



BEWERTUNGSGUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

KG 23321 Neunkirchen, BG Neunkirchen, EZ 813, GST-NR 500/29,

mit der Liegenschaftsadresse

2620 Neunkirchen, Wiener Straße 53 und 55 sowie
Beethovengasse 20



9E 47/25g

Umfang des Gutachtens: 90 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 Partei: | 3 |
| 1.5. Preisbasis: | 4 |
| 1.6. Wertermittlungstichtag: | 4 |
| 1.7. Teilnehmer: | 4 |
| 1.8. Aussagen der Teilnehmer: | 4 |
| 1.9. Grundlagen und Unterlagen: | 4 |
| 1.10. Allgemeine Vorbemerkungen: | 5 |
| 1.11. Anmerkungen: | 8 |
| 2. BEFUND: | 9 |
| 2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse: | 9 |
| 2.2. Rechte und Lasten: | 10 |
| 2.3. Grundstück und Infrastruktur: | 11 |
| 2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen: | 16 |
| 2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand: | 64 |
| 2.6. Kenngrößen und Daten: | 66 |
| 2.7. Mietverträge: | 67 |
| 3. BEWERTUNG und GUTACHTEN: | 71 |
| 3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen: | 71 |
| 3.2. Wahl der Bewertungsmethoden: | 77 |
| 3.3. Ertragswertermittlung: | 78 |
| 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG: | 89 |
| 4.1. Allgemein: | 89 |
| 4.2. Marktanpassung und Verkehrswert: | 89 |
| 4.3. Zubehör: | 89 |
| 4.4. Außenstände: | 89 |
| 5. ZUSAMMENFASSUNG: | 90 |

Anlagen im Anhang

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

AZ: 9 E 47/25g

1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 24.12.2025 ist die Schätzung der Liegenschaft
KG 23321 Neunkirchen, EZ 813, GST-NR 500/29, 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53 und 55/
Beethovengasse 20, angeordnet.

1.3. Betreibende Partei

UniCredit Bank Austria AG
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch:

Dr. Reinhard Zimmermann
Rechtsanwalt
Peitlgasse 6/ 1. DG/ 29
1210 Wien

1.4. Verpflichtete Partei

Selam Polat
Wienerstraße 53 WGeb.2/7
2620 Neunkirchen

1.5. Preisbasis

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

1.6. Wertermittlungstichtag

Dies ist der Tag der Besichtigung: 27.01.2026

1.7. Teilnehmer

Herr Selam Polat, Eigentümer der Liegenschaft
Herr Zafar Polat, Sohn des Liegenschaftseigentümers
Herr Architekt DI Heinrich Trimmel, Sachverständiger
Frau Yvonne Ungersbäck M.A., Hilfskraft SV

1.8. Aussagen der Teilnehmer

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

1.9. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Abfrage Gefahrenzonenplan (falls vorhanden)
- Verdachtsflächenkatasters
- Dokumente aus dem Bauakt und Dokumentation der wichtigsten Dokumente des Bauakts
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Immobilienplattform „Immounited“ bzw. „Immomapping“
- Vom Eigentümer zur Verfügung gestellte Mietverträge
-
- Literatur:
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk (Hg.) (2022): Immobilienbewertung Österreich: ÖVI Immobilien Akademie.
- Kleiber (2014): Verkehrswertermittl. von Grundstücken. 7. Aufl.: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Kleiber (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. Auflage: Luchterhand.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage: Manz.

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

1.10. Allgemeine Vorbemerkungen

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

Aus Gründen der 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 gutachtens-ökonomischen Gründen nicht überprüft. Falls nicht anders angeführt, geht die Bewertung von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind.

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.

Einige Fotos wurden mit einem leichten Weitwinkel aufgenommen, damit der Bildausschnitt vergrößert wird, um einen besseren Gesamtblick des Raumes oder Gebäudes zu erhalten.

1.11. Anmerkungen

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.

Umsatzsteuer:

Ab Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 1998 sind umsatzsteuerliche Bestimmungen für Immobilientransaktionen in Kraft, die folgenden Hinweis erforderlich machen:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte die Immobilie ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Diverse Anlagen im Anhang

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

2.1.1. Grundbuchsauszug EZ 813



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23321 Neunkirchen EINLAGEZAHL 813
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

Letzte TZ 5496/2025

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

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|---|
| 500/29 | GST-Fläche | 1042 | |
| | Bauf.(10) | 609 | |
| | Bauf.(20) | 233 | |
| | Gärten(10) | 200 | Beethovengasse 20 Wienerstraße 55 Wienerstraße 53 |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 2722/1998 Beschluss 1998-07-16 Zuschreibung Gat 500/29 aus EZ 829
b gelöscht
2 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
Selam Polat
GEB: 1955-04-01 ADR: Wiener Str. 55, Neunkirchen 2620
d 2688/1995 IM RANG 5296/1994 Kaufvertrag 1994-10-14 Eigentumsrecht

***** C *****

23 a 2567/1999 Pfandurkunde 1999-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag 7.150.000,--
für Creditanstalt AG
b 255/2025 Hypothekarklage wg EUR 70.000,-- s.A.
(25 Cg 7/25i - LG Wiener Neustadt)
24 a 5496/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollatr EUR 35.000,--
samt 10,50 % Z aus EUR 428.227,44 seit 2024-10-15
Kosten des Titelverfahrens:
EUR 3.071,39 samt 4 % Z seit 2025-01-20
Antragskosten EUR 1.468,40
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) (9E 47/25g)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) ist unter der lfd. Nr. 3 mit einem Anteil von 1/1, Herr Selam Polat, geb. 1955-04-01, Wiener Str. 55, 2620 Neunkirchen, eingetragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass aktuelle Adressen nicht mit den Adressen im Grundbuch übereinstimmen müssen.

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.

Das Grundstück ist 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

Die Eintragungen im C-Blatt (Lastenblatt) sind nicht bewertungsrelevant.
Die Bewertung erfolgt daher lastenfrei.

2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Auf Nachfrage wurden keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

Offene Gemeindeabgaben:

Lt. Auskunft der Stadtgemeinde Neunkirchen sind zum Stichtag 21.01.2026 keine Hausbesitzabgaben offen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine spätere Begleichung oder auch Erhöhung der offenen Abgaben möglich ist und sich dadurch nach dem Stichtag noch die Höhe der offenen Beträge ändern kann.

Daher wird einem präsumtiven Käufer dringend empfohlen, 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:

Neunkirchen ist die Bezirkshauptstadt für den Bezirk Neunkirchen mit ca. 12.900 Einwohnern und liegt im Südosten Niederösterreichs im Industrieviertel.

Als Bezirkshauptstadt verfügt Neunkirchen über alle wichtigen Ämter und Behörden, über ein Krankenhaus, Rettungsdienst, Feuerwehr, Ärzte, Apotheken und über genügend Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten, sowie über eine große Anzahl von Gewerbebetrieben. Somit sind alle Einrichtungen des täglichen Lebens sowie auch kulturelle Einrichtungen ausreichend vorhanden. Kindergärten und Schulen sind in einer großen Anzahl vorhanden.

Generell ist Neunkirchen verkehrsmäßig für den Straßenverkehr durch die S6 Semmering Schnellstraße, durch die A2 Süd Autobahn sowie durch die Wiener Neustädter Straße B17 und die Landesstraße L137 Blätterstraße sehr gut erschlossen.

Der Busbahnhof befindet sich direkt im Zentrum am Minoritenplatz, von dort fahren alle Buslinien die Orte des Bezirkes ab. Neunkirchen ist mit dem Bahnhof Neunkirchen durch die Südbahn auch mit dem Zug einfach zu erreichen.

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

Mikrolage:

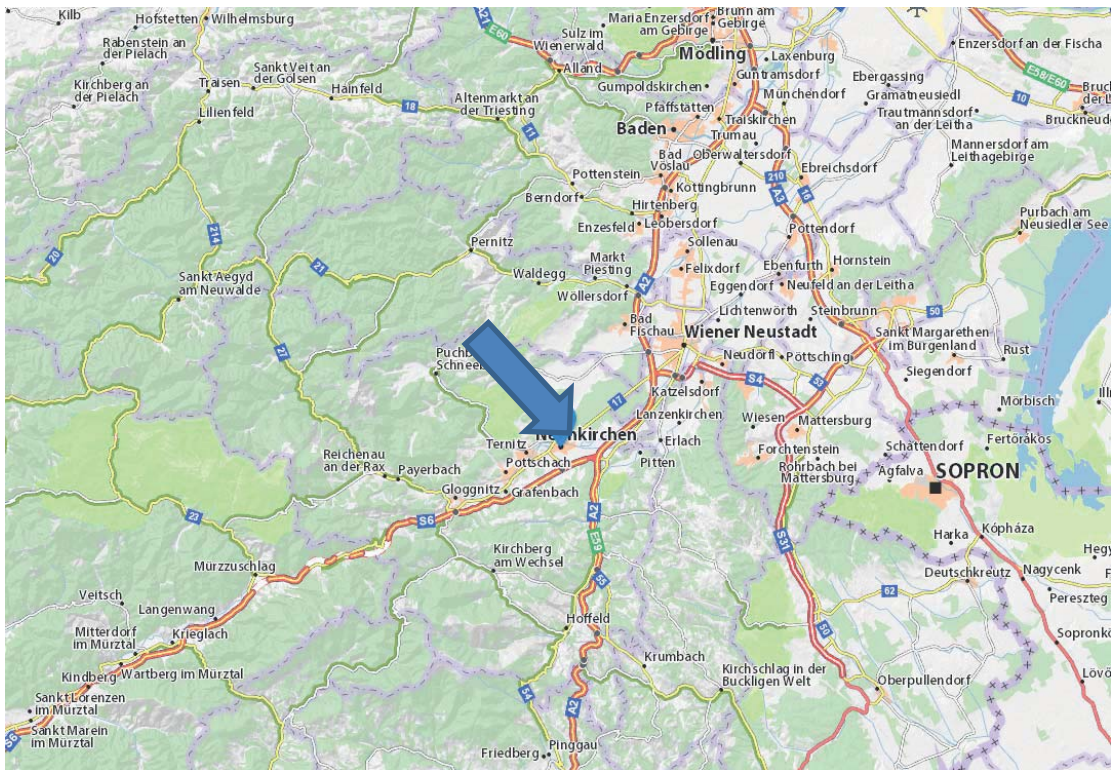
Die Liegenschaft EZ 813 befindet sich in 2620 Neunkirchen in der Wienerstraße 53 und 55. Die Liegenschaft weist die Identadresse Beethovengasse 20 auf. Die Liegenschaft befindet sich ca. 1,5km vom Hauptplatz Neunkirchen entfernt. Mit dem PKW sind die Wege in der Stadt gut durchführbar. Die Liegenschaft befindet sich direkt an der B17. Auch die S6 ist in guter Distanz einfach erreichbar.

Entlang der Wiener Straße befinden sich in diesem Bereich unterschiedlich genutzte Objekte wie Mehrfamilienwohnhäuser, Einzelwohnhäuser bzw. gemischt genutzte Objekte mit Wohnungen und Büros, Geschäften usw. Das Landeskrankenhaus befindet sich in etwa gegenüber der Liegenschaft.

Im Nahbereich der Liegenschaft sind ausreichend Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Ärztliche Versorgung, Apotheken und auch Schulen sind in Neunkirchen ausreichend, vor allem im Zentrum, vorhanden.

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

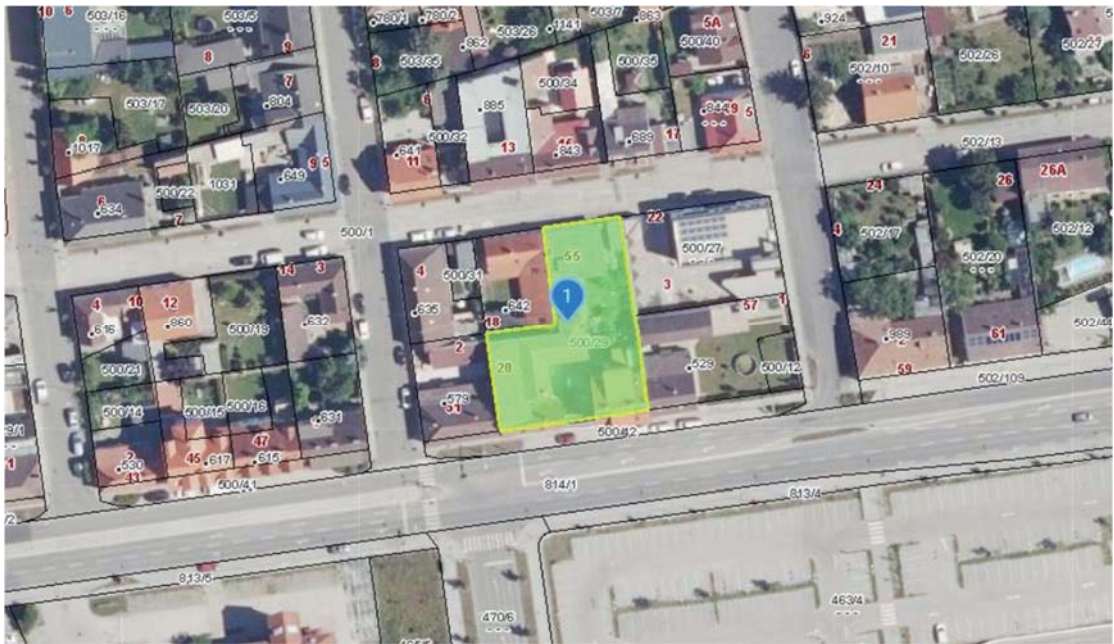
Lage im Großraum, genordet



Mikrostandort, genordet



Auszug aus dem NÖ-Atlas, genordet



2.3.2. Maße, Form, Topographie

Die Liegenschaft ist L-Förmig, im Norden der Liegenschaft befindet sich die Beethovengasse und im Süden die Wienerstraße. Das Grundstück ist eben. Lt. GB-Auszug beträgt die Gesamtfläche 1.042m².

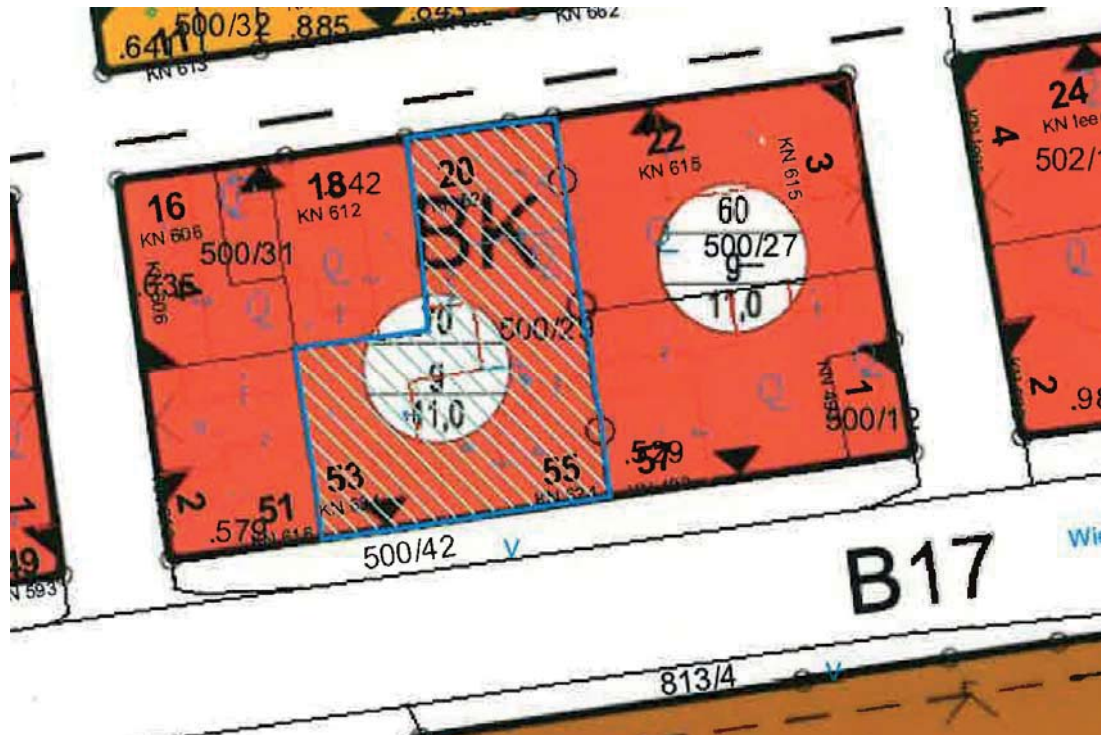
2.3.3. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse

Die Liegenschaft ist wie folgt angeschlossen:

- Öffentliches Stromnetz des EVU-Energieversorgungsunternehmens.
- Öffentliche Wasserversorgung.
- Anschluss an den öffentlichen Kanal.
- Anschluss an das öffentliche Gasnetz.

2.3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

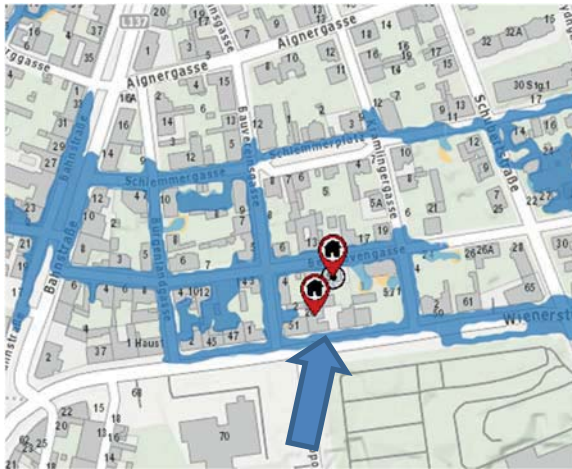
Digitaler Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadtgemeinde Neunkirchen



Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan liegt die Liegenschaft im **Bauland-Kerngebiet** (BK) und darf in der **geschlossenen Bauweise (g)** mit einer maximalen Gebäudehöhe von 111m bebaut werden. Die maximale Bebauungsdichte beträgt 70%.

Es besteht nach Süden in Richtung Wienerstraße eine Anbauverpflichtung an die jeweilige Grundgrenze, erkennbar an den schwarzen Pfeilen.

2.3.5. Abfrage HORA



- Legende Infos
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
 - Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
 - Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich
 - Gewässerzuständigkeit
 - Gewässerstrecken innerhalb der Gebiete mit potenziell signifikantem Risiko (Verlinkung zu WISA Hochwasser)

Hochwasser: Lt. Abfrage per Internet im HORA (www.hora.gv.at) liegt die der Randbereich der gegenständlichen Liegenschaft in einer 30-jährlichen Hochwassergefährdung (HQ30). Im NÖ-Atlas ist für diesen Bereich ebenso keine Gefährdung verzeichnet.

2.3.6. Kontaminierung

Die Abfrage im Altlastenportal hat folgendes ergeben:



- Legende Infos
- Flächen
- Übersicht
 - Flächentyp
 - Altlast
 - Altablagerung
 - Altstandort
 - Status
 - erhebliche/s Kontamination/ Risiko erwartet
 - beurteilt "keine Altlast"
 - Altlast vorgeschlagen
 - Altlast
 - dekontaminiert
 - gesichert
 - Beobachtung abgeschlossen

Auf der zu bewertenden Liegenschaft sind gem. Altlastenportal keine offensichtlichen Umweltschäden vorhanden; es sind keine Eintragungen im Altlastenportal vorzufinden. Der Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit Kontaminationen des Erdreichs und/oder der Baulichkeit festzustellen. Zum Zeitpunkt der Abfrage waren keine Eintragung im Altlastenportal gegeben. Der Bewertung wird eine diesbezügliche Lastenfreiheit unterstellt.

2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen

2.4.1. Allgemeine Beschreibung

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich mehrere massive Gebäude. Der Zugang zur Liegenschaft erfolgt derzeit von der Südseite aus über die Wienerstraße. Ein weiterer Zugang wäre von der Beethovengasse aus möglich. Der Bereich vor diesem Zugang wird jedoch derzeit zu Lagerzwecken genutzt und ist daher nicht passierbar.

Von der Wienerstraße aus befindet sich an der rechten Grundgrenze ein Wohngebäude mit Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß. Dieses Wohngebäude wird im Bauakt als „**WGeb. 2**“ (Wohngebäude 2 bezeichnet).

In diesem WGeb. 2 sind insgesamt vorhanden:

| Lage der Wohnungen | Bezeichnung lt. Plan | Bezeichnung lt. Schriftstück Gemeinde |
|---|-------------------------|--|
| EG WGeb.2 (Zugang über Hof) | W1 | Tür 7 |
| EG/ 1. Stock/ DG WGeb.2 (Zugang über Hof) | W2 | Tür 8 |

Im Bauakt gibt es ein Schriftstück der Gemeinde, das die Bezeichnungen gem. GWR (Gebäude- und Wohnungsregister) anführt.

Da diese Bezeichnungen gem. GWR eine fortlaufende Nummerierung aufweist und die Mietverträge auch diese Nummerierungen aufweisen, werden im gegenständlichen Gutachten die Bezeichnungen gem. dem Schriftstück der Gemeinde hinsichtlich GWR übernommen!

Das WGeb. 2 ist unterkellert.

Von der Wienerstraße aus befindet sich entlang der linken Grundgrenze im zick-zack ein weiteres Gebäude. Der Gebäudeteil an der vorderen Grundgrenze ist eingeschößig ausgeführt und nimmt ein Geschäftslokal auf. Im Dachboden befindet sich eine Wohnung. Ebenso sind von diesem eingeschößigen Gebäudeteil aus – direkt über die Wienerstraße – der Zugang zu den Wohnungen Tür 3, Tür 4 und Tür 5 vorhanden.

An dieses Gebäude anschließend führt entlang der linken Grundgrenze ein weiterer Gebäudeteil mit Erdgeschoß und Obergeschoß. Und dran anschließend wiederum ein kleiner L-förmiger Gebäudeteil der eingeschößig ausgeführt ist. Das Gesamtgebäude wird im Bauakt als „**WGeb. 1**“ bezeichnet.

In diesem WGeb. 1 sind insgesamt vorhanden:

| Lage der Wohnungen/ des Geschäftslokals | Bezeichnung lt. Plan | Bezeichnung lt. Schriftstück Gemeinde |
|--|-------------------------|--|
| EG WGeb.1 (hinterer Gebäudeteil - Hofzugang) | 1 | Tür 1 |
| EG WGeb.1 (hinterer Gebäudeteil - Hofzugang) | 2 | Tür 2 |
| 1. Stock WGeb.1 (Zugänglich über Wiener Str.) | 3 | Tür 3 |
| 1. Stock WGeb.1 (Zugänglich über Wiener Str.) | 4 | Tür 4 |
| 1. Stock WGeb.1 (Zugänglich über Wiener Str.) | 5 | Tür 5 |
| EG WGeb. 1 (Zugänglich über Wiener Str. + Hof) | Grillspezialitätenlokal | Tür 6 |

Im Bauakt gibt es ein Schriftstück der Gemeinde, das die Bezeichnungen gem. GWR (Gebäude- und Wohnungsregister) anführt.

Da diese Bezeichnungen gem. GWR eine fortlaufende Nummerierung aufweist und die Mietverträge auch diese Nummerierungen aufweisen, werden im gegenständlichen Gutachten die Bezeichnungen gem. dem Schriftstück der Gemeinde hinsichtlich GWR übernommen!

Der gesamte Gebäudekomplex WGeb. 1 ist unterkellert.

An dieser Stelle werden zum besseren Überblick ein Luftbild dargestellt sowie in weiterer Folge die Pläne angeführt. Im Anschluss daran erfolgt eine Fotodokumentation der Gebäude.



Luftbild, Quelle: immomapping.com



Links WGeb. 1 und rechts WGeb. 2



Innenhof mit Einfahrtstor straßenseitig und links WGeb. 2 und rechts WGeb. 1



Innenhof von oben: links WGeb. 2 und rechts WGeb. 1



WGeb. 1: links eingeschößiges Gebäude und rechts zweigeschößiges Gebäude



WGeb. 1: EG Geschäftslokal und 1. Stock Wohnungen



WGeb. 1: EG Geschäftslokal und Haustechnik und Garage rechts sowie 1. Stock Wohnungen



W Geb. 1: ganz rechts - eingeschößiger Gebäudeteil



WGeb. 1: eingeschößiger Gebäudeteil Wohnungen im EG (Tür 1 und Tür 2)



WGeb. 1: eingeschöziger Gebäudeteil



WGeb. 1: eingeschöziger Gebäudeteil
(Fenster der Tür 1)



Links: WGeb 2.



Eingang zu WGeb. 2 Tür 7, Zugang zur Tür 8
seitlich

2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

Kurzbeschreibung des Bauaktes:

1909: Plan über die Vergrößerung des bestehenden Pferdestalles.

1948: Baugenehmigungsbescheid über den Wiederaufbau

1949: Benützungskonsens

1959: Plan über den Einbau einer Stahlbetonzisterne sowie Erweiterung der Garage und Zubau eines Abstellraumes.

1959: Plan über den Einbau von Stahlbetonzisternen sowie Erweiterung der Garage und Zubau eines Abstellraumes zur bestehenden Weinkellerei

1995: Einbau für den Einbau von Wohnräumen

2010: Baubehördliche Bewilligung für den Einbau einer zweiten Wohneinheit im bestehenden Wohngebäude 2 mit der A.Z.: III/53/2010 vom 25.06.2010.

2010: Einreichplan über Umbauarbeiten (Errichtung einer zweiten Wohneinheit) und den Ausbau des Dachgeschoßes (darauf bezieht sich der Bescheid Zl. III/53/2010).

2011: Fertigstellungsanzeige über den Einbau 2. Wohneinheit im OG und DG (bezieht sich auf den Bescheid Zl. III/53/2010)

2.3.2011: Abänderung der Baubewilligung betreffend Umbau (nur Erdgeschoß) (bezieht sich auf den Bescheid A.Z.: III/53/2010): geringfügige Verschiebungen der Zwischenwände, Abänderung des Eingangsbereiches, geringfügige Vergrößerung der Küche Richtung Garten.

2.3.2011: Fertigstellungsanzeige bezüglich Umbau (nur Erdgeschoß) (bezieht sich auf den Bescheid A.Z.: III/53/2010). Hier gibt es einen Vermerk, dass dies Fertigstellungsanzeige, welche am 7.3.2011 bei der Gemeinde eingelangt ist, nicht zur Kenntnis genommen werden kann, da diverse Dinge noch nicht ausgeführt wurden. Nach Rücksprache im Zuge der Befundbestellung mit der Baubehörde wurden diese offenen Punkte ausgeführt und wurde daher zur Kenntnis genommen.

2011: Bestandsplan über Umbauarbeiten im Erdgeschoß (bezieht sich auf den Bescheid Zl. III/53/2010)

2011: Fertigstellungsanzeige bezüglich Umbau (nur 1. Stock und Dachgeschoß) (bezieht sich auf den Baubewilligungsbescheid A.Z.: III/53/2010)

2014: Fertigstellungsmeldung für Zu- und Umbauarbeiten beim Geschäftslokal (bezieht sich auf den Bescheid Zl. III/15/2002).

2015: Bestandsplan über die Umwidmung eines Gefolgschaftsraumes im Dachgeschoß in eine Wohnung (bezieht sich auf den Bescheid Zl. BW-BV-50/2015)

2021: Einreichplan über den Einbau eines Grillspezialitätenlokales

2022: Betriebsanlagengenehmigung „Errichtung und Betrieb einer Gastgewerbestätte für Grillspezialitäten“

2022: Fertigstellungsanzeige über die Umbauarbeiten beim bestehenden Wohn- und Betriebsgebäude (bezieht sich auf Bescheid BW-BV-83/2021).

Falls nicht anders angeführt, wird für die Bewertung unterstellt, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorhanden sind.

Lt. Auskunft der Baubehörde sind alle anhängigen Bauvorhaben bewilligt. Bei geringfügigen Unterschieden bei beispielsweise Änderungen im Grundriss eines Objektes, teilweise Vergrößerungen von Objekten bzw. Überdachungen im Garten, Herstellung von Außenbereichen, etc. wird davon ausgegangen, dass diese bewilligbar sind bzw. dass keine Bewilligung erforderlich ist.

2.4.3. Kurzbeschreibung der Gebäude bzw. der Wohnungen

Die Gebäude wurden in massiver Bauweise errichtet.

Es sind insgesamt 7 Wohnungen und ein Geschäftslokal vorhanden: davon wird eine Wohnung eigengenutzt; die restlichen Einheiten werden vermietet. Es ist somit zum Bewertungsstichtag keine Leerstehung vorhanden.

BESCHREIBUNG WGeb. 1:

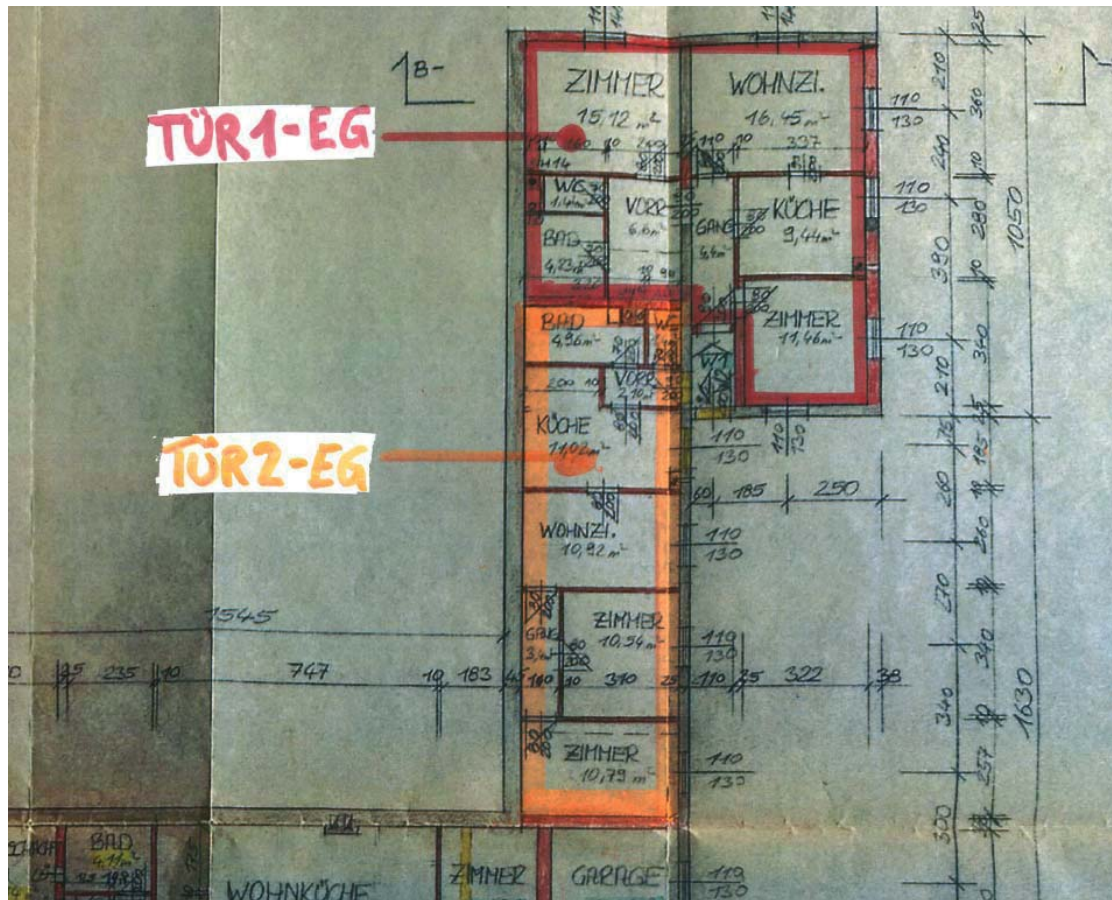
Das Erdgeschoß des WGeb. 1 nimmt großflächig das Geschäftslokal auf, wobei im hinteren Bereich im Erdgeschoß die Wohnungen Tür 1 und Tür 2 untergebracht sind. Weiters sind diverse Nebenräume (Raum für die Haustechnik und Garage) im Erdgeschoß vorhanden. Diese sind über den Innenhof erreichbar.

Der Zugang zu den Wohnungen Tür 3, Tür 4 und Tür 5 erfolgt über den straßenseitigen Gebäudeteil des WGeb. 1 über eine Innenstiege. Sämtliche Wohnungen befinden sich im 1. Stock.

Lt. Auskunft der beklagten Partei erfolgt die Beheizung je Wohnung über eine Gasetagenheizung.

Tür 1 und Tür 2 – WOHNUNGEN:

Zum besseren Verständnis werden nachfolgende die Grundrisse der beiden Wohnungen dargestellt (siehe nachfolgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem Einreichplan für den Einbau von Wohnräumen aus dem Jahr 1995

Die **Tür 1** befindet sich im Erdgeschoß des hinteren Gebäudeteils des WGeb. 1. Die Wohnung ist über den Innenhof zugänglich und weist folgende Räume auf:

- Vorraum/ Gang
- Badezimmer
- WC
- Küche
- Drei Zimmer

Der Grundriss stimmt weitgehend mit dem Plan überein.

Fläche lt. Plan: rd. 70m²

Im Vorraum ist ein Fliesenboden vorhanden; ebenso in den Sanitärräumen. In der Küche und in den Zimmern ist ein Laminatboden verlegt. Die Wände sind verputzt und gemalt. Im Badzimmer und im WC sind die Wände bis ca. zur Türstockoberkante gefliest.

Die **Tür 2** befindet sich im Erdgeschoß des hinteren Gebäudeteils des WGeb. 1. Die Wohnung ist über den Innenhof zugänglich und weist folgende Räume auf:

- Vorraum
- Badezimmer

- WC
- Wohnküche
- Zwei Zimmer

Die Küche und das Wohnzimmer wurden zu einem Raum zusammengelegt.

Fläche lt. Plan: rd. 55m²

Bis auf die Nassräume ist in der gesamten Wohnung ein Laminatboden vorhanden. Im Badezimmer gibt es einen Fliesenboden. Im Bereich der Dusche ist die Wand ebenso gefliest. Die Wände und Decken sind verputzt und gemalt.

Fotodokumentation Tür 1:



Zugang zu Tür 1 und Tür 2



Vorraum Tür 1



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Vorraum: geradeaus Bad und WC, rechts KÜ



Badezimmer



WC



Küche

Fotodokumentation Tür 2:



Vorraum



Badezimmer



Badezimmer



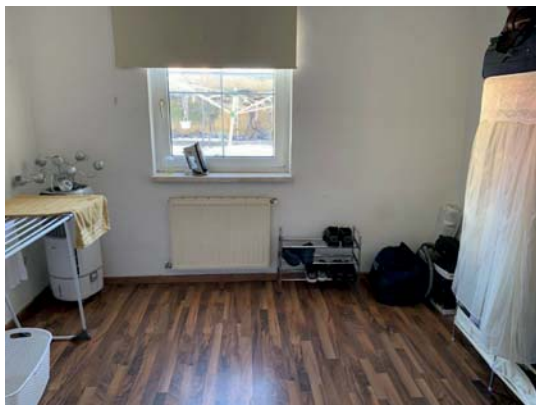
Wohnküche



Küche



Gang



Zimmer

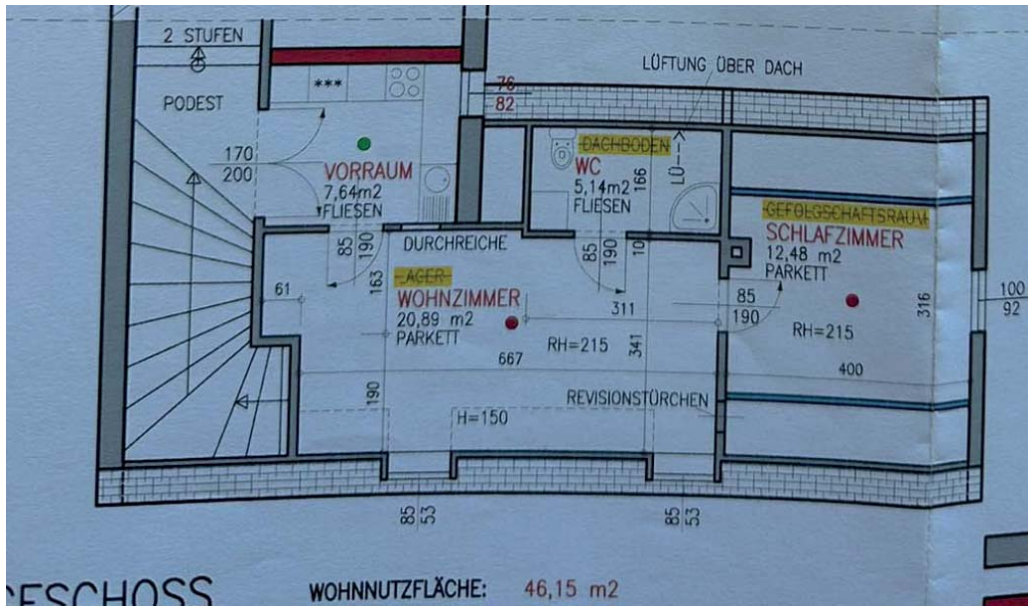


Zimmer

Tür 3, Tür 4 und Tür 5 – WOHNUNG:

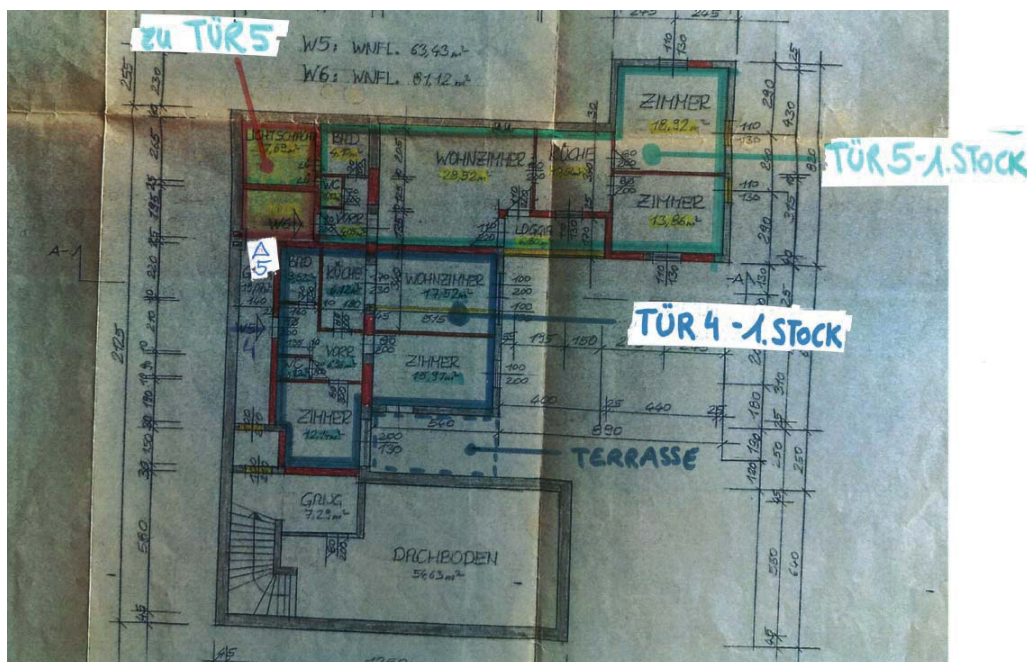
Zum besseren Verständnis werden nachfolgende die Grundrisse der Wohnungen dargestellt (siehe nachfolgende Planausschnitte).

