

# BEWERTUNGSGUTACHTEN

## zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 23326 Peisching, BG Neunkirchen,  
EZ 483, GST-NR 459/5

mit der Liegenschaftsadresse  
2620 Peisching-Neunkirchen, Dorfstraße 36



**9E 3/26p – BG Neunkirchen**

Umfang des Gutachtens: 41 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 Partei: .....	3
1.4. Verpflichtete: .....	3
1.5. Wertermittlungsstichtag: .....	3
1.6. Teilnehmer: .....	3
1.7. Preisbasis: .....	4
1.8. Grundlagen und Unterlagen: .....	4
1.9. Allgemeine Vorbemerkungen: .....	5
1.10. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht: .....	7
<b>2. BEFUND:</b> .....	8
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse: .....	8
2.2. Rechte und Lasten: .....	9
2.3. Grundstück und Infrastruktur: .....	10
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen: .....	14
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand: .....	26
2.6. Kenngrößen: .....	29
2.7. Energieausweis: .....	29
<b>3. BEWERTUNG und GUTACHTEN:</b> .....	30
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen: .....	30
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden: .....	36
3.3. Sachwertermittlung: .....	37
<b>4. ZUSAMMENFASSUNG:</b> .....	41

## Anlagen im Anhang

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen  
Triester Straße 16  
2620 Neunkirchen

**AZ: 9 E 3/26p**

## 1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 10.02.2026 wurde die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft vom Bezirksgericht Neunkirchen angeordnet.

## 1.3. Betreibende Partei

VOLKSBANK WIEN AG  
Dietrichgasse 25  
1030 Wien

vertreten durch:

BECK + PARTNER RECHTSANWÄLTE  
Colmarplatz 1  
7000 Eisenstadt

## 1.4. Verpflichtete Partei

Barbara Kreß-Knapil  
Dorfstraße 38/1  
2620 Neunkirchen

## 1.5. Wertermittlungsstichtag

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

## 1.6. Teilnehmer

Frau Barbare Kreß-Knapil, verpflichtete Partei  
Herr Arch. DI Heinrich Trimmel, Sachverständiger  
Frau Yvonne Ungersbäck, Hilfskraft SV

## 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. 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.

## 1.10. 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 483



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23326 Peisching EINLAGEZAHL 483  
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 111/2026  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*

GST-NR	G-BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
459/5	GST-Fläche	418	
	Bauf.(10)	184	
	Gärten(10)	234	Dorfstraße 36

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 2185/2014 BEV 685/2014/23 §12 VermG Änderung hins Gst 459/5  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1

Barbara Kreß-Knapil

GEB: 1973-11-23 ADR: Dorfstraße 38, Neunkirchen, Peisching 2620

a 1084/2024 Einantwortungsbeschluss 2024-02-27 Eigentumsrecht

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

2 a 3844/2019 Pfandurkunde 2019-08-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 60.000,--

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

b gelöscht

3 a 111/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 33.820,86 samt

14 % Z aus EUR 3.820,86

7,4 % Z aus EUR 30.000,--

jeweils vierteljährlich ab 2025-10-01 bei Kapitalisierung

Kosten von EUR 2.127,44 samt 4 % Z seit 2025-11-13

Antragskosten EUR 1.444,94

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (9E 3/26p)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch \*\*\*\*\*

## 2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) ist – unter der laufenden Nr. 5 Frau Barbara Kreß-Knapil, geb. 1973-11-23, als Alleineigentümerin 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. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten: Keine bekannt.

Offene Abgaben: Lt. Kontoblatt der Gemeinde (siehe Anlage) sind zum Bewertungsstichtag offene Abgaben in der Höhe von 263,92€ vorhanden. Es wird einem präsumtiven Käufer dringend empfohlen, vor einem möglichen Kauf sich über die tatsächliche Höhe (Aufteilung) der Kosten und über die Höhe der offenen Abgaben zum Zeitpunkt des Kaufes zu erkundigen.

## 2.3. Grundstück und Infrastruktur

### 2.3.1. Lage, Infrastruktur und Erreichbarkeit

#### Makrolage:

Peisching (PLZ 2620) ist eine Ortschaft der Stadtgemeinde Neunkirchen im Bezirk Neunkirchen und liegt im südlichen Teil des Bundeslandes Niederösterreich. Der Ort zählt ca. 730 Einwohner und befindet sich im Industrieviertel im Bereich des Steinfeldes.

Die Bezirkshauptstadt Neunkirchen liegt nur wenige Kilometer westlich und stellt ein regionales Versorgungs- und Dienstleistungszentrum dar. Weitere umliegende Gemeinden sind unter anderem Breitenau am Steinfeld, Natschbach-Loipersbach sowie Seebenstein. Das überregionale Zentrum Wiener Neustadt befindet sich in einer Entfernung von rund 15 km südöstlich.

Die Verkehrsanbindung erfolgt vor allem über das regionale Straßennetz sowie über die in der Region verlaufende Südautobahn (A2), welche eine Verbindung in Richtung Wien und in den Süden Österreichs ermöglicht. Bahnanschlüsse bestehen über die Bahnhöfe in Neunkirchen und Wiener Neustadt an der Südbahn.

Insgesamt handelt es sich um eine kleinstrukturierte Ortschaft im Nahbereich mehrerer regionaler Zentren mit grundlegender Verkehrsanbindung.

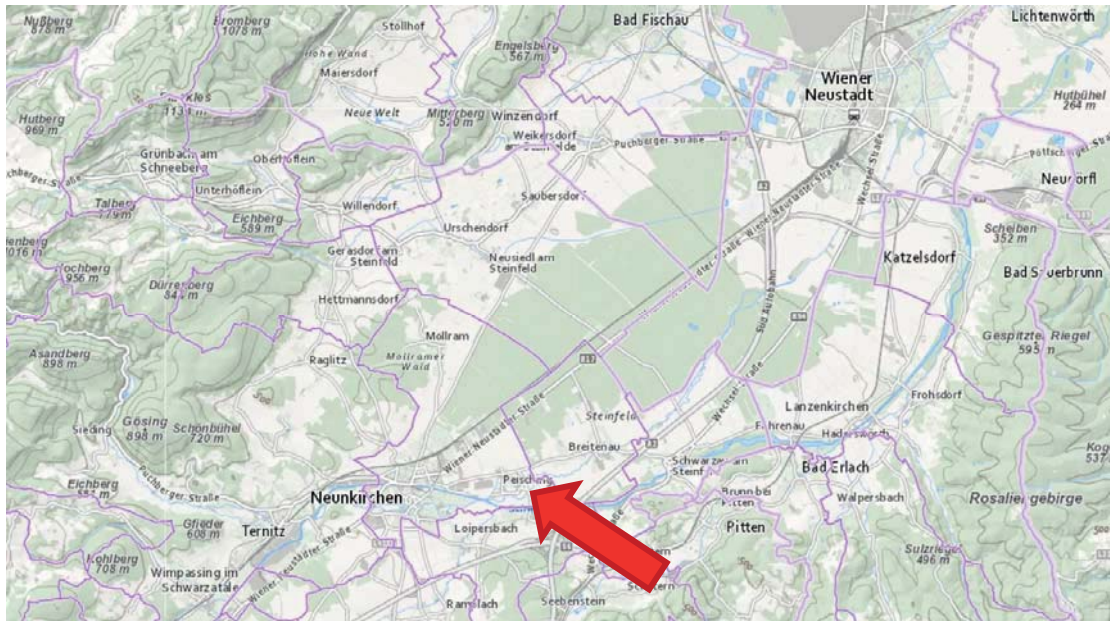
Die **großräumige Lage** ist bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

#### Mikrolage:

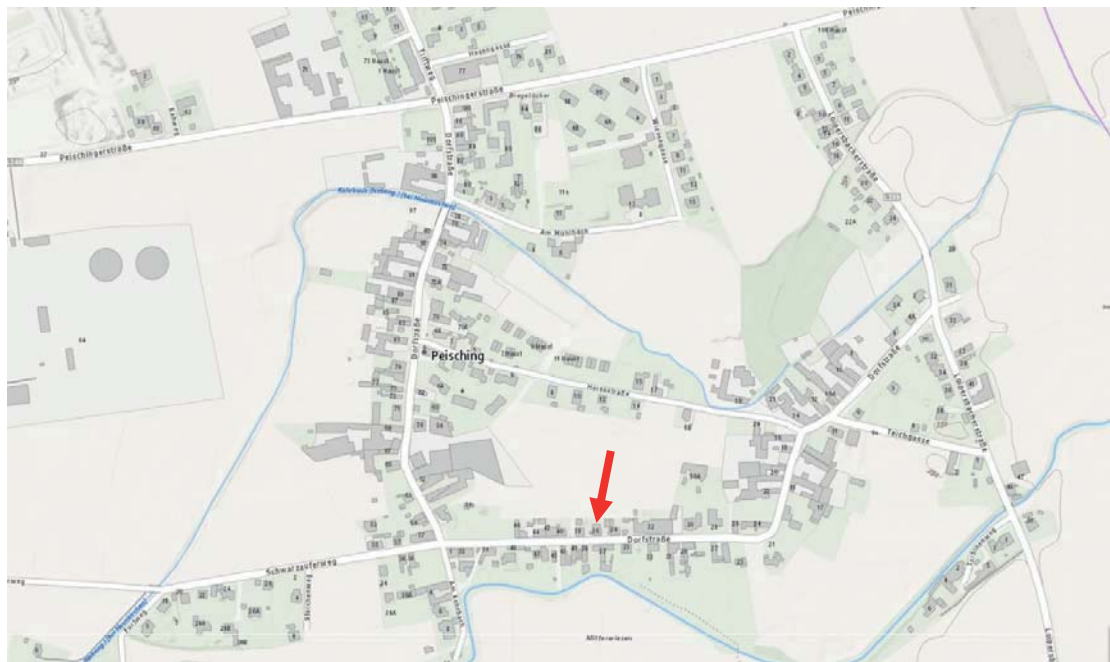
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich direkt an der durch den Ort führenden Dorfstraße in der Nähe des Zentrums.

Die Lage im Ort ist als sehr gut zu bezeichnen.

### Lage im Großraum, genordet



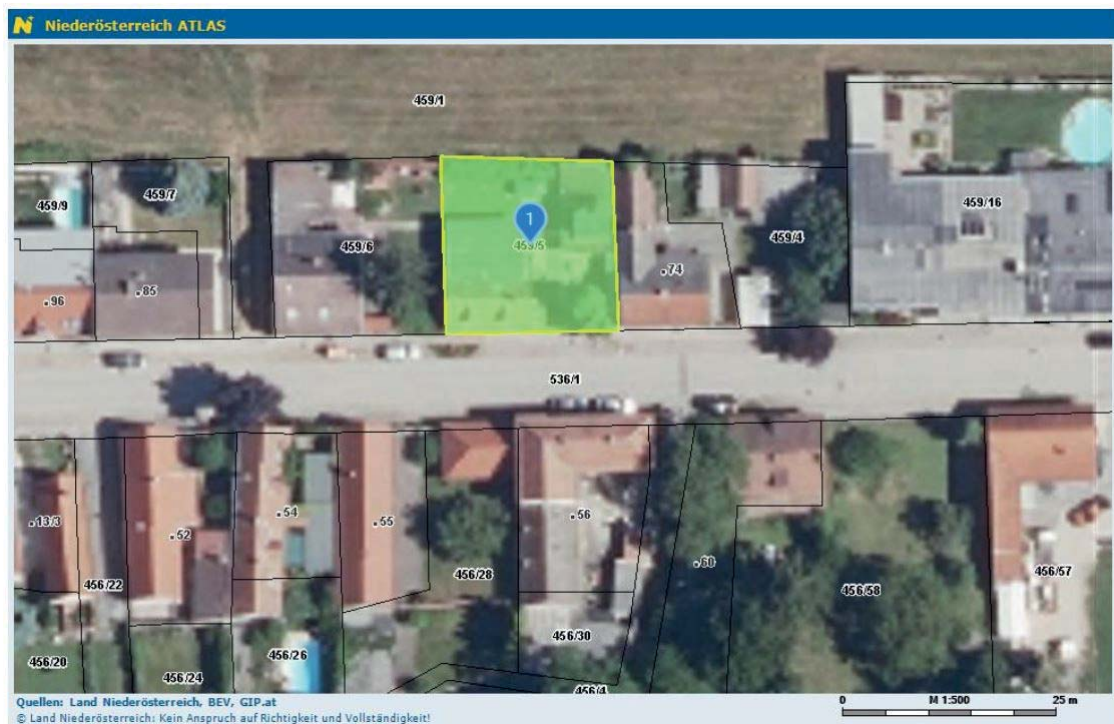
### Mikrostandort, genordet



Auszug aus dem NÖ Atlas, genordet (gegenständliche Liegenschaft rot markiert).



