericht Neunkirchen angeordnet.

1.3. Betreibende Parteien

Führende betreibende Partei:

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

vertreten durch:

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

Beigetretene betreibende Partei:

Raiffeisenband Wienerwald eGen
Hauptstraße 62
3021 Pressbaum

vertreten durch:

Nusterer & Mayer, Rechtsanwälte OG
Riemerplatz 1
3100 St. Pölten

1.4. Verpflichtete Partei

Erstverpflichtete Partei:

Cengiz Baglar, geb. 12.11.1983
Emanuel Schreiber-Gasse 3, Stg. 2/4
2640 Gloggnitz

Zweitverpflichtete Partei:

Julia Baglar, geb. 13.3.1986
Emanuel Schreiber-Gasse 3, Stg. 2/4
2640 Gloggnitz

1.5. Annahmen und Besondere Annahmen gem. ÖNORM B 1802-1

Annahme 1 – hofseitiger Zubau zum Straßentrakt – bewilligt als Backstube:

Momentan ist ein baurechtlich nicht bewilligter Zustand vorhanden, da die hofseitig an das Straßengebäude angebaute Backstube nicht mehr vorhanden ist. Stattdessen wurde in diesen Räumen eine Wohnung errichtet. Diese Wohnung wird derzeit bereits bewohnt. Inwieweit eine Wohnung bewohnt werden darf, für die es noch keine Bewilligung gibt, stellt eine Rechtsfrage dar und kann vom gSV nicht beantwortet werden.

Lt. telefonischer Auskunft des Bauamtes, ist grundsätzlich eine nachträgliche Bewilligung möglich. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass diese den bauphysikalischen Kriterien einer Wohnung zum Zeitpunkt der Einreichung entspricht.

Augenscheinlich sind jedoch im Bereich des Fußbodens und im Dachbereich ältere Aufbauten vorhanden.

Die tatsächlichen Aufbauten sind dem gSV nicht bekannt, Zwischenwände wurden teilweise neu errichtet.

Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Widmung als Wohnung möglich ist. Gleichzeitig wird aufgrund der Besichtigung jedoch unterstellt, dass gewisse bauphysikalische Verbesserungen erforderlich sind. Daher wird von gSV ein sog. „Sicherheitsabschlag“ eingepreist.

Sollte sich herausstellen, dass beispielsweise die Bauphysik der Boden- und Dachkonstruktion umfassend verbessert werden muss, kann dies dazu führen, dass diese Kosten die Höhe des

Sicherheitsabschlages übersteigen. In diesem Fall müsste der Wert neu berechnet werden und ein neues Gutachten erstellt werden.

Im gegenständlichen Fall muss aufgrund von fehlenden Informationen und Tatsachen von einer besonderen Annahme gem. ÖNORM B1802-1 ausgegangen werden.

Der Abschlag stellt einen bewertungstechnischen Sicherheitsabschlag dar, weil der Fußboden und das Dach zumindest ältere Bauteile enthalten; dieser muss jedoch als Sicherheitsabschlag nicht den tatsächlichen Sanierungskosten entsprechen.

Annahme 2 – Einfamilienhaus im Bereich des hinteren Grundstücks:

Beim Einfamilienhaus ist in den Ecken Schimmel erkennbar. Vermutlich ist dieser aufgrund von Wärmebrücken, unter anderem im Übergang zum Dach, entstanden. Es wird davon ausgegangen, dass der Schimmel technisch sanierbar ist. Dafür wird hier ebenso ein Sicherheitsabschlag in der Höhe von 10.000€ eingepreist.

Der Abschlag stellt einen sicherheitstechnischen Abschlag dar, dieser muss jedoch als bewertungstechnischer Sicherheitsabschlag nicht den tatsächlichen Sanierungskosten entsprechen.

Über den Umbau des Bades im Einfamilienhaus liegen im Bauakt keine Unterlagen auf! Auch hier wird davon ausgegangen, dass dieser Umbau nachträglich genehmigt werden kann!

Annahme 3 - Mietverträge:

Der gSV hat die Mietverträge im Rahmen der Besichtigung angefordert. Diese wurden bis dato nicht übermittelt. Daher werden auch bezüglich der Mieten Annahmen von marktüblichen Mieten getroffen. Es wird einem präsumtiven Käufer empfohlen, diesbezüglich separate Erkundigungen einzuholen.

Bezeichnungen:

Die Bezeichnung Verkehrswert oder gleichbedeutende Bezeichnungen beziehen sich somit auf die Ermittlung eines Verkehrswertes gem. LBG bzw. ÖNORM unter Einbeziehung der gegenständlichen Annahmen und besonderen Annahmen.

1.6. Wertermittlungsstichtag

Dies ist der Tag der Besichtigung: 13.03.2025.

1.7. Teilnehmer / Begehung

Cengiz Bagler, Erstverpflichtete Partei
Yvonne Ungersbäck, M.A., Hilfskraft des SV
DI Heinrich Trimmel, Sachverständige

Die Begehung fand am 13.03.2025 statt.

1.8. Preisbasis

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von Immobilien dieser Art üblich, **exklusive** Umsatzsteuer.

1.9. Aussagen, Auskünfte der Teilnehmer

Allenfalls vorhandene mündliche Auskünfte werden an der betreffenden Stelle im Befund angeführt.

1.10. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Abfrage Gefahrenzonenplan (falls vorhanden)
- Auszug aus dem Altlastenportal
- Bauakt
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Immobilienplattform „Immounited“ bzw. „Immomapping“

- Literatur:
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk (Hg.) (2014): Immobilienbewertung Österreich: ÖVI Immobilien Akademie.
- Kleiber (2014): Verkehrswertermittl. von Grundstücken. 7. Aufl.: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Kleiber (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. Auflage: Luchterhand.

- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage: Manz.
- Ross/Brachmann/Holzer (1997): Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 28. Auflage: Theodor Oppermann Verlag.
- Simon/Reinhold (1995): Wertermittlung von Grundstücken. 2. Auflage: Luchterhand.
- Seiser (Hg. und Verleger)/Kainz (2011): Der Wert von Immobilien: Seiser+Seiser Immobilienconsulting GmbH
- Herbert Ribic: Sonderthemen der Bewertung – Die Marktanpassung, Manz – Tag der Liegenschaftsbewertung.
- Vogels, Manfred (1996): Grundstücks- und Gebäudebewertung-marktgerecht. 5. Auflage: Bauverlag.
- Simon/Cors/Troll (1997): Handbuch der Grundstückswertermittl. 4. Aufl.: Verlag Vahlen.
- Seminarunterlagen ARS, 18.3.2013, Immobilien im Visier der Finanz, Mag. Martin Pröll.
- Wehinger (1990): Leitfaden zur Liegenschaftsbewertung: Eigenverlag.
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel.
- Unterlagen der LBA-Graz, der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2000-2001
- Bienert, Sven (HG.) (April 2005): Bewertung von Spezialimmobilien. 1. Auflage: Gabler.
- Wendlinger, Peter (HG.) (Juli 2012): Immobilienkennzahlen. 1.Auflage: Linde international
- WKO-Immobilienpreisspiegel

1.11. Allgemeine Vorbemerkungen

Abkürzungen: SV ... Sachverständiger; gSV ... gefertigter Sachverständiger,
i.M. ... im Mittel, NFL ... Nutzfläche, BGF ... Bruttogrundfläche

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten die geschlechtsspezifische Differenzierung wie z.B. Auftraggeber/ Auftraggeberin nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.

Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B1802 festgestellt.

Falls nicht anders angeführt, erfolgt die Bewertung kontaminationsfrei.

Falls nicht anders ausgeführt, erfolgt die Bewertung der bebauten Liegenschaft unter der Annahme eines tragfähigen Untergrundes bzw. einer vorhandenen fachgerecht ausgeführten Fundierung.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass andere Umstände vorliegen, so wäre eine Neubewertung (Nachbewertung) mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen gSV auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand vorhandener Baulichkeiten wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare bzw. zugängliche Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen bzw. auf der Annahme einer üblichen Ausführung.

Sämtliche Angaben bezüglich verwendeter Materialien werden allenfalls – falls vorhanden – aus den vorhandenen Plänen bzw. den Baubeschreibungen entnommen. Die verwendeten Materialien der sichtbaren Bauteile werden allenfalls in der Baubeschreibung angeführt.

Die Maße wurden den vorliegenden Plänen entnommen. Naturmaße werden allenfalls nur dann durchgeführt, falls augenscheinlich andere Abmessungen und Geometrien als in den vorliegenden Plänen vorhanden sind. Einzelne Abweichungen von Raumaufteilungen udgl. werden allenfalls in der Beschreibung dargestellt.

Außerdem wird festgehalten, dass das vorliegende Gutachten kein statisches Gutachten ersetzt. Bei Vorliegen von angeführten Unebenheiten, Rissen udgl. kann allenfalls ein separates statisches Gutachten erforderlich sein. Speziell bei Hanglagen und bei am Hang liegenden Objekten ist der allfällige Käufer aufgefordert, weiterführende, vor allem geologische und statische Gutachten separat einzuholen.

Die Funktionstauglichkeit der technischen Einbauten wie Geräte, Elektroinstallation, Kücheninstallation, sanitäre Einrichtungen, Fenster udgl. wurde aus gutachtensökonomischen Gründen nicht überprüft. Falls nicht anders angeführt, geht die Bewertung von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind und dem Stand der Technik entsprechen.

Auftragsgemäß ist die Immobilie inklusive Zubehör zu bewerten. Dieses beinhaltet sämtliche am Ort fix montierten Einbauten wie Küche, Bar, Theke, usw., nicht jedoch nicht befestigte mobile Teile wie Tische, Sessel, Betten usw.

Sämtliche Sanitärinstallationen, Sanitärgegenstände und Armaturen, Leuchtkörper sind – wie üblich – im Verkehrswert inkludiert.

Oben angeführte Untersuchungen werden wie üblich aus gutachtensökonomischen Gründen nicht durchgeführt. Haftungen aus diesem Titel werden vom Sachverständigen abgelehnt.

Somit wird festgehalten, dass es bei einer allfälligen Veräußerung oder Teilveräußerung dem Erwerber obliegt, die entsprechende bautechnische Prüfung der Bauteile und Ausmaße sowie Funktionsprüfungen vorzunehmen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

Im Falle einer Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens darf der Inhalt nur wort- und formgetreu sowie ohne Zusätze wiedergegeben werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für allenfalls vorhandene Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.

1.12. Anmerkungen

Das Gutachten ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Dieses Gutachten gründet sich auf die im Befundteil vorliegenden Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Befundvoraussetzungen ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung

keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es handelt sich bei Bewertungen um Schätzungen und nicht um exakte mathematische Berechnungen.

Weiters weise ich darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum Verkehrswert entstehen und ist marktüblich.

Diverse Anlagen im Anhang

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

2.1.1. Grundbuchsauszug EZ 162



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23109 Gloggnitz EINLAGEZAHL 162
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

Letzte TZ 279/2025
Plombe 348/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
288/1 GST-Fläche 1315
Bauf.(10) 510
Gärten(10) 805 Wiener Straße 25a
Wiener Straße 25

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 1760/2013 BEV 1238/2013/23 gem. §12 VermG
***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
Cengiz Baglar
GEB: 1983-11-12 ADR: Angelius Rumppler Gasse 10, Gloggnitz 2640
a 1365/2023 IM RANG 5770/2022 Kaufvertrag 2022-11-08 Eigentumsrecht
***** C *****
11 a 1366/2023 Pfandurkunde 2022-11-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
b 1366/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 162 KG 23109 Gloggnitz C-LNR 11
EZ 838 KG 23109 Gloggnitz C-LNR 12
c 2226/2024 Klage wg EUR 2.757.013,48 s.A.
(60 Cg 85/24s - LG Wiener Neustadt)
d 251/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im RANGE
CLNR 11 siehe CLNR 17
13 a 3173/2024 Urkunde 2024-07-18
PFANDRECHT vollstr EUR 3.302,73
darin enthaltene Nebenforderung EUR 49,40
Kosten EUR 159,50 (inkl. EUR 10,00 BA)
für Stadtgemeinde Gloggnitz
(6 E 2061/24k)
b 3173/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 162 KG 23109 Gloggnitz CLNR 13
EZ 838 KG 23109 Gloggnitz CLNR 14
14 a 5344/2024 Urkunde 2024-12-03
PFANDRECHT vollstr EUR 14.721,51
darin enthaltene Nebenforderung EUR 1.416,88
4 % Z aus EUR 13.304,63 ab 2023-04-27
4 % Z aus EUR 90,-- ab 2024-07-04
4 % Z aus EUR 1.326,88 ab 2024-07-04
Zinseszinsen: 4 % seit 2024-10-15

Kosten EUR 1.344,-- samt 4 % Z seit 2024-10-09
Antragskosten EUR 976,50
für Herbitschek Bau-Gesellschaft m.b.H., FN 406750m
(6 E 3461/24t)

b 5344/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 162 KG 23109 Gloggnitz CLNR 14
EZ 838 KG 23109 Gloggnitz CLNR 15

15 a 20/2025 Urkunde 2024-01-07
PFANDRECHT vollstr EUR 4.726,89
9,08 % Z aus EUR 4.461,71 ab 2024-04-01
9,08 % Z aus EUR 265,18 ab 2024-05-01
Kosten EUR 617,14 samt 4 % Z seit 2024-11-19
Antragskosten EUR 503,14
für Schneider & Partner Steuerberatung GmbH, FN 347492v
(6 E 4/25m)

b 20/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 838 KG 23109 Gloggnitz CLNR 18
EZ 162 KG 23109 Gloggnitz CLNR 15

16 a 54/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 45.426,74 samt 14,28 % Z
seit 2023-10-13, Nebenforderung EUR 4.242,--, Kosten
2.763,20 und Antragskosten EUR 1.545,07
für TeamBank Österreich - Niederlassung der TeamBank AG
Nürnberg, FN 305043v
(9 E 2/25i)

17 a 251/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.381.643,49 samt 11,25 % Z
seit 2024-11-19, Kosten des Titelverfahrens EUR 55.614,24
samt 4 % Z seit 2024-09-13, Kosten des Ansuchens EUR
6.666,92
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen, FN 99125m
(9 E 4/25h beigetreten zu 9 E 2/25i)
im RANGE CLNR 11

18 a 279/2025 Urkunde 2024-01-07
PFANDRECHT vollstr EUR 5.522,93
9,08 % Z aus EUR 5.451,53 ab 2024-04-01
9,08 % Z aus EUR 71,40 ab 2024-05-01
Kosten EUR 752,60 samt 4 % Z seit 2024-11-19
Antragskosten EUR 639,60
für Schneider & Partner Steuerberatung GmbH, FN 347492v
(6 E 2/25t)

b 279/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 162 KG 23109 Gloggnitz CLNR 18
EZ 838 KG 23109 Gloggnitz CLNR 16

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gloggnitz.
***** Für den Amtsgebrauch *****

2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) ist – unter den laufenden Nummern 6 der Alleineigentümer der Liegenschaft, eingetragen.

Lfd. Nr. 6 Cengiz Baglar, geb. 12.11.1983, Angelius Rumpler-Gasse 10, 2640 Gloggnitz.

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen. Dadurch kann die tatsächliche Grundstücksgröße von der Fläche gemäß Grundbuch differieren. Aus gutachtens-ökonomischen Gründen wird von der grundbücherlich ausgewiesenen Fläche ausgegangen.

2.2. Rechte und Lasten

2.2.1. Verbücherte Rechte und Lasten

Im A2-Blatt sind keine bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.
Die Eintragungen im C-Blatt (Lastenblatt) sind nicht bewertungsrelevant.

Die Bewertung erfolgt daher lastenfrei.

2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Mietverhältnisse: Das Wohnhaus im hinteren Grundstücksbereich wird lt. Auskunft durch den Vater des Liegenschaftseigentümers gemietet.

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten: Keine bekannt.

Offene Abgaben:

Wiener Straße 25:

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Gloggnitz vom 12.03.2025 sind offene Hausbesitzabgaben in der Höhe vom **2.940,69€** vorhanden.

Wiener Straße 25a (Einfamilienhaus):

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Gloggnitz vom 12.03.2025 sind offene Hausbesitzabgaben in der Höhe vom **3,00€** vorhanden.

Es wird einen präsumtiven Käufer dringend geraten, bezüglich der zum Zeitpunkt des Kaufes tatsächlich anfallenden Höhe der offenen Forderungen vor dem Erwerb separate Erkundigungen einzuholen.

2.3. Grundstück und Infrastruktur

2.3.1. Lage, Infrastruktur und Erreichbarkeit

Makrolage:

Gloggnitz ist eine Stadt im südlichen Niederösterreich mit ca. 5.800 Einwohnern. Die Stadt liegt am Fuße des Semmering, im südwestlichen Zipfel des Wiener Beckens.

Gloggnitz liegt an der Wiener Neustädter Straße B 17 und ist ein Straßenknotenpunkt als Ausgangspunkt der Höllental Straße B 27 sowie der Landesstraßen L134 (Gloggnitz, Otterthal, Kirchberg am Wechsel), L 4163 (Gloggnitz – Prigglitz) und L 4160 (Gloggnitz – Hart). Gloggnitz verfügt über eine eigene Abfahrt von der Semmering Schnellstraße S6 und ist somit auch direkt mit dem österreichischen Autobahnnetz verbunden.

Gloggnitz verfügt weiters über einen eigenen Bahnhof. Am Bahnhof Gloggnitz halten Züge Richtung Payerbach-Reichenau bzw. Richtung Wien Floridsdorf.

Es gibt auch zahlreiche Busverbindungen, z.B.: nach Raach am Hochgebirge, Kirchberg am Wechsel, Schottwien, Semmering, Prigglitz, Neunkirchen und Payerbach.

Als Stadt verfügt Gloggnitz über diverse Schuleinrichtungen und Kindergärten. Medizinische Versorgung, Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. Als Einkaufsstadt hat Gloggnitz in den letzten Jahren eine positive Entwicklung verzeichnet.

Die **großräumige Lage** ist bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

Mikrolage:

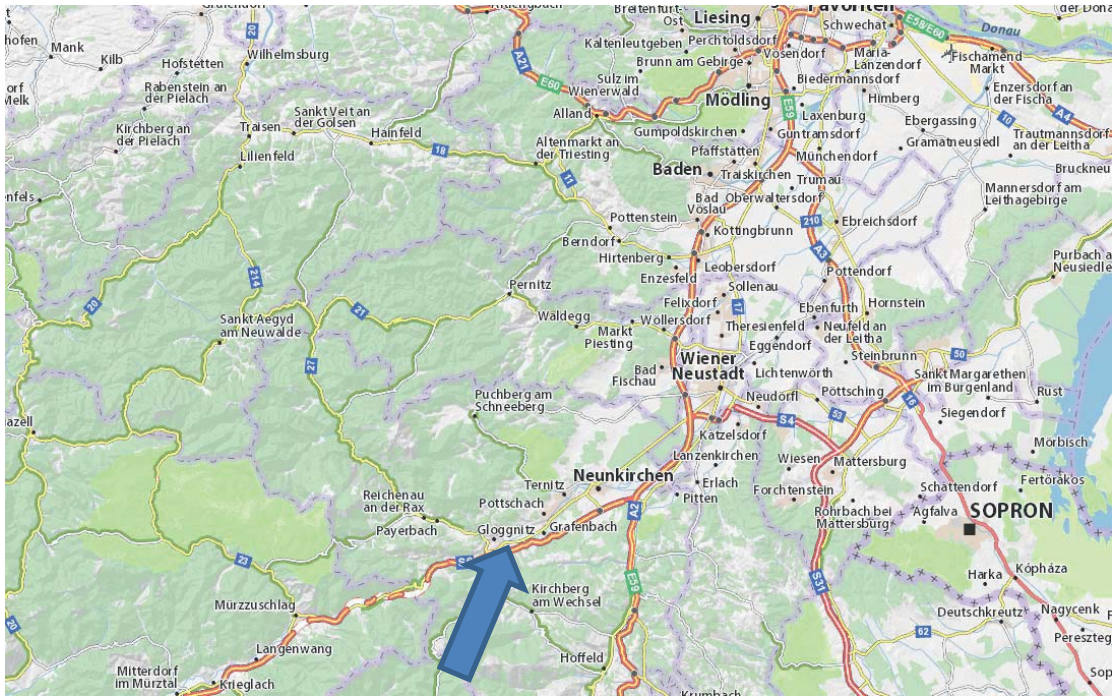
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich direkt an der Wiener Straße mit den Hausnummern 25 und 25a. Die Liegenschaft liegt unweit der B17 und südlich des Bahnhofes Gloggnitz.

Westlich und südöstlich der Liegenschaft befinden sich zwei Lebensmittelgeschäfte.

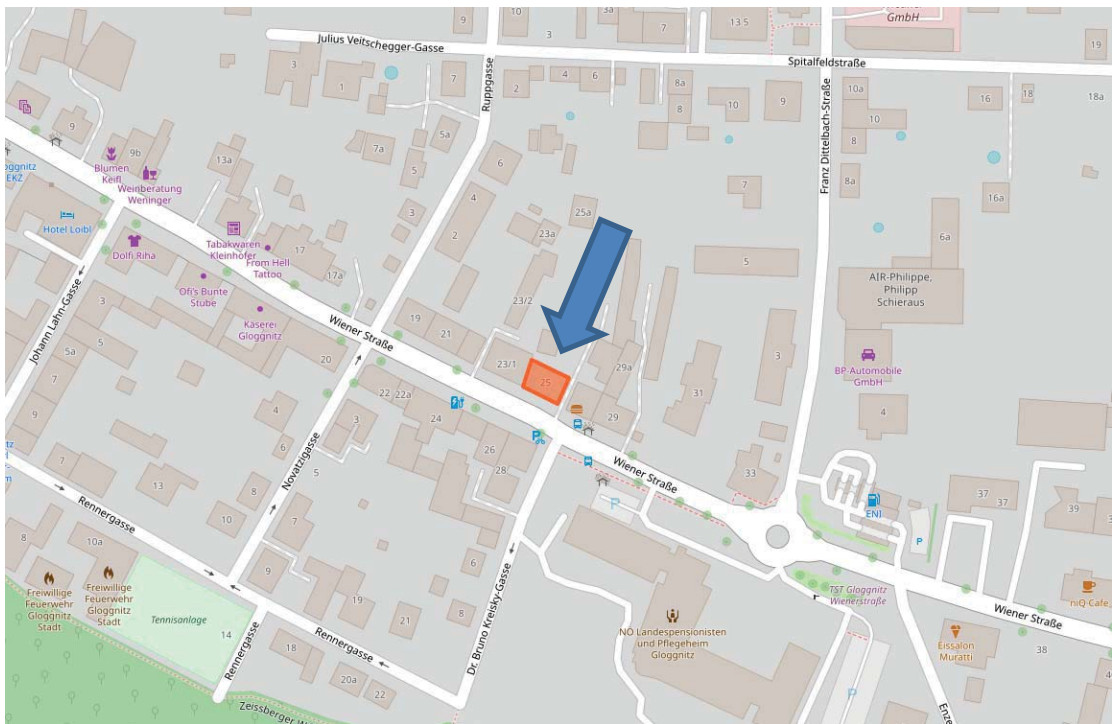
Die umgebende Bebauung besteht größtenteils aus Mehrwohnungshäusern (Wohn- und Geschäftshäuser), Einfamilienhäusern sowie auch teilweise gewerblich genutzte Liegenschaften.

