



# BEWERTUNGSGUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft**

KG 23109 Gloggnitz, BG Neunkirchen

EZ 838, GST-NR 715/89

**mit der Liegenschaftsadresse**

**2640 Gloggnitz, Angelius Rumpler-Gasse 10**



Bewertungstichtag: 13.03.2025

Umfang des Gutachtens: 65 Seiten + Anlagen

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>DECKBLATT:</b> .....	1
<b>INHALTSVERZEICHNIS:</b> .....	2
<b>1. ALLGEMEINES:</b> .....	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. Wertermittlungstichtag: .....	4
1.6. Teilnehmer: .....	4
1.7. Preisbasis: .....	4
1.8. Aussagen der Teilnehmer: .....	4
1.9. Grundlagen und Unterlagen: .....	5
1.10. Allgemeine Vorbemerkungen: .....	6
1.11. Anmerkungen: .....	8
<b>2. BEFUND:</b> .....	9
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse: .....	9
2.2. Rechte und Lasten: .....	11
2.3. Grundstück und Infrastruktur: .....	12
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen: .....	18
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand: .....	36
2.6. Kenngrößen und Daten: .....	41
2.7. Energieausweis: .....	41
<b>3. BEWERTUNG und GUTACHTEN:</b> .....	42
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen: .....	42
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden: .....	48
3.3. Sachwertermittlung: .....	49
<b>4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:</b> .....	63
4.1. Wertermittlung - Marktanpassung: .....	63
4.2. Wert des Zubehörs: .....	64
4.3. Außenstände: .....	64
<b>5. ZUSAMMENFASSUNG:</b> .....	65

### 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 838, 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. Wertermittlungstichtag

Dies ist der Tag der Besichtigung: 13.03.2025.

## 1.6. Teilnehmer / Begehung

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

Die Begehung fand am 13.03.2025 statt.

## 1.7. Preisbasis

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

## 1.8. Aussagen, Auskünfte der Teilnehmer

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

## 1.9. 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

## 1.10. Allgemeine Vorbemerkungen

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

Aus Gründen der leichten 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.

## 1.11. 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 838



REPUBLIC ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23109 Gloggnitz EINLAGEZAHL 838  
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 279/2025  
Plombe 348/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
715/89	GST-Fläche	597	
	Bauf.(10)	188	
	Gärten(10)	409	Angelius Rumpler-Gasse 10

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/2

Cengiz Baglar

GEB: 1983-11-12 ADR: Angelius Rumpler-G 10, Gloggnitz 2640

i 1635/2009 IM RANG 1471/2009 Kaufvertrag 2009-08-14 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/2

Julia Baglar

GEB: 1986-03-12 ADR: Angelius Rumpler-G 10, Gloggnitz 2640

e 1635/2009 IM RANG 1471/2009 Kaufvertrag 2009-08-14 Eigentumsrecht

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

10 a 2706/2018 Pfandurkunde 2018-06-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.450.000,--

für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

b 2706/2018 4962/2024 (Entscheidendes Gericht BG Müzzuschlag -

1863/2024) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 838 KG 23109 Gloggnitz C-LNR 10

EZ 1123 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 15

d 2226/2024 Klage wg EUR 2.757.013,48 s.A.

(60 Cg 85/24s - LG Wiener Neustadt)

e 251/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Range

CLNR 10 siehe CLNR 20

11 a 4635/2019 (Entscheidendes Gericht BG Müzzuschlag -

1901/2019) Pfandurkunde 2019-03-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 322.000,--

für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

b 4635/2019 (Entscheidendes Gericht BG Müzzuschlag -

1901/2019) 4962/2024 (Entscheidendes Gericht BG

Müzzuschlag - 1863/2024) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1123 KG 23321 Neunkirchen C-LNR 16

EZ 838 KG 23109 Gloggnitz C-LNR 11

d 2226/2024 Klage wg EUR 2.757.013,48 s.A.

(60 Cg 85/24s - LG Wiener Neustadt)

e 251/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Range

CLNR 11 siehe CLNR 20

- 12 a 1366/2023 Pfandurkunde 2022-11-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- b 1366/2023 4962/2024 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -  
1863/2024) 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 12 siehe CLNR 20
- 15 auf Anteil B-LNR 4
- 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  
Zinsseszinsen: 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
- 16 a 18/2025 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
- 17 auf Anteil B-LNR 5
- a 19/2025 Urkunde 2024-01-10  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.516,42  
13,08 % Z aus EUR 1.229,38 ab 2024-04-01 bis 2024-12-31 -  
Vertragsdatum 2024-02-29  
11,73 % Z aus EUR 1.229,38 ab 2025-01-01 bis  
(Basiszinsastz) - Vertragsdatum 2024-02-29  
13,08 % Z aus EUR 163,80 ab 2024-05-01 bis 2024-12-31 -  
Vertragsdatum 2024-03-31  
11,73 % Z aus EUR 163,80 ab 2025-01-01 bis (Basiszinsastz) -  
Vertragsdatum 2024-03-31  
13,08 % Z aus EUR 123,24 ab 2024-06-01 bis 2024-12-31 -  
Vertragsdatum 2024-04-30  
11,73 % Z aus EUR 123,24 ab 2025-01-01 bis (Basiszinsastz) -  
Vertragsdatum 2024-04-30  
Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2024-11-19  
Antragskosten EUR 319,50  
für Schneider & Partner Steuerberatung GmbH, FN 347492v  
(6 E 3/25i)
- 18 auf Anteil B-LNR 4
- 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
- 19 auf Anteil B-LNR 4
- 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)
- 20 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 10 11 12

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

Grundbuch

21.02.2025 11:06:02

## 2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) sind – unter den laufenden Nummern 4 und 5 die Eigentümer der Liegenschaft, eingetragen.

Lfd. Nr. 4 Cengiz Baglar, geb. 12.11.1983, Angelius Rumpler-Gasse 10, 2640 Gloggnitz.

Lfd. Nr. 5: Julia Baglar, geb. 12.03.1986, 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 Eintragungen vorhanden.

Die Eintragungen im C-Blatt (Lastenblatt) sind nicht bewertungsrelevant.

Die Bewertung erfolgt daher lastenfrei.

## 2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Mietverhältnisse: Keine vorhanden. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten: Keine bekannt.

Offene Abgaben:

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Gloggnitz vom 12.03.2025 sind offene Hausbesitzabgaben in der Höhe vom **1.278,30€** (exkl. Gerichtskosten) 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.

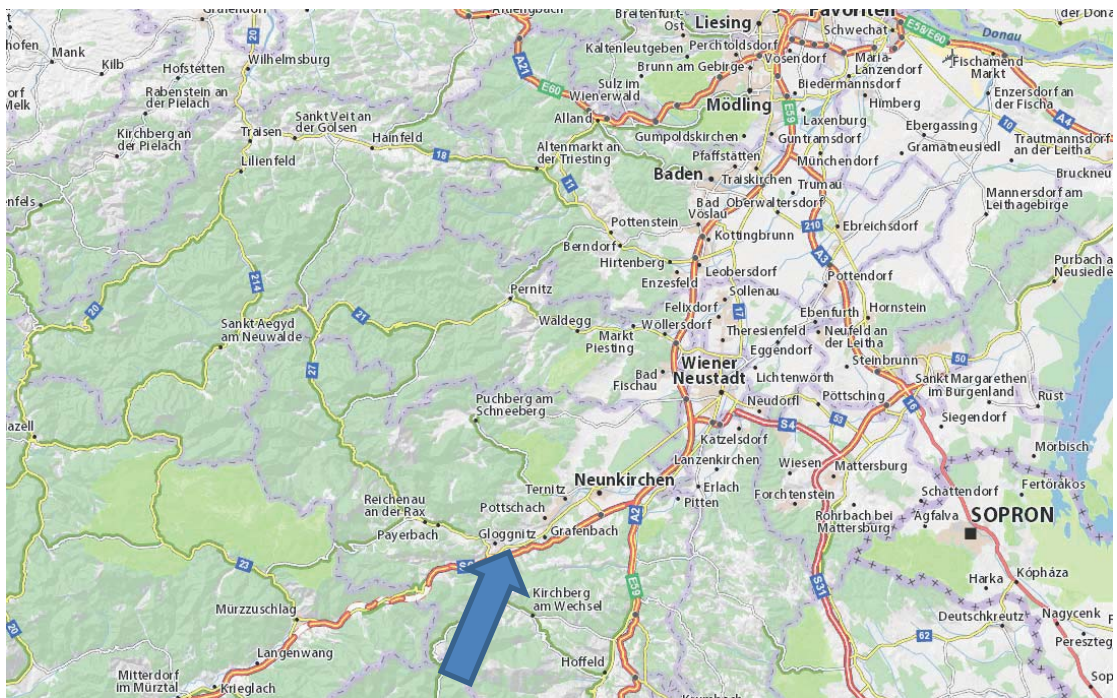
#### Mikrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Angelius Rumpler-Gasse mit der Hausnummer 10. Die Liegenschaft befindet sich westlich des Naturbad Gloggnitz. Die Angelius Rumpler-Gasse ist von der Engelhartstraße und von der Hainischstraße aus gut erreichbar. Nordöstlich der Liegenschaft befindet sich in ca. 600m Entfernung ein Lebensmittelgeschäft (in ca. 10 Gehminuten erreichbar).

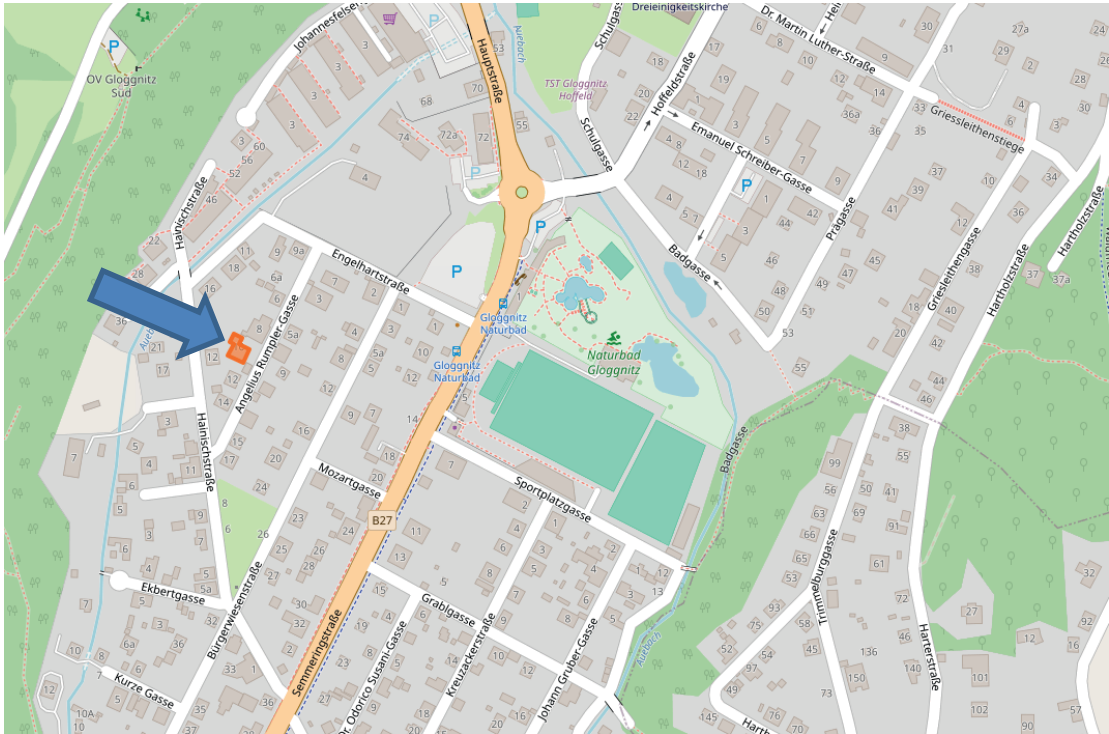
Die umgebende Bebauung besteht größtenteils aus Einfamilienhäusern.

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

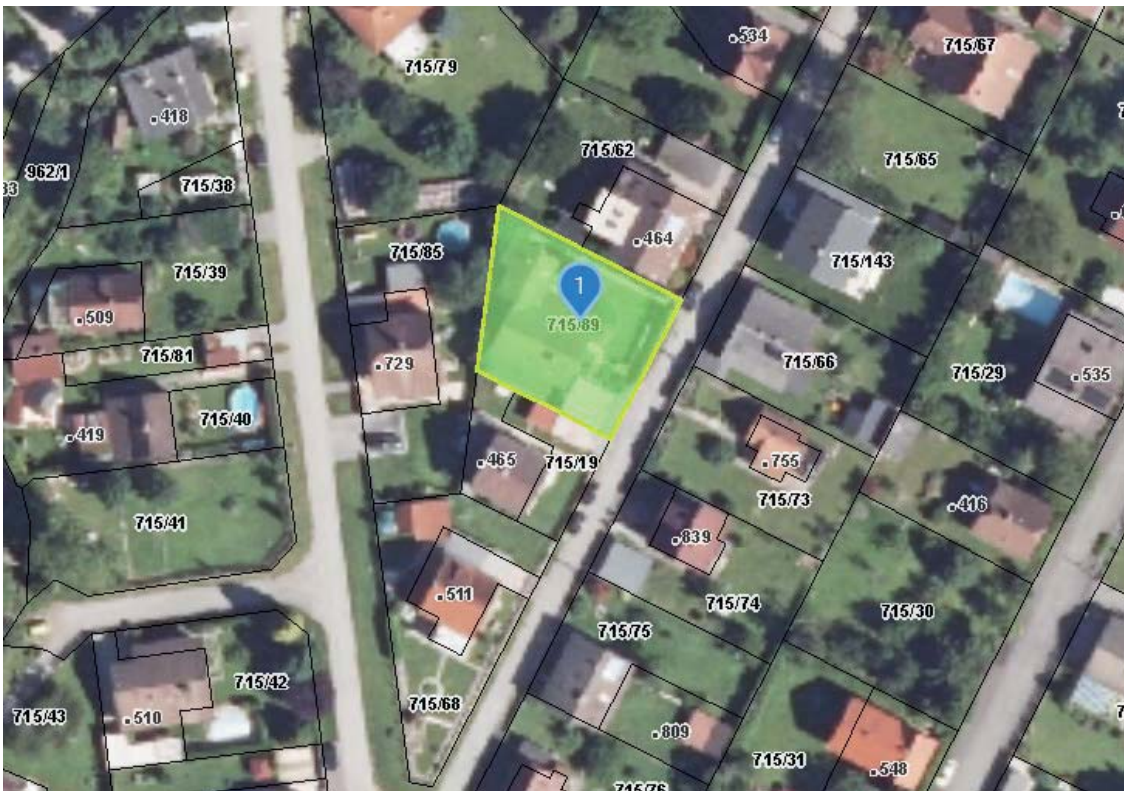
#### Lage im Großraum, genodet



Mikrostandort, genordet



Auszug aus dem NÖ Atlas, genordet (gegenständliche Liegenschaft gelb hinterlegt)



### 2.3.2. Maße, Form, Topographie

Es handelt sich um ein von Westen nach Osten ausgerichtetes, weitgehend ebenes Grundstück mit einer annähernd trapezförmigen Form. Die Fläche der Liegenschaft beträgt lt. GB-Auszug 597m<sup>2</sup>.

### 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.
- Anschluss an das öffentliche Gasnetz; Gasanschluss bis zum Sockel ist vorhanden.

### 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 **BW-Bauland Wohngebiet**. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es gilt die NÖ Bauordnung.



## 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):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Ablagerungen, 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 Kontaminierungen 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

Auf der Liegenschaft befindet sich ein in zwei Bauabschnitten errichtetes Wohnhaus mit Erdgeschoß und Mansarde als Wohnebenen. Das Gebäude ist vollunterkellert. Das Fußbodenniveau liegt über 50cm über Terrain. An der vorderen linken Liegenschaftsecke wurde ein in massiver Bauweise errichteter Carport mit direkter Zufahrt von der Straße und Ausgang in den Garten errichtet.

Das Erdgeschoß liegt um rund 50cm über Terrain. Der Bereich vom straßenseitigen Zugang bis zum Wohnhaus ist bis zur Terrasse, welche auch als Zugang dient, einfach befestigt. Ebenso führt ein befestigter Weg von der Garage bis hin zur Terrasse.

Die verbleibende Freifläche ist als einfacher Garten ausgestaltet.

Zur Straße hin ist das Grundstück mit einer Gartenmauer eingefriedet.

### 2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

Die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Kleinwohnhauses erfolgte 1968.

Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung wurde 1969 erteilt. Dieses Wohnhaus befindet sich im hinteren rechten Grundstücksbereich.