Tür 3:



Ausschnitt aus dem Bestandsplan zur Umwidmung des Gefolgschaftsraumes
in eine Wohnung aus dem Jahr 2015

Tür 4 und Tür 5:



Ausschnitt aus dem Einreichplan für den Einbau von Wohnräumen aus dem Jahr 1995

Die **Tür 3** im 1. Stock (Dachbeschoß) konnte im Rahmen der Begehung am 27.01.2026 nicht besichtigt werden.

Die Wohnung weist lt. Plan folgende Räume auf:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- WC (im Plan ist auch eine Dusche eingezeichnet)
- Schlafzimmer

Fläche lt. Plan: rd. 46m²

Die **Tür 4** befindet sich im 1. Stock des mittleren Gebäudeteils des WGeb. 1. Die Wohnungen in diesem Gebäudeteil sind direkt über die Wienerstraße über eine innenliegende Stiege erreichbar. Die Wohnung weist folgende Räume auf:

- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Küche mit anschließendem Wohnzimmer
- Zwei Zimmer

Im Bereich zwischen Top 3 und Top 2 ist eine Terrasse vorhanden. Diese ist im Plan nicht eingezeichnet. Die Lage der Terrasse wurde durch den gSV im oben angeführten Planausschnitt eingezeichnet (nicht maßstabgetreu).

Fläche lt. Plan: rd. 63m²

Bis auf die Nassräume und im Vorraum ist in der gesamten Wohnung ein Laminatboden vorhanden. Im Badezimmer, WC und Vorraum gibt es einen Fliesenboden. Die Wände und Decken sind verputzt und gemalt. Im Badezimmer und im WC sind die Wände bis ca. zur Türstockoberkante gefliest. Auch im Bereich hinterhalb der Küchenzeile ist die Wand gefliest.

Die **Tür 5** befindet sich im 1. Stock des mittleren Gebäudeteils des WGeb. 1. Die Wohnungen in diesem Gebäudeteil sind direkt über die Wienerstraße über eine innenliegende Stiege erreichbar. Die Wohnung weist folgende Räume auf:

- Vorraum
- Badezimmer
- WC
- Wohnküche
- Zwei Zimmer

Diese Wohnung verfügt über eine Loggia. In der Natur weist die Top 5 teilweise eine andere Raumaufteilung bzw. Grundrissgestaltung auf. Der Bereich des im Plan dargestellten Lichtschachtes wurde in die Wohnung miteinbezogen. Daher ergibt sich ein sehr großer

Vorraum und auch das Badezimmer ist größer. Das Wohnzimmer wurde verkleinert und die Küche sohin vergrößert. Daher wird an dieser Stelle auf die Fotodokumentation verwiesen. Daher wird von einer Fläche von rd. 94m² mit der oben angeführten Mehrfläche ausgegangen. Fläche lt. Plan: rd. 81m² und 6,80m² Loggia (die Fläche der Loggia zählt zur Nutzfläche); mit der oben angeführten „Mehrfläche“ wird von einer Fläche von ca. 95m² und 6,80m² Loggia ausgegangen.

Bis auf die Nassräume und im Vorraum ist in der gesamten Wohnung ein Laminatboden vorhanden. Im Badezimmer, WC und Vorraum gibt es einen Fliesenboden. Die Wände und Decken sind verputzt und gemalt. Im Badezimmer sind die Wände bis ca. zur Türstockoberkante gefliest. Auch im Bereich hinterhalb der Küchenzeile ist die Wand gefliest

Fotodokumentation Tür 3:



Stiegenaufgang zum allgemeinen Gang



Zugang zur Tür 3

Die Tür 3 konnte im Rahmen der Besichtigung am 27.01.2026 nicht besichtigt werden.

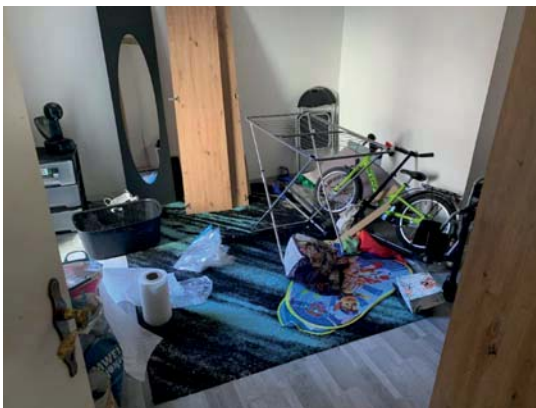
Fotodokumentation Tür 4:



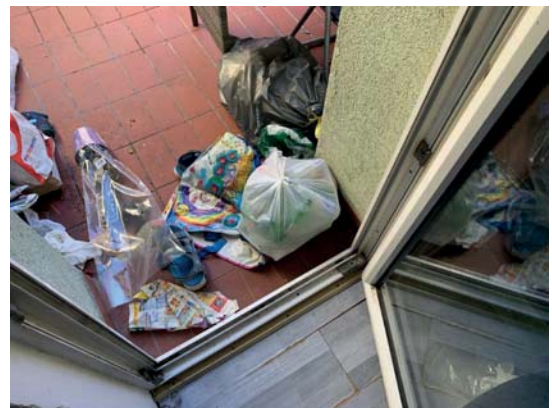
Vorraum



Vorraum mit Zugang zu WC und Zimmer



Zimmer mit Zugang zur Terrasse



Zugang zur Terrasse



Terrasse



WC



Badezimmer



Weiteres Zimmer vom Vorraum geradeaus erreichbar



Küche



An Küche angrenzendes Wohnzimmer

Fotodokumentation Tür 5:



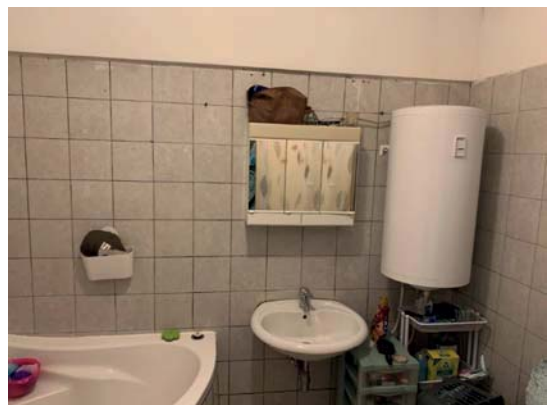
Zugang zu Tür 5



Vorraum (erweiterter Bereich)



Badezimmer



Badezimmer



Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia und KÜ



Küche mit Zugang zu beiden Zimmern



Zimmer



Zimmer



Loggia

Tür 6 – GESCHÄFTSLOKAL:

Zum besseren Verständnis wird nachfolgend der Grundriss des Geschäftslokals dargestellt (siehe nachfolgende Planausschnitte).



Ausschnitt aus dem Einreichplan zum Einbau eines Grillspezialitätenlokales aus dem Jahr 2021

Die **Tür 6** im Erdgeschoß befindet sich im Erdgeschoß des straßenseitigen und des mittleren Gebäudeteils des WGeb. 1. Der Hauptzugang zum Geschäftslokal ist direkt über die Wienerstraße erreichbar. Ein weiterer Zugang ist über den Innenhof vorhanden.

Das Geschäftslokal weist folgende Räume auf:

- Gang mit anschließender Küche
- Garderobe
- Gaststube 2
- Speisenvorbereitung
- Gaststube 1

- Sanitärräume für die Gäste
- Sanitärräume für die Angestellten
- Abstellraum und Getränkelager
- Haustechnikraum (über den Innenhof erreichbar)

Fläche lt. Plan: rd. 196m²

Das Geschäftslokal wurde ca. um das Jahr 2021 umgebaut bzw. saniert. Im gesamten Geschäftslokal ist ein Fliesenboden verlegt. Im hinteren Bereich bei der Gaststube 1 wurde das alte Mauerwerk als Wandgestaltung freigelegt. In der Ecke der Gaststube 1 wurde neben dem Fenster die Gastherme angebracht und mit Holz verkleidet.

Die weitere Heizungs- und Lüftungsanlage wird im östlich angrenzenden Haustechnikraum untergebracht. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mit Heizkörpern.

Es gibt eine zentrale Lüftungsanlage zur mechanischen Be- und Entlüftung. Klimaanlage im Küchenbereich.

Wände und Decken sind verputzt und gemalt. Im Bereich der Sanitäranlagen sind die Wände bis ca. zur Türstockoberkante gefliest.

Auch im Bereich der Küche und der Speisenvorbereitung sind die Wände gefliest.

Fotodokumentation Tür 6:



Straßenseitiger Eingang



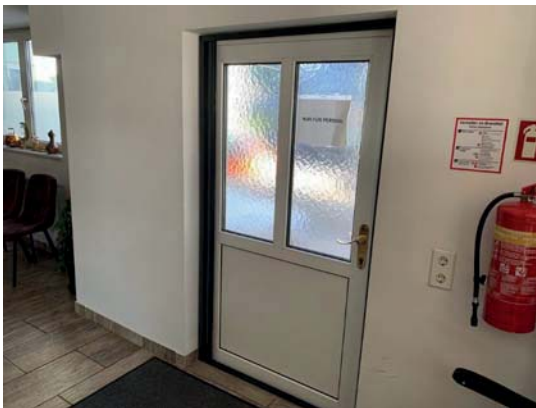
Küche



Küche



Küche



Zugang zu Innenhof



Gaststube 2



Speisevorbereitung



Speisevorbereitung



Zugang zu Sanitär Mitarbeiter



Sanitär Mitarbeiter



Sanitär Mitarbeiter



WC Mitarbeiter



Blick von Sanitär auf Speisevorbereitung



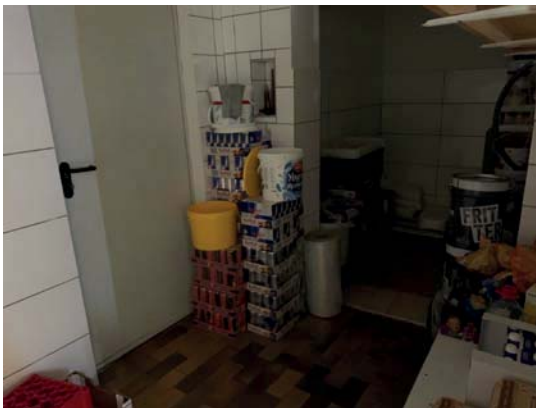
Speisevorbereitung



Speisevorbereitung



Vorraum



Vorraum mit rechts Abstellraum



Abstellraum



Gaststube 2 mit Blick auf Gaststube 1



Gaststube 1



Gaststube 1 mit Therme



Gaststube 2 – Blick von Gaststube 1 aus



Zugang Sanitär Gäste



Sanitär Gäste



Sanitär Gäste



Sanitär Gäste



Zugang zu weiterem Vorraum



Vorraum bei Kellerabgang



Haustechnikraum (vom Innenhof erreichbar)



Haustechnikraum (vom Innenhof erreichbar)

KELLER:

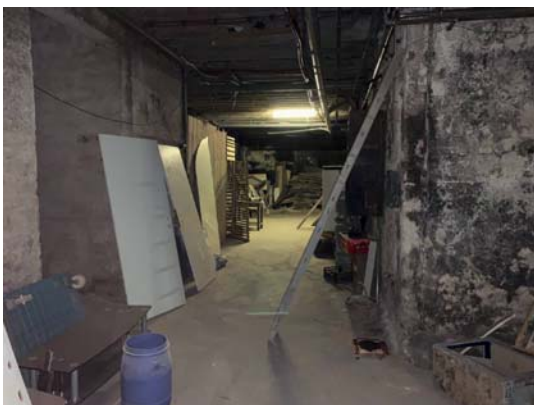
Der Keller befindet sich unterhalb des Gebäudekomplexes WGeb. 1.
Dieser wird in Teilbereichen zu Lagerzwecken für das Geschäftslokal Tür 6 genutzt.



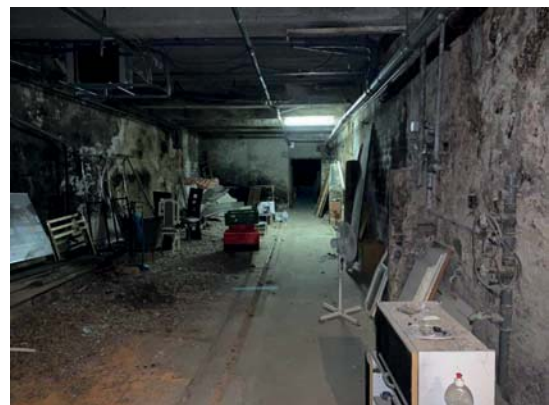
Kellerabgang



Kellerabgang



Keller



Keller



Keller



Keller



Keller



Keller



Keller Gaszähler



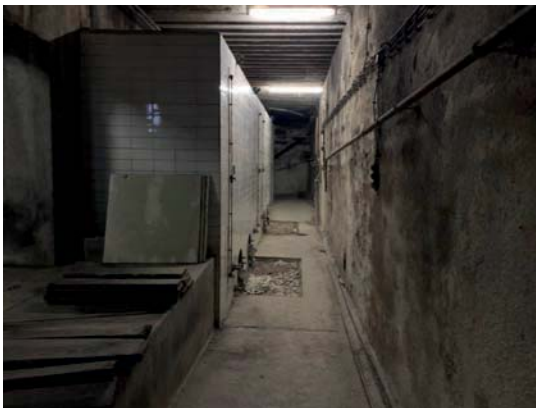
Keller



Keller



Keller



Keller



Keller

BESCHREIBUNG WGeb. 2:

Die Wohnung Tür 7 befindet sich im Erdgeschoß und ist über einige Differenzstufen von der Rückseite des WGeb. 2 über einen Vorplatz erreichbar.

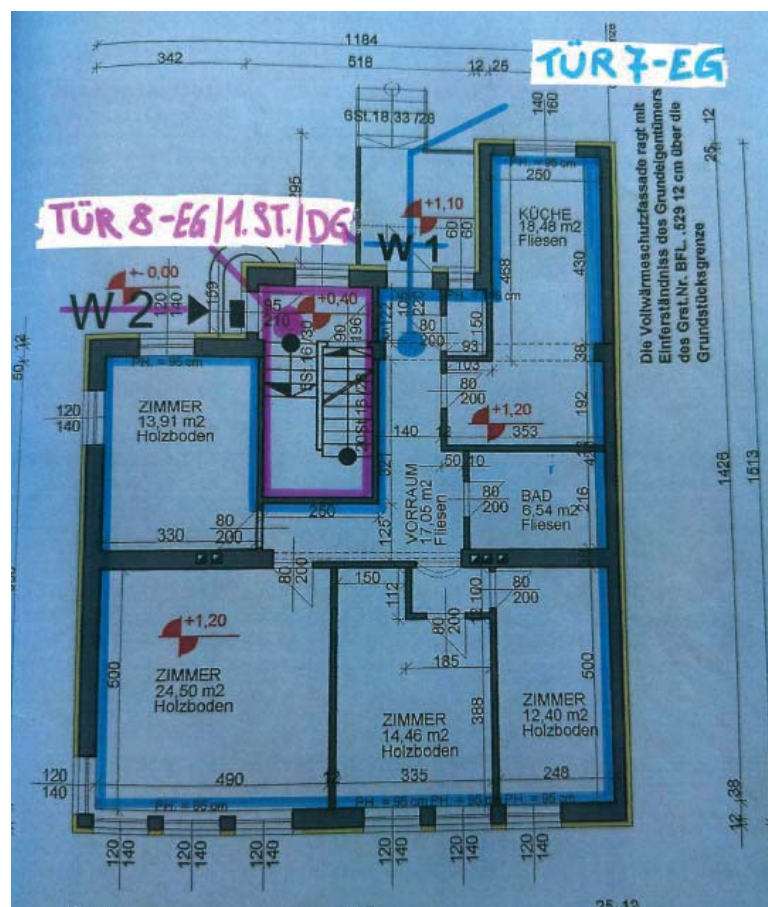
Die Wohnung Tür 8 befindet sich im EG, 1. Stock und Dachgeschoß, wobei im Erdgeschoß eine Vorraum mit Stiegenaufgang in den 1. Stock vorhanden ist. Die Wohnung ist über einige Differenzstufen über einen seitlichen Eingang beim Gebäude WGeb. 2 zugänglich.

Das WGeb. 2 ist unterkellert.

Tür 7 und Tür 8 – WOHNUNGEN:

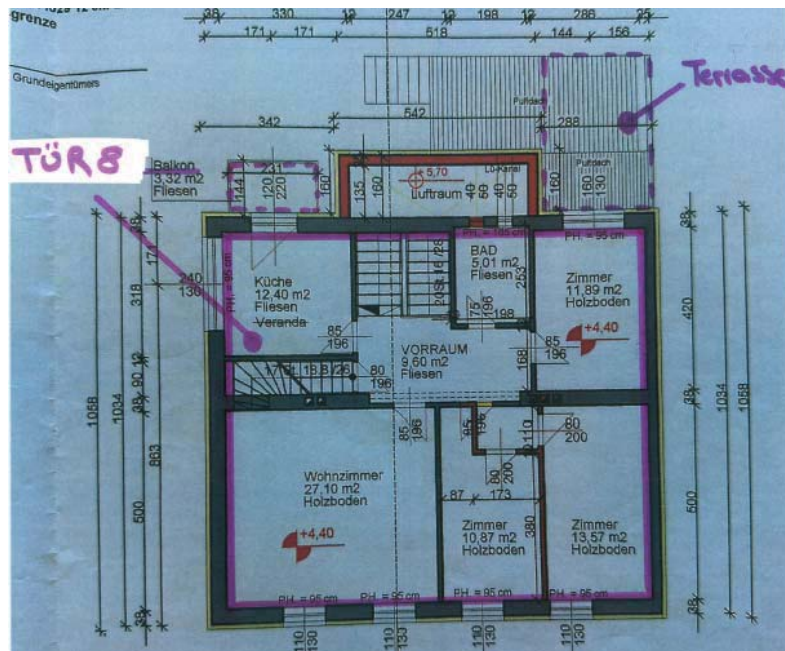
Zum besseren Verständnis werden nachfolgende die Grundrisse der beiden Wohnungen dargestellt (siehe nachfolgenden Planausschnitt).

ERDGESCHOSS



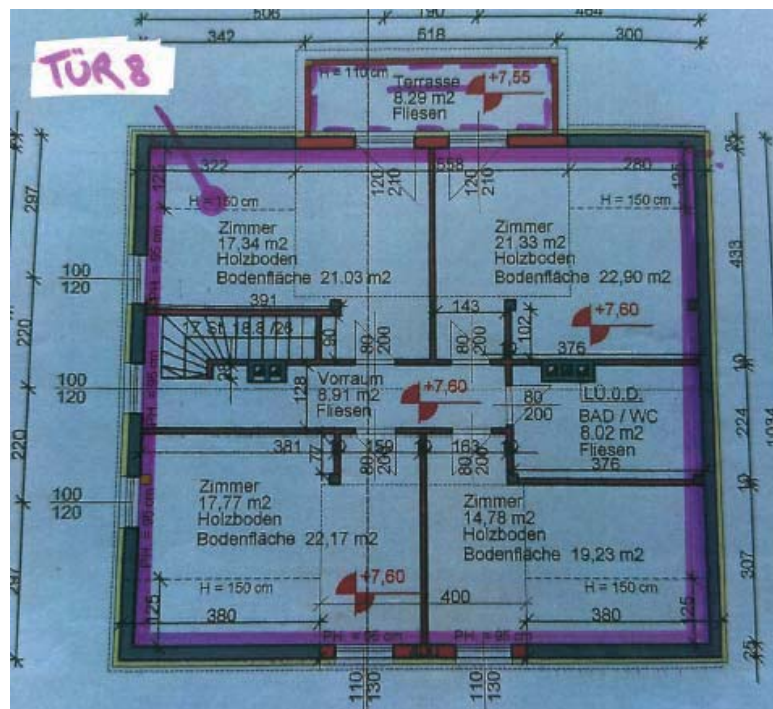
*Ausschnitt aus dem Bestandsplan über Umbauarbeiten
im Erdgeschoß aus dem Jahr 2011*

1. STOCK



Ausschnitt aus dem Einreichplan über Umbauarbeiten
(Errichtung einer zweiten Wohneinheit) und den Ausbau des Dachgeschosses aus dem Jahr 2010

DACHGESCHOSS



Ausschnitt aus dem Einreichplan über Umbauarbeiten (Errichtung einer zweiten Wohneinheit)
und den Ausbau des Dachgeschosses aus dem Jahr 2010

Die **Tür 7** befindet sich im Erdgeschoß des WGeb. 2. Diese Wohnung wird durch den Liegenschaftseigentümer bewohnt.

Die Wohnung weist folgende Räume auf:

- Vorraum
- WC
- Küche
- Bad
- 4 Zimmer

Fläche lt. Plan: rd. 109m²

In Vorraum, Küche und WC ist ein Fliesenboden verlegt. Sämtliche Zimmer sind mit einem Holzfußboden ausgestattet. In den Sanitärräumen sind die Wände bis zur Deckenunterkante gefliest. Ansonsten sind die Wände und Decken verputzt und gemalt; in einem Zimmer ist eine Holzdecke vorhanden.

Die **Tür 8** erstreckt sich vom EG bis ins Dachgeschoß des WGeb. 2. Im Erdgeschoß befindet sich ein allgemeiner Vorraum; von diesem Vorraum aus ist im Erdgeschoß der Zugang zur Wohnung erreichbar und weiter dann der Stiegenaufgang in den 1. Stock.

Die Wohnung weist folgende Räume im 1. Stock auf:

- Vorraum
- Küche
- Bad
- Wohnzimmer
- 3 Zimmer

Im 1. Stock wird das Zimmer neben dem Bad als Küche verwendet und die im Plan eingetragene Küche ist als Zimmer genutzt. Von der Küche aus ist eine Terrasse zugänglich. Diese ist im Plan nicht eingetragen. Der im Plan eingezeichnete Bereich „Luftraum“ wird als Stauraum (erreichbar über eine kleine Luke von der Terrasse aus) genutzt. Oberhalb dieses Stauraumes befindet sich ein weiterer Stauraum, welcher ebenso nur über die Terrasse zugänglich ist. Dieser weist augenscheinlich eine geringe Raumhöhe auf. Darüber ist im DG eine Terrasse vorhanden. Im Bereich des Wohnzimmers ist die Wand zwischen Wohnzimmer und Zimmer nicht vorhanden.

Die Wohnung weist folgende Räume im Dachgeschoß auf:

- Vorraum
- Zwei Zimmer Richtung Innenhof/ Garten
- Bad mit WC

- Zwei Zimmer Richtung Straßenseite

Im Bereich Badezimmer und den beiden straßenseitig ausgerichteten Zimmern kommt es zu Änderungen im Grundriss durch eine andere Raumaufteilung.

Fläche lt. Plan: rd. 193m² (hier wird die Fläche im Dachboden auf die Bodenfläche bezogen; dh. die Fläche unterhalb der Dachschräge wurde mitgerechnet).

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Im 1. Stock:

In Vorraum, Küche und Wohnzimmer ist ein einheitlicher Fliesenboden verlegt. Im Badzimmer sind sowohl der Boden als auch die Wände bis zur Deckenunterkante gefliest. In den Zimmern ist ein Holzfußboden verlegt. Wände und Decken verputzt und gemalt.

Im Dachgeschoß:

Fliesenboden im Vorraum und im Badezimmer. In den Zimmern ist ein Laminatboden verlegt. Wände und Decken verputzt und gemalt.

Fotodokumentation Tür 7:



Zugang Tür 7



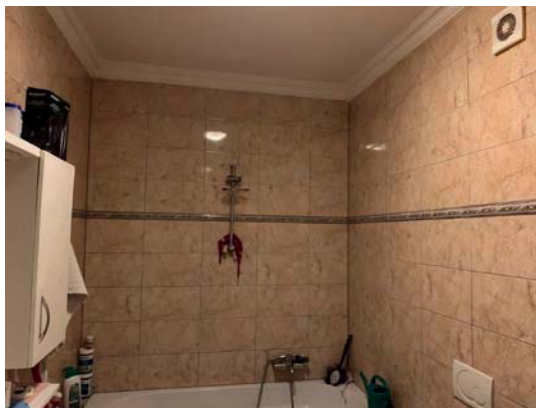
Vorraum



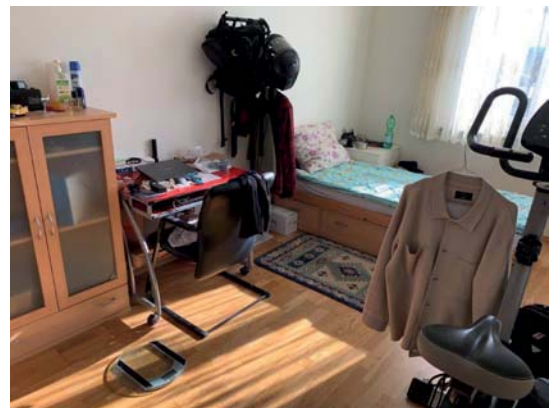
WC



Badezimmer



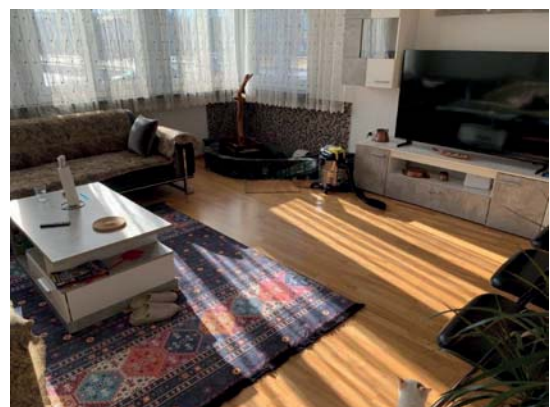
Badezimmer



Zimmer



Weiteres Zimmer



Wohnzimmer



Zimmer



Zimmer



Küche



Küche

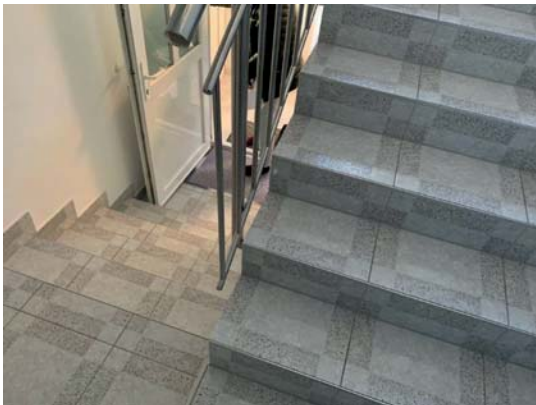
Fotodokumentation Tür 8:



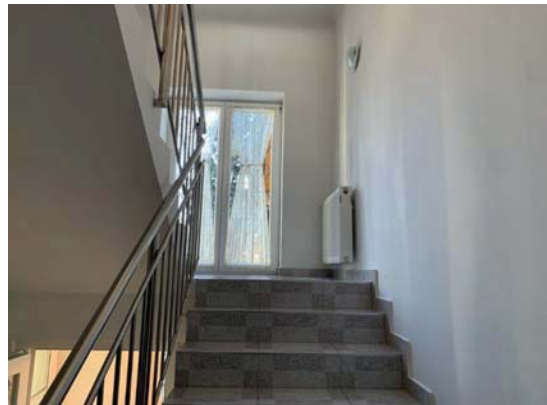
Zugang zu allg. Vorraum und rechts zu Tür 8



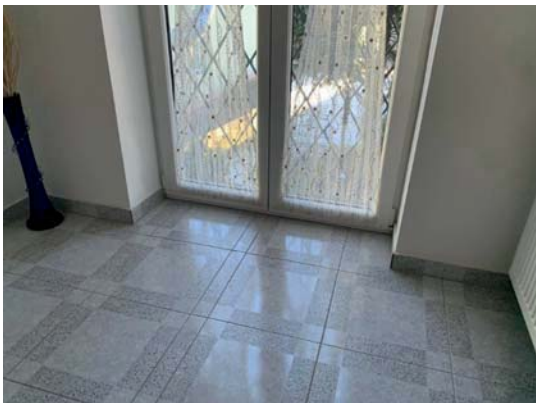
Allgemeiner Vorraum



Zugang bzw. Stiegenaufgang in den 1. Stock



Stiegenaufgang



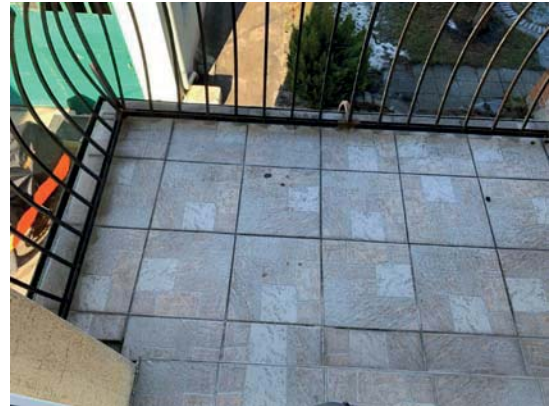
Podest



Vorraum 1. Stock



Zimmer hofseitig mit Zugang zu Balkon



Balkon



Balkon



Vorraum: geradeaus Küche, links Bad



Badezimmer



Küche mit Zugang zur Terrasse



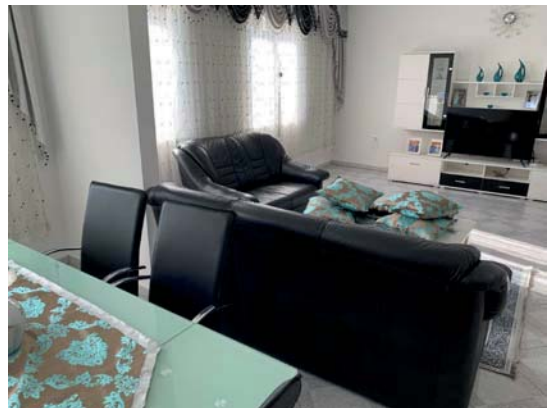
Küche



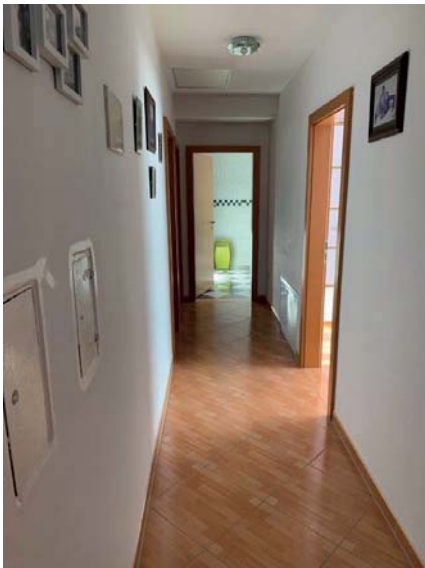
Terrasse



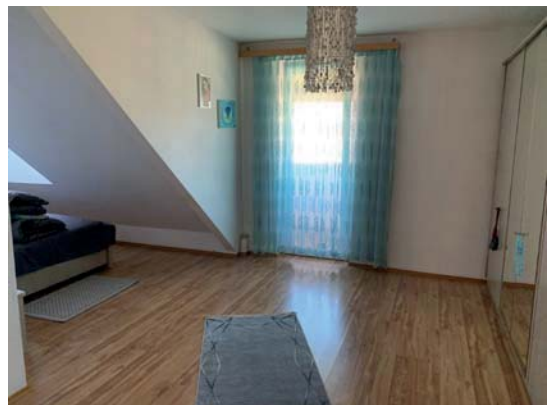
Zimmer straßenseitig



Wohnzimmer straßenseitig



Vorraum Dachgeschoß



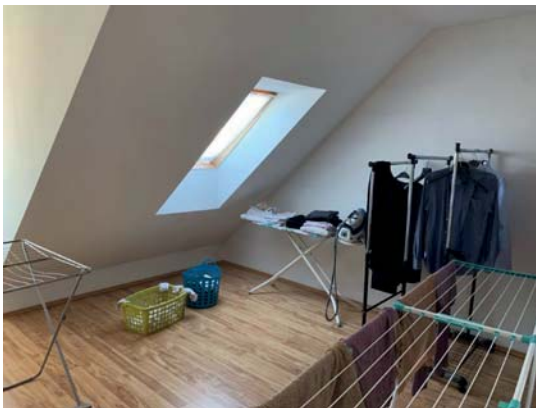
Zimmer mit Zugang zur Terrasse



Zimmer hofseitig



Terrasse



Weiteres Zimmer hofseitig



Badezimmer



Badezimmer



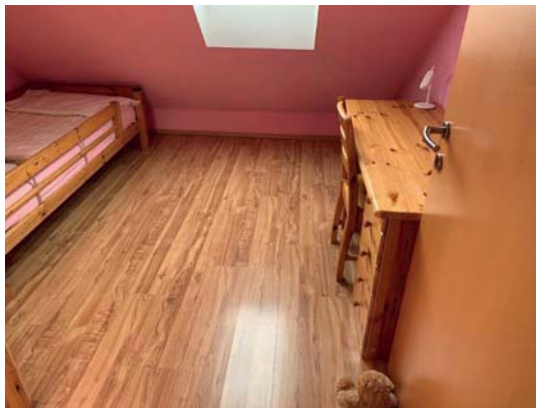
Badezimmer



Zimmer straßenseitig



Weiteres Zimmer straßenseitig



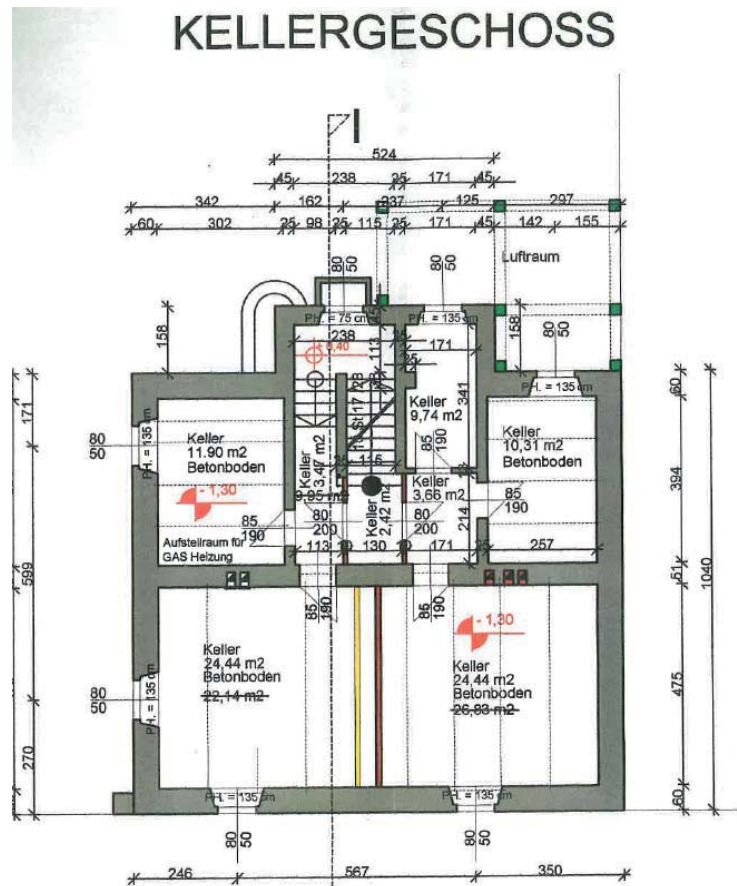
Zimmer straßenseitig



Stiegenabgang in den 1. Stock

Keller:

Der Keller wird derzeit durch den Liegenschaftseigentümer (Tür 7) und die Mieterin der Tür 8 genutzt.



Ausschnitt aus dem Einreichplan über Umbauarbeiten (Errichtung einer zweiten Wohneinheit) und den Ausbau des Dachgeschosses aus dem Jahr 2010

Der Stiegenabgang und der Vorraum des Kellers weisen eine Fliesenboden auf.
In den restlichen Kellerräumen ist ein Betonboden vorhanden. Die Wände sind verputzt und die Leitungen werden teilweise auf Putz geführt.
In den Kellerräumen ist eine Waschküche untergebracht und ein Kellerraum mit Warmwasserspeicher sowie Gasbrennwertkessel.

Fotodokumentation Keller:



Kellerabgang und Vorraum



Kellerraum



Kellerraum



Gaszähler



Speicher



Heizungskessel



Keller unter Abstellraum



Kellerraum



Kellerraum



Kellerraum mit Waschküche

BESCHREIBUNG Aussenbereiche:

Der Innenhof ist im vorderen Bereich großflächig asphaltiert. Weiters ist ein Zugangsweg neben dem hinteren Bereich des WGeb. 1 vorhanden der zum Eingangsbereich von Tür 1 und Tür 2 führt . Im hinteren Grundstücksbereich – dort wo sich der zweite Zugang über die Beethovengasse befindet – ist ein asphaltierter Bereich vorhanden. Dort ist auch an der rechten Grundgrenze an das Nachbargebäude angebaut eine Überdachung vorhanden.