Die **Lage im Ort** ist als Wohnlage bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen. Die Geschäftslage ist als **gut** zu bezeichnen.

Lage im Großraum, genordet



Mikrostandort, genordet



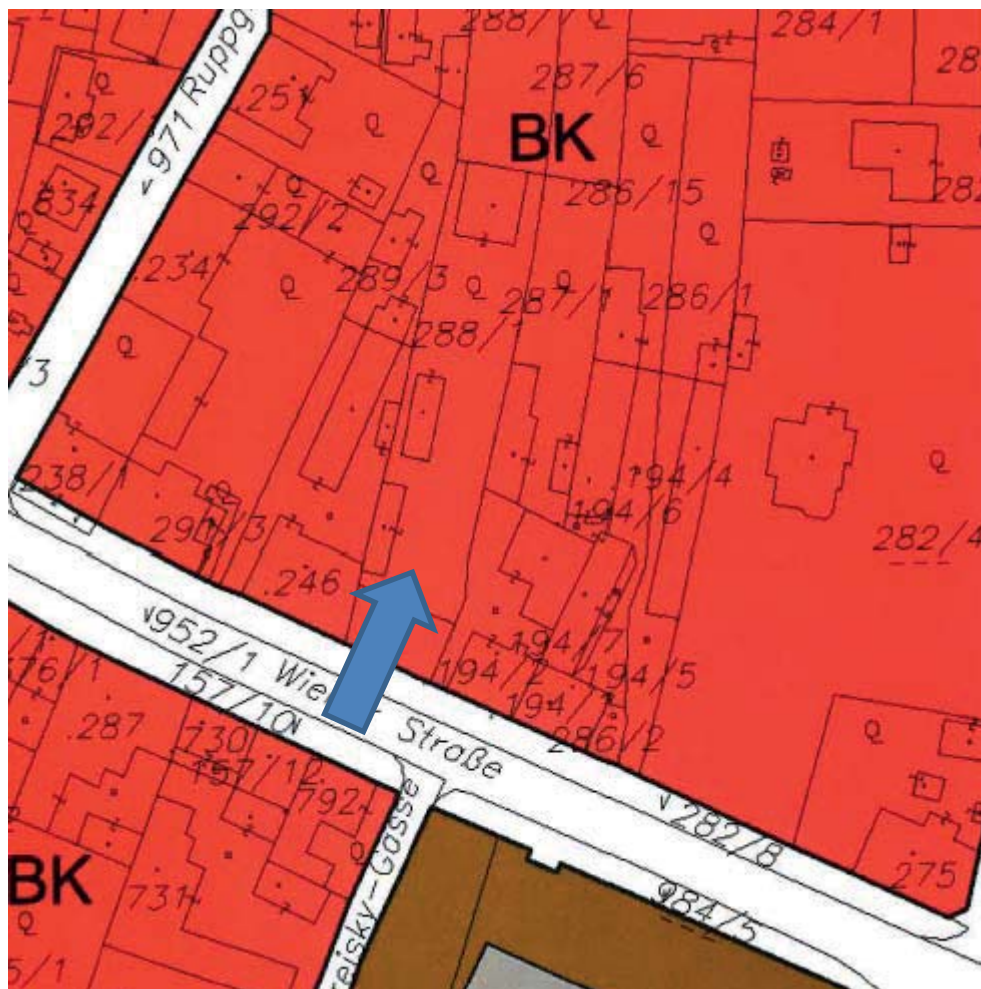
2.3.3. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse

Die Liegenschaft ist wie folgt angeschlossen:

- Öffentliches Stromnetz des EVU-Energieversorgungsunternehmens.
- Öffentliche Wasserversorgung.
- Anschluss an den öffentlichen Kanal. Für das Einfamilienhaus ist kein Kanalanschluss vorhanden (es gibt eine Senkgrube).

2.3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Digitaler Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
(gegenständliche Liegenschaft ist mittels Pfeil markiert)



Gemäß dem **Flächenwidmungsplan** liegt die gegenständliche Liegenschaft im **BK-Kerngebiet**. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es gilt die NÖ Bauordnung.

§ 16 Abs 1 Z 1 Raumordnungsgesetz: „Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) darf nicht über 1 betragen.

2.3.5. Gefährdungen

Hochwasser:

Im oben angeführten Flächenwidmungsplan ist für die gegenständliche Liegenschaft keine Hochwassergefährdung eingetragen. Auch im NÖ Atlas ist diesbezüglich keine Eintragung vorhanden!

2.3.6. Kontaminierung

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im **Verdachtsflächenkataster** eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung. Da es bei der gegenständlichen Gutachtenserstellung zu Überschneidungen kommt, wird hier auch die ab 01.01.2025 mögliche Abfrage beim Altlastenportal dargestellt.

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

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Die Abfrage im Altlastenportal hat folgendes ergeben:



Auszug aus dem Altlastenportal und Legende

Auf der zu bewertenden Liegenschaft sind gem. **Altlastenportal** keine offensichtlichen Umweltschäden vorhanden; es sind keine Eintragungen im Altlastenportal vorzufinden. Der Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit Kontaminationen des Erdreichs und/oder der Baulichkeit festzustellen.

Zum Zeitpunkt der Abfrage waren keine Eintragung im Altlastenportal gegeben. Der Bewertung wird eine diesbezügliche Lastenfreiheit unterstellt.

2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen

2.4.1. Allgemeine Beschreibung

Direkt an der vorderen Grundgrenze errichtet, befindet sich ein Mehrwohnungshaus mit Erdgeschoß und Obergeschoß. Das Gebäude ist weitgehend unterkellert. Die Fassade ist einfach gedämmt; der Sockel besteht aus einem Kratzputzsockel mit Buntputz. In der Verlängerung zur linken Grundgrenze ist hofseitig ein eingeschößiger Gebäudeteil an das Mehrwohnungshaus angebaut. Dieser Gebäudeteil ist nicht unterkellert.

Im mehrgeschoßigen Gebäudeteil befindet sich im Erdgeschoß ein Geschäftslokal. Im Obergeschoß sind insgesamt zwei Wohnungen vorhanden.

Der hofseitige eingeschößige Gebäudeteil umfasst eine Wohneinheit.

Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus.

Zum rechten Nachbargrundstück ist im vorderen Bereich keine Einfriedung vorhanden. Im hinteren Bereich ist ein Holzlattenzaun vorhanden. Auf der linken Seite ist ein einfacher Maschendrahtzaun vorhanden. Im mittleren Grundstücksbereich befindet sich eine Garage.

2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

Baubewilligung zur Erbauung eines Wohn- und Geschäftshauses aus dem Jahr 1899.

1928 Bewilligung zur Errichtung eines Schupfens.

1960 wurde das Aufstellen eines Schnellfrosters im vorhandenen Bäckereibetrieb genehmigt. 1962 wurde die Errichtung der Bäckereibetriebsstätte durch die Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen gewerberechtlich genehmigt.

Baubewilligung zur Aufstockung und Zubau für den Betrieb einer Bäckereibetriebsstätte aus dem Jahr 1963. Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung wurde 1964 erteilt.

1964 wurde festgestellt, dass hinsichtlich der Errichtung einer Bäckereibetriebsstätte den Vorschriften der Verhandlungsschrift weitgehend entsprochen wurde.

1968 Überprüfung der Ölfeuerungsanlage positiv.

1966 wurde festgestellt, dass das rückwärtige Wohnhaus nicht an den Kanal angeschlossen werden kann.

1973 wurde der Neubau eines Einfamilienhauses baubewilligt. 1980 wurde die Benützungsbewilligung erteilt.

1988 wurde die Aufstellung und den Betrieb eines ölbefeuerten Backofens bewilligt.

Im Jahr 2000 hat die Stadtgemeinde Gloggnitz Mängel festgestellt, welche bis zum 31.07.2000 zu beseitigen waren (Be- und Entlüftung im Öllageraum, Anbringung von Feuerlöschern und erneuern des Kehrtürchens beim Kamin).

Im Jahr 2011 wurde von der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen die Änderung der Betriebsanlage durch Aufstellung einer Brotschneidemaschine genehmigt.

Falls nicht anders angeführt, wird für die Bewertung unterstellt, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorhanden sind bzw. aufgrund des Alters als baurechtlich genehmigt gelten.

Der hofseitige Zubau, der als Backstube bewilligt ist, wird derzeit als Wohnung genutzt. Dafür und für den dafür erforderlichen Umbau liegt im Bauakt kein Plan und auch keine Bewilligung auf. Siehe dazu die Beschreibung im Befund. Es wird aufgrund eines Telefonates mit der Baubehörde davon ausgegangen, dass dieser Umbau nachträglich bewilligt werden kann.

Über den Umbau des Bades im Einfamilienhaus liegen im Bauakt keine Unterlagen auf! Auch hier wird davon ausgegangen, dass dieser Umbau nachträglich genehmigt werden kann!

2.4.3. Beschreibung der Baulichkeiten

Allgemein:

Wohn- und Geschäftshaus:

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde direkt an das Nachbargebäude und an die vordere Grundgrenze angebaut und besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß. Direkt an das Gebäude ist in der Verlängerung der linken Grundgrenze ein eingeschobiger Zubau vorhanden.

Im Erdgeschoß befindet sich das Geschäftslokal. Im Obergeschoß sind zwei Wohnungen untergebracht. Im hofseitigen Zubau befindet sich eine weitere Wohnung.

Die Einheiten werden lt. Auskunft über Einzelheizungen (Elektroheizung mit Infrarotpaneelen oder Einzelöfen) beheizt. Bei der Wohneinheit im Zubau erfolgt die Wärmeabgabe über Radiatoren.

Das Geschäftslokal ist von der Wiener Straße mittels 5 Differenzstufen über öffentliches Gut direkt erreichbar. Ein zweiter Zugang ist über das allgemeine Stiegenhaus im Inneren des Gebäudes möglich. Die Wohnungen sind über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar; ein Lift ist nicht vorhanden.

Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um isolierverglaste Kunststofffenster.

Das Dach ist mit Ziegelsteinen eingedeckt. Der Zubau verfügt über ein älteres Blechdach.

Einfamilienhaus:

Das Einfamilienhaus befindet sich im hinteren Grundstücksbereich. Beheizt wird dieses gem. Auskunft über eine Luftwärmepumpe. Es ist eine Fußbodenheizung vorhanden. Erdgeschoß liegt etwas erhöht, das Einfamilienhaus ist über vier Differenzstufen erreichbar. Bei den

Fenstern handelt es sich um Isolierglas-Kunststofffenster. Das Dach besteht aus einem Welleternitdach.

Außenbereiche:

Zum rechten Nachbargrundstück ist im vorderen Bereich keine Einfriedung vorhanden. Im hinteren Bereich ist ein Holzlattenzaun vorhanden. Zum linken Nachbargrundstück ist ein einfacher Maschendrahtzaun vorhanden. Die Einfahrt zum Grundstück ist betoniert und hinter dem Gebäude bzw. vor dem eingeschößigen Zubau ist die Freifläche großflächig mit Sechseckbetonpflastersteinen befestigt; diese befestigte Fläche führt bis zur Garage. Weiters ist vor dem Einfamilienhaus eine Wiesenfläche mit einem Weg aus Waschbetonplatten vorhanden. Im Bereich des Einfamilienhauses sind Wege vorbereitet, diese sind noch nicht fertiggestellt. Dem Einfamilienhaus ist eine noch nicht fertiggestellte Terrasse vorgelagert.

Außenbereiche mit Garage:



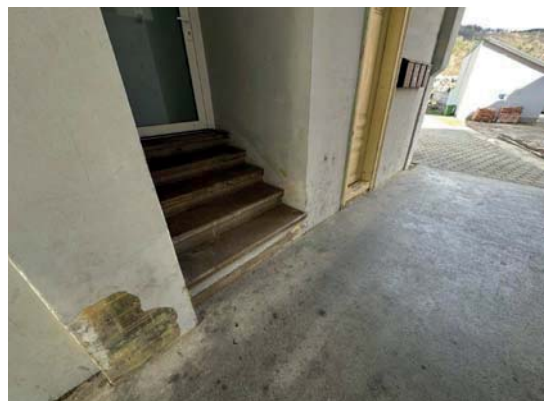
Wohn- und Geschäftshaus Straßenansicht



Zugang zu Geschäftslokal



Zufahrt/ Zugang



Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus



Zufahrt/ Zugang



Befestigte Freifläche



Zufahrt/ Zugang



Befestigte Freifläche vor Garage



Befestigte Freifläche



Freiflächen vor Einfamilienhaus



Freifläche vor Einfamilienhaus



Zugang Einfamilienhaus



Terrasse Einfamilienhaus



Zugang Einfamilienhaus



Garage



Garage

2.4.4. Beschreibung der Einheiten

Wohn- und Geschäftshaus:

Geschäftslokal:

Direkt an den Eingang anschließend befindet sich ein großer Geschäftsraum/ Verkaufsraum. Der Boden ist gefliest. Rechterhand befindet sich das Büro; dort ist ein Laminatboden verlegt. Im Büro sind Innenjalousien vorhanden. Vom Geschäftsraum aus ist ein großer Abstellraum zugänglich. Von diesem Abstellraum ist das Stiegenhaus erreichbar. Dem Geschäftslokal ist ein Gang-WC zur Nutzung zugeordnet.

Wohnungen im Obergeschoß:

Im Obergeschoß sind zwei Wohnungen vorhanden.

Die größere Wohnung befindet sich linkerhand des Stiegenhauses wird im gegenständlichen Gutachten zum besseren Überblick als „**Top 2**“ bezeichnet. Die kleinere Wohnung liegt rechterhand und wird als „**Top 1**“ bezeichnet.

Die Top 2 besteht aus Vorzimmer, Küche, Bad und WC sowie drei Zimmern. In der Wohnung ist in fast allen Räumen ein Laminatboden verlegt. Im Badezimmer ist der Boden gefliest. Wände und Decken sind verputzt und gemalt; teilweise sind Tapeten mit Muster vorhanden. Im Bad und im WC sind die Wände überwiegend gefliest.

Die Top 1 war im Rahmen der Besichtigung nicht zugänglich, da diese vermietet ist.

Wohnung im hofseitigen Zubau:

Die Wohnung im Zubau wird durch den gSV als „**Top 3**“ bezeichnet. Diese Wohnung ist direkt von außen, über den Innenhof erreichbar.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Abstellraum, Badezimmer mit WC, Wohnzimmer und drei weiteren Zimmern. Die ehemalige Backstube wurde lt. Auskunft durch den Eigentümer in eine Wohnung umgebaut.

Im Vorraum, Abstellraum und Badezimmer wurde ein Fliesenboden verlegt. In den Zimmern ist ein Laminatboden vorhanden. Die Wände und Decken wurden verputzt und gemalt. Die Wände im Badezimmer wurden bis zur Türstockoberkante gefliest.

Die einsehbaren Fassaden sind einfach gedämmt, der Oberputz ist noch nicht aufgebracht. Vorhanden sind 3-fach verglaste Kunststofffenster.

FOTODOKUMENTATION:

Wohn- und Geschäftshaus:

Geschäftslokal:



Zugang Geschäftslokal



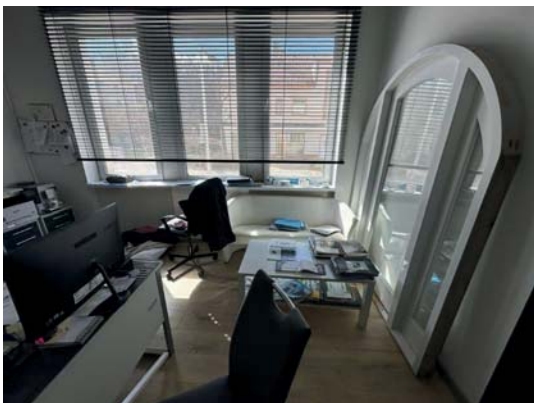
Geschäftsraum/ Verkaufsraum



Geschäftsraum/ Verkaufsraum



Geschäftsraum/ Verkaufsraum



Büro



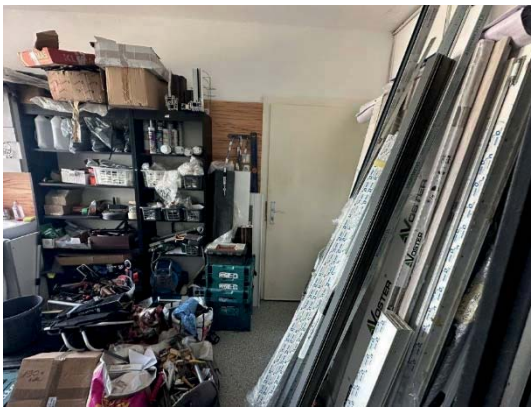
Büro



Zugang zu Abstellraum



Abstellraum



Abstellraum - Zugang zu Stiegenhaus

Wohnungen und Keller:



Zugang/ Zufahrt



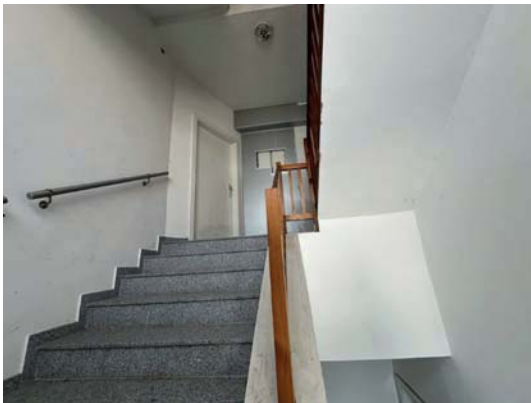
Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus



Abgang in den Keller



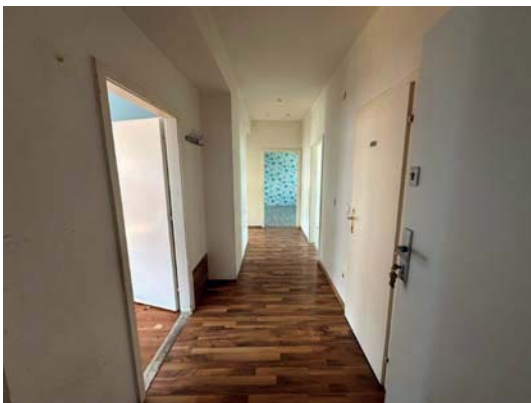
Stiegenhaus



Stiegenhaus



Zugang zu Top 1 und Top 2



Top 2: Vorraum



Top 2: Zimmer



Top 2: Zimmer



Top 2: Zimmer



Top 2: Zimmer



Top 2: Zimmer Ausblick (Dach von Top 3)



Top 2: Küche



Top 2: Badezimmer (rechts WC)



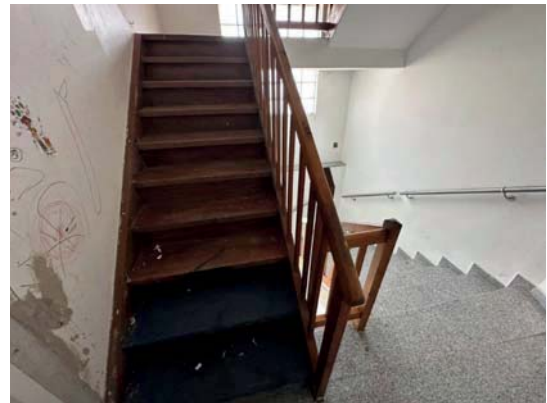
Top 2: Badewanne



Top 2: Warmwasserboiler



Top 2: WC



Stiegenaufgang ins DG zum Dachboden



Dachboden



Dachboden



Stiegenhaus: Kellerabgang



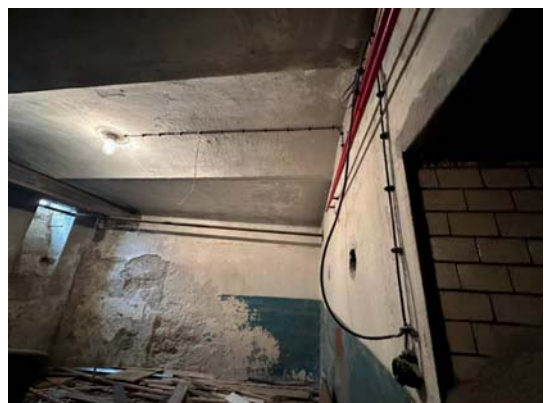
Stiegenhaus: Kellerabgang



Keller



Kellerraum



Kellerraum



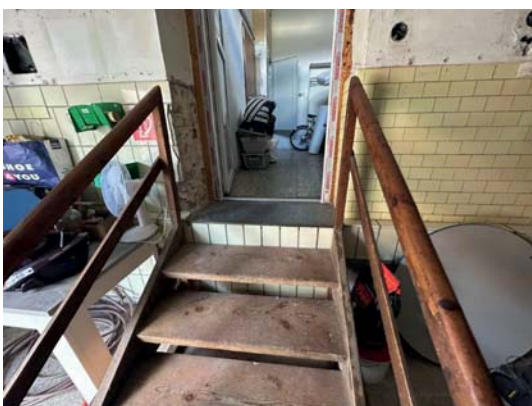
Kellerraum



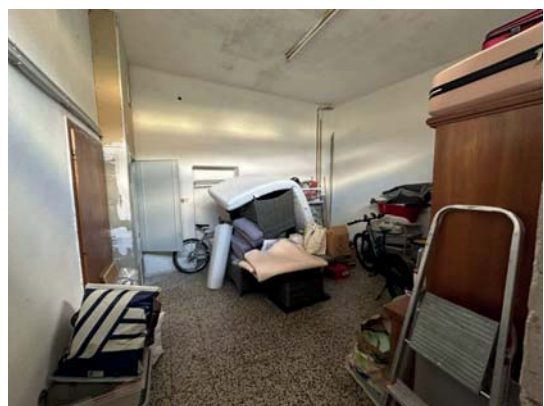
Abstellraum neben Top 3



Abstellraum mit Haustechnik



Zugang zu weiterem Abstellraum



Abstellraum



Abstellraum



Abstellraum



Zubau Top 3



Zugang zu Top 3



Top 3: Vorraum



Top 3: Abstellraum



Top 3: Badezimmer



Top 3: Badezimmer



Top 3: Badezimmer



Top 3: Schlafzimmer



Top 3: Wohnzimmer mit Essbereich/ Küche



Top 3: Wohnzimmer mit Essbereich/ Küche



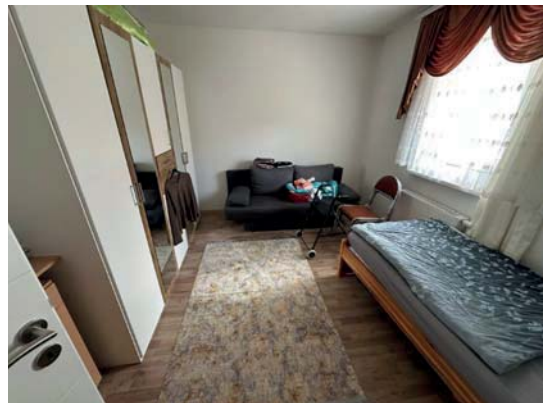
Top 3: Küche



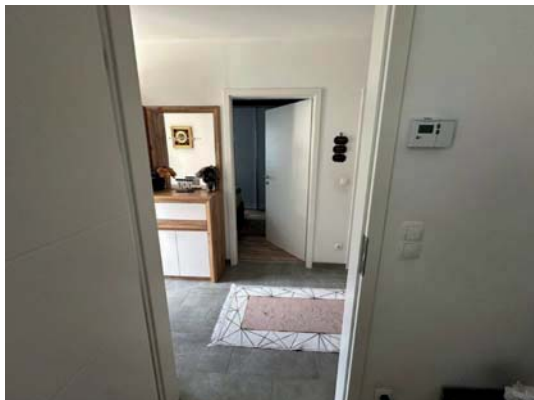
Top 3: Zimmer



Top 3: Zimmer



Top 3: weiteres Zimmer



Top 3: Zugang von WOZl zu Vorraum



Top 3: von außen

Einfamilienhaus:

Das Einfamilienhaus im hinteren Grundstücksbereich ist ebenso über den Innenhof erreichbar.