Im Jahr 1985 wurde die baubehördliche Bewilligung zum Neubau eines Wohnhauses und einer Doppelgarage erteilt. Es wurde mehrmals um Fristerstreckung des Baubescheides ersucht.

1992 erfolgte die Baufortschrittsbestätigung über den Keller mit Kellerdecke.

Im Jahr 1993 wurde eine Baufortschrittsbestätigung über den fertiggestellten Rohbau mit eingedecktem Dach an die Gemeinde übermittelt.

Die Fertigstellungsmeldung stammt vom 02.11.1998, Zl. IV-1946/98.

1999 erfolgte die Fertigstellungsanzeige über die Gaszentralheizungsanlage.

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

**Durch den heutigen Eigentümer wurden Ausbauarbeiten, aber auch Arbeiten an der Fassade (Fenstereinbau usw.) durchgeführt. Weiters ist im Keller eine Pellets-Heizung mit Pufferspeicher und Warmwasserspeicher vorhanden.**

**Über diese gesamten Arbeiten liegen weder Einreichpläne noch Bauanzeigen im Bauakt vor. Weiters gibt es darüber auch keinerlei Befunde (z.B. Elektrobefund).**

### 2.4.3. Beschreibung der Baulichkeiten

An das ursprüngliche Wohngebäude im hinteren rechten Grundstücksbereich wurde links davon an einer Ecke das neue, im Grundriss rechteckige Wohnhaus ca. 1993 angebaut.

Beide Gebäude sind in allen Geschoßen mit einer Tür miteinander verbunden.

Der Außengrundriss des Gebäudes stimmt mit jenen der Pläne überein. Im Inneren wurden diverse Umbauarbeiten durchgeführt, sodass die Grundrisse teilweise nicht mit den auf der Baubehörde aufliegenden Plänen übereinstimmen.

Der Grundrissplan für den Keller aus 1993 stimmt annähernd mit der Natur überein.

Die Grundrisse vom EG und der Mansarde wurden durch den neuen Eigentümer grundlegend geändert. Diese Pläne liegen nicht auf der Baubehörde auf. Daher wurden diese Raumaufteilungen zum besseren Verständnis durch den gSV mittels Handskizzen je Geschoß in der Anlage beigelegt. Anzumerken ist, dass die Raumaufteilung udgl. auf Basis der Fotodokumentation nach der Besichtigung erstellt wurde. Es wurden – wie üblich -keine Naturmaße genommen. Gewisse Abweichungen sind daher möglich.

Erdgeschoß:

Dieses wird über die vorgelagerte, überdachte Terrasse erreicht und weist folgende Räume auf:

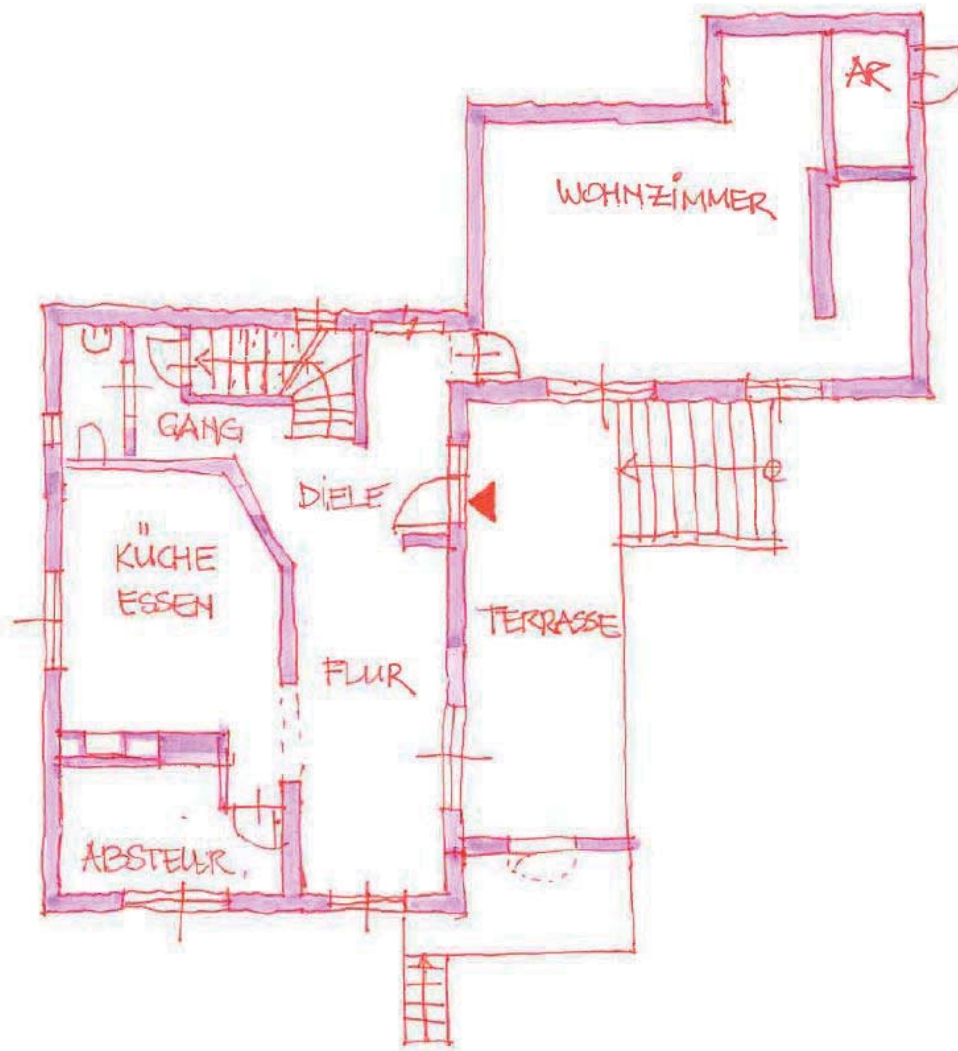
Bauteil 1993:

- Diele mit Gang zum Kellerabgang bzw. Aufgang in die Mansarde.
- WC (vom Gang aus gegenüber dem Kellerabgang erreichbar).
- Flur in Richtung Straße, entlang der Terrasse mit Tür ins:
- Küche-Esszimmer, von diesem direkt über eine Glastür zugänglich:
- Abstellraum (kleines Zimmer).

Bauteil 1968:

- Wohnzimmer mit Nische dahinter, zugänglich von der Diele aus.

#### SKIZZE SV TRIMMEL – ERDGESCHOSS



Mansarde:

Das alte Wohnhaus war im DG nicht ausgebaut. Im Plan 1993 sind sowohl der Altbau als auch der Neubau 1993 ausgebaut.

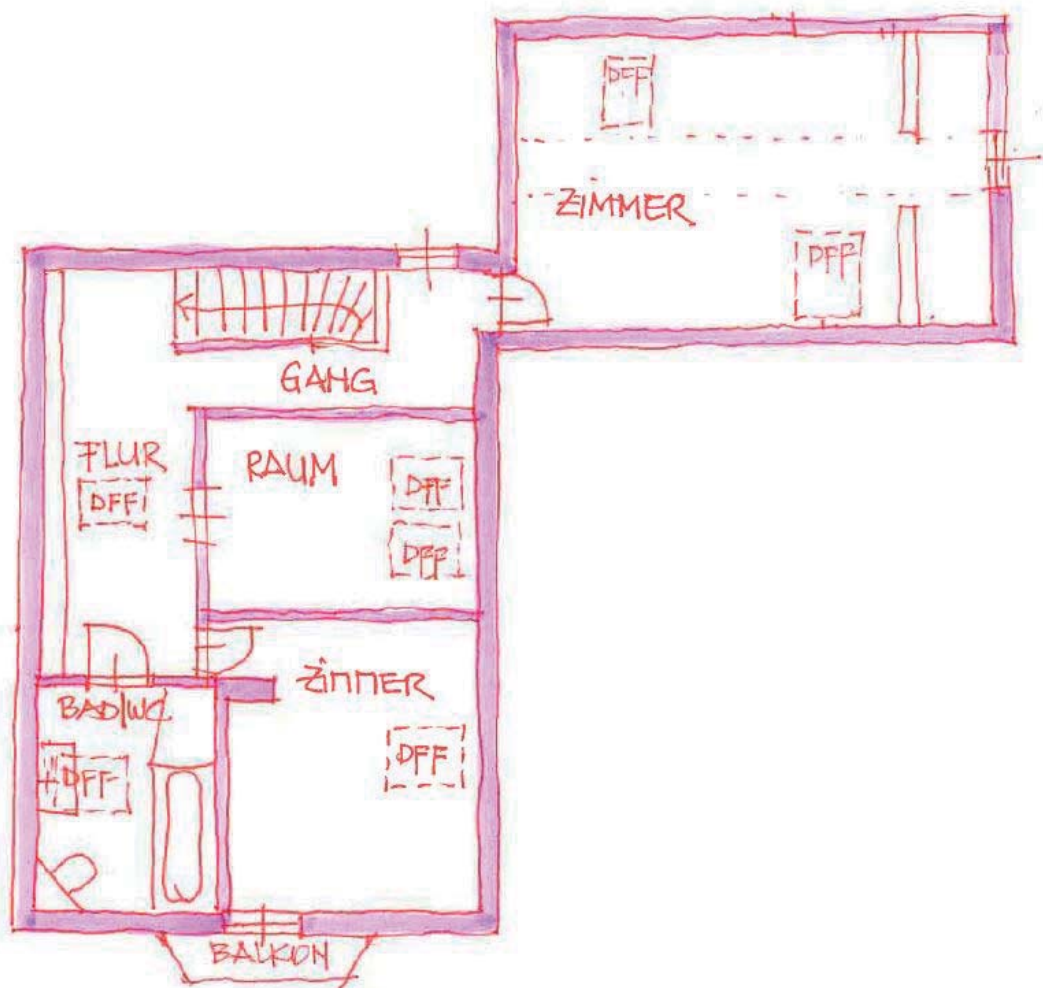
Bauteil 1993:

- Stiegenaufgang mit Gang in den Altbau sowie Flur im Bauteil 1993.
- Zimmer nur mit 2 Dachflächenfenster (Abstellraum)
- Zimmer mit Dachflächenfenster und Balkon.
- Bad mit Badewanne, WC und Handwaschbecken. Dachflächenfenster.

Bauteil 1968:

- Zimmer mit zwei Nischen am hinteren Ende. 2 Dachflächenfenster und 1 kleines Fenster in der Giebelwand.

SKIZZE SV TRIMMEL – DACHGESCHOSS / MANSARDE:



Das Gebäude ist unterkellert und wird zum Bewertungstichtag über eine Pelletsheizung beheizt.

Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren. Im Wohnzimmer gibt es eine Fußbodenheizung. Teilweise sind Wandheizkörper bzw. Handtuchrockner als zusätzliche Heizungselemente vorhanden.

Bei den Fenstern im Erdgeschoß handelt es sich überwiegend um dreifachverglaste Kunststofffenster mit Thermoverglasung und Außenjalousien.

### **Außenbereiche:**

Straßenseitig ist das Wohnhaus mit einer Gartenmauer eingefriedet. Restliche Einfriedungen zum linken Nachbarn und hinten aus Zaunschutzelementen. Zum rechten Nachbarn und vorne, an der Gartenmauer, sind Thujen gesetzt, im hinteren Bereich ist ein halbhoher Holzlattenzaun erkennbar.

Der Zugang erfolgt über eine Geküre aus Metall.

Die Garage ist von außen erreichbar; es ist kein Garagentor vorhanden, da die Garage augenscheinlich als offene Garage dient.

Der Zugang zum Gebäude ist befestigt. Ein schmaler Weg führt rund um das Nebengebäude. Das Gebäude ist über einige Differenzstufen erreichbar. Die Terrasse dient gleichzeitig als Zugang zum Gebäude und ist überwiegend Richtung Nordosten ausgerichtet. Der Weg zwischen Garage und Gebäude ist ebenso befestigt.

An der rechten Gebäudeseite gibt es einen außen gelegenen Zugang zu einem kleinen Abstellraum. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich eine kleine Metallhütte.

### **FOTODOKUMENTATION:**

#### **Außenbereiche mit Garage:**



Zugang und Gartenmauer



Gartenmauer mit Thujen



Zufahrt zur Garage



Garage



Garage



Garage mit Zugangsweg gartenseitig



Garten (Nähe Garage)



Garten (Nähe Garage)



Zugang gartenseitig



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Zugangsweg von Straße aus



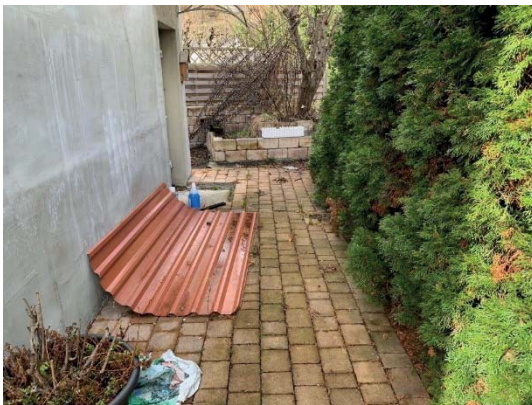
Dachboden



Terrasse und Gebäudezugang



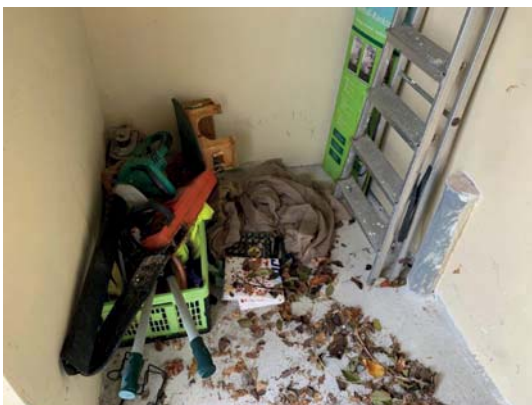
Terrasse mit Blick Richtung Zugangsweg



Weg rechts neben dem Gebäude



Zugang zu Abstellraum



Abstellraum



Decke Abstellraum



Einfriedung hinterer Grundstücksbereich



Rückseitige Gebäudefassade



Linker Grundstücksbereich, nahe Garage



Holzzaunelemente linker Bereich



Ansicht Wohnhaus



Ansicht Wohnhaus

### **Erdgeschoß:**

Das Erdgeschoß ist über einige Differenzstufen von der überdachten Terrasse aus zugänglich.

Linkerhand des Vorraums befindet sich ein langgestreckter Raum. Von diesem Raum aus ist die Küche zugängliche und von der Küche aus ist ein Abstellraum erreichbar.

Der Stiegenaufgang ins ausgebaute Dachgeschoß ist ebenso über den Vorraum erreichbar.

Rechterhand des Vorraums befindet sich der Zugang zum großen Wohnzimmer. Im Wohnzimmer gibt es einen kleinen abgetrennten Bereich. Im Plan zur Erbauung eines Wohnhauses und einer Garage ist in diesem Bereich „Erdgeschoß“ eingetragen und ein Stiegenhaus eingezeichnet. Diese ist im Erdgeschoß nicht mehr vorhanden.

Den Vorraum entlang, geradeaus, befindet sich ein WC und der Zugang zum Keller.

Im Vorraum, in der Küche und im WC ist ein Fliesenboden verlegt. Die restlichen Räume sind mit einem Laminatboden ausgestattet. Lt. Auskunft erfolgt die Beheizung im Wohnzimmer über eine Fußbodenheizung.

Die Wände und Decken sind verputzt und gemalt, die Decken sind teilweise mit Stuckabsätzen ausgeführt. Im Wohnzimmer ist eine Wand mit Steinen verkleidet.

### **Ausgebautes Dachgeschoß (Mansarde):**

Die Wärmeabgabe im Dachgeschoß erfolgt über Heizkörper.

Im Dachgeschoß sind insgesamt drei Zimmer und ein Bad vorhanden.

Ein großes, langgestrecktes Zimmer befindet sich im Bestandsgebäude. Die zwei weiteren Zimmer und das Badezimmer befinden sich im Zubau.

In den Zimmern ist ein Laminatboden verlegt. Im Badezimmer ist der Boden ebenso teilweise die Wände.

Die Wände und Decken sind weitgehend gemalt. Teilweise sind Vertäfelungen mit tischlermäßig hergestellten Platten sowie Natursteinriemen vorhanden.

Im Badezimmer sind eine Badewanne, ein Handtuchheizkörper sowie ein WC und ein Handwaschbecken vorhanden.

Im Dachgeschoß ist ein gemischter Bestand an Fenstern vorhanden (Kunststofffenster, Dachflächenfenster aus Holz usw.).