2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

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

Baufortschritt:

Das Gebäude ist grundsätzlich fertiggestellt.

Die Wohnungen Tür 7 und Tür 8 wurden saniert. Auch das Geschäftslokal wurde umfassend umgebaut und saniert.

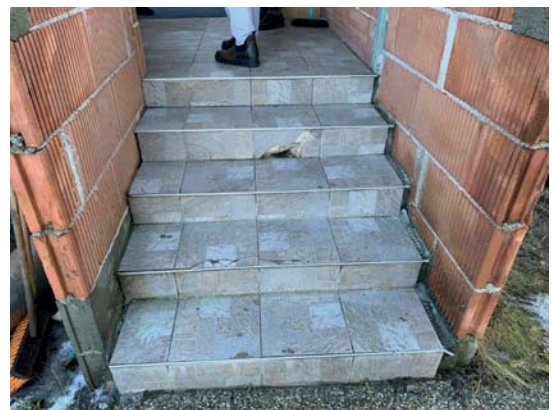
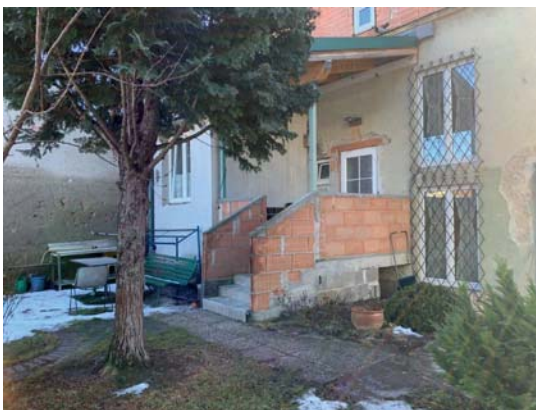
Es wird zwischen fehlenden Arbeiten und Mängel/ Schäden/ rückgestauten Reparaturaufwand unterschieden.

Fehlende Arbeiten sind im gegenständlichen Fall zB.: die Fertigstellung der Fassade des WGeb. 2. Im Obergeschoß bei der Terrasse ist die Fassade bzw. der Abschluss der Absturzsicherung ebenso noch nicht fertiggestellt. Der Luftraum wurde verschlossen; auch in diesem Bereich ist noch das Mauerwerk sichtbar. Dies wird mit einer Pauschale in der Bewertung berücksichtigt.

Mängel, Schäden oder rückgestauter Reparaturbedarf sind beispielsweise sämtliche Verfärbungen, Nässeflecken usw. an den Wänden. Hier bröckelt im Keller des WGeb. 2 die Wand teilweise aufgrund von Feuchtigkeit ab. Dies wird ebenso in einer Pauschale in der Bewertung berücksichtigt.

Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden durchschnittlichen, in Teilbereichen guten Bau- und Erhaltungszustand. Die Wohnungen im WGeb. 2 wurden verbessert/ saniert/ ausgebaut. Diese befinden sich in einem sehr guten Zustand, ebenso das Geschäftslokal.

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





2.6. Kenngrößen und Daten

Grundstücke:

Das Grundstück weist lt. GB-Auszug eine Fläche von **1.042m²** auf.

Flächenaufstellung:

Die Nutzflächen werden aus unterschiedlichen Plänen im Bauakt entnommen. Die zugrundeliegenden Pläne wurden bereits in der Beschreibung der einzelnen Wohnungen dargestellt. Da es teilweise nur zu geringfügigen Änderungen in den Innenräumen kommt, werden die Flächen auch an den betreffenden Stellen aus den vorhandenen Plänen entnommen.

| Tür-Nummer | Fläche in m ² |
|------------|--------------------------|
| Tür 1 | 70 m ² |
| Tür 2 | 55 m ² |
| Tür 3 | 46 m ² |
| Tür 4 | 63 m ² |
| Tür 5 | 95 m ² |
| Tür 6 | 196 m ² |
| Tür 7 | 109 m ² |
| Tür 8 | 193 m ² |

2.7. Mietverträge

An dieser Stelle werden die wesentlichen Punkte der Mietverträge kurz zusammengefasst:

Tür 1 – Wohnung:

Beginn Mietverhältnis: 01.12.2024

Ende Mietverhältnis: 30.11.2027 (Befristung auf 3 Jahre)

Endet ohne, dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf, es wurde handschriftlich im Mietvertrag folgendes vermerkt: 3-monatige Kündigungsfrist beidseitig)

Miete: 680€/m² inkl. USt

Betriebskosten: 70€/m² inkl. USt

Der Mietzins ist wertgesichert, jedoch bleiben Schwankungen bis 1,50% nach oben und nach unten unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.

Eine Weitergabe des Mietgegenstandes, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht erlaubt.

Tür 2 – Wohnung:

Beginn Mietverhältnis: 01.11.2025

Ende Mietverhältnis: 30.10.2028 (Befristung auf 3 Jahre)

Endet ohne, dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf, es wurde handschriftlich im Mietvertrag folgendes vermerkt: 3-monatige Kündigungsfrist)

Miete: 530€/m² inkl. USt

Betriebskosten: 70€ inkl. USt

Der Mietzins ist wertgesichert, jedoch bleiben Schwankungen bis 2% nach oben und nach unten unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.

Eine Weitergabe des Mietgegenstandes, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht erlaubt.

Tür 3 – Wohnung:

Beginn Mietverhältnis: 01.06.2025

Ende Mietverhältnis: 31.05.2028 (Befristung auf 3 Jahre)

Endet ohne, dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf, es wurde handschriftlich im Mietvertrag folgendes vermerkt: 3-monatige Kündigungsfrist beidseitig)

Miete: 490€/m² inkl. USt

Betriebskosten: 40€ inkl. USt

Heizkosten: 40€ inkl. USt

Der Mietzins ist wertgesichert, jedoch bleiben Schwankungen bis 1,50% nach oben und nach unten unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.

Eine Weitergabe des Mietgegenstandes, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht erlaubt.

Tür 4 – Wohnung:

Beginn Mietverhältnis: 01.02.2023

Ende Mietverhältnis: 31.01.2026 (Befristung auf 3 Jahre)

Endet ohne, dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf, es wurde handschriftlich im Mietvertrag folgendes vermerkt: 3-monatige Kündigungsfrist)

Miete: 510€/m² inkl. USt

Betriebskosten: 70€ inkl. USt

Der Mietzins ist wertgesichert, jedoch bleiben Schwankungen bis 2% nach oben und nach unten unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.

Eine Weitergabe des Mietgegenstandes, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht erlaubt.

Tür 5 – Wohnung:

Beginn Mietverhältnis: 01.10.2024

Ende Mietverhältnis: 30.09.2027 (Befristung auf 3 Jahre)

Endet ohne, dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf, es wurde handschriftlich im Mietvertrag folgendes vermerkt: 3-monatige Kündigungsfrist)

Miete: 720€/m² inkl. USt

Betriebskosten: 80€ inkl. USt

Der Mietzins ist wertgesichert, jedoch bleiben Schwankungen bis 1,50% nach oben und nach unten unberücksichtigt, jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt.

Eine Weitergabe des Mietgegenstandes, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht erlaubt.

Tür 6 – Geschäftslokal:

Mitbenützung des Weinkellers im Ausmaß von ca. 60m².

Vermietet wird auch der Technikraum und der Schanigarten (Teil des Hofes im Ausmaß einer gedachten Linie zwischen Technikraum und Garage bis hin zum Müllabstellplatz). Benützungsrecht des Vorraumes beim Hauptzählerkasten als Lagerraum (Bereich des Zugangs zum Keller/ Weinkeller).

Der Zugang zum Weinkeller muss immer zugänglich sein.

Beginn Mietverhältnis: 01.11.2019, auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Beide Vertragsteile haben das Recht das Mietverhältnis unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist, jeweils zum Monatsletzten gemäß den Kündigungsgründen des Mietrechtsgesetzes, aufzukündigen.

Eine vorzeitige Auflösung ist für den Vermieter ungeachtet der vorliegenden Befristung aus den Gründen des § 1117 und § 1118 ABGB insbesondere dann zulässig, wenn die Mieterin mit irgendeiner finanziellen oder sonst wesentlichen Verpflichtung aus diesem Mietvertrag säumig wird bzw. diese verletzt und trotz schriftlicher eingeschriebener Aufforderung unter Nachfristsetzung von 14 Tagen in der Säumigkeit/ Rechtsverletzung verharret oder wenn die Mieterin einen ungebührlich nachteiligen Gebrauch des Mietobjektes macht.

Miete: 1.000€/m²; Miete erstmals am 01.11.2029 fällig (aufgrund des Umbaus des Mietobjektes); dh. Mietfreistellung für die Dauer von 10 Jahren!

Der Mietzins ist wertgesichert, nach dem VPI 2015; Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die im November 2029 verlautbarte Indexzahl.

Eine Weitergabe des Mietgegenstandes, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nicht erlaubt.

Der Mieterin ist die Untervermietung, Unterverpachtung oder sonstige Weitergabe auch ohne Zustimmung des Vermieters erlaubt, allerdings haftet sie dessen ungeachtet weiter für die Bezahlung sämtlicher finanzieller Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

Tür 7 Wohnung:

Diese Wohnung ist eigengenutzt.

Tür 8 – Wohnung:

Beginn Mietverhältnis: 01.12.2011, auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Recht der Mitbenützung von Garten, Hof und eine Fläche im Weinkeller von ca. 40m².

Beide Vertragsteile haben das Recht das Mietverhältnis unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist, jeweils zum Monatsletzten gemäß den Kündigungsgründen des Mietrechtsgesetzes, aufzukündigen.

Eine vorzeitige Auflösung ist für den Vermieter ungeachtet der vorliegenden Befristung aus den Gründen des § 1117 und § 1118 ABGB insbesondere dann zulässig, wenn die Mieterin mit irgendeiner finanziellen oder sonst wesentlichen Verpflichtung aus diesem Mietvertrag säumig wird bzw. diese verletzt und trotz schriftlicher eingeschriebener Aufforderung unter Nachfristsetzung von 14 Tagen in der Säumigkeit/ Rechtsverletzung verharrt oder die Mieterin einen ungebührlichen nachteiligen Gebrauch des Mietobjektes macht, wobei auch jegliche zustimmungslose Änderung des Verwendungszweckes gezählt wird.

Miete: 500€/m² inkl. USt, Miete erstmals am 01.12.2025 zu bezahlen.

Betriebskosten: 80€ inkl. USt

Der Mietzins ist wertgesichert, als Ausgangsbasis gilt die für November 2025 verlautbarte Indexzahl.

Der Mieterin ist die Untervermietung oder Weitergabe auch ohne Zustimmung des Vermieters erlaubt, allerdings haftet sie dessen ungeachtet weiter für die Bezahlung sämtlicher finanzieller Verpflichtungen aus diesem Vertrag.

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.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**.

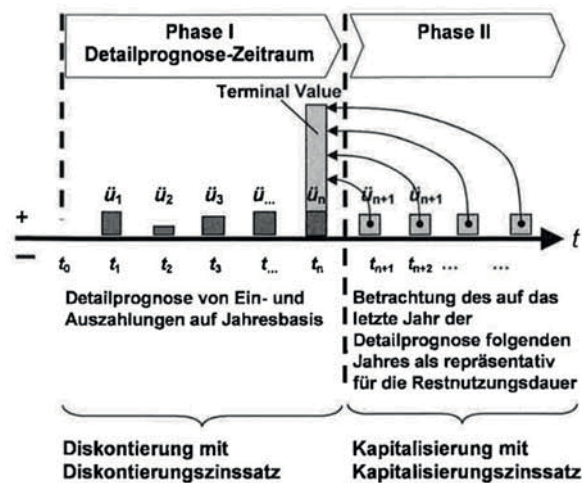
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 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.

Bei Objekten mit Ertragserwartung bzw. bei Objekten wo Erträge erzielt werden/ erzielt werden könnten, kann das **ERTRAGSWERTVERFAHREN** angewendet werden.

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

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

Entsprechend den Bewertungswissenschaften gelangt sohin für die gegenständliche Liegenschaft das Ertragswertverfahren zur Anwendung.

3.3. ERTRAGSWERTERMITTLUNG

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

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

Dabei ist:

BW ... Bodenwertanteil

RE ... Reinertrag = Rohertrag - Bewirtschaftungskosten

$(RE - BW \times p/100) \times V$... Gebäudewertanteil

EW ... Ertragswert

BW ... Bodenwert

p ... Kapitalisierungsfaktor

$BW \times p/100$... Bodenwertverzinsung (ewige Rente)

V ... Vervielfältiger bzw. Barwertfaktor

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

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

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

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

Das rechnerische Ergebnis ist bei Anwendung beider Verfahren dasselbe.

3.3.1. Der Bodenwert

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

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

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

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

Daraus lässt sich die Bandbreite für das gegenständliche Grundstück ableiten.

Der Bodenwert von Bauland 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€**.

Statistik

In Österreich werden seit rund 15 Jahren jährlich durch ein Institut an der TU-Wien in der Zeitschrift GEWINN Bodenpreise für unaufgeschlossene Einfamilienhausgrundstücke veröffentlicht. Dabei werden jährlich Preise von fast allen Gemeinden in Österreich erhoben. Die Preisbildung erfolgt durch Abfrage von tatsächlichen Grundstücksverkäufen am Grundbuch, durch Befragung von Gemeinden und örtlich ansässigen Maklern.

Aufgrund der Dichte dieser Daten werden diese Bodenwerte mittlerweile auch durch die Finanzbehörde in manchen Bereichen verwendet, da die Bodenpreise der Statistik Austria weitaus weniger flächendecken und dadurch für einzelne Ortschaften zu ungenau sind.

Im GEWINN werden für typische Einfamilienhausgrundstücke mit Flächen von rund 600-900m² Bodenpreise für unaufgeschlossene Grundstücke ausgewiesen:

| | |
|--------------|-----------------|
| 2019: | 100-150€ |
| 2020: | 100-150€ |
| 2021: | 100-150€ |
| 2022: | 100-150€ |
| 2023: | 125-220€ |
| 2024: | 150-250€ |
| 2025: | 150-250€ |

Untersuchungen von tatsächlichen Verkäufen im Ort und Bodenrichtwert:

Untersuchungen zeigen, dass die statistischen Werte mit tatsächlichen Verkäufen übereinstimmen. Die höheren Werte werden lediglich in ruhigen Wohngebieten für Einfamilienhausobjekte erzielt.

Die niedrigeren Werte betreffen Liegenschaften mit schlechtem Zuschnitt (sehr schmal, vieleckig usw.). Die Lage ist in der Regel nicht in ruhigen Wohnlagen, sondern an lauten Straßen. Die Bebaubarkeit ist schlecht. Häufig liegen solche Liegenschaften auch in unmittelbarer Nähe von gewerblich genutzten Liegenschaften.

Beide Grenzfälle treffen auf die gegenständliche Liegenschaft in vollen Umfang nicht zu. Für die gegenständliche Liegenschaft sind folgende Parameter entscheidend:

- Lage: sehr gut in Bezug auf Zentrumsnähe und Anbindung an die B17 (Lage direkt an der B17) usw.
- Verkehr: die Wienerstraße ist eine Durchzugsstraße und ist sehr stark befahren.
- Konfiguration und Bebaubarkeit: Grundsätzlich weist das Grundstück mit 70% eine sehr gute Bebaubarkeit auf. Das Grundstück ist L-förmig; aufgrund dessen und in Kombination mit der geschlossenen Bauweise, weist das Grundstück Nachteile auf. Aufgrund der Bebauung ist eine weitgehend langgestreckte Bauweise mit längeren internen Erschließungszonen notwendig. Teilweise haben die Wohnungen nur eine Belichtungsmöglichkeit auf einer Seite. Eine Ausrichtung nach Süden ist nur teilweise möglich und bedeutet auch teilweise eine Ausrichtung zur Straße hin.

Geht man von einem Mittelwert von 200€/m² aus, so ist aufgrund der dichten Bebauungsmöglichkeit ein Zuschlag von 10% einzurechnen. Aufgrund der angeführten Einschränkungen ist allerdings von einem Abschlag von 20% auszugehen. Diese ergibt einen Abschlag von 10% zum Mittelwert, hier 180€/m².

Direkt vergleichbare Grundstücke mit gleicher Bebaubarkeit, Größe und Lage sind nicht vorhanden. Die Vergleichsliegenschaften wären grundsätzlich Grundstücksflächen für Einfamilienhäuser und können daher zum direkten Vergleich nicht herangezogen werden.

BODENWERTERMITTLUNG:

Bodenwert des Grundstückes:

$$1.042\text{m}^2 \times 180\text{€} = 187.560 \text{ €}$$

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€**.

Für die gegenständliche Liegenschaft gilt ein Bauklassenkoeffizient BKK von 1,50.

$$\sqrt{1.042\text{m}^2} \times 760 \times 1,50 = 36.799 \text{ €}$$

$$\text{WERT DER AUFGESCHLOSSENEN BAULANDFLÄCHE:} = 224.359 \text{ €}$$

Abzüglich Bebauungsabschlag:

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist ein geringer Bebauungsabschlag einzurechnen.

$$\text{Bebauungsabschlag daher: } 10 \% = -22.436 \text{ €}$$

| | | |
|--|----------|------------------|
| Bodenwert für den aufgeschlossenen Grund, gerundet: | = | 201.900 € |
|--|----------|------------------|

Dies ergibt einen gebundenen, aufgeschlossenen Bodenwert von rund 194€/m².

3.3.2. Rohertrag und Reinertrag

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

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

Rohertrag:

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

Gemäß der Bewertungsliteratur können **Wohnungen** aus Mieten mit normalem Nutzungswert abgeleitet werden. Im Immobilienpreisspiegel wird hier ein Preis von rd. 6,60€/m² angeführt.

Für Wohnungen unter 50m² sind es rd. 7,10€/m².

Neuwertige Wohnungen ab 50m² weisen eine Miete von rd. 7,90€/m² auf.

Gem. den Mietverträgen werden die Wohnungen Tür 1 bis Tür 5 zwischen rd. 8,10€/m² und 9,70€/m² vermietet.

Für die Tür 8 wird ein Mietzins von rd. 2,60€/m² eingehoben.

Diese Werte werden noch anhand von Angebotspreisen verifiziert.

Nachfolgend werden die erhobenen und recherchierten Mietpreise angeführt:

Derzeitige Mietpreise Wohnungen:

Eine in der Ausstattungsqualität vergleichbare Wohnung wird um rd. 6,20€/m² Nutzfläche angeboten. Die Wohnung weist eine Fläche von rd. 60m² auf. Die Wohnung befindet sich außerhalb von Neunkirchen.

Eine Wohnung mit entsprechend höherwertiger Ausstattung wird um rd. 8,30€/m² angeboten. Diese Wohnung ist mit Holzböden ausgestattet, verfügt über ein renoviertes Badezimmer und eine moderne Küche.

Eine rd. 85m² große Wohnung wird derzeit um rd. 8,90€/m² angeboten.

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

In Neunkirchen wird ein rd. 99m² großes Büro/ eine Ordination um netto rd. 9,90€/m² angeboten. Das Büro/ die Ordination weist eine zentrale Lage in der Nähe der Passage in Neunkirchen auf. Auch hier ist die Ausstattung höherwertiger als bei dem Großteil der Wohnungen.

Mietansatz für die gegenständlichen Wohnungen und das Geschäftslokal:

Die Wohnungen Tür 1 bis Tür 5 werden über dem Marktniveau vermietet. Daher wird für diese Wohnungen ein entsprechender angepasster, nachhaltig erzielbarer Mietzins zum Ansatz gebracht, da die Befristungen zeitnahe auslaufen. Die Wohnung Tür 3 weist eine Fläche von ca. 46m² auf. Normalerweise werden kleinere Wohnungen teurer vermietet. Da die Tür 3 jedoch über wenig Belichtung verfügt, wird diese ebenso wie die Wohnungen Tür 1, Tür 2 sowie Tür 4 und Tür 5 mit einem Mietzins von **rd. 6,60€/m²** zum Ansatz gebracht.

Die Tür 7 weist eine bessere Ausstattung und neuere Oberflächen auf. Diese Wohnung wird eigengenutzt, weshalb für diese Wohnung ein zukünftiger, fiktiver und nachhaltiger Mietzins zum Ansatz gebracht wird. Dieser wird mit **rd. 8€/m²** zum Ansatz gebracht.

Die Tür 8 wird unbefristet vermietet. Diese Wohnung wird aufgrund des unbefristeten Mietverhältnisses mit dem tatsächlichen Mietzins von **rd. 2,60€/m²** in der Bewertung angesetzt. Ein mögliches Potenzial für das Freiwerden der Wohnung und Wiedervermietung zu einem höheren Mietzins wird im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Auch das Geschäftslokal Tür 6 wird auf unbestimmte Zeit vermietet; die Miete beträgt rd. **5,10€/m²**. Ein mögliches Potenzial für das Freiwerden des Geschäftslokals und Wiedervermietung zu einem höheren Mietzins wird im Liegenschaftszinssatz berücksichtigt. Für das Geschäftslokal wird die Miete erstmalig 2029 schlagend; dies wird in der Bewertung berücksichtigt indem der Minderertrag für diesen Zeitraum zum Abzug gebracht wird.

Reinertrag und Bewirtschaftungskosten:

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

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

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

Aufgrund von zahlreichen Bewertungen und eingesehenen Unterlagen ist von laufenden Instandhaltungskosten von ca. 0,80-1,60€/m² Nutzfläche p.m. auszugehen. Diese entspricht laufenden jährlichen Instandhaltungskosten von rd. 6-14€/m² Nutzfläche.

Gegenständlich wird von jährlichen **Instandhaltungskosten** von **10€/m²** ausgegangen.

Für die Liegenschaft werden für die noch fehlenden Arbeiten rd. 30.000€ zum Ansatz gebracht.

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

Für Wohnungen wird üblicherweise von einem Mietausfallwagnis von 2% ausgegangen. Für gewerbliche Objekte bzw. Geschäftslokale wird hier ein höherer Prozentsatz – in der Höhe von 5-10% veranschlagt. Untersuchungen zeigen jedoch, dass hier auch bei problematischen gewerblichen Objekten die 8% nicht überschritten werden.

Das Mietausfallwagnis wird nach Fläche gewichtet und wie folgt berechnet:

| Berechnung Mietausfall- wagnis | Mietausfall- wagnis | Fläche in m ² | Mietausfall- wagnis nach Fläche gewichtet |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Wohnungen | 2,00% | 631 | 1,53% |
| Geschäftslokal | 6,50% | 196 | 1,54% |
| | | 827 | 3,07% |

Aufgrund der Immobilienart, der Lage und der Nachfrage ist von einem **Mietausfallwagnis von gerundet 3%** auszugehen.

3.3.3. KAPITALISIERUNGSZINSSATZ / LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Ableitung aus anerkannten veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen:

Für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes ist von einer guten (normalen) Wohn- bzw. Geschäftslage auszugehen.

Gemäß den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs wird in den Tabellenwerten nach Immobilienarten und Lagequalitäten unterschieden.

| Zusammenfassende EMPFEHLUNG: | | | | |
|---|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| LIEGENSCHAFTSART | LAGE | | | |
| | hochwertig | sehr gut | gut | mäßig |
| Wohnliegenschaft | 0,5 – 2,5 % | 1,5 – 3,5 % | 2,5 – 4,5 % | 3,5 – 5,5 % |
| Büroliegenschaft | 2,5 – 4,5 % | 3,5 – 5,5 % | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 % |
| Geschäftsliegenschaft | 3,0 – 5,0 % | 3,5 – 6,0 % | 5,0 – 6,5 % | 5,5 – 7,5 % |
| Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum | 3,5 – 6,5 % | 4,5 – 7,0 % | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 8,5 % |
| Transport-, Logistikliegenschaft | 4,0 – 6,0 % | 4,5 – 6,5 % | 5,0 – 7,0 % | 6,0 – 8,0 % |
| Touristisch genutzte Liegenschaft | 4,5 – 7,0 % | 5,0 – 7,5 % | 5,5 – 8,0 % | 6,0 – 9,0 % |
| Gewerblich genutzte Liegenschaft | 4,0 – 7,0 % | 4,5 – 7,5 % | 5,5 – 8,5 % | 6,5 – 9,5 % |
| Industrieliegenschaft | 4,5 – 7,5 % | 5,0 – 8,0 % | 5,5 – 9,0 % | 6,5 – 10,0 % |
| Landwirtschaftliche Liegenschaften | 1,0 % bis 3,5 % | | | |
| Forstwirtschaftliche Liegenschaften | 0,5 % bis 2,5 % | | | |

HINWEIS:

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

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

HEFT 2/2024

SACHVERSTÄNDIGE 91

Aus dieser Tabelle ist für eine gute Lage einer Wohnliegenschaft ein Zinssatz zwischen 2,5-4,5% abzulesen. Für eine Geschäftsliegenschaft in guter Lage liegen die Zinssätze zwischen 5,0-6,5%.

Da bei der gegenständlichen Liegenschaft von einer normalen Wohnlage auszugehen ist, wird der obere Wert der Bandbreite herangezogen, d.s. 4,5%.

Bei der Geschäftsliegenschaft wird der Mittelwert der Bandbreite herangezogen, d.s. 6,0%. Hier erfolgt ebenso wieder eine Gewichtung nach der Fläche:

| Berechnung LSZ- Liegenschafts- zinssatz | LSZ- Liegenschafts- zinssatz | Fläche in m ² | LSZ nach Fläche gewichtet |
|---|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Wohnungen | 4,50% | 631 | 3,43% |
| Geschäftslokal | 6,00% | 196 | 1,42% |
| | | 827 | 4,86% |
| | | | |

Es ergibt sich ein nach der Fläche gewichteter, **mittlerer Kapitalisierungszinssatz von rd. 4,90%. Für das Potenzial der Mieterhöhung für das Geschäftslokal und die Wohnung Tür 8 werden 0,5% zum Abzug gebracht, sodass sich ein Liegenschaftszinssatz von rd. 4,40% ergibt.**

3.3.4. Restnutzungsdauer und Vervielfältiger

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

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

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

V ... Vervielfältiger

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

q ... entspricht 1+i

n ... Restnutzungsdauer

Gemäß **Nutzungsdauerkatalog 2020** weisen Gebäude dieser Art üblicherweise eine Gesamtnutzungsdauer (GND) zwischen 50-80 Jahren auf.

Die Wohnungen Tür 7 und Tür 8 wurden saniert und weisen einen besseren Zustand auf, als die Wohnungen im WGeb. 1.

Der gSV schätzt im gegenständlichen Fall die Restnutzungsdauern aufgrund einer technischen und wirtschaftlichen Betrachtung ein.

Für das Geschäftslokal wird von einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren und für die Wohnungen im WGeb. 1 wird von einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren ausgegangen. Die Restnutzungsdauer der Wohnungen im WGeb. 2 wird mit 40 Jahren eingeschätzt.

| RND-Restnutzungsdauer | RND-Restnutzungsdauer | Fläche in m ² | RND nach Fläche gewichtet |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|
| Wohnungen WGeb. 1 | 20 Jahre | 329 | 7,96 Jahre |
| Wohnungen WGeb. 2 | 40 Jahre | 302 | 14,61 Jahre |
| Geschäftslokal | 30 Jahre | 196 | 7,11 Jahre |
| | | 827 | 29,67 Jahre |

Gewichtet nach der Fläche ergibt sich eine mittlere Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren.

3.3.5. Ertragswertermittlung

| Ermittlung des Jahres-Rohertrages: | | | | | | |
|---|---------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------|---------------|-----------------|
| WOHNUNGEN und GESCHÄFTSLOKAL: | %-Verh. | Nutzfläche | Miete i.M./m ² | mtl. Miete | | jährl. Miete |
| Tür 1 - Wohnung | 8,46% | 70,00 m ² | 6,60 €/m ² | 462,00 € | x 12 Monate = | 5.544 € |
| Tür 2 - Wohnung | | 55,00 m ² | 6,60 €/m ² | 363,00 € | x 12 Monate = | 4.356 € |
| Tür 3 - Wohnung | | 46,00 m ² | 6,60 €/m ² | 303,60 € | x 12 Monate = | 3.643 € |
| Tür 4 - Wohnung | | 63,00 m ² | 6,60 €/m ² | 415,80 € | x 12 Monate = | 4.990 € |
| Tür 5 - Wohnung | | 95,00 m ² | 6,60 €/m ² | 627,00 € | x 12 Monate = | 7.524 € |
| Tür 6 - Geschäftslokal | | 196,00 m ² | 5,10 €/m ² | 999,60 € | x 12 Monate = | 11.995 € |
| Tür 7 - Wohnung | | 109,00 m ² | 8,00 €/m ² | 872,00 € | x 12 Monate = | 10.464 € |
| Tür 8 - Wohnung | 23,34% | 193,00 m ² | 2,60 €/m ² | 501,80 € | x 12 Monate = | 6.022 € |
| Wohnungen und Geschäftslokal gesamt: | 31,80% | 827,00 m² | | 4.544,80 € | | |
| Jahresrohertrag der Wohnungen: | | | | | | 54.538 € |
| JRO - Jahresrohertrag: | | | | | | 54.538 € |

| Ermittlung des Jahres-Reinertrages: | | |
|--|---------------------------------|-----------------|
| Abzüglich Bewirtschaftungskosten: | | |
| - Wohnungen Instandhaltung per anno: | 10,00 € x 827,00 m ² | -8.270 € |
| - Mietausfallswagnis in % vom Jahresrohertrag: | 3,0% x 54.538 € | -1.636 € |
| - nicht umlagefähige Betriebskosten per anno: | 0,00 € x 827,00 m ² | 0 € |
| - Bewirtschaftungskosten gesamt in % vom JRO: | -18,2% | -9.906 € |
| - Bodenwertverzinsung: | 201.900 € x 4,40% | -8.884 € |
| JRE - Jahresreinertrag der baulichen Anlagen: | | 35.748 € |

| ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES DER BAULICHEN ANLAGEN: | | | |
|---|---------------|-------|------------------|
| LZS - Liegenschaftszinssatz: | 4,40% | | |
| RND - Restnutzungsdauer: | 30 Jahre | | |
| V - Vervielfältiger (Rentenbarwert): | 16,480 | V | x JRE gerundet |
| | | 16,48 | 35.748 € |
| Ertragswert der baulichen Anlagen, gerundet: | | | 589.100 € |

| Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs: | |
|--|------------------|
| Pauschale nicht fertiggestellte Arbeiten gem. Punkt 2.5. im Gutachten | -30.000 € |

ERTRAGSWERTERMITTLUNG - Ermittlung des Minderertrages (4 Jahre):

von Anfang 2026 bis Ende 2029: nur 0,00€/m² für das Geschäftslokal. Differenz auf 5,10€ = 5,10€/m².

| Ermittlung des Jahres-Rohertrages: | | | | | | |
|---|-------------|-----------------------|---------------------------|------------|---------------|-----------------|
| GESCHÄFTSLOKAL: | Anteil in % | Nutzfläche | Miete i.M./m ² | mtl. Miete | | jährl. Miete |
| Tür 6 - Geschäftslokal | - | 196,00 m ² | 5,10 €/m ² | 999,60 € | x 12 Monate = | 11.995 € |
| Geschäftslokal gesamt: | - | 196,00 m ² | | 999,60 € | | |
| Jahresrohertrag des Geschäftslokals: | | | | | | 11.995 € |
| JRO - Jahresrohertrag: | | | | | | 11.995 € |

| Ermittlung des Jahres-Reinertrages: | | | |
|--|--|---------------------------------|-----------------|
| <u>Abzüglich Bewirtschaftungskosten:</u> | | | |
| - Instandhaltung per anno: | | 10,00 € x 196,00 m ² | -1.960 € |
| - Mietausfallswagnis in % vom Jahresrohertrag: | | 0,0% x 11.995 € | 0 € |
| - nicht umlagefähige Betriebskosten per anno: | | 0,0% x 196,00 m ² | 0 € |
| - Bewirtschaftungskosten gesamt in % vom JRO: | | -16,3% | -1.960 € |
| JRE - Jahresreinertrag: | | | 10.035 € |

Betrag Minderertrag: Anfang 2026 bis Ende 2029 (pro Jahr): -10.035 €

KAPITALISIERUNG - Minderertrag Anfang 2026 bis Ende 2029:

2026-2029:

| KAPITALISIERUNG DES MINDERERTRAGES: | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------|--|------|---|-----------|------------------|
| LZS - Liegenschaftszinssatz: | 4,40% | | | | | |
| Dauer ohne Mieteinnahme: | 4 Jahre | | | | | |
| V - Vervielfältiger (Rentenbarwert): | 3,600 | | V | x | JRE | gerundet |
| | | | 3,60 | | -10.035 € | -36.100 € |
| Ertragswert, gerundet: | | | | | | -36.100 € |

Der Ertragswert der Liegenschaft beträgt:

| | |
|--|------------------|
| ERTRAGSWERT LIEGENSCHAFT KOMPLETT auf Basis von nachhaltig und tatsächlich erzielbaren Mieterträgen: | 589.100 € |
| abzüglich Pauschale für Fertigstellung Fassade WGeb. 2: | -30.000 € |
| abzüglich MINDERERTRAG von Anfang 2026 bis Ende 2029: | -36.100 € |
| zuzüglich Bodenwert der Liegenschaft: | 201.900 € |
| ERTRAGSWERT LIEGENSCHAFT KOMPLETT | 725.000 € |

Bruttoanfangsrendite: 7,52%

Die Berechnung ergibt unter Einrechnung der erforderlichen Fertigstellungsarbeiten sowie des Minderertrages bis Ende 2029 eine Bruttoanfangsrendite BAR von 7,52%.

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1. Allgemein

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

4.2. Marktanpassung und Verkehrswert

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

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

4.3. Zubehör

Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

4.4. Außenstände

Gemäß Auskunft der Gemeinde sind keine Außenstände vorhanden. Es wird jedoch einem präsidenten Käufer empfohlen, die zum Zeitpunkt des Kaufes tatsächlichen Außenstände zu erheben. Diese sind zusätzlich zum Kaufpreis zu entrichten/ zu übernehmen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der VERKEHRSWERT

der Liegenschaft

KG 23321 Neunkirchen, BG Neunkirchen,
EZ 813, GST-NR 500/29,

mit der Liegenschaftsadresse

2620 Neunkirchen, Wiener Straße 53 und 55 sowie
Beethovengasse 20

beträgt am Wertermittlungsstichtag, das ist der 27.01.2026

725.000€

(in Worten: Euro siebenhundertfünfundzwanzigtausend)

Zubehör

nicht bewertungsrelevant



Neunkirchen am 27.01.2026

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Die Erstellung des gegenständlichen Privatgutachtens basiert auf folgenden Zulassungen:

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

Von: Ing. Stefan Wiedhofer <Stefan.Wiedhofer@neunkirchen.gv.at>

Gesendet: Mittwoch, 21. Januar 2026 09:28

An: Architekturbüro Trimmel <architekt@trimmel.co.at>

Betreff: AW: 005-26LG - 9E 47/25g - Wienerstraße 53,55/Beethovengasse 20

Der Termin Dienstag, 27.01.2026 um 11.15 Uhr geht in Ordnung.
Es sind keine Gemeindeabgaben offen.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Stefan Wiedhofer

Stadtgemeinde Neunkirchen

Abteilung Bauwesen, Raumordnung, Entwicklung & Geoinformation

Rathaus, Hauptplatz 1
2620 Neunkirchen



neun
kirchen
stadt

Tel. 02635/601-228

Fax 02635/601-219

bauwesen@neunkirchen.gv.at

stefan.wiedhofer@neunkirchen.gv.at

www.neunkirchen.gv.at

19. AUG. 2022

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN

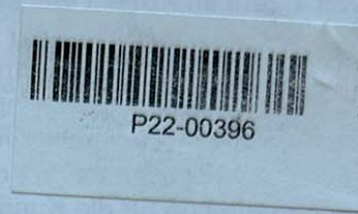
Fachgebiet Anlagenrecht

2620 Neunkirchen, Peischingerstraße 17



Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen, 2620

Frau
Sengül Polat
Wiener Straße 53-55
2620 Neunkirchen



NKW2-BA-204/001

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

Parie B

E-Mail: anlagen.bhmk@noel.gv.at
Fax: 02635/9025-35231 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

BearbeiterIn

Lena Reithofer

+43 (2635) 9025

Durchwahl

35285

Datum

16.08.2022

Betrifft

Polat Sengül; Gastgewerbebetriebsstätte; Errichtung und Betrieb; Politische
Gemeinde: Neunkirchen, KG: 23321; **Betriebsanlagengenehmigung**

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen stellt fest, dass bei der „**Errichtung und Betrieb einer Gastgewerbebetriebsstätte für Grillspezialitäten**“ im Standort 2620 Neunkirchen, Wiener Straße 53-55, KG 23321, Grst.Nr. 500/29, aufgrund des Ausmaßes der der Betriebsanlage zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten und sonstigen Betriebsflächen sowie der elektrischen Anschlussleistung der zur Verwendung gelangenden Maschinen und Geräte das vereinfachte Genehmigungsverfahren anzuwenden war.

Dieser Bescheid gilt als Genehmigungsbescheid für die Anlage.