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



### 2.3.2. Maße, Form, Topographie

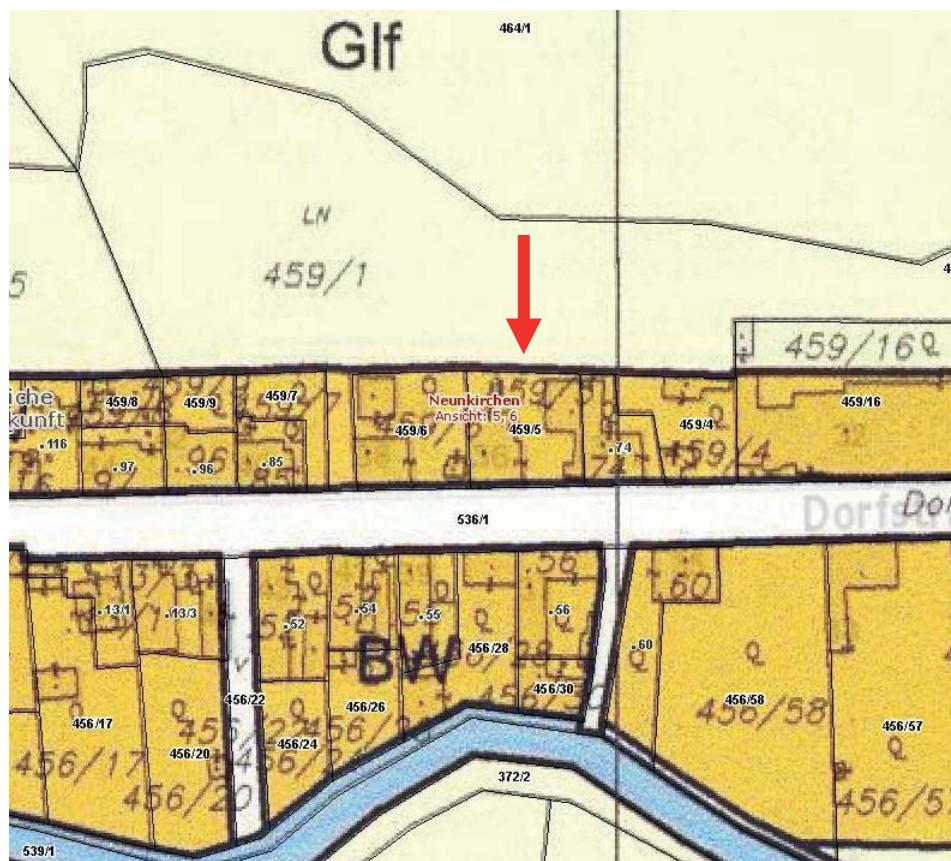
Das annähernd quadratische Grundstück grenzt im Süden an die Dorfstraße und im Norden an Grünlandflächen an. Die Fläche beträgt lt. Grundbuch 418m<sup>2</sup>.

### 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 mit Pfeil 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

Im NÖ-Atlas sind diesbezüglich keine Eintragungen zu finden.

### 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

Im Bauakt liegen keine Unterlagen über den ursprünglichen Erstbau des straßenseitigen Gebäudes vor. Aufgrund der Wandstärken von 50cm ist davon auszugehen, dass das Gebäude bereits über 75 Jahre alt ist.

1988 wurde eine größere Erweiterung genehmigt (Aufstockung mit 1.Stock und Dachausbau sowie gartenseitige Erweiterung). Dieser Bau wurde allerdings nicht ausgeführt. Ausschließlich die an der rechten Grundgrenze genehmigte PKW-Garage war in nördlicher Richtung verschoben errichtet worden. Dieses Nebengebäude ist heute noch vorhanden.

2007 wurde die baubehördliche Bewilligung für die Durchführung von Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Wohnhaus erteilt. Im bautechnischen Gutachten wird dazu ausgeführt:

Nach dem neu vorgelegten Projekt soll nördlich, anschließend an den Bestand an der Grundstücksgrenze zur Parz.Nr. 459/6, ein Hallenbad, auf die gesamte Hausbreite von 9,32 m x 6,35 m, dazugebaut werden. Sämtlich in diesem Bereich vorhandenen Nebengebäude werden zur Gänze abgetragen.

Im Erdgeschoss wird die eine vorhandene Zwischenwand entfernt, sodass ein großer Aufenthaltsraum entsteht, außerdem ist der Einbau eines WC's geplant. Das Obergeschoss soll als Lager verwendet werden.

Im rechten seitlichen Bauwich wird direkt an das Wohnhaus ein Heizraum in brandbeständiger Bauweise dazugebaut. In diesem soll ein Festbrennstoffzentralheizungskessel aufgestellt werden.

Laut Einsicht in den Bauakt und Auskunft der Baubehörde der Stadtgemeinde Neunkirchen ist der Bauakt noch offen. Dies bedeutet, dass die 2007 bewilligten Zu- und Umbauten noch nicht abgeschlossen und noch keine Fertigstellungsanzeige vorliegt.

Im Bauakt finden sich hierfür 2014 und 2019 Aufforderungen für die Fertigstellung.

Laut Auskunft der Baubehörde ist die Bewilligung bereits längst abgelaufen. Dies bedeutet lt. Auskunft der Baubehörde, dass alle Änderungen zum Bestand vor der Baubewilligung illegal errichtet wurden und damit verbunden möglicherweise ein Abbruchbescheid ausgestellt wird.

Weiters war in der ursprünglichen und bewilligten Einreichung an der linken Grundgrenze, an die die Gebäude angebaut sind, eine baurechtlich erforderliche Feuermauer vorgesehen.

In einem Schreiben des damaligen Eigentümers wollte dieser die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der links angrenzenden Fremdliegenschaft zusammenlegen, da es sich um denselben Eigentümer handelte. Dies wurde in einem Schreiben der Stadtgemeinde Neunkirchen an den Eigentümer grundsätzlich auch genehmigt. Allerdings wurde diese Zusammenlegung bis zum Bewertungsstichtag grundbücherlich nicht durchgeführt. Damit gilt hier der bewilligte Einreichstand, und zwar mit einer Feuermauer.

Tatsächlich wurde hier allerdings keine Feuermauer errichtet, sondern Öffnungen in der Wand des alten straßenseitigen Hauses sowie eine Eingangstür und Fenster in der Wand eingebaut. Diesbezüglich handelt es sich lt. Auskunft der Baubehörde ebenfalls um eine illegale Bauweise.

Vom Bauamt wurde mitgeteilt, dass ein präsumtiver Käufer jedenfalls Rücksprache mit der Baubehörde halten sollte. Eine „Sanierung“ des Bauaktes wäre lt. Auskunft dadurch denkbar, indem für die Zu- und Umbauten erneut um Baubewilligung angesucht werden würde.

Es handelt sich hierbei um eine Rechtsfrage, die der gefertigte Sachverständige nicht zu klären hat. Die obigen Ausführungen betreffen das Baurecht und wurden in der dargestellten Form inhaltlich von der Baubehörde so mitgeteilt.

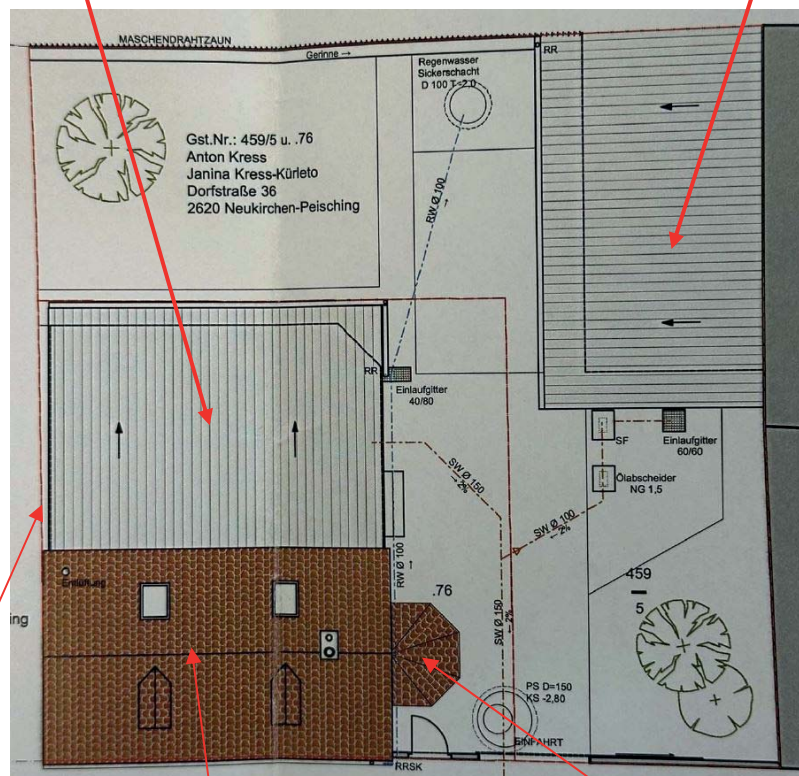
**Es wird daher einem präsumtiven Käufer dringend angeraten, rechtzeitig Informationen vom Bauamt einzuholen, um die damit verbundenen Risiken oder erforderlichen baurechtlich notwendigen Leistungen abschätzen zu können.**

Anzumerken ist, dass das Gebäude auf der gegenständlichen Liegenschaft direkt an die linke Grundgrenze zum Nachbargrundstück angebaut ist und dadurch bei Durchführung der 2007 bewilligten Zu- und Umbauten an der Grundgrenze mit einer Feuermauer ausgeführt hätte werden müssen.

Der Lageplan aus 2007 zeigt die komplette Anordnung:

*Rechts im Norden die Garage, die bereits 1988 errichtet wurde.*

*Gartenseitig sollte an das bestehende Wohnhaus eine Schwimmhalle angebaut werden.*



**Lageplan vom Einreichplan 2007**

*Grundgrenze links  
mit dargestellter Feuermauer*

*Altes Wohnhaus mit neuer Eindeckung*

*Neuer Heizraum im EG*

Stand im Bauakt:

Der Bauakt ist derzeit noch offen!

Am 15.04.2014 wurde der damalige Eigentümer aufgefordert mitzuteilen, ob das Bauvorhaben ausgeführt worden ist. Als Frist für die Übermittlung der Fertigstellungsanzeige unter Anführung der dafür erforderlichen Unterlagen wurde der 16.05.2014 genannt.

Das gleiche Schreiben wird 5 Jahre später durch die Baubehörde an den damaligen Eigentümer geschickt:

2019-04-23 wurde der damalige Eigentümer aufgefordert, mitzuteilen, ob das Bauvorhaben ausgeführt worden ist. Bis 31.05.2019 sollten alle Unterlagen für die Fertigstellung vorgelegt werden.

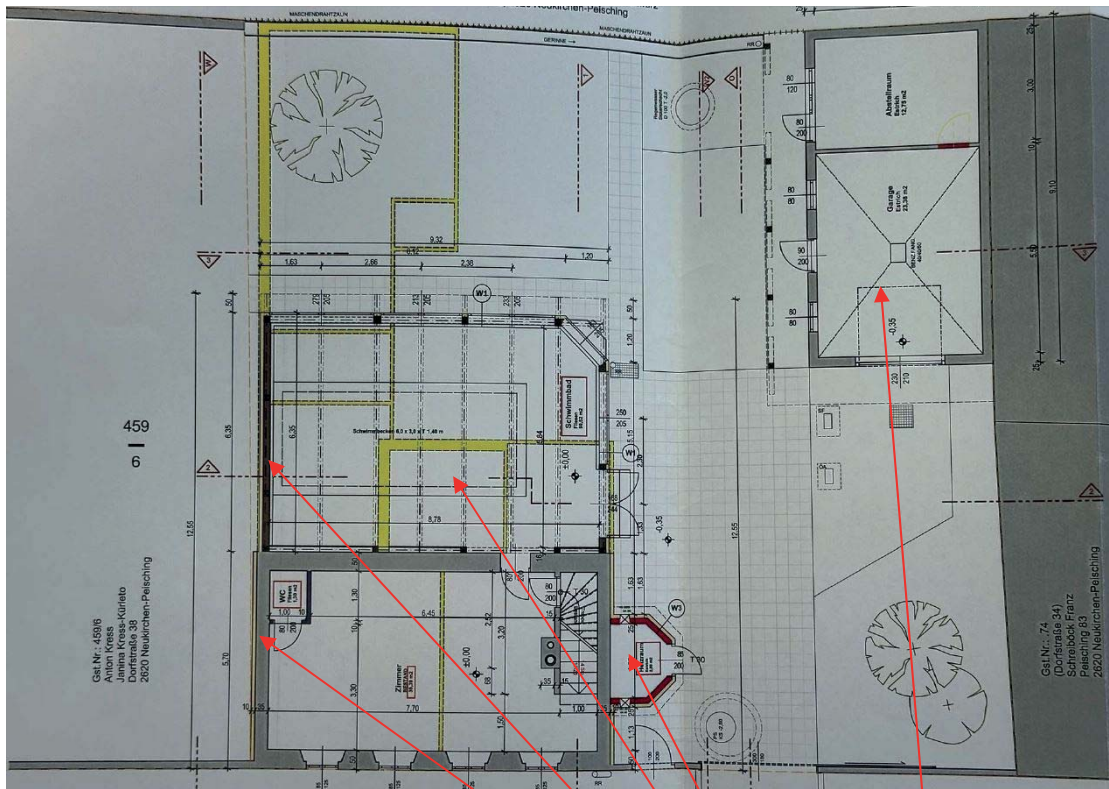
2019 wird das Ansuchen für die Fristverlängerung für die Anzeige der Fertigstellung bis Ende 2019 durch die Baubehörde genehmigt.

**Diese Frist ist nun bereits abgelaufen, daher handelt es sich bei den seit 2007 durchgeführten Arbeiten um eine illegale Bauführung. Diese kann lt. Baubehörde durch eine erneute Einreichung über die damals genehmigten Zu- und Umbauten baurechtlich „saniert“ werden. Andernfalls drohe lt. Baubehörde ein Abbruchbescheid.**

## 2.4.2. Beschreibung der Baulichkeiten

Auf der Liegenschaft war ursprünglich ein direkt an der Straßenfront angebautes Wohnhaus errichtet worden. Dieses sollte lt. den Plänen aus 2007 umgebaut werden. Geplant wurde ein Dachboden, der im Plan als Lager ausgewiesen ist und straßenseitig zwei kleine Gaupen aufweist. Diese wurden auch ausgeführt, die Dachdeckung für das Wohnhaus augenscheinlich erneuert.

Gleichzeitig wurde an der Ostseite des ursprünglichen Wohnhauses im Erdgeschoß ein polygonaler kleiner Anbau, der von außen zugänglich ist, errichtet. Dieser wird im Plan als Heizraum ausgewiesen. Der Grundriss im Erdgeschoß im alten Wohnhaus besteht praktisch nur aus einem Raum mit einem in der Nordwestecke eingebautem WC. Vom Erdgeschoß aus sind die neuen, unter dem Hallenanbau angeordneten und neu errichteten Kellerräume zugänglich.



