

Bezirksgericht Wiener Neustadt
Maria-Theresien-Ring 3b
2700 Wiener Neustadt



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 10.06.2025

Zeichen: 4741/25

Aufgrund des Beschlusses des Bezirksgerichts Wiener Neustadt vom 17.02.2025 GZ: 30 E 16/25f
- 5 wird umseitiges

W E R T E R M I T T L U N G S G U T A C H T E N

in der bewilligten Zwangsversteigerung erstattet.



Gericht	Bezirksgericht: Wiener Neustadt Richterin: Dr. Elisabeth Hörl Beschluss vom: 17.02.2025 Gerichtszahl: 30 E 16/25f
Betreibende Partei	Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen 2700 Wiener Neustadt, Luchespergergasse 2-4
Vertreten durch	Rechtsanwalt Mag. Christian Hajos 2620 Neunkirchen, Schwarzottstraße 2a
Verpflichtete Partei 1	Gregor Schmoll 2753 Markt Piesting, Angergasse 244
Verpflichtete Partei 2	Petra Schmoll 2700 Wiener Neustadt, Kaisersteingasse 17
Auftrag	Verkehrswertermittlung der Liegenschaften
Grundbuchskörper Dreistetten	Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Katastralgemeinde (KG): 23404 Dreistetten Einlagezahl (EZ): 961 Grundstücksnummer (Gst Nr.): 33 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 3 Anteil: 1/1
Grundbuchskörper Muthmannsdorf	Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Katastralgemeinde (KG): 23423 Muthmannsdorf Einlagezahl (EZ): 581 Grundstücksnummer (Gst Nr.): 26 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 1 Anteil: Anteil 1/1
Zweck	Zwangsversteigerung <i>Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber nicht berechtigt, das Gutachten (auch nicht auszugsweise) an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben. Dritte können aus Gutachten keinerlei Recht ableiten. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den SV schad- und klaglos zu halten.</i>

Bewertungsgegenstand	Landwirtschaftlich genutztes Grundstück in Dreistetten samt Rundbogenhalle und Muthmannsdorf 
Bewertungsstichtag	24.03.2025
Befundaufnahme	24.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	8
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	8
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	10
1.2.1	<i>Haftung</i>	10
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	11
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	11
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	11
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	13
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	13
1.3.1.	<i>LBG</i>	13
1.3.2.	<i>Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert</i>	13
1.3.3.	<i>Einheitswert</i>	14
1.3.4.	<i>Herstellungskosten</i>	14
1.3.5.	<i>Umsatzsteuer</i>	15
1.3.6.	<i>Rechenmodus</i>	15
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	15
2	BEFUND	17
2.1	ALLGEMEINES	17
2.2	ERHEBUNGEN	18
2.3	GRUNDBUCHSDATEN DREISTETTEN	19
2.3.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:</i>	19
2.3.2	<i>Aufschrift</i>	19
2.3.3	<i>A1 Blatt</i>	20
2.3.4	<i>Das A2 Blatt</i>	21
2.3.5	<i>Das B Blatt</i>	22
2.3.6	<i>Das C Blatt</i>	22
2.4	GRUNDBUCHSDATEN MUTHMANNSDORF	24
2.4.1	<i>Aufschrift</i>	24
2.4.2	<i>A1 Blatt</i>	24
2.4.3	<i>Das A2 Blatt</i>	25
2.4.4	<i>Das B Blatt</i>	25
2.4.5	<i>Das C Blatt</i>	25
2.5	STANDORTANALYSE	27
2.5.1	<i>Makrostandort</i>	27
2.5.2	<i>Mikrostandort Dreistetten</i>	29
2.5.3	<i>Mikrostandort Muthmannsdorf</i>	31
2.6	GRUNDSTÜCKSDATEN	33

2.6.1	<i>Grundstück Dreistetten</i>	34
2.6.2	<i>Grundstück Muthmannsdorf</i>	44
2.7	OBJEKTDATEN RUNDBOGENHALLE, GRUNDSTÜCK DREISTETTEN	54
2.7.1	<i>Übersicht</i>	54
2.7.2	<i>Bestandsverhältnisse</i>	55
2.7.3	<i>Behördendokumente</i>	56
2.7.4	<i>Planunterlagen</i>	56
2.7.5	<i>Flächenaufstellung</i>	57
2.8	FOTODOKUMENTATION	58
3	GUTACHTEN	62
3.1	SACHWERTVERFAHREN	63
3.1.1	<i>Allgemeines zum Sachwertverfahren</i>	63
3.1.2	<i>Ablaufschemas Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802</i>	66
3.2	VERGLEICHSWERTVERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES BODENWERTES IM SACHWERT	68
3.2.1	<i>Allgemeines zum Vergleichswertverfahren</i>	68
3.2.2	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	70
3.2.3	<i>Ermittlung der Vergleichswerte</i>	70
3.2.4	<i>Entwicklung der Kaufpreise laut Statistik Austria (2021–2023)</i>	72
3.2.5	<i>Regionale Unterschiede im Bezirk Wiener Neustadt</i>	73
3.2.6	<i>Einfluss von Flächentyp, Größe und Erschließung</i>	74
3.2.7	<i>Bodenklimazahl (BKZ) und Ableitung des Grundwerts</i>	75
3.2.8	<i>Quellenverzeichnis</i>	76
3.3	ERMITTLUNG DES BAUWERTES	80
3.4	ZEITWERT DER AUßENANLAGEN	90
3.5	BERECHNUNG SACHWERT	90
4	VERKEHRSWERT EZ 961	91
5	VERKEHRSWERT EZ 581	94
6	BEILAGEN	95
6.1	ANWESENHEITSPROTOKOLL	95
6.2	GRUNDBUCH	96
6.3	PDF DOKUMENTE	98

Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AW	Aufschließungsgebiet Wohngebiet
BB	Bauland Betriebsgebiet
BD	Bauland Dorfgebiet
BG	Bauland Geschäftsgebiet, Bezirksgericht (Kontext)
BGF	Bruttogrundfläche
BI	Bauland Industriegebiet
BK	Bauland Kerngebiet
BK-nB	Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung
BM	Bauland Gemischtes Baugebiet
BW	Bauland Wohngebiet
BW-nB	Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
dh.	das heißt
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
FläWi	Flächenwidmung
GHg	Grünland Hausgärten
GKA	Grundkostenanteil
Gl	Grünland Landwirtschaft
GlF	Grünland Land- und Forstwirtschaft
GP	Grünland Parkanlage
GST	Grundstück
GST-Nr.	Grundstücksnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NF / NFL	Nutzfläche (vermietbar/verkaufbar)
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OG	Obergeschoß
p.a.	pro Jahr

p.m.	pro Monat
Stk.	Stück
STP	Stellplatz
u.	und
udgl.	und der gleichen
usw.	und so weiter
VKW	Verkehrswert
W	Bauland Wohngebiete
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz bzw. Wohnungseigentümergeinschaft oder Wohnungseigentumsgesetz (Kontext)
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
Z	Ziffer
€	Euro
§	Paragraph
%	Prozent

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

- Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.
- Flächenmaße sind in m² angegeben, wenn nicht anders angeführt.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.
- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden. Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen bzw. Angaben anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen.
- Festgestellt wird ausschließlich der Wert der Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.
- Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern, Nachbarn und Behörden ergaben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.
- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und

beurteilt werden. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen.

- Die Funktion der Gerätschaften sowie der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom etc.) wird vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme nicht überprüft, da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht. Es wird von einem ordnungsgemäßen Zustand der Geräte ausgegangen. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Andernfalls wird lediglich die Küchenausstattung unter dem Punkt Zubehör im Gutachten angeführt und bewertet.
- Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen sowie auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien und Techniken (wie z.B. Beton mit hohem Aluminiumoxidzementgehalt, Asbest, Kalziumchlorid, etc.) verwendet wurden.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten unabhängig von deren Grundbucheintragung.
- Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den erhobenen bzw. übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von

Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen sind nicht Gegenstand des Auftrages.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes in Markt konformer Ausführung ausgegangen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern sowie Eigentümern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Auf die ÖNORM B 1802 wird diesbezüglich verwiesen.
- Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.
- Sollten sich neue den Wert verändernde Erkenntnisse hinsichtlich Bewilligungen, Bescheiden, Auflagen, Verträgen und dergleichen ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. In diesem Fall behält sich der Sachverständige das Recht eine Änderung bzw. Anpassung seines Gutachtens vor.

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachten- oder Wertindikationsstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus dem unter Zugrundelegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

Für die Richtigkeit der im Gutachten angeführten Auskünfte von Ämtern sowie an der Befundaufnahme teilgenommenen Personen kann keine Gewähr übernommen werden.

1.2.2. Unabhängigkeit

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) objektiv und unparteiisch erstellt (Vgl. TEGOVA, Europäische Bewertungsstandards, S. 2.10).

1.2.3. Urheberrecht

Das Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag Dritten abzutreten.

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wird auch auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Verwiesen wird auch darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Bei dem gegenständlichen Objekt liegt ein angemessener Verwertungszeitraum innerhalb von 6 bis 12 Monaten.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potenziellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind. Weiters empfiehlt der Sachverständige jedem Interessenten nachdrücklich, vor einem etwaigen Erwerb der Liegenschaft diese zu besichtigen, um sich selbst ein Bild über den tatsächlichen Zustand sowie über die Ausstattung der Immobilie machen zu können.

Die Ausführungen des Sachverständigen beruhen auf seine derzeitige Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und nicht ganz vollständig sein muss. Welche Fakten dem Sachverständigen bekannt sind, finden sich unter dem Punkt Befund. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor.

Für etwaige Abweichungen von dem vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.

Bei der Wertermittlung wird von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.

Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen sind nicht Gegenstand der Beauftragung und werden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten werden mittels prozentualer oder absoluter Abschläge berücksichtigt.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie allenfalls Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung und sonstigen Einrichtungen sind ebenso nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind

in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

1.2.5. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

„Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 3.3)

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1. LBG

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) hat die alte Realschätzung aus 1897 ersetzt und dient dazu, als Orientierungs- und Entscheidungshilfe einen rechtlichen Rahmen zu geben, ohne allzu enge Grenzen für diese Tätigkeiten zu ziehen.

Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie beispielsweise im Enteignungsverfahren.

Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

1.3.2. Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert

Im LBG wird der Verkehrswert in § 2 Absatz 2 und 3 wie folgt definiert:

„Abs. 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

Abs. 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (LBG BGBl. Nr. 150/1992)

Im redlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert auch als Marktwert bezeichnet, im Steuerrecht als „gemeiner Wert“, wie in §10(2) BewG analog dem LBG definiert.

1.3.3. Einheitswert

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer, sowie die Grunderwerbsteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen und durch Schenkungen.

Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Aus dem Einheitswert kann kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden.

1.3.4. Herstellungskosten

Die Herstellungskosten oder Neubaukosten sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzuwenden, die seinerzeit für die Errichtung aufgewendet wurden, sondern die zum Bewertungsstichtag herrschenden Neuerrichtungskosten.

In den Herstellungskosten sind neben den Bauwerkskosten auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten beinhaltet.

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

1.3.5. Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist immer dann in Ansatz zu bringen, wenn das zu bewertende Objekt nach allgemeiner Verkehrsauffassung zur Eigennutzung dient, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

„Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern, ist die Umsatzsteuer zB. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.“ (ÖNORM B-1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt.4.5.)