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

Projektbeschreibung:

Bautechnik:

Bei dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück 500/29, KG Neunkirchen, ist im Erdgeschossbereich der Einbau eines türkischen Grillspezialitätenlokal vorgesehen. Der Zugang erfolgt in das Lokal direkt von der Wiener Straße über eine in

EINREICHUNG

„ANSUCHEN UM GENEHMIGUNG DER BETRIEBSANLAGE“

Gewerbe
KAFFEE-RESTAURANT

Betriebsadresse

Antragsteller:
Sengül Polat
Wienerstrasse 53-55
2620 Neunkirchen

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN
"Hierauf bezieht sich der Bescheid vom 16.08.2022,
NKW2-BA-204/001"
Für die Bezirkshauptfrau
SCHERZ

09. Aug. 2021

RIGLER

FN 107676 y Internet: www.rigler.at



9

Bau.Ges.m.b.H
Planungsbüro

A-2620 Neunkirchen, Schrammelgasse 4,
Tel.: 02635 / 649 68, Fax: 02635 / 646 68,

email: plan@rigler.at
Mobil: 0664 / 531 28 06

DI2

BAUBESCHREIBUNG

Zum Plan Nr.: POL 21 vom 7. August 2021

Projekt Nr.: 2014-774

Bauvorhaben:

Einrichtung eines Grillspezialitätenlokales in den Geschäftsräumen im Erdgeschoss

Bauplatz: Gst. Nr.: 500/29 der KG. 23321 Neunkirchen, EZ 813, C-Nr.: 624
in 2620 Neunkirchen, Wiener Straße 53-55

Topografie : die bebaute Fläche bleibt unverändert, Nutzfläche im Lokal: 196,25 m²

Im vormaligen, direkt von der Straße zugänglichen, Verkaufsraum wird eine Küche für ein Grillspezialitätenrestaurant eingerichtet. Über den verbleibenden Gang ist die Garderobe und daran anschließend die Gaststube zugänglich.

Die bestehenden Sanitärräume werden komplett abgetragen und in diesem Bereich ein Speisenvorbereitungs- und Lebensmittellagererraum eingerichtet. Im nordwestseitigen Betriebsbereich werden Sanitärgruppen für Personal und Gäste eingebaut.

Im ostseitig an die Gaststube anschließenden Lagerraum wird die Heizungs- und Lüftungsanlage eingebaut. Die Beheizung erfolgt über an die Gas- Zentralheizung angeschlossene Heizkörper.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie Gas- und Strom über die bestehenden Anschlüsse an das Ortsnetz.

Das Fußbodenniveau des Geschäftsbereiches im Erdgeschoss wird mit einem neuen Fliesenboden auf 5-10 cm Estrich zum Niveaueausgleich belegt.

Das bestehende Gebäude wurde in massiver Bauweise (Ziegelwänden und Stahlbetondecken) errichtet.

Die Fußböden werden mit neuen Fliesenbelägen R 10 (Küchen R11, V4) belegt.

Türen / Fenster: bestehende isolierverglaste Kunststoffelemente

Tür zum Stiegenhaus: neue Brandschutztür EI₂₃₀-c

Alle innen liegenden Sanitär- und Nebenräume sowie die Küche und die Gaststube werden mit einer zentralen Lüftungsanlage mechanisch be- und entlüftet.

Im Küchenbereich wird eine Klimaanlage als Kompensationsmaßnahme für die zu geringe Raumhöhe im Küchenbereich installiert.

Die Deckenuntersichten werden mit Gipkarton-Feuerschutzplatten verkleidet und begradigt

Bauwerber:

Sengül Polat
in 2620 Neunkirchen
Wienerstraße 53-55/7

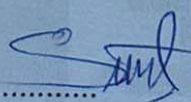
Grundeigentümer:

Selam Polat
in 2620 Neunkirchen
Wienerstraße 53-55/7

Planverfasser:

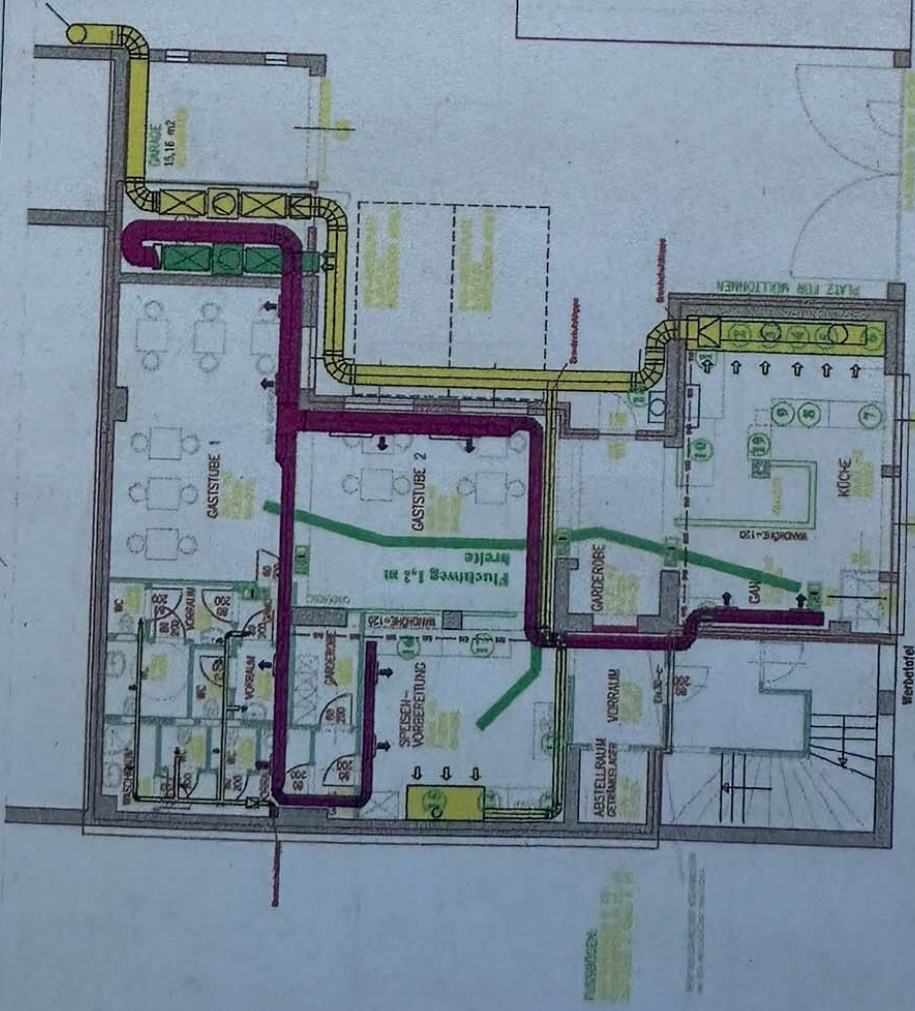
RIGLER BAU GES.M.B
PLANUNGSBÜRO
A-2620 NEUNKIRCHEN, SCHRAMMELGASSE
TEL.: 02635 / 64968, FAX: 0 2635 / 646
MOBIL: 0 664 / 531 28 06, plan@rigler

U: 

U: 

DI (FH) Alfons Rigler

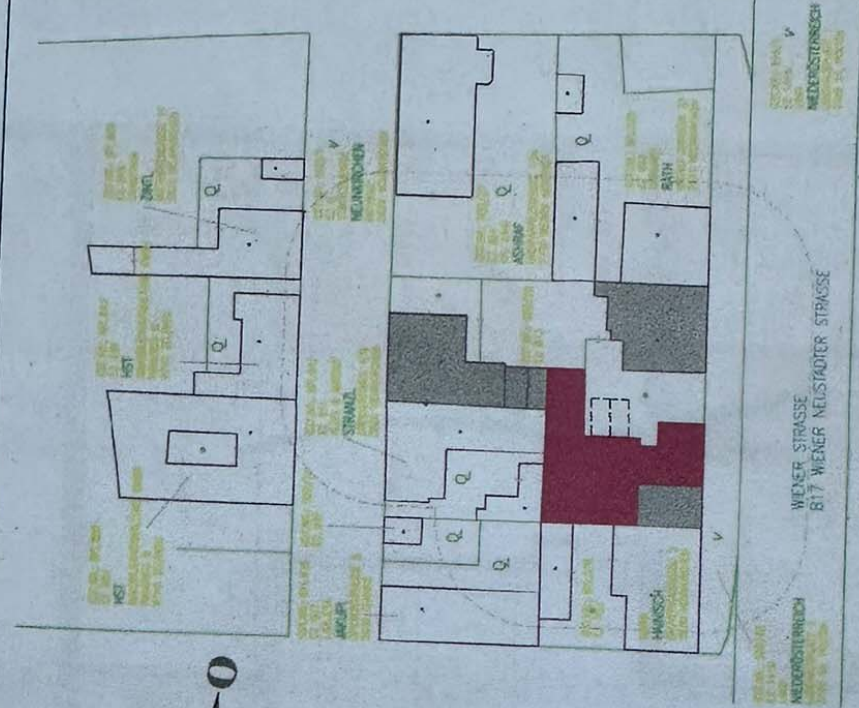
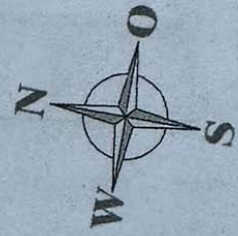
Meisterhaft bauen Dusterhaft bauen Meisterhaft bauen



ERDGESCHOSS

AUßERLICHE GASTSTÄTTE 166,25 m²

KERAMISCHES ZIEGELMAUERWERK



LAGEPLAN 1 : 500

DER LAGEPLAN BEZIEHT SICH AUF DEN STANDORT DER BAUGRUNDSTÜCKE WIRD DEMASSENPLAN 1:200, DER DEN STANDORT DER BAUGRUNDSTÜCKE ABTRÄGE AUS DEM GRUNDSTÜCKSREGISTER VOM 28. NOV. 2019 ÜBERTRAGEN UND MIT IN DER MASSE DURCH GEHÖRIG AN ALLEN GRUNDSTÜCKEN VERBUNDEN ALLE GRUNDSTÜCKE UND AUSSCHLIESLICH AUS DEM GRUNDSTÜCKSREGISTER VOM 28. NOV. 2019

■ ALTBESTAND ■ ABRISCH

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN
 "Hierauf bezieht sich der Bescheid vom 16.08.2022,
 NKW2-BA-204/001"
 Für die Bezirkshauptfrau

09. Aug. 2021

EINREICHPLAN

BAUWERBER:
**SENGÜL
POLAT**

WIENERSTRASSE 53-55/7
2620 NEUNKIRCHEN

GRUNDEIGENTÜMER:
**SELAM
POLAT**

WIENERSTRASSE 53-55/7
2620 NEUNKIRCHEN

D14

U: *[Signature]*

U: *[Signature]*

BAUVORHABEN: EINBAU EINES GRILLSPEZIALITÄTENLOKALES IN DEN GESCHÄFTSRÄUMEN IM ERDGESCHOSS

BAUPLATZ:

GST.NR.: 500/29, KG. 23321 NEUNKIRCHEN, EZ 813
2620 NEUNKIRCHEN, WIENERSTRASSE 53-55

BEHÖRDE:

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN
"Hierauf bezieht sich der Bescheid vom 16.08.2022,
NKW2-BA-204/001"
Für die Bezirkshauptfrau
SCHERZ

PARIE



BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

RIGLER BAU GES.M.B.H.
PLANUNGSBÜRO
A-2620 NEUNKIRCHEN, SCHRAMMELGASSE 4
TEL.: 02635 / 64 968, FAX: 0 2635 / 64668
MOBIL: 0 664 / 531 28 06, plan@rigler.at

| | | |
|--|----------|--------------|
| MASSTAB 1:100 & 1:500 | DATUM: | 7. AUG. 2021 |
| PLANINHALT: GRUNDRISSE, ANSICHTEN, SCHNITT, LAGE | PROJ NR: | 2014-774 |
| GEZ.: BMST. DIPL. ING.(FH) ALFONS RIGLER mit AutoCAD LT 97 | PLAN NR: | POL 21 |




SPEISEN-VORBEREITUNG
28,44 m²
FLIESEN (R11)

FUSSBÖDEN:
SANITÄRBEREICH: R 10
KÜCHENBEREICH: R 11, V4
GASTSTUBE & GANG: R 10

LÜFTUNG:
ALLE INNEN LIEGENDEN SANITÄR- UND NEBENRÄUME SOWIE DIE KÜCHE UND DIE GASTSTUBE WERDEN MIT EINER ZENTRALEN LÜFTUNGSANLAGE MECHANISCH BE- UND ENTLÜFTET.
AUFGRUND DER MECHANISCHEN BELÜFTUNG FÜR DEN GESAMTEN KÜCHEN- UND VERARBEITUNGSBEREICH SOWIE DER ZUSÄTZLICHEN KÜHLUNG MECHANISCH BE- UND ENTLÜFTET FÜR DIE ZU GERINGE RAUMHÖHE WIRD EIN AUSNAHMEANTRAG GESTELLT

ERDGESCHOSS

NUTZFLÄCHE GASTSTÄTTE: 196,25 m²

 KERAMISCHES ZIEGELMAUERWERK

09. Aug. 2021

PLAN

NR:

D14

-55/7

U: *S. S.*

SRÄUMEN IM ERDGESCHOSS

PARIE

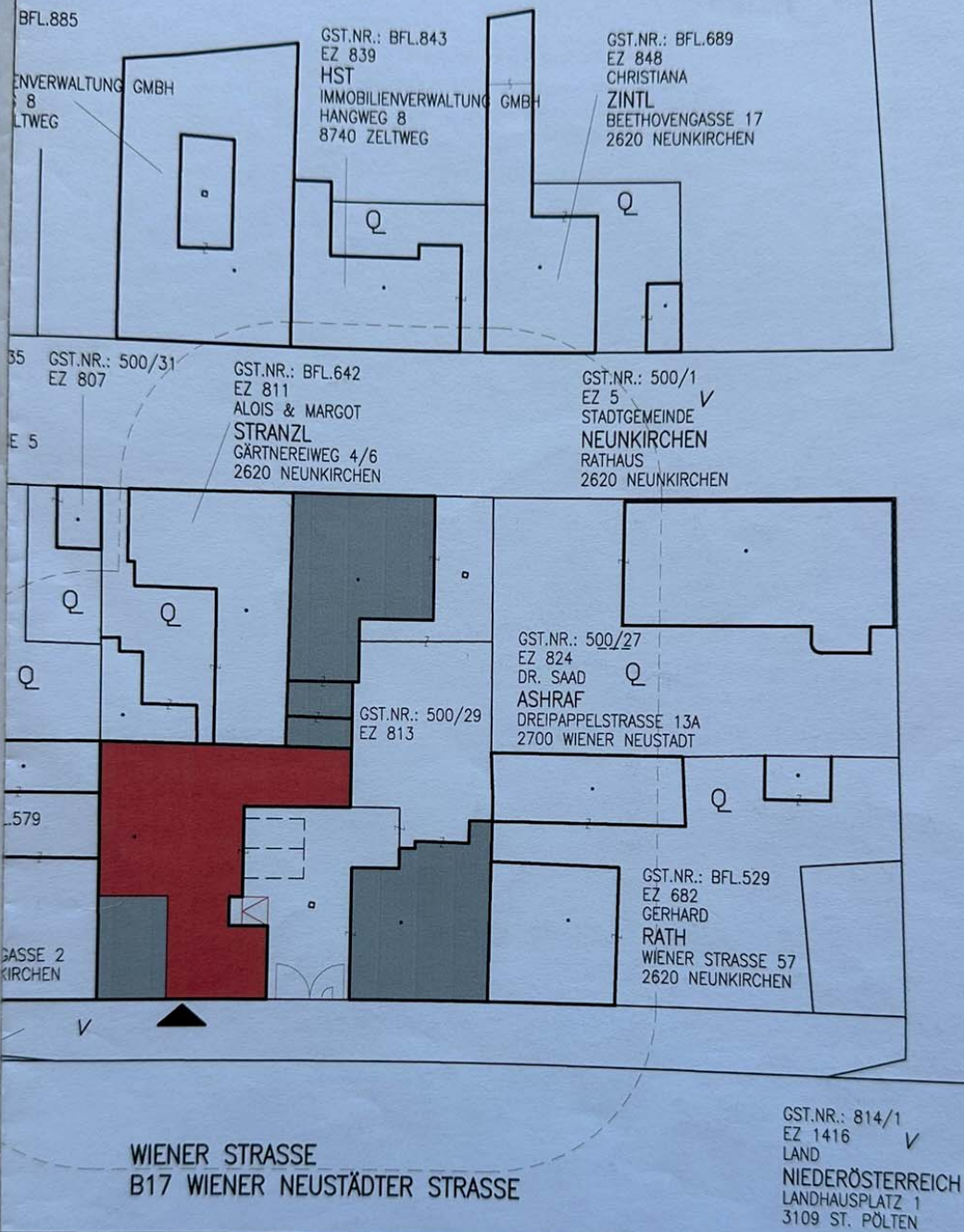


BAU GES.M.B.H.
PLANUNGSBÜRO
HRÄMELGASSE 4
X 0 2636 64668
b. plan@igle

7. AUG. 2021

NR: 2014-774

NR: POL 21



LAGEPLAN 1 : 500

DIE LAGERICHTIGE DARSTELLUNG DER GRUNDGRENZEN DES BAUGRUNDSTÜCKES WIRD GEMÄSS § 19 ABS. 1 Z 1 DER NÖ. BAUORDNUNG 2014, AUS DER DIGITALEN KATASTRALMAPPE: ABFRAGE AUS DEM GRUNDSTEUERKATASTER VOM 26. NOV. 2019 ÜBERNOMMEN UND IST IN DER NATUR DURCH BAUWERKE AN ALLEN GRUNDGRENZEN ERSICHTLICH ALLE GRUNDEIGENTÜMER LT. AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS VOM 26. NOV. 2019

ALTBESTAND

ABBRUCH

ISI

SANITÄR - GAS - HEIZUNG - HAUSTECHNIK

2620 Neunkirchen
Suttnergasse 4
Tel/Fax: 02635/ 61 411
Mobil: 0660/ 701 83 39
E-Mail: aydogan-installateur@hotmail.com

20. Dez. 2021

Fr.
Sengül Polat
Wienerstraße 53-55/1/6
2620 Neunkirchen

Neunkirchen, 15.12.2021

GESCHÄFTSLOKAL - CAFE RESTAURANT

Betreff Installationen: Gasterme - Gasherde – Klimasplitgerät

Sehr geehrte Damen und Herren !

Es wird bestätigt, dass die Gasinstallationen entsprechend der ÖVGW Richtlinien G-K installiert ist. Gasmagnetventil sowie Gasabsperrentil befindet sich im Keller.
Gasleitungsrohre wurden mit Edelstahlrohren DN 22 – 35 verlegt bis zum Gaszähler.
Die Anlage wurde auf Dichtheit überprüft.

Gasherde in der Küche (siehe Plan) entsprechen ebenfalls den maßgebenden technischen Erfordernissen. Die Dichtheit der Anlage einschließlich der Leitungen sowie die richtige Einstellung und die ordnungsgemäße Funktion wurden überprüft und entsprechen den technischen Erfordernissen.

Die Brennwertthermen der Marke Baxi Platinum 1,32GA (siehe Datenblatt) wurden einmal im Technikraum und einmal im Geschäftslokal montiert, wobei sich eine Gesamtleistung von 64 KW ergibt und damit für die Nachwärmung der Aussenluft ausreicht.
Die Abgasrohre sind senkrecht an der Aussenmauer durchgeführt, welches mit dem Rauchfangkehrer abgesprochen wurde und den Normen entspricht.

Ein Klimasplitgerät der Marke LG mit einer 5 KW-Leistung (siehe Datenblatt) wurde in der Küche montiert.
Das Klimasplitgerät sowie die Leitungen wurden auf Dichtheit überprüft und entsprechen den technischen Erfordernissen und in Betrieb genommen.

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN
"Hierauf bezieht sich der Bescheid vom 16.08.2022,
NKW2-BA-204/001"

Für die Bezirkshauptfrau
SCHERZ

ISI
INNOVATION - SERVICE - INSTALLATION
2620 Neunkirchen, Suttnergasse 4
Mobil: 0660/7018339 - Tel/Fax: 02635/61 411

Ware bleibt bis zur vollständigen Zahlung unser Eigentum.
Zahlung innerhalb 7 Tagen Handelsgericht Neunkirchen, Raiffeisenbank, IBAN -AT273286 5000 0000 4002
UID ATU - 63428847

017

10. DEZ. 2021

2021

RAUCHFANGKEHRERMEISTERBETRIEB HANS KARNER JUN.

2630 TERNITZ – ALPENGASSE 9 – TEL.02630/39087
SPK Neunkirchen-Gloggnitz-Ternitz 3600-004950 BLZ 20241

An die
Stadtgemeinde Neunkirchen

Begutachtung der Lüftung

OBJEKT : 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53-55/1/6
BETREIBER: Polat Sengül
BAUFIRMA:
KDNR: 53341

Der Entlüftung der Sanitäreanlagen im oben angeführten Objekt wird durch die bestehenden Fänge Ziegel NF 16/16 angeschlossen..

Keine augenscheinlichen Mängel

Ternitz am 9 Dez. 2021
Rauchfangkehrerbetrieb
Hans Karner jun.
Alpengasse 9 02630/39087
2630 Ternitz

Hans Karner jun.

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN
"Hierauf bezieht sich der Bescheid vom 16.08.2022,
NKW2-BA-204/001"
Für die Bezirkshauptfrau
SCHERZ

DH4

12. Aug. 2022

D

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN
"Hierauf bezieht sich der Bescheid vom 16.08.2022,
NKW2-BA-204/001"
Für die Bezirkshauptfrau
SCHERZ



PLAN ERGÄNZT AM: 10. AUG. 2022

RIGLER BAU GES.M.B.H.
PLANUNGSBÜRO
A-2620 NEUNKIRCHEN, SCHRAMMELGASSE 4
TEL.: 02635 / 64 968, FAX: 02635 / 64 968
MOBIL: 0 664 / 531 26 06, plan@rigler.at

NACHBAR :
RATH

MASSSTAB 1:100
KELLERGESCHOSS

HERR POLAT SELAM
WIENERSTR. 55

Stadtgemeinde Neunkirchen
Stadtbaumeister

Hierauf bezieht sich der
Bescheid vom 21.7.1995
Zl. III/ 139/1995

Der Bürgermeister:



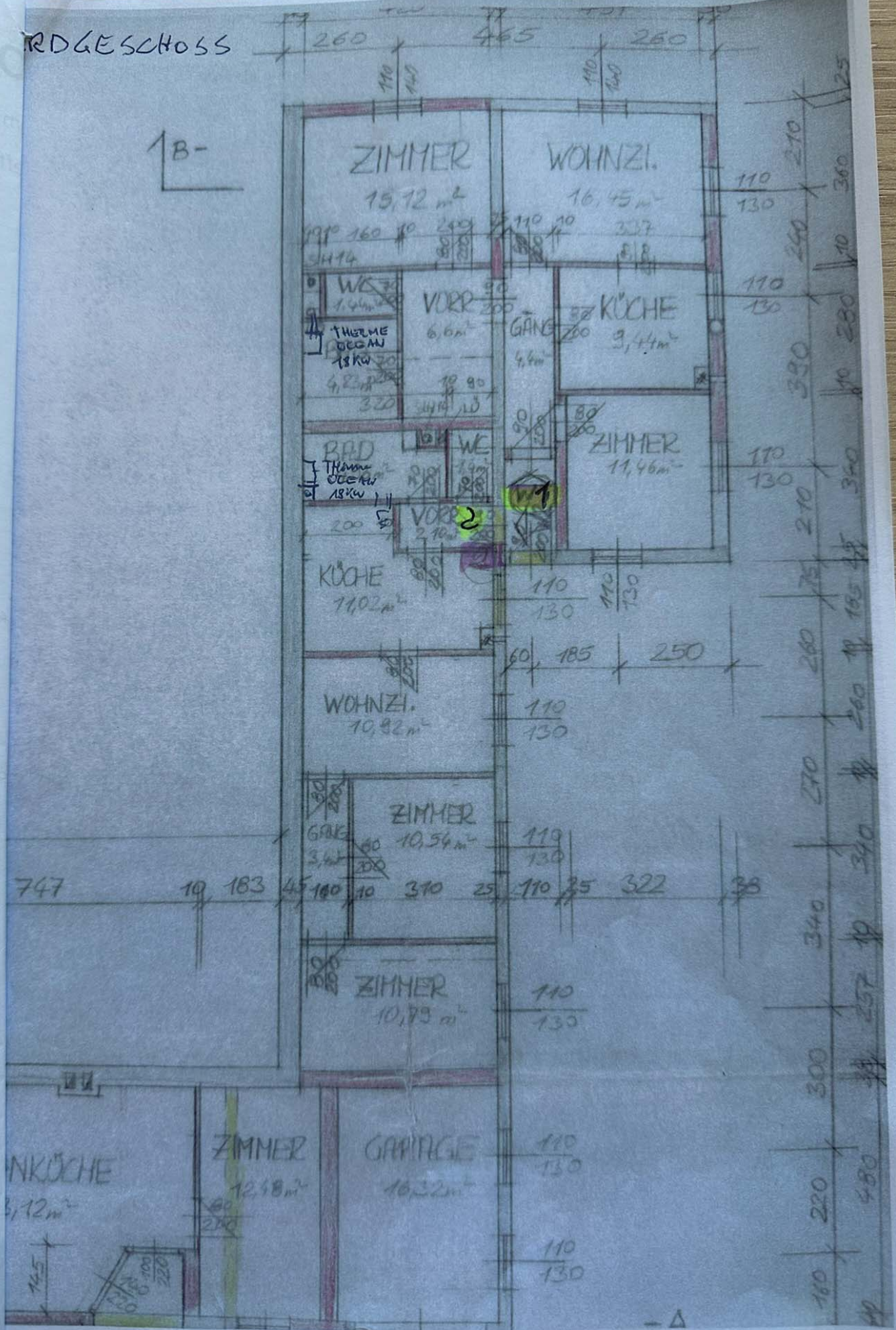
Ing. Heinrich Feichtinger
Baumeister - Ges.m.b.H.
Baustoffe - Fußbodenbeläge
2831 SCHEIBLINGKIRCHEN 53
TEL. 02622/2244 FAX 02622/9160

KS
KAUFAUSCHL - 220

1. ETAGE

RDGESCHOSS

B-



- Δ

BW-BV - 443/2019

BW-BV - 83/2021

POLAT Sengül

Wienerstraße 53-55 , CNR: 624-N ✓

Parz. 500/29 EZ: 813

1) Einbau eines Grillspezialitäten lokales
in den Geschäftsräumen im EG

2) Gespruch ZINTL! (wird mit Gewerbebesuchen
unt. beh. andert →
Lärm belästigung!)

3) neue Einreichung - Einbau eines
Grillspezialitäten lokales im EG





Stadtgemeinde Neunkirchen
Niederösterreich
FERTIGSTELLUNG



Abteilung: BauRoEG

Betrifft: Fertigstellungsmeldung §18

Name: POLAT SENAZL

Anschrift: 2620 NK, Neunkirchen 53-15/116

Telefon: 0660/3467059

Fot wird zur Kenntnis
genommen
28.6.2022 (Inedhofer)

21.6.22
Datum *Inedhofer*

An die
Stadtgemeinde Neunkirchen
Abt. BauRoEG
E-Mail: bauwesen@neunkirchen.gv.at
Hauptplatz 1
2620 Neunkirchen

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Gemäß § 30 (1) der NÖ Bauordnung 2014 zeige(n) ich (wir) hiermit der Baubehörde an,
dass ich (wir) das mit Bescheid vom 30. 11. 2021, Zl. BW-BV-831/2021
bewilligte Vorhaben Umbauarbeiten beim best. Wohn-u.
auf der Liegenschaft 2620 NK, Neunkirchen 53-15 Betriebsgel.
bewilligungsgemäß vollendet habe(n).

Inedhofer
.....
Der (Die) Bauwerber

POLAT Selam + Zafer

53 -
Wienerstraße 55, Etz. 813

Parz. Nr. 500/29, CNR: 624

- 1) Ausbau Dachgeschoss für den
Einbau einer 2. Wohneinheit und
~~Dach~~ Umbau Erdgeschoss WGeb. 2
- 2) Teilfertigstellung EG WGeb. 2
(DG-Ausbau noch offen)
- 3.) FM Wkupp. mit 1. Stock + DG



STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN NIEDERÖSTERREICH

STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN • A - 2620 NEUNKIRCHEN • POSTFACH 143

Herrn Selam POLAT
Herrn Zafer POLAT

Wienerstraße 53-55/7
2620 Neunkirchen

TELEFON 0 26 35 / 601
TELEFAX 0 26 35 / 601-14
e-mail bauamt@neunkirchen.gv.at
www.neunkirchen.gv.at

Neunkirchen, 2011-12-09

Abschnitt: Stadtbauamt

AZ: III/53/2010

Sachbearbeiter: Fr. Samwald

Klappe: 37

Betrifft: **Einbau einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss und Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53-55 Fertigstellung**

Sehr geehrte Herren!

Aufgrund Ihrer Fertigstellungsmeldung vom 02.11.2011, eingelangt am 02.11.2011 betreffend das o.a. Bauvorhaben übermitteln wir Ihnen beiliegend die Bescheide für die Kanal- und Wasserleitungsergänzungsabgabe.

Mit freundlichen Grüßen
f. d. Stadtbauamt Neunkirchen:



A. Samwald

Anlagen

Erhalten am 12.12.2011:

Staud

Notiz vom 07.11.2011

Erstellt von: Pfalzer Andreas

Titel: Fertigstellungsanzeige

Die Fertigstellungsanzeige wird zur Kenntnis genommen.

ÖVE - Bescheinigung für 1. Stock und DG fehlt noch!!! Bauwerber anschreiben

BAUWERBER:

Name : Selam und Zafer Polat
Adresse : Wienerstraße 53-55 /7
PLZ Ort : 2620 Neunkirchen

An die

Stadtgemeinde Neunkirchen - Stadtbauamt
Hauptplatz 1
2620 Neunkirchen

Neunkirchen am Mittwoch, 02. November 2011

Betrifft:

Bauvorhaben : Umbau (Nur 1 Stock und Dachgeschoß) bei dem bestehenden Wohngebäude
Bauplatz-Anschrift : Wienerstraße 53-55, 2620 Neunkirchen
Baubewilligungsbescheid (Aktenzahl und Datum) : A.Z.: III / 53/2010

Fertigstellungsanzeige

gemäß § 30 NÖ BauO 1996

1) gemäß § 30 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 zeige(n) ich (wir) hiermit der Baubehörde an,
dass ich (wir) am Mittwoch, 2. November 2011 das oben angeführte,
bewilligte Bauvorhaben vollendet habe(n).

2) Beilagen zur Fertigstellungsanzeige:

~~a) Lageplan (2-fach) mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (NÖ BauO 1996 § 30 Abs. 2 Zif. 1)~~

b) Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks (NÖ BauO 1996 § 30 Abs. 2 Zif. 3)

~~c) Auflistung der anzeigepflichtigen Abweichungen gegenüber dem bewilligten Bauvorhaben~~

d) Originale der die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen (NÖ BauO 1996 § 30 Abs. 2 Zif. 4)

~~e) Bestandspläne (3-fach)~~

BAUWERBER

Mittwoch, 2. November 2011

.....
(Datum und Unterschrift)

Bauwerber: Selami POLAT u. Zafer POLAT
Anschrift: Wienersr. 53-55/2, 2620 Nk.
Telefon: 0660/3967059

2.11.2011
Datum

An die
Stadtgemeinde Neunkirchen
Stadtbauamt
Hauptplatz 1
2620 Neunkirchen

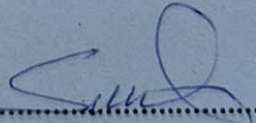
Die FA. wird
nur beim Bau
7.11.2011

Seipel.
1519-7389/2011

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Gemäß § 30 (1) der NÖ Bauordnung 1996 zeige(n) ich (wir) hiermit der Baubehörde an, dass
ich (wir) das mit Bescheid vom 25.6.2010, Zl. III/ 53/2010
bewilligte Vorhaben Aufbau 2. Wohnetage mit OG+DG auf der
Liegenschaft 2620 Nk., Wienersr. 53-55 vollendet habe(n).

Die erforderlichen Befunde und Atteste, sowie die Bescheinigung des Bauführers nach
§ 25 Abs. 2 NÖ. Bauordnung 1996 über die bewilligungsgemäße Ausführung des Vorhabens
liegen bei.


Der (Die) Bauwerber

Beilagen:

- Bescheinigung des Bauführers gem. § 25 NÖ Bauordnung, über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerkes
- Lageplan des Bauführers über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens 2-fach
- Kaminbefunde
- ÖVE-Sicherheitsprotokoll der Elektroinstallationen
- Heizungspläne der Zentralheizungsanlage (inkl. Prüfbericht, Dichtheitsbescheinigung der gasführenden Leitungen, Bestätigung der Fachfirma über die vorschriftsmäßige Montage und Ausführung der



15A

STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN NIEDERÖSTERREICH

STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN • A - 2620 NEUNKIRCHEN • POSTFACH 143

Herr Selam POLAT
Herr Zafer POLAT

Wienerstraße 53-55/7
2620 Neunkirchen

TELEFON 0 26 35 / 601
TELEFAX 0 26 35 / 601-864
e-mail bauamt@neunkirchen.gv.at
www.neunkirchen.gv.at

Neunkirchen, 25.07.2011

Abteilung Stadtbauamt

A.Z.: III/53/2010

Sachbearbeiter: Fr. Samwald

Klappe: 37

betrifft: **Umbauarbeiten im Erdgeschoss beim bestehenden Wohngebäude 2 auf der
Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53-55 - Teilfertigstellung**

Sehr geehrte Herren!

Aufgrund Ihrer Teilfertigstellungsmeldung für das Erdgeschoss vom 02.03.2011, eingelangt am 07.03.2011 übermitteln wir Ihnen beiliegend den Bescheid für die Kanalanschluss-ergänzungsabgabe.

Wir ersuchen um Einzahlung der fälligen Vergebühung in der Höhe von **€ 57,60** (3 x 13,20 f. Fertigstellungsmeldung, Bauführerbescheinigung u. Bescheinigung Abänderungen, 3 x 3,60 f. Bestandspläne, 1 x 3,60 f. Elektro-Prüfbefund, 1 x 3,60 f. Baubefund Rauchfang) innerhalb der nächsten 14 Tage mittels beiliegendem Zahlschein. Nach Begleichung erhalten Sie umgehend einen vergebührten Bestandsplan retour.

Mit freundlichen Grüßen
f. d. Stadtbauamt:



i. A. Samwald

Anlage

Du: Kassa
Akt



STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN NIEDERÖSTERREICH

STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN • A - 2620 NEUNKIRCHEN • POSTFACH 143

Herr Selam POLAT
Herr Zafer POLAT

Wienerstraße 53-55/7
2620 Neunkirchen

TELEFON 0 26 35 / 601
TELEFAX 0 26 35 / 601-864
e-mail bauamt@neunkirchen.gv.at
www.neunkirchen.gv.at

Neunkirchen, 09.03.2011

Stadtbauamt

A.Z.: III/53/2010

Sachbearbeiter: Ing. Pfalzer/sa

Klappe: 32

Ihre Fertigstellungsmeldung vom 07.03.2011

Teilfertigstellungsanzeige über die Umbauarbeiten beim bestehenden Wohnhaus auf der Liegenschaft Wienerstraße 53-55.

Sehr geehrte Herren!

Mit Schreiben vom 02.03.2011, eingelangt am 07.03.2011 erhielten wir die Teilfertigstellungsanzeige (Erdgeschoss) über die mit Bescheid Zl. III/53/2010 vom 25.06.2010 bewilligten Umbauarbeiten beim bestehenden Wohnhaus auf der Liegenschaft Wienerstraße 53-55.

Seitens der Baubehörde kann diese Teilfertigstellungsanzeige nicht zur Kenntnis genommen werden, da im Eingangsbereich bei der Stiege noch kein Handlauf montiert ist. Weiters fehlt noch die gesamte Vollwärmeschutzfassade und der Verputz.

Der geforderte E-Befund und die Bestätigung des Rauchfangkehrers über die Notkamine sind ebenfalls noch vorzulegen. Die beiliegende Veränderungsanzeige ersuchen wir Sie auszufüllen, zu unterfertigen und an das Stadtbauamt Neunkirchen innerhalb von 14 Tagen zu retournieren.

Die Fertigstellungsanzeige kann erst nach ordnungsgemäßer Durchführung der Umbauarbeiten sowie nach Vorlage der noch fehlenden Befunde und Bestätigungen erteilt werden.

Weiters weisen wir Sie daraufhin, dass gemäß § 37 der NÖ BO 1996 eine Verwaltungsübertretung vorliegt wenn ein Bauwerk, vor Kenntnisnahme der Fertigstellungsanzeige, benützt wird.