Ausschnitt aus dem Einreichplan 2007

Die Straße liegt am Plan unten, rot ist der polygonale Heizraum erkennbar. Gelb wurde der 1988 eingereichte gartenseitige Anbau eingezeichnet, der in der Natur nie errichtet worden war. Gartenseitig in der Länge des Wohnhauses wurde das Hallenbad angeordnet. Links (dunkel und grau) entlang der Grundgrenze ist die angedachte Feuermauer zu erkennen.

Rechts oben ist das 1988 bereits errichtete und bereits bewilligte **Nebengebäude** zu sehen. Der **Zugang** sollte über das vorhandene aber nicht funktionstaugliche Tor an der Straßenseite erfolgen. Die **Zufahrt** daneben über das breitere, ebenfalls nicht funktionstaugliche Tor.

Im **alten Haus** ist ein einfacher Boden vorhanden, ob dieser bereits jener lt. Einreichplan oder ein älterer Bodenaufbau ist, kann nicht festgestellt werden.

Das hofseitig angebaute **Hallenbad** ist gefliest. Sichtbar sind Holzleimbinder und eine Holzdachkonstruktion als Flachdach. Ein Pool ist bereits vorhanden, aber augenscheinlich nicht funktionstauglich.

Der eingereichte **Keller** ist vorhanden. Siehe Fotoanlage. Hier sind augenscheinlich bereits Installationen für das Hallenbad vorhanden. Aufgrund der Gesamtsituation wird gutachterlich allerdings davon ausgegangen, dass diese nicht funktionstauglich sind.



Das **Dach** wurde augenscheinlich als Zimmermannskonstruktion mittels Satteldach mit straßenseitigen Gaupen ausgeführt.

Der **Keller** wurde im Einreichplan als Betonkonstruktion (grün im Plan) dargestellt.

Aufgrund des Zustandes des Objektes einerseits und des geringen Fertigstellungsgrades andererseits ist eine genaue Beschreibung der einzelnen Oberfläche nicht sinnvoll. Bezüglich Ausbaugrad udgl. siehe Punkt 2.5. sowie die Fotodokumentation.

Die **Garage** war nicht zugänglich. In diesem Zusammenhang wird auf die Fotodokumentation verwiesen.

#### 2.4.4. Fotodokumentation

Teilweise wurden notwendigerweise Weitwinkelaufnahmen erstellt. Dadurch können (leichte) Verzerrungen in der Darstellung vorhanden sein.

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

##### Außenbereiche:



Von der Straße aus



Vom linken Nachbargrundstück aus. Die gelbe Wand stellt die Grundstücksgrenze dar. Hier sollte eine Feuermauer errichtet werden.



Bereich Grundgrenze mit Hallenbad



Eingang in Hallenbad, rechts Altbau



Gartenseitige Längsseite Hallenbad



Ostseite mit polygonal angebautem Heizraum



Ostfassade mit Heizhaus



Ostfassade Hallenbad

### Nebengebäude - Garage



Nebengebäude – Garage mit Aufbau



Aufbau für Solarelemente für Schwimmbad?

### Erdgeschoß Hauptgebäude



Schwimmbad



Eingang



Schwimmbad





Zugang zu Altbau



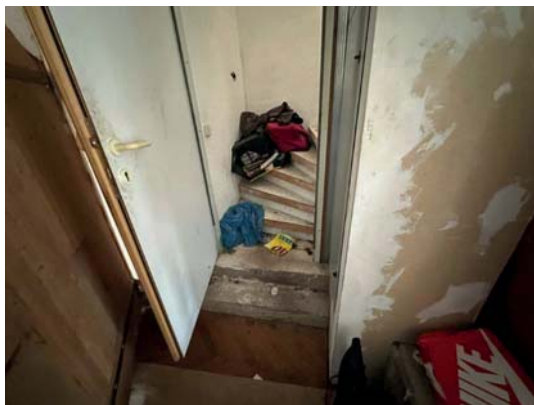
Altbau



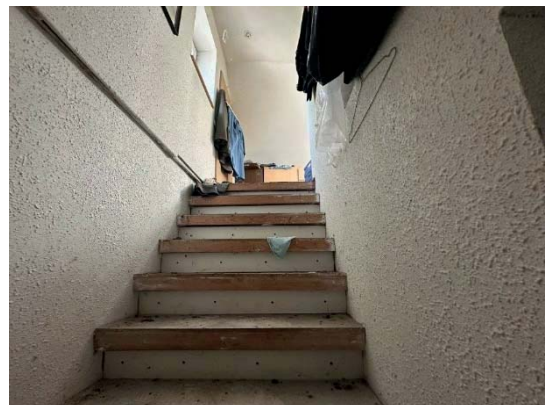
Zustand Altbau



Altbau



Aufgang in Dachboden



Aufgang



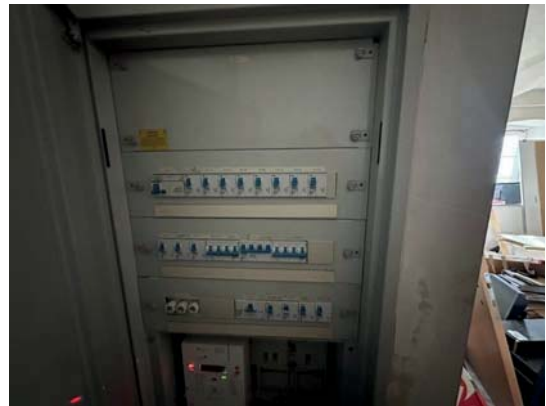
Austritt



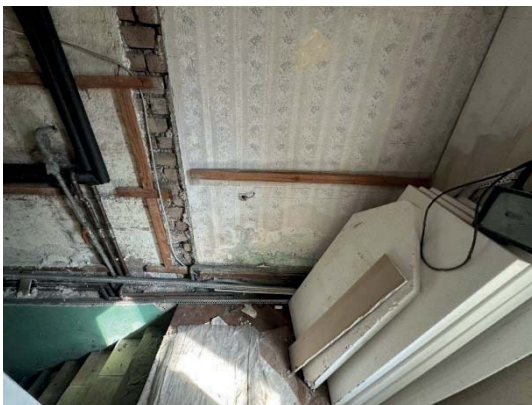
Dachboden - Lager



Erdgeschoß Elektroinstallation



Zählerverteiler



Zustand im EG bei Abgang in den Keller



Kellerabgang



Kamine



Kellerabgang



Keller Neubau 2007



Keller mit Technik für Pool (?)

## 2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

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

Eine Fertigstellungsanzeige liegt bei der Baubehörde noch nicht auf. Dies ist aufgrund des noch nicht fertiggestellten Bauvorhabens allerdings auch nicht möglich.

Das Bauvorhaben ist nicht abgeschlossen. Es sind zahlreiche noch fehlende Arbeiten vorhanden.

Baurechtlich handelt es sich lt. Auskunft der Baubehörde daher bei allen seit 2007 durchgeführten Zu- und Umbauten um eine illegale Bauführung!

Aufgrund von gelagerten Materialien, Baustoffen, Möbeln usw. war eine Besichtigung der Oberfläche nur bedingt möglich. Die Teile waren verschmutzt. Durch die Menge an Unrat war eine Begehung teilweise überhaupt nicht möglich.

Zudem war aufgrund von Verschmutzungen durch Hundekot eine Begehung der Freibereiche nur begrenzt möglich.

Aufgrund des großen Umfangs der nicht fertiggestellten Arbeiten und aufgrund der Tatsache, dass im Bereich der Schwimmhalle das Hallendach und auch das Dach des Nebengebäudes/ der Garage augenscheinlich einen Totalschaden aufweist, werden hier nur repräsentative Fotos angeführt.

Dem Augenschein nach dürfte allenfalls im Bereich der Fassade oberhalb des Heizraumes (östlicher polygonaler Anbau) die Fassade über dem Dach durch einen Brandschaden (?) zerstört worden sein.

Im Keller unter der Schwimmhalle sind augenscheinlich Schalsteine als Wände verbaut worden (Fa. Weissenböck). Ob hier eine dichte Ausführung außen hergestellt wurde, ist nicht bekannt.

Die Decke über diesem Bereich besteht aus Fertigteil-Einhängdecken mit Betonsteinen. Teilweise sind die Wände mit nicht fertig gestellten Trockenbauplatten verkleidet und daher nicht einsehbar.

**Aufgrund der Bauteilangaben für das Dach über dem Schwimmbad wird festgestellt, dass die Ausführung bauphysikalisch untauglich ist. Das Dach ist bereits umfänglich schadhaft, obwohl noch kein Badebetrieb vorhanden ist.**

**Festgehalten wird: es ist nicht Inhalt des Gutachtens, die eingereichten Aufbauten aus 2007 bauphysikalisch zu überprüfen. Feststellbar ist, dass einige der Bauteile bereits OHNE Nutzung komplett versagen.**

Teilweise können sich die angeführten Fotos mit der Fotodokumentation überschneiden.



Außen: zahlreiche Kotreste, Begehung problematisch, Außenanlage nicht vorhanden



Wand zum östlichen Nachbar mit Regalen für Holzlagerung. Die Holzbauteile sind komplett vermorscht.



Gelagertes Material im Freien



Brandschaden (?) über dem Dach des Zubaus (Heizraum).



KFZ sind nicht bewertungsgegenständlich



Zustand Nebengebäude. Aus dem Dach wächst ein Baum.



Zustand Schwimmbecken

Zustand Decke, vermorscht



Decke/Dach über Hallenbad abbruchreif



Vorhandene Einbauten im Dach bauphysikalisch nicht korrekt ausgeführt. Abbruchreif.

Festzuhalten ist, dass es sich hier um augenscheinliche Wahrnehmungen und nicht um eine technische Beurteilung des Bauzustandes (Technisches Gutachten) handelt.

## 2.6. Flächen, Abmessungen, Daten

Aufgrund des Bauzustandes einerseits und der Tatsache, dass die gesamten Baulichkeiten mit Müll angeräumt sind, ist eine gesonderte Ausweisung der vorhandenen Flächen nicht sinnvoll, da diese keinen Wert aufweisen. Trotzdem werden hier die Informationen aus dem Einreichplan ausgewiesen:

- Altes Wohnhaus im Erdgeschoß: Heizraum 2,8m<sup>2</sup>; Wohnraum+WC: 36,70m<sup>2</sup>.
- Altes Wohnhaus Anbau im EG Schwimmhalle: 50,52m<sup>2</sup>.
- Altes Wohnhaus Lager im DG: rd. 33m<sup>2</sup>.
- Altes Wohnhaus Keller: rd. 11m<sup>2</sup> (die Fläche wurde sicherlich im Einreichplan nicht richtig ausgewiesen, trotzdem lt. EP hier übernommen).
- Nebengebäude: ca. 36m<sup>2</sup>.

## 2.7. Energieausweis

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

## 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 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**.

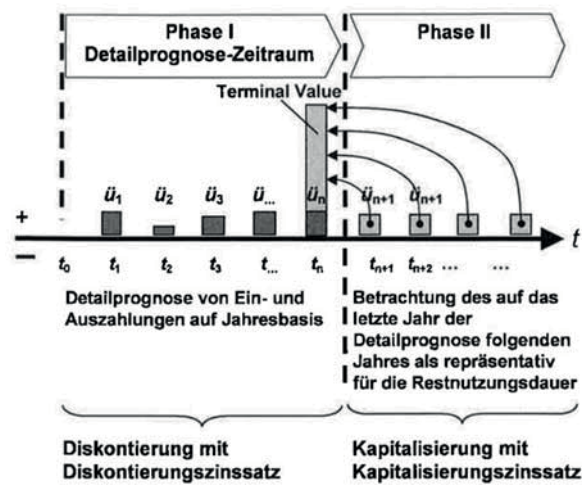
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

#### **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 Diskontierungzinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungzinssatz. Der Kapitalisierungzinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungzinssatz – 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.**

Privat genutzte Objekte, wie Einfamilienhäuser udgl. werden üblicherweise ohne Gewinnabsicht genutzt.

**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 **760€**.

#### Untersuchungen am Grundstücksmarkt – bewertungsgegenständliches Grundstück:

Direkt in Peisching waren in zeitlicher Nähe keine Grundstücksverkäufe zu finden. Bodenpreise 2017 und 2018 weisen Werte von 35-40€ auf.

Da keine Vergleichspreise in zeitlicher Nähe im Ort vorhanden sind, ist auf statistische Werte zurückzugreifen. Dabei wird auf die Preissteigerungen im nächstgelegenen Ort, hier in der Stadt Neunkirchen verwiesen.

### Statistik:

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 m<sup>2</sup> werden für übliche Grundstücksgrößen von Einfamilienhausliegenschaften angegeben:

#### Stadt Neunkirchen:

Die tatsächlichen Verkäufe in Peisching stammen aus 2017 bis 2018. Daher werden in der Folge aus dem GEWINN die in Neunkirchen 2017 bis 2018 vorhandenen Bodenpreise für unaufgeschlossene Baugründe mit den Bodenpreisen zum Bewertungsstichtag verglichen.

2025: 150€ - 250€, Tendenz absteigend. Diese Werte gelten für 2024 (wie oben im Detail erläutert). Es ist somit aus Sicht des gSV von Bodenpreisen von 150€ auszugehen.

Bodenpreise 2017-2018:

2017 und 2018: 100-150€ - Tendenz leicht steigend.

Die Preissteigerung beträgt somit seit 2017/18 wie folgt:

$150/100 = 150\%$ .

$250/150 = 167\%$ .

Der Mittelwert der Preissteigerung von 2017/18 bis 2025/26 beträgt demnach rund 160%.

**Bodenwert zum Bewertungsstichtag: 35€ bis 40€ x 1,60 = 56€ bis 64€, im Mittel 60€.**

### BODENWERTERMITTLUNG:

Richtwert x Grundstücksfläche 60€/m <sup>2</sup> x 418m <sup>2</sup>	=	25.080 €
Aufzahlung wegen geringer Größe: + 25%	=	6.270 €
<b>Richtwert für den unaufgeschlossenen Bodenwert:</b>	=	<b>31.350 €</b>

#### 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 **760€**.

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

$\sqrt{418\text{m}^2} \times 760 \times 1,25$	=	19.423 €
---	---	----------

Zwischensumme 1:	=	50.773 €
------------------	---	----------

#### Abzüglich Bebauungsabschlag:

Abschlag: 0%	=	0,00 €
--------------	---	--------

<b>Bodenwert, gerundet:</b>	=	<b>50.800 €</b>
-----------------------------	---	-----------------

### 3.3.2. Ermittlung des BAUWERTES und des VERKEHRSWERTES

In der Folge ist der Bauwert, auch als Bauzeitwert der baulichen Anlagen bezeichnet, zu ermitteln.

