

BEWERTUNGSGUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
KG 23116 Hirschwang, EZ 109, GST-NR 304/10, BLNr 6

mit der Liegenschaftsadresse
2651 Reichenau an der Rax, Hirschwang an der Rax 119



Quelle – google maps

9E 2/26s – BG Neunkirchen
9E 7/26a (beigetretenes Verfahren)

Umfang des Gutachtens: 55 Seiten + Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS:

DECKBLATT:	1
INHALTSVERZEICHNIS:	2
1. ALLGEMEINES:	3
1.1. Auftraggeber(in):	3
1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens:	3
1.3. Betreibende Partei:	3
1.4. Verpflichtete:	4
1.5. Wertermittlungsstichtag:	4
1.6. Teilnehmer:	4
1.7. Preisbasis:	4
1.8. Grundlagen und Unterlagen:	4
1.9. Annahmen:	5
1.10. Allgemeine Vorbemerkungen:	6
1.11. Anmerkungen:	8
2. BEFUND:	10
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse:	10
2.2. Rechte und Lasten:	11
2.3. Grundstück und Infrastruktur:	12
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen:	16
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand:	32
2.6. Flächen:	33
2.7. Energieausweis:	35
2.8. Zubehör:	35
3. BEWERTUNG und GUTACHTEN:	36
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen:	36
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden:	42
3.3. Sachwertermittlung:	43
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:	53
4.1. Allgemein:	53
4.2. Wert des Zubehörs:	54
4.3. Außenstände:	54
5. ZUSAMMENFASSUNG:	55

Anlagen im Anhang

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

AZ: 9 E 2/26s

AZ: 9 E 7/26a (beigetretenes Verfahren)

1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 06.02.2026 wurde die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft vom Bezirksgericht Neunkirchen angeordnet.

1.3. Betreibende Parteien

UniCredit Bank Austria AG
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch:

Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte
Biberstraße 15
1010 Wien

Kfz-Technik Grabner GmbH
Semmeringstraße 5
2620 Neunkirchen

vertreten durch:

Mag. Gerhard Rigler und Dr. Ulrike Grünling, Rechtsanwälte

Hauptplatz 14
2700 Wiener Neustadt

1.4. Verpflichtete Partei

Roman Gletthofer
Hirschwang an der Rax 119
2651 Reichenau an der Rax

1.5. Wertermittlungsstichtag

Dies ist der Tag der Besichtigung, das ist der 10.03.2026.

1.6. Teilnehmer

Herr Roman Gletthofer, verpflichtete Partei
Herr Mag. Florian Themmer, Rechtsanwalt
Herr Arch. DI Heinrich Trimmel, Sachverständiger

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. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Abfrage Gefahrenzonenplan (falls vorhanden)
- Verdachtsflächenkataster
- Dokumente aus dem Bauakt und Dokumentation der wichtigsten Dokumente des Bauakts
- 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
- ARS Seminarunterlage, Das Wiener Zinshaus, Recht und Bewertung, Schöbinger – Singer, 21.2.2007.
- 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

1.9. Annahmen

Auf der Liegenschaft befindet sich ein für Wohnzwecke geeignetes Objekt. Laut Auskunft und augenscheinlich wird der Bereich im von vorne ebenerdig zugänglichen Bereich im Erdgeschoß (EG) durch die verpflichtete Partei genutzt. Der Wohnbereich im Obergeschoß (OG) ist von der Rückseite des Hauses über Außenstiegen erreichbar und wird lt. Auskunft durch die Eltern des Verpflichteten genutzt. Ein Mietvertrag oder sonstige schriftliche Vereinbarungen liegen nicht vor.

Der Wohnbereich des Verpflichteten im EG war nur im Vorraum und teilweise im direkt angrenzenden WC zugänglich. Die Oberflächen waren stark verschmutzt. Die verbleibenden Bereiche waren aufgrund von angesammeltem Müll nicht zugänglich und daher auch nicht einsehbar. In der Wohnung war zudem eine starke olfaktorische Belastung vorhanden. Daher wird in der Bewertung von den im Bauakt vorgefundenen Plänen ausgegangen. Rückschlüsse

auf die Ausstattung und Qualität des Ausbaus erfolgen daher aufgrund des nur teilweise einsehbaren Gesamtzustandes.

Der Wohnbereich der Eltern des Verpflichteten im DG war grundsätzlich zugänglich. Jedoch konnten aufgrund von Verschmutzungen, gelagerten Materialien und Müll udgl. große Teile der Oberflächen und des tatsächlichen Zustandes der Wohnung im Inneren nicht eindeutig wahrgenommen werden. In der Wohnung war zudem eine starke olfaktorische Belastung vorhanden. Die Böden waren stark verschmutzt. Rückschlüsse auf die Ausstattung und Qualität des Ausbaus erfolgen daher aufgrund des nur teilweise einsehbaren Gesamtzustandes.

Der von außen über Differenzstufen zugängliche Kellerraum konnte aufgrund nicht passender Schlüssel durch den Verpflichteten nicht geöffnet werden. In diesem Zusammenhang wird im Gutachten auf den Planstand und den sonstigen Bauzustand der Gebäude zurückgegriffen. Für den Gesamtwert der Liegenschaft ist die Besichtigung dieses Kellerraumes grundsätzlich als entbehrlich angesehen.

Eine der einfach ausgeführten Nebengebäude konnte innen besichtigt werden. Aufgrund dessen wird auf die Ausführung und den Zustand der anderen Nebengebäude rückgeschlossen.

Ein Übersichtsfoto von der Straße aus über die Liegenschaft war aufgrund der Anwesenheit der Eltern nicht möglich. Ein Foto über Google Maps mit direkter Sicht vom Zugang zum Wohnhaus war zudem nicht vorhanden. Das Titelbild zeigt die bei google maps vorhandene Außenaufnahme von der Straße aus.

1.10. Allgemeine Vorbemerkungen

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

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

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

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

Falls nicht anders angeführt, erfolgt die Bewertung kontaminationsfrei.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11. 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 109



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23116 Hirschwang EINLAGEZAHL 109
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

Letzte TZ 435/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
304/10 GST-Fläche 774
Bauf. (10) 150
Gärten(10) 624 Hirschwang an der Rax 119

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

***** A2 *****
1 a 1718/2010 Einbeziehung Gst. 175 in Gst 304/10 (A 1640/10)
***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Roman Gletthofer
GEB: 1990-07-17 ADR: Graf Salm-Straße 10, Reichenau an der Rax 2651
i 5984/2015 IM RANG 5678/2015 Kaufvertrag 2015-11-05 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 5984/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-11-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 204.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
c 5441/2023 Hypothekarklage wg EUR 70.000,-- s.A.
(25 Cg 135/23k - LG Wiener Neustadt)
d 83/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Range CLNR
1 siehe CLNR 3
- 3 a 83/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 10,875 % Z
aus EUR 70.000,-- seit 2023-11-03, Kosten des
Titelverfahrens EUR 4.394,54 samt 4 % Z seit 2023-11-28 und
Kosten des Ansuchens EUR 1639,60
für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p
(9 E 2/26a)
im RANGE CLNR 1
- 4 a 435/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.820,-- samt 4 % Z seit
2025-10-14, Kosten des Titelverfahrens EUR 459,68 samt 4 %
Z seit 2025-10-14, Antragskosten EUR 380,18
für Kfz-Technik-Grabner GmbH, FN 559961y
(9 E 7/26a beigetreten zu 9 E 2/26a)

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

2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) ist – unter der laufenden Nr. 6 der Verpflichtete, Herr Roman Gletthofer, als Alleineigentümer eingetragen.

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen. Dadurch kann die im Grundbuch angeführte Fläche von der tatsächlich vorhandenen Fläche abweichen. Aus gutachtensökonomischen Gründen wird von der Fläche im Grundbuch als Grundlage für das gegenständliche Gutachten ausgegangen.

Die Grundstücke sind im sogenannten Grundsteuerkataster eingetragen. Der Grundsteuerkataster ist katastralgemeindeweise angelegt und dient der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften und enthält die Benützungsarten, die Flächenausmaße und sonstige Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke.

2.2. Rechte und Lasten

2.2.1. Verbücherte Rechte und Lasten

Das im C-Blatt eingetragene Pfandrecht ist nicht bewertungsrelevant.

2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Mietverhältnisse: Keine mitgeteilt. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten: Keine bekannt.

Offene Gemeindeabgaben:

Lt. Auskunft der Gemeinde Reichenau an der Rax sind zum Bewertungsstichtag Hausbesitzabgaben in der Höhe von brutto 293,13 € offen. Kontoblatt liegt als Anlage bei. Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach dem Stichtag bis zu einem möglichen Kauf die Außenstände erhöhen können.

Daher wird einem 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:

Reichenau an der Rax ist eine Marktgemeinde in Niederösterreich mit Lage zwischen Payerbach und Hirschwang an der Rax. Das Gemeindegebiet verfügt über ca. 2.600 Einwohner. Reichenau liegt an den Ausläufern der Wiener Alpen., ca. 40km von Wiener Neustadt entfernt. Reichenau ist als heilklimatischer Kurort anerkannt. Die Gemeinde mit ihren Orten liegt am Fuße der Rax auf 484 bis 680m Seehöhe. Die Flüsse durch das Gemeindegebiet sind die Schwarza, der Preinbach und der Grünstingbach.

Die B 27, die Höllental Straße durchquert die Marktgemeinde. Diese Straße führt von Rohr im Gebirge entlang der Schwarza durch das Höllental nach Gloggnitz. Diese Straße verbindet die B21 Gutensteiner Straße mit der B17, der Wiener Neustädter Straße und die S6 Semmering Schnellstraße. Südöstlich von Reichenau bzw. südlich von Gloggnitz liegt die Anschlussstelle an die B17 und die S6.

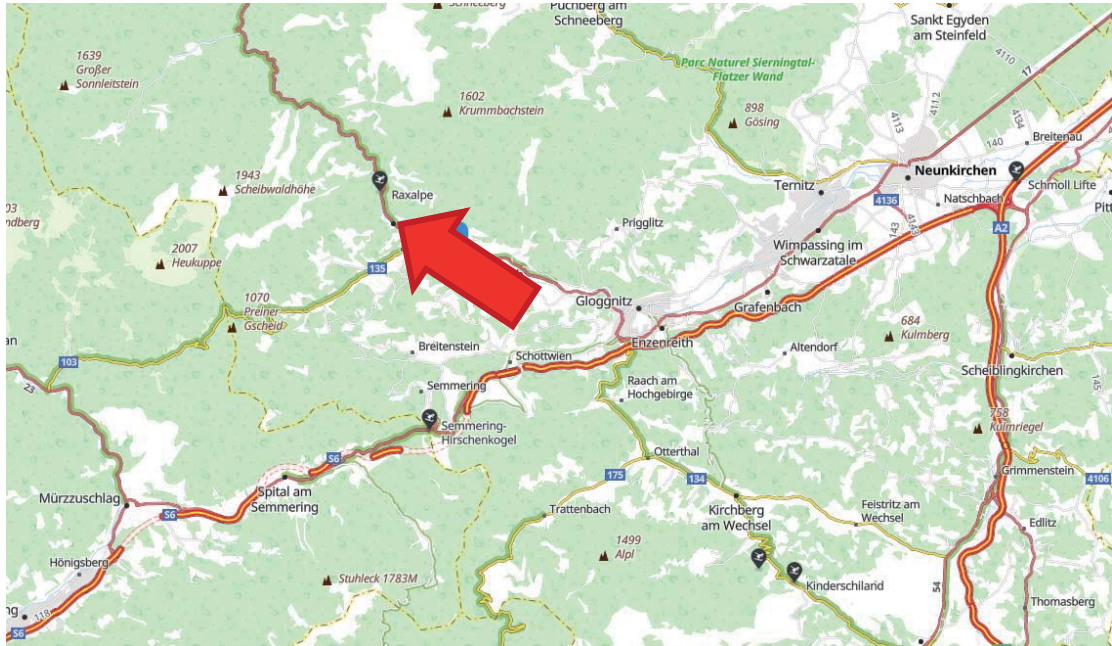
Reichenau liegt ca. 2km abseits der Südbahn. Es gibt einen gemeinsamen Bahnhof mit Payerbach (Payerbach-Reichenau). Dieser liegt östlich von Reichenau in Payerbach. Von dort aus führen an Werktagen halbstündlich Züge nach Wien. Ein lokaler Linienbus befährt die Kurzstrecken im Ort.

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

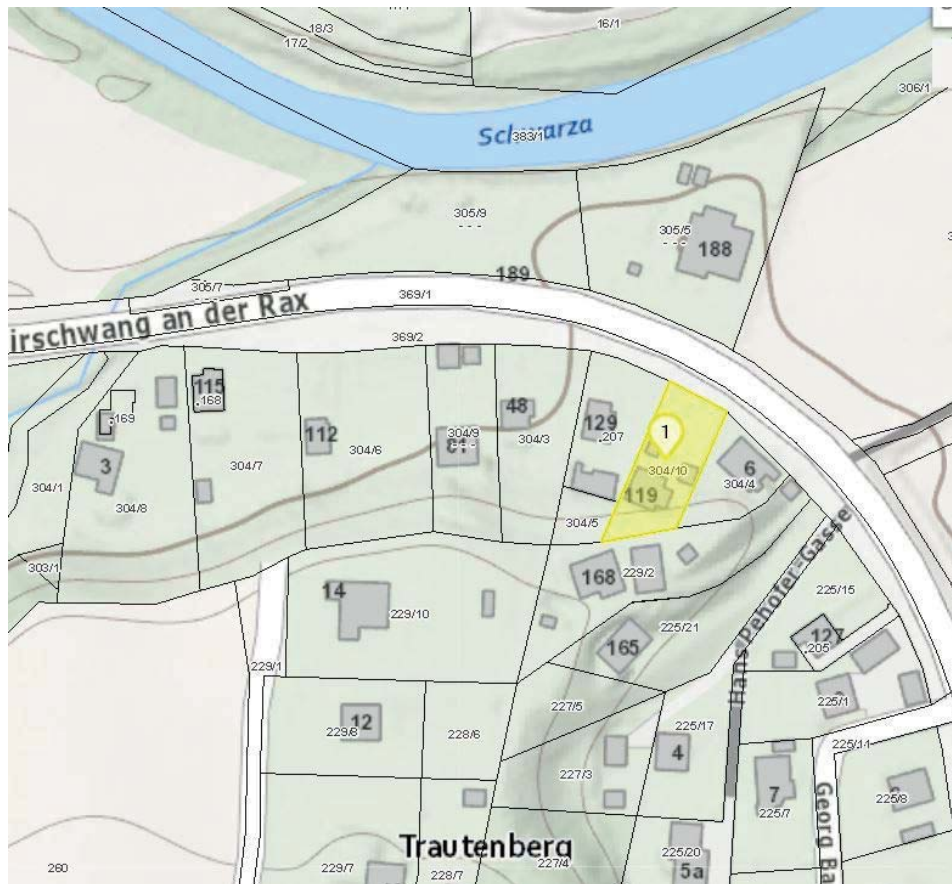
Mikrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich außerhalb des Zentrums von Reichenau an der Rax in Hirschwang auf einer Durchzugsstraße. Die Lage ist als gut bis mäßig zu bezeichnen.