Hochachtungsvoll

F. d. Stadtbauamt Neunkirchen:



V. Pfalzer

Durchschrift ergeht an:

Planverfasser und Bauführer:
SMS-Bauunternehmen, Inh. Malik Ceylan,
Blätterstraße 11, 2620 Neunkirchen

Anlage

^{BAUAMT}
BESTANDSPLAN M : 1 : 100

über Umbauarbeiten im Erdgeschoß
bei dem bestehenden Wohnhaus in
2620 Neunkirchen, Wienerstr. 55.
Auf dem Grst. 500 / 29 EZ.813
Kat.Gem. Neunkirchen

Gebühr € 3,60

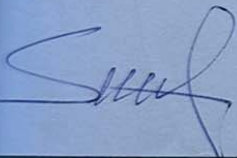
Datum 24.9.2011

Ausz/KB-NR 164

entrichtet

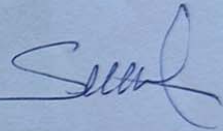
GRUNDEIGENTÜMER:

POLAT SELEM
2620 Neunkirchen
Wiener Straße 55

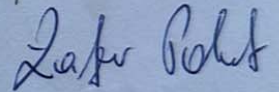


BAUWERBER

POLAT SELEM
2620 Neunkirchen
Wiener Straße 55



POLAT ZAFER 0660/3467054
2620 Neunkirchen
Wiener Straße 55



LEITUNGSFÜHRER und PLANVERFASSER :



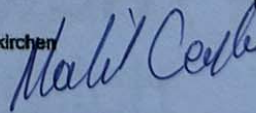
SMS-Bauunternehmen

Inh. Malik Ceylan

Planung - Ausführung - Bauleitung

Blätterstr. 11
A-2620 Neunkirchen

Tel.: 0660 / 2197755



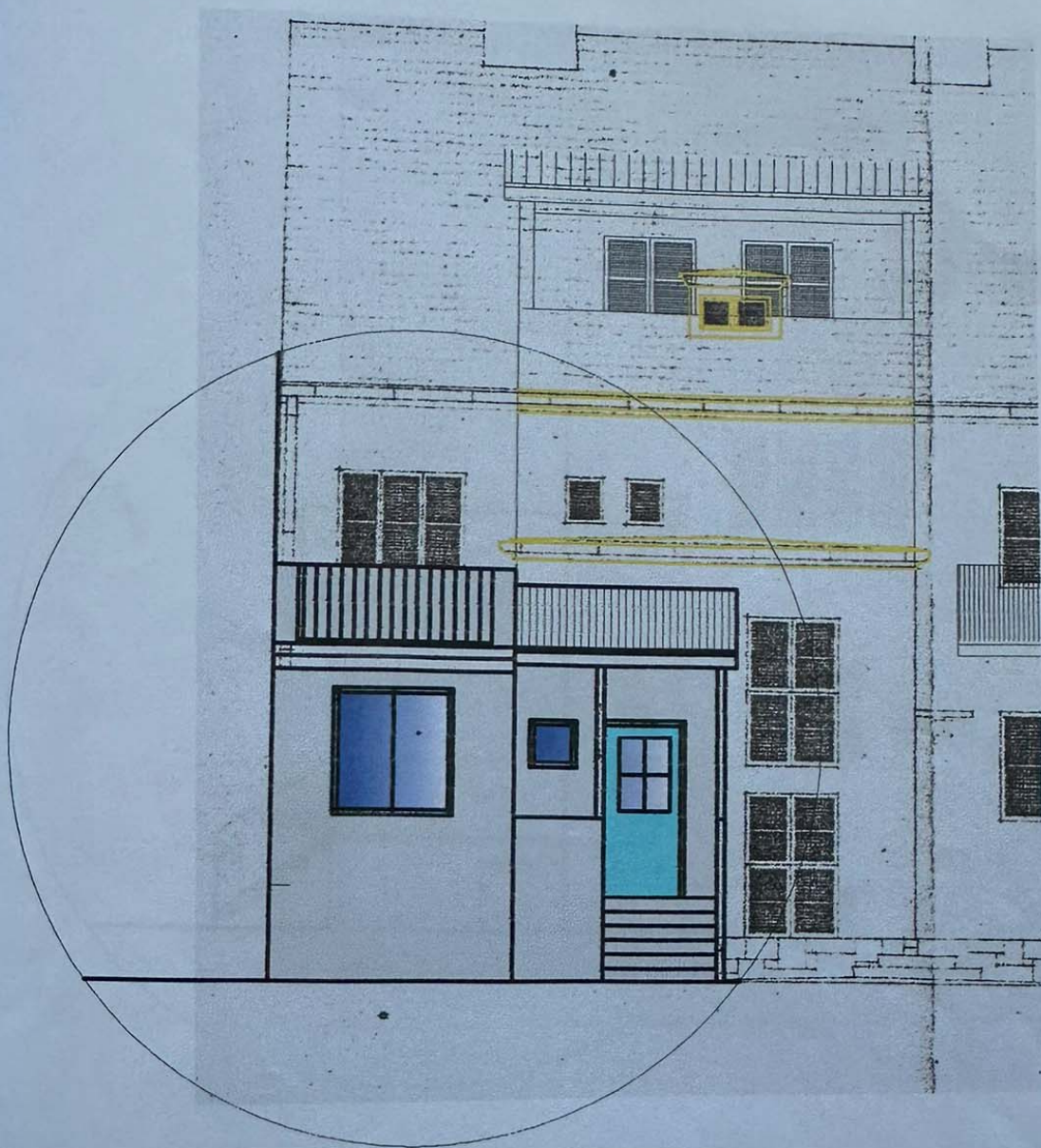
BEZUGSBEHÖRDE :

Stadtgemeinde Neunkirchen - Stadtbauamt, Zl. III/53/2010
Mit der Fertigstellungsmeldung vom 02.03.2011, eingelangt
am 07.03.2011 vorgelegt und zur Kenntnis genommen.

Neunkirchen, am 25.07.2011

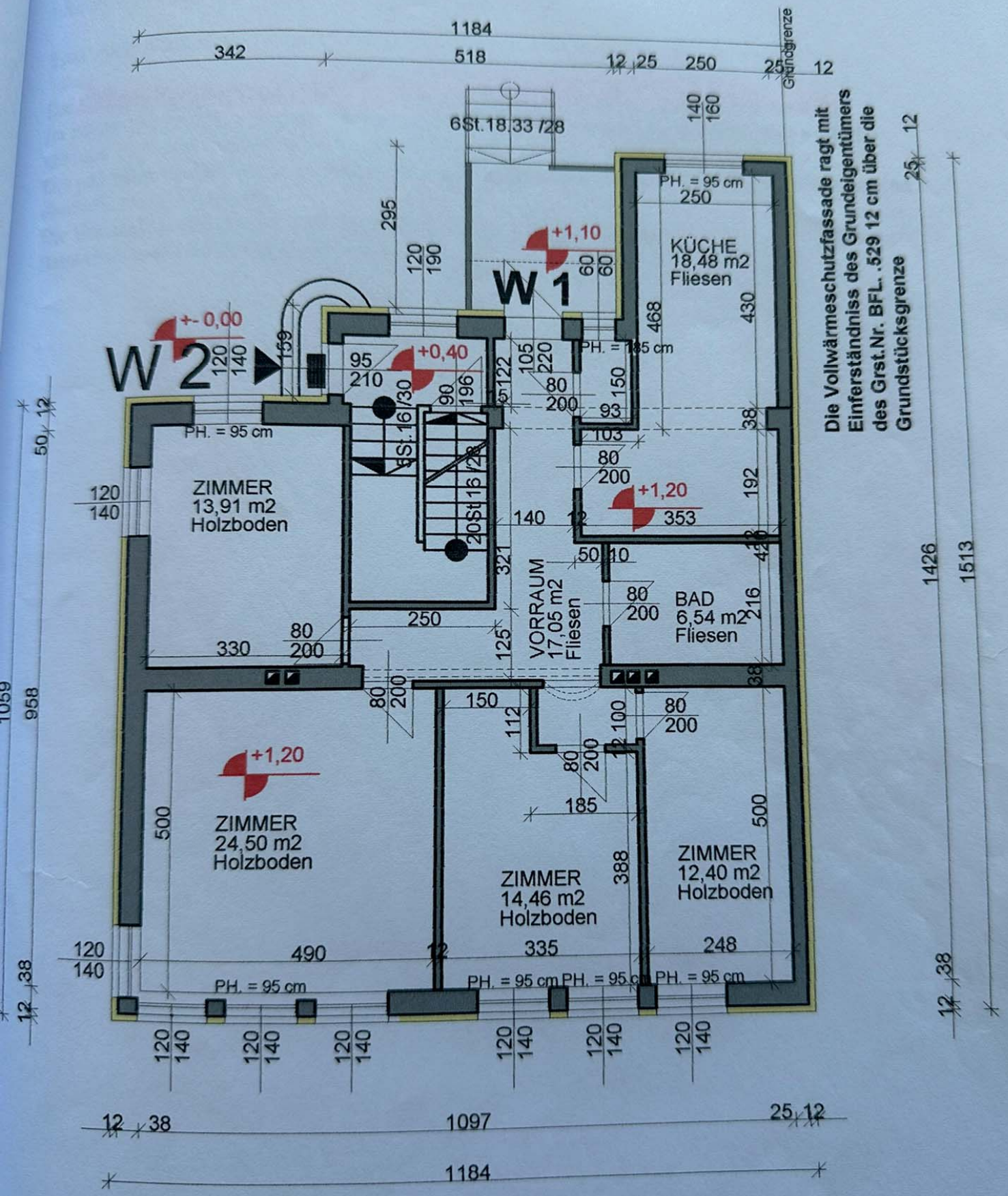
Der Bürgermeister:





WE
Ein
**NORD - ANSICHT -
Eingangsbereich**

ERDGESCHOSS



Die Vollwärmeschutzfassade ragt mit Eiferständnis des Grundeigentümers des Grst.Nr. BFL. 529 12 cm über die Grundstücksgrenze

Notiz zu 131-9-1534/2011 vom 09.03.2011

Erstellt von: Pfalzer Andreas

Titel: Aktenvermerk

Die Fertigstellungsanzeige vom 7.3.2011 kann nicht zur Kenntnis genommen werden.

Im Eingangsbereich ist bei der Stiege noch kein Handlauf montiert. Weiters fehlt noch die gesamte Vollwärmeschutzfassade und der Verputz.

Der geforderte E-Befund und die Bestätigung des Rauchfangkehrers über die Notkamine sind ebenfalls noch vorzulegen.

Die Umbauarbeiten im OG und DG sind noch nicht abgeschlossen.

Bauwerber und Bauführer anschreiben

BAUFÜHRER:



SMS-Bauunternehmen

Inh. Malik Ceylan

Planung - Ausführung - Bauleitung

Tel.: 0660 / 2197755

Bürostr. 11
A-2620 Neunkirchen

Gebühr € 13,20
Datum 24.3.2011
Ausz/KB-NR 164
entrichtet.

An die

Stadtgemeinde Neunkirchen - Stadtbauamt
Hauptplatz 1
2620 Neunkirchen

Neunkirchen am Mittwoch, 02. März 2011

Betrifft:

Bauvorhaben : Umbau (Nur Erdgeschoss - Wohnung) bei dem bestehenden Wohngebäude
Bauplatz-Anschrift : Wienerstraße 53-55, 2620 Neunkirchen
Baubewilligungsbescheid (Aktenzahl und Datum) : A.Z.: III / 53/2010

Abänderungen zur Baubewilligung

Die Durchführung folgender anzeigepflichtiger Abweichungen zur baubehördlichen Bewilligung wird hiemit angezeigt:

- 1) Geringfügige Verschiebungen der Zwischenwände
- 2) Abänderung des Eingangsbereiches
- 3) Geringfügige Vergrößerung der Küche Richtung Garten
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)

Die fachgerechte Durchführung obiger Abweichungen nach den derzeit gültigen Vorschriften wird hirmit bestätigt.

BAUFÜHRER



SMS-Bauunternehmen

Inh. Malik Ceylan

Planung - Ausführung - Bauleitung

Bürostr. 11
A-2620 Neunkirchen

Tel.: 0660 / 2197755
0660 / 3404143
0660 / 6272121

Mittwoch, 2. März 2011

Malik Ceylan
.....
(Datum, Stempex und Unterschrift)

BAUWERBER:

Name : Selam und Zafer Polat
Adresse : Wienerstraße 53-55 /7
PLZ Ort : 2620 Neunkirchen

An die

Stadtgemeinde Neunkirchen - Stadtbauamt
Hauptplatz 1
2620 Neunkirchen

Betrifft:

Bauvorhaben : Umbau (Nur Erdgeschoss - Wohnung) bei dem bestehenden Wohngebäude
Bauplatz-Anschrift : Wienerstraße 53-55, 2620 Neunkirchen
Baubewilligungsbescheid (Aktenzahl und Datum) : A.Z.: III / 53/2010

Gebühr € 13,20
Datum 24.8.2011
Ausz/KB-NR 164
entrichtet.

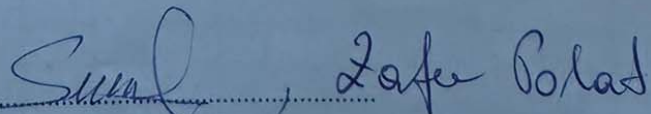
Fertigstellungsanzeige

gemäß § 30 NÖ BauO 1996

- 1) gemäß § 30 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 zeige(n) ich (wir) hiermit der Baubehörde an, dass ich (wir) am Mittwoch, 2. März 2011 das oben angeführte, bewilligte Bauvorhaben vollendet habe(n).
- 2) Beilagen zur Fertigstellungsanzeige:
 - a) ~~Lageplan (2-fach) mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (NÖ BauO 1996 § 30 Abs. 2 Zif. 1)~~
 - b) Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks (NÖ BauO 1996 § 30 Abs. 2 Zif. 3)
 - c) Auflistung der anzeigepflichtigen Abweichungen gegenüber dem bewilligten Bauvorhaben
 - d) Originale der die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen (NÖ BauO 1996 § 30 Abs. 2 Zif. 4)
 - e) Bestandspläne (3-fach)

BAUWERBER

Mittwoch, 2. März 2011


(Datum und Unterschrift)

Eingel. 17.3.2011

131-9-1534/2011

mit als Fertigstellungsanzeige
unter Kennung 164
27.4.2011

Neunkirchen am Mittwoch, 02. März 2011



STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN NIEDERÖSTERREICH

Abteilung: Stadtbauamt

A.Z.: III/53/2010

Neunkirchen, 25.6.2010
Tel.: (02635) 601-38
Telefax: 02635/601-14
e-mail bauamt@neunkirchen.gv.at
www.neunkirchen.gv.at
Sachbearbeiter: Fr. Rieger

BESCHIED

Herr
Selam POLAT

Wienerstraße 53-55/7
2620 Neunkirchen

Herr
Zafer POLAT

Wienerstraße 53-55/7
2620 Neunkirchen

Herr Selam und Herr Zafer POLAT haben mit Ansuchen vom 4.6.2010, eingel. am 4.6.2010, um die baubehördliche Bewilligung für Umbauarbeiten beim bestehenden Wohngebäude auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53-55, angesucht.

SPRUCH

I. Gemäß § 14, Abs. 1 + 4 und § 23, der Bauordnung 1996, LGBl. Nr. 8200-16, in Verbindung mit der NÖ Bautechnikverordnung 1997 LGBl. 8200/7-3, auf Grund des bautechnischen Gutachtens vom 22.6.2010 und des vorgelegten Einreichplanes samt beigegebener Baubeschreibung und Energieausweis der Firma SMS-Bauunternehmen, aus 2620 Neunkirchen wird Ihnen die

baubehördliche Bewilligung

für den Einbau einer zweiten Wohneinheit im bestehenden Wohngebäude 2 auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53-55, Parz.Nr. 500/29, EZ 813, KG. Neunkirchen, erteilt.

Das bautechnische Gutachten vom 22.6.2010 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides und liegt in Kopie bei.

Die darin angeführten Auflagenpunkte 1 bis 14 sind zu beachten bzw. zu erfüllen.



STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN NIEDERÖSTERREICH

A.Z.: III/53/2010

Neunkirchen, 22.6.2010

Sachbearbeiter: Ing. Krenn/ri

Klappe: 35

Einbau einer 2. Wohneinheit im bestehenden Wohngebäude 2 auf der Liegenschaft
2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53 – 55.

BAUTECHNISCHES GUTACHTEN

Gebühr € 13,20

Datum 28.6.10

AUSZUG-NR 7000

Die Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53 – 55, Parz.Nr. 500/29, ist mit zwei Gebäuden bebaut.

An der Westseite des Grundstückes befinden sich im Erdgeschoss ein Verkaufsgeschäft und anschließend zwei Wohneinheiten, im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Wohneinheiten.

An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein Wohnhaus angebaut, welches ursprünglich als Einfamilienwohnhaus genehmigt war. Dieses soll nun so umgebaut werden, dass eine zweite Wohneinheit geschaffen wird. Beide Wohnungen sollen jeweils unabhängige Eingänge erhalten.

Die Wohnung 1 im Erdgeschoss erhält hofseitig einen neuen Stiegenaufgang, danach wird im Bereich des derzeitigen WC eine neue Eingangstüre geschaffen und ein neuer Aufschlieβgang errichtet. Im Einreichplan ist dieser Zugang nur 95 cm breit, es wurde im Nachhinein eine Skizze vorgelegt, wonach die Zwischenwände so angeordnet werden, dass der Zugang insgesamt 1,4 m breit ausgeführt wird.

Weiters sollen im Erdgeschoss einige Zwischenwände lagemäßig geändert werden und das Stiegenhaus von dieser Wohnung soll komplett brandbeständig abgemauert werden.

Der Zugang zur Wohnung 2 im 1. Stock erfolgt über das bestehende Stiegenhaus.

Im 1. Stock wird eine neue Küche eingerichtet sowie ein Zimmer durch Aufstellen einer Zwischenmauer unterteilt.

Weiters soll der vorhandene Dachboden ausgebaut werden, es ist der Einbau von vier Zimmern und einem Badezimmer mit WC geplant. Straßenseitig soll zur besseren Belichtung eine große Dachgaube hergestellt werden, ebenso hofseitig.

Außerdem wird hofseitig auch eine Terrasse vorgesehen.

Weiters ist eine komplette thermische Sanierung geplant, wobei auch im nicht angebauten Teil zur östlichen Nachbargrundstücksgrenze mit deren schriftlichen Zustimmung eine 12 cm starke Wärmeschutzfassade angebracht werden soll.

Die Beheizung beider Wohnungen erfolgt wie bisher durch die bestehende Gaszentralheizungsanlage.

Die Schmutz- und Fäkalwässer werden ebenfalls wie bisher in den Ortskanal eingeleitet.

Das Projekt wurde einer Vorprüfung unterzogen und brachte ein pos. Ergebnis.

Der Umbau betrifft zum Großteil nur das Innere des Gebäudes, sodass Nachbarrechte nicht berührt werden. Vom östlich direkt anschließenden Nachbarn, Herrn Gerhard Rath liegt eine schriftliche Einverständniserklärung vor. Parteiengehör wurde somit gewährt, Nachbarrechte sonstiger Nachbarn werden nicht berührt. eine Bauverhandlung kann daher gem. § 22, Abs. 1 entfallen.

EINREICHPLAN M : 1 : 100

über Umbauarbeiten (Errichtung einer zweiten Wohneinheit) und den Ausbau des Dachgeschoßes bei dem bestehenden Wohnhaus in 2620 Neunkirchen, Wienerstr. 55. Auf dem Grst. Nr. 500/29.EZ.813.....
Kat.Gem. Neunkirchen

GRUNDEIGENTÜMER:
POLAT SELAM *Selam Polat*
2620 Neunkirchen
Wiener Straße 55

BAUWERBER
POLAT SELAM *Selam Polat*
2620 Neunkirchen
Wiener Straße 55

POLAT ZAFER
2620 Neunkirchen *Zafer Polat*
Wiener Straße 55

BAUFÜHRER und PLANVERFASSER :

Gebühr € 720
Datum 28.6.10
Ausz./KB-NR 7199
entrichtet.



SMS-Bauunternehmen

Inh. Malik Ceylan

Planung - Ausführung - Bauleitung

Tel.: 0660 / 2197755

Blätterstr. 11
A-2620 Neunkirchen

Malik Ceylan

BEHÖRDE :

**Stadtgemeinde Neunkirchen
Stadtbauamt**

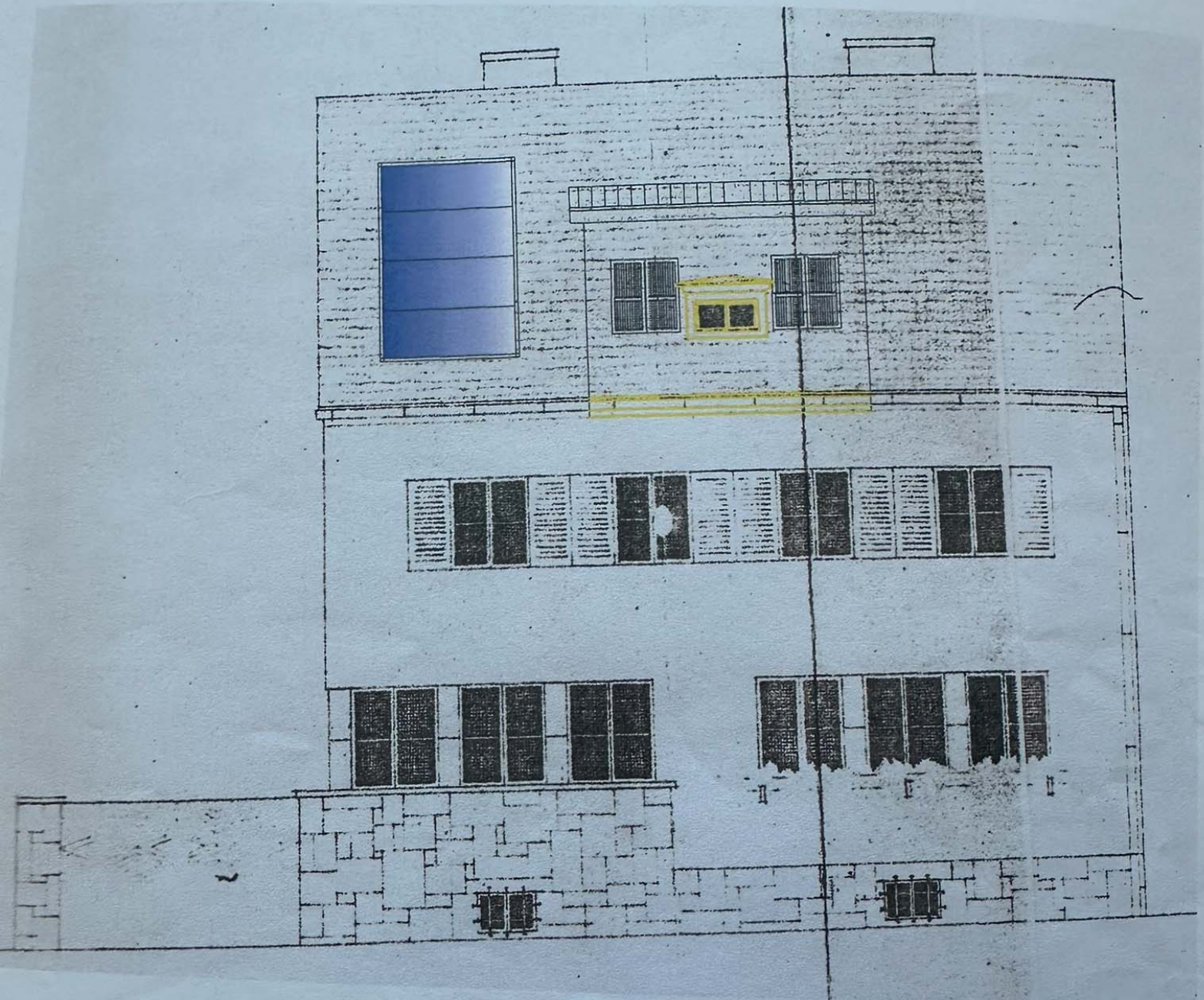
Hierauf bezieht sich der
Bescheid vom 25.6.2010
Zl. III/53/2010

Der Bürgermeister:

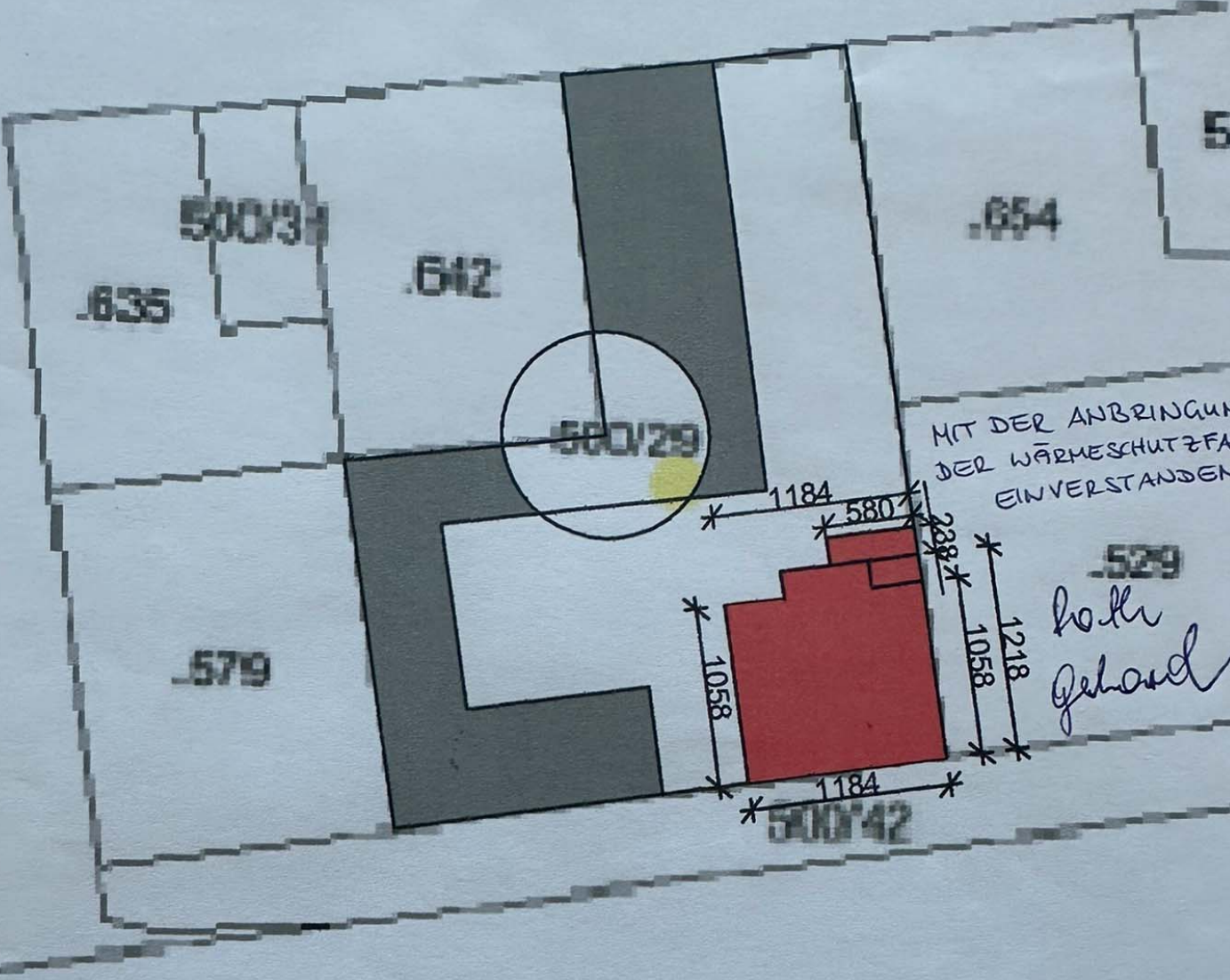
[Signature]



Datum 26.05.2010



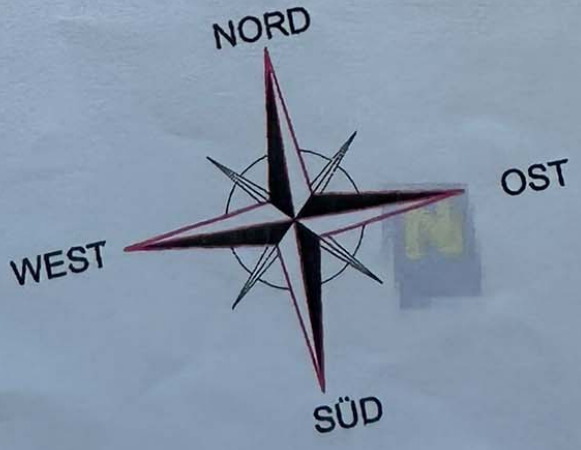
SÜD - ANSICHT



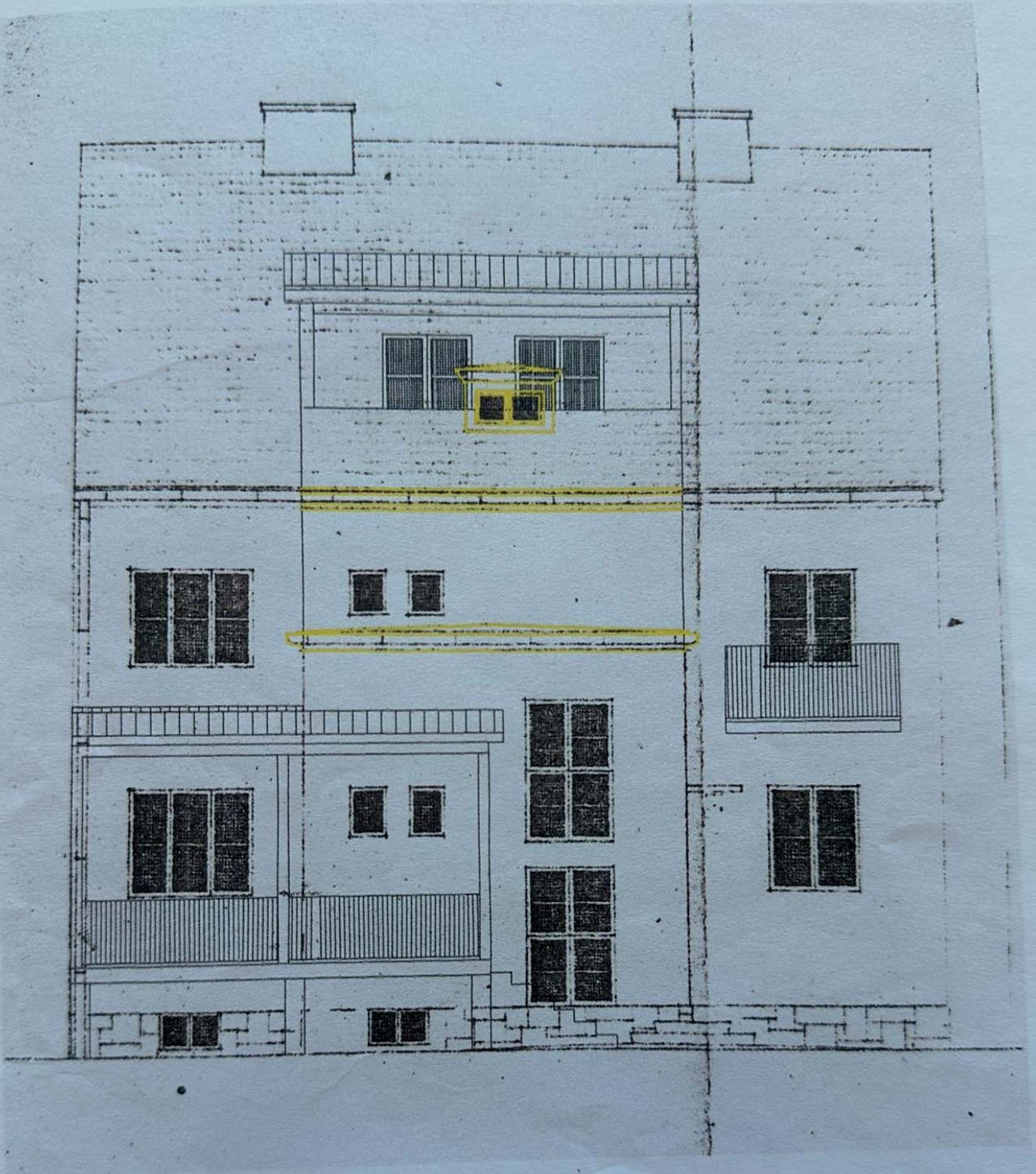
B14/1

B13/4

EPLAN 1 : 500

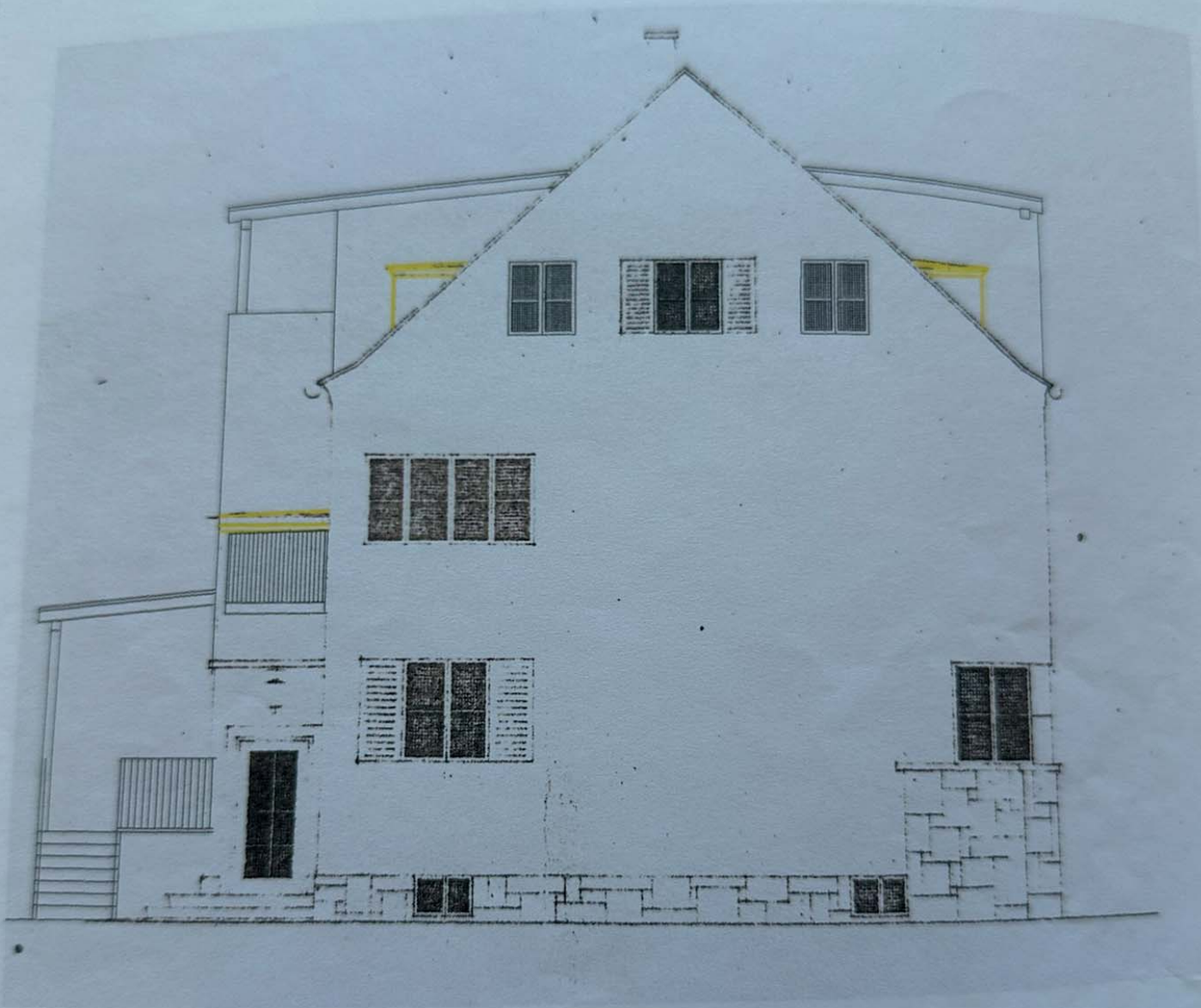


he Versorgungsleitungen wie GAS, Stro, Wasser, usw.