Dafür sind üblicherweise die Neubaukosten für die Gebäude zu ermitteln.

Danach werden die fehlenden Arbeiten in Abzug gebracht.

Danach wird die Alterswertminderung des jeweiligen Gebäudeteils eingerechnet / in Abzug gebracht.

Danach wird ein Abzug für die technische Wertminderung aufgrund von Mängeln, Schäden bzw. rückgestautem Reparaturaufwand eingerechnet.

Schlussendlich wird noch – so erforderlich - ein Abzug für einen sog. verlorenen Bauaufwand eingerechnet. Dies ist jener Abzugsbetrag, den ein präsumtiver Käufer einrechnet, da dieser die Immobilie im Falle eines Neubaus anders gestaltet hätte.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich nicht um eine typische Einfamilienhausbebauung mit dazu ortsüblich vorhandenen Kaufpreisen.

**Augenscheinlich war ursprünglich angedacht, dass die Liegenschaft als Erweiterung des linken Fremdgrundstücks dient, und zwar als Hallenbad mit angeschlossenen Raum. Erkennlich ist dies, da das ursprüngliche Wohnhaus im Einreichplan 2007 keine für eine Wohnung typischen Merkmale mehr aufweist (Küchenanschluss, Zimmer, usw.).**

Daher ist in einem solchen Fall jedenfalls von einer sog. Sonderimmobilie auszugehen. Eine Drittverwendung ist im gegenständlichen Fall nur durch eine stark reduzierte Käuferschar realistisch und individuell. Eine übliche mögliche Käuferschar ist somit nicht vorhanden.

**Da die erforderlichen Investitionskosten für:**

**> Sanierung**

**> Umbau**

**> Adaptierung**

**> Erfüllung der baurechtlichen Auflagen**

**jedenfalls wesentlich höher sind als der derzeit bestehende Bauwert der Gebäude, ist davon auszugehen, dass die Gebäude keinen Wert aufweisen.**

Da allerdings nicht auszuschließen ist, dass ein präsumtiver Käufer in Eigenregie oder mit Hilfe Dritter hier die Immobilie auf eine für ihn geeignete Nutzung umgestaltet, wird davon ausgegangen, dass trotz der vernachlässigten Substanz in Kombination mit den teilweise untauglich ausgeführten Bauteilen, ein zukünftiger Käufer den Bauakt saniert und die Substanz mehr oder weniger erhalten und entsprechend adaptieren will.

**Da zwar ein gewisser Restwert der Bausubstanz vorhanden ist, der Rückbau bzw. die Sanierung und Fertigstellung allerdings höhere Kosten verursachen würde, wird der Bauwert/ Bauzeitwert der Gebäude mit Null angesetzt.**

Abbruchkosten zur Freimachung der Liegenschaft werden nicht angesetzt, da die zum Bewertungsstichtag bestehenden Gebäude eine – wenn auch nur geringe – bauliche Qualität aufweisen. Daher wird der Bauwert oder auch Bauzeitwert mit Null bewertet.

**Der Wert der Liegenschaft ergibt sich somit aus dem Wert des aufgeschlossenen Bodens.**

### 3.3.3. Offene Abgaben

Offene Abgaben: Lt. Kontoblatt der Gemeinde (siehe Anlage) sind zum Bewertungsstichtag offene Abgaben in der Höhe von 263,92€ vorhanden. Es wird einem präsumtiven Käufer dringend empfohlen, sich vor einem möglichen Kauf über die tatsächliche Höhe (Aufteilung) der Kosten und über die Höhe der offenen Abgaben zum Zeitpunkt des Kaufes zu erkundigen.

## 4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.  
Bei Änderung der Grundlagen kann sich auch der Verkehrswert ändern.

Aufgrund des vorgefundenen Bauzustandes, der baurechtlichen Gegebenheiten sowie der möglichen Verkäuflichkeit aufgrund der eingeschränkten Nutzung wird als Verkehrswert der ermittelte, aufgeschlossene Bodenwert herangezogen. Dies setzt voraus, dass ein präsumtiver Käufer die Immobilie nutzen möchte und die dafür erforderlichen Arbeiten auch durchführt. Ein Ankauf der Liegenschaft mit gewinnbringendem Verkauf an einen Dritten ist nicht Teil der Bewertung und auch nicht Teil der Wertermittlung lt. Sachwertverfahren.

Besonders wird auf den offenen Bauakt lt. Beschreibung im Befund und den damit verbundenen baurechtlichen Folgen, wie im Gutachten beschrieben, verwiesen. Einem präsumtiven Käufer wird dringend angeraten, die baurechtlichen Erfordernisse im Zuge eines Kaufes rechtzeitig abzuklären, um alle preisrelevanten Umstände einfließen lassen zu können.

**Der Verkehrswert entspricht im gegenständlichen Fall somit dem aufgeschlossenen Bodenwert.**

Ändern sich in der Folge die Marktverhältnisse, so kann sich daraus ein zum Ergebnis dieses Wertgutachtens unterschiedlicher Verkehrswert ergeben. In einem solchen Fall ist der Verkehrswert neu zu ermitteln.

**Es wird einem präsumtiven Käufer dringend angeraten, die Liegenschaft vor dem Kauf vorher zu besichtigen.**

**Die Außenstände gem. Pkt. 3.3.3. sind zusätzlich als Kosten einzurechnen.**

**Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft**

KG 23326 Peisching, BG Neunkirchen,  
EZ 483, GST-NR 459/5

**mit der Liegenschaftsadresse**

**2620 Peisching-Neunkirchen, Dorfstraße 36**

**beträgt am Wertermittlungsstichtag, das ist der 10.03.2026**

**50.800 €**

(in Worten: Euro fünfzigtausendachtihundert)

**Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.**



Stichtag/ Tag der Besichtigung: 10.03.2026

Architekt DI Heinrich TRIMMEL



Kontoblatt Kunde

Person: **3099, Krefß-Knapil Barbara Andrea, Dorfstraße 38, Tür 1, 2620 Peisching**  
Objekt: **1, Einfamilienhaus, Dorfstraße 36, 2620 Peisching**

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	rw/0	01.01.2026	15.11.2024	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	3,39		3,39	0,31 10,00 %	
1/	92/ 1	rw/0	01.01.2026	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2024	47,34		47,34	4,30 10,00 %	
1/	49/ 1	rw/0	01.01.2026	15.12.2024	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
1/	49/ 1	rw/0	01.01.2026	15.06.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
1/	2/ 1	rw/0	01.01.2026	15.08.2025	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	17,33		17,33	1,58 10,00 %	
1/	92/ 1	rw/0	01.01.2026	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	47,34		47,34	4,30 10,00 %	
1/	49/ 1	rw/0	01.01.2026	15.09.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
1/	2/ 1	rw/0	01.01.2026	15.11.2025	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	17,33		17,33	1,58 10,00 %	
1/	92/ 1	rw/0	01.01.2026	15.11.2025	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	47,34		47,34	4,30 10,00 %	
1/	49/ 1	rw/0	01.01.2026	15.12.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
<b>Summe Beleg rw/0</b>						<b>192,07</b>		<b>192,07</b>		
1/	2/ 1	rw/776	20.01.2026	15.02.2026	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	17,33		17,33	1,58 10,00 %	
1/	92/ 1	rw/776	20.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	54,52		54,52	4,96 10,00 %	
<b>Summe Beleg rw/776</b>						<b>71,85</b>		<b>71,85</b>		
		<b>Gesamt</b>		<b>Anfangsstand</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>		
		Angezeigte Buchungen		192,07	71,85		263,92	263,92		
		Konto		192,07	71,85		263,92	263,92		



Stadtgemeinde Neunkirchen  
Niederösterreich



Stadtgemeinde Neunkirchen A-2620 Neunkirchen Hauptplatz 1

Herr  
Anton Kreß

Dorfstraße 36/1  
2620 Neunkirchen

Aktenzeichen: III/108/2007  
Bearb.: Fr. Rieger  
Telefon: 02635/601-38  
Fax: 02635/601-90  
E-Mail: [bauwesen@neunkirchen.gv.at](mailto:bauwesen@neunkirchen.gv.at)  
Homepage: [www.neunkirchen.gv.at](http://www.neunkirchen.gv.at)  
Datum: 23.04.2019

**Betreff: Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Dorfstraße 36, Zu- und Umbau beim Wohnhaus**

Sehr geehrter Herr Kreß!

Die Vorbesitzer der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Dorfstraße 36 erhielten mit Bescheid Zl. III/108/2007-P, vom 19.11.2007 die baubehördliche Bewilligung für Zu- und Umbauarbeiten.

Im Zuge der Baubewilligung wurde hingewiesen, dass das Recht aus dem Bescheid erlischt, wenn mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder das Vorhaben binnen 5 Jahren ab dem Beginn vollendet wurde. Weiters wurde aufgetragen, die Vollendung des Bauvorhabens anzuzeigen.

**Sie werden hiermit aufgefordert, mitzuteilen, ob das o.a. Bauvorhaben ausgeführt worden ist.**

Bei Ausführung des Vorhabens sind folgende Unterlagen **bis 31.05.2019** hieramts vorzulegen:

- 1) Fertigstellungsmeldung (Vordruck liegt bei – bitte unterfertigen und retour senden)
- 2) Veränderungsanzeigen (Vordruck liegen bei – bitte unterfertigen und retour senden)
- 3) Bescheinigung des Bauführers
- 4) ÖVE-Sicherheitsprotokoll der Elektroinstallationen
- 5) Kamineignungsbefund aller Kamine von einem hiezu befugten Rauchfangkehrer
- 6) Anschlussbefund des aufgestellten Zentralheizungskessels
- 7) Bauanzeige samt Bescheinigung der ausführenden Firma über die ordnungsgemäße Ausführung der Zentralheizungsanlage
- 8) Sollten sich geringfügige „Abweichungen“ gegenüber der Einreichung ergeben haben, sind diese in der Anzeige anzuführen bzw. in einem Bestandsplan darzustellen.

KREB Anton und  
CNR: 86-P



Stadtgemeinde Neunkirchen  
Niederösterreich



Stadtgemeinde Neunkirchen A-2620 Neunkirchen Hauptplatz 1

**Herr  
Anton Kreß**

**Dorfstraße 36/1  
2620 Neunkirchen**

Aktenzeichen: BW-BEST-19/2014  
Bearbeiter: Ing. Krenn/ri  
Telefon: 02635/601-35  
Fax: 02635/601-14  
E-Mail: [bauamt@neunkirchen.gv.at](mailto:bauamt@neunkirchen.gv.at)  
Homepage: [www.neunkirchen.gv.at](http://www.neunkirchen.gv.at)  
Datum: 29.04.2014

## BESTÄTIGUNG

Die Stadtgemeinde Neunkirchen bestätigt, dass kein Einwand gegen die Zusammenlegung der Grundstücke Bfl. 80 und 459/6, einliegend in EZ 507 sowie Bfl. 76 und 459/5, einliegend in EZ 483, je KG Peisching, besteht.

Diese Bestätigung dient zur Vorlage beim zuständigen Vermessungsamt.

F.d. Abt. BauRoE:  
Ing. Franz Krenn



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: [www.neunkirchen.gv.at](http://www.neunkirchen.gv.at)



# STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN NIEDERÖSTERREICH

Abteilung: Stadtbauamt

Neunkirchen, 19.11.2007  
Tel.: (02635) 601-30  
Telefax: 02635/601-14  
e-mail [bauamt@neunkirchen.gv.at](mailto:bauamt@neunkirchen.gv.at)  
[www.neunkirchen.gv.at](http://www.neunkirchen.gv.at)  
Sachbearbeiter: Ing. Krenn/of

A.Z.: III/108/2007-P

## BESCHEID

Herr und Frau  
Anton KRESS und Janina KRESS -KURLETO

Dorfstraße 36  
2620 Neunkirchen

Herr Anton KRESS und Frau Janina KRESS-KURLETO haben als Eigentümer der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Dorfstraße 36, mit Ansuchen vom 24.10.2007, eingel. am 24.10.2007, um die baubehördliche Bewilligung für die Durchführung von Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Wohnhaus angesucht.

## SPRUCH

I. Gemäß § 14, Abs. 1 + 4 und § 23, der Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 8200-14, in Verbindung mit der NÖ Bautechnikverordnung 1997 LGBl. 8200/7-2, auf Grund des bautechnischen Gutachtens vom 14.11.2007 und des vorgelegten Planes der Firma Ing. Schwartz Ges.m.b.H, Bauunternehmen, samt beigegebener Baubeschreibung wird Ihnen die

### **baubehördliche Bewilligung**

für die Durchführung von Zu- und Umbauarbeiten auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Dorfstraße 36, auf dem Grundstück KG. Peisching, EZ.483, Parzelle Nr. Bfl. 76 + 459/5 erteilt.

Das bautechnische Gutachten vom 14.11.2007 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides und liegt in Kopie bei.

Die darin angeführten Auflagenpunkte 1 bis 4 sind zu beachten bzw. zu erfüllen.

Gebühr € 13,20  
Datum 16.10.07  
Ausz./KB-NR 230  
entrichtet.