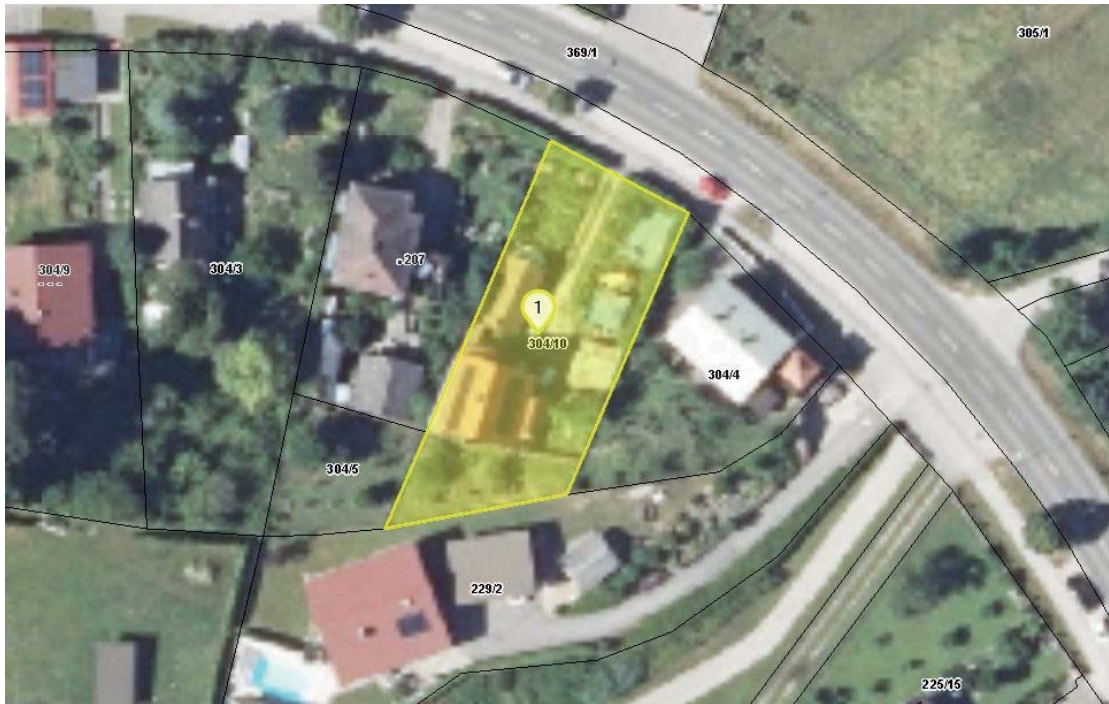
Lage im Großraum, genordet



Mikrostandort, genordet



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



2.3.2. Maße, Form, Topographie

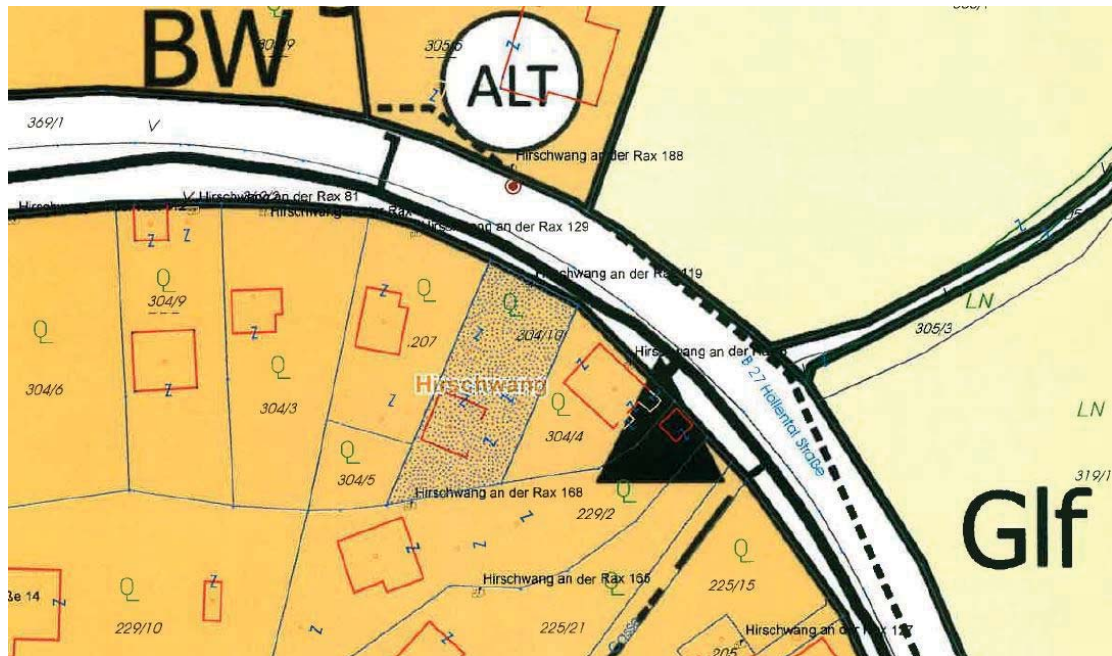
Das Grundstück liegt am Fuße des südlichen Trautenbergs. Im vorderen Bereich steigt das Grundstück nur gering an. Auf Höhe des Wohnhauses im hinteren Drittel der Liegenschaft steigt das Grundstück steil nach Südwesten an. Die Größe beträgt lt. GB-Auszug 774m². Das Grundstück weist eine längsgestreckte Form ca. von Norden nach Süden auf. Im hinteren Bereich ist die Liegenschaftsgrenze ca. 45° abgeschrägt. Die Grundstückform entspricht einem Trapez. Der hintere, südliche Teil, ist aufgrund der Hangneigung mit einer Stützmauer versehen, entlang des außen liegenden Stiegenaufgangs in das Obergeschoß.

2.3.3. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

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

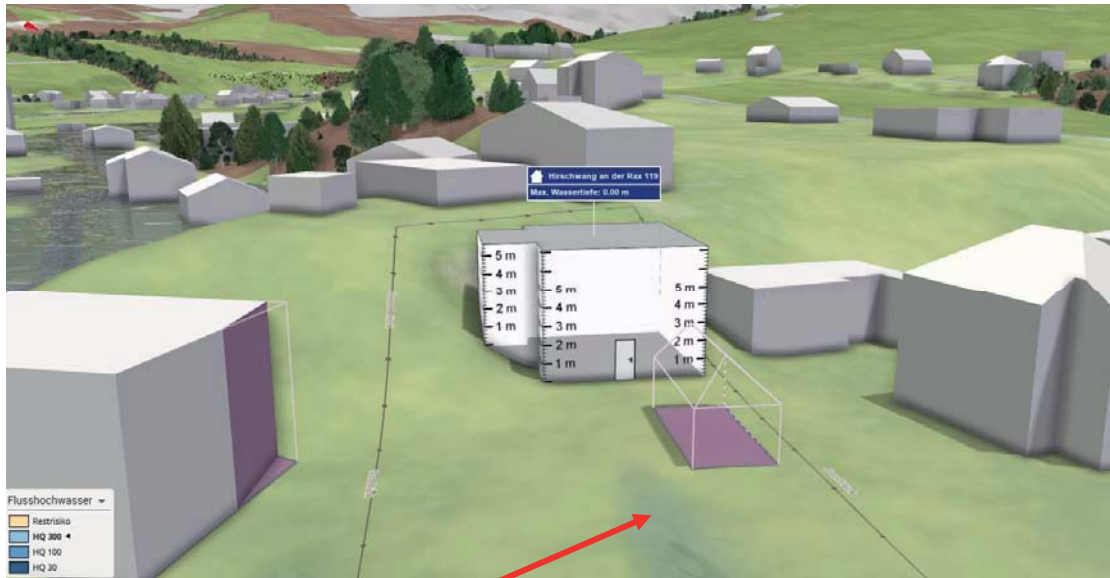


Gemäß dem **Flächenwidmungsplan** liegt die gegenständliche Liegenschaft im **BW-Bauland Wohngebiet**. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es gilt die NÖ Bauordnung.

§ 16 Abs 1 Z 1 Raumordnungsgesetz: „Wohngebiete sind Gebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen. Die Geschoßflächenzahl darf nicht über 1 betragen.“

2.3.5. Abfrage Hochwasser

Die Bewertung erfolgt daher ohne Risiko für Hochwasser. Laut HORA ist das Wohnhaus nicht betroffen. Lediglich der tiefere liegende Zugang von der Straße aus ist minimal betroffen.



Minimal belasteter Bereich im vorderen nicht bebauten Grundstücksbereich

2.3.6. Kontaminierung

Auf der zu bewertenden Liegenschaft sind gem. Altlastenportal keine offensichtlichen Umweltschäden vorhanden. 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 und Bauakt

1940 – Errichtung des ursprünglichen Wohnhauses.

2005 – Genehmigung Flüssiggasanlage durch die BH Neunkirchen.

2008 – Bauanzeige Errichtung einer Gastherme.

2010 – Baubewilligung zum Zubau beim bestehenden Wohnhaus und zur Errichtung von zwei Nebengebäuden. Dazu mussten bzw. wurden die beiden Grundstücke vereinigt. 2010 wurde zudem gem. Vorschreibung in der Bewilligung die Herstellung der Handläufe für die Außenstiegen der Behörde mitgeteilt.

Im Gutachten zur Baubewilligung für den Zubau beim bestehenden Wohnhaus und zur Errichtung von zwei Nebengebäuden heißt es:

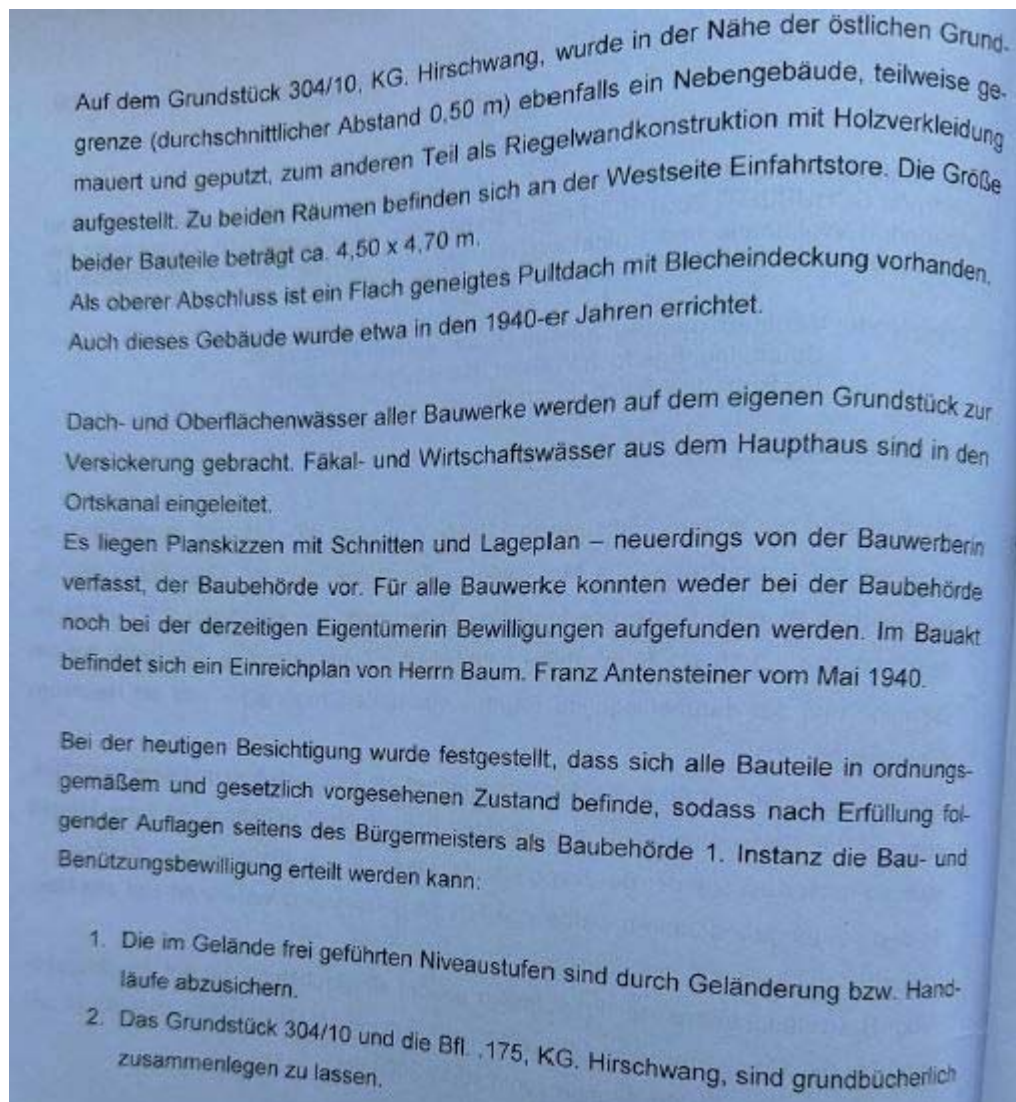
Das Einfamilienwohnhaus Hirschwang 119 steht auf der Bfl. 175 und wurde nach ursprünglichem Einreichplan aus Mai 1940 in der Folge errichtet. Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden geringfügige Änderungen vorgenommen, z.B. wurde an der Ostseite ein 3,15 x 3,40 m großer unterkellertes Zubau angefügt. Der Keller hat ein Gewölbe und der darüberliegende Raum – von außen zugänglich – wird als Heizraum (Therme) genützt.

Weiters wurde an der Südseite des Wohnhauses ein Zimmerzubau und eine Vergrößerung für das Stiegenhaus zum ausgebauten Dachgeschoß angebaut. All diese Bauten wurden nach Aussage der Besitzerin ebenfalls bereit in den 1940er-Jahren errichtet.

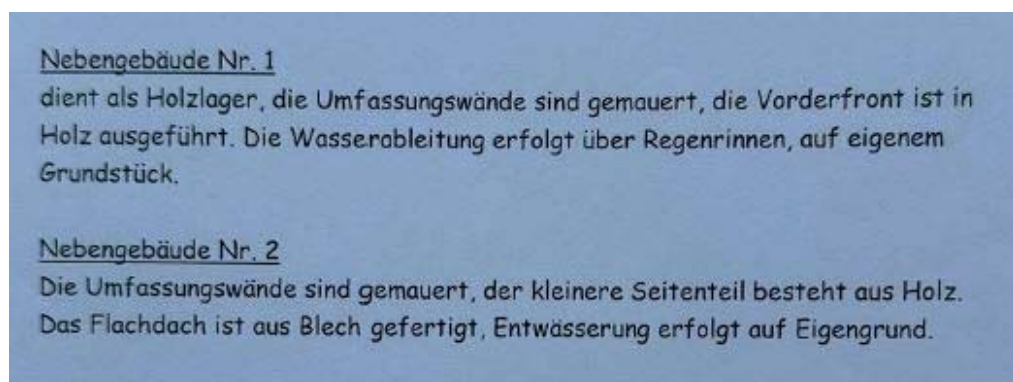
In den vergangenen Jahren wurde lediglich die Bausubstanz verbessert und alle Mauerflächen mit Kalkzementmörtel grob und fein verputzt.

Vom Rauchfangkehrmeister Frasl liegen sowohl ein Baubefund wie ein Anschlussbefund für die Gastherme vom 20.9.2005 und von der VA-TECH-ELIN Ges.m.b.H. ein Prüfbefund für die Elektroleitungen vom 10.12.2004 vor.