Das Gebäude besteht aus Vorraum, Diele, Bad mit WC, zwei Zimmern, Wohnzimmer mit anschließender Küche und Keller. Dem Wohnhaus ist eine nicht fertiggestellte Terrasse vorgelagert. Der Zugangsweg ist ebenso noch nicht fertiggestellt.

In Vorraum, Diele und Bad mit WC ist ein Fliesenboden in Marmoroptik verlegt. In den restlichen Räumen ist ein Laminatboden vorhanden. Wände und Decken sind verputzt und gemalt. Im Bad sind die Wände teilweise gefliest.

Im Keller sind einfache Kellerräume vorhanden. Der Zugang erfolgt über den Vorraum. Die Böden sind teilweise gefliest, teilweise ist der Estrich vorhanden. Wände sind überwiegend verputzt und gemalt. Die Leitungen sind teilweise auf Putz geführt.



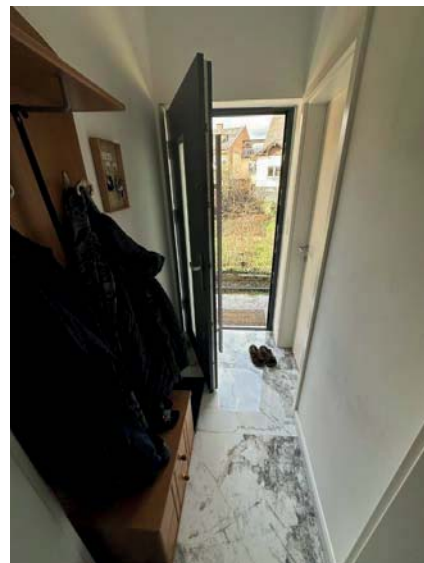
Einfamilienhaus



Terrasse



Zugang



Vorraum



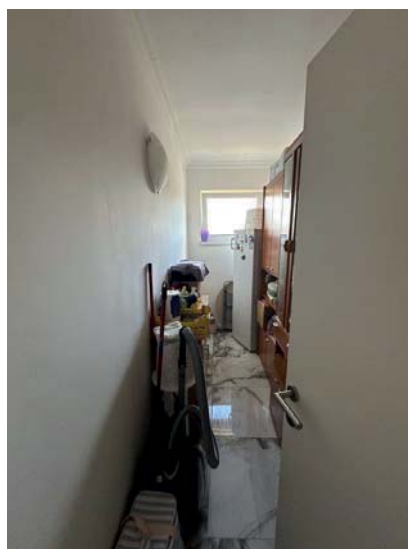
Diele



Zugang zu Zimmer



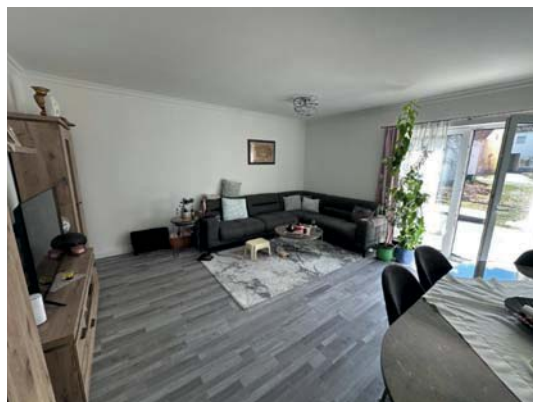
Zimmer



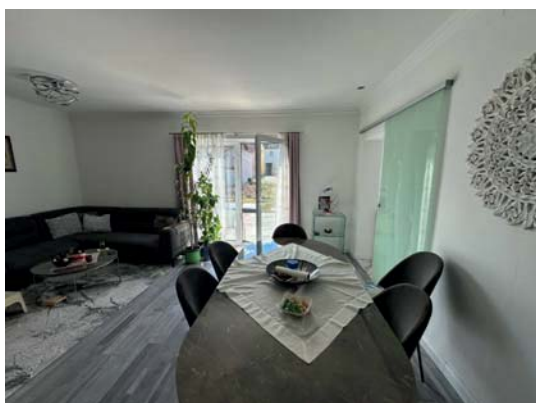
Abstellraum



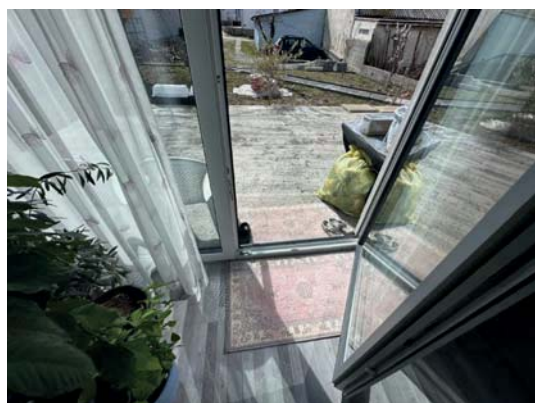
Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse



Wohnzimmer mit Essplatz, rechts Küche



Zugang zur Terrasse



Terrasse



Küche



Küche



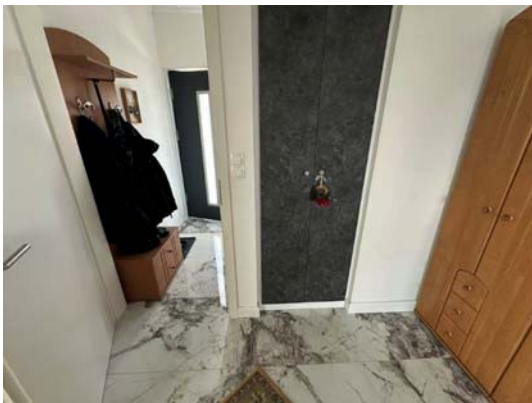
Wohnzimmer



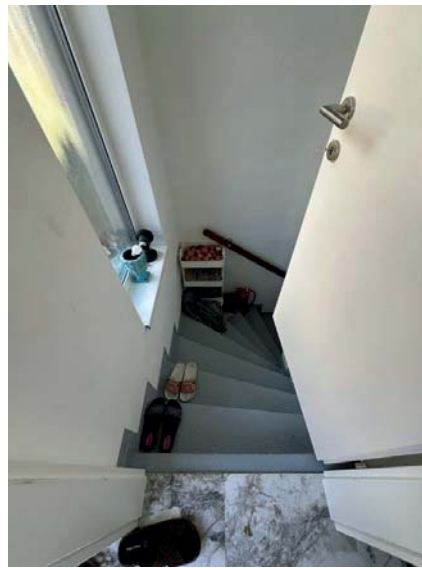
Badezimmer



Badezimmer



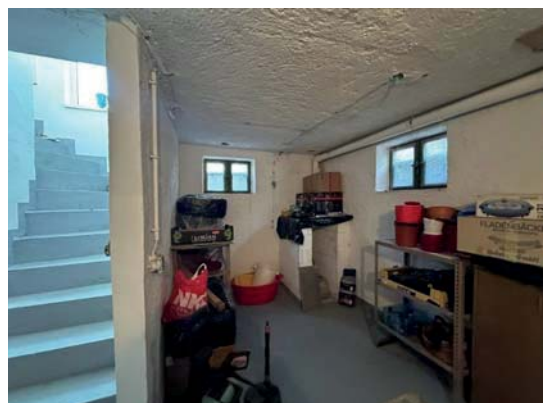
Diele/ Vorraum



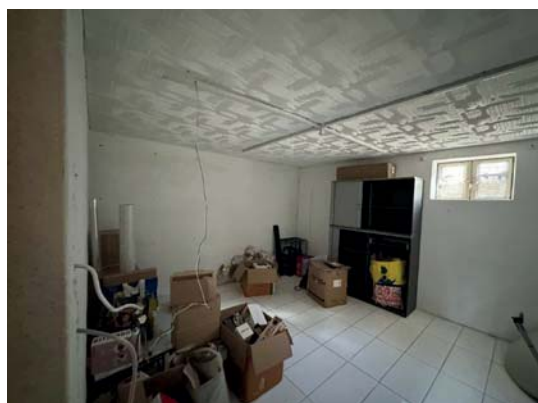
Zugang zu Keller



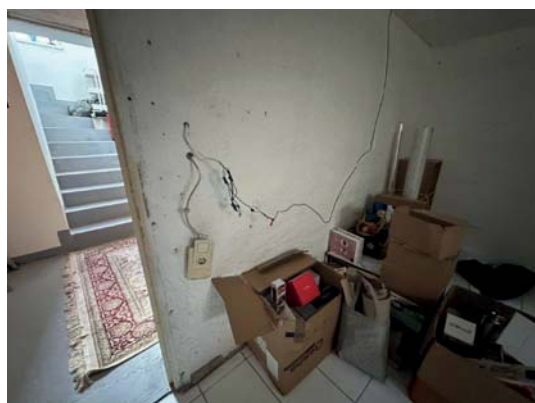
Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum



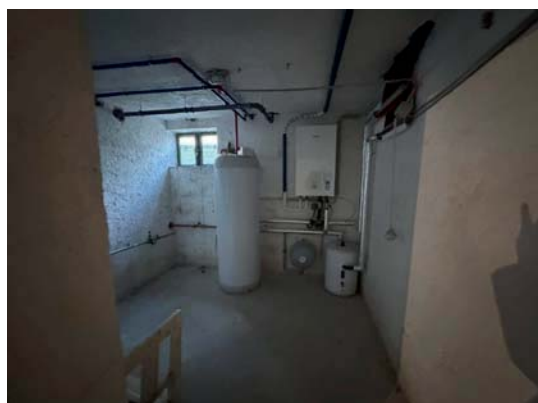
Kellerraum



Zugang zu weiterem Kellerraum



Kellerraum



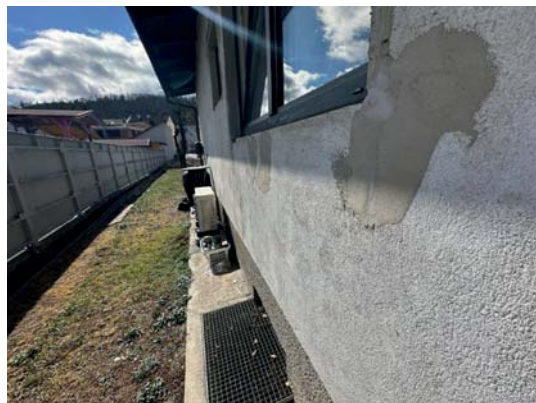
Kellerraum Heiztechnik



Kellerraum



Garten hinter dem Haus



Fassade



Einfamilienhaus mit Terrasse



Vorderansicht

2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

Baufortschritt – noch fehlende Arbeiten, Mängel, Schäden, rückgestauter Reparaturaufwand

Wohn- und Geschäftshaus mit hofseitigem Zubau:

Baufortschritt und allgemeiner Zustand:

Das Gebäude wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet:

1899 wurde das ursprüngliche Gebäude baubewilligt. Die Aufstockung und der Zubau erfolgten ca. 1962/1963. Das Gebäude ist fertiggestellt.

Gesamt gesehen befindet sich das Wohn- und Geschäftshaus in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Zustand. In Teilbereichen besteht jedoch Adaptierungs- bzw. Renovierungsbedarf.

Fehlende Arbeiten, rückgestauter Reparaturaufwand, etc.:

Die Wände bei der Durchfahrt sind stärker abgenützt. Die Wände im Stiegenhaus sind stärker abgenützt. Ein Durchgang vom Stiegenhaus ins Freie wurde zugemauert. Hier ist noch das Ziegelmauerwerk sichtbar. Die Fassade weist hofseitig große Feuchtflecken auf.

Im Keller ist an den Wänden teilweise aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar. Die Wände sind teilweise nicht verputzt und gemalt, es sind großflächige Feuchtflecken vorhanden.

Die Wohnung Top 2 im OG konnte besichtigt werden. Diese Wohnung weist teilweise einen rückgestauten Reparaturaufwand auf. Die Wände sind teilweise stärker abgenützt. Die Bodenbeläge sind teilweise stärker abgenützt. Eine Heizung ist in dieser Wohnung nicht vorhanden.

Die Wohnung Top 3 wurde lt. Auskunft renoviert und weist einen sehr guten Zustand auf.

Im Abstellraum sind Teile der Wände nicht gemalt und in einem kleinen Bereich ist das Mauerwerk sichtbar.



Durchfahrt Abnutzungen



Durchfahrt Abnutzungen



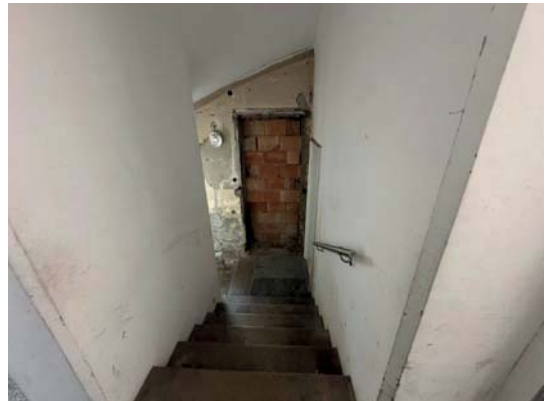
Durchfahrt Abnutzungen



Stiegenhaus Abnutzungen



Stiegenhaus Abnutzungen



Stiegenhaus Abnutzungen/ Mauerwerk



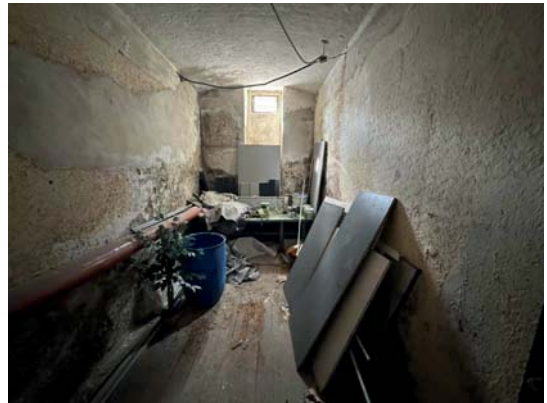
Fassade Putzflecken



Keller Putzflecken, aufsteigende Feuchtigkeit



Keller Putzflecken



Keller Putzflecken



Keller Putzflecken, aufsteigende Feuchtigkeit



Top 2: Wand Putzleck



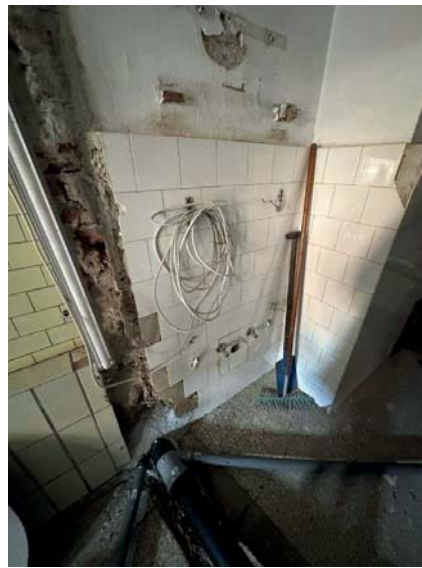
Top 2: Boden unsauberer Übergang



Top 2: Wände abgenutzt, Böden abgenutzt



Abstellraum Wände nicht gemalt



Abstellraum Mauerwerk sichtbar

Einfamilienhaus:

Baufortschritt und allgemeiner Zustand:

Das Einfamilienhaus wurde zwischen 1973 und 1980 errichtet. 1973 erfolgte die Baubewilligung und 1980 wurde die Benützungsbewilligung erteilt.

Gesamt gesehen befindet sich das Einfamilienhaus grundsätzlich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Zustand. Der Ausbau wurde durch den Eigentümer organisiert. Es sind jedoch Schimmelflecken in den Ecken oben an den Wänden erkennbar. Vermutlich sind diese Schimmelflecken durch Wärmebrücken entstanden. Es wird jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich um kein bautechnisches Gutachten handelt.

Die zugehörigen Außenbereiche sind noch nicht fertiggestellt: die Terrasse weist keinen Bodenbelag auf; auch die Zugänge sind noch nicht befestigt. Die Stufen beim Eingangsbereich weisen keinen Bodenbelag auf. Zur Einfriedung vor dem Einfamilienhaus ist nur ein Sockel vorhanden; die Einfriedung ist daher noch nicht fertiggestellt.

Die Fassade weist teilweise Putzflecken auf; im hinteren Bereich wurden zwei kleine Fenster zugemauert; hier ist noch das Mauerwerk sichtbar.



Schimmel



Schimmel



Schimmel



Terrasse nicht fertig und Putzflecken Fassade



Mauerwerk (Fenster wurden zugemauert)



Terrasse/ Zugänge nicht fertig



Zugang nicht fertig – kein Bodenbelag



Zugang nicht fertig

Die Beschreibung ist nur demonstrativ und kann nicht taxativ (vollständig) sein, weist jedoch die für die Erstellung des Gutachtens wichtigsten Punkte aus.

2.6. Kenngrößen und Daten

Das Grundstück weist lt. GB-Auszug eine Größe von 1.315m² auf.

Nutzflächen:

Die Pläne stimmen teilweise nicht mit der Natur überein. Daher werden die Flächen teilweise durch den gSV aus den Plänen gemessen oder aufgrund der äußeren Abmessungen die Nutzfläche abgeleitet. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich um ca.-Angaben handelt. Es werden nachfolgend die Nutzflächen dargestellt, welche für die Bewertung erforderlich sind:

Geschäftslokal im Erdgeschoß des Straßentraktes:

Im Bauakt liegt ein Bestandsplan aus dem Jahr 1987 auf. Dieser weist jedoch weder die Nutzfläche aus, noch sind Maße der äußeren Abmessungen vorhanden. Daher wurde ein älterer Plan aus dem Bauakt herangezogen.

Die **Nutzfläche des Geschäftslokals beträgt ca. 80,50m².**

Wohnung Top 1 im Obergeschoß des Straßentraktes:

Im Bauakt liegt dazu ein älterer Plan auf.

Die **Nutzfläche der Top 1 beträgt ca. 45m².**

Wohnung Top 2 im Obergeschoß des Straßentraktes:

Im Bauakt liegt dazu ein älterer Plan auf.

Die **Nutzfläche der Top 2 beträgt ca. 95m².**

Wohnung Top 3 im Hof als Anbau an den Straßentrakt:

Über diese Wohnung liegt kein Plan im Bauakt auf. Ein älterer Plan zeigt zB.: die Räumlichkeiten Magazin, Mehlkammer, Bäckerei usw. Bei diesem Plan sind die Außenmaße angeführt. Anhand der Außenmaße wird nun zuerst die Bruttogrundfläche ermittelt und dann wird die Nutzfläche anhand einer Verhältniszahl berechnet. Der Bereich für den Abstellraum wird dabei abgezogen.

Außenmaße:

6,50m x 12,80m = 83,20m² 0,75 (für die Umrechnung auf die Nutzfläche) = rd. 62m².