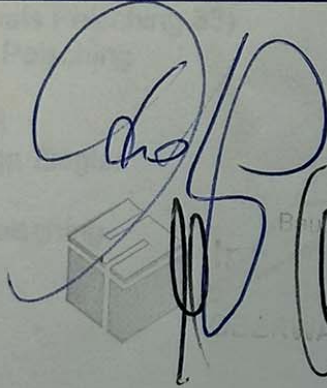
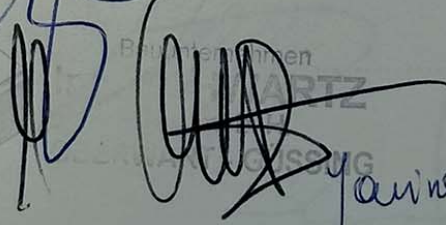
## PARIE A

**Auswechselfläche von Zubauten des bestehenden Wohnhauses und einer strassenseitigen Einfriedung auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Dorfstrasse 36 Parz BFL 76 und GFL 459/5 KG Peisching**

**Eigentümer:  
Kress Anton und Janina Kress Kurleto  
Masstab 1:50 bzw. 1:100 bzw. 1:200**

### GRUNDEIGENTÜMER UND BAUWERBER:

#### BAULEITER:

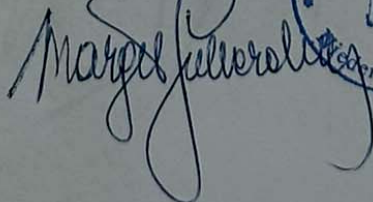
  
  
Janina Kress-Kurleto

#### BEHÖRDE:

**Stadtgemeinde Neunkirchen  
Stadtbauamt**

Hierauf bezieht sich der  
Bescheid vom 19.11.2007  
Zl. III/108/2007-P Die Bürgermeisterin





Peisching, am 2007.10.15

459

1

Gst.Nr.: 459/1  
Roman Schwarz  
Josefa Schwarz  
Dorfstraße 52  
2620 Neukirchen-Peisching

MASCHENDRAHTZAUN

Gerinne →



Gst.Nr.: 459/5 u. .76  
Anton Kress  
Janina Kress-Kürleto  
Dorfstraße 36  
2620 Neukirchen-Peisching

Regenwasser  
Sickerschacht  
D 100 T=2,0

RW Ø 100

459

6

Gst.Nr.: 459/6  
Anton Kress  
Janina Kress-Kürleto  
Dorfstraße 38  
2620 Neukirchen-Peisching

Einlaufgitter  
40/80

SW Ø 150

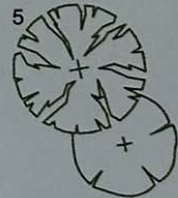
Einlaufgitter  
60/60

Olabscheider  
NG 1,5

SW Ø 100

459

5



Gst.Nr.: .74  
(Dorfstraße  
Schreibböck  
Peisching 83  
2620 Neukir

Entwässerung

RW Ø 100

.76

PS D=150  
KS -2,80

EINFAHRT

RRSK

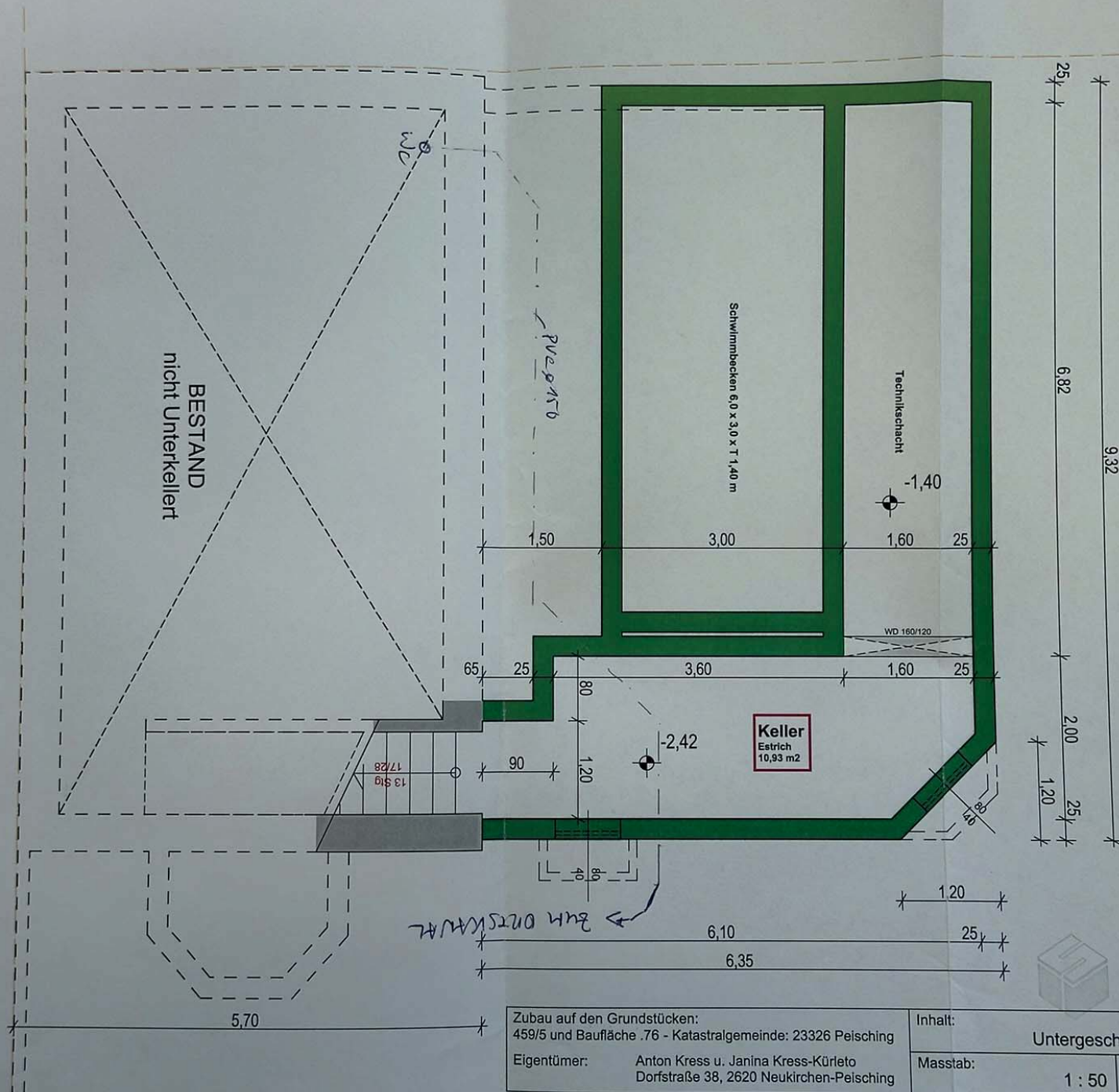
NR 36

NR 38

DORFSTRASSE

LEGENDE

- Bestand
- Abbruch
- Beton / Stahlbeton
- Ziegel
- Holzkonstruktion
- GK-Profiländerwand
- Wärmedämmung

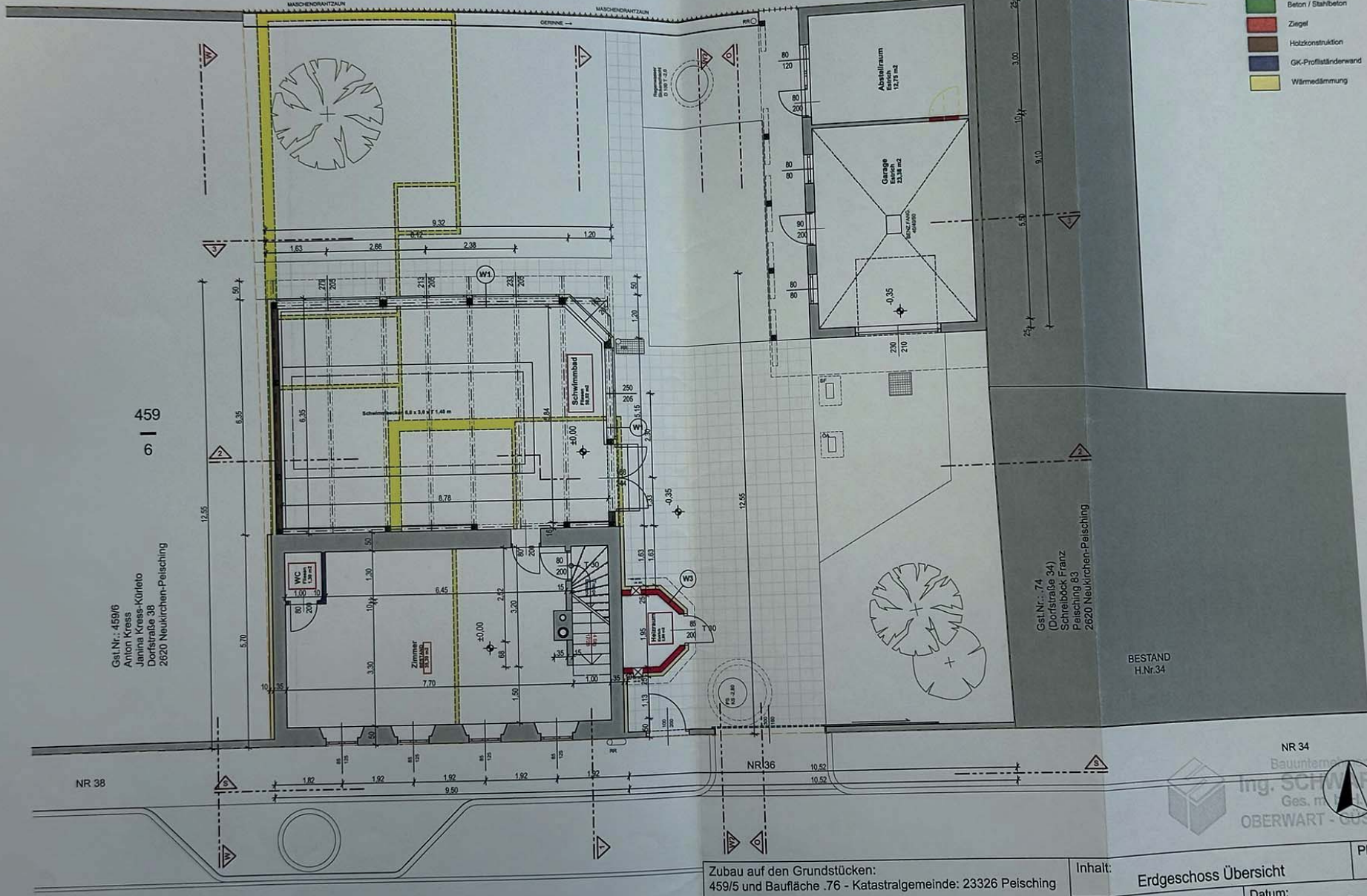


Zubau auf den Grundstücken: 459/5 und Baufläche .76 - Katastralgemeinde: 23326 Peisching Eigentümer: Anton Kress u. Janina Kress-Kürleto Dorfstraße 38, 2620 Neukirchen-Peisching		Inhalt: Untergeschoss		Pl.Nr.: 6
		Masstab: 1 : 50	Datum: Sept. 2007	

Gst.Nr.: 459/1, Roman Schwarz u. Josefa Schwarz  
Dorfstraße 52, 2620 Neukirchen-Peisching

459  
6

Gst.Nr.: 459/6  
Anton Kress  
Janina Kress-Kürleto  
Dorfstraße 38  
2620 Neukirchen-Peisching

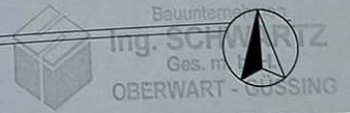


- LEGENDE**
- Bestand
  - Abbruch
  - Beton / Stahlbeton
  - Ziegel
  - Holzkonstruktion
  - GK-Profilständerwand
  - Wärmedämmung

Gst.Nr.: 74  
(Dorfstraße 34)  
Schnelböck Franz  
Peisching 83  
2620 Neukirchen-Peisching

BESTAND  
H.Nr.34

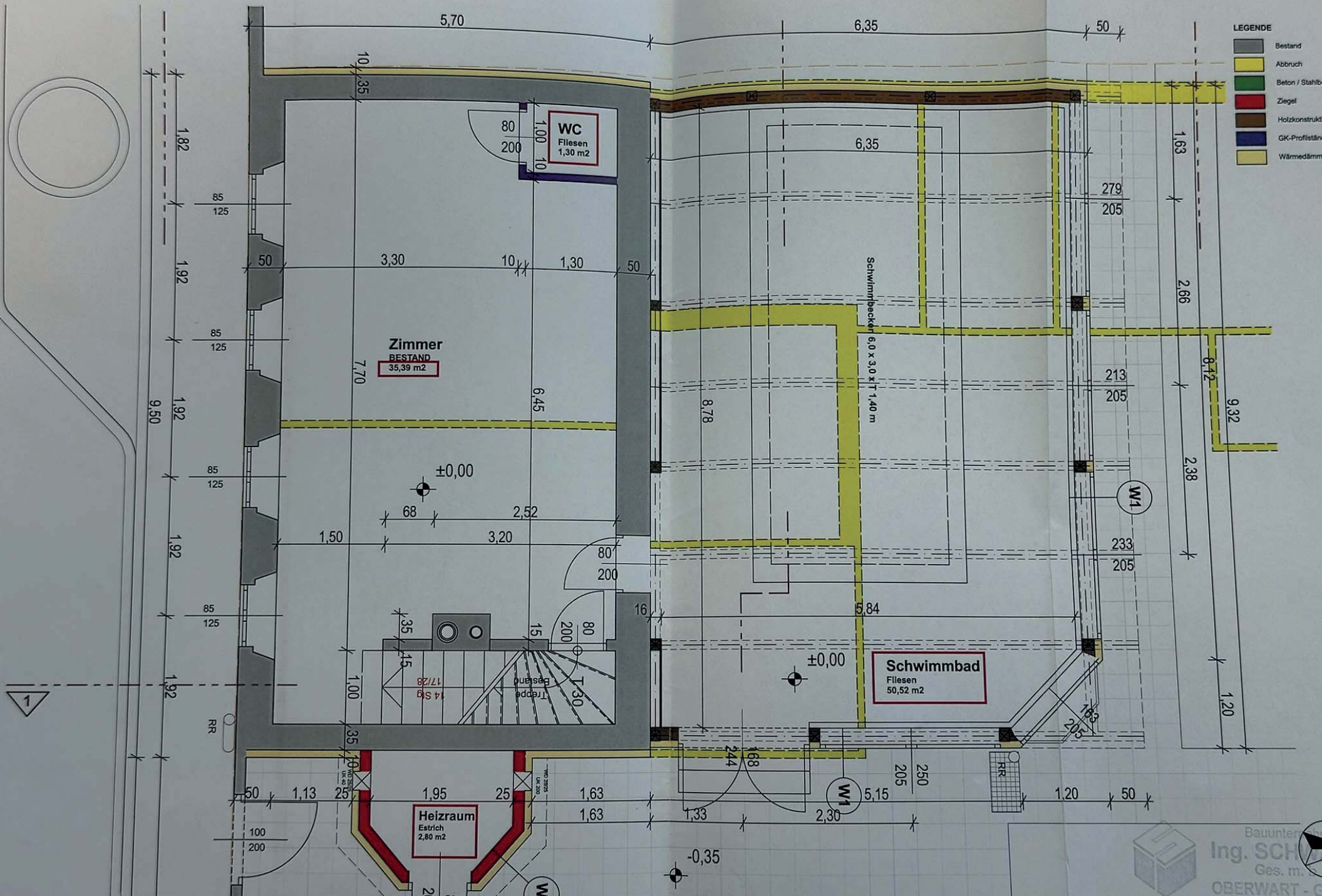
NR 34



Zubau auf den Grundstücken:  
459/5 und Baufäche .76 - Katastralgemeinde: 23326 Peisching  
Eigentümer: Anton Kress u. Janina Kress-Kürleto  
Dorfstraße 38, 2620 Neukirchen-Peisching