### **Kellergeschoß:**

Im Keller sind übliche Kellerräume vorhanden. Die Haustechnik (wie zB.: der Pelletkessel und der Pufferspeicher) ist im Keller untergebracht.

Im Keller sind folgende Bodenoberflächen vorhanden:

- Fliesenboden
- Laminatboden
- In Teilbereichen kein Bodenbelag vorhanden

### **FOTODOKUMENTATION:**

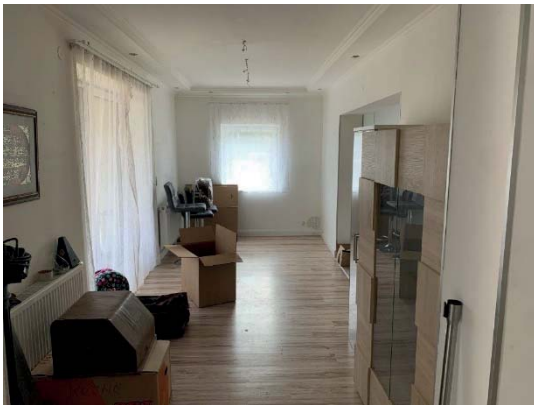
#### **Erdgeschoß:**



Eingang



Vorraum und Stiegenaufgang ins DG



Zimmer mit Zugang zur Küche



Küche



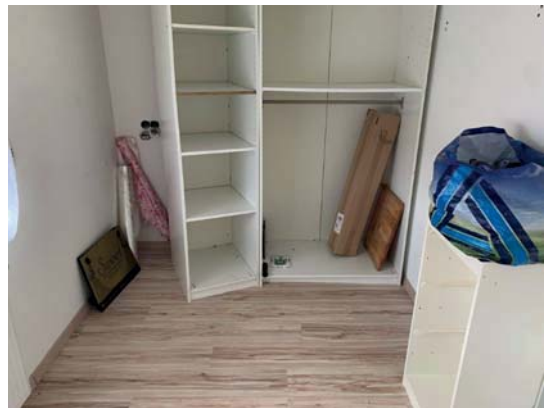
Küche



Küche (Abtrennung mit Akustiklamellen)



Abstellraum



Abstellraum



Abstellraum



Zugang zu Wohnzimmer



Vorraum



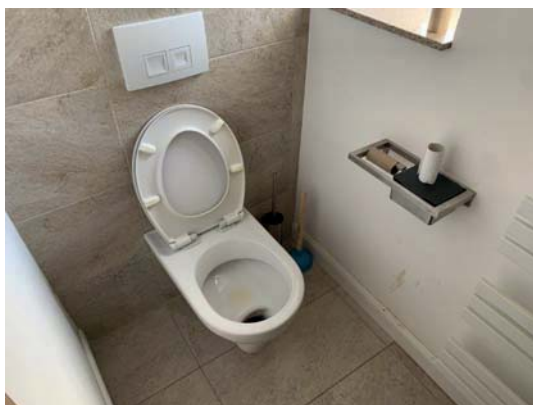
Wohnzimmer



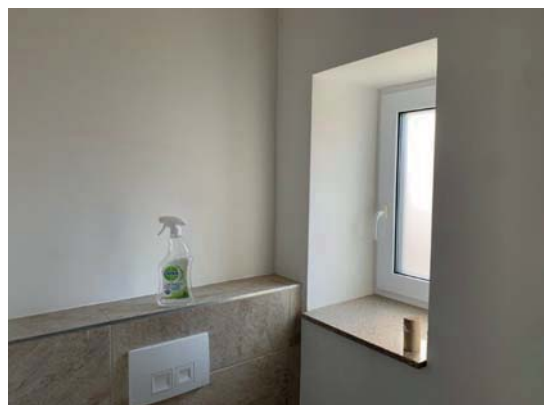
Wohnzimmer



Abgetrennter Bereich Wohnzimmer



WC



Fenster im WC

**Dachgeschoß:**



Vorraum



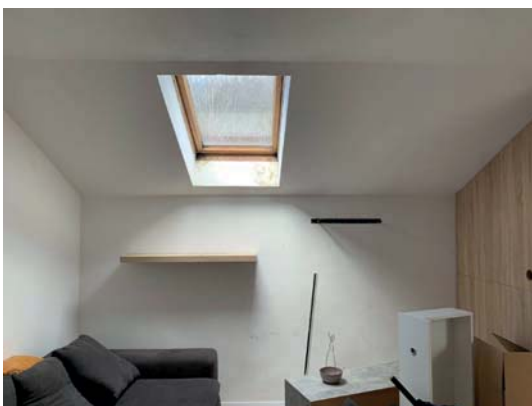
Gang



Gang



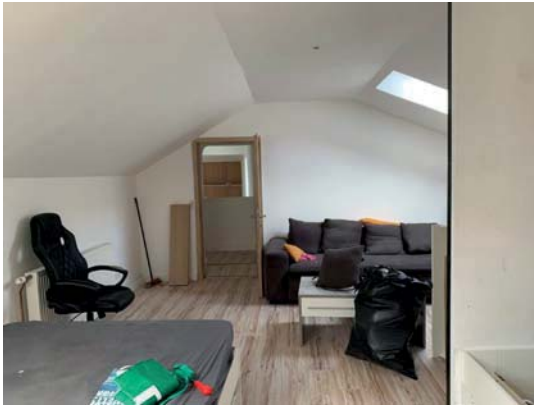
Zimmer 1



Zimmer 1



Dachflächenfenster



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3



Balkon (von Zimmer 3 zugänglich)



Badezimmer

## Kellergeschoß:

Kellerräume im Zubau:



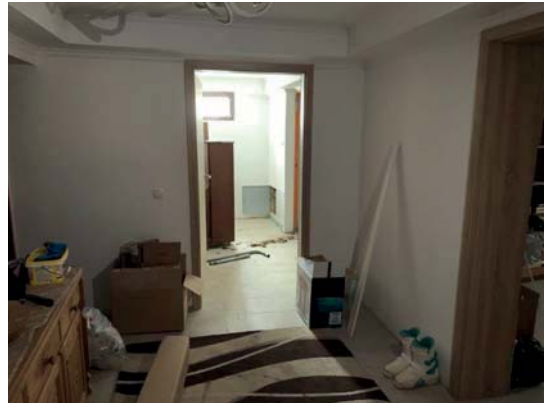
Kellerabgang und Vorraum



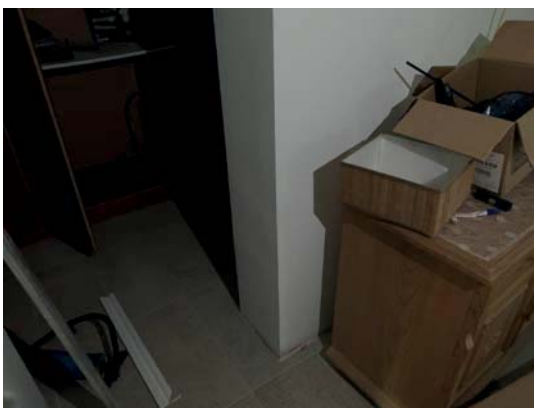
Kellerraum



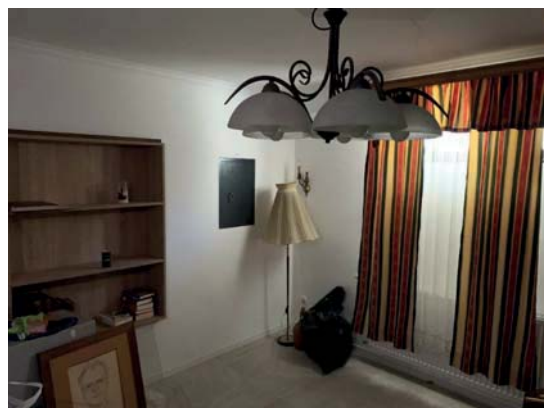
Stauraum unterhalb der Stiege



Kellerraum mit Zugang zu weiteren Räumen



Kellerraum Nische



Kellerraum



Weiterer Kellerraum



Heizraum



Heizraum



Heizraum

Kellerflächen Bestand:



Zugang zu Kellerflächen Bestandsgebäude



Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum



Verteiler

## 2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

### Baufortschritt – noch fehlende Arbeiten, Mängel, Schäden, rückgestauter Reparatur- aufwand

#### **Baufortschritt und allgemeiner Zustand:**

Das Gebäude besteht aus mehreren Bauabschnitten:  
1968/1969 wurde das Bestandsgebäude errichtet und ca. 1992/1993 erfolgte der Zubau.  
Das Gebäude wurde ca. 2009 durch den derzeitigen Eigentümer erworben. Dieser hat das Gebäude innen im Grundriss komplett umgebaut. Die Elektroinstallationen wurden erneuert, nahezu sämtliche Fußböden wurden neu verlegt, neue Fenster wurden durch den Eigentümer selbst eingebaut.

#### **Das Gebäude ist in Teilbereichen noch nicht fertiggestellt (fehlende Arbeiten):**

Der Carport ist noch nicht fertiggestellt. Die Fassade ist lediglich mit einem Unterputz gespachtelt.

Die Fassade des Gebäudes ist mit einer 5cm EPS-Dämmfassade ausgeführt. Diese scheint nicht im Bauakt auf und ist erst mit einem Unterputz hergestellt. Augenscheinlich weist diese etliche Mängel auf.

Die Fenster im Erdgeschoß wurden lt. Auskunft durch den Eigentümer eingebaut. Die Anschlüsse an den Rohbau – wie außen leicht sichtbar – entsprechen nicht den Regelwerken. Zudem wurde die Dämmfassade für diese Einbauarbeiten unsachgemäß geöffnet und wurde an diesen Stellen zerstört und liegt teilweise hohl; teilweise sind die Dämmplatten nur ausgebrochen und sind derzeit nicht UV-geschützt.

Durch den nachträglichen Fenstereinbau wurde die Dämmfassade aber auch die massive Ziegelfassade unsachgemäß beschädigt. Dieser Zustand ist außen heute noch deutlich sichtbar. Die dichten Anschlüsse der bodenhohen Fenster- und Türelemente sind nicht hergestellt.

Die Küchenanschlüsse sind augenscheinlich vorhanden. Eine Küche (Zubehör) ist nicht vorhanden.

Die Elektroinstallationen wurden im Zuge des Ausbaus offensichtlich ebenfalls erneuert, sind aber noch nicht fertiggestellt. Teilweise sind keine Lichtschalter oder Steckdosen sowie Leuchtkörper (tlw. nur Glühbirnen) vorhanden usw.

Im Vorraum im Keller ist der Boden nicht vollständig verlegt.

Im Keller im Altbau sind teilweise keine Bodenbeläge vorhanden; die Wände sind nicht gemalt, sondern teilweise nur verputzt. Es ist in einem Raum auch das Mauerwerk ersichtlich.

Beim Zugang/ Stiegenaufgang zum Gebäude fehlen die Pflastersteine.

Es fehlen Handläufe beim Stiegenlauf.

#### **Rückgestauter Reparaturaufwand:**

Im Heizraum sind an den Außenwänden größere Feuchteschäden vorhanden. Inwieweit solche auch in den anderen Räumen vorhanden sind, kann durch die neue Sanierung (neu ausgemalt) ohne technische Untersuchung nicht festgestellt werden.

Im Erdgeschoß ist im Flur an der zur Straße zeigenden Außenwand neben der Steckdose augenscheinlich ein Wasserschaden vorhanden.

Im Inneren des Gebäudes weisen die Wände in einigen Bereichen verschmutzte Stellen auf.

Einige Dachflächenfenster weisen Kondensatschäden, Schimmel oder sonstige Schäden in der Verglasung und in den Leibungen auf.

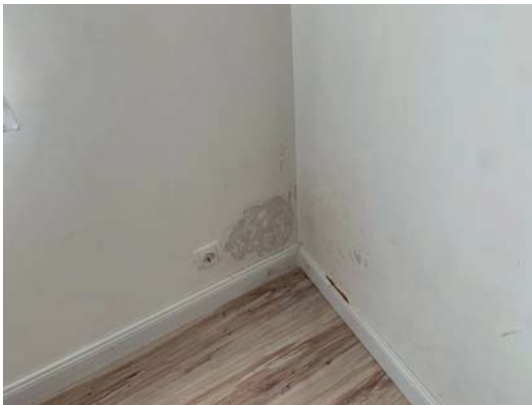
Das Blechdach vom Carport ist stellenweise rostig. Augenscheinlich ist kein fachgerechtes Gefälle vorhanden, Wasser steht auf dem Blechdach.

Die Außenbereiche mit den Betonpflastersteinen weisen Frostschäden auf.

**Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Beschreibung handelt, um einem präsumtiven Käufer ein Bild des Zustandes zu vermitteln. Es handelt sich hier nicht um eine komplette detaillierte Auflistung des Zustandes, der Schäden und Mängel bzw. von rückgestauten Reparaturanforderungen.**







**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 597m<sup>2</sup> auf.

### Nutzflächen:

Im Plan zur Errichtung eines Wohnhauses und einer Garage aus dem Jahr 1985 sind Nutzflächen der einzelnen Räumlichkeiten angeführt. Da sich jedoch die Raumaufteilung im Inneren des Gebäudes geändert hat, wird zuerst die Bruttogrundfläche ermittelt. Die Umrechnung von Bruttogrundfläche auf Nutzfläche erfolgt mit einer Verhältniszahl. Je Ebene wurden 94m<sup>2</sup> Nutzfläche ermittelt.

### Erdgeschoß:

Zubau: 7,50m x 10,50m = 78,75m<sup>2</sup> BGF x 0,75 = rd. 59m<sup>2</sup> Nutzfläche

Bestand: 8,00m x 6,65m = 53,20m<sup>2</sup> abzgl. 6,59m<sup>2</sup> (1,55x4,25) = 46,61m<sup>2</sup> x 0,75= rd. 35m<sup>2</sup>

**Nutzfläche EG: ca. 94m<sup>2</sup>**

### Dachgeschoß:

Zubau: 7,50m x 10,50m = 78,75m<sup>2</sup> BGF x 0,75 = rd. 59m<sup>2</sup> Nutzfläche

Bestand: 8,00m x 6,65m = 53,20m<sup>2</sup> abzgl. 6,59m<sup>2</sup> (1,55x4,25) = 46,61m<sup>2</sup> x 0,75= rd. 35m<sup>2</sup>

**Nutzfläche DG: ca. 94m<sup>2</sup>**

Für den Keller wird ebenso von 94m<sup>2</sup> als Nutzfläche ausgegangen.

### Garage:

Die Garage weist lt. Plan eine Nutzfläche von **29,10m<sup>2</sup>** auf.

## 2.7. Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden und ist für die Bewertung nicht relevant.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Aufbauten generell nicht bekannt sind. Beispielfhaft sind die Aufbauten im Dachgeschoß nicht bekannt. Es wird von Aufbauten zum Zeitpunkt der Errichtung in den 1990ern ausgegangen. Ersichtlich ist, dass die Fassade zusätzlich 5cm gedämmt ist. Der Zustand wird separat beschrieben.

## 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 öffentlich rechtliche 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.<sup>1</sup>

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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche** eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

<sup>1</sup> 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**.

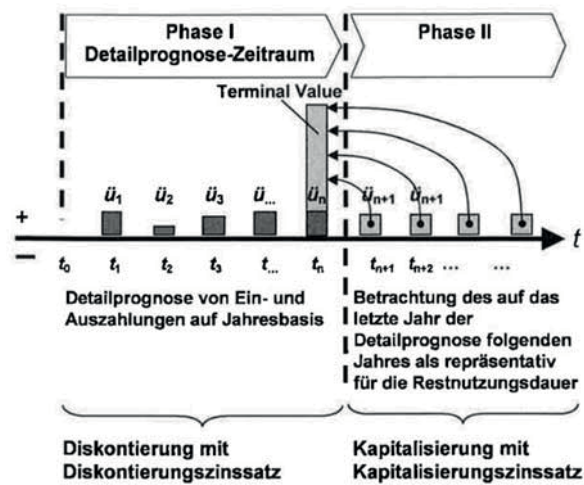
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

#### **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.

Einfamilienhäuser werden in der Regel eigengenutzt. Eine Anschaffung mit der Absicht, Erträge zu erzielen, ist im Allgemeinen auszuschließen, weshalb für derartige Liegenschaften die Ermittlung des Ertragswertes in der Regel kein taugliches Mittel zur Wertermittlung darstellt. Dies bestätigen auch Marktuntersuchungen. Es zeigt sich, dass praktisch keine Einfamilienwohnhäuser vermietet werden.