Die **Nutzfläche der Top 3 beträgt ca. 62m².**

Im Plan ist die Länge mit 14,80m² angeführt. Es wird eine Länge von 2,00m für den Abstellraum zum Abzug gebracht, sodass eine ungefähr Außenlänge für die Top 3 von rd. 12,80m übrigbleibt.

Einfamilienhaus im hinteren Liegenschaftsteil:

Über das Einfamilienhaus liegt ein Auswechslungsplan aus dem Jahr 1982 auf.

Teilweise wurden Änderungen im Grundriss vorgenommen. Daher wird auch hier anhand der äußeren Abmessungen die Nutzfläche ermittelt:

EG: $9,15\text{m} \times 11,30\text{m} = \text{rd. } 103\text{m}^2 \times 0,75-0,80 = \text{rd. } 77-82\text{m}^2$, im Mittel **rd .80m²**

Keller: für den Keller wird von derselben Nutzfläche ausgegangen.

2.7. Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

3. BEWERTUNG und GUTACHTEN

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Ziel dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der gegenständlichen Liegenschaft zum Bewertungsstichtag.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Acht zu lassen.

Bewertungsmethoden:

Für die Bewertung sind gemäß § 3 LBG Bewertungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes stehen gemäß § 3 LBG

- ❖ **das Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG**
- ❖ **das Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG und**
- ❖ **das Sachwertverfahren lt. § 6 LBG**
zur Verfügung.

Weiters stehen als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes gemäß ÖNORMEN

- ❖ **das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) und**
- ❖ **das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2)**
zur Verfügung.

Erläuterung der Verfahren:

Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §4 aus:

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

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berücksichtigt werden.

Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im § 5 aus:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.

Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalisierung.

Sachwertverfahren lt. § 6 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §6 aus:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung

- des Bodenwertes,
- des Bauwertes und
- des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls
- des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

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

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlichrechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Nach „klassischer“ Auffassung – die auch in der ÖNORM B 1802 (5.4) zum Ausdruck kommt, wird das Sachwertverfahren dann für die Wertermittlung einer bebauten Liegenschaft angewandt, wenn

- die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht und
- die Wiederbeschaffungskosten für die Liegenschaft mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potenzielle Käufer der Liegenschaft überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. Nach diesen Grundsätzen kommt das Sachwertverfahren unter anderem auch für das Wohnhaus in Betracht.¹

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist der ermittelte Sachwert mit den Marktverhältnissen zu vergleichen und allenfalls an die Gegebenheiten des Marktes anzupassen.

Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das **Residualwertverfahren** ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des **tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche** eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

¹ Siehe dazu auch: Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011, 1. Auflage, Seite 454 ff, sowie: Bienert – Funk: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilien Akademie, 2007, 1. Auflage, Seite 267.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das **Residuum, aus dem** sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der **tragbare Bodenwert errechnet**.

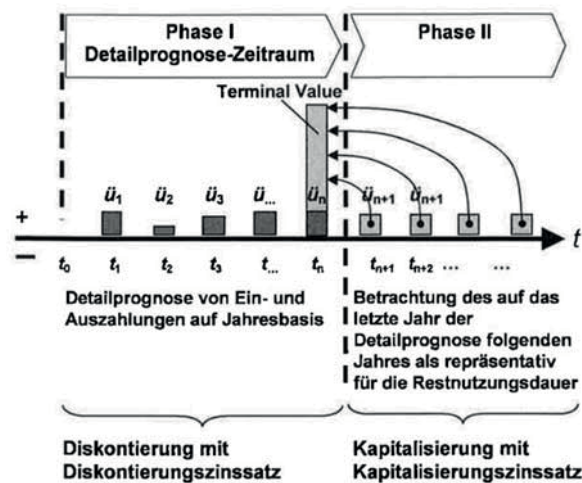
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

Discounted Cash-Flow-Verfahren lt. ÖNORM B 1802-2:

Das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Mietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Unterteilung der Zahlungsströme beim DCF-Verfahren

\ddot{U} = Ein-/Auszahlungsüberschuss

t = Periode auf Jahresbasis

t_0 = Bewertungsstichtag

n = Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

- **Phase I** – Die erste Phase wird **Detailprognosezeitraum** bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).
- **Phase II** – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die **verbleibende Restnutzungsdauer** der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilien durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende **KAPITALISIERUNGSSZINSSATZ** muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

3.2. Wahl der Bewertungsmethode(n):

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

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

Das Objekt ist – bis auf Teilbereiche- bereits fertiggestellt. Bis auf zwei Einheiten (Top 2 und Garage) sind sämtliche Einheiten auf der gegenständlichen Liegenschaft vermietet.

Bei Objekten mit Ertragserwartung bzw. bei Objekten wo Erträge erzielt werden/ erzielt werden könnten, kann das **ERTRAGSWERTVERFAHREN** angewendet werden, weshalb für die gegenständliche Liegenschaft der Verkehrswert aus dem **Ertragswertverfahren** abgeleitet wird.

Daher ist die Ermittlung des ERTRAGSWERTES für die Ermittlung des VERKEHRSWERTES ausschlaggebend. Dabei sind marktübliche Mietpreise in die Berechnung einzupreisen.

Der Bodenwert wird mithilfe des **Vergleichswertverfahrens** ermittelt.

3.3. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Gemäß dem Standardverfahren nach LBG-Liegenschaftsbewertungsgesetz 1995 wird der Ertragswert wie folgt ermittelt:

$$EW = (RE - BW \times p/100) \times V + BW$$

Dabei ist:

BW ... Bodenwertanteil

RE ... Reinertrag = Rohertrag - Bewirtschaftungskosten

(RE - BW x p/100) x V ... Gebäudewertanteil

EW ... Ertragswert

BW ... Bodenwert

p ... Kapitalisierungsfaktor

BW x p/100 ... Bodenwertverzinsung (ewige Rente)

V ... Vervielfältiger bzw. Barwertfaktor

Das Ertragswertmodell bietet eine weitere Berechnungsvariante, nach dieser wird der Ertragswert wie folgt ermittelt:

$$EW = RE \times V + BW / q^n$$

Das Ertragswertmodell nach dieser Formel hat gegenüber der zuerst genannten Formel den Vorteil, dass der ökonomische Zusammenhang zwischen Bodenwert und Restnutzungsdauer einfach nachvollziehbar ist.

Zusätzlich wird der Rechenaufwand reduziert und können Besonderheiten, wie zB.: Staffelmieten oder verschiedene Kapitalisierungszinssätze für unterschiedliches Risiko (zB.: durch verschiedene Nutzungsarten) einfach und übersichtlich berücksichtigt werden.

Das rechnerische Ergebnis ist bei Anwendung beider Verfahren dasselbe.

3.3.1. Der Bodenwert

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

Im § 6 „Sachwertverfahren“ steht weiters unter „(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. ...“

Im Vorfeld wurde zur Marktrecherche und –analyse zusätzlich die Datensammlung der Immobilienplattform Imabis sowie IMMOUnited verwendet.

Vom Sachverständigen wurden daher in räumlicher und zeitlicher Nähe Grundstücks-transaktionen untersucht, welche mit der gegenständlichen Liegenschaft gemäß § 6 LBG vergleichbar sind. Dabei wurde von der vorhandenen Größe sowie der Ausrichtung und der dadurch gegebenen Möglichkeit der Ausnutzung ausgegangen.

Durch umfangreiche Recherchen von durchgeführten Transaktionen anhand der Immobiliensoftware IMMOUnited konnte eine genügend große Anzahl von Vergleichswerten von Grundstücksverkäufen ermittelt werden. Diese Verkäufe wurden sowohl in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag als auch in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt getätigt. Daraus lässt sich die Bandbreite für das gegenständliche Grundstück ableiten.

Der Bodenwert gliedert sich in den sog. unaufgeschlossenen Bodenpreis und in den Wert für die anteilige Aufschließung. Der Wert der Aufschließung ist zum Bodenwert hinzuzurechnen. Der **Einheitssatz** für die **Aufschließung** beträgt **550,00€**.

Statistik:

Die Zeitschrift GEWINN veröffentlicht seit mehr als 10 Jahren jedes Jahr übliche Bodenpreise für Einfamilienhausgrundstücke (unaufgeschlossen). Die Grundlagen werden durch die TU-Wien organisiert. Die Preise setzen sich aus Grundbuchsdaten, Auskünfte von Maklern und Gemeinden zusammen. Diese Daten im GEWINN sind aufgrund der jährlichen Adaptierungen der Preise und auch aufgrund der Marktdurchdringung, nämlich dass jeder Ort ausgewiesen ist, derart anerkannt, dass auch die Finanz für gewisse Bewertungen diese Daten heranzieht. Dabei handelt es sich um Einfamilienhausgrundstücke in guten Lagen. Schlechtere Lagen können lt. TU-Wien einen Abschlag von bis zu 30% erhalten.

Dazu gibt die Statistik seit 2020 folgende Werte je m² an:

Gloggnitz:

- 2020: 80€ bis 120€/m², im Mittel 100€/m²
- 2021: 80€ bis 120€/m², im Mittel 100€/m²
- 2022: 80€ bis 130€/m², im Mittel 105€/m²
- 2023: 80€ bis 130€/m², im Mittel 105€/m²
- 2024: 80€ bis 135€/m², im Mittel rd. 108€/m²

Anhand der statistischen Werte ist zu erkennen, dass die Grundstückspreise in Gloggnitz über die letzten Jahre keinen groben preislichen Schwankungen unterlagen und sich relativ stabil in der gleichen Bandbreite bewegt haben.

Dies stimmt mit den ermittelten Bodenwerten überein.

Mit Hilfe der statistischen Werte kann die zeitliche Bereinigung der Bodenpreise erfolgen. Da diese Werte lediglich bis 2024 zur Verfügung stehen, werden die Durchschnitte der jährlichen Veränderungen der letzten 4 Jahre (2020-2024) auf 2025 fortgeschrieben (siehe nachfolgende Tabelle):

Entwicklung Baugrundstücke lt. Gewinn			
Gewinn Jahr	€/m ²	Entwicklung 2020- 2024	Veränderung in Bezug auf 2025
2020	€ 100,00/m ²		+10,12%
2021	€ 100,00/m ²	0,00%	+10,12%
2022	€ 105,00/m ²	5,00%	+4,88%
2023	€ 105,00/m ²	0,00%	+4,88%
2024	€ 108,00/m ²	+2,86%	+1,96%
2025 (fortgeschrieben)	€ 110,12/m ²	Ø p.a. 1,96%	

Untersuchungen am Grundstücksmarkt: ImmoUnited

Mit dem Spezialprogramm von Immo-United wurden alle Grundstückstransaktionen in den letzten Jahren im Ort untersucht.

Es wurden alle Grundstücksverkäufe im Umkreis für die Jahre 2017 bis 2022 untersucht. Im Jahr 2022 waren wenige Käufe vorhanden. Die Bodenpreise haben sich seit 2017 von durchschnittlich 93€/m² auf 96€/m² minimal gesteigert. Im Jahr 2023 konnte nur ein Wert in Gloggnitz erhoben werden. Die Liegenschaft befindet sich östlich in einer ruhigen Wohngegend und wurde um rd. 110€/m² bei einer Fläche von 1.041m² verkauft.

In den Nachbarorten Enzenreith und Wörth wurden im Jahr 2023 zwei Grundstücke um rd. 95€/m² und 126€/m² verkauft. Im Jahr 2024 konnten zwei Verkäufe östlich und nordöstlich der Liegenschaft erhoben werden. Diese weisen Flächen von knapp über und knapp unter 1.000m² auf. Die Bodenwerte belaufen sich auf 120 und 125€/m². Diese beiden Grundstücke weisen eine ruhigere Lage als das gegenständliche Grundstück auf.

Beste Lagen: beispielsweise wurden in den Jahren 2021 und 2022 im Bereich Hart in der Nähe der Harter Straße Preise zwischen 110-125€ erzielt. Hier wurden 2016/17 bereits Preise um 86-88€/m² erzielt. Hierbei handelt es sich um die besten Lagen in Gloggnitz mit in der Regel sehr gutem Fernblick.

In einiger Entfernung zur Liegenschaft konnten ebenso Bodenpreise erhoben werden. 2021 wurde ein 835m² großes Grundstück um rd. 96€ verkauft. Im Jahr 2022 wurden zwei Grundstücke verkauft um rd. 115€ und 125€/m². Beide Grundstücke weisen eine Fläche von unter 1.000m² auf. 2025 wurde ein 780m² großes Grundstück um rd. 75€/m² verkauft.

Bodenrichtwert:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich direkt an der Wienerstraße. Bodenpreise im Ort sind stark abhängig von der jeweiligen Lage. In unmittelbarer Umgebung wurden in den letzten Jahren keine aussagekräftigen Liegenschaftsverkäufe getätigt.

Nachfolgend werden die erhobenen Vergleichswerte in einer Tabelle zusammengefasst:

lfd. Nr.	Preis/m ²	Preis/m ² 2025
1	110,00 €/m ²	115,37 €/m ²
2	95,00 €/m ²	99,64 €/m ²
3	126,00 €/m ²	132,15 €/m ²
4	120,00 €/m ²	122,35 €/m ²
5	125,00 €/m ²	127,45 €/m ²
6	96,00 €/m ²	101,00 €/m ²
7	75,00 €/m ²	75,00 €/m ²
8	125,00 €/m ²	131,00 €/m ²
9	115,00 €/m ²	121,00 €/m ²
Mittelwert		113,88 €/m ²

Der Mittelwert beträgt rd. 114€/m². Im gegenständlichen Fall sind Werte, die um 35% über oder unter dem Mittelwert, als Ausreißer auszuscheiden. Solche Werte sind nicht vorhanden.

Das gegenständliche Grundstück liegt im Bauland Kerngebiet. Die Vergleichsgrundstücke liegen in einer ruhigeren Lage. Gds. wird Bauland Kerngebiet im Vergleich zu Bauland Wohngebiet höherwertiger gesehen. Der Vorteil des Bauland Kerngebietes wird mit dem Nachteil der Lage direkt an der Wiener Straße aufgewogen, sodass im gegenständlichen Fall kein Zu- oder Abschlag auf den Mittelwert erforderlich ist.

Der Richtwert je m² Grundstücksfläche beträgt somit rd. 114€. Dieser Wert liegt auch in der Bandbreite der statistischen Werte und ist daher als plausibel anzusehen.

BODENWERTERMITTLUNG:

Bodenwert des Grundstückes:

Richtpreis x Grundstücksfläche

$$114\text{€/m}^2 \times 1.315\text{m}^2 = 149.910 \text{ €}$$

Wert des unbebauten und unaufgeschlossenen Grundes: = **149.910 €**

Zuzüglich Wert der Aufschließung:

Das Grundstück ist bereits aufgeschlossen.

Wurzel aus Grundstücksfläche x Einheitssatz x BKK (Bauklassenkoeffizienten):

Bei Bauklasse I = 1,0, bei BK II = 1,25; bei BK III 1,50 usw.)

Der **Einheitssatz** beträgt lt. Auskunft der Gemeinde **550,00€**.

Im ungeregelten Bauland gilt ein Bauklassenkoeffizient BKK von 1,25.

$$\sqrt{1.315\text{m}^2} \times 550,00 \times 1,25 = 24.931 \text{ €}$$

Wert des bebauten Grundstücks inkl. Wert der Aufschließung: = **174.841 €**

BODENWERT gem. Pkt. 3.3.1.:

Wert des bebauten und aufgeschlossenen Grundstücks, gerundet: = 174.800 €

3.3.3. Rohertrag und Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von den nachhaltig **erzielbaren jährlichen Erträgen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung** auszugehen.

Hierbei sind sowohl das aktuelle Marktniveau als auch die gegenwärtig realisierbaren Erträge aufgrund vertraglicher Vereinbarungen oder gesetzlicher Beschränkungen zu berücksichtigen.²

Der gSV hat die Mietverträge im Rahmen der Besichtigung angefordert. Diese wurden bis dato nicht übermittelt. Es liegen dem gSV sohin keine Mietverträge vor. Daher werden bezüglich der Mieten Annahmen getroffen. Es wird einem präsumtiven Käufer empfohlen, diesbezüglich separate Erkundigungen einzuholen.

Rohertrag:

Der Rohertrag ergibt sich aus den jährlichen nachhaltig erzielbaren Mieteinnahmen der Liegenschaft. Beim einfachen Ertragswertverfahren wird unterstellt, dass diese Einnahmen auf die gesamte Restnutzungsdauer (= wirtschaftliche Restnutzungsdauer) der Immobilie gleichbleiben.

Da keine Mietverträge vorliegen, wird ein zukünftiger, fiktiver und nachhaltiger Mietzins ermittelt. Auch für die leerstehende Wohnung wird ein fiktiver Mietzins zum Ansatz gebracht.

Im gegenständlichen Fall ist von einem angemessenen Mietzins gem. MRG auszugehen, da die Wohnungen nach dem 8.5.1945 neu errichtet wurden. Das Geschäftslokal befindet sich im 1899 ursprünglich errichteten Gebäudeteil. Geschäftsräume unterliegen dem angemessenen Mietzins. Einfamilienhäuser unterliegen nicht dem Mietrechtsgesetz (sofern der Mietvertrag vor dem 1.1.2002 abgeschlossen wurde). Im gegenständlichen Fall erfolgte der Ankauf 2022 und da das EHF vom Vater der Verpflichteten Partei gemietet wird, ist davon auszugehen, dass der Mietvertrag sohin nach 2002 abgeschlossen wurde. Daher kann für Einfamilienhäuser ein freier Mietzins zum Ansatz gebracht werden, der jedoch auch in der Regel durch die Angemessenheit begrenzt ist, sodass der freie Mietzins in der Regel dem angemessenen Mietzins entspricht.

Nachfolgend werden die erhobenen und recherchierten Mietpreise angeführt:

² Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, 2014, ÖVI.

Derzeitige Mietpreise Geschäftslokale/ Büros:

In Gloggnitz wird derzeit ein Geschäftslokal um rd. 7,80€/m² angeboten. Es wird nicht angeführt, ob es sich um einen Brutto- oder Nettomietzins handelt. Aufgrund der Immobilienart und der Mietzinshöhe ist jedoch davon auszugehen, dass es sich um eine Nettomiete handelt. Die Fläche beläuft sich auf ca. 160m².

Ein weiteres Geschäftslokal mit 140m² Nutzfläche wird um rd. 8,00€/m² Nutzfläche angeboten.

Direkt am Hauptplatz in Gloggnitz wird ein Geschäftslokal um rd. 5,90€/m² angeboten. Das Geschäftslokal weist eine Fläche von rd. 405m² auf; 290m² davon als Verkaufsfläche, der Rest stellt Nebenflächen dar.

Vor kurzem wurde noch eine Kanzlei/ Büro am Hauptplatz um netto rd. 8,42€/m² angeboten; Fläche rd. 140m².

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt direkt an der Wiener Straße und ist gut erreichbar. Direkt vor der Liegenschaft sind ausreichend Parkplätze auf öffentlichem Grund vorhanden.

Die Räumlichkeiten können sowohl als Büro- und Geschäftsflächen genutzt werden. Theoretisch auch als Ordinationsflächen (zB.: Physiotherapie, Ergotherapie, Ordinationsgemeinschaft, etc.) genutzt werden. Hier wäre eine barrierefreie Zugänglichkeit zu überprüfen.

Die üblichen Mieten für Büros in Gloggnitz belaufen sich gemäß den Angeboten auf rd. 7,80–8,40 €/m², im Mittel 8,10€/m². Der Mietpreis mit 5,90€/m² wird nicht herangezogen, da die Fläche des verglichenen Geschäftslokales mit über 400m² Größe sich vermutlich auf die Höhe des Mietzinses auswirkt und dieser daher um rd. 25% unter dem Mittelwert liegt.

Folgende Lagen sind für die Beurteilung von Geschäftslagen üblich:

- 1a-Lagen (Zentrum und Zentrumsnähe)
- 1b-Lagen (Straßen, welche direkt an die 1a-Lagen angrenzen.
- Nebenlagen

Aufgrund der guten Lage an der Wiener Straße einerseits und der Entfernung zum Zentrum andererseits ist die Lage zwischen 1b und Nebenlage einzuschätzen. Gemäß Immobilienpreisspiegel ergibt dies einen Mittelwert für Geschäftsflächen zwischen 60 bis 150m² von rund 7,30€/m² NFL.

Dies entspricht einem Abschlag zu den Angeboten von rund 10% und ist daher plausibel.

Diese Miete wird auch für den direkt erreichbaren Abstellraum zum Ansatz gebracht, da dieser im Verband des Geschäftslokales liegt und ebenso als Büro, etc. genutzt werden könnte.

Derzeitige Mietpreise Wohnungen:

Derzeit wird eine 70m² große Wohnung zu einem -Preis von netto 6,50€ angeboten. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und wird über eine Elektroheizung beheizt.

Eine weitere DG-Wohnung wird zu einem Mietpreis von rd. 9,20€/m² angeboten. Die Fläche beträgt 40m².

Angeboten wird auch eine rd. 101,80m² große Wohnung um netto rd. 9,90€/m². Die Wohnung verfügt über eine große Terrasse und Parkettboden sowie über eine zeitgemäße bzw. modernere Sanitärausstattung. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung.

Es konnte eine weitere ca. 58m² große Wohnung erhoben werden. Diese weist einen guten Zustand auf und wird um netto rd. 8,30€/m² angeboten.

Im gegenständlichen Fall wird von einem Mietpreis von 6,50-8,30€/m², im Mittel sohin 7,40€/m² Netto-Mietzins für die angebotenen Wohnungen ausgegangen. Die Netto-Mieten mit knapp unter 10€/m² trifft auf höherwertigere Wohnungen zu und diese werden daher nicht in die Bewertung mitaufgenommen.

Gemäß Immobilienpreisspiegel wird für brauchbare Wohnungen unterschieden bis zu einer Größe von 50m² und größer als 50m². Für eine normale Wohnlage wird in Anlehnung zum Immobilienpreisspiegel bis zu einer Größe von 50m² ein Wert von rund 6,80€ und für die größere Wohnung mit 95m² ein Mietzins von 6,30€ angenommen.