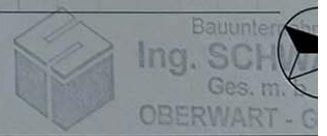
Inhalt:	Erdgeschoss Übersicht		Pl.Nr.:	2
Masstab:	1 : 100	Datum:	Sept. 2007	

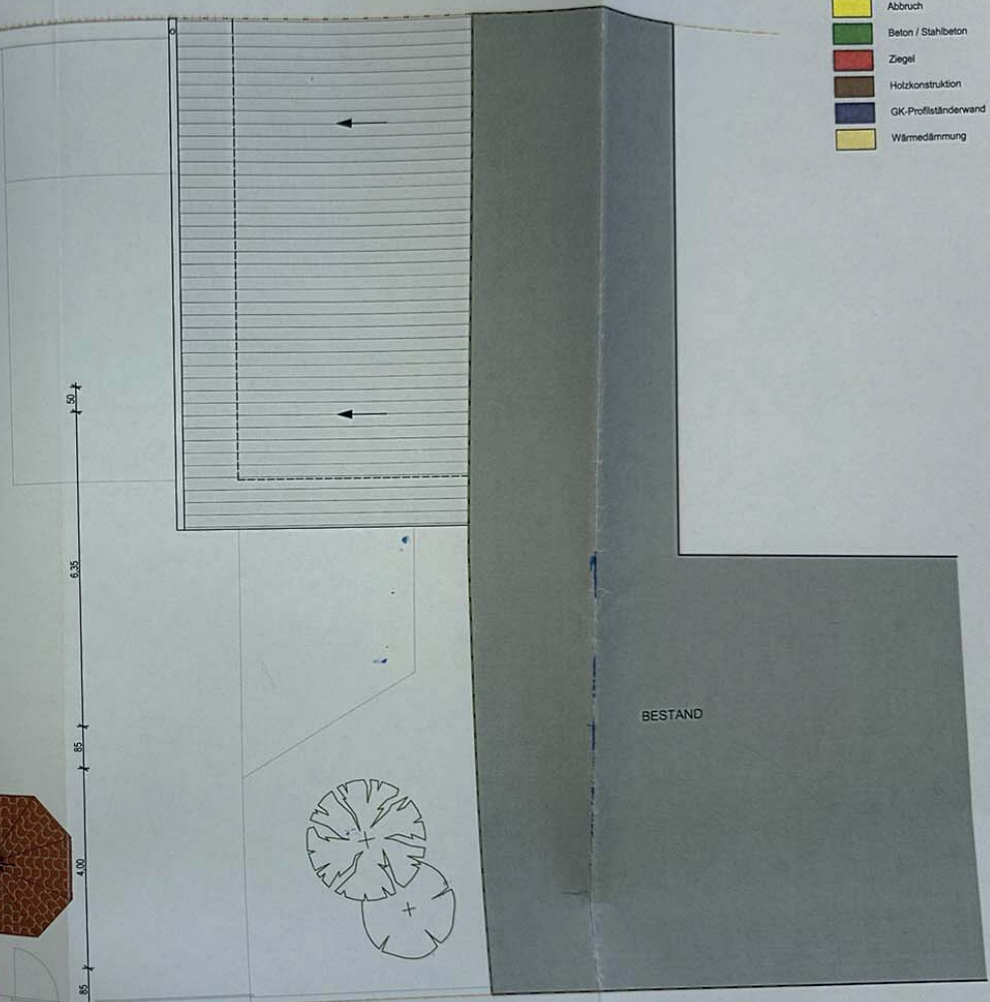
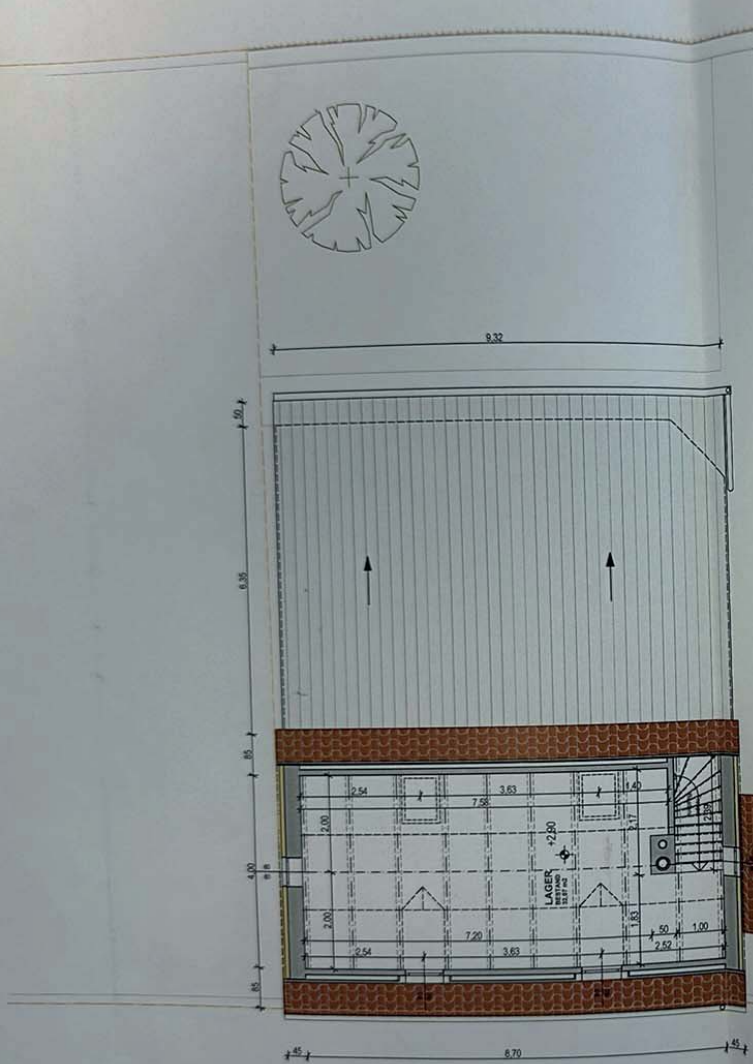
DORFSTRASSE



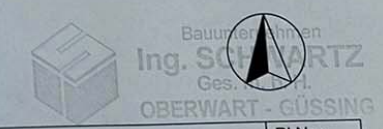
Zubau auf den Grundstücken:  
459/5 und Baufläche .76 - Katastralgemeinde: 23326 Peisching

Inhalt: Erdgeschoss



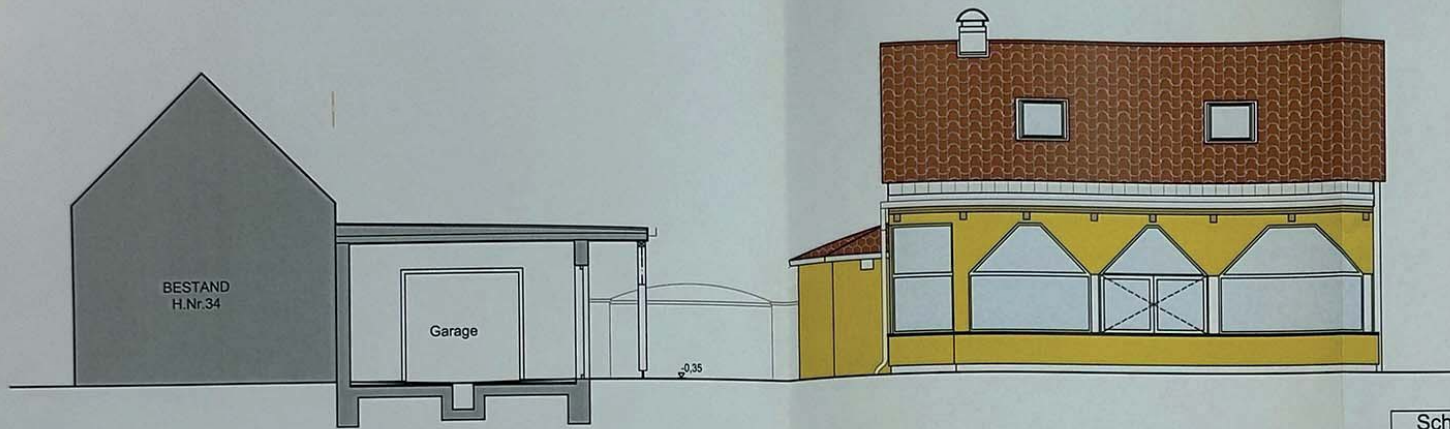


- LEGENDE**
- Bestand
  - Abbruch
  - Beton / Stahlbeton
  - Ziegel
  - Holzkonstruktion
  - GK-Profilständerwand
  - Wärmedämmung

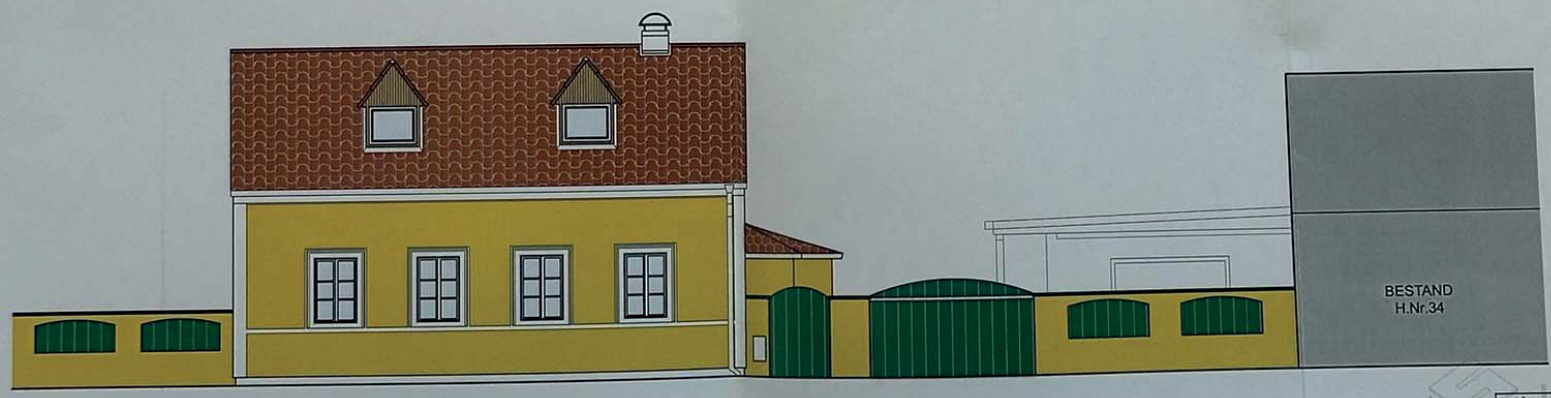


Zubau auf den Grundstücken: 459/5 und Baufläche .76 - Katastralgemeinde: 23326 Peisching		Inhalt:	Obergeschoss Übersicht	Pl.Nr.:	4
Eigentümer: Anton Kress u. Janina Kress-Kürleto Dorfstraße 38, 2620 Neukirchen-Peisching		Masstab:	1 : 100	Datum:	Sept. 2007