Ebenfalls auf der Baufläche 175, KG. 23116 Hirschwang, wurde ein 3,96 x 8,08 m großes, ebenerdiges Nebengebäude, in dem vier Abstellräume untergebracht sind, errichtet. Das nicht unterkellerte Gebäude hat ein etwa 45 Grad geneigtes Satteldach aufgesetzt und es ist dieses mit Strangfalzziegel eingedeckt. Dieses Bauwerk wurde gemauert und ist zur Zeit außenseitig grob und fein geputzt. An der Ostseite sind Riegelwandkonstruktionen mit Holzverkleidungen, in denen sich die Zugangstüren zu den Räumen befinden, vorhanden.



Die beiden Nebengebäude werden im Bauakt wie folgt beschrieben.



2.4.2. Beschreibung der Baulichkeiten

Auf der Liegenschaft befindet sich ein für Wohnzwecke geeignetes Objekt.

Laut Auskunft und Augenschein wird der von vorne ebenerdig zugänglichen Bereich im Erdgeschoß (EG) durch die verpflichtete Partei genutzt. Der Wohnbereich im Obergeschoß (OG) ist von der Rückseite des Hauses über Außenstiegen erreichbar und wird lt. Auskunft durch die Eltern des Verpflichteten genutzt. Ein Mietvertrag oder sonstige schriftliche Vereinbarungen liegen nicht vor.

Der Wohnbereich des Verpflichteten im EG war nur im Vorraum und teilweise im direkt angrenzenden WC zugänglich. Die Oberflächen waren stark verschmutzt. Die verbleibenden Bereiche waren aufgrund von angesammeltem Müll nicht zugänglich und daher auch nicht einsehbar. In der Wohnung war zudem eine starke olfaktorische Belastung vorhanden. Daher wird in der Bewertung von den im Bauakt vorgefundenen Plänen ausgegangen. Rückschlüsse auf die Ausstattung und Qualität des Ausbaus erfolgen daher aufgrund des nur teilweise einsehbaren Gesamtzustandes.

Der Wohnbereich der Eltern des Verpflichteten im DG war grundsätzlich zugänglich. Jedoch konnten aufgrund von Verschmutzungen, gelagerten Materialien und Müll udgl. große Teile der Oberflächen und des tatsächlichen Zustandes der Wohnung im Inneren nicht eindeutig wahrgenommen werden. In der Wohnung war zudem eine starke olfaktorische Belastung vorhanden. Die Böden waren stark verschmutzt. Rückschlüsse auf die Ausstattung und Qualität des Ausbaus erfolgen daher aufgrund des nur teilweise einsehbaren Gesamtzustandes.

Der von außen über Differenzstufen zugängliche Kellerraum konnte aufgrund nicht passender Schlüssel durch den Verpflichteten nicht geöffnet werden. In diesem Zusammenhang wird im Gutachten auf den Planstand und den sonstigen Bauzustand der Gebäude zurückgegriffen.

Eine der beiden einfach ausgeführten Nebengebäude konnte innen besichtigt werden. Ein weiteres einfaches Nebengebäude links vor dem älteren Nebengebäude konnte aufgrund der Umstände während der Besichtigung nicht fotografiert werden.

Ein Übersichtsfoto von der Straße aus über die Liegenschaft war ebenso aufgrund der besonderen Umstände während der Besichtigung nicht möglich. Ein Foto über Google Maps mit direkter Sicht vom Zugang zum Wohnhaus war zudem nicht vorhanden. Das Titelbild zeigt die bei google maps vorhandene Außenaufnahme von der Straße aus.

Im Bauakt wurden ältere Fotos, augenscheinlich vor oder während des Verkaufes 2014 gefunden. Diese wurden augenscheinlich für den Verkauf aufgenommen und zeigen die

damals im Verhältnis zum Alter in einem guten und sanierten Gesamtzustand befindliche Liegenschaft mit Wohnhaus und links Anbau sowie den beiden Nebengebäuden.



Quelle: Bauakt

Gegenständlich befindet sich vor dem linken Nebengebäude ein weiteres, in einfacher Bauweise errichtetes Gebäude, wofür es im Bauakt keine Unterlagen gibt (Fotoaufnahme war nicht möglich).

Die beiden auf den Fotos oben ersichtlichen Nebengebäude wurden zwar in der Einreichplanung aus 2009 als Neubauten (rot) dargestellt. Im Gutachten der Gemeinde ist allerdings richtigerweise angeführt, dass diese beiden Gebäude aufgrund des augenscheinlichen Alters wahrscheinlich aus der Zeit der Errichtung des Wohnhauses (1940) stammen dürften.

Die Wohnung im Erdgeschoß ist ebenerdig zugänglich; der Eingang liegt rechts. Vom Vorraum aus ist linkerhand das WC und geradeaus die Küche zugänglich. Von der Küche aus führt links eine Tür in ein Zimmer.

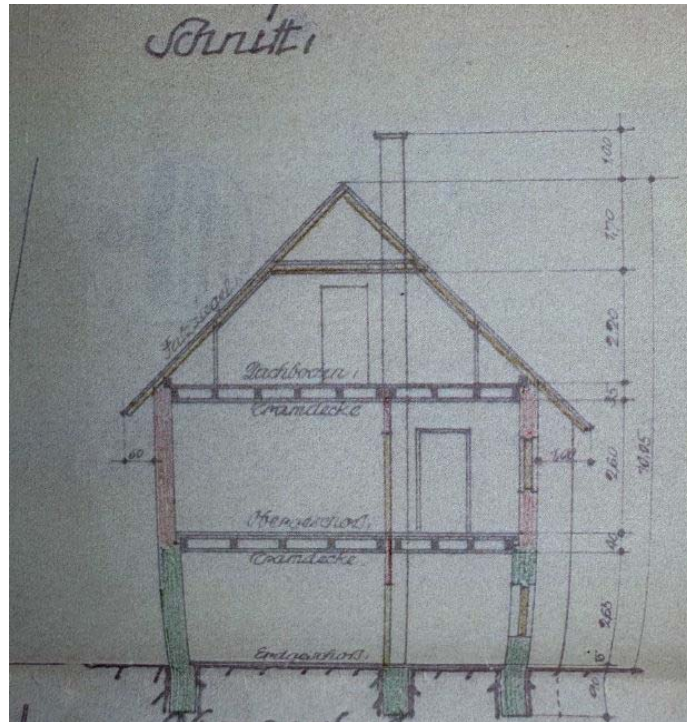
Die Wohnung im Obergeschoß wird in der Verlängerung der Außenstiegen auf der Hausrückseite über einen einfachen Anbau in Leichtbauweise (ohne Heizung) als eine Art Windfang betreten. Von hier aus führt die augenscheinlich eigentliche Hauseingangstür in die Wohnung. Im Vorraum befindet sich linkerhand der Aufgang zur Mansarde. Rechterhand führt eine Tür in einen schmalen, längeren Abstellraum. Geradeaus ist die Küche zugänglich. Am Ende der Küche führt eine Tür in das Bad/WC. Von der Küche aus rechts ist ein Zimmer zugänglich. Über die gedrehte Stiege im Vorraum erreicht man das mit stärkeren Dachsträgen ausgeführte Mansardenzimmer.

Die Außenanlagen sind einfach und bestehen hauptsächlich aus einer Rasenfläche, die durch den einfach befestigten Zugangs- und Zufahrtsbereich unterteilt ist (siehe Foto vor).

2.4.3. Bauweise

Wohnhaus mit Anbau (die Bauweise wird aus den vorliegenden Unterlagen abgeleitet; Unterschiede zur tatsächlichen Bauweise sind aufgrund der nicht möglichen Einsichtnahme möglich).

Den Plänen ist zu entnehmen, dass es sich grundsätzlich um eine massive Bauweise handelt. Die Pläne aus 1940 zeigen für das untere Geschoß möglicherweise Stampfbetonwände, das Obergeschoß zeigt Ziegelwände. Die Decken über EG und OG sind lt. Plan als Tramdecken ausgeführt. Die Steildächer sind in zimmermannsmäßiger Ausführung hergestellt. Der im EG angebaute Kellerraum weist ein Gewölbe auf.



Quelle: Einreichplan 1940

Sichtbar sind:

- Fassade und Kunststofffenster aus der Zeit des Zubaus 2010.
- Neue Dachdeckungen für den Anbau.
- In den Wohnungen sind – soweit erkennbar - vorhanden:
Fliesenböden, Laminat oder Holzböden in den Zimmern (?)

Nebengebäude:

Diese bestehen aus verputzten Wänden und Holzausfachungen sowie einer zimmermannsmäßigen Dachstuhlkonstruktion. Das rechte Nebengebäude ist mit Strangfalzziegel älteren Datums gedeckt, das linke offensichtlich mittels Blechdach. Im Bauakt wird das Alter mit 1940 geführt.

Der Stiegenaufgang in die Wohnung im OG befindet sich entlang der linken Seite des Zubaus und wird gegen den Hang durch eine Betonstützmauer abgetrennt. Die Stufen sind aus einfachem Beton. Der Bereich vor dem Heizraum wurde mit einer auskragenden Betonplatte mit Metallstütze zugänglich und mit einem einfachen Geländer gesichert hergestellt. Der Bereich ist gefliest.

2.4.4. Fotodokumentation

Aufgrund der räumlichen Verhältnisse wurden die meisten Aufnahmen mit einem Weitwinkel erstellt. Dies kann zu (leichten) Verzerrungen in der Darstellung führen.

Allenfalls auf Fotos vorhandene identifizierbare Personen, Autokennzeichen udgl. wurden unkenntlich gemacht.

Außenbereiche:



Wohnhaus



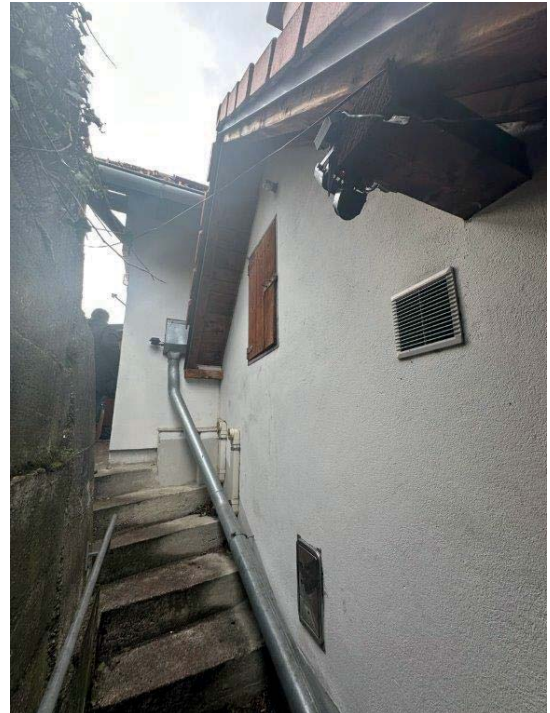
Rechts Eingang Wohnung im EG + Nebengebäude



Rechter Teil: Eingang in Wohnung im EG



Anbau mit Tür in Heizraum oben, unten Tür in Keller

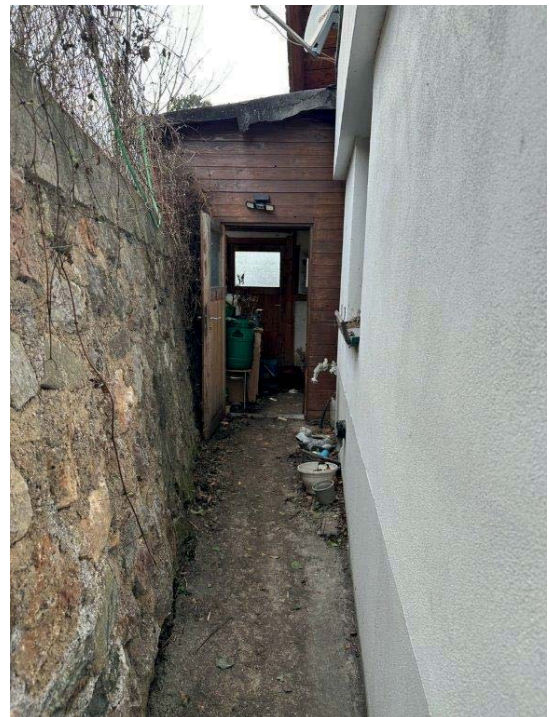


Oben: Aufgang seitlich links auf Höhe des Heizraumes

Seitlicher Aufgang außen



Zugang zur Wohnung im OG hinter dem Haus



Zugang Wohnung, links Stützmauer zum Steilhang



Blick vom Aufgang in den Vorgarten mit beiden Nebengebäuden.