**Daher ist der Sachwert für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft maßgeblich. Um den Verkehrswert zu erhalten, muss der ermittelte Sachwert mit den Gegebenheiten des Marktes verglichen werden. Durch die daraus allenfalls abgeleiteten Zu- und Abschläge zum Sachwert wird der Verkehrswert ermittelt.**

Der Bodenwert wird mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

## 3.3. SACHWERTERMITTLUNG

Der SACHWERT setzt sich zusammen aus:

- 3.3.1. Bodenwert**
- 3.3.2. Bauwert (Bauzeitwert)**
- 3.3.3. Wert der sonstigen Bestandteile**

Falls vorhanden:

- 3.3.4. Wert des Zubehörs <sup>2</sup>**

### 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.

<sup>2</sup> Das ZUBEHÖR muss bei Gerichtsgutachten separat ausgewiesen werden und wird daher immer separat dargestellt.

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 m<sup>2</sup> an:

#### **Gloggnitz:**

- 2020: 80€ bis 120€/m<sup>2</sup>, im Mittel 100€/m<sup>2</sup>
- 2021: 80€ bis 120€/m<sup>2</sup>, im Mittel 100€/m<sup>2</sup>
- 2022: 80€ bis 130€/m<sup>2</sup>, im Mittel 105€/m<sup>2</sup>
- 2023: 80€ bis 130€/m<sup>2</sup>, im Mittel 105€/m<sup>2</sup>
- 2024: 80€ bis 135€/m<sup>2</sup>, im Mittel rd. 108€/m<sup>2</sup>

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):

<b>Entwicklung Baugrundstücke lt. Gewinn</b>			
<b>Gewinn Jahr</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Entwicklung 2020- 2024</b>	<b>Veränderung in Bezug auf 2025</b>
2020	€ 100,00/m <sup>2</sup>		+10,12%
2021	€ 100,00/m <sup>2</sup>	0,00%	+10,12%
2022	€ 105,00/m <sup>2</sup>	5,00%	+4,88%
2023	€ 105,00/m <sup>2</sup>	0,00%	+4,88%
2024	€ 108,00/m <sup>2</sup>	+2,86%	+1,96%
2025 (fortgeschrieben)	€ 110,12/m <sup>2</sup>	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. Dabei konnte festgestellt werden, dass es in den letzten 5 Jahren in Loipersbach keinen Verkauf eines unbebauten Grundstückes (Baugrundstückes) gegeben hat. In Natschbach wurden einige Grundstücke verkauft.

Aus dem Jahr 2020 konnten folgende Vergleichswerte erhoben werden:

### Vergleichswert Nr. 1:

Südöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

835m<sup>2</sup>, KV-Datum: 11/2021, rd. 120€/m<sup>2</sup>

Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Verkaufes bereits aufgeschlossen. Die Aufschließung wird vom m<sup>2</sup> Preis zum Abzug gebracht.

Kaufpreise je m<sup>2</sup> unaufgeschlossen somit: rd. 96€/m<sup>2</sup>, ergibt hochgerechnet auf den Bewertungstichtag **rd. 101€/m<sup>2</sup>**.

### Vergleichswert Nr. 2:

Südöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

780m<sup>2</sup>, KV-Datum: 01/2025, rd. 100€/m<sup>2</sup>

Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Verkaufes bereits aufgeschlossen. Die Aufschließung wird vom m<sup>2</sup> Preis zum Abzug gebracht.

Kaufpreise je m<sup>2</sup> unaufgeschlossen somit: rd. 75€/m<sup>2</sup>, ergibt hochgerechnet auf den Bewertungstichtag **rd. 75€/m<sup>2</sup>**.

### Vergleichswert Nr. 3:

Südöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

737m<sup>2</sup>, KV-Datum: 01/2022, rd. 125€/m<sup>2</sup>

Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Verkaufes nicht aufgeschlossen.

Kaufpreise je m<sup>2</sup> unaufgeschlossen somit: rd. 125€/m<sup>2</sup>, ergibt hochgerechnet auf den Bewertungstichtag **rd. 131€/m<sup>2</sup>**.

### Vergleichswert Nr. 4:

Südöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

933m<sup>2</sup>, KV-Datum: 02/2022, rd. 115€/m<sup>2</sup>

Das Grundstück war zum Zeitpunkt des Verkaufes nicht aufgeschlossen.

Kaufpreise je m<sup>2</sup> unaufgeschlossen somit: rd. 115€/m<sup>2</sup>, ergibt hochgerechnet auf den Bewertungstichtag **rd. 121€/m<sup>2</sup>**.

**Bodenrichtwert:**

Nachfolgend werden die erhobenen Vergleichswerte in einer Tabelle zusammengefasst:

lfd. Nr.	Preis/m <sup>2</sup>
1	101,00 €/m <sup>2</sup>
2	75,00 €/m <sup>2</sup>
3	131,00 €/m <sup>2</sup>
4	121,00 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert	107,00 €/m <sup>2</sup>

Der Mittelwert beträgt rd. 107€/m<sup>2</sup>. Im gegenständlichen Fall sind Werte über rd. 144,45€ und unter rd. 69,55€ als Ausreißer auszuschneiden. Im gegenständlichen Fall sind keine Ausreißer vorhanden.

**Der Richtwert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beträgt somit rd. 107€. Dieser Wert liegt auch in der Bandbreite der statistischen Werte und ist daher als plausibel anzusehen.**

## **BODENWERTERMITTLUNG:**

### Bodenwert des Grundstückes:

Richtpreis x Grundstücksfläche

$$107\text{€/m}^2 \times 597\text{m}^2 = 63.879 \text{ €}$$

---

**Wert des unbebauten und unaufgeschlossenen Grundes:** = **63.879 €**

### 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 unregulierten Bauland gilt ein Bauklassenkoeffizient BKK von 1,25.

$$\sqrt{597\text{m}^2} \times 550,00 \times 1,25 = 16.798 \text{ €}$$

---

**Wert des bebauten Grundstücks inkl. Wert der Aufschließung:** = **80.677 €**

### **BODENWERT gem. Pkt. 3.3.1.:**

**Wert des bebauten und aufgeschlossenen Grundstücks, gerundet:** = **80.700 €**

### 3.3.2. BAUWERT (=Bauzeitwert)

#### Ablaufschema BAUWERT:

Schritt 1:	<b>Ermittlung Neubauwert</b> (auf Basis von marktüblichen Herstellungskosten)
Schritt 2:	<b>abzüglich Teilabweichungen</b> (noch nicht fertiggestellte oder fehlende Arbeiten) = Zwischenwert 1 (=gekürzter Neubauwert)
Schritt 3:	<b>abzüglich Alterswertminderung</b> = Zwischenwert 2
Schritt 4:	<b>abzüglich Technische Wertminderung</b> (Mängel, Schäden, rückgestauter Reparaturbedarf) = Zwischenwert 3
Schritt 5:	<b>abzüglich Wirtschaftliche Wertminderung</b> (verlorener Bauaufwand) = Zwischenwert 4
Schritt 6:	<b>+/- Sonstige wertbeeinflussenden Umstände</b> = Zwischenwert 5
	<b>= BAUWERT</b> (= Zwischenwert 5 gerundet)

#### Schritt 1: ERMITTLUNG NEUBAUWERT:

##### Erläuterungen:

Dabei wird zuerst anhand bekannter Herstellungskosten (Statistik, eigene Erfahrungen, Literatur) und der ermittelten Flächen bzw. Kubaturen der NEUBAUWERT der baulichen Anlagen ermittelt. Bei älteren Bezugspreisen sind diese durch Heranziehen des Baupreisindex (BPI) an die Baupreisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen. Der NEUBAUWERT inkludiert jedenfalls auch die Nebenkosten und Honorare. Die Einrechnung der USt hängt von der Immobilienart ab.

### Berechnung der Herstellungskosten:

Die **Herstellungskosten** werden in Anlehnung an die jährlich vom Fachverband der Sachverständigen in der Zeitschrift „Der Sachverständige“ veröffentlichten Empfehlungen für Herstellungskosten ermittelt.

Darin werden für Niederösterreich für Wohngebäude Herstellungskosten (inkl. USt) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland für den städtischen Bereich ausgewiesen.

Für Niederösterreich wird für eine NORMALE Ausstattungsqualität ein Richtwert von 2.900€ angegeben. Dies ist eine Bauweise, die der Qualität eines förderbaren Wohnbaus (Dämmung, Fenster usw. auf heutigen Stand) entsprechen. Die vorhandene Bauweise ist allerdings als technisch und bauphysikalisch einfacher zu bezeichnen. Daher erfolgt hier zum Richtwert ein Abschlag von -10%.

Diese veröffentlichten Richtwerte gelten zudem für mehrgeschoßige Wohngebäude, nicht für Einfamilienhausobjekte. Dafür ist für die kleinteiligere Bauweise üblicherweise ein Zuschlag von +10% einzurechnen.

Zusätzlich ist der sog. Regionalfaktor noch einzurechnen. Der Richtwert gilt für eine innerstädtische Lage. Gegenständlich handelt es sich um eine Bauweise am Stadtrand in einer typischen Einfamilienhaussiedlung. Daher wird hier ein Abschlag von 10% eingerechnet.

Dies ergibt:

- **Richtwert, Basiswert: 2.900€/m<sup>2</sup> WNFL**
- Abzüglich 10% für die Ausstattung/ Bauweise
- Zuzüglich 10% Zuschlag wegen kleinteiliger Bauweise
- Abzüglich 10% Regionalfaktor

Somit ergibt sich für das Erdgeschoß:  $2.900€ - 10\% =$  gerundet: 2.600€/m<sup>2</sup> WNFL.

Die einfachere Bauweise des Dachbodens wird mit 85% der Basisherstellungskosten gerechnet, somit: rund 2.300€/m<sup>2</sup> WNFL.

Der Keller wird (gemittelt Altbau und Zubau) mit 50% vom Basiswert gerechnet, somit 1.450€/m<sup>2</sup> WNFL.

Der Carport wird mit 40%, somit 1.160€/m<sup>2</sup> geschätzt.

## **Schritt 2: abzüglich TEILABWEICHUNGEN (nicht fertiggestellte oder fehlende Arbeiten)**

### **Erläuterung:**

Sind Arbeiten noch nicht fertig gestellt oder liegt eine Minderausstattung (unvollständige oder geringerwertige Gebäudeeinrichtung) vor, so spricht man von **TEILABWEICHUNGEN**, die vom NEUBAUWERT in Abzug zu bringen sind.

Das Ergebnis = ZWISCHENWERT 1.

### **Berechnung:**

Die Arbeiten sind – bis auf Teilbereiche – fertiggestellt (siehe dazu Punkt 2.5.).

Im Wesentlichen sind folgende Bereiche fertigzustellen:

Fassade (Wohnhaus und Garage), Fenstereinbau, Elektroinstallationen, Haustechnik, Bodenbeläge Keller, usw.)

**Dafür wird ein Abzug von 60.000€ eingerechnet.**

## **Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG AWM:**

### **Erläuterung:**

Grundsätzlich ist diese vom ZWISCHENWERT 1 abzuziehen.

Üblicherweise wird bei vergleichbaren Objekten von der sog. linearen Alterswertminderung ausgegangen, die Formel dazu lautet:

$$AWM = (A / GND) * 100 = \%$$

AWM ... Alterswertminderung

A ... Alter (Bestandalter)

GND ... Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche Nutzungsdauer)

### **Berechnung**

Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen GND-Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Beträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte GND in gleichen Teilen. Die lineare Alterswertminderung kommt vor allem bei gewerblich und industriell genutzten Gebäuden, die aufgrund ihrer Nutzung einem starken Verschleiß, Veränderungen in den Raumanforderungen und einer schnellen funktionellen Alterung der Bausubstanz infolge technischer Fortschritte unterliegen, sowie bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung, wie Einfamilienhäuser, und bei Gebäuden, die gar nicht baulich unterhalten werden, zum Ansatz.

Übliche Gesamtnutzungsdauern in der Literatur<sup>3</sup> betragen:

**Für massive Wohnhäuser werden 70-90 Jahre, im Mittel rund 80 Jahre angegeben.**

**Berechnung Alterswertminderung für das Wohnhaus:**

Das Bestandsgebäude wurde ca. 1969 errichtet. Der größere Zubau erfolgte ca. 1993. Nach dem Erwerb des Gebäudes wurde das Gebäude durch den derzeitigen Eigentümer begonnen zu renovieren/umzubauen (siehe dazu Punkt 2.5.).

Grundsätzlich würde sich im gegenständlichen Fall eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren ergeben. Da das Gebäude jedoch renoviert wurde (neue Fenster, neue Elektro) wird im gegenständlichen Fall die Restnutzungsdauer durch den gSV mit 50 Jahren geschätzt.

**Die Alterswertminderung für das Wohnhaus beträgt daher rd. 38%.**

Berechnung:  $AWM = (30/80) * 100$

**Schritt 4: abzüglich TECHNISCHE WERTMINDERUNG:**

**Erläuterungen:**

Die Technische Wertminderung betrifft die ZUSTANDSMINDERUNG wegen vorhandener Mängel, Schäden bzw. rückgestautem Reparaturaufwand.

Zur Ermittlung der ZUSTANDSWERTMINDERUNG gibt es in der Literatur die sog. „Zustandswertminderung nach Heideck“. In dieser Tabelle wird der Bauzustand bzw. die Höhe der Sanierungsaufwendungen qualitativ beschrieben und dem Aufwand ein Abschlag vom Neubauwert in Prozent ausgewiesen. Die Tabelle ist in Zustandsnoten 1,00 bis 5,00 angeführt und in 0,25er Schritten unterteilt.

Zustandsnote	ZUSTANDSMERKMALE Beschreibung nach Heideck	ZUSTANDSMERKMALE Heute gültige Beschreibung
1	neu, ohne Reparatur	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normale Erhaltung, übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

<sup>3</sup> Vgl. Nutzungsdauerkatalog, Hauptverband der allg. beedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, herausgegeben vom Landesverband Steiermark und Kärnten, 2020, S.19

Ausgehend von der Einschätzung des Zustandswertes und der damit verbundenen Zustandsnote, wird die Zustandswertminderung als Prozentsatz vom Neubauwert bzw. gekürzten Neubauwert (Zwischenwert 1) in Abzug gebracht. Dazu wurde eine verfeinerte Klassifizierung in 0,25 Schritten vorgenommen:

**Tabelle: Zustandswertminderung nach Heideck**

Zustandsnote	Zustandswert	Werte
1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende, geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderliche	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

**Berechnung:**

Für das **Wohnhaus** ist von einer **Zustandsnote zwischen 2,50 und 2,75 bewertet, somit wird ein Abzug für die Zustandsminderung von gerundet 10% eingerechnet.** Siehe dazu die Beschreibungen im Befund.

**Schritt 5: abzüglich WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:**

**Erläuterungen:**

Darunter versteht man den sog. „**verlorenen Bauaufwand**“.

Das ist jener Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird:

- Individuelle Wohnraum- und Grundrissgestaltung.
- Ungünstige Wohnraumgestaltung (Durchgangszimmer, viel Gangfläche usw.)
- luxuriöse und extrem moderne Bauausführung, aufwendige Extraausführung (Abzug nur, wenn diese im Rahmen des Neubauwertes auch mitkalkuliert wurden).

- Starke Zweckgebundenheit und/ oder unwirtschaftlicher bzw. unorganischer Aufbau u.a. bei sukzessiven Erweiterungen bzw. wirtschaftliche Überalterung (bei Gewerbe- und Industrieobjekten).

**Berechnung:**

Aufgrund der unterschiedlichen Baualter und der Lage zueinander sowie der Raumaufteilung selbst, ist von einem Abschlag von 10% auszugehen, da ein präsumtiver Käufer im Rahmen eines Neubaus eine wirtschaftlichere Grundrissaufteilung planen würde.

**Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:**

**Erläuterungen:**

- Sonstige die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussenden Umstände (soweit nicht in der Restnutzungsdauer berücksichtigt).
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.
- Zuschlag für Reklamenutzung
- Denkmalschutz usw.

**Berechnung:**

Hier wird kein Abschlag / Zuschlag eingerechnet.