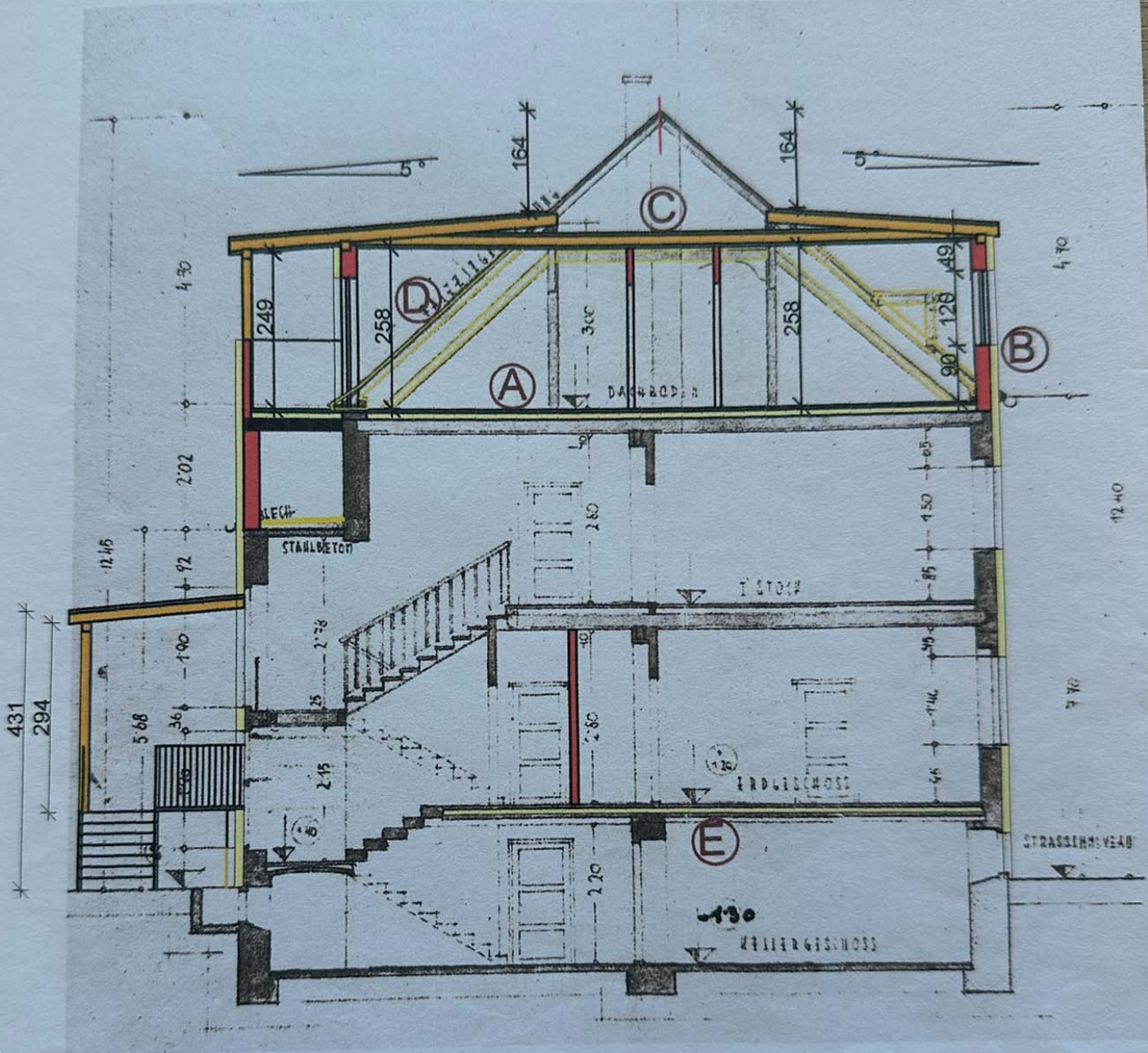
NORD - ANSICHT

W 1 Wohnnutzfläche = 111,12 m²
W 2 Wohnnutzfläche = 174,58 m²



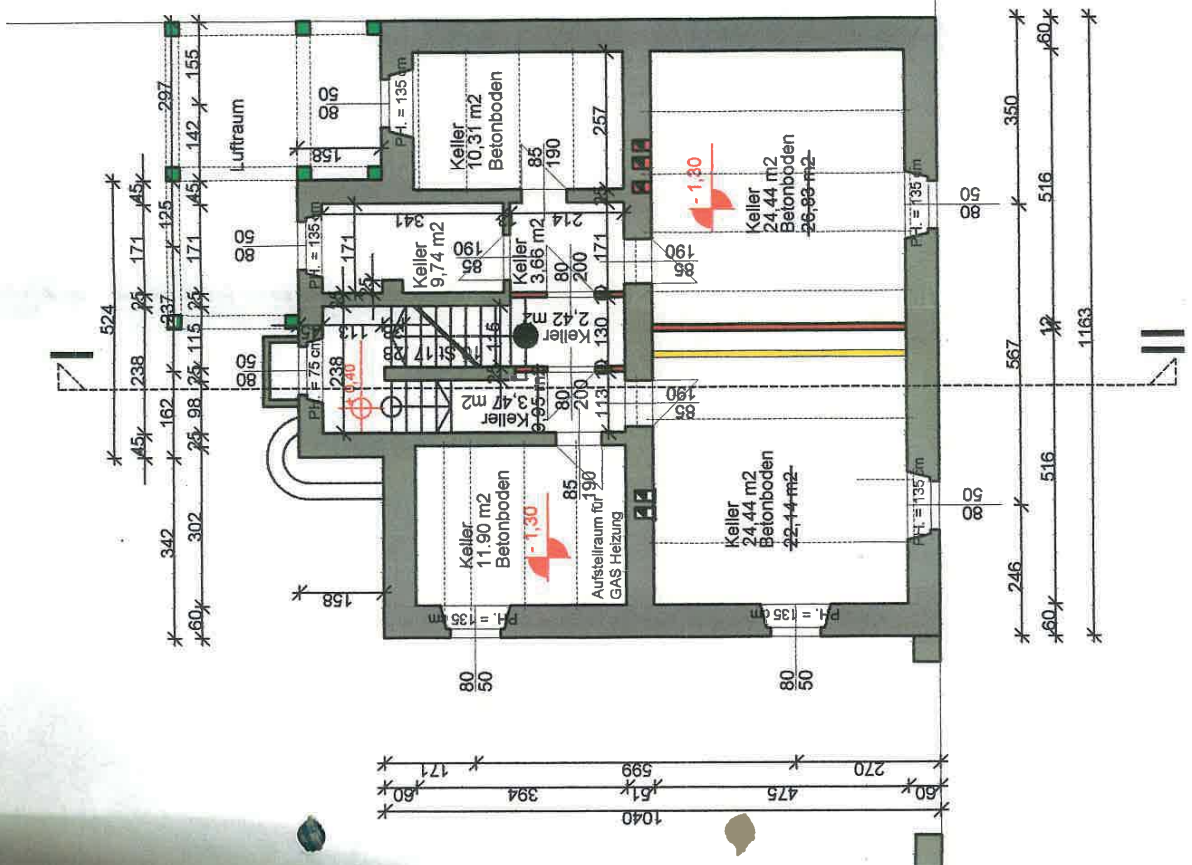
WEST - ANSICHT

SCHNITT I - II

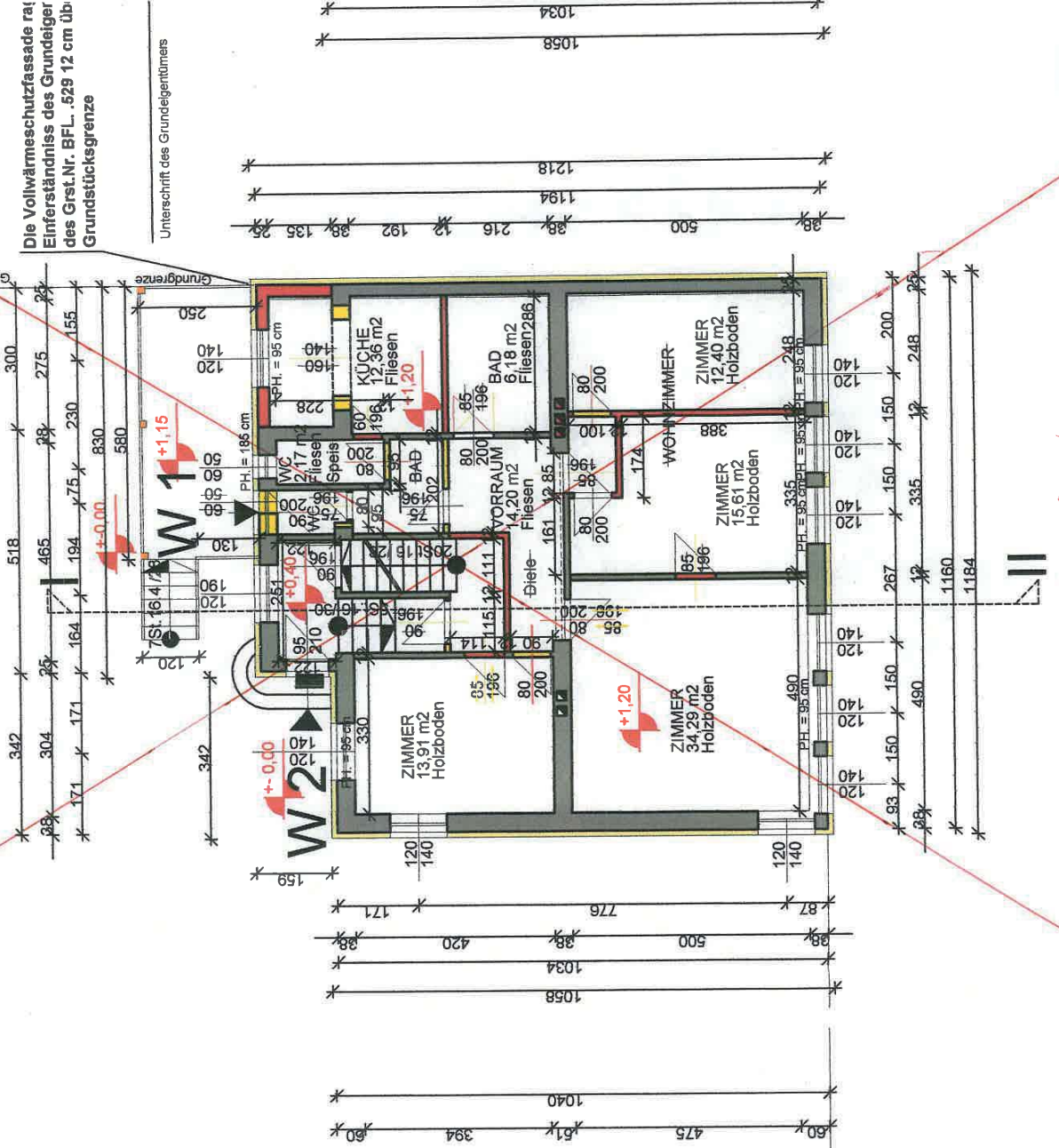


- (A)** 5 cm Estrich / PAE - Folie / 8 cm Wärmedämmung / bestehende Decke /
- (B)** Innenvverputz / 25 cm Ziegelmauerwerk / 12 cm Vollwärmeschutzfassade
- (C)** Gipskartonplatten 1,5 cm / Schalung 2,4 cm / Zangen dzw. 28 cm Wärmedämmung / Dampfsperre / Gipskartonplatten 1,5 cm
- (D)** Dachdeckung / Lattung + Konterlattung / Dachpappe / Volle Schalung / Sparren dz. 28cm Dämmung / Dampfsperre / Schalung / 1,5 cm Gipskarton
- (E)** 5 cm Estrich / 8 cm Dämmung / bestehende Decke

KELLERGESSCHOSS



ERDGESCHOSS

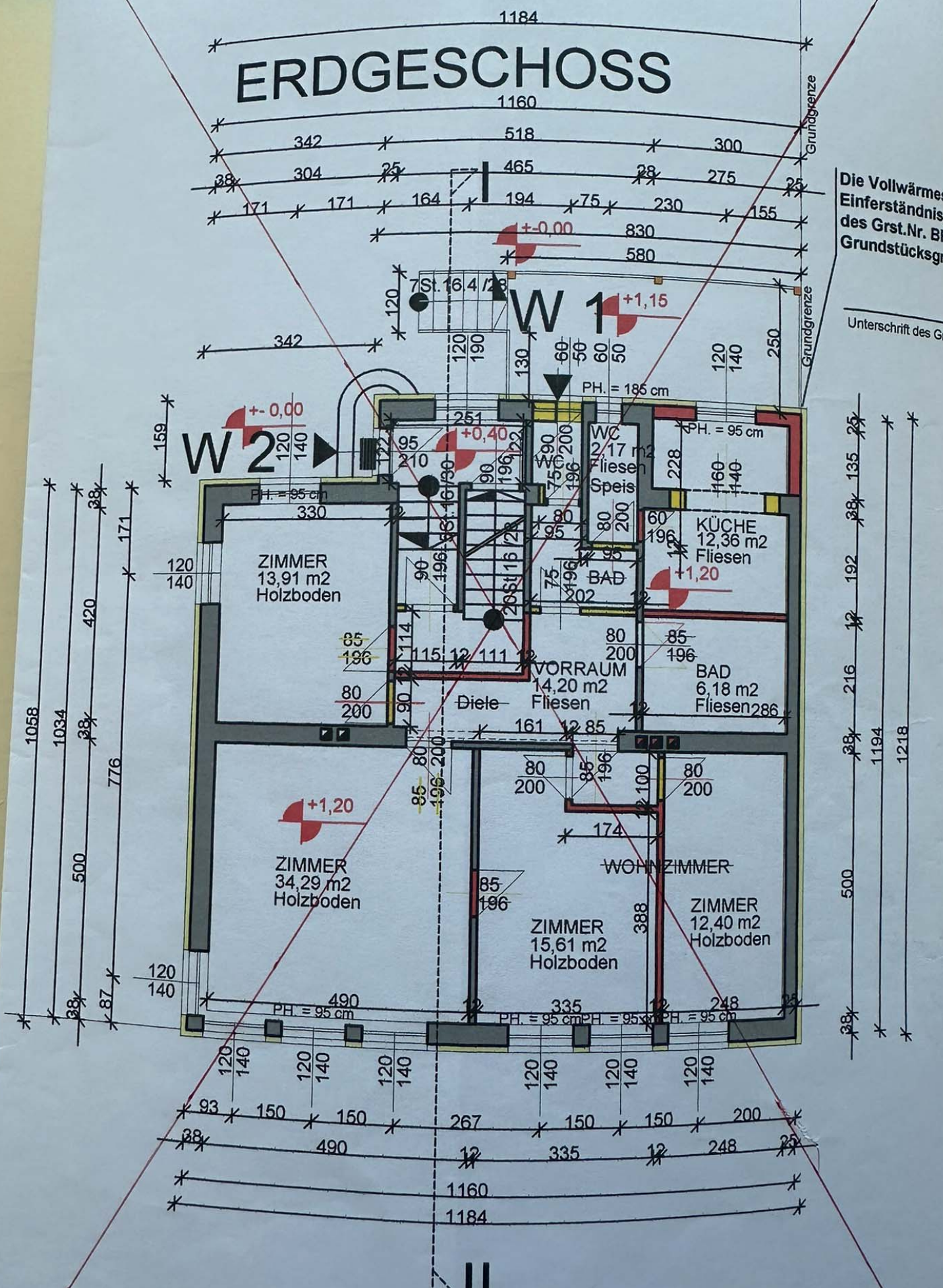


Die Vollwärmeschutzfassade mit Einferständnis des Grundeiger des Grst.Nr. BFL. 529 12 cm über Grundstücksgrenze

Unterschrift des Grundeigentümers

Siehe beiliegendes Plan Erdgeschoss

ERDGESCHOSS



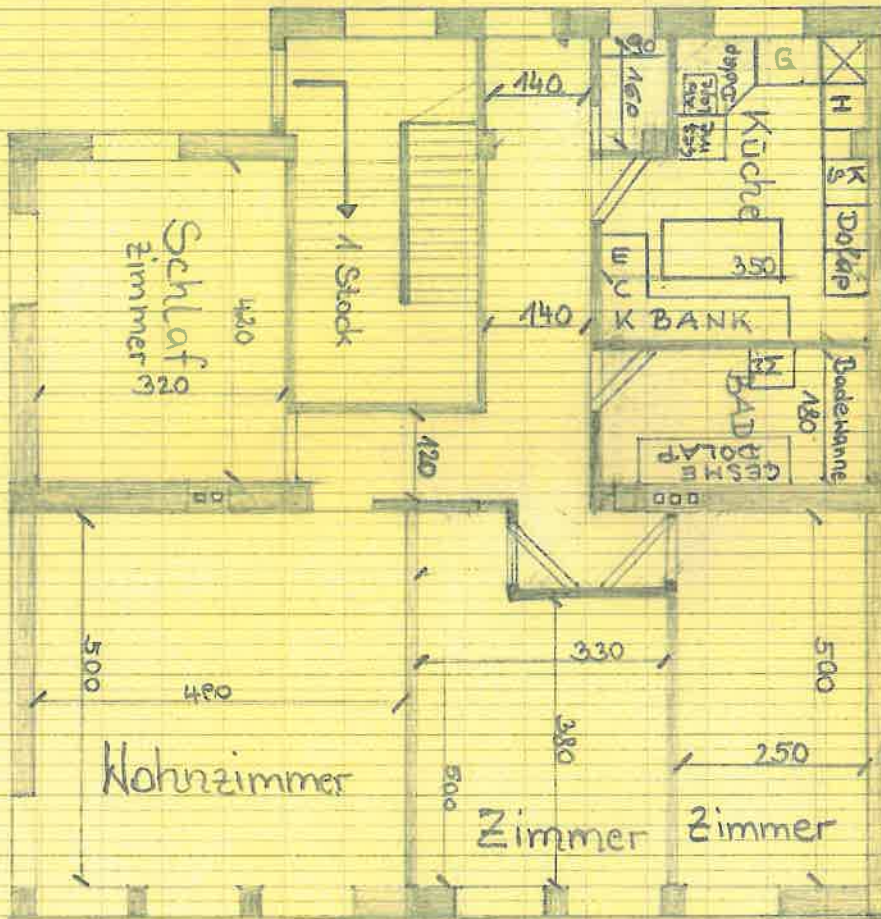
Die Vollwärmeschutzfa
Einerständnis des G
des Grst.Nr. BFL. 529
Grundstücksgrenze

Unterschrift des Grundeigent

Siehe beiliegendes Plan Erdgeschoss

ERDGESCHOSS

UNIO



Stadtgemeinde Neunkirchen
 Stadtbauamt

Hierauf bezieht sich der
 Bescheid vom 25.6.2010
 ZI. III/53/2010

Der Bürgermeister:



3,60

25.6.10

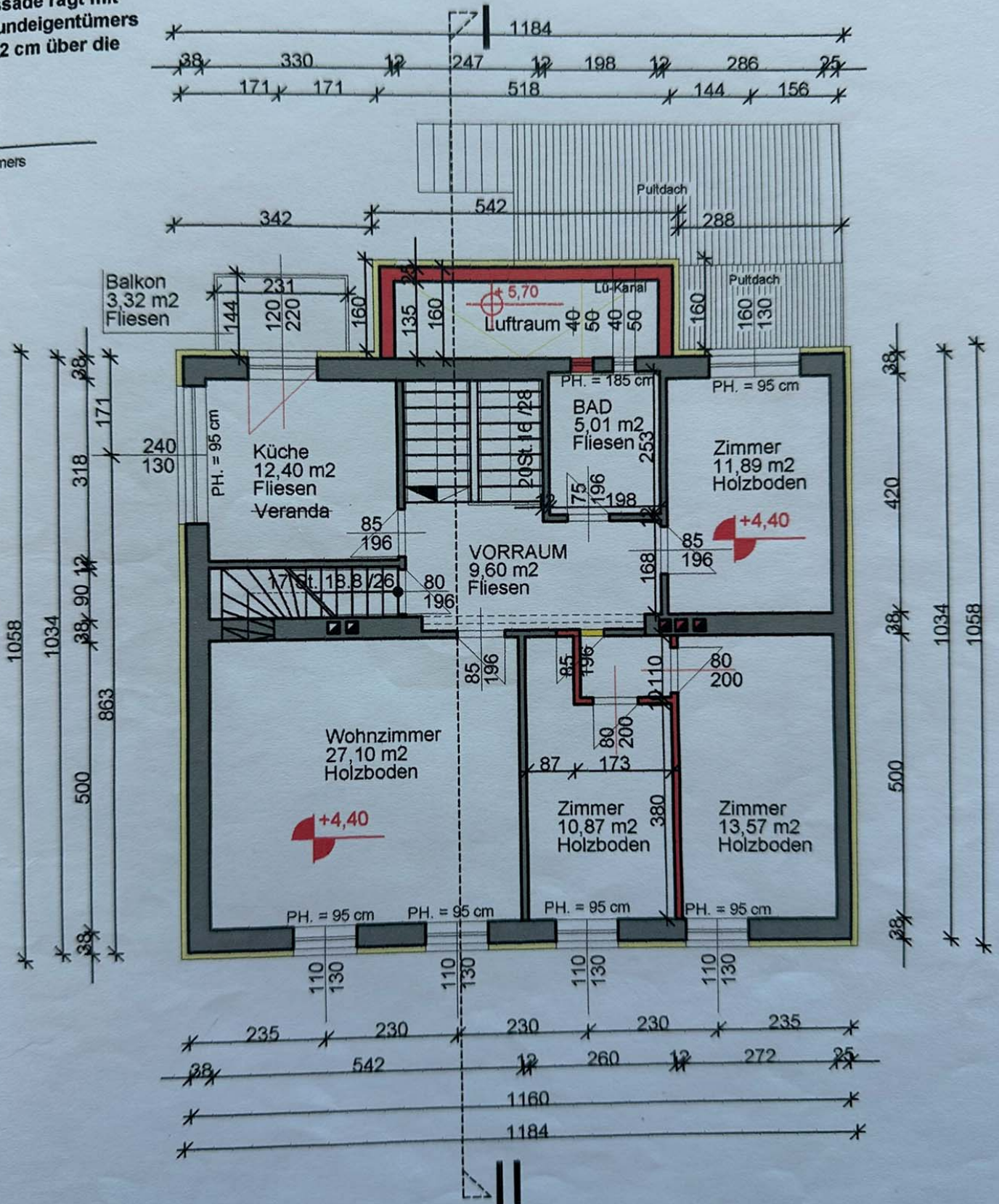
17990

entschieden

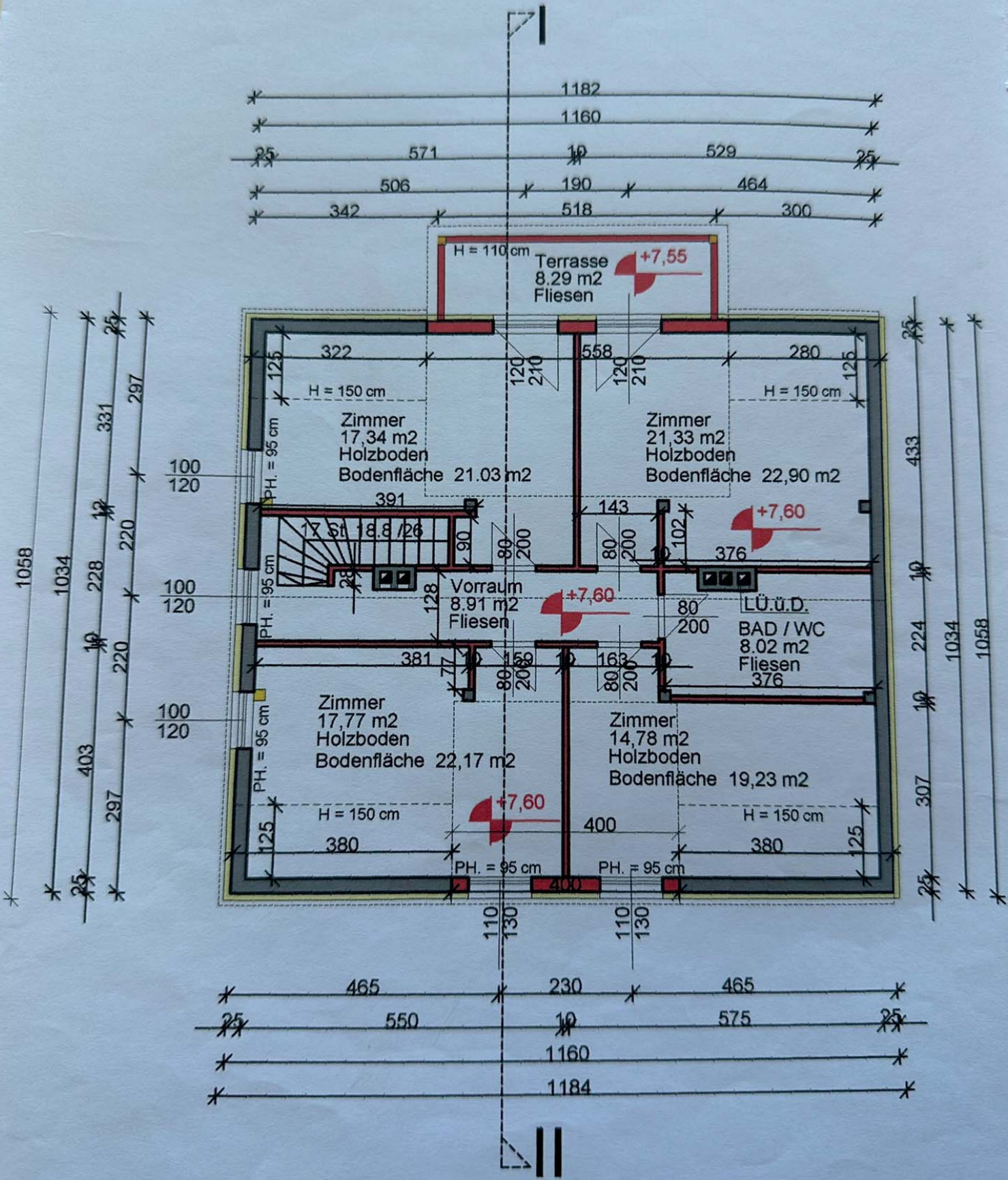
1 STOCK

eschutzfassade ragt mit
 niss des Grundeigentümers
 BFL. .529 12 cm über die
 grenze

Grundeigentümers



DACHGESCHOSS



~~Ex 2l. III / 94 / 1998~~

~~2l. III / 26 / 1996~~

~~2l. III / 139 / 1995~~ ~~2l. III / 45 / 2000~~

BW-BV-50 / 2015

POLAT Selam 1621

53-
Wienerrose 55, CNr. 624

~~Pos. Nr. 889 / 1,500 / 29, EZ: 829 (CNr. 829)~~ 636

~~o 7P2, EZ: 813, (CNr. 829)~~ 624

~~o 7P3, 85P / 2, EZ: 1790 (CNr. 1790)~~ 735

EZ: 813

Pos. NR 500 / 29

- 1) Durchführung von Umbauten
Zwecks Einbau von 6 Wohnungen (38/95)
- 2) TEIL - Berücksichtigung (26/96)
- 3) Festungsverhandlung zur Benützung d. (94/98)
Nachbargrundstückes zur Sanierung d. Feuermauer
- 4) Umwandlung (Wohnung in Geschäftsraum) (45/2000)
- 5) Fertigmeldung (2000)
- 6) Einbau Wohnung (Tur 3) im DG (NTBS + FM) 50/15

BESTANDSPLAN

BAUWERBER & GRUNDEIGENTÜMER:

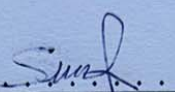
SELAM
POLAT

WIENERSTRASSE 53-55/7
2620 NEUNKIRCHEN

Gebühr € 17,20

Datum 27.9.2015

Ausz./KB-NR 166
entrichtet.

U: 

BAUVORHABEN: UMWIDMUNG DES GEFOLGSCHAFTSRAUMES IM DACHGESCHOSS IN EINE WOHNUNG

BAUPLATZ:

GST.NR.: BFL. 500/29, KG. 23321 NEUNKIRCHEN, EZ 813
2620 NEUNKIRCHEN, WIENERSTRASSE 53-55

BEHÖRDE:

Stadtgemeinde Neunkirchen, Abt. BauRoE

Hierauf bezieht sich der Bescheid
vom 19.08.2015

ZI. BW-BV-5012015

PARIE



Der Bürgermeister

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

RIGLER BAU GES.M.B.H.
PLANUNGSBÜRO

A-2620 NEUNKIRCHEN, SCHRAMMELGASSE 4
TEL.: 02635 / 64 968, FAX: 02635 / 64 968
MOBIL: 0 664 / 531 28 06, plan@rigler.at

USSBODENNIVEAU BLEIBT UNVERÄNDERT

MASSSTAB 1:100 & 1:500

DATUM:

26. JULI 2015

INHALT:

RUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITT, LAGE

PROJ NR:

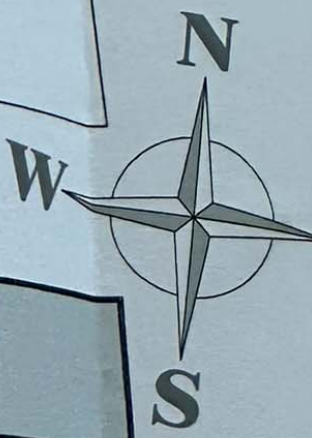
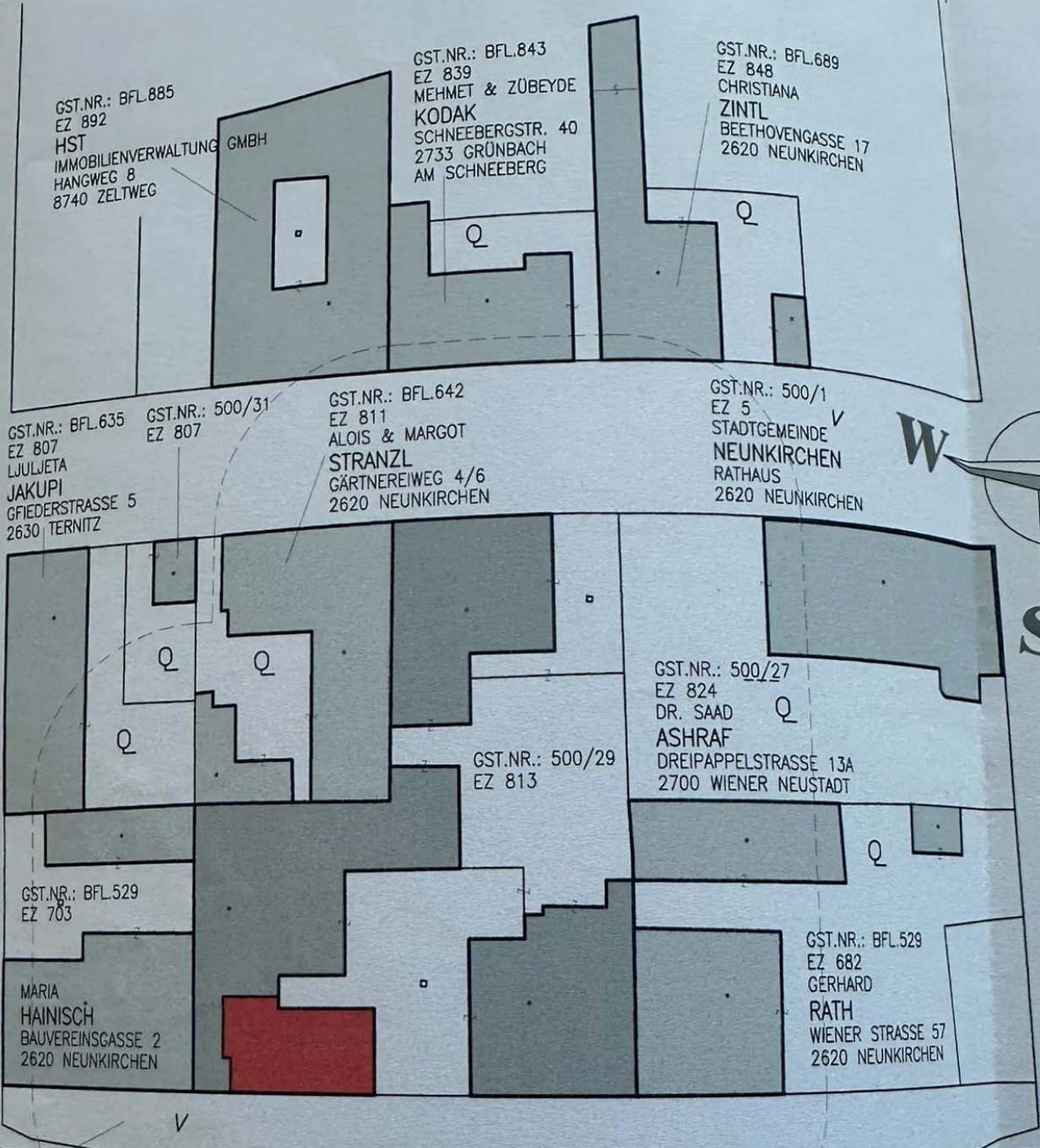
2014-774

Z.: BMST. DIPL. ING.(FH) ALFONS RIGLER mit AutoCAD LT 97

PLAN NR:

POL 15

06



GST.NR.: 500/42
 EZ 1416
 LAND
 NIEDERÖSTERREICH
 LANDHAUSPLATZ 1
 3109 ST. PÖLTEN

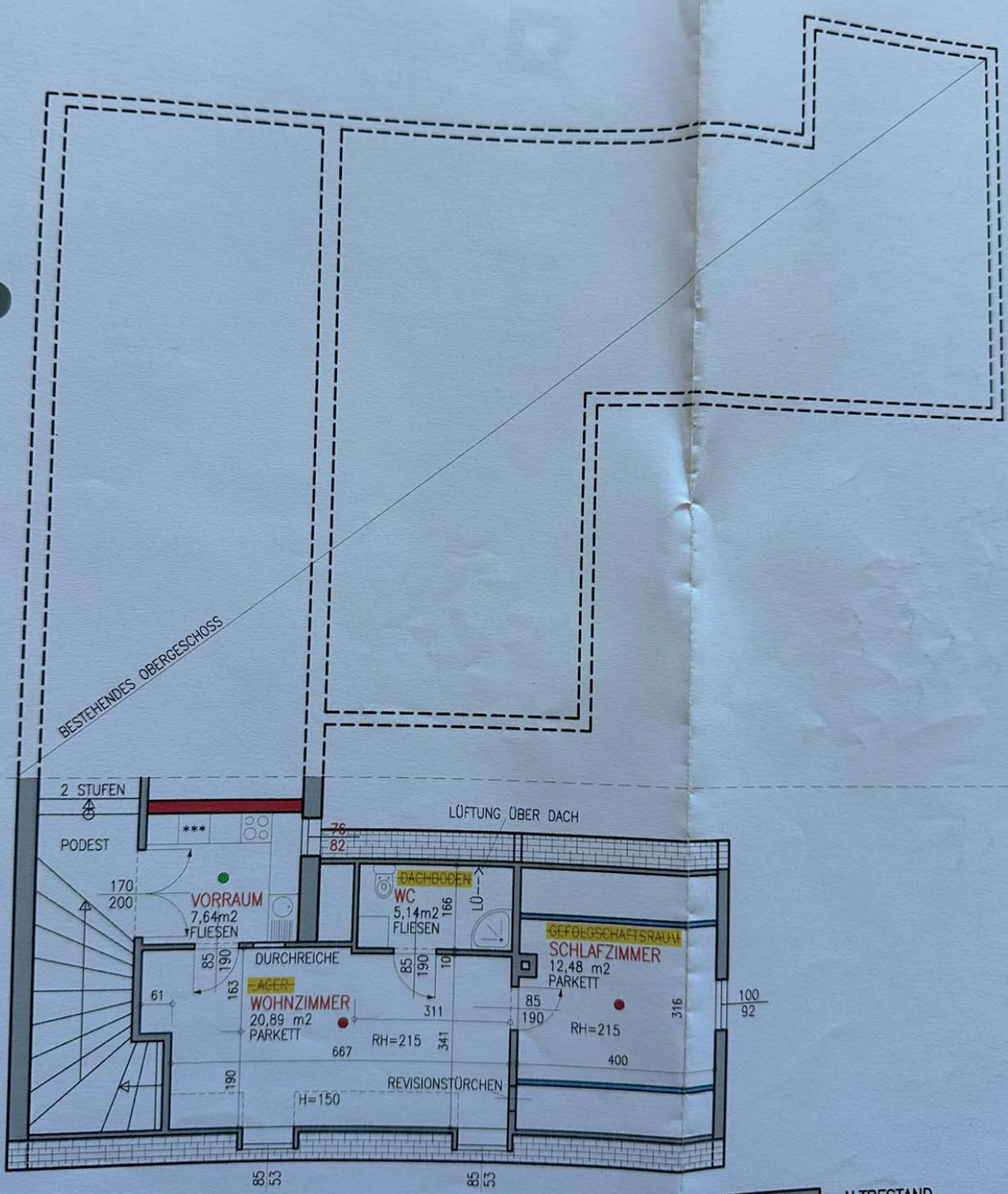
WIENER STRASSE
 B17 WIENER NEUSTÄDTER STRASSE

GST.NR.: 814/1
 EZ 1416
 LAND
 NIEDERÖSTERREICH
 LANDHAUSPLATZ 1
 3109 ST. PÖLTEN

LAGEPLAN 1 : 500

DIE LAGERICHTIGE DARSTELLUNG DER GRUNDGRENZEN DES BAUGRUNDSTÜCKES WIRD GEMÄSS § 19 ABS. 1 Z 1 DER NÖ. BAUORDNUNG 2014, AUS DER DIGITALEN KATASTRALMAPPE: ABFRAGE AUS DEM GRUNDSTÜCKSKATASTER VOM 26. JULI 2015 ÜBERNOMMEN UND IST IN DER NATUR DURCH BAUWERKE SICHERGESTELLT. ERSICHTLICH

DA



DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE: 46,15 m²

- RAUCHWARNER
- RAUCHWARNER IN KÜCHEN (DASS FALSCH)
- ALLE MELDUNGEN
- ALTBESTAND
- KERAMISCHES ZIEGELMAUERWERK

Zl. III / 15 / ~~2002~~

(Vorakt III / 48 / 1956) liegt bei.

POLAT Selam

Wienerstr. 53-55

Paes. Nr. 500/29

EZ. 813, IC-Nr. 624

1) Zu- und Umbau beim Ge-
schäftslokal

2) FM

Baumeister Komm.Rat Ing. Johann RIGLER

2870 Aspang, Hintergasse 2 - Tel. 02642/53533

BESCHEINIGUNG

gemäß § 30 Abs. 2 lit.3 der NÖ. Bauordnung 1996

An das
Bauamt der
Stadtgemeinde
Neunkirchen
2620 Neunkirchen

Aspang, 2014-10-17

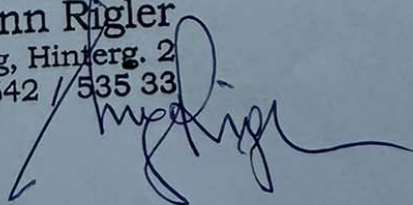
Betrifft:

Selam POLAT, Neunkirchen, Wienerstraße 55,
Zu- und Umbauten beim bestehenden Geschäftslokal in
Neunkirchen, Wienerstraße 53, Gst. 00/295, EZ. 813, KG Neunkirchen,
Bescheid vom 25.02.2002, Zahl: III/15/2002.

Hiermit wird bescheinigt, dass die mit obigem Bescheid baubehördlich
genehmigten Umbauarbeiten genehmigungsgemäß ausgeführt worden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Baumeister - Kommerzialrat
Ing. Johann Rigler
2870 Aspang, Hinterg. 2
Telefon: 0 2642 / 535 33



Bauwerber: POHAT Selam
Anschrift: Wiener Nr. 53-55
Telefon:

27.10.2014
Datum

An die
Stadtgemeinde Neunkirchen
BauRoE
Hauptplatz 1
2620 Neunkirchen

VERÄNDERUNGSANZEIGE

Ich/Wir zeigen der Stadtgemeinde Neunkirchen gem. § 13 NÖ Kanalgesetz 1977 und
gem. § 13 NÖ Wasserleitungsgesetz 1978 eine Veränderung der Berechnungsfläche für
die Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wiener Nr. 53 gem.
Fertigstellungsmeldung vom 27.10.2014 an.

i.V. Zafe Polat
Der (Die) Bauwerber

Bauwerber: Selam POLAT
Anschritt: 2620 Neunkirchen, Wienerstr. 53
Telefon: 0660-3467054



B14-0342

Neunkirchen, 17.10.2014

Datum

Ungel. 27.10.14

An die
Stadtgemeinde Neunkirchen
BauRoE
Hauptplatz 1
2620 Neunkirchen

FR wird em
Nennlinie genommen
28.10.2014 Neukircher

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Gemäß § 30 (1) der NÖ Bauordnung 1996 zeige(n) ich (wir) hiermit der Baubehörde an, dass ich (wir) das mit Bescheid vom 25.02.2002, Zl. III/15/2002 bewilligte Vorhaben Zu- u. Umbauten beim Geschäftlokal auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstr. 53 vollendet habe(n).

Die erforderlichen Befunde und Atteste, sowie die Bescheinigung des Bauführers nach § 25 Abs. 2 NÖ. Bauordnung 1996 über die bewilligungsgemäße Ausführung des Vorhabens liegen bei.