Linkes Nebengebäude

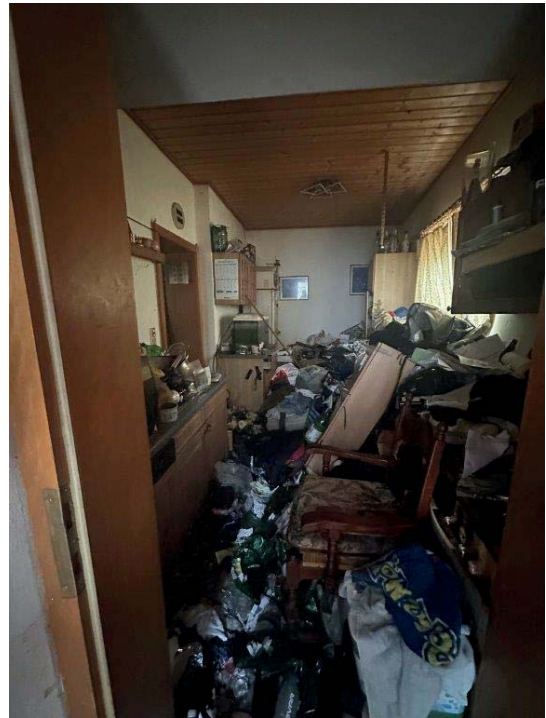


Rechtes Nebengebäude

Wohnung im Erdgeschoß



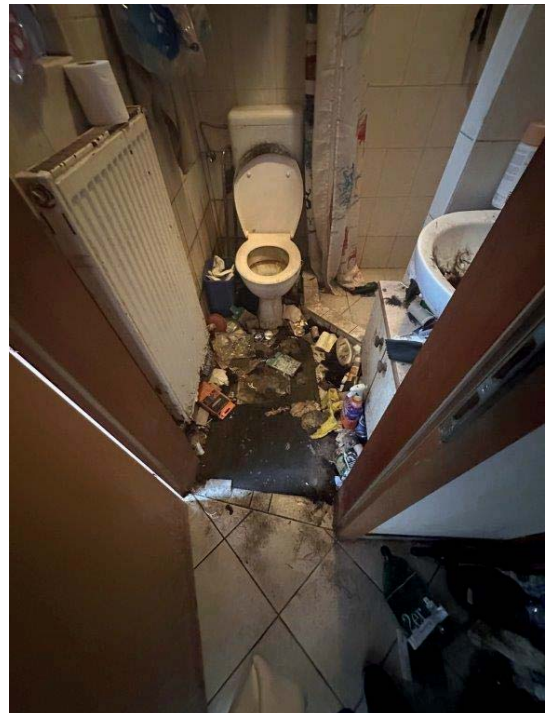
Vorraum, Blick zur Küche



Küche



Bad/WC

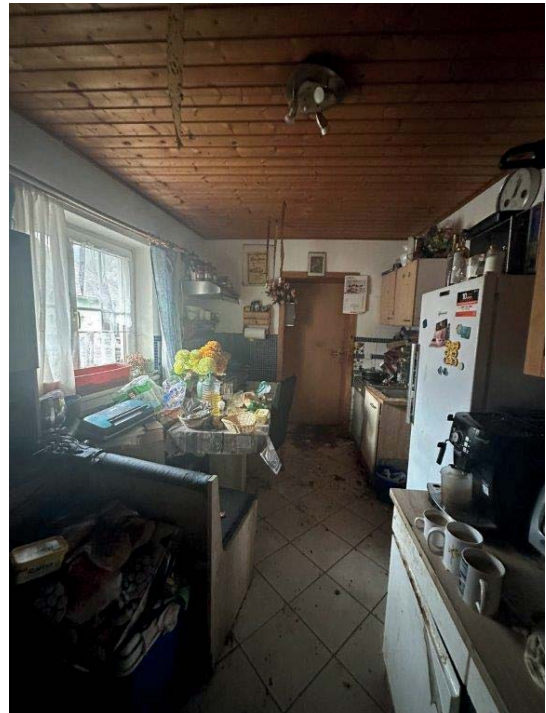


Wohnung im Obergeschoß



Oben: Vorbau zur Wohnung

Oben: Eingangstür in Wohnung

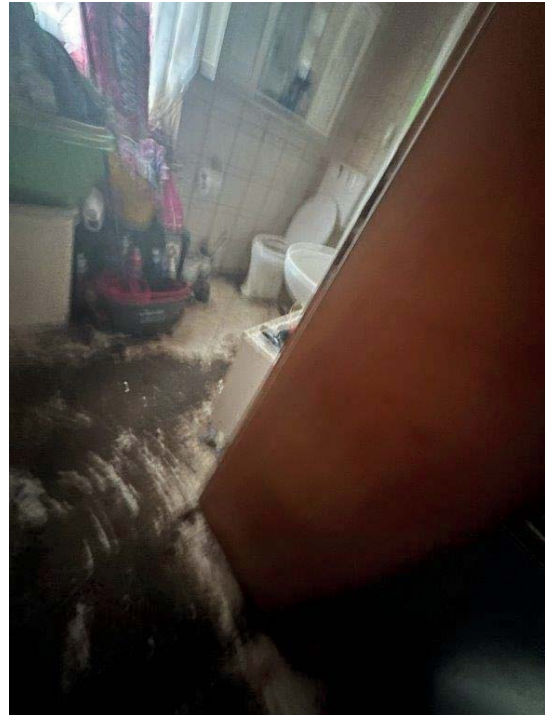


Vorraum, Blick zur Küche, rechts Abstellraum

Küche, rechts Tür in Zimmer



Zimmer



Unschärf: Boden bei Eingang in Bad



Badezimmer mit WC



Bad mit Warmwasserspeicher



Abstellraum Boden



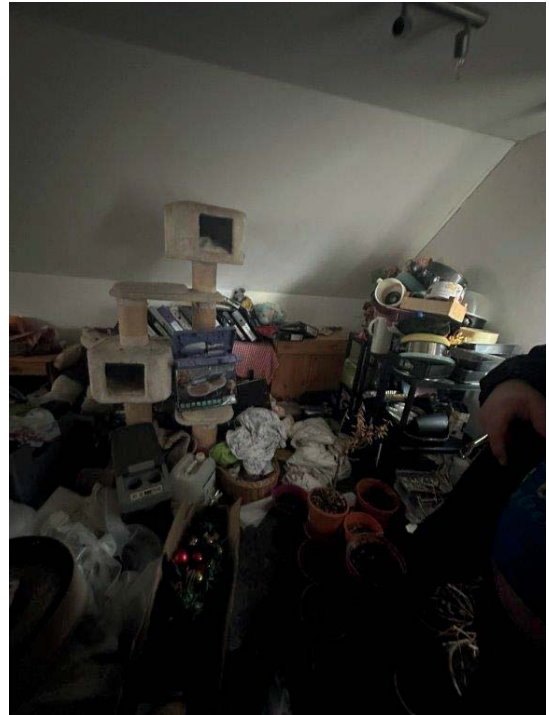
Abstellraum Decke



Aufgang in die Mansarde gefliest

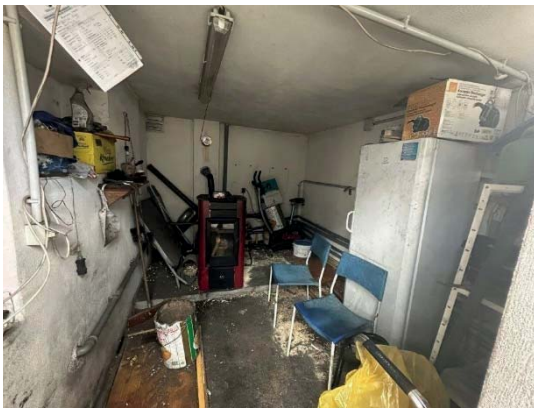


Mansarde



Mansarde

Sonstiges



Heizraum



Fenster in Abstellraum im OG



Regenablaufrohr bei Aufgang



Dachdeckung Anbau



Nebengebäude links



Innenansicht



Rechtes Nebengebäude mit Blick zur Straße

2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

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

Das Bauvorhaben ist bis auf Kleinigkeiten aus Sicht des gSV fertiggestellt. Der bergseitige einfache Anbau stellt eine Art Windfang dar und ist im Bauakt nicht separat ausgewiesen. Aufgrund der einfachen Ausführung und des Zustandes stellt dieser keinen Wert dar.



Aufgrund des Zustandes in beiden Wohnungen konnte der Zustand der Oberflächen nur sehr bedingt eingesehen werden. Es wird aufgrund der fehlenden Instandhaltung und infolge der nachlässigen Nutzung davon ausgegangen, dass ein präsumtiver Käufer jedenfalls die Oberflächen und allenfalls auch Einbauten neu herstellen muss.

Inwieweit allenfalls Feuchteprobleme (speziell in der Wohnung im Erdgeschoß) vorhanden sind, konnte aufgrund der Ablagerungen von Müll in der Wohnung nicht festgestellt werden.

In den ursprünglichen Plänen ist bergseitig eine Art Luftgang hinter der Küche und dem Zimmer vorhanden. Allenfalls diene dieser dazu, dass die Hangfeuchtigkeit nicht direkt bis zum Haus gelangt. Dies konnte aber an Ort und Stelle und auch aufgrund der Planlage nicht verifiziert werden.

In den Plänen ist seitlich entlang der rechten Grundgrenze eine Art schmaler Gang vorhanden. Dieser konnte während der Begehung nicht besichtigt werden. Dieser befindet sich hinter dem Nebengebäude und dem Wohnhaus, getrennt durch eine verputzte Wand.

Allfällige Räumungskosten werden gutachterlich wie üblich nicht ausgewiesen. Aufgrund des angetroffenen Zustandes wird allerdings ein Abschlag wegen eingeschränkter Verkäuflichkeit vorgenommen.

Aufgrund der gelagerten Materialien/ Restmüllansammlungen sowie der nicht eindeutig beurteilbaren Verschmutzungen der Bereiche in Kombination mit einem eindeutig starken Erhaltungsrückstau müssen Annahmen getroffen werden.

Daher ist der Bauzustand der WHG im Erdgeschoß sowie der Kellerraum nicht eindeutig festzustellen.

Die Heizung ist lt. Auskunft intakt. Es wurde ein elektronisches Signal am Pelletsofen im Heizraum wahrgenommen. Der zugehörige Kamin scheint neueren Datums, das Kehrtürl ist neueren Datums.

Die Fassade sowie die nur eingeschränkt einsehbaren Dachflächen weisen einen optisch guten Zustand auf, ebenso die hier vorhandenen Holzeinbauteile (Verkleidungen, Dachvorsprünge).

Im Bauakt liegen 2 Fotos auf, welche das Wohngebäude und teilweise auch ein Nebengebäude zeigen. Das Datum dieser Fotos ist nicht bekannt, entspricht allerdings nicht dem zum Bewertungstichtag angetroffenen Zustand. Das Wohngebäude scheint auf diesen Fotos im Bereich der Fassade und des Daches in einem guten Zustand. Vermutlich handelt es sich um Fotos aus der Zeit des Kaufes 2014/15.

2.6. Flächen

In den alten und auch neueren Plänen sind keine Nutzflächen für die einzelnen Räume eingetragen. Auch fehlen entsprechende durchgängige Raumabmessungen, aus denen die Flächen abzuleiten wäre. Es werden daher die vorhandenen Maße herangezogen und darauf basierend erforderliche, im Plan nicht ausgewiesene Abmessungen „herausgerechnet“. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächen kann jedenfalls nicht übernommen werden. Die Flächen wurden auf Basis der vorhandenen Unterlagen bestmöglich ermittelt.

Bei fehlenden Raumabmessungen/ Raumflächen wird zuerst die BGF-Bruttogrundfläche aufgrund der Außenabmessungen des jeweiligen Geschoßes ermittelt. Danach wird die Nutzfläche mittels Faktor ermittelt. Im gegenständlichen Fall beträgt dieser erfahrungsgemäß 0,75. Die Nutzfläche ergibt sich somit aus der BGF x 0,75.

Eine genauere Flächenermittlung ist nicht möglich. Die Mansarde weist sog. Drempelwände auf und geht nicht bis zu den Außenwänden (lt. Plan). Im Plan ist nur ein einziges Maß vorhanden. Die restlichen Maße werden aus dem Plan „herausgemessen“.

Berechnung der Nutzflächen:

Grundlage: Einreichplan 2009/2010 sowie Plan aus 1940:

Nutzfläche Wohnung im EG:

Breite:

$$(7,28\text{m} + 8,10\text{m}) / 2 = \text{mittlere Breite: } 7,69\text{m}$$

Tiefe:

$$(2,20\text{m} + 5,40\text{m} + 2 \times 0,45\text{m}) = 8,50\text{m}$$

Abzugsfläche (neben Bad, vor dem Zimmer):

$$\text{Breite: } (7,28\text{m} - 0,25\text{m} - 3,41\text{m} - 0,25\text{m}) = 3,37\text{m.}$$

Tiefe: 2,20m

$$\text{Abzugsfläche: } 7,41\text{m}^2.$$

Berechnung BGF:

$$7,69\text{m} \times 8,50\text{m} = 65,37\text{m}^2 - \text{Abzugsfläche } 7,41\text{m}^2 = 57,96\text{m}^2 = \text{BGF.}$$

Berechnung Nutzfläche:

$$\text{BGF} \times 0,75 = \underline{43,50\text{m}^2} \text{ (gerundet).}$$

Nutzfläche Wohnung im OG:

Obergeschoß:

Breite:

$$(7,28\text{m} + 8,57) / 2 = \text{mittlere Breite: } 7,93\text{m}$$

Tiefe:

$$(2,20\text{m} + 5,40\text{m} + 2.10\text{m}) = 9,7\text{m}$$

Abzugsfläche (neben Bad, vor dem Zimmer):

$$\text{Breite: } (7,28\text{m} - 0,25\text{m} - 3,41\text{m} - 0,25\text{m}) = 3,37\text{m.}$$

Tiefe: 2,20m

Berechnung BGF:

$$7,93\text{m} \times 9,70\text{m} = 76,92\text{m}^2 - \text{Abzugsfläche } (3,37\text{m} \times 2,20\text{m} = 7,41\text{m}^2) = 69,51\text{m}^2 = \text{BGF.}$$

Berechnung Nutzfläche:

$$\text{BGF} \times 0,75 = \underline{52\text{m}^2} \text{ (gerundet).}$$

Mansarde:

(mittlere Breite) 5,20m x Tiefe: 6,70m = 34,84m² – Stiegenaufgang: 1,80m x 1,80 = 31,60m².

Gewölbekeller: Nutzfläche: 2,50m x 4,50m = 11,25m².

Obergeschoß (Heizraum) Nutzfläche: lt. Plan 2009/10: 2,62m x 3,61m = 9,46m².

NEBENGEBÄUDE:

die Abmessungen werden aus dem Gutachten im Baubescheid übernommen.

Nebengebäude werden üblicherweise mit der BGF gerechnet.

Nebengebäude 1:

3,96m x 8,08m = rund 32m²

Nebengebäude 2:

4,70m x 4,50m = rund 21m²

2.7. Energieausweis

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

2.8. Zubehör

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

3. BEWERTUNG und GUTACHTEN

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

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

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

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

Bewertungsmethoden:

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

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

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

Weiters stehen als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes gemäß ÖNORMEN

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

Erläuterung der Verfahren:

Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §4 aus:

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

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in 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 Bewertungsstichtag 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.¹

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

Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3:

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

Das **Residualwertverfahren** ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

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

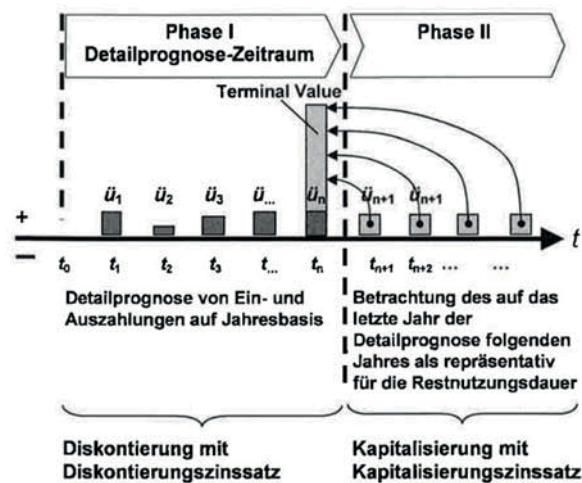
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Unterteilung der Zahlungsströme beim DCF-Verfahren

\ddot{U} = Ein-/Auszahlungsüberschuss

t = Periode auf Jahresbasis

t_0 = Bewertungsstichtag

n = Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

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

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

3.2. Wahl der Bewertungsmethode(n):

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

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

Das Objekt ist 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:

- Bodenwert
- Bau(zeit)wert der baulichen Anlagen
- Wert der sonstigen Anlagen
- allenfalls Wert des Zubehörs (hier nicht vorhanden)

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. ...“

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.

Im Vorfeld wurde zur Marktrecherche und –analyse die Datensammlung von tatsächlichen Transaktionen der Immobilienplattform Imabis und IMMOUnited verwendet.

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

Der Bodenwert gliedert sich in den sog. unaufgeschlossenen Bodenpreis und in den Wert für die anteilige Aufschließung. Der Wert der Aufschließung ist zum Bodenwert hinzuzurechnen. Der **Einheitssatz** für die **Aufschließung** beträgt **680€**.

Untersuchungen am Grundstücksmarkt – bewertungsgegenständliches Grundstück:

In den letzten Jahren hat es in räumlicher Nähe keine Grundstückstransaktionen von unbebauten Liegenschaften gegeben.

In der weiter östlich befindlichen Siedlung nördlich der Hauptstraße, schräg gegenüber dem Parkhotel Hirschwang wurden die jüngsten Werte 2017 mit 95€ gefunden.

Weiter südöstlich in Richtung Reichenau (Zentrum) wurden zwischen der südlich vorbeiführenden Hauptstraße und der dahinter nördlichen Raimund-Thäder Gasse drei Liegenschaften verkauft:

- 2017 – 812m² – 74€/m²
- 2018 – 551m² – 58€/m²
- 2021 – 635m² – 100€/m²

Diese Grundstücke weisen gegenüber dem zu bewertenden Grundstück den Vorteil auf, dass die Ausrichtung der Fenster in alle Richtungen möglich ist. Des Weiteren weist das zu bewertende Grundstück im hinteren Drittel eine starke Hangneigung auf. Der Hang musste für die Nutzung mit einer aufwendigen Stützmauer abgestützt werden. Im gegenständlichen Fall zeigen die Fenster ausschließlich nach Nordosten. Fenster rein nach Westen oder Osten bzw. Süden sind in den Aufenthaltsräumen nicht vorhanden.