## ZUSAMMENFASSUNG 3.3.2. BAUWERT (= Bauzeitwert) WOHNHAUS

<b>Schritt 1: NEUBAUWERT:</b>	<b>Herstellungskosten/m<sup>2</sup> NFL</b>	<b>Fläche</b>	<b>=</b>	<b>HK gesamt</b>
Erdgeschoß:	2.600,00 €/m <sup>2</sup> x	94,00 m <sup>2</sup>	=	244.400 €
Dachgeschoß:	2.300,00 €/m <sup>2</sup> x	94,00 m <sup>2</sup>	=	216.200 €
Keller:	1.450,00 €/m <sup>2</sup> x	94,00 m <sup>2</sup>	=	136.300 €
Terrasse/ Balkon:	Pauschale	-	=	5.000 €
<b>Neubauwert:</b>				<b>601.900 €</b>
<b>Schritt 2: abzüglich FEHLENDE ARBEITEN:</b>	lt. Beschreibung Pkt. 2.5.		=	<b>-60.000 €</b>
<b>Zwischenwert 1:</b> (gekürzter Neubauwert)				<b>541.900 €</b>
<b>Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG:</b>		-38,00%	=	<b>-205.922 €</b>
<b>Zwischenwert 2:</b>				<b>335.978 €</b>
<b>Schritt 4: abzüglich TECHNISCHE WERTMINDERUNG:</b>	Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand):			
Zustandsnote lt. Heideck:	2,50-2,75	Wertminderung:	-10,00%	= -33.598 €
<b>Zwischenwert 3:</b>				<b>302.380 €</b>
<b>Schritt 5: abzüglich VERLORENER BAUAUFWAND:</b>		-10%	=	<b>-30.238 €</b>
<b>Zwischenwert 4:</b>				<b>272.142 €</b>
<b>Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:</b>		0,00%	=	<b>0 €</b>
<b>Zwischenwert 5:</b>				<b>272.142 €</b>
<b>BAUWERT gem. Pkt. 3.3.2., gerundet:</b>				<b>272.100 €</b>

## ZUSAMMENFASSUNG 3.3.2. BAUWERT (= Bauzeitwert) CARPORT

Für den in massiver Bauweise errichteten Carport wird von Herstellungskosten von rd. 1.160€/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Garagen weisen üblicherweise eine Gesamtnutzungsdauer von 50-70 Jahren, im Mittel sohin 60 Jahre auf. Die Garage wurde ca. 1993 errichtet und ist sohin 32 Jahre alt.

Dies ergibt eine **Alterswertminderung von rd. 53%**.

Die Schäden am Dach sowie die nicht fachgerechte Bauweise werden pauschal abgezogen.

<b>Ermittlung BAUWERT (= Bauzeitwert):</b>				
<b>Schritt 1: NEUBAUWERT:</b>	<b>Herstellungskosten/m² NFL</b>	<b>Fläche</b>	<b>=</b>	<b>HK gesamt</b>
Erdgeschoß:	1.160,00 €/m²	x 29,10 m²	=	33.756 €
<b>Neubauwert:</b>				<b>33.756 €</b>
<b>Schritt 2: abzüglich FEHLENDE ARBEITEN:</b>	lt. Beschreibung Pkt. 2.5.		=	-3.000 €
<b>Zwischenwert 1:</b>	(gekürzter Neubauwert)			<b>30.756 €</b>
<b>Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG:</b>		-53,00%	=	-16.301 €
<b>Zwischenwert 2:</b>				<b>14.455 €</b>
<b>Schritt 4: abzüglich TECHNISCHE WERTMINDERUNG:</b>	Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand):			
Zustandsnote lt. Heideck:		Wertminderung: Pauschal	=	-6.000 €
<b>Zwischenwert 3:</b>				<b>8.455 €</b>
<b>Schritt 5: abzüglich VERLORENER BAUAUFWAND:</b>		0,00%	=	0 €
<b>Zwischenwert 4:</b>				<b>8.455 €</b>
<b>Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:</b>		0,00%	=	0 €
<b>Zwischenwert 5:</b>				<b>8.455 €</b>
<b>BAUWERT gem. Pkt. 3.3.5., gerundet:</b>				<b>8.500 €</b>

### 3.3.3. Wert der SONSTIGEN BESTANDTEILE

Für die Außenanlagen, Einfriedungen und befestigten Flächen wird ein Pauschalwert vergeben.

<b>WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Pkt. 3.3.3., gerundet:</b> (Außenanlagen, Einfriedungen, befestigte Flächen, usw.)	<b>5.000 €</b>
---	----------------

### 3.3.4. ZUBEHÖR

Die Küche weist aufgrund ihres Alters keinen Zeitwert auf.

<b>WERT DES ZUBEHÖRS gem. Pkt. 3.3.4.:</b>	<b>0 €</b>
--	------------

## ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT :

<b>Der SACHWERT der BEBAUTEN LIEGENSCHAFT beträgt:</b>		
<b>BODENWERT gem. Berechnung 3.3.1.:</b>	=	<b>80.700 €</b>
<b>BAUWERT (=Bauzeitwert) gem. Berechnung 3.3.2. WOHNHAUS:</b>	=	<b>272.100 €</b>
<b>BAUWERT (=Bauzeitwert) gem. Berechnung 3.3.2. CARPORT:</b>	=	<b>8.500 €</b>
<b>WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Berechnung 3.3.3.:</b>	=	<b>5.000 €</b>
<b>SACHWERT (ohne Zubehör):</b>	=	<b>366.000 €</b>

<b>WERT DES ZUBEHÖRS gem. Pkt. 3.3.5.:</b>	<b>0 €</b>
--	------------

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1. Wertermittlung – Marktanpassung:

Wie unter Punkt 3.1. angeführt, ist für die Bewertung von Liegenschaften wie der vorliegenden das Sachwertverfahren anzuwenden.

Einfamilienhausobjekte werden nach dem Sachwertverfahren zuzüglich Bodenwert, der im Vergleichswertverfahren ermittelt wurde, geschätzt.

#### **Marktverhältnisse:**

Der Sachwert bleibt jedoch jedenfalls ein rechnerisch ermittelter Wert. Dieser ist mit den Verhältnissen am Immobilienmarkt zu vergleichen.

Gleichzeitig sind in den letzten 4 Jahren seit 2000 die Herstellungskosten um rund 35% angestiegen.

Die Verkaufspreise und somit die Verkehrswerte für Einfamilienhäuser sind in dieser Zeit anfänglich ebenfalls rasant angestiegen. Seit einiger Zeit jedoch zeigt sich, dass die Verkaufspreise gegenüber den Jahren davor rückgängig sind.

Grund dafür sind auch die seit einiger Zeit eingeführten, erschwerten Kreditbedingungen der Banken (KIM-Verordnung).

Dazu kam noch der Ukrainekrieg.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich um ein in der Substanz älteres Wohnhaus, das jedoch renoviert wurde. Teilweise sind Arbeiten noch nicht fertiggestellt.

Unter dem Punkt „Zustandswertminderung“ im Sachwertverfahren wird dann der Zustand des Objektes bewertet.

Die noch fehlenden Arbeiten wurden mit einer Pauschale in Abzug gebracht.

Obwohl diese Punkte zumindest anteilig in Abzug gebracht wurden, ist zB.: die Fertigstellung des Objektes mit einem gewissen Aufwand verbunden.

Aufgrund der Tatsache, dass die gesamtwirtschaftliche Situation derzeit, gegenüber noch vor wenigen Jahren, sich stark negativ entwickelt, wird gutachterlich von einer eingeschränkten Verkäuflichkeit ausgegangen und dafür wird ein Marktanpassungsabschlag in Abzug gebracht.

Daher wird im gegenständlichen Fall als Marktanpassungsabschlag -10% eingerechnet.

<b><u>Vorläufige Verkehrswertermittlung:</u></b>			
<b>Sachwert (ohne Zubehör):</b>		=	<b>366.000 €</b>
<b>Marktanpassungsabschlag:</b>	ca. -10,00%	=	<b>-36.600 €</b>
<b>VERKEHRSWERT DER BEBAUTEN LIEGENSCHAFT komplett, gerundet:</b>			<b>= 329.000 €</b>

Der in der Natur vorhandene Umbau ist weder bewilligt noch fertiggestellt. Daher liegen auch keine entsprechenden Überprüfungsbefunde vor. Daher ist hier ein Abschlag wegen dieser fehlenden Unterlagen/ Bewilligungen von 15.000€ in Abzug gebracht.

<b><u>Verkehrswertermittlung:</u></b>			
<b>Vorläufiger Verkehrswert:</b>		=	<b>329.000 €</b>
<b>abzüglich fehlende Fertigstellungen, Bewilligungen usw.:</b>	pauschal	=	<b>-15.000 €</b>
<b>VERKEHRSWERT DER BEBAUTEN LIEGENSCHAFT komplett, gerundet:</b>			<b>= 314.000 €</b>

#### 4.2. Wert des Zubehörs:

Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

#### 4.3. Außenstände:

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Gloggnitz vom 12.03.2025 sind offene Hausbesitzabgaben in der Höhe vom **1.278,30€** (exkl. Gerichtskosten) vorhanden.

Einem präsumtiven Käufer wird empfohlen, über die tatsächlichen zum Zeitpunkt des Kaufes angelautenen 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 Sachwertverfahren abgeleitet.

Bei Änderung der Grundlagen kann sich auch der Verkehrswert ändern.

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

### Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft

KG 23109 Gloggnitz, BG Neunkirchen  
EZ 838, GST-NR 715/89

mit der Liegenschaftsadresse  
**2640 Gloggnitz, Angelius Rumpler-Gasse 10**

**beträgt am Wertermittlungstichtag, das ist der 13.03.2025**

**314.000 €**

(in Worten: Euro dreihundertvierzehntausend)

### Wert des Zubehörs:

Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

**Außenstände gem. Pkt. 4.3 sind zu beachten.**



Neunkirchen am 13.03.2025

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Die Erstellung des gegenständlichen Privatgutachtens basiert auf folgenden Zulassungen:

- Architekt – Staatlich befugter und beedeter Ziviltechniker.
- Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.



Kontoblatt Kunde

Person: **634, Baglar Cengiz u. Julia, Emanuel Schreiber-Gasse 3 1/2/4, 2640 Gloggnitz** Jahr: **2025**  
 Objekt: **1, Mietwohngrundstück, Angelius Rumppler-Gasse 10, 2640 Gloggnitz**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	603/1	BA/1	01.01.2025	26.07.2024	Gerichtsgebühren 6E 2061/24k	0,40		0,40		
1/	2/1	BA/1	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	48,05		48,05		
1/	3/1	BA/1	01.01.2025	15.08.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	57,43		57,43	5,22	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	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2024	192,39		192,39	17,49	10,00 %
1/	27/1	BA/1	01.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2024	92,84		92,84	8,44	10,00 %
1/	28/1	BA/1	01.01.2025	15.08.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2024	13,98		13,98	1,27	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	3,00		3,00		
1/	2/1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	48,05		48,05		
1/	3/1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	57,43		57,43	5,22	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	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2024	192,39		192,39	17,49	10,00 %
1/	27/1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2024	92,84		92,84	8,44	10,00 %
1/	28/1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2024	13,98		13,98	1,27	10,00 %
1/	29/1	BA/1	01.01.2025	15.11.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2024	3,75		3,75		
1/	603/1	BA/1	01.01.2025	12.12.2024	Gerichtsgebühren Korrektur Einbuchung vom 26.12.2024	-0,40		-0,40		
1/	600/1	BA/1	01.01.2025	31.12.2024	Mahngebühr Zahlungserinnerung	3,00		3,00		
1/	2/1	VS/1	13.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	48,05		48,05		
1/	3/1	VS/1	13.01.2025	15.02.2025	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2025	57,43		57,43	5,22	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	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2025	192,39		192,39	17,49	10,00 %
1/	27/1	VS/1	13.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2025	89,38		89,38	8,13	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	3,00		3,00		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	852,58	425,72		1 278,30	1 278,30
Konto	852,58	425,72		1 278,30	1 278,30

sanitär  
heizung  
planung und  
aufstellung



franz  
puchegger  
AUE 130, WEINWEG  
2641 SCHOTTWIEN  
TEL. 02663 8485  
FAX 02663 8485

An die  
Stadtgemeinde Gloggnitz  
Bauamt

Wiener Straße 85  
2640 Gloggnitz

Schottwien, 1999-03-10

Stadtgemeinde Gloggnitz  
Eing. 1 8. MRZ. 1999  
Präs.-Zl. P-552 Blg.

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Betr.: Adolf KRUTZLER - Gaszentralheizungsanlage  
Ang. Rumplergasse 10 (Erdgas)  
2640 Gloggnitz

Ich zeige hiemit die Fertigstellung der oben angeführten  
Gaszentralheizungsanlage an.

mit freundlichen Grüßen

*Franz Puchegger*  
Franz Puchegger  
SANITÄR-HEIZUNG  
2641 Schottwien, Aue 130  
Tel + Fax 02663 / 84 85

Beilagen:

Prüfbericht EVN  
Attest  
Schornsteinbefund

Für jedes Bauobjekt ist eine gesonderte Mitteilung einzusenden!

Gemeinde Gloggnitz

6.11.1998

Bearb.: Göllies  
Tel.Nr. 02662/42401/32  
Zl. IV-1946/98

# Mitteilung über Neubauten und bauliche Veränderungen (Auf-, Zu-, Um-, Einbauten, Abbruch von Gebäuden)

1. Lage des Grundstückes: 2640 Gloggnitz, Angelius Rumpler Gasse 10  
Ort, Straße, Hausnummer

Gst. 715/89, EZ 838, KG Gloggnitz, HCNr1135

Kat.Gem., Einlagezahl, Parzellennummer, Konskriptionsnummer

2. Eigentümer (Bauherr): Adolf Krutzler, Claudia Krutzler  
und

2640 Gloggnitz, A. Rumpler Gasse 10  
Vor- und Zuname

Anschrift, Postleitzahl, Ort, Straße, Hausnummer

3. Art der baulichen Veränderung: Errichtung eines Wohnhauses und Doppelgarage  
z. B. Neubau, Aufbau usw.

4. Baukosten \_\_\_\_\_

5. Die neubebaute Grundstücksfläche beträgt: 78.75 m<sup>2</sup>.

6. Ist durch die bauliche Änderung des Gebäudes auch eine Änderung in der Art des Gebäudes oder seiner Verwendung eingetreten? — Ja. — Nein. Welche? \_\_\_\_\_

7. Zahl der Stockwerke (ohne Keller und Dachboden): 1

8. Ist ein Kellergeschoß ganz oder teilweise vorhanden? ganz

9. Ist der Dachboden ausgebaut? ja

10.	Anzahl	Räume dienen	Eigenbenutzung Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Zur Vermietung bestimmte Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Jahresbruttomietzins
	EG 5		60.50		
	OG 6	Wohnzwecken	92.90		S
		gewerbl. Zwecken			S
		Garagen (im Wohngebäude)			S
	1	Garagen (freistehend)	29.10		S

11. Das Bauvorhaben wurde baupolizeilich genehmigt am 28.8.1985, Zahl VI-1093/85

12. Der Neubau — Wiederaufbau — Zubau — Umbau \*) ist bezugsfertig ab \_\_\_\_\_

13. Fertigstellungsmeldung v. 2.11.1998, Zl. IV-1946/98

An das **Finanzamt** Neunkirchen  
2620 Neunkirchen

Der Bürgermeister

i.A. 

Unterschrift

\*) Nichtzutreffendes streichen.

Mitteilungen von baulichen Veränderungen durch die Gemeinde

**Bew 9** FLD f. Wien, NÖ u. Bgld. — 06/96 (Unveränd. Nachdr.) — ÖSD 620731 dfp/r

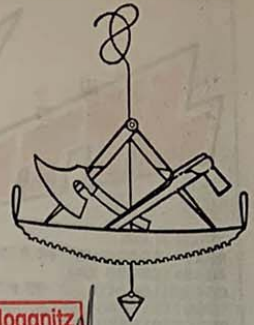
Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier —  
Ein Beitrag zum Umweltschutz!



BAUUNTERNEHMEN UND ZIMMEREI  
**FRANZ KLEINHOFER**

GESELLSCHAFT M. B. H.

A-2640 GLOGGNITZ · SPITALFELDGASSE 8  
 TELEFON 02662/2281



Ortschaft der Stadtgemeinde  
 Gloggnitz

Wiener Straße 85  
 2640 Gloggnitz

Stadtgemeinde Gloggnitz

Wiener Strasse 85  
 2640 Gloggnitz

Stadtgemeinde Gloggnitz  
 Eing. 0 2. NOV. 1998  
 Präs.-Zl. 10 1916 Blg.

Gloggnitz 29.10.1998

BESTÄTIGUNG

**BESTÄTIGUNG für FERTIGSTELLUNG**

mit Bestätigung der Ausführung und Erhaltung  
 im Hause und Doppelgarage von

**Betr.:** BV: Adolf u. Claudia KRUTZLER, A. Rumpler Gasse 10, 2640 Gloggnitz  
 Neubau eines Wohnhauses u. einer Doppelgarage, Grundstück-Nr.: 715/89  
 EZ: 838, KG: Gloggnitz

Adolf KRUTZLER  
 Rumpler Gasse 10  
 2640 Gloggnitz

Das oben genannte Bauvorhaben wurde plan- u. baubeschreibungsmäßig errichtet,  
 weiters wurden die Bestimmungen der N.Ö.-Bauordnung 1996 eingehalten.  
 Bis auf den Aussenputz wurde das Bauvorhaben fertiggestellt.