Der (Die) Bauwerber

Beilagen:

- Bescheinigung des Bauführers gem. § 25 NÖ Bauordnung, über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerkes
- ~~Lageplan des Bauführers über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens 2-fach~~
- ~~Kaminbefunde~~
- ÖVE-Sicherheitsprotokoll der Elektroinstallationen
- ~~Heizungspläne der Zentralheizungsanlage (inkl. Prüfbericht, Dichtheitsbescheinigung der gasführenden Leitungen, Bestätigung der Fachfirma über die vorschriftsmäßige Montage und Ausführung der Heizungsanlage)~~



Stadtgemeinde Neunkirchen
Niederösterreich



Stadtgemeinde Neunkirchen A-2620 Neunkirchen Hauptplatz 1

Herr
Selam Polat

Wienerstraße 53-55/7
2620 Neunkirchen

Aktenzeichen: III-15/2002
Bearbeiter: Ing. Stefan Wiedhofer/sa
Telefon: 02635/601-33
Fax: 02635/601-14
E-Mail: bauamt@neunkirchen.gv.at
Homepage: www.neunkirchen.gv.at
Datum: 07.10.2014

Betreff: Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53-55, Grundstück Nr. 500/29,
KG Neunkirchen, EZ 813.

Sehr geehrte Herr Polat!

Sie erhielten mit Bescheid Zl. III/15/2002 vom 25.02.2002 die baubehördliche Bewilligung für die Durchführung von Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Geschäftslokal (Tür 6) im Erdgeschoss auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53.

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 31.10.2014** hieramts vorzulegen:

1. Fertigstellungsmeldung (Vordruck liegt bei – bitte unterfertigen und retour senden)
2. Veränderungsanzeige (Vordruck liegt bei – bitte unterfertigen und retour senden)
3. Bescheinigung des Bauführers
4. ÖVE-Sicherheitsprotokoll der Elektroinstallationen
5. ÖVE-Prüfungsprotokoll über die ordnungsgemäße Ausführung der Blitzschutzanlage (falls ausgeführt)
6. Sollten sich geringfügige „Abweichungen“ gegenüber der Einreichung ergeben haben, sind diese in der Anzeige anzuführen bzw. in einem Bestandsplan darzustellen.



STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN NIEDERÖSTERREICH

STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN • A - 2620 NEUNKIRCHEN • POSTFACH 143

Herr
Selam POLAT

Wienerstraße 53-55/7
2620 Neunkirchen

TELEFON 0 26 35 / 601
TELEFAX 0 26 35 / 601-14
e-mail bauamt@neunkirchen.at
www.neunkirchen.at

Neunkirchen, 2011-08-05

28.11/15/2002

Stadtbauamt

A.Z.: CNr. 624

Sachbearbeiter: Fr. Samwald

Klappe: 37

Bestandsplan für die Wohnung Tür Nr. 3 im Dachgeschoss beim Wohngebäude 1 auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53-55.

Sehr geehrter Herr Polat!

Am 28.04.2011 wurden Sie persönlich am Stadtbauamt Neunkirchen aufgefordert, für die Wohnung Nr. 3 im Dachgeschoss beim Wohngebäude 1 auf o.a. Liegenschaft einen Bestandsplan vorzulegen.

Da dieser Bestandsplan bis heute am Stadtbauamt Neunkirchen nicht eingelangt ist und die Wohnung bereits bewohnt ist, werden Sie hiermit aufgefordert, diesen Bestandsplan sowie eine Bestätigung des Bauführers über die ordnungsgem. Ausführung innerhalb eines Monats hieramts vorzulegen.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass eine meldebehördliche Überprüfung (Polizei) durchgeführt werden kann, ob die Wohnung bewohnt ist oder ob es sich um eine Scheinwohnung handelt.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass Sie gemäß § 37, Abs. 1 der NÖ. BO 1996 eine Verwaltungsübertretung begehen, wenn Sie ein Bauwerk ohne rechtskräftige Baubewilligung benützen.

Weiters ersuchen wir Sie, die beiliegende Veränderungsanzeige gem. § 13 NÖ Kanalgesetz 1977 und § 13 NÖ Wasserleitungsgesetz 1978 auszufüllen, zu unterfertigen und an das Stadtbauamt Neunkirchen zu retournieren.

Sollten Sie unserer Aufforderung nicht bis 30. September 2011 nachkommen so wird der Bauakt der Bezirksverwaltungsbehörde zur Verhängung einer Verwaltungsstrafe weitergeleitet.

Hochachtungsvoll
F. d. Stadtbauamt:

I. A. Jank



STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN NIEDERÖSTERREICH

STADTGEMEINDE NEUNKIRCHEN • A - 2620 NEUNKIRCHEN • POSTFACH 143

Herr
Selam POLAT

Wienerstraße 53-55/7
2620 Neunkirchen

TELEFON 0 26 35 / 601
TELEFAX 0 26 35 / 601-14
e-mail bauamt@neunkirchen.at
www.neunkirchen.at

Neunkirchen, 2011-08-05

Stadtbauamt

A.Z.: zu III/15/2002

Sachbearbeiter: Ing.Pfalzer/sa

Klappe: 32

Zu- und Umbau beim bestehenden Geschäftslokal (Tür 6) im Erdgeschoss beim bestehenden Wohngebäude 1 auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53-55.

Sehr geehrter Herr Polat!

Sie erhielten mit Bescheid Zl.III/15/2002 vom 25.02.2002 die baubehördliche Bewilligung für die Durchführung von Zu- und Umbauarbeiten beim bestehenden Geschäftslokal auf der Liegenschaft 2620 Neunkirchen, Wienerstraße 53.

Im Zuge der Baubewilligung wurde aufgetragen, die Vollendung des Bauvorhabens anzuzeigen und gemäß § 30 der NÖ. Bauordnung 1996 eine Fertigstellungsmeldung der Baubehörde sowie eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes und die im Baubewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen vorzulegen.

Sollten Planänderungen gegenüber dem bewilligten Einreichplan ausgeführt worden sein, sind neue Bestands- bzw. Auswechslungspläne vorzulegen.

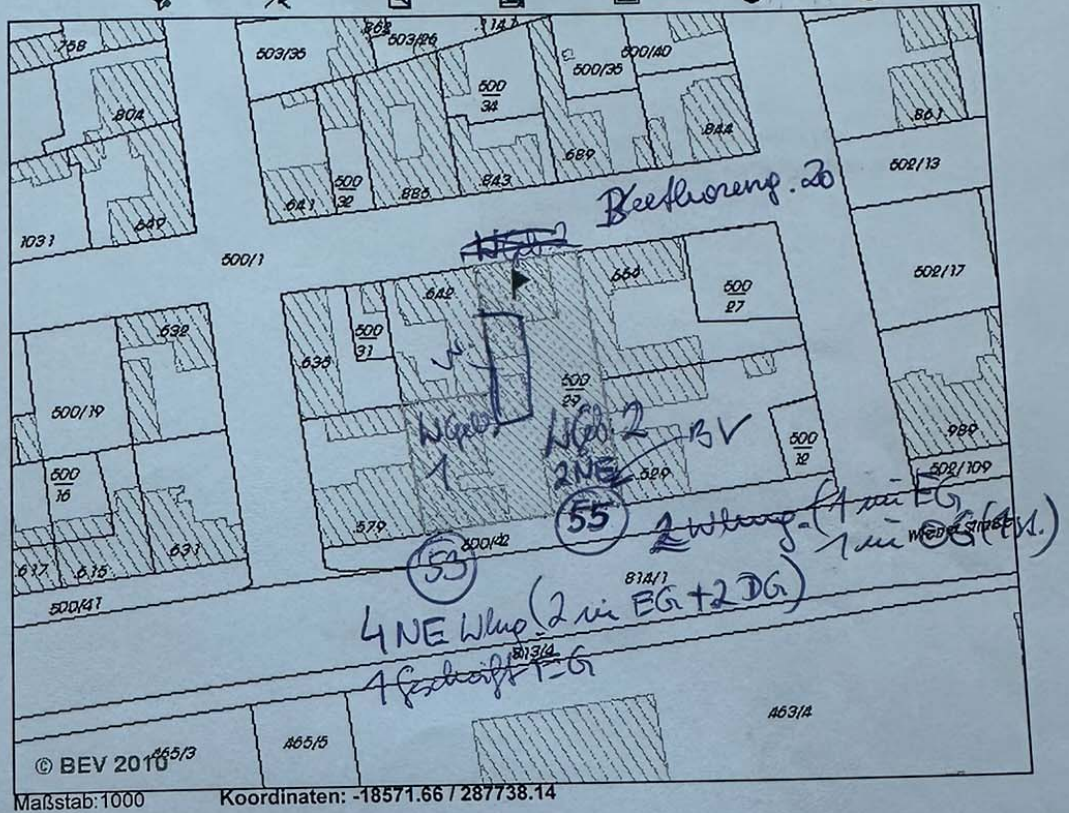
Sie werden darauf aufmerksam gemacht, dass Sie gemäß § 37 der NÖ. BO 1996 eine Verwaltungsübertretung begehen, wenn Sie ein Bauwerk vor Anzeige der Fertigstellung, unter Vorlage sämtlicher Bescheinigungen, benützen und werden daher aufgefordert, die notwendigen Unterlagen innerhalb eines Monats hieramts vorzulegen.

Sollte diese Fertigstellungsmeldung nicht vorgelegt werden können, besteht die Möglichkeit, das Vorhaben von der Baubehörde überprüfen zu lassen.

In diesem Fall werden Sie gebeten, das beiliegende Ansuchen zu unterfertigen und an uns innerhalb eines Monats zurückzusenden.

Weiters ersuchen wir Sie, die beiliegende Veränderungsanzeige gem. § 13 NÖ Kanalgesetz 1977 und § 13 NÖ Wasserleitungsgesetz 1978 auszufüllen, zu unterfertigen und an das Stadtbauamt Neunkirchen zu retournieren.

- Orthofoto ein/aus
- aus
- Gemeinde: Neunkirchen
- Adresse:
- Katastralgemeinde: 23321|Neunkirchen
- Grundstücksnummern 500/29
- Grundstück(e) auswählen
- Grundstücke entfernen
- Geokodierung übernehmen
- Abbrechen



ändern mit GWR

Winecker. 53-55 Tür
 Wgeb.: 1 = 5 Wgeb. 1-5
 1 Geschäft 6 Tür

Wgeb.: 2 = 2 Wgeb.

EG 7+8 Tür

Werde nicht ausgeführt, Bebauung
dahin verfallen 18.6.2010 Vann

Fall III / 48 v. 56

Gerald u. Elise Heilmann

Miemerstraße 53 • EZ: 813 , 50d28
— II — 55

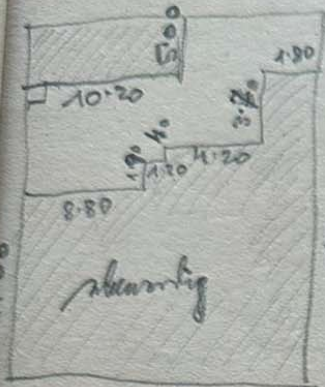
Beethovenpark Nr. 20, Ar. No. 636; 624

Ausbau des Obergeschosses.

Poste C^{N^o} 735, Minierth^{N^o} 55

$190 \times 112 = 21280$
 $4120 \times 04 = 1680$
 22960
 969.99
 746.42
 228.57
 186
 237.62
 149.92
 87.70
 11
 170
 1670

beplant.



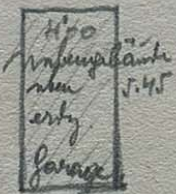
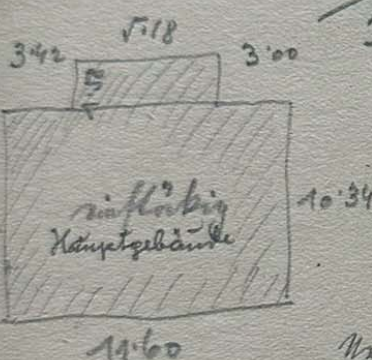
$16 \times 11 = 176 \text{ m}^2$
 $1.50 \times 1.20 = 2.28 \text{ m}^2$
 $0.40 \times 9.20 = 3.68 \text{ m}^2$
 $3.70 \times 1.80 = 6.66 \text{ m}^2$
 Hauptpläne $186.62 \text{ m}^2 \times 100 = 18662 \text{ m}^3$
 16.00
 280
 120
 420
 180

Wohngebäude

$10.20 \times 5.0 = 5100 \text{ m}^2 \times 3.40 = 17340 \text{ m}^3$
 Gesamt im Wohnante Raum 929.88 m^3
 237.62 m^2
 180×165.57840

Wieder beplant:

Wieder beplant



$11.60 \times 10.34 = 119.94 \text{ m}^2$
 $1.58 \times 5.18 = 8.18 \text{ m}^2$
 Hauptpläne 128.12 m^2
 Wohngeb. $5.45 \times 4.0 = 21.80 \text{ m}^2$
 Sa 149.92 m^2

Wohnbau im Wohnante Raum

Hauptgeb. $119.94 \times 7.70 = 923.53 \text{ m}^3$
 $8.18 \times 5.68 = 46.46 \text{ m}^3$
 Gesamt im Wohnante Raum 969.99 m^3 a 200 = 193.998

Garage, Wohngeb. $21.8 \times 2.80 = 61.04 \text{ m}^3$ a 150 = 9.156
 Sa 1031.03 m^3 J. 203.154

Maß zur Planung gegenwärtig als beplant im Wohnante Raum

1031.03 m^3
 $- 919.88 \text{ m}^3$ alt
 111.15 m^3 a 200

Wiederaufbauung alter Bauteile Raum: 165.57840
 180.924
 $183.976 = 91.5\%$
 $203.154 = 90.55\%$
 $765.57840 = 91.5\%$
 $780.924 = 91.5\%$

86.62
 7
 7.62
 128.12
 21.80
 149.92
 147.181
 192.933
 $= 76\%$

3l. III/ 52 v. 1949

Benützungskonsens

an

Herrn Frau Franz und Marie Postl

Eigentümer der Parzelle Nr. Bfl. 793

des zerstörten Hauses, Konfk. Nr. 735 Orient. Nr. 55 in der

Wiener-

straße

~~gasse~~

in Neunkirchen

Auf Grund des am 28.3. 1949 vorgenommenen Lokalaugenfcheines wird dem Baubewerber die baubehördliche Bewilligung zur Bewohnung, bzw. Benützung der auf Grund des hieramtlichen Baukonsenses vom 17.4. 1948 3l. III/ 28 v. 1948 auf obiger Baustelle — bei obigem Hause — durch ~~Herbau, Zubau, Umbau, Modernisierungs-~~ Wiederaufbau hergestellten nachbezeichneten Bestandteile, und zwar:

Kellergeschoß: 2 Kellerräume, 1 Waschküche, 1 Kohlenraum, 1 Stiegenaufgang, 1 Senk- und 1 Sickergrube.

Parterregeschoß: 2 Zimmer, 1 Stüberl, 1 Küche, 1 Diele mit Auggangstreppe, 1 Vorraum, 1 Klosett mit Garderoberraum, 1 Speis, 1 Garage.

I. Stock: 3 Zimmer, 1 Bad, 1 Veranda, 1 Vorraum, 1 Bodenaufgang.

Dachgeschoß: 1 Hausboden.

Gehsteig mit Randsteinen und Betonestrich in der ganzen Länge des Hauses.

hiemit unter der Bedingung erteilt, daß innerhalb einer Frist von 14 Tagen noch nachbezeichnete Herstellungen zu veranlassen sind:

Versetzung des Strassenhauptventiles mit Strassenkasten in die Ebene des Trottoirestriches.

Stadtgemeinde Neunkirchen

Abtlg. III (Stadtbauamt)

Zahl III / 28 v. 1948

Baugenehmigungsbescheid

Herrn/Frau Franz und Maria Postl
Eigentümer der Baustelle Nr. -, der Parzelle Nr. Bfl. 793,
des Hauses Konstr.-Nr. 735, Orient.-Nr. 55, in der
Wiener gasse
straße
in NEUNKIRCHEN

Auf Grund des am 1. April 1948 vorgenommenen Lokalaugenscheines und des hierüber verfaßten Protokolles wird dem Bauwerber hiemit die baubehördliche Bewilligung erteilt, nach dem vorgelegten Bauplane, wovon ein mit der Genehmigungsklausel versehenes Gleichstück angeschlossen zurückfolgt, auf obbezeichneter Baustelle, bei obbezeichnetem Hause, einen ~~Neubau, Zubau, Umbau, Adaptierungsbau~~ bestehend aus:
Wiederaufbau

Kellergeschoß: 3 Kellerräume, 1 Waschküche, 1 Kohlenraum, 1 Stiegenaufgang, 1 Senkgrube, 1 Sickergrube, 1 Gartenwasserbecken.

Parterregeschoß: 2 Zimmer, 1 Stüberl, 1 Küche, 1 Diele mit Treppenaufgang, 1 Vorraum, 1 Klosett mit Garderobenraum, 1 Speis, 1 Garage, mit Gartenlaube.

I. Stock: 3 Zimmer, 1 Bad, 1 Veranda, 1 Vorraum, 1 Bodenaufgang.

Dachgeschoß: Hausboden.

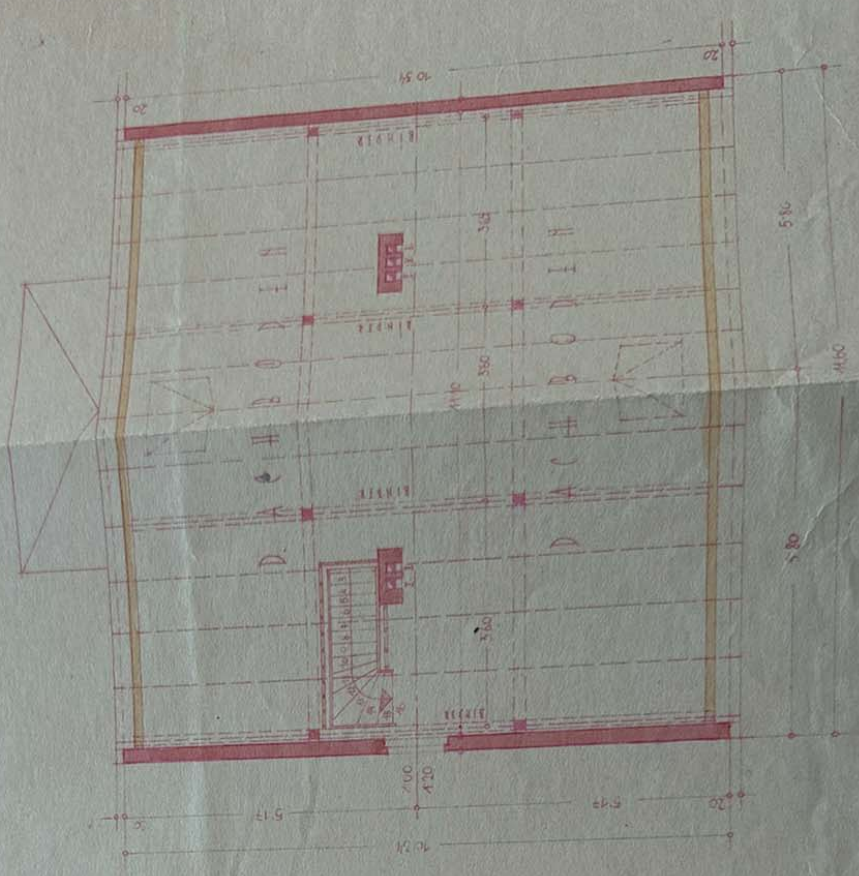
unter nachstehenden Bedingungen zur Ausführung zu bringen:

1. Ist sich bei der Bauausführung genau an die bestehenden Bauvorschriften sowie an den genehmigten Bauplan zu halten und darf von dem letzteren ohne vorher erstattete Anzeige und eingeholte Genehmigung in keinem Falle abgegangen werden.
2. Bei dem Bau darf sich nur der nach den Gewerbeetzen hierzu berechtigten Personen bedient werden und ist jede Änderung in der Wahl des Bauführers hieramts anzuzeigen.
3. Die ermittelte und festgestellte Baulinie ist genau einzuhalten und muß der Fußboden mindestens 30 cm über das gegenwärtige — ~~zukünftige~~ Niveau der Wienerstrasse gelegt werden.
4. Die Dachung muß mit feuersicherem Material eingedeckt und der Dachboden gepflastert werden.
5. Die Stiegen müssen aus Stein oder einem feuersicheren Material bestehen.
6. Auf der Straßenseite ist eine feuersichere Dachrinne mit entsprechenden Abflußröhren anzubringen.
7. Die Senkgrube muß mit wasserdichten Wänden und Boden und festem, gut schließendem Deckel versehen sein und ein über das Dach reichender Dunstschlauch angebracht werden.

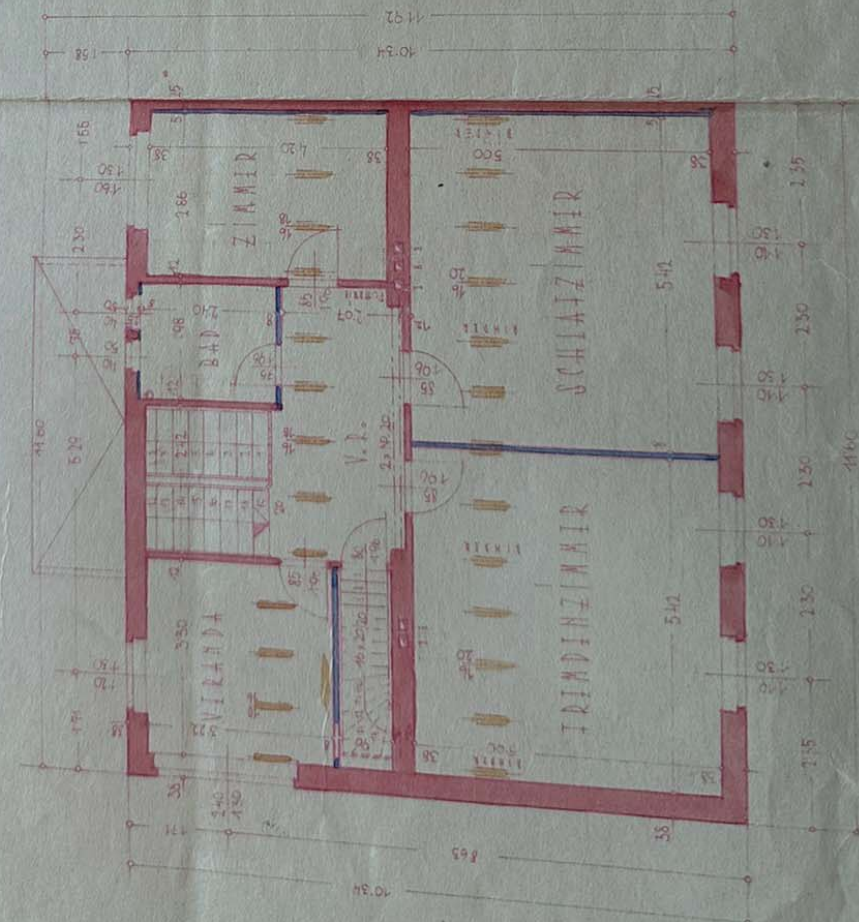
LEHN WOHNEHAUS
FÜR HERRN FRANZ UND FRAU
PARZ. NR. 793, NEUKIRCHEN, TRIESTERSTR. 30-32.
MARIA POSTL, MASSTAB 1:100



DACHGESCHOSS



I. STOCK



Architekt
Ing. Karl WEISSENBOCK
Stadtbaumeister
Neunkirchen, N.O. Schreckg. 2

BAUÜBERSEHER:
Ing. Karl Weissenböck
Wimmer

Architekt
Ing. Karl WEISSENBOCK
Stadtbaumeister
Neunkirchen, N.O. Schreckg. 2

BAUÜBERSEHER:
Ing. Karl Weissenböck
Wimmer

Scanz Postl
vorm. Joh. Biewald
Weingroßhandlung
Neunkirchen, N.O. Triesterstr. 30-32
Postl Maria

Die Anmeldung ist in zwei Parien beizubringen.

Name: *J. Johann Schrenberger*
Adresse: *NK Hohenstrasse 49*

Wasserbezug aus
Hochquellenleitung.

An das
Bürgermeisteramt

Neunkirchen.

Auf Grund der mir bekannten Bestimmungen für die Wasser-
entnahme aus der Hochquellenleitung der Gemeinde Neunkirchen, an welche ich
ausdrücklich gebunden erkläre, melde ich den Wasserbezug nach
folgenden Angaben:

1.) Zahl und Art der bewohrbaren Räume:
3 Zimmer 2 Küchen 2 Kabinette
1 Veranda 1 Hauslei

2.) Zahl der Muschelausläufe, beziehungsweise Zapfstellen:

1 Anlauf 2 Wandbrunnen

3.) Täglicher Bedarf an Wasser

für gewerbliche Zwecke (§ 1 der Bestimmungen) Liter

für Gartenzwecke (§ 1 der Bestimmungen)

4.) Die Hausinstallation wird ausgeführt von der Firma

Wilhelm Lersch
(§ 2 der Bestimmungen):

Neunkirchen, am *30. 8. 1933.*

Unterschrift:

Johann Schrenberger

Die Anmeldung wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Für gewerbliche Zweck-
zwecke wird ein Höchstquantum von m³ für Gartenzwecke ein Höchst-
quantum von m³ per Tag bewilligt.

Neunkirchen am *5. Septemb. 1933*

Der Bürgermeister:

O. Roth



Keller

Schrenberger, Neunkirchen, Hohenstrasse 49.

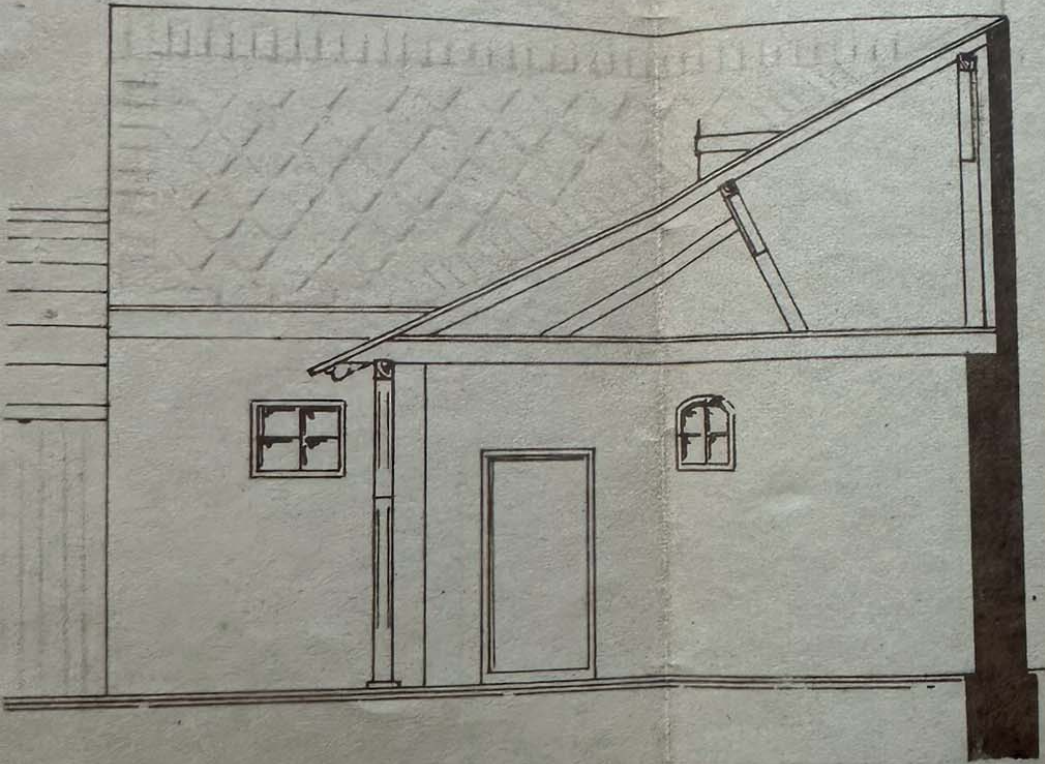
Neu. Abg. 93.

aut. N. 2482.
Der commissionellen Bau-
führung vom 23. Juni zu gründe
vergeben!

Neunkirchen, den 2. Juni 1909

Der Bürgermeister:

J. L. Schumann
ANSICHT.



PLAN. BEHUF VERGRÖßERUNG DES
BESTEHENDEN PFERDESTALL. BEIM HAUSE
N^o 49 WIENERSTRASSE IN NEUNKIRCHEN:
FÜR HERRN JOHANN EHRENBERGER.

CNr.

~~636~~

624

CU 676

PLAN ÜBER DEN EINBAU VON STAHLBETONZIL-
STERNEN SOWIE ERWEITERUNG DER GARAGE UND
ZUBAU EINES ABSTELLRAUMES ZUR BESTEHEN-
DEN WEINKELLEREI IN NEUNKIRCHEN, BEETHO-
VENGASSE 20 - EIGENTÜMER: HERR HERBERT
UND FRAU INGEBORG DÖNNER - MASST.: 1:100

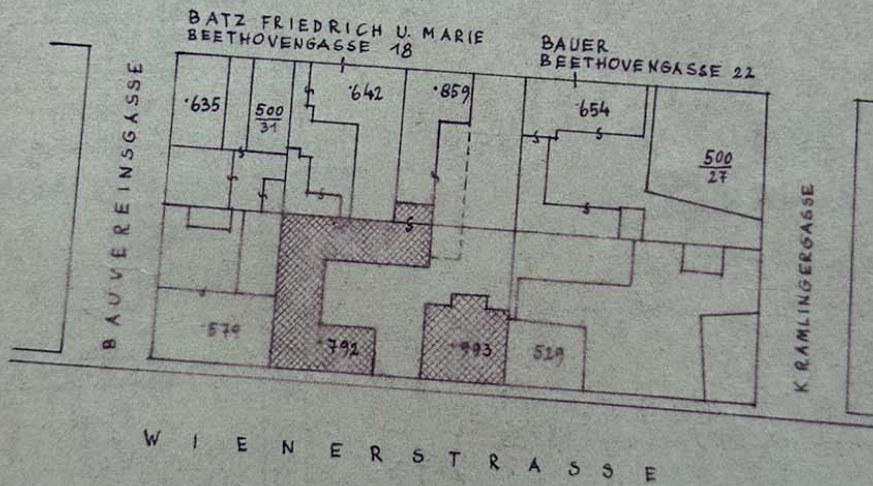
Berthold Heyl

Gas - Wasser - u. sanitäre
Anlagen

Neunkirchen, Triesterstr. 7
Telefon 878



LAGEPLAN M:1:1000



BAUWERBER:

Berthold Heyl

Gas - Wasser - u. sanitäre

Neunkirchen, Triesterstr. 7
Telefon 878

BAUFÜHRER:

NEUNKIRCHEN IM APRIL 1959.

PLAN NO. 112

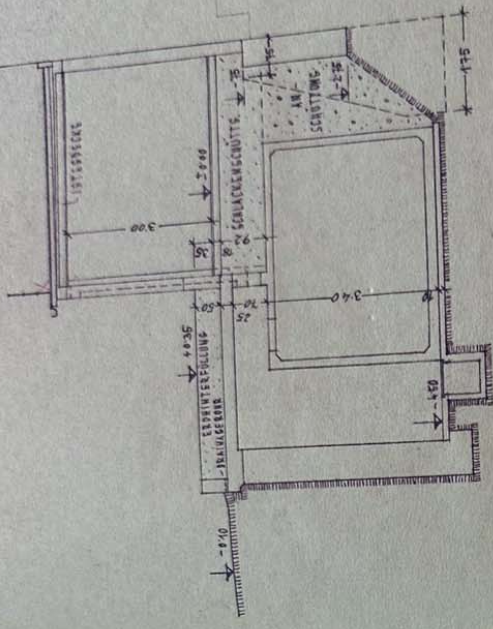
SECTION



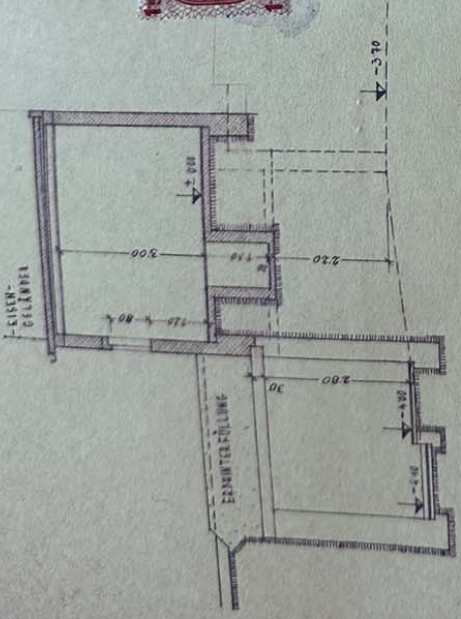
BERNARD CRIST
 ARCHT. & ENGR.
 1000 F STREET, N.W.
 WASHINGTON, D.C.

UNIVERSITY OF MICHIGAN LIBRARY

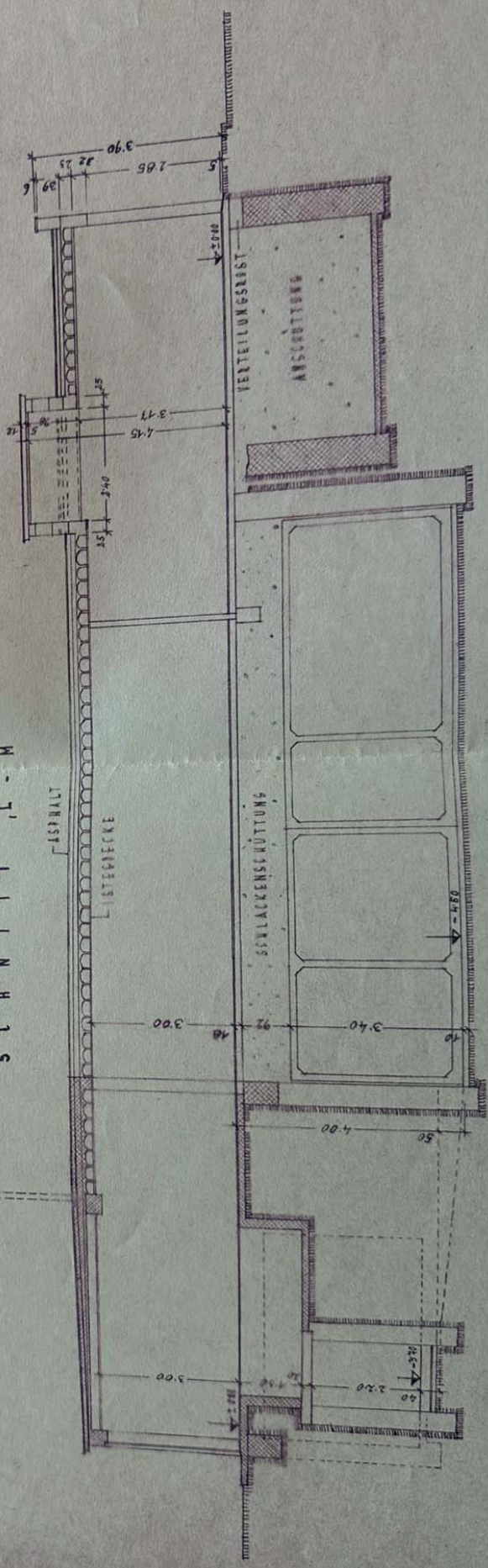
SCHNITT C-D



SCHNITT A-B



SCHNITT L-M



WEINKIRCHEN, IN APRIL 1959.

cu^o 636

PLAN ÜBER DEN EINBAU VON STAHLBETONZISTERNEN SOWIE ERWEITERUNG DER GARAGE UND ZUBAU EINES ABSTELLRAUMES ZUR BESTEHENDEN WEINKELLEREI IN NEUNKIRCHEN, BEETHOVENGASSE 20 - EIGENTÜMER: HERR HERBERT UND FRAU INGEBORG DONNER - MASST.: 1:100

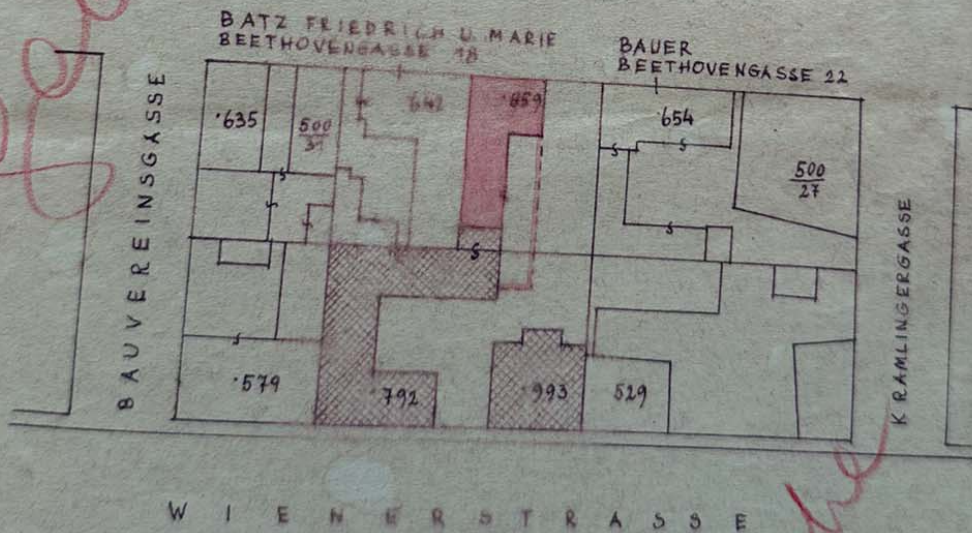


Hierauf bezieht sich der
h. o. Bescheid vom heutigen
Tag, Zl.: XII/D-46/2-1959
Neunkirchen, am 22.5.1959
Der Bezirkshauptmann:



LAGEPLAN Neunkirchen 1000

Handwritten signature



BAUWERBER:
HERBERT DONNER
vorm. Franz Postl
Weinkellerei Neunkirchen, N.O.