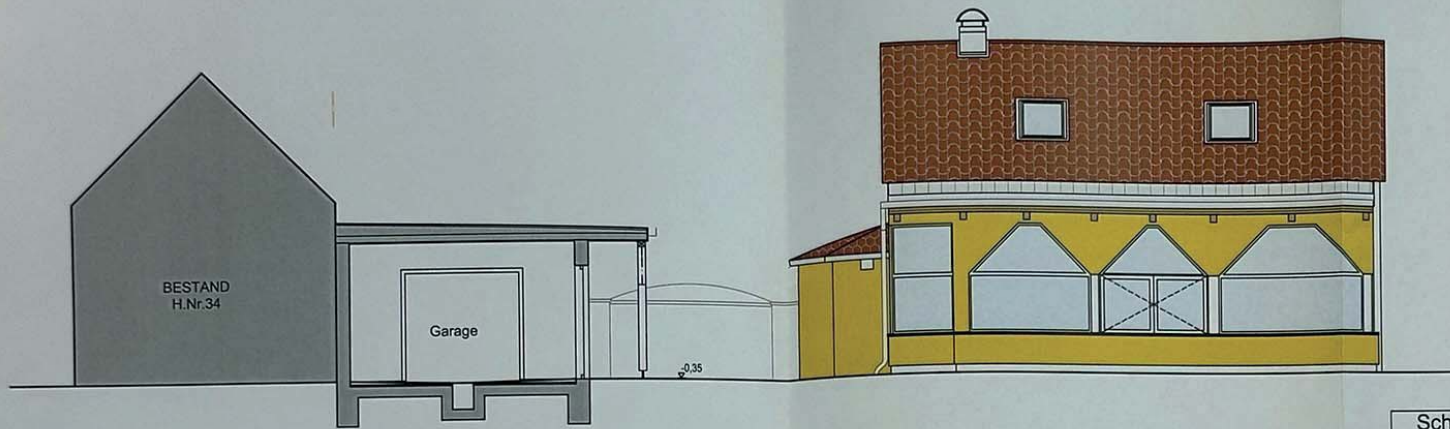
Schnitt 3-3 , Ansicht Nord



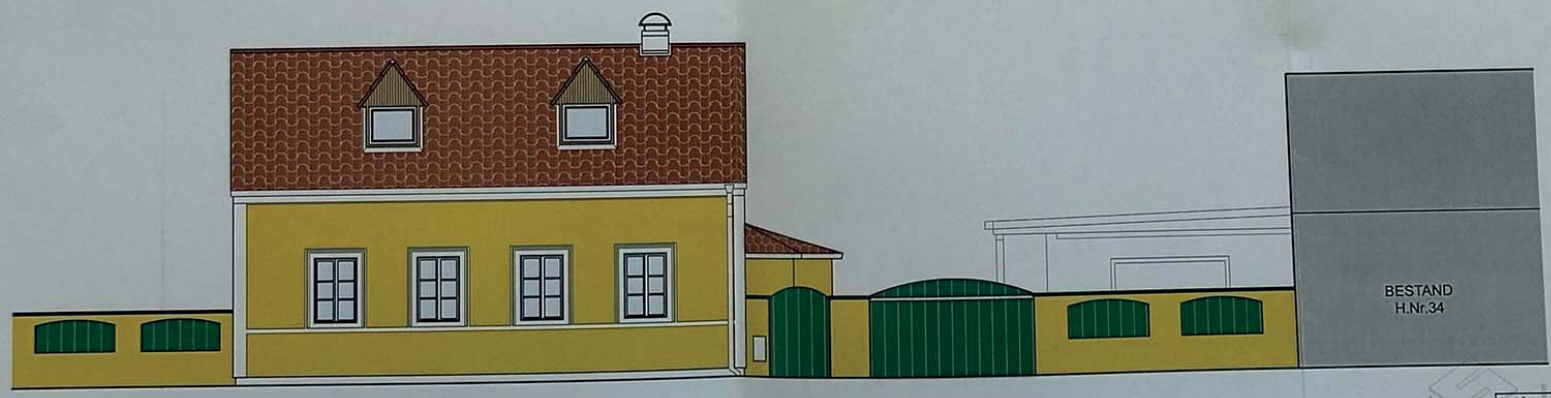
Ansicht Süd

Bauunternehmen  
**SCHWARTZ**  
 Ges. m. b. H.  
 OBERWART - GÜSSING

Zubau auf den Grundstücken: 459/5 und Baufäche .76 - Katastralgemeinde: 23326 Peisching Eigentümer: Anton Kress u. Janina Kress-Kürleto Dorfstraße 38, 2620 Neukirchen-Peisching	Inhalt: Schnitt 3-3, Ansicht Süd	Pl.Nr.: 8
	Masstab: 1 : 100	Datum: Sept. 2007



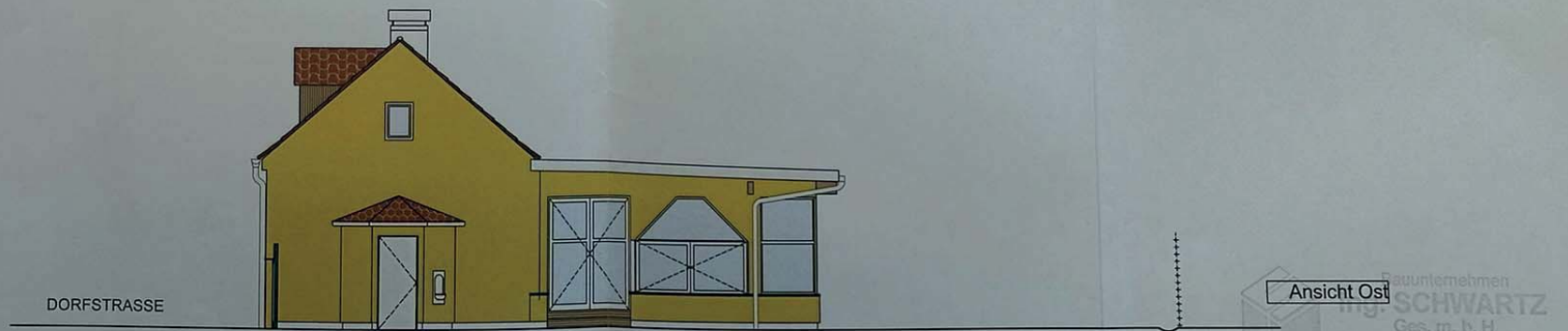
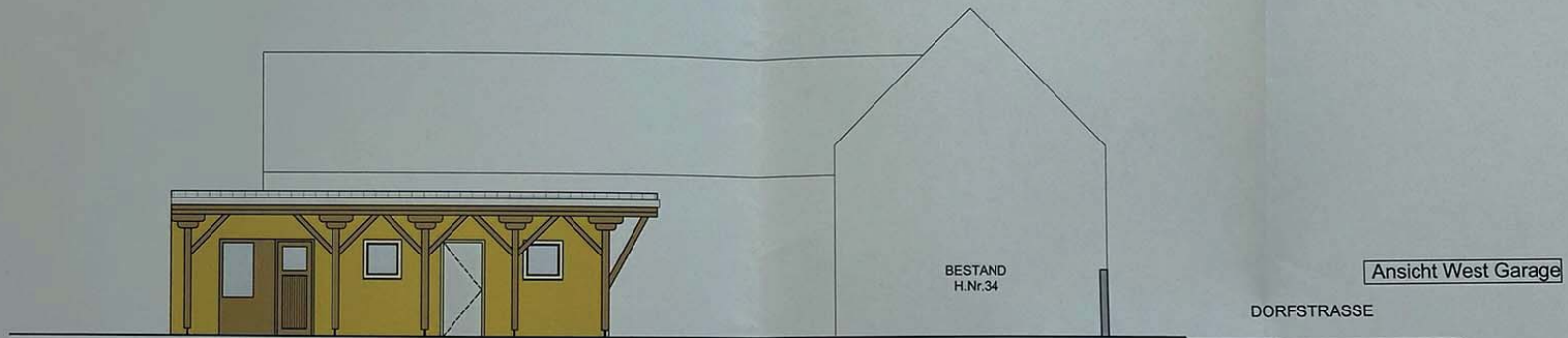
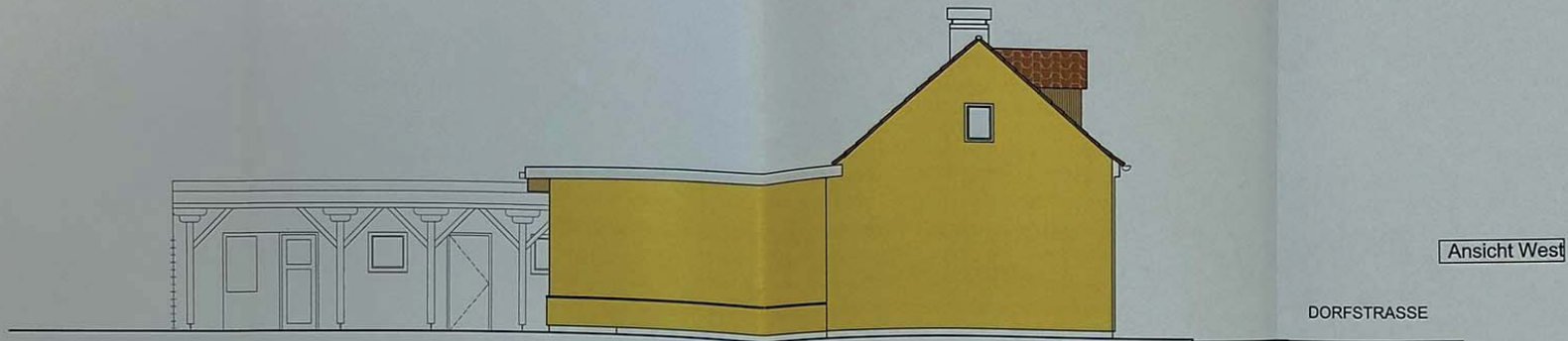
Schnitt 3-3 , Ansicht Nord