Hochachtungsvoll

BAUUNTERNEHMEN

**Franz Kleinhofer**

GESELLSCHAFT M. B. H.  
 Holzbau und Zimmerei  
 2640 Gloggnitz

Spitalfeldgasse 8, Tel. (02662) 2281

Hochachtungsvoll  
 Ing. HEINZ ZOTTL  
 Ing. Franz Baumgartner  
 Wiener Straße 10, 2640 Gloggnitz  
 Tel. (02662) 2281

Bankverbindungen:  
 Sparkasse Gloggnitz, Konto Nr. 3400-007070  
 Raiffeisenbank Gloggnitz, Konto Nr. 2022  
 Postbank Wien, Konto Nr. 120380  
 Volksbank Gloggnitz, Konto Nr. 46028370000

Die Verantwortung für die vollständige Bezahlung dieser Eigenschaft, zuzüglich des Erhalts der Rechnung über Abzug,  
 Gloggnitz, Familienname Nr. 111113a

STADTGEMEINDE GLOGGNITZ

Zu Zahl : VI-1093/85

Gloggnitz, 28.4.1993

Betrifft: Errichtung Wohnhaus und einer  
Doppelgarage

Bearbeiter: Sta/G ö

Tel. 02662 2401 Kl. 17

An das  
Amt der NÖ. Landesregierung  
Abt. I/6a  
Operngasse 21  
1040 Wien

BAUFORTSCHRITTSBESTÄTIGUNG

Herr und Frau Adolf und Hedwig KRUTZLER  
wohnhaft in Angelus Rumpfer Gasse 10, 2640 Gloggnitz  
errichtet auf Parzelle(n) .715/89  
der Kat. Gem. Gloggnitz, ein Wohnhaus bzw. einen Zubau,  
~~ein~~ und ~~Zubau~~.

Das Bauvorhaben weist derzeit folgenden Baufortschritt auf :  
Fertiggestellter Rohbau mit eingedecktem Dach

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde von der Stadtgemeinde  
Gloggnitz mit ha. Bescheid vom 28.8.1985 unter der Zahl  
VI-1093/85 die baubehördliche Bewilligung erteilt.



Der Bürgermeister :

*Karl*  
Bauamtsleiter

STADTGEMEINDE GLOGGNITZ

Zu Zahl : VI-1093/85

Gloggnitz, 13.1.1992

Betrifft: Errichtung WOHNHAUS und einer  
Doppelgarage.

Bearbeiter: Sta/Ko.

Tel. 02662 2401 Kl. 17

An das  
Amt der NÖ. Landesregierung  
Abt. I/6a  
Operngasse 21  
1040 Wien

BAUFORTSCHRITTSBESTÄTIGUNG

Herr ~~/ Frau~~ u. Frau Adolf u. Hedwig KRUTZLER  
wohnhaft in Angelius Rumpfer-Gasse 10, 2640 Gloggnitz  
errichte<sup>n</sup> auf Parzelle (xx) 715/89 EZ.838  
der Kat. Gem. Gloggnitz, ein Wohnhaus ~~xxxxxx~~  
~~xxxxxx~~

Das Bauvorhaben weist derzeit folgenden Baufortschritt auf :

Keller mit Kellerdecke. -----  
.....  
-----  
.....

Für das gegenständliche Bauvorhaben wurde von der Stadtgemeinde  
Gloggnitz mit ha. Bescheid vom 28.8.1985 unter der Zahl  
VI-1093/85 die baubehördliche Bewilligung erteilt.

Der Bürgermeister :



(Bauamtsleiter)

Stadt-  
Markt-Gemeinde: GLOGGNITZ  
Verw. Bezirk: Neunkirchen  
Land Niederösterreich

Gloggnitz, 28. 8. 1985

Bearb. Ko.

Z. VI-1093/85

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung,  
Wohnhaus u. Doppelgarage.

## BESCHIED

Herrn/Frau/Firma Adolf u. Hedwig Krutzler  
in Ang.-Rumpler-Gasse 10  
Gloggnitz  
2640 (Postleitzahl) (Postort)

### Spruch

- I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 26.7.1985  
und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 22.8.1985 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1.<sup>1) 2)</sup>  
— gemäß § 93 Z.<sup>1) 2)</sup> NO Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, die

### Bewilligung

- zum Neubau<sup>1)</sup> — ~~Zubau~~ — ~~Umbau~~ — ~~Abbruch~~ eines Wohnhauses und einer  
— zur Errichtung<sup>1)</sup> — Instandsetzung<sup>1)</sup> — Abänderung<sup>1)</sup> --- Doppelgarage  
---  
— zur Herstellung von Einfriedungen<sup>1)</sup> ---  
— zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung)<sup>1)</sup> ---  
— zur Aufstellung folgender Maschinen<sup>1)</sup> — Gegenstände<sup>1)</sup> ---  
---  
— zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen<sup>1)</sup> ---  
---  
— zur Aufstellung<sup>1)</sup> — Anbringung<sup>1)</sup> von Werbeanlagen ---  
— zur Veränderung der Höhenlage<sup>1)</sup> ---  
— zur Anlage<sup>1)</sup> — Erweiterung<sup>1)</sup> — Verwendung<sup>1)</sup> ---

auf dem Bauplatz in Gloggnitz, Angelius-Rumpler-Gasse 10A,  
Grundstück Nr. 715/89, EZ. 838, 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 Baubeschreibung<sup>1)</sup> — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs)<sup>1)</sup>unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.209,- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse<sup>1)</sup> — mit beiliegendem Erlagschein<sup>1)</sup> — Zahlschein<sup>1)</sup> 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.

Anmerkungen umseitig.

bitte wenden!

Bestell-Nr. N 153/15 Baubewilligungsbescheid

Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

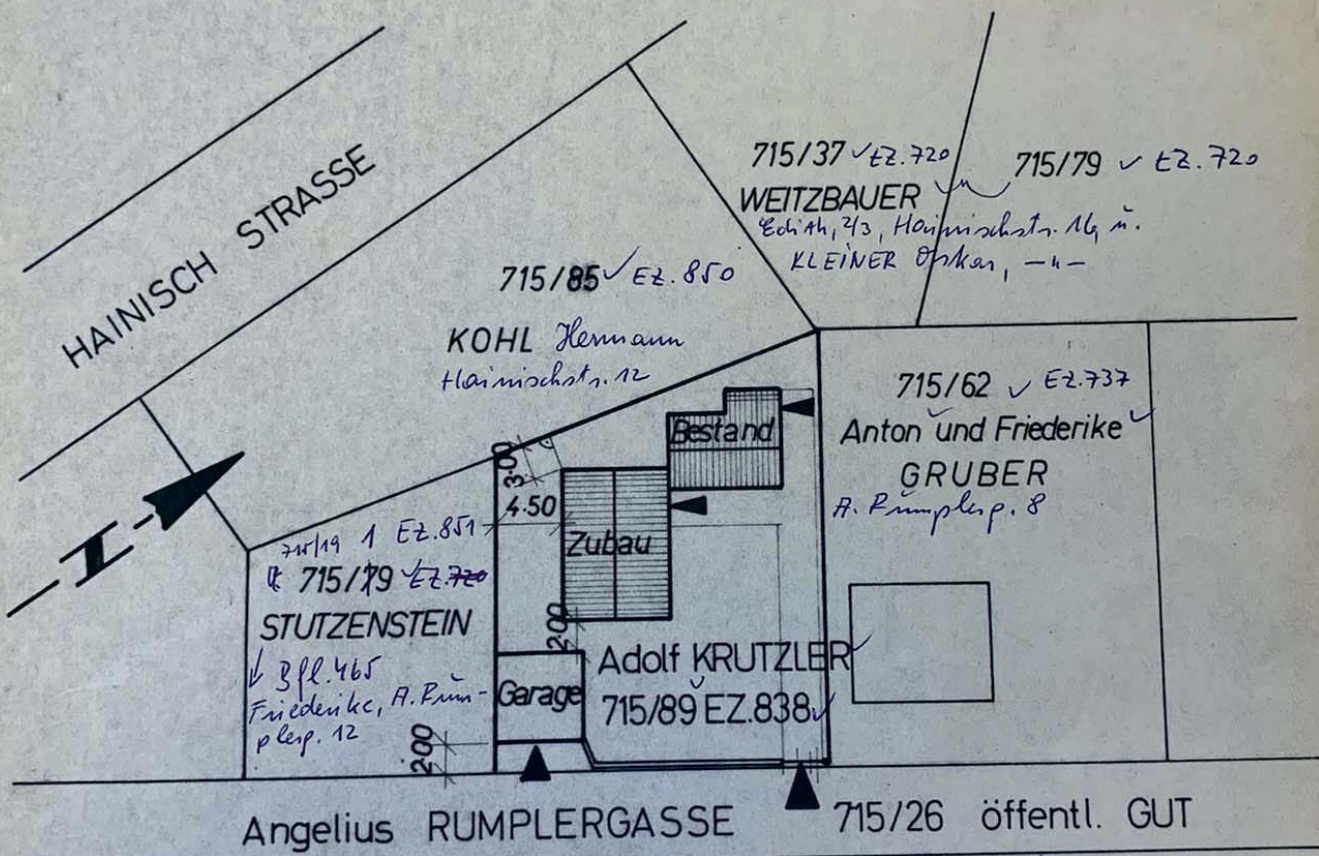
gen. Esc. Bl C 1135

# PLAN ZUR ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES UND EINER GARAGE AUF DER PARZELLE 715/89 DER KAT. GEM. GLOGGNITZ - FÜR HERRN Adolf KRUTZLER, w. IN 2640 GLOGGNITZ, Angelius RUMPLERGASSE NR.: 10 wohnhaft.

DOPPEL-  
c. 2. 838  
m. Fr. Hedwig



SITUATION: M=1:500



Gst. 715/74, E2.828 FROHN Wilh. bald n. Anna A. Rimplersp. 11	715/73, E2.827 KARTNER Anton ZECHMEISTER Ingeborg H. Ostermannp. 4/6 n. KARTNER Karoline	715/66, E2.812 SCHUBERT Otto, A. Rimplersp. 7
---	--	--

Bauherr und Grundeigentümer:

Hierauf bezieht sich der  
ha. Bescheid vom 1985-08-28

Bauführer:

*Reutler Adolf  
Künzler Hedwig*



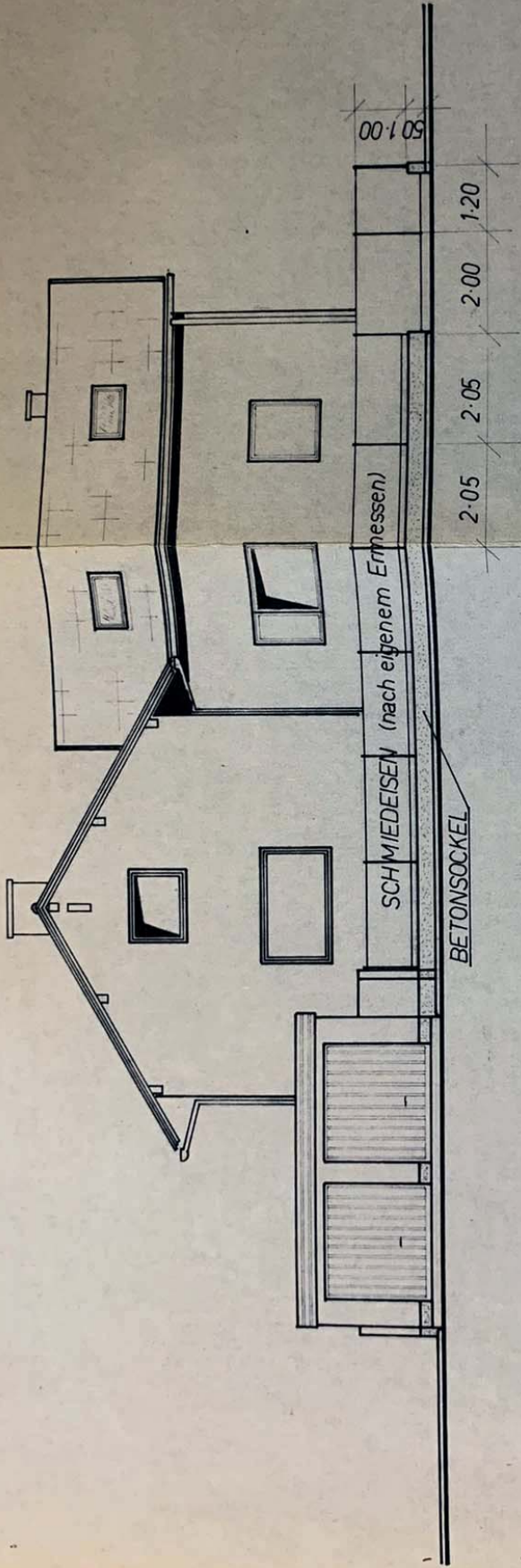
1985-08-28

BAUUNTERNEHMEN  
**Franz Kleinhofer**

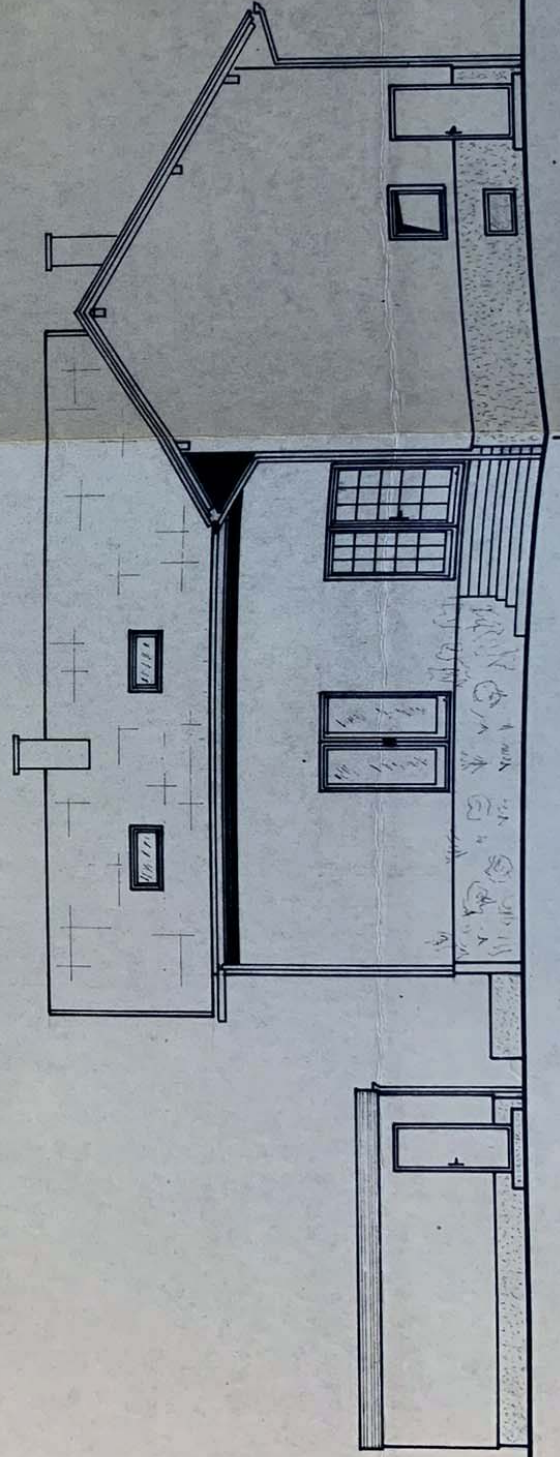
Gesellschaft m. b. H.  
Holzbau und Zimmerer  
2640 Gloggnitz