Der Mittelwert aus beiden Mietzinsen entspricht ebenfalls ca. einem Abschlag von rund 10% zum mittleren Anbotswert für die Vergleichswohnungen und ist daher plausibel.

Der Mietzins für die komplett sanierte Wohnung 3 (Zubau hofseitig) wird mit 7,40€ angenommen, da hier die Ausstattung jedenfalls höherwertiger ist und auch gewisse mietrechtlichen Kriterien entfallen.

Lt. Auskunft der verpflichteten Partei im Rahmen der Besichtigung wurde mitgeteilt, dass die Sanierung des Einfamilienhauses durch den Mieter (Vater des Verpflichteten) bezahlt wurde und dieser daher einen verminderten Mietzins bezahlt.

Achtung Annahme: da die Mietverträge nicht an den gSV übermittelt wurden, wird im gegenständlichen Fall für das Einfamilienhaus, das derzeit an den Vater des Verpflichteten vermietet wird, ein Mietzins von 5,70€/m² angenommen. Darin inkludiert ist auch die der Wohnnutzfläche entsprechende Kellerfläche.

Für die Garage sowie die anteilige Nutzung der umliegenden Fläche wird eine Pauschale von 75€ als Mietzins zum Ansatz gebracht.

Reinertrag und Bewirtschaftungskosten:

Um auf den Reinertrag zu kommen, müssen die sog. Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht werden. Bei Wohnimmobilien gem. MRG können dies sein:

- Instandhaltungskosten
- (nicht umlagefähige) Verwaltungskosten
- (nicht umlagefähige) Betriebskosten
- Mietausfallwagnis

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der erforderlichen Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand und bestehen aus Wartung, Inspektion und Instandsetzung.

Bienert/ Funk führen in dem Buch „Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022, S. 367“ Instandhaltungskosten in der Höhe von 10,00-17,50€/m² Nutzfläche an.

In der Literatur³ bei Rustler wird auf Basis von hunderten von untersuchten Objekten ein Wert von 8€/m² pro Jahr angeführt.

Aufgrund von zahlreichen Bewertungen und eingesehenen Unterlagen ist von laufenden Instandhaltungskosten von ca. 0,70-1,60€/m² Nutzfläche p.m. auszugehen.

Dies entspricht laufenden jährlichen Instandhaltungskosten von rd. 8,50-19,00€/m² Nutzfläche.

Gegenständlich wird aufgrund des Alters des Objektes und des Zustandes von jährlichen Instandhaltungskosten von 15€/m² ausgegangen.

Nicht umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten sind jene Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können und somit vom Eigentümer/ Vermieter zu tragen sind und daher den Rohertrag schmälern.

³ Vgl. Der Rustler 7, Ausgabe 2020.

Die umlagefähigen Betriebskosten sind im MRG §§ 21-24 taxativ, also umfassend, aufgelistet. Darüberhinausgehende, nicht umlagefähige Verwaltungskosten können aufgrund suboptimaler Vertragsgestaltung, Leerstand, eigener Aufwand des Entscheiders, Rechtsberatungskosten, Steuerberatungskosten u.Ä. oder aufgrund gesetzlicher Regelungen entstehen und verbleiben in der Folge beim Eigentümer/ Vermieter.

Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten vorhanden sind.

Mietausfallwagnis ist das Risiko, welches uneinbringliche Mietrückstände, Mietprozesse jedweder Art, Mietkürzungen, Räumungsklagen und fluktuationsbedingte Leerstände abdeckt.

Folgende %-Sätze sind in der Literatur zu finden:

Seiser/ Kainz:

2% für Wohnungen

Bienert S:

2% für Miet-WHG

Bienert/Funk:

Wohnobjekte in sehr guten Lagen 1-2% und guten Lagen 2-4%.

Kranewitter:

3-5% für Mietwohnobjekte

Büros und Praxen weisen üblicherweise einen Wagnissatz zwischen 4-8% auf.

Aufgrund der Immobilienart, der Lage und der Nachfrage ist von einem **Mietausfallwagnis von 3%** auszugehen, da die Nutzung als Mietwohnobjekt überwiegt.

3.3.4. Kapitalisierungszinssatz/ Liegenschaftszinssatz

Ableitung aus anerkannten veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen:

Ableitung aus den **Empfehlungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs** (Letztausgabe 02/2022):

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

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

90 SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 2/2022

Aus dieser Tabelle ist für eine gute Lage einer Wohnliegenschaft ein Zinssatz zwischen 2,0-4,0% abzulesen. Für eine Geschäftsliegenschaft ist ein Zinssatz von 4,0-6,0% angeführt.

Aufgrund der guten Lage und der untergeordneten Geschäftsnutzung wird von einem **Liegenschaftszinssatz von rd. 4,00% ausgegangen.**

3.3.5. Restnutzungsdauer und Vervielfältiger

Zur Ermittlung des Barwertes, also des Wertes der Immobilie zum Bewertungsstichtag, wird der Vervielfältiger mit dem Jahresreinertrag (der baulichen Anlagen) multipliziert.

Der Vervielfältiger, auch Barwertfaktor genannt, entspricht einer jährlich nachschüssigen Rente. Darin enthalten sind sowohl der Liegenschaftszinssatz als auch die Restnutzungsdauer.

$$V = (q^n - 1) / q^n * i$$

V ... Vervielfältiger

i ... Liegenschaftszins (4% entspricht 0,04)

q ... entspricht 1+i

n ... Restnutzungsdauer

Gemäß **Nutzungsdauerkatalog 2020** weisen Gebäude dieser Art üblicherweise eine Gesamtnutzungsdauer (GND) zwischen 60-90 Jahren. Aufgrund der Ausführung, Bauweise und Bausubstanz (durchschnittlicher sowie massive Bauart, usw.) wird im gegenständlichen Fall von einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren ausgegangen.

Die Liegenschaft wurde in Ihrer Gesamtheit in mehreren Abschnitten errichtet. Die Liegenschaft wird als wirtschaftliche Gesamteinheit gesehen. Daher wird sowohl für das Einfamilienhaus als auch für das Wohn- und Geschäftshaus von einer einheitlichen Restnutzungsdauer ausgegangen.

Die Gebäude wurden in letzter Zeit teilweise umgebaut und renoviert. Fenster wurden in beiden Gebäuden getauscht. Das Geschäftslokal wurde Innen augenscheinlich renoviert und auch das Einfamilienhaus wurde innen renoviert.

In den Bewertungswissenschaften wird in solch einem Fall vom sogenannten „Verjüngungsprinzip“ gesprochen. Hierbei ist gutachterlich aufgrund des Zustandes und der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes die verbleibende Restnutzungsdauer abzuschätzen und von dieser die in der Literatur dargestellte sog. gewöhnliche Nutzungsdauer GND in Abzug gebracht. Mit dieser Berechnung erhält man einerseits die rechnerisch notwendige **verbleibende Restnutzungsdauer** sowie auch das **sogenannte fiktive Baujahr bzw. Alter**.

Aufgrund der massiven Bauweise wird von einer üblichen Nutzungsdauer von 75 Jahren ausgegangen. Das Einfamilienhaus würde ausgehend von der Benützungsbewilligung im Jahr 1980 ein Alter von 45 Jahren aufweisen. 1963/1964 erfolgte die Aufstockung, daher ist die Aufstockung ca. 60 Jahre alt.

Die verbleibende Restnutzungsdauer wird auf 40 Jahre eingeschätzt.

Somit ergibt sich $2025+40=2065$ als geschätztes Ende der Nutzungsdauer.

Abzüglich 75 Jahre übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt das ein fiktives Baujahr 1990.

Das Wohn- und Geschäftshaus und das Einfamilienhaus teilen ein wirtschaftliches Schicksal und werden daher gemeinsam bewertet.

3.3.6. Investitionskosten

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde unter Punkt 2.5. ausführlich beschrieben.

Teilweise sind Arbeiten durch die Instandhaltungskosten gedeckt.

Die fehlenden Arbeiten werden jedoch vom ermittelten Ertragswert in Abzug gebracht.

Unter Punkt 1.5. Annahmen und besondere Annahmen wurde beschrieben, dass der hofseitig als Backstube bewilligte Zubau derzeit ohne Bewilligung zu einer Wohnung umgebaut und auch als solche genutzt wird. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Widmung als Wohnung möglich ist. Augenscheinlich wurde jedoch festgestellt, dass im Bereich Boden und Dach ältere Aufbauten vorhanden sind und daher bauphysikalische Verbesserungen erforderlich sein können. Im gegenständlichen Fall muss aufgrund von fehlenden Informationen und Tatsachen von einer besonderen Annahme gem. ÖNORM B1802-1 ausgegangen werden.

Daher wird vom GSV ein Sicherheitsabschlag in der Höhe von 30.000€ vorgenommen wird.

Der Abschlag stellt einen sicherheitstechnischen Abschlag dar, weil der Fußboden und das Dach zumindest ältere Bauteile enthalten; dieser muss jedoch als Sicherheitsabschlag nicht den tatsächlichen Sanierungskosten entsprechen.

Beim Einfamilienhaus ist in den Ecken Schimmel erkennbar. Vermutlich ist dieser aufgrund von Wärmebrücken entstanden. Es wird davon ausgegangen, dass der Schimmel technisch sanierbar ist und hier ebenso ein Sicherheitsabschlag in der Höhe von 15.000€ eingepreist wird.

Fehlende Arbeiten wie zB.: die Terrassenbeläge und Zugänge beim Einfamilienhaus, Fassadenfertigstellung beim Einfamilienhaus (Putzflecken, Mauerwerk sichtbar), das Stiegenhaus beim Wohn- und Geschäftshaus (auch Mauerwerk sichtbar), werden mit einem Abschlag in der Höhe von 30.000€ eingepreist.

In Summe ergibt sich daher ein Abschlag/ Abzug in der Höhe von 75.000€.

Adaptierungsarbeiten bei der Top 2 sind in den Instandhaltungskosten enthalten und werden nicht separat in Abzug gebracht.

3.3.7. Ertragswertermittlung

Ermittlung des Jahres-Rohertrages:						
GESCHÄFTSLOKAL/WHG und EFH:	Anteil in %	Nutzfläche	Miete i.M./m ²	mtl. Miete		jährl. Miete
Geschäftslokal	22,21%	80,50 m ²	7,30 €/m ²	587,65 €	x 12 Monate =	7.052 €
Wohnung Top 1	12,41%	45,00 m ²	6,80 €/m ²	306,00 €	x 12 Monate =	3.672 €
Wohnung Top 2	26,21%	95,00 m ²	6,30 €/m ²	598,50 €	x 12 Monate =	7.182 €
Wohnung Top 3	17,10%	62,00 m ²	7,40 €/m ²	458,80 €	x 12 Monate =	5.506 €
Einfamilienhaus EG+KG	22,07%	80,00 m ²	5,70 €/m ²	456,00 €	x 12 Monate =	5.472 €
Garage Pauschale				75,00 €	x 12 Monate =	900 €
Geschäftslokal/ WHG und EFH gesamt:	100,00%	362,50 m²	6,64 €/m²	2.406,95 €		
Jahresrohertrag der Wohnungen:						29.783 €
JRO - Jahresrohertrag:						29.783 €

Ermittlung des Jahres-Reinertrages:		
Abzüglich Bewirtschaftungskosten:		
- Wohnungen Instandhaltung per anno:	15,00 € x 362,50 m ²	-5.438 €
- Garage Instandhaltung per anno:	Pauschale: 250 €	-250 €
- Mietausfallswagnis in % vom Jahresrohertrag:	3,0% x 29.783 €	-894 €
- nicht umlagefähige Betriebskosten per anno:	0,00 € x 0 €	0 €
- Bewirtschaftungskosten gesamt in % vom JRO:	-22,1%	-6.581 €
- Bodenwertverzinsung: (geb. BW x LZS)	174.800 € x 4,00%	-6.992 €
JRE - Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:		16.210 €
		Anteil JRE in %

ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES DER BAULICHEN ANLAGEN:					
LZS - Liegenschaftszinssatz:	4,00%				
RND - Restnutzungsdauer:	40 Jahre				
V - Vervielfältiger (Rentenbarwert):	19,79	V	x	JRE	x Anteil in % gerundet 100€
Wohnungen Schwindgasse 15		19,79		16.210 €	100,00% 320.800 €
Ertragswert der baulichen Anlagen, gerundet:					320.800 €

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs:	
entfällt:	0 €

BODENWERT:		Bodenwert	x	Anteil in %	
Wiener Straße 25+25a	1.315 m ²	174.800 €		100,00%	174.800 €
Bodenwert, gerundet:					174.800 €

Ertragswert der baulichen Anlagen:	320.800 €
Wert des gebundenen Bodens:	174.800 €
ERTRAGSWERT LIEGENSCHAFT vor Abzug der Investitionen	496.000 €
Investitionen gem. Punkt 3.3.6.	-75.000 €
ERTRAGSWERT LIEGENSCHAFT KOMPLETT	421.000 €

Bruttoanfangsrendite: 6,0%

Es wird darauf hingewiesen, dass im Excel mit einigen Nachkommastellen gerechnet wird und bei einer Kontrollrechnung mittels Taschenrechner tlw. geringfügige Abweichungen vorhanden sein können.

Die Berechnung ergibt eine sogenannte **Bruttoanfangsrendite BAR von 6,0% VOR** Abzug der erforderlichen Investitionen und wird wie folgt berechnet:

$$\text{BAR} = (\text{Jahresrohertrag JRO} * 100) / \text{Ertragswert VOR Abzug der Investitionen.}$$

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1. Allgemein

Wie unter Punkt 3.2. angeführt, kann für die Bewertung von Liegenschaften wie der vorliegenden, das Ertragswertverfahren herangezogen werden.

4.2. Marktanpassung und Verkehrswert

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der ermittelte Ertragswert, falls notwendig, durch Zu- und Abschläge noch an die Marktverhältnisse anzupassen.

Gegenständlich wurden bei der Ermittlung des Ertragswertes alle bewertungsrelevanten Umstände berücksichtigt, eine gesonderte Anpassung an den Verkehrswert ist nicht erforderlich, der **Ertragswert entspricht grundsätzlich dem Verkehrswert.**

Es sind jedoch noch die Investitionskosten in Abzug zu bringen!

Ertragswert der baulichen Anlagen:	320.800 €
Wert des gebundenen Bodens:	<u>174.800 €</u>
ERTRAGSWERT LIEGENSCHAFT vor Abzug der Investitionen	496.000 €
abzüglich Investitionen gem. Punkt 3.3.6.	-75.000 €
VERKEHRSWERT der Liegenschaft am WERTERMITTLUNGSSTICHTAG	421.000 €

4.3. ZUBEHÖR

Nicht vorhanden.

4.4. Außenstände:

Wiener Straße 25:

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Gloggnitz vom 12.03.2025 sind offene Hausbesitzabgaben in der Höhe vom **2.940,69€** vorhanden.

Wiener Straße 25a (Einfamilienhaus):

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Gloggnitz vom 12.03.2025 sind offene Hausbesitzabgaben in der Höhe vom **3,00€** vorhanden.

Einem präsumtiven Käufer wird empfohlen, über die tatsächlichen zum Zeitpunkt des Kaufes angelaufenen zwingenden Abgaben separate Erkundungen einzuholen, da diese noch zusätzlich zum Kaufpreis anfallen und sich bis dahin noch ändern können.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert wird aus dem **Ertragswertverfahren** abgeleitet.

Bei Änderung der Grundlagen kann sich auch der Verkehrswert ändern. Auf die **besonderen Annahmen gem. Pkt. 1.5** wird hingewiesen.

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von vergleichbaren Objekten üblich, **exklusive Umsatzsteuer**.

Die **Außenstände gem. Pkt. 4.4.** sind gesondert zu beachten.

Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft

KG 23109 Gloggnitz, BG Neunkirchen
EZ 162, GST-NR 288/1

mit der Liegenschaftsadresse

2640 Gloggnitz, Wiener Straße 25 und 25a

beträgt am Wertermittlungsstichtag, das ist der 13.03.2025

421.000 €

(in Worten: Euro vierhunderteinundzwanzigtausend)

Wert des Zubehörs:

Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.



Neunkirchen am 13.03.2025

Architekt DI Heinrich TRIMMEL



Kontoblatt Kunde

Person: **106, Baglar Cengiz, Emanuel Schreiber-Gasse 3 /2/4, 2640 Gloggnitz**
Objekt: **1, Gem.Gen.Grdstk., Wiener Straße 25, 2640 Gloggnitz**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	3/ 1	BA/1	01.01.2025	15.08.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	244,40		244,40	22,22	10,00 %
1/	4/ 1	BA/1	01.01.2025	15.08.2024	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	14,85		14,85	1,35	10,00 %
1/	5/ 1	BA/1	01.01.2025	15.08.2024	Kanalbenützungsgeld 3. Quartal 2024	403,12		403,12	36,65	10,00 %
1/	27/ 1	BA/1	01.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2024	242,99		242,99	22,09	10,00 %
1/	28/ 1	BA/1	01.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2024	44,01		44,01	4,00	10,00 %
1/	29/ 1	BA/1	01.01.2025	15.08.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	600/ 1	BA/1	01.01.2025	23.09.2024	Mahngebühr Zahlungserinnerung	4,86		4,86		
1/	601/ 1	BA/1	01.01.2025	23.09.2024	Säumniszuschlag Zahlungserinnerung	5,50		5,50		
1/	601/ 1	BA/1	01.01.2025	23.09.2024	Säumniszuschlag Zahlungserinnerung	8,06		8,06		
1/	2/ 1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	49,15		49,15		
1/	3/ 1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	275,00		275,00	25,00	10,00 %
1/	4/ 1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	14,85		14,85	1,35	10,00 %
1/	5/ 1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenützungsgeld 4. Quartal 2024	403,12		403,12	36,65	10,00 %
1/	27/ 1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2024	242,99		242,99	22,09	10,00 %
1/	28/ 1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2024	44,01		44,01	4,00	10,00 %
1/	29/ 1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	600/ 1	BA/1	01.01.2025	31.12.2024	Mahngebühr Zahlungserinnerung	5,26		5,26		
1/	601/ 1	BA/1	01.01.2025	31.12.2024	Säumniszuschlag Zahlungserinnerung	5,50		5,50		
1/	601/ 1	BA/1	01.01.2025	31.12.2024	Säumniszuschlag Zahlungserinnerung	8,06		8,06		
1/	2/ 1	VS/1	13.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	49,15		49,15		
1/	3/ 1	VS/1	13.01.2025	15.02.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	275,00		275,00	25,00	10,00 %
1/	4/ 1	VS/1	13.01.2025	15.02.2025	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	14,85		14,85	1,35	10,00 %
1/	5/ 1	VS/1	13.01.2025	15.02.2025	Kanalbenützungsgeld 1. Quartal 2025	403,12		403,12	36,65	10,00 %
1/	27/ 1	VS/1	13.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2025	136,57		136,57	12,42	10,00 %
1/	28/ 1	VS/1	13.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2025	16,87		16,87	1,53	10,00 %
1/	29/ 1	VS/1	13.01.2025	15.02.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	600/ 1	VS/1	12.03.2025	26.03.2025	Mahngebühr Zahlungserinnerung	4,59		4,59		
1/	601/ 1	VS/1	12.03.2025	26.03.2025	Säumniszuschlag Zahlungserinnerung	5,50		5,50		
1/	601/ 1	VS/1	12.03.2025	26.03.2025	Säumniszuschlag Zahlungserinnerung	8,06		8,06		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						2 023,23	917,46		2 940,69	2 940,69
Konto						2 023,23	917,46		2 940,69	2 940,69



Kontoblatt Kunde

Person: **1988, Baglar Cengiz, Emanuel Schreiber-Gasse 3 /2/4, 2640 Gloggnitz**
Objekt: **1, Einfamilienhaus, Wiener Straße 25A, 2640 Gloggnitz**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	600/	1	BA/1	01.01.2025	23.09.2024	Mahngebühr Zahlungserinnerung	3,00			
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen						3,00			3,00	3,00
Konto						3,00			3,00	3,00

72
reliv.)

Rita Koisek

Von: Rita Koisek
Gesendet: Dienstag, 10. Juni 2014 13:55
An: 'Rechtspolitik@wknoe.at'
Betreff: AW: Bekanntgabe rechtskräftige Baubewilligung Wiener Straße 25/1, Herr Tuncay Koc

Sehr geehrter Herr Mag. Renee Haselsteiner!

Für das Objekt Wiener Straße 25 gibt es eine Baubewilligung Erbauung eines Wohn- und Geschäftshauses vom 26.7.1899 und eine weitere Baubewilligung Aufstockung und Zubau vom 9.1.1963.

Ob das Objekt mit Wohnbauförderungsmitteln erbaut wurde, liegt bei uns am Bauamt nicht auf.

Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen:

Rita Koisek
Stadtgemeinde Gloggnitz
Abteilung Bauamt
Sparkassenplatz 5
2640 Gloggnitz
Tel. 02662/42401-32; Fax 44

/bh
1783

Von: Rechtspolitik@wknoe.at [<mailto:Rechtspolitik@wknoe.at>]
Gesendet: Donnerstag, 5. Juni 2014 11:19
An: Rita Koisek
Betreff: Bekanntgabe rechtskräftige Baubewilligung Wiener Straße 25/1, Herr Tuncay Koc

Sehr geehrte Frau Koisek,

wir bitten um Bekanntgabe, welcher der beiden untenstehend angeführten Tatbestände bei dem Gebäude mit der Adresse 2640 Gloggnitz, Wiener Straße 25/1 erfüllt sind:

- Baubewilligung bis zum 30.6.1953 rechtskräftig erteilt **ODER**
- Gebäude, nach dem 30.6.1945 rechtskräftig baubewilligt **UND** mit Wohnbauförderungsmitteln errichtet

Herzlichen Dank!

Freundliche Grüße
Mag.^a Renée Haselsteiner

Abteilung Rechtspolitik
Wirtschaftskammer Niederösterreich
Landsbergerstraße 1 | 3100 St. Pölten
T 02742 851-17203 | F 02742 851-17299
E rechtspolitik@wknoe.at | W <http://wko.at/noe>

C172
(Elek. Archiv)

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN

Fachgebiet Anlagenrecht
2620 Neunkirchen, Peischingerstraße 17



Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen, 2620

STADTGEMEINDE GLOGGNITZ

EING. 11. Feb. 2011

Präs. Zl. zu IV-59 Blg.