Hingegen sind Objekte, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zur Erzielung von Einkünften dienen, somit den Eigentümer zum Vorsteuerabzug berechtigen, netto zu bewerten.

(Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 190)

Wird die zu bewertende Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

1.3.6. Rechenmodus

Die Berechnungen werden programmunterstützt auf zig Dezimalstellen genau im Hintergrund berechnet, jedoch für eine bessere Übersicht gerundet ausgegeben. Augenscheinliche Rechenfehler bei händischer Nachkontrolle der gerundet ausgegeben Ergebnisse, können daher zu Abweichungen führen.

1.4 Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit des Verwertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und auf dem Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse, wie Affektionswerte und Spekulationsgesichtspunkte, sind aus dem Bewertungsverfahren auszuschließen. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Sachwertverfahren und**
- **das Ertragswertverfahren.**

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

Ortsaugenschein	24.03.2025 Beginn: 10:30 Uhr Ende: 11:30 Uhr
Befundaufnahme durch	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung durch	Sandra Kantauer, MBA
Weitere anwesende Personen	- Petra Schmoll (Ehefrau Eigentümer und Verpflichtete Partei) - Mag. Edwin Stangl (Masseverwalter) - Ing. Michael Steurer (Betreibende Partei)
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- Es bestehen keine außergrundbücherlichen Rechte und/oder Lasten - Auskünfte betreffend Rundbogenhalle • Baujahr der Halle 2017 • Im Jahr 2020 Sturmschaden auf der Nordseite (wurde durch eine automatische Rollo ersetzt) • Anschlüsse: Strom und Brunnen • Ausstattung Halle: Stahlkonstruktion im 3m Raster mit Tondach und Planendeckung; Maße ca. 81 x 15 m; Asphaltboden • Kosten der Rundbogenhalle: 100.000€ netto
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	- keine
Besondere Vereinbarungen	- keine besonderen Vereinbarungen

2.2 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt	- Abfrage aktueller Grundbuchsauszug - Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden) - diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten - Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes - Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums - Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria - Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich - Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Gemeindeabgaben wurden eingeholt.
---	---

2.3 Grundbuchsdaten Dreistetten

Die Wertermittlung erfolgt generell unter der Annahme der Geldlastenfreiheit, sämtliche Pfandrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote bleiben unberücksichtigt. Ebenso außerbücherliche Rechte und Lasten, sofern diese nicht vom Auftraggeber bekanntgegeben und dokumentiert wurden.

Bei der Darstellung des Grundbuchsatzes für die Liegenschaft in Muthmannsdorf, werden alle allgemeinen und spezifischen Erläuterungen zum Grundbuch nicht mehr erwähnt.

2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

Das Grundbuch ist öffentlich und es besteht für Jeden das Recht auf Einsichtnahme. Für die Führung des allgemeinen Grundbuches ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

Jede Grundbucheinlage besteht aus Aufschrift, dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

2.3.2 Aufschrift



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23404 Dreistetten
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 961

Letzte TZ 1395/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbucheinsicht etwas geändert hat.

Als vorläufige Plombe oder als Plombe wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern.

2.3.3 A1 Blatt

Im A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern (GST-NR), auf. Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde als im Kopf des Grundbuchsatzugs angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  33      GST-Fläche        6700
          Bauf.(10)         679
          Landw(10)         5793
          Landw(30)         228

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)
```

G

Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein „G“ befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung an solchen Grundstücken nicht mehr möglich ist). Der Grenzkataster dient zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich.

Befindet sich daher neben der GST-Nummer kein G bedeutet dies, dass die Grenzen und damit die Fläche nicht gesichert sind und es zu Abweichungen kommen kann, wird das GST einmal durch einen Geometer vermessen.

BA(Nutzung)

Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstige) auf. Diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu.

*

Befindet sich neben „BA(Nutzung)“ (= wofür wird diese Fläche genutzt! Nicht zu verwechseln mit der Flächenwidmung!) ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Dies bedeutet wiederum, dass das Grundstück noch nicht im Grenzkataster aufgenommen wurde und die Fläche nicht gesichert ist.

Fläche

Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis „Änderung der Fläche in Vorbereitung“ angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

2.3.4 Das A2 Blatt

Das A2-Blatt enthält mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (z.B. das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

***** A2 *****
2 gelöscht

2.3.5 Das B Blatt

Im Eigentumsblatt sind der/die Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Außerdem wird jedenfalls die Urkunde angeführt, die die Grundlage für den Eigentumserwerb war. Sie wird in der Urkundensammlung verwahrt. Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (z.B. Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung, Konkurs etc.), so ist das ebenfalls im B-Blatt eingetragen.

```
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Gregor Schmoll
GEB: 1986-02-06 ADR: Dreistetten 244, Markt Piesting 2753
a 7927/2017 Bescheid 2017-06-13 Eigentumsrecht
b 1395/2025 Eröffnung des Sanierungsverfahrens ohne Eigenverwaltung vom
2025-02-27
(LG Wr. Neustadt - 11 S 23/25f)
.....
```

2.3.6 Das C Blatt

Es enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (z.B. Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Dienstbarkeiten (Servitut), Bestands-, Vor- oder Wiederkaufsrechte). Solche Belastungen können sich auf die gesamte Liegenschaft oder auf bestimmte Eigentumsanteile erstrecken. In letzterem Fall wird durch den Vermerk "auf Anteil B-LNR..." darauf hingewiesen.

***** C *****

- 1 a 8001/2017 Pfandurkunde 2017-09-14
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
 für Raiffeisenbank Piestingtal eGen (FN 107839m)
- b 8001/2017 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 961 KG 23404 Dreistetten C-LNR 1
 EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf C-LNR 3
- c 8484/2024 Hypothekarklage
 (LG Wr. Neustadt - 28 Cg 133/24i)
- 2 a 4695/2018
 DIENSTBARKEIT des Gehens, Reitens, Viehtriebes und Fahrens
 mit allen ortsüblichen dem jeweiligen Stand der Technik
 entsprechenden Fahrzeugen hins Gst 33 für Gst 40/1
- 3 a 3970/2021 Urteil OLG Wien 2021-02-24
 PFANDRECHT vollstr EUR 25.940,20
 4 % Z ab 2018-01-19, Kosten EUR 10.285,23 samt 4 % Z seit
 2020-07-31, EUR 2.286,72 samt 4 % Z seit 2021-02-24,
 Antragskosten EUR 1.494,88 für
 A & T Abbruch und Tiefbau GmbH (FN 469831d)
 (11 E 1015/21x)
- b 3970/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 903 961 KG 23404 Dreistetten
 EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf
- c gelöscht
- 4 a 8912/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-13
 PFANDRECHT vollstr EUR 133.703,10
 Antragskosten EUR 3.204,36 für
 Republik Österreich (Finanzamt Österreich)
 (11 E 1984/24a)
- b 8912/2024 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 961 KG 23404 Dreistetten
 EZ 930 KG 23404 Dreistetten
 EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf
- 5 a 124/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 0,5 % Z aus
 EUR 9.129,70 seit 2024-11-20, 8 % Z aus EUR 9.129,70 seit
 2024-11-20, 5,625 % Z aus EUR 231.866,82 seit 2024-11-20, 5
 % Z aus EUR 231.866,82 seit 2024-11-20, Kosten EUR 3.071,39
 samt 4 % Z seit 2024-11-20, Antragskosten EUR 1.717,29 für
 Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
 (FN 107016b) - (30 E 16/25f)

2.4 Grundbuchsdaten Muthmannsdorf

2.4.1 Aufschrift



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23423 Muthmannsdorf
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 581

Letzte TZ 1395/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

2.4.2 A1 Blatt

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
26	GST-Fläche	10351	
	Landw(10)	8033	
	Wald(10)	2318	

Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
Wald(10): Wald (Wälder)

Das zu bewertende Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen; es fehlt das „G“ neben der Grundstücksnummer.

2.4.3 Das A2 Blatt

```
***** A2 *****  
1      gelöscht
```

Im A2 Blatt sind keine Eintragungen ersichtlich.

2.4.4 Das B Blatt

```
***** B *****  
1 ANTEIL: 1/1  
  Gregor Schmoll  
  GEB: 1986-02-06 ADR: Dreistetten 244, Markt Piesting 2753  
  b 682/2016 Verhandlungsschrift 2015-08-18 Eigentumsrecht  
  c 1395/2025 Eröffnung des Sanierungsverfahrens ohne Eigenverwaltung vom  
    2025-02-27  
    (LG Wr. Neustadt - 11 S 23/25f)
```

2.4.5 Das C Blatt