Der Bürgermeister *[Signature]*  
Spatzberggasse 8, Tel. (02662) 2281

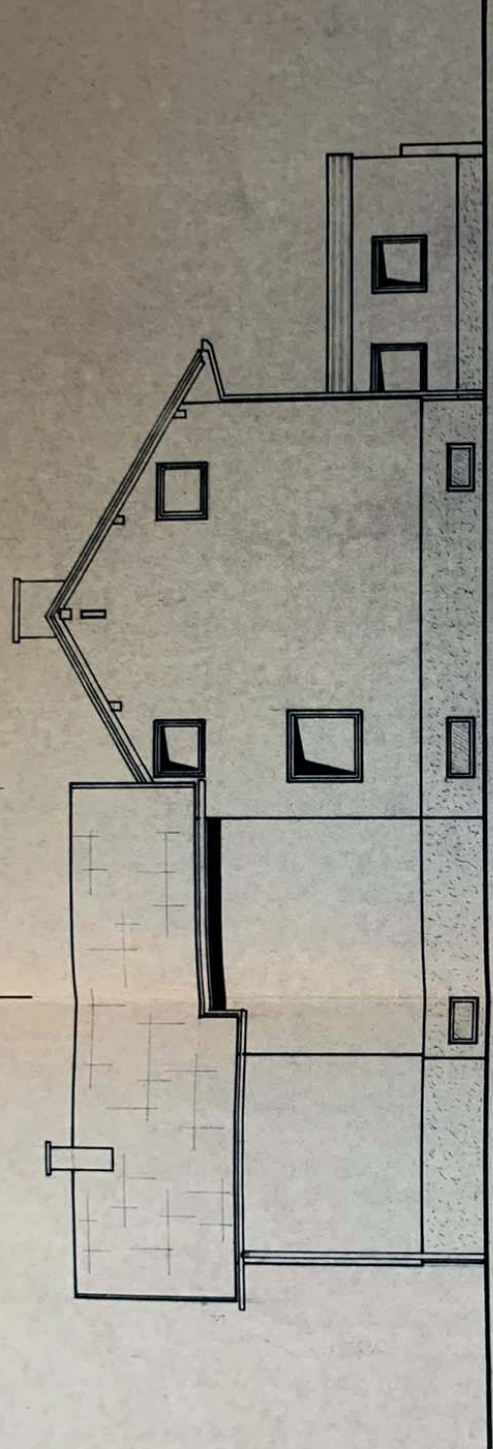
SÜDANSICHT



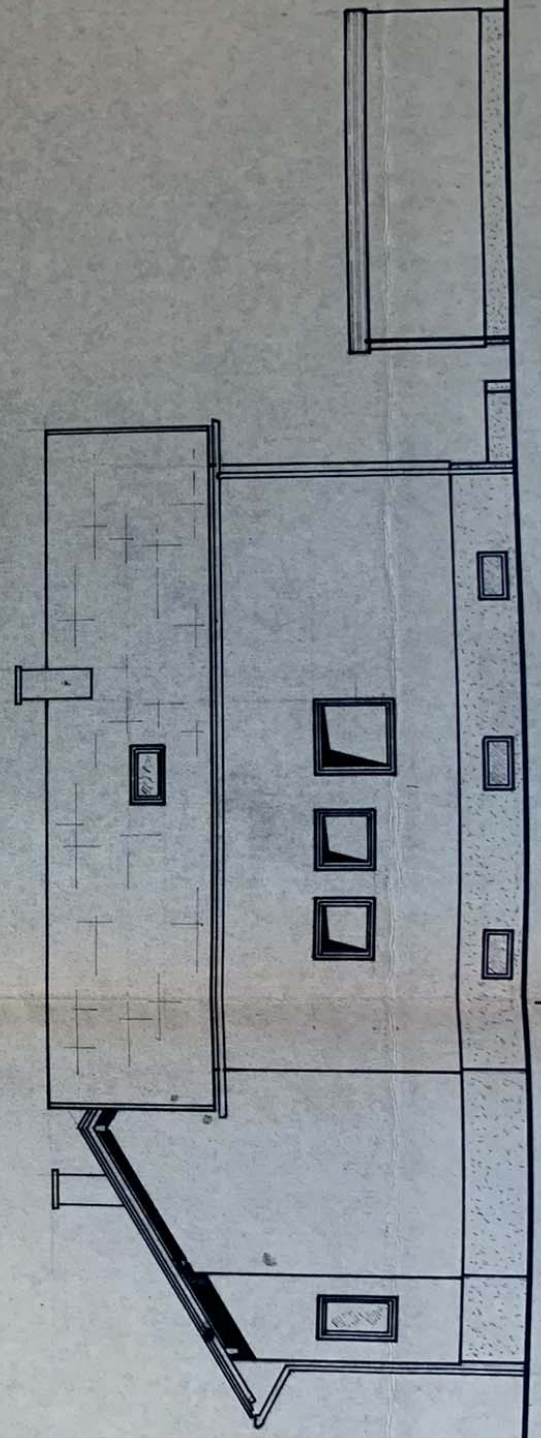
OSTANSICHT



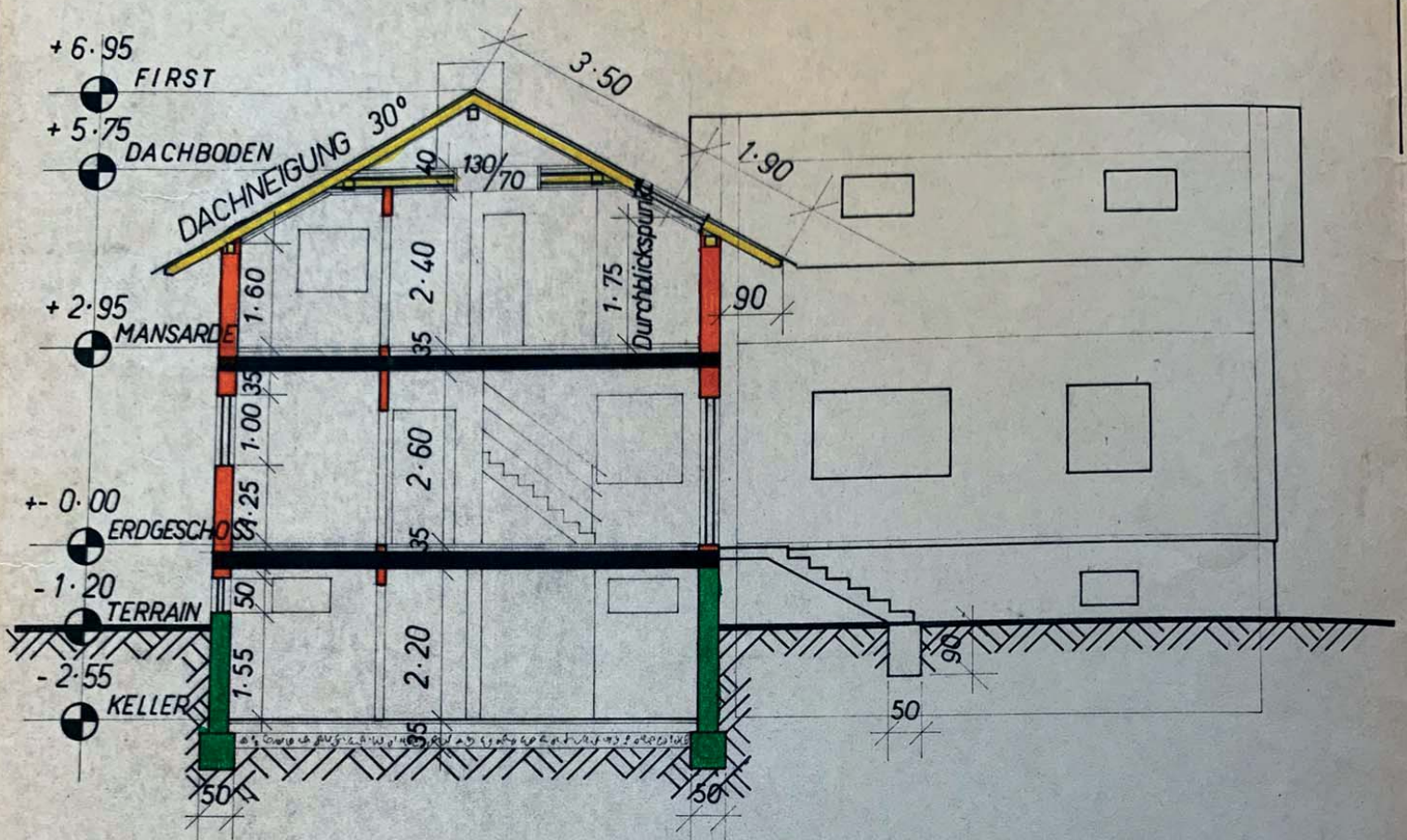
NORDANSICHT



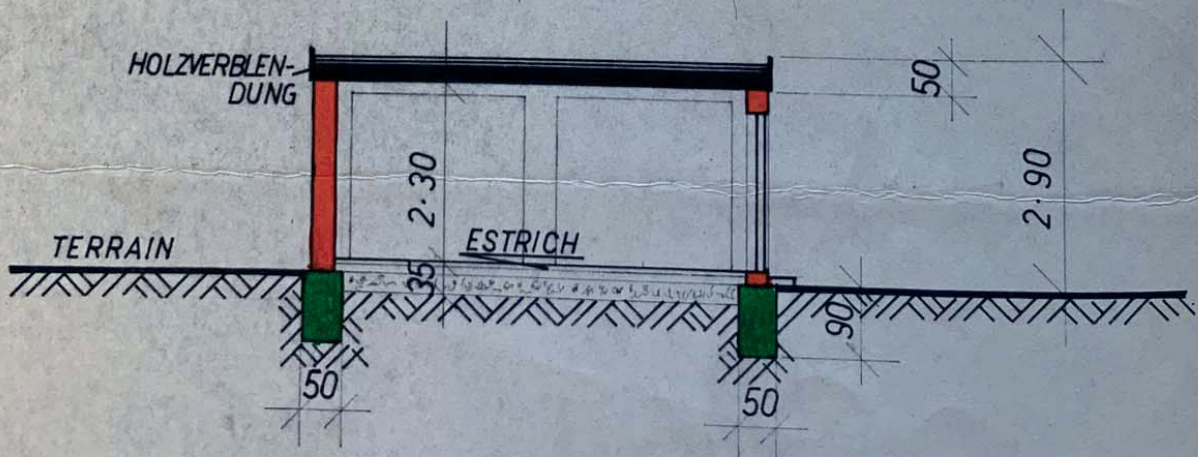
WESTANSICHT



# SCHNITT A - B

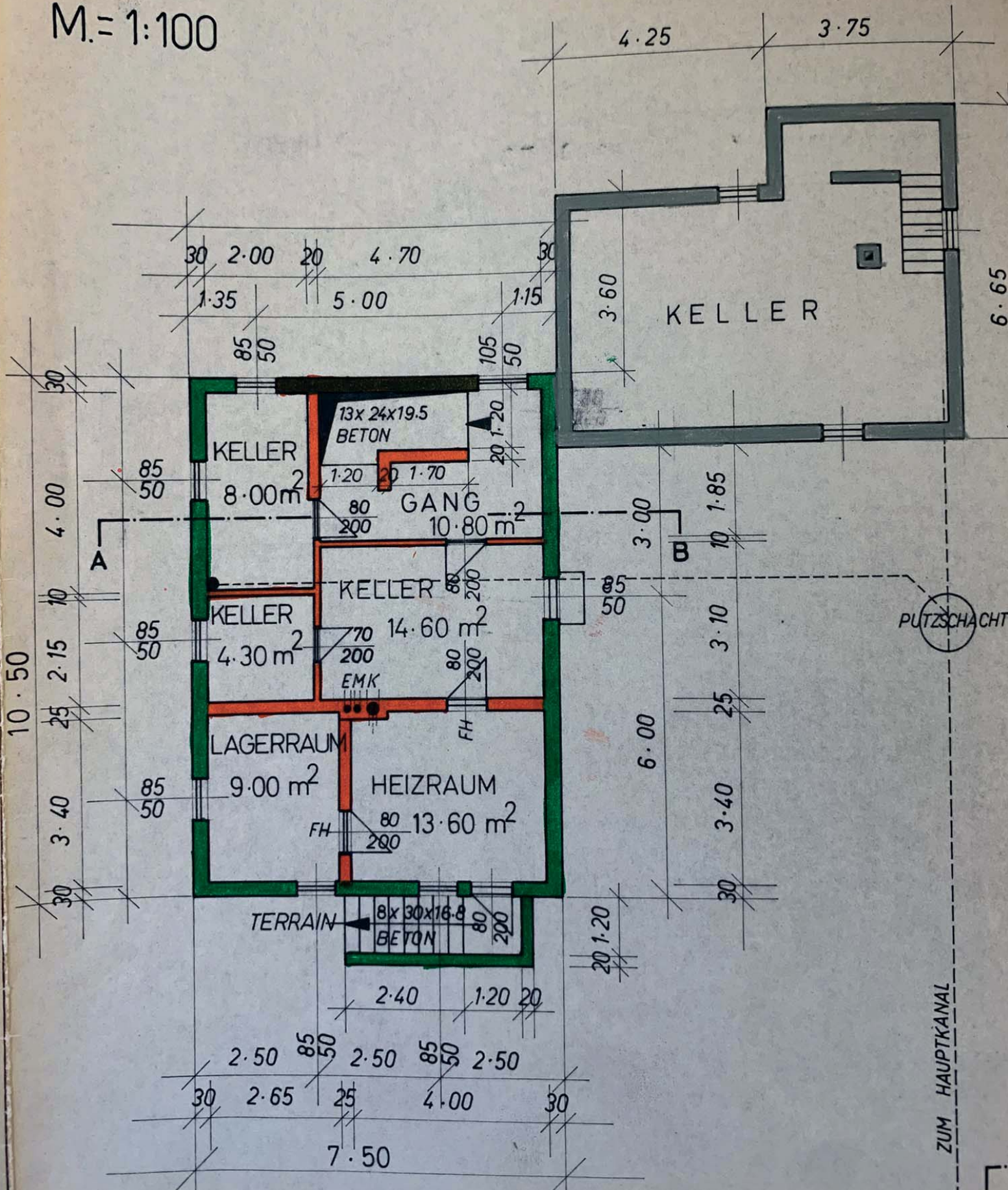


# SCHNITT C - D

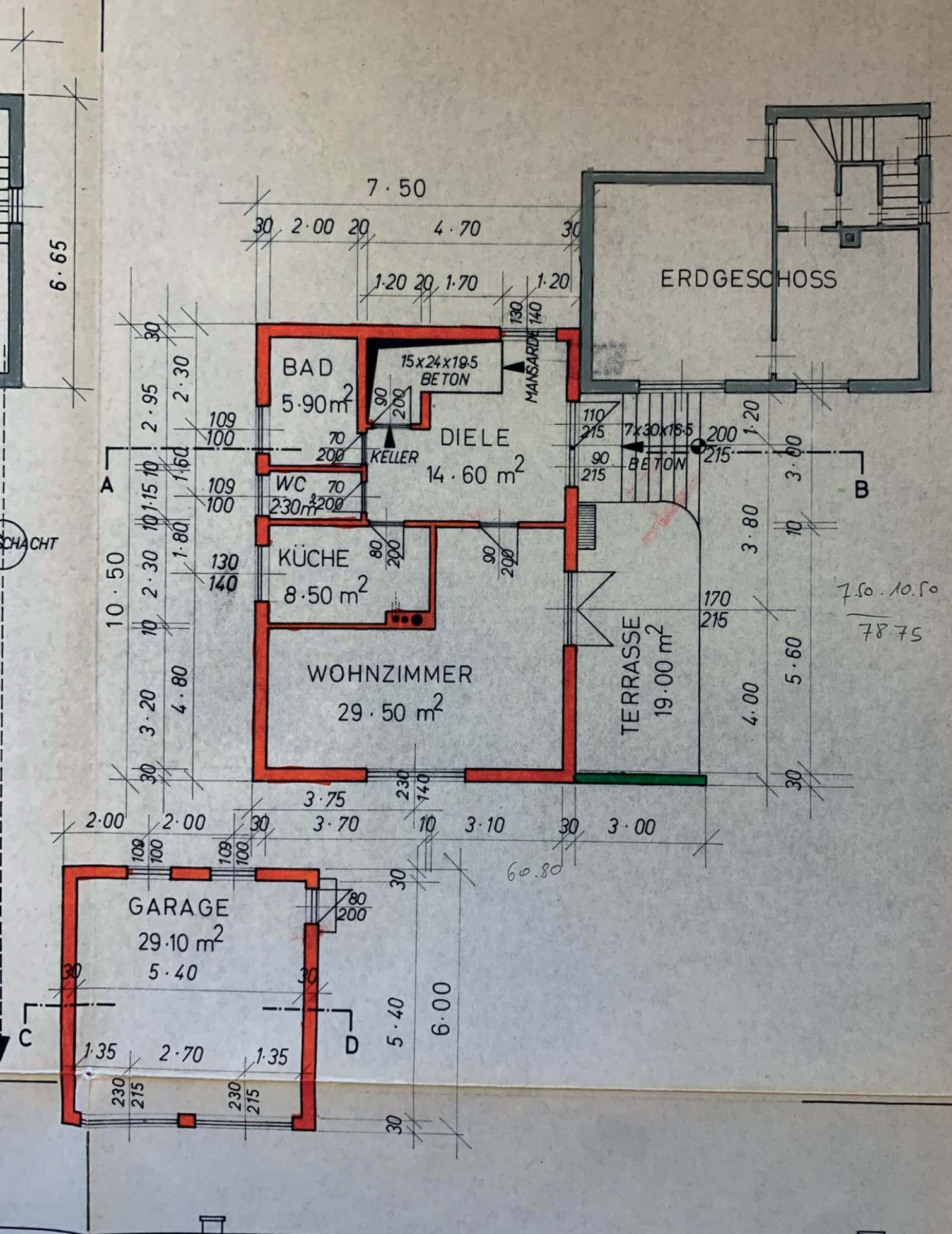


# KELLER

M. = 1:100



Du. 78,75 m<sup>2</sup> (7,50 x 10,50)  
 Garage 36,00 m<sup>2</sup>



7.50 · 10.50  
 78.75

60.80



Stadt-  
Markt- Gemeinde: Gloggnitz am 13. Oktober 1969  
Polit. Bezirk: Neunkirchen  
Bundesland: Niederösterreich An Herrn und Frau  
A. Z.: 6 - 1366/69 in Josef und Hedwig Krutzler  
Gloggnitz

**Bescheid**

Ang. Rumplergasse Nr. 10

Über Ihr Ansuchen vom 29.8.1969 19..... um Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 1.7.1968 19....., Zl.: 6 - 1188/68 bewilligte Bauvorhaben wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 10. Oktober 19 69 abgehaltenen Lokalaugenscheines gemäß § 111 der Bauordnung für Niederösterreich die

**Bewohnungs- und Benützungsbewilligung**

~~erteilt~~,  
~~nicht erteilt~~,  
nur unter der Voraussetzung erteilt <sup>2)</sup>,

daß die in der Verhandlungsschrift über den Lokalaugenschein festgelegten Mängel .....