Herrn
Bock Alois
Bäckereibetriebsstätte
Wienerstraße 25
2640 Gloggnitz

NKW2-BA-09106/002

Beilagen
SB

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: anlagen.bhnk@noel.gv.at
Fax 02635/9025-35231 Internet: <http://www.noel.gv.at/bh>
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0024783

Bezug

Bearbeiter
Mohr Astrid

0 26 35 / 9025
Durchwahl
35235

Datum
09. Februar 2011

Betrifft

Bock Alois, Bäckerei, Gloggnitz, Änderung der Betriebsanlage

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen stellt fest, dass bei der Änderung der Betriebsanlage im Standort Wienerstraße 25, 2640 Gloggnitz, durch die „**Aufstellung und den Betrieb einer Brotschneidemaschine**“, Gefährdungen, Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 nicht zu erwarten sind und Belastungen der Umwelt (§ 69 a) vermieden werden, weshalb aufgrund des Ausmaßes der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen sowie der elektrischen Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte das vereinfachte Genehmigungsverfahren anzuwenden war.

Dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Änderung der Betriebsanlage durch "Aufstellung und Betrieb einer Brotschneidemaschine."

Die Änderung muss mit den Projektunterlagen und mit der Projektbeschreibung übereinstimmen. Diese Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Projektbeschreibung:

In der Bäckerei Alois Bock am Standort Wienerstraße 25, 2640 Gloggnitz, wurde entsprechend dem vorliegenden Grundrissplan im Lagerraum der Bäckereibetriebsstätte eine Brotschneidemaschine „JAC“ der Fa. KOLB GesmbH, Meiningen, A.Nr. 64310, Typ Duro 450, M.Nr. 96/0947/01, Bezeichnung BDL 450/11, Bj. 1996, aufgestellt.



STADTGEMEINDE GLOGGNITZ
POL. BEZIRK NEUNKIRCHEN, NÖ
A-2640 GLOGGNITZ
WIENERSTRASSE 85, POSTFACH 70

DVR.: 0002321
Sachbearbeiter: Stasny
02662/42401 - DW 17
Zahl: IV- 445 30.06.2000

Herrn
Alois Bock

Wienerstrasse 25
2640 Gloggnitz

B e s c h e i d

S p r u c h

I.

Gemäß § 19 Abs.3 NÖ. Feuer-, Gefahrenpolizei- und Feuerwehrgesetz (NÖ. FGG), LGBL. 4400, und § 57 Abs.1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) werden Sie als Eigentümer des Wohnhauses 2640 Gloggnitz, Wienerstrasse 25 verpflichtet, nachstehende anlässlich der feuerpolizeilichen Beschau am 07.02.2000 festgestellten Mängel, bis **31.07.2000** zu beseitigen.

- 1.) Für den Öllagerraum ist eine ständige Be- und Entlüftung im Ausmaß von 20cm x 20cm direkt ins Freie mittels einer brandhemmend verkleideten Potterie herzustellen.
- 2.) Im Bereich des Heizraumes und Öllagerraumes ist ein P 6 Feuerlöscher anzubringen.
- 3.) Das schadhafte Kehrtürchen beim schließbaren Kamin im Keller ist zu erneuern.

etc.
Pöten
10.11.2002

Die Fertigstellung ist der Stadtgemeinde Gloggnitz schriftlich anzuzeigen.

II.

Gemäß § 20 Abs. 6 NÖ. FGG in Verbindung mit der Verordnung über den Kostenbeitrag für die feuerpolizeiliche Beschau LGBL. 4400/0, haben Sie als Kostenbeitrag für die Durchführung der feuerpolizeilichen Beschau den Betrag von S 70,-- mittels beiliegendem Erlagschein binnen 14 Tagen zur Einzahlung zu bringen.

B e g r ü n d u n g

zu I.

Am 07.02.2000 führte der Rauchfangkehrermeister Hr. Josef Riegler, im Auftrag des Bürgermeisters, eine feuerpolizeiliche Beschau gemäß des NÖ. Feuer-Gefahrenpolizei und Feuerwehrgesetzes (NÖ. FGG, LGBL. 4400) beim Wohnhaus 2640 Gloggnitz Wienerstrasse 25 durch.

Finn erl

PARIE:

B

BESTANDSPLAN

ÜBER DIE AUFSTELLUNG EINES BACK-
OFENS AUF DER LIEGENSCHAFT
GST. 288 / 1 , EZ. 162 , KG. GLOGGNITZ
FÜR HERRN ALOIS BOCK
2640 GLOGGNITZ WIENERSTRASSE 25

BAUHERR UND GRUNDEIGENTÜMER:



BAUBEHÖRDE:

**Bezirkshauptmannschaft
Neunkirchen**

Hierauf bezieht sich der
h. o. Bescheid, GZ. 12-B-8712/22

Für den Bezirkshauptmann:

(Dr. Freudi)

PLANUNG:		DATUM:	1987.09.02
PLANINHALT:	ERDGESCHOSS LAGEPLAN	MASSTAB:	1:100
PROJEKT:	BACKOFEN - AUFSTELLUNG BÄCKEREI BOCK ALOIS	PLAN NR.:	001
		GEZEICHNET:	<i>[Signature]</i>
		AUSMASS:	0.26 M2

LEGENDE:

- BESTAND
- BACKOFEN

PARE: B

BESTANDSPLAN

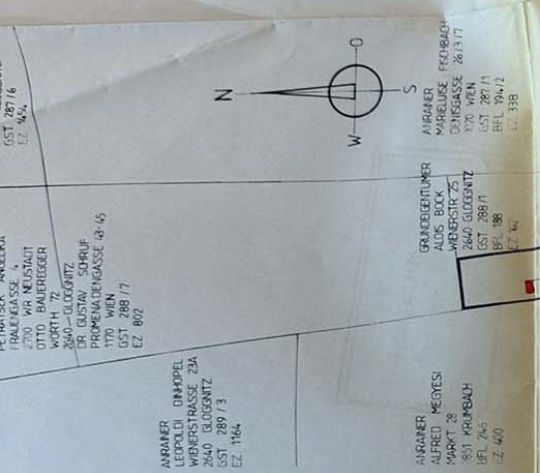
ÜBER DIE AUFSTELLUNG EINES BACK-
OFENS AUF DER LIEGENSCHAFT
GST. 288/1, EZ. 162, KG. GLOGGNITZ
FÜR HERRN ALOIS BOCK
2640 GLOGGNITZ WIENERSTRASSE 25

BAUHERR UND GRUNDEIGENTUMER



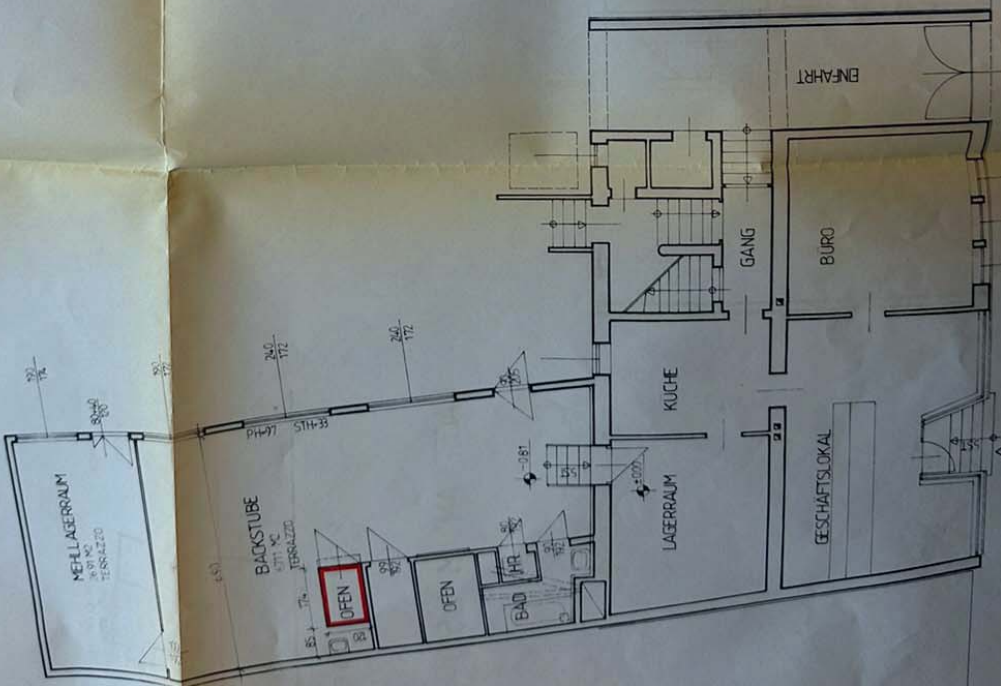
BAUBEHÖRDE:
Bezirkshauptmannschaft
Neunkirchen
Hierab bezieht sich der
h. o. Btscheid GZ. 28.8.12/2.
Plan der Bezirkskommission
(Dr. Freud)

PLANUNG	1987/09/02
PLANNUMMER	1:100
PROJEKT	ERDGESCHOSS LAGEPLAN BACKOFEN-AUFSTELLUNG BÄCKEREI BOCK ALOIS
DATUM	1987/09/02
MASSSTAB	1:100
PLAN NR.	001
BEZEICHNUNG	7
ALSKASS	0,26 NZ



WIENERSTRASSE
GST. 952

LAGEPLAN M 1:500

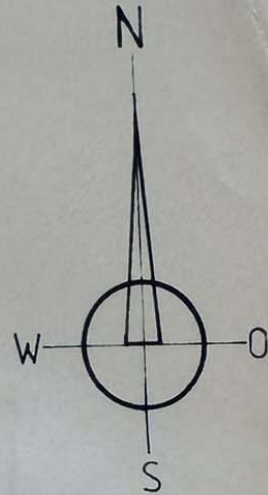


ERDGESCHOSS

PETRATSEK ANGELIKA
FRAUENGASSE 4
2700 WR NEUSTADT
OTTO BAUREGGER
WÖRTH 72
2640 - GLOGGNITZ
DR GUSTAV SCHRUF
PROMENADENGASSE 43-45
1170 WIEN
GST 288 / 7
EZ. 802

GST 287 / 6
EZ. 1454

ANRAINER
LEOPOLDI DINHOPEL
WIENERSTRASSE 23A
2640 GLOGGNITZ
GST. 289 / 3
EZ. 1164



ANRAINER
ALFRED MEGYESI
MARKT 28
2851 KRUMBACH
BFL. 246
EZ 400

GRUNDEIGENTUMER
ALOIS BOCK
WIENERSTR 25
2640 GLOGGNITZ
GST. 288 / 1
BFL 188
EZ 162

ANRAINER
MARIELOUISE FISCHBACH
DENISGASSE 26 / 3 / 17
1020 WIEN
GST. 287 / 1
BFL 194 / 2
EZ 338

WIENERSTRASSE
GST 952-

LAGEPLAN M 1:500

C 172

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN

2620 Neunkirchen, Peischinger Straße 17, Postfach 39

Parteienverkehr: Dienstag 07.30-12.00 Uhr, 13.00-15.00 und 16.00-19.00 Uhr

Freitag 07.30-12.00 Uhr

BH Neunkirchen, 2620

1.Herrn
Alois Bock

Wiener Straße 25
2640 Gloggnitz

Stadtgemeinde Gloggnitz

Eing. 03. JUNI 1988

Präs.-Z. zu IV 33P Big.

z.k.
ejk!

Beilagen

12-B-8712/22

Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Bezug	Bearbeiter (02635) 25 21	Datum
	Mayer A. DW 232	26. MAI 1988

Betrifft
Bock Alois, Gloggnitz, Bäckereibetriebsstätte, Aufstellung eines
Backofens, Betriebsanlagengenehmigung

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen genehmigt Ihnen die Änderung der Bäckereibetriebsstätte im Standort Wiener Straße 25, 2640 Gloggnitz, durch die Aufstellung und den Betrieb eines neuen ölbefeuerten Backofens der Firma König, Type Passat. Die Änderung muß mit den Projektsunterlagen und mit der Beschreibung in der Verhandlungsschrift vom 6. April 1988 übereinstimmen. Diese Unterlagen bilden daher einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides und sind beigelegt.

Sie sind verpflichtet, die folgenden Verfahrenskosten innerhalb von vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides zu bezahlen:

Verwaltungsabgabe	S 600,--
Kommissionsgebühren für 3 Organe und 1 halbe Stunde	S 390,--
Barauslagenersatz für Arbeits- inspektorat	S 130,--
Verlautbarung im Amtsblatt	S 100,--

Gesamtbetrag	S 1220,--

Stadt-~~Markt~~ Gemeinde: GLOGGNITZ

Polit. Bezirk: Neunkirchen

Land Niederösterreich

Zi. VI-842/80

Betr.: Benützungsbewilligung,
Einfamilienhaus.

Gloggnitz, 18. 8. 1980

Bearbeiter: Kornhuber
Tel. 02662 2401 Kl.23

BESCHIED

Herrn/Frau/Firma: Alois u. Erika Bock

in: Wiener Strasse 25A

2640 Gloggnitz
(Postleitzahl) (Postort)

- Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 15.2.1973, AZ 6-107/73, die Bewilligung
- zum Neubau¹⁾ - ~~Zubau~~ ~~Umbau~~¹⁾ eines Einfamilienhauses
 - zur Änderung¹⁾ - Instandsetzung¹⁾ ---
 - zur Umwidmung¹⁾ ---
 - zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ - Gegenstände¹⁾ ---
 - zur Anlage¹⁾ - Erweiterung¹⁾ - Verwendung¹⁾ ---

auf dem Grundstück in Gloggnitz, Wiener Strasse 25A,
Parz. Nr. 288/1, EZ. 162, KG. Gloggnitz erteilt.

Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 4.8.1980 eine Endbeschau vorgenommen.
Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

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

Benützungsbewilligung

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

längstens 31.12.1980 (Bestandsplan).²⁾

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

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 765,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an ~~der Gemeindekasse~~¹⁾ - mit beiliegendem Erlagschein¹⁾ (Zahlschein¹⁾) zu entrichten.

Anmerkungen umseitig

bitte wenden!

Bestell-Nr. N 153/27 Benützungsbewilligung in Bausachen (Bescheid) 20. Aug. 1980
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103 - Nachdruck verboten!

gem. Ex.

Auswechslungsplan M 1:100

für den Einreichplan des Wohnhauses für Herrn Alois und Frau Erika Bock
Wienerstrasse 25A, 2640 Gloggnitz, GSt. 288/1, E2. 162, KA. GLOGGNITZ

Nutzfl. 5,82 m²
1,58
2,53
2,42
23,89
2,03
27,50
14,00
84,68 m²

Verb. Fl.
103,40 (9,15 x 11,30)



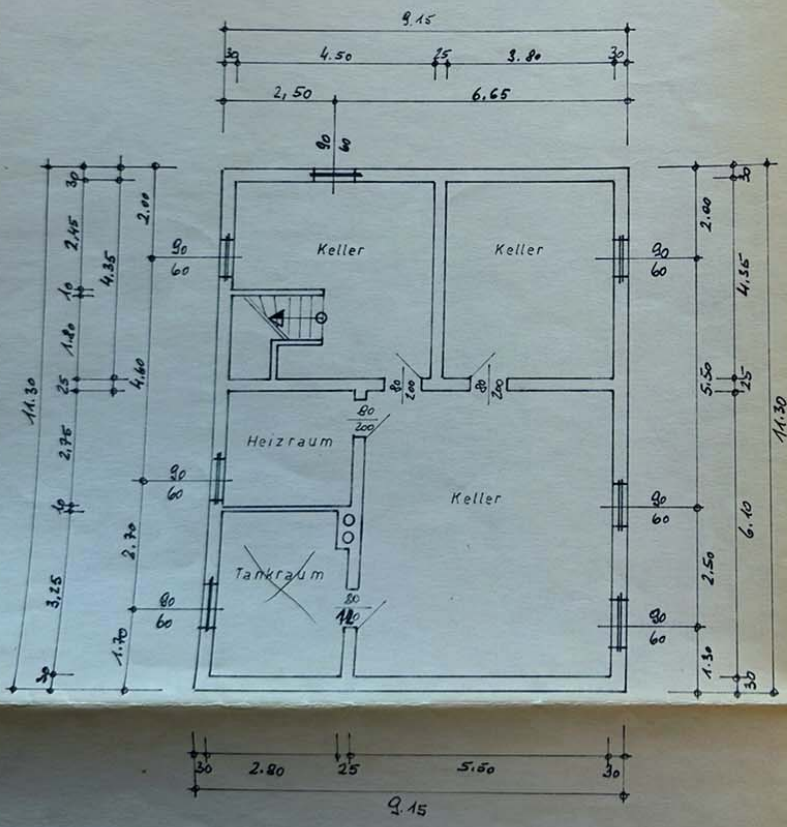
Hierauf bezieht sich der
ha. Bescheid vom 15.2.1973 n. 18.8.1980
Zl. 6 - 107/73 n. VI - 842/80

1982-04-20

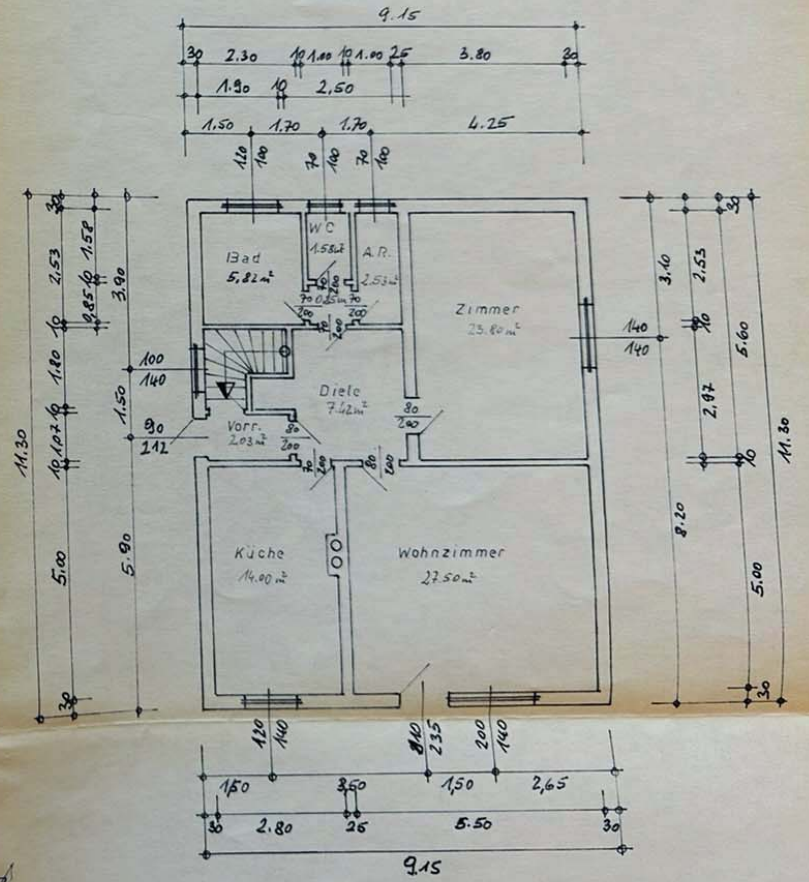
Gloggnitz, am

Der Bürgermeister:

Kellergeschoss



Erdgeschoss



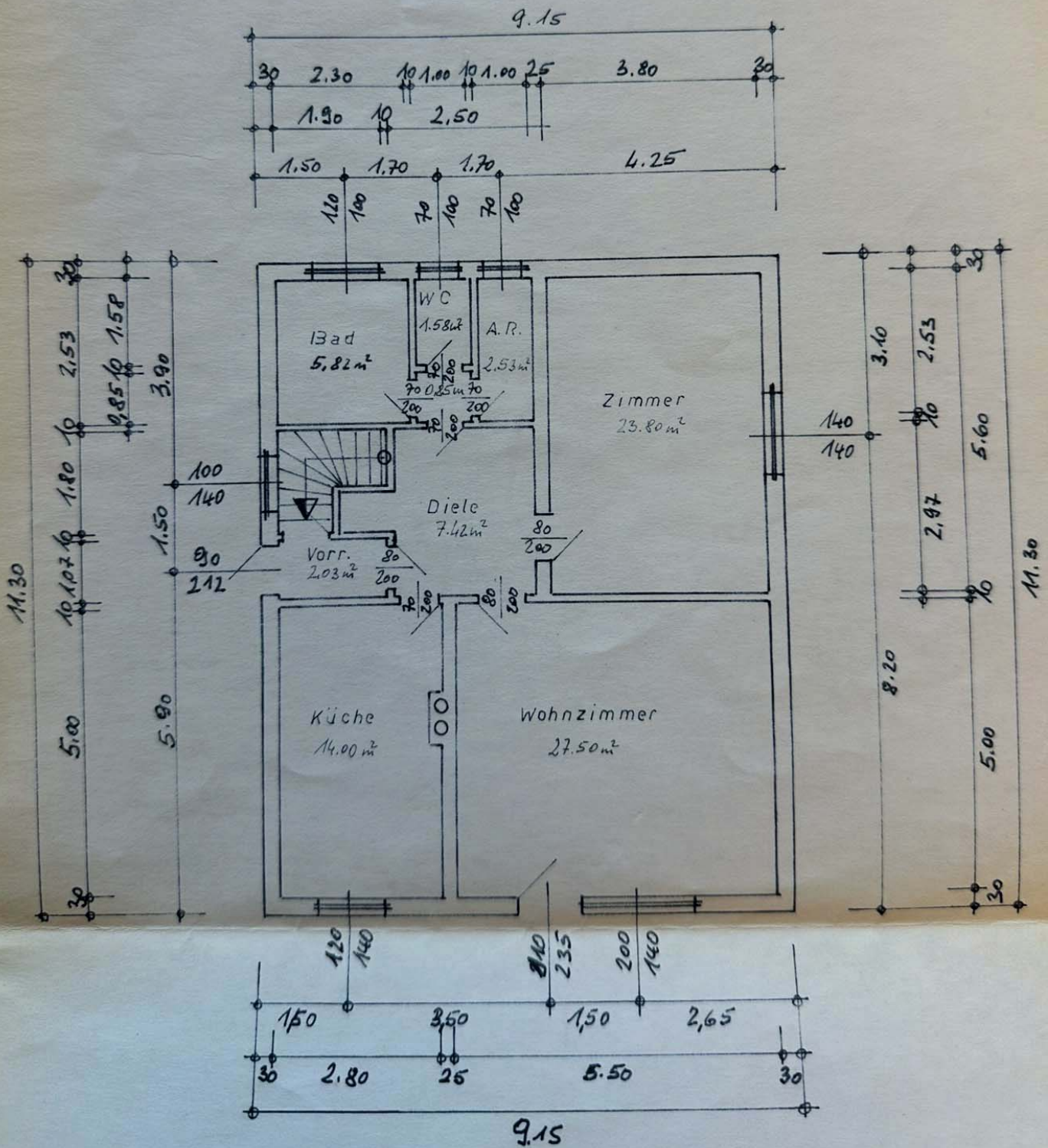
ZIMMERMEISTER
Franz Kleinhofer
Gesellschaft m. b. H.
Bau- u. Zimmer
G. O. S. 12
Schnitzelgasse 6, Tel. (02662) 2281