Handwritten signature: Inge Donner

Large handwritten red text: Siehe Wachsberg 1000

af-
IV.
des

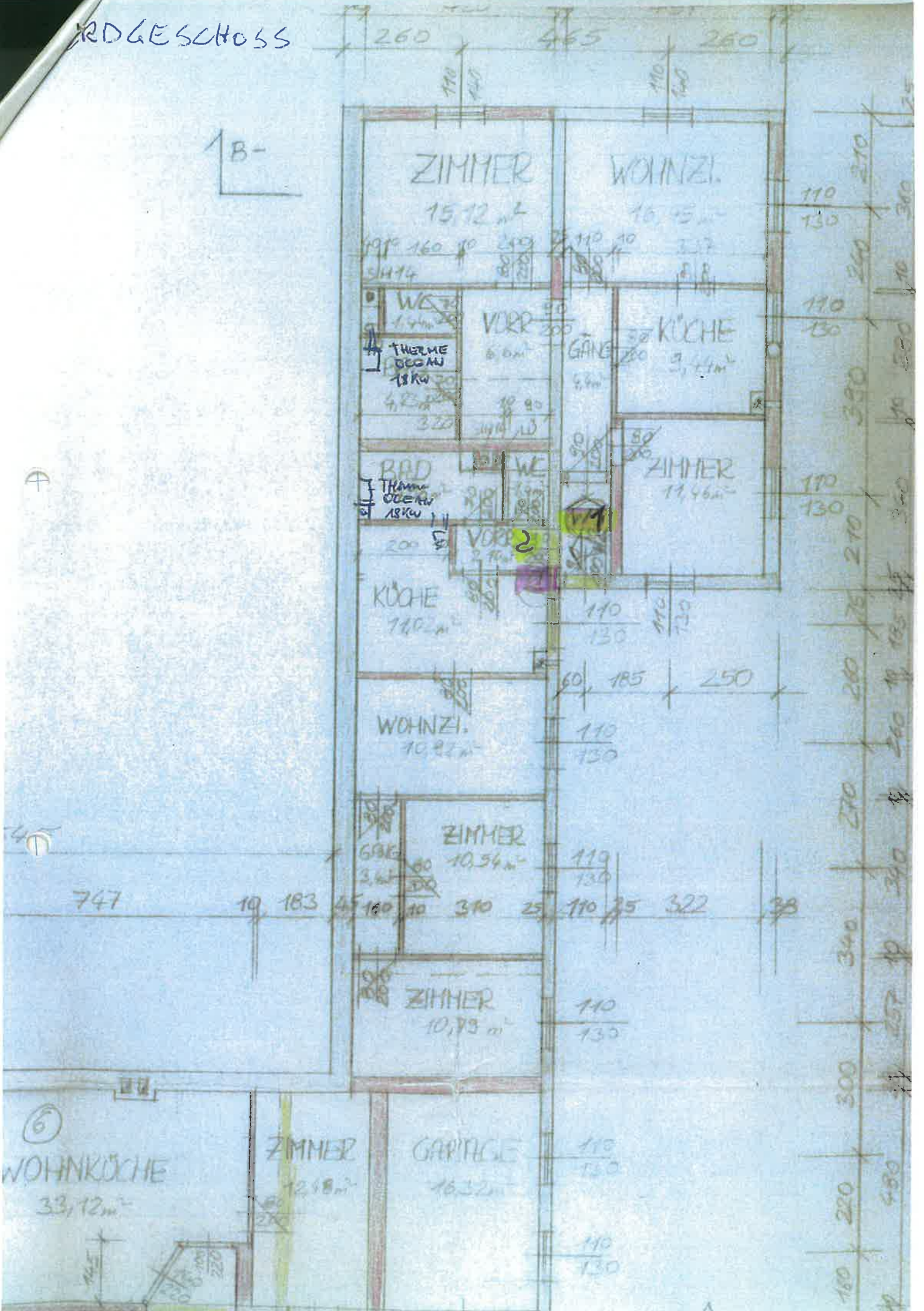
CNr.

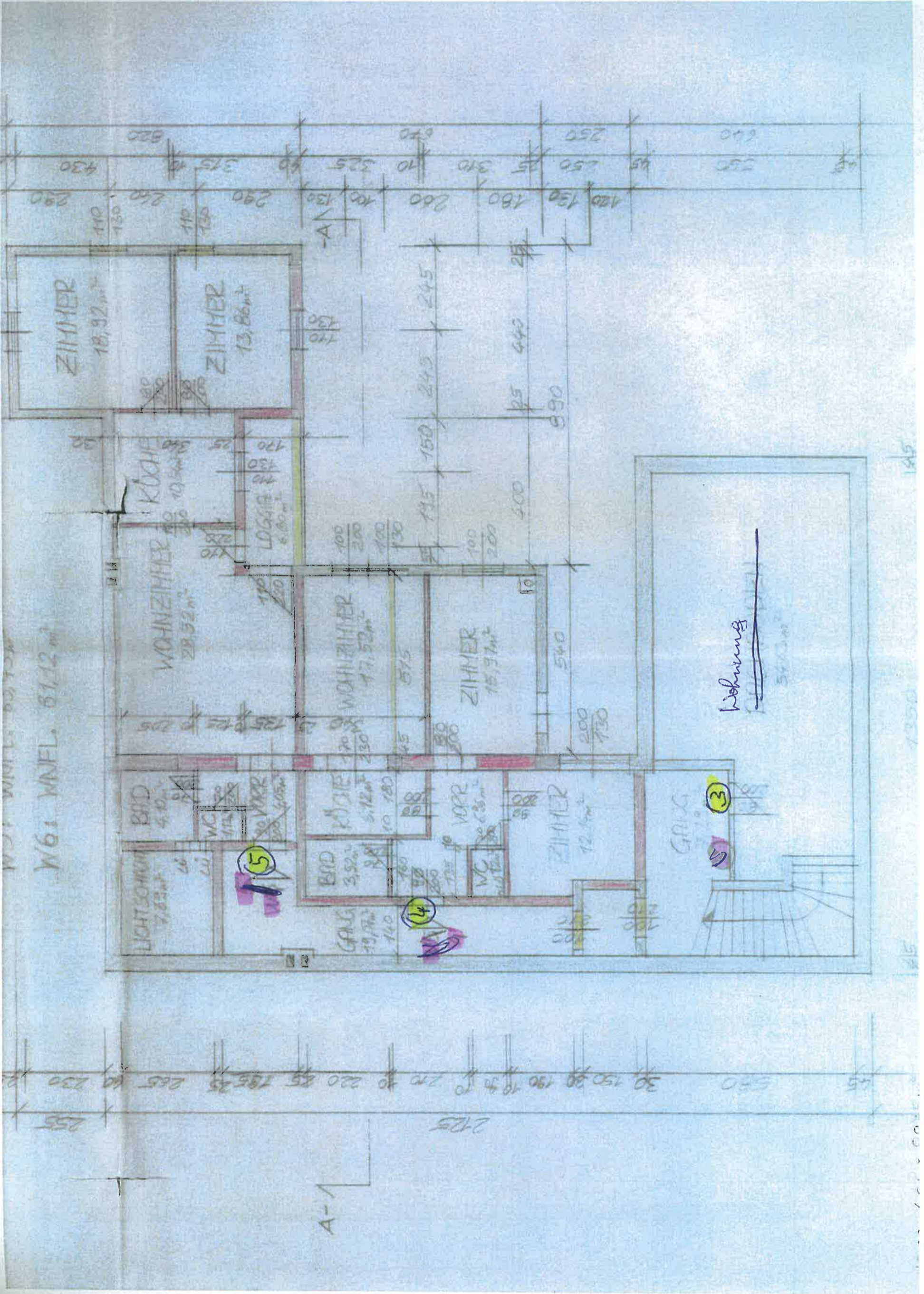
624

RDGESCHOSS

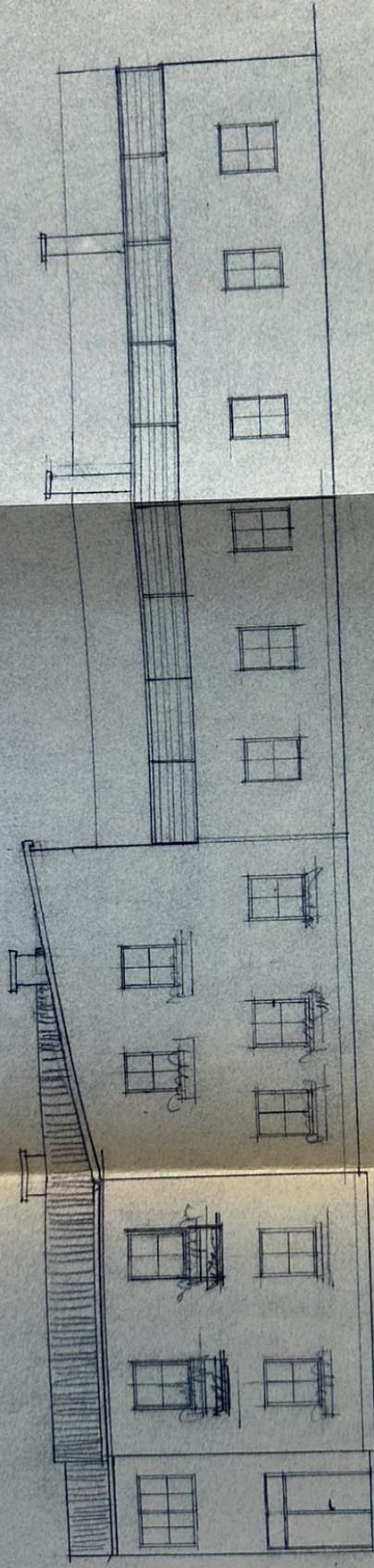
B-

A





DACHGESCHOSS



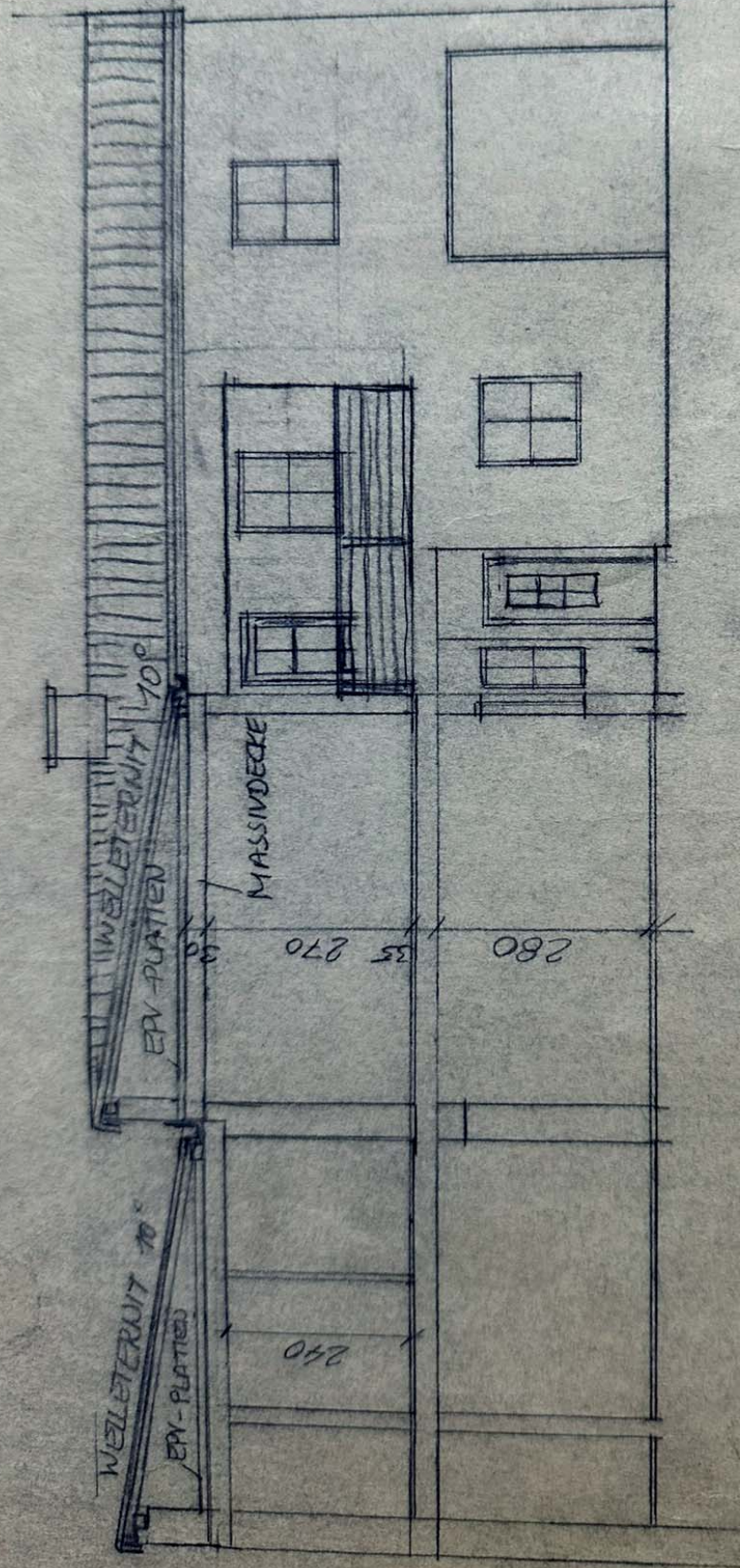
OSTANSICHT

POLRI

M 1:100 18.5.95

POLAT

18.5.95



SÜDANSICHT

SCHNITT A-A

W1:

| | |
|------------------------|-------|
| ZIMMER | 15,12 |
| WOHNZ1 | 16,45 |
| KÜCHE | 3,44 |
| ZIMMER | 10,95 |
| VORR+GANG | 11,06 |
| BAD+WC | 6,72 |
| AR | 1,55 |
| } 71,29 m ² | |

W2:

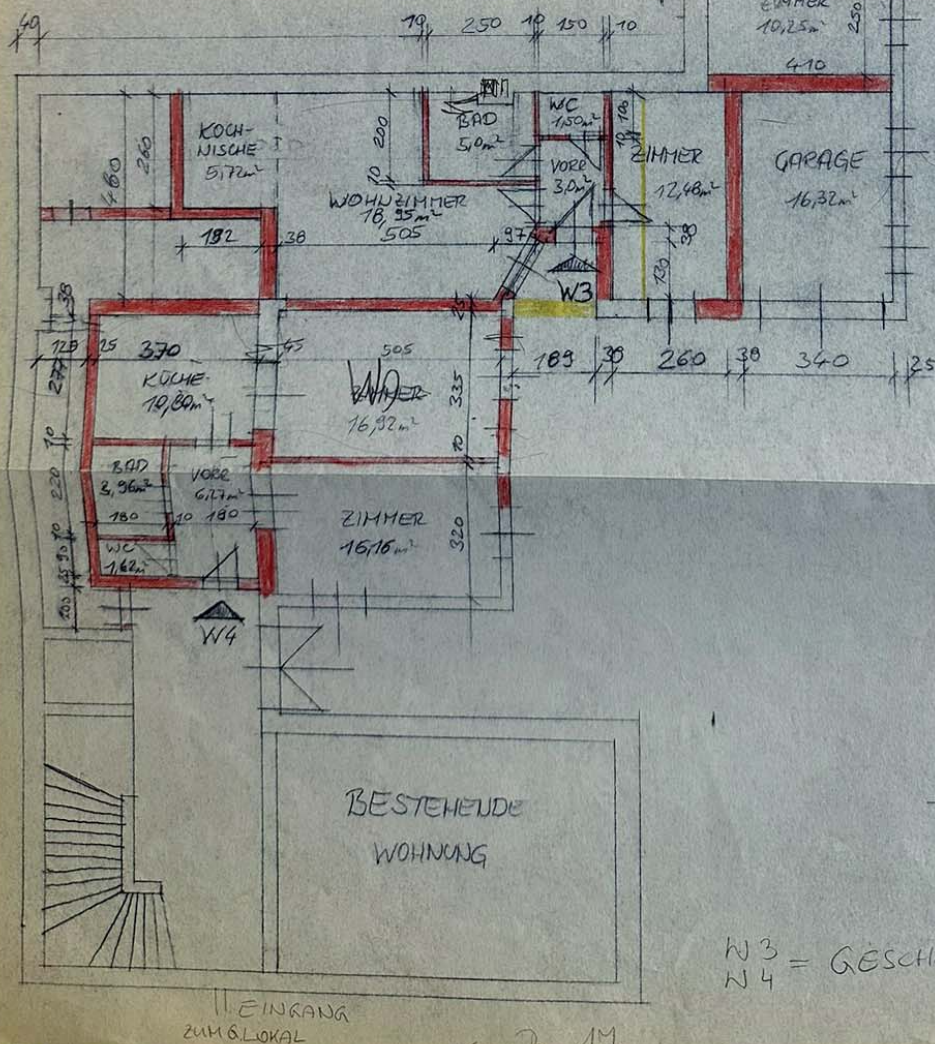
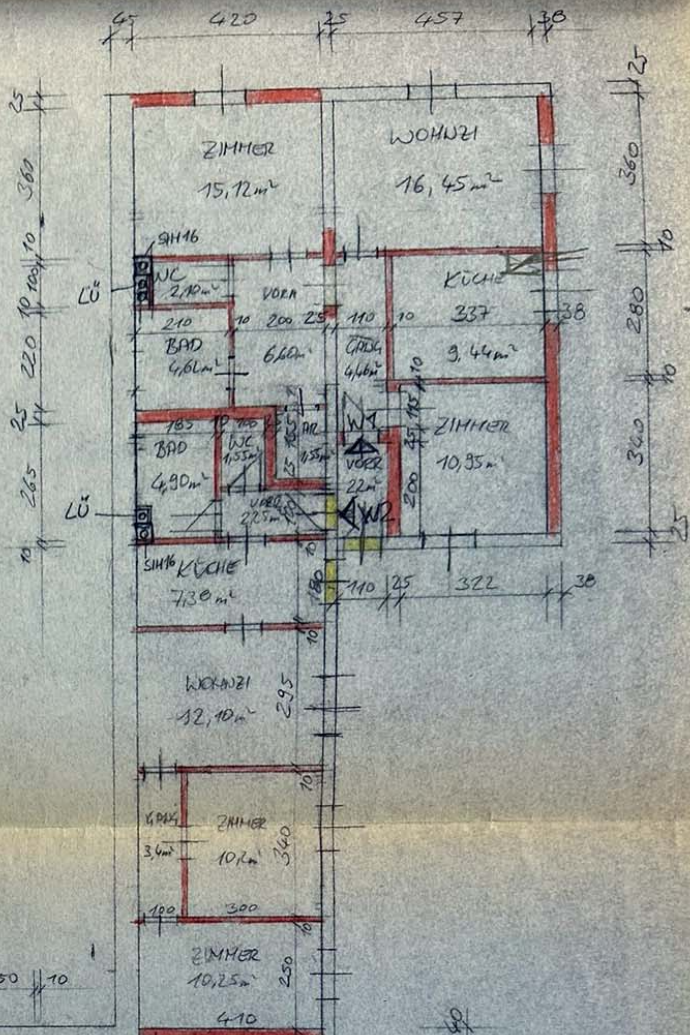
| | |
|------------------------|-------|
| BAD+WC | 6,45 |
| VORR | 2,25 |
| KÜCHE | 7,38 |
| WOHNZ1 | 12,10 |
| GANG | 3,40 |
| ZIMMER | 10,20 |
| ZIMMER | 10,25 |
| } 52,03 m ² | |

W3:

| | |
|------------------------|-------|
| ZIMMER | 12,48 |
| BAD+WC | 6,50 |
| VORR | 3,00 |
| WOHNZ1 | 18,95 |
| KOCHNISCHE | 5,72 |
| } 46,65 m ² | |

W4:

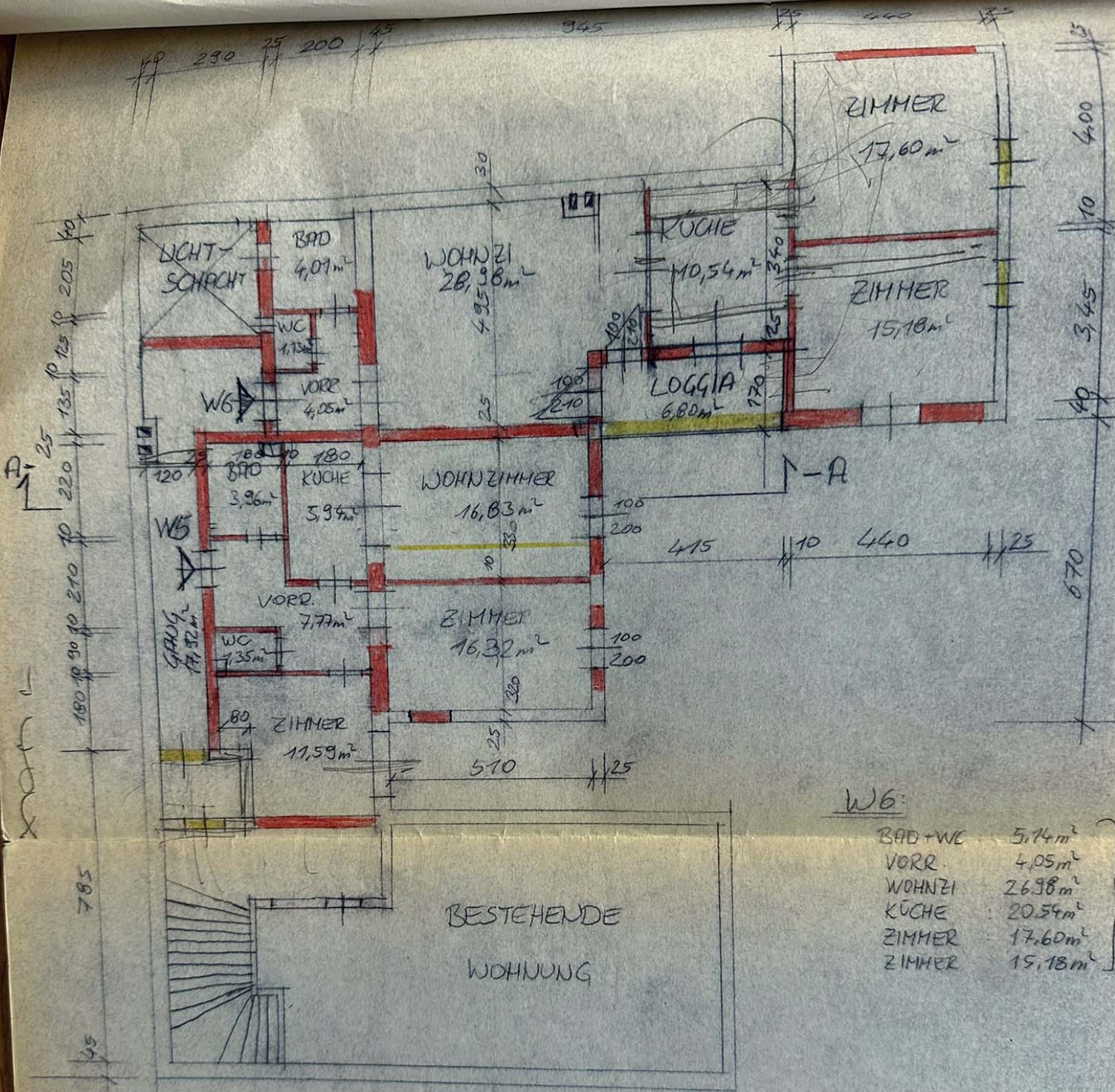
| | |
|------------------------|-------|
| ZIMMER | 16,92 |
| ZIMMER | 15,15 |
| KÜCHE | 10,80 |
| BAD+WC | 6,08 |
| VORR | 6,27 |
| } 55,22 m ² | |



POLAT
 ERDGESCHOSS
 M1-100 17.5.95

W3 = GESCHÄFTSLOKAL
 W4 =

← B 17 →



W6:

| | |
|--------|----------------------|
| BAD+WC | 5,14 m ² |
| VORR. | 4,05 m ² |
| WOHNZ. | 26,98 m ² |
| KÜCHE | 20,54 m ² |
| ZIMMER | 17,60 m ² |
| ZIMMER | 15,18 m ² |

W5:

| | |
|------------|----------------------|
| BAD+WC | 5,31 m ² |
| VORR. | 7,77 m ² |
| ZIMMER | 17,59 m ² |
| KÜCHE | 5,94 m ² |
| WOHNZIMMER | 16,83 m ² |
| ZIMMER | 16,32 m ² |

63,76 m²

POLAT
 DACHGESCHO
 11.100 18.5.95

500/42 Weg

814/1 Wiener Straße

EZ 1416 Bundesstraßenverwaltung



813/4 Weg

465/4 EZ 469
Stadtgemeinde Neunkirchen



LAGEPLAN M 1:250

EINREICHPLAN M 1:100

FÜR DEN EINBAU VON WOHNRAUMEN
IN DAS BESTEHENDE BETRIEBSGEBÄUDE
AUF DEN GRDST. NR. 859/1, 859/2 - 792
DER KG NEUNKIRCHEN
BAUWERBER: HR. SELAM
POLAT
2620 NEUNKIRCHEN, WIENERSTR. 55

BAUWERBER: BAUBEHÖRDE: BAULEITER:

Sunn

Stadtgemeinde Neunkirchen
Stadtbauamt

Ing. Heinrich Feichtinger
Baumeister - Ges.m.b.H.
Baustoffe - Fußbodenbeläge
2831 SCHEIBLINGKIRCHEN 53
Tel. 02629/2244 Fax 02629/3168

Hierauf bezieht sich der
Bescheid vom 21.7.1995
Zl. III/ 139/1995

Der Bürgermeister:

Andreas...



JUNI 1995

BEHÖRDE

BAUPLAN

BAUVO

WIEN
2620

BAUWESEN
PC

885 EZ 892
STEINER Josef
Schulgasse 21
3040 Neulengbach

843 EZ 839
MENHOFER Ernst
2500 Baden

689 EZ 848
ZINTL Christiana
Beethoven-gasse 17
2620 Neunkirchen

500/1

Beethoven-gasse

642 EZ 811
STRANZL
Alors u Margot
Beethoven-gasse 18
2620 Neunkirchen

859/1
POLAT Selam
Wiener Straße 55
2620 Neunkirchen
(2) (1)

654 EZ 824
STELZL Friederike
Beethoven-gasse 22
2620 Neunkirchen

635 EZ 807
TOHETSCHER Gabriele
Beethoven-gasse 16
2620 Neunkirchen

859/2
POLAT Selam
KFZ
ABSTELLPLATZ
(6) (5) (4) (3)

579 EZ 703
HANISCH
Robert u. Maria
Bauvereins-gasse 2
2620 Neunkirchen

792
POLAT Selam

529 EZ 682
RATH Gerhard
Wiener Straße 57
2620 Neunkirchen

793
POLAT Selam
Wiener Straße 55
2620 Neunkirchen

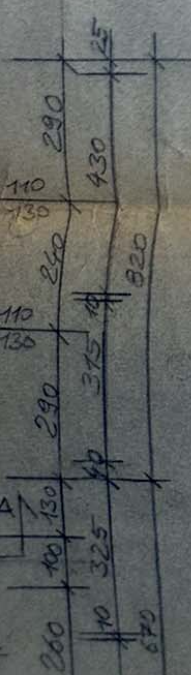
500/42 Weg

8-14/1 Wiener Straße

EZ 1416 Bundesstraßenverwaltung

813/4 Weg

465/4 EZ 469
Stadt-gemeinde Neunkirchen



885 EZ 892
STEINER Josef
Schulgasse 21
3040 Neulengbach

843 EZ 839
MENHOFER Ernst
2500 Baden

689 EZ 848
ZINTL Christiana
Beethovengasse 17
2620 Neunkirchen

500/1 Beethovengasse

642 EZ 811
STRANZL
Alois v. Margot
Beethovengasse 18
2620 Neunkirchen

859/1
POLAT Selam
Wiener Straße 55
2620 Neunkirchen

654 EZ 824
STELZL Friederike
Beethovengasse 22
2620 Neunkirchen

635 EZ 807
TOMETSCHER Gabriele
Beethovengasse 16
2620 Neunkirchen

859/2
POLAT Selam
⑥ ⑤ ④ ③
KFZ
ABSTELLPLATZE

579 EZ 703
HANISCH
Robert v. Maria
Bauvereinsgasse 2
2620 Neunkirchen

792
POLAT Selam

529 EZ 692
RATH Gerhard
Wiener Straße 57
2620 Neunkirchen

793
POLAT Selam
Wiener Straße 55
2620 Neunkirchen

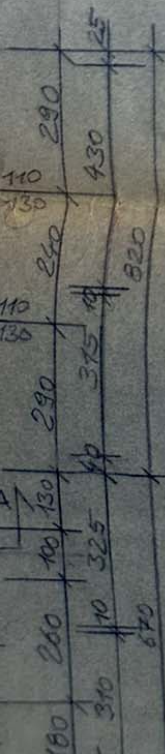
500/42 Weg

814/1 Wiener Straße
EZ 1416 Bundesstraßenverwaltung

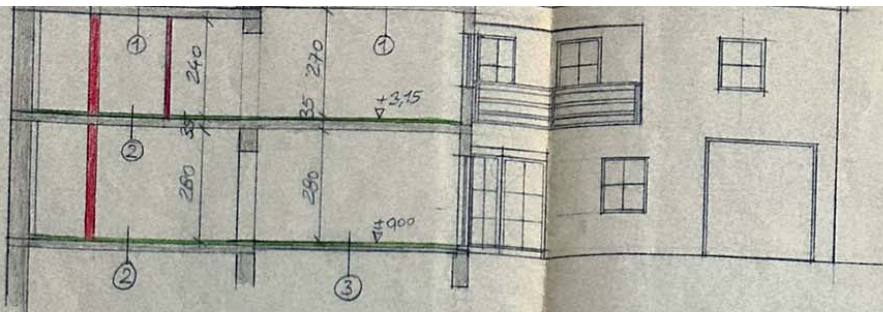
813/4 Weg

465/4 EZ 469
Stadtgemeinde Neunkirchen

LAGEPPLAN M 1:250



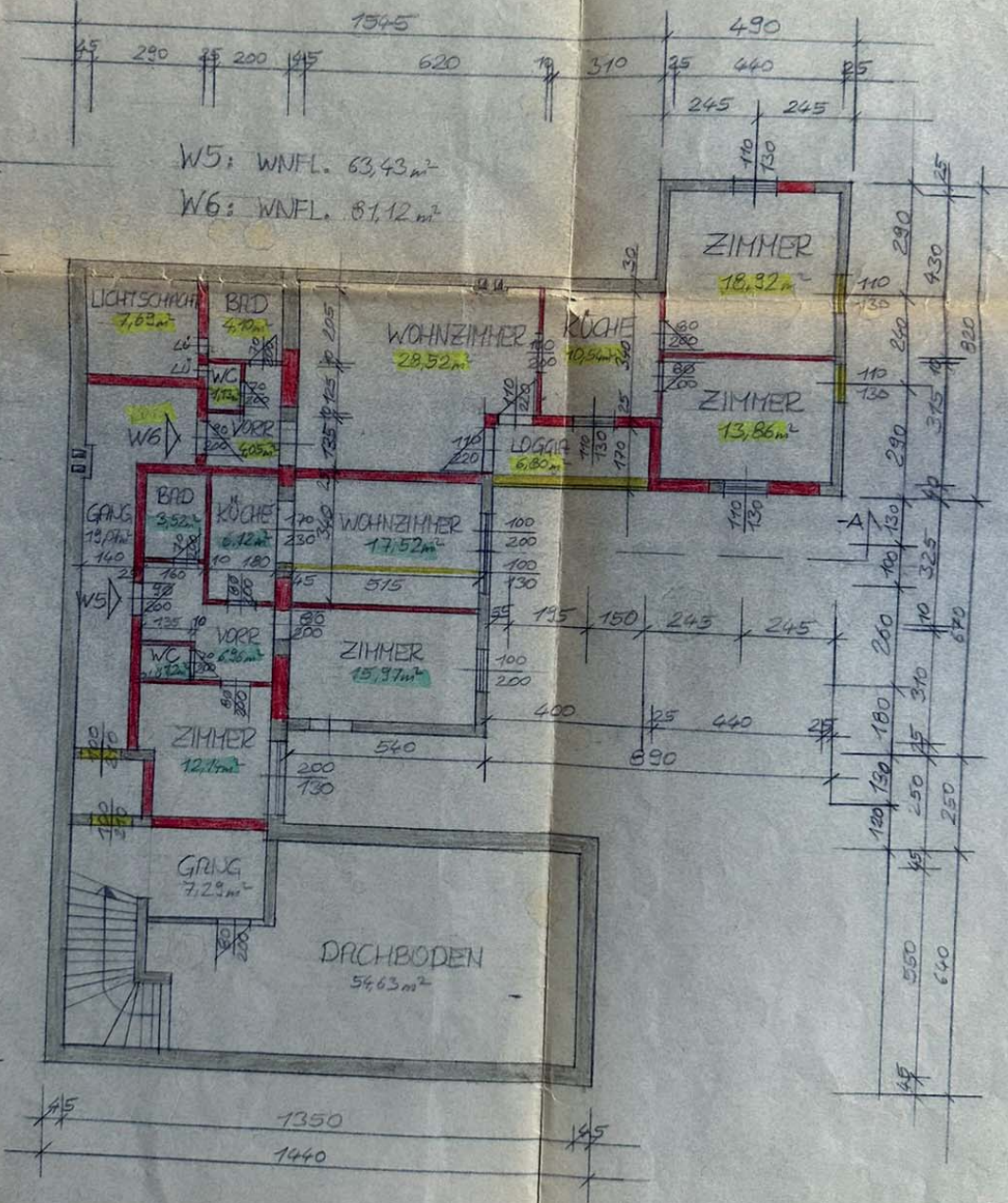
ESTRICH
DÄMMUNG + RBD.
U-BETON
ROLLIERUNG



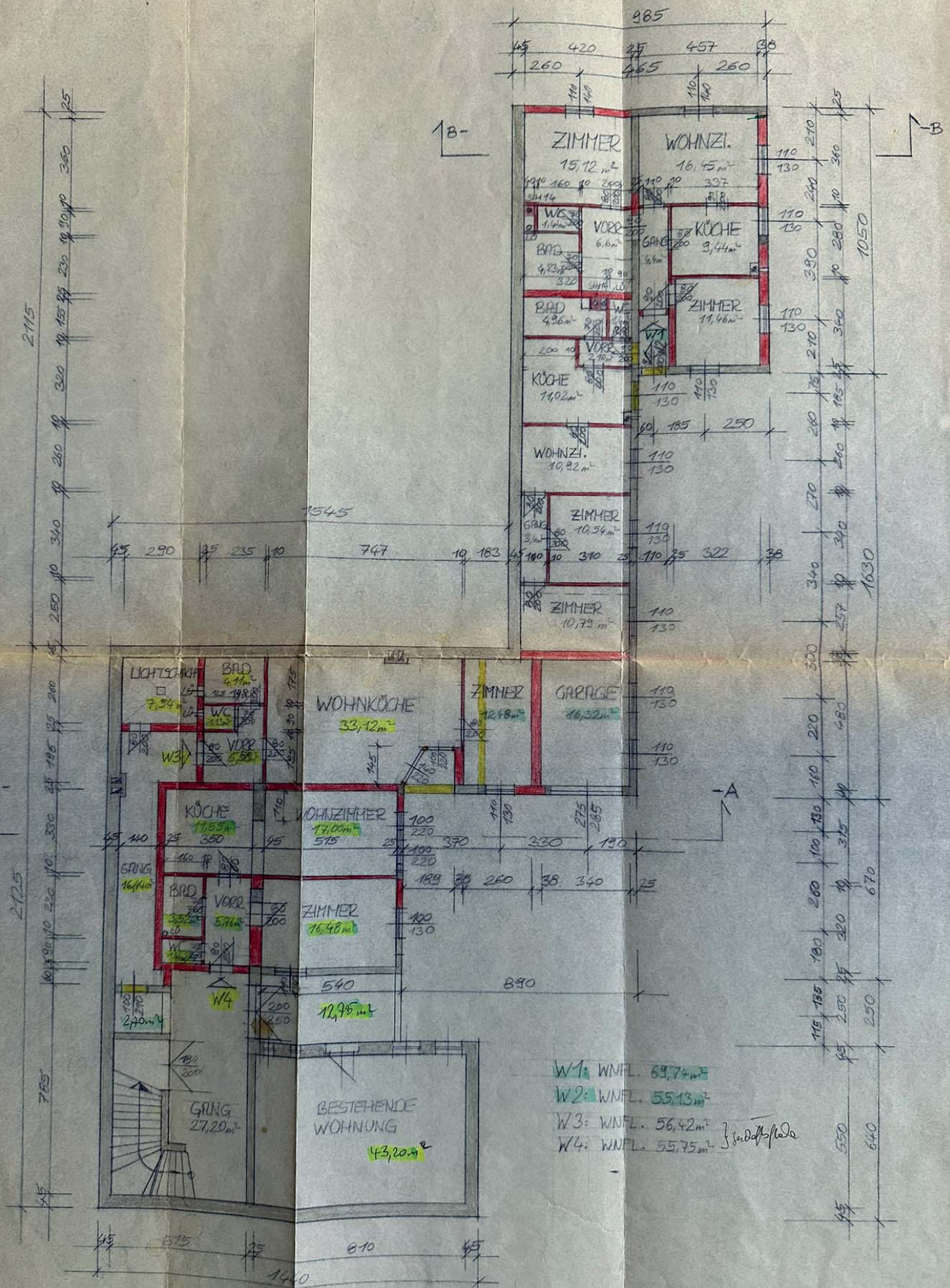
SCHNITT A-A

635 F
TOMETSCHER
Beethovenstraße
2620 Neunkirchen

579 F
HRANISCH
Robert v. M.
Bauvereinsstraße
2620 Neunkirchen



DACHGESCHOSS



- W1: WNFL. 69,74 m²
 - W2: WNFL. 55,13 m²
 - W3: WNFL. 56,42 m²
 - W4: WNFL. 55,75 m²
- } *Indikat. Fläche*

ERDGESCHOSS