Statistik:

Wenn nicht ausreichende, vergleichbare Bodenwerte vorliegen, ist auf statistische Werte zurückzugreifen.

Die Zeitschrift GEWINN veröffentlicht seit knapp 20 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. Folgende Werte je m² werden für übliche Grundstücksgrößen von Einfamilienhausliegenschaften angegeben:

Reichenau an der Rax:

2010	: 70€ - 90€
2011	: 60€ - 100€
2012	: 60€ - 100€
2013	: 60€ - 120€
2014	: 60€ - 120€
2015	: 60€ - 120€
2016	: 70€ - 130€
2017	: 70€ - 130€
2018	: 75€ - 140€
2019	: 75€ - 140€
2020	: 75€ - 140€
2021	: 75€ - 140€
2022	: 90€ - 180€
2023	: 90€ - 180€
2024	: 90€ - 120€
2025	: 90€ - 120€

Bis auf den Wert aus 2018 (58€/m²) liegen alle vorgefundenen Kaufpreise im Bereich der statistischen Schwankungsbreite. Es zeigt sich auch, dass die höheren Bodenpreise in den Jahren 2022-2023 bereits wieder auf ein niedrigeres Niveau zurückgegangen sind (180€ auf 120€). Die Bodenpreise im unteren Schwankungsbereich sind seit 2022 gleich geblieben (90€). Die Vergleichsliegenschaften weisen gegenüber der Bewertungliegenschaft folgende Vorteile auf:

- Ausrichtung der Aufenthaltsbereiche in alle Richtungen möglich.
- Annähernd ebene Liegenschaft.

Als Richtwert wird als Ausgangsbasis der Mittelwert von 2025 herangezogen, somit 105€/m².

BODENWERTERMITTLUNG:

Richtwert x Grundstücksfläche		
105€/m ² x 774m ²	=	81.270 €
Abzüglich Ausrichtung und Hangneigung: - 20%	=	-16.254 €
Richtwert für den unaufgeschlossenen Bodenwert:	=	65.014 €

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 **680€**.

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

$\sqrt{774\text{m}^2} \times 680 \times 1,25$	=	23.648 €
Zwischensumme 1:	=	88.662 €

Abzüglich Bebauungsabschlag:

Aufgrund der Bebauung im hinteren Bereich in starker Hanglage

Gegenüber einer Bebauung im flacheren Bereich ist hier sicherlich ein

Abschlag einzurechnen: -10% = -8.866 €

Bodenwert, gerundet:	=	79.800 €
-----------------------------	---	-----------------

Die **Herstellungskosten** werden in Anlehnung an die Literatur ermittelt.

Jährlich werden vom Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für die unterschiedlichen Objektarten, getrennt nach Bundesländern, durchschnittliche Herstellungskosten angegeben.

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

Abb. Empfehlung Herstellungskosten (Quelle: „Der Sachverständige“ Heft 3/2025).

Erläuterung der Herstellungskosten für das Wohngeschoß (Erdgeschoß):

Als Grundlage werden 2.900€/m² lt. obiger Tabelle herangezogen. Damit ist eine „normale“ Ausstattung gemeint. Diese entspricht im Großen und Ganzen einer Bauweise gemäß den gängigen Richtlinien der Wohnbauförderung.

Die tatsächlich vorhandene Bauweise im Obergeschoß (Ziegelbauweise) ist jedoch wesentlich einfacher. Trotz der Verbesserungen 2009/2010 bleibt die alte Baustruktur vorhanden.

Es ist daher von einem Wert von -15% auszugehen. Somit ergibt sich ein Richtwert für die Wohnung im Obergeschoß (+ Mansarde) von **2.465€/m²**.

Die Wohnung im Erdgeschoß (wahrscheinlich massive Stampfbauweise) wird mit 70% davon angenommen, somit **1.827€/m²**.

Die Nebenträume der Anbauten (Keller und Heizraum) werden mit 40%, somit mit **986€/m²** bewertet.

Die beiden Nebengebäude werden mit einem pauschalen Zeitwert bewertet, im gegenständlichen Fall jeweils mit 1.000€ je Nebengebäude, gesamt **2.000€**.

Die Richtlinien für die Herstellungskosten beziehen sich auf einen mehrgeschoßigen Bau. Daher wird in den Richtlinien für eine einfachere, kleinvolumigere Bauweise ein Zuschlag ausgewiesen. Hier wird ein Zuschlag von 10% eingerechnet.

Gleichzeitig beziehen sich die Richtwerte auf eine innerstädtische Bauweisen. Hier wird ein Stadt-Landgefälle von bis zu 20% ausgewiesen. Im gegenständlichen Fall wird hier ein Abschlag für das Stadt-Landgefälle eingerechnet.

Stadt-Land-Gefälle		
ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0 %
Niederöstr.	3.600 €	anpassen <=> Ø -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	anpassen <=> Ø -25 % (-/+)
Oberöstr.	3.400 €	anpassen <=> Ø -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	anpassen <=> Ø -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	anpassen <=> Ø -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	anpassen <=> Ø -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	anpassen <=> Ø 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	anpassen <=> Ø +5 % (-/+)

Somit ergibt sich zu den oben ermittelten Richtwerten ein Zuschlag von 10% für die kleinvolumige Bauweise und gleichzeitig ein Abschlag von 10% für das Stadt-Land-Gefälle. Somit gibt es diesbezüglich keine Änderungen der Richtwerte.

Die Außenbereiche (Einfriedung, einfache Begrünung, gärtnerische Ausgestaltung) werden pauschal mit **2.000€** bewertet.

Schritt 2: abzüglich 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 grundsätzlich fertiggestellt. Es wird wegen teilweise fehlender Einsehbarkeit ein Pauschalwert von 10.000€ in Abzug gebracht.

Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG AWM:

Erläuterung:

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

Übliche Gesamtnutzungsdauern in der Literatur² betragen:

Für Einfamilienwohnhäuser werden in der Literatur 60-80 Jahre angesetzt.

² Vgl. Nutzungsdauerkatalog, Hauptverband der allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, herausgegeben vom Landesverband Steiermark und Kärnten, 2020, S.19

Der Großteil der Gebäude wurde in den 1940ern errichtet, somit vor rund 85 Jahren. Somit wäre die übliche technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer theoretisch bereits abgelaufen.

Bei Objekten, die die übliche Nutzungsdauer bereits erreicht haben liegt gemäß Literatur³ die Untergrenze für „ältere Gebäude, die ihrem Alter entsprechend genutzt werden und weder baufällig noch abbruchreif sind“ bei 30% des Neubauwertes.

Damit verbunden ergibt sich hier eine Alterswertminderung von 70%.

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 Umfanges	normale Erhaltung, übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

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:

³ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 4. Auflage, 2017.

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:

Aufgrund des zum Kaufdatum 2014 gut instandgesetzten aber seither vernachlässigten Gesamtzustandes wird hier die **Zustandsnote 3,00 bis 3,50** angesetzt; dies ergibt einen Abzug von im Mittel 25% für den Zustandswert.

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: Es wird ein verlorener Bauaufwand von 10% geschätzt, da hier keine durchgehende größere Wohnung, sondern zwei getrennte Wohneinheiten vorhanden sind.

Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:

Erläuterungen:

- Sonstige die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussenden Umstände
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.
- Zuschlag für Reklamenutzung
- Denkmalschutz usw.

Berechnung:

Hier wird kein Abschlag / Zuschlag eingerechnet.

Ermittlung des BAUWERTES

Ermittlung BAUWERT (= Bauzeitwert):

Schritt 1: NEUBAUWERT:	Richtwert für marktübliche Herstellungskosten/m ² NFL	Anteil	Marktübliche Herstellungskosten/m ² NFL Projekt	Fläche [gerundet]	=	Marktübliche Herstellungskosten/m ² NFL SUMME
WHG 1 - Anteil Obergeschoß:	2.465 €	100%	2.465 €	x 52,00 m ²	=	128.180 €
WHG 1 - Anteil Mansarde:	2.465 €	100%	2.465 €	x 31,60 m ²	=	77.894 €
WHG 2 - Erdgeschoß:	2.610 €	70%	1.827 €	x 43,50 m ²	=	79.475 €
Keller / Heizraum:	2.465 €	40%	986 €	x 20,71 m ²	=	20.420 €
Neubauwert:						305.969 €
Schritt 2: abzüglich FEHLENDE ARBEITEN:				lt. Erläuterung:	=	-10.000 €
Zwischenwert 1: (gekürzter Neubauwert)						295.969 €
Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG:				-70,00%	=	-207.178 €
Zwischenwert 2:						88.791 €
Schritt 4: abzüglich TECHNISCHE WERTMINDERUNG:						
Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand):						
Zustandsnote lt. Heideck:	3,00 - 3,50		Wertminderung:	-25,00%	=	-22.198 €
Zwischenwert 3:						66.593 €
Schritt 5: abzüglich VERLORENER BAUAUFWAND:				-10,00%	=	-6.659 €
Zwischenwert 4:						59.934 €
Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:				0,00%	=	0 €
Zwischenwert 5:						59.934 €
BAUWERT gem. Pkt. 3.3.2., gerundet:						59.900 €

Ermittlung des Wertes der Sonstigen Bestandteile

WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Pkt. 3.3.3., gerundet:	
2 Nebengebäude:	2.000 €
Freibereiche, gärtnerische Ausgestaltung:	2.000 €
	4.000 €

Ermittlung des SACHWERTES

Der SACHWERT der BEBAUTEN LIEGENSCHAFT beträgt:		
BODENWERT gem. Berechnung 3.3.1.:	=	79.800 €
BAUWERT (=Bauzeitwert) gem. Berechnung 3.3.2.:	=	59.900 €
WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Berechnung 3.3.3.:	=	4.000 €
SACHWERT (ohne Zubehör):	=	143.700 €

Ermittlung des Zubehörs

WERT DES ZUBEHÖRS gem. Pkt. 3.3.5.:	0 €
--	------------

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1. ALLGEMEIN

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

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

Grundsätzlich besteht allerdings ein Zusammenhang zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert.

Im gegenständlichen Sachwert wurden bereits die wahrscheinlich erforderlichen Sanierungsarbeiten der Oberflächen sowie teilweise Einbauten anteilig eingerechnet.

Die Liegenschaft, im Speziellen aber die beiden Wohnungen weisen einen vernachlässigten Zustand auf und sind stark verschmutzt und vermüllt. Im gegenständlichen Gutachten werden keine Kosten für die entsprechende Räumung und Reinigung eingerechnet. Jedoch wird ein Abschlag wegen eingeschränkter Marktgängigkeit solcher Immobilien eingerechnet. Hier sind dies 15% vom Sachwert.

Verkehrswertermittlung:			
Sachwert (ohne Zubehör):		=	143.700 €
Marktanpassungsabschlag wegen eingeschränkter Marktgängigkeit:	15,00%	=	-21.555 €
VERKEHRSWERT DER BEBAUTEN LIEGENSCHAFT komplett, gerundet: = 122.100 €			

4.2. WERT DES ZUBEHÖRS

Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

4.3. OFFENE ABGABEN

Offene Gemeindeabgaben:

Lt. Auskunft der Gemeinde Reichenau an der Rax sind zum Bewertungsstichtag Hausbesitzabgaben in der Höhe von brutto 293,13 € offen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach dem Stichtag bis zu einem möglichen Kauf die Außenstände erhöhen können.

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

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 übliche, **inklusive Umsatzsteuer**. Aufgrund der vernachlässigten Instandhaltung der Wohnungen und des darin befindlichen Mülls wird von einer eingeschränkten Marktgängigkeit ausgegangen. Diese wurde im Verkehrswert berücksichtigt. Die Kosten für eine Räumung der Wohnungen wurden – wie üblich – nicht berücksichtigt. **Es wird einem präsumtiven Käufer dringend angeraten, deshalb die Wohnungen vorher zu besichtigen.**

Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft

KG 23116 Hirschwang, EZ 109, GST-NR 304/10, BLNr 6,

mit der Liegenschaftsadresse

2651 Reichenau an der Rax, Hirschwang an der Rax 119

beträgt am Wertermittlungsstichtag, das ist der 10.03.2026

122.100 €

(in Worten: Euro einhundertzweiundzwanzigtausendeinhundert)

ZUBEHÖR:

Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

AUSSENSTÄNDE:

Zum Bewertungsstichtag betragen die Außenstände 293,13 €.



Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.
Datum der Besichtigung: 10.03.2026



Kontoblatt Kunde

Person: **7158, Gletthofer Roman Josef, Hirschwang an der Rax 119, 2651 Reichenau an der Rax**
Objekt: **1, Einfamilienhaus, Hirschwang an der Rax 119, 2651 Reichenau an der Rax**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	23/1	SA/160	30.01.2026	15.02.2026	Bereitstellungsg. Wasserzähler 1. Quartal 2026	53,63		53,63	4,88 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/23	53,63		53,63		
1/	24/1	SA/160	30.01.2026	15.02.2026	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2026	92,00		92,00	8,36 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/24	92,00		92,00		
1/	25/1	SA/160	30.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützungsgeld 1. Quartal 2026	42,35		42,35	3,85 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/25	42,35		42,35		
1/	127/1	SA/160	30.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2026	90,53		90,53	8,23 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/127	90,53		90,53		
1/	227/1	SA/160	30.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2026	10,87		10,87	0,99 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/227	10,87		10,87		
1/	327/1	SA/160	30.01.2026	15.02.2026	Seuchenvorsorgenabgabe 1. Quartal 2026	3,75		3,75		
					Summe Abgabe 1/327	3,75		3,75		
					Summe Monat 01/2026	293,13		293,13		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen							293,13		293,13	293,13
Konto							293,13		293,13	293,13



Kontoblatt Kunde

Person: **7158, Gletthofer Roman Josef, Hirschwang an der Rax 119, 2651 Reichenau an der Rax**
Objekt: **1, Einfamilienhaus, Hirschwang an der Rax 119, 2651 Reichenau an der Rax**

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
23	Bereitstellungsg. Wasserzähler		53,63	48,75	4,88				53,63	48,75	4,88
24	Wasserbezugsgebühr		92,00	83,64	8,36				92,00	83,64	8,36
25	Kanalbenützungsg Gebühr		42,35	38,50	3,85				42,35	38,50	3,85
127	Abfallwirtschaftsgebühr		90,53	82,30	8,23				90,53	82,30	8,23
227	Abfallwirtschaftsabgabe		10,87	9,88	0,99				10,87	9,88	0,99
327	Seuchenvorsorgenabgabe		3,75	3,75					3,75	3,75	
Summe			293,13	266,82	26,31				293,13	266,82	26,31

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6



MARKTGEMEINDE
2651 REICHENAU AN DER RAX

NIEDERÖSTERREICH
HEILKLIM. KURORT
TELEFON 02666-52206
TELEFAX 02666-52206-19

Frau
Gertrude Schubert
Ostendeweg 35
2384 Breitenfurt bei Wien

Aktenzeichen: BAU-46-2008
Bearb.: Sonja Atzberger
Datum: 06.08.2010

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.
Der Bürgermeister der Marktgemeinde Reichenau a. d. Rax als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 17.12.2008, gemäß § 23 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

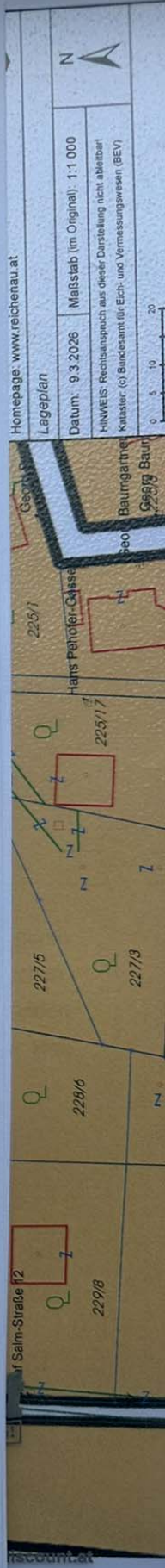
für den Zubau beim bestehenden Wohnhaus sowie Errichtung von zwei Nebengebäuden in 2651 Reichenau an der Rax, Hirschwang 119, auf den Grundstücken Nr. 304/10 und .175, KG Hirschwang, EZ 109.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 1996 – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 sind genauestens einzuhalten.