Pkt. 1.) - 3.)

bis zum 31.12.1969 19..... beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. In diesem Falle wird von einem nochmaligen Lokalaugenschein Abstand genommen <sup>3)</sup>.

Die Verhandlungsschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Das Bauobjekt steht auf dem Grundstück Nr. 715/89 EZ 838  
Kat.-Gde. Gloggnitz Angelius Rumplergasse Straße / Gasse,  
Konskr.-Nr. 882 und erhält die Hausnummer 10

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren . . . . .	S	<u>15.--</u>
2. Verwaltungsabgabe . . . . .	S	<u>100.--</u>
3. Kommissionsgebühren (§§ 76, 77 AVG. 1950) . . . . .	S	<u>160.--</u>
4. Sachverständigengebühren . . . . .	S	<u>70.--</u>
5.) <b>Arztgebühren</b> . . . . .	S	<u>20.-- = S 365.--</u>

somit zusammen 14 Tage ,

Dieser Betrag ist binnen 14 Tage , vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, bar oder mittels Erlagscheines beim Gemeindeamt einzuzahlen.

**Begründung <sup>3)</sup>**

Eine Begründung entfällt gem. § 58, Abs. 2 AVG.

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat — ~~Stadtsenat~~ eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich oder telegrafisch beim ~~Gemeindeamt~~ — ~~Stadtamt~~ — ~~Magistrat~~ Gloggnitz einzubringen.

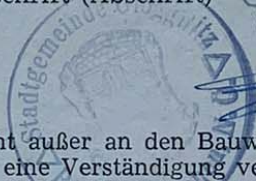
Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

*Diese Abschrift stimmt mit dem Original überein.*

Beilagen: 1 Verhandlungsschrift (Abschrift)  
1 Erlagschein <sup>2)</sup>

Gloggnitz, am 14. 10. 69  
Siegel

Der Bürgermeister:



*Der Bürgermeister*  
Grettler, e.h.



<sup>1)</sup> Der Bescheid ergeht außer an den Bauwerber und an das Vermessungsamt nur an diejenigen Personen, die laut Verhandlungsschrift eine Verständigung verlangen.  
<sup>2)</sup> Nichtzutreffendes unbedingt streichen.  
<sup>3)</sup> Ist nur bei Nichterteilung erforderlich.

Gemeinde: Gloggnitz pol. Bezirk Neunkirchen  
als Baubehörde  
A. Z.: 6 - 1188/68, am 1. Juli 1968  
Bauakt-Nr. \_\_\_\_\_

### Baubewilligungsbescheid

Herr Josef und Hedwig Krutzler  
Frau ~~Marian~~ Gloggnitz, Hauptstrasse Nr. 58  
wohnhaft in \_\_\_\_\_  
haben am 19.6.1968 um die Bewilligung zur Errichtung (Herstellung) eines Klein -  
wohnhauses im Zuge der A. Rumplergasse \_\_\_\_\_ angesucht.

Auf Grund des Ergebnisses der am 28.6.1968 19\_\_ abgehaltenen Bauverhandlung sowie der  
vorgelegten Pläne wird hiemit gemäß §§ 16 und 26 der Bauordnung für Niederösterreich  
\_\_\_\_\_ die

#### Baubewilligung

Für die Errichtung eines Neubaues — Zubaues — Umbaues — Aufbaues — Wiederaufbaues — einer gassenseiti-  
gen Einfriedung — auf dem Grundstück Nr. 715/89, E. Z. 838  
Kat.-Gde. Gloggnitz, A. Rumplergasse Ortschaft \_\_\_\_\_ Nr. 10  
Straße — Gasse — Platz

erteilt — ~~ertheilt~~  
Die Bauverhandlungsniederschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil  
dieses Bescheides. Sowohl die in der Verhandlungsniederschrift gegebene Baubeschreibung, ermittelte Baulinie und  
Niveau sowie die angeführten Bedingungen als auch der mit der Genehmigung versehene Bauplan, der gleich-  
zeitig rückgemittelt wird, sind genauestens einzuhalten. An weiteren Bedingungen werden vorgeschrieben:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen gemäß §§ \_\_\_\_\_ der Bauordnung für \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ wurden mit Beschluß des \_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_ 19\_\_  
genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft \_\_\_\_\_ hat mit Bescheid  
von \_\_\_\_\_ Zl. \_\_\_\_\_ zugestimmt.

Sämtliche einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich  
sind bei dem gegenständlichen Bau genau zu befolgen.

Betreffend der von \_\_\_\_\_ erhobenen  
Einwendungen wegen \_\_\_\_\_  
wird ausgesprochen: \_\_\_\_\_



\*) Nichtzutreffendes streichen!

Bitte wenden

G. Zl.: 6-1188/68  
Der Bauverhandlung am  
28.6.68 vorgelegen.  
Der Bürgermeister: *[Signature]*

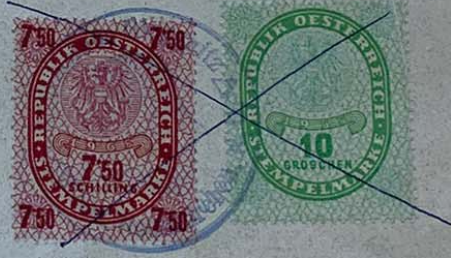


# PLAN

ZUR ERBAUUNG EINES  
EINFAMILIEN-WOHNHAUSES  
AUF PARZELLE NO 89. E.Z.  
IN GLOGGNITZ ANGELIUS RUMPLERASSE  
FÜR HERRN JOSEF UND FRAU  
HEDWIG

# KRUZLER

IN GLOGGNITZ HAUPTSTR. 58



BAUHERR: X *Josef Kunteler*  
*Edwina Kruzler*

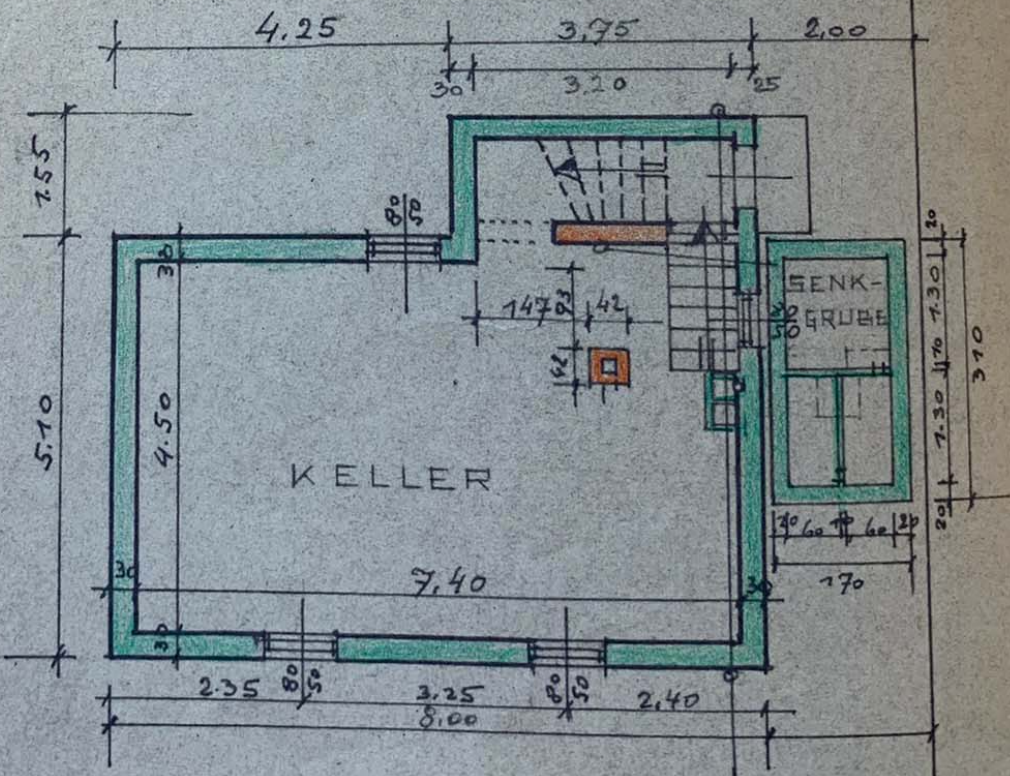
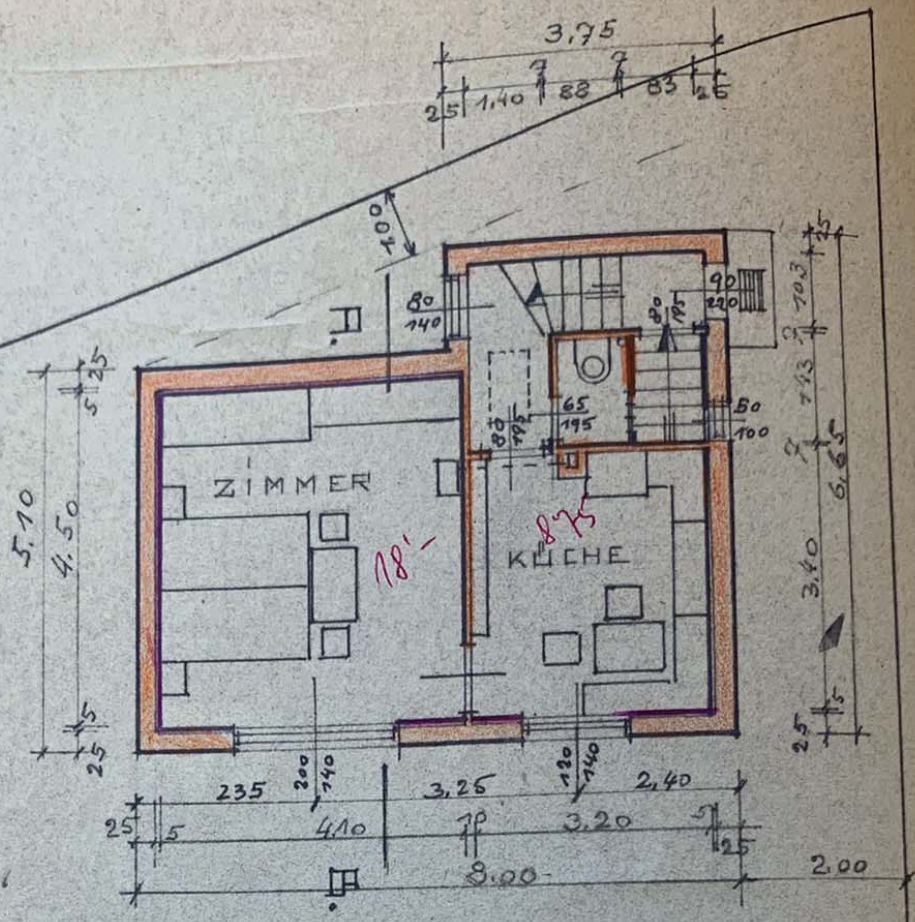
PLANVERFASSER UND BAUFÜHRER:

BAUNTERNEHMUNG  
**ALOIS FEICHTINGER**  
Architekt und Baumeister  
2640 GLOGGNITZ

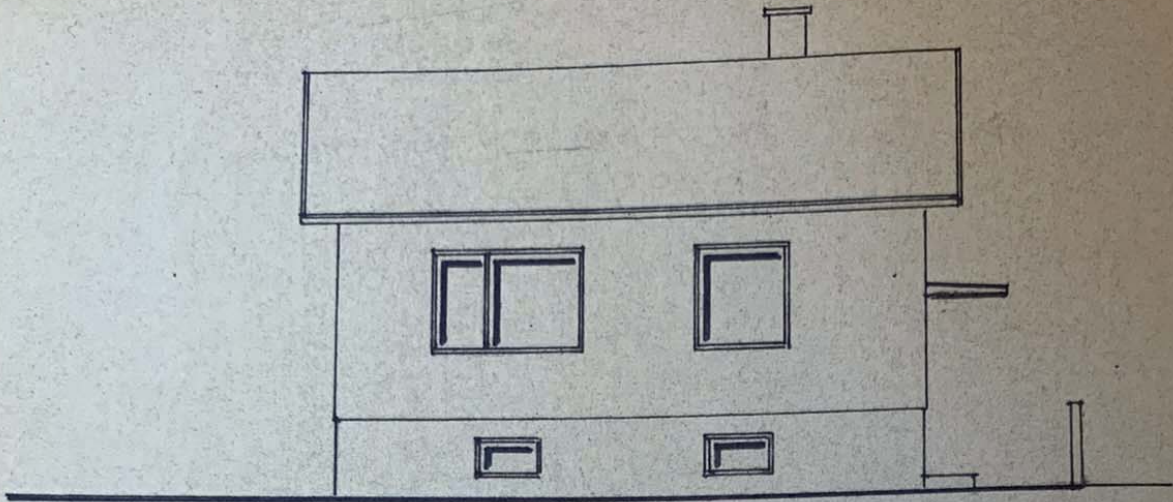
*Alois Feichtinger*

GLOGGNITZ AM 14. JUNI 1968.

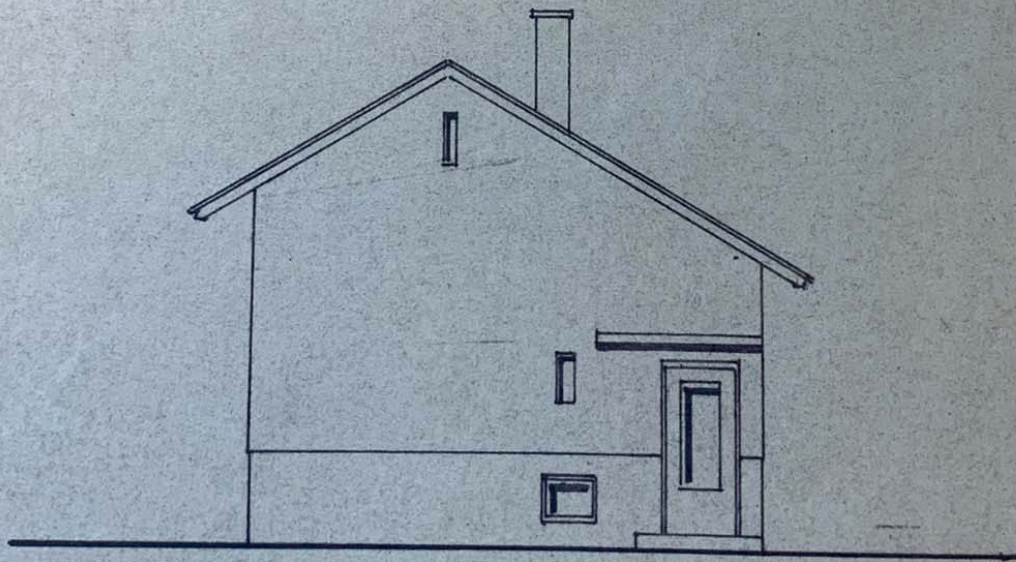
M = 1:100



SICKER GRUBE



GARTEN-SÜD-ANSICHT



OST-ANSICHT