Alois Bock
Erika Bock

23,80
 2,03
 27,50
 14,00

 84,68 m² ✓

Erdgeschoss





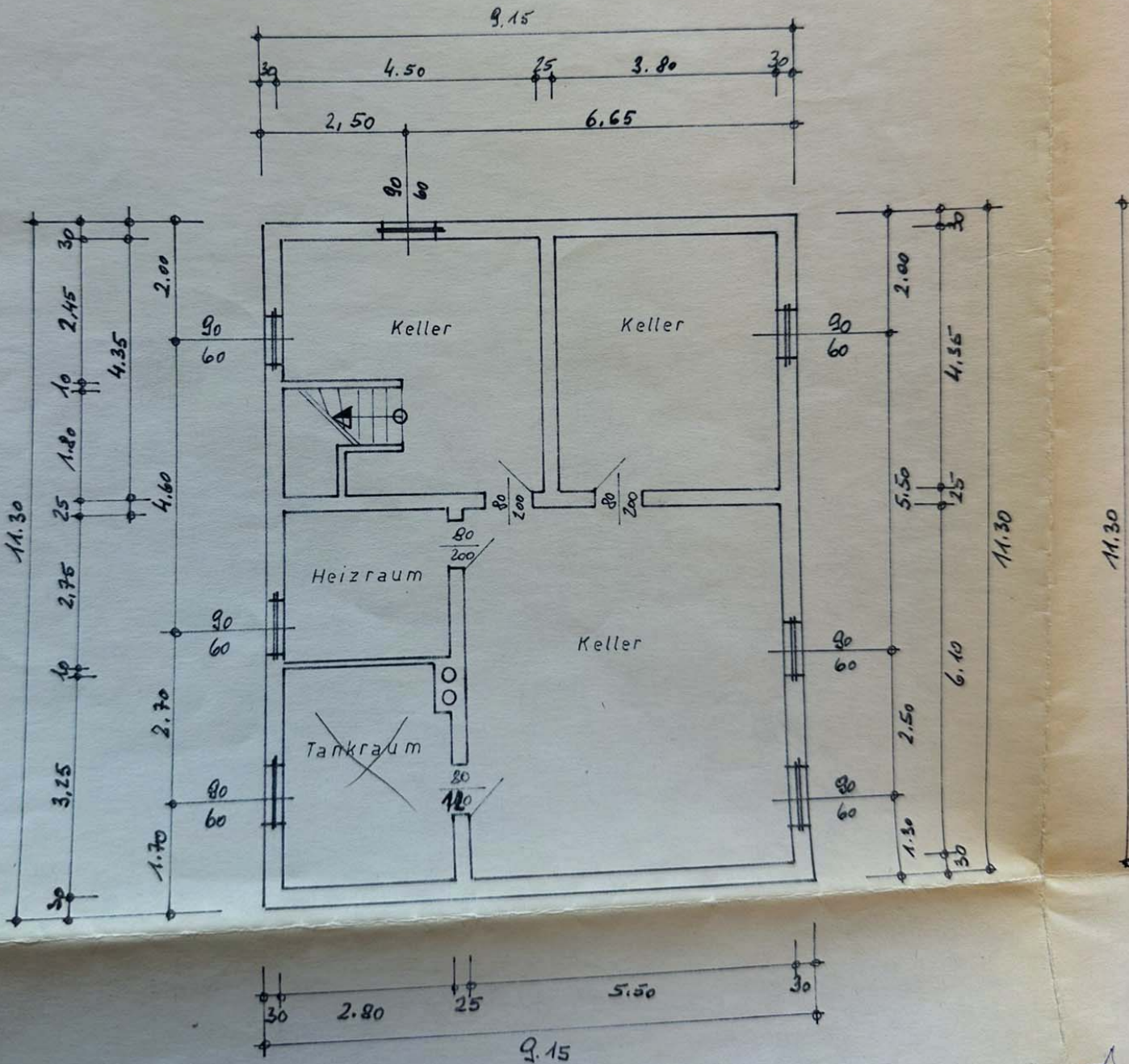
Hierauf bezieht sich der
ha. Bescheid vom 15.2.1973 n. 18.8.1980
Zl. 6 - 107/73 n. VI-842/80

1982-04-28

Gloggnitz, am

Der Bürgermeister:

Kellergeschoss



ZIMMERMEISTER
Franz Kleinhofer
Gesellschaft m. b. H.
Zimmerer

Alain
Ei sea Pro

Stadt- Gemeinde Gloggnitz, 1973 02 15
Markt- 6 - 107/73

mmmmmmmmmmmmmmmmmmmmmm

AZ
Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

An Herrn — Frau
Alois und Erika B o c k
Wienerstrasse
in 2640 Gloggnitz

Bescheid

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 19.1.1973 und
auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 9.2.1973 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1)²⁾
— gemäß § 93 Z. 1)²⁾ NÖ. Bauordnung die

Bewilligung

- zum Neubau²⁾ — Zubau²⁾ — Umbau²⁾ — Abbruch²⁾ eines Einfamilienhauses
- zur Errichtung einer Einfriedung²⁾ — — —
- zur Änderung²⁾ — Instandsetzung²⁾ — — —
- zur Umwidmung²⁾ — — —
- zur Aufstellung folgender Maschinen²⁾ — Gegenstände²⁾ — Werbeanlagen²⁾ — —

— zur wesentlichen Abweichung²⁾ von der Bewilligung vom — — —, AZ. — — —
durch — — —

— zur Anlage²⁾ — Erweiterung²⁾ — Verwendung²⁾ — — —
auf dem Grundstück in Gloggnitz, Wienerstrasse
Parz. Nr. 288/1, EZ. 162, KG. Gloggnitz

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Baubeschreibung²⁾ — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs²⁾) unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 585.-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse²⁾ — mit beiliegendem Erlagschein²⁾ (Zahlschein²⁾) zu entrichten.

Begründung

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

zu II: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

- Verwaltungsabgabe [bei einer — neuen Geschoßfläche²⁾ — bebauten Fläche²⁾ von 111 m²⁾
gemäß Tarifpost 26 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 310.--
- Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtorgan(en) und der Verhandlungsdauer
von 1 halben Stunden gemäß der Gemeindegeldkommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 160.--
- Barauslagen²⁾, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Sachverst. Geb. S 100.--
Bundesstempelgebühren in der Höhe von S 15.--

Best.-Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid

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

C. 1012
siehe Auswechslungsplan!
28.4.82



PLAN

ZUR ERBAUUNG EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES
IN GLOGGNITZ WIENERSTRASSE 25, AUF PARZELLE 288/1
FÜR HERRN ALOIS UND FRAU ERIKA

BOCK

Hierauf bezieht sich der
ha. Bescheid vom 15.2.73
Zl. 6 - 107/73

Gloggnitz, am 15.2.73

Der Bürgermeister:

BAUBEHÖRDE:



Frany

BAUHERR:

Alois Bock
Erika Bock

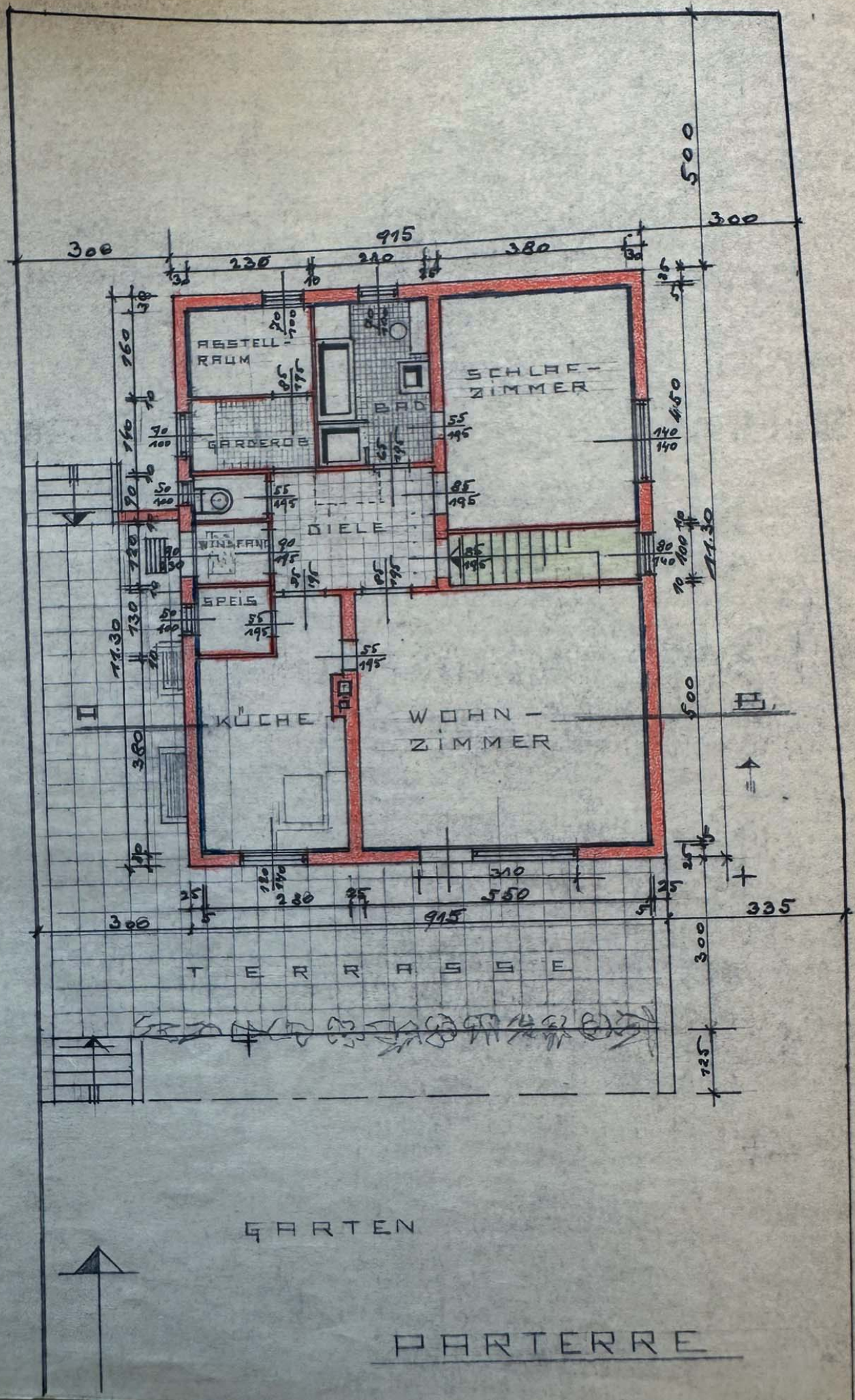
PLANVERFASSER UND BAUFÜHRER:

BAUNTERNEHMUNG
ALOIS FEICHTINGER
Architekt und Baumeister
2640 GLOGGNITZ
Tel. 02662-2414

Alois Feichtinger

GLOGGNITZ AM 19. I. 1973

MASSTAB = 1:100



BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT
NEUNKIRCHEN

Neunkirchen, am 20.1.1964

G. Z.: XII-B-21/13-1964
Betrifft: Bock Alois, Gloggnitz,
Bäckereibetriebsstätte;
Überprüfung.

6-634/63

Stadtgemeinde Gloggnitz
Mag. 17. FEB. 1964
Präs.-Zl. 6-634/10/63 Blg.

B e s c h e i d

Die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen vom 7.11.1962 XII-B-112/3-1962 genehmigte Errichtung der Bäckereibetriebsstätte des Alois Bock im Standort Gloggnitz, Wienerstr. 25 wurde am 9.1.1964 an Ort und Stelle nochmals überprüft. Das Ergebnis der Überprüfung ist der beiliegenden Verhandlungsschrift vom 9.1.1964, welche einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, zu entnehmen. Hierbei wurde festgestellt, dass den Vorschreibungen der Verhandlungsschrift vom 18.10.1962, sowie des Überprüfungsbescheides vom 2.5.1963, Zl. XII-B-37/8-1963 zum Grossteil entsprochen worden ist.

Gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung durch die Gemeinde Gloggnitz bestehen demnach vom gewerbebehördlichen Standpunkt aus keine Bedenken mehr.

Zwecks Herstellung des konsensgemässen Zustandes bzw. zum Schutze des Lebens und der Gesundheit der Beschäftigten sind die in der erwähnten Verhandlungsschrift enthaltenen Bedingungen restlos zu erfüllen. Insoweit diese Massnahmen über den seinerzeitigen Genehmigungsumfang hinausgehen, werden diese als zum Schutze des Lebens und der Gesundheit von Menschen erforderlich gemäss § 68 Abs. 3 AVG. zur Erfüllung aufgetragen.

Die Durchführung sämtlicher Bedingungen ist der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen zwecks Überprüfung, die hiemit ausdrücklich vorbehalten wird, fristgerecht schriftlich anzuzeigen.

Die Kosten des Überprüfungsverfahrens hat nach den Bestimmungen des V. Teiles des AVG. der Überprüfungsantragsteller zu tragen. Diese betragen gemäss §§ 76 bis 78 AVG. S 160.--, welcher Betrag binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides anher zu überweisen ist.

Gemeinde: Gloggnitz
 Polit. Bezirk: Neunkirchen
 Bundesland: N.Ö.
 A. Z.: ~~6-1243/6~~
6-634/64

am 9.4. 196⁴

An Herrn Alois Bock
Gloggnitz
 in Wienerstrasse 25

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 9.1.1963 196 um Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 9.1.1963 196, Zl.: 6-1243/62 bewilligte Bauvorhaben wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 9.1.1964 196 abgehaltenen Lokalaugenscheines gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

~~ertheilt),
 nicht erteilt²⁾,
 nur unter der Voraussetzung erteilt²⁾,
 das die in der Verhandlungsschrift über den Lokalaugenschein festgelegten Mängel (Pkt. 1.) und 2.)~~

bis zum ----- 196 beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. In diesem Falle wird von einem nochmaligen Lokalaugenschein Abstand genommen²⁾. Die Verhandlungsschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Das Bauobjekt steht auf dem Grundstück Nr. Baufl. 188 162 EZ
Gloggnitz Wienerstrasse Straße / Gasse,
 Kat.-Gde. 172 hat 25
 Konstr.-Nr. 172 und erhält die Hausnummer 25.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	S	10,00
2. Verwaltungsabgabe	S	205,--
3. Kommissionsgebühren (§§ 76, 77 AVG. 1950)	S	40,--
4. Sachverständigengebühren	S	-
	sonit zusammen S	245,--

Dieser Betrag ist binnen sofort, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, bar oder mittels Erlagscheines beim Gemeindeamt einzuzahlen.

Begründung

(Ist nur bei Nichterteilung)
Entfällt gem. § 58, Abs. 2 AVG.



Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch die Berufung beim Bürgermeister der Gemeinde Gloggnitz eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

Diese Abschrift stimmt mit dem Original überein.

Beilagen: 1 Verhandlungsschrift (Abschrift)
 Der Bürgermeister: [Signature]

Der Bürgermeister:
Scherhauer, e.h.

¹⁾ Der Bescheid ergeht außer an den Bauwerber und an das Vermessungsamt nur an diejenigen Personen, die laut Verhandlungsschrift eine Verständigung verlangten.
²⁾ Nichtzutreffendes ist unbedingt zu streichen.

Stadtgemeinde Gloggnitz.

9.1.1963

6-1243/62

Alois Bock, Gloggnitz,
Bauvorhaben.

B e s c h e i d .

Alois Bock, Gloggnitz, Wienerstrasse Nr. 25, hat ha. um die baubehördliche Genehmigung für den Aufbau eines Stockwerkes beim bestehenden Haus CNr. 172 in Gloggnitz, Wienerstrasse Nr. 25, Demolierung des hofseitigen Nebengebäudes zwecks Errichtung eines Zubaus für den Betrieb einer Bäckereibetriebsstätte, sowie Neuherstellung des Portales beim Verkaufslokal, angesucht.

Auf Grund des Ergebnisses der am 16.8.1962 durchgeführten Bauverhandlung und der hiebei vorgelegenen Projektsunterlagen erteilt hiemit die Stadtgemeinde Gloggnitz gem. §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich die baubehördliche Genehmigung zur Durchführung des beantragten Vorhabens unter der Voraussetzung, dass die Ausführung projektgemäss erfolgt und die in der bezüglichen Verhandlungsschrift, welche in beglaubigter Abschrift beiliegt und ^{angeführten Bedingun} einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, ^{genau}estens eingehalten werden.

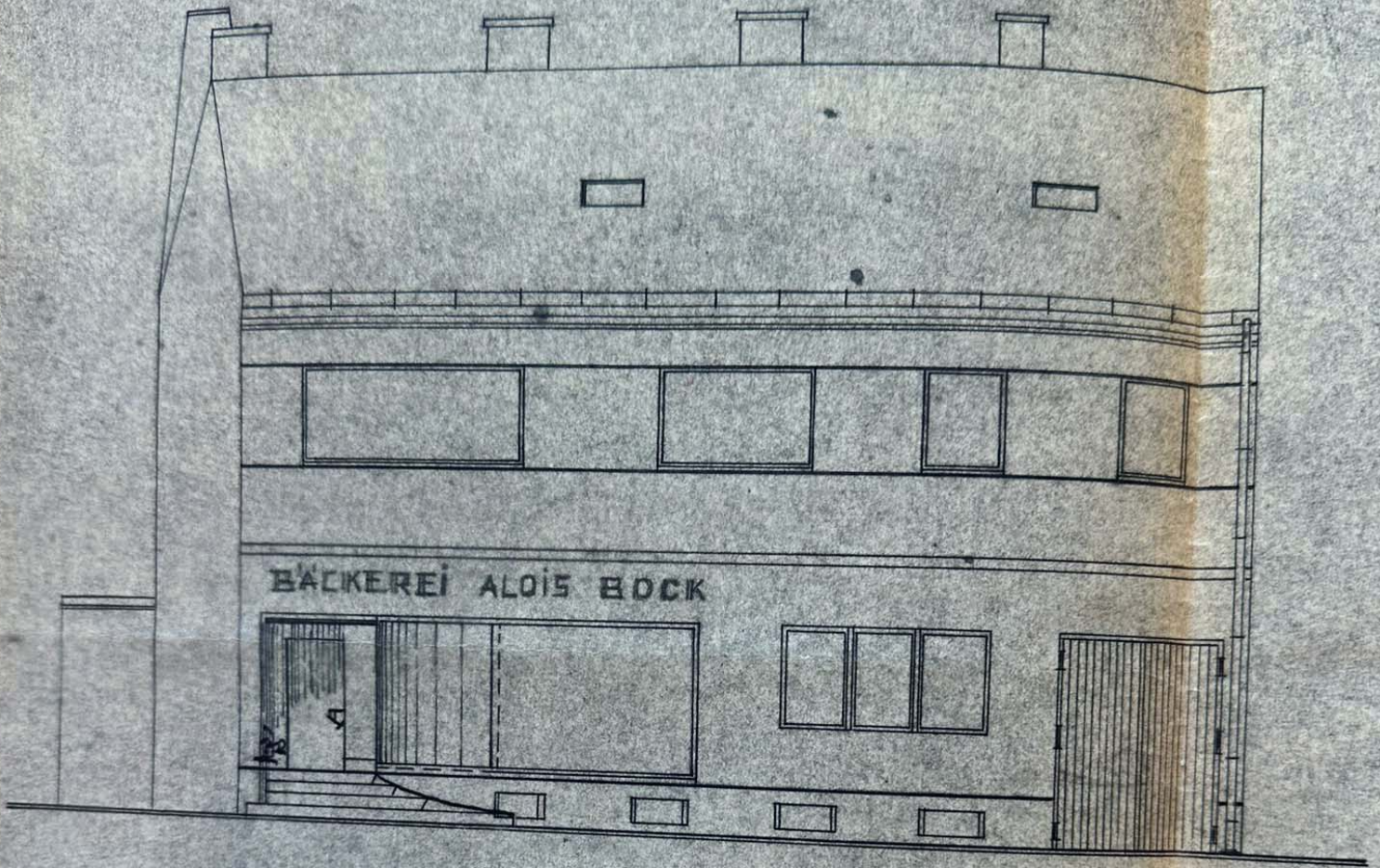
Auf den im Zuge des gewerbebehördlichen Verfahrens von der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen erlassenen Bescheid vom 7.11.1962, Zl. XII/B-112/3-1962, wird verwiesen.

Unter einem wird hiemit die für die Abtragung des Hoftraktes erforderliche Demolierungsbewilligung unter der Voraussetzung erteilt, dass hiebei die einschlägigen Sicherheitsvorschriften Beachtet werden.