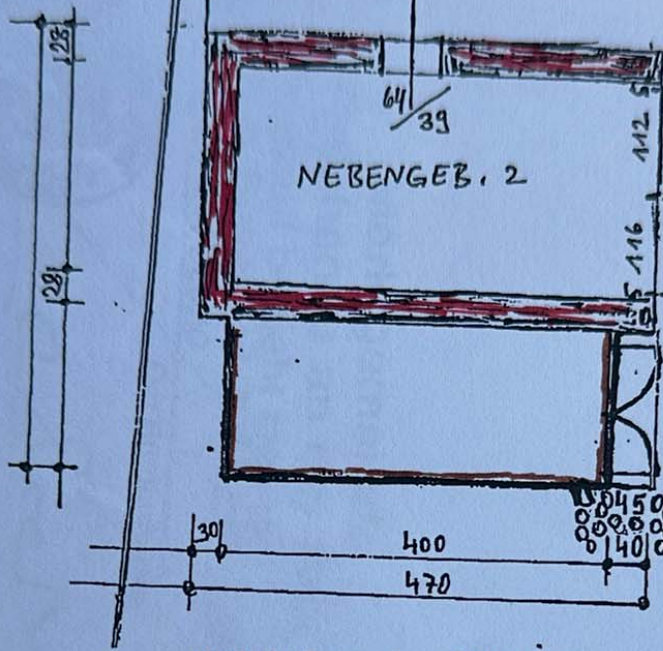
Folgende Auflagen sind bei der Bauführung zu beachten:

1. Die im Gelände frei geführten Niveaustufen sind durch Geländerung bzw. Handläufe abzusichern.
2. Das Grundstück 304/10 und die Bfl. .175, KG. Hirschwang, sind grundbücherlich zusammenlegen zu lassen.

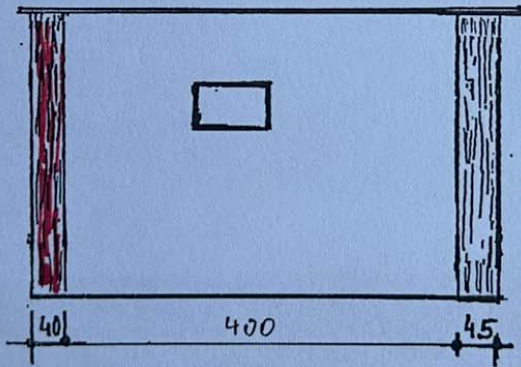
Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäß Ausführung festgestellt wird, erfolgen.



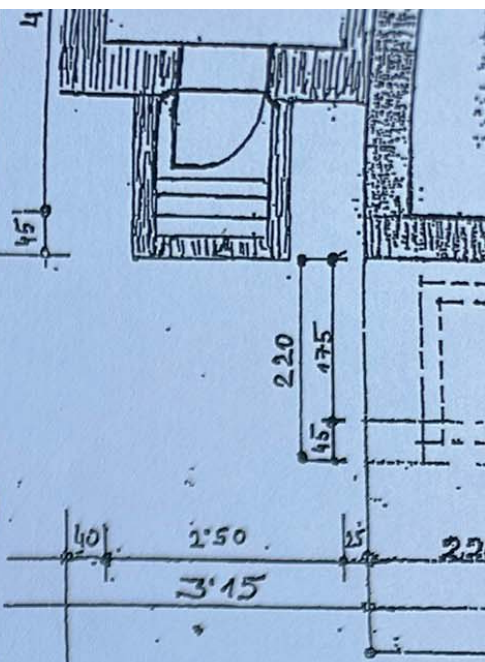
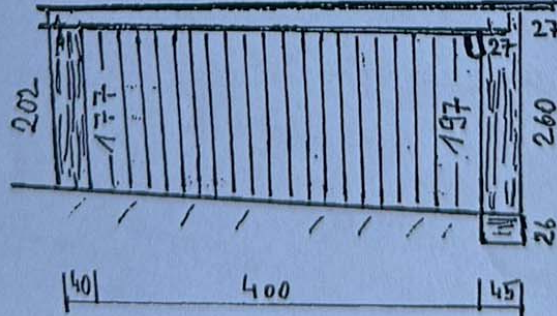
BEST, ZHUN



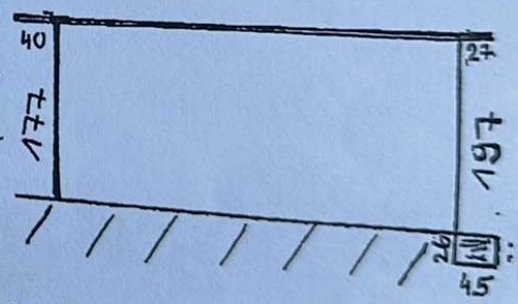
NEBENGEB. 2 SCHNITT



NEBENGEB. 2 STRASSEN ANSICHT



NEBENGEB. 2 SCHNITT



[Handwritten signature]

Name: Gertrude SCHUBERT

Straße/Platz: Ostendeweg 35

PLZ, Ort: 2384 Brazenfurth Reichenau, am 17.12.2008

An das
Gemeindeamt
Reichenau an der Rax

Hauptstraße 63
2651 Reichenau an der Rax

ANSUCHEN

Unter Hinweis auf die angeschlossenen Antragsbeilagen wird ersucht, mir als Bauwerber die baubehördliche Bewilligung

zum Zubaue beim bestehenden Wohnhaus und
zur Errichtung von zwei Nebengebäuden

auf dem Grundstück in 2651 Reichenau/Rax, Hirschmang 119,
Parzelle Nr. 304/10 Bfl. 175, EZ. 109, KG. 23116 Hirschmang
zu erteilen.

Das Grundstück ist mein Eigentum.

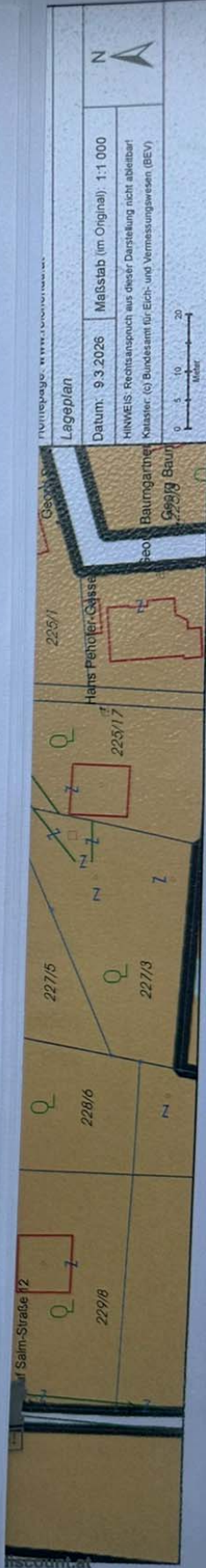
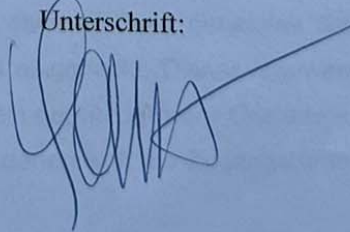
Da das Grundstück nicht mein alleiniges Eigentum ist, wird die Zustimmung des/der Grundeigentümer/s beigebracht.

Die angeschlossenen Pläne und Beschreibungen sind von mir und vom Verfasser derselben unterfertigt.

Als Bauleiter wurde beauftragt.

Der Bauleiter ist noch nicht bestellt und wird daher erst später namhaft gemacht.

Unterschrift:



Name: SCHUBERT GERTRUDE

Straße/Platz:

PLZ, Ort 2651 HIRSCHWANG/RAX Nr. 11P, am 08.07.2008

An das
Gemeindeamt
Reichenau an der Rax

Hauptstraße 63
2651 Reichenau an der Rax

**BAUANZEIGE
ANSUCHEN**

Unter Hinweis auf die angeschlossenen Antragsbeilagen wird ersucht, mir als Bauwerber die baubehördliche Bewilligung
zur Errichtung einer Gastherme

auf dem Grundstück in HIRSCHWANG/RAX, Nr. 11P,
Parzelle Nr., EZ., KG.
zu erteilen.

Das Grundstück ist mein Eigentum.

Da das Grundstück nicht mein alleiniges Eigentum ist, wird die Zustimmung des/der Grundeigentümer/s beigebracht.

Die angeschlossenen Pläne und Beschreibungen sind von mir und vom Verfasser derselben unterfertigt.

Als Bauleiter wurde beauftragt.

Der Bauleiter ist noch nicht bestellt und wird daher erst später namhaft gemacht.

Unterschrift:



PLANINHALT: Einreichplan
 MASSTAB: 1:50
 DATUM: 05.10.2005

GRUNDEIGENTÜMER:

[Handwritten signature]

BAUFÜHRER: **KOPP** Ges.m.b.H.
 Heizung Lüftung Sanitär Elektro
 2632 WIMPASSING, BUNDESSTR. 62
 Tel. (0 26 30) 38 6 04 Fax 38 115-31
 e-mail: kopp.haustechnik@eunet.at
 homepage: kopp-haustechnik.at

BAUWERBER:

[Handwritten signature]

BAUBEHÖRDE:

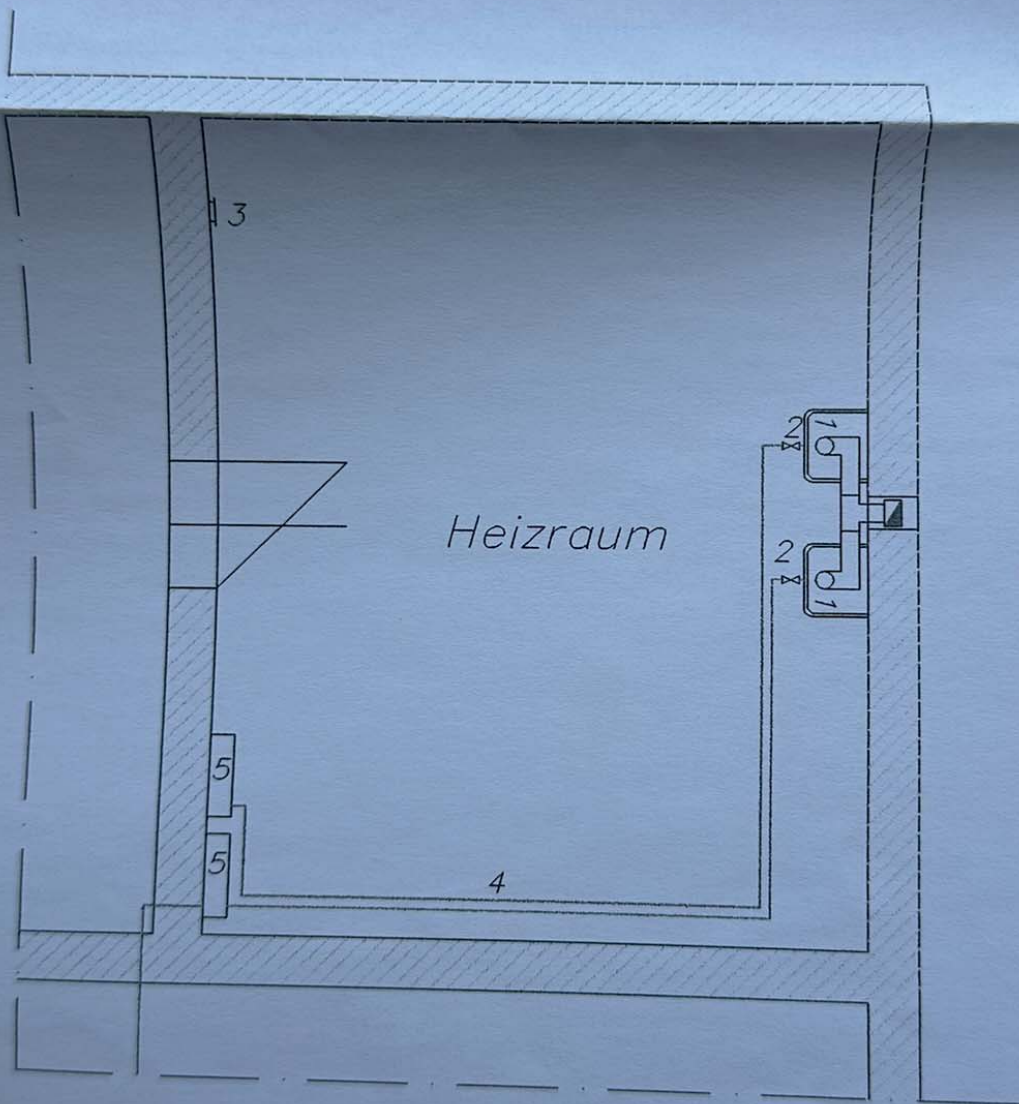
PLANVERFASSER: **KOPP** Ges.m.b.H.
 Heizung Lüftung Sanitär Elektro
 2632 WIMPASSING, BUNDESSTR. 62
 Tel. (0 26 30) 38 6 04 Fax 38 115-31
 e-mail: kopp.haustechnik@eunet.at
 homepage: kopp-haustechnik.at

00	PLANERSTELLUNG	BI	BURGHART	05.10.05
----	----------------	----	----------	----------

KOPP HEIZUNG LÜFTUNG SANITÄR
 A 2632 WIMPASSING, TRIESTER BUNDESSTRASSE 62
 TEL. 02630 OD.38115, FAX 02630 3860431
 GES.M.B.H.

<u>Gezeichnet</u>	Datum	Name	Zeichnungsnummer
	05.10.05	BI	
<u>Geprüft</u>	Datum	Name	Bestellnummer
	05.10.05	KOPP	
<u>Maßstab</u> 1:50	<u>Gewerk</u>		Ersatz für
<u>Nebenmaßstab</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Heizung <input type="checkbox"/> Lüftung <input type="checkbox"/> Sanitär <input type="checkbox"/> Elektro <input type="checkbox"/> Bauangaben <input type="checkbox"/> Gesamtplan		
<u>Plangröße</u>	<u>Projekt</u>		Ersetzt durch
	Fr.Schubert Gertrude 2651 Hirschwang 119		

GRUNDRISS

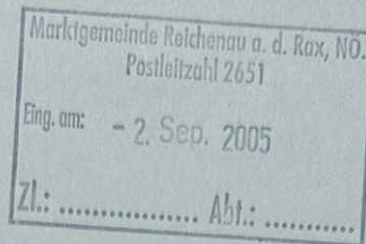


BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN
Fachgebiet Anlagenrecht
2620 Neunkirchen, Peischinger Straße 17



Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen, 2620

1. Frau
Gertrude Schubert
Ostendeweg 35
2384 Breitenfurt



NKW2-BO-0597/001

Beilagen
-2-

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Bürgerservice-Telefon 02742-9005-9005
In Verwaltungsfragen für Sie da: Montag-Freitag 07:00 - 19:00
und natürlich auch am Samstag 07:00 - 14:00 Uhr

Bezug

Bearbeiter
Hofböck Gerhard

02635/9025
Durchwahl
35287

Datum
26.08.2005

Betrifft:

Schubert Gertrude, Flüssiggasanlage in Reichenau an der Rax; Genehmigung

BESCHEID

Die Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen erteilt Ihnen die Bewilligung zur Errichtung einer Gasanlage auf dem Grundstück 304/10, KG Hirschwang, zur Versorgung der Heizungsanlagen mit Flüssiggas.