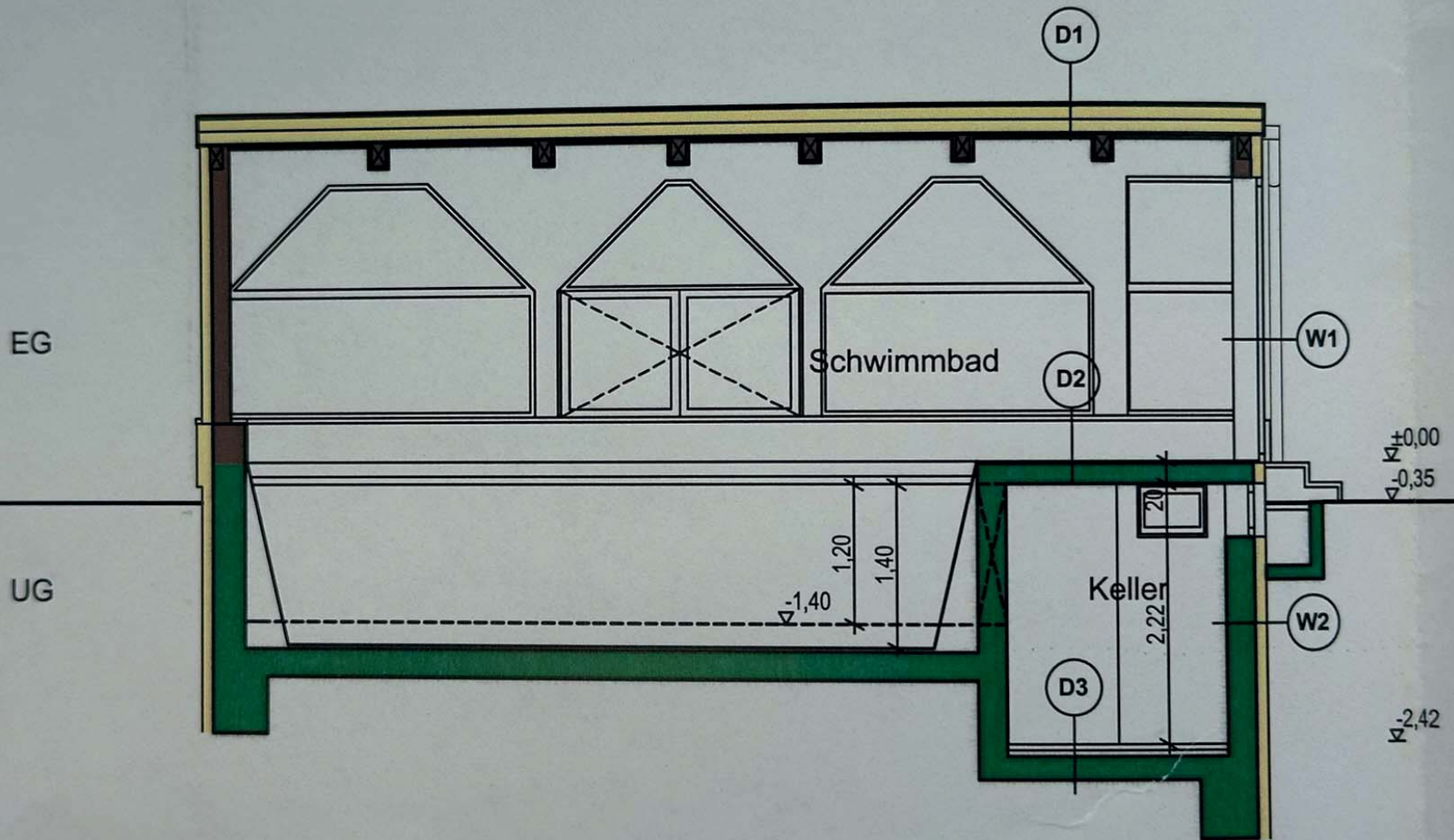
Ansicht Süd

Bauunternehmen  
**SCHWARTZ**  
 Ges. m. b. H.  
 OBERWART - GÜSSING

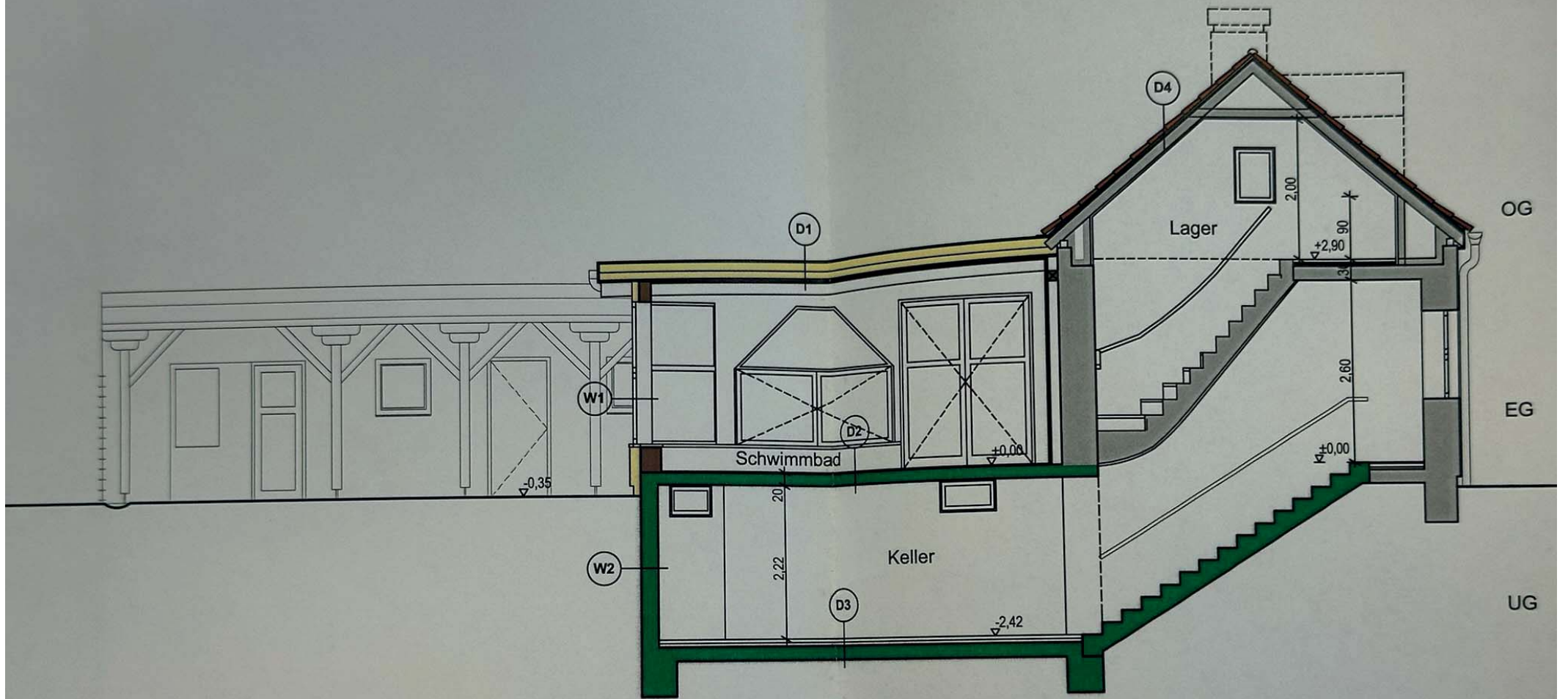
Zubau auf den Grundstücken: 459/5 und Baufäche .76 - Katastralgemeinde: 23326 Peisching		Inhalt:	Schnitt 3-3, Ansicht Süd	Pl.Nr.:	8
Eigentümer: Anton Kress u. Janina Kress-Kürleto Dorfstraße 38, 2620 Neukirchen-Peisching		Masstab:	1 : 100	Datum:	Sept. 2007



Zubau auf den Grundstücken: 459/5 und Baufläche .76 - Katastralgemeinde: 23326 Peisching		Inhalt: Ansichten West, Ansicht Ost	Pl.Nr.: 9
Eigentümer: Anton Kress u. Janina Kress-Kürleto Dorfstraße 38, 2620 Neukirchen-Peisching		Masstab: 1 : 100	Datum: Sept. 2007



Zubau  
459/5



ua - 1514 - 1093/2007

2A

eingel. 29.10.2007

Vorn

Bauwerber: KRESS ANTON u. JANNNA  
Wohnadresse: 2620 DORFSTR 38  
Tel.Nr.: 02635 / 69358

Datum: 29.10.2007

An die  
Stadtgemeinde Neunkirchen  
Stadtbauamt  
  
Hauptplatz 1  
2620 Neunkirchen

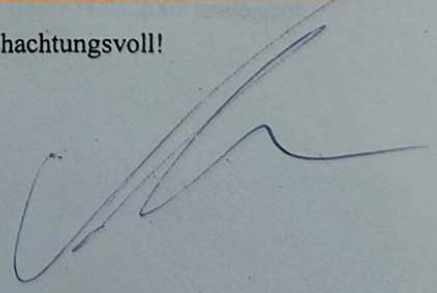
Gebühr € 73,20  
datum 26.11.07  
Ausz/KE-AR 230  
unrichtig.

Betrifft: Ansuchen um baubehördliche Bewilligung

Ich/Wir ersuchen die Stadtgemeinde Neunkirchen um Erteilung der baubehördlichen  
Bewilligung für die Durchführung von Zu u. Umbauarbeiten  
auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Dorfstr. 36

Parz.Nr. Fl. u. Gf L 459/5 lt. beiliegendem Einreichplan.  
Die mit Bescheid 72 W/39/1986 genehmigte Garage wurde  
wie im beiliegenden Plan ausgeführt, die mit Bescheid  
72 W/239-1988 P genehmigte Zu u. Umbau wird nicht  
ausgeführt

Hochachtungsvoll!



Beilage:  
Einreichplan 3-fach  
Baubeschreibung 3-fach

Gemeinde: NEUNKIRCHEN

Zahl III/239 / 19.88-P

Neunkirchen, am 14.12. 19 88

# Baubehördliche Bewilligung

## Bescheid

Herr / Frau Anton KREß u. Janina KREß-KURLETO  
2620 Neunkirchen, Dorfstraße 36  
in  
hat (haben) mit Ansuchen vom 30.11.1988 um die baubehördliche Bewilligung zur Herstellung von Zu- und Umbauarbeiten

angesucht.

## Spruch

I. Gem. § 92 Abs. 1 Z 1 der Bauordnung für Niederösterreich LGBl. Nr. 8200-5+7 und auf Grund des Ergebnisses der am 13.12.1988 durchgeführten Bauverhandlung und der hiebei vorgelegten Pläne des Fa. Schönberger Bauges. m. b. H., Seebenstein vom 1.12.1988 wird Ihnen hiemit vom Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz die

### baubehördliche Bewilligung

erteilt zur (zum) Herstellung von Zu- und Umbauarbeiten beim Wohnhaus

auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen-Peisching, Dorf- Straße Nr. 36  
auf dem Grundstück KG Peisching EZ. 483 Konskr. Nr. 86 -Gasse- -Platz Parzelle Nr. 459/5<sup>76</sup>

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Bei der Bauausführung sind die unter einem rückgemittelten mit der Bewilligungsklausel versehenen Baupläne, die in der Verhandlungsschrift gegebene Baubeschreibung und die dort angeführten Bedingungen und die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für NÖ. genauestens einzuhalten. Bei Wechsel in der Person des Bauleiters ist die Baubehörde unverzüglich zu benachrichtigen.

An weiteren Auflagen werden vorgeschrieben:

Der Baubehörde ist gemäß § 106 (3) der NÖ. Bauordnung der Beginn der Bauausführung und gem. § 110 (1) die Vollendung des Bauvorhabens anzuzeigen. Der Vollendungs-Anzeige sind Rauchfang- und sonstige technische Befunde (Gas- u. Elektroinstallationen) anzuschließen.

Gem. § 103 der NÖ. Bauordnung erlischt das Recht aus diesem Bescheid, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet ist. Vor Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden.

Hinsichtlich der Einwendungen des Anrainers wird entschieden:

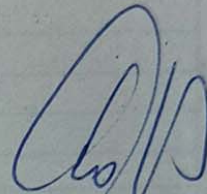
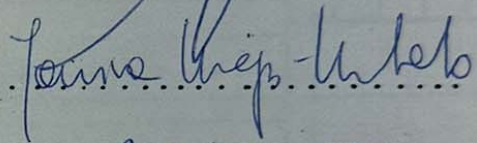
Verfahrenskosten siehe Rückseite!

## Begründung:

Das Bauvorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan im Einklang und konnte die Bewilligung unter den von der Baubehörde vorgeschriebenen Auflagen erteilt werden. Zu I. und II.: Die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung, sowie die vorgeschriebenen Auflagen und Verfahrenskosten stützen sich auf das Ergebnis der Bauverhandlung und die im Spruch angeführten Gesetzesstellen.

EINREICHPLAN FÜR DIE ERRICHTUNG  
VON ZUBAUTEN, BZW AUFSTOCKUNG DES  
BESTEHENDEN WOHNHAUSES, UND EINER  
STRASSESEITIGEN EINFRIEDUNG, AUF DER  
LIEGENSCHAFT 2620, NEUNKIRCHEN, DORFSTR. 36  
PARZ. BFL 76, U. GFL. 459/5 KG. PEISCHING  
EIGENT. KRESS ANTON U. JANINAKRESS-KURLETO  
MASSTAB 1:50 BZW. 1:100

GRUNDEIGENTÜMER UND  
BAUWERBER:

  
.....  


BAUGESELLSCHAFT  
J. Schönberger u. Co. Ges. m. b. H.  
Baumeister  
2824 SEEBENSTEIN, Bahnweg 115  
Tel. 02021 / 1220  
.....

BAULEITER:

BEHÖRDE:

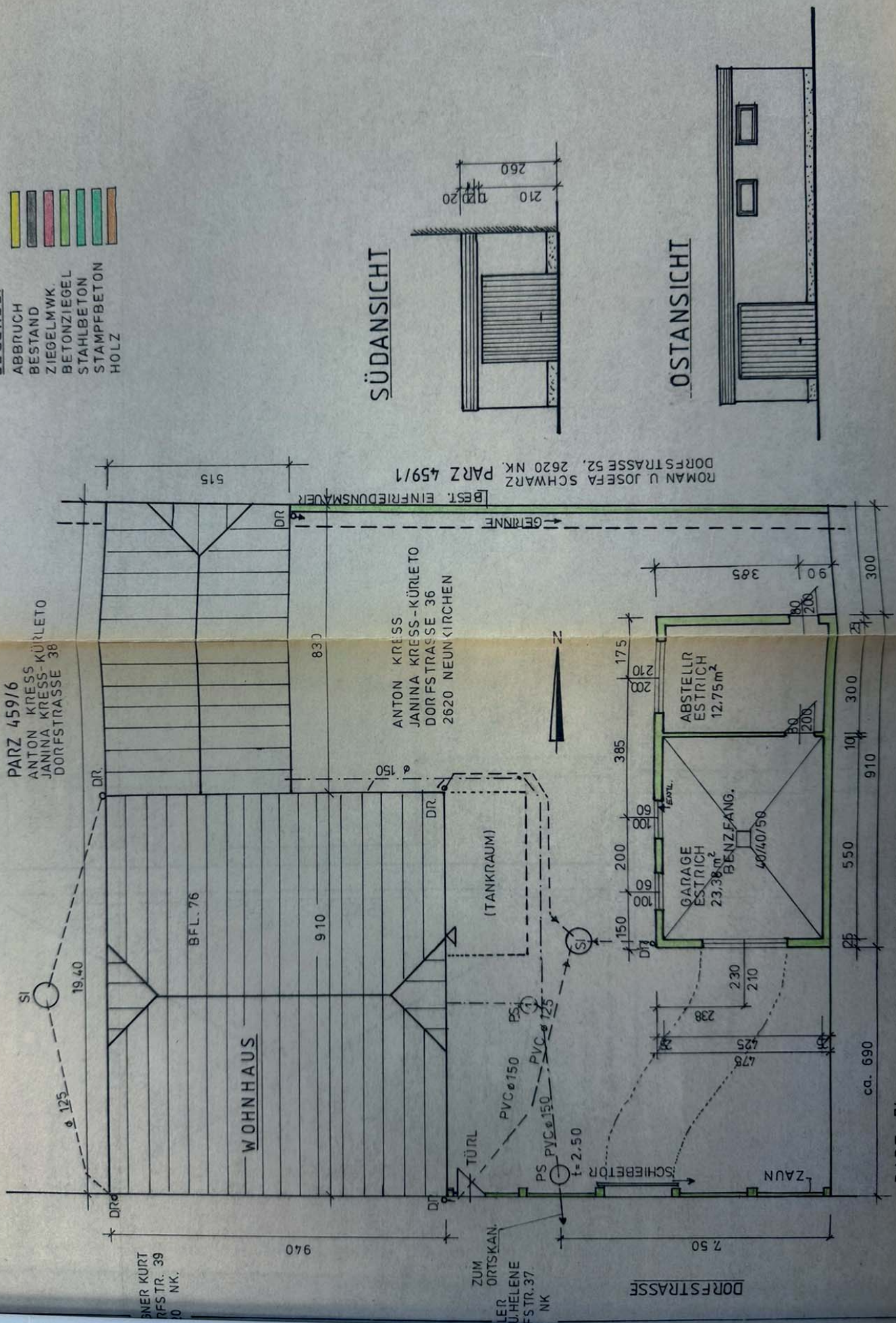
Stadtgemeinde Neunkirchen  
Stadtbaurat, Zl. III 239/1988  
Der kommissionellen Verhandlung  
am 13. 12. 1988 zugrunde gelegen  
Der Bürgermeister:



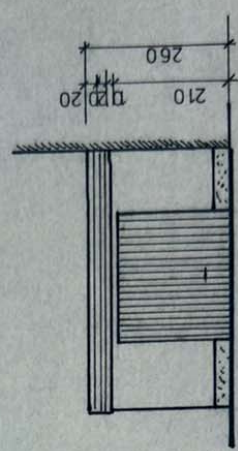


# LAGEPLAN 1:100

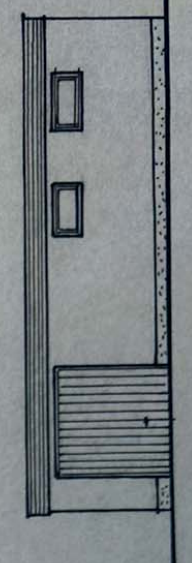
- LEGENDE:**
- ABBRUCH
  - BESTAND
  - ZIEGELMWK.
  - BETONZIEGEL
  - STAHLBETON
  - STAMPFBETON
  - HOLZ



SÜDANSICHT



OSTANSICHT



PARZ 459/6  
ANTON KRESS-KÜRLETO  
JANINA KRESS-STRASSE 38  
DORFSTRASSE 38

ANTON KRESS  
JANINA KRESS-KÜRLETO  
DORFSTRASSE 36  
2620 NEUNKIRCHEN

ROMAN U JOSEFA SCHWARZ  
DORFSTRASSE 52, 2620 NK  
PARZ 459/1

BEST. EINFRIEDUNSMÄUER  
GEMINE

PARZ. 74 SCHREIBÖCK FRANZ, DORFSTR. 34, 2620 N.K.

STRASSENANSICHT