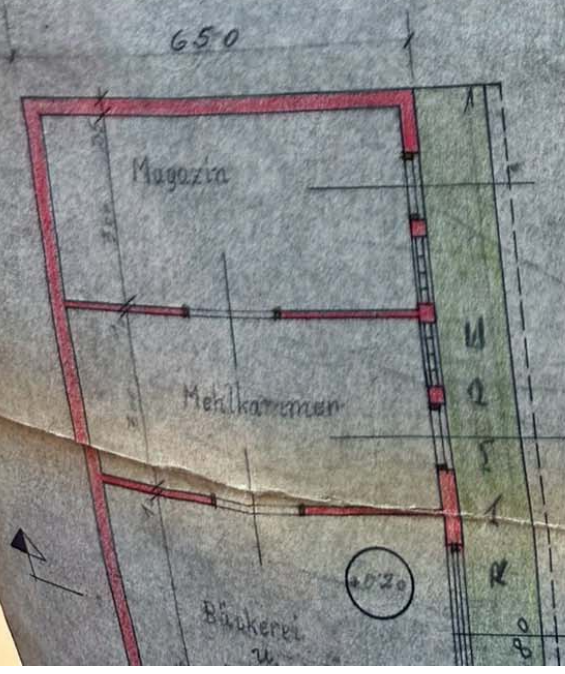
Für diesen Bescheid ist im Sinne des V. Abschnittes AVG. in Verbindung mit der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung LGBL.Nr. 3 399/59 eine Verwaltungsabgabe von S 40.--, eine Kommissionsgebühr von S 40.-- eine Sachverständigengebühr von S 50.-- sowie eine Bun-

PLAN

ÜBER DEN
GLOGGNITZ



STRASSEN-ANSICHT



A

G. Zl. 6-1243/62

Der Bauverhandlung am
16. 8. 62 vorgelegen.

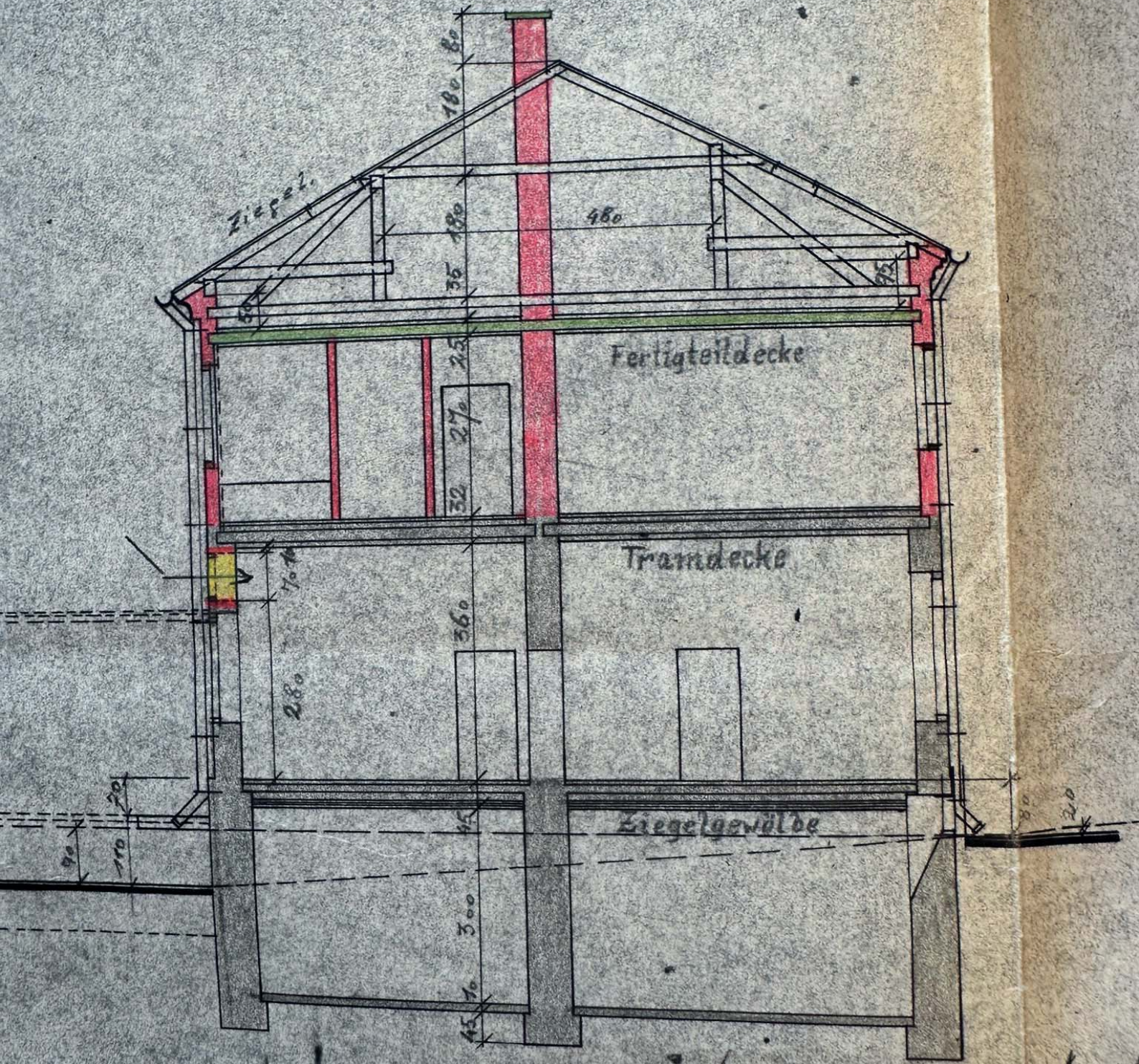
Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]



HERSTRASSE

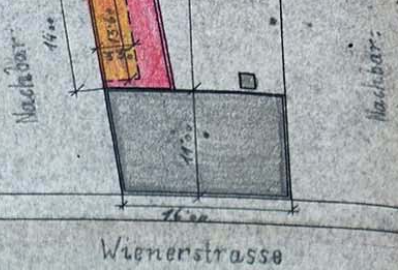
HER



JOHNNITT A-A



Strasshöhe

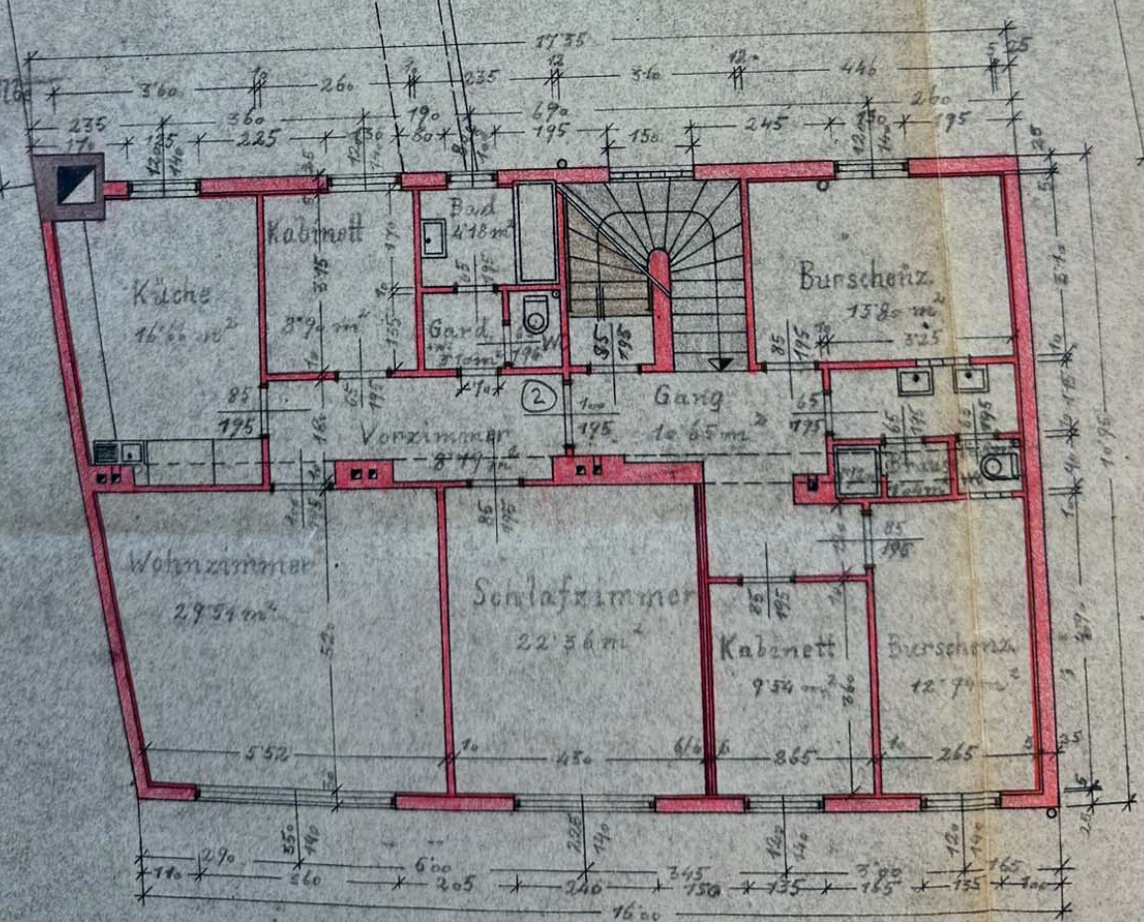
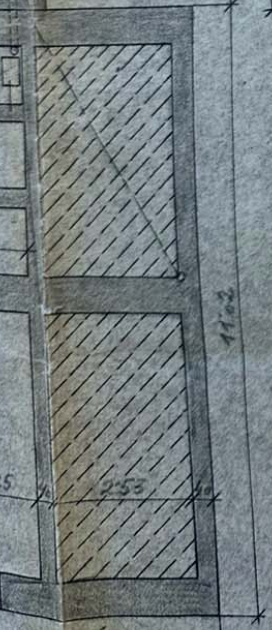


Schnitt B

A-A

$16.5 \times 10.95 \quad n=3 \quad 180 \quad 360$
 $6.5 \times 14.0 \quad n=4 \quad 91 \quad 364$
 $\frac{360}{4} = 90$
 $\frac{364}{4} = 91$
 $90 + 91 = 181$
 $181 - 160 = 21$
 21

Kgrube m. Ziegelgewölbe



I. Stock

BAUFÜHRUNG UND VERMESSUNG

BAUUNTERNEHMUNG
ALOIS FEICHTINGER
 Architekt und Baumeister
 GLOGGNITZ



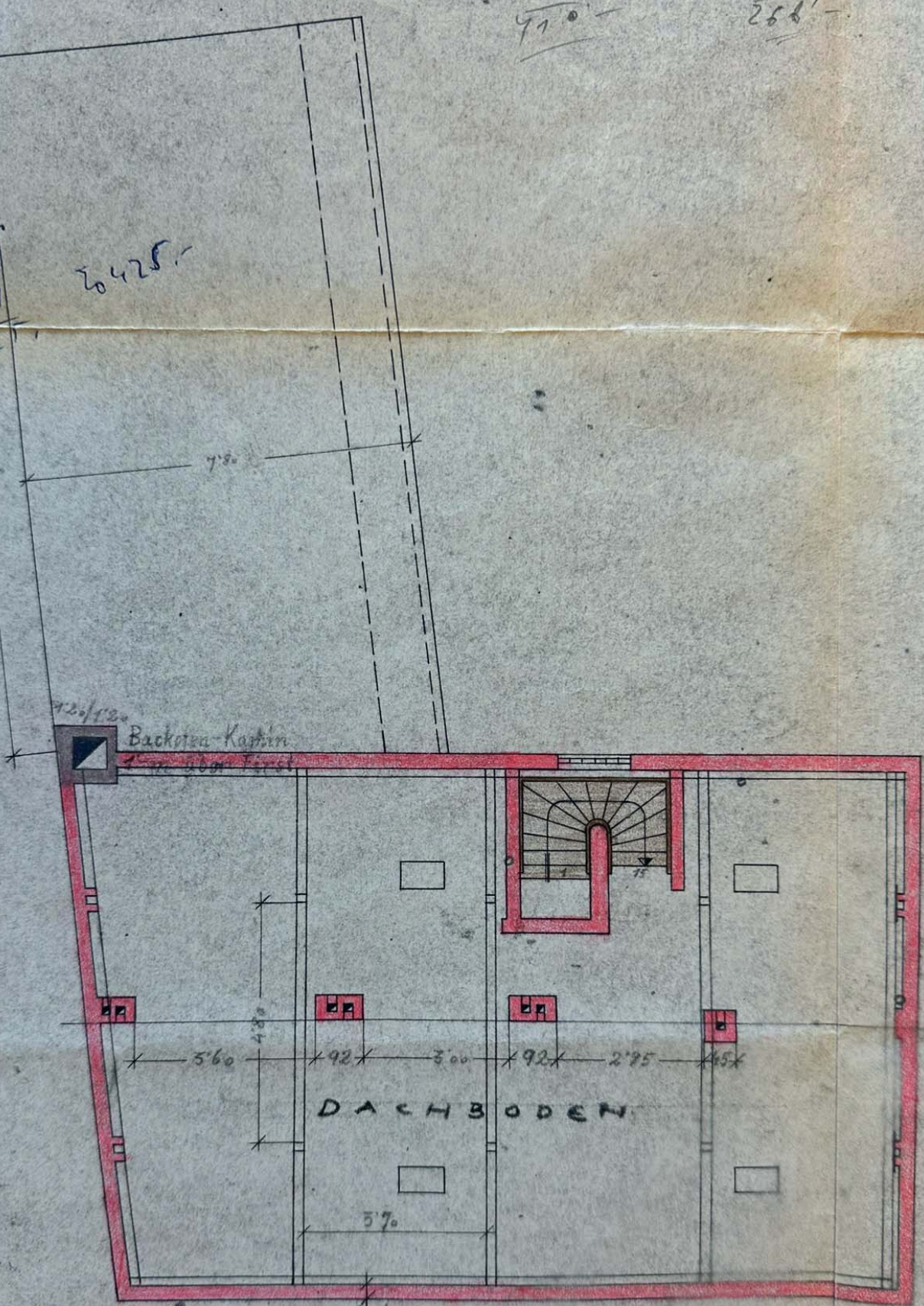
110
266
470

16
90
266

180
91
271
43
160

360
97
457
24
47

20425



DACHBODEN



Bezirkshauptmannschaft
Neunkirchen

Hierauf bezieht sich der
h. o. Bescheid, Zl. XII-R-112/3-1962

Für den Bezirkshauptmann

BAUHERR

Alvis *Bohr*
Erika *Bohr*

...MUNG
TINGER
Baumeister
...
...tinger

Bewohnungs-Konjens.

Herrn (Frau) *Graz Steier* *Wimmer*

In Erledigung Ihres ^(unwillig) Einschreitens vom *30. September 1924*

und auf Grund des hierüber am *3. Oktober 1924* stattgefundenen

Lokalaugenscheines erteile ich Ihnen für den ~~Neubau des Hauses~~ *Umbau eines*

Werkfabrikgebäudes beim Haus Nr. 15 im Sinne des § 111

der Bauordnung den ~~Bewohnungs-Konjens~~ *Genehmigungs-Konjens*

Gegen diese Entscheidung steht Ihnen binnen 14 Tagen der Rekurs an die Bezirkshauptmannschaft in *St. Michael* offen.

Die Bauaugenscheintaren haben Sie in Gemäßheit des ~~von~~ ^{mit} ~~Landesausschusse~~ mit Erlaß vom *10. April 1924* L. G. Nr. *76* genehmigten Taxtarifes den Betrag von *40000* ~~mit~~ *1000* ~~den~~ *den* ~~Lanzpal~~ ~~binnen~~ *14* Tagen hieramts einzuzahlen. *für ein Veranlagungsschiff zu zahlen*

Vom Bürgermeisteramte *Graz*

am *20. Oktober* 1924

Reichardt

z. 1314

Baubewilligung.

Herrn (Frau)

Gratz Stefan

Gloggnitz

Über Ihr Einschreiten vom 17 Juni 1924

und auf Grund des hierüber am 21 ten Juni 1924 geflogenen Lokal-

augenscheines finde ich Ihnen hiemit für die ~~den~~ *Reparatur* einer *Feuerung*-
heizer im Hause *Wienstraße 65*

im Orte *Gloggnitz*

die Baubewilligung unter nachstehenden Bedingungen zu erteilen.

*Die Gasarmatur gegen den Luftdruck durch Ventile ist
sowie alle der allen Hauswerke muß bei jeder Reparatur
mit einem neuen Hauswerke festzustellen.*

Bau-Bewilligung.

An Herrn Karl Schrammel

in

Glognitz

Auf Grund der am 21. Juli 1899 abgehaltenen Local-Baucommission und Zustimmung der Nachbarn wird Ihnen hiemit die Bewilligung zum ~~Errichten~~ ^{Umbau} Ihres Hauses Nr. 172 in Glognitz gegen ~~den~~ ^{über} nachstehenden ~~Bedingungen~~ ^{Bedingungen} erteilt:

- 1.) das neue Haus ist genau in der Liniierung, in welcher die ~~Umschreibung~~ ^{Umschreibung} festgesetzt ist, fertig stellen.
- 2.) das Haus kann ganz genau in die geforderte ~~Linie~~ ^{Linie} ~~einhalten~~ ^{einhalten} sein in der Lini. d. G.
- 3.) der Lini. ist für ~~den~~ ^{den} ~~Umbau~~ ^{Umbau} ~~festzusetzen~~ ^{festzusetzen} für ~~den~~ ^{den} ~~Umbau~~ ^{Umbau} ~~festzusetzen~~ ^{festzusetzen}, für ~~den~~ ^{den} ~~Umbau~~ ^{Umbau} ~~festzusetzen~~ ^{festzusetzen}.
- 4.) der bestehende ~~Umbau~~ ^{Umbau} ~~ist~~ ^{ist} ~~zu~~ ^{zu} ~~erhalten~~ ^{erhalten} ~~zu~~ ^{zu} ~~lassen~~ ^{lassen} ~~ist~~ ^{ist} ~~zu~~ ^{zu} ~~lassen~~ ^{lassen} ~~ist~~ ^{ist} ~~zu~~ ^{zu} ~~lassen~~ ^{lassen}.

Ein Part des genehmigten Bauplanes folgt zurück mit der ~~Beijung~~ ^{Beijung}, dass nach Vollendung des Baues ~~hiermit~~ ^{hiermit} die Anzeige zu erstatten und um den Bewohnungs-Einverständnis zu schreiben.

Hievon werden der Herr Baubewerber, sowie die Herren Nachbarn

in Kenntnis gesetzt.

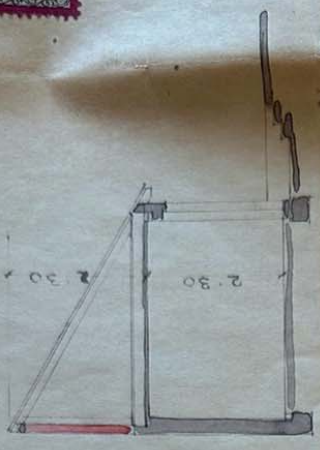
Gemeindevorsteher, am Glognitz, am 26. Juli 1899

Bürgermeister:

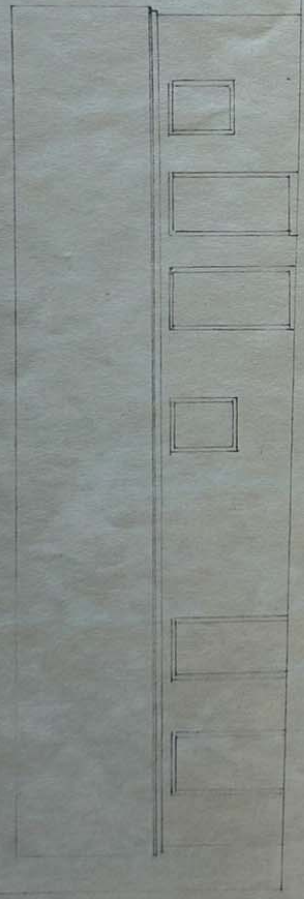
ADAPTIERUNG DES NEBENGEBÄUDES IM HAUSE DES HERRN F. STEINER IN GLOGGNITZ,
WIENERSTRASSE, N. 25



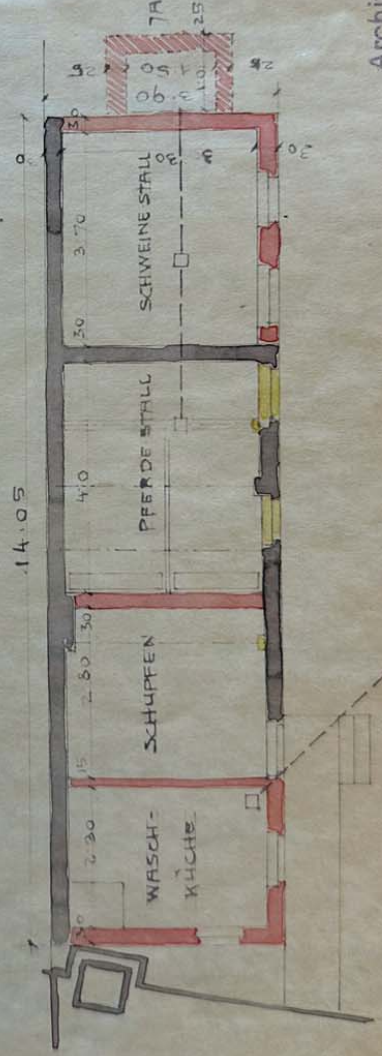
SCHNITT.



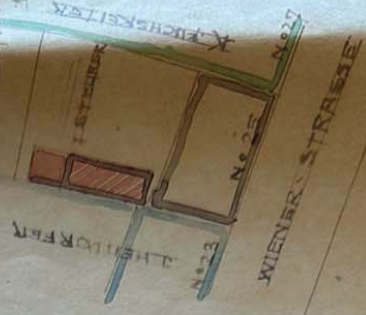
ANSICHT.



GRUNDRISS.



TAUSCHPLAN
1:120



Architekt Karl Kubacsek
Baumeister
Gloggnitz, N.-O.

1:100

SICKER-GRUBE

1924

Entwurf