Die Anlage muss mit den Projektunterlagen und mit der Beschreibung in der nachstehenden Begründung übereinstimmen. Die Planunterlagen bilden daher einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides und sind beigelegt.

Die nachfolgenden Auflagen sind bei der Errichtung und beim Betrieb der Anlage einzuhalten:

- 1) Der Zutritt zum Behälter ist durch eine Einfriedung des gesamten Grundstückes abzusichern.
- 2) Überkreuzt die Gasleitung im Zuge des Künettenaushubes eine Fremdleitung (Wasserleitung, Kanal, Kabel usw.), so ist die Gasleitung beiderseits der Kreuzungsstelle 1,0 m mit einer geschlossenen Schutzabdeckung (Betonhalbschalen, Ziegelabdeckung, Überschubrohr usw.) zu versehen. Die Breite der Schutzabdeckung hat die Gasleitung beiderseits um mind. 10 cm zu überragen. Die detaillierte Ausführung ist im Abnahmebefund zu bescheinigen.

Name: **Gertrude SCHUBERT**
0699/105 034 06

Adresse: **Ortsende Weg 35**
2384 Breitenfurth

Marktgemeinde Reichenau a.d.Rax, NÖ.
Postleitzahl 2651

Eing. am: **18. Aug. 2005**

Zl.: Abt.:

Betrifft: **Bewilligungspflichtige Gasanlage**
in 2651 Reichenau

An die
Gemeinde **2651 Reichenau**
Bauabteilung

Betrifft: **Bauanzeige gem. § 15 der NÖ Bauordnung**

Gemäß § 15 der NÖ Bauordnung 1996 zeige ich(wir) hiermit bei der
Baubehörde folgendes Vorhaben an:

Flüssiggasversorgungsanlage lt. beiliegendem Plan und techn. Beschreibung

Zeichnung Nr.: **16.390/1&2**
Ort: **2651 Reichenau**
Parz. Nr. **304/10, 175**

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen habe(n) ich (wir) einen Einreichplan
und techn. Beschreibung in jeweils 2-facher Ausfertigung beigelegt.

18. Aug. 2005

Datum



Unterschrift



Errichtung einer Flüssiggas - Versorgungsanlage

Zeichnung Nr.:	16.390/1&2	Datum:	16.08.2005
Name:	Gertrude SCHUBERT	Anlagenstandort:	Hirschwang Nr.119 2651 Reichenau
Adresse:	Ortsende Weg 35 2384 Breitenfurth	Kat. Gem.:	Reichenau
		Parz. Nr.:	304/10, 175
		EZ:	

1. Flüssiggaslagerbehälter (Kugeltank, halberdversetzt)

Laut Darstellung am beigelegten Lageplan/Einreichplan wird 1 Stk. Flüssiggaslagerbehälter Type **T1/1700 HE** mit einem vol. Inhalt von **2.500 Liter** bzw. **1.080 kg Propan** Füllgewicht bei **85 %** Inhalt aufgestellt.

Abmessungen des Lagerbehälters 1.700 mm Durchmesser

Der Flüssiggaslagerbehälter entspricht in Bau und Ausrüstung dem Kesselgesetz BGBL. 211/1992.

ausgerüstet mit:

- 1 Füllventil mit zwei selbstschließ. Rückschlagventilen und Kappe
- 1 Gasentnahmeventil mit Rohrbruchventil
- 1 Revisionsventil mit Verschlußkappe
- 1 Sicherheitsventil ohne Wechseleinrichtung 15,6 bar
- 1 Schwimmerstandsanzeiger 0 - 100 %
- 1 Manometer 0 - 25 bar mit Prüfanschluß
- 1 Höchststandspeleinrichtung 85 %

Die Gasentnahme erfolgt gasförmig.

Der Flüssiggaslagerbehälter wird oberflur zur Hälfte in einem Sandbett versetzt.

Die Schutzzone wird an keiner Seiten durch Schutzmauern ersetzt.

Die Ex-Schutzzone um mögliche Gasaustrittsstelle am Tank beträgt 3,0 m.

Brandlasten lt. ÖNORM M7323/A1:

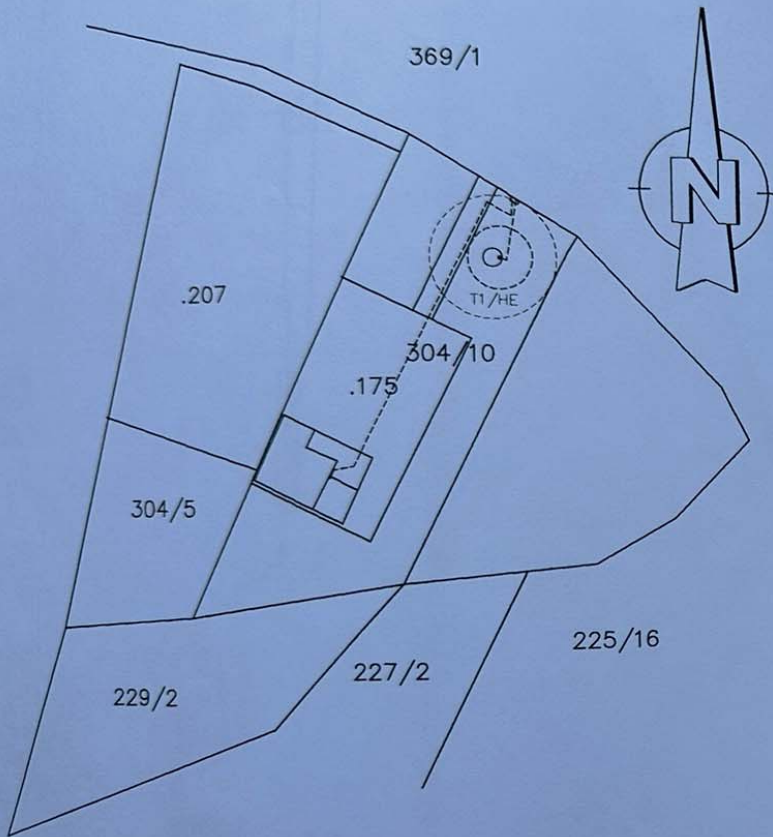
Schutz vor Brandlasten:

2. Regeleinrichtung

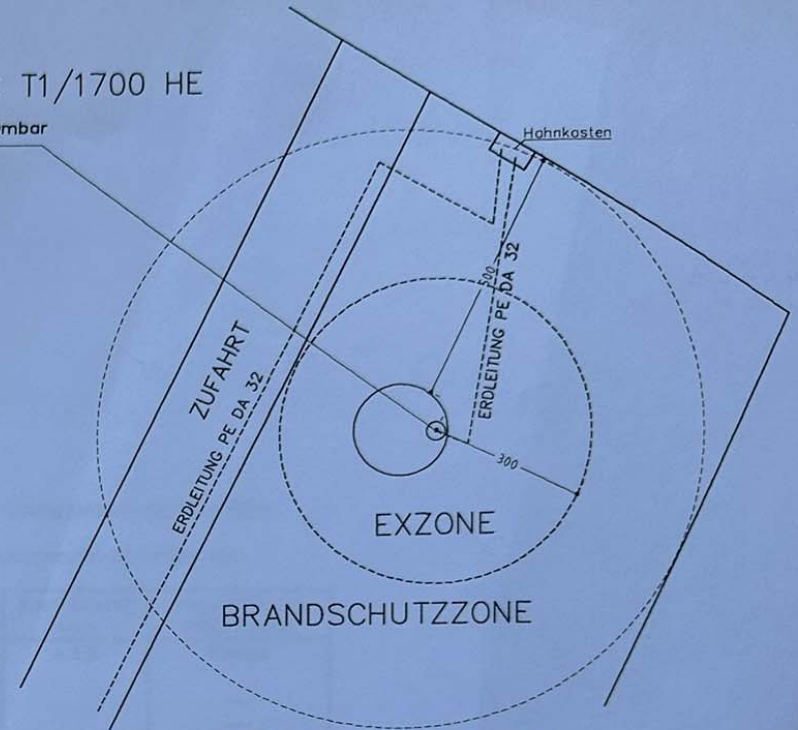
Die Druckregelung auf den Geräteanschlußdruck von 50 mbar erfolgt zweistufig direkt am Lagerbehälter. Die maximale Reglerleistung beträgt 12 kg/h. Die Druckregelstrecke ist mit SAV 120 mbar und SAL 110 mbar eingestelltem Auslösedruck ausgerüstet.

FLÜSSIGGASLAGERBEHÄLTER T1/1700 HE

MAX. 1070 kg PROPAN MIT DRUCKREGLER 50mbar



LAGEPLAN M 1:500



TANKDETAIL M 1:100

Alle Maßangaben in cm

Grundeigentümer

[Signature]

Bauerber

Bauführer

Planverfasser

BP Gas Austria

Gesellschaft m.b.H. Nfg. OHG
behördlich konzessioniertes
Gasinstallationsunternehmen
Margaretenstraße 11
A-1110 Wien
Tel.: 01 / 733 60 00
Fax: 01 / 733 15 78

bp



bp



EINREICHPLAN FLÜSSIGGASTANKANLAGE

Gertrude SCHUBERT
Hirschwang Nr. 119
2651 Reichenau
Parz.: 304/10, 175

Maßstab
www.bpgas.at

1: 500 LAGEPLAN
1: 100 TANKDETAIL

Zeichnungsnummer

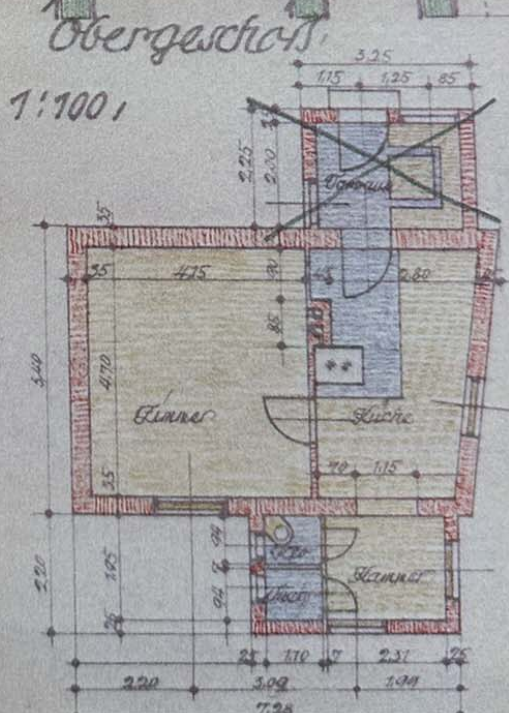
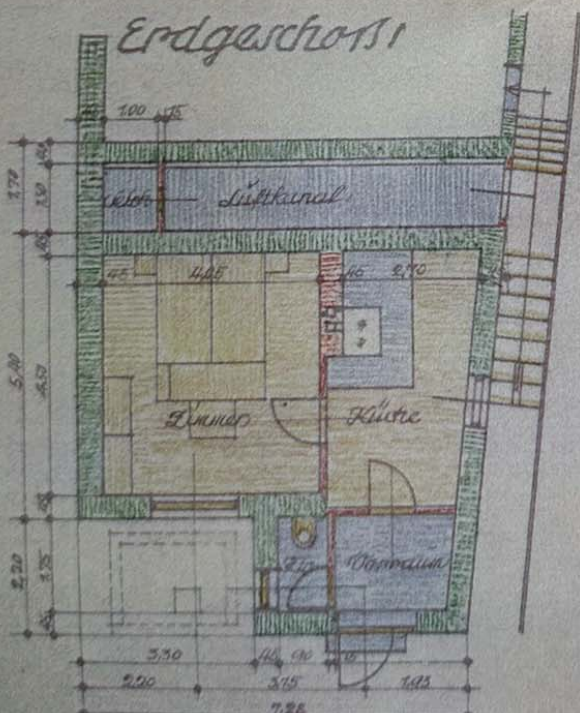
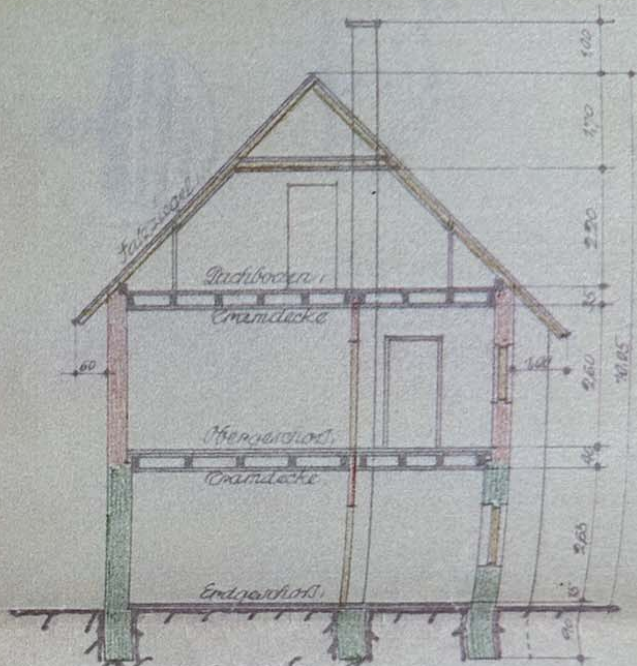
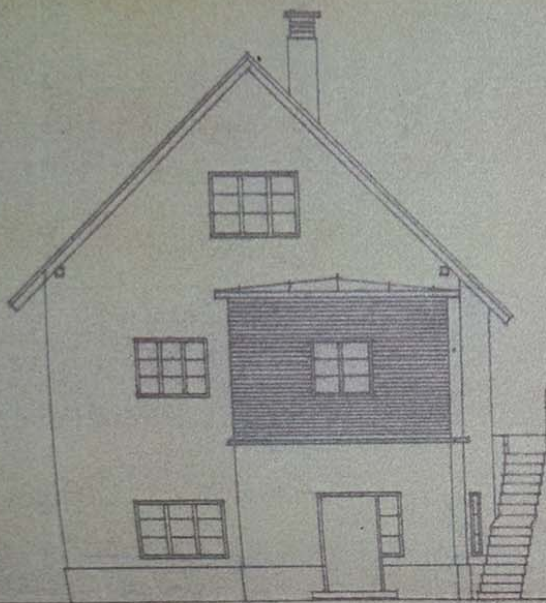
16.390/1

2005	Dat.	Name	Paraphe	Änderung	Name	Paraphe	Datum
Bearb.	16.8	VAKA E.	Va				
Gep.		REDINGER W.					
Normg.		REDINGER W.					

Ersatz für:

Ersetzt durch:

Plan zur Erbauung eines Kleinhäuses für
 Frau Juliana Antensteiner in Hirschwang
 auf E.Z. Parz. N.
 Straßenansicht, Schritt



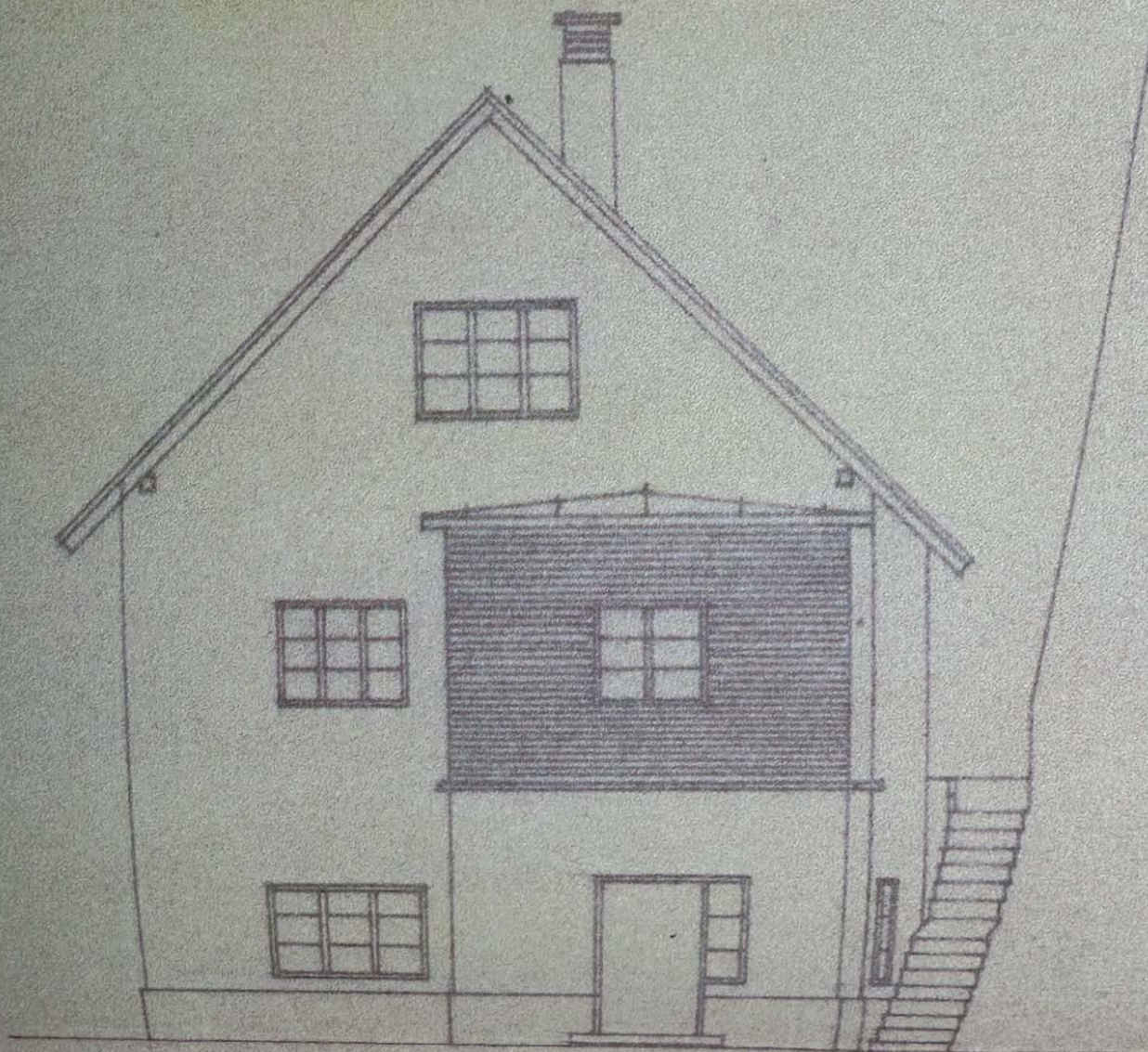
Weyerbach, im Mai 1940.

Bauherr: :

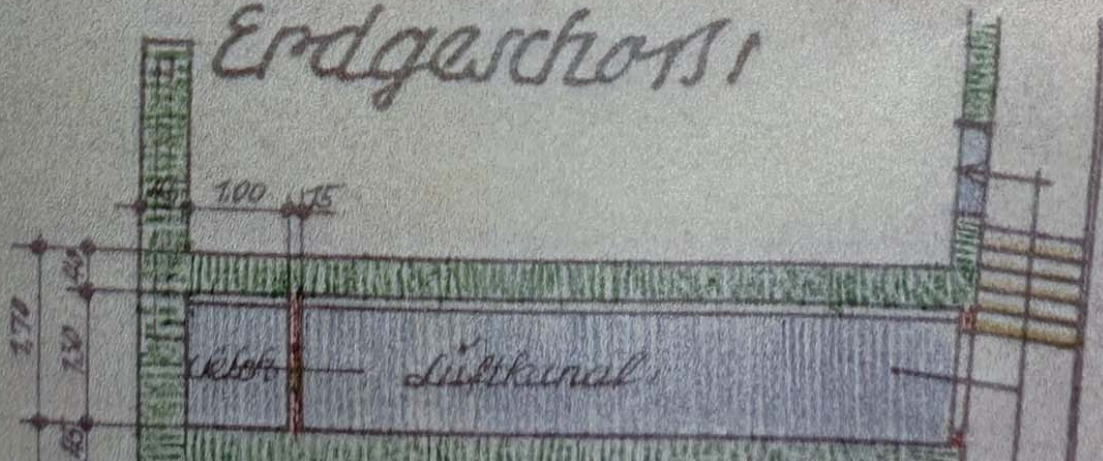
1:100

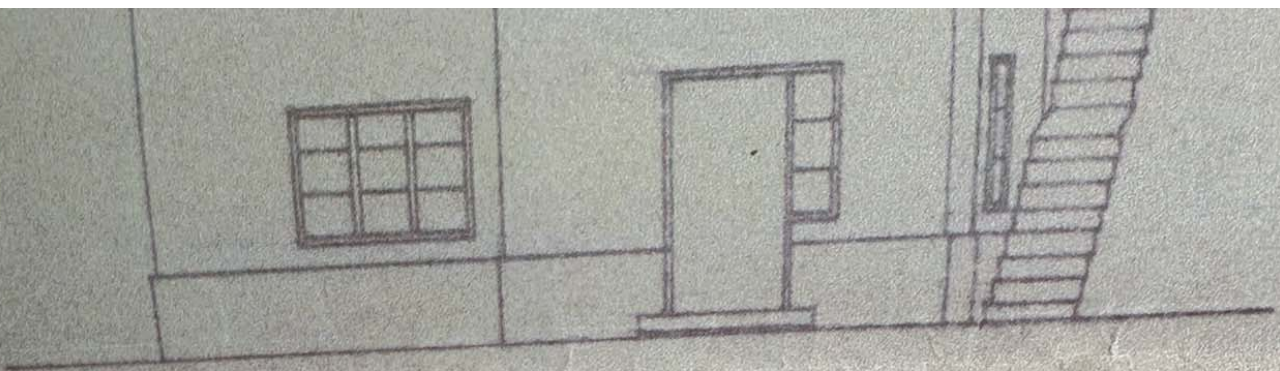
Baumeister:
 Franz Antensteiner
 per. beed. Bauaufseher
 Weyerbach N.W., Wienerstr. 71
 Wankendörfer

Frau Juliana Antensteiner
auf E.2. Parz. No.
Straßenansicht.

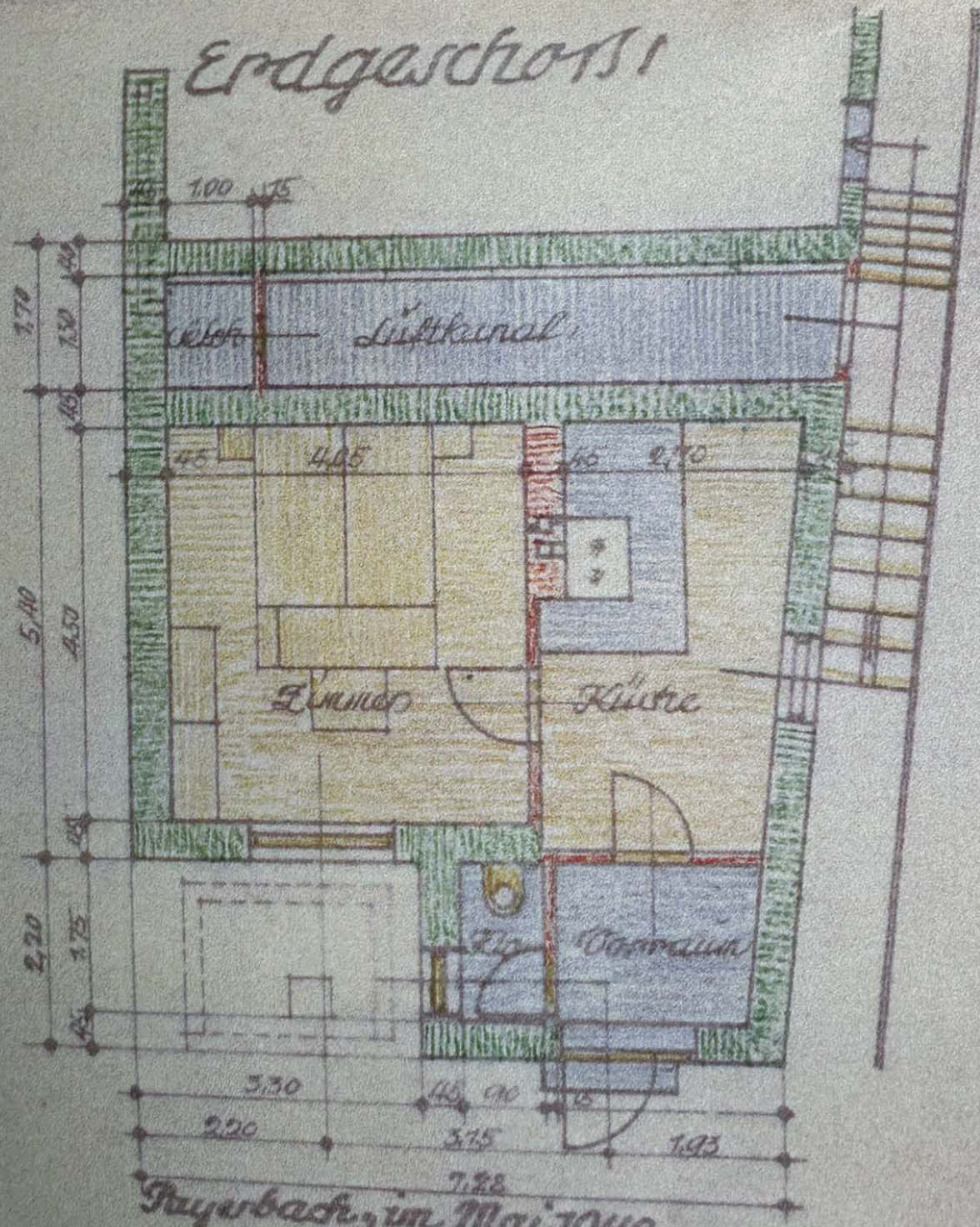


Erdgeschoss





Erdgeschoss

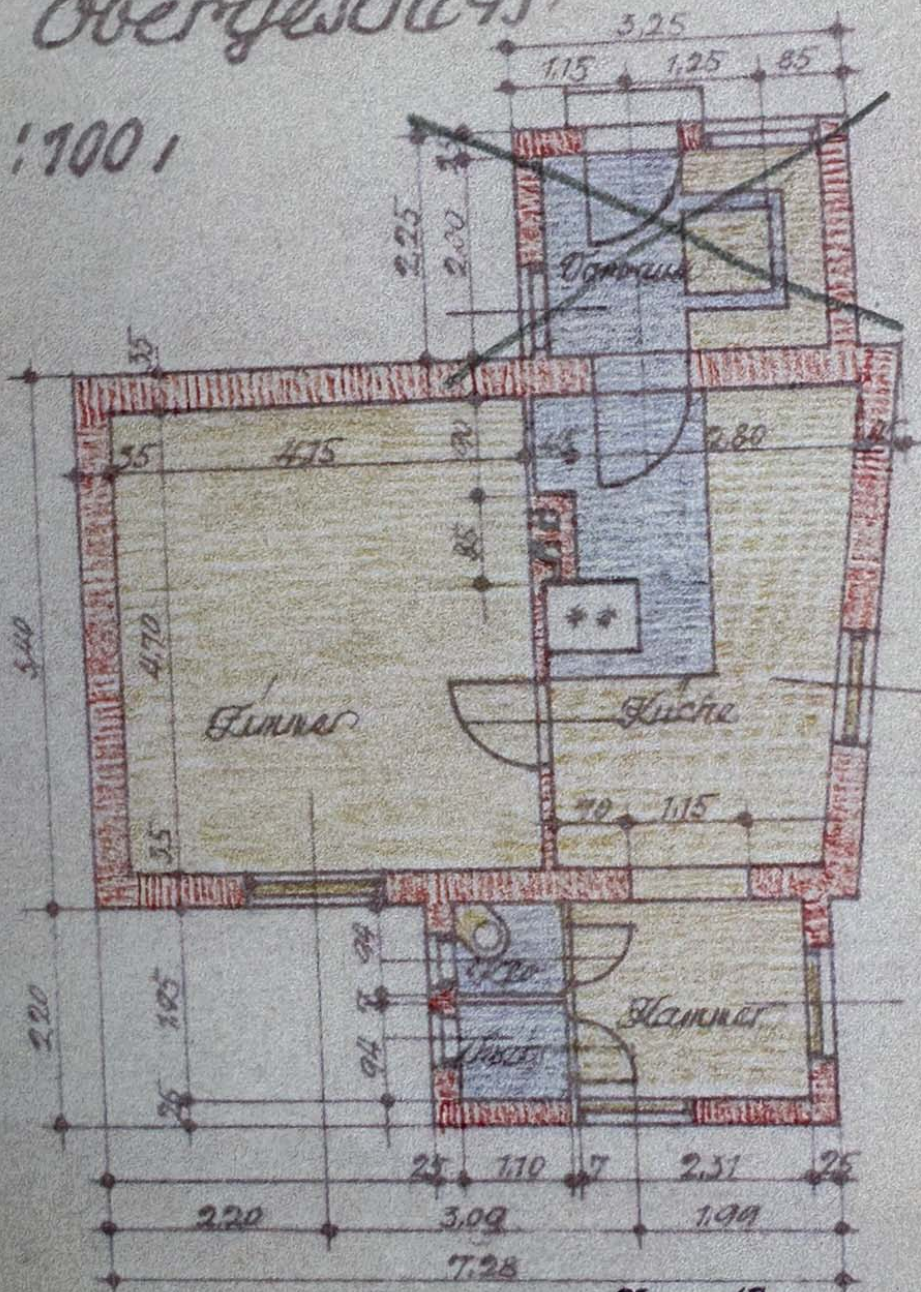


Projekt, im Mai 1940.

Bauherr: :

Endgeschoss
 Obergeschoss

1:100



Baumeister:

Baumeister
 Franz Antonsteiner
 ger. becl. Vausachverständiger
 Bayerbach N.O., Wienerstr. 71

Antonsteiner
1884