```
***** C *****  
3 a 8001/2017 Pfandurkunde 2017-09-14  
   PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--  
   für Raiffeisenbank Piestingtal eGen (FN 107839m)  
  b 8001/2017 Simultan haftende Liegenschaften  
    EZ 961 KG 23404 Dreistetten C-LNR 1  
    EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf C-LNR 3  
  c 8484/2024 Hypothekarklage  
    (LG Wr. Neustadt - 28 Cg 133/24i)  
4 a 3970/2021 Urteil OLG Wien 2021-02-24  
   PFANDRECHT vollstr EUR 25.940,20  
   4 % Z ab 2018-01-19, Kosten EUR 10.285,23 samt 4 % Z seit  
   2020-07-31, EUR 2.286,72 samt 4 % Z seit 2021-02-24,  
   Antragskosten EUR 1.494,88 für  
   A & T Abbruch und Tiefbau GmbH (FN 469831d)  
   (11 E 1015/21x)  
  b 3970/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
    EZ 903 961 KG 23404 Dreistetten  
    EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf  
  c gelöscht  
5 a 8912/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-13  
   PFANDRECHT vollstr EUR 133.703,10  
   Antragskosten EUR 3.204,36 für  
   Republik Österreich (Finanzamt Österreich)  
   (11 E 1984/24a)  
  b 8912/2024 Simultan haftende Liegenschaften
```

EZ 961 KG 23404 Dreistetten
EZ 930 KG 23404 Dreistetten
EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf
6 a 124/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 0,5 % Z aus
EUR 9.129,70 seit 2024-11-20, 8 % Z aus EUR 9.129,70 seit
2024-11-20, 5,625 % Z aus EUR 231.866,82 seit 2024-11-20, 5
% Z aus EUR 231.866,82 seit 2024-11-20, Kosten EUR 3.071,39
samt 4 % Z seit 2024-11-20, Antragskosten EUR 1.717,29 für
Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
(FN 107016b) - (30 E 16/25f)

Eine Simultanhaftung bedeutet, dass eine Hypothek mit mindestens zwei Liegenschaften besichert wird.

2.5 Standortanalyse

2.5.1 Makrostandort

Ortsname	Dreistetten und Muthmannsdorf	
Bezirk	Wiener Neustadt	
Lage im Großraum	Dreistetten ist eine ehemalige Gemeinde im Süden von Niederösterreich. 1975 wurde das Dorf nach Markt Piesting eingemeindet. Etwa 3/4 Kilometer nördlich des Ortes befindet sich die Burgruine Starhemberg, einer der größten Burganlagen Niederösterreichs. Winzendorf-Muthmannsdorf ist eine Marktgemeinde mit 1869 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Wiener Neustadt in Niederösterreich. Winzendorf-Muthmannsdorf liegt im Industrieviertel in Niederösterreich am Rande des Steinfeldes. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 16,16 Quadratkilometer. 53,93 Prozent der Fläche sind bewaldet. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Fischauer Vorberge mit einer Höhe von bis zu 600 m. Charakteristisch für diese Hügel sind die Föhrenwälder mit Schwarzkiefern. (Quelle: wikipedia.at, 2025)	

Dreistetten (Dorf)
Ortschaft
Katastralgemeinde Dreistetten

Basisdaten

Pol. Bezirk, Bundesland	Wiener Neustadt-Land (WB), Niederösterreich
Gerichtsbezirk	Wiener Neustadt
Pol. Gemeinde	Markt Piesting
Koordinaten	δ 47° 51' 19" N, 16° 6' 19" O
Höhe	528 m ü. A.
Einwohner der Ortschaft	754 (1. Jän. 2024)
Gebäudestand	290 (2001)
Fläche d. KG	10,37 km² (31. Dez. 2023)
Postleitzahlen	2721 2753

Marktgemeinde
Winzendorf-Muthmannsdorf

Wappen

Osterreichkarte

Basisdaten

Staat:	Österreich
Land:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Wiener Neustadt (Land)
Kfz-Kennzeichen:	WB
Hauptort:	Winzendorf
Fläche:	16,16 km²
Koordinaten:	δ 47° 49' N, 16° 7' O
Höhe:	327 m ü. A.
Einwohner:	1.869 (1. Jän. 2024)
Bevölkerungsdichte:	116 Einw. pro km²
Postleitzahlen:	2722, 2723
Vorwahl:	02638
Gemeindekennziffer:	3 23 36
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptstraße 50 2722 Winzendorf
Website:	www.winzendorf-muthmannsdorf.gv.at

Übersicht-Österreich



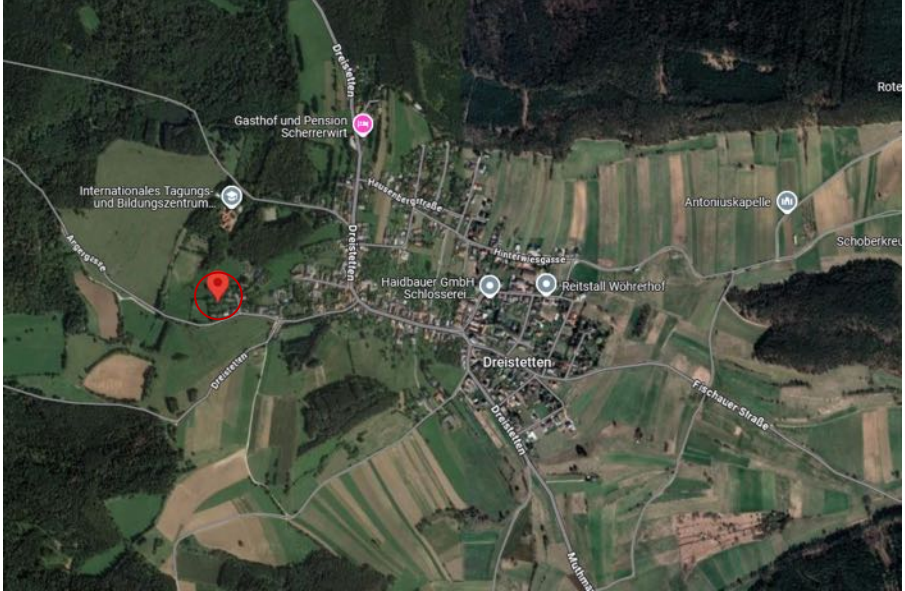
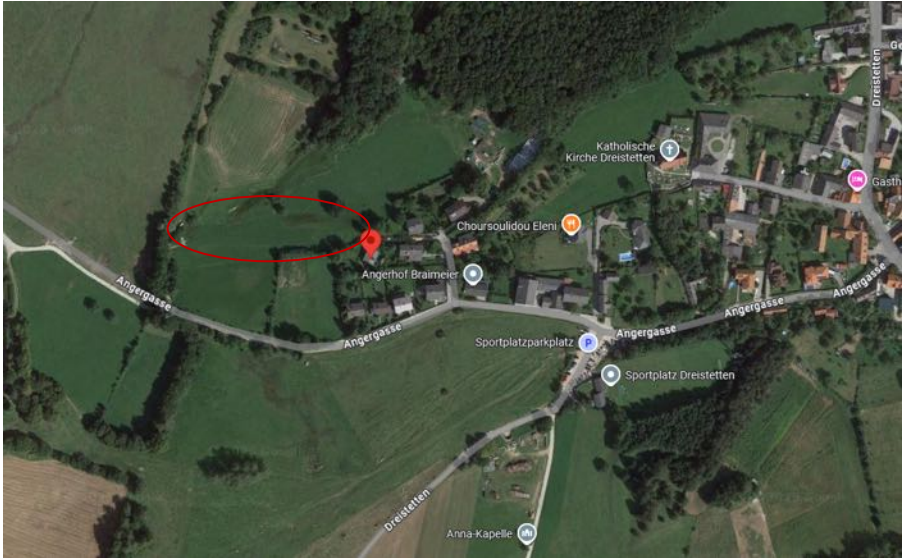
Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

Übersicht-Land



Abb.: Grafik Niederösterreich (Quelle: noe.gv.at)

2.5.2 Mikrostandort Dreistetten

Grundstückslage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im westlichen Teil vom Gemeindegebiet Dreistetten, nahe der Angergasse.
Lageplan	 Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)  Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)

Verkehrslage,
Verkehrsverhältnis,
Anbindung

(Angabe in 5 km Schritten)

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:

Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung
A2	Süd Autobahn	Wöllersdorf	< 10 km

Der Bahnhof in Markt Piesting ist weniger als 5 km entfernt.

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 65 km erreichbar.



Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

2.5.3 Mikrostandort Muthmannsdorf

Grundstückslage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im nördwestlichen Teil vom Gemeindegebiet Winzendorf-Muthmannsdorf nahe der Anrainer Straße, angrenzend an das Gemeindegebiet Dreistetten.
Lageplan	 Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)  Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)

Verkehrslage,
Verkehrsverhältnis,
Anbindung
(Angabe in 5 km
Schritten)

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:

Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung
A2	Süd Autobahn	Wöllersdorf	ca.10 km

Der Bahnhof in Markt Piesting ist ca. 5 km entfernt.

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 65 km erreichbar.

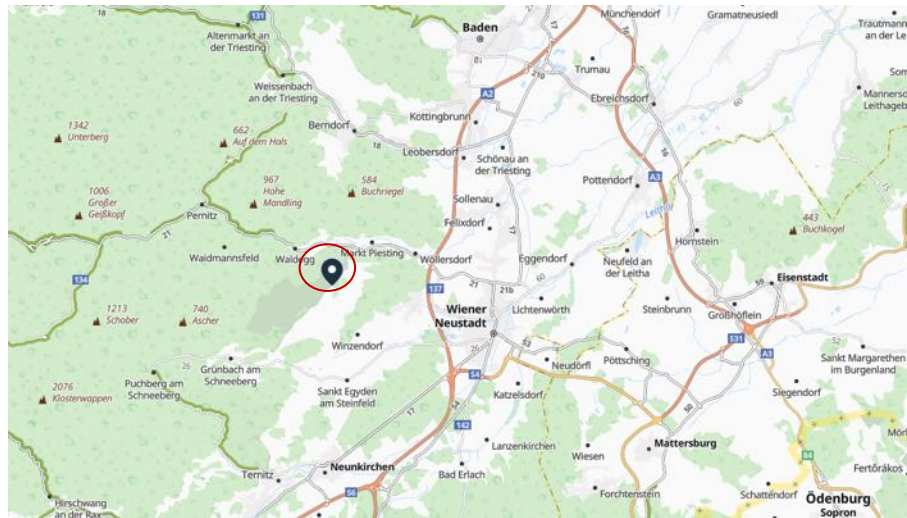
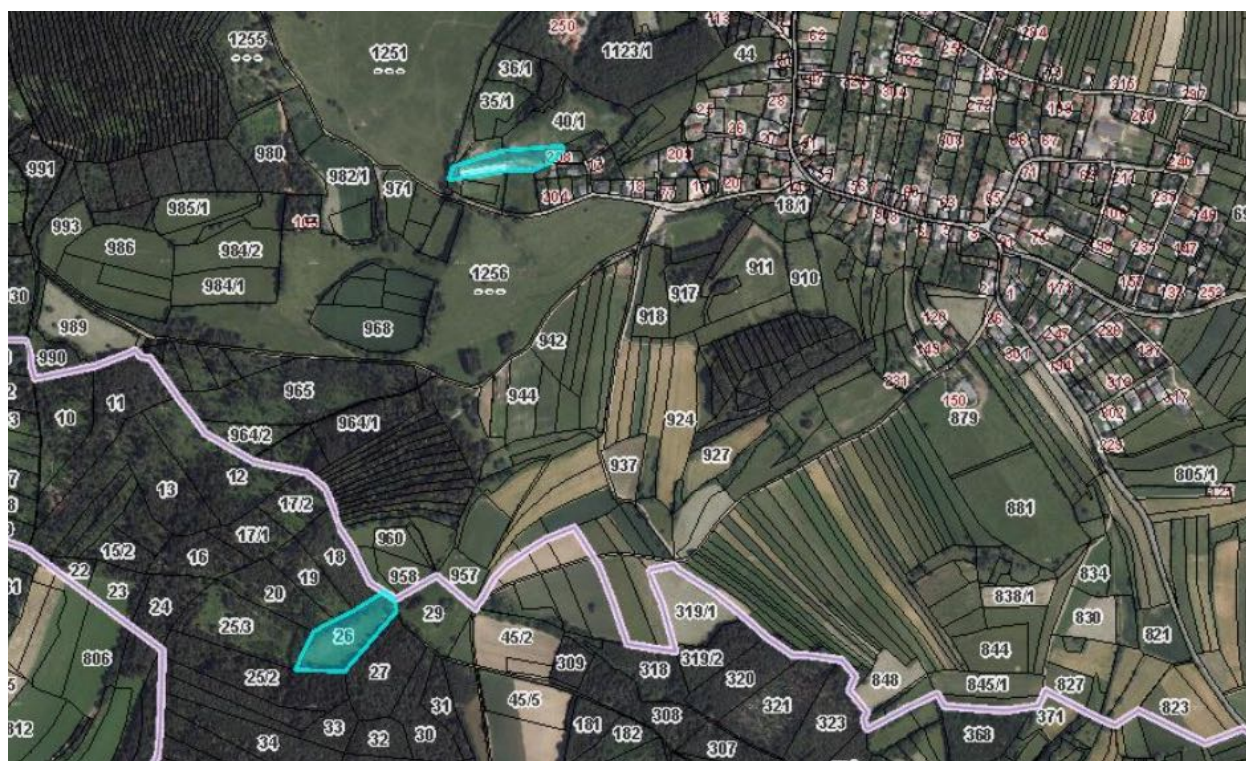


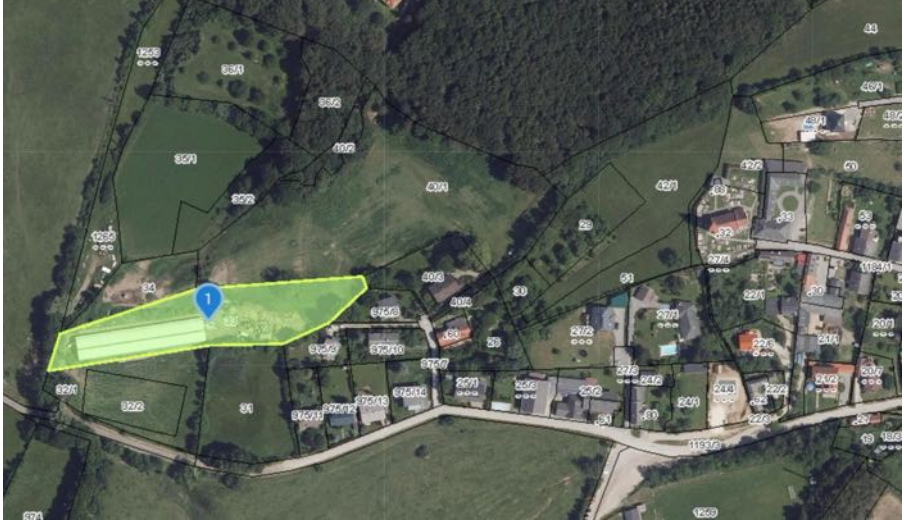
Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

2.6 Grundstücksdaten

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nur wenige Minuten entfernt.



2.6.1 Grundstück Dreistetten

Grundstücksgröße	6.700 m ² gemäß Grundbuchsauszug 6.047 m ² gemäß Auszug digitale Katastermappe auf NÖ Atlas
Digitale Katastermappe (DKM)	 mit Grundstücksfläche:  Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noel.gv.at)

GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	☐
Annähernd dreieckig	☐
Annähernd trapezförmig	☐
Unregelmäßig	☒
Lang und schmal gezogen	☒
Fahnenparzelle	☐

NEIGUNG	x
eben	☒
leicht hängend	☐
hängend	☐
stark hängend	☐

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	☐
Süden	☐
Osten	☐
Westen	☐
Keine Neigung	☒

Laut Auskunft wurde das Grundstück eingeebnet zu ca. 50% im Westen; hängend Richtung Osten.

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	x
Strom	☒
Wasser	☐
Kanal	☐
Gas	☐
Telefon	☐
Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Senkgrube	☐

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	☐
Wasser	☐
Kanal	☐
Gas	☐
Telefon	☐
Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Keine Information	☐

Flächenwidmungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung auf: **Glf** – Grünland Land- und Forstwirtschaft

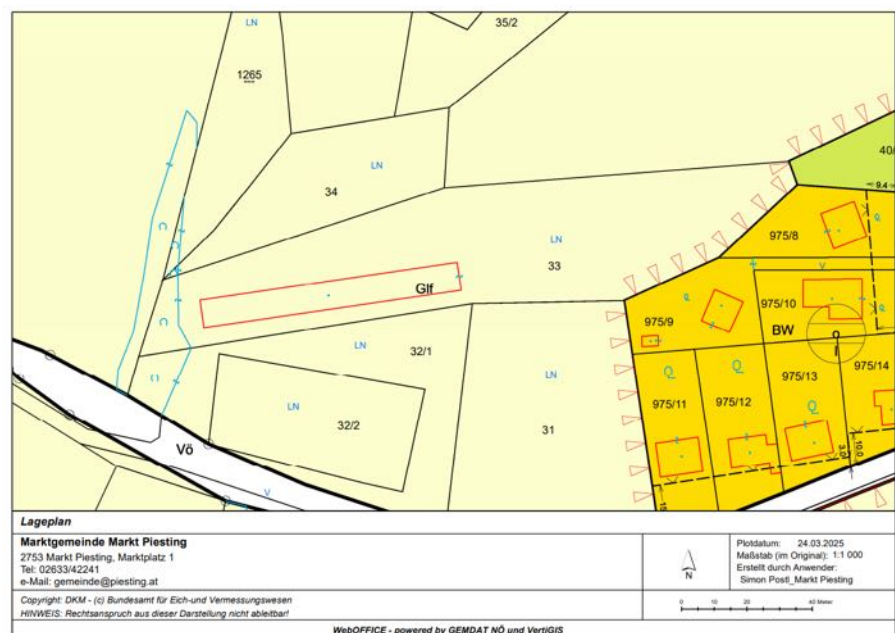


Abb.: Flächenwidmung (Quelle: Marktgemeinde Markt Piesting)

Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 20 Grünland

„(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.“

	(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern: 1a. Land- und Forstwirtschaft: Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig. Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden. Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig: -Zubauten und bauliche Abänderungen -die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude -die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes“ (§16 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015 idgF)
Bodenklimazahl	 Definition der Bodenklimazahl (BKZ): Die Bodenklimazahl (BKZ) ist ein Maß zur Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Flächen. Sie ergibt sich als Produkt aus der Bodenzahl (BZ) und der Klimazahl (KZ) und stellt somit einen kombinierten Indikator für die Qualität des Bodens sowie die klimatischen Bedingungen am Standort dar. $\text{BKZ} = \text{Bodenzahl} \times \text{Klimazahl} / 100$

	Die Bodenzahl berücksichtigt bodenphysikalische Eigenschaften wie Bodenart, Humusgehalt, Wasserspeicherfähigkeit, Durchwurzelbarkeit und Reliefverhältnisse. Die Klimazahl bewertet standortbezogene klimatische Einflussfaktoren wie Temperaturverlauf, Niederschlagsmenge und -verteilung sowie Exposition und Höhenlage. Die Bodenklimazahl wird im Rahmen der Bodenbewertung durch das Finanzamt festgestellt und im Einheitswertbescheid ausgewiesen. Sie dient in der landwirtschaftlichen Liegenschaftsbewertung als objektivierter Vergleichsmaßstab zur Einschätzung der natürlichen Ertragslage und wird insbesondere für die Ableitung von Verkehrswerten über vergleichsbezogene Umrechnungsfaktoren herangezogen.
--	--

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	☐	
Privatstraße	☐	
durch Servitut gesichert	☐	
befestigt	☐	
nicht befestigt	☒	Über die öffentliche Straße Angergasse führt ein Wald-/Forstweg zur Liegenschaft.

Zusätzliche Grundstücksabfragen:**Altlastenkataster**

Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ.



Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)

Anmerkungen:

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

	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. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): - Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, - Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und - Altlasten Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). (Vgl. umweltbundesamt.at/vfka)
Senderkataster	Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:  Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at) Zeichenerklärung: ● Mobilfunk ● Rundfunk ● Messpunkt Anmerkungen: Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie 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, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten. Mobilfunk umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und 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 quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt. Rundfunk beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt. Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)
--	---

Lärmkataster

Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr.

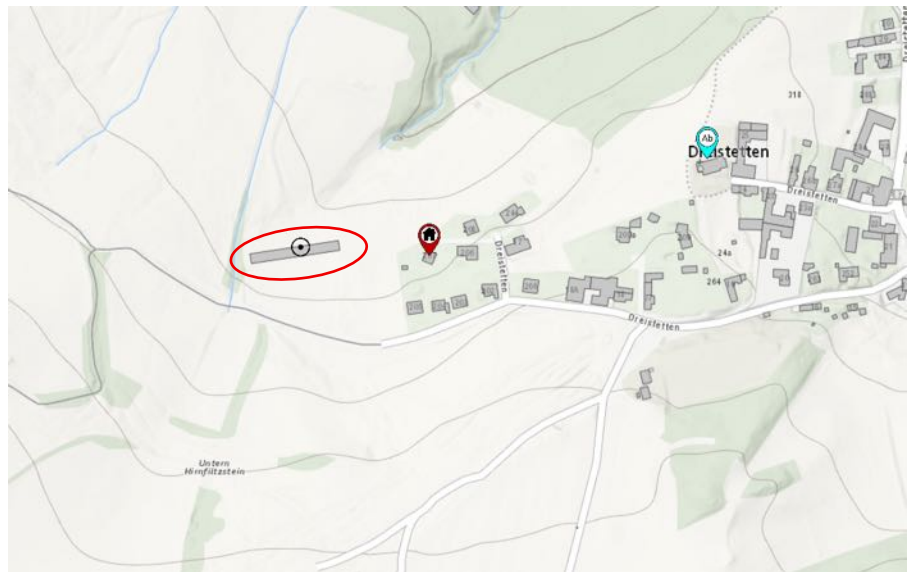
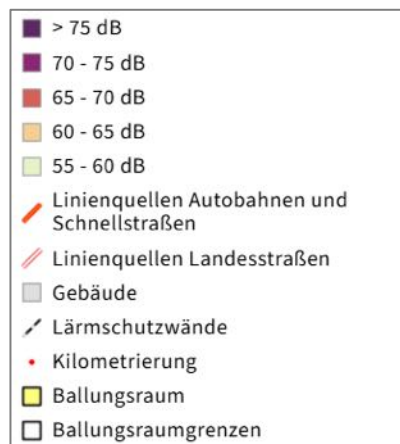


Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Zeichenerklärung:**Anmerkungen:**

Bei der Abfrage des Lärmkatasters wird vor allem auf den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr Augenmerk gelegt. Zu dem Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die eben vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen.

Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelästigung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen für alle Straßen dargestellt.

Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. KFZ pro Jahr.

	Schwellenwerte: In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB. (Vgl. laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr)																				
Sonstige Gefahren, HORA-Pass <i>(Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)</i>	Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:  <table> <thead> <tr> <th>Naturgefahr:</th> <th>Gefährdung:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hochwasser</td> <td>keine Daten</td> </tr> <tr> <td>Oberflächenabfluss</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Lawinen</td> <td>keine Daten</td> </tr> <tr> <td>Erdbeben</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Rutschungen</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Windspitzen</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Blitzdichte</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Hagel</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Schneelast</td> <td>niedrig</td> </tr> </tbody> </table> Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)	Naturgefahr:	Gefährdung:	Hochwasser	keine Daten	Oberflächenabfluss	niedrig	Lawinen	keine Daten	Erdbeben	hoch	Rutschungen	hoch	Windspitzen	hoch	Blitzdichte	niedrig	Hagel	hoch	Schneelast	niedrig
Naturgefahr:	Gefährdung:																				
Hochwasser	keine Daten																				
Oberflächenabfluss	niedrig																				
Lawinen	keine Daten																				
Erdbeben	hoch																				
Rutschungen	hoch																				
Windspitzen	hoch																				
Blitzdichte	niedrig																				
Hagel	hoch																				
Schneelast	niedrig																				

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)

**Hochwasser**

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

**Erdbeben¹**

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

**Windspitzen [km/h]**

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

**Lawinen**

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

**Rutschungen**

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

**Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]**

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

**Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

**Schneelast² [kN/m²]**

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

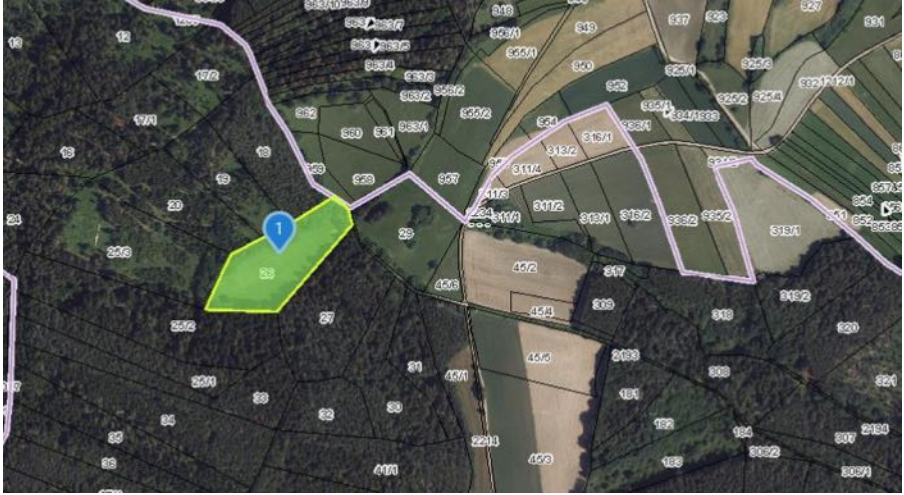
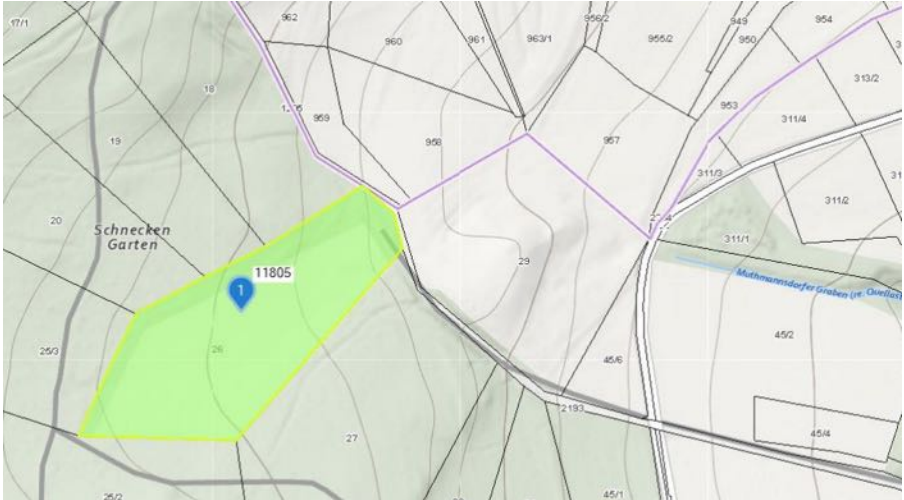
**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

2.6.2 Grundstück Muthmannsdorf

Grundstücksgröße	10.351 m² gemäß Grundbuchsauszug 11.805 m² gemäß Auszug digitale Katastermappe auf NÖ Atlas Ich empfehle daher das Grundstück vermessen und in den Grenzkataster überführen zu lassen!
Digitale Katastermappe (DKM)	 mit Grundstücksfläche:  Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noel.gv.at)

GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	☐
Annähernd dreieckig	☐
Annähernd trapezförmig	☐
Unregelmäßig	☒
Lang und schmal gezogen	☐

NEIGUNG	x
eben	☐
leicht hängend	☒
hängend	☐
stark hängend	☐

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	☒
Süden	☐
Osten	☒
Westen	☐
Keine Neigung	☐

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	x
Strom	☐
Wasser	☐
Kanal	☐
Gas	☐
Telefon	☐
Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Brunnen	☒

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	☐
Wasser	☐
Kanal	☐
Gas	☐
Telefon	☐
Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Keine Information	☐

Flächenwidmungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung auf: **GlF** – Grünland Land- und Forstwirtschaft

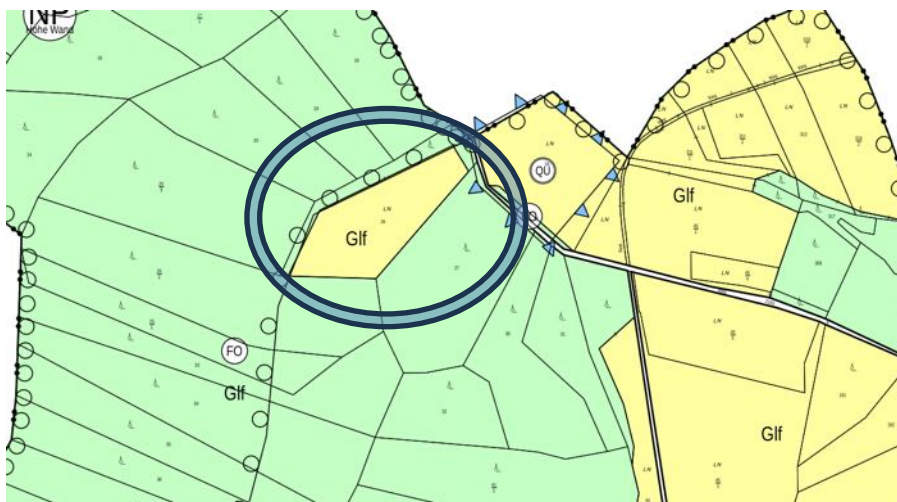


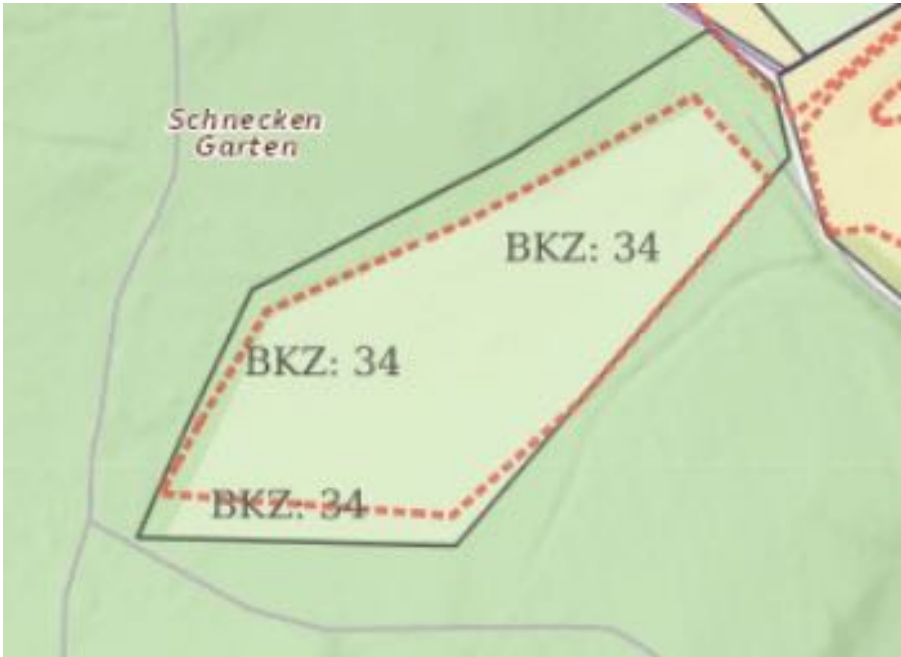
Abb.: Flächenwidmung (Quelle: winzendorf-muthmannsdorf.gv.at)

Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 20 Grünland

„(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

	Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig. Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden. Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig: -Zubauten und bauliche Abänderungen -die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude -die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes“ (§16 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015 idgF)
Bodenklimazahl	 Definition der Bodenklimazahl (BKZ): Die Bodenklimazahl (BKZ) ist ein Maß zur Bewertung der natürlichen Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Flächen. Sie ergibt sich als Produkt aus der Bodenzahl (BZ) und der Klimazahl (KZ) und stellt somit einen kombinierten Indikator für die Qualität des Bodens sowie die klimatischen Bedingungen am Standort dar.

	BKZ = Bodenzahl × Klimazahl / 100 Die Bodenzahl berücksichtigt bodenphysikalische Eigenschaften wie Bodenart, Humusgehalt, Wasserspeicherfähigkeit, Durchwurzelbarkeit und Reliefverhältnisse. Die Klimazahl bewertet standortbezogene klimatische Einflussfaktoren wie Temperaturverlauf, Niederschlagsmenge und -verteilung sowie Exposition und Höhenlage. Die Bodenklimazahl wird im Rahmen der Bodenbewertung durch das Finanzamt festgestellt und im Einheitswertbescheid ausgewiesen. Sie dient in der landwirtschaftlichen Liegenschaftsbewertung als objektivierter Vergleichsmaßstab zur Einschätzung der natürlichen Ertragslage und wird insbesondere für die Ableitung von Verkehrswerten über vergleichsbezogene Umrechnungsfaktoren herangezogen.
--	--

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	☐	
Privatstraße	☐	
durch Servitut gesichert	☐	
befestigt	☐	
nicht befestigt	☒	Über die öffentliche Straße Anrainer Straße führt ein Wald-/Forstweg zur Liegenschaft.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Holzverschlag (Abbruchreife).



Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlastenkataster

Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ.

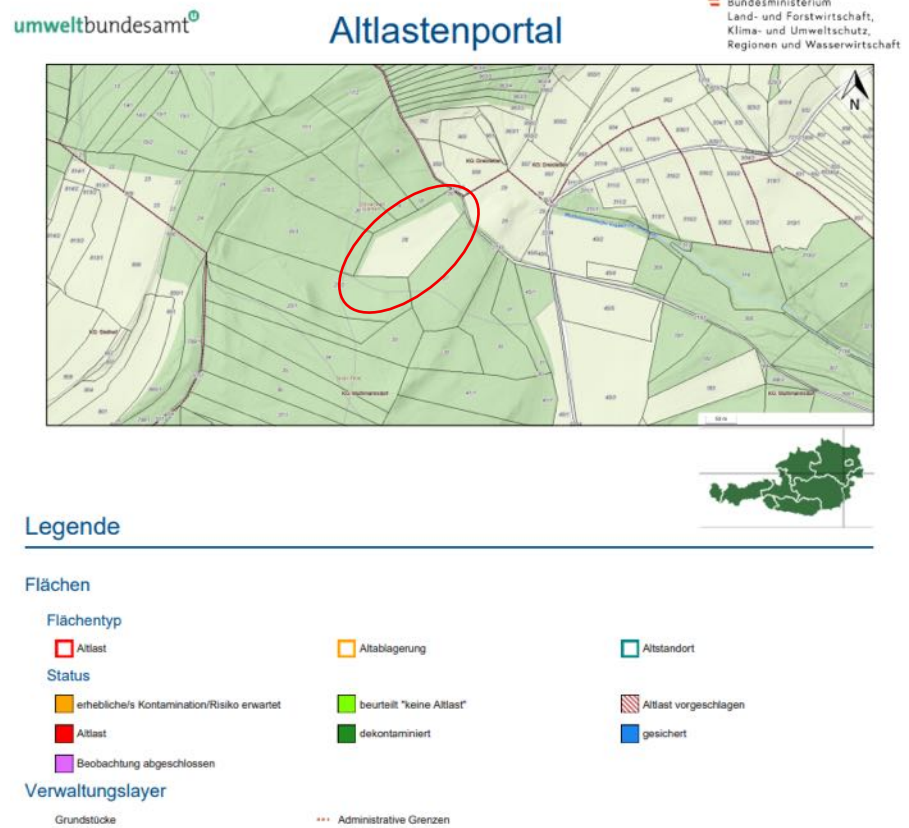
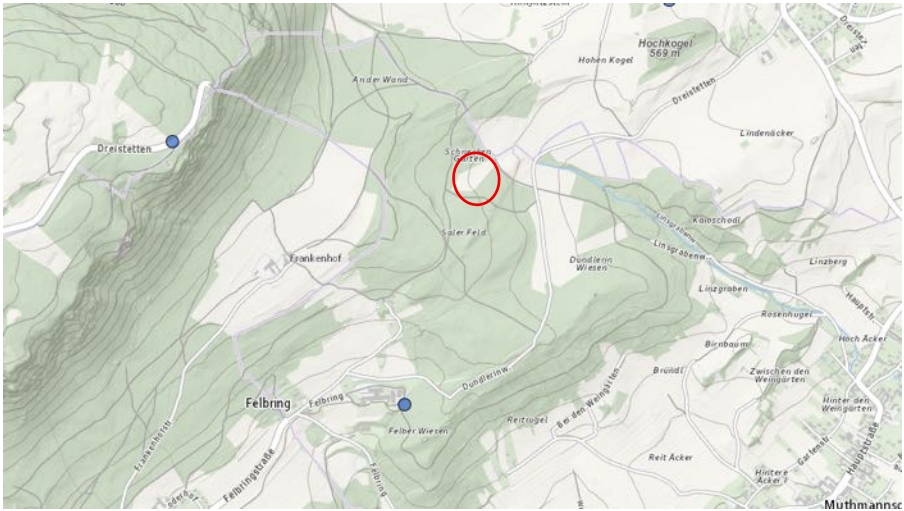


Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)

Anmerkungen:

	Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. 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. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): - Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, - Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und - Altlasten Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). (Vgl. umweltbundesamt.at/vfka)
Senderkataster	Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:  Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at) Zeichenerklärung: ● Mobilfunk ● Rundfunk ● Messpunkt Anmerkungen: Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des

	Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie 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, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten. Mobilfunk umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und 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 quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt. Rundfunk beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt. Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)
--	--

Lärmkataster

Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr.

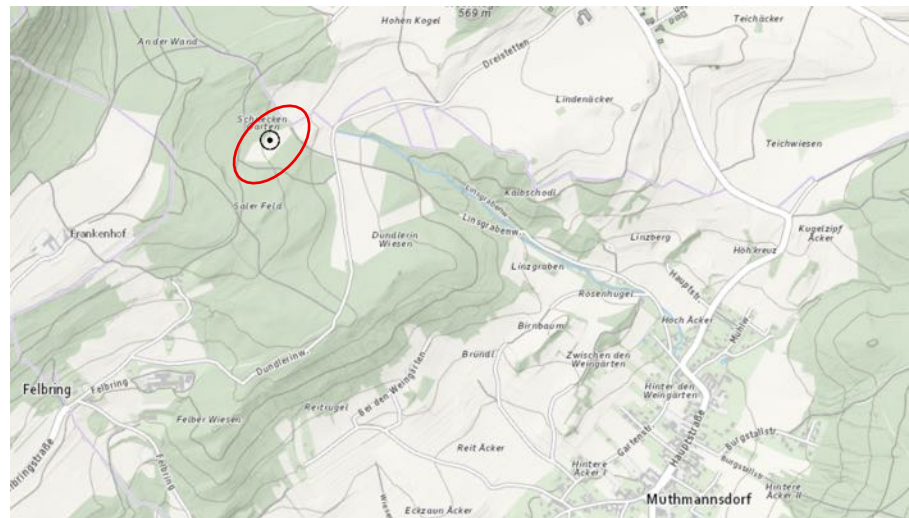
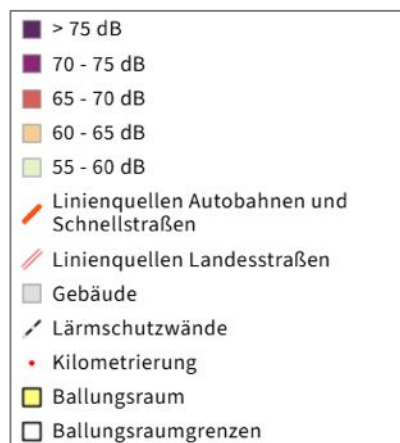


Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Zeichenerklärung:



Anmerkungen:

Bei der Abfrage des Lärmkatasters wird vor allem auf den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr Augenmerk gelegt. Zu dem Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die eben vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastigung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen für alle Straßen dargestellt. Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. KFZ pro Jahr.

	Schwellenwerte: In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB. (Vgl. laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr)																				
Sonstige Gefahren, HORA-Pass (<i>Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria</i>)	Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Naturgefahr:</th> <th>Gefährdung:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hochwasser</td> <td>keine Daten</td> </tr> <tr> <td>Oberflächenabfluss</td> <td>mittel</td> </tr> <tr> <td>Lawinen</td> <td>keine Daten</td> </tr> <tr> <td>Erdbeben</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Rutschungen</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Windspitzen</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Blitzdichte</td> <td>mittel</td> </tr> <tr> <td>Hagel</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Schneelast</td> <td>niedrig</td> </tr> </tbody> </table> Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)	Naturgefahr:	Gefährdung:	Hochwasser	keine Daten	Oberflächenabfluss	mittel	Lawinen	keine Daten	Erdbeben	hoch	Rutschungen	hoch	Windspitzen	hoch	Blitzdichte	mittel	Hagel	hoch	Schneelast	niedrig
Naturgefahr:	Gefährdung:																				
Hochwasser	keine Daten																				
Oberflächenabfluss	mittel																				
Lawinen	keine Daten																				
Erdbeben	hoch																				
Rutschungen	hoch																				
Windspitzen	hoch																				
Blitzdichte	mittel																				
Hagel	hoch																				
Schneelast	niedrig																				

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)

**Hochwasser**

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

**Erdbeben¹**

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

**Windspitzen [km/h]**

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

**Lawinen**

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

**Rutschungen**

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

**Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]**

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

**Hagelgefährdung - max. Hagelkorngroße 30-jährlich**

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

**Schneelast² [kN/m²]**

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

2.7 Objektdaten Rundbogenhalle, Grundstück Dreistetten

2.7.1 Übersicht

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	☐
mittel	☐
einfach	☒
Fertigstellungsgrad	100%

BAUART	x
Ziegelmassiv	☐
Betonmassiv	☐
Holzmassiv	☐
Holzriegel	☐
Sonstige	☒

GESCHOSSE	x
Keller	☐
Erdgeschoß	☒
1.Obergeschoß	☐
2.Obergeschoß	☐
Dachgeschoß	☐
Dachboden	☐

DACHFORM	x
Satteldach 	☐
Walmdach 	☐
Pultdach 	☐
Flachdach 	☐
Mansardendach 	☐
Sheddach 	☐
Zeltdach 	☐
Vieleckenwalmdach 	☐
Krüppelwalmdach 	☐
Schleppdach 	☐
Nurdach 	☐
Tondach	☒

DACHDECKUNG	x
Eternit	☐
Ziegel	☐
Beton	☐
Blech	☐
Folie	☐
Bitumen	☐
Gründach	☐
Kiesdach	☐
Plane	☒

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	☐
Thermoputz	☐
Keine Dämmung	☒

Abb.: Dachformen (Quelle: 11880-dachdecker.com)

Baujahr	Anmerkung
2017	Laut Auskunft

Weiters wurden im Zuge der Befundaufnahme folgende Informationen erteilt:

- Aufgrund eines Sturmschadens im Jahr 2020 auf der Nordseite wurde ein Teil durch eine automatische Rollo ersetzt.
- Die Rundbogenhalle ist ca. 81 x 15 Meter groß.
- Die Halle besteht aus einer Stahlkonstruktion im 3 m Raster mit einem Tondach und einer Planendeckung.
- Der Boden in der Halle besteht aus einem Asphalt.

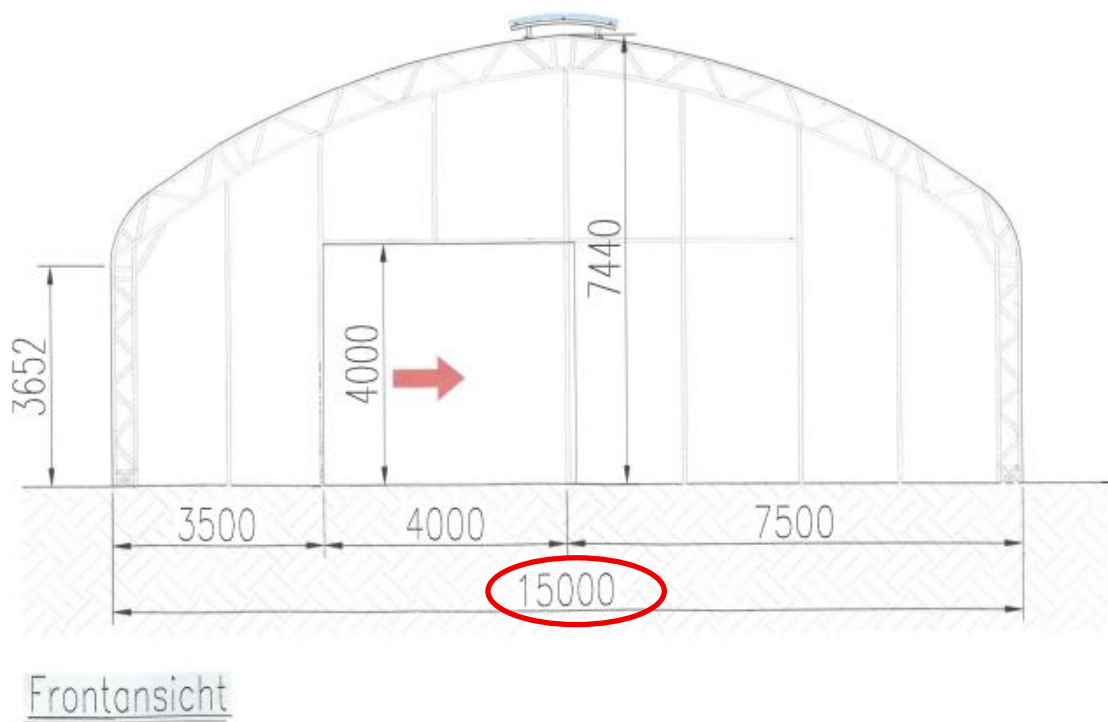
2.7.2 Bestandsverhältnisse

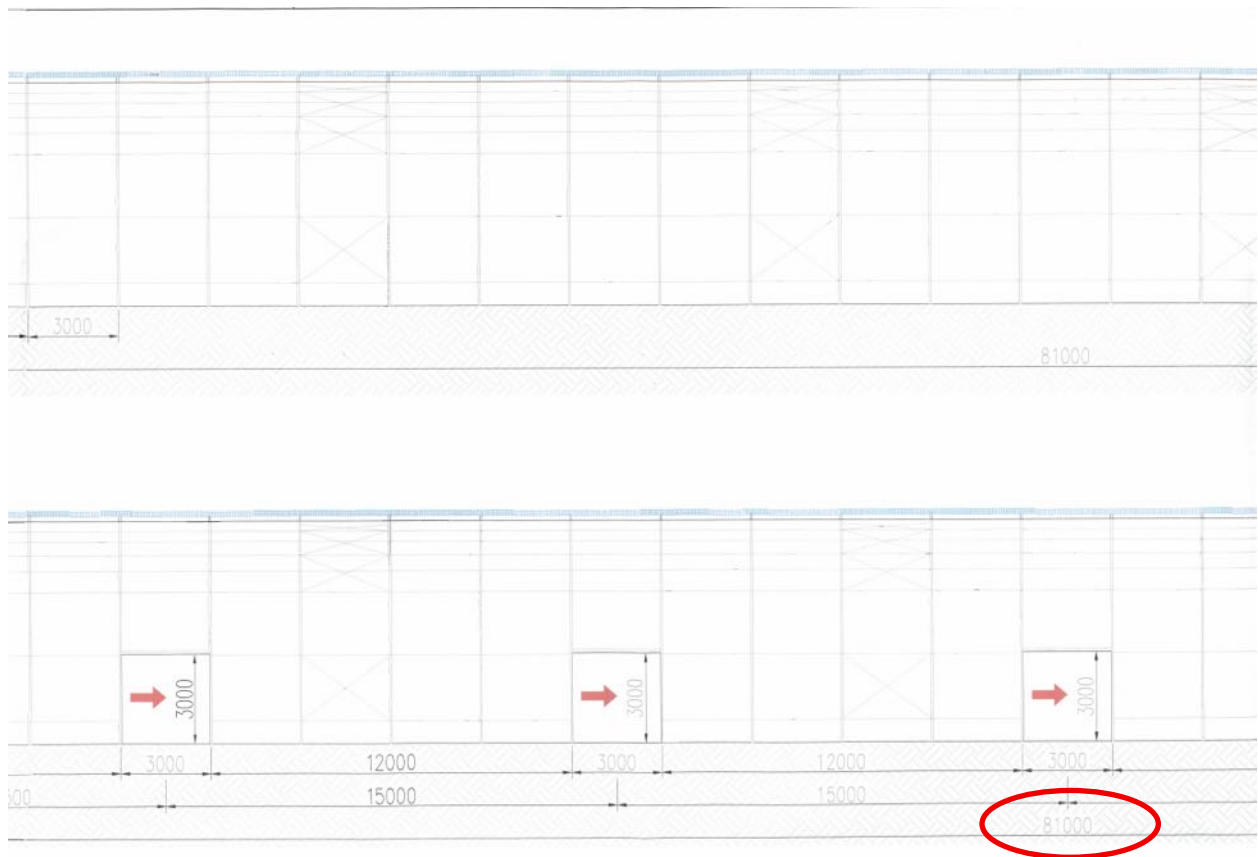
☒ keine Bestandsverhältnisse	☐ vermietet Hauptmietzins: <i>netto pro Monat</i> <i>(exkl. Betriebskosten</i> <i>exkl. Energiekosten)</i> Betriebskosten: ca. Energiekosten: ca. Mietbeginn: Befristung: Kündigungsverzicht: Steuer:
--	---

2.7.3 Behördendokumente

Datum	Anmerkung
2017-09-19	Baubescheid Errichtung Rundbogenhalle
2018-01-08	Plan Rundbogenhalle
2018-03-27	Lageplan und Fertigstellungsmeldung Rundbogenhalle
2020-07-13	Baubescheid Aufstellung Dieseltanks
2020-07-13	Plan und Beschreibung Dieseltanks

2.7.4 Planunterlagen



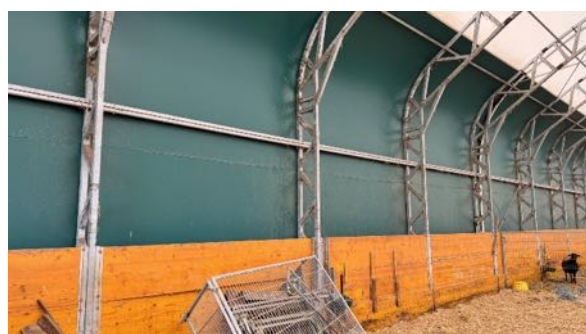
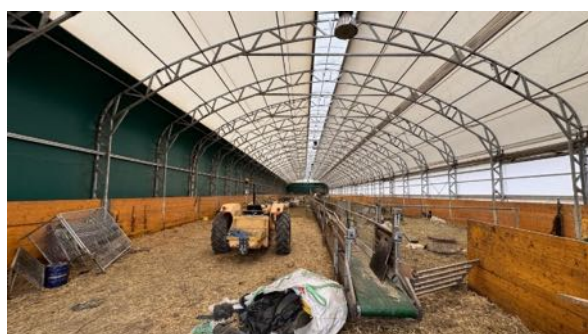


2.7.5 Flächenaufstellung

Die Rundbogenhalle ist gemäß Planunterlagen 81 x 15 Meter groß, das heißt die Fläche beträgt in Summe ca. 1.215 m².

2.8 Fotodokumentation

Liegenschaft in Dreistetten







Liegenschaft in Muthmannsdorf



3 Gutachten

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen und Annahmen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Voraussetzungen.

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

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(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.“ (§7 Abs. 1 und 2 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

Ziel des Gutachtens ist die Berechnung des Verkehrswertes des beschriebenen Objektes.

Entsprechende Verfahrenswahl:

Sachwertverfahren

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Eigennutzung gekauft.

Es wird daher der Sachwert der Liegenschaft ermittelt, wobei gleichzeitig das Vergleichswertverfahren für die Einschätzung des Bodenwertes herangezogen wird.

Der Sachwert besteht aus **1. Grund und Boden, 2. Gebäudewert, 3. Außenanlagen.**

3.1 Sachwertverfahren

3.1.1 Allgemeines zum Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren dient vorrangig zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Das bedeutet, dass das Sachwertverfahren in der Regel dann anzuwenden ist, wenn es für die Werteinschätzung am Markt nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. In diesem Verfahren steht somit die "Sache" an sich im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern, durch die vorherrschende Eigennutzung der Eigentümer, der Fall. Das gleiche kann auch für Wochenendhäuser, Jagdhütten oder Ferienhäuser gelten.

Der Wert einer Liegenschaft ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes (via Vergleichswertverfahren), des Bauwertes und der Außenanlagen.

Der Bauwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet, worunter die Summe aller jener Beträge zu verstehen ist, welche für die Errichtung des jeweils zu bewertenden Objektes in gleicher Ausführung, Ausstattung, Raumeinteilung und Konstruktionsart aufzuwenden ist.

Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten.

Vom Herstellungswert ist dann die technische Wertminderung, zur Berücksichtigung der Amortisation des Gebäudealters, allfälliger Bauschäden und Mängel sowie des Fertigstellungsgrades und ein merkantiler Minderwert abzuziehen. Darüber hinaus ist in der technischen Wertminderung auch ein allfälliger Rückstau an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Maßgebende Faktoren für die Bestimmung dieses Wertabschlags bilden die Relation zwischen Lebensdauer und Bestandsdauer einerseits sowie der allgemeine Bau- und Erhaltungszustand anderseits.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes, ebenso für den merkantilen Minderwert, welcher in der einschlägigen Literatur zumeist mit 10% beziffert wird (da sich potentielle Käufer mit einem bereits vorgegebenen Grundriss und bebauter Fläche „abfinden“ müssen, ebenso mit Raumgrößen und -tiefen sowie verwendeten Baumaterialien. Schlicht „Dinge die man hinnehmen muss“ abseits von einer Alterswertminderung).

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

- die lineare Alterswertminderung,
- die progressive Alterswertminderung und
- die parabolische Alterswertminderung

Bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung (Einfamilienwohnhäusern) oder Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden, wird eine „lineare Altersabwertung“ berechnet.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im LBG unter § 6 geregelt.

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.“ (§ 6 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

3.1.2 Ablaufschemata Sachwertverfahren gemäß ÖNORM B 1802



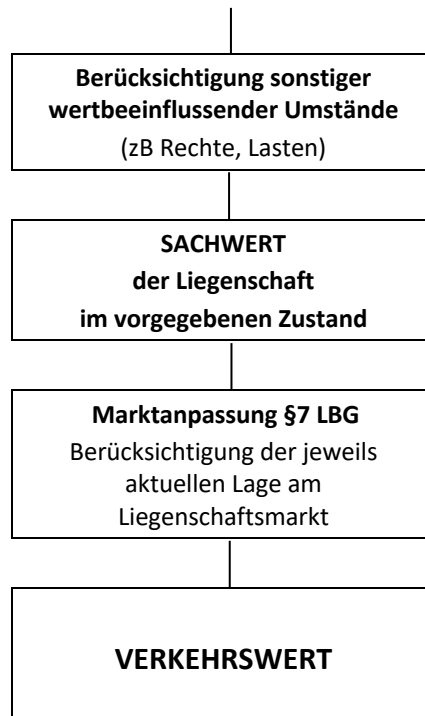


Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

Einen wesentlichen Bestandteil bildet die Ermittlung des Grundwertes.

3.2 Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert

3.2.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, sofern eine ausreichend große Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung stehen.

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie
 - Eigentumswohnungen
 - Reihenhäuser
 - Doppelhäuser
 - gleichartige Siedlungshäuser
 - Garagen und Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren ist im § 4 LBG und § 10 LBG geregelt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“ (§ 4 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1) Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaupreisberichtigungen (§ 4 Abs. 2) zu begründen.“ (§ 10 Abs. 1 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

3.2.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802



Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

3.2.3 Ermittlung der Vergleichswerte

Die Grundstücksfläche wurde aus dem Grundbuchauszug entnommen. Es wurden keine Vermessungen in der Natur durchgeführt.

Der Bodenwert wird in der Regel von ortsüblichen Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet. Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an.

Vergleichswerte müssen in genügender Anzahl vorliegen. Die exakte Anzahl der Vergleichswerte ist nicht explizit in der Literatur zu finden, es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest 5 Vergleichspreise repräsentativ sind.

Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundesammlung des jeweils zuständigen Bezirksgerichtes unter der betreffenden Tagebuchzahl (TZ) in Kopie gegen eine Gebühr erhoben werden.

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020, zum Thema Vergleichswerte: *„Gemäß LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen. Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen. In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt. Durch die Bezugnahme auf, die im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu. Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 43 f.)*

3.2.4 Entwicklung der Kaufpreise laut Statistik Austria (2021–2023)

Statistik Austria erhebt jährlich die Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Grundstücke (Ackerland und Dauergrünland) auf Basis der tatsächlich im Grundbuch verzeichneten Kaufverträge (statistik.at). Dabei werden *nur Verkäufe ohne nahe Verwandtschaft* berücksichtigt, und ein hedonisches Regressionsmodell bezieht Faktoren wie Bundesland, Flächengröße, **Bodenklimazahl** und Seehöhe mit ein (statistik.at). Die Ergebnisse für ein bestimmtes Jahr werden jeweils Ende September des Folgejahres veröffentlicht (statistik.at). Aktuell liegen Daten bis inklusive 2023 vor; die Zahlen für 2024 erscheinen voraussichtlich im September 2025 (statistik.at).

Aus den Statistik-Austria-Daten ergibt sich für **Niederösterreich** in den letzten Jahren ein leichter Preisanstieg für Ackerland:

2021: Der durchschnittliche Kaufpreis für Ackerland lag in NÖ bei rund 2,9 € *pro m²* (geschätzt aus dem Folgejahr). Zum Vergleich betrug der Österreich-Durchschnitt etwa 3,3 € (topagrar.com).

2022: In NÖ im Schnitt etwa 3,0 € *pro m²* für Ackerland (topagrar.com) (nahezu unverändert gegenüber 2021). Bundesweit stieg der Mittelwert 2022 bereits auf ca. 3,50 € *pro m²* (topagrar.com).

2023: In NÖ etwa 3,10 € *pro m²* für Ackerland (topagrar.com). Österreichweit lag der Durchschnitt 2023 bei 3,70 € *pro m²* (+0,20 € gegenüber 2022) (topagrar.com).

Auch **Grünland** (Dauerwiesen/Weiden) ist in dieser Zeit teurer geworden, liegt aber preislich etwas niedriger als Ackerland. Im *Österreich-Schnitt* stieg der Dauergrünland-Preis von rund 3,0 € (2022) auf etwa 3,2 € *pro m²* im Jahr 2023 (statistik.at). (In Bergregionen Westösterreichs können Grünlandpreise allerdings deutlich höher sein, z. B. Salzburg 2023 ~5,8 € (topagrar.com)). Für Niederösterreich dürfte das **Grünland**-Niveau 2023 bei ungefähr 2,5–2,8 € *pro m²* gelegen haben (etwas unter dem Ackerlandpreis).

Fazit Trend: Zwischen 2021 und 2023 sind die landwirtschaftlichen Bodenpreise im Bezugszeitraum moderat gestiegen. NÖ verzeichnete nur geringe Zuwächse (insgesamt ca. +0,1–0,2 €/m² in drei Jahren) (topagrar.com), während der österreichweite Schnitt etwas stärker stieg (ca. +0,4 €/m² von ~3,3 auf 3,7) (topagrar.com). Dies deutet darauf hin, dass in Niederösterreich der Markt relativ stabil verlief, ohne extreme Preissprünge.

(Hinweis: Für 2024/2025 liegen noch keine endgültigen Zahlen vor. Angesichts allgemeiner Inflation und der begrenzten Verfügbarkeit von Agrarland ist aber *kein Preisrückgang* zu erwarten)

– eher eine Seitwärtsbewegung oder leichte Steigerung, sofern keine gesetzlichen Marktänderungen eintreten.)

3.2.5 Regionale Unterschiede im Bezirk Wiener Neustadt

Der Bezirk Wiener Neustadt (Land) umfasst verschiedene Gemeinden von der **Ebene des Steinfelds** im Norden/Osten (mit teils intensivem Ackerbau) bis zur **Buckligen Welt** im Süden/Westen (hügelliges Grünlandgebiet). Entsprechend variieren die Preise landwirtschaftlicher Flächen innerhalb des Bezirks erheblich je nach Lage, Bodengüte und Nutzung:

- In **günstigen Lagen der Ebene** – nahe zur Stadt Wiener Neustadt oder in fruchtbaren Ackerbaugebieten – werden deutlich höhere Preise erzielt. Beispiel: In *Lanzenkirchen* (Thermenregion, eben, gute Erschließung) liegt der mittlere Kaufpreis für landwirtschaftlichen Boden bei knapp **5 € pro m²** (bmf.gv.at). Solche Flächen sind oft Ackerland mit guter Qualität und eventueller Perspektive auf Baulandwidmung, was den Wert hebt.
- In **peripheren, hügeligen Lagen** mit überwiegend Grünland fällt der Preis viel niedriger aus. Beispiel: In der Gemeinde *Wiesmath* (südlicher Bezirk, Grünlandgebiet) beträgt der Medianpreis nur rund **1,85 € pro m²** (bmf.gv.at). Ähnlich auch im Umland entfernter Dörfer der Buckligen Welt. Diese Flächen sind meist als Wiesen/Weiden genutzt, weniger ertragreich und ohne Aussichten auf Umwidmung.
- **Stadtgebiet Wiener Neustadt:** Auch im Stadtrand gibt es landwirtschaftliche Restflächen. Der ermittelte mittlere Preis für *Acker/Grünland in Wr. Neustadt* selbst liegt bei ca. **1,8 € pro m²** (bmf.gv.at). Dies erscheint relativ niedrig – vermutlich weil es sich um begrenzte, teils minderwertige Restflächen handelt und Verkäufe dort selten sind.

Diese **Preisspannen** verdeutlichen, dass pauschale €/m²-Angaben immer die spezifischen Gegebenheiten berücksichtigen müssen. Im Bezirk Wiener Neustadt bewegt sich Ackerland je nach Standort grob zwischen **~1,5 € und ~5 € pro m²**. Arrundierte, leicht erreichbare Acker-Parzellen in Gunstlagen erzielen den oberen Bereich, während kleine, abgelegene oder ungünstig geformte Grundstücke eher im unteren Bereich liegen.

Beispielrechnung: 1 Hektar Ackerland zu 3 € pro m² entspricht **30.000 € pro ha**. In top-Lagen (z. B. Nähe Stadt, hervorragender Boden) könnten auch **~50.000 €/ha** bezahlt werden, während in armen Lagen im Bezirk teils nur **15.000–20.000 €/ha** gezahlt werden. Dies deckt sich mit dem

landesweiten Befund, dass die teuersten Ackerböden 2023 (Wien) rund 188.000 €/ha erreichten, während etwa im Burgenland Durchschnittswerte um 21.000 €/ha lagen (topagrar.com).

3.2.6 Einfluss von Flächentyp, Größe und Erschließung

Bei der Bewertung landwirtschaftlicher Grundstücke werden verschiedene Faktoren einbezogen:

- **Ackerland vs. Grünland:** Äcker sind im Schnitt teurer als Dauergrünland, da ihr Ertragspotenzial (und oft auch die Nachfrage durch Ackerbaubetriebe) höher ist. EU-weit sind Preisunterschiede enorm – z.B. war Ackerland in Österreich 2022 im Schnitt etwa *20-mal so teuer* wie Grünland je Hektar (bauernzeitung.at) (allerdings ist dieser Faktor in NÖ nicht so extrem; hier eher 1,2- bis 2-fach). Im Bezirk WN liegen Grünlandpreise eher niedriger, v.a. in Berglagen, während Ackerbauflächen auf der Ebene mehr Erlösen.
- **Arrondierung und Grundstückszuschnitt:** *Arrundierte* Flächen, die an bestehende Felder eines Betriebs angrenzen, sind für Landwirte besonders wertvoll. Ein zusammenhängender Schlag erleichtert die Bewirtschaftung deutlich, daher zahlen Nachbarn oft höhere Preise, um ein Grundstück in den eigenen Bestand einzugliedern. Ist ein Grundstück dagegen **zersplittert** (z.B. in viele kleine Parzellen verteilt) oder vom Hof weit entfernt, mindert das den Kaufpreis. (In einem Beispiel in der Steiermark: 1,3 ha verteilt auf 5 Parzellen wurden deutlich geringer bewertet als arrundierte Fläche gleicher Größe (landwirt.comlandwirt.com)).
- **Größe der Fläche:** Sehr kleine Flächen (z.B. <0,5 ha) erzielen pro m² oft weniger, da ihre Bewirtschaftung unwirtschaftlich sein kann – außer ein spezieller Käufer (etwa angrenzender Gartenbesitzer) hat Interesse. Umgekehrt können auch sehr große Angebote mangels genügend Kaufinteressenten preislich etwas gedrückt sein, doch allgemein gilt: **Größe bringt Skalenvorteile**, daher zahlen professionelle Betriebe für ausreichend große arrundierte Flächen durchaus Spitzenpreise.
- **Erschließungsgrad:** Eine **gute Zufahrt** (befestigter Weg oder Straßenanbindung) sowie das Vorhandensein von Bewässerungsmöglichkeiten oder Drainagen können den Wert steigern. Gut erschlossene Ackerflächen sind attraktiver, weil sie mit modernen Geräten befahrbar sind. Umgekehrt mindern steile Hanglage, schlechte Wegverhältnisse oder Verkieselung/Steinigkeits den Preis.
- **Widmungsperspektive:** Offiziell handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche – doch wenn absehbar ist, dass ein Grundstück mittelfristig als Bauland oder Betriebsgebiet

gewidmet werden könnte, steigen die Kaufpreise stark über den „rein landwirtschaftlichen“ Wert. Im Bezirk Wiener Neustadt betrifft das v.a. Flächen am Siedlungsrand; hier können spekulative Preise erzielt werden, die die genannten Vergleichswerte übertreffen (solche Verkäufe erfordern aber Genehmigungen, s.u.).

3.2.7 Bodenklimazahl (BKZ) und Ableitung des Grundwerts

Die **Bodenklimazahl** ist ein Maß für die natürliche Ertragsfähigkeit eines Bodens. Sie wird in Österreich bei der Bodenschätzung ermittelt und liegt zwischen **1 und 100** – ein Wert von 100 entspricht den ertragsfähigsten Böden des Bundesgebiets (de.wikipedia.org). In die BKZ fließen Bodengüte, Geländeform, Klima und Wasserverhältnisse ein, um die Produktionsleistung eines Grundstücks relativ einzustufen (de.wikipedia.org).

Bei der Wertermittlung eines konkreten landwirtschaftlichen Grundstücks spielt die Bodenklimazahl eine zentrale Rolle. **Grundsätzlich gilt:** Je höher die BKZ einer Fläche, desto höher ihr Wert pro m², da ein fruchtbarer Boden höhere Erträge ermöglicht. Umgekehrt werden Flächen mit niedriger BKZ (z.B. seichtgründige oder trockene Böden) nur unterdurchschnittliche Preise erzielen. Statistik Austria berücksichtigt die BKZ explizit in ihrem Preismodell, um unterschiedliche Bodenqualitäten vergleichbar zu machen (statistik.at).

In der Praxis kann man zur Ableitung des **Grundwerts** folgendermaßen vorgehen:

- **Referenzpreis ermitteln:** Zunächst braucht man einen Vergleichspreis aus der Region – z.B. den durchschnittlichen €/m²-Preis für Ackerland in der Gegend, idealerweise ergänzt um Wissen über die *durchschnittliche BKZ* dieser Vergleichsflächen. (Beispielsweise: Regionale Durchschnitts-BKZ sei 30 bei ~3 €/m².)
- **Anpassung an BKZ:** Dann passt man den Preis proportional an die BKZ des konkreten Grundstücks an. Hat das Grundstück z.B. **BKZ 45** (deutlich über dem Durchschnitt), würde man vereinfacht den Preis um den Faktor $45/30 = 1,5$ erhöhen. Im Beispiel würde sich der Grundwert auf ca. *4,5 € pro m²* belaufen (entspricht 45.000 €/ha statt 30.000 €/ha). Ein schwächerer Boden mit BKZ 20 hingegen wäre nur $20/30 = 0,67$ -fach, also ca. *2,0 €/m²* wert.
- **Feinabstimmung:** Gegebenenfalls werden noch weitere Zu- und Abschläge berücksichtigt (siehe oben: Lage, Form, Erschließung etc.), um den Marktwert möglichst genau zu treffen.

