



DIPL.-ING.

MARTIN M. ROTH

FRICS, REV

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILINGENIEUR FÜR HOCHBAU
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR BAUWESEN UND IMMOBILIENBEWERTUNG
FELLOW OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS
RECOGNISED EUROPEAN VALUER (TEGOVA)

A – 1190 WIEN
KLABUNDGASSE 2B/3/10

WWW.SV-IMMOBILIENBEWERTUNG.AT
TEL.: +43 676 3039461

A - 7111 PARNDORF
HAUPTSTRASSE 41

Bezirksgericht Bruck an der Leitha
Wiener Gasse 3
2460 Bruck an der Leitha

Wien, am 26.09.2025

Zl.:SV-G-2025-04.04

1. von 1

(einer) Ausfertigung

Rechtssache 3 E 716/25g des BG Bruck an der Leitha

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

TeamBank Österreich - Niederlassung der
TeamBank AG Nürnberg
Fleischmarkt 1/6/12
1010 Wien
Firmenbuchnummer 305043v

vertreten durch

Dr. Peter Hauser Rechtsanwalt
Eberhard-Fugger-Straße 2a
5020 Salzburg
Tel.: 0662 870046, Fax: 0662 878462
(Zeichen: TeamAG/HainMa3)

Verpflichtete Partei

Manfred Hainzl
geb. 21.07.1965, Angestellter
Feldgasse 28
2463 Gallbrunn

Wegen:

EUR 2.873,72 samt Anhang (Zwangsverst. v. Liegensch. u. Fahrnisexekution)

BEFUND UND GUTACHTEN



über die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft:

EZ	2065, BLNr. 4: 1/2 Anteile	Gegenstand	Einfamilienhaus
KG	05012 Mannersdorf am Leithagebirge	Bewertungs- stichtag	17.06.2025 (Tag der Befundaufnahme)
BG	Bruck an der Leitha	Auftraggeber	BG Bruck an der Leitha
Adresse	Sommereinerstraße 18a 2452 Mannersdorf a. Leithagebirge	Auftrag / Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes – Exekutionssache: dreifache Be- wertung iS des § 143 Abs 1 EO

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten Text, 27 Seiten Anhang und 17 Seiten Fotodokumentation mit 92 Fotos.

INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Allgemeines</i>	5
1.1	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	5
1.1.1	Befundaufnahme	5
1.1.2	Erhebungen bei der Gemeinde	5
1.1.3	Erhebungen der Immobilienpreise	5
1.1.4	Grundbuchauszug	5
1.1.5	Digitale Erhebungen	5
1.1.6	Lichtbilder	6
1.1.7	Fachliteratur	6
2	<i>Befund</i>	8
2.1	Liegenschaft	8
2.2	Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)	8
2.3	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	8
2.4	Lasten (Eintragungen im C-Blatt)	9
2.4.1	Außerbücherliche Lasten	10
2.5	Lage	11
2.5.1	Makrolage	11
2.5.2	Mikrolage	14
2.5.3	Verkehrslage	17
2.5.3.1	Individualverkehrsanbindung	17
2.5.3.2	Öffentliche Verkehrsanbindung	18
2.6	Umwelteinflüsse und Kontaminierung	19
2.6.1	Kontaminierung	19
2.6.2	Lärminfo	20
2.6.3	Naturrisiken	21
2.6.4	Senderkataster	24
2.6.5	Breitbandatlas	26
2.6.6	Referenzwerte Radon-Risiko	27
2.7	Grundstücksbeschreibung	28
2.7.1	Grundstück – Grundbuchsstand (A1-Blatt)	28
2.7.2	Grundstücksform und Topografie	29
2.7.3	Flächenwidmung und Bebauungsplan	30

2.7.4	Ver- und Entsorgung	31
2.8	Beschreibung der Baulichkeiten	31
2.8.1	Allgemeines und Objektbeschreibung	31
2.8.1.1	Bauakt	32
2.8.1.2	Technische Beschreibung	32
2.8.1.3	Energieausweis	33
2.8.2	Beschreibung der Räumlichkeiten	33
2.8.3	Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag	39
2.8.4	Ermittlung der Flächen	39
2.9	Ertragslage	40
2.10	Zubehör	40
2.11	Vergleichspreise	40
2.11.1	Grundstücksmarkt und Immobilienmarkt	40
2.11.2	Erhobene Vergleichspreise	41
2.11.3	Immobilienmarkt Bauland	47
2.11.4	Immobilienmarkt gebrauchte Einfamilienhäuser	47
3	BEWERTUNGSGUTACHTEN	50
3.1	Wertermittlungsverfahren	50
3.2	Sachwertverfahren	50
3.2.1	Bodenwert	51
3.2.1.1	Bodenwertermittlung	52
3.2.2	Bauwert	55
3.2.2.1	Bauwertermittlung	56
3.2.3	Sachwert	59
3.3	Verkehrswert	60
3.3.1	Verkäuflichkeit der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaftsanteile	60
3.3.2	Verkehrswert unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten	61
3.3.2.1	Verkehrswert unter Berücksichtigung dinglicher Lasten	61
3.3.2.2	Verkehrswert des Wohnrechtes	62
3.3.2.3	Bewertung der mit einem Wohnrecht belasteten 1/1-tel Liegenschaft	66
3.3.3	Verkäuflichkeit der unbelasteten 1/2-tel Liegenschaft der EZ 2065	68
3.4	Zusammenfassung	69
4	SCHLUSSBEMERKUNGEN	71
5	ANHANG (Kopien zum Teil verkleinert)	73

5.1	Grundbuchauszug	73
5.2	Einreichpläne - 1972	75
5.3	Änderung des Bebauungsplanes – Verordnung – 05.12.2023	80
5.4	Notariatsakt – Wohnrechtsvereinbarung – TZ 2480/2017	86
5.5	Kontoblatt GABL - per 07.07.2025	89
5.6	Fotodokumentation des Sachverständigen: Foto 1 - 92	90

1 ALLGEMEINES

1.1 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

1.1.1 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft mit der Adresse 2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Sommereinerstraße 18a am 17.06.2025 von 10:00 Uhr bis 10:25 Uhr durch den Sachverständigen in Anwesenheit von:

- Frau Leopoldine Spiess, Berechtigte des Wohnungsgebrauchsrechts
- Frau Dipl.-Ing. Monika Gorlitzer-Tscholakov, M. A., Hilfskraft des Sachverständigen

1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde

und Übermittlung von Unterlagen durch die Gemeinde am 28.05.2025, insbesondere

- Angaben zu Flächenwidmung und Bebaubarkeit
- Angaben zu Katastermappe
- Auskunft zu Planwerk und Bescheiden
- Auskunft zum Aufschließungsstand
- Auskunft zu etwaigen Abgabenrückständen, -guthaben bzw. Zahlungsforderungen der Gemeinde zusätzlich am 07.07.2025

1.1.3 Erhebungen der Immobilienpreise

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation

- Erhebung am Grundbuch zu Grundstückspreisen
- Markterhebungen – Internetrecherche

1.1.4 Grundbuchauszug

- mit Abfragedatum 17.04.2025

1.1.5 Digitale Erhebungen

- Auszug aus dem digitalen Kataster - und Flächenwidmungsplan der Abteilung Allgemeiner Baudienst - Referat GIS Koordination des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung (<https://atlas.noe.gv.at/>)

- Auszug aus dem Altlastenkataster – Altlasten-GIS (www.umweltbundesamt.at)
- Umgebungslärmkarten (24h Durchschnitt) zu Straßen-, Schienen- und Flugverkehr des BMKU/MIT 2022 (www.laerminfo.at)
- Hochwasserrisikokarte HORA des BMLFRW (www.hora.gv.at)
- Senderkataster, Forum Mobilkommunikation (FMK) des BMVIT (fmk.at)
- Breitbandatlas des BMF, Bundesministerium für Finanzen (www.bmf.gv.at)

1.1.6 Lichtbilder

92 Stück, die vom SV im Zuge der Befundaufnahme aufgenommen wurden.

1.1.7 Fachliteratur

- Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", 2010
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 2010 + 2023
- Kranewitter: "Liegenschaftsbewertung", 2017, 2010, 2007, 2002
- Stabentheiner: "Liegenschaftsbewertungsgesetz", 1992
- Gerardy / Möckel / Troff (Hrsg.): "Praxis der Grundstücksbewertung", 2012
- Bienert / Funk (Hrsg.): "Immobilienbewertung Österreich", 2007 + 2014 + 2022
- Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: "Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2006"
- Seiser / Kainz: "Der Wert von Immobilien", 2011 + 2014
- Martin Roth: "Liegenschaftsbewertung" Kapitel 22, in Rainer (Hrsg.): "Handbuch des Miet- und Wohnrechts", 2016

Vorbemerkungen:

Aufgrund der bei der Befundaufnahme getroffenen Feststellungen und unter Auswertung der dem Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. der vom Sachverständigen durchgeführten ergänzenden Erhebungen und eingeholten Auskünfte wird nachstehender Befund und das darauf aufbauende Gutachten erstattet.

ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw. im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw. ein konkretes Diagramm, eine Tabelle etc. explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder von Teilen einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in ihrer Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Bewertungsstichtag.

Im Gutachten können Annahmen und besondere Annahmen getroffen werden. Laut ÖNORM B 1802-1:2022-03 ist dazu folgendes geregelt:

Annahmen

Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Gutachter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien begründete Einschätzungen und Annahmen treffen.

Besondere Annahmen

Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.

2 BEFUND

2.1 Liegenschaft

Auf der gegenständlichen Liegenschaft EZ 2065 im Bauland Wohngebiet befindet sich ein unterkellertes Einfamilienhaus errichtet in gekuppelter bzw. einseitig offener Bauweise.

KATASTRALGEMEINDE 05012 Mannersdorf am Leithagebirge EINLAGEZAHL 2065
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

Letzte TZ 673/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
284/8	GST-Fläche	955	
	Bauf.(10)	166	
	Gärten(10)	789	Sommereinerstraße 18a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.2 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

Lt. dem unter 1.1.4 angeführten Grundbuchauszug ist das Eigentumsrecht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft einverleibt für:

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Monika Hainzl

GEB: 1964-03-14 ADR: Kornblumenstraße 1/2, Eisenstadt 7000

a 2480/2017 Schenkungsvertrag auf den Todesfall 1987-02-12 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/2

Manfred Hainzl

GEB: 1965-07-21 ADR: Feldgasse 28, Gallbrunn 2463

a 2480/2017 Schenkungsvertrag auf den Todesfall 1987-02-12 Eigentumsrecht

2.3 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Im A2-Blatt bestehen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die folgenden Eintragungen:

***** A2 *****

1 a 4161/1982 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 284/8

2 a gelöscht

2.4 Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Im C-Blatt des bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteils bestehen folgende Eintragungen:

```
***** C *****
15 a 2480/2017
    WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Vereinbarung 2015-12-02 für
    Leopoldine Spiess geb 1955-09-27
16 auf Anteil B-LNR 4
    a 1640/2018 Vergleich 2000-04-18, Vergleich 2000-04-18,
    Vergleich 1994-06-21
    PFANDRECHT vollstr EUR 11.756,61, vollstr EUR 18.198,61 und
    vollstr EUR 13.433,03
    Kosten EUR 1.451,80 für Republik Österreich vertr.d.
    Präsident des OLG Wien vertr.d. Einbringungsstelle (3 E
    2005/18f)
17 auf Anteil B-LNR 4
    a 2448/2021 Zahlungsbefehl 2021-06-01
    PFANDRECHT vollstr EUR 1.436,86
    9,88 % Z ab 2021-04-07
    Kosten: EUR 291,84 samt 4 % Z seit 2021-06-01
    Antragskosten: EUR 300,08 für
    TeamBank Österreich - Niederlassung der TeamBank AG
    Nürnberg, FN 305043v (3 E 2175/21k)
    b 2448/2021 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 2065 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge
    EZ 657 KG 05006 Gallbrunn
18 auf Anteil B-LNR 4
    a 4290/2022 Zahlungsbefehl 2022-08-03
    PFANDRECHT vollstr EUR 274,30
    4 % Z aus EUR 264,30 ab 2022-04-01, 4 % Z aus EUR 10,-- ab
    2022-07-16, Kosten EUR 122,81 samt 4 % Z seit 2022-08-03,
    Kosten EUR 163,08, EUR 35,--, Eur 35,-- und EUR 161,02 für
    Cinadr Gesellschaft m.b.H. (FN 067363p) (3 E 4193/22a)
    b 4290/2022 Simultanhaftung mit
    EZ 657 KG 05006 Gallbrunn
    EZ 2065 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge
    c gelöscht
19 auf Anteil B-LNR 4
    a 673/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 959,86
    samt 9,88 % Zinsen pa aus Euro 959,86 seit 27. Februar 2025
    sowie der Kosten von Euro 291,84 samt 4% Zinsen pa seit 1.
    Juni 2021
    Antragskosten EUR 290,28
    für TeamBank AG Nürnberg (FN 305043v)
    (3 E 716/25g)
```

Der gesamte Grundbuchauszug kann dem Anhang des Gutachtens entnommen werden.

Die gegenständliche Wertermittlung unterstellt einen geldlastenfreien Zustand (unbelasteter Verkehrswert).

Für die Liegenschaft werden dem Sachverständigen nachfolgend dargestellte Gebühren- bzw. Abgabenrückstände bekanntgegeben. Ob den ausgewiesenen Gebühren- bzw. Abgabenrückständen im Detail dingliche Wirkung zukommt, ist nicht Gegenstand der Bewertung.

2.4.1 Außerbücherliche Lasten

Laut Auskunft der Gemeinde vom 28.05.2025 besteht am Abgaben- bzw. Gebührenkonto für die gegenständliche Liegenschaft kein Rückstand bei der Gemeinde (Auskunft per E-Mail von Bauamt *Mannersdorf am Leithagebirge*).

Gemäß Auskunft des Gemeindeverbandes für Abfallbehandlung (GABL) vom 07.07.2025 sind keine offenen Forderungen vorhanden. Für das 2. Halbjahr 2025 wurden Gebühren iHv. € 171,65 vorgeschrieben.

Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Niederösterreichische Bauordnung, Kanalgesetz, Wasserleitungsverordnungen, Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer.

Die mit solchen Bescheiden vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren lasten auf Grund der dinglichen Wirkung auf der Liegenschaft und können beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Der Sachverständige weist potenzielle Erwerber darauf hin, dass aufgrund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungstichtages und des – meist nicht unwesentlich späteren – Erwerbstichtages auf der Liegenschaft (weitere) dingliche offene Forderungen z. B. seitens der Gemeinde entstanden sein könnten und daher eine zusätzliche Erhebung vor Erwerb durch den potenziellen Erwerber zum Stand der eventuell bestehenden (weiteren) dinglichen offenen Forderungen empfohlen wird.

2.5 Lage

2.5.1 Makrolage

Mannersdorf liegt im südöstlichsten Teil *Niederösterreichs*, im sogenannten *Industrieviertel*, direkt an der Grenze zum *Burgenland*, im politischen Bezirk *Bruck an der Leitha*. Die Gemeinde befindet sich am nordwestlichen Abhang des *Leithagebirges*, im Übergangsgebiet zwischen dem Alpenvorland und der pannonischen Tiefebene. *Mannersdorf* ist eine Stadtgemeinde mit 4.274 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) mit einer Fläche von ca. 29,92 km², davon sind 44 % landwirtschaftliche Nutzfläche, 41 % sind bewaldet. Der Naturraum ist durch ausgedehnte Eichen- und Buchenwälder sowie den Naturpark „*Mannersdorfer Wüste*“ gekennzeichnet, der ein wichtiges Naherholungsgebiet darstellt. Die klimatischen Bedingungen der Region sind trocken und warm, mit kontinentaleinschlägigen Einflüssen und geringen Jahresniederschlägen, was die Region auch für den Obst- und Weinbau geeignet macht.



Abbildung 1: Lage der Gemeinde (rot) im Bezirk in Niederösterreich, Q: wikipedia

Das Gemeindegebiet umfasst folgende drei Ortschaften (in Klammern Einwohner, Stand 1. Jänner 2025): *Mannersdorf am Leithagebirge* (3.558), *Sandberg* (84) und *Wasenbruck* (632).

Die lokale Wirtschaft ist wesentlich vom seit dem frühen 20. Jahrhundert betriebenen Kalksteinabbau am *Leithagebirge* sowie von der Zementproduktion geprägt. Das Werk der Firma *Lafarge Perlmooser* in *Mannersdorf* zählt zu den größten Zementwerken Österreichs und stellt einen bedeutenden Arbeitgeber in der Region dar. Der Abtransport des Rohmaterials erfolgt größtenteils über ein langes Förderband direkt vom Steinbruch zur Fabrik, das prägend für das Ortsbild ist. Zu diesem Werk gehört auch das höchste Bauwerk des Ortes, ein 118 Meter hoher Schornstein, der auch als Richtfunkstützpunkt dient.

Die Nähe zur Landesgrenze des *Burgenlandes* sowie die Lage zwischen *Wien* und *Eisenstadt* verleihen der Gemeinde eine gute regionale Anbindung und machen sie auch für Pendler attraktiv.

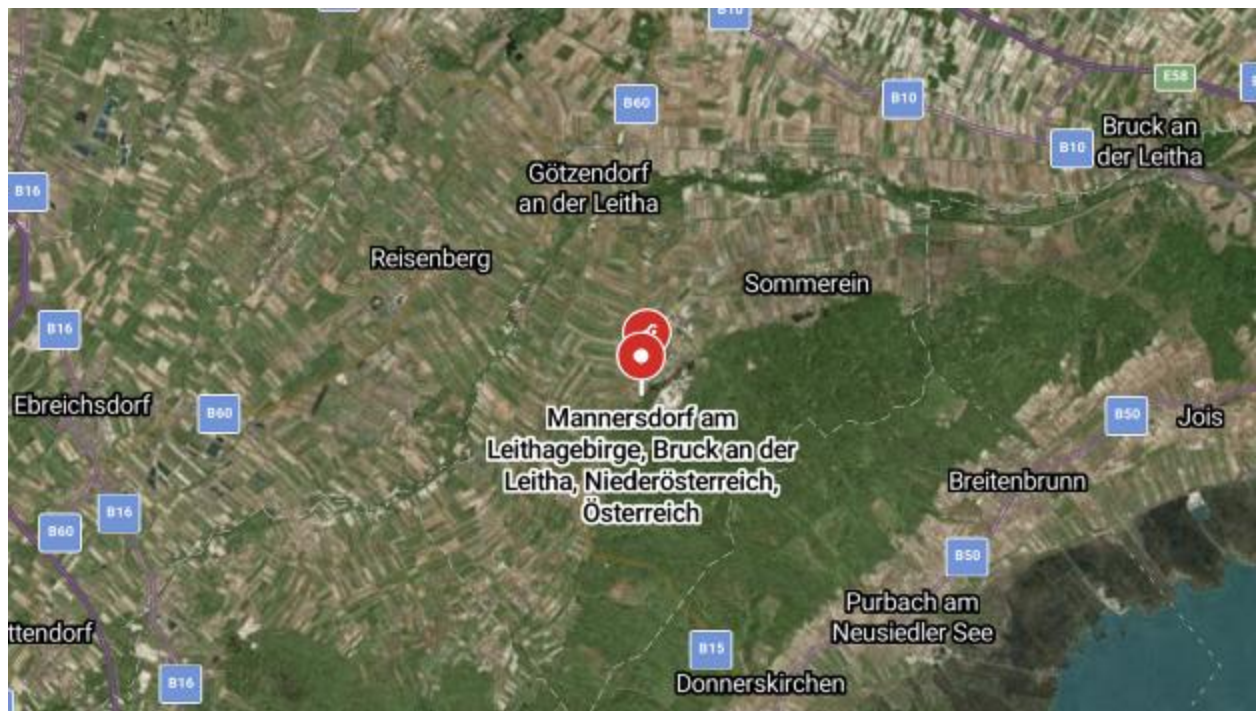


Abbildung 2: Makrolage Gemeindegebiet; Quelle: bing.com/maps/

Im Westen grenzt das Gemeindegebiet von *Mannersdorf am Leithagebirge* an *Reisenberg*, im Norden an *Götzensdorf*, im Nordosten an *Sommerein*, im Südosten an *Purbach* und im Südwesten an *Hof am Leithagebirge*.

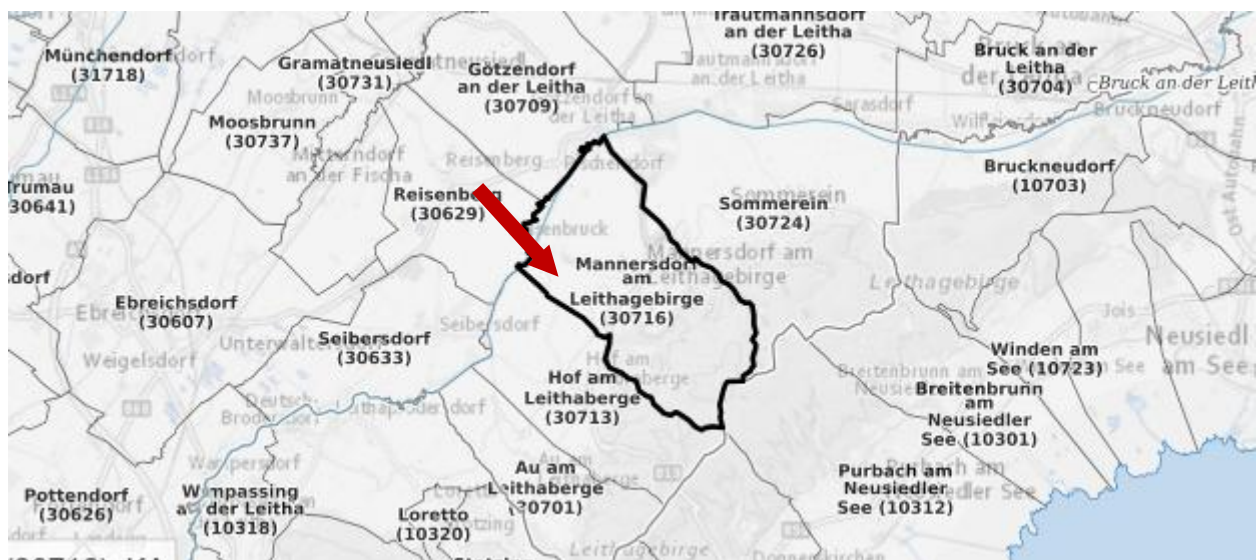


Abbildung 3: Lage von der Gemeinde mit Ergänzungen SV, Quelle: Statistik Austria

Die infrastrukturelle Ausstattung ist gut: Es stehen Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Volks- und Mittelschule zur Verfügung, ebenso wie ärztliche Grundversorgung, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Verkehrstechnisch ist Mannersdorf über Landes-

straßen an die umliegenden Zentren *Bruck an der Leitha*, *Götzendorf*, *Eisenstadt* und *Wien* angebunden. Öffentliche Verkehrsverbindungen bestehen durch Buslinien, die nächste Bahnstation befindet sich in *Götzendorf an der Leitha* mit Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz.

Seit Beginn der Aufzeichnungen zeigt die Bevölkerungsentwicklung von *Mannersdorf am Leithagebirge* einen positiven Trend, der in den Zeiten des 2. Weltkriegs und in den 1970er – 1990er Jahren durch einen negativen Entwicklungstrend unterbrochen wurde. Seit Beginn des neuen Jahrtausends zeigt die Gemeinde stabil steigende Bevölkerungsentwicklung, die über dem Niveau des Bundeslandes, jedoch leicht unter dem Bezirkstrend liegt.

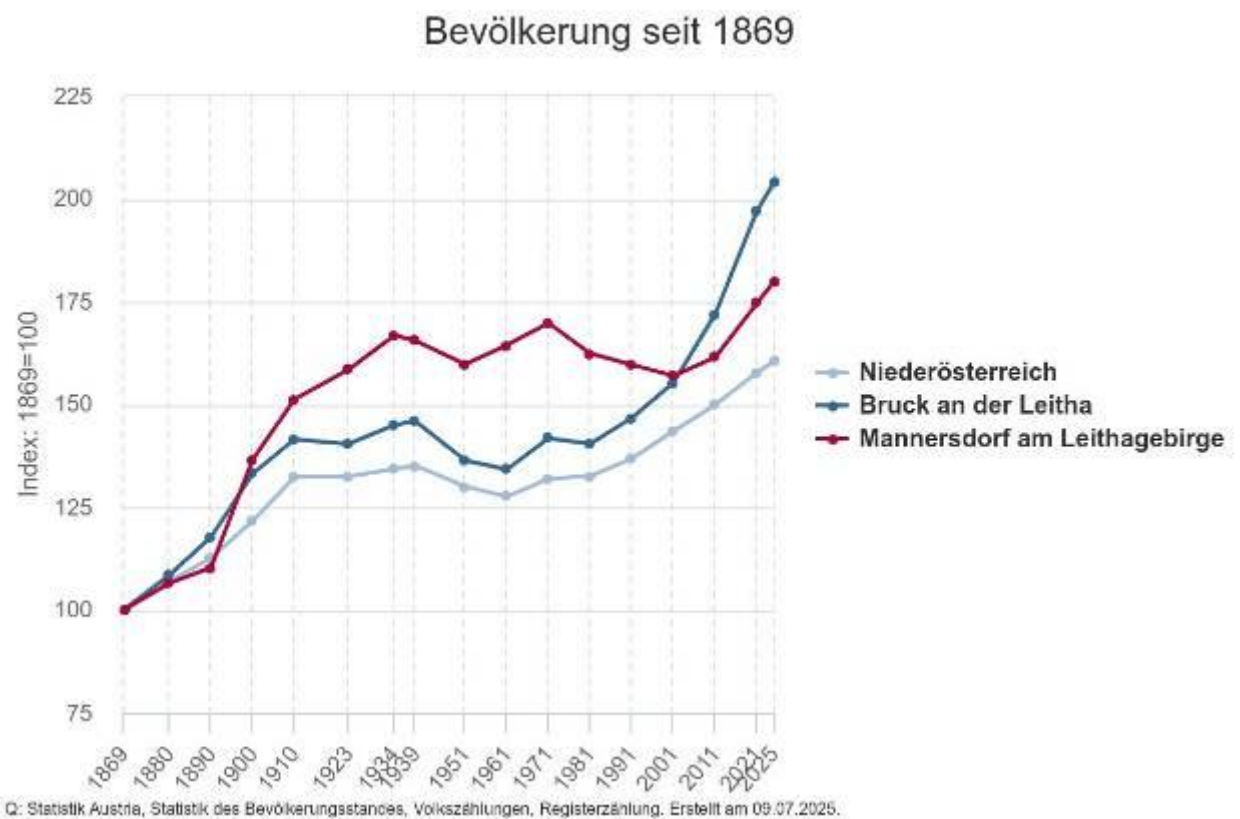


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Statistik Austria

Während die Geburtenbilanz der Gemeinde nur leicht positiv ist, ist die Wanderungsbilanz, bedingt durch die Binnenwanderungsbilanz, deutlich positiv.

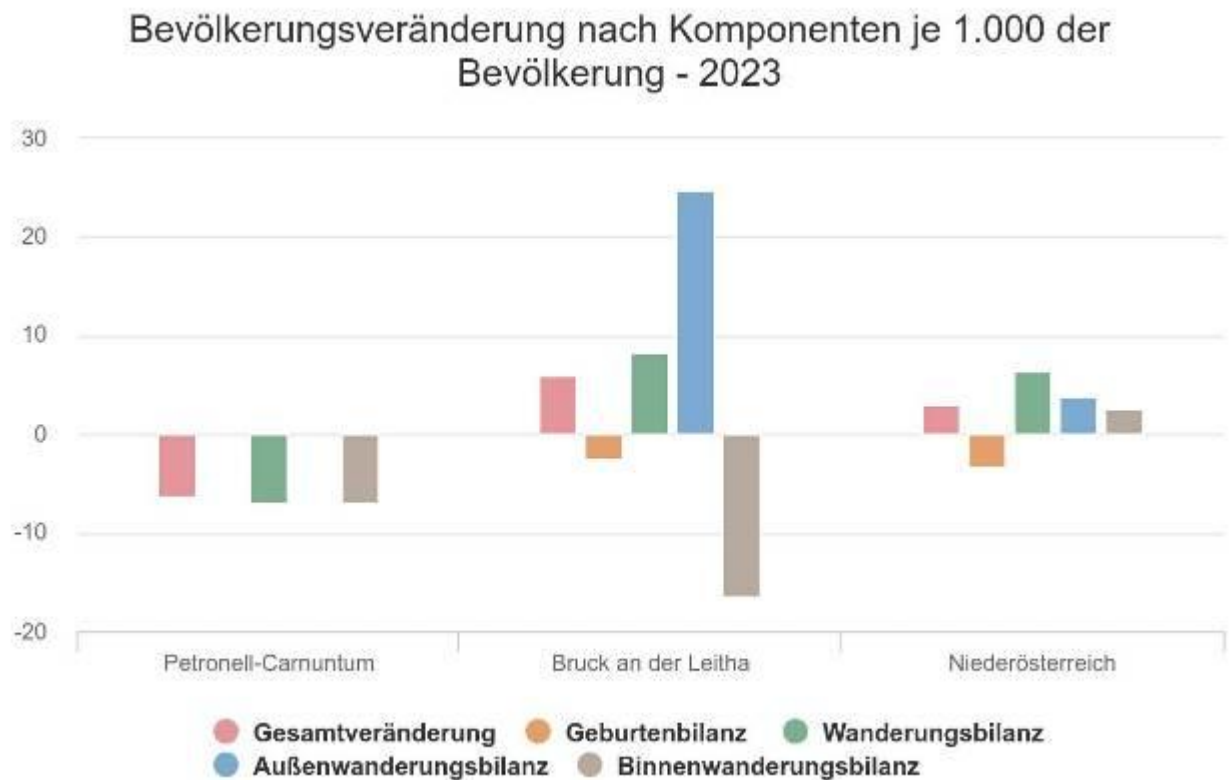


Abbildung 5: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten; Quelle: Statistik Austria

2.5.2 Mikrolage

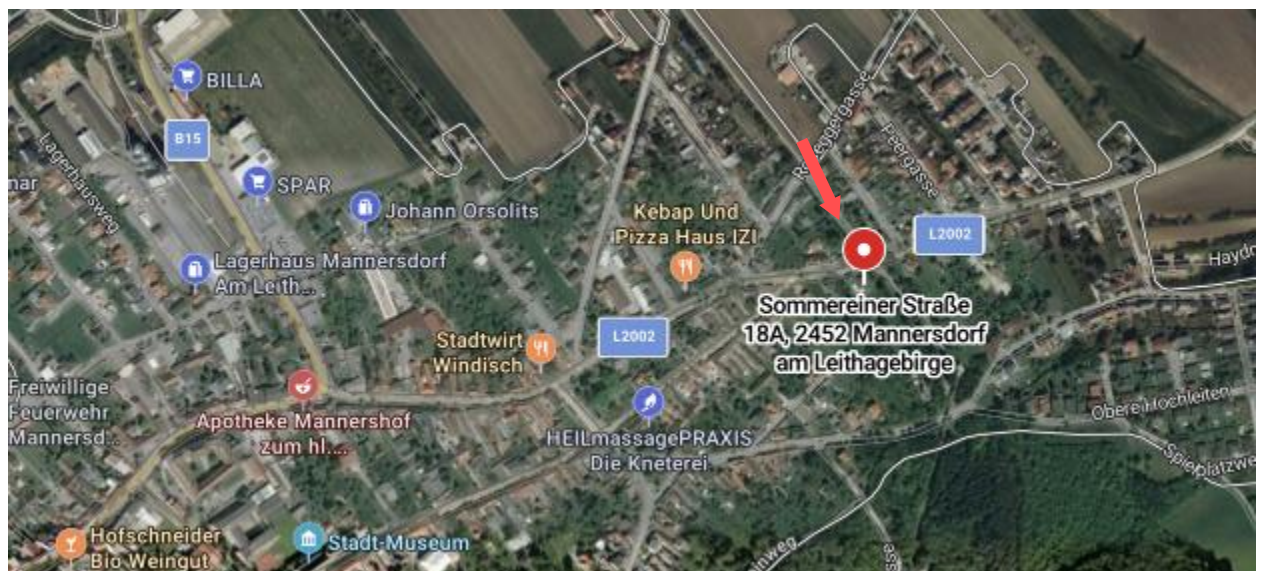


Abbildung 6: Mikrolage in der Gemeinde mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: bing.com

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im östlichen Teil von *Mannersdorf am Leithagebirge*, östlich der *Wiener Straße B15* sowie des Gemeindezentrums. Das Förderband für den Kalksteinabbau verläuft in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft.

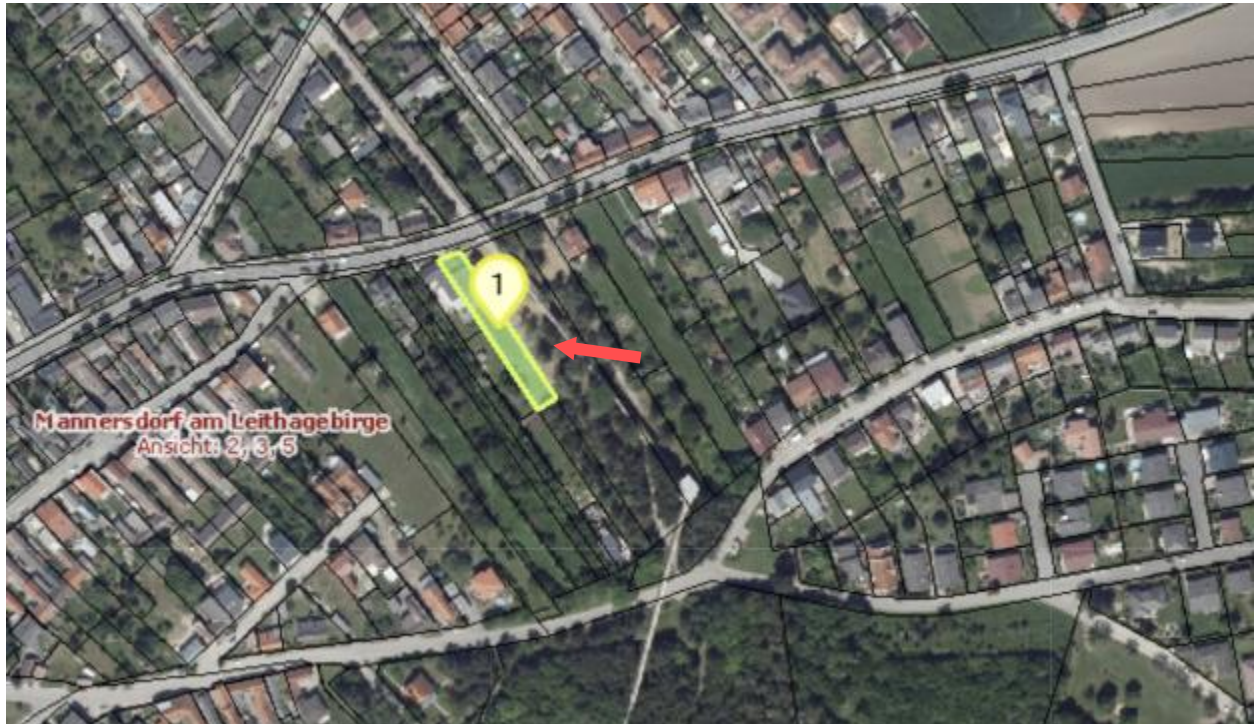


Abbildung 7: Lage im Ortsgefüge mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: atlas.noe.gv.at

Die annähernd nordwest-südost-orientierte rechteckige, zur Straße leicht trapezförmig verlaufende Parzelle im östlichen Teil von *Mannersdorf am Leithagebirge* ist vom öffentlichen Gut *Sommereinerstraße* über die Nordseite erschlossen.



Abbildung 8: Nachbarschaftsbebauung mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: google.com/maps/

Die Nachbarschaftsbebauung bilden überwiegend 1- bis 2-stöckige Einfamilienhäuser errichtet in offener oder gekuppelter Bauweise unterschiedliches Baualters.

Südwestlich erstreckt sich der Naturpark *Mannersdorfer Wüste* mit dem historischen *Kloster St. Anna in der Wüste* und einem weitläufigen Wald- und Wandergebiet, der einen beliebten Naherholungsraum mit Rundwegen, Teichen und Aussichtspunkten darstellt. Der Naturpark wird von Eichen-Hainbuchenwäldern an den Hängen des *Leithagebirges* geprägt. Sein Hauptbereich befindet sich im Areal des 1783 von Kaiser Joseph II. aufgehobenen Klosters der unbeschuhten Karmeliter „*St. Anna in der Wüste*“. Das Gebiet ist von einer 4,5 Kilometer langen Mauer umschlossen.

Mitten in der Gemeinde, westlich der Liegenschaft, befindet sich das Thermalsportbad und an der nördlichen Gemeindegrenze liegt ein Gemeindeteich. Die *Lafarge Perlmooser Zementwerke* sind nördliche der Liegenschaft und östlich der *Wienerstraße* situiert.

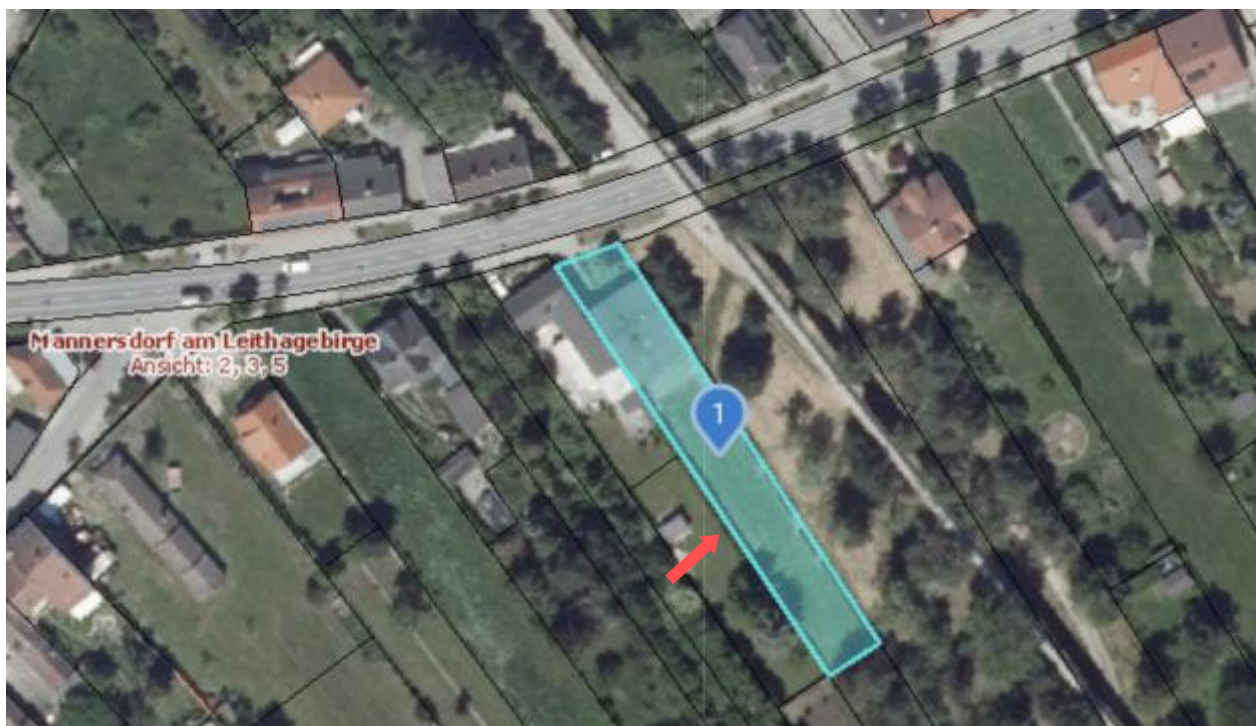


Abbildung 9: Mikrolage im Straßenzug mit Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: atlas.noe.gv.at

Die Bebauungsdichte ist moderat, mit Grünräumen und Privatgärten. Im Radius von ca. 1 km befinden sich Bildungseinrichtungen: Kindergarten, Volksschule und Neue Mittelschule, Pfarrkirche St. Martin, ein bekanntes regionales Wahrzeichen, Lebensmittelversorgung und Gaststätten, darunter Heurigen und Gasthöfe.

2.5.3 Verkehrslage

2.5.3.1 Individualverkehrsanbindung

Die Individualverkehrsanbindung ist als gut bis sehr gut zu bewerten, vor allem für den regionalen und überregionalen Kfz-Verkehr. Die Sommereinerstraße selbst ermöglicht eine Anbindung an die B15, die durch das Ortszentrum führt und Anschluss an überregionale Verkehrswege bietet (*Götzendorf an der Leitha*, *Sommerrein*, *Trautmannsdorf* und *Bruck an der Leitha*). Über *Götzendorf* erreicht man in wenigen Minuten die B10 (*Buda-pester Straße*) und weiterführend die A4 (*Ostautobahn*) Richtung *Wien* bzw. *Ungarn*.

Die Auffahrt *Bruck West / Fischamend* ist in ca. 15–20 Minuten erreichbar.

Mannersdorf am Leithagebirge liegt von *Wien* (Schwedenplatz) ca. 40 km entfernt, wird über die B10 und die Ostautobahn A4 erschlossen und ist mit dem Auto bei durchschnittlicher Verkehrslage in ca. 48 Minuten erreichbar.



Der internationale *Flughafen Wien-Schwechat* ist in ca. 25 km Entfernung gelegen, der internationale *Flughafen Bratislava* befindet sich in ca. 72 km Entfernung.

2.5.3.2 Öffentliche Verkehrsanbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung der Liegenschaft ist als ausreichend bis mäßig gut zu beurteilen, insbesondere im Hinblick auf die Erreichbarkeit größerer Zentren wie *Wien* oder *Bruck an der Leitha*. *Mannersdorf am Leithagebirge* verfügt über keinen eigenen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in:

- *Götzendorf an der Leitha* (ca. 7 km entfernt) – mit Anbindung an die Schnellbahnlinie S60 sowie Regionalzüge Richtung *Wien*, *Bruck/Leitha* und *Neusiedl/See*.
- *Bruck an der Leitha* (ca. 23 km entfernt) – mit Schnellzugverbindungen Richtung *Wien Hauptbahnhof* (Fahrzeit ca. 30 Min.).

Die nächstgelegene Busstation *Mannersdorf an der Leitha, Güterbahnhof* für Regionalbusse liegt in ca. 800 m fußläufiger Entfernung in der *Wienerstraße*.

Wien (Hauptbahnhof) ist über Regionalbus- und Schienenverkehr (REX und S-Bahn) je nach Tageszeit etwa im Stundentakt in rd. einer Stunde zu erreichen. Die Landeshauptstadt *St. Pölten* ist über Bus- und Schienenverkehr (REX und Railjet) je nach Tageszeit im 2-Stundentakt in rd. 1:45 Stunden mit Umstieg in Wien erreichbar. Die Bezirkshauptstadt *Bruck an der Leitha* ist mit dem Regionalbus oder Regionalbus und S-Bahn zu den Stoßzeiten in ca. 35 Minuten erreichbar.



Abbildung 11: Anbindung öffentlicher Verkehr; Quelle: www.vor.at

Die Angaben zu den Fahrzeiten wurden den Fahrplänen des *Verkehrsverbund Ostregion* (VOR) entnommen.

2.6 Umwelteinflüsse und Kontaminierung

2.6.1 Kontaminierung

Die Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch den SV nicht stattgefunden, bei bloßem Augenschein waren keine offenkundigen Hinweise festzustellen.

Entsprechend der Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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



Abbildung 12: Altlasten-GIS, Abfrage vom 21.02.2025; Quelle: umweltbundesamt.at

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind weder Altlasten, noch Altablagerungen oder ein Altstandort eingetragen.

2.6.2 Lärminfo

Gemäß Abfrage der Lärmkarte vom 18.04.2025 weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft selbst keine Lärmbeeinträchtigungen hinsichtlich des durchschnittlichen Straßen-, Schienen- oder Flugverkehrs auf.

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde die Lage als etwas verkehrslaut wahrgenommen. Vor der Liegenschaft befindet sich die Hauptstraße von *Mannersdorf*, die auch die Einfahrt nach *Sommerein* darstellt. Direkt am Nebengrundstück verläuft ein Förderband zum Steinbruch der *Lafarge Perlmooser* Zementherzeugung. Die Flugzeugschneise zum Flughafen Schwechat verläuft westlich der Liegenschaft.



Abbildung 13: Luftbild Lärminfo Straßenverkehr mit Ergänzung des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich

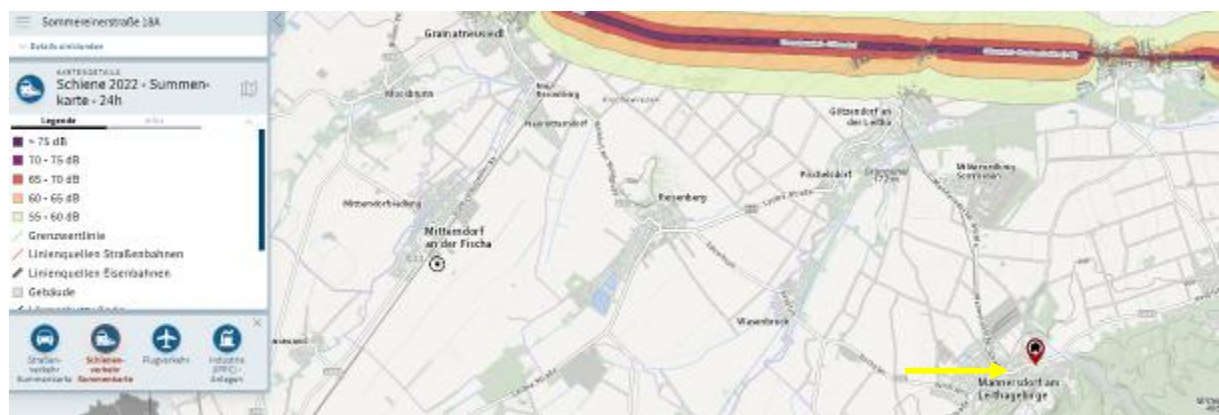


Abbildung 14: Luftbild Lärminfo Schienenverkehr mit Ergänzung des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich

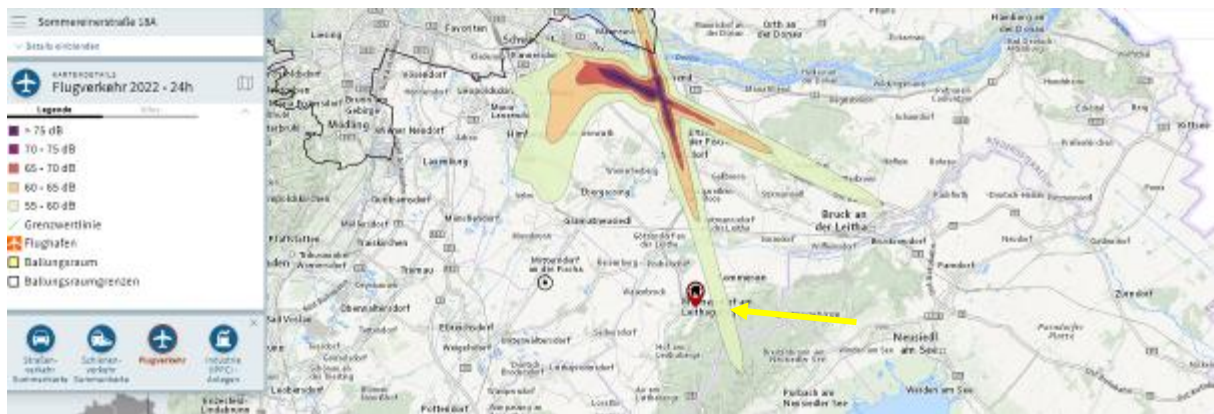


Abbildung 15: Luftbild Lärminfo Fluglärm Durchschnitt mit Ergänzung des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich

2.6.3 Naturrisiken

Die Karte der Gefahrendarstellung *Fließgewässer* zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300- jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind. Die Hochwasserzonierung liefert Informationen von welchen Überflutungsszenarien ein Objekt bzw. Standort potenziell betroffen ist. Liegt ein Objekt in einem Gebiet mit hoher Überflutungswahrscheinlichkeit (HQ 30) so sind alle Szenarien relevant, innerhalb von Gebieten mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ($HQ \geq 100$) auch das Szenario geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 300).

Nach Abfrage vom 18.04.2025 ist auf der Liegenschaft derzeit keine Hochwassergefährdung mit Überflutungen ersichtlich:

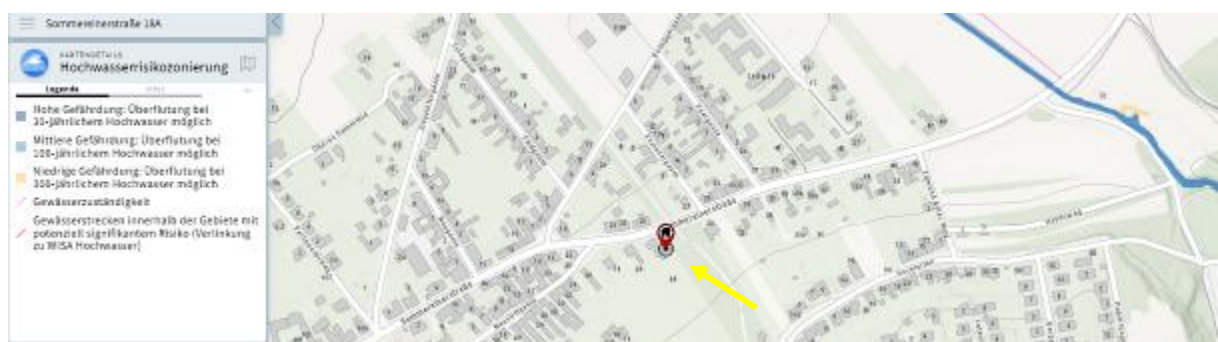


Abbildung 16: Luftbild und Hochwasserzonen mit Legende und Ergänzung des SV (Pfeil), Quelle: hora.gv.at

In der digitalen Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (HORA) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft sind für die befundgegenständliche Liegenschaft keine Daten für ein Risiko durch Hochwasser und Lawinen ausgewiesen. Das Risiko von Hagel wird mit hoch, die von Erdbeben, Rut-

schungen und Windspitzen werden mit mittel und die Risiken von Oberflächenabfluss, Blitzdichte und Schneelast werden mit niedrig angegeben.

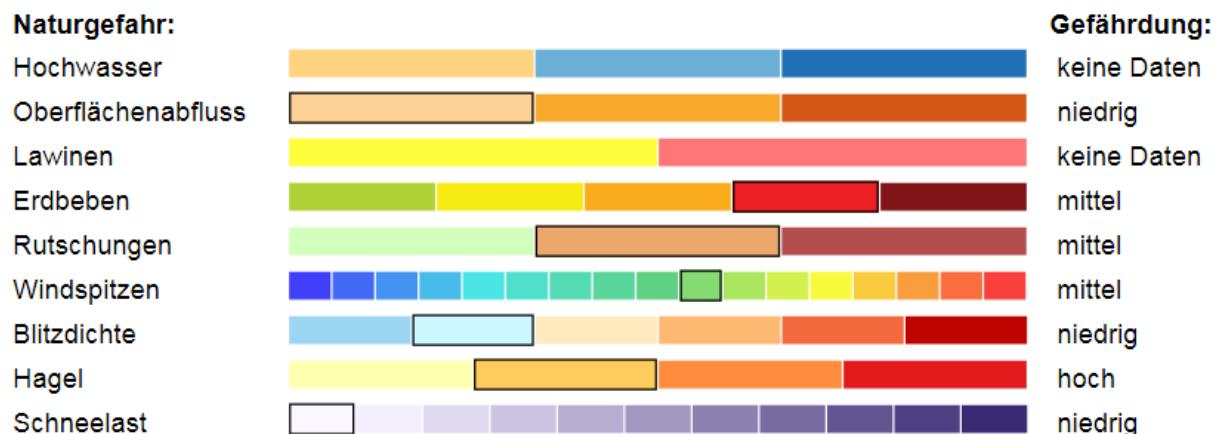


Abbildung 17: Legende und Auszug digitaler HORA-Pass; Quelle: hora.gv.at

Aufgrund der Ausweisung einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss sowie der Nähe zu landwirtschaftlichen Grundstücken erfolgte eine weitere Abfrage Gefahrenkarte für *Oberflächenabfluss*. Auch Oberflächenabfluss fernab von Gewässern kann - zusätzlich zu Hochwasser aus Fließgewässern - erhebliche Schäden an Bauwerken und Infrastruktureinrichtungen verursachen.

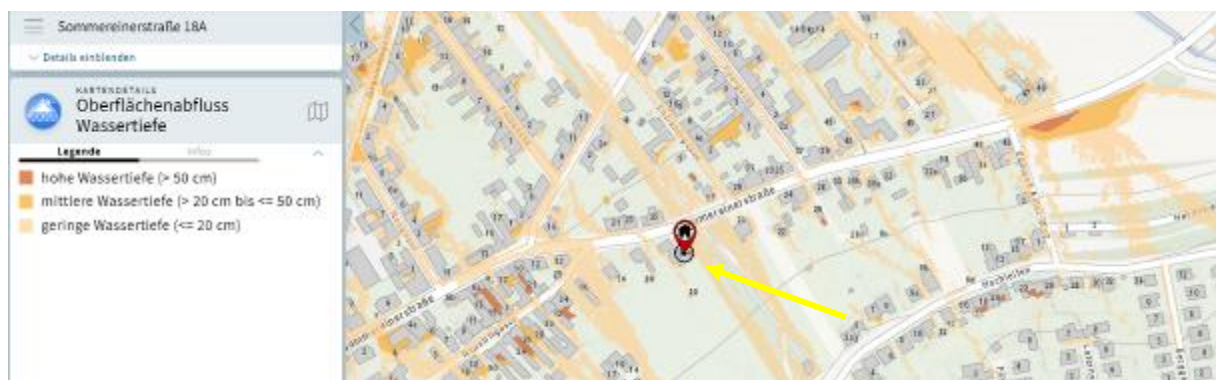


Abbildung 18: Luftbild und Oberflächenabfluss mit Ergänzung des SV (Pfeil), Auszug HORA-Pass; Quelle: hora.gv.at

In der Gefahrenhinweiskarte „Oberflächenabfluss“ werden mögliche Fließwege im Gelände dargestellt, die hauptsächlich gespeist durch Starkregen zu Schäden führen können. Die Fließwege enden an den Eintrittspunkten in den Siedlungsraum (Siedlungsumhüllende), da selbst kleine Strukturen, wie Gehsteigkanten, Einfriedungen, Durchlässe, etc. die Abflussrichtung erheblich verändern können.

In Verbindung mit Vorortkenntnis können so für bestehende Siedlungen bzw. Siedlungsentwicklungen mögliche Gefährdungen abgeschätzt und berücksichtigt werden. Die Abfrage zeigt stellenweise Gefährdung durch Oberflächenabfluss mit geringerer Wassertiefe im hinteren Bereich des Grundstücks.

Die gegenständliche Gefahrenhinweiskarte Rutschungen setzt sich aus einer Dispositionskarte (dreistufige, flächige Information zur relativen Anfälligkeit der Gesteine zu Rutschungen) und einer Ereigniskarte (dokumentierte Rutschungen) zusammen. Das heißt, die Karte liefert für das Betrachtungsgebiet eine grobmaßstäbliche Erstinformation zur generellen Rutschanfälligkeit des Gesteinsuntergrundes und ob Rutschungen bereits dokumentiert sind. In Bezug auf die dokumentierten Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann.

Der im Zusammenhang mit der gegenständlichen Gefahrenhinweiskarte verwendete Begriff "Rutschungen" umfasst gravitativ bedingte Massenbewegungen von Locker- und Festgesteinen in Form von Gleiten, Kriechen oder Fließen (z.B. Rutschungen, Hangkriechen, Hangmuren). Weitere Massenbewegungen wie z.B. Sturzprozesse (Berg-/Felssturz, Stein-schlag) oder Wildbachmuren sind nicht Gegenstand der Karte.

Die Abfrage zeigt, dass sich lediglich der nördliche Teil der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im Gebiet mit geringer bis mittlerer Anfälligkeit zu Rutschungen befindet.

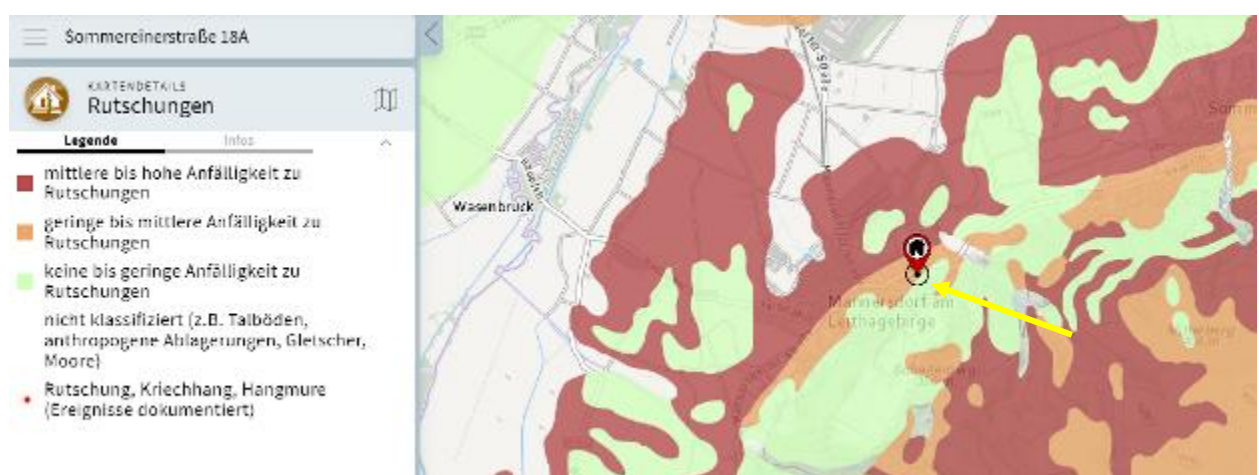


Abbildung 19: Gefahrenkarte für Rutschungen mit Ergänzung des SV (Pfeil), Auszug HORA-Pass; Quelle: hora.gv.at

2.6.4 Senderkataster

Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie - BMVIT im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben und bietet einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Der Senderkataster gibt Informationen über Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in der Umgebung, Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen, erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten sowie technische und rechtliche intergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich.



Abbildung 20: Senderkataster, Quelle: Forum Mobilkommunikation (FMK) des BMVIT

Mobilfunk umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen. Die Daten dazu werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der letzten Aktualisierung der Daten zum

Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.

Rundfunk beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk- und Telekom-Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt.

Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich sowie der Technischen Hochschule Deggendorf/Bayern im Auftrag des Forum Mobilkommunikation.

Die Messpunkte werden in der Karte als dunkelblaue Punkte dargestellt.

Die ermittelten Messwerte stellen jeweils eine Momentaufnahme dar und wurden entsprechend der EU-Ratsempfehlung (1999/519/EG) in Übereinstimmung mit der zu diesem Zeitpunkt geltenden Personenschutznorm ÖVE/ÖNORM E 8850 („Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder im Frequenzbereich von 0 Hz bis 300 GHz - Beschränkung der Exposition von Personen“) für die Messreihen 2007-2012 bzw. deren Nachfolger und aktuell geltenden OVE R23-1:2017 für die Messreihe 2017 bewertet.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen. Es ist in der Praxis daher nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren. (Quelle: Senderkataster Austria, BMVIT)

2.6.5 Breitbandatlas

Der Breitbandatlas ist die zentrale Informationsplattform des Bundes über die Breitbandverfügbarkeit in Österreich. Anhand von Landkarten werden die Angaben der Infrastrukturanbieter zur Verfügbarkeit von festen und mobilen Breitbandnetzen öffentlich zugänglich gemacht. Die dargestellten Testauswertungen basieren auf Mobilfunkmessergebnissen der vierten Generation (4G) des RTR-Netztests und sind von der Netzabdeckung, dem Tarif, der Auslastung des Mobilfunknetzes zum Messzeitpunkt sowie der Testumgebung (Endgerät, lokale Störeinflüsse etc.) der berücksichtigten Tests abhängig.

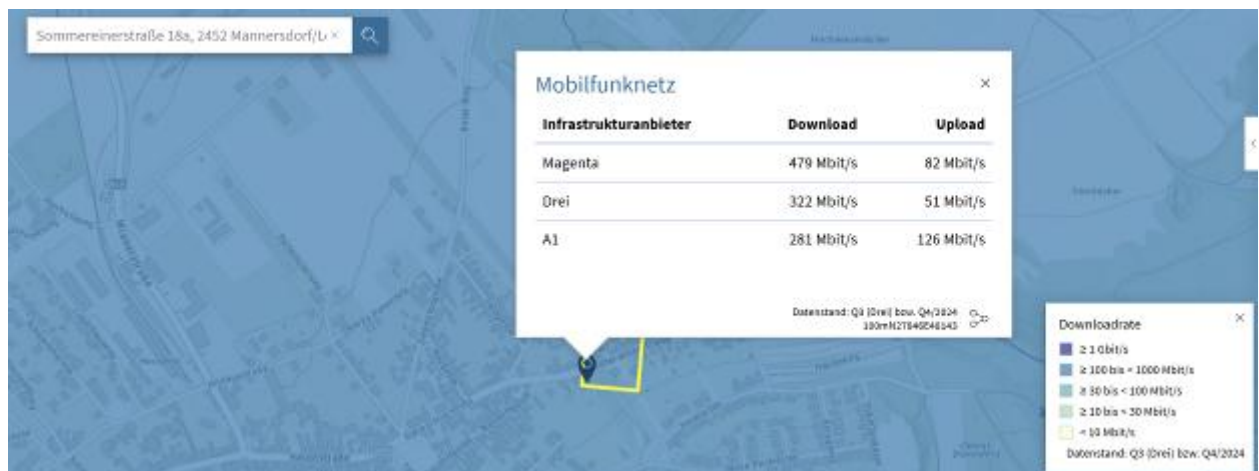


Abbildung 21: Mobilfunknetzinfrastruktur, Abfrage am 09.07.2025; Quelle: breitbandatlas.gv.at



Abbildung 22: Geförderter Ausbau, Abfrage am 09.07.2025; Quelle: breitbandatlas.gv.at

Betreffend die Down- und Upload-Raten handelt es sich um abgerundete Maximalwerte der normalerweise zur Verfügung stehenden Geschwindigkeiten im Festnetz sowie

abgerundete Maximalwerte der geschätzten maximalen Geschwindigkeiten in den Mobilfunknetzen gemäß der Zentralen Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB) basierend auf der Verordnung über die Übermittlung von Informationen an die RTR-GmbH als Zentrale Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB-V).

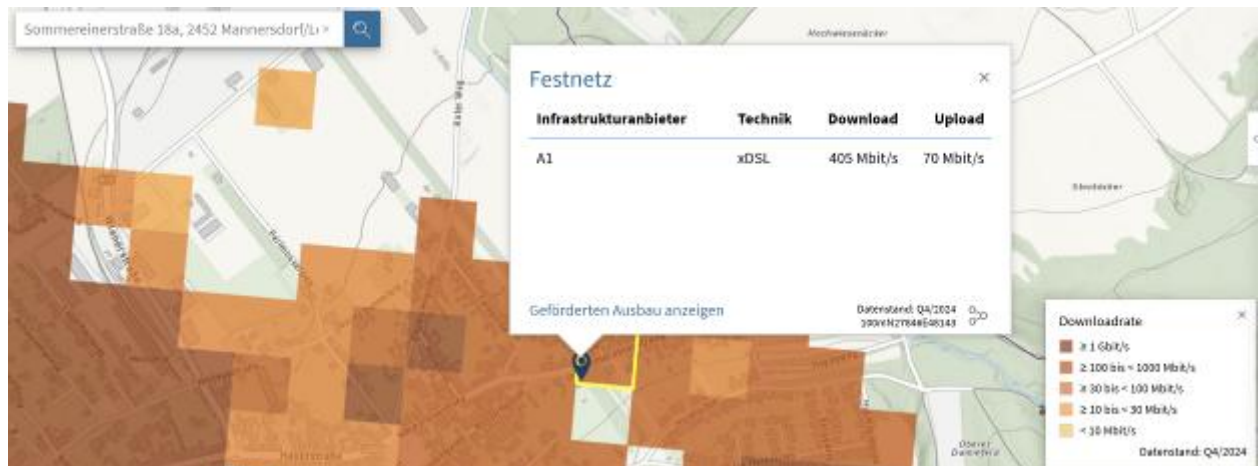


Abbildung 23: Festnetzinfrastruktur, Abfrage am 09.07.2025; Quelle: breitbandatlas.gv.at

Für die Darstellung einer Infrastrukturanbieterin oder eines Infrastrukturanbieters in einer Rasterzelle ist nicht zwingend, dass alle Haushalte der betroffenen Rasterzelle unmittelbar versorgbar sein müssen, sondern dass dafür unter Umständen Grabungs- und/oder Anschlussarbeiten notwendig sein können. Detaillierte Informationen über die Anschlussmodalitäten können Sie bei der jeweiligen Infrastrukturanbieterin oder beim jeweiligen Infrastrukturanbieter in Erfahrung gebracht werden.

2.6.6 Referenzwerte Radon-Risiko

Laut Strahlenschutzgrundnormen-Richtlinie 2013/59/Euratom der EU soll der Referenzwert von 300 Bq/m³ nicht überschritten werden. Ab dieser Radonkonzentration wird empfohlen, Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden durchzuführen. Geschätzt wird, dass österreichweit rd. 10 % aller Wohnhäuser den Radonkonzentrationsgrenzwert übersteigen. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich weder im Radonvorsorgegebiet noch im Radonschutzgebiet.



Abbildung 24: Radon-Karte, Abfrage am 09.07.2025; Quelle: <https://geogis.ages.at>

2.7 Grundstücksbeschreibung

2.7.1 Grundstück – Grundbuchsstand (A1-Blatt)

```

***** A1 *****
GST-NR   G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
284/8    GST-Fläche          955
         Bauf. (10)          166
         Gärten (10)         789  Sommereinerstraße 18a

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

```

Anm.: Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster (G) eingetragen. Eine Überprüfung der Grenzen in der Natur wurde vom SV nicht durchgeführt. Ein Stern (*) neben der Nutzung würde bedeuten, dass die Fläche der Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Die Flächenangaben werden dem angeführten Grundbuchauszug entnommen.

2.7.2 Grundstücksform und Topografie

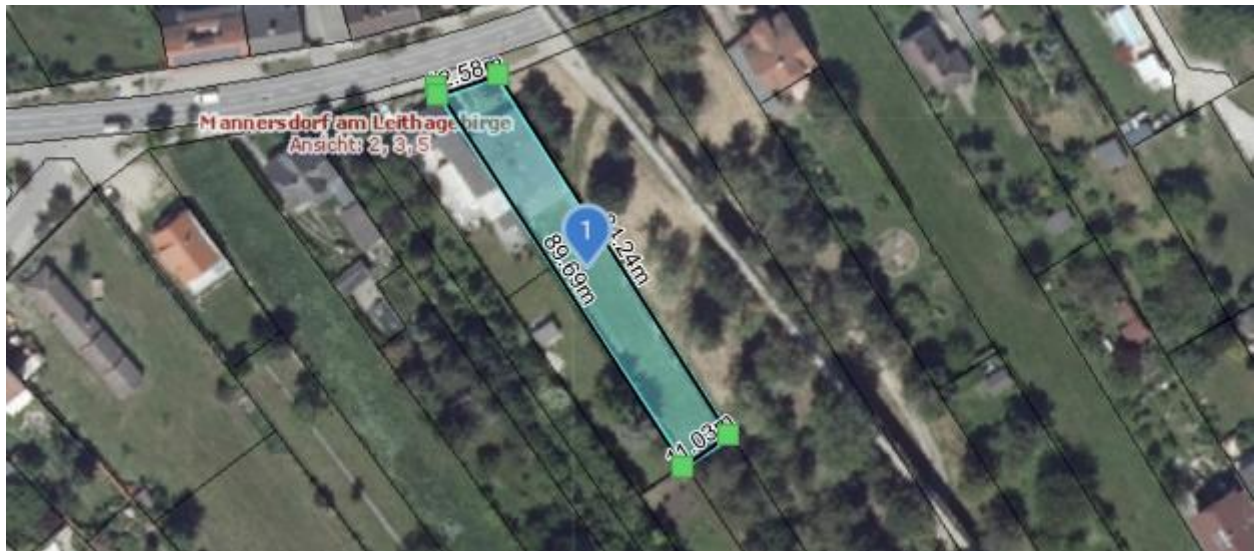


Abbildung 25: Orthofoto mit Ergänzung SV (Abmessungen); Quelle: atlas.noe.gv.at

Die gegenständliche Mittelparzelle besteht aus einem relativ schmalen Grundstück und stellt eine annähernd rechteckige, zur Straße leicht trapezförmig verlaufende, ebene Fläche ungefähr auf dem angrenzenden Straßenniveau dar. Das Grundstück Nr. 284/8 ist mit einem in geschlossener Bauweise errichteten, unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren bebaut. Von der nördlichen Grundgrenze ist das Einfamilienhaus etwas zurückgesetzt (vorderer Bauwich) und an der südwestlichen Grundstücksgrenze an das Nachbarhaus angebaut.

Gemessen am digitalen Kataster weist die Liegenschaft entlang dem öffentlichen Gut *Sommereinerstraße* eine Gesamtlänge von rd. 12,5 m und eine Tiefe von rd. 84 - 90 m auf. An der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze grenzt die bewertungsgegenständliche Parzelle an widmungsgleiche Bauland-Parzellen (Bauland – Wohngebiet), am nordöstlichen Nachbargrundstück verläuft das Förderband des Perlmoser Zementwerkes mit der Flächenwidmung FO.

2.7.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Flächenwidmung und Bebaubarkeit					
EZ	Gst. Nr.	Fläwi	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
2065	284/8	BW	straßenseitig: 50; g, I, II gartenseitig: 20; o, k; 7	955 m ²	Bauland - Wohngebiet (§ 16 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014)) g = geschlossene Bauweise o = offene Bauweise k = gekuppelte Bauweise 50 bzw. 20 % bebaubare Fläche I, II = Bauklasse I und II 7 = max. 7 m höchstzulässige Gebäudehöhe

Darüber hinaus wurden gem. Verordnung vom 05.12.2025 weitere Bebauungsvorschriften erlassen und in der Plandarstellung mit der PZ: 7586-BBPL-08/21 dargestellt. Diese können dem Anhang entnommen werden.

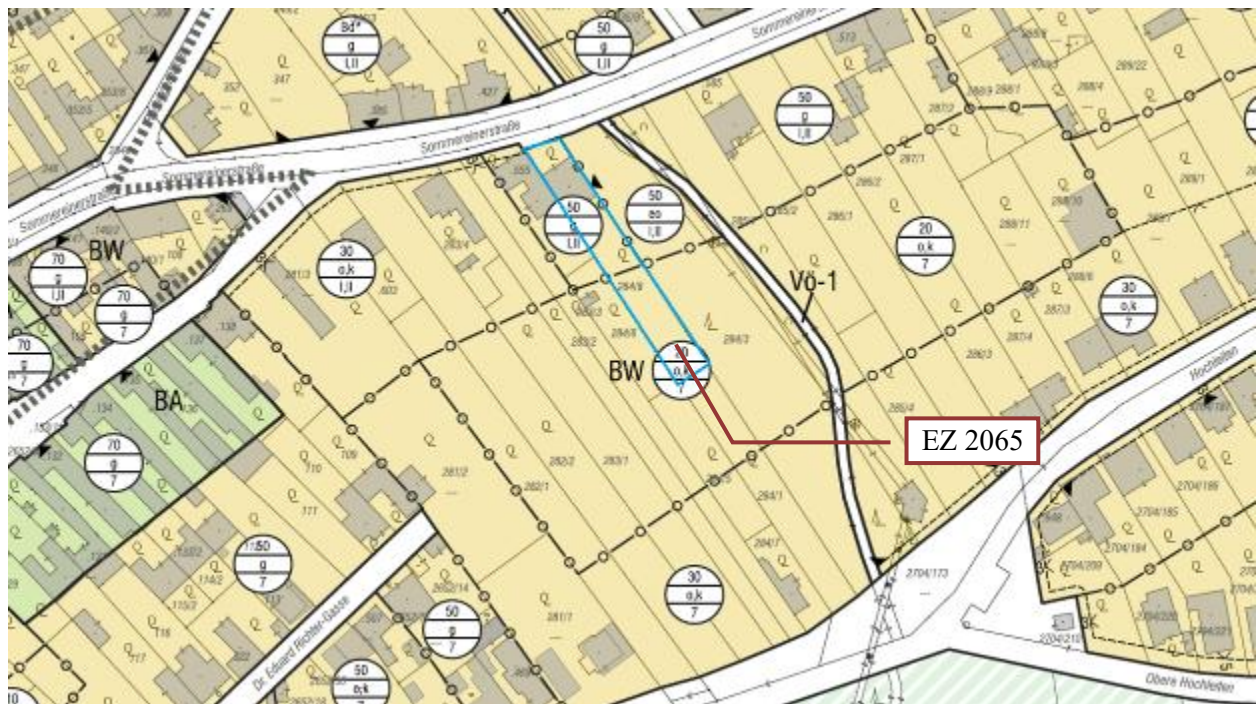


Abbildung 26: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit Ergänzungen SV;
Quelle: Homepage der Gemeinde

Gemäß Grundbuchauszug ist Liegenschaft mit rd. 166 m² und somit zu rd. 17,4 % bebaut, die maximale Bebauungsdichte von 50 % (straßenseitig) bzw. 20 % (im hinteren Teil des Grundstücks) wurde also noch nicht ausgenutzt.

2.7.4 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist angabengemäß voll aufgeschlossen hinsichtlich öffentliches Wasserversorgungs- und Kanalnetz, sowie Strom- und Gasnetz. Eine Funktionsüberprüfung hat vom Sachverständigen nicht stattgefunden.

2.8 Beschreibung der Baulichkeiten

2.8.1 Allgemeines und Objektbeschreibung

Die Beschreibung folgt dem Lokalaugenschein und dem Bauakt und ist ohne Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen. Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.

Bewertungsgegenständlich ist ein zur Gänze unterkellertes Einfamilienhaus, das in geschlossener Bauweise in den 1970ern Jahren errichtet wurde.



Aufschließung: Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon (abgemeldet), Satellitenantenne

Grundstücksbegrenzung: Zugang über zweiflügeliges Garagentor in Metall/Schmiedeeisen; Einfriedung Mauersockel mit Pfeilern und Schmiedeeisen-Gittern; linke Einfriedungsmauer Schalstein, rechts vorne Nachbarbebauung; hinten und an der rechten sowie linken Seite Maschendrahtzaun auf Betonsockel oder Eternitplatten; zweiflügeliges Ausgangstor auf das Nebengrundstück

2.8.1.1 Bauakt

Im Bauakt sind folgende Vorgänge (Auswahl) dokumentiert:

Art	Datum	Anmerkung
Baubewilligung (Bescheid) mit Einreichplänen	15.05.1972	
Baubeschreibung	10.08.1972	
Befund der Baufirma zu Benutzbarkeit der Rauchfänge zur Erteilung der Benützungsbewilligung	23.08.1975	
Niederschrift Endbeschau (keine Fertigstellungsanzeige vorhanden) mit Dokumentation der Abweichungen zum Plan	26.02.1987	

2.8.1.2 Technische Beschreibung

Baujahr:	1972 Baubewilligung, 1987 Endbeschau
Bauweise:	massiv
Außenwände:	massiv
Wärmedämmung:	kein Vollwärmeschutz
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Dachstuhl aus Holz
Dachdeckung:	Alpendachstein
Regenwasser:	Regenrinnen Metall frei auslaufend in ein Auffangbecken im Garten
Fassade:	verputzt
Fenster:	Holzverbundfenster mit außen liegenden Rollläden mit Handzug
Außentüren:	Holztür mit Glasfeld und fixverglastem zweiten Flügel;
Außentreppe:	Beton, massiv
Innenwände:	massiv
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen, zum Teil mit Glasfeldern
Innentreppe:	Beton, massiv, gefliest
Heizung:	feste Brennstoffe, Gasheizung
Wärmeübertragung:	Radiatoren
Warmwasser:	gemeinsam mit Heizung
Strom (E-Verteiler):	automatische Sicherungen und Fernablesezähler

Außenanlagen: Zufahrt zur Garage über betonierte Zufahrt mit Stützmauer zum Vorgarten; Vorgarten begrünt und bestockt; Zugang zum Haus seitlich von der Garagenzufahrt über Stiegenanlage (7 Stufen erhöht); Traufenpflaster und Stiegen mit Waschbeton; im Garten 3 Stufen erhöhte Betonfläche/Terrasse vor dem Haus (bis auf den Ausschnitt für den Stiegenabgang über die gesamte Breite des Hauses) mit Schmiedeeisen-Absturzsicherung und vollständiger Überdachung (als Loggia ausgeführt); hinten im Garten Rasenflächen und Büsche;

Ausstattung: Blitzschutzanlage; Satellitenantenne

2.8.1.3 Energieausweis

Ein Energieausweis i.S. der Richtlinie des Europäischen Parlaments über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.d.g.F. ist im Bauakt nicht vorhanden. Es wird von einem der Bauzeit entsprechendem Zustand ausgegangen.

2.8.2 Beschreibung der Räumlichkeiten

Im Rahmen der Endbeschau 1987 wurde festgestellt, dass das Einfamilienhaus im Unterschied zu den baubewilligten Einreichplänen zur Gänze unterkellert wurde und dabei eine ca. 4 m x 10 m große Garage sowie gartenseitig eine ca. 7,5 m x 2,5 m große Terrasse errichtet wurden. Der Keller ist um ein Halbgesschoss vom Eingang nach unten versetzt und das Erdgeschoss um ein Halbgesschoss nach oben. Der straßenseitig geplante Kellerzugang wurde nicht ausgeführt. Im Erdgeschoss wurde der Hauseingang vor der Garageinfahrt situiert. Im Erdgeschoss wurde zwischen Esszimmer und Wohnzimmer eine Trennwand errichtet. Darüber hinaus wurde die Anordnung der Fenster zur nordöstlichen Grundstücksgrenze verändert.

KELLERGECHOSS

Raum 1 – Garage

(für 2 kleinere hintereinander abgestellte Fahrzeuge geeignet)

Fußboden:	Beton
Wände:	gemalt
Decke:	Betondecke roh
Ausstattung:	Rigol vor dem Garagentor; Sektionaltor elektrisch betrieben; Leitungen auf Putz

Raum 2 – Raum unterhalb der Terrasse (hinter der Garage)

Fußboden:	Beton
Wände:	patshokiert
Decke:	Beton
Ausstattung:	2 Metallkellerfenster einfachverglast mit Gittern; Metalltür in Stahlzarge

Raum 3 – Verteilergang in das Stiegenhaus und die weiteren Kellerräume

Fußboden:	Beton
Wände:	patshokiert
Decke:	Beton
Ausstattung:	Stahltür in Stahlzarge; Gully

Raum 4 – Raum hinter dem Stiegenhaus

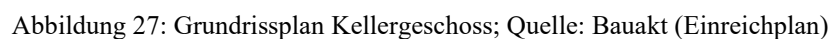
(von vorne gesehen an der linken Ecke der Gasse)

Fußboden:	Beton, mit Teppich belegt
Wände:	patshokiert
Decke:	Beton
Ausstattung:	Leitungen auf Putz; Gaszähler

Raum 5 – Heiz- und Brennstoffraum (Richtung Garten)

Fußboden:	Beton
Wände:	gemalt

Ausstattung: Ofen für feste Brennstoffe; Gastherme; Warmwasserbereitung; Pufferspeicher für Ofen für feste Brennstoffe; Ausgang in den Garten über Metalltür in Stahlzarge und Betonstiege ohne Belag mit niedriger Durchgangshöhe (lediglich ca. 1,65 m)



ERDGESCHOSS

Raum 6 – Stiegenhaus

Fußboden:	Fliesen
Wände:	gemalt; z.T. im unteren Bereich Verkleidung mit Nut-Feder-Schalung
Decke:	Nut-Feder-Schalung,
Ausstattung:	Sicherungskasten mit automatischen Sicherungen

Raum 7 – Diele

Fußboden:	Laminat
Wände:	gemalt
Decke:	Nut-Feder-Schalung
Ausstattung:	Radiatoren

Raum 8 – Zimmer gassenseitig (an der linken Hausecke)

Fußboden:	Laminat
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt
Ausstattung:	Radiatoren

Raum 9 – WC (daneben)

Fußboden:	Fliesen
Wände:	Fliesen bis ca. 1,35 m Höhe, darüber gemalt
Decke:	gemalt
Ausstattung:	Stand-WC mit Kunststoffsitz, -deckel und -spülkasten; Radiator

Raum 10 – Badezimmer

Fußboden:	Fliesen
Wände:	Fliesen bis ca. 10 cm unter Türstockunterkante, darüber gemalt
Decke:	gemalt
Ausstattung:	Handwaschbecken mit Eingriffarmatur; Dusche mit Duschtrennung und Eingriffarmatur sowie Kopfbrause; Radiator

Raum 11 – Zimmer gartenseitig (an der linken Grundstücksgrenze)

Fußboden: Laminat
Wände: gemalt
Decke: gemalt

Raum 12 – mittleres Zimmer gartenseitig

Fußboden: Laminat
Wände: gemalt
Decke: gemalt

Raum 13 – Wohnzimmer

Fußboden: Laminat
Wände: gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Ausgang über zweiflügelige Tür samt Fenster zur Loggia

Raum 14 – Loggia

Fußboden: Waschbetonplattenbelag
Wände: gemalt
Decke: Dachuntersicht Holz

Raum 15 – Essplatz

Fußboden: Laminat
Wände: gemalt
Decke: Nut-Feder-Schalung

Raum 16 – Küche

Fußboden: Laminat
Wände: Fliesenspiegel, sonst gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Elektroherd, Spüle

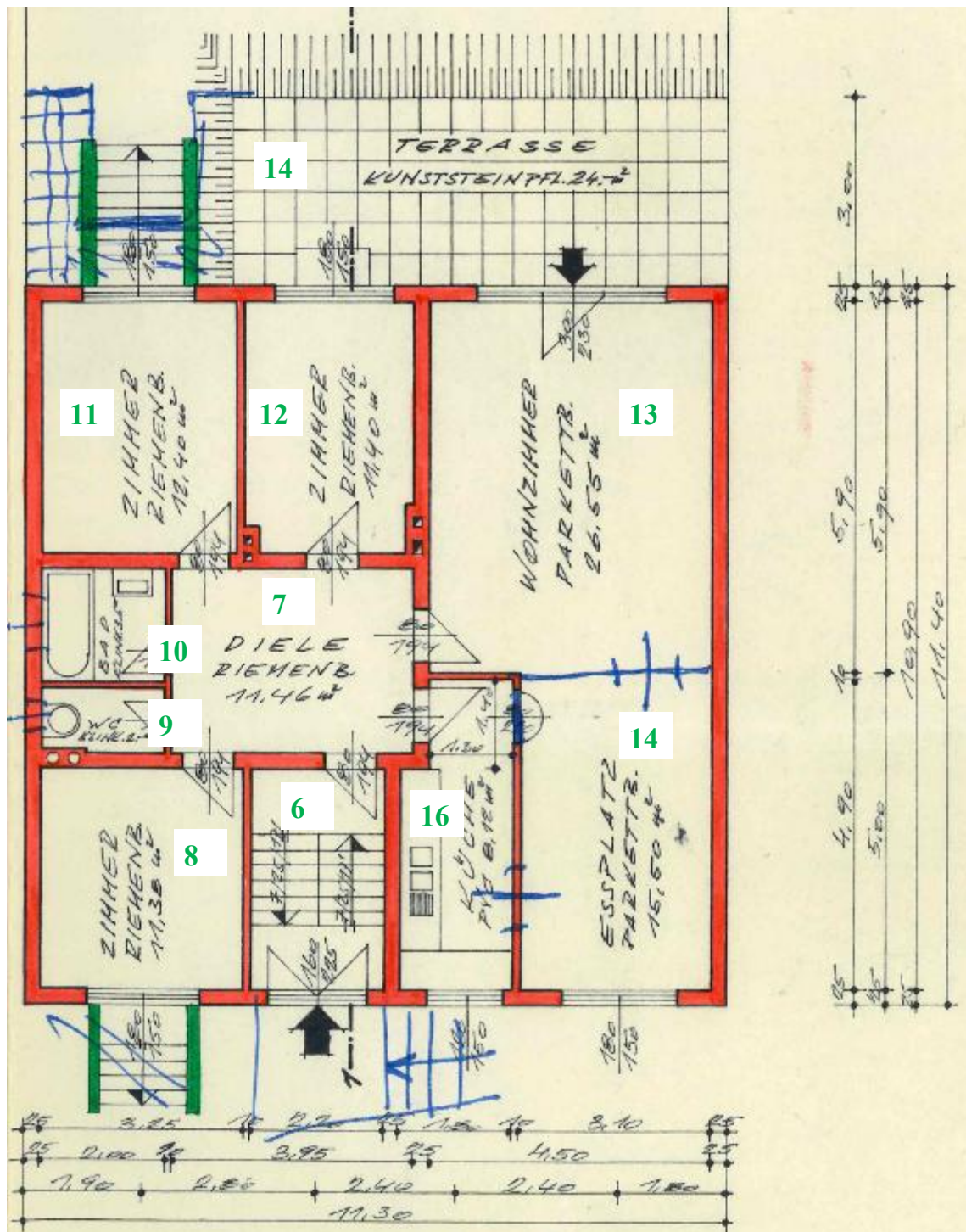


Abbildung 28: Grundrissplan Dachgeschoss; Quelle: Bauakt (Einreichplan)

2.8.3 Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag

Die Baulichkeiten befinden sich in einem dem Alter des Hauses entsprechenden gepflegten Zustand. Die gesamte Liegenschaft weist einen leichten Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau sowie Modernisierungsbedarf auf.

Interessenten wird empfohlen, die Liegenschaft vor dem Erwerb zu besichtigen.

2.8.4 Ermittlung der Flächen

Die ausgewiesenen Flächen beziehen sich auf das vorliegende Planwerk (Einreichplan zur Baubewilligung vom 15.05.1972), die Dokumentation der Endbeschau 1987 sowie die Einschätzungen des Sachverständigen. Eine Vermessung hat durch den zeichnenden Sachverständigen nicht stattgefunden.

Nr.	Raumbezeichnung	WNF*/NF**
1	Garage***	40,00 m ²
2	Kellerraum 2***	18,75 m ²
3	Verteilergang	16,66 m ²
4	Kellerraum 4	10,35 m ²
5	Heiz- u. Brennstoffraum	23,50 m ²
	KG gesamt	109,26 m²
6	Stiegenhaus	7,59 m ²
7	Diele	11,46 m ²
8	Zimmer (gassenseitig)	11,38 m ²
9	WC	2,00 m ²
10	Badezimmer	3,60 m ²
11	Zimmer (gartenseitig am Eck)	12,40 m ²
12	Zimmer (gartenseitig in der Mitte)	11,40 m ²
13	Wohnzimmer	26,55 m ²
14	Loggia	18,75 m ²
15	Esszimmer	15,50 m ²
16	Küche	8,12 m ²
	EG gesamt	128,75 m²
	SUMME	238,01 m²

* Wohnnutzfläche

** Nutzfläche

*** Fläche geschätzt

Abbildung 29: Flächenaufstellung; Quelle: Einreichplan zur Baubewilligung 1972, Endbeschau 1987

2.9 Ertragslage

Zum Bewertungsstichtag ist das Objekt nicht vermietet, sondern durch die Berechtigte des Wohnungsrechts bewohnt und somit ertragslos.

2.10 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften.

Im Verkehrswert sind auch alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, bzw. entsprechende Anlagen enthalten. Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Inventar ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.11 Vergleichspreise

2.11.1 Grundstücksmarkt und Immobilienmarkt

Die Grundstückspreisliste der TU Wien für das Jahr 2025 (Preisbasis zum Stichtag 31.12.2024) weist für unbebaute, unaufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in der Gemeinde *Mannersdorf am Leithagebirge* Preise in der Höhe von rd. € 180,--/ m² bis € 300,--/ m² mit steigender Tendenz aus. Für Transaktionen des aktuellen Jahres liegen noch keine veröffentlichten und ausgewerteten Erhebungen vor.

Die von bodenpreise.at pro Gemeinde ausgewiesener Wert als Median der im Grundbuch durchgeführten Transaktionen in der jeweiligen Gemeinde (Kauftransaktionen auf Gemeindeebene von 01.01.2009 valorisiert bis Ende 2022) als Richtwert beträgt € 149,80/ m² Bauland.

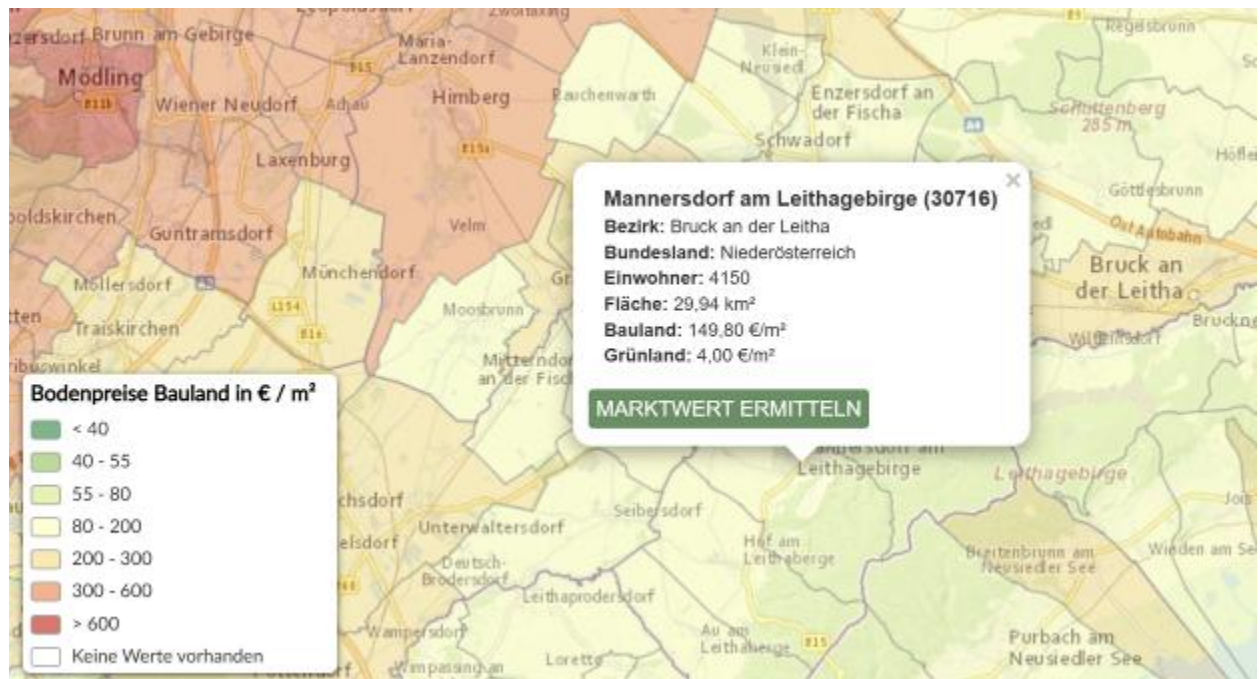


Abbildung 30: Bauland- und Grünlandpreise in Mannersdorf am Leithagebirge; Quelle bodenpreise.at

Die von immowert123.at veröffentlichte Richtwerte für Grundstücke im Bauland in *Mannersdorf am Leithagebirge* betragen rd. € 130,--/ m² bis € 300,--/ m² Bauland mit stagnierender Tendenz (Quellen: Gemeindeämter, Transaktionsdaten aus dem Grundbuch und Maklerinformationen).

2.11.2 Erhobene Vergleichspreise

Zur Ermittlung geeigneter Vergleichspreise wurden am Grundbuch der Gemeinde *Mannersdorf am Leithagebirge* Transaktionen von unbebauten Grundstücken mit Baulandwidmung, ähnlicher Größe und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, für den Zeitraum der letzten fünf Jahre am Grundbuch erhoben.

Es wurde darauf geachtet, dass sich die Vergleichsobjekte in räumlicher Nähe zum Bewertungsgrundstück befinden, und auch hinsichtlich der den wertbeeinflussenden Umstände weitgehend mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück vergleichbar sind.

NR	GBNR	TZ	Jahr	V-Datum	GstNr.	Fläche	Kaufpreis	Preis
1/A	Mannersdorf am Leithagebirge	1162	2025	21.02.2025	289/24	731 m²	100.000 €	136,80 €/m²
2/A	Mannersdorf am Leithagebirge	3476	2024	30.04.2024	289/24	659 m²	160.000 €	242,79 €/m²
3	Mannersdorf am Leithagebirge	2415	2022	28.04.2022	289/2	1.016 m²	160.000 €	157,48 €/m²
4	Mannersdorf am Leithagebirge	657	2020	14.02.2020	342/1	1.841 m²	110.000 €	59,75 €/m²
5	Mannersdorf am Leithagebirge	3559	2024	15.11.2024	289/25	417 m²	120.700 €	289,45 €/m²
6	Mannersdorf am Leithagebirge	875	2025	15.11.2024	289/26	406 m²	127.191 €	313,28 €/m²
7	Mannersdorf am Leithagebirge	2441	2022	19.05.2022	2652/57	592 m²	160.000 €	270,27 €/m²
8	Mannersdorf am Leithagebirge	2396	2021	13.07.2021	2652/144	1.037 m²	250.000 €	241,08 €/m²
9	Mannersdorf am Leithagebirge	275	2025	19.03.2024	2309/3	941 m²	191.250 €	203,24 €/m²

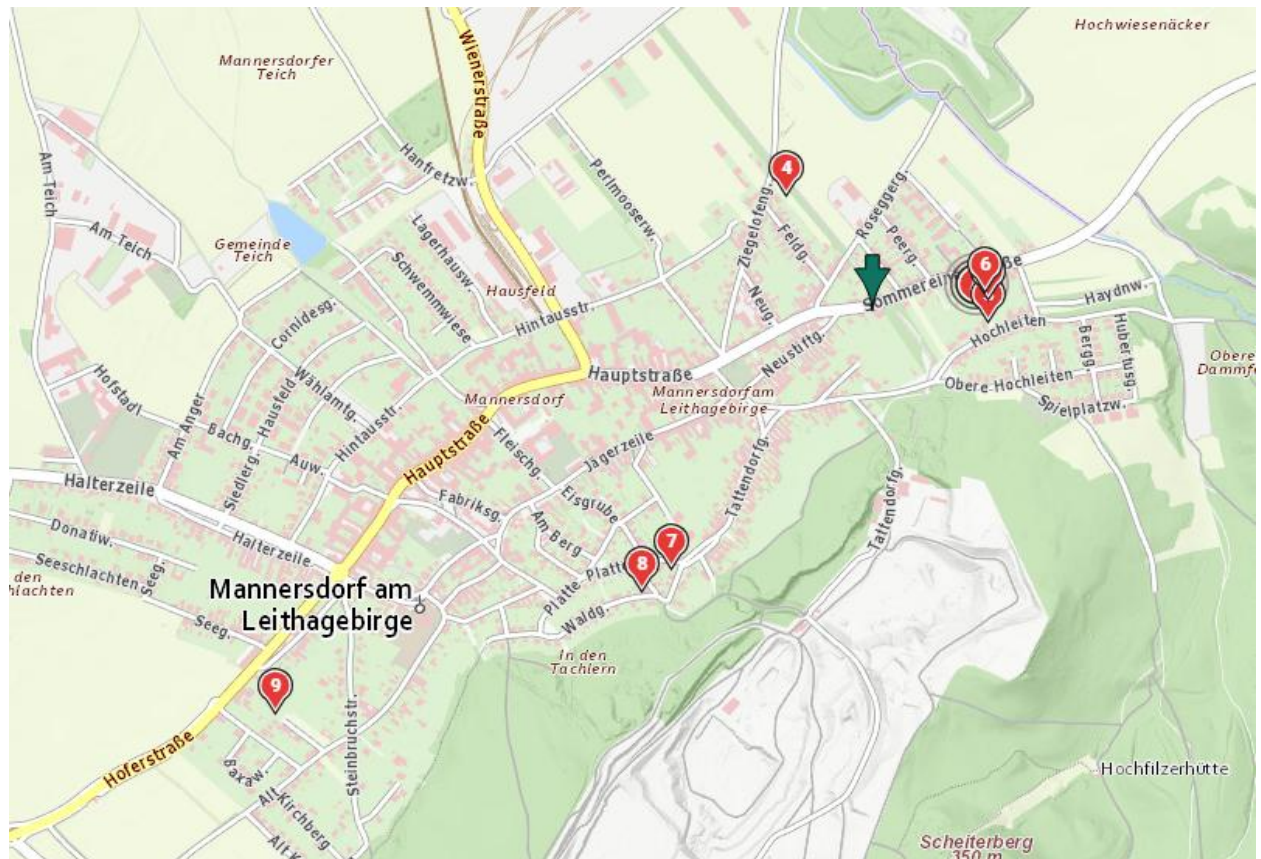
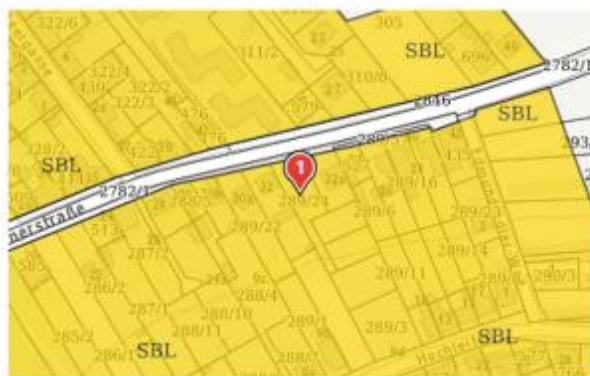


Abbildung 31: Überblick Vergleichsliegenschaften

Vergleichspreis Nummer 1



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.02.2025
Tagebuchzahl	1162/2025
Grundbuch	5012 Mannersdorf am Leithagebirge
EZ	2728
KG-Grundstück	5012 - 289/24
Verkäufer	Juristische Person
Käufer	Privat

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet

Es bestehen Dienstbarkeiten des Gehens, des Fahrens und des Leitungsweges.

Flächendaten

Grundstücksfläche	731,00 m²
-------------------	-----------

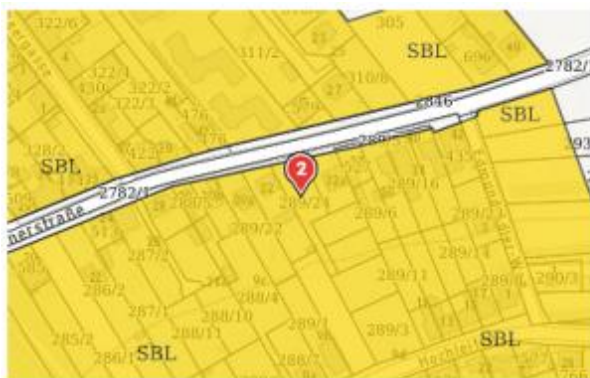
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	100.000,00 €
Preis/m2	136,80 €

Es handelt sich um ein neu vermessenes Grundstück, das zum Zeitpunkt der Veräußerung unbebaut war und gärtnerisch genutzt wurde. Der Aufschleißungsstand geht aus dem Kaufvertrag nicht hervor. Es wird die Annahme getroffen, dass die Aufschleißungskosten noch nicht entrichtet wurden.

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 218 m

Vergleichspreis Nummer 2



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.04.2024
Tagebuchzahl	3476/2024
Grundbuch	5012 Mannersdorf am Leithagebirge
EZ	2728
KG-Grundstück	5012 - 289/24
Verkäufer	Juristische Person
Käufer	Privat

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet

Es bestehen Dienstbarkeiten des Gehens, des Fahrens und des Leitungsweges.

Flächendaten

Grundstücksfläche	659,00 m²
-------------------	-----------

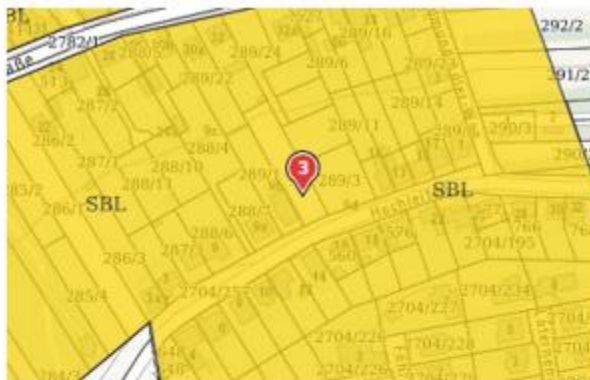
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	160.000,00 €
Preis/m2	242,79 €

Es handelt sich um ein neu vermessenes Grundstück, das zum Zeitpunkt der Veräußerung unbebaut war und gärtnerisch genutzt wurde. Der Aufschleißungsstand geht aus dem Kaufvertrag nicht hervor. Es wird die Annahme getroffen, dass die Aufschleißungskosten noch nicht entrichtet wurden.

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 218 m

Vergleichspreis Nummer 3



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.04.2022
Tagebuchzahl	2415/2022
Grundbuch	5012 Mannersdorf am Leithagebirge
EZ	324
Adresse	Hochleiten 9c 2452 Mannersdorf am Leithagebirge
KG-Grundstück	5012 - 289/2
Verkäufer	Privat
Käufer	Juristische Person

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.016,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

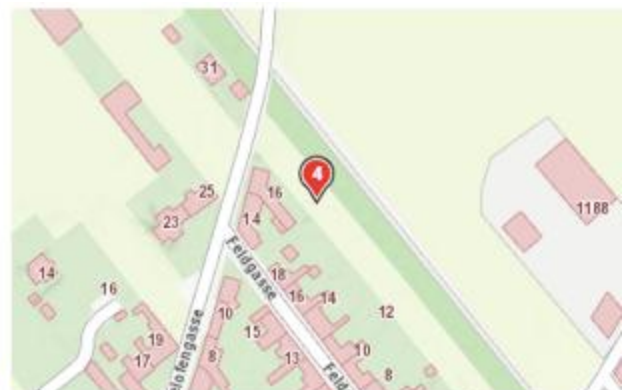
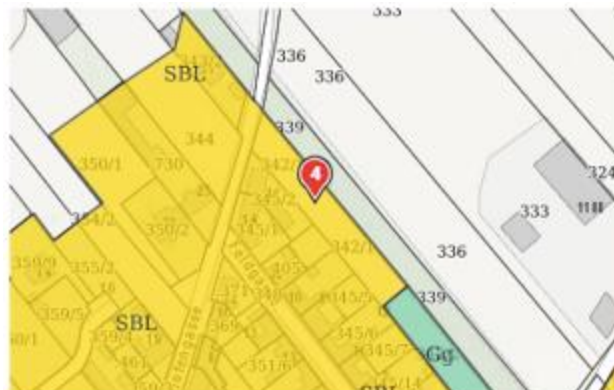
Gesamtkaufpreis	160.000,00 €
Preis/m²	157,48 €

Es handelt sich um ein nicht aufgeschlossenes Grundstück.

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 239 m

Vergleichspreis Nummer 4



Vertragsdaten

Vertragsdatum	14.02.2020
Tagebuchzahl	657/2020
Grundbuch	5012 Mannersdorf am Leithagebirge
EZ	3037
KG-Grundstück	5012 - 342/1
Verkäufer	Privat
Käufer	Privat

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.841,00 m²
-------------------	-------------

Berechnungsdaten

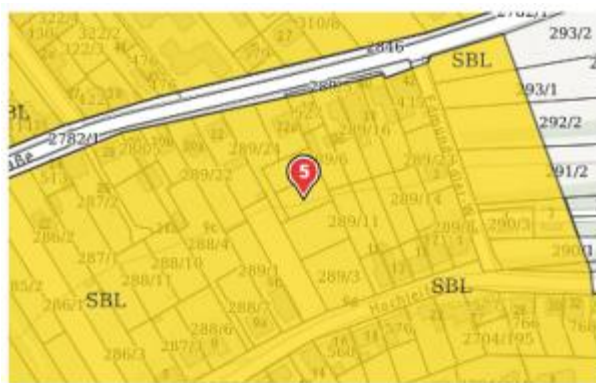
Gesamtkaufpreis	110.000,00 €
Preis/m²	59,75 €

Es handelt sich um ein nicht aufgeschlossenes Grundstück.

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 301 m

Vergleichspreis Nummer 5



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.11.2024
Tagebuchzahl	3559/2024
Grundbuch	5012 Mannersdorf am Leithagebirge
EZ	2728
KG-Grundstück	5012 - 289/25
Verkäufer	Juristische Person
Käufer	Privat

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet

Es bestehen Dienstbarkeiten des Gehens, des Fahrens und des Leitungsweges.

Flächendaten

Grundstücksfläche	417,00 m ²
-------------------	-----------------------

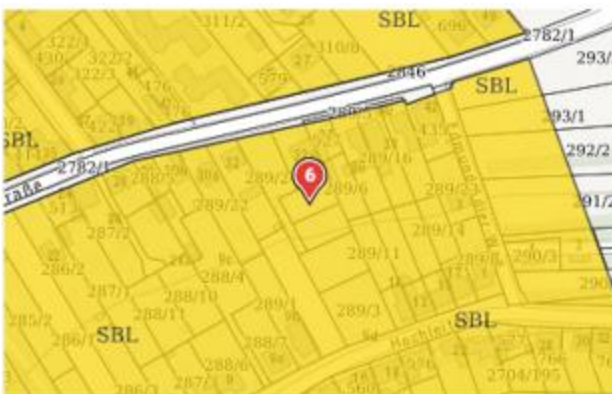
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	120.700,00 €
Preis/m2	289,45 €

Es handelt sich um ein neu vermessenes Grundstück, das zum Zeitpunkt der Veräußerung unbebaut war und gärtnerisch genutzt wurde. Der AufschlieBungsstand geht aus dem Kaufvertrag nicht hervor. Es wird die Annahme getroffen, dass die AufschlieBungskosten noch nicht entrichtet wurden.

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 240 m

Vergleichspreis Nummer 6



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.11.2024
Tagebuchzahl	875/2025
Grundbuch	5012 Mannersdorf am Leithagebirge
EZ	2728
KG-Grundstück	5012 - 289/26
Verkäufer	Juristische Person
Käufer	Privat

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet

Flächendaten

Grundstücksfläche	406,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	117.500, -- €
Preis/m2	289,41 €

Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass zusätzlich zum angeführten Kaufpreis die AufschlieBungsabgabe iHv. € 9.691,10 zu entrichten ist. Beim angeführten Quadratmeterpreis handelt es sich um bereinigten Kaufpreis.

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 235 m

Vergleichspreis Nummer 7



Vertragsdaten

Vertragsdatum	19.05.2022
Tagebuchzahl	2441/2022
Grundbuch	5012 Mannersdorf am Leithagebirge
EZ	1450
KG-Grundstück	5012 - 2652/57
Verkäufer	Privat
Käufer	Privat

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet

Flächendaten

Grundstücksfläche	592,00 m ²
Bebaute Fläche	35,00 m ²

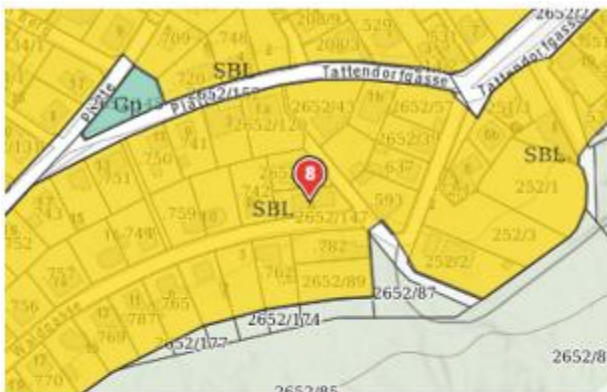
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	160.000,00 €
Preis/m ²	270,27 €
Preis korrr. / m ²	234,31 €

Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass es sich um ein aufgeschlossenes Grundstück handelt.

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 687 m

Vergleichspreis Nummer 8



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.07.2021
Tagebuchzahl	2396/2021
Grundbuch	5012 Mannersdorf am Leithagebirge
EZ	1778
Adresse	Waldgasse 6 2452 Mannersdorf am Leithagebirge
KG-Grundstück	5012 - 2652/144
Verkäufer	Privat
Käufer	Privat

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.037,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Preis/m ²	241,08 €

Zum Verkaufsdatum war das Grundstück unbebaut und gärtnerisch genutzt, daher wird die Annahme getroffen, dass die Aufschließungsabgabe noch nicht entrichtet wurde.

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 761 m

2.11.3 Immobilienmarkt Bauland

Derzeit konnten am Immobilienmarkt der Stadtgemeinde *Mannersdorf am Leithagebirge* folgende Grundstücke mit einer Baulandwidmung erhoben werden:

Dieses Baugrundstück mit einer Fläche von 686 m² ist aktuell mit einem Sommerhaus bebaut. Die mögliche Bebauungsdichte beträgt 40 %, sowohl eine offene als auch gekuppelte Bauweise sind möglich und die maximale Gebäudehöhe darf 7 m betragen. Der Kaufpreis beträgt € 160.000,--, was einem Quadratmeterpreis von € 233,24 entspricht.



Grundstück kaufen in 2452 Mannersdorf
RUHELAGE AM TOR ZUM LEITHAGEBIRGE ★
€ 160.000,-
€ 233,24 / m²
2452 Mannersdorf am Leithagebirge / 686m²
#Baugrund #Landwirtschaftsgrund #ruhig
Die idyllische Ruhelage ohne Durchzugsverkehr macht dieses **Grundstück** in Mannersdorf am Leithagebirge zum perfekten Ort für Ihr neues Zuhause. Mit einer Grundstücksfläche von 686 m² bietet es genügend Platz für Ihre...
[Mehr]
www.wohnnat.at, 19.05.2025

Dieses bereits aufgeschlossene Baugrundstück mit einer Fläche von 2.197 m² wird zu einem Kaufpreis von € 549.250,-- angeboten, was einem Quadratmeterpreis von € 250,-- entspricht. Gemäß Informationen in der Anzeige handelt es sich um ein Grundstück der Bauklasse II, wobei es die Möglichkeit des Baus mehreren Doppelhäusern geben soll. Die Flächenwidmung straßenseitig ist Bauland Wohngebiet, im hinteren Teil des Grundstücks Bauland Agrargebiet.



Grundstück kaufen in 2452 Mannersdorf
Großes Grundstück mit 2197 m² - teilweise Bauland ★
€ 549.250,-
€ 250,- / m²
Agrargebiet - Tierhaltung möglich
2452 Mannersdorf am Leithagebirge / 2197m²
#Baugrund #aufgeschlossen #ruhig
Hier haben Sie die Möglichkeit ein naturbelassenes **Grundstück**, mit Ruhelage, in Mannersdorf am Leithagebirge zu erwerben. Merkmale: das **Grundstück** ist aufgeschlossen Bauklasse 2 keine Bausperre Möglichkeit von einem Einfamilienhaus... [Mehr]
www.immobilienscout24.at, 08.04.2025

2.11.4 Immobilienmarkt gebrauchte Einfamilienhäuser

Derzeit konnten am Immobilienmarkt der Stadtgemeinde *Mannersdorf am Leithagebirge* folgende gebrauchte Einfamilienhäuser erhoben werden:

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus (Baujahr 1963) mit einer angegebenen Wohnfläche von 150 m² wird zu einem Kaufpreis von € 225.000,-- angeboten, was einem Quadratmeterpreis von € 1.500,-- entsprechen würde. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 397 m².



Haus kaufen in 2452 Mannersdorf

Raum für Visionen - Ihr neues Kapitel beginnt hier

2452 Mannersdorf am Leithagebirge / 150m² / 4 Zimmer

#Einfamilienhaus #Garten #Keller

Objektnr: 1067319 Sie wollen Ihren eigenen Stil zum Vorschein bringen?

Dieses **Haus** ist ideal für Sie wenn Sie renovieren, erweitern oder neu bauen möchten. Hier haben Sie Platz nicht nur räumlich auch für Ihren eigenen...

[Mehr]

www.immobilienscout24.at, 05.06.2025

☆
€ 225.000,-
€ 1.500,- / m²

Dieses sanierte Einfamilienhaus (Baujahr nicht bekannt) mit einer angegebenen Wohnfläche von 167 m² wird zu einem Kaufpreis von € 360.000,-- angeboten, was einem Quadratmeterpreis von € 2.155,69 entspricht. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 339 m².



Haus kaufen in 2452 Mannersdorf

Großes Wohnhaus in ruhige Randlage, Weitblick

2452 Mannersdorf am Leithagebirge / 167m² / 7 Zimmer

#Werkstatt #Garten #ruhig

Großzügiges **Wohnhaus** mit gesamt ca. 167m² Wohnfläche auf 2 Etagen: Sowohl das Erdgeschoß als auch das Obergeschoß verfügen derzeit über eine eigenständige Küche, einem Wohnbereich, sowie Schlafräume und auch Bad und... [Mehr]

www.immobilienscout24.at, 23.04.2025

☆
€ 360.000,-
€ 2.155,69 / m²

Dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus (Baujahr 1896) in zentraler Lage von Mannersdorf mit einer angegebenen Wohnfläche von ca. 300 m² zu einem Kaufpreis von € 625.000,-- angeboten, was einem Quadratmeterpreis von € 2.088,33 entspricht. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1.746 m².



Haus kaufen in 2452 Mannersdorf

Sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit großem Garten und Stadl im Zentrum von Mannersdorf

2452 Mannersdorf am Leithagebirge / 300m²

#Mehrfamilienhaus #Garten #Keller #Parkmöglichkeit #Terrasse

#renovierungsbedürftig

Dieses sanierungsbedürftige Objekt, ehemals eine Konditorei, besteht aus einem Hauptgebäude mit Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß, Terrasse, Hof, verschiedenen Nebengebäuden, einem großen Garten mit ca. 1.000 m², und einem... [Mehr]

www.immobilienscout24.at, 02.04.2024

☆
€ 625.000,-
€ 2.088,33 / m²

Dieses Einfamilienhaus (Baujahr nicht bekannt) mit einer angegebenen Wohnfläche von ca. 170 m² wird zu einem Kaufpreis von € 319.000,-- angeboten, was einem Quadratmeterpreis von € 2.328,47 entspricht. Das Grundstück umfasst eine Fläche von 613 m². Die Bebauungsbestimmungen werden wie folgt bekanntgegeben: Bauland Wohngebiet, offene Bauweise, maximale Gebäudehöhe 7 m, Bebauungsdichte 33,24 %



Haus kaufen in 2452 Mannersdorf

Perfektes Einfamilienhaus in begehrter Lage

€ 319.000,-

2452 Mannersdorf am Leithagebirge / 137m² / 5 Zimmer € 2.328,47 / m²

#Einfamilienhaus #Garten #Hanglage #Keller #Parkmöglichkeit

#Terrasse #hell #ruhig

Zum **Verkauf** gelangt dieses perfekte Einfamilienhaus in ruhiger Lage. Das Einfamilienhaus steht auf einem 613 m² großen Grundstück und hat eine Wohnfläche von ca. 170 m². Im Eingangsbereich (KG) befindet sich eine große... [\[Mehr\]](#)

www.dibeo.at, 24.01.2024

3 BEWERTUNGSGUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum **Bewertungstichtag 17.06.2025**.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Das gegenständliche Einfamilienhaus ist zum Bewertungstichtag nicht vermietet. Daher wird als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** angewendet. Für die Ermittlung der Bodenwerte kommt das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung.

3.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem Bodenwert, dem Bauwert, dem Wert der Außenanlagen und (gegebenenfalls) dem Zubehör, wie nachfolgend dargestellt:

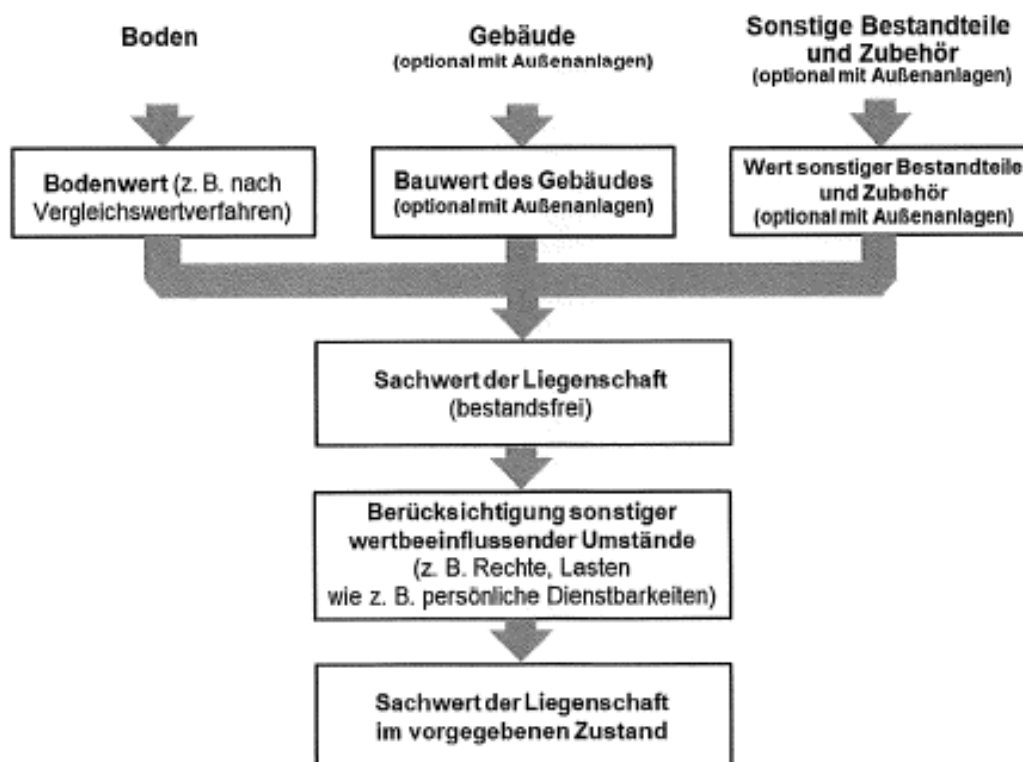


Abbildung 32: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – Teil 1

3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt und wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeiten abgeleitet. Abweichende Verhältnisse finden durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung.

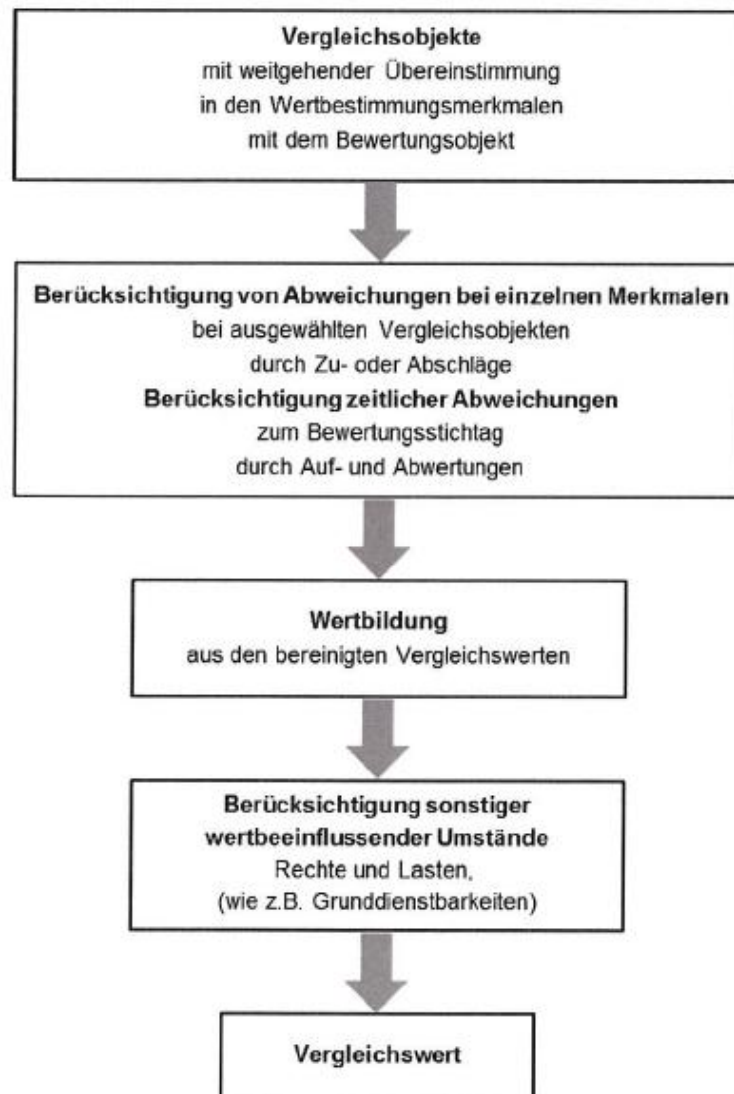


Abbildung 33: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – Teil 1

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind jene, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen darzustellen.

3.2.1.1 Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, die durch Erhebungen und Marktbeobachtungen dem Sachverständigen zur Verfügung stehen und im Sinne des Vergleichswertverfahrens (LBG §4) konnten, wie in Punkt 2.12 dargestellt, Grundstückstransaktionen mit entsprechender Flächenwidmung und ähnlichen Vergleichsmerkmale erhoben werden.

Die im Punkt 2.11 dargestellten erhobenen Transaktionen bleiben alle für die weitere Berechnung unberücksichtigt.

Die Größen der erhobenen und nicht ausgeschiedenen Vergleichsliegenschaften (Punkt 2.11) mit der Widmung „*Bauland Wohngebiet*“ weisen ortsübliche Grundstücksflächen zwischen 406 m² und 1.841 m² auf, im arithmetischen Mittel sohin rd. 849 m².

Die Grundstücksgröße des bewertungsgegenständlichen Grundstückes mit 955 m² (lt. Grundbuch) wird aufgrund von Erhebungen am Kataster als leicht überdurchschnittlich gesehen.

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in Mannersdorf am Leithagebirge in guter Wohnlage sind gemäß der TU Wien Grundstückspreisliste für die nachfolgenden Jahre Preise in €/ m² ausgewiesen, wobei die Bandbreite der Bodenpreise in Wohnlagen aufgrund der inhomogenen Gemeindestruktur in Abhängigkeit von Lage, Erschließung und Infrastruktur eine relativ breite Streuung aufweisen kann:

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Baulandgrundstücke in Mannersdorf am Leithagebirge in guter Wohnlage ist in der TU Wien Grundstückspreisliste					
Jahr	Preis in € von	bis €		Ø Preis in €	Wertänderung bezogen auf 2025
2025	180,00 /m ²	300,00 /m ²	im Mittel	240,00 /m ²	0,00%
2024	130,00 /m ²	300,00 /m ²	im Mittel	215,00 /m ²	5,00%
2023	120,00 /m ²	140,00 /m ²	im Mittel	130,00 /m ²	65,38%
2022	130,00 /m ²	180,00 /m ²	im Mittel	155,00 /m ²	38,71%
2021	100,00 /m ²	140,00 /m ²	im Mittel	120,00 /m ²	79,17%
2020	80,00 /m ²	130,00 /m ²	im Mittel	105,00 /m ²	104,76%

Es liegen noch keine ausgewerteten bzw. veröffentlichten Transaktionen und Grundstückspreisspiegel zum aktuellen Jahr vor.

Es wird der vorläufige, zeitlich harmonisierte, d.h. valorisierte, Mittelwert aus den erhobenen Vergleichspreise, Aufschließungsabgaben nicht geleistet, ermittelt:

Valorisierung der Vergleichswerte						
NR	V-Datum	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis pro m ²	Valorisierung	val. Kaufpreis
1/A	21.02.2025	731 m ²	100.000 m ²	136,80 €/m ²	0,00%	136,80 €/m ²
2/A	30.04.2024	659 m ²	160.000 m ²	242,79 €/m ²	5,00%	254,93 €/m ²
3	28.04.2022	1.016 m ²	160.000 m ²	157,48 €/m ²	38,71%	218,44 €/m ²
4	14.02.2020	1.841 m ²	110.000 m ²	59,75 €/m ²	104,76%	122,35 €/m ²
5	19.03.2024	941 m ²	191.250 m ²	203,24 €/m ²	5,00%	213,40 €/m ²
6	15.11.2024	406 m ²	117.500 m ²	289,41 €/m ²	5,00%	303,88 €/m ²
7	19.05.2022	592 m ²	138.710 m ²	234,31 €/m ²	38,71%	325,01 €/m ²
8	13.07.2021	1.037 m ²	250.000 m ²	241,08 €/m ²	79,17%	431,94 €/m ²
9	19.03.2024	941 m ²	191.250 m ²	203,24 €/m ²	5,00%	213,40 €/m ²
vorläufiger valorisierter Mittelwert						246,68 €/m²

In einem nächsten Schritt werden die einzelnen Vergleichspreise bezüglich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale untersucht. Dabei wurden insbesondere die folgenden Kriterien untersucht: Lage, Flächenwidmung, Parzellengröße, Grundstücksform sowie die Infrastruktur (Entfernung zu Ärzten, Apotheken, zu ÖPNV, Schulen und Kindergärten sowie Versorgern), vorhandene Dienstbarkeiten und Lärmbelastung. Der vorläufige valorisierte und harmonisierte Quadratmeterpreis errechnet sich somit wie folgt:

NR	valorisierter Kaufpreis	Flächenwidmung	Form	Größe	Dienstbarkeiten	Harmonisierung in %	valorisierter und harmonisierter Kaufpreis
1/A	136,80 €/m²	BW	5,00%		5,00%	10,00%	150,48 €/m²
2/A	254,93 €/m²	BW	5,00%		5,00%	10,00%	280,42 €/m²
3	218,44 €/m²	BW				0,00%	218,44 €/m²
4	122,35 €/m²	BW		10,00%		10,00%	134,58 €/m²
5	213,40 €/m²	BW				0,00%	213,40 €/m²
6	303,88 €/m²	BW		-5,00%		-5,00%	288,69 €/m²
7	325,01 €/m²	BW		-5,00%		-5,00%	308,76 €/m²
8	431,94 €/m²	BW				0,00%	431,94 €/m²
9	213,40 €/m²	BW				0,00%	213,40 €/m²
vorläufiger valorisierter und harmonisierter Mittelwert							248,90 €/m²

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

Nachfolgend werden Ausreißer bezüglich des valorisierten und harmonisierten Mittelwertes untersucht und gegebenenfalls ausgeschieden.

Ausreißer sind überraschend extrem gelegene Werte, die so wesentlich kleiner oder größer als die übrigen Werte sind, dass sich die Frage stellt, ob sie nicht verzerrt bzw. verfälscht sind oder möglicherweise einer anderen Grundgesamtheit angehören.

[Seiser/ Kainz, S. 226 (2011)]

Der Ausreißertest erfolgt durch eine Prüfung mittels Standardabweichung, wobei davon ausgegangen wird, dass die Stichprobenwerte bezogen auf die Standardabweichung innerhalb der Grenzen $[0,67x \leq x \leq 1,33x]$ liegen. Das heißt, dass der Bereich, in dem kein ausreißerverdächtiger Wert liegt, zwischen dem um 1/3 vergrößerten Wert bzw. zwischen dem um 1/3 verminderten Wert des arithmetischen Mittels liegt.

Der valorisierte harmonisierte Mittelwert von EUR	248,90 /m²	ergibt bei +/- 1/3 Schwankungsintervall
die untere Bereichsgrenze von	66,67%	
des bereinigten Durchschnittswertes mit rd.	EUR 165,93 /m²	Werte darunter werden ausgeschieden
die obere Bereichsgrenze von	133,33%	
des bereinigten Durchschnittswertes mit rd.	EUR 331,87 /m²	Werte darüber werden ausgeschieden

Die Vergleichspreise 1, 4 und 8 liegen außerhalb des ermittelten Schwankungsintervalls, somit sind sie als Ausreißer auszuschneiden.

Zur Ermittlung des Bodenwertes für Bauland - Wohngebiet, Aufschließungsgebühren nicht geleistet, zieht der Sachverständige den bereinigten Mittelwert der transaktionierten, valorisierten und harmonisierten Werte von € **253,85 /m²** als durchschnittliche, ortsüblich angemessene und marktkonforme Basis zur weiteren Bodenwertermittlung heran.

Harmonisierung und Bereinigung der Vergleichswerte									
NR	valorisierter Kaufpreis	Flächenwidmung	Form	Größe	Dienstbarkeiten	Harmonisierung in %	valorisierter und harmonisierter Kaufpreis	Ausreißer	bereinigter harmonisierter und valorisierter Kaufpreis
1/A	136,80 €/m²	BW	5,00%		5,00%	10,00%	150,48 €/m²	x	Ausreißer
2/A	254,93 €/m²	BW	5,00%		5,00%	10,00%	280,42 €/m²		280,42 €/m²
3	218,44 €/m²	BW				0,00%	218,44 €/m²		218,44 €/m²
4	122,35 €/m²	BW		10,00%		10,00%	134,58 €/m²	x	Ausreißer
5	213,40 €/m²	BW				0,00%	213,40 €/m²		213,40 €/m²
6	303,88 €/m²	BW		-5,00%		-5,00%	288,69 €/m²		288,69 €/m²
7	325,01 €/m²	BW		-5,00%		-5,00%	308,76 €/m²		308,76 €/m²
8	431,94 €/m²	BW				0,00%	431,94 €/m²	x	Ausreißer
9	213,40 €/m²	BW				0,00%	213,40 €/m²		213,40 €/m²
vorläufiger valorisierter und harmonisierter Mittelwert							248,90 €/m²		253,85 €/m²

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächenwidmung, der baulichen Ausnutzung, der Aufschließung sowie der Größe und Konfiguration des Grundstückes wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

Bodenwert EZ2065

Grst.Nr	Widmung	Fläche lt. GB							
284/8	BW	955 m²	x	EUR	253,85 /m²	=	EUR	242.429,09	
Aufschließungskosten zum Stichtag						=	EUR	27.040,19	
Bodenwert								EUR	269.469,28

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.2.2 Bauwert

Der Bauwert wird aus dem fiktiven Neubauwert (Herstellungswert) ermittelt. Dies ist jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Von diesem Herstellungswert wird die technische und wirtschaftliche Wertminderung abgezogen.

Bei in Bau befindlichen Gebäuden dürfen die Herstellungskosten nur gemäß dem Baufortschritt angesetzt werden. Die ausstehenden Fertigstellungsarbeiten werden dabei als

Prozentsatz von den Herstellungskosten abgezogen bzw. die fertiggestellten Gewerke stellen einen prozentuellen Anteil der Herstellungskosten dar.

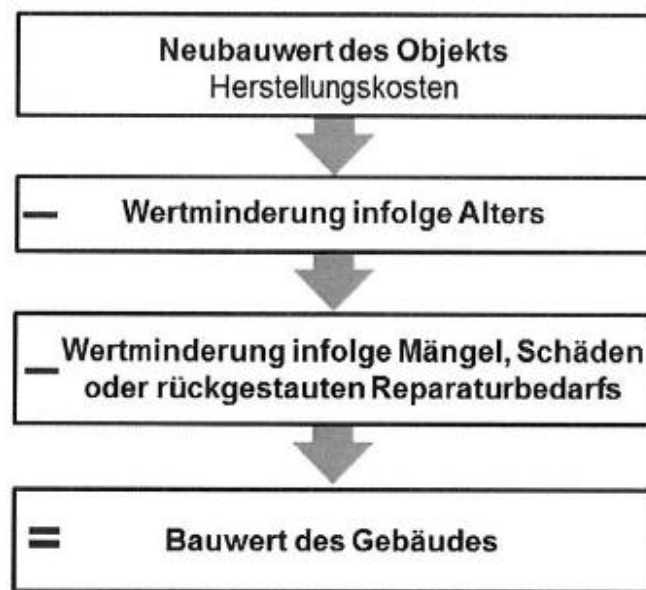


Abbildung 34: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 –Teil 1

3.2.2.1 Bauwertermittlung

Für das unterkellerte Einfamilienhaus wurde die Baubewilligung 1972 erteilt und die Endbeschau erfolgte 1987.

Der Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag auf **35 Jahre** bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden von 70 - 80 Jahren ausgegangen wird. Das Wohngebäude weist demzufolge zum Bewertungsstichtag ein (fiktives) Baualter von rd. 45 Jahren auf.

Die Außenanlagen (Grünflächen, Einfriedung, Pflasterung/ Befestigung) werden aufgrund des Zustandes mit einem pauschalen Wertansatz von **3,00 %** berücksichtigt.

Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² Nutzfläche (NF) bzw. Bruttogrundfläche (BGF) sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag inkl. Umsatzsteuer abgeleitet, da die Umsatzsteuer bei eigengenutzten Objekten zu berücksichtigen ist.

Als Grundlage für die Ableitung der Herstellungskosten wird die Tabelle Herstellungskosten für Wohngebäude 2024 nach Wohnnutzfläche (WNFL) gemäß den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 3/2024 und unter Berücksichtigung der Ausstattungs- und Lagequalität gewählt.

Diese weist für das 1. Quartal des Jahres 2024 (Wertbasis 1. Quartal 2024) für das Bundesland Niederösterreich für Wohngebäude in **normaler** Ausstattungsqualität einen Wert von € 2.900,-- pro m² WNFL aus.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten beziehen sich auf die Wohnnutzfläche (WNFL). Hierbei handelt es sich um die Netto-Raumfläche (NRF) laut ÖNORM B 1800:2013 (in Verbindung mit der ÖNORM EN 15221-6:2011) der Räume innerhalb des Wohnungsverbandes.

Balkone, (überbaute) Terrassen etc. sind nicht in den Kostenkennwerten enthalten und sind diese gegebenenfalls gesondert zu berücksichtigen. Loggien sind soweit vorhanden und in Anpassung an das WEG 2002, in Abweichung zur Norm, bei der WNFL miteinbezogen.

Auf Basis der Wohnnutzfläche und der empfohlenen Kostenkennzahlen können die Herstellungskosten für Hauptgeschoße von Wohngebäuden ermittelt werden.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten ergeben sich gemäß der ÖNORM B 1802:1997 aus den Bauwerkskosten unter Berücksichtigung der in der ÖNORM B 1801-1:2015 definierten Kostengruppen und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten.

Der Sachverständige erachtet einen Herstellungskostenansatz auf Basis des 1. Quartals 2024 entsprechend der Ausführung in der Höhe von rd. **€ 2.900,--/ m² WNFL** als Basis zur weiteren Herstellungskostenermittlung der Wohngebäude zum Stichtag für angemessen.

Für die Herstellungskosten eines Einfamilienhauses wird ein üblicher Zuschlag für Kleinbauwerke (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der Höhe von rd. + **10 %** geführt.

Zur Berichtigung des unterschiedlichen Preisgefüges in den Bundesländern wird für Niederösterreich ein Gebietsfaktor für ländliche Lage von **80 %** berücksichtigt.

Gemäß der aktuell verfügbaren Publikation des Baupreisindex (BPI) für Wohnhaus und Siedlungsbau der Statistik Austria wurde für das 1. Quartal im Jahr 2024 (= 135,6) als Wertbasis eine Veränderung zum 1. Quartal 2025 (= 135,5) zur Basis von rd. **-0,1 %** ermittelt und wird diese Veränderung zur Berücksichtigung der Herstellkostenanpassung zum Stichtag berücksichtigt.

Der Hauptverband der der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt für Nebengeschosse in einfacher Ausstattung einen Abschlag von 30 – 60 % auf den Kostenkennwert eines Regelgeschosses. Daher werden für das Kellergeschoss 40 % und für die Loggia 50 % der Herstellungskosten zum Ansatz gebracht.

Basis Niederösterreich	€ 2.900,00	Kostenkennwert WNFL 2024
1.Q. 2024		
+ 10,00%	€ 290,00	Kleinbauwerke
	€ 3.190,00	Zwischensumme
80%	€ 2.552,00	Berücksichtigung Stadt/Land Gefälle
-0,10%	€ 2.549,45	BPI Anpassung 1. Q. 2024 > 1. Q. 2025
Kostenkennwert	€ 2.549,45	WNFL Stichtag 2025
50%	€ 1.274,72	Kostenkennwert Loggia
40%	€ 1.019,78	Kostenkennwert Kellergeschoss

Quelle: Empfehlung für Herstellkosten 3/2024, Sachverständige (Basis 1. Q. 2024)

Basierend auf den berechneten Kostenkennwerten lässt sich der Bauwert wie folgt ermitteln:

Bauwert Einfamilienhaus

Nach WNFL bzw. NF (getrennt nach Geschoßen):

EG o. Loggia	110,00m²	x	EUR	2.549,45 /m²	=	EUR	280.439,28
Loggia	18,75m²	x	EUR	1.274,72 /m²	=	EUR	23.901,08
KG	109,26m²	x	EUR	1.019,78 /m²	=	EUR	111.421,08
Gesamtherstellungskosten:	128,75m²					EUR	415.761,43

abzüglich wirtschaftliche Wertminderung (fehlender Vollwärmeschutz, nicht ganz zeitgemäßer Grundriss etc.)

-10,0% EUR -41.576,14

Gekürzte Herstellungskosten

EUR 374.185,29

Lineare Alterswertminderung

bei 45 Jahren fiktives Gebäudealter
und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer
-56,25%

EUR -210.479,22

Zwischensumme

EUR 163.706,06

Bauwert Wohngebäude zum Stichtag

EUR 163.706,06

Außenanlagen

Zeitwert restliche Außenanlagen

(Pflasterung/ Befestigung, Einfriedung, Bestockung) als

%-Satz des Bauwertes

3%

EUR 4.911,18

Zeitwert Außenanlagen zum Stichtag

EUR 4.911,18

3.2.3 Sachwert

Der Sachwert der Liegenschaft ist die Summe des Bodenwertes, des Bauwertes des Gebäudes sowie des Wertes der sonstigen Bestandteile und gegebenenfalls des Zubehörs.

Die Summe aus dem

Bodenwert

EUR 269.469,28

Bauwert Einfamilienhaus

EUR 163.706,06

Zeitwert Außenanlagen

EUR 4.911,18

ergibt den Sachwert der mit einem Einfamilienhaus bebauten Liegenschaft zum Stichtag

EUR 438.086,53

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.3 Verkehrswert

3.3.1 Verkäuflichkeit der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaftsanteile

Wie bereits unter Punkt 2.9 ausgeführt, stellt die gegenständliche Liegenschaft eine eingengenutzte Liegenschaft dar, deren Verkehrswert daher aus dem Sachwert abzuleiten ist.

Um der erhobenen örtlichen Lage am Realitätenmarkt zu entsprechen, wird die Anpassung des ermittelten Wertes an den Verkehrswert mittels eines Marktanpassungsabschlages oder -zuschlages vorgenommen.

Anm.: „Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.“

[Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 2010, 6.Auflage, S. 81ff]

Der Marktanpassungsabschlag im Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit (Marktgängigkeit bzw. Veräußerungsrisiko) des Bewertungsobjektes wird gem. Seiser / Kainz: „Der Wert von Immobilien“; Seite 675 wie folgt tabellarisch dargestellt:

Marktanpassung	Verkäuflichkeit					
	zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig	schlecht bis keine
Abschlag		0%	5%	15%	35%	55%

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft wird vom Sachwert abgeleitet.

Die Verkäuflichkeit der gegenständlichen Liegenschaft wird aufgrund des Risikos von Baumängeln ohne Gewährleistungsansprüche und der aktuellen restriktiven Finanzpolitik der Bankinstitute und einem dadurch begrenzten Interessentenkreis als **eingeschränkt** gesehen. Daher wird eine Marktanpassung in Höhe von - **15 %** für die Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes angesetzt.

Vorläufiger Verkehrswert des unbelasteten 1/1-tel Anteils der Liegenschaft EZ 2065 zum Stichtag	EUR	438.086,53
Marktanpassung	-15,0%	EUR -65.712,98
Verkehrswert des unbelasteten 1/1-tel Anteils an der Liegenschaft EZ 2065	EUR	372.373,55
Verkehrswert des unbelasteten 1/1-tel Anteils an der Liegenschaft EZ 2065 rd.	EUR	372.000,00
(in Worten: Euro dreihundertzweiundsiebzigtausend)		

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.3.2 Verkehrswert unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten

Jede Last und jedes Recht im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes §1 Abs. 1 kann auch für sich allein Gegenstand einer Bewertung sein, wobei je nach dem Inhalt des Bewertungsauftrages jedes Recht auch als Last, d. h. nach dem Nachteil für den jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft und jede Last auch als Recht, also nach dem Wert für den Berechtigten bewertet werden kann (LBG §3 Abs. 3).

3.3.2.1 Verkehrswert unter Berücksichtigung dinglicher Lasten

Mit Verweis auf die Regelung des § 143 (2) EO, wonach bei Vorliegen von Lasten, die auf den Ersterher von Rechtswegen über gehen, der Wert zu ermitteln ist, den die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Last hat, sind diese Lasten gegebenenfalls vom unbelasteten Verkehrswert in Abzug zu bringen, da sie den Wert der Liegenschaft mindern.

Wie unter Punkt 2.4. ausgeführt, sind keine Rückstände bei der Gemeinde und beim Gemeindeverband für Abfallbehandlung offen.

Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Niederösterreichische Bauordnung, Kanalgesetze, Wasserleitungsverordnungen, Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer.

Die mit solchen Bescheiden vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren lasten auf Grund der dinglichen Wirkung auf der Liegenschaft und können beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Der Sachverständige weist potenzielle Erwerber darauf hin, dass aufgrund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungsstichtages und des – meist nicht unwesentlich späteren – Erwerbsstichtages auf der Liegenschaft (weitere) dingliche offene Forderungen z. B. seitens der Gemeinde entstanden sein könnten und daher eine zusätzliche Erhebung vor Erwerb durch den potenziellen Erwerber zum Stand der eventuell bestehenden (weiteren) dinglichen offenen Forderungen empfohlen wird.

Verkehrswert des unbelasteten 1/1-tel Anteils an der Liegenschaft EZ 2065	EUR	372.373,55
abzüglich dingliche Lasten	EUR	0,00
Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 2065 zum Stichtag	EUR	372.373,55
Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 2065 zum Stichtag rd.	EUR	372.000,00
(in Worten: Euro dreihundertzweiundsiebzigttausend)		

3.3.2.2 Verkehrswert des Wohnrechtes

Auftragsgemäß ist das Wohnrecht an der oben genannten Liegenschaft samt Außenanlagen in der Sommereinestraße 18a, 2452 Mannersdorf am Leithagebirge, für Frau Leopoldine Spiess, geb. 27.09.1955 zu bewerten.

Angaben zur Person	
Begünstigte Person:	Leopoldine Spiess
geboren am:	27.09.1955
Bewertungsstichtag :	17.06.2025
Alter zum Stichtag gerundet:	69 Jahre
Fernere statistische Lebenserwartung	17,37 Jahre
Fernere Lebenserwartung rd.	17 Jahre
Stichtag	2025
Wohnrechtsdauer gerundet bis	2042

Auszug aus der notariellen Vereinbarung:

Als Abgeltung für von Leopoldine Spiess auf der Liegenschaft getätigte Investitionen bzw für von ihr für den Verstorbenen Manfred Heller erbrachte Pflegeleistungen und, weil es der ausdrückliche Wunsch des Verstorbenen Manfred Heller war, schenken hiermit Monika Hainzl und Manfred Hainzl Leopoldine Spiess das lebenslängliche ausschließliche Wohnungsgebrauchsrecht ob dem auf der Liegenschaft EZ 2065 Grundbuch 05012 Mannersdorf am Leithagebirge bestehend aus Grundstück Nr. 284/8 Bauflächen (Gebäude) Gärten (Gärten), errichteten Bauwerk, dem Einfamilienhaus Liegenschaftsadresse Sommereinestraße 18a bestehend aus Eingang, Stiege, Diele, Dachboden, Küche, zwei Zimmern, Wohnzimmer, Bad, WC, Kabinett, Kellerabgang, fünf Kellerräumen und Heizraum samt Nutzung des gesamten Gartens sowie dem Recht, in dieser Wohnung jederzeit Besuche zu empfangen. Leopoldine Spiess erklärt die Annahme. Die Liegenschaft wird bereits von Leopoldine Spiess genutzt und bewohnt.

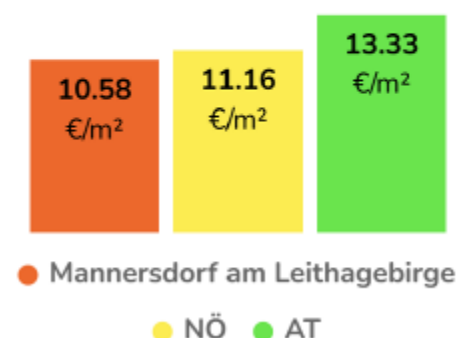
Die Betriebskosten und Verbrauchsabgaben hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft einschließlich der Gemeindeabgaben sind auch künftighin weiterhin von Leopoldine Spiess zu bezahlen, solange sie dieses Wohnungsgebrauchsrecht ausübt. Darüber hinaus wird ein Entgelt für dieses Wohnungsgebrauchsrecht weder begehrt noch gewährt.

Das unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht wird als Barwert einer Leibrente ermittelt. Die Höhe der anzusetzenden Leibrente entspricht dem fiktiven, monatlich vorschüssigen Mietertrag, der auf die Wohnungsrechtsfläche entfallen würde.

Zur Berechnung des Wertes der lebenslänglichen Wohnungsgebrauchsrechte der Nutznießerin wird als Wohnrechtsfläche die gesamte Liegenschaft berücksichtigt.

Als Indikation für den Mietwert (Wohnungsgebrauchsrecht) wird der Mietpreisspiegel abhängig von Wohnungsgröße für *Mannersdorf am Leithagebirge* in Ansatz gebracht. Gemäß der Homepage www.wohnungsboerse.net beträgt die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter € 10,58 netto (ohne Betriebskosten).

Mietspiegel Mannersdorf am Leithagebirge



Auf dem Immobilienmarkt werden aktuell die folgenden Objekte mit einer Wohnfläche von 72,5 m² bzw. 145 m² angeboten, wobei der durchschnittliche angebotene Mietzins inkl. Betriebskosten € 10,61 /m² bzw. € 10,54 /m² beträgt. Dies entspricht einer Nettomiete ohne Betriebskosten von € 9,64 /m² bzw. € 8,28 /m², im arithmetischen Durchschnitt also € 8,96 /m².



Mietwohnung in 2452 **Mannersdorf**
Vollklimatisierte Mietwohnung mit 2 Zimmer und zusätzlichen Schrankraum in Mannersdorf!
 2452 **Mannersdorf** am **Leithagebirge** / 72,5m² / 2 Zimmer € 10,61 / m²
 #Altbau #Garten
 Super liegende Mietwohnung mit lässigem Grundriss in **Mannersdorf** zu vermieten! Wir vermieten exklusiv eine vollklimatisierte **Wohnung** mitten im Herzen von **Mannersdorf/Leithagebirge** mit Altbauflair (Raumhöhe mit ca. 2,8m).... [\[Mehr\]](#)
www.immobilienscout24.at, 19.05.2025



Mietwohnung in 2452 **Mannersdorf**
LICHTDURCHFLUTET - HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG - VOLLKLIMATISIERT
 2452 **Mannersdorf** am **Leithagebirge** / 145m² / 3 Zimmer € 10,54 / m²
 #Maisonette #Parkmöglichkeit #Terrasse #hell
 Diese traumhafte Maisonettewohnung in **Mannersdorf** am **Leithagebirge** besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von 145 m² und das atemberaubende Panoramafenster. Der offene Wohn-Essbereich mit hochwertiger Möblierung und... [\[Mehr\]](#)
www.wohnn.net, 06.06.2025

Basierend auf den Markterhebungen wird ein Mietwert zum Stichtag in der Höhe von € 8,96/ m² in Ansatz gebracht. Für die Nutzung von Freiflächen, der Loggia, des Kellers sowie der Unkündbarkeit des Mietverhältnisses und des Schutzes vor möglichen Mieterhöhungen wird ein Zuschlag von jeweils 2,5 % herangezogen. Bezogen auf die Wohnrechtsfläche wird eine Monatsmiete von € 1.084,16 und eine Jahresmiete von rd. € 13.009,92 p.a ermittelt.

Berechtigte/r		Leopoldine Spiess
Jahrgang *		1955
Stichtag **		2025
Miete €/m² 2025		€ 8,96/m²
Nutzung Keller, Dachboden	+ 2,50%	€ 0,22/m²
Unkündbarkeit u. Sicherheit vor Mieterhöhungen der Miete	+ 2,50%	€ 0,22/m²
Nebenkosten (Wasser, Strom, Heizung, Reinigung, Instandhaltung etc.) üblicherweise + 30 %	0,00%	trägt Begünstigte
Nutzung Freifläche (Hof/ Garten)	+ 2,50%	€ 0,22/m²
Balkon, Loggia oder Terrasse	+ 2,50%	€ 0,22/m²
Mietwert p.m. 2024 gesamt		€ 9,86/m²
Wohnnutzfläche Wohngebäude		110,00m²
	p.m. Mietwert rd.	€ 1.084,16
	p.a. Mietwert rd.	€ 13.009,92
Liegenschaftszinssatz		3,5%
Leibrentenbarwertfaktor ***		13,3706
Reduktionsfaktor für unterjährige Zahlung ****		0,4648
Barwertfaktor monatlich vorschüssig rd.		12,91
Barwert des Wohnungsrechtes zum Stichtag		€ 167.903,89
Barwert des Wohnungsrechtes zum Stichtag 2025 rd.		€ 168.000,00
* Geburtsjahr; ** Bewertungstichtag; *** Barwertfaktor gem. Sterbetafel 2021/23 nach Geschlecht für Österreich; **** für monatliche Zahlungsweise		

In Abhängigkeit von Lage und Liegenschaftsart ist der üblicherweise erzielbare Liegenschaftszinssatz zu ermitteln (Quelle: *Der Sachverständige* 2/2025, S. 66). Basierend auf der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs ist für Wohnliegenschaften in guter Lage ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 – 4,5 % und in mäßiger Lage von 3,5 – 5,5 % anzusetzen. Der Sachverständige wählt für die Berechnung des Wohnungsgebrauchtrechtes einen Zinssatz von **3,5 %**.

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 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	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 %			

Aufgrund der üblicherweise unterjährigen Zahlbarkeit der Miete wird der zinsabhängige Reduktionsfaktor von -0,4648 für die monatliche Rentenzahlung angesetzt.

3.3.2.3 Bewertung der mit einem Wohnrecht belasteten 1/1-tel Liegenschaft

In einem weiteren Schritt wird der Verkehrswert, belastet durch ein Wohnungsgebrauchsrecht, ermittelt.

Vorläufiger Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag	EUR	372.373,55
abzüglich Barwert 2025 des Wohnungsgebrauchsrechtes für Frau Leopoldine Spiess	EUR	-167.903,89
vorläufiger Verkehrswert der mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag 2025	EUR	204.469,66
vorläufiger Verkehrswert der mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag 2025 rd.	EUR	204.000,00
(in Worten: Euro zweihundertviertausend)		

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

Die Verkäuflichkeit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird aufgrund der Belastung durch das Wohnungsgebrauchsrecht für Frau *Leopoldine Spiess* als **erschwert** beurteilt.

Die fernere Lebenserwartung einer berechtigten Person stellt einen statistischen Wert dar. Das Risiko, dass die Berechtigten länger lebt als statistisch ermittelt, wird mit einem weiteren Marktanpassungsabschlag berücksichtigt.

Die Verkäuflichkeit des bewertungsgegenständlichen, mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten Objektes, wird als dadurch weiter **eingeschränkt** beurteilt, dementsprechend wird ein weiterer Marktanpassungsabschlag mit **-15%** berücksichtigt.

vorläufiger Verkehrswert der mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag 2025	EUR	204.469,66
Marktanpassung -15,0%	EUR	<u>-30.670,45</u>
Verkehrswert des mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten 1/1-tel Anteils der Liegenschaft zum Stichtag 2025	EUR	173.799,21
Verkehrswert des mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten 1/1-tel Anteils der Liegenschaft zum Stichtag 2025 rd.	EUR	174.000,00
(in Worten: Euro einhundertvierundsiebzigtausend)		

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

3.3.3 Verkäuflichkeit des unbelasteten 1/2-te Anteils der Liegenschaft EZ 2065

Der Verkauf eines 1/2-Anteils einer Liegenschaft an einen Dritten ist möglich.

Die Vermarktung des ideellen 1/2-Anteils eines Grundstückes oder Gebäudes führt aufgrund der dafür am Markt deutlich eingeschränkten bzw. geringeren Veräußerbarkeit zu einem weiteren Marktabschlag.

Daher wird wegen eingeschränkter Veräußerbarkeit ein **20 %-iger Abschlag** vom rechnerischen 1/2-Anteil geführt, um den Verkehrswert des 1/2-Anteils in der Bewertung auszuweisen. Der Abschlag für ein ideelles Miteigentum ist insbesondere damit zu begründen, dass ein ideeller Miteigentümer zB. über Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden kann. [Seiser/Kainz: „Der Wert von Immobilien“ (2014), S. 690ff]

Verkehrswert des unbelasteten 1/1-tel Anteils an der Liegenschaft EZ 2065	EUR	372.373,55
rechnerischer Hälfteanteil	EUR	186.186,77
Marktanpassung -20,0%	EUR	<u>-37.237,35</u>
Verkehrswert des unbelasteten 1/2-te Anteils an der Liegenschaft EZ 2065	EUR	148.949,42
Verkehrswert des unbelasteten 1/2-te Anteils an der Liegenschaft EZ 2065 rd.	EUR	149.000,00
(in Worten: Euro einhundertneunundvierzigtausend)		
Verkehrswert des mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten 1/1-tel Anteils der Liegenschaft zum Stichtag 2025	EUR	173.799,21
rechnerischer Hälfteanteil	EUR	86.899,60
Marktanpassung -20,0%	EUR	<u>-17.379,92</u>
Verkehrswert des mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten 1/2-te Anteils der Liegenschaft zum Stichtag 2025	EUR	69.519,68
Verkehrswert des mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten 1/2-te Anteils der Liegenschaft zum Stichtag 2025 rd.	EUR	69.500,00
(in Worten: Euro neunundsechzigtausendfünfhundert)		

3.4 Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

- § 2. (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- § 3. (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.

Der gerundete Verkehrswert der 1/2-Anteile an der Liegenschaft

PLZ/Ort: 2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Adresse: Sommereinerstraße 18a
EZ: 2065
BLNR: 4
GstNr.: 284/8
KG: 05012 Mannersdorf am Leithagebirge
BG: Bruck an der Leitha

wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme beim Lokalaugenschein, der dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers und der beim Lokalaugenschein Anwesenden erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie der Erhebungen des Sachverständigen und der Lage am Realitätenmarkt zum **Bewertungsstichtag 17.06.2025** bewertet wie folgt:

**Verkehrswert des unbelasteten 1/1-tel Anteils an der Liegenschaft EZ
2065 rd.** EUR 372.000,00
(in Worten: Euro dreihundertzweiundsiebzigtausend)

**Verkehrswert des unbelasteten 1/2-te Anteils an der Liegenschaft EZ
2065 rd.** EUR 149.000,00
(in Worten: Euro einhundertneunundvierzigtausend)

**Verkehrswert des mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten 1/1-tel
Anteils der Liegenschaft zum Stichtag 2025 rd.** EUR 174.000,00
(in Worten: Euro einhundertvierundsiebzigtausend)

**Verkehrswert des mit einem Wohnungsgebrauchsrecht belasteten 1/2-te
Anteils der Liegenschaft zum Stichtag 2025 rd.** EUR **69.500,00**
(in Worten: Euro neunundsechzigtausendfünfhundert)

Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes für Leopoldine Spiess EUR **168.000,00**
(in Worten: Euro einhundertachtundsechzigtausend)

Interessenten wird empfohlen, die Liegenschaft vor dem Erwerb zu besichtigen.

4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in dem die Objekte zugänglich waren.

Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird keine Bodenkontaminierung und Altlastenfreiheit unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten schließen lassen.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Vom Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, die überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden.

Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft stellt jenen Betrag dar, um den die Immobilie von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft wird.

Sollte der Verpflichtete zur Steuerpflicht optieren und demgemäß mit Inrechnungstellung von 20 % USt versteigert werden, sind die Vorgaben des Gerichtes im Edikt hinsichtlich der Umsatzsteuerbemessung und die steuerliche Situation des Erstehers von diesem zu beachten und es wird empfohlen über die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen.

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Der Immobilienmarkt zeigt sich im Jahr 2025 im ländlichen Raum weiterhin von einer verhaltenen Nachfrage geprägt. Die nach wie vor restriktive Kreditvergabe der Banken erschwert potenziellen Käufern den Zugang zu Finanzierungen. Insgesamt ist mit verlängerten Vermarktungszeiträumen und einer selektiven Nachfrage zu rechnen.

Auf das Stichtagsprinzip wird explizit nochmals hingewiesen.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen (aber nicht für steuerliche Zwecke, Versicherungs- oder Finanzierungszwecke). Der Sachverständige haftet nicht gegenüber Dritten bzw. bei Verwendung des Gutachtens für einen anderen als den angegebenen Zweck.

Befund und Gutachten werden in einer Ausfertigung erstellt, eine PDF-Datei-Ausfertigung erhält der Auftraggeber über die Edikteingabe samt einer über das DES der Justiz zugestellten Dateifassung, die erste Ausfertigung verbleibt in meinem Akt.

In Dateiform übermittelte bzw. veröffentlichte Fassungen von Befund und Gutachten wie z.B. als PDF-Datei sind aufgrund der Möglichkeit der Fremdmanipulation grundsätzlich nicht verbindlich, als Originale gelten lediglich die unterschriebenen und gebundenen ausgedruckten Originalausfertigungen in der im Gutachten angegebenen Anzahl.

Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten Text, 27 Seiten Anhang und 17 Seiten Foto-dokumentation mit 92 Fotos.

Wien, am 26.09.2025

SV DIPL. ING. MARTIN M. ROTH

5 ANHANG (KOPIEN ZUM TEIL VERKLEINERT)

5.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05012 Mannersdorf am Leithagebirge EINLAGEZAHL 2065
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

Letzte TZ 673/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
284/8	GST-Fläche	955	
	Bauf.(10)	166	
	Gärten(10)	789	Sommereinerstraße 18a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 4161/1982 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 284/8
- 2 a gelöscht

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/2
Monika Hainzl
GEB: 1964-03-14 ADR: Kornblumenstraße 1/2, Eisenstadt 7000
a 2480/2017 Schenkungsvertrag auf den Todesfall 1987-02-12 Eigentumsrecht
- 4 ANTEIL: 1/2
Manfred Hainzl
GEB: 1965-07-21 ADR: Feldgasse 28, Gallbrunn 2463
a 2480/2017 Schenkungsvertrag auf den Todesfall 1987-02-12 Eigentumsrecht

***** C *****

- 15 a 2480/2017
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Vereinbarung 2015-12-02 für
Leopoldine Spiess geb 1955-09-27
- 16 auf Anteil B-LNR 4
a 1640/2018 Vergleich 2000-04-18, Vergleich 2000-04-18,
Vergleich 1994-06-21
PFANDRECHT vollstr EUR 11.756,61, vollstr EUR 18.198,61 und
vollstr EUR 13.433,03
Kosten EUR 1.451,80 für Republik Österreich vertr.d.
Präsident des OLG Wien vertr.d. Einbringungsstelle (3 E
2005/18f)
- 17 auf Anteil B-LNR 4
a 2448/2021 Zahlungsbefehl 2021-06-01
PFANDRECHT vollstr EUR 1.436,86
9,88 % Z ab 2021-04-07
Kosten: EUR 291,84 samt 4 % Z seit 2021-06-01
Antragskosten: EUR 300,08 für
TeamBank Österreich - Niederlassung der TeamBank AG
Nürnberg, FN 305043v (3 E 2175/21k)
- b 2448/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2065 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge
EZ 657 KG 05006 Gallbrunn
- 18 auf Anteil B-LNR 4

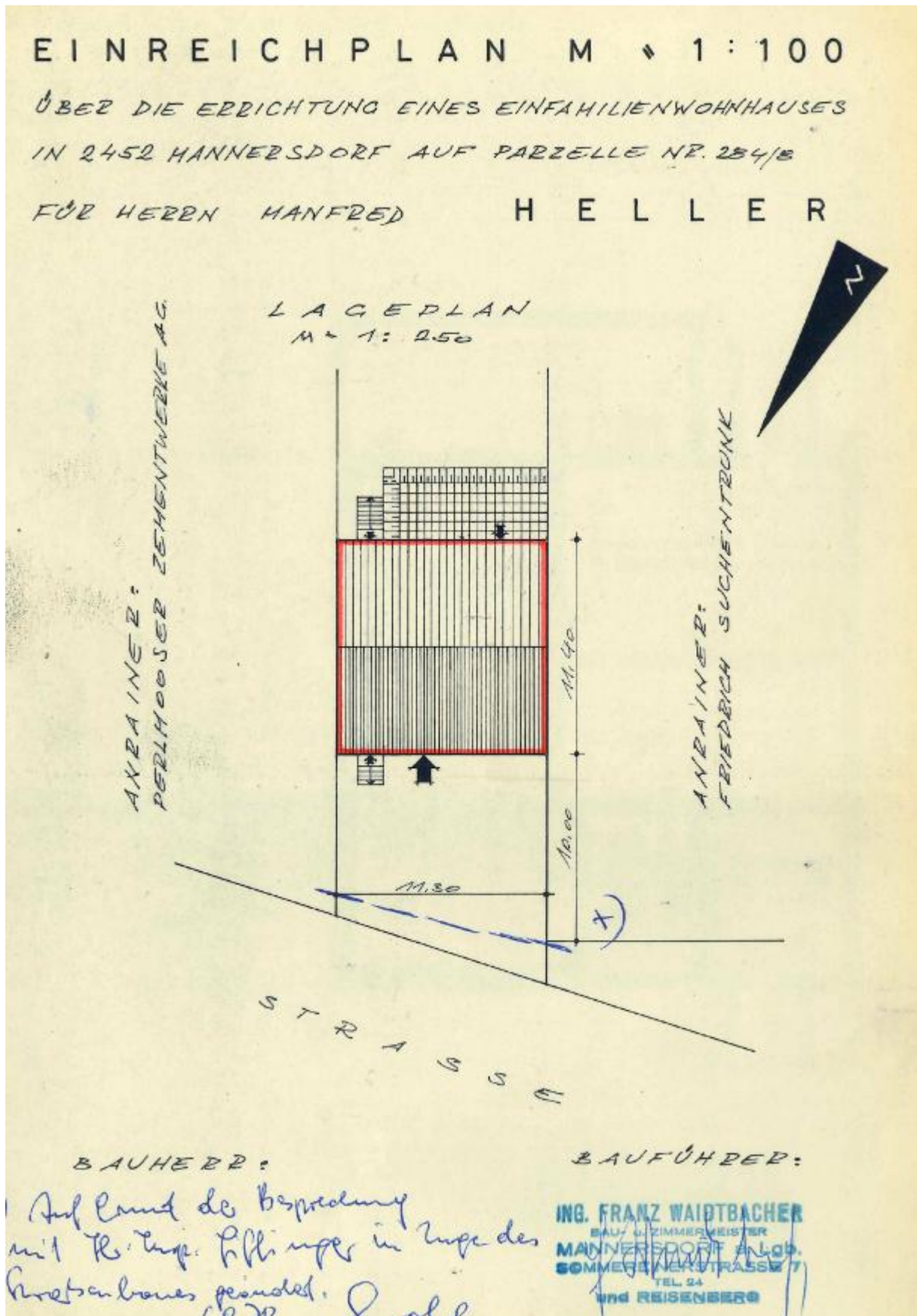
a 4290/2022 Zahlungsbefehl 2022-08-03
PFANDRECHT vollstr EUR 274,30
4 % Z aus EUR 264,30 ab 2022-04-01, 4 % Z aus EUR 10,-- ab
2022-07-16, Kosten EUR 122,81 samt 4 % Z seit 2022-08-03,
Kosten EUR 163,08, EUR 35,--, Eur 35,-- und EUR 161,02 für
Cinadr Gesellschaft m.b.H. (FN 067363p) (3 E 4193/22a)
b 4290/2022 Simultanhaftung mit
EZ 657 KG 05006 Gallbrunn
EZ 2065 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge
c gelöscht
19 auf Anteil B-LNR 4
a 673/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 959,86
samt 9,88 % Zinsen pa aus Euro 959,86 seit 27. Februar 2025
sowie der Kosten von Euro 291,84 samt 4% Zinsen pa seit 1.
Juni 2021
Antragskosten EUR 290,28
für TeamBank AG Nürnberg (FN 305043v)
(3 E 716/25g)

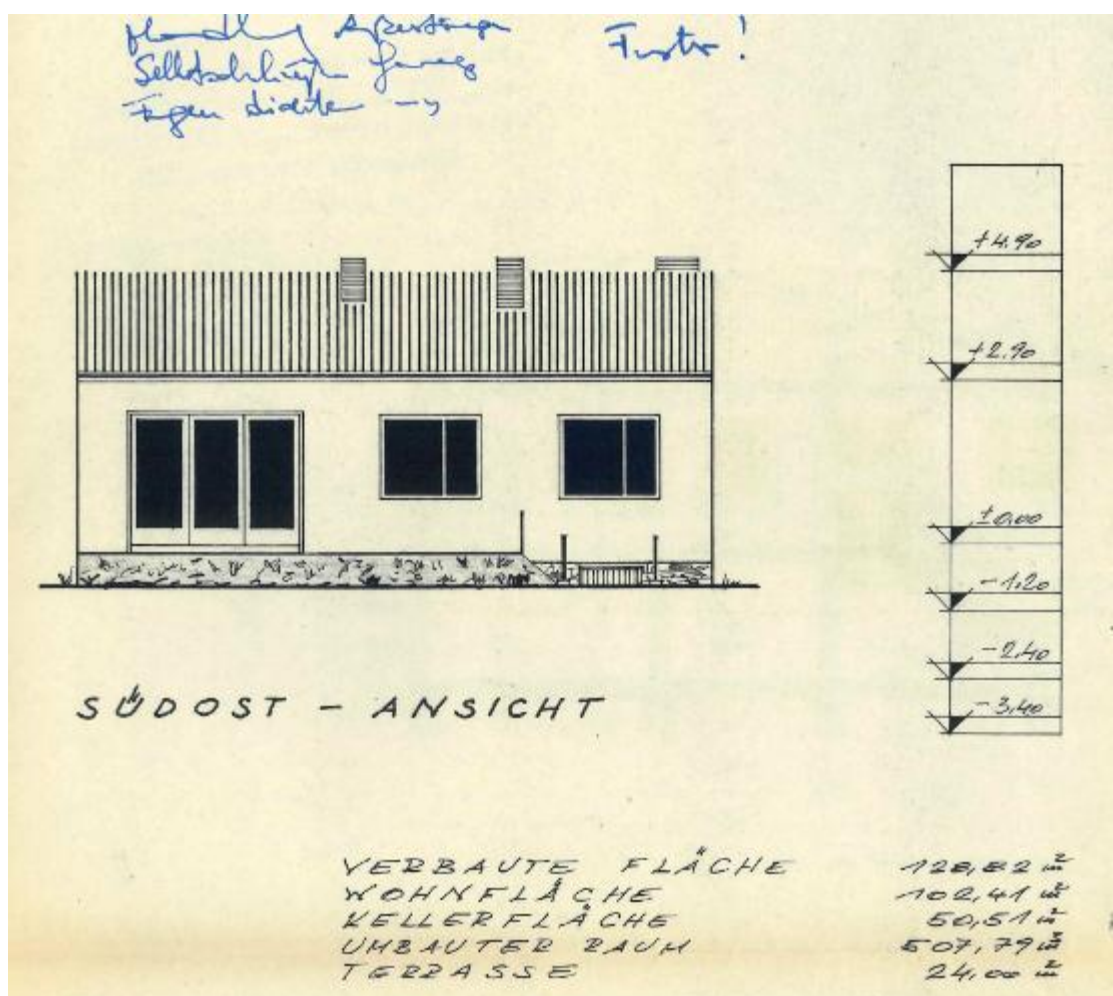
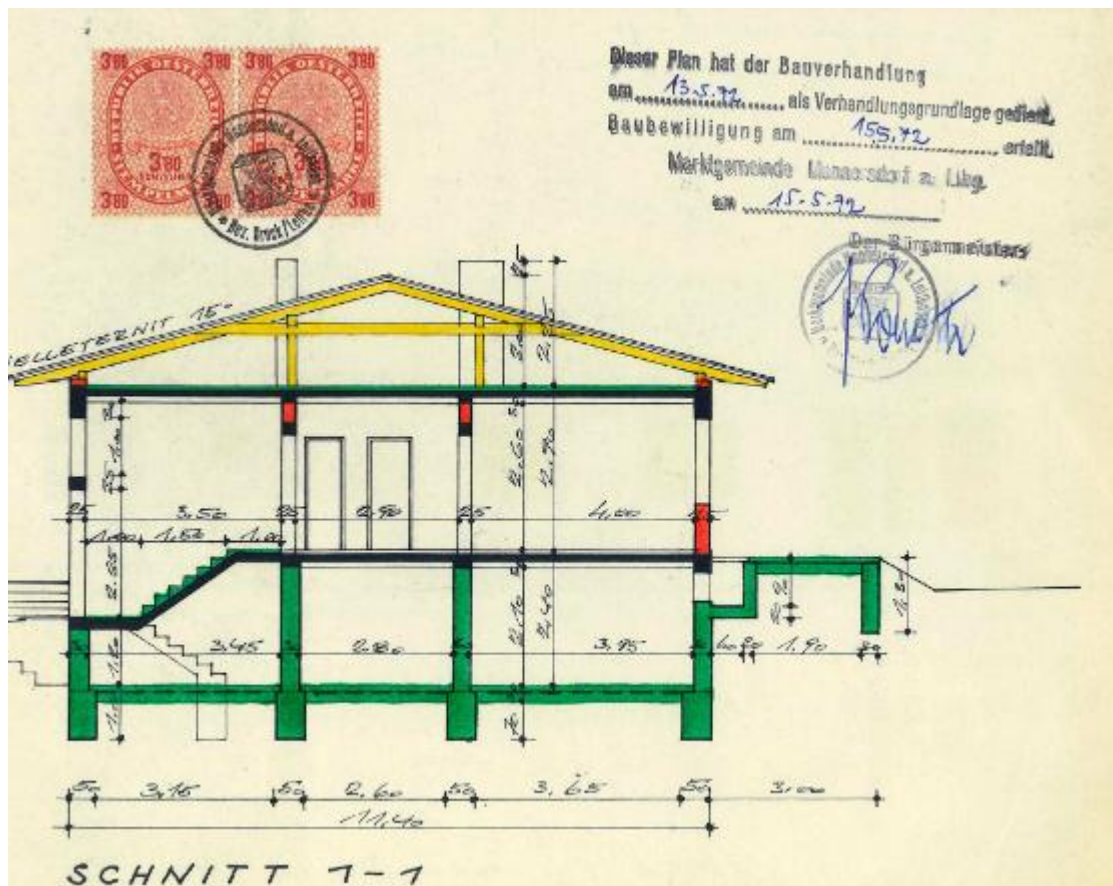
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

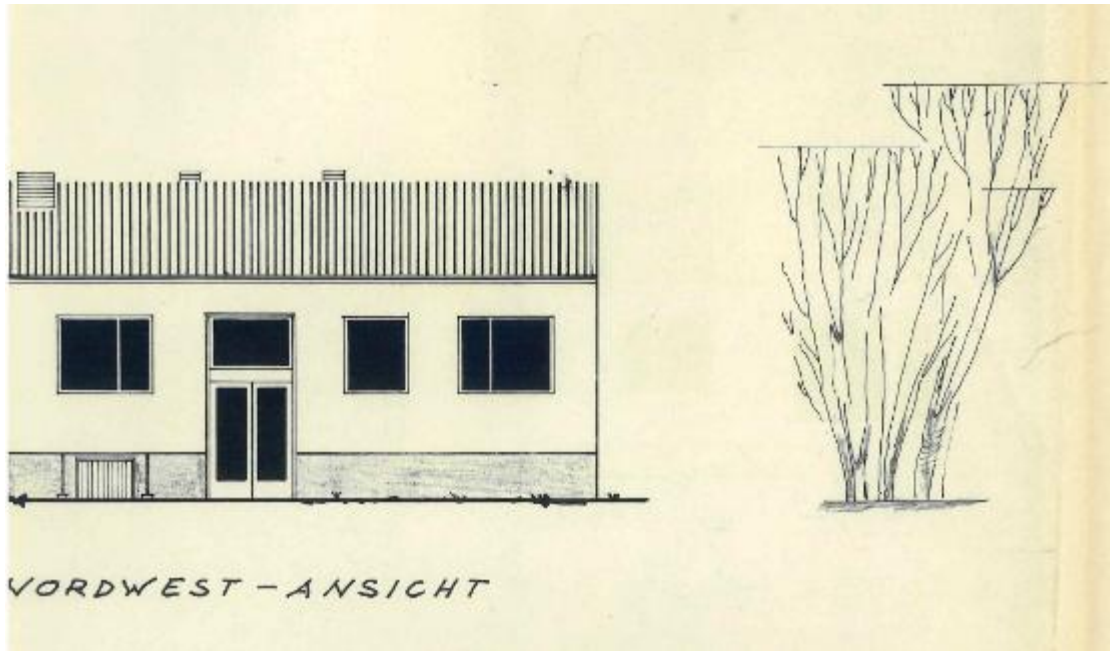
Grundbuch

17.04.2025 20:27:30

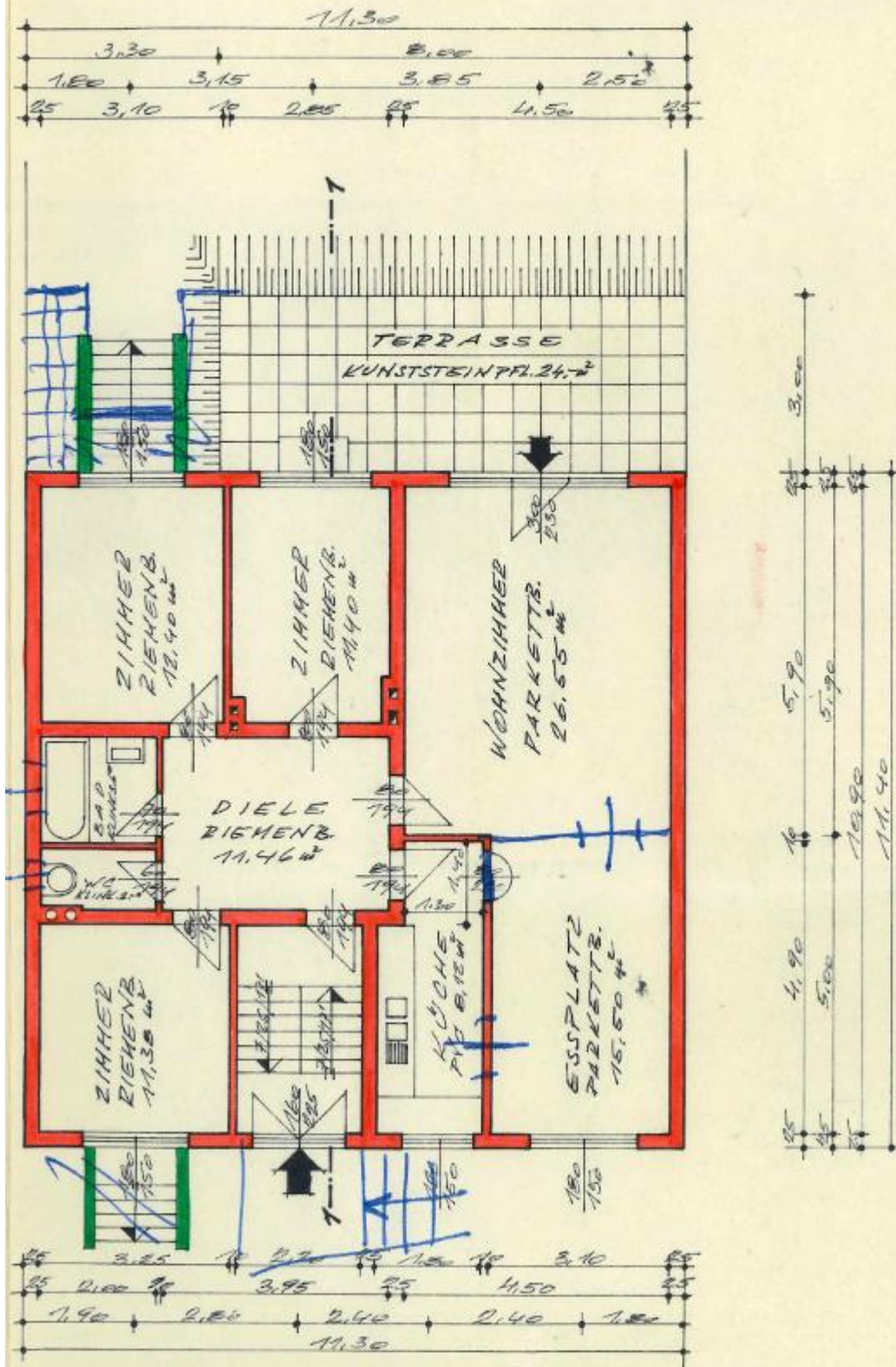
5.2 Einreichpläne - 1972



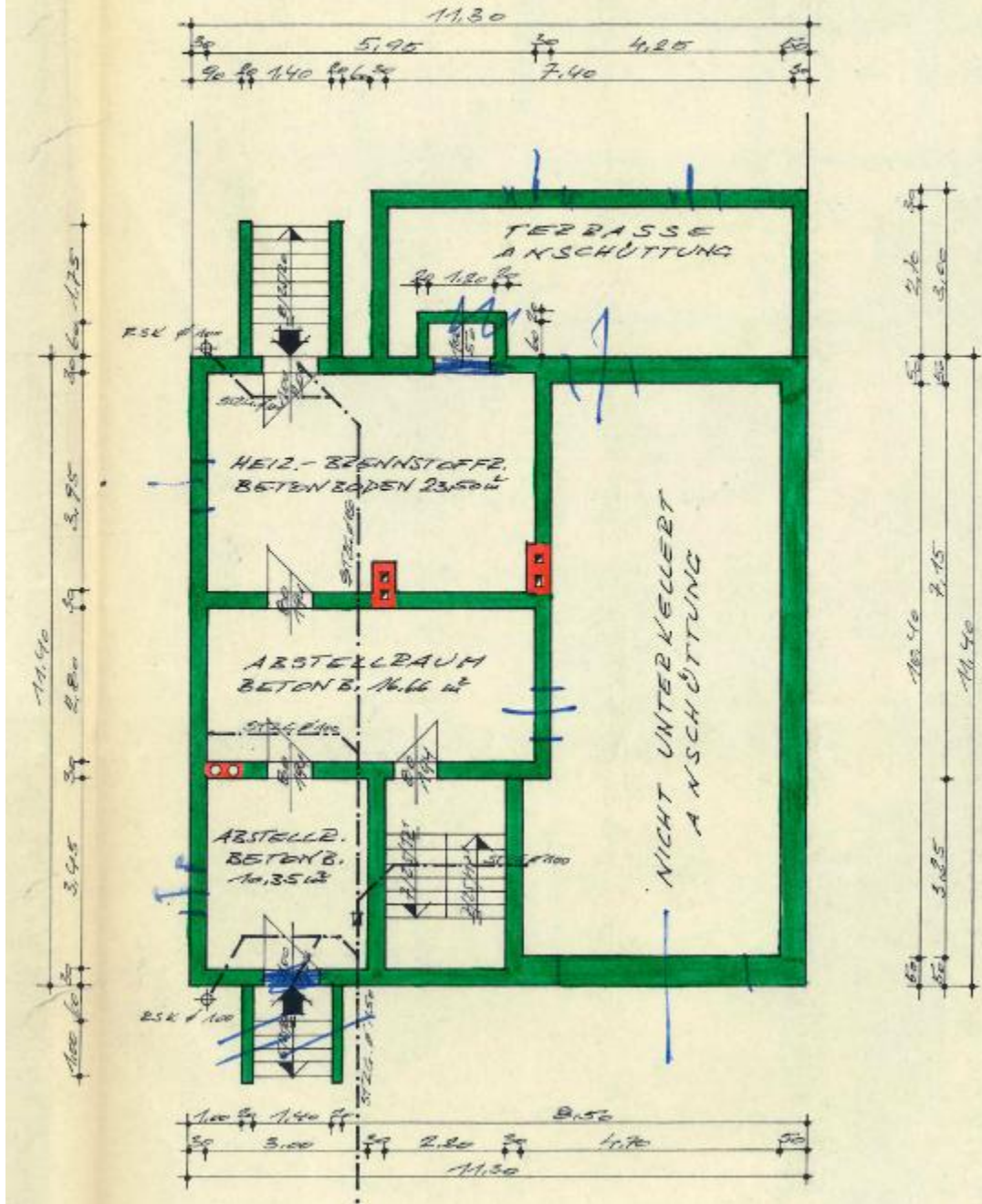




GRUNDRISS - ERDGESCHOSS



GRUNDRISS - KELLER



5.3 Änderung des Bebauungsplanes – Verordnung – 05.12.2023

- (5) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen
- (6) Zufahrten zu Grundstücken
- (7) Einfriedung im Gelände
- (8) Werbeanlagen
- (9) Entsorgung von Regenwasser bei Neubauvorhaben
- (10) Anteil von unverriegelten Flächen
- (11) Gebäudenutzungen
- (12) Landwirtschaftliche Bauten im Grünland
- (13) Begrenzung von Gebäudelaufständen bei Neubauvorhaben → Wohnheiten
- (14) Altortgebiet Zentrum und Tattendorfstraße

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN:

(1) Abtreibung und Mindestgröße von Bauplätzen

- 1.1 Die Abtreibung von Grundstücken hat unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.
- 1.2 Bei der Schaffung von neuen Bauplätzen im Bauland-Wohngebiet und im Bauland-Agrargebiet gehen bei offener und gekuppelter Bauweise folgende Bauplatzmindestgrößen:

➤ In der offenen, einseitig offenen bzw. wahlweisen offenen/gekuppelten Bauweise: 400m²

➤ In der gekuppelten Bauweise: 350m²

- 1.3 Bei Fahrbahngrundstücken gilt das Mindestmaß jeweils ohne Fahne.

- 1.4 Die Bestimmungen 1.1 bis 1.3 gelten auch bei der Änderung von Grundstücksgrenzen zwischen zwei bestehenden Grundstücken bzw. Bauplätzen, wonach in solchen Fällen eine Änderung unzulässig ist, wenn zumindest eines der betroffenen Grundstücke die o.a. Grenze unterschreitet und durch die Änderung kein Flächenzuwachs erfolgt.

(2) Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet

- 2.1 Im Wohnbaugebiet (Wohnungen Bauland-Wohngebiet BW, Bauland-Kerngebiet BK, Bauland-Agrargebiet BA, Bauland-Wohngebiet-nachhaltige Bauweise BWN, Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bauweise BKN, Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur BO) ist bei Neu-, Zu- und Umbauten auf ein ausgewogenes Verhältnis der Proportion der einzelnen Baumassen und der Anordnung zueinander zu achten. Das Gesamtbild des öffentlichen Raumes darf dabei nicht gestört werden.

2

Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge
Hauptstraße 48, 2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Tel.: 02168 622520
e-mail: stadtkant@mannersdorf-leithagebirge.gv.at

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde MANNERSDORF AM LEITHAGEBIRGE beschließt in seiner Sitzung am 05. Dezember 2023, TOP Dringlichkeitsantrag 1 folgende:

VERORDNUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

§ 1 Auf Grund des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wird der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge in der Katastralgemeinde KG Mannersdorf am Leithagebirge abgeändert (1. Änderung des Bebauungsplanes). Es werden die auf den hierzu gehörigen Plandarstellungen durch rote Signatur dargestellten Bauvorschriften neu festgelegt. Die Änderungen und Ergänzungen der Verordnung sind ebenfalls in rot dargestellt.

§ 2 Die Einzelheiten der Bauvorschriften sind der Plandarstellung mit der Planzahl PZ: 7586-BBPL-06/21 sowie dieser Verordnung zu entnehmen. Planverfasser ist das Ingenieurbüro für Raumplanung, Dipl.-Ing. Thomas Hackl, 2553 Ennsfeld-Untersiebenbrunn.

§ 3 BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN:

Anm.: Die Korrekturen im Vergleich zu den bisherigen Bauvorschriften sind in roter Farbe dargestellt.

ÜBERSICHT:

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN:

- (1) Abtreibung und Mindestgröße von Bauplätzen
- (2) Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Ortsgebiet
- (3) Bauvorschriften in Bereichen mit der Festlegung BO*
- (4) Ausnahmeregelungen zur Gebäudehöhe für bestehende Bauwerke (gesamter Ortsbereich)

1

Dabei sind im Besonderen die Dachgestaltung, die Gestaltung des Sockels eines Gebäudes, die Firsthöhen und Dachneigungen sowie die Auswirkungen der verwendeten Materialien (z.B. Holz und Blockhäuser, Mobilheime, Container, Glasfassaden, etc.) und Farbgestaltung der Fassaden zu berücksichtigen.

- 2.2. Die Dimension einzelner oder zusammenhängender Baukörper ist auf eine maximale Erstreckung der Gebäudefronten zu beschränken, sofern folgende Bedingungen gegeben sind:
- Baukörper im gewidmeten Bauland-Wohngebiet oder Bauland-Agrargebiet mit gepflanzter offener oder einseitig offener Bebauungsweise und
 - Festgelegte variable Reihungslichte Bd* oder Bebauungsdichte bis inkl. 40% und
 - Neubau oder Zubau in übergeordnetem Ausmaß zum Bestand (mehr als das Bestandsgebäude)

Im gewidmeten Bauland-Wohngebiet mit festgelegten max. 2 Wohneinheiten/Grundstück ist hierbei die Gebäudefront auf max. 20m zu beschränken. Im Bauland-Wohngebiet ohne Wohneinheitenbeschränkung sowie im Bauland-Agrargebiet auf 25m.

Zwischen den einzelnen Hauptgebäuden muss ein Abstand im Ausmaß der vollen Gebäudehöhe (3m der zugewandten Gebäudefront eingehalten werden.

Ausgenommen von der Bestimmung sind Vorbauten nach §52 der NÖ BO sowie angebaute Nebengebäude bis 3m Bebauungshöhe.

- 2.3. Zur Sicherung einer harmonischen Einordnung von Hauptgebäuden und den aufgrund der Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze in das Ortsgebiet sowie zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung gelten folgende Bestimmungen:

Im Bauland Wohngebiet und Bauland Agrargebiet, in denen die Bebauungsdichte Bd* oder eine Bebauungsdichte von maximal 40% festgelegt ist, gilt:

- Doppelhäuser mit 2 Wohneinheiten sind nur bei einer zugehörigen Bauplatzfläche von mindestens 600m² zulässig.
- Hauptgebäude oder Reihenhausanlagen mit mehr als 2 Wohneinheiten je Grundstück sind nur zulässig, sofern eine Bauplatzfläche von 250m² je Wohneinheit gegeben ist.

Bei einem Fahnengrundstück muss die Fläche der Fahne unberücksichtigt bleiben und darf nicht der zugehörigen Bauplatzfläche zugeordnet werden.

- 2.4. Die überbaute Fläche von Carports und sonstigen überdachten baulichen Anlagen darf im Wohnbauland (Widmungen Bauland-Wohngebiet, Bauland-Kerngebiet, Bauland-Agrargebiet, Bauland-Wohngebiet-nachhaltige Bebauung, Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung und Bauland-erhaltenswerte Ortsstruktur BO) entlang des von der Straße einschnebbaren Bereiches max. 50m²/Grundstück betragen.

3

- 2.5. Im Bereich der geschlossen bebauten Werksiedlung (Reihenhausiedlung) sind die Dachformen weitgehend zu erhalten. Eine Abweichung von den bestehenden Firstrichtungen ist nicht zulässig.

- 2.6. Bei der Ortsbildprüfung nach §56 der NÖ BO darf die Farbgestaltung der Fassaden unter Berücksichtigung der Umgebung nicht auffallend abweichen.

- 2.7. ~~Im Bauland Wohngebiet und Bauland Agrargebiet sind in der Bauklasse II bzw. einer zulässigen Bebauungshöhe von >5m bis 8m maximal 2 oberirdische Geschosse sowie ein ausgebauter Dachgeschoss oder ein zurückgesetztes Geschoss zulässig. Unterirdische Geschosse, welche teilweise mehr als 1m über das angrenzende Gelände hinausreichen, sind unzulässig, sofern hiermit die Anzahl an 3 Geschossen überschritten wird.~~

(3) Bebauungsdichte in Bereichen mit der Festlegung Bd*

- 3.1. Im Wohnbauland ist die maximale Bebauungsdichte in den mit Bd* gekennzeichneten Bereichen (Grundstücke oder Grundstücksteile) nach folgender Tabelle zu ermitteln:

Bauplatzfläche oder abgegrenzte Teilfläche in m ²	Bebauungsdichte in %	Bebaubare Fläche in m ²
<350m ²		
350	45	
400	45	157,5
450	42	168
500	39	175,5
550	36,9	184,5
600	34,8	191,4
650	33,6	201,6
700	32,4	210,6
750	31,2	218,4
800	30	225
850	28,8	230,4
900	27,6	234,6
950	26,6	239,4
1000	25,6	243,2
1050	24,6	246
1100	23,8	249,9
	23,2	255,2

4

1150	22,8	262,2
1200	22,4	268,8
1250	22	275
1300	21,6	280,8
1350	21,2	286,2
1400	20,8	291,2
1450	20,4	295,8
1500	20	300
>1500	20	

Zwischenwerte der bebauten Fläche sind durch lineare Interpolation aufeinanderfolgender Kategorien der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche ab 1.500 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 20%. Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit einer Fläche <= 350 m² gilt eine maximale Bebauungsdichte von 45%.

3.2 Zusätzlich zu der in 3.1 ermittelten Bebauungsdichte kann eine Bebauung mit Nebengebäuden (gem. Def. NÖ BÖ §4 Z1 15) im Ausmaß von 5% der Grundstücksfläche bzw. relevanten Grundstücksfläche (gem. Bestimmungen zur Bebauungsdichte lt. Legende) erfolgen. Die Bestimmungen zu §51 der NÖ BO (Bauwerke im Bauwuch) sind unabhängig davon einzuhalten.

(4) Ausnahmeregelungen zur Gebäudehöhe und Bebauungsdichte für bestehende Bauwerke (gesamter Ortsbereich):

4.1 Bei bestehenden Gebäuden (Bestand vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes), deren Gebäudehöhe höher als die neu festgelegte zulässige Gebäudehöhe ist, kann eine Welterneuerung des Gebäudes sowie ein Umbau im Rahmen der genehmigten Gebäudehöhe für den bestehenden Gebäudeumris erfolgen. Abgesehen von der Gebäudehöhe sind gegebenenfalls die Bestimmungen des Altortgebietes hinsichtlich Dachformen, Guben und Firsthöhe einzuhalten.

4.2 Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses der gegenständlichen Bebauungsvorschriften aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bebaut waren, kann bei Zu- und Umbauten zum Altbestand die zum Zeitpunkt der Erlassung des Bebauungsplanes bereits bebaute Fläche des Hauptgebäudes jedenfalls um max. 20% überschritten werden, sofern im Bebauungsplan eine Bebauungsdichte >20% oder die Bebauungsdichte 0d* festgelegt ist. Dies darf nur 1x im Hinblick auf den Altbestand, welcher zum Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses des Bebauungsplanes gegeben ist, erfolgen. Abgesehen von der Bebauungsdichte müssen in diesen Fällen die Bestimmungen des

Bebauungsplanes oder der Bauordnung (Abstände, Belkungen, Behauungswelse etc.) berücksichtigt bleiben.

4.3 Die Zubaumöglichkeiten gelten nicht in Bereichen mit <=20% Bebauungsdichte oder in Bereichen, in denen lediglich die Errichtung von Nebengebäuden zulässig ist (Bauwuch, hintere Baufuchtlinien). Im Falle von Neubauten von Hauptgebäuden erlischt die Möglichkeit für Zu- und Umbauten lt. 4.2 und die Bebauungsdichte lt. Bebauungsplan ist zu berücksichtigen.

(5) Lage und Ausmaß von privaten Abstellanlagen

5.1 **Kleingartngen** sind in der offenen oder gekuppelten Bebauungswelse mindestens 5,5m von der Straßenfuchtlinie abzurücken, so dass dieser Bereich als Stellplatz genutzt werden kann. Dies gilt auch für den Fall, dass die Kleingartge in das Hauptgebäude integriert wird. Der somit entstehende Garagenvorplatz darf zur Straße hin nicht eingefrandet werden.

5.2 **Außerhalb des Altortgebietes sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sowie bei der Schaffung neuer Wohneinheiten im Wohnbualand ist pro neu errichteter Wohneinheit folgende Anzahl von PKW-Stellplätzen zu errichten und dauerhaft zu erhalten:**

Bei Einfamilien-, Zweifamilien- und Doppelhäusern sind pro Wohneinheit mindestens **2 PKW Stellplätze** auf Eigengrund zu errichten.

5.3. **Außerhalb des Altortgebietes gilt bei sämtlichen unter Punkt 5.2. nicht aufgelisteten Wohngebäuden und Reichenhäusern folgende wohnungsbezogene Stellplatzschlüssel:**

Für Wohnungen bis 54,99 m²	1 Stellplatz
Für Wohnungen von 55m² bis 74,99 m²	1,5 Stellplätze
Für Wohnungen ab 75,00 m²	2,0 Stellplätze

Die dadurch ermittelte Anzahl der Stellplätze für das Bauwuchland ist auf ganze Zahlen aufzurunden. Die Zahl der Stellplätze nach Pkt. 5.3 darf höchstens um 20% über der vorgeschriebenen Mindeststellplatzanzahl liegen.

5.4. **Im Bereich des ausgewiesenen Altortgebietes gelten bei der Berechnung der erforderlichen Stellplatzanzahl die Bestimmungen des §53 (1) der NÖ Bauordnung 2014**

durchzuführen. Die Funktionsgerechte Erhaltung der Grünflächen ist durch Vertragsraumordnung oder durch Auflagen im Bauverfahren sicherzustellen.

- 5.7. Im hinteren Bauwich ist die Errichtung eines Abstellplatzes (Stellplatz, Carport oder Garage) nicht zulässig, **ausgenommen hiervon sind Bereiche im Altortgebiet**

(6) Zufahrten zu Grundstücken

- 6.1 Für Zufahrten zu Grundstücken im Wohnbaugebiet, welche eine Straßenfrontlänge bis max. 20m aufweisen, ist die Summe der Zufahrtsbreiten mit maximal 6m begrenzt. Zwischen den einzelnen Zufahrten ist ein Abstand von mindestens 5m einzuhalten. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 20m ist eine weitere Zufahrt (Abschragung) im Ausmaß von max. 3m zulässig. Bei einer Straßenfrontlänge von mehr als 28m darf die Summe der Gehsteigüberfahrten bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern max. 12m betragen.

Sofern keine Gehsteige vorhanden sind, so sind die Einfriedungsöffnungen derart zu gestalten, dass nicht mehr als 6m bzw. zusätzlich 3m im Sinne der oben genannten Bestimmungen von Parkmöglichkeiten für KFZ im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen werden.

(7) Einfriedung im Bauland

- 7.1 Die Einfriedung gegen die Straße darf eine mittlere Gesamthöhe von 1,8m nicht überschreiten. Sockelmauern sind in ebenem Gelände maximal 50cm hoch auszuführen und bei geneigtem Gelände den Geländeform anzupassen. Bei senkrechter Blickrichtung auf die Einfriedung (ohne Sockel) muss eine Durchsicht von mindestens 50% der Fläche gegeben sein.
- 7.2 Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze darf eine mittlere Gesamthöhe der Einfriedungen von 2m nicht überschritten werden. Die Ermittlung der mittleren Gesamthöhe der Einfriedungen muss über einen maximal 3m langen Einfriedungsabschnitt, vom niedrigeren Niveau ausgehend, berechnet werden.
- 7.3 Die Anbringung von blickdichten Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dergleichen ist im gesamten Bauland sowie im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden im Grundland nicht zulässig.

- 5.4. Im Altortgebiet gelten folgende Ausnahmebestimmungen:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann von den Bestimmungen nach Pkt. 5.2 und Pkt. 5.3 abgewichen werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Hierbei ist das öffentliche Stellplatzangebot im Umfeld von 100m sowie das Angebot an Einrichtungen des ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) zu erfassen und im Hinblick auf die funktionsgerechte Verkehrsabwicklung zu bewerten. Diese Untersuchung ist im Rahmen des Baugebietens der Baubehörde vorzulegen und zu prüfen.

Aufgrund der genannten Untersuchung kann die Mindeststellplatzanzahl von der Baubehörde im Einzelfall vorgeschrieben werden, wobei die in der gegenständlichen Verordnung festgelegte Mindeststellplatzanzahl unterschritten werden kann. Eine Mindeststellplatzanzahl von 1 Stellplatz je Wohneinheit ist hierbei in jedem Fall einzuhalten.

- 5.5. Begrünung von oberirdischen Abstellanlagen ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen

Bei der Neuerrichtung von oberirdischen Abstellflächen ab einer Anzahl von 5 Stellplätzen sind **Begrünungsmaßnahmen** durchzuführen. Es dürfen max. 4 zusammenhängende Abstellflächen ohne Trennung durch Grünflächen bestehen. Bei einer höheren Anzahl an Stellplätzen muss eine Trennung mit mindestens 1,5m breiten Grünflächen erfolgen. Diese Grünflächen sind mit Strauch- oder Baumpflanzungen auszugestalten.

- 5.6 Ab 8 Stellplätzen ist eine standortgerechte Baumpflanzung zur Beschattung der Stellplätze sicherzustellen, welche folgendenmaßen zu berechnen ist:

Stellplatzanzahl	Anzahl der Baumpflanzungen
8 bis 15	1
16 bis 23	2
24 bis 31	3
32 bis 39	4
40 bis 47	5

Bei größeren Stellplätzen ist eine sinngemäße Weiterführung der Berechnung durchzuführen (je 1 Baumpflanzung für weitere 8 Stellplätze).

Die **Errichtung und Ausstattung der Grünflächen** hat durch standortgerechte Pflanzenwahl zu erfolgen und ist von fachlich geeigneten Unternehmen

- (8) Werbeeinrichtungen**
- 8.1 Digitale Werbeeinrichtungen sind generell und großflächige Werbeanlagen ab 4m² Fläche sind im Wohnbauland und Bauland- Sondergebiet nicht zulässig.
- (9) Entsorgung von Regenwässern bei Neubauvorhaben**
- 9.1 Bei sämtlichen Neubauvorhaben und Zubauten sind gesammelte Regenwässer grundsätzlich auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen (über die belebte Oberbodenzone bzw. durch Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-versickerung) oder der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- 9.2 Auf jedem Baugrundstück mit nachgewiesener eingeschränkter Versickerungsfähigkeit und Einleitung in den Kanal ist bei Neubauvorhaben eine Zisterne mit dem durch fachlich fundierte Berechnung (u.a. auch Online Berechnungstools) nachgewiesenen erforderlichen Fassungsvermögen, mindestens jedoch 5 m³ (5.000 Liter) zu errichten, in die das Dachflächenwasser einzuweisen ist.
- 9.3 Eine davon abweichende Dimensionierung muss von einem befugten Ziviltechniker in seiner Funktionsberechtigung bestätigt werden. Bei Neubauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten ist die Dimensionierung der Zisterne jedenfalls von einem befugten Ziviltechniker in seiner Funktionsberechtigung zu bestätigen.
- 10. Anteil von unversiegelten Flächen und Grünräumen**
- 10.1 Der erforderliche Mindestanteil von unversiegelten Flächen beträgt:
- | | |
|---|--------------------------|
| Bei Bebauungsdichten bis inkl. 20%: | 70% unversiegelte Fläche |
| Bei Bebauungsdichten von > 20% bis 30%: | 40% unversiegelte Fläche |
| Bei Bebauungsdichten >30% bis 40%: | 30% unversiegelte Fläche |
| Bei Bebauungsdichten >40% bis 60%: | 20% unversiegelte Fläche |
| Bei Bebauungsdichten >60% bis 80%: | 15% unversiegelte Fläche |
| Bei Bebauungsdichten >80%: | 10% unversiegelte Fläche |
- Die Zubaumöglichkeiten zum Altbestand nach Pkt. 4.2 können unabhängig vom ermittelten Anteil der unversiegelten Fläche jedenfalls eingegrenzt werden.
- 10.2 Als versiegelte Fläche gilt jene Oberflächengestaltung, die eine Versickerung des Oberflächenwassers beeinträchtigt bzw. reduziert.
- Entsprechend der Oberflächeingestaltung gelten folgende Versiegelungsanteile:
- Asphalt, Pflastersteine und -platten – 100% Versiegelung
 - Wasserdurchlässige Ausführung (Wassergebundene Decken, offenfugiges Pflaster, Betonrasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterterrassen, Terrassenflächen mit offenen Fugen und darunterliegender Versickerungsfläche) – 50% Versiegelung
 - Dachbegrünung mit 30-50cm Substrathöhe – 20% Versiegelung
- 10.3. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- (11) Geländeveränderungen**
- Im seitlichen und hinteren Bauwich sind Geländeveränderungen entlang der Grundstücksgrenzen im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau und im Vergleich zum Bezugsniveau an der Grundstücksgrenze nur bis zu einem maximalen Niveauunterschied von 1,0 m im Vergleich zum angrenzenden Nachbarniveau zulässig. Lokale, durch Erschließungsbauwerke bedingte Über- oder Unterschreitungen sind im notwendigen Ausmaß zulässig.
- Geländestützungen und Höhensprünge auf Grundstücken sind als Böschungen oder in Form von Trockenschichtungen aus Natursteinen auszuführen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Herstellung von Mauerwerk oder Stahlbetonwänden zulässig.
- (12) Landwirtschaftliche Bauten im Grünland**
- Landwirtschaftliche Bauten im Grünland sind so zu gestalten, dass sie das gegebene Orts- und Landschaftsbild hinsichtlich ihrer Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück nicht wesentlich beeinträchtigen. Die Stadtgemeinde Mannersdorf kann gegebenenfalls für die Beurteilung einen Gutachter bestellen oder im Rahmen des Bauverfahrens ein Orts- und/oder Landschaftsbildgutachten als Auflage vorschreiben.
- 13. Begrünung von Gebäudeflächdächern bei Neubauvorhaben >4 Wohneinheiten**
- 13.1 Bei Neubauvorhaben mit mehr als 4 Wohneinheiten sind Flachdächer zu mindestens 50% der Fläche zu begrünen.
- 13.2 Die funktionsgerechte Erhaltung der Grünflächen ist durch Auflagen im Bauverfahren sicherzustellen und hat Maßnahmen zur Sicherung einer ausreichenden Bewässerung zu enthalten (z.B. durch Nutzung von Brauchwasser).
- 13.3 Sofern es sich nicht um Retentionsdächer handelt, ist eine ausreichende Bewässerung durch Sammlung von Regenwasser (z.B. Zisternen) sicherzustellen.
- 13.4 Bei der Installation von PV-Anlagen kann die dadurch beanspruchte Fläche von der Fläche der notwendigen Flachdachbegrünung abgezogen werden.

10

114) Altortgebiet Zentrum und Tattendorfasse

14.1. Dachgestaltung:

Die Dachformen, Firstrichtungen, Traufenhöhen und Firsthöhen müssen sich bei Neu- Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Dachformen, Firstrichtungen, Traufenhöhen und Firsthöhen im näheren Umfeld zu erheben und zu berücksichtigen.

Neue giebelständige Dachformen sowie Pultdächer sind nur in jenen Bereichen zulässig, bei denen diese in der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur begründet sind (ursprüngliche Bausubstanz vor 1960).

Die Errichtung von Giebeln muss sich in die charakteristische Struktur des Altortgebietes einfügen. Bei der Beurteilung der charakteristischen Struktur sind die Giebeln im näheren Umfeld in Anzahl und Form zu erheben und zu berücksichtigen. Sofern Giebeln nicht oder in nur sehr untergeordnetem Ausmaß im Umfeld vorhanden sind, so ist auch bei neuen Dachgestaltungen das Ausmaß der Giebeln in Anzahl und Dimension möglichst untergeordnet zu halten.

14.2. Dachneigungen von Satteldächern:

Bei geschlossener Bauweise sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Dachflächen von Satteldächern, welche zum öffentlichen Gut ausgerichtet sind, mit mindestens 30 Grad und max. 45 Grad Dachneigung auszuführen.

14.3. Fassadengestaltung und Fassadenöffnungen:

Die Gestaltung der Fassaden und Fassadenöffnungen entlang der Straßenfluchtlinie muss sich bei Neu- Zu- oder Umbauten in die charakteristische Struktur des Altortgebietes harmonisch einfügen.

14.4. Das farbliche Erscheinungsbild der Gebäude ist zu erhalten oder auf den Umgebungsbereich abzustimmen. Maßgeblich von der Umgebung abweichende Farbgebungen sind zu vermeiden. Zur Beurteilung ist der Baubehörde ein Farbkonzept vorzulegen.

14.5. Im Altortgebiet bestehende alte Brücken, Brunnen, Bildstöcke, Gernie etc. die dem Ort ein charakteristisches Gepräge verleihen, sind zu erhalten.

14.6. Im Altortgebiet ist auf die harmonische Einfügung von Einfriedungen in das bestehende Ortsbild im besonderen Bedacht zu nehmen.

14.7. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind bei Dachflächen, die zur Straße ausgerichtet sind, an die Dachneigung anzupassen, aufgestellte Konstruktionen sind unzulässig.

11

14.8. Die Anbringung von TV-Satelliten-Antennen (Parabolantennen) sind an den zur Straßenfluchtlinie gelegenen Fassaden und Dachflächen unzulässig.

14.9. Die Errichtung neuer Garagen und Carports entlang der Straßenfront ist in der geschlossenen Bauweise unzulässig, ausgenommen hiervon sind in das Hauptgebäude integrierte Garagen. Die Zufahrt kann hierbei über Einfahrtstore erfolgen. Außerhalb der geschlossenen Bauweise sind Garagen und Carports mindestens 5,5m von der Straßenfluchtlinie abzurücken, sofern keine Anbauverpflichtung an die vordere Baufluchtlinie oder Straßenfluchtlinie festgelegt ist.

14.10. Bei der Ortsbildprüfung im Zuge von Bauverfahren ist auf die Erhaltung von Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden und ensembleschutzwürdigen Bereichen besonders zu achten.

14.11. Bezüglich der erforderlichen Stellplatzanzahl im Altortgebiet gilt der Pkt. 5.4 dieser Verordnung.

§ 5 Die Plananordnungen, die mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 6 Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.



12

5.4 Notariatsakt – Wohnrechtsvereinbarung – TZ 2480/2017

RECHTSANWALT
Dr. LYDIA FRIEDLE
A-2452 Mannersdorf/Lgb.

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

Leopoldine Spiess
geboren 1965-06-27
Sommereinersstraße 18a
2452 Mannersdorf am Leithagebirge
einerseits

und

Monika Hainzl, Angestellte
geboren 1964-03-14
Haydngasse 5/2/2
2622 Bad Erlach

und

Manfred Hainzl, Angestellter
geboren 1965-07-21
Feldgasse 20
2463 Gallbrunn
andererseits.

wie folgt:

I.

Einvernehmlich wird festgehalten, dass Monika Hainzl und Manfred Hainzl mit Schenkung auf den Todesfall, Notariatsakt GZ 20/1987 vom 12. Februar 1987 die Liegenschaft EZ 2065 Grundbuch 05012 Mannersdorf am Leithagebirge bestehend aus Grundstück Nr. 284/8 Bauflächen (Gebäude) Gärten (Gärten) im Ausmaß von 955 m², in der Natur Einfamilienhaus, Liegenschaftsadresse Sommereinersstraße 18a, von den Geschenkgebern Manfred Heller, geboren am 20.07.1942, und Elfriede Heller, geboren am 04.09.1943, geschenkt und übergeben erhalten haben.

BG 050 TZ 2480/2017

Die Geschenkgeberin Elfriede Heller ist am 12. September 1996 verstorben. Infolge Ablebens des Geschenkgebers Manfred Heller, geboren am 20.07.1942, am 10. April 2015 sind daher Monika Hainzl und Manfred Hainzl jeweils Hälteeigentümer der Liegenschaft EZ 2065 Grundbuch 05012 Mannersdorf am Leithagebirge bestehend aus Grundstück Nr. 284/8 Bauflächen (Gebäude) Gärten (Gärten) im Ausmaß von 955 m², in der Natur Einfamilienhaus, Liegenschaftsadresse Sommereinersstraße 18a.

II.

Leopoldine Spiess ist die langjährige Lebensgefährtin des Verstorbenen Manfred Heller. Monika Hainzl und Manfred Hainzl sind die Stiefkinder des Verstorbenen Manfred Heller.

Leopoldine Spiess hat mit ihrem verstorbenen Lebensgefährten Manfred Heller seit über fünfzehn Jahren in der Liegenschaft EZ 2065 Grundbuch 05012 Mannersdorf am Leithagebirge bestehend aus Grundstück Nr. 284/8 Bauflächen (Gebäude) Gärten (Gärten) im Ausmaß von 955 m², in der Natur Einfamilienhaus, Liegenschaftsadresse Sommereinersstraße 18a, gewohnt. Sie hat große Investitionen auf der Liegenschaft getätigt. Überdies ist sie testamentarische Alleinerbin nach Manfred Heller.

Als Abgeltung für von Leopoldine Spiess auf der Liegenschaft getätigte Investitionen bzw. für von ihr für den Verstorbenen Manfred Heller erbrachte Pflegeleistungen und, weil es der ausdrückliche Wunsch des Verstorbenen Manfred Heller war, schenken hiermit Monika Hainzl und Manfred Hainzl Leopoldine Spiess das lebenslangliche ausschließliche Wohnungsgebrauchsrecht ob dem auf der Liegenschaft EZ 2065 Grundbuch 05012 Mannersdorf am Leithagebirge bestehend aus Grundstück Nr. 284/8 Bauflächen (Gebäude) Gärten (Gärten) errichteten Bauwerk, dem Einfamilienhaus Liegenschaftsadresse Sommereinersstraße 18a bestehend aus Eingang, Stiege, Diele, Dachboden, Küche, zwei Zimmern, Wohnzimmer, Bad, WC, Kabinett, Kellerabgang, fünf Kellerräumen und Heizraum samt Nutzung des gesamten Gartens sowie dem Recht in dieser Wohnung jederzeit Besuche zu empfangen. Leopoldine Spiess erklärt die Annahme. Die Liegenschaft wird bereits von Leopoldine Spiess genutzt und bewohnt.

Dieses Wohnungsgebrauchsrecht wird hiermit Leopoldine Spiess, geboren am 27.09.1955, von den Liegenschaftseigentümern Monika Hainzl, geboren am 14.03.1964, und Manfred Hainzl, geboren am 21.07.1965, eingeräumt, sodass diese den ausschließlichen Besitz und Genuss der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erst mit dem Ableben der Leopoldine Spiess antreten können.

BG 050 TZ 2480/2017

2

Leopoldine Spiess erklärt die Annahme.

III.

Leopoldine Spiess ist berechtigt Investitionen an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft durchzuführen. Sie verzichtet auf eine Abgeltung dieser Investitionen. Monika Hainzl und Manfred Hainzl erkennen an, dass Leopoldine Spiess bisher die Liegenschaft gepflegt und versorgt hat. Sie erkennen weiters an, dass sich die Liegenschaft nunmehr in einem guten Zustand befindet.

Die Betriebskosten und Verbrauchsabgaben hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft einschließlich der Gemeindeabgaben sind auch künftighin weiterhin von Leopoldine Spiess zu bezahlen, solange sie dieses Wohngebrauchsrecht ausübt. Darüber hinaus wird ein Entgelt für dieses Wohngebrauchsrecht weder begehrt noch gewährt.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten sowie allfällige Steuern und Abgaben sind vereinbarungsgemäß von Leopoldine Spiess zu bezahlen.

IV.

Die Vertragsparteien vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung dieses Wohngebrauchsrechtes und erteilen sodann die Liegenschaftseigentümer Monika Hainzl, geboren am 14.03.1964, und Manfred Hainzl, geboren am 21.07.1965, ihre ausdrücklichen Einwilligungen zur Einverleibung dieses Wohngebrauchsrechtes ob der Liegenschaft EZ 2065 Grundbuch 05012 Mannersdorf am Leithagebirge bestehend aus Grundstück Nr. 284/3 Baulflächen (Gebäude) Gärten (Gärten) im Ausmaß von 955 m², in der Natur Einfamilienhaus, Liegenschaftsadresse Sommererstraße 18a, für Leopoldine Spiess, geboren 1955-09-27.

V.

Die Vertragsparteien beauftragen hiermit unwiderruflich Frau Dr. Lydia Friedle, Rechtsanwältin 2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Jägerzeile 5, alle zur grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung erforderlichen Schritte zu unternehmen und die entsprechenden Urkunden zu zeichnen. Sie bevollmächtigen sie weiters, alle Grundbuchseriedigungen für sie in Empfang zu nehmen, sowie allfällige

Verbesserungen dieser Vereinbarung oder irgendwelcher Grundbuchsgesuche durchzuführen, sowie Gesuche um Bewilligung grundbuchlicher Eintragungen jeder Art zu unterfertigen.

MANNERSDORF am Leithagebirge, am 02.12.2015

27.09.55 Spiess Leopoldine

14.03.1964 Monika Hainzl

21.07.1965 Manfred Hainzl

Beurkundungsregisterzahl: 1747/2015

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften -----

a) der Frau Leopoldine **Spiess**, geboren am 27.09.1955
(siebenundzwanzigsten September neunzehnhundertfünf-
und-fünfzig), Sommerleierstraße 18a, 2452 Mannersdorf am Leitha-
gebirge, -----

b) der Frau Monika **Hainzl**, geboren am 14.03.1964 (vierzehn-
ten März neunzehnhundertvierundsechzig), Haydngasse 5/2/2,
2822 Bad Erlach, und -----

c) des Herrn Manfred **Hainzl**, geboren am 21.07.1965 (einund-
zwanzigsten Juli neunzehnhundertfundssechzig), Feldgasse 28,
2463 Gallbrunn, -----

wird hiermit bestätigt, -----
Ebreichsdorf, am 02.12.2015 (zweiten Dezember zweitausendfünf-
zehn). -----



MAG. WOLFGANG KASPER
als Substitut des Notars Hans Zak
am 02.12.2015 in Ebreichsdorf, NO
mit dem Amtssitz in Ebreichsdorf, NO



BG 050 TZ 2480/2017

BG 050 TZ 2480/2017

5.5 Kontoblatt GABL - per 07.07.2025

Von: Verena Hübner [GABL] <v.huebner@gabl.gv.at>
Gesendet: Montag, 7. Juli 2025 13:56
An: Büro DI Roth - SV-Immobilienbewertung
Cc: ELAK_Abgaben
Betreff: WG: Mannersdorf a. Leithagebirge, Sommereinerstraße 18a, KG 05012, EZ 2065 - 9919
Anlagen: KG-NR_05012_EZ_2065.pdf; Anordnung_der_Schaetzung_22.04.2025.pdf

Sehr geehrte Frau Mag. Zavodsky,

vielen Dank – das 1. Halbjahr 2025 wurde beglichen.

Am 01.07.25 – 31.12.25 betragen die Müllgebühren für das zweite Halbjahr 2025 – 171,65,-

Mit freundlichen Grüßen

Verena Hübner



Gemeindeverband f. Abfallbehandlung
Bezirk Bruck/Leitha
Stefaniegasse 2/2
2460 Bruck an der Leitha
T: +43 2162 655 56
F: +43 2162 655 60
Mail: v.huebner@gabl.gv.at
www.gabl.gv.at

5.6 Fotodokumentation des Sachverständigen: Foto 1 - 92



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 8



Foto 6



Foto 9



Foto 7



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 20



Foto 18



Foto 19



Foto 21



Foto 22



Foto 25



Foto 23



Foto 26



Foto 24



Foto 27



Foto 28



Foto 31



Foto 29



Foto 32



Foto 30



Foto 33



Foto 34



Foto 37



Foto 35



Foto 38



Foto 36



Foto 39



Foto 40



Foto 43



Foto 41



Foto 42



Foto 44



Foto 45



Foto 47



Foto 46



Foto 48



Foto 49



Foto 51



Foto 50



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 68



Foto 66



Foto 69



Foto 67



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82



Foto 85



Foto 83



Foto 86



Foto 84



Foto 87



Foto 88



Foto 91



Foto 89



Foto 92



Foto 90