



DIPL. ING. MONIKA GORLITZER-TSCHOLAKOV M.A.

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien

1040 Wien | Weyringergasse 36/8 | +43 (0)650 91 134 91 | monika.gorlitzer-tscholakov@gerichts-sv.at

An das

Bezirksgericht Bruck an der Leitha

Wiener Gasse 3

2460 Bruck an der Leitha

Wien, am 23.09.2026

1. von 1

(einer) Ausfertigung

Rechtssache 3 E 3254/25t des BG Bruck an der Leitha

Betreibende Partei

Raiffeisenbank im Weinviertel eGen
Hauptplatz 37
2130 Mistelbach
Firmenbuchnummer 054744g

vertreten durch

Mag. Helmut Marschitz, Dr. Harald G. Beber
& Mag. Marco Studeny, MSc Rechtsanwälte
(GesbR)
Oserstraße 19-21
2130 Mistelbach
Tel.: +43 2572 / 5060
(Zeichen: 24/438)

1. Verpflichtete Partei

Torsten Friedrich Kraus
geb. 08.02.1974
Cesta Domovinske, Zahvalnosti 52
0 21224 Arbanija, Ostro Ciovo CROATIA
KROATIEN
p.A. Vila Radmila

2. Verpflichtete Partei

Maria Kraus
geb. 24.01.1984
Hummelstraße 5/3
2410 Hainburg an der Donau

Wegen:

EUR 297.800,61 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

BEFUND UND GUTACHTEN

**zur Ermittlung des Verkehrswertes
der 7/20-tel Liegenschaftsanteile in 2412 Wolfsthal, Obere Gasse 27**



Einlagezahl:	EZ 717, B-LNr. 4 = 7/20-tel Anteile
Grundbuch:	05116 Wolfsthal
Bezirksgericht:	Bruck an der Leitha
Gegenstand:	Wohnhaus mit Hoftrakt und Nebengebäuden
Bewertungsstichtag:	30.07.2026 (Tag der Befundaufnahme)
Auftraggeberin:	Bezirksgericht Bruck an der Leitha
Auftragsgrundlage:	Beschluss vom 03.04.2026 (ON 20) + 22.05.2026 (ON 29)
Auftrag und Zweck:	Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaftsanteile im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 123 Blatt davon 74 Blatt Text, 21 Blatt Anhang und 28 Blatt Fotodokumentation.

INHALTSVERZEICHNIS:

1 Allgemeines 4

1.1	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.1.1	Befundaufnahme	4
1.1.2	Grundbuchausdruck vom 02.04.2026	4
1.1.3	Erhebungen bei der Gemeinde Wolfsthal	4
1.1.4	Erhebungen der Sachverständigen bei Versorgungsunternehmen	4
1.1.5	Erhebungen der Sachverständigen am Immobilienmarkt	5
1.1.6	Digitale Erhebungen der Sachverständigen	5
1.1.7	Fotodokumentation	5
1.1.8	Fachliteratur	5
1.1.9	Vorbemerkungen	6

2 Befund 8

2.1	Liegenschaft	8
2.2	Eigentumsverhältnisse (Eintragungen im B-Blatt)	8
2.3	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	8
2.4	Lasten (Eintragungen im C-Blatt)	8
2.5	Ausserbücherliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)	9
2.6	Lage und Umfeld	11
2.6.1	Makrolage	11
2.6.2	Mikrolage	14
2.7	Verkehrslage	15
2.7.1	Individualverkehrsanbindung	15
2.7.2	Öffentliche Verkehrsanbindung	16
2.8	Umwelteinflüsse und Kontaminierungen	17
2.8.1	Kontaminierung	17
2.8.2	Naturrisiken (Hochwasser, Rutschungen, Radon etc.)	18
2.8.3	Lärminfo	23
2.8.4	Senderkataster	24
2.8.5	Breitbandatlas	26
2.9	Grundstücksbeschreibung	27
2.9.1	Grundstück – Grundbuchsstand (Eintragungen im A1-Blatt)	27
2.9.2	Maße und Form, Topografie	28
2.9.3	Flächenwidmung und Bebaubarkeit	29
2.9.4	Ver- und Entsorgung	30
2.9.5	Zubehör	31
2.10	Beschreibung der Baulichkeiten	31
2.10.1	Allgemeines und Objektbeschreibung	31
2.10.2	Bauakt – Auszug	33
2.10.3	Konstruktion und Ausstattung – technische Beschreibung	35
2.10.4	Energieausweis	36
2.10.5	Raumweise Beschreibung der Ausführung und Ausstattung	37
2.10.6	Bau- und Erhaltungszustand	44
2.10.7	Flächenermittlung und Flächeneffizienz	45
2.11	Ertragslage	47
2.12	Immobilienmarkt	47
2.12.1	Grundstücksmarkt 2026	47
2.12.2	Vergleichspreiserhebungen im Bauland	49

3	Gutachten	55	
3.1	Bewertungsverfahren		55
3.2	Vergleichswertverfahren - Bodenwert		56
3.3	Sachwertverfahren - Bauwert		60
3.4	Verkehrswertableitungen		66
4	Zusammenfassung		72
5	Schlussbemerkungen		73
6	Anhang	75	
6.1	Grundbuchauszug vom 02.04.2026		75
6.2	Unterlagen Bauamt vom 05.05.2026		77
6.3	Auszug Einreichplan-Umbau 18.10.2021 (Pläne ohne Maßstab)		82
6.4	Auszug Kanalakt – Aufmaßskizze, undatiert		89
6.5	Informationen der Gemeinde vom 05.05.2026		90
6.6	Rückstandsausweis, Bekanntgabe der Gemeinde vom 17.09.2026		91
6.7	Rückstandsausweis, Bekanntgabe GABL vom 17.09.2026		94
6.8	Rückstandsausweis, Bekanntgabe FWG - Fernwärmeversorgung Wolfsthal vom 18.09.2026		95
6.9	Fotodokumentation (Auswahl)		96

1 ALLGEMEINES

1.1 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Die Sachverständige legt ihrer Bewertung die eigens erhobenen sowie etwaige von der Auftraggeberseite bzw. den anwesenden Parteien und deren Rechtsvertretern zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen sowie die örtliche Befundaufnahme zugrunde, wie folgt:

1.1.1 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft mit der Adresse 2412 Wolfsthal, Obere Gasse 27 am 30.07.2026 von 09:05 bis 10:00 Uhr durch die Sachverständige in Anwesenheit von

Frau Maria Kraus, 2. verpflichtete Partei

Herrn RA Mag. Helmut Marschitz, Vertreter der betreibenden Partei

Herrn Werner Stadler, Gerichtsvollzieher, mit Frau Anja Roll

Herrn Klaus Sauer, Aufsperrdienst Solomka

Darüber hinaus fand am 21.05.2026 um 10:00 Uhr eine 1. Befundaufnahme der Sachverständigen ohne Möglichkeit des Zutritts statt, da die Liegenschaft versperrt war.

Als Grundlagen der augenscheinlichen Befundaufnahme dienten die Informationen der Gemeinde sowie Pläne aus dem Bauakt und wurden Dokumentationsfotos angefertigt, diese werden der gegenständlichen Bewertung ebenfalls zugrunde gelegt – siehe Anhang.

1.1.2 Grundbuchausdruck vom 02.04.2026

1.1.3 Erhebungen bei der Gemeinde Wolfsthal

durch die Sachverständige beim Bauamt am 04.05.2026 und Übermittlung von bezughabenden Informationen und Unterlagen durch die Gemeinde am 05.05. und 21.05.2026, insbesondere zu

- zu Flächenwidmung und Bebaubarkeit
- zu Katastermappe
- Auskunft zu Planwerk und Bescheiden
- Auskunft zum Energieausweis
- Auskunft zum Aufschließungsstand und aktueller Einheitssatz zum Stichtag
- Auskunft zu etwaigen Abgabenrückständen, -guthaben bzw. offenen Zahlungsforderungen der Gemeinde

1.1.4 Erhebungen der Sachverständigen bei Versorgungsunternehmen

zwecks Feststellung der etwaigen aktuellen Rückstände insbesondere bei

- Gemeindeverband für Abfallbehandlung Bezirk Bruck/Leitha GABL
- FWG – Fernwärmeversorgung Wolfsthal reg. GenmbH

1.1.5 Erhebungen der Sachverständigen am Immobilienmarkt

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation durch

- Erhebungen am digitalen Grundbuch zu Grundstückspreisen über die Kaufvertragsammlung von ImmoUnited, Abfragesoftware der Grundstücksdatenbank der Republik Österreich
- Einbeziehung laufender Markterhebungen zu aktuellen Immobilienangeboten in der Gemeinde und in der Region im Internet
- Durchschnittliche Immobilienpreise nach politischem Bezirk für die Jahre 2015 – 2025, erstellt am 28.05.2026, Statistik Austria
- Grundstückspreislisten der Jahre 2000 - 2026 der TU-Wien
- Immobilienpreisspiegel 1989 - 2026 der WKO, Fachverband für Immobilientreuhänder

1.1.6 Digitale Erhebungen der Sachverständigen

- Erhebungen am digitalen Kataster- und Flächenwidmungsplan - Land Niederösterreich - Amt der NÖ Landesregierung für Hydrologie und Geoinformation (www.noegv.at/webgisatlas/)
- Erhebungen am digitalen Lärminfokataster des BMK - Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (www.laerminfo.at)
- Erhebungen am digitalen Senderkataster Austria des FMK, Forum Mobilkommunikation (fmk.at)
- Erhebungen am digitalen Breitbandatlas des BMK - Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (www.bmf.gv.at)
- Erhebungen auf den digitalen Seiten der Statistik Austria (www.statistik.at)
- Erhebung am Umweltbundesamt zu Kontaminationen (www.umweltbundesamt.at)
- Erhebung der Naturgefahrenübersicht - Hochwasserrisikokarte eHORA des BML - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (www.hora.gv.at)
- Erhebung zu Radonbelastungen (Radonkarte) am BMK - Bundesministerium für Klimaschutz (bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/strahlenschutz/radon/radonkarte.html)

1.1.7 Fotodokumentation

Auswahl an 154 Stück Digitalfotos, welche im Zuge der Befundaufnahme von der Sachverständigen persönlich angefertigt wurden.

1.1.8 Fachliteratur

- Achleitner, Friedrich: „Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert.“, Salzburg, 2010
- Bienert, Sven / Funk, Margret (Hrsg.): „Immobilienbewertung Österreich“, 3. Auflage, Wien 2014 und aktualisierte 4. Auflage, 2022

- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs Landesverband Steiermark und Kärnten: „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“, 2020
- Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 2023
- Kranewitter, Heimo: „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage, Wien 2017
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken,
- Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
- ÖNORM B 1801-1: Bauprojekt- und Objektmanagement – Objekterrichtung,
- Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2022
- ÖNORM B 1802 (Teil 1 – 3): Liegenschaftsbewertung, Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (1), DCF-Verfahren (2) und Residualwertverfahren (3), Österreichische Normungsinstitut, Wien 2008, 2014, 2022
- Roth, Martin: „Liegenschaftsbewertung“ Kapitel 22, in Rainer (Hrsg.): Rainer, Herbert: „Handbuch des Miet- und Wohnrechts“, Wien 2011
- Seiser, Josef / Kainz, Franz: „Der Wert von Immobilien“, 1. Auflage, Graz 2011 und 2021

1.1.9 Vorbemerkungen

Die der gefertigten Sachverständigen vorliegenden bzw. übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt 1.1. „Grundlagen und Unterlagen der Bewertung“ umfassend verzeichnet.

Darüber hinausgehende Unterlagen wurden der Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt bzw. wurden nicht erhoben und sind bei der Wertermittlung daher nicht berücksichtigt.

Angaben über Vorliegen etwaiger zukünftig geltender Bestandrechte wurden nicht gemacht bzw. sind zum Stichtag nicht bekannt.

Die Sachverständige bestätigt, sämtliche ihr bekannten Informationen bzw. Unterlagen aus eigenen Recherchen sowie aufgrund von Bekanntgabe bei der Befundaufnahme durch die anwesenden Parteien bzw. deren Rechtsvertretung, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, berücksichtigt zu haben und dass ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände zum Stichtag bekannt sind bzw. bekannt gegeben wurden.

Der vorliegende Befund sowie das Gutachten selbst beziehen sich auf die vorangehend angeführten Unterlagen und erhaltenen Informationen. Ergeben sich neue Fakten und Umstände, behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung von Befund und Gutachten vor. Neue bzw. andere Unterlagen und Informationen können zu einer Änderung von Befund und Gutachten führen und können somit einen anderen Verkehrswert bedeuten.

Der vorliegende Befund und das Gutachten wurden ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) 1992, BGBl. 150/1992 unter Berücksichtigung der im

Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum angegebenen Bewertungsstichtag erstellt.

Demnach wird der Verkehrswert gemäß dem Bewertungsgrundsatz des § 2 Abs. 2 LBG ermittelt:

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

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. auf ein konkretes Diagramm, eine konkrete Tabelle etc. explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder von Teilen einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.

Der Bewertungsstichtag ist auch der Qualitätsstichtag.

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), welcher 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 dem zu ermittelnden Wert hinzuweisen.

Der vorliegende Befund, das Bewertungsgutachten sowie die Fotodokumentation genießen Urheberschutz, sie dienen ausschließlich der Auftraggeberseite und beziehen sich auf den angeführten Zweck und sind nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Haftungen der Sachverständigen gegenüber nichtbeteiligten Dritten sind ausgeschlossen.

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen von Befund und Gutachten oder einzelner Teile, Tabellen oder Bilder desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz - KI“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzes nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) insbesondere hinsichtlich der Verarbeitung von personenbezogenen Daten etc. darstellt.

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

2 BEFUND

2.1 Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 717 mit der Adresse *Obere Gasse 27* in *2412 Wolfsthal*, besteht aus einer Parzelle.

Auf der Parzelle befinden sich zum Stichtag ein eingeschobiges, nicht unterkellertes Wohngebäude mit hofseitigem Anbautrakt und Erweiterung als Hauptgebäude und hofseitige Nebengebäude.

```
KATASTRALGEMEINDE 05116 Wolfsthal                      EINLAGEZAHL 717
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

*****
Letzte TZ 497/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
*****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
12/3    G GST-Fläche            *        939
        Bauf.(10)              389
        Gärten(10)             550
```

2.2 Eigentumsverhältnisse (Eintragungen im B-Blatt)

Lt. dem unter 1.1.2 angeführten Grundbuchausdruck ist das Eigentumsrecht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft einverleibt für:

```
***** B *****
3 ANTEIL: 13/20
Torsten Kraus
GEB: 1974-02-08 ADR: Obere Gasse 27, Wolfsthal 2412
a 3955/2021 Kaufvertrag 2021-10-25 Eigentumsrecht vorgemerkt
b 4841/2021 Rechtfertigung

4 ANTEIL: 7/20
Maria Kraus
GEB: 1984-01-24 ADR: Obere Gasse 27, Wolfsthal 2412
a 3955/2021 Kaufvertrag 2021-10-25 Eigentumsrecht vorgemerkt
b 4841/2021 Rechtfertigung
```

2.3 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Es bestehen folgende Eintragungen im A2-Blatt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

```
***** A2 *****
2 a 1534/1998 Aufschließungergänzungsbeitrag S 26.801,-- hins Gst 12/3
   entrichtet
```

2.4 Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Im C-Blatt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen folgende Eintragungen:

```
***** C *****
4 a 3955/2021 Pfandurkunde 2021-11-17
   PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 285.000,--
   für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
c 1094/2025 Klage (LG Korneuburg - 5 Cg 49/25s)
```

d 2994/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von hins der Anteile B-LNR 3 vollstr EUR 297.800,61 samt 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 297.740,91 seit 2024-10-01, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 297.740,91 seit 2024-10-01, 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2024-12-31, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2024-12-31, 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-03-31, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-03-31, 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-06-30, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-06-30 sowie der Titelkosten von EUR 23.947,68 samt 4 % Z pa seit 2025-07-07 und von hins der Anteile B-LNR 4 vollstr EUR 297.800,61 samt 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 297.740,91 seit 2024-10-01, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 297.740,91 seit 2024-10-01, 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2024-12-31, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2024-12-31, 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-03-31, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-03-31, 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-06-30, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-06-30 sowie der Titelkosten von EUR 14.955,85 samt 4 % Z seit 2025-05-20 und wider der Anteile B-LNR 3 und 4 der Kosten des Ansuchens von EUR 2.783,49 für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 054744g) (3 E 3254/25t)		
5	auf Anteil B-LNR 3	
	a 3295/2023 Urteil 2023-08-10	
	PFANDRECHT	vollstr Kosten EUR 2.766,07
	4 % Z seit 2023-08-10, Kosten EUR 396,18 für Maria Kraus geb 1984-01-24 (3 E 3297/23p)	
6	a 2994/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 297.800,61 hinsichtlich der Anteile B-LNR	
7	auf Anteil B-LNR 4	
	a 497/2026 Beschluss 2026-03-31	
	PFANDRECHT	vollstr EUR 3.128,41
	Kosten EUR 169,61 für Gemeinde Wolfsthal (3 E 996/26k)	

Die letzte Tagebuchzahl TZ 497/2026 ist im Grundbuch im C- Blatt ersichtlich und bezieht sich auf das Kosteneinbringungsverfahren 3 E 996/26k der Gemeinde Wolfsthal für den Anteil B-LNR 4.

In der Bewertung wird zum Stichtag Geldlastenfreiheit unterstellt.

2.5 Ausserbücherliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft werden der Sachverständigen nachfolgend dargestellte Gebühren- bzw. Abgabenrückstände bekanntgegeben.

Ob den ausgewiesenen Gebühren- bzw. Abgabenrückständen im Detail dingliche Wirkung zukommt, ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Laut Auskunft der Gemeinde vom 05.05.2026 besteht am Abgaben- bzw. Gebührenkonto der gegenständlichen Liegenschaft ein Gesamtrückstand für offene Forderungen mit dinglicher Wirkung hinsichtlich der Gemeindeabgaben in der Höhe von € 3.933,52, ein Exekutionsantrag wurde beim Bezirksgericht Bruck unter Aktenzahl 3 E 996/26k-6 schon gestellt und es wurden € 3.128,41 angemeldet. Der aktualisierte Rückstandsausweis der Gemeinde per 17.09.2026 beträgt € 4.240,61 – siehe Datenblatt Anhang.

Gemäß Auskunft der Fernwärme Wolfsthal (FWG) vom 18.09.2026 bestehen auf der Liegenschaft Obere Gasse 27, 2412 Wolfsthal (EZ 717) Rückstände in der Höhe von € 4.356,87 s.A.– siehe Datenblatt im Anhang. Dem Gerichtsakt konnte entnommen werden, dass unter Verfahren mit GZ: 3 E 1492/26a (ON 21) offene Forderungen in der Höhe von € 4.820,86 zur Hereinbringung angemeldet sind und wird dieser Betrag berücksichtigt.

Gemäß Auskunft des Gemeindeverbandes für Abfallbehandlung Bezirk Bruck/Leitha (GABL) vom 17.09.2026 bestehen auf der Liegenschaft Obere Gasse 27, 2412 Wolfsthal (EZ 717) Rückstände in der Höhe von € 1.137,70 – siehe Datenblatt im Anhang.

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.

Die 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 empfiehlt daher potenziellen Erwerbern vor Erwerb die zusätzliche Erhebung zum aktuellen Stand der eventuell bestehenden (weiteren) offenen dinglichen Forderungen.

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

2.6 Lage und Umfeld

2.6.1 Makrolage

Wolfsthal im politischen Bezirk *Bruck an der Leitha*, im östlichen Niederösterreich ist eine Gemeinde mit ca. 1.275 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2026) mit einer Fläche von ca. 21,76 km² auf rd. 150 m Seehöhe und liegt rd. 45 km östlich der Stadtgrenze zu *Wien*.



Abbildung 1: Lage der Gemeinde Wolfsthal (rot) im Bezirk Bruck/ Leitha (dunkelgrau) in NÖ (grau), Quelle: Wikimedia Commons by Nord-Nord-West

Die Gemeinde grenzt im Norden an die Donau, die einen Teil der Staatsgrenze zur slowakischen Hauptstadt *Bratislava* bildet. Zwischen der Ortschaft und dem Donauufer erstreckt sich ein breiter Auwald. Im Nordwesten und Westen grenzt *Wolfsthal* an die niederösterreichischen Gemeinden *Hainburg an der Donau* und *Hundsheim*, Südwesten an die burgenländische Gemeinde *Edelstal*, und im Süden an die niederösterreichische Gemeinde *Berg*.

Im Osten ist die Gemeinde von der Staatsgrenze zur Slowakei (*Petržalka*, einem Stadtteil von *Bratislava*) begrenzt, der Grenzübergang dorthin befindet sich jedoch auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde *Berg*. Grenzübergänge in die nördlich der Donau gelegenen Stadtteile *Bratislavas* gibt es keine



Abbildung 2: Lage Wolfsthal im Gemeindegebiet Bruck/ Leitha, Quelle: STATatlas, statistik.at

Wolfsthal ist ein annähernd NW-SO verlaufendes Mehrstraßendorf südlich der *Donau* und östlich von Hainburg. Durch den Ort führt die ehemalige Bundesstraße 9 (B9, auch *Pressburger Straße* oder *Hainburger Straße*), die von *Schwechat* über *Fischamend* und *Hainburg an der Donau* bis zur slowakischen Grenze bei *Berg* verläuft und annähernd dem Verlauf der *Donau* folgt. Durch *Wolfsthal* führen mit dem *Ostösterreichischen Grenzlandweg*, dem *Jakobsweg* und den *Europäischen Fernwanderwegen* E4 und E8 mehrere nationale und internationale Fernwanderwege.

Das ursprüngliche Dorfbild war von Haken- und kleinen Dreiseit- bzw. Zwerchhöfen geprägt. Fast die Hälfte der Fläche (48,33 %) ist bewaldet, rund vierzig Prozent (39,74 %) werden landwirtschaftlich genutzt, rd. 2,87 % sind als Gebäude/Bauflächen/Gärten gewidmet, rd. 2,21 % als Verkehrsflächen. Auf fließende Gewässer entfallen rd. 4,29 %, weiters sind 0,30 % sind als Betriebsflächen gewidmet und 0,35 % als Freizeitflächen.

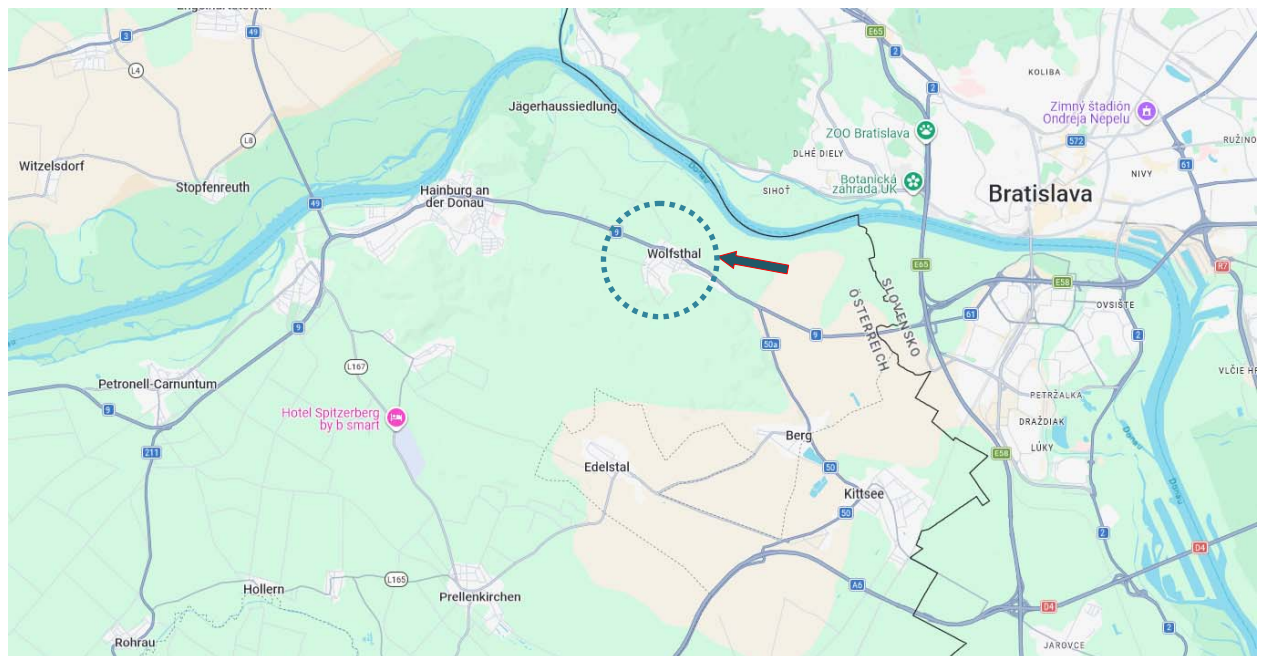


Abbildung 3: Makrolage Wolfsthal mit Ergänzungen der SV (blau); Quelle: google.maps

Ab Beginn der Volkszählung 1869 bis zum Wegfall des *Eisernen Vorhangs* am Ende des vorigen Jahrhunderts verlief die Bevölkerungsentwicklung von Wolfsthal annähernd stagnierend. Mit dem Wegfall der Grenzkontrollen an der slowakischen Grenze seit dem Schengener Abkommen am 21. Dezember 2007, erlebte die Gemeinde einen neuen Aufschwung der Einwohnerzahl. Im Jahr 1991 hatte die Gemeinde 711 Einwohner. Am 1. Jänner 2022 waren es bereits 1179 Einwohner, das entspricht einem Bevölkerungszuwachs in rd. 30 Jahren von annähernd 66 %.

Das Interesse der Slowaken, sich in Wolfsthal niederzulassen, wurde durch die Nähe zur slowakischen Hauptstadt Bratislava und durch billige Bauplätze in Wolfsthal begünstigt. Seit dem Jahr 1991 wächst die Einwohnerzahl trotz einer negativen Geburtenbilanz. Hauptgrund für diesen deutlichen Anstieg ist demnach die unmittelbare Nähe zu

Bratislava sowie Zuzug im Zuge der EU-Osterweiterung. Durch den Zuzug verjüngt sich die Altersstruktur phasenweise stark; insbesondere der Anteil an Jungfamilien ist gestiegen.

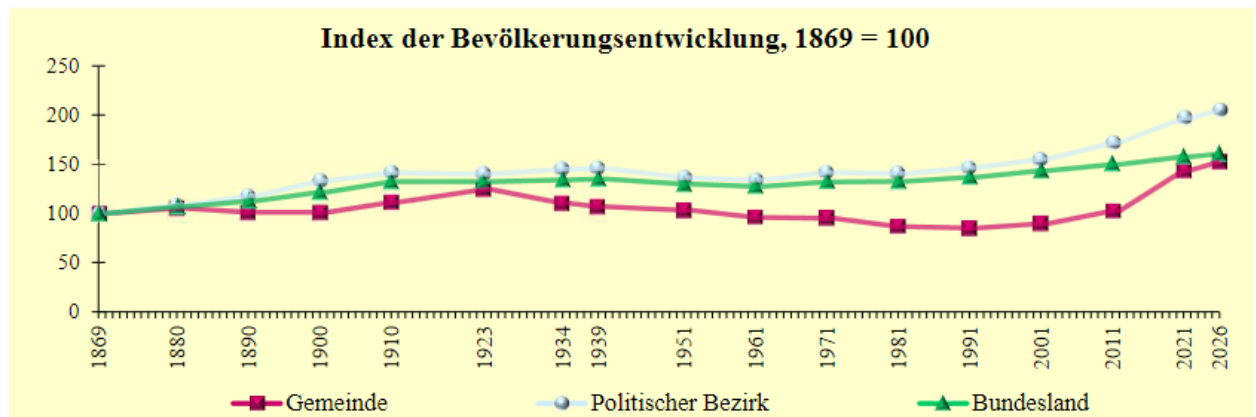


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wolfsthal; Quelle: Statistik Austria

Gemeinbedarfseinrichtungen wie soziale Einrichtungen (Ärzte, Schulen, Kindergarten etc.) und Nahversorgungsgeschäfte für den täglichen Bedarf sind in der Ortschaft kaum vorhanden. Die Volksschule ist mit der Gemeinde Berg geteilt, das bedeutet, dass die 1. und 2. Klasse sich in Berg befindet und die 3. und 4. in Wolfsthal. Die weitere Versorgung erfolgt über die Stadtgemeinde *Hainburg an der Donau* in ca. 5,0 km Entfernung oder *Bratislava* in einer Entfernung von rd. 10 km sowie über die umliegenden Nachbargemeinden.



Abbildung 5: Infrastruktur Wolfsthal mit Ergänzungen der SV (Kreis+Pfeil); Quelle: immomapping

In einer Entfernung von rd. 29 km und über die B10/ B50 oder die B9 und den Autobahnanschluss der A4 Richtung *Neusiedl am See* erreichbar, befindet sich neben der Autobahnabfahrt *Neusiedl am See* ein weiteres Handelszentrum überregionaler Bedeutung (Factory-Outlet-Center Parndorf seit 1998). In einer vergleichbaren Entfernung und über die B9 oder A6 erreichbar, befindet sich die Bezirkshauptstadt *Bruck an der Leitha*.

2.6.2 Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 717 mit der Adresse *Obere Gasse 27* liegt im nordwestlichen Ortsrandbereich, rd. 650 m Luftlinie westlich des Ortszentrums (Gemeindeamt), etwa 350 m südwestlich der Ortsdurchfahrt *Hauptstraße* (B9) und 180 m südwestlich der Bahntrasse. Im Umfeld befinden sich einerseits Liegenschaften mit Einfamilienhäusern zum privaten Gebrauch aus unterschiedlichen Bauperioden. In der unmittelbaren westlichen Umgebung liegen die örtlichen Sportanlagen (Tennis- und Fußballplatz) sowie ein kleiner Gemeindeteich. Im Anschluss an den Siedlungsraum erstrecken sich Richtung Westen und Norden agrarisch genutzte Grünlandflächen (Äcker) von nordöstlich bis südöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.

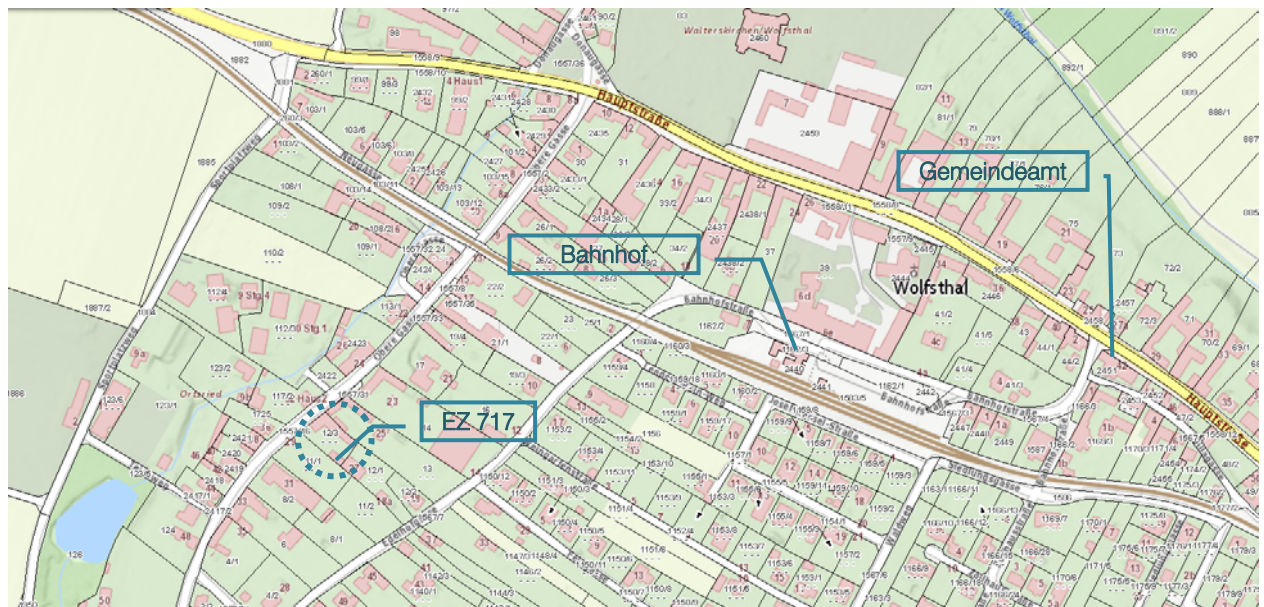


Abbildung 6: Ausschnitt Ortsgebiet Katastralgemeinde Wolfsthal, Umfeld und Lage der EZ 717 mit Ergänzungen der SV (Beschriftung+Kreis); Quelle: atlas.noegv.at

Die annähernd Nordwest-Südost orientierte Liegenschaft ist vom öffentlichen Gut *Obere Gasse* einseitig von der Nordwestseite erschlossen wie auf dem nachfolgend dargestellten Luftbild der näheren Umgebung ersichtlich. Die *Obere Gasse* zweigt von der nördlich gelegenen *Hauptstraße* Richtung Südwesten ab und führt über die nördlich gelegene Bahntrasse zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.



Abbildung 7: Mikrolage der gegenständlichen EZ im Ortsgefüge mit Ergänzung der SV (hellblau); Quelle: atlas.noe.gv.at

2.7 Verkehrslage

2.7.1 Individualverkehrsanbindung

Die Gemeinde *Wolfsthal* liegt von *Wien* (Schwedenplatz) ca. 55 km entfernt, wird über Landstraßen und die Autobahn A6, A4 oder die B9 (Hainburger Straße) erschlossen und ist mit dem Auto bei durchschnittlicher Verkehrslage in ca. 50 bis 60 Minuten erreichbar.

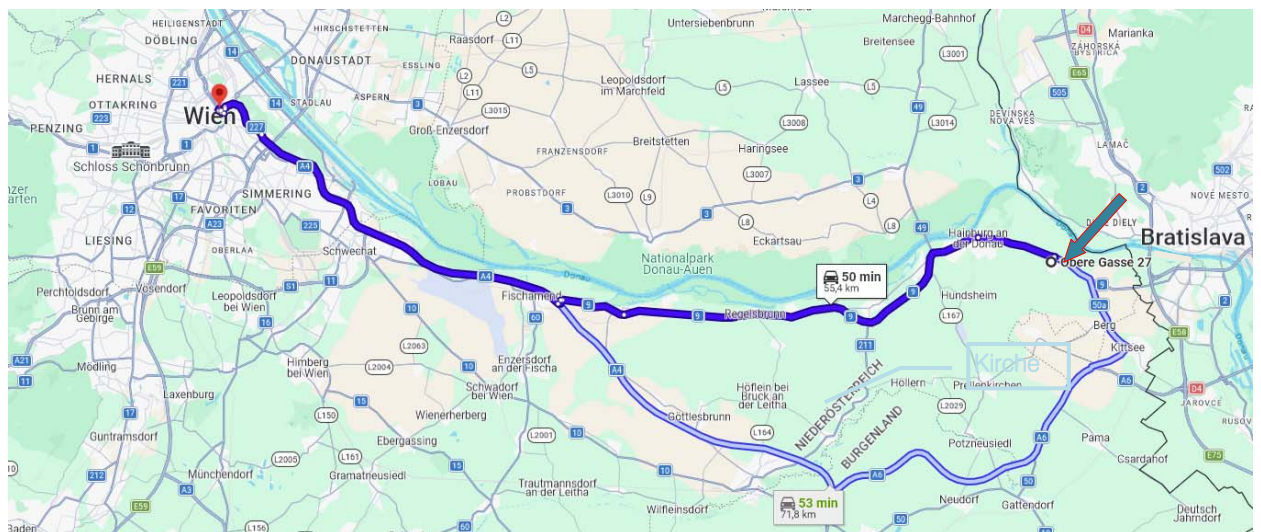


Abbildung 8: Verkehrsanbindung der Gemeinde mit Straßennetz und Ergänzung der SV (Pfeil); Quelle: www.google.com/maps

Der Hauptplatz der Bezirkshauptstadt *Bruck an der Leitha* ist mit ca. 34 km Entfernung in etwa 30 Minuten über Landesstraßen und die A6/ A4 zu erreichen, die Landeshauptstadt *St. Pölten* mit rd. 120 km Entfernung ist in rund 90 bis 100 Minuten über die B9, S1 und A21 erreichbar.

Die Freizeitanlagen des *Neusiedler Sees* mit rd. 38 km Entfernung in *Neusiedl am See* sind über Landesstraßen in ca. 40 Minuten erreichbar.

Die Altstadt der slowakischen Hauptstadt *Bratislava* liegt in ca. 10 km nordöstlicher Entfernung. Der internationale Flughafen *Wien-Schwechat* ist in ca. 40 km westlicher Entfernung gelegen, der internationale Flughafen *Bratislava* befindet sich in einer östlichen Entfernung von ca. 19 km.

2.7.2 Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung der gegenständlichen Liegenschaft an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über den regionalen Bus- und Schienenverkehr (REX/ Schnellbahn).

Die nächstgelegene Bahnstation *Bahnhof-Wolfsthal* liegt in ca. 800 m fußläufiger Entfernung östlich der Liegenschaft. Die nächstgelegene Busstation *Wolfsthal - Kirche* liegt in etwa 700 m fußläufiger Entfernung an der Hauptstraße ebenfalls östlich der Liegenschaft.

Wien (Hauptbahnhof) ist über Bus- und Schienenverkehr (REX) je nach Tageszeit etwa im 1/2-Stundentakt in rd. 75 bis 90 Minuten zu erreichen. *Hainburg an der Donau* ist in vergleichbaren Intervallen in rund 10 Minuten erreichbar, *Bruck an der Leitha* ist über den Regionalbus- und Schienenverkehr mit ähnlichen Intervallen in ca. 60 bis 80 Minuten erreichbar.

St. Pölten ist über den Regionalbus- und Schienenverkehr mit Umstieg in *Wien-Hauptbahnhof* im 1/2-Stundentakt rd. 2 Stunden zu erreichen. Die Tourismusgemeinden *Breitenbrunn* und *Neusiedl am See* sind über den regionalen Bus- und Schienenverkehr mit Umstieg in ca. 90 bis 110 Minuten zu erreichen.

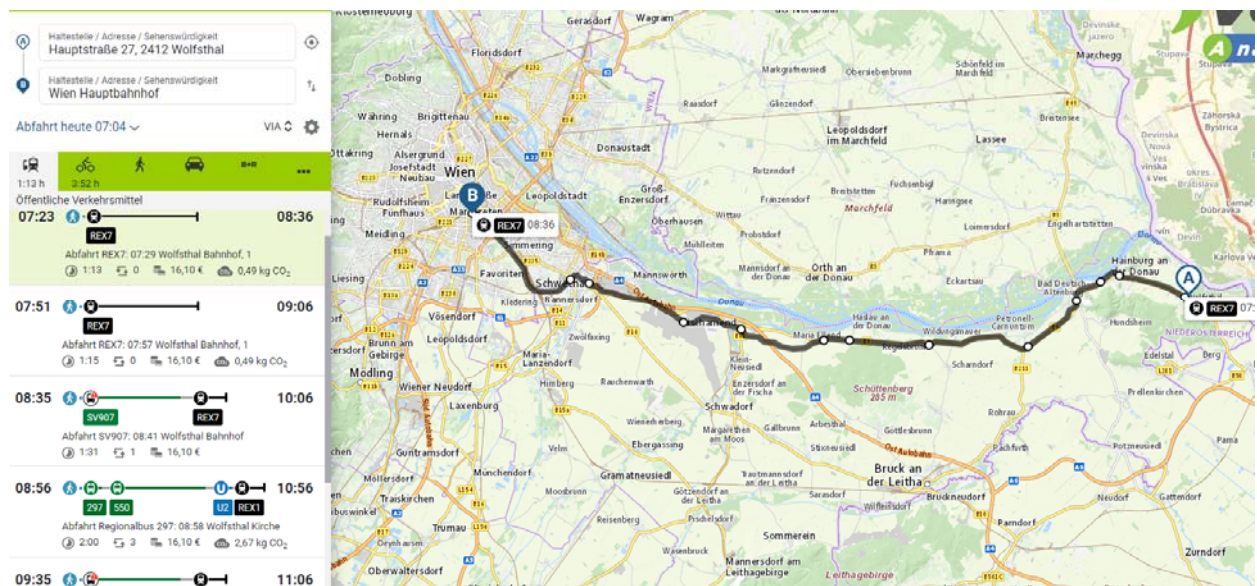


Abbildung 9: Anbindung öffentlicher Verkehr; Quelle: anachb.vor.at

Die slowakische Hauptstadt *Bratislava* ist in Abhängigkeit von der Tageszeit mit Zug oder Bus zumindest im Stundentakt ca. 10 bis 15 Minuten erreichbar.

Die Angaben zu den Fahrzeiten wurden den aktuell verfügbaren Verkehrsverbund Ostregion-Fahrplänen (VOR) entnommen.

2.8 Umwelteinflüsse und Kontaminierungen

Die nachfolgenden Informationen, Kartenausschnitte, Luftbilder und Daten wurden von der zeichnenden Sachverständigen am 02.04.2026 digital erhoben, wenn nicht explizit ein anderes Datum angegeben ist.

2.8.1 Kontaminierung

Die Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch die SV nicht stattgefunden. Bei bloßem Augenschein waren keine offenkundigen Hinweise festzustellen.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum *Verdachtsflächenkataster* steht nicht mehr zur Verfügung. Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Der "Altlastenatlas" bietet Informationen zu Altlasten in Form eines geographischen Informationssystem, die Altlastenkarte, und eines tabellarischen Verzeichnisses der Altlasten für jedes Bundesland. Seit 1. Jänner 2025 wird gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG auf dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes folgendes veröffentlicht:

- 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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Im Altlastenatlas sind für *Wolfsthal* und Umgebung keine Flächen ausgewiesen. In der nachfolgend dargestellten Abbildung der Altlastenkarte sind keine Standorte für *Altlasten* oder *Altablagerungen* sowie keine *Altstandorte* in der Umgebung ausgewiesen. Die Sachverständige geht davon aus, dass dieser Zustand zum aktuellen Stichtag im Wesentlichen unverändert ist.

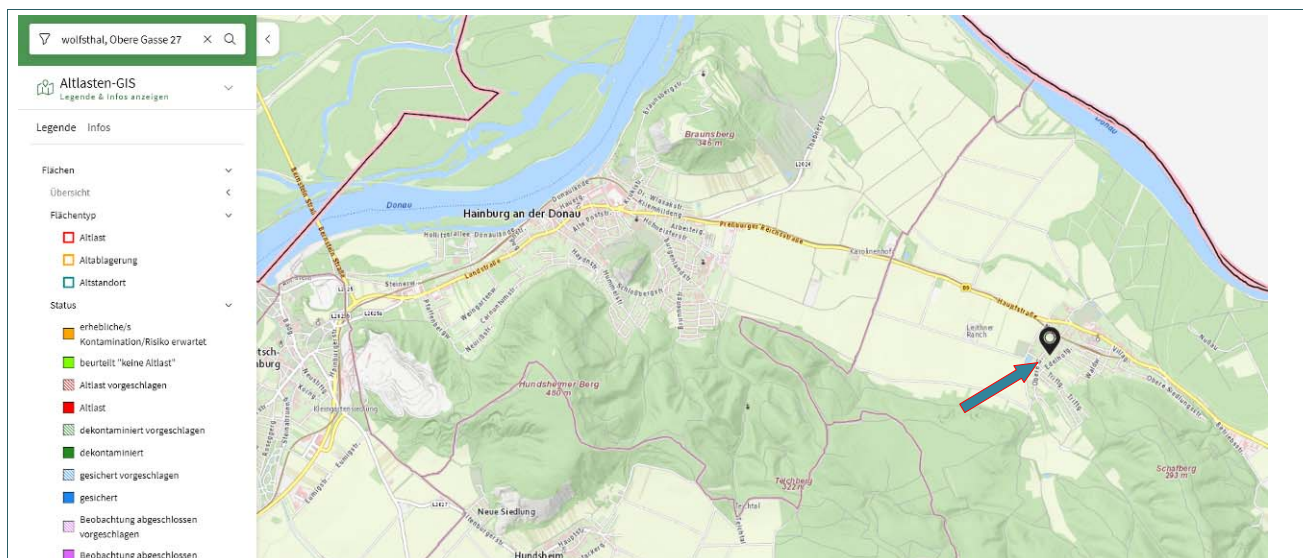


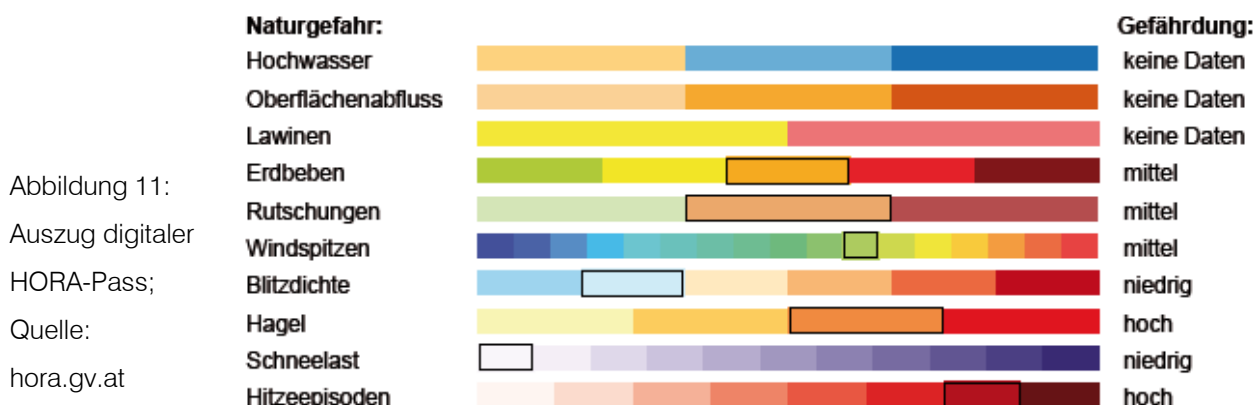
Abbildung 10: Auszug Altlasten-GIS mit Ergänzung der SV (Pfeil); Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK)

Der ermittelte Verkehrswert 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, inkraftgetreten am 01.03.2008 (DVO 2008), in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung, überschreitet.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (zum Beispiel Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

2.8.2 Naturrisiken (Hochwasser, Rutschungen, Radon etc.)

Für einen Auswertungsradius von 10 m werden nachfolgend dargestellte Gefährdungen im HORA-Pass 2025 ausgewiesen:



Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Gefährdungen können sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur aus-

gewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.

Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Die Karte der *Gefahrendarstellung für Fließgewässer – Hochwasserrisikozonierung* zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300-jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind.

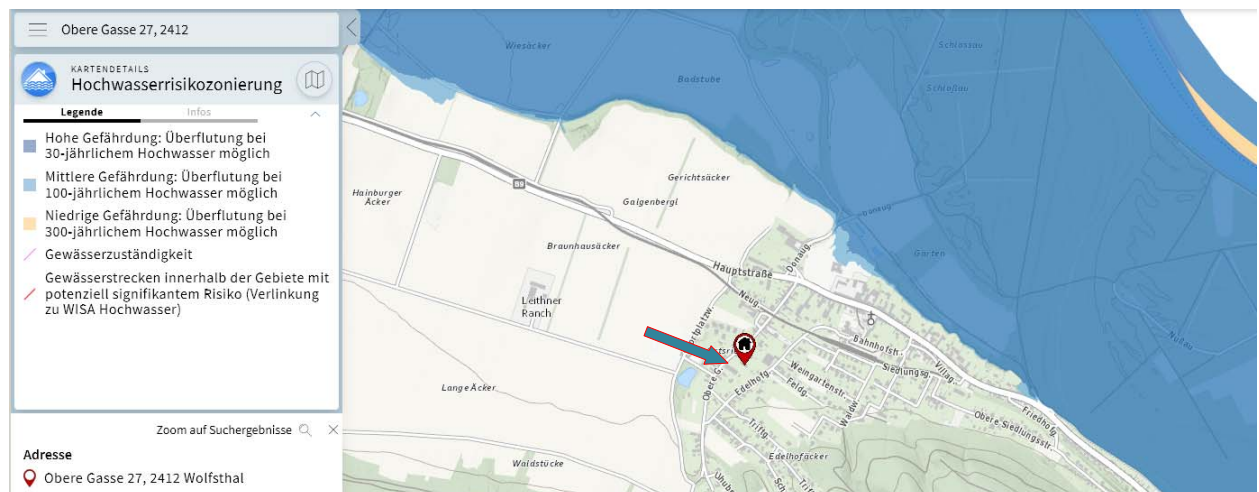


Abbildung 12: Hochwasserrisikozonen mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: hora.gv.at

Die Hochwasserrisikozonierung liefert Informationen von welchen Überflutungsszenarien ein Objekt/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 einer Abfrage der *Hochwasserrisikokarte* ist für die gutachtensgegenständliche Liegenschaft auf 154 m Seehöhe derzeit keine Gefährdung für Überflutungen durch Hochwasser ausgewiesen.

Auch *Oberflächenabfluss* fernab von Gewässern kann - zusätzlich zu Hochwasser aus Fließgewässern - erhebliche Schäden an Bauwerken und Infrastruktureinrichtungen verursachen. 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.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen in der näheren Umgebung wird nachfolgend die *Risikokarte für Oberflächenabfluss* dargestellt. Entsprechend der Darstellung in der

Karte *Oberflächenabfluss – Wassertiefe* ist für einen nordöstlichen Bereich an der inneren Gebäudeecke eine *geringe Wassertiefe* von bis zu 20 cm bzw. eine *mittlere Wassertiefe* von 20 cm bis zu 50 cm möglich.

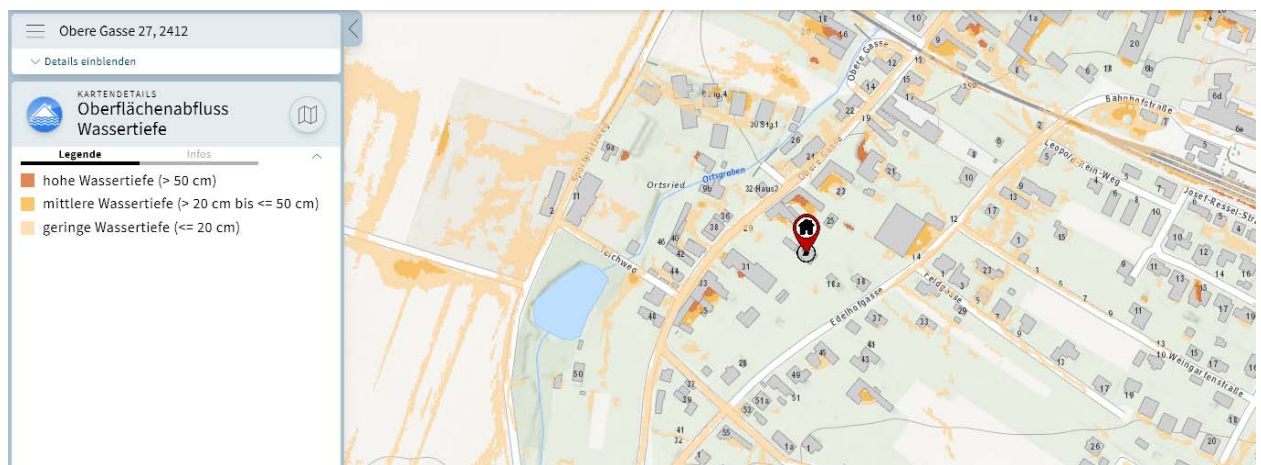


Abbildung 13: Oberflächenabfluss – Wassertiefe; Quelle: hora.gv.at

Hinsichtlich des *Oberflächenabflusses - Fließgeschwindigkeit* wird entsprechend der Legende im nordöstlichen Bereich an der inneren Gebäudeecke eine *geringe Fließgeschwindigkeit* von bis zu 1m/s ausgewiesen:

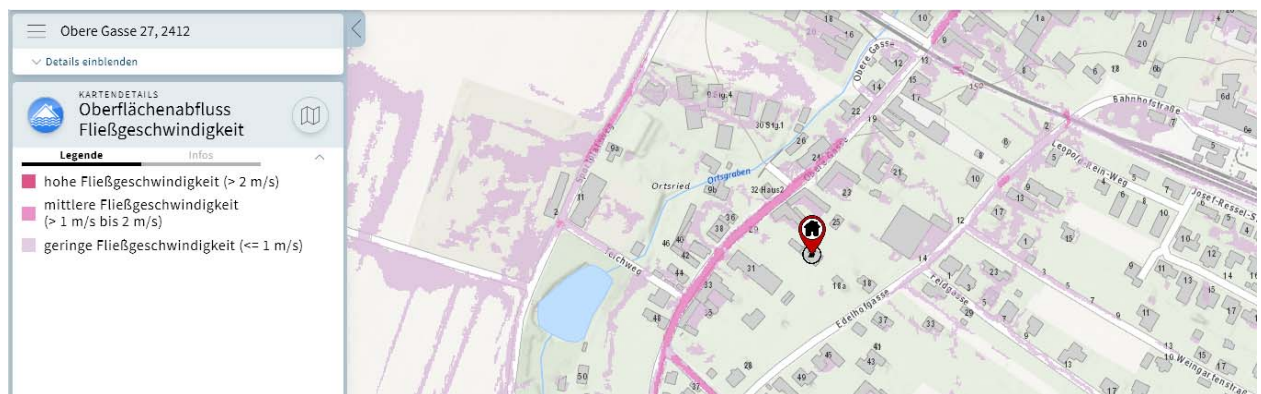


Abbildung 14: Oberflächenabfluss – Fließgeschwindigkeit; Quelle: hora.gv.at

Nach einer Abfrage der *Gefahrenhinweiskarte für Rutschungen* sind entsprechend dem nachfolgend abgebildeten Kartenausschnitt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und für die Bereiche im Umfeld eine *geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen*(orange) ersichtlich. Im weiteren Umfeld sind Regionen mit *keiner bis geringer Anfälligkeit* (grün) ausgewiesen, Ereignisse (roter Punkt) sind in der Gemeinde nicht dokumentiert:

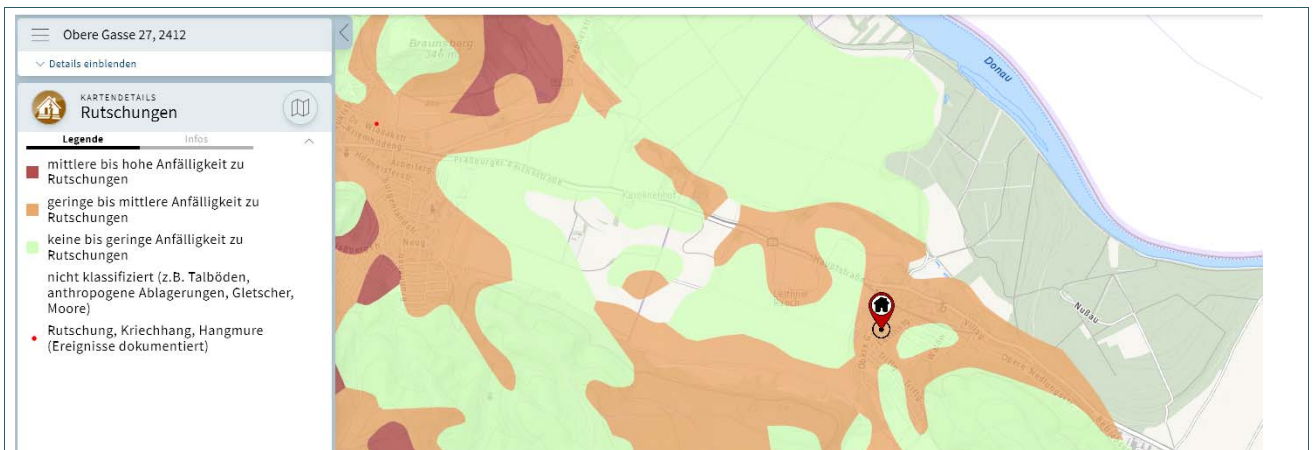


Abbildung 15: Rutschungen; Quelle: hora.gv.at

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 etwaige dokumentierte Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann.

Der im Zusammenhang mit der gegenständlichen Gefahrenhinweiskarte bzw. -tabelle 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, Steinschlag) oder Wildbachmuren sind nicht Gegenstand der Karte.

Die Karte erlaubt aus maßstäblichen und methodisch-bearbeitungstechnischen Gründen keine Baugrundbewertung hinsichtlich des Risikos für Rutschungen und auch keine Prognose oder Aussage ob Rutschungen in einem Gebiet auftreten können oder nicht.

Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden. Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

Das natürlich vorkommende Edelgas *Radon* entsteht durch radioaktiven Zerfall aus Uran und ist selbst radioaktiv. Radon kann im Boden von Grund- und Quellwasser aufgenommen werden und

sich als Gas unter ungünstigen Bedingungen in Gebäuden ansammeln. Als Gas kann es mit der Bodenluft durch Spalten und Risse im Fundament und so in die Raumluft gelangen.

In Einzelfällen kann das im Wasser gelöste Radon zu einer erhöhten Radonkonzentration in Wohnungen führen. Für eine aussagekräftige Messung ist allerdings eine Messdauer von mindestens sechs Monate erforderlich, in der das Haus normal genutzt wird. Da Radon nur dann zum Problem wird, wenn es zur Anreicherung in der Innenraumluft in Gebäuden kommt, handelt es sich um einen technologisch bedingten Innenraumschadstoff. Im Freien kommt es im Allgemeinen zu einer starken Verdünnung, sodass keine bedenklichen Radonkonzentrationen entstehen.

Die jüngste *Strahlenschutz-Grundnormenrichtlinie* der Europäischen Kommission wurde im Jahr 2013 veröffentlicht und trägt den Titel Richtlinie 2013/59/Euratom zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung. Sie enthält detaillierte und weitreichende Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bezüglich Radon. Diese wurden mit dem Strahlenschutzgesetz 2020, der Allgemeinen Strahlenschutz-Verordnung 2020 und der Radonschutzverordnung in österreichisches Recht umgesetzt. Bereits zwischen 1991 und 2002 wurden im Zuge des österreichischen nationalen Radonprojektes (ÖNRAP) über 20.000 Radonmessungen in österreichischen Haushalten durchgeführt.

Die Auswahl der Haushalte erfolgte bevölkerungsrepräsentativ durch zufällige Auswahl. Auf diesen Ergebnissen basierte die sogenannte „Radonpotenzialkarte“, welche mittlerweile veraltet ist.

Der aktuelle *Radon-Maßnahmenplan* dient als grundlegende Leitlinie zum Schutz vor Radon in Österreich. Der vorliegende Radon-Maßnahmenplan wurde am 13. Juli 2021 von der Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, genehmigt.

Nach einer Abfrage der Radonkarte (Stand 2020) ist Wolfsthal weder als Radonvorsorgegebiet noch als Radonschutzgebiet ausgewiesen:

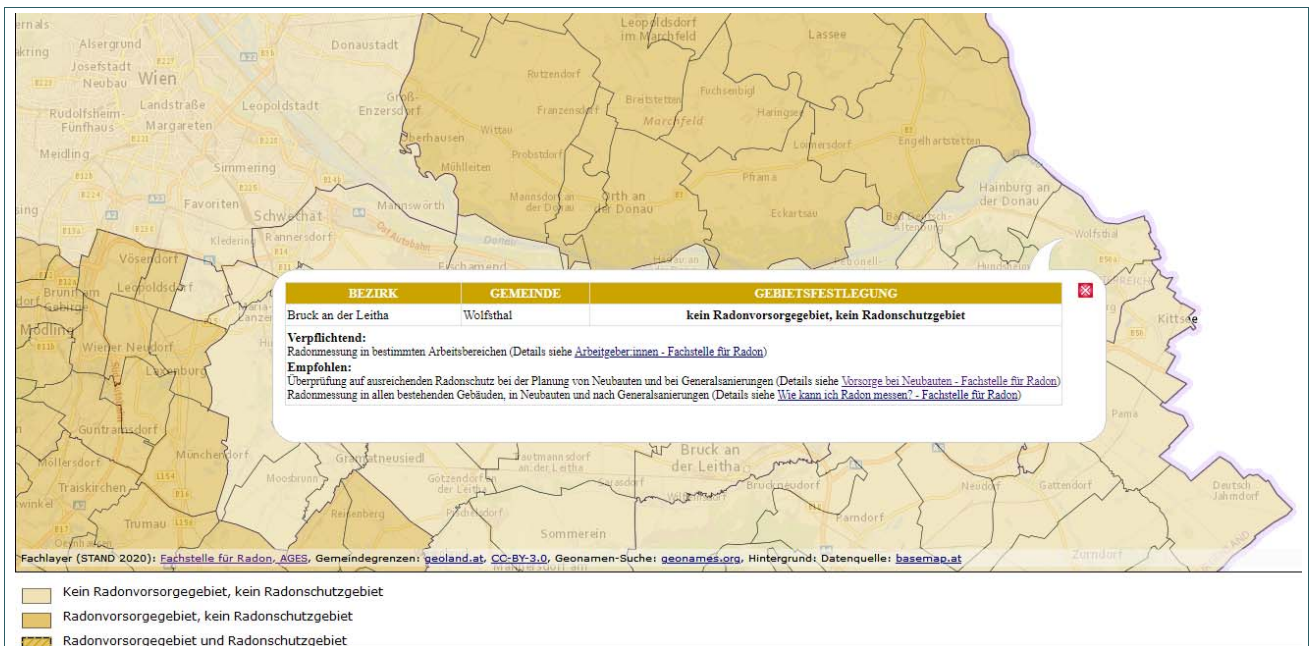


Abbildung 16: Auszug Radonkarte; Quelle: Fachstelle für Radon, ages.at.

In *Radonvorsorgegebieten* sind Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend. In bestimmten Arbeitsbereichen sind Radonmessungen verpflichtend. Radonmessungen werden in allen bestehenden Gebäuden, Neubauten und nach Generalsanierungen empfohlen.

2.8.3 Lärminfo

Gemäß Abfrage der Lärmkarte weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft weder Lärmbeeinträchtigungen hinsichtlich des Straßen- oder des Schienenlärms noch durch den Flugverkehrslärm auf.



Abbildung 17: Karte Straßenverkehr 24-h Durchschnitt mit Ergänzungen der SV (Pfeil); Quelle: laerminfo.at

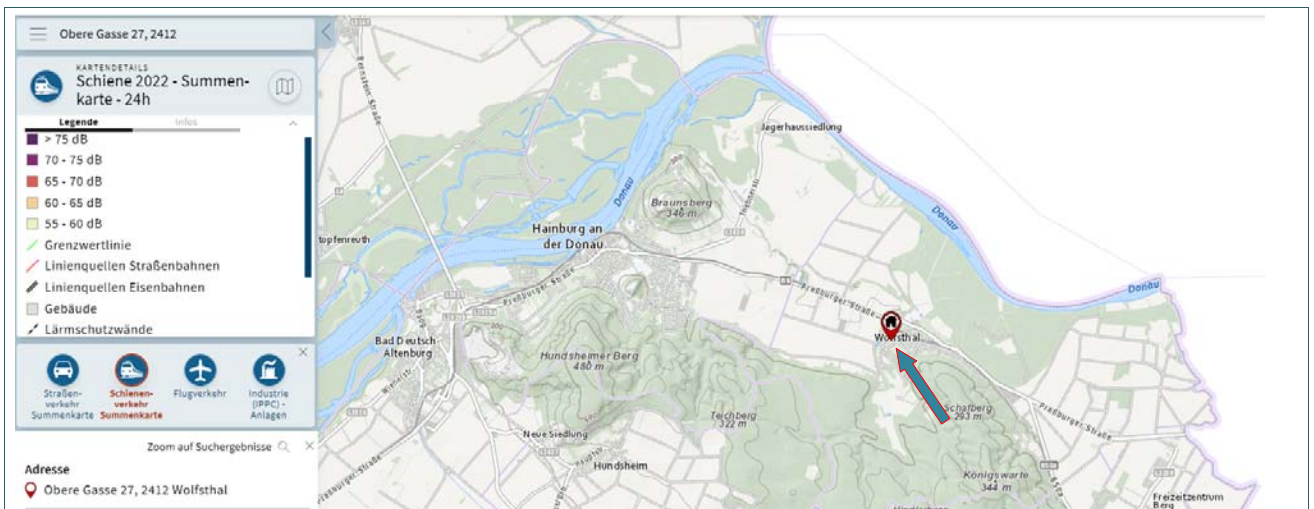


Abbildung 18: Karte Schienenverkehr 24-h Durchschnitt mit Ergänzungen der SV (Pfeil); Quelle: laerminfo.at

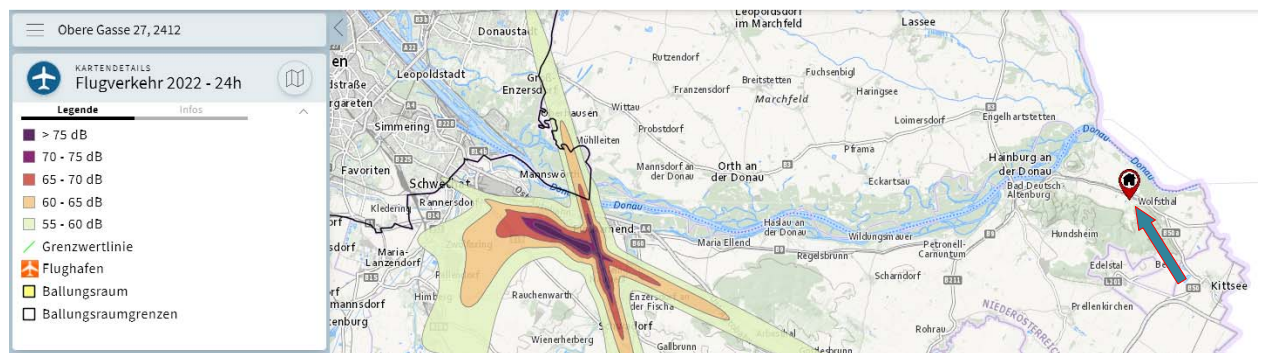


Abbildung 19: Karte Flugverkehr 24-h Durchschnitt mit Ergänzungen der SV (Pfeil); Quelle: laerminfo.at

2.8.4 Senderkataster

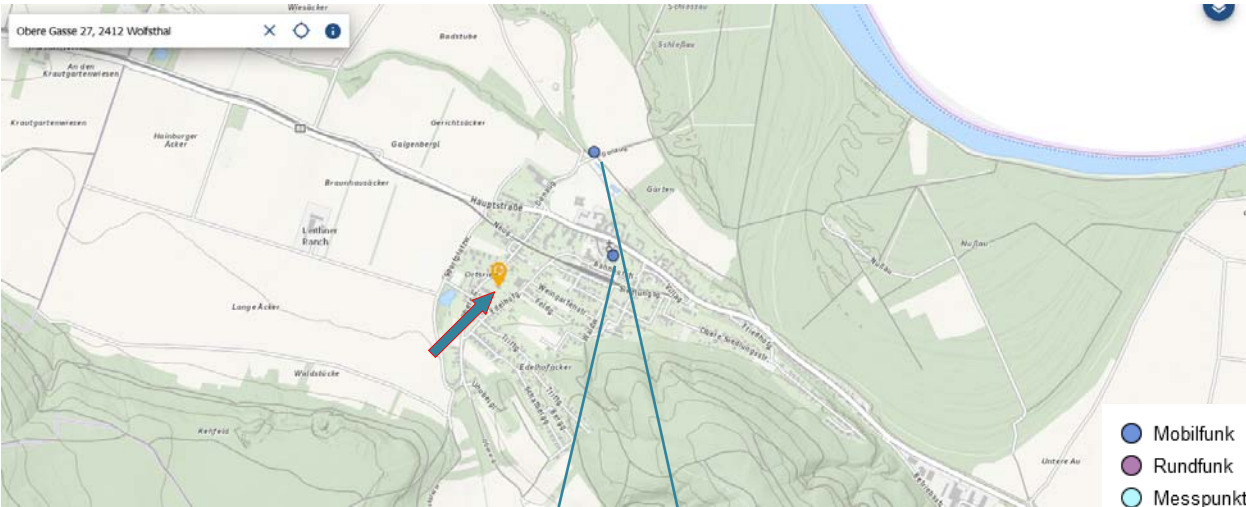
Der *Senderkataster* wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie - BMVIT im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation 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 Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich.

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.

Es befinden sich Sendeanlagen (Mobilfunk.GSM, LTE, 5G) in der Umgebung, die nächstgelegenen werden nachstehend dargestellt:



Funkdienst	Mobilfunk
Trägerstruktur	Dach
Gemeinsame Nutzung (Sharing)	Nein
Station1	
Protokoll(e)	GSM, LTE
Sendeleistung	120-140 W

Abbildung 20: Senderkataster mit Ergänzungen der SV (blau), Quelle: Forum Mobilkommunikation (FMK) des BMVIT

Funkdienst	Mobilfunk
Trägerstruktur	Mast
Gemeinsame Nutzung (Sharing)	Ja
Station1	
Protokoll(e)	GSM, LTE, 5G
Sendeleistung	160-180 W
Station2	
Protokoll(e)	2G, 4G, 5G
Sendeleistung	440-460 W

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 blaue 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 türkise Punkte dargestellt.

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)

2.8.5 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 Mobilfunknetztests der vierten (4G) und fünften Generation (5G) des RTR-Netztests der letzten 24 Monate und sind von der Netzauslastung zum Messzeitpunkt sowie der Testumgebung (ISP, Tarif, Indoor vs. Outdoor, Endgerät, lokale Störeinflüsse etc.) der berücksichtigten Tests abhängig.

Betreffend die Down- und Uploadraten handelt es sich um abgerundete und auf 1000 Mbit/s gedeckelte Maximalwerte der normalerweise zur Verfügung stehenden Geschwindigkeiten im Festnetz sowie abgerundete und auf 1000 Mbit/s gedeckelte Maximalwerte der geschätzten maximalen Geschwindigkeiten in den Mobilfunknetzen gemäß der Verordnung der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR-GmbH) über die Übermittlung von Informationen an die RTR-GmbH als Zentrale Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB-V 2023).

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 bei der jeweiligen Infrastrukturanbieterin in Erfahrung gebracht werden.

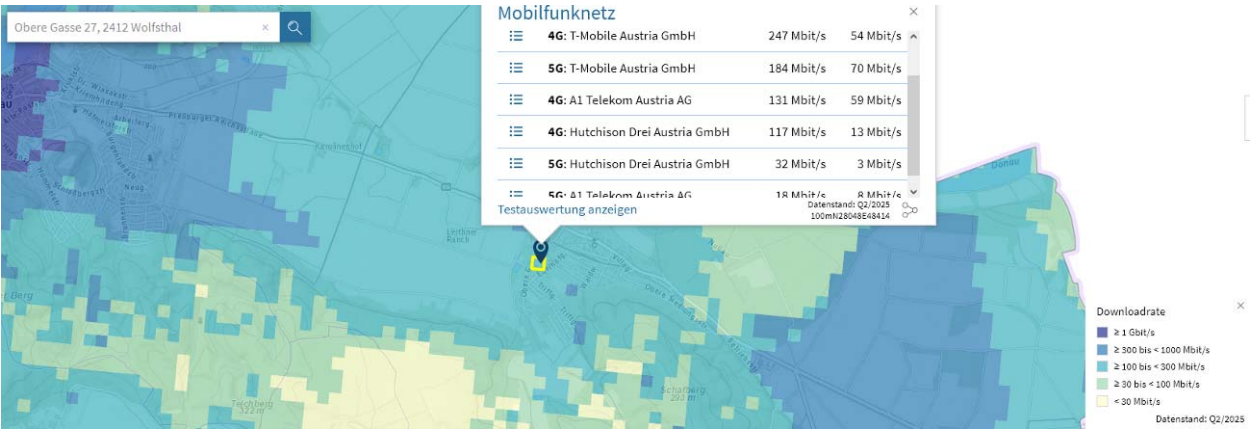


Abbildung 21: Mobilfunknetzinfrastruktur; Quelle: breitbandatlas.gv.at

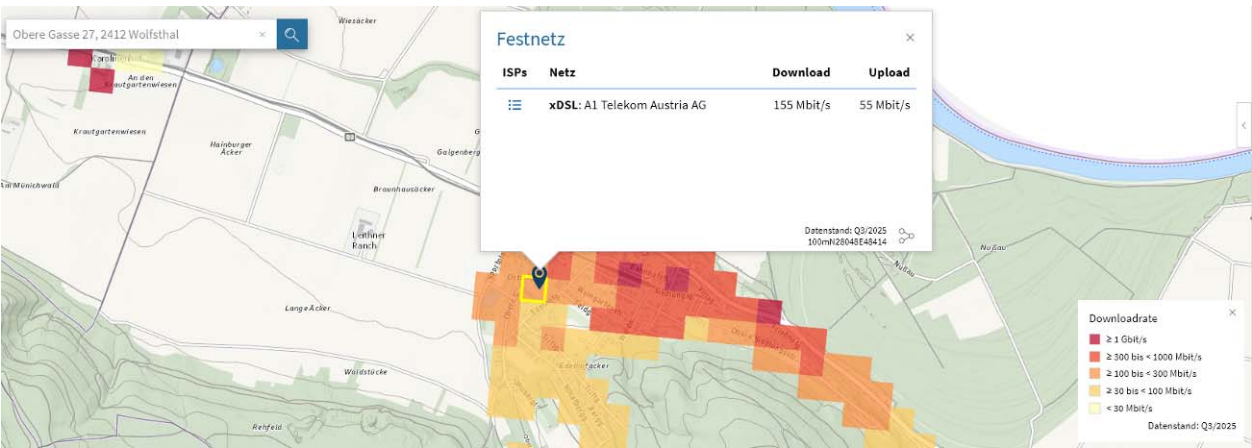


Abbildung 22: Festfunknetzinfrastruktur; Quelle: breitbandatlas.gv.at

2.9 Grundstücksbeschreibung

Anhand des Grundbuchsauszugs, der digitalen Mappenkopie (Kataster) sowie der Wahrnehmungen vor Ort stellt die zeichnende Sachverständige folgendes dar:

2.9.1 Grundstück – Grundbuchsstand (Eintragungen im A1-Blatt)

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
12/3    G  GST-Fläche        *      939
        Bauf.(10)           389
        Gärten(10)          550

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Das Grundstück ist im *Grenzkataster* (G) eingetragen. Die Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgröße sind demnach zum Stichtag für die Parzelle der bewertungsgegenständlichen

Liegenschaft rechtlich gesichert. Ein Stern (*) neben der Benützungsart (BA) bedeutet, dass die Fläche der Parzelle auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Eine Überprüfung der Grenzen in der Natur wurde von der Sachverständigen nicht durchgeführt. Die angeführten grundbücherlich bezeichneten Benützungsarten (Gärten (Gärten)) lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung und Bebaubarkeit des jeweiligen Grundstückes gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu.

Zur weiteren Wertermittlung wird die ausgewiesene Gesamtfläche der Liegenschaft laut Grundbuch mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 939 m² herangezogen, die Bauflächen werden dem vorliegenden Planwerk entnommen, die Widmungen dem Flächenwidmungsplan und entsprechend der stichtagsbezogenen Befundaufnahme und Informationen berücksichtigt.

2.9.2 Maße und Form, Topografie

Die Parzelle Gst. Nr. 12/3 der gegenständlichen Liegenschaft stellt eine annähernd rechteckig und nahezu eben geschnitten und leicht verschwenkte Mittelparzelle dar. Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 939 m² lt. Grundbuch ist über die entlang der nordwestlichen Grundgrenze verlaufenden Verkehrsfläche *Obere Gasse* einseitig mit einer Länge von ca. 25,6 m (gemessen am digitalen Kataster) an das öffentliche Gut angebunden und grenzt mit den übrigen drei Grundstücksgrenzen an widmungsgleiche Parzellen. Die durchschnittliche Tiefe der Parzelle beträgt demnach rd. 36,0 m.

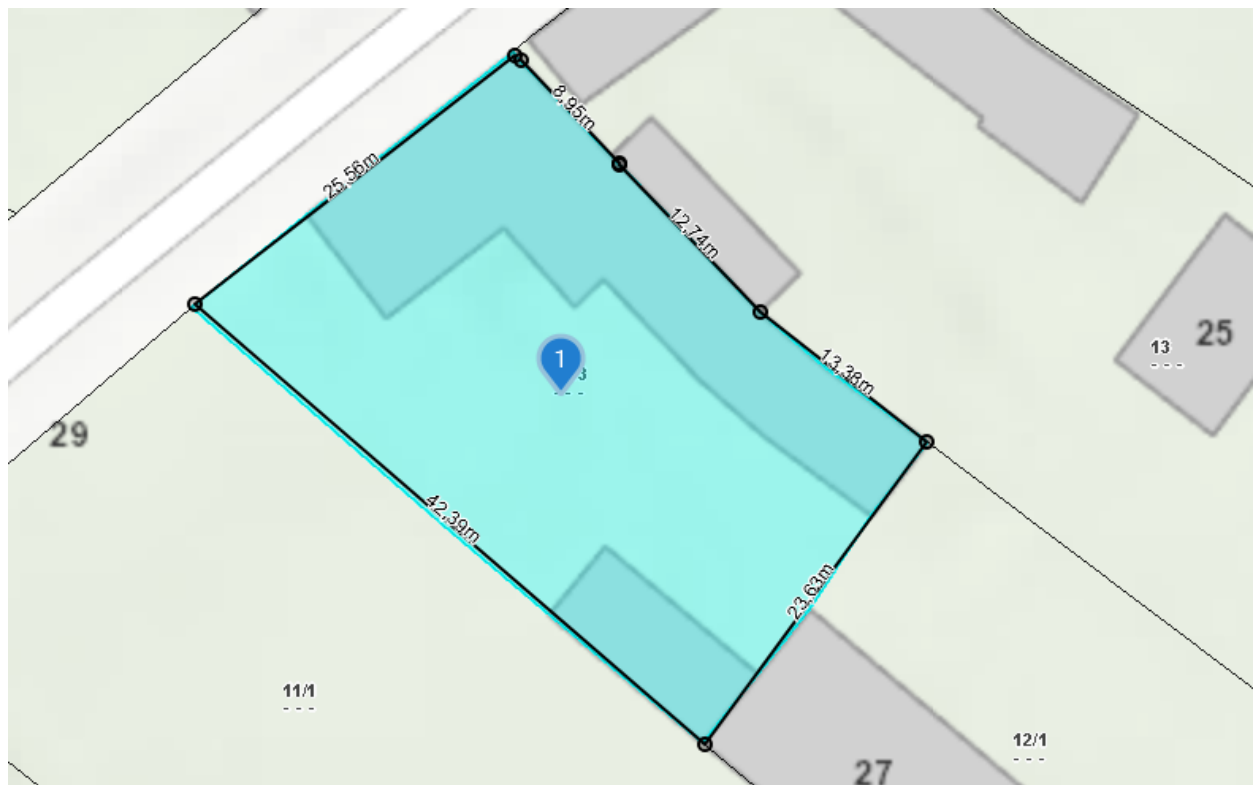


Abbildung 23: Auszug digitaler Katasterplan mit Bemaßung (nicht verbindlich); Quelle: atlas.noe.gv.at

Laut Grundbuch ist die bewertungsgegenständliche Parzelle einer Gesamtfläche von 939 m² mit einer Fläche von 389 m² verbaut, damit errechnet sich ein Bebauungsgrad von rd. 41,43 % und entspricht damit einer üblichen dichten Bebauung älterer Liegenschaften mit landwirtschaftlichen Wohn- und Nebengebäuden.

2.9.3 Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Entsprechend dem durch die Gemeinde übermittelten und zum Stichtag geltenden Flächenwidmungsplan und den Bebauungsbestimmungen i. d. g. F., – siehe Anhang – ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gewidmet als Bauland – Agrargebiet (BA, hellgrün) und bebaubar wie folgt:

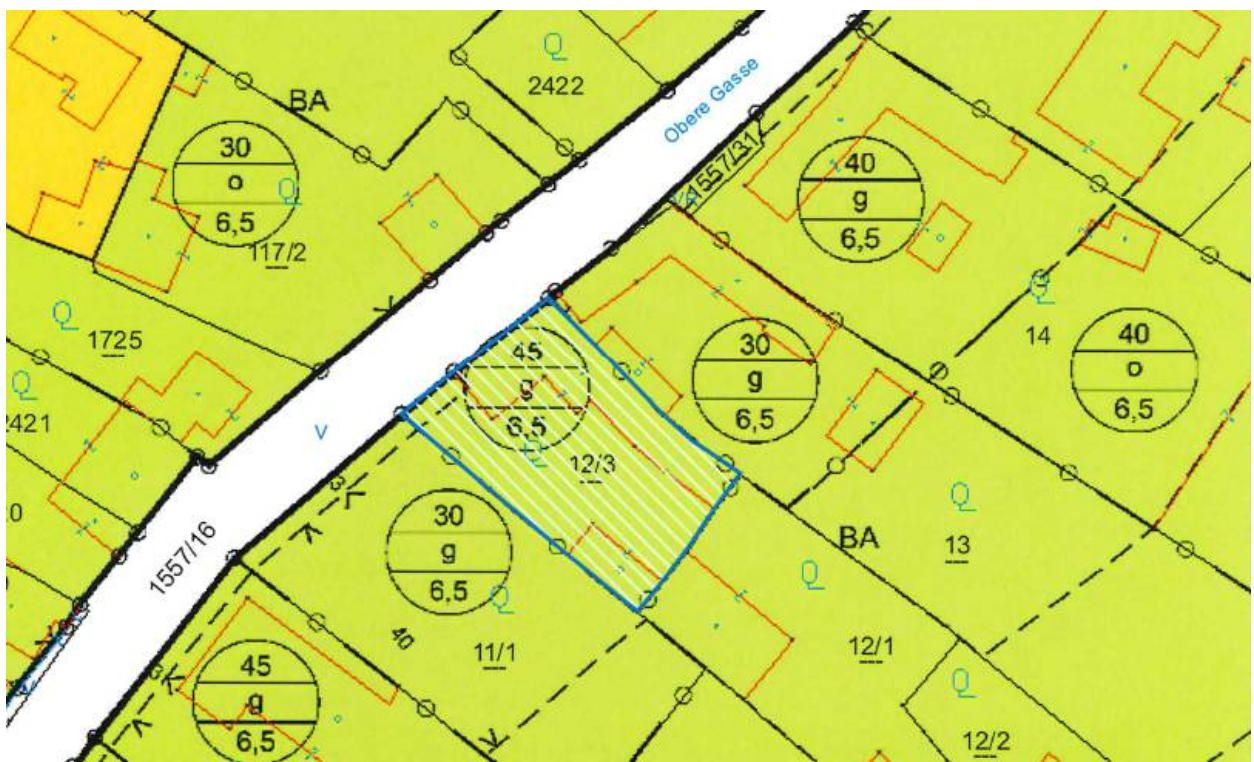


Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan; Quelle: Bauamt

EZ	717				
Gst. Nr.	Bezeichnung / Riede	Widmungsart	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
12/3	2412 Wolfsthal Obere Gasse 27	BA	45/g/6,5 Es gilt die NÖ BO 2014 i.d.g.F.	939m ²	<u>Widmung: Bauland-Agrargebiet (BA)</u> Bebauungsdichte: 45 % Bauweise: geschlossen (g) Gebäudehöhe: 6,5 maximi zulässig Es gilt das NÖ ROG 2014 und die NÖ BO samt den implementierten OIB-RL jeweils i.d.g.F.

Die im Flächenwidmungsplan angegebene Widmungsart ist im NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) geregelt und sind für *Agrargebiete* lt. § 16 (1) Z.5 folgende Nutzungsmöglichkeiten bestimmt: Bauwerke für land- und forstwirtschaftliche Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht; andere Betriebe, welche keine das örtlich

zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.

Die Angabe (45/g/6,5) im Bebauungsplan regelt in Niederösterreich (NÖ) die baulichen Nutzungsmöglichkeiten für dieses Grundstück und setzt sich aus den folgenden drei Parametern zusammen:

Eine maximal zulässige Bebauungsdichte von 45 % ist festgelegt und bedeutet, dass höchstens 45 % der gesamten Bauplatzfläche durch Gebäude überbaut werden dürfen.

Eine geschlossene Bauweise (g) legt fest, dass straßenseitige Hauptgebäude auf dem Grundstück von einer seitlichen Grenze bis zur anderen seitlichen Grenze des Bauplatzes durchgehend errichtet werden müssen. Eine Kombination aus Gebäude und Einfriedungsmauer ist zulässig.

Eine maximal zulässige Gebäudehöhe ist mit 6,5 Metern bestimmt. In Niederösterreich (§ 53 NÖ BO) bemisst sich diese Höhe nach der mittleren Höhe der jeweiligen Gebäudefront und errechnet sich diese aus der Fläche der Gebäudefront (A) dividiert durch deren größte Breite (b). Eine Gebäudehöhe von 6,5 m entspricht in etwa der Bauklasse II (die von 5 bis 8 Meter reicht) bzw. erlaubt typischerweise ein Erdgeschoß plus ein Obergeschoß oder ein ausgebauten Dachgeschoß, in Abhängigkeit vom Bezugsniveau und von der Dachform.

Detaillierte Bebauungsvorschriften sind der Verordnung vom 01. August 2022 im Anhang zu entnehmen.

2.9.4 Ver- und Entsorgung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist entsprechend den Erhebungen der zeichnenden Sachverständigen an das öffentliche Kanal-, Wasser- und Stromnetz sowie an die Fernwärmeversorgung Wolfsthal (FWG) angeschlossen.

Weiters besteht augenscheinlich eine Satellitenantenne (Parabolantenne) an der Stirnseite des Wohngebäudes (ohne Funktionsprüfung).

Der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe beträgt gemäß Auskunft vom 05.05.2026 seit 17.10.2022 € 650.--. Der Einheitssatz wird von der jeweiligen Gemeinde per Gemeinderatsbeschluss festgelegt und ist nicht bundesweit einheitlich.

Die Aufschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe und wird für die erstmaligen Errichtung eines Gebäudes auf einem Bauplatz, bzw. für die Erklärung eines Grundstückes (oder eines Grundstücksteiles) zu einem Bauplatz einmalig mittels Bescheides vorgeschrieben. Kommt es zu baulichen Veränderungen der Flächen durch Zubauten, Erweiterungen u. dgl., kann nach Neuvermessung des Gebäudebestandes eine Ergänzungsabgabe

vorgeschrieben werden wobei der Einheitssatz für die Berechnung der Aufschließungsabgabe in gleicher Höhe auch zur Berechnung der Ergänzungsabgabe herangezogen wird.

Die Abgabe errechnet sich gemäß der NÖ Bauordnung 2014, §38 durch Multiplikation der Berechnungslänge (BL) mit dem Bauklassenkoeffizienten (BKK) und dem Einheitssatz (ES), wobei die Aufschließungsabgabe nicht der Mehrwertsteuer unterliegt.

Die Berechnungslänge (BL) errechnet sich aus der Quadratwurzel aus der Bauplatzfläche. Der Bauklassenkoeffizienten (BKK) ist von der Bauklasse anhängig. $[A = BL \times BKK \times ES]$

2.9.5 Zubehör

Im Verkehrswert sind alle Sonderbauwerke wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. entsprechende Anlagen enthalten. Inventar, insbesondere Möbel, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.10 Beschreibung der Baulichkeiten

Die nachfolgende Beschreibung erfolgt unter Berücksichtigung der Informationen aus dem Bauakt und den erteilten Auskünften durch die Anwesenden bei der Befundaufnahme. Die nachfolgend dargestellte Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.

2.10.1 Allgemeines und Objektbeschreibung

Das bewertungsgegenständliche nicht unterkellerte, eingeschossige und leicht erhöhte Wohngebäude mit Hoftrakt und Erweiterung ist unter einem einfachen Satteldach in geschlossener Bauweise direkt an der Straßenfluchtlinie und entlang der nordwestlichen Grundgrenze hergestellt.

Direkt an den Hoftrakt anschließend sind zwei weitere ehemalige landwirtschaftliche Anbauten (ehemaliges Lager und ehem. Stall) hergestellt, welche im Einreichplan vom 18.10.2021 als Nebengebäude 1 bezeichnet sind. Demnach ist die nordöstliche Grundstücksgrenze auf der gesamten Länge verbaut. An der südwestlichen Grundgrenze und gegenüber dem Nebengebäude 1 besteht ein weiteres Nebengebäude 2 (Werkstätte bzw. ehemaliger Stall) unter einem Pultdach. Dazwischen ist eine Holz-Gerätehütte als Mobilie aufgestellt.

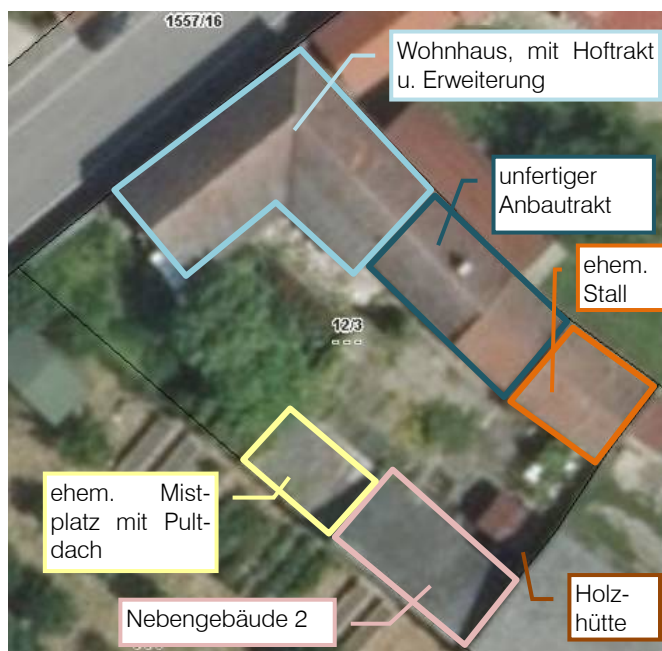
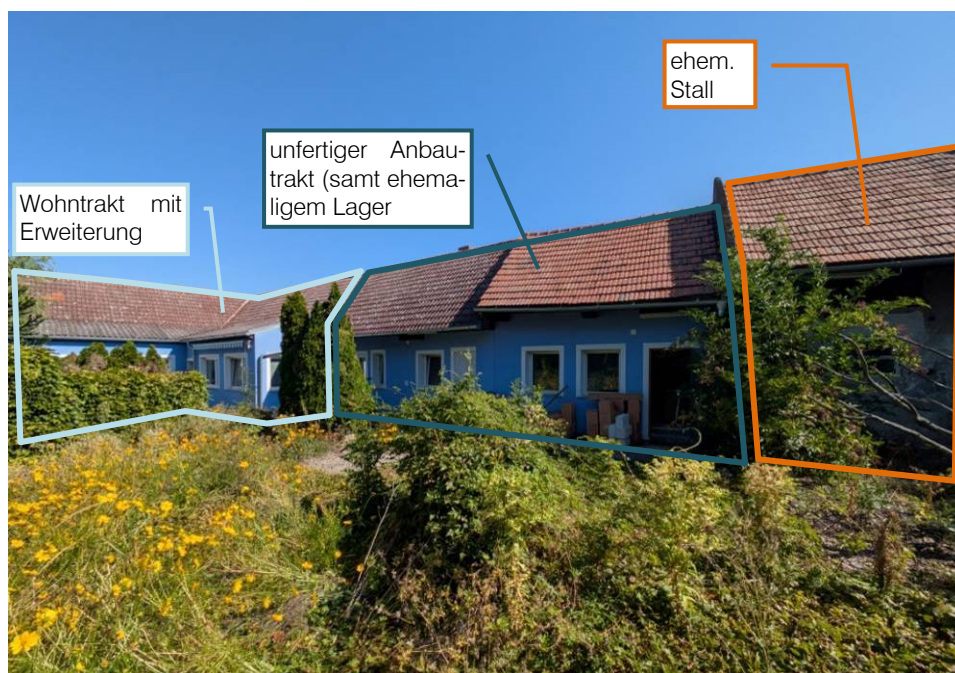


Abbildung 25: Luftbild EZ 717 mit Ergänzungen der SV (farbig); Quelle: atlas.no.e.gv.at

Entlang der südwestlichen Grundgrenze und an das Nebengebäude 2 (Werkstätte bzw. ehemaliger Stall) direkt anschließend ist ein Pulldach über dem ehemaligen Mistplatz zur Überdachung eines geplanten Pools (nicht hergestellt) angebaut. Angabengemäß ist die Pumpentechnik in der Stützmauer verlegt (ohne Funktionsprüfung). Die sichtbaren Teile der Anlage wirken veraltet und desolat. Der Boden ist aufgrund von dichtem Pflanzenbewuchs und Gerätschaften nicht einsehbar.

Die nachstehende Abbildung stellt die unterschiedlichen Bauakte entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze dar, die Farben entsprechen den Bautrakten im vorangehend dargestellten Luftbild.



Das nachfolgende Foto stellt das Nebengebäude 2 (Werkstätte / Stall) und das anschließende Pulldach über dem ehemaligen Mistplatz entlang der südwestlichen Grundgrenze dar.



Die Freiflächen des Innenhofs im Bereich des Wohngebäudes sowie des Gartens zwischen den Nebengebäuden sind verwildert, ungepflegt und größtenteils nicht einsehbar und nicht zugänglich. Ablagerungen (Bauschutt, Müll etc.) sind augenscheinlich in verschiedenen Bereichen der Liegenschaft vorhanden und können weitere Müll- und Schuttablagerungen für die hinteren bzw. seitlichen nicht zugänglichen und verbuschten Gartenflächen sowie unter dem ehemaligen Mistplatz unter dem Pultdach nicht ausgeschlossen werden.



Anmerkung SV: Wenn nicht anders angegeben, sind die Fotos im Text von der zeichnenden Sachverständigen im Rahmen der Befundaufnahme angefertigt worden - siehe Fotodokumentation im Anhang.

2.10.2 Bauakt – Auszug

Die nachfolgend auszugsweise dargestellten Vorgänge im Bauakt wurden von der zeichnenden Sachverständigen bei der zuständigen Baubehörde am 20.05.2026 erhoben und ist eine Auswahl im Anhang dokumentiert.

Art	Datum	Anmerkungen
Einreichplan mit Ansuchen um die Erteilung der nachträglichen Baubehördlichen Bewilligung - Über den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses samt der Errichtung von Zubauten etc.	18.10.2021	Sichtvermerk zur Baubewilligung der Gemeinde vom 07.12.2021
Erhebungsbogen - Lageskizze Kanalbenützungsgebühr	undatiert	Erstellt vor Abteilung der bewertungsgegenständlichen Parzelle Nr. 12/3
Energieausweis für Wohngebäude	nicht vorhanden	
Baubeginnsanzeige	nicht vorhanden	Die Einreichung wurde kurz vor dem Verkauf durchgeführt, die weitere Umsetzung wurde von den Verkäufern nicht betrieben.

Entsprechend den Informationen der Baubehörde liegt im Bauakt keine Baubeginnsanzeige vor.

Entsprechend der Niederösterreichischen Bauordnung (NÖ BO 2014) sind folgende Fristen für den Baubeginn einzuhalten:

Gemäß § 24 Ausführungsfristen NÖ BO 2014 (Auszug) gilt:

(1) Das Recht aus einer Baubewilligung (§ 23 Abs. 1) erlischt, wenn

1. die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht

- binnen 2 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung begonnen oder

- binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde,

2. der aus der Baubewilligung Berechtigte darauf schriftlich verzichtet, wobei die Verzichtserklärung im Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Behörde unwiderruflich wirksam wird, oder

3. das aufgrund der Baubewilligung ausgeführte Vorhaben beseitigt wird.

(2) Wird im Fall des Erlöschens der Baubewilligung aufgrund der nicht fristgerechten Fertigstellung neuerlich um die Erteilung der Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben angesucht und wird diese erteilt, so ist das Bauvorhaben innerhalb der nicht verlängerbaren Frist von 4 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft der neuerlichen Baubewilligung fertig zu stellen, andernfalls diese neuerliche Baubewilligung erlischt.

...

Demnach ist die Rechtskraft der vorliegenden Baubewilligung aus 2021 zum Bewertungsstichtag 2026 erloschen. Um eine neuerliche Erteilung des Bauvorhabens kann bei der Baubehörde angesucht werden.

Aufgrund des zeitlichen Auseinanderfallens der Erhebungen bei der Baubehörde zum Bewertungsstichtag und des meist - nicht unwesentlich - späteren Zeitpunkt des Erwerbs, empfiehlt die zeichnende Sachverständige potentiellen Erwerbern eine persönliche Kontaktaufnahme mit der Baubehörde vor Erwerb.

2.10.3 Konstruktion und Ausstattung – technische Beschreibung

Hauptgebäude -	Wohnhaus mit Anbautrakt und Erweiterung
Baujahr	ursprüngliche Bauführung lt Bauakt ab 1945 Einreichung zur nicht fertiggestellten Erweiterung und Umbau Ende 2021 (konsenslos)
Tragwerk und Konstruktion	nicht unterkellerte <u>Massivbauweise</u> Aussenwände: verputzt und gefärbelt
Fassade	glatte Putzfassade, am Wohntrakt überwiegend fertiggestellt
Dachform und Dachdeckung	Satteldach mit Ziegeldeckung
Regenwässer	Saumrinne und Fallrohre Metall, Versickerung straßenseitig augenscheinlich in den Kanal Versickerung <u>hofseitig</u> augenscheinlich auf Eigengrund (soweit einsehbar)
Aussentüren und Türstöcke:	einflügelige Hauseingangstür mit einem mittigen, rechteckigen Glasfeld in Metalltürstock, zweiflügelige Terrassen-Fenstertüre ohne Teilungen mit Innenjalousien und einfache Metalltüre in Metalltürstock im unfertigen Anbautrakt
Treppe(n):	einstufiges Antrittspodest beim Hauseingang mit Metall-Absturzsicherung
Fenster:	ein- und zweiflügelige Dreh-Kipp-Kunststofffenster ohne Teilungen in unterschiedlichen Formaten, 2-fachverglast, teilweise mit Innenjalousien, mit Finalisierungsrückstau der Laibungsanschlüsse
Innentüren und Türstöcke:	teilweise ältere glatte Holztüren in Metalltürstöcken, teilweise neue Innentüren mit Glasfeldern und Holzoptik in Holztürstöcken, teilweise keine Türblätter und keine Türstöcke, Finalisierungsrückstau
Deckenbeläge	überwiegend gemalt, in den Nassräumen Tapeten (WC) und Panele (Bad), teilweise abgehangene Decken mit Deckenspots, Finalisierungsrückstau; <u>im hofseitigen Anbautrakt</u> überwiegend gemalt mit Finalisierungsrückstau
Wandbeläge	überwiegend gemalt mit Finalisierungsrückstau in den Nassräumen teils Tapete (WC) und gefliest (WC und Bad); im hofseitigen Anbautrakt teils gemalt, teils unfertige Rigipswände, fehlende Abschlüsse und Materialübergänge
Bodenbeläge	überwiegend Laminat, teils gefliest, unfertige Sesselleisten und unfertige Bauteil-, Material- bzw. Raumübergänge und Schwellenbereiche; <u>im hofseitigen Anbautrakt</u> teils Trockenestrich bzw. Beton, teils unfertige Bodenbeläge (Fliesen und Laminat), fehlende Bauteil- und Material- bzw. Raumübergänge
Haustechnik	<u>Heizung und Warmwasser</u> : Fernwärme, Wärmeübertragung augenscheinlich mittels Radiatoren und Plattenheizkörper, ohne Funktionsprüfung im giebelseitigen Anbau von außen zugänglich: Fernwärmeübergabestation der Fernwärme Wolfsthal (FWG), Expansionsgefäß und Warmwasserspeicher, ohne Funktionsprüfung <u>Strom (E-Verteiler)</u> : Zeitgemäße Sicherungen, digitaler Stromzähler (Smart-Meter) augenscheinlich wenige Stromkreise, ohne Funktionsprüfung, ohne E-Befund
Sanitär:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse in Bad, WC, Waschküche und Küche augenscheinlich vorhanden, ohne Funktionsprüfung
Außenanlagen:	Straßenseitig massive Einfriedungsmauer mit Metall-Gehtür, mit Betonplatten befestigter Eingangsbereich und hofseitiger Traufgang, Einfassung des Hof- und Gartenbereichs mittels niedriger Stützmauer lt. Plan, Garten aufgrund der verwilderten Freiflächen nicht einsehbar, ehemaliger Mistplatz mit Stützmauer und Pultdach-Überdachung, vorbereitete Pooltechnik (ohne Funktionsprüfung), Holz-Gerätehütte

südöstliches Nebengebäude	ehemaliger Stall, angabengemäß vom Vorbesitzer als Hundezwinger verwendet
Baujahr	vermutlich aus der Bauzeit des Wohntraktes, um 1950
Tragwerk und Konstruktion	nicht unterkellertes Massivbau
Fassade	verputzt
Dachform und Dachdeckung	Satteldach mit Ziegeldachdeckung
Regenwasser	Saumrinne und Fallrohre Metall, Versickerung wegen Gestrüpp nicht einsehbar
Aussentüren und Türstöcke:	Metalltürstock ohne Türblatt
Fenster:	1-fachverglaste Stallfenster
Türen und Türstöcke:	nicht hergestellt
Deckenbeläge	überwiegend gemalte Kappendecken
Wandbeläge	teils verfliesen bis ca 1,50 m, darüber gemalt, teils großflächig abgefallene Putzflächen, Feuchtigkeitsschäden, nicht alle Bereiche einwandfrei einsehbar
Bodenbeläge	soweit einsehbar gefliest
Haustechnik	Wasser, Strom, Plattenheizkörper (Versorgung nicht bekannt), Leitungen auf Putz, ohne Funktionsprüfung

südwestliches Nebengebäude	Werkstätte und ehemaliger Stall, angabengemäß wurde der Stall vom Vorbesitzer als Hundezwinger verwendet
Baujahr	vermutlich aus der Bauzeit des Wohntraktes, um 1950
Tragwerk und Konstruktion	nicht unterkellertes Massivbau
Fassade	verputzt
Dachform und Dachdeckung	Pultdach mit Wellplattendachdeckung
Regenwasser	Saumrinne und Fallrohre soweit einsehbar Metall, Versickerung wegen Gestrüpp nicht einsehbar
Aussentüren und Türstöcke:	zweiflügeliges Holzlattentor zum Werkstättenbereich, einflügelige Metalltür in Metalltürstock zum Stallbereich
Fenster:	1-fachverglaste Stallfenster
Türen und Türstöcke:	nicht hergestellt
Deckenbeläge	soweit einsehbar gemalte Holzwerkstoffplatten im Werkstättenbereich und ungemalte Holzwerkstoffplatten im Stallbereich sowie stellenweise Akustikdämmplatten - nicht alle Bereiche einwandfrei einsehbar
Wandbeläge	teils verfliesen bis ca 1,00 m, darüber teils gemalt, teils abgefallene Putzflächen, teils Akustikdämmplatten, nicht alle Bereiche einwandfrei einsehbar
Bodenbeläge	soweit einsehbar gefliest
Haustechnik	Wasser, Strom, Leitungen auf Putz, ohne Funktionsprüfung

2.10.4 Energieausweis

Für das konsenslos konditionierte Wohnhaus mit hofseitigem Anbautrakt und Erweiterung ist nach Angaben der Baubehörde kein Energieausweis auf Basis der Einreichplanung 2021 i.S. der Richtlinie des Europäischen Parlaments über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.d.g.F. vorhanden.

Es wird der Wertermittlung daher eine dem Baujahr entsprechende übliche energetische Qualität des Gebäudes unterstellt.

Das Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 i.d.g.F. (EAVG 2012) regelt die Pflicht eines Verkäufers oder Bestandgebers, beim Verkauf oder bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes oder Nutzungsobjekts dem Käufer bzw. Bestandnehmer einen Energieausweis vorzulegen und auszuhändigen, sowie die Pflicht zur Angabe bestimmter Indikatoren über die energietechnische Qualität des Gebäudes oder Nutzungsobjekts in Anzeigen zur Vorbereitung solcher Rechtsgeschäfte. Es ist darin in der geltenden Fassung der Heizwärmebedarf (HBW) und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}) des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben.

Der Heizwärmebedarf (HBW) ist eine Energiekennzahl und stellt die Wärmemenge dar, die vom Heizsystem benötigt wird, um die Räumlichkeiten während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung auf einer Raumtemperatur von 20°C zu halten, um Temperaturverluste durch Lüftungs- und Transmissionswärme auszugleichen. Dieser wird auf Basis eines Referenzklimas und nicht des tatsächlichen Standortes ermittelt.

Der Wert kann maßgeblich durch eine Solaranlage oder gute Wärmedämmung gesenkt werden.

Es handelt sich um errechnete Werte entsprechend der Nutzungsart eines Gebäudes ohne Berücksichtigung des individuellen Nutzungsverhaltens. So können die tatsächlichen Heizkosten unter Umständen höher sein, wenn Räume auf eine Temperatur über 20° geheizt oder häufig Fenster geöffnet werden.

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}) vergleicht das Gebäude mit einem Referenzobjekt aus dem Gebäudebestand des Jahres 2007. Es kann somit abgeschätzt werden, ob es sich beim vorliegenden Gebäude um ein energetisch besseres ($f_{GEE} < 1$) oder energetisch schlechteres ($f_{GEE} > 1$) Gebäude handelt. Je höher der f_{GEE} -Faktor, desto schlechter ist die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes.

2.10.5 Raumweise Beschreibung der Ausführung und Ausstattung

Die Beschreibung und Nummerierung der Räume erfolgt in der Reihenfolge der Besichtigung nach Raumaufteilung und Nutzung. Die Raumbezeichnungen sind dem vorliegenden, nicht ganz plangemäß ausgeführten Einreichplan entnommen und für abweichende Bauführungen entsprechend der augenscheinlichen Nutzung ergänzt.

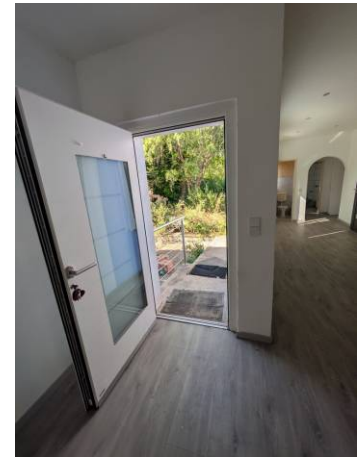
In dem um eine Stufe leicht erhöhten Erdgeschoß befindet der Hauseingang im neu geschaffenen Erweiterungszubau mit einem zentralen Windfang nach einem einstufigen Antrittspodest mit Absturzsicherung im hofseitigen Gebäudeknie. Dieser erschließt linkerhand über den nachfolgenden hofseitigen Gang (ohne Trennwand) gerade aus ein WC und ein Badezimmer an der Giebelseite des Gebäudes.



Vom Gang sind die 3 straßenseitigen Zimmer im Altbestand zugänglich. Der Schrankraum in Zimmer 3 lt. Plan ist nicht hergestellt, die Verbindungstür zwischen Zimmer 1 und 2 ist ebenfalls nicht hergestellt.



Vom Hauseingang gerade aus wird entgegen dem Plan über den Windfang ein großzügiger offener Küchenbereich im Altbestand erschlossen, welcher einerseits linkerhand zum vierten straßenseitigen Zimmer im Altbestand mit einer neu eingebauten kleinen Waschküche führt. Rechterhand wird über den offenen Küchenbereich die Wohnküche laut Plan erschlossen, von dieser ist über einen breiten Wanddurchbruch das erkerartige und zum Garten orientierte Esszimmer im neu geschaffenen Erweiterungszubau zugänglich.



Entgegen dem Plan ist der Durchgang in den südlich angrenzenden Raum (Zimmer 4 lt. Plan) bauliche geschlossen.

Der Raum mit der Bezeichnung „Zimmer 4“ im Plan ist über den hofseitigen Eingang zum Lagerraum 1 und dem linkerhand dazwischen liegenden Raum (SR2 und AR2 lt. Plan) erschlossen und in Abänderung des Plans diesem Bereich zugeordnet. Dazu wurde ein Wanddurchbruch zum ehemaligen Pferdestall begonnen und nicht fertiggestellt.



Zu Dachbodenflächen bestehen keine Aufgänge.

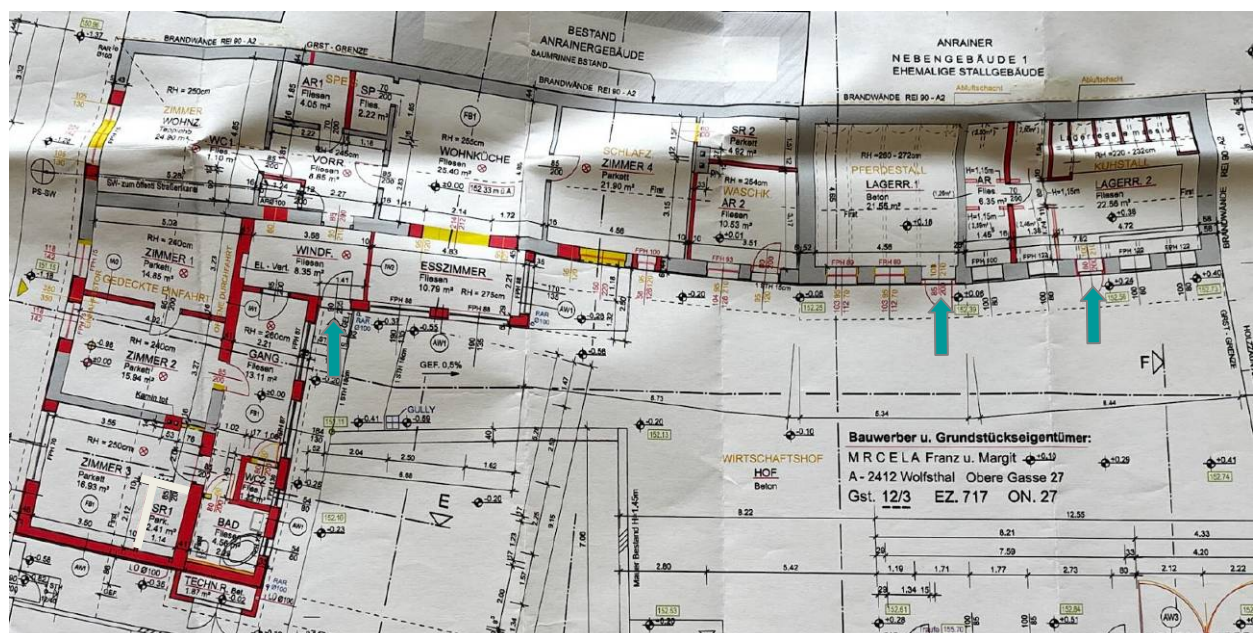


Abbildung 26: Auszug Übersicht Einreichplan 18.10.2021 mit Ergänzungen der SV (türkis); Quelle: Bauamt

Hauptgebäude - Wohnhaus mit hofseitigem Anbautrakt und Erweiterung - Erdgeschoß	
Raum 1	Technikraum - Fernwärmestation
Ausführung und Ausstattung:	massiver Anbau, verputzt, gefärbelt, mit Pultdach und zweiflügeliger Metalltür an der westlichen Stirnseite des Straßentraktes mit Fernwärmeübergabestation, Expansionsgefäß und Warmwasserspeicher
Raum 2	Windfang
Fußboden:	Laminat
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt
Ausführung und Ausstattung:	Trennwand zum Gang nicht hergestellt, Durchreiche zum offenen Küchenbereich, Sicherungskasten mit Smartmeter und zeitgemäßen Sicherungen, wenige Schaltkreise, Sockelleisten nicht finalisiert, keine Materialübergänge zu Türstöcken
Raum 3	Gang
Fußboden:	Laminat
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt
Ausführung und Ausstattung:	abgehängte Decke mit Spots, Bogendurchgang zum Bad, Plattenheizkörper, Sesselleisten nicht finalisiert
Raum 4	WC 2
Fußboden:	geflies
Wände:	geflies bis ca 140 cm, darüber tapeziert (lösende Tapeten)
Decke:	tapeziert
Ausführung und Ausstattung:	Stand-WC mit Kunststoffstuhlsitz, -deckel und -spülkasten, Plattenheizkörper, fehlende Türschwelle
Raum 5	Bad mit Wanne
Fußboden:	geflies, gefliestes Podest vor der Wanne
Wände:	raumhoch gefliest
Decke:	Pannele mit Deckenspots, tiefer abgehängte Decke mit Spots über der Badewanne
Ausführung und Ausstattung:	Eckbadewanne mit Einhebelmischer, Standwaschtisch mit Einhebelmischer, Bidet mit Einhebelmischer, Plattenheizkörper
Raum 6	Zimmer 3 (inkl SR) **
Fußboden:	Laminat
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt
Ausführung und Ausstattung:	Türschwelle fehlt, Türstock unfertig, etwas Feuchtigkeit an der Ecke zur Außenwand, Radiator
Raum 7	Zimmer 2
Fußboden:	Laminat
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt
Ausführung und Ausstattung:	Bodenkante bei der Türschwelle fehlt, Türstock unfertig, Abplatzungen an der Decke beim Fenster, Plattenheizkörper, kein Durchgang zu Zimmer 1

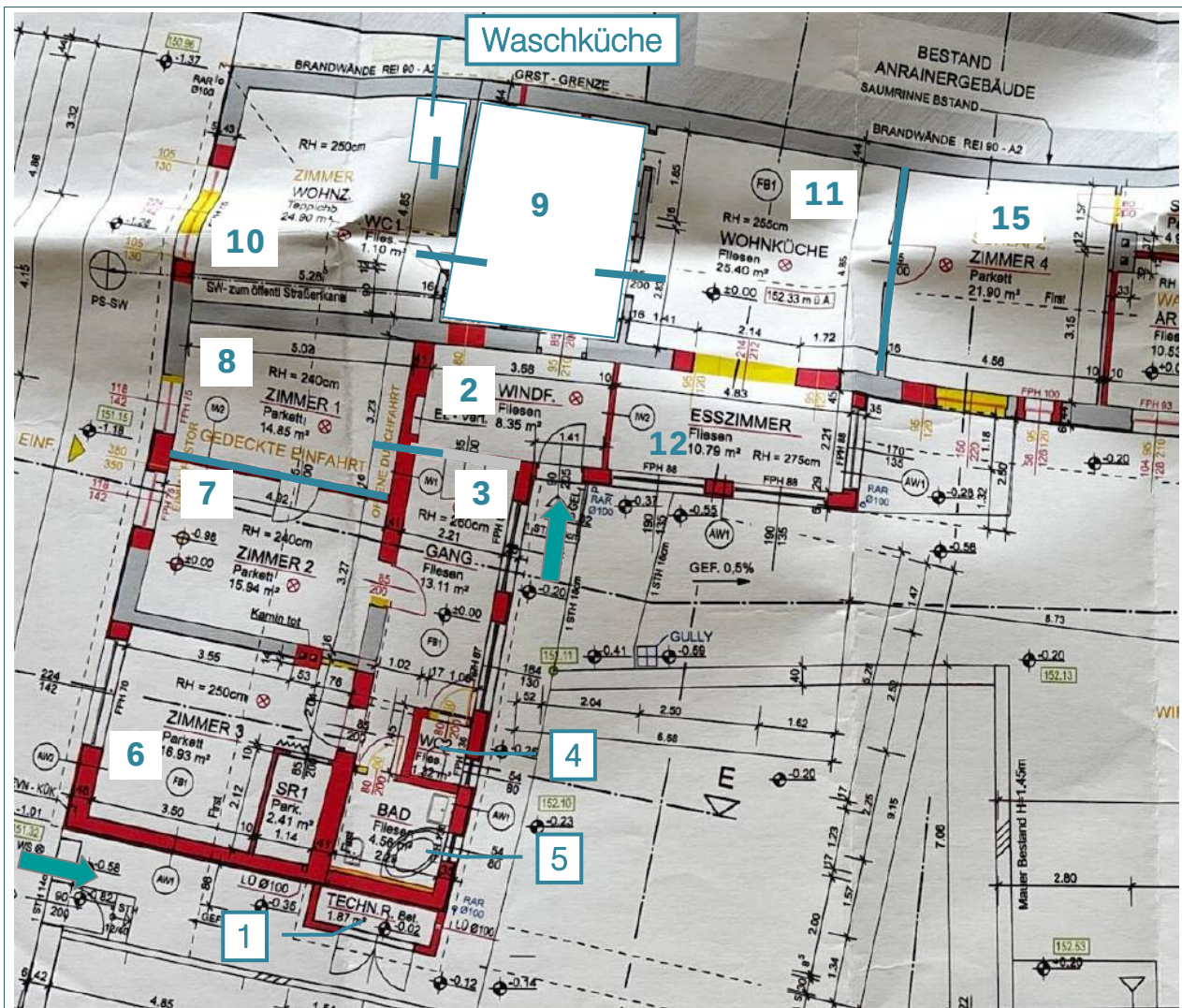


Abbildung 27: Auszug Einreichplan: EG Wohnhaus mit Ergänzung SV (türkis); Quelle: Bauakt

Raum 8	Zimmer 1
Fußboden:	Laminat
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt
Ausführung und Ausstattung:	Bodenkante bei der Türschwelle fehlt, Boden hat sich gehoben, Türstock unfertig, Radiator, kein Durchgang zu Zimmer 2

Raum 9	Küchenbereich (WC+Vorr+AR1+SP)
Fußboden:	gefliest, keine Materialübergänge
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, abgehangene Decke mit Spots
Ausführung und Ausstattung:	keine Trennwände wie im Plan, aufsteigende Feuchtigkeit an der Feuermauer und an der Zwischenwand zur Wohnküche, Durchreiche zum Windfang, Plattenheizkörper

Raum 10	Wohnzimmer (inkl. WK)
Fußboden:	Laminatboden
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt
Ausführung und Ausstattung:	Radiator, Wasserflecken im Fußbodenbereich vor dem Fenster bzw. Radiator (verbogen), Feuchtigkeit im Eckbereich der Feuermauer zur Waschküche: kleiner Raum als <u>Waschküche</u> eingebaut: Waschmaschinen-anschluß, aufsteigende Feuchtigkeit an der Feuermauer und in der Ecke meim Wasseranschluß, beginnende Schimmelbildung
Raum 11	Wohnküche
Fußboden:	gefließt, unfertige Schwellenbereiche
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, abgehängte Decke mit Spots
Ausführung und Ausstattung:	aufsteigende Feuchtigkeit an der Trennwand zum Kochbereich, kein Durchgang zu Zimmer 4 (Raum15), kein Heizkörper
Raum 12	Esszimmer
Fußboden:	gefließt, unfertige Schwellenbereiche
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt, abgehängte Decke mit Spots
Ausführung und Ausstattung:	Plattenheizkörper (offen liegende Leitungen, nicht unter Putz, ohne Funktionsprüfung), aussen ist an der Längseite als Sonnenschutz eine Markise angebracht
Hauptgebäude - Wohnhaus, hofseitiger Anbautrakt (in Umbau) - Erdgeschoß	
Raum 13	Lageraum 1, noch nicht belagsfertig
Fußboden:	teils Beton, teils Trockenestrich, unfertig, nicht einsehbar
Wände:	Gipskartonplatten, unfertig
Decke:	Kappendecke, unfertig, Feuchtigkeitflecken, Abplatzungen
Ausführung und Ausstattung:	unfertiger Wanddurchbruch zu Raum 14, Plattenheizkörper, Wasseranschluss +ablauf, Strom (ohne Funktionsprüfung)
Raum 14	SR 2 und AR 2 (mittleres Zimmer)
Fußboden:	Fliesenboden, unfertig
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt
Ausführung und Ausstattung:	Strom, Plattenheizkörper (ohne Funktionsprüfung)
Raum 15	Zimmer 4 (kein Durchgang zu Wohnküche)
Fußboden:	Laminat
Wände:	gemalt
Decke:	gemalt
Ausführung und Ausstattung:	doppelflügelige Fenstertür zum Garten, Strom, Plattenheizkörper, (jeweils ohne Funktionsprüfung),aufgetrocknete Feuchtigkeitflecken an der Trennwand zu Raum 14, kein Durchgang zu Raum 11

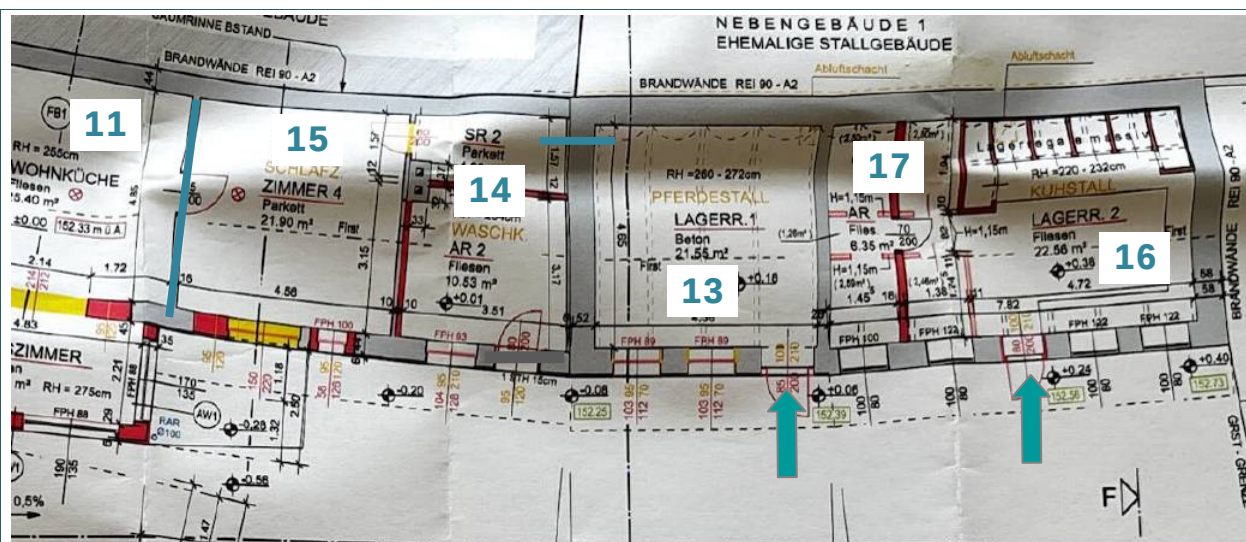


Abbildung 28: EG Wohnhaus Anbautrakt und Nebengebäude 1 mit Ergänzung SV (türkis); Quelle: Bauakt

Raum 16	Nebengebäude 1 - Lagerraum 2 (ehem. Kuhstall)
Fußboden:	kaum einsehbar da vermüllt, vermutlich Beton, teils gefliest
Wände:	teils gefliest, teils gemalt, teils roh
Decke:	Kappendecke, gemalt mit Feuchtigkeitflecken
Ausführung und Ausstattung:	nicht einwandfrei einsehbar, vermüllt, Stromleitungen auf Putz ohne Funktionsprüfung, vermutlich Wasser (1 Wasserentnahmestelle), Feuchtigkeitflecken, insbesondere an der Feuermauer soweit einsehbar, beginnende Schimmelbildung, Aussenmauer hofseitig durchfeuchtet mit abfallendem Putz
Raum 17	Nebengebäude 1 - AR
Fußboden:	kaum einsehbar da vermüllt, vermutlich Beton, teils gefliest
Wände:	teils gefliest, teils gemalt oder roh
Decke:	Kappendecke, gemalt mit Feuchtigkeitflecken
Ausführung und Ausstattung:	nicht einwandfrei einsehbar, vermüllt, Stromleitungen auf Putz ohne Funktionsprüfung, vermutlich Heizung (1 Rippenheizkörper), Feuchtigkeitflecken, insbesondere an der Feuermauer soweit einsehbar, beginnende Schimmelbildung, Aussenmauer hofseitig durchfeuchtet mit abfallendem Putz
Raum 18	Nebengebäude 2 - Werkstatt
Fußboden:	kaum einsehbar da vermüllt, vermutlich Beton
Wände:	gemalt, soweit einsehbar
Decke:	vermutlich Holzwerkstoffplatten, gemalt
Ausführung und Ausstattung:	doppelflügeliges Holzlattentor, Stromleitung auf Putz, Kaminleitung (jeweils ohne Funktionsprüfung)
Raum 19	Nebengebäude 2 - Lagerraum 3 inkl. LR
Boden:	soweit einsehbar gefliest
Wände:	gemalt, teilweise mit Akustikelementen belegt
Decke:	vermutlich Holzwerkstoffplatten, roh, teilweise mit Akustikelementen belegt
Ausführung und Ausstattung:	ehemalige Stallkojen mit Fliesen verkleidet, eine Wasserentnahmestelle, Stromleitungen/Kabelkanäle auf Putz, vermüllt

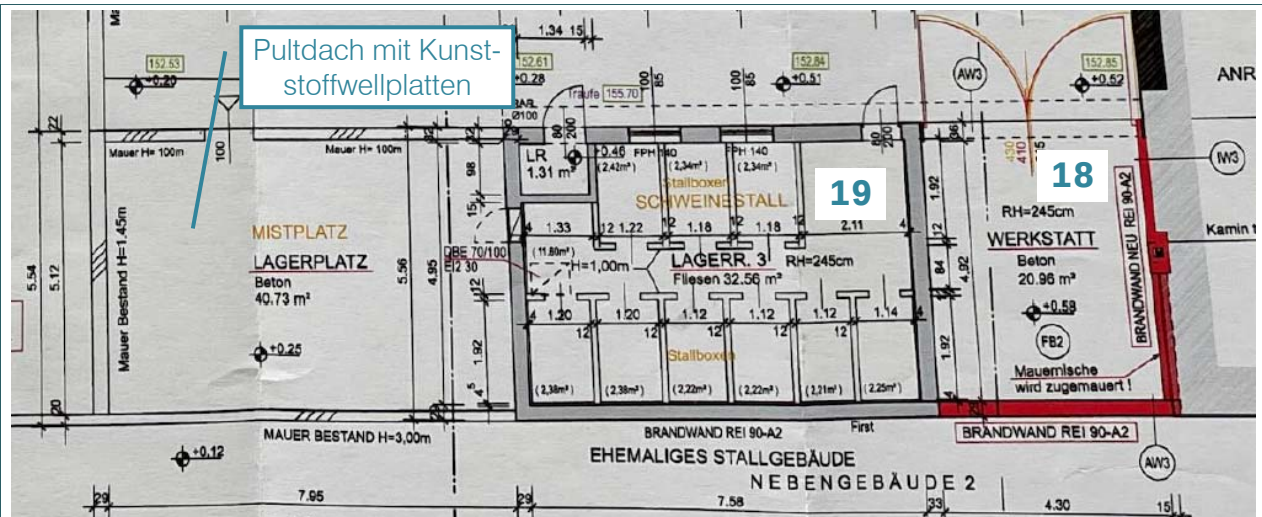


Abbildung 29: : Nebengebäude 2 mit ehemaligem Mistplatz, mit Ergänzung SV (türkis); Quelle: Bauakt

Unmittelbar an das Nebengebäude 2 (ehemaliger Schweinestall, Raum 18 und 19) anschließend ist der ehemalige Mistplatz mit einem Pulldach in Holzkonstruktion und transparenten Kunststoffwellplatten überdacht. Die hintere Mauer ist vermutlich die Einfriedungsmauer an der westlichen Grundgrenze. Die hofseitige Längsmauer ist vermutlich die ehemalige Stützmauer des Mistplatzes und ca. 1,0 - 1,2 m hoch. Die überdachte Fläche sollte zur Aufstellung eines Swimming-Pools dienen, ist jedoch komplett mit Pflanzen überwuchert und nicht begehbar und nicht einsehbar. Angabengemäß ist eine rudimentäre Pooltechnik vorbereitet - außer dem unten abgebildeten Wasseranschluss mit vermuteter Umwälzpumpe und Druckmessgerät (jeweils ohne Funktionsprüfung) konnten keine anderen Anlagenteile oder Vorbereitungen festgestellt werden.



2.10.6 Bau- und Erhaltungszustand

Das nicht unterkellerte eingeschobige Wohnhaus mit hofseitigem Anbautrakt und Erweiterung im konsenslosen Zustand befindet sich in einem dem Herstellungsgrad entsprechenden mangelhaften Zustand. Bauteile und Bauteilübergänge sind unfertig, insbesondere an den Außenwänden sind Spuren aufsteigender Feuchtigkeit ersichtlich, die Haustechnikanlagen sind nicht geprüft und augenscheinlich nicht fertiggestellt.

Der nicht unterkellerte eingeschobige Anbautrakt bestehend aus 3 Zimmern ist nur über den Innenhof zugänglich und befindet sich in einem unfertigen Ausbau- und Ausstattungszustand, augenscheinlich bestehen Wasser-, Elektrik-, und Heizungsanschlüsse, die Haustechnikanlagen sind nicht geprüft und augenscheinlich nicht fertiggestellt. Wesentliche substanzgefährdende Baumängel sind an den Baulichkeiten – soweit einsehbar - augenscheinlich nicht erkennbar.

Das direkt anschließende Stallnebengebäude befindet sich in einem nicht instandgehaltenen und ungepflegten Zustand, es wurde angabengemäß vom Vorbesitzer als Hundezwinger/ Hundezucht genutzt. Die augenscheinlich bestehenden Haustechnikanlagen (Wasser-, Elektrik- und Heizungsanschlüsse) sind nicht geprüft. Die Flächen sind nicht einwandfrei einsehbar, verstellt und vermüllt. An den Innenbereichen der offenliegenden Außenwände sind Putzabplatzungen und Feuchtigkeit feststellbar. Das Nebengebäude 2 (Werkstätte und ehemaliger Stall) befindet sich in einem vergleichbaren, devastierten Erhaltungs- und Ausstattungszustand. Der Stallraum wurde angabengemäß vom Vorbesitzer als Hundezwinger/ Hundezucht genutzt. Augenscheinlich bestehen ein Wasser- und Stromanschluss, die Haustechnikanlagen sind nicht geprüft. Die Flächen sind nicht einwandfrei einsehbar, verstellt und vermüllt.

Als Außenanlagen konnten die straßenseitige Einfriedungsmauer, Traufpflaster, eine etwa kniehoch Mauereinfassung der Hof- und Gartenflächen, eine Holz-Gerätehütte und ein Pultdach als Überdachung des ehemaligen Mistplatzes festgestellt werden. Die Freiflächen sind ungepflegt, mit hohem Gestrüpp stark bewachsen und verwildert, demnach ist der Großteil der Hof- und Gartenflächen nicht zugänglich und nicht einsehbar. Ablagerungen (Bauschutt etc.) im Hof- und Gartenbereich sind augenscheinlich vorhanden und können für den übrigen, nicht zugänglichen und verbuschten Bereich nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des längeren Leerstandes können für Baulichkeiten und Außenanlagen weitere, zwischenzeitlich hervorkommende Mängel oder Schäden bzw. versteckte Mängel und Folgeschäden nicht ausgeschlossen werden.

Die zeichnende Sachverständige empfiehlt Interessenten explizit eine Besichtigung vor Erwerb und Kontaktaufnahme mit der Baubehörde zur Abklärung der erforderlichen Schritte und etwaiger Auflagen für die Konsensherstellung.

2.10.7 Flächenermittlung und Flächeneffizienz

Die ausgewiesenen Flächen beziehen sich auf die seitens der zeichnenden Sachverständigen bei der Baubehörde erhobenen Unterlagen (*Einreichplan* vom 18.10.2021 mit Sichtvermerk der Baubehörde vom 07.12.2021) sowie auf die Abschätzungen der Sachverständigen wie in der Tabelle zur Flächenberechnung gekennzeichnet. Es wird dadurch kein Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.

Eine Vermessung der Flächen ist nicht beauftragt und hat durch die zeichnende Sachverständige nicht stattgefunden.

Erdgeschoß Wohnhaus mit hofseitigem Anbautrakt und Erweiterung					
Nr.	Raumbezeichnung*	Länge*		Breite*	NRF
1	Technikraum - Fernwärmestation	gemäß Plan			1,87m²
2	Windfang	gemäß Plan			8,35m²
3	Gang	gemäß Plan			13,11m²
4	WC 2	gemäß Plan			1,32m²
5	Bad mit Wanne	gemäß Plan			4,56m²
6	Zimmer 3 (inkl SR) **	4,79m		4,07m	19,50m²
7	Zimmer 2	gemäß Plan			15,94m²
8	Zimmer 1 **	4,97m		3,00m	14,89m²
9	Küchenbereich (WC+Vorr+AR1+SP) **	3,57m		4,85m	17,30m²
10	Wohnzimmer (inkl. WK)	gemäß Plan			24,90m²
11	Wohnküche	gemäß Plan			25,40m²
12	Esszimmer	gemäß Plan			10,79m²
Summe EG Wohnhaus mit hofseitigem Anbautrakt und Erweiterung					156,05m²

Erdgeschoß Wohnhaus - hofseitiger Anbautrakt (unfertig)				
Nr.	Raumbezeichnung*	Länge*	Breite*	NRF
13	Lagerraum 1, noch nicht belagsfertig	gemäß Plan		21,55m²
14	SR 2 und AR 2 (mittleres Zimmer) **	3,57m	4,86m	17,35m²
15	Zimmer 4 (kein Durchgang zu Wohnküche)	gemäß Plan		21,90m²
Summe EG Wohnhaus - hofseitiger Anbautrakt (unfertig)				60,80m²
Summe Wohnhaus				216,85m²

Nebengebäude 1 und 2				
Nr.	Raumbezeichnung*	Länge*	Breite*	NRF
16	Nebengebäude 1 - Lagerraum 2 (ehem. Kuhstall)	gemäß Plan		22,56m²
17	Nebengebäude 1 - AR	gemäß Plan		6,35m²
	Summe NRF Nebengebäude 1 (ehemaliger Stall)			28,91m²
18	Nebengebäude 2 - Werkstatt	gemäß Plan		20,96m²
19	Nebengebäude 2 - Lagerraum 3 inkl. LR	gemäß Plan		33,87m²
	Summe Nebengebäude 2 (Werkstätte und ehemaliger Stall)			54,83m²

* Maße bzw. Flächen und Bezeichnungen gemäß Planwerk 18.10.2021

** Abschätzungen der SV

Die Nettoraumflächen (NRF) und Abmessungen sind dem vorliegenden genehmigten Einreichplan entnommen und wurden von der zeichnenden Sachverständigen bei der Befundaufnahme vor Ort augenscheinlich plausibilisiert.

Augenscheinlich entspricht der Raumplan im Wesentlichen dem vorliegenden Planwerk.

Geringfügige Abänderungen in der Raumaufteilung bzw. hinsichtlich der Raumwidmungen wurden festgestellt und haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtfläche sofern die Außenmaße unverändert bleiben – siehe dazu auch nachfolgende Erläuterungen zur Flächeneffizienz.

Flächenberechnung Bruttogeschosßflächen (BGF) + Flächeneffizienz in %

Hauptgebäude Wohnhaus - mit hofseitigem Anbautrakt und Erweiterung	Länge*	Breite*	BGF***	NRF	Flächen- effizienz
Erdgeschoß Wohnhaus Straßentakt Altbestand	16,58m	5,68m	94,17m²		
Erdgeschoß Wohnhaus Hoftrakt Altbestand	9,05m	5,74m	51,95m²		
Erdgeschoß Fernwärmestation Zubau	2,85m	0,88m	2,51m²		
Erdgeschoß Erweiterung Wohnhaus hofseitig	11,36m	2,85m	32,38m²		
Erdgeschoß Erweiterung Wohnhaus hofseitig	6,68m	2,50m	16,70m²		
Summe Wohnhaus - mit hofseitigem Anbautrakt und Erweiterung			197,71m²	156,05m²	78,93%
Erdgeschoß Wohnhaus - hofseitiges Anbautrakt (Zimmer 4 bis Pferdestall) *	13,51m	5,83m	78,76m²		
Summe Wohnhaus - hofseitiges Anbaugebäude			78,76m²	60,80m²	77,19%
Summe Wohnhaus gesamt			276,47m²	216,85m²	78,43%

Nebengebäude	Länge*	Breite*	BGF***	NRF	Flächen- effizienz
Nebengebäude 1, (nur ehem. Kuhstall mit AR)	8,44m	5,83m	49,21m²		
Summe Nebengebäude 1			49,21m²	28,91m²	58,75%
Nebengebäude 2, Werkstatt	4,30m	5,56m	23,91m²	20,96m²	87,67%
Nebengebäude 2, Lagerraum 3 samt LR (ehem. Stall)	8,21m	5,56m	45,65m²	33,87m²	74,20%
Summe Nebengebäude 2			69,56m²	54,83m²	78,83%
Summe Nebengebäude 1+2 gesamt			118,76m²	83,74m²	70,51%

* gemäß Einreichplan 18.10.2021 bzw. Ermittlung und Abschätzung SV

** BGF = Bruttogrundfläche = L x B

*** Geschoßhöhe gemäß Planwerk bzw. Abschätzung SV

Die geschoßweise Berechnung der Flächeneffizienz erfolgt auf Basis des vorliegenden genehmigten Einreichplans aus dem Bauakt.

Die Flächeneffizienz ist der Ausnutzungsgrad der Geschoßflächen, das ist das Verhältnis der geschoßbezogenen Summe der Nettoräumflächen (NRF) zu Bruttogeschosßfläche (BGF) und liegt für das gegenständliche Wohnhaus mit Hoftrakt und Erweiterung samt Wohnhaus-Anbautrakt mit rd. 78 % im üblichen Bereich für ältere Wohnhäuser mit nachträglichen Erweiterungen.

Die Flächeneffizienzen für das Nebengebäude 1 mit rd. 59 % und für das Nebengebäude 2 mit rd. 79 %, beide mit nutzungsspezifischen Einbauten (Stallkojen) entsprechen der ursprünglichen Nutzung und Bauweise für landwirtschaftliche Nebengebäude.

Die weitere Plausibilisierung mittels Flächeneffizienz anhand der Aufmaßskizze zur Kanalgebührenbemessung dient der Qualitätssicherung, um die Plausibilität der Flächenangaben zu bestätigen. Geringfügige Abänderungen der Raumaufteilung können bei gleichbleibenden äußeren Umrissen der Baulichkeiten vernachlässigt werden.

2.11 Ertragslage

Zum Bewertungsstichtag besteht auf der Liegenschaft ein älteres Wohnhaus mit Erweiterungen, Anbauten und großflächigen Nebengebäuden in unfertigem und konsenslosen Zustand welches nicht vermietet und somit ertragslos ist.

2.12 Immobilienmarkt

2.12.1 Grundstücksmarkt 2026

Die Grundstückspreisliste der TU Wien wird jährlich Anfang Mai veröffentlicht und weist für das Jahr 2026 (Preisbasis zum Stichtag 31.12.2025) für unbebaute und unaufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in der Gemeinde *Wolfsthal* Preise in der Höhe von rund € 160,--/ m² bis € 215,--/ m² aus, das sind im Mittel rd. € 188,00/ m² mit steigender Tendenz.

Für Transaktionen des Jahres 2026 liegen noch keine veröffentlichten und ausgewerteten Erhebungen vor, diese werden Anfang Mai des Folgejahres veröffentlicht.

Der von *bodenpreise.at* (immounited) pro Gemeinde ausgewiesene Wert als Median der im Grundbuch durchgeführten Transaktionen in der Gemeinde *Wolfsthal* als Richtwert beträgt € 184,05/ m² für Baulandparzellen bzw. € 3,10/ m² für Grünlandparzellen.

Als Grundlage werden hierfür Kauftransaktionen auf jeweiliger Gemeindeebene von 01.01.2009 bis Ende 2022 zur Auswertung herangezogen. Die Preise der Vorjahre wurden aufgrund der österreichweiten Preissteigerung der Grundstücke valorisiert.

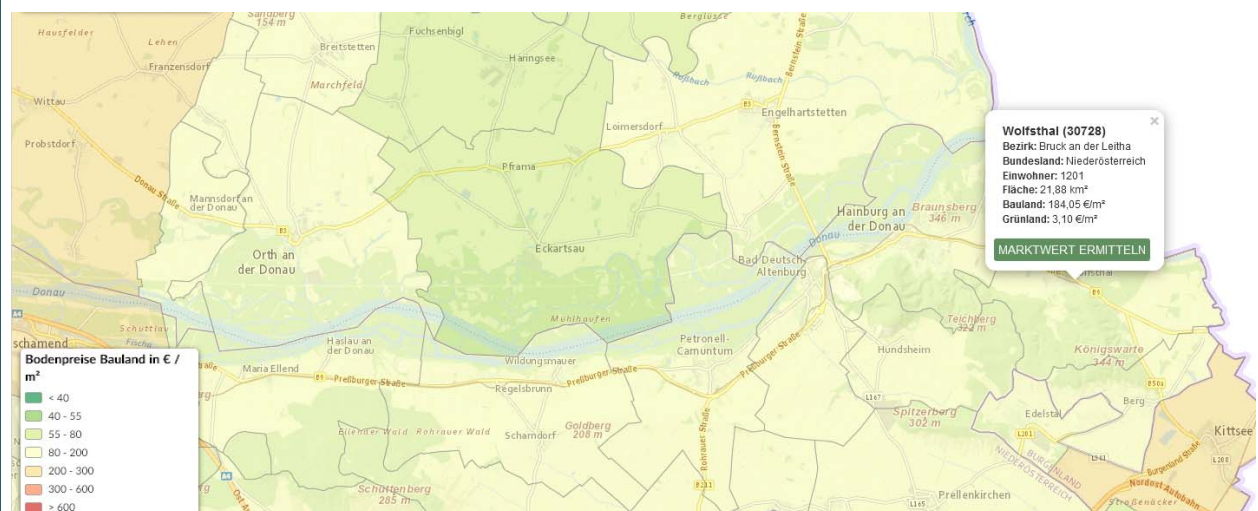


Abbildung 30: Bauland- und Grünlandpreise in Wolfsthal; Quelle: bodenpreise.at

Der von *grundstueckspreise.at* veröffentlichte Richtwert für Grundstücke im Bauland der Gemeinde *Wolfsthal* wird für 2026 mit rd. € 159,--/ m² ausgewiesen. Der Wert folgt dem Ortsdurchschnitt, nicht dem einzelnen Grundstück. Lage, Zuschnitt, Widmung und Aufschließung können erheblich davon abweichen.

Für den *Bezirk Bruck an der Leitha* wird ein durchschnittlicher Grundstückspreis von rd. € 236,40/ m² für das Jahr 2026 angegeben, für das Bundesland Niederösterreich ein Durchschnittspreis 2026 von rd. € 152,--/m²

Damit beträgt die Preisdifferenz für Grundstücke in der Gemeinde *Wolfsthal* zum durchschnittlichen Preis im gesamten *Bezirk Bruck an der Leitha* rd. -32,7 % und zum durchschnittlichen Grundstückspreis im Bundesland +4,7 % (Quelle: Statistik Austria, 2016-2024).

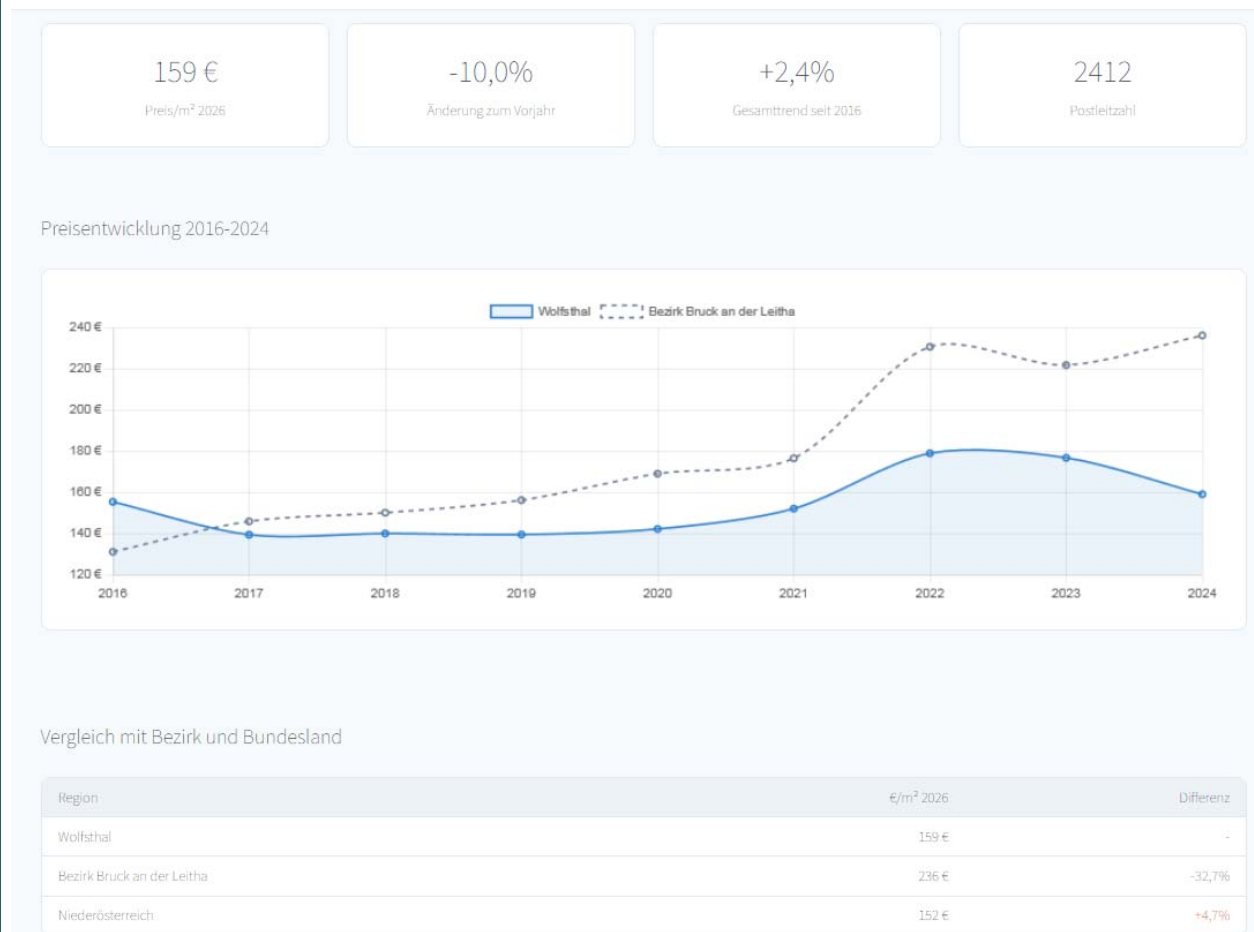


Abbildung 31: Baulandpreise Wolfsthal; Quelle: grundstueckspreise.at

Die von *immowert123.at* veröffentlichten Richtwerte für Grundstücke im Bauland der Gemeinde *Wolfsthal* betragen rd. € 160,--/ m² bis € 215,--/ m², das sind im Mittel rd. € 188,--/ m² mit steigender Tendenz. Da bei Katastralgemeinden zumeist nicht ausreichend Daten vorhanden sind, orientiert sich der Grundstückspreis an der übergeordneten Gemeinde. (Quellen: Gemeindeämter, Transaktionsdaten aus dem Grundbuch und Maklerinformationen).

Der von der *Statistik Austria* aktuell veröffentlichte Durchschnittspreis für Bauland der Gemeinde *Wolfsthal* beträgt € 149,00/ m² und wird auf Basis von Transaktionsdaten der Urkundensammlung des österreichischen Grundbuches von 2021 bis 2025 berechnet. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell

valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Grundflächen und Lage der Objekte. Alle Ergebnisse sind geometrische Mittel. Transaktionen vor 2025 werden an das Preisniveau 2025 angepasst. Baugrundstücke bezeichnen von Privatpersonen erworbene, unbebaute Grundstücke mit der Absicht der Errichtung eines Gebäudes. (www.statistik.at)

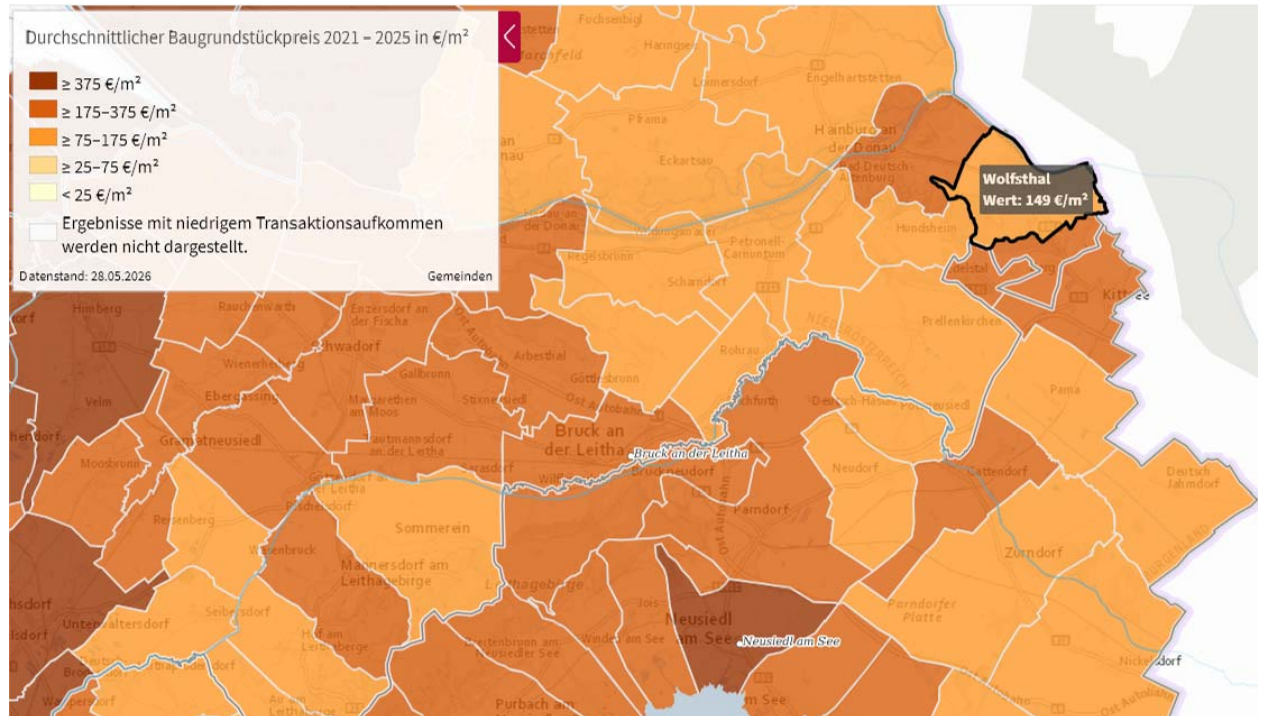


Abbildung 32: Baugrundstückspreise/ m² 2021-2025 in Wolfsthal (Stand 28.05.2026); Quelle: statistik.at

Am digitalen Immobilienmarkt werden zum Stichtag in *Wolfsthal* keine Grundstücke, geeignet zur Einfamilienhausbebauung, angeboten.

2.12.2 Vergleichspreiserhebungen im Bauland

Das bewertungsgegenständliche Grundstück der EZ 717 mit einer Gesamtfläche von 939 m² ist als *Bauland-Agrargebiet* gewidmet und liegt in Wolfsthal, einer Gemeinde im Bezirk *Bruck an der Leitha*.

Zur Ermittlung geeigneter Vergleichspreise wurden am digitalen Grundbuch der Gemeinde Wolfsthal Kaufverträge zu Grundstückstransaktionen im Zeitraum zwischen 12.10.2021 und 30.07.2026 (Bewertungsstichtag) erhoben.

Es haben nachfolgend detailliert dargestellte Transaktionen unbebauter, jedoch bebaubarer Grundstücke mit entsprechenden Flächenwidmungen und Größen sowie in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag stattgefunden:

Vergleichspreis Nummer 1 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 1.578 m² wurde am 02.02.2026 um € 295.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 186,95. Es handelt sich um ein Mittelgrundstücke in der Lage *Obere Gasse* südwestlich der bewertungs-

gegenständlichen Liegenschaft mit gestreckter, annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung *Bauland* Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück (BW-2WE) sowie *Grünland- Land- und Forstwirtschaft* (Glf). Dem vorangehenden Kaufvertrag vom 29.10.2018 konnte entnommen werden, dass eine Fläche von 664 m² als *Bauland* mit der verordneten Flächenwidmung BW-2WE gewidmet, für die Restfläche von 914 m² ist die Widmung *Grünland* (Glf) verordnet. Dem Kaufvertrag aktuellen konnte weiters entnommen werden, dass es sich um ein bereits aufgeschlossenes Grundstück handelt und Aufschließungskosten bereits bezahlt sind. Im Kaufvertrag ist nicht ausgewiesen welche Preisanteile des Gesamtkaufpreises auf die als *Bauland* bzw. auf die als *Grünland* gewidmete Fläche entfallen, es handelt sich demnach um einen Mischpreis. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt und wird dieser Mischpreis nicht zur Vergleichspreisermittlung für Bauland herangezogen.

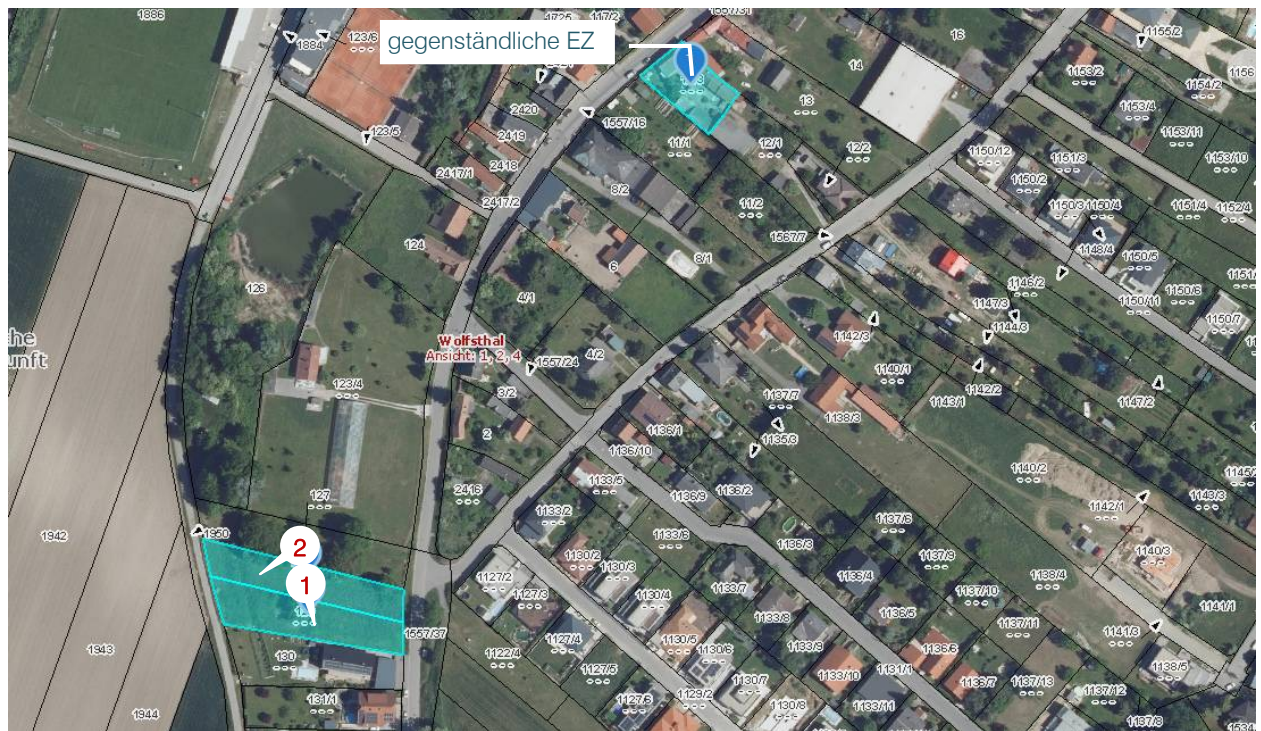


Abbildung 33: Lage Vergleichspreise LNrn 1, 2 und EZ 717 mit Erg. SV (weiss); Quelle: atlas.noe.gv.at

Für die Jahre 2025 und 2024 sind im digitalen Grundbuch keine Transaktionen für unbebaute Baulandparzellen in der Gemeinde *Wolfsthal* vorliegend.

Vergleichspreis Nummer 2 mit einer Grundstücksfläche von 1.470 m² wurde am 15.06.2023 um € 320.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 217,69. Es handelt sich um ein Mittelgrundstücke in der Lage *Obere Gasse* südwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit gestreckter, annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung *Bauland* Wohngebiet mit maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück (BW-2WE) sowie *Grünland- Land- und Forstwirtschaft* (Glf). Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden,

dass die Aufschließungsabgaben bereits vorgeschrieben und bezahlt wurden, 626 m² als *Bauland* gewidmet sind und für 844 m² eine *Grünlandwidmung* verordnet ist. Im Kaufvertrag ist nicht ausgewiesen welche Preisanteile des Gesamtkaufpreises auf die als *Bauland* bzw. die als *Grünland* gewidmete Fläche entfallen, es handelt sich demnach um einen Mischpreis. Die Transaktion fand zwischen zwei slowakischen Handelsgesellschaften statt und wird dieser Mischpreis nicht zur Vergleichspreisermittlung für Bauland herangezogen.

Vergleichspreis Nummer 3 mit einer Grundstücksfläche von 1.267 m² wurde am 23.06.2022 um € 190.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 149,96. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der *Edelhofgasse* nordöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung Bauland-Agrargebiet (BA). Dem Kaufvertrag konnte die Information entnommen werden, dass allfällige Anliegerleistungen und Aufschließungsabgaben künftig von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

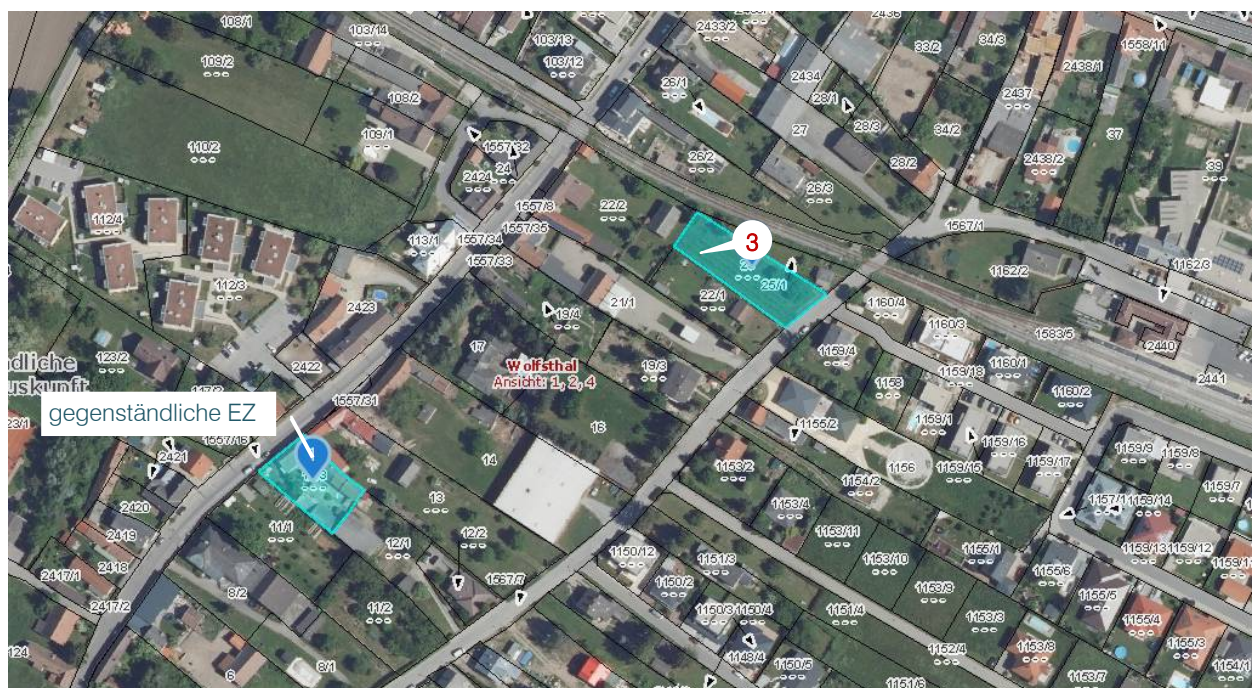


Abbildung 34: Lage Vergleichspreis LNr 3 und EZ 717 mit Erg. SV (weiss); (Quelle: atlas.noe.gv.at)

Vergleichspreis Nummer 4 mit einer Grundstücksfläche von 644 m² wurde am 14.04.2022 um € 110.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 170,81. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der *Oberen Siedlungsstraße* östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in einer Siedlung nahe der östlichen Ortsausfahrt, mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW-2WE. Dem Kaufvertrag konnte die Information entnommen werden, dass allfällige Anliegerleistungen und Aufschließungsabgaben

künftig von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen einer privaten slowakischen Staatsbürgerin und einer Projektgesellschaft mit Sitz in Wolfsthal als Käuferin statt.

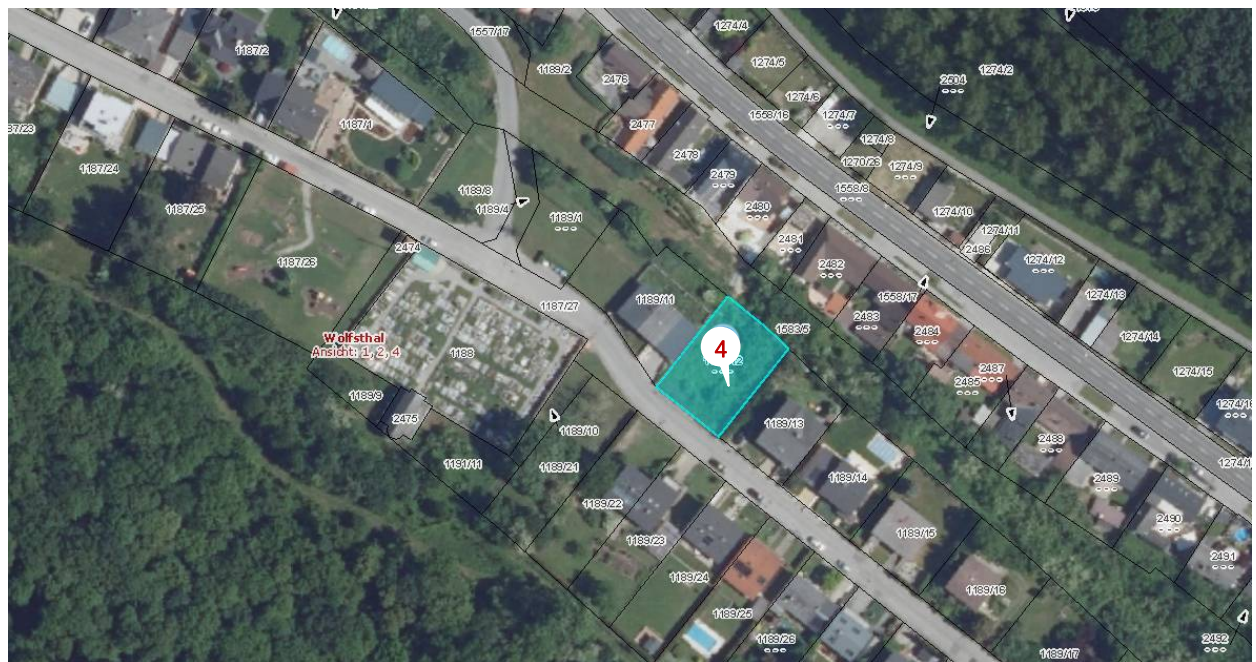


Abbildung 35: Lage Vergleichspreis LNr 4 mit Ergänzung SV (weiss); Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 5 mit einer Grundstücksfläche von 1.162 m² wurde am 28.03.2022 um € 150.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 129,09. Es handelt sich um ein Eckgrundstück in der Oberen Gasse südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit dreieckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BA. Dem Kaufvertrag konnte die Information entnommen werden, dass sich auf der Parzelle ein Abbruchobjekt befindet und dass Anliegerleistungen und Aufschließungsabgaben bereits geleistet worden sind. Die Transaktion fand zwischen einer privaten slowakischen Staatsbürgerin und einer Projektgesellschaft mit Sitz in Wolfsthal als Käuferin statt.

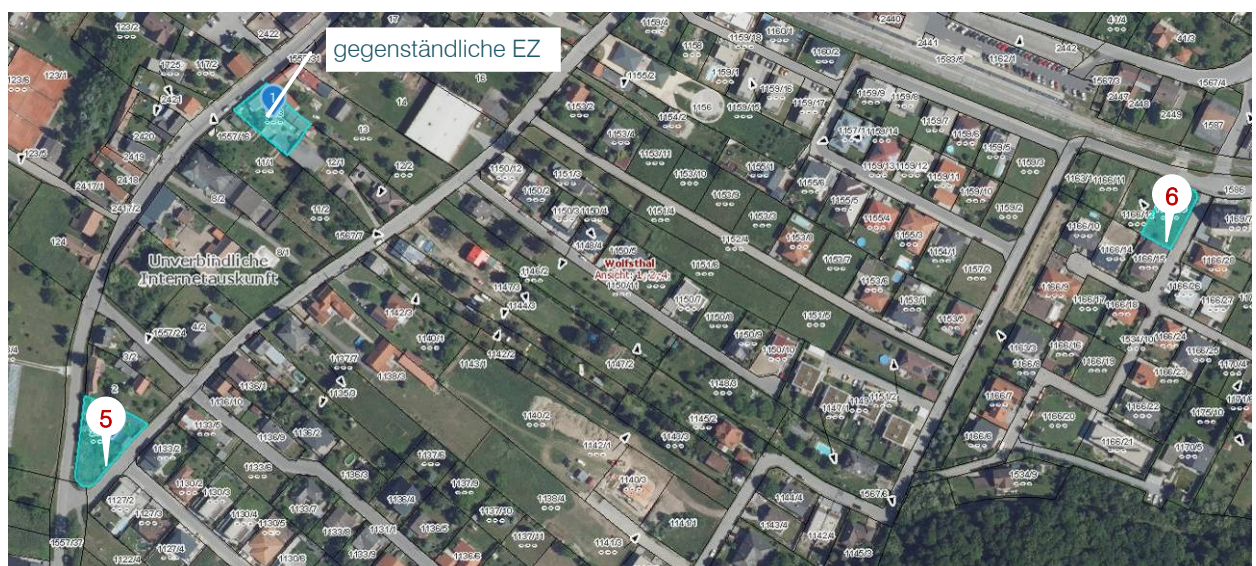


Abbildung 36: Lage Vergleichspreise LNrn 5 und 6 mit Erg. SV (weiss); Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 6 mit einer Grundstücksfläche von 740 m² wurde am 01.03.2022 um € 159.300,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 215,27. Es handelt sich um ein Eckgrundstück im Kreuzungsbereich *Siedlungsgasse / Zollhausstraße* südlich des Bahnhofs und östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit annähernd rechteckiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung BW-2WE.

Gemäß Kaufvertrag fand die Transaktion zwischen einem Bauträger und einem deutschen Staatsbürger als Käufer statt, dem Kaufvertrag konnte die Information entnommen werden, dass für die unbebaute Liegenschaft der Aufschließungsbeitrag bereits geleistet wurde.

Vergleichspreis Nummer 7 mit einer neu geschaffenen Grundstücksfläche von 826 m² wurde am 12.10.2021 um € 165.200,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 200,00. Es handelt sich um ein Randgrundstück in der Lage *Siedlung* östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und am östlichen Ortsrand der Gemeinde mit hakenförmiger, polygonaler Konfiguration am Ende der Siedlungsstraße und einer verordneten Flächenwidmung BW – 2WE. Dem Kaufvertrag konnte die Information entnommen werden, dass künftige Aufschließungsabgaben an die Gemeinde *Wolfsthal* von Käuferseite zu leisten sind. Gemäß Kaufvertrag ist eine Bauverpflichtung mit Fertigstellung innerhalb von sechs Jahren samt Wiederkaufsrecht für die Gemeinde bei Nichterfüllung einverleibt. Die Transaktion fand zwischen der Gemeinde als Verkäuferin und privaten slowakischen Staatsbürgern statt.

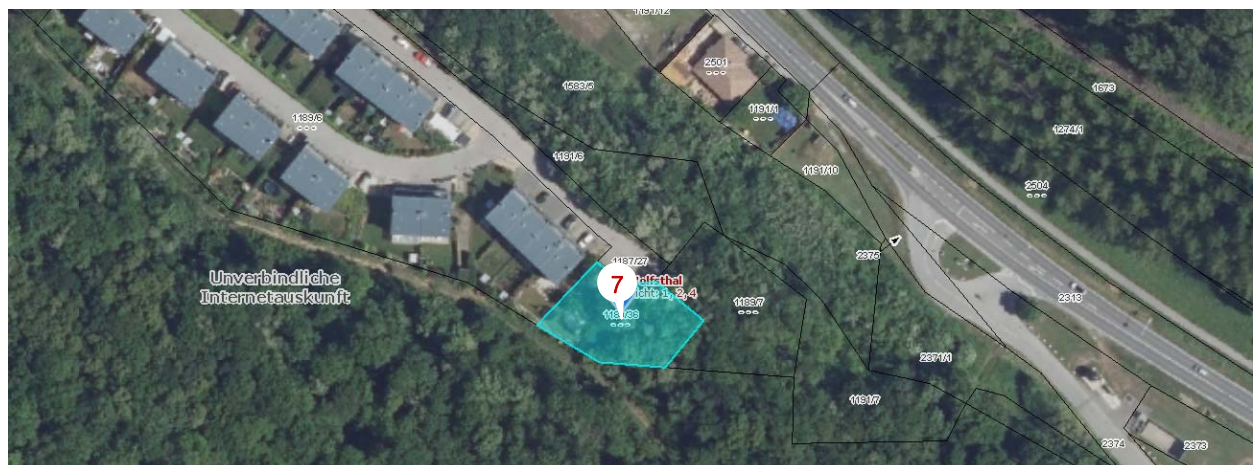


Abbildung 37: Lage Vergleichspreis LNr 7 mit Erg. SV (weiss); Quelle: atlas.noe.gv.at

Weitere zeitnahe, vergleichbare oder vergleichbar machbare Transaktionen konnten am digitalen Grundbuch der Gemeinde in zeitlicher Nähe nicht erhoben werden.

Ältere Kaufverträge von unbebauten Baulandparzellen bzw. Kaufverträge von deutlich kleineren - demnach nach den geltenden Bebauungsbestimmungen nicht selbständig bebaubaren - Grundstücksflächen in der Gemeinde *Wolfsthal* werden für den gegenständlichen Stichtag 2026 nicht berücksichtigt.

LNr.	TZ	EZ	Grst. Nr.	KG	Fläwi	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis €/ m ²	KV-Datum	Lage/ Riedname
1	499/2026	735	129	05116	BW-2WE Glf *	1.578 m ²	€ 295.000,00	186,95 /m ²	02.02.2026	Obere Gasse 54
2	2812/2023	670	128	05116	BW-2WE Glf *	1.470 m ²	€ 320.000,00	217,69 /m ²	15.06.2023	Obere Gasse 56
3	2681/2022	66	23	05116	BA	1.267 m ²	€ 190.000,00	149,96 /m ²	23.06.2022	Edelhofgasse 4
4	2027/2022	530	1189/12	05116	BW- 2WE	644 m ²	€ 110.000,00	170,81 /m ²	14.04.2022	Obere Siedlungsstr. 37
5	1601/2022	80	2416	05116	BA *	1.162 m ²	€ 150.000,00	129,09 /m ²	28.03.2022	Obere Gasse 41
6	1866/2022	917	1166/13	05116	BW- 2WE*	740 m ²	€ 159.300,00	215,27 /m ²	01.03.2022	Siedlungsgasse 4
7	332/2022	957	1189/36	05116	BW- 2WE	826 m ²	€ 165.200,00	200,00 /m ²	12.10.2021	Obere Siedlungsstraße

Die Anpassung der wertrelevanten Merkmale der erhobenen Vergleichsparzellen zur Bereinigung der Vergleichspreise erfolgt im nachfolgenden Abschnitt Bewertung.

3 GUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes i.d.g.F. (LBG) unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag 30.07.2026.

Die Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und die Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens werden nachfolgend erläutert.

3.1 Bewertungsverfahren

In der Bewertungslehre und -praxis stehen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) für die Berechnung des Verkehrswertes insbesondere das *Vergleichswertverfahren* (§ 4), das *Ertragswertverfahren* (§ 5) und das *Sachwertverfahren* (§ 6) zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist vom Sachverständigen zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt (§ 7).

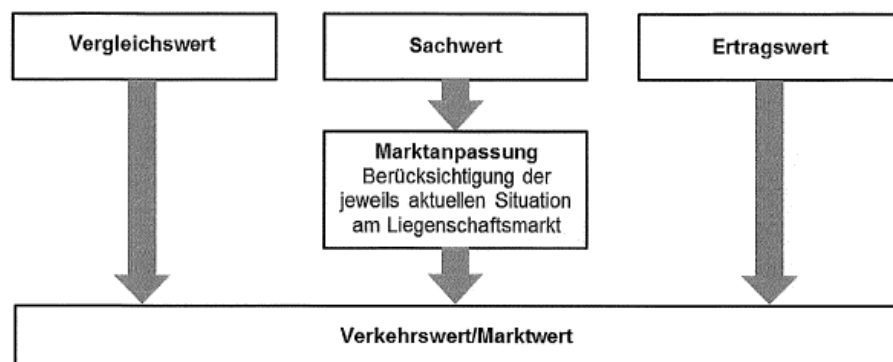


Abbildung 38: Ablaufschema Wertermittlungsverfahren nach ÖNORM B 1802 – 1. Teil

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Liegenschaften in Siedlungsbereichen mit der Widmung *Bauland* und der Bebaubarkeit nach Bauklasse I, II dienen nach allgemeiner Verkehrsauffassung zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Reihenhäusern und in der Regel zur *Eigen-nutzung*.

Als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes wird sohin das *Sachwertverfahren* angewendet. Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem Bodenwert, dem Bauwert, dem Wert der Außenanlagen und (gegebenenfalls) dem Zubehör.

Für die Ermittlung des *Bodenwertes* ist als geeignetes Wertermittlungsverfahren das *Vergleichswertverfahren* anzuwenden, da ein potentieller Erwerber ausgehend von der bestehenden Widmungen ein entsprechendes unbebautes Grundstück erwerben müsste um die dementsprechende Baulichkeiten darauf zu errichten.

3.2 Vergleichswertverfahren - Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem *Vergleichswertverfahren* (§ 4 LBG) ermittelt und wird aus tatsächlich erzielten, valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke in vergleichbaren Lagen, Größen, Beschaffenheiten und Ausnutzungsmöglichkeiten, die im redlichen Geschäftsverkehr transaktioniert wurden, abgeleitet.

Abweichende und wertbeeinflussende Verhältnisse finden durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung.

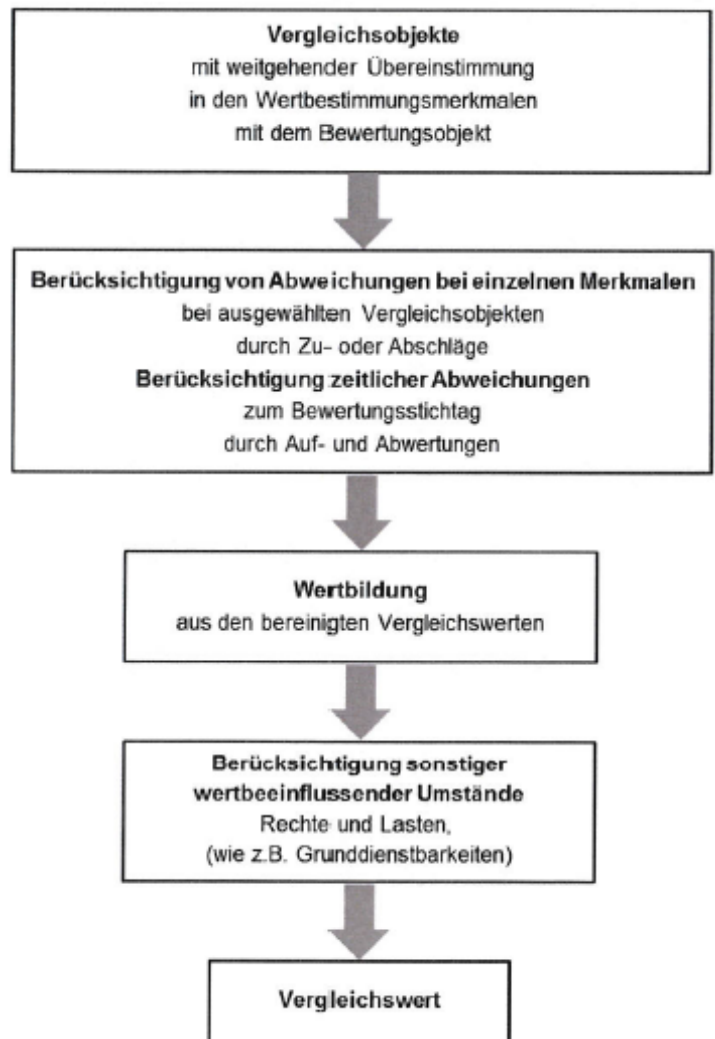


Abbildung 39: Ablaufschema Bodenwertverfahren nach ÖNORM B 1802 – 1. Teil

3.2.1 Bodenwertermittlung Bauland Wolfsthal

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, die der Sachverständigen durch Erhebungen und Marktbeobachtungen zur Verfügung stehen und im Sinne des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG) konnten im Grundbuch der Gemeinde Wolfsthal tatsächlich durchgeführte Grundstückstransaktionen im Bauland, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, mit vergleichbaren Flächenwidmungen und entsprechenden ortsüblichen Grundstücksgrößen erhoben werden und sind diese unter Punkt 2.12.2 dargestellt und erläutert.

Nicht zum redlichen Geschäftsverkehr zählen in diesem Kontext insbesondere Kaufpreise, die folgende Kriterien erfüllen:

- Kaufpreise, wo zu vermuten ist, dass in der (familiären) Vertragsurkunde ein geringerer Kaufpreis vereinbart oder angegeben wurde.
- Kaufpreise, die zwischen natürlichen und/oder juristischen Personen abgeschlossen wurden, welche in einem engen wirtschaftlichen bzw. rechtlichen oder familieären Naheverhältnis stehen.

Die Grundstücksflächen der erhobenen Vergleichsliegenschaften im reinen Bauland liegen zwischen 644 m² und 1.267 m², das sind im Mittel rd. 956 m², das arithmetische Flächenmittel der erhobenen Parzellen mit Baulandwidmung beträgt rd. 663 m², der Median liegt bei rd. 823 m².

Die Grundstücksgröße der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit einer Größe von 939 m² (lt. Grundbuch) und mit einer Baulandwidmung (BA) wird aufgrund von Erhebungen am Kataster als durchschnittlich gesehen.

Die erhobenen Transaktionen LNr. 1 und 2 werden entsprechend den Erläuterungen unter Punkt 2.12.2. ausgeschieden.

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in der Gemeinde Wolfsthal in durchschnittlicher Wohnlage sind gemäß der TU Wien Grundstückspreislise für die nachfolgend dargestellten 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 Grundstücke mit Baulandwidmung in Wolfsthal in durchschnittlicher Wohnlage laut Grundstückspreislise der TU Wien					
Jahr	Preis in € von	bis €	im Mittel	Preis in €	Wertänderung bezogen auf 07/2026
2026	nicht vorliegend, fiktive Ø Wertsteigerung auf Juli 2026: 0,00 %			187,50 /m ²	0,00%
2025	160,00 /m ²	215,00 /m ²	Ø	187,50 /m ²	0,00%
2024	140,00 /m ²	215,00 /m ²	Ø	177,50 /m ²	5,63%
2023	140,00 /m ²	215,00 /m ²	Ø	177,50 /m ²	5,63%
2022	140,00 /m ²	201,00 /m ²	Ø	170,50 /m ²	9,97%
2021	140,00 /m ²	201,00 /m ²	Ø	170,50 /m ²	9,97%

Diese Vergleichswerte dienen lediglich zur zeitlichen Harmonisierung der erhobenen Transaktionen auf das Jahr 2026.

Zum Stichtag liegen noch keine ausgewerteten bzw. veröffentlichten Transaktionen und Grundstückspreisspiegel zum laufenden Jahr 2026 vor, diese werden im Mai des kommenden Jahres publiziert. Aufgrund von Markterhebungen wird fiktiv von einer durchschnittlichen Wertentwicklung von 2025 auf das 2. Quartal 2026 von rd. 0,00 % ausgegangen.

Die ermittelte Wertentwicklung der Jahre 2024 und 2023 auf 2026, bezogen auf den jeweiligen Mittelwert beträgt aufgrund der Markterhebungen rd. 5,63 %.

Die ermittelte Wertentwicklung der Jahre 2022 und 2021 auf 2026, bezogen auf den jeweiligen Mittelwert beträgt aufgrund der Markterhebungen rd. 9,97 %.

Die als Vergleichspreise berücksichtigten erhobenen Transaktionen werden bezüglich der Größe durch prozentuelle Zu- oder Abschläge entsprechend der nebenstehenden Tabelle bereinigt.

Es wird davon ausgegangen, dass für größere Flächen ein niedrigerer Preis/ m² erzielt wird und umgekehrt.

Der Vergleichspreises LNr. 3 wird dementsprechend angepasst.

Bereinigung der Grundstücksgröße entsprechend der Fläche	
300-599 m ²	-3,00%
600-1.199 m ²	0,00%
1.200-1.699 m ²	+ 3,00%
1.700-2.199 m ²	+ 6,00%

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist die Flächenwidmung *Bauland Agrargebiet* verordnet – für diese Widmung sind gem. § 16 (1) Z5 NÖ ROG 1994 Wohnnutzungen mit höchstens 4 Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.

Für Baugrundstücke mit der einschränkende Flächenwidmung *Bauland Wohngebiet* mit maximal 2 Wohneinheiten pro Grundstück (BW-2WE) wird ein Zuschlag von +2,5 % in Ansatz gebracht.

Die Konfiguration des Vergleichspreises LNr. 5 ist laut Kataster dreieckig und demnach in der Ausnutzbarkeit eingeschränkt zu sehen, der erhobene Preis je m² wird durch einen Zuschlag von +10,0 % für eine Parzelle mit rechteckigem Zuschnitt vergleichbar gemacht.

Die angepassten und harmonisierten Kaufpreise werden unter Berücksichtigung der Aufschließungskosten ermittelt wie folgt:

LNr.	Fläche in m ²	Kaufpreis lt KV	zuzüglich Aufschließungskosten	aufgeschlossener Kaufpreis €	aufgeschlossener Kaufpreis € / m ²	KV-Datum	Bereinigung Widmung / Größe / Form	zeitliche Harmonisierung	Anpassung in Summe	angepasster, harmonisierter Kaufpreis
1	1.578 m ²	€ 295.000,00	enthalten		186,95 /m ²	02.02.2026				ausgeschieden (Mischpreis)
2	1.470 m ²	€ 320.000,00	enthalten		217,69 /m ²	15.06.2023				ausgeschieden (Mischpreis)
3	1.267 m ²	€ 190.000,00	€ 28.920,89	€ 218.920,89	172,79 /m ²	23.06.2022	3,00%	9,97%	12,97%	195,20 /m ²
4	644 m ²	€ 110.000,00	€ 20.618,94	€ 130.618,94	202,82 /m ²	14.04.2022	2,50%	9,97%	12,47%	228,12 /m ²
5	1.162 m ²	€ 150.000,00	enthalten	€ 150.000,00	129,09 /m ²	28.03.2022	10,00%	9,97%	19,97%	154,87 /m ²
6	740 m ²	€ 159.300,00	enthalten	€ 159.300,00	215,27 /m ²	01.03.2022	2,50%	9,97%	12,47%	242,12 /m ²
7	826 m ²	€ 165.200,00	€ 23.351,43	€ 188.551,43	228,27 /m ²	12.10.2021	2,50%	9,97%	12,47%	256,74 /m ²

angepasster und zeitlich harmonisierter Mittelwert 215,41 /m²

vorläufiger Mittelwert Bauland Agrargebiete aufgeschlossen zum Stichtag rd. 215,00 /m²

In einem weiteren Schritt werden *Ausreißer* bezüglich des angepassten und zeitlich 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 2011, S. 226]

Der Ausreißertest erfolgt durch eine Prüfung mittels Standardabweichung ohne Berücksichtigung der ausgeschiedenen Werte LNrn. 1 und 2 entsprechend den Erläuterungen unter Punkt 2.12.2. Bei einer Normalverteilung werden echte Standardabweichungen als Grenze angesetzt, es gelten folgende feste Regeln (sogenannte Sigma-Regeln):

±1 Standardabweichung ($\mu \pm 1\sigma$): Hier liegen ca. 68,3 % aller Messwerte.

±2 Standardabweichungen ($\mu \pm 2\sigma$): Hier liegen ca. 95,4 % aller Messwerte.

±3 Standardabweichungen ($\mu \pm 3\sigma$): Hier liegen ca. 99,7 % aller Messwerte.

Die Grenzen werden in Anzahl der Standardabweichungen gemessen ($\pm 1\sigma$, $\pm 2\sigma$ oder $\pm 3\sigma$).

Die Datenverteilung entspricht der *Glockenkurve der Normalverteilung*, deren Grenzen für die strenge Standardabweichung ($\mu = \pm 1\sigma$) etwa $-1/3x \leq x \leq +1/3x$ entsprechen. Das heißt, dass der Bereich, in dem kein ausreißerverdächtiger Wert liegt zwischen dem um rd. 1/3 vergrößerten Wert bzw. zwischen dem um rd. 1/3 verminderten Wert des arithmetischen Mittels liegt.

Das arithmetische Mittel der bereinigten und harmonisierten Vergleichspreise liegt bei € 215,41/ m², die Stichproben-Standardabweichung σ bei 40,79 und ergibt das strenge Schwankungsintervall von rd. +/- 1/3 einen niedrigsten Wert von € 144,32/ m² und einen höchsten Wert von € 286,49/ m².

Der zeitlich harmonisierte Mittelwert von	EUR	215,41 /m ²	ergibt bei +/- 1/3 Schwankungsintervall
die <u>untere Bereichsgrenze 67 %</u> des bereinigten Durchschnittswertes mit	EUR	144,32 /m²	Werte darunter werden ausgeschieden
die <u>obere Bereichsgrenze 133 %</u> des bereinigten Durchschnittswertes mit	EUR	286,49 /m²	Werte darüber werden ausgeschieden

Keiner der erhobenen Vergleichspreise liegt außerhalb des dargestellten Schwankungsintervalls und ist auszuschneiden.

LNr.	Fläche in m ²	Kaufpreis lt KV	zuzüglich Aufschließungskosten	aufgeschlossener Kaufpreis €	augeschlossener Kaufpreis € / m ²	KV-Datum	Bereinigung Widmung / Größe / Form	zeitliche Harmonisierung	Bereinigung in Summe	plausibilisierter Kaufpreis
1	1.578 m ²	€ 295.000,00	enthalten	€ 295.000,00	186,95 /m ²	02.02.2026	ausgeschieden (Mischpreis)			
2	1.470 m ²	€ 320.000,00	enthalten	€ 320.000,00	217,69 /m ²	15.06.2023	ausgeschieden (Mischpreis)			
3	1.267 m ²	€ 190.000,00	€ 28.920,89	€ 218.920,89	172,79 /m ²	23.06.2022	3,00%	9,97%	12,97%	195,20 /m ²
4	644 m ²	€ 110.000,00	€ 20.618,94	€ 130.618,94	202,82 /m ²	14.04.2022	2,50%	9,97%	12,47%	228,12 /m ²
5	1.162 m ²	€ 150.000,00	enthalten	€ 150.000,00	129,09 /m ²	28.03.2022	10,00%	9,97%	19,97%	154,87 /m ²
6	740 m ²	€ 159.300,00	enthalten	€ 159.300,00	215,27 /m ²	01.03.2022	2,50%	9,97%	12,47%	242,12 /m ²
7	826 m ²	€ 165.200,00	€ 23.351,43	€ 188.551,43	228,27 /m ²	12.10.2021	2,50%	9,97%	12,47%	256,74 /m ²

bereinigter und zeitlich harmonisierter Mittelwert 215,41 /m²

zeitlich harmonisierter, bereinigter und plausibilisierter Mittelwert
Bauland Agrargebiete, aufgeschlossen zum Stichtag rd. 215,00 /m²

Der weiteren Berechnung wird der ermittelte durchschnittliche Grundstückspreis 2026 für Bauland-Agrargebiet (BA), Aufschließungsabgaben geleistet, in der Höhe von rd. € 215,00/m² als Basis zugrunde gelegt.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Ebenso sind jene Preise, die auf den Wert einer besonderen Vorliebe schließen lassen, vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Der bereinigte und zeitlich harmonisierte Mittelwert zum Stichtag aus den erhobenen und herangezogenen Vergleichspreisen wird unter Würdigung etwaiger weiterer wertbeeinflussender Umstände beleuchtet und gegebenenfalls in einem letzten Schritt angepasst. Eine weitere Anpassung des Bodenwertes hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände der Flächenwidmung als *Bauland-Agrargebiet (BA)* sowie der Größe und Konfiguration ist nicht notwendig.

3.2.2 Bodenwertermittlung zum Stichtag

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zieht die zeichnende Sachverständige zur weiteren Bodenwertermittlung den angepassten Mittelwert 2026 der transaktionierten, zeitlich harmonisierten und bereinigten Werte, Aufschließungskosten bereits geleistet, nämlich rd. € 215,--/m² heran.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächenwidmung, der baulichen Ausnutzung, der vorhandenen Aufschließung sowie der Größe und Konfiguration der Liegenschaft im Bauland wird der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wie folgt abgeschätzt:

Bodenwert					
Gst. Nr.	Widmung	Grundstücksfläche	Wertansatz € / m ²		
12/3	BA	939 m ² x	EUR 215,00 /m ²	=	EUR 201.885,00
Aufschließungskosten (Bauland) zum Stichtag nach Formel für NÖ bereits enthalten					EUR 0,00
Bodenwert aufgeschlossen					Zwischensumme: EUR 201.885,00
Bodenwert EZ 717 zum Stichtag, aufgeschlossen					EUR 201.885,00

Der Bodenwert aus der Vergleichswertermittlung für die fiktiv unbebaute Liegenschaft mit Baulandwidmung (BA) beträgt unter Berücksichtigung der Flächenwidmung und der Aufschließungskosten zum Stichtag € 201.885,00.

3.3 Sachwertverfahren - Bauwert

3.3.1 Bauwertermittlung

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. Diese Wertminderung wegen Alters wird, wie bei normal instandgehaltenen Wohngebäuden üblich, entsprechend der Formel der linearen Wertminderung unter Berücksichtigung der jeweiligen Restnutzungsdauer vorgenommen.

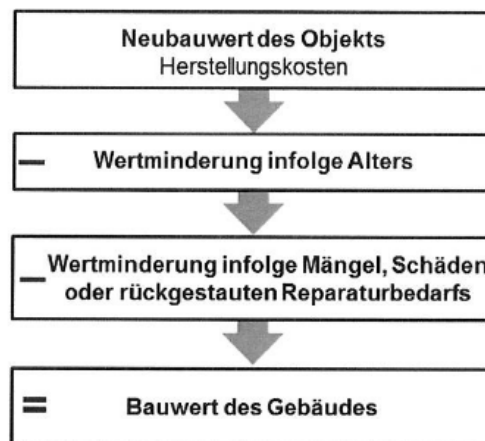


Abbildung 40: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – 1.Teil

3.3.2 Bauwertermittlung zum Stichtag

Das Umbauvorhaben des bewertungsgegenständlichen nichtunterkellerten Wohnhauses mit Anbautrakt und Nebengebäuden wurde gemäß Bauakt am 07.12.2021 mit einer Baubewilligung der zuständigen Baubehörde eingeleitet. Eine Bauführung hat augenscheinlich stattgefunden und wurde der Baubehörde bis dato nicht angezeigt, die Bauführung ist jedoch unterbrochen, die Baubewilligung ist nicht mehr rechtskräftig. Demnach sind die Baulichkeiten baubehördlich in einem konsenslosen Zustand. Um eine neuerliche Baubewilligung kann bei der Baubehörde angesucht werden – siehe dazu unter Punkt 2.10.2 *Bauakt*.

Die zeichnende Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das unfertige, nichtunterkellerte Wohnhaus samt hofseitigem Anbautrakt mit Erweiterung in Massivbauweise mit leicht erhöhtem Erdgeschoß und unter Satteldach unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes zum Stichtag 2026 auf 30 Jahre wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer für Massivbauten von 80 Jahren ausgegangen wird. Das unfertige Wohnhaus samt hofseitigem Anbautrakt mit Erweiterung weist demnach ein durchschnittliches Baualter von rd. 50 Jahren auf.

Die zeichnende Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für den unfertigen, nichtunterkellerten und annähernd ebenerdige Anbautrakt in Massivbauweise mit Satteldach und begonnenem Innenausbau zur Wohnraumnutzung unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes zum Stichtag 2026 auf 30 Jahre - wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer für Massivbauten von 80 Jahren ausgegangen wird - und weist dieser demnach ein durchschnittliches Baualter von rd. 50 Jahren auf.

Die zeichnende Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das direkt anschließende, nichtunterkellerte und annähernd ebenerdige Stallnebengebäude in Massivbauweise mit Satteldach (Nebengebäude 1) unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes zum Stichtag 2026 auf 20 Jahre - wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer für Massivbauten von 80 Jahren ausgegangen wird - und weist dieses demnach ein durchschnittliches Baualter von rd. 60 Jahren auf.

Die zeichnende Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das nichtunterkellerte und annähernd ebenerdige Werkstätten- und Stallnebengebäude in Massivbauweise mit Pultdach (Nebengebäude 2) an der südwestlichen Grundgrenze unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes zum Stichtag 2026 auf 20 Jahre - wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer für Massivbauten von 80 Jahren ausgegangen wird – und weist dieses demnach ein durchschnittliches Baualter von rd. 60 Jahren auf.

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bestimmt. Bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung (z. B. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) oder Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden, wird im Regelfall eine lineare Alterswertminderung angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gibt an, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m² (bewerteter) Nettoraumfläche (NRF) sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Für Gebäude werden die Preise inkl. Umsatzsteuer angesetzt, da die Umsatzsteuer bei eigengenutzten Objekten zu berücksichtigen ist.

Als Grundlage für die Ableitung der Herstellungskosten wird die Tabelle *Herstellungskosten für Wohngebäude 2025 nach Wohnnutzfläche (WNFL)* gemäß den *Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 3/2025* und unter Berücksichtigung der Ausstattungs- und Lagequalität gewählt.

Die Eigenschaften der Ausstattungsqualitäten umfassen gemäß den zitierten Empfehlungen für Herstellungskosten folgende Kriterien:

normal
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

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.

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 Kosten- und anteiligen Honoraren und Nebenkosten.

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

Entsprechend der augenscheinlichen Befundaufnahme ist für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard baulich vorbereitet und wird der Herstellungskostenansatz ermittelt wie folgt:

Für das 1. Quartal des Jahres 2025 (Wertbasis 1. Quartal 2025) ist für das Bundesland Niederösterreich für Wohngebäude in *durchschnittlicher Ausstattung* ein Wert von € 2.900,-- pro m² NRF ausgewiesen.

Die durchschnittliche Ausstattungsqualität umfasst eine zeitgemäße Bautechnik und Ausführung mit einem Mindest-Standard der Elektro-Installationen nach dem Stand der Technik sowie einen Mindest-Standard der bauphysikalischen Mindestwerte für den wirtschaftlichen Energiebedarf.

Auf Basis der Wohnnutzfläche (WNFL) bzw. der Netto-Raumfläche (NRF) und der empfohlenen Kostenkennzahlen können die Herstellungskosten für Hauptgeschoße von Wohngebäuden und Nebengebäuden ermittelt werden.

Die Außenanlagen (Einfriedungen, Befestigungen Stützmauern, Pultdach, Holzgerätehütte etc.) werden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.

Bei den gewöhnlichen bzw. (nunmehr) marktüblichen Herstellungskosten handelt es sich nicht um jenen Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstanden ist, sondern um jenen fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungs- bzw. Qualitätsstichtag aufgewendet werden müsste. Bei diesen Kosten handelt es sich nicht um jene Kosten, wie sie für eine bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen wären, sondern um jene Herstellungskosten, die am Bewertungs- bzw. Qualitätsstichtag nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung aufzubringen wären. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich in allen Bewertungsverfahren ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen und zu dokumentieren ist.

(Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 2/2020, S.104 ff)

Die zeichnende Sachverständige erachtet den Herstellungskostenansatz für durchschnittliche Ausstattung auf Basis des 1. Quartals 2025 entsprechend der begonnenen Ausführungs- und Ausstattungsqualität in der Höhe von rd. € 2.900,--/ m² NRF als Ausgangsbasis zur weiteren Herstellungskostenermittlung zum Stichtag für angemessen.

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

Für den allgemein fehlenden Herstellungsgrad und Nachweis der bauphysikalischen Mindestwerte wird ein Abschlag von – 10 % in Ansatz gebracht.

Zur Berichtigung des unterschiedlichen Preisgefüges in den Bundesländern wird für Niederösterreich ein Stadt-Land-Gefälle von bis zu -20 % empfohlen. Für die gegenständliche ländliche Lage erachtet die zeichnende Sachverständige einen Gebietsfaktor von 80 % für angemessen.

Zur Anpassung der zeitlichen Entwicklung der Herstellungskosten wird der Baupreisindex (BPI) der *Statistik Austria* zugrundegelegt. Der Baupreisindex (BPI) erfasst vierteljährlich das Preisniveau von Bauprojekten aus allen Bundesländern und gibt damit Auskunft über die Entwicklung der tatsächlichen Preise, die ein Bauherr für die Bauarbeiten bezahlt. Es wird nicht nur die Preisentwicklung der am Bauprozess beteiligten Produktionsfaktoren (wie z.B. Baustoffe, Kosten für Maschinen, Löhne und Gehälter), sondern implizit auch die Veränderung der Produktivität und der Gewinnspanne des Bauunternehmens berücksichtigt.

Gemäß der zum Stichtag verfügbaren Publikation des Baupreisindex (BPI) für Wohnhaus und Siedlungsbau der Statistik Austria zum Stichtag wurde für das 1. Quartal im Jahr 2025 (= 135,5) als Wertbasis eine Veränderung zum 2. Quartal 2026 (= 141,3) zur Basis von rund +4,28 % ermittelt und wird diese zeitliche Veränderung zur Berücksichtigung der Herstellungskostenanpassung zum Stichtag berücksichtigt.

Die Anpassung der Herstellungskostenanteile entsprechend dem jeweiligen Ausbaugrad und der Ausstattung der Baulichkeiten wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Basis NÖ 1. Q. 2025	normal	€ 2.900,00	Kostenkennwert NRF 2025
	+ 10,00%	€ 290,00	Kleinbauwerke
		€ 3.190,00	HK angepasst
	-10,00%	-€ 319,00	fehlender Herstellungsgrad und Nachweis bauphysik
		€ 2.871,00	Zwischensumme NRF 2025
	80,00%	€ 2.296,80	WH Stadt/Land Gefälle
Wertanpassung	104,28%	€ 2.395,11	BPI Anpassung 1. Q. 2025 > 2026
Kostenkennbasis rd.		€ 2.400,00	HK NRF Stichtag 2026
85%		€ 2.035,85	Wohnhaus samt Hoftrakt und Erweiterung: fehlender Herstellungsgrad gemäß Gewerketabelle
Kostenkennwert rd.		€ 2.040,00	Wohnhaus samt Hoftrakt mit Erweiterung
70%		€ 1.676,58	Anbautrakt im unfertigen Ausbauzustand: fehlender Herstellungsgrad gemäß Gewerketabelle
Kostenkennwert rd.		€ 1.680,00	Anbautrakt im unfertigen Ausbauzustand
43%		€ 1.029,90	Nebengebäude 1 (Stall) und Nebengebäude 2 (Werkstätte und Stall)
Kostenkennwert rd.		€ 1.030,00	Nebengebäude 1 und 2

Quelle: Empfehlung für Herstellkosten 3/2025, Sachverständige (Basis 1. Q. 2025)

Für den Bauzustand des Wohnhauses zum Stichtag wird der Abschlag auf Basis der Kostenanteile aus Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage, 2017 abgeschätzt und demgemäß sohin insgesamt 85 % des Herstellungskostenansatzes berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein Abschlag für den fehlenden Herstellungsgrad der baulichen Fertigstellung in der Höhe von rd. -15 %.

Für den fehlenden Herstellungsgrad der Wohnraumqualität des hofseitigen Anbautraktes im unfertigen Ausbauzustand wird ein Abschlag in der Höhe von rd. -30 % geführt und demgemäß sohin insgesamt 70 % des Herstellungskostenansatzes berücksichtigt.

Für das Stallnebengebäude in Massivbauweise und das Werkstätten- und Stallnebengebäude in Massivbauweise werden entsprechend dem Ausbau- und Ausstattungszustand übliche 43 % des Basis-Kostenkennwertes herangezogen.

Die Außenanlagen werden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.

Basierend auf den angepassten Kostenkennwerten wird der Bauwert abgeschätzt wie folgt:

Bauwert Wohnhaus samt hofseitigem Anbautrakt und Erweiterung samt unfertigem Anbautrakt

Nach NRF (getrennt nach Geschoßen):	Fläche	Wertansatz			
Erdgeschoß Wohnhaus mit hofseitigem Anbautrakt und Erweiterung	156 m² x	EUR 2.040,00 /m²	=	EUR	318.336,08
Erdgeschoß Wohnhaus - hofseitiger Anbautrakt (unfertig)	61 m² x	EUR 1.680,00 /m²	=	EUR	102.144,34
Gesamtherstellwert:	217 m² NRF			EUR	420.480,42
Lineare Alterswertminderung					
	bei 50 Jahren fiktives Gebäudealter				
	und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer				
	-62,50%			EUR	-262.800,26
Zwischensumme:				EUR	157.680,16
abzüglich wirtschaftliche Wertminderung (Feuchtigkeitsschäden, erhöhte Fertigstellungskosten für Kleinflächen etc.)			-20%	EUR	-31.536,03
Bauwert Wohnhaus samt Hoftrakt mit Erweiterung und Anbautrakt zum Stichtag				EUR	126.144,13

Bauwert Nebengebäude 1 und 2

Nach NRF (getrennt nach Geschoßen):	Fläche	Wertansatz			
Nebengebäude 1 (ehemalige Stallungen im Anbautrakt)	28,91m² x	EUR 1.030,00 /m²	=	EUR	29.777,30
Nebengebäude 2 (Werkstätte und ehemalige Stallungen)	54,83m² x	EUR 1.030,00 /m²	=	EUR	56.474,90
Gesamtherstellwert:				EUR	86.252,20
Lineare Alterswertminderung					
	bei 60 Jahren fiktives Gebäudealter				
	und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer				
	-75,00%			EUR	-64.689,15
Zwischensumme:				EUR	21.563,05
abzüglich wirtschaftliche Wertminderung (Entrümpelungs- und Entsorgungskosten etc.)			-25%	EUR	-5.390,76
Bauwert Nebengebäude 1 und 2 zum Stichtag				EUR	16.172,29

Zeitwert Außenanlagen (Einfriedungen, Gerätehütte, Pultdach, Befestigungen etc.)	pauschal	EUR	2.000,00
---	----------	-----	----------

Bauzeitwert der baulichen Anlagen zum Stichtag 2026 in Summe	EUR	144.316,41
---	------------	-------------------

3.3.3 Sachwertermittlung zum Stichtag

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

Sachwert der bebauten Liegenschaft zum Stichtag 2026

Die Summe aus dem			
Bodenwert Bauland		EUR	201.885,00
Bauwert Wohnhaus samt Hoftrakt mit Erweiterung und Anbau im Umbau		EUR	126.144,13
Bauwert Nebengebäude 1 und 2		EUR	16.172,29
und den Aussenanlagen		EUR	2.000,00
ergibt den Sachwert der mit einem Wohnhaus samt Hoftrakt und Erweiterung, Nebengebäuden und Außenanlagen bebauten Liegenschaft zum Stichtag 2026	EUR	346.201,41	

3.4 Verkehrswertableitungen

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig von Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Gegebenenfalls abweichende Eigenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), Abs. 1. hat die Sachverständige gegebenenfalls abweichende Eigenschaften und geänderte Marktverhältnisse nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Es handelt sich hierbei um eine notwendige Marktanpassung des ermittelten Sachwertes zur Ermittlung des Verkehrswertes entsprechend der ÖNorm B-1802:

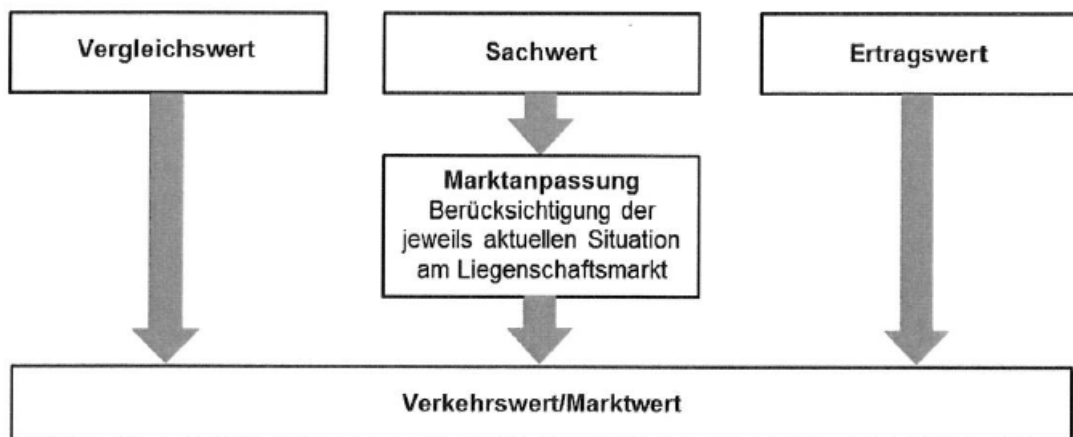


Abbildung 41: Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes - Ablaufschema nach 1802 – 1. Teil

3.4.1 Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft

Wie bereits unter Punkt 3.1 ausgeführt, stellt die gegenständliche Liegenschaft eine Immobilie dar, deren Verkehrswert aus dem *Sachwert* abzuleiten ist. Um der erhobenen örtlichen Lage am Realitätenmarkt zu entsprechen, ist gemäß § 7 LBG eine Anpassung des ermittelten Wertes an den Verkehrswert mittels einer Marktanpassung vorzunehmen:

(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Der errechnete Wert wurde gemäß § 6 und § 7 LBG einer kritischen Kontrolle mit den am freien Markt erzielbaren Preisen unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass dieser einer weiteren Berich-

tigung bedarf, um der erhobenen örtlichen Lage am Realitätenmarkt zu entsprechen und wird eine Anpassung des ermittelten Wertes an den Verkehrswert vorgenommen.

Die wertbeeinflussenden Merkmale – die Lage, die Widmung sowie die Erschließung und der Aufschließungsstand samt der zeitlichen Entwicklungen der Bodenpreise sowie der Gebäudeherstellungsgrad und die Gebäudeausstattung samt der zeitlichen Entwicklungen der Herstellungskosten sind in der Harmonisierung der Vergleichspreise im Rahmen der Vergleichswertermittlung und im Rahmen der Anpassungen zur Bauwertermittlung und sohin in der Sachwertermittlung zum Stichtag bereits berücksichtigt.

„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“ 2017, 7.Auflage, S. 83 ff]

Im Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes (Marktgängigkeit bzw. Veräußerungsrisiko) wird gemäß Seiser / Kainz: „Der Wert der Immobilie“; Seite 674, der Marktanpassungsabschlag wie folgt tabellarisch dargestellt:

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

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

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft wird vom Sachwert abgeleitet. Die Verkäuflichkeit der vorgegebenen älteren Wohnbebauung samt Anbautrakt und Erweiterung mit großflächigen Nebengebäuden in baulich unfertigem und baubehördlich konsenslosem Zustand wird aufgrund des Risikos von Baumängeln ohne Gewährleistungsansprüche sowie dem angabengemäß länger andauernden Leerstand, den erforderlichen Aufwendungen zur Konsensherstellung und den aktuell erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten, erhöhten Finanzierungskosten und dem dadurch begrenzten Interessentenkreis als *eingeschränkt bis schwierig* gesehen.

Der Immobilienmarkt befindet sich zum Bewertungsstichtag Ende Juli 2026 in einer Phase mit weiterhin erhöhter Unsicherheit und deutlich gedämpfter Marktaktivität, welche insbesondere durch eine geänderte gesamtwirtschaftliche Lage (Inflationseentwicklung, Baupreisentwicklung, Konjunkturrückgang etc.) ausgelöst wurde.

Zudem bestehen weiterhin relativ restriktive Kreditvergaberichtlinien sowie Unsicherheiten im Zusammenhang mit einer längerfristigen Kapitalbindung und den damit verbundenen Risiken

(Fertigstellungs- und Projektrisiko, Nachfrage- und Marktrisiko etc.) sowie einem veränderten Nachfrageverhalten der präsumtiven Klientel aufgrund gestiegener Lebenshaltungskosten etc. und stellt dies demnach eine weitere Einschränkung der Marktgängigkeit dar.

Daher ist zum Stichtag mit einer längeren Verwertungsdauer zu rechnen. Es wird folglich eine Marktanpassung in Höhe von -25 % für die Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes berücksichtigt.

Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft EZ 717 zum Stichtag 2026

Vorläufiger Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft aus dem			
Sachwert zum Stichtag		EUR	346.201,41
abzüglich Marktanpassung	-25,00%	EUR	-86.550,35
ergibt den			
Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag		EUR	259.651,06
Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft			
EZ 717 zum Stichtag rd.		EUR	260.000,00
(in Worten: Euro zweihundertsechzigtausend)			

3.4.2 Verkehrswert der 1/1-tel Liegenschaft 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 eine 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 2.5. ausgeführt ist, sind per 17.09.2026 für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Abgaben- bzw. Gebührenrückstände bei der Gemeinde Wilfleinsdorf in der Höhe von € 4.240,61 offen.

Die FWG Fernwärme Wolfsthal gibt am 19.09.2026 bekannt, dass für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Zahlungsrückstände in der Höhe von € 4.820,86 s.A. offen sind.

Der Gemeindeverband für Abfallbehandlung (GABL) gibt am 17.09.2026 bekannt, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft offene Forderungen in der Höhe von € 1.137,70 ausstehen.

Demnach bestehen für die EZ 717 offene Forderungen in der Höhe von insgesamt € 10.199,17 als dingliche Lasten.

Falls die Gemeinde bzw. der Müllverband, die Fernwärmegenossenschaft ihre offenen Rückstände als dingliche Last einfordern, würde auf die gegenständliche unbelastet bewertete Liegenschaft mit den eventuellen dinglichen Forderungen ein belasteter Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Anteile ausgewiesen.

Aufgrund der bekanntgegebenen Rückstandsbeträge wird für das Risiko, dass eventuell weitere Kosten aus dinglichen Lasten entstehen, ein weiterer Marktanpassungsabschlag für eventuell nachträglich hervorkommende, weitere dingliche Lasten bzw. damit verbunden Kosten berücksichtigt. Ein Marktabschlag wird mit -3,0 % berücksichtigt.

Verkehrswert der 1/1-tel Liegenschaft belastet mit dinglichen Lasten

Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag	EUR	259.651,06
abzüglich dinglicher Last <u>Gemeinderückstand</u> (Auskunft vom 17.09.2026)	EUR	4.240,61
abzüglich dinglicher Last für <u>Fernwärmebezug</u> (FWG Fernwärme Wolfsthal, Auskunft vom 18.09.2026)	EUR	4.820,86
abzüglich dinglicher Last <u>Gemeindeverband für Abfallbehandlung</u> (GABL, Auskunft vom 17.09.2026)	EUR	1.137,70
Zwischensumme dingliche Lasten	EUR	-10.199,17
Vorläufiger Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft	EUR	249.451,89
abzüglich 2. Marktanpassung (Risiko weiterer dinglicher Lasten und Kosten)	-3,00% EUR	-7.483,56
Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft	EUR	241.968,33
Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten 1/1-tel Liegenschaft EZ 717 zum Stichtag 2026 rd.	EUR	242.000,00
(in Worten: Euro zweihundertzweiundvierzigtausend)		

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

3.4.3 Verkehrswert des unbelasteten 7/20-tel Anteils zum Stichtag 2026

Steht eine Liegenschaft im Eigentum mehrerer Personen (schlichtes Miteigentum) und soll nur ein bestimmter Liegenschaftsanteil bewertet werden, so ist grundsätzlich gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz § 3 (4) der Wert der gesamten Liegenschaft zu ermitteln und sodann davon der rechnerische Wert des (ideellen) Miteigentumsanteils zu ermitteln.

Der Wert des ideellen oder schlichten Miteigentumsanteils entspricht nun nicht der Anteilsquote des Miteigentums (1/4, 3/8 usw). [Seiser/ Kainz 2011, S. 692]

Der Fremdverkauf eines 7/20-tel Anteils einer Liegenschaft ist möglich.

Die Vermarktung eines ideellen Anteils (schlichtes Miteigentum) einer bebauten oder einer unbebauten Liegenschaft führt auf Grund der eingeschränkten Verfügungsgewalt dieser Anteile am Markt zu einer eingeschränkten bzw. geringeren Veräußerbarkeit und ist daher vom Rechenwert des Anteils ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen.

In der Fachliteratur werden folgende prozentuelle Abschläge für den Übergang von Miteigentumsanteilen an Dritte empfohlen:

Anteil in %	Abschlag in %
86 - 99	-5%
71 - 85	-10%
51 - 70	-15%
31 - 50	-20%
16 - 30	-25%
5 - 15	-30%

Seiser/ Kainz 2011, S. 692

Für die eingeschränkter Veräußerbarkeit eines ideellen 7/20-tel Anteils (= 35 %) wird ein Abschlag von -20 % vom rechnerischen 7/20-tel-Wertanteil in Ansatz gebracht, um den Verkehrswert eines 7/20-tel Anteils an der Liegenschaft auszuweisen:

Verkehrswert der unbelasteten 7/20-tel Liegenschaft EZ 717 zum Stichtag 2026

Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft aus dem Sachwert zum Stichtag	EUR	259.651,06
rechnerischer 7/20-tel Wertanteil der unbelasteten Liegenschaft	EUR	90.877,87
abzüglich Abschlag für einen Miteigentumsanteil aus dem rechnerischen 7/20-tel Anteil	-20,00% EUR	<u>-18.175,57</u>
ergibt den		
Verkehrswert der unbelasteten 7/20-tel-tel Anteils an der Liegenschaft zum Stichtag	EUR	72.702,30
Verkehrswert eines unbelasteten 7/20-tel Anteils an der Liegenschaft EZ 717 zum Stichtag rd.	EUR	72.700,00
(in Worten: Euro zweiundsiebzigttausendsiebenhundert)		

3.4.4 Verkehrswert der 7/20-tel Liegenschaft unter Berücksichtigung dinglicher Lasten

Wie unter Punkt 3.4.2. dargestellt, bestehen zum Zeitpunkt der Abfrage für die EZ 717 Gesamtrückstände aus offenen Forderungen der Gemeinde Wolfsthal, des Gemeindeverbandes für Abfallbehandlung (GABL) und der FWG Fernwärme Wolfsthal in der Höhe von € 10.199,17 als außerbücherliche Lasten.

Falls die Gemeinde Wolfsthal und der Gemeindeverband für Abfallbehandlung (GABL) und die FWG Fernwärme Wolfsthal ihre offenen Forderungen als dingliche Last einfordern, würde auf die gegenständlichen unbelastet bewerteten Liegenschaftsanteile mit den eventuellen dinglichen Forderung der ein belasteter Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Anteile betragen:

Verkehrswert der 7/20-tel Anteile der Liegenschaft belastet mit anteiligen dinglichen Lasten

Verkehrswert der unbelasteten 7/20-tel Anteile der Liegenschaft zum Stichtag	EUR	72.702,30
abzüglich anteiliger dinglicher Last Gemeinderückstand (Auskunft vom 17.09.2026) € 4.240,61 x 7/20 =	EUR	1.484,21
abzüglich dinglicher Last für Fernwärmebezug (FWG Fernwärme Wolfsthal, Auskunft vom 18.09.2026) € 4.820,86 x 7/20 =	EUR	1.687,30
abzüglich dinglicher Last Gemeindeverband für Abfallbehandlung (GABL, Auskunft vom 17.09.2026) € 1.137,70 x 7/20 =	EUR	398,20
Zwischensumme dingliche Lasten	EUR	-3.569,71
Vorläufiger Verkehrswert der mit anteiligen dinglichen Lasten belasteten 7/20-tel Liegenschaft	EUR	69.132,59
abzüglich 2. Marktanpassung (Risiko weiterer dinglicher Lasten und Kosten) -3,00%	EUR	-2.073,98
Verkehrswert der mit anteiligen dinglichen Lasten belasteten 7/20-tel Liegenschaft	EUR	67.058,61
Verkehrswert der mit anteiligen dinglichen Lasten belasteten 7/20-tel Anteile der Liegenschaft EZ 717 zum Stichtag 2026 rd.	EUR	67.100,00
(in Worten: Euro siebenundsechzigtausendeinhundert)		

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

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 unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft wird von der zeichnenden Sachverständigen aufgrund ihrer Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme beim Lokalaugenschein, den von Auftraggeberseite und den beim Befundtermin Anwesenden erteilten Informationen und etwaigen zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst aufgrund der Erhebungen der zeichnenden Sachverständigen und der Lage am Realitätenmarkt zum maßgeblichen Bewertungsstichtag gemäß EO §141 (1) bewertet wie folgt:

Grundbuch	EZ	Bewertungsgegenstand		Verkehrswert
05116 Wolfsthal	717	Bezirksgericht	Bruck an der Leitha	zum Stichtag
		Gst. Nr.	12/3	
		Adresse	2412 Wolfsthal	
			Obere Gasse 27	
		Gst. Größe	939m²	
Auftrag und Zweck		Ermittlung des Verkehrswertes der o. a. Liegenschaft zum Stichtag im Exekutionsverfahren wegen € 297.800,61 s. A.		30.07.2026
GZ 3 E 3254/25t		Tag der Befundaufnahme:	30.07.2026	
7/20-tel Anteil (BLNR 4)		Mit einem Wohnhaus samt Hoftrakt, Erweiterung und Nebengebäuden bebaute Liegenschaft im Nordwesten der Gemeinde Wolfsthal im niederösterreichischen Bezirk Bruck an der Leitha		
Verkehrswert der unbelasteten 1/1 Liegenschaft zum Stichtag rd.				€ 260.000,00
(in Worten: Euro zweihundertsechzigtausend)				
Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft zum Stichtag rd.				€ 242.000,00
(in Worten: Euro zweihundertzweiundvierzigtausend)				
Verkehrswert des unbelasteten 7/20-tel Anteils an der Liegenschaft zum Stichtag rd.				€ 72.700,00
(in Worten: Euro zweiundsiebzigtausendsiebenhundert)				
Verkehrswert des mit anteiligen dinglichen Lasten belasteten 7/20-tel Anteils an der Liegenschaft zum Stichtag rd.				€ 67.100,00
(in Worten: Euro siebenundsechzigtausendeinhundert)				

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

5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die gefertigte Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihr gegebenen Informationen aus, wie unter Punkt 1.1 dargestellt. 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 die gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung ihrer Meinung vor.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch die Sachverständige im Zuge der Befundaufnahme nicht stattgefunden und waren nicht beauftragt (kein bautechnisches Gutachten).

Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswertes maßgeblich ist.

Die auf der Liegenschaft etwaigen vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

Die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen). Hinsichtlich der nicht einsehbaren oder zugänglichen Bauteile wird davon ausgegangen, dass diese – wenn nicht explizit anders angegeben - entsprechend den dazu vorliegenden Unterlagen und dem Stand der Technik hergestellt und gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden.

Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen der 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.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung gesundheitsschädlicher Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde.

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. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminationen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt.

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft stellt jenen Betrag dar, um welchen die Immobilie von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft wird. Sollte die verpflichtete Partei zur Steuerpflicht optieren und demgemäß mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer versteigert werden, sind die Vorgaben des Gerichtes bzw. des Masseverwalters 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 gleich bleibenden äußeren

Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielbare Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

Der Immobilienmarkt ist zum Bewertungsstichtag 2026 weiterhin als beeinträchtigt und demnach mit eingeschränkter Marktaktivität zu bezeichnen, welche insbesondere durch eine geänderte gesamtwirtschaftliche Lage (geldpolitische Maßnahmen der EZB, Inflationsentwicklung, Baupreisentwicklung, Lieferschwierigkeiten, Konjunkturrückgang, etc.) und die COVID-19-Pandemie ausgelöst wurde. Weiters sind für diesen Stichtag 2026 die zusätzlich erschwerte Verkäuflichkeit aufgrund der andauernden Auswirkungen des Ukrainekrieges ab 2022 und der erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten durch restriktive Kreditvergaberichtlinien mit höheren Finanzierungskosten und höheren Herstellungskosten zu berücksichtigen. Daher ist mit längeren Verwertungsdauern zu rechnen. Auf das Stichtagsprinzip wird explizit hingewiesen.

Die Haftung der Sachverständigen gegenüber Dritten sowie bei einer zweckentfremdeten Nutzung von Befund und Gutachten ist ausgeschlossen.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur von der Auftraggeberin bzw. vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache bzw. dem Auftragszweck in unmittelbaren Zusammenhängen stehen (aber nicht für steuerliche Zwecke, Versicherungs- oder Finanzierungszwecke).

Befund und Gutachten werden in einer Ausfertigung erstellt, eine Ausfertigung als PDF-Datei erhält die Auftraggeberin 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 eigenhändig unterschriebenen, gesiegelten, ausgedruckten und gebundenen Originalausfertigungen in der im Gutachten angegebenen Anzahl.

Befund und Gutachten bestehen aus insgesamt 123 Blatt, davon 74 Blatt Text, 21 Blatt Anhang und 28 Blatt Fotodokumentation der Sachverständigen.


Dipl. Ing. Monika Gorlitzer-Tscholakov M.A.
Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige
Wien, am 23.09.2026

6 ANHANG

6.1 Grundbuchauszug vom 02.04.2026



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05116 Wolfsthal
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

EINLAGEZAHL 717

Letzte TZ 497/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
12/3 G GST-Fläche * 939
Bauf.(10) 389
Gärten(10) 550

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 1534/1998 Aufschließerergänzungsbeitrag S 26.801,-- hins Gst 12/3
entrichtet
***** B *****
3 ANTEIL: 13/20
Torsten Kraus
GEB: 1974-02-08 ADR: Obere Gasse 27, Wolfsthal 2412
a 3955/2021 Kaufvertrag 2021-10-25 Eigentumsrecht vorgemerkt
b 4841/2021 Rechtsfertigung
4 ANTEIL: 7/20
Maria Kraus
GEB: 1984-01-24 ADR: Obere Gasse 27, Wolfsthal 2412
a 3955/2021 Kaufvertrag 2021-10-25 Eigentumsrecht vorgemerkt
b 4841/2021 Rechtsfertigung
***** C *****
4 a 3955/2021 Pfandurkunde 2021-11-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 285.000,--
für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)
c 1094/2025 Klage (LG Korneuburg - 5 Cg 49/25s)
d 2994/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von hins der Anteile B-LNR 3 vollstr EUR
297.800,61 samt 1,281 % Z pro Vierteljahr bei
vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 297.740,91 seit
2024-10-01, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher
Kapitalisierung aus EUR 297.740,91 seit 2024-10-01, 1,281 %
Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus
EUR 19,90 seit 2024-12-31, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei
vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit
2024-12-31, 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher
Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-03-31, 0,95 % Z pro
Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR
19,90 seit 2025-03-31, 1,281 % Z pro Vierteljahr bei
vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit
2025-06-30, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher

Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-06-30 sowie der
Titelkosten von EUR 23.947,68 samt 4 % Z pa seit 2025-07-07
und von hins der Anteile B-LNR 4 vollstr EUR 297.800,61
samt 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher
Kapitalisierung aus EUR 297.740,91 seit 2024-10-01, 0,95 %
Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus
EUR 297.740,91 seit 2024-10-01, 1,281 % Z pro Vierteljahr
bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit
2024-12-31, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher
Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2024-12-31, 1,281 % Z
pro Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus
EUR 19,90 seit 2025-03-31, 0,95 % Z pro Vierteljahr bei
vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit
2025-03-31, 1,281 % Z pro Vierteljahr bei vierteljährlicher
Kapitalisierung aus EUR 19,90 seit 2025-06-30, 0,95 % Z pro
Vierteljahr bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR
19,90 seit 2025-06-30 sowie der Titelkosten von EUR
14.955,85 samt 4 % Z seit 2025-05-20 und wider der Anteile
B-LNR 3 und 4 der Kosten des Ansuchens von EUR 2.783,49 für
Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 054744g) (3 E
3254/25t)

- 5 auf Anteil B-LNR 3
a 3295/2023 Urteil 2023-08-10
PFANDRECHT vollstr Kosten EUR 2.766,07
4 % Z seit 2023-08-10, Kosten EUR 396,18 für Maria Kraus
geb 1984-01-24 (3 E 3297/23p)
6 a 2994/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 297.800,61 hinsichtlich der
Anteile B-LNR
7 auf Anteil B-LNR 4
a 497/2026 Beschluss 2026-03-31
PFANDRECHT vollstr EUR 3.128,41
Kosten EUR 169,61 für Gemeinde Wolfsthal (3 E 996/26k)

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

	Gemeinde Wolfsthal			
	Bezirk Bruck / Leitha - Land NÖ			
2412 Wolfsthal, Hauptstr. 42 Parteienverkehr: Mo–Fr 8-12 und Mi 17-18 Uhr				
☎ 02165-626 76, FAX DW 6, UID-Nr. ATU16226901				
E-mail: gemeinde@wolfsthal.gv.at Homepage: www.wolfsthal.gv.at				
Aktenzeichen 031-3/2022	Bearbeiter Krammer T.	Datei Verordnung	Datum 01. August 2022	

Betreff: Änderung des Bebauungsplanes „WOLFSTHAL“.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfsthal hat in seiner Sitzung

am 27. Juli 2022, TOP 05,

folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1

Auf Grund des § 34 NÖ ROG 2014, LBGL 3/2105 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan der Gemeinde Wolfsthal in den gekennzeichneten Bereichen geändert und neu dargestellt.

§ 2

Die Plandarstellung Nr. R-0603/BPL/GES/B2, Blatt 1 und 2, wird durch die Neudarstellung Pl. Nr. R-0603/BPL/GES/B3, Blatt 1 und 2, erstellt vom Ingenieurkonsulentenbüro „dieLandschaftsplaner.at, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.“, ersetzt. Die Einzelheiten der Bebauung werden entsprechend den Änderungspunkten 1 bis 6 in der Plandarstellung Nr. R-0603/BPL/GES/E3, festgelegt.

§ 3

Die Bebauungsvorschriften werden abgeändert lauten wie folgt:

Allgemeine Bebauungsvorschriften

1. Geltungsbereich

Die Bebauungsbestimmungen gelten für das Bauland der Gemeinde Wolfsthal. Davon ausgenommen sind das Bauland Sondergebiet BS-Reitsport außerhalb des Ortsgebiets, die Aufschließungszone BW-2WE-A2 sowie als Bauland Betriebsgebiete gewidmete Flächen.

2. Mindestgröße von Bauplätzen

Bei Grundabteilung eines Bauplatzes muss die Grundstücksgröße mindestens 600 m² in der „offenen“ und wahlweise „offen, gekuppelten“ Bebauungsweise sowie mindestens 400 m² in der „geschlossenen“ Bebauungsweise betragen.

Bestehende Grundstücke im Bauland, die diese Mindestgrößen nicht aufweisen, dürfen bei einer Änderung von Grundstücksgrenzen nur vergrößert werden, wobei dadurch die o. a. jeweiligen Mindestgrößen nicht erreicht werden müssen.
Für bestehende Grundstücke ist eine Verringerung der bisherigen Bauplatzfläche nur möglich, wenn die Verringerung durch erforderliche Abtretungen ins öffentliche Gut verursacht wird.

3. Mindestbreite von Bauplätzen

- 3.1 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes muss das Mindestmaß der Breite, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, in der „offenen“ und wahlweise „offen, gekuppelten“ Bauungsweise mindestens 16 m betragen.
- 3.2 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes in der geschlossenen Bauungsweise darf dieser eine Mindestbreite von 9 m nicht unterschreiten.
- 3.3 Bei Fahnenparzellen ist für den streifenförmigen Grundstücksteil („Fahnenanschluss“) eine Unterschreitung der Mindestbreiten gem. 3.1 u. 3.2 zulässig.

4. Anordnung von Nebengebäuden und Anzahl privater Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

- 4.1 Kleingaragen sind im Abstand von mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie zu situieren. Ausgenommen von dieser Regelung sind Baulandbereiche mit geschlossener Bauungsweise.
- 4.2 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Personenkraftwagen auf Eigengrund zu errichten, wobei außerhalb der geschlossenen Bauungsweise mindestens ein Stellplatz uneingefriedet herzustellen ist. Dieser Stellplatz kann auch vor Garagen errichtet werden.
- 4.3 In der Triftgasse sind Garagen im vorderen Bauwich zulässig.

5. Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken im Wohnbauland

Die Breite von Zu- und Ausfahrten zu einem Grundstück im Wohnbauland darf in Summe nicht mehr als 6 m betragen. Ausgenommen davon sind Grundstücke mit öffentlichen Gebäuden, Versammlungsstätten u. dgl. bzw. überwiegend betrieblich genutzte Grundstücke.

6. Einfriedungen

- 6.1 Die Gesamthöhe von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks darf 1,50 m nicht übersteigen. Sockel dürfen maximal 60 cm hoch errichtet werden.
- 6.2 In Hanglagen sind straßenseitige Stützmauern hangaufwärts in einer Höhe von maximal 50 cm, gemessen vom angrenzenden öffentlichen Gut, zulässig. Auf diese Stützmauern können Einfriedungen gem. 6.1. aufgesetzt werden.
- 6.3 Die Einfriedungen dürfen nicht vollflächig oder in horizontaler, lotrechter und diagonalen Richtung vollflächig wirkend ausgebildet werden, um eine straßenseitige Durchsicht, betrachtet im rechten Winkel zur Einfriedung, zu gewährleisten und oberhalb des Sockels nur zu weniger als 80% aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen bestehen. Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen u. dgl. sowie das unmittelbare Aneinandersetzen von Latten u. dgl. ist daher unzulässig.
- 6.4 Ausgenommen von den Bestimmungen 6.1. – 6.3. sind Einfriedungen in der geschlossenen Bauungsweise.
- 6.5 In der Breite der Garagenzufahrt sind Einfriedungen vor Kleingaragen unzulässig. Ausnahmen davon sind durch den Einbau eines ferngesteuerten, automatischen Tores möglich.

7. Freiflächen

- 7.1 Die in der Plandarstellung eingetragene Freifläche F1 ist als parkähnliche Grünfläche zu gestalten bzw. zu erhalten.
- 7.2 Die in der Plandarstellung eingetragene Freifläche F2 ist als Grünfläche zu gestalten und von Gehölzen sowie von Lagerungen jeglicher Art freizuhalten.
- 7.3 Die in der Plandarstellung eingetragene Freifläche F3 ist als ortsbildtypische Grün- und Gartenfläche zu gestalten bzw. zu erhalten.

8. Transportable Anlagen

Das Aufstellen von mobilen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, wie zum Beispiel Wohnwagen, Mobilheimen und Zeltklappanhängern, ist nicht gestattet. Von dieser Bestimmung sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen, Freizeitfahrzeuge, Fremdenverkehrs- und Verkaufseinrichtungen sowie temporäre öffentliche Einrichtungen ausgenommen.

9. Besondere Bestimmungen

Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzliche besondere Bestimmungen:

Besondere Bestimmungen 1 (BB1): Die zulässige Bebauung beschränkt sich bei Hauptgebäuden auf eine Grundrissfläche mit max. 250 m² bei einer straßenseitigen Gebäudelänge von max. 15 m, sofern nicht bereits andere Einschränkungen von Bebauungsdichte, Seitenabständen etc. die maximale Grundrissfläche bestimmen.

§ 4

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

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

Der Bürgermeister:

(*Abg. Gerhard Schödinger*)

GLEICHSCHRIFT:

1. Amtstafel

2. Aktablage.

Angeschlagen am: 02. August 2022

Der Bürgermeister:

Abgenommen am: **17. Aug. 2022**

Geprüft (*gemäß Schödinger*)

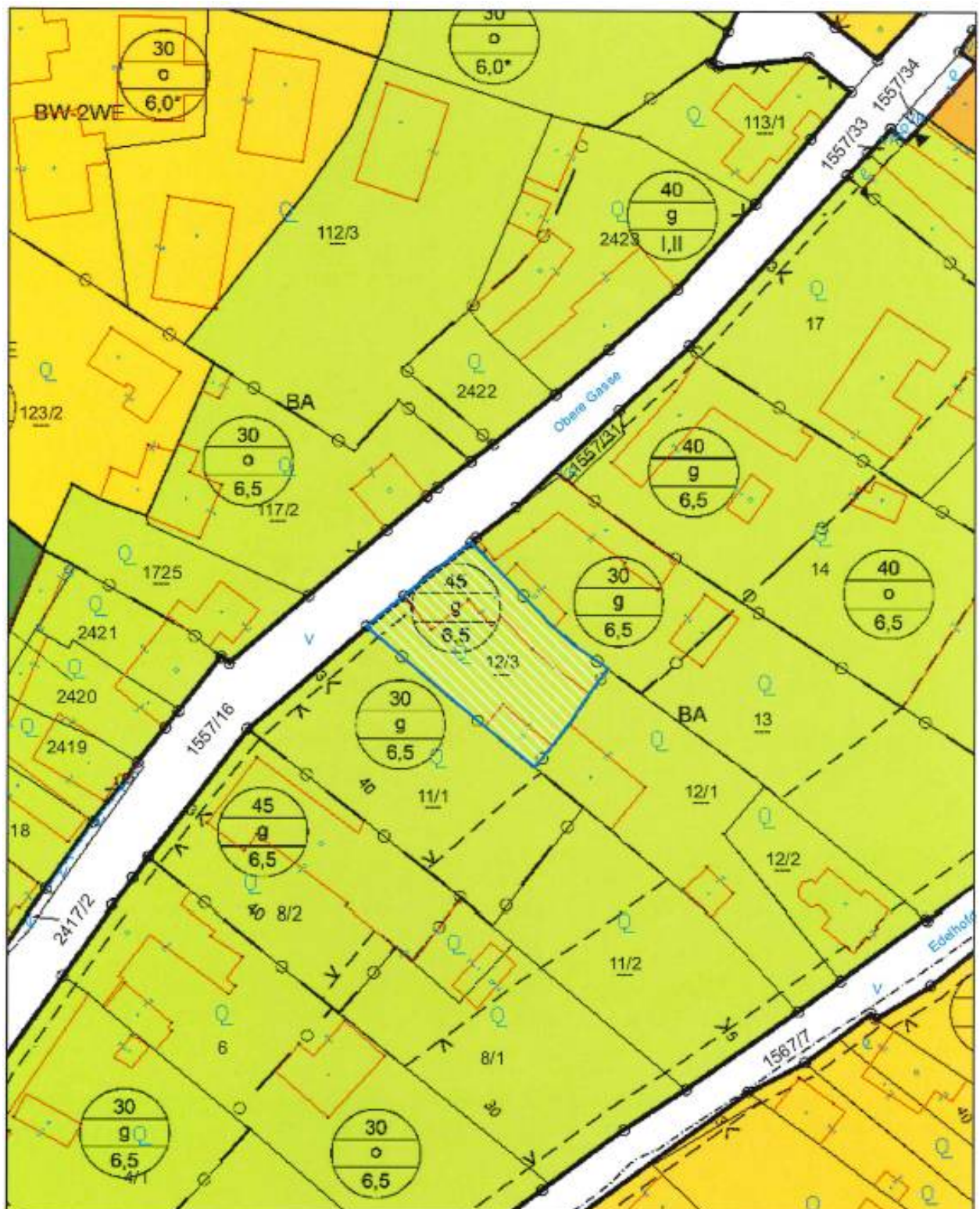
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973

St. Pölten, am 08.09.2022



NÖ Landesregierung
im Auftrage

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan - Auszug



Lageplan

Gemeinde Wolfsthal

Hauptstraße 42, 2412 Wolfsthal
Tel: 02165/62676
e-Mail: gemeinde@wolfsthal.gv.at

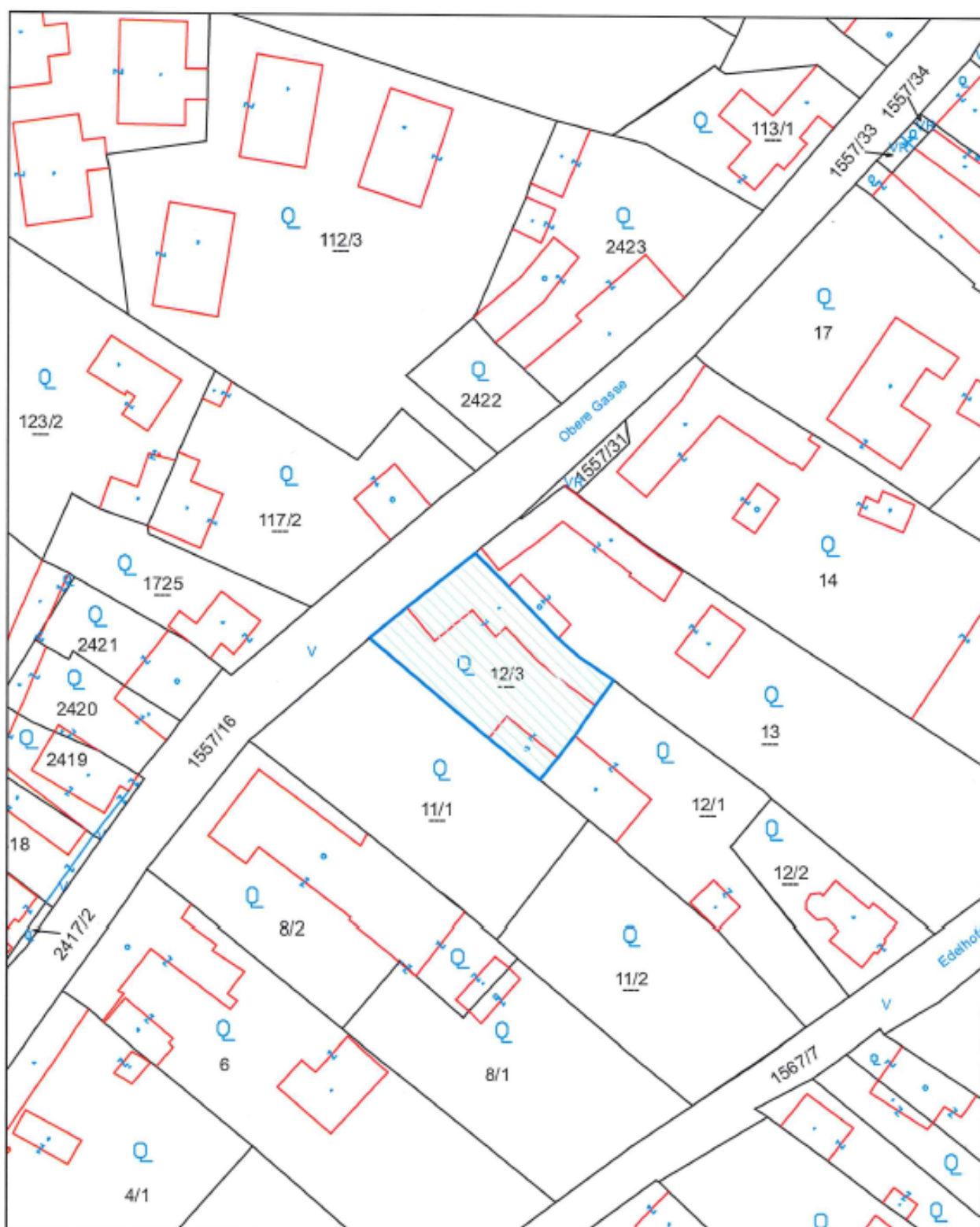
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plattdatum: 04.05.2026
Maßstab (im Original): 1:1.000
Erstellt durch Anwender:
Tanja Krammer_Wolfsthal



Kataster - Auszug



Lageplan

Gemeinde Wolfsthal

Hauptstraße 42, 2412 Wolfsthal
Tel: 02165/62676
e-Mail: gemeinde@wolfsthal.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

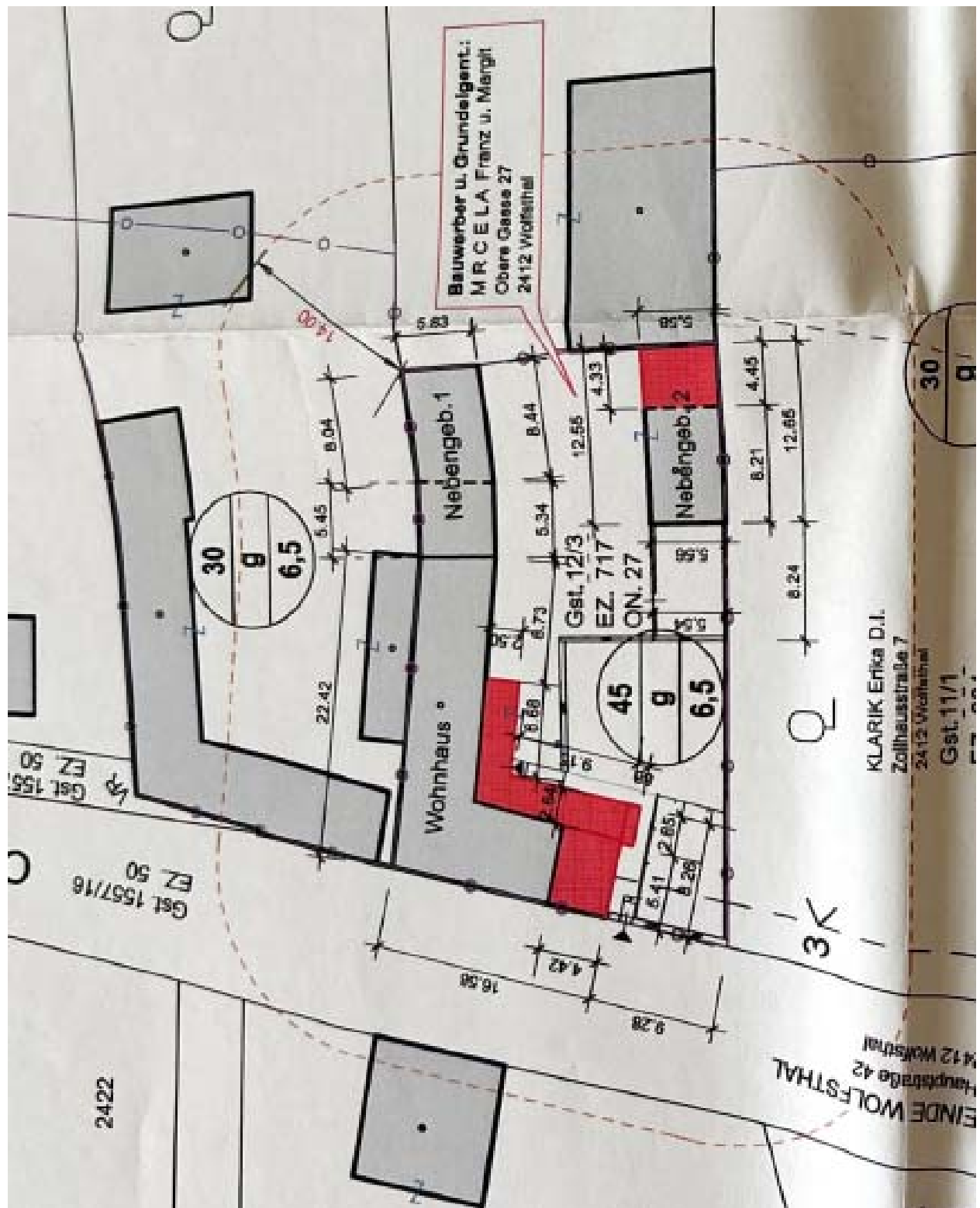


Plotdatum: 04.05.2026
Maßstab (im Original): 1:1.000
Erstellt durch Anwender:
Tanja Krammer_Wolfsthal

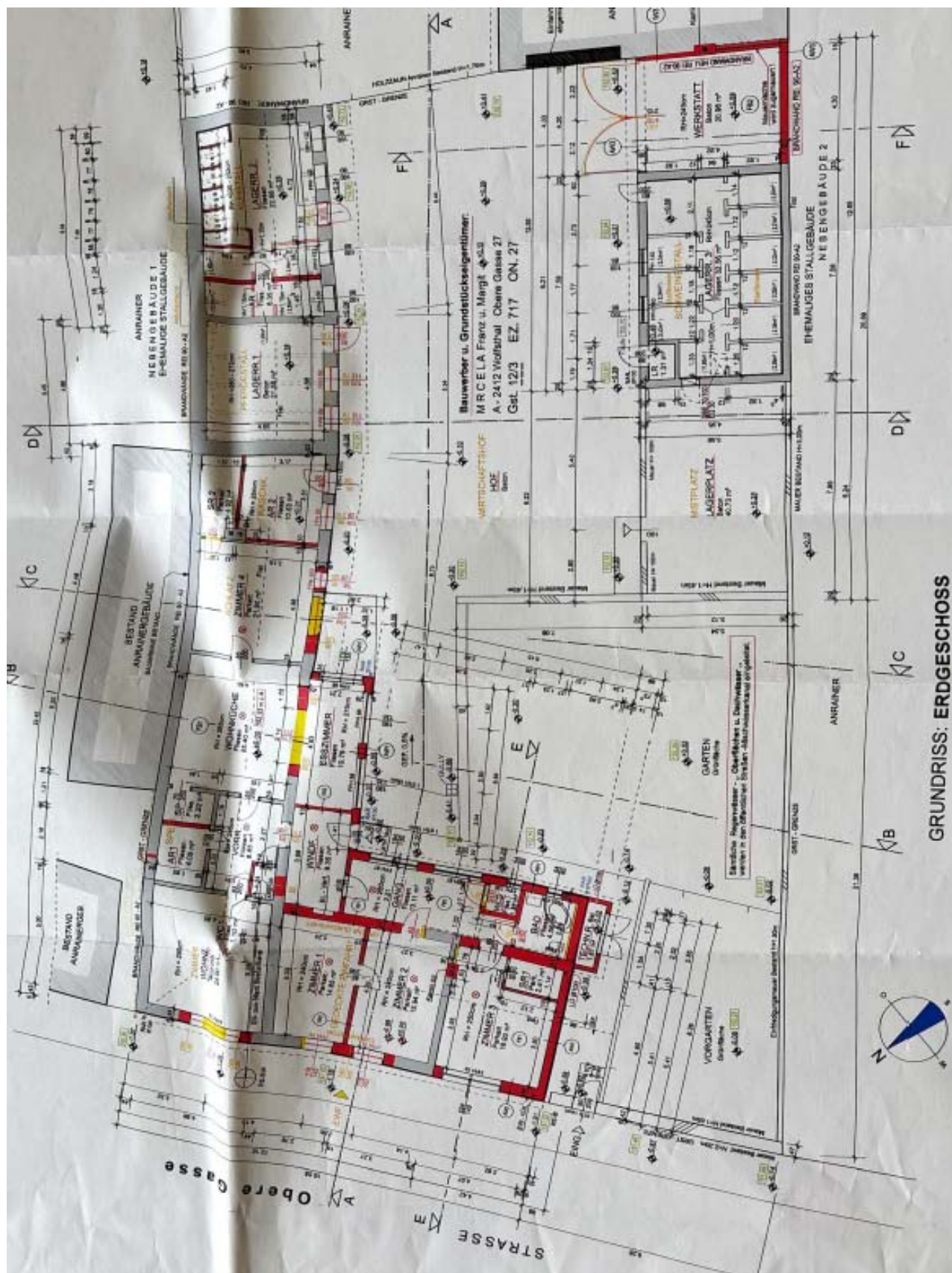
0 12,5 25 50 Meter

6.3 Auszug Einreichplan-Umbau 18.10.2021 (Pläne ohne Maßstab)

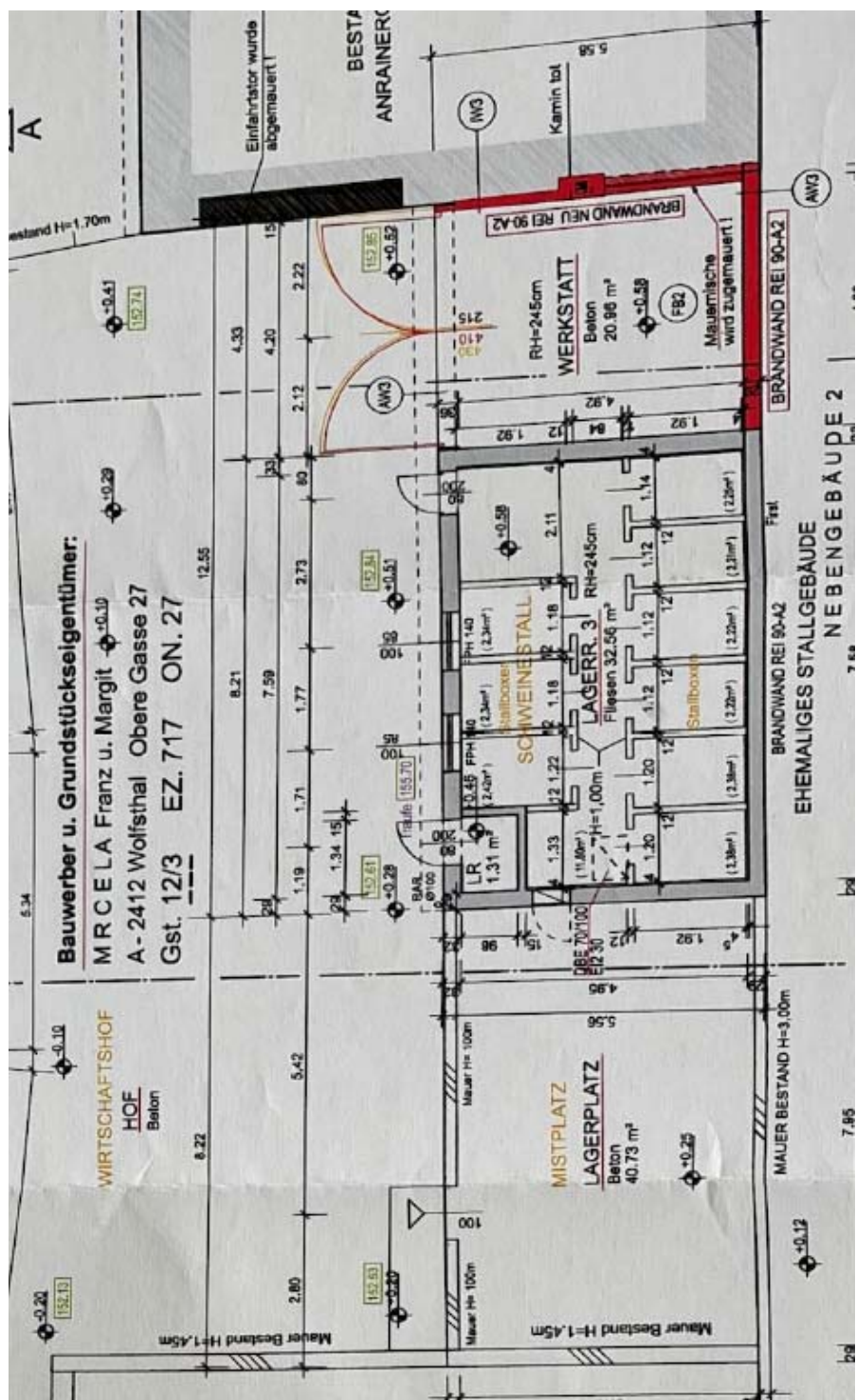
PARIE:	A	B	C	D	E
EINREICHPLAN mit Ansuchen um die Erteilung der nachträglichen Baubehördlichen Bewilligung ÜBER DEN UMBAU DES BESTEHENDEN EINFAMILIENHAUSES SAMT DER ERRICHTUNG VON ZUBAUTEN, SOWIE ÜBER DIVERSE BAULICHE ABÄNDERUNGEN DIE ENTGEGEN DEM URSPRÜNGLICHEN BEWILLIGTEN EINREICHPLAN AUS DEM JAHRE 1945 DURCHGEFÜHRT WURDEN. In 2412 Wolfsthal Obere Gasse 27					
auf dem GRST. NR.:	mit der EZ.:		in der KAT. GEM.:		
12/3	717		05116 Wolfsthal		
PLANINHALT:	LAGEPLAN	M 1:500	SCHNITTE	M 1:100	
	GRUNDRISS	M 1:100	ANSICHTEN	M 1:100	
GRUNDEIGENTÜMER U. BAUWERBER: <i>Handwritten signatures</i> M R C E L A Franz u. M R C E L A Margit wohnhaft in: 2412 Wolfsthal Obere Gasse 27					
PLANVERFASSER:			BAUFÜHRER:		
					
Der Planverfasser bestätigt, dass durch das Bauvorhaben, baupolizeiliche Interessen (gem. NÖ BO 2014 und der NÖ BTV 2014 sowie den OIB Richtlinien) nicht verletzt werden. Die NÖ BauVO in der geltenden Fassung, sowie ihre integrierten OIB Richtlinien 1 - 6 , bezugnehmend auf das Bauvorhaben werden eingehalten.					
BAUBEHÖRDE: Gemeinde Wolfsthal 2412 Bruckl, NÖ Geb. Verz. Nr., einrichtet am - 7. Dez. 2021 Endesgebühr € <i>7,80</i> Verwaltungsabgabe €					
LEGENDE: NEUBAU / ZIEGEL BESTAND ABBRUCH BETON HOLZBAUTEILE WÄRMEDÄMMUNG WEICH WÄRMEDÄMMUNG HART GIPSKARTONPLATTEN STAHL / METALL KANAL ⊗ RAUCHWARNMELDER unvermerkt			Baubehörde: Der kommissionellen Sachverstand... ...zu Grunde gelegt. ...auf bescheidet der beschl. <i>Handwritten: 131-240270/16-2021 v. 07.12.2021</i> <i>Handwritten: 07.12.2021</i> <i>Handwritten: Gemeindevorstand</i> 		
PLANZEICHUNG:	PLANDATUM:	PLANNUMMER:	PLANGRÖSSE:		
TZB - KW	18.10. 2021	EP 2021 10 014			



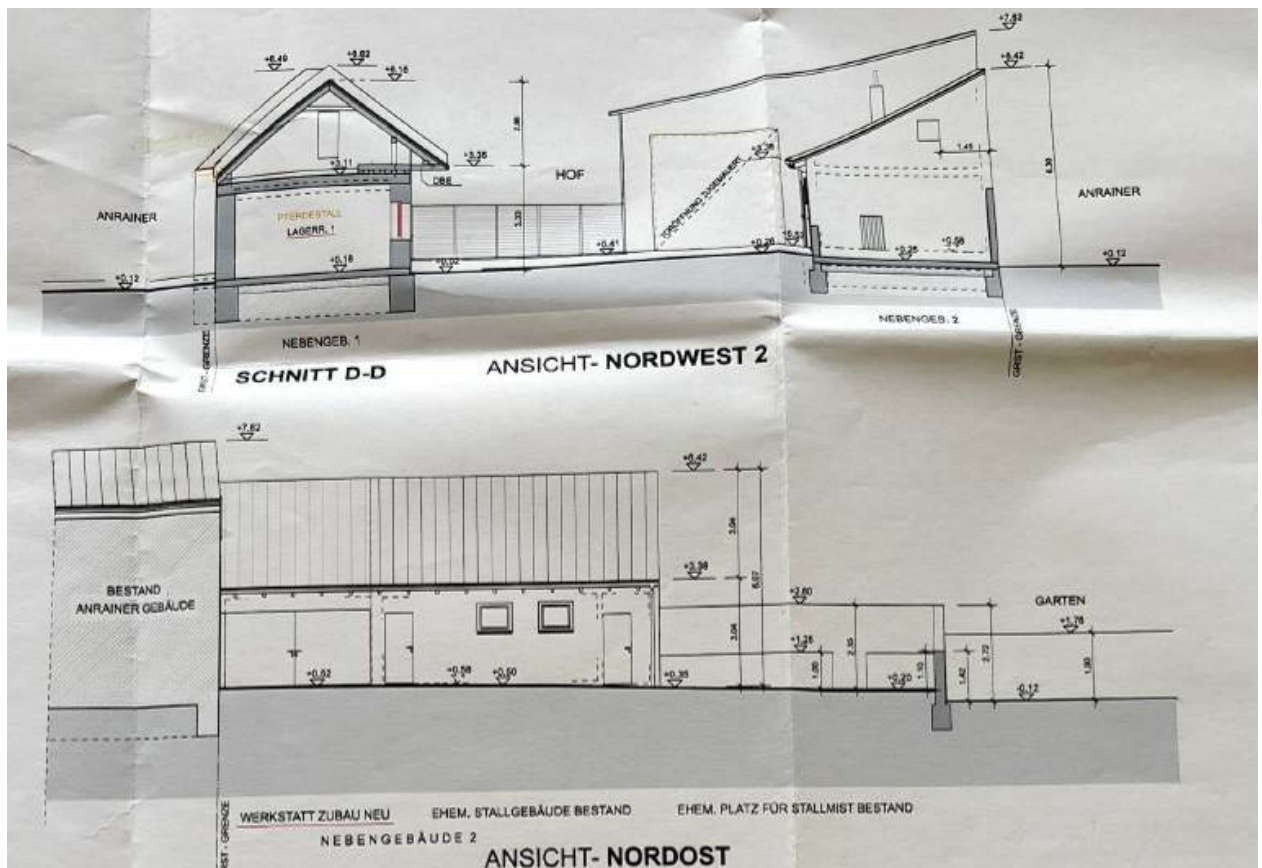
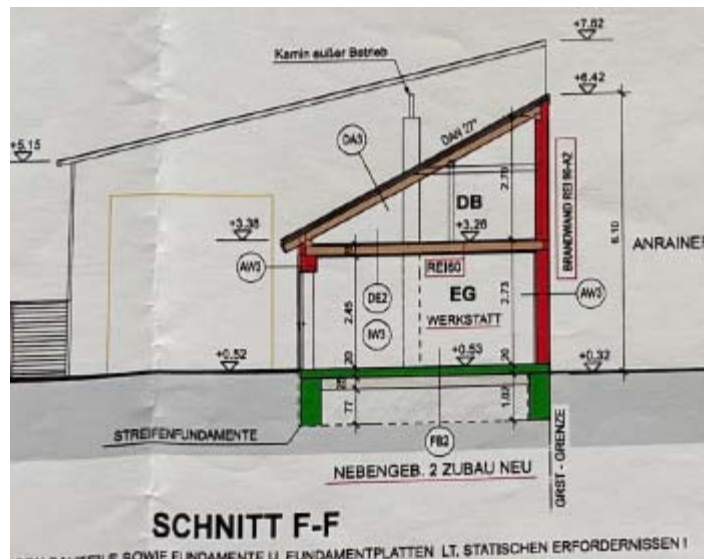
(Pläne ohne Maßstab)



(Pläne ohne Maßstab)



(Pläne ohne Maßstab)



6.4 Auszug Kanalakt – Aufmaßskizze, undatiert

Maßstab 1 ;

KANALBENÜTZUNGSGEBÜHR - LAGESKIZZE - AKTENZEICHEN - 811 -

Name: HUIMANN RUDOLF Anschrift: OBERE GASSE 27.

Grundstück Nr. 12 Ausmaß: m2 Summe: m2 3.134

Linker Anrainer: LEITHNER JOH.,
KRAMMER ELIS.

Rechter Anrainer: REITHOFER K.

WOHN- GEB. : 206,90 M2
WIRTSCH. GEBÄUDE 1.: 86,40 M2
WIRTSCH. GEBÄUDE 2.: 70,00 M2
WIRTSCH. GEBÄUDE 3.: 130,70 M2
SCHEUNE: 202,00 M2

Aufgenommen, am Unterschrift des Hauseigentümers:

II. ZUSAMMENSTELLUNG DER BERECHNUNGSFLÄCHEN

Regenwasser - Berechnungsfläche		Schmutzwasser-Berechnungsfläche	
Wohnhaus	m2 206,90 ✓	WOHNHAUS, Erdgeschoß	m2 206,90 ✓
Wirtschgeb. 1-3	m2 287,10 ✓		m2
Stallgebäude	m2 -		m2
Schneune	m2 202,00 ✓		m2
Garage	m2		m2
15% der unverbauten Fläche (m2 2.438,0)	m2 75,00 ✓		m2
RW - Gesamtfläche	m2 771,00 ✓	(Gebäudefläche Schmutzw - Gesamtfläche	m2 206,90 ✓

III. BERECHNUNG DER KANALBENÜTZUNGSGEBÜHR

Berechnung der Vierteljahresgebühr	
1. Regenwasserfläche m2 771,00 x ES 0,50 S 385,50	
2. Schmutzwasserfläche m2 206,90 x ES 6,50 S 1.344,85	
Summe:	S 1.730,35
zuzüglich 10 % Umsatzsteuer	S
JAHRES - KANALBENÜTZUNGSGEBÜHR	S
Berechnet, am	

: 4 = S 432,59 ✓
 +10% = S
 = Vj.geb.S

(Pläne ohne Maßstab)

6.5 Informationen der Gemeinde vom 05.05.2026

Betreff: AW: Verkehrswertgutachten 05116 Wolfsthal, EZ 717 zu Rechtssache 3 E 3254/25t, BG Bruck/Leitha
Von: Tanja Krammer <tanja.krammer@wolfsthal.gv.at>
Datum: 05.05.2026, 15:22
An: "Dipl.-Ing. Monika Gorlitzer-Tscholakov M.A." <monika.gorlitzer-tscholakov@gerichts-sv.at>

Sehr geehrte Frau DI Gorlitzer-Tscholakov!

Im Anhang wie gewünscht der Katasterausdruck, sowie Auszüge aus dem derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan, sowie Bebauungsplan samt zugehöriger Verordnung.

Die Fragen werden unten farblich beantwortet.

Offene Forderungen der Gemeindeabgaben belaufen sich bei € 3.933,52 – ein Exekutionsantrag wurde beim Bezirksgericht Bruck schon gestellt unter folgender Aktenzahl: 3 E 996/26k-6 und es wurden € 3.128,41 angemeldet.

Ich bitte Sie (bzw. das Bauamt), die Unterlagen zur Schätzung der o. a. Liegenschaft soweit vorhanden - eingescannt per E-Mail zuzusenden:

- Katasterausdruck vom Liegenschaftsgrundstück - wenn der online Kataster nicht aktuell ist
- Flächenwidmungsplan (Kopie des Ausschnittes mit Liegenschaftsgrundstück(en))
- (Teil-)Bebauungsbestimmungen samt (Teil-)Bebauungsplan mit Text und Legende
- Baupläne in Kopie zu Gebäude(n) auf der Liegenschaft (bitte kompletten (Einreich-)plan / Bestandsplan / Zubauten etc. auf A3 oder A4 Scans - Ansichten, Schnitte, Grundrisse, wenn möglich geschoßweise, Lageplan, Legende, Plankopf samt Sichtvermerke)
- Erhebungsskizze mit Außenmaßen zu Kanalanschlussgebühr (in Kopie), besonders dann wenn kein Plan vorhanden oder Plan nicht mehr den Bestand darstellt. Sollte es zur Herstellung von Kanal-, Wasser- und Stromanschlüssen Bescheide + (offene) Kostenvorschreibungen oder dgl. geben, bitte ich auch um diese.
- Fertigstellungsanzeige(n) als Scan/Kopie – **keine vorhanden, da das Gebäude vom Vorbesitzer umgebaut wurde, der Verkauf dann aber vor der Fertigstellung abgewickelt wurde**
- Benutzungsbewilligung(en) als Scan/Kopie (bzw. zumindest Benutzungsbewilligungsdatum - falls nicht vorhanden, geschätzt) – **gleiche Problematik wie oben**
- Angaben zu anzeige- und meldepflichtigen Vorhaben (§§ 15+16) - **KEINE**
- Angaben zu Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben (§ 17) - **KEINE**
- Energieausweis (üblicherweise Seite 1 bis 4: Klassifizierung (1), Gebäude- und Klimadaten (2), Datenblatt (3), ev. Projektanmerkungen (4)) – **leider keiner vorhanden, weder von früher noch aktuell**
- Aufschließungszustand (Welche Versorgungsleitungen sind angeschlossen, wie z. B. Kanal, Wasser, Strom, etc.?) – **Wasser, Kanal, Strom**
- aktueller Einheitssatz zur Aufschließung - **€ 650,00**

Ist sonst etwas erwähnenswert zu dieser Liegenschaft?

Bestehen beispielsweise seitens der Gemeinde Zahlungsforderungen / Rückstände zu (Abgaben-)Bescheiden mit dinglicher Wirkung,

zum Beispiel für Gemeindezahlungen, Müllabfuhr, Abwasser etc. – **oben erwähnt; wichtig: Müllabfuhr wird direkt mit dem Abfallverband GABL verrechnet, da wissen wir leider nicht, wieviel offen ist**

Ich hoffe es ist soweit alles beantwortet. Sollte ich etwas vergessen haben, oder irgendwelche Unklarheiten herrschen, melden Sie sich bitte jederzeit gerne!

6.6 Rückstandsausweis, Bekanntgabe der Gemeinde vom 17.09.2026

Homepage: www.wolfsthal.gv.at - UID-Nr.: ATU 16226901
E-Mail: gemeinde@wolfsthal.gv.at
Telefon: 02165 / 626 76
Fax: DW 6

Kontoblatt Kunde

Person: 280273, Kraus Maria, Hummelstraße 5, Tür 3, 2410 Hainburg a.d. Donau
Objekt: 1, Wohnhaus, Obere Gasse 27, 2412 Wolfsthal

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	16.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	55,61		55,61		
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	16.08.2023	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2023	19,25		19,25	1,75 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	16.08.2023	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2023	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
1/	880/1	RW/0	01.01.2026	15.09.2023	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/0	01.01.2026	15.09.2023	Säumniszuschlag 1. Mahnung	5,98		5,98		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	16.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	55,61		55,61		
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	16.11.2023	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2023	33,00		33,00	3,00 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	16.11.2023	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2023	41,25		41,25	3,75 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	16.11.2023	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2023	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
1/	880/1	RW/0	01.01.2026	15.12.2023	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/0	01.01.2026	15.12.2023	Säumniszuschlag 1. Mahnung	5,98		5,98		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	20.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	55,61		55,61		
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	20.02.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	22,44		22,44	2,04 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	20.02.2024	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2024	82,50		82,50	7,50 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	20.02.2024	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2024	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
1/	880/1	RW/0	01.01.2026	22.03.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/0	01.01.2026	22.03.2024	Säumniszuschlag 1. Mahnung	6,59		6,59		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	55,61		55,61		
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	22,00		22,00	2,00 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	82,50		82,50	7,50 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2024	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
1/	880/1	RW/0	01.01.2026	17.06.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/0	01.01.2026	17.06.2024	Säumniszuschlag 1. Mahnung	6,58		6,58		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	16.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	55,61		55,61		
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	16.08.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	22,00		22,00	2,00 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	16.08.2024	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	42,24		42,24	3,84 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	16.08.2024	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2024	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
1/	880/1	RW/0	01.01.2026	23.09.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/0	01.01.2026	23.09.2024	Säumniszuschlag 1. Mahnung	5,78		5,78		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	55,61		55,61		
1/	3/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2024	11,00		11,00	1,00 10,00 %	
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	82,50		82,50	7,50 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2024	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
1/	880/1	RW/0	01.01.2026	16.12.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/0	01.01.2026	16.12.2024	Säumniszuschlag 1. Mahnung	6,36		6,36		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	17.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	55,61		55,61		

Erstellt am 17.09.2026 11:30:01 von Thomas Knaus

Seite 1 von 3



Gemeinde Wolfsthal
Hauptstraße 42, 2412 Wolfsthal

UID: ATU16226801

Homepage: www.wolfsthal.gv.at - UID-Nr.: ATU 16226801
E-Mail: gemeinde@wolfsthal.gv.at
Telefon: 02165 / 626 76
Fax: DW 6

Kontoblatt Kunde

Person: **280273, Kraus Mária, Hummelstraße 5, Tür 3, 2410 Hainburg a.d. Donau** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Wohnhaus, Obere Gasse 27, 2412 Wolfsthal**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	17.02.2025	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	82,50		82,50	7,50 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	17.02.2025	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2025	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
1/	880/1	RW/0	01.01.2026	21.03.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/0	01.01.2026	21.03.2025	Säumniszuschlag 1. Mahnung	6,14		6,14		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	55,61		55,61		
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	82,50		82,50	7,50 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
1/	880/1	RW/0	01.01.2026	20.06.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/0	01.01.2026	20.06.2025	Säumniszuschlag 1. Mahnung	6,14		6,14		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	14.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	55,61		55,61		
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	14.08.2025	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	82,50		82,50	7,50 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	14.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
1/	880/1	RW/0	01.01.2026	12.09.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/0	01.01.2026	12.09.2025	Säumniszuschlag 1. Mahnung	6,14		6,14		
1/	2/1	RW/0	01.01.2026	14.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	55,61		55,61		
1/	4/1	RW/0	01.01.2026	14.11.2025	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	82,50		82,50	7,50 10,00 %	
1/	5/1	RW/0	01.01.2026	14.11.2025	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
1/	880/1	RW/0	01.01.2026	19.12.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/0	01.01.2026	19.12.2025	Säumniszuschlag 1. Mahnung	6,14		6,14		
					Summe Monat 01/2026	3 128,41		3 128,41		
1/	2/1	RW/152	03.02.2026	20.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	55,61		55,61		
1/	4/1	RW/152	03.02.2026	20.02.2026	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	82,50		82,50	7,50 10,00 %	
1/	5/1	RW/152	03.02.2026	20.02.2026	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
					Summe Monat 02/2026	307,09		307,09		
1/	880/1	RW/359	12.03.2026	20.03.2026	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	881/1	RW/359	12.03.2026	20.03.2026	Säumniszuschlag 1. Mahnung	6,14		6,14		
1/	82/1	RW/375	16.03.2026	16.03.2026	Gerichtsgebühren EXE Bezirksgericht Bruck	142,80		142,80		
					Summe Monat 03/2026	151,94		151,94		
1/	82/1	RW/549	20.04.2026	20.04.2026	Gerichtsgebühren EXE 3E996/26 k.B.G. Bruck v.16..	39,00		39,00		
1/	2/1	RW/581	23.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2. Quartal 2026	55,61		55,61		
1/	4/1	RW/581	23.04.2026	15.05.2026	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2026	82,50		82,50	7,50 10,00 %	
1/	5/1	RW/581	23.04.2026	15.05.2026	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2026	168,98		168,98	15,36 10,00 %	
					Summe Monat 04/2026	346,09		346,09		
1/	2/1	RW/955	15.07.2026	14.08.2026	Grundsteuer B 3. Quartal 2026	55,61		55,61		
1/	4/1	RW/955	15.07.2026	14.08.2026	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2026	82,50		82,50	7,50 10,00 %	



Gemeinde Wolfsthal
Hauptstraße 42, 2412 Wolfsthal

UID: ATU16226901

Homepage: www.wolfsthal.gv.at - UID-Nr.: ATU 16226901
E-Mail: gemeinde@wolfsthal.gv.at
Telefon: 02165 / 626 76
Fax: DW 6

Kontoblatt Kunde

Person: 280273, Kraus Mária, Hummelstraße 5, Tür 3, 2410 Hainburg a.d. Donau
Objekt: 1, Wohnhaus, Obere Gasse 27, 2412 Wolfsthal

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	5/ 1	RW/955	15.07.2026	14.08.2026	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2026	168,98		168,98	15,36	10,00 %
Summe Monat 07/2026						307,09		307,09		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						1 112,21		4 240,62	4 240,61	
Konto						1 112,21	0,01	4 240,61	4 240,61	

6.7 Rückstandsausweis, Bekanntgabe GABL vom 17.09.2026



GV f. Abfallbehandlung Bruck/L. GABL
Stefaniegasse 2 / 2, 2460 Bruck/Leitha

DVR-Nr: 0797707, UID: ATU 16286604

Homepage: www.gabl.gv.at
E-Mail: office@gabl.gv.at
Telefon: 02162/65556

Haushaltsjahr: 2026
Kundennummer: 541
Druckdatum: 17.09.2026

Herr/Frau/Firma
Kraus Maria
Hummelstraße 5, /3
2410 Hainburg a.d. Donau

Objekt: 1, EH, Obere Gasse 27, 2412 Wolfsthal

Betr.	Obj.	Abgabe	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	
19	1/	1/ 1	01.01.2026	15.09.2023	NÖ. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2023	7,50	0,00	7,50	
19	1/	1/ 1	01.01.2026	15.03.2024	NÖ. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	7,50	0,00	7,50	
19	1/	1/ 1	01.01.2026	15.09.2024	NÖ. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	7,50	0,00	7,50	
19	1/	2/ 1	01.01.2026	15.03.2025	NÖ. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50	0,00	7,50	
19	1/	2/ 1	01.01.2026	15.09.2025	NÖ. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	7,50	0,00	7,50	
19	1/	3/ 1	01.01.2026	15.03.2025	Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2025	33,00	0,00	33,00	
19	1/	3/ 1	01.01.2026	15.09.2025	Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2025	33,00	0,00	33,00	
19	1/	99/ 1	01.01.2026	20.11.2023	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00	0,00	3,00	
19	1/	99/ 1	01.01.2026	09.05.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00	0,00	3,00	
19	1/	99/ 1	01.01.2026	27.11.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00	0,00	3,00	
19	1/	99/ 1	01.01.2026	06.06.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00	0,00	3,00	
19	1/	99/ 1	01.01.2026	26.11.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00	0,00	3,00	
19	1/	100/ 3	01.01.2026	15.09.2023	Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2023	24,75	0,00	24,75	
19	1/	100/ 3	01.01.2026	15.03.2024	Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2024	33,00	0,00	33,00	
19	1/	100/ 3	01.01.2026	15.09.2024	Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2024	33,00	0,00	33,00	
19	1/	200/ 1	01.01.2026	15.09.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2023	110,83	0,00	110,83	
19	1/	200/ 1	01.01.2026	15.03.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	122,27	0,00	122,27	
19	1/	200/ 1	01.01.2026	15.09.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	122,27	0,00	122,27	
19	1/	800/ 1	01.01.2026	15.03.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	122,27	0,00	122,27	
19	1/	800/ 1	01.01.2026	15.09.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	122,27	0,00	122,27	
Summe Beleg SA/149						809,16		809,16	
Summe Monat 01/2026						809,16		809,16	
19	1/	3/ 1	23.02.2026	15.03.2026	Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2026	33,00	0,00	33,00	
19	1/	810/ 1	23.02.2026	15.03.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	0,00	0,00		
19	1/	800/ 1	23.02.2026	15.03.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	122,27	0,00	122,27	
19	1/	2/ 1	23.02.2026	15.03.2026	NÖ. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026	7,50	0,00	7,50	
Summe Beleg SA/190						162,77		162,77	
Summe Monat 02/2026						162,77		162,77	
19	1/	99/ 1	19.05.2026	02.06.2026	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00	0,00	3,00	
Summe Beleg SA/2386						3,00		3,00	
Summe Monat 05/2026						3,00		3,00	
19	1/	800/ 1	18.08.2026	15.09.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2026	122,27	0,00	122,27	
19	1/	2/ 1	18.08.2026	15.09.2026	Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2026	7,50	0,00	7,50	
19	1/	3/ 1	18.08.2026	15.09.2026	Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2026	33,00	0,00	33,00	
19	1/	810/ 1	18.08.2026	15.09.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2026	0,00	0,00		
Summe Beleg SA/2799						162,77		162,77	
Summe Monat 08/2026						162,77		162,77	
Gesamt					Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Konto					809,16	328,54		1.137,70	1.137,70

6.8 Rückstandsausweis, Bekanntgabe FWG - Fernwärmeversorgung Wolfsthal vom 18.09.2026

FWG-Fernwärmeversorgung Wolfsthal reg.Gen.mBH (200153 2027/01)

Waldweg 13

2412 Wolfsthal

Kontoblatt

vom 18. September 2026

Von: Juli Bis: Juni

2010121 Kraus Maria Obere Gasse 27 2412 Wolfsthal							EB-Saldo Nettoumsatz		4.708,76 0,00
GKto-Nr	BS	Beleg-Nr	Beleg-Dat	Text	%	Skonto/Steuer	GW-Soll	GW-Haben	GW-Saldo
9800	EB	554	25.09.2022	REST 1.Akonto 2022	M	20,00	360,40		360,40
9800	EB	178	07.10.2022	1.Akonto 2022/23				-20,00	340,40
9800	EB	212	31.12.2022	1.Akonto 2022/23				-350,00	-9,60
9800	EB	990	01.01.2023	REST 2.Akonto 2022	M	20,00	455,40		445,80
9800	EB	26	07.02.2023	2.Akonto 2022/23				-57,00	388,80
9800	EB	1455	01.04.2023	3.Akonto 2022/23	M	20,00	512,40		901,20
9800	EB	1	01.07.2023	Rest JAB 2022/2023	M	20,00	3.058,98		3.980,18
9800	EB	209	01.07.2023	AG zu JAB 2022/23	M	20,00	-901,20		3.058,98
9800	EB	331	31.10.2023	1.Akonto 2023/24	M	20,00	1.101,60		4.160,58
9800	EB	781	01.01.2024	2.Akonto 2023/24	M	20,00	1.101,60		5.262,18
9800	EB	1210	02.04.2024	3.Akonto 2023/24	M	20,00	1.101,60		6.363,78
9800	EB	90	01.07.2024	Rest JAB 2023-24	M	20,00	1.300,53		7.664,31
9800	EB	431	01.07.2024	AG zu JAB 2023-24	M	20,00	-3.304,80		4.359,51
9800	EB	539	01.10.2024	1.Akonto 2024-25	M	20,00	180,00		4.539,51
9800	EB	988	01.01.2025	2.Akonto 2024-25	M	20,00	180,00		4.719,51
9800	EB	1428	01.04.2025	3.Akonto 2024-25	M	20,00	180,00		4.899,51
9800	EB	89	11.07.2025	JAB 2024-25	M	20,00	1.511,04		6.410,55
9800	EB	436	11.07.2025	GS zu JAB 2024-25	M	20,00	-540,00		5.870,55
9800	EB	218	04.12.2025	RA ZLG KRAUS MARIA 24/630				-25,14	5.845,41
9800	EB	218	04.12.2025	RA ZLG KRAUS MARIA 24/630				-95,66	5.749,75
9800	EB	227	22.12.2025	RA ZLG KRAUS MARIA 24/630				-65,83	5.683,92
9800	EB	227	22.12.2025	RA ZLG 24/630				-94,76	5.589,16
9800	EB	16	26.01.2026	RA ZLG 24/630				-100,00	5.489,16
9800	EB	16	26.01.2026	RA ZLG 24/630				-11,51	5.477,65
9800	EB	34	20.02.2026	RA ZLG 24/630				-100,00	5.377,65
9800	EB	45	09.03.2026	BK 45 Kraus Akt 24/630				-34,01	5.343,64
9800	EB	52	18.03.2026	RA ZLG 24/630				-100,00	5.243,64
9800	EB	52	18.03.2026	RA ZLG 24/630				-21,58	5.222,06
9800	EB	73	21.04.2026	RA ZLG 24/630				-97,12	5.124,94
9800	EB	73	21.04.2026	RA ZLG 24/630				-68,84	5.056,10
9800	EB	98	05.06.2026	RA ZLG 24/630				-97,57	4.958,53
9800	EB	98	05.06.2026	RA ZLG 24/630				-44,97	4.913,56
9800	EB	106	24.06.2026	RA ZLG 24/630				-104,80	4.808,76
9800	EB	106	24.06.2026	RA ZLG 24/630				-100,00	4.708,76
2800	BK	125	21.07.2026	RA ZLG 24/630				-100,00	4.608,76
2800	BK	125	21.07.2026	RA ZLG 24/630				-79,77	4.528,99
2800	BK	147	26.08.2026	kirchmayer&stro d Maria Kraus 24/30				-99,25	4.429,74
2800	BK	147	26.08.2026	Kirchmayer&Str od 24/630				-72,87	4.356,87
							6.297,55	-1.940,68	4.356,87

6.9 Fotodokumentation (Auswahl)

der Sachverständigen vom 30.07.2026, Foto 1 - 154

Wohnhaus mit Anbautrakt und Erweiterung



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 7



Foto 6



Foto 8



Foto 9



Foto 12



Foto 10



Foto 13

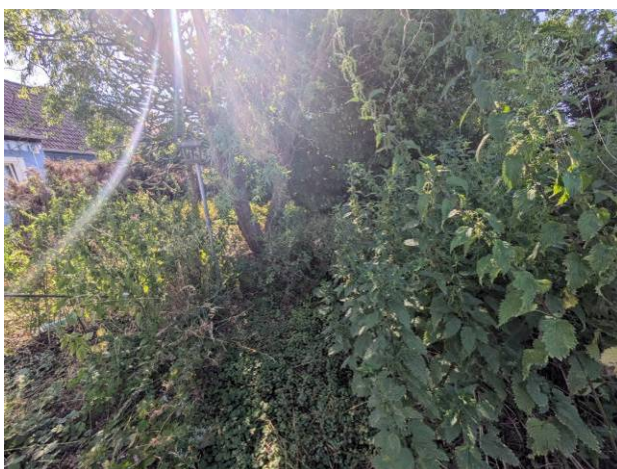


Foto 11

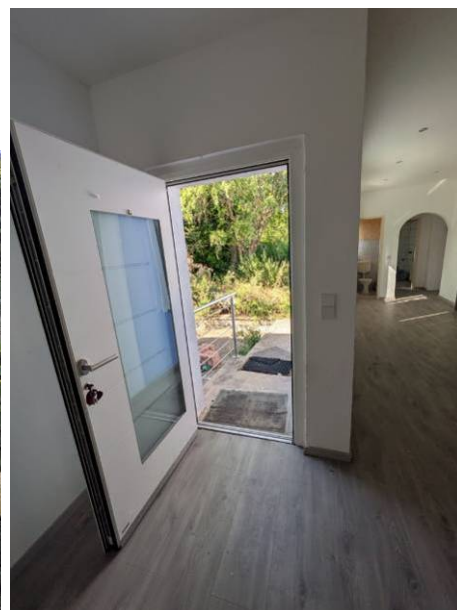


Foto 14



Foto 15

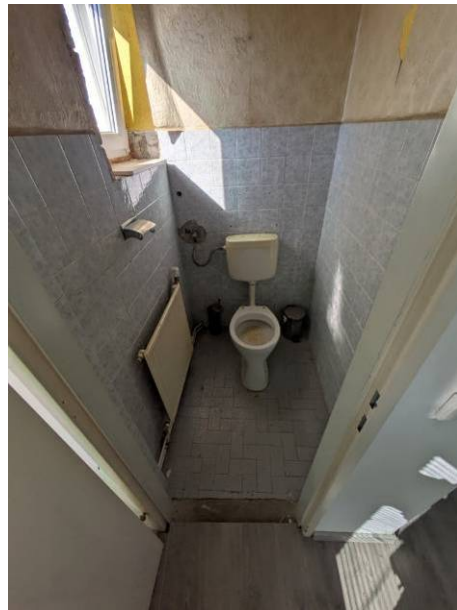


Foto 17



Foto 16



Foto 18



Foto 19



Foto 21



Foto 20



Foto 22



Foto 23



Foto 24

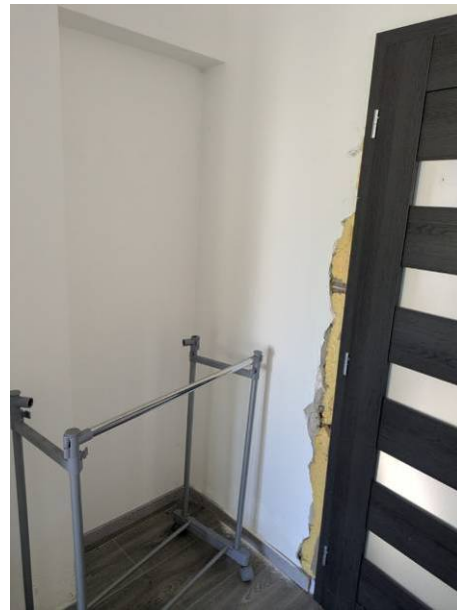


Foto 27



Foto 25



Foto 28



Foto 26



Foto 29



Foto 32



Foto 30



Foto 33



Foto 31



Foto 34



Foto 35



Foto 38



Foto 36



Foto 39

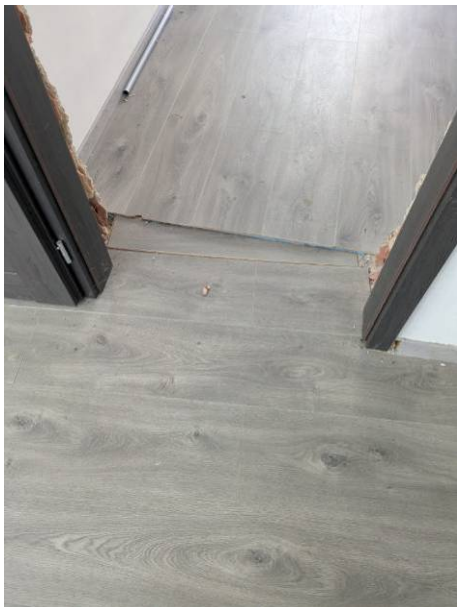


Foto 37



Foto 40



Foto 41



Foto 43



Foto 42



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 49



Foto 47



Foto 50



Foto 48

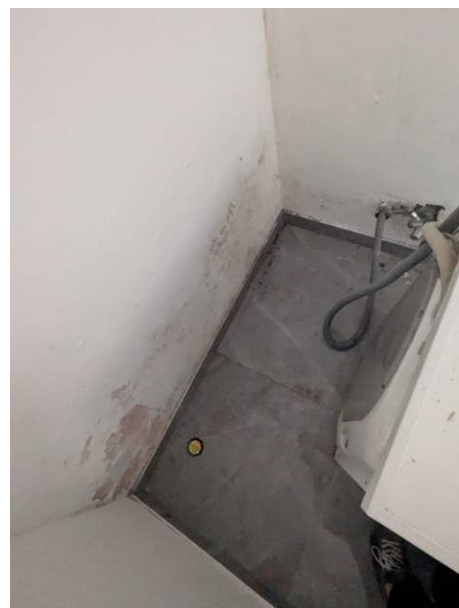


Foto 51

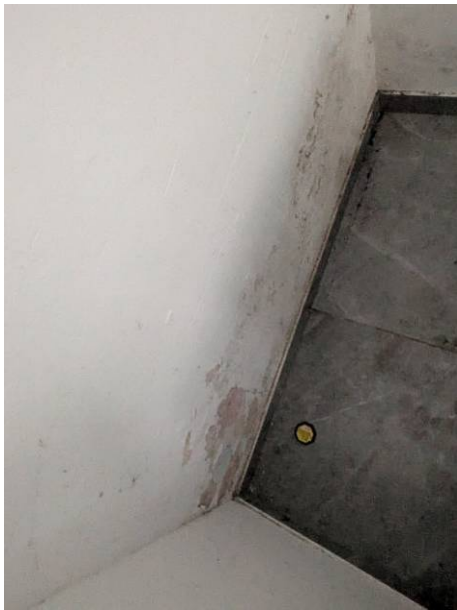


Foto 52



Foto 54



Foto 53



Foto 55

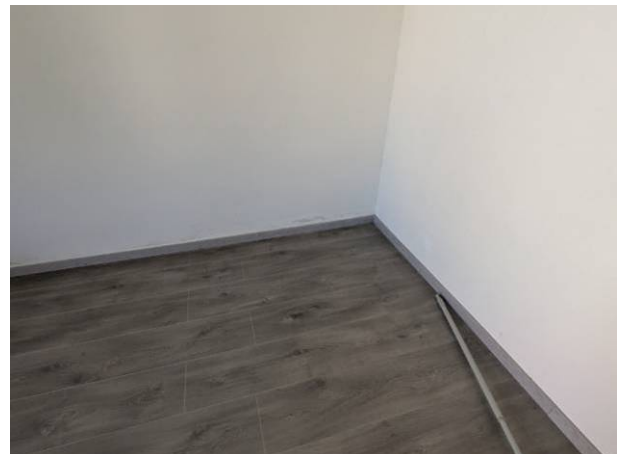


Foto 56



Foto 57

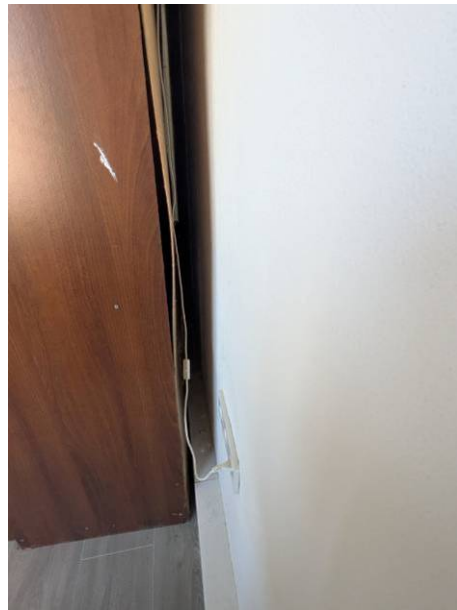


Foto 60



Foto 58



Foto 61



Foto 59



Foto 62



Foto 63



Foto 66



Foto 64



Foto 67



Foto 65



Foto 68



Foto 69



Foto 72



Foto 70



Foto 73



Foto 71



Foto 74

Anbautrakt im unfertigen Ausbauzustand



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82

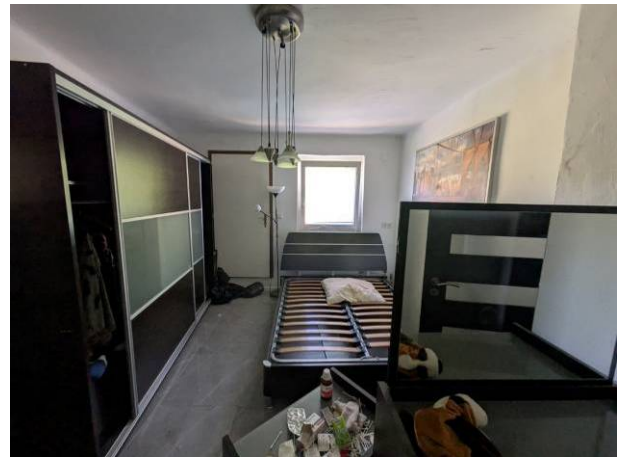


Foto 84

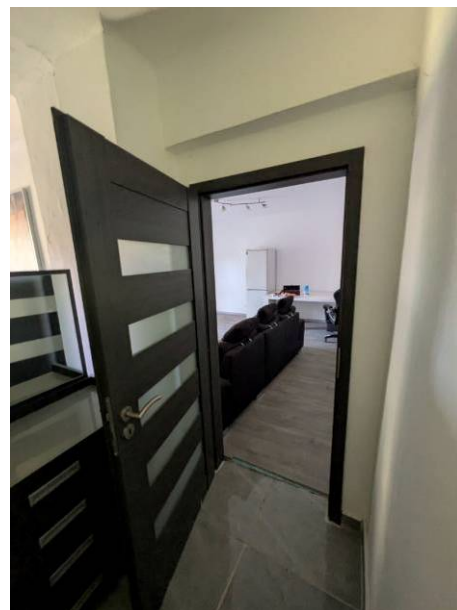


Foto 85

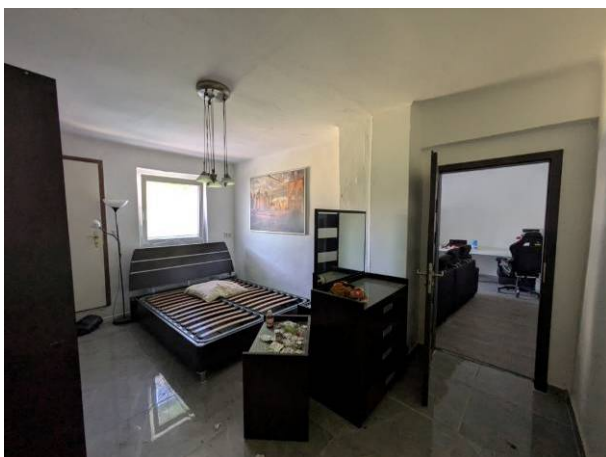


Foto 83

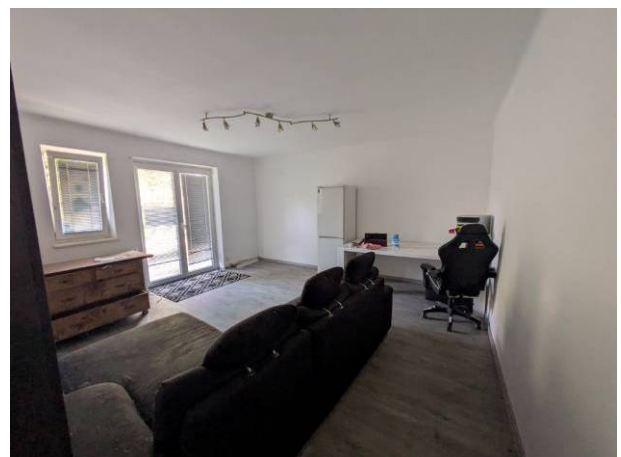


Foto 86



Foto 87

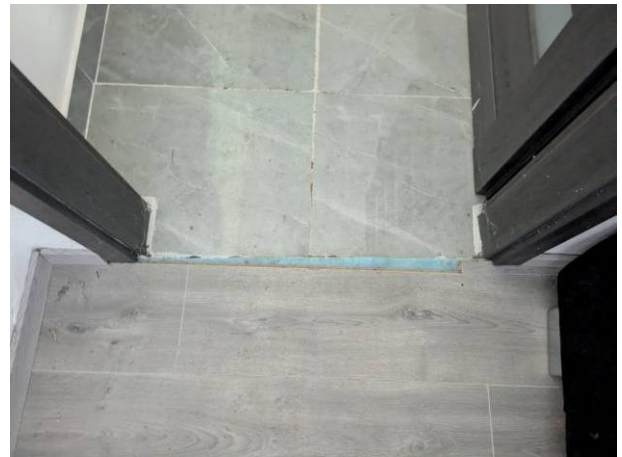


Foto 90



Foto 88



Foto 91



Foto 89



Foto 92



Foto 93



Foto 96



Foto 94



Foto 97



Foto 95

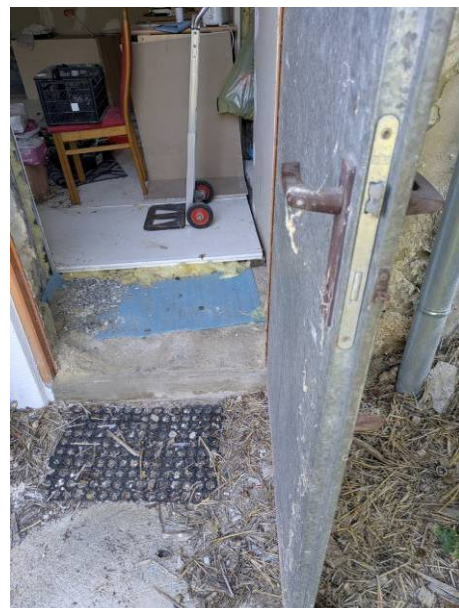


Foto 98



Foto 99

Nebengebäude 1 - ehemaliger Stall-Anbau



Foto 102



Foto 100



Foto 103



Foto 101



Foto 104



Foto 105



Foto 106



Foto 107



Foto 108



Foto 109



Foto 112



Foto 110



Foto 113



Foto 111



Foto 114



Foto 115



Foto 118



Foto 116



Foto 119



Foto 117



Foto 120

Holzhütte- Gerätehütte – Mobilie



Foto 121



Foto 124



Foto 122



Foto 125



Foto 123

Nebengebäude 2 – Werkstätte und ehemaliger Stall



Foto 126



Foto 127



Foto 130



Foto 128



Foto 131



Foto 129



Foto 132

Eingang zum ehemaligen Stall



Foto 133



Foto 134



Foto 135



Foto 136



Foto 137



Foto 138



Foto 139

Ehemaliger Mistplatz mit Pultdach



Foto 142



Foto 140



Foto 143



Foto 141



Foto 144



Foto 145



Foto 148



Foto 146

Gartenbereich



Foto 149



Foto 147



Foto 150



Foto 151



Foto 154



Foto 152



Foto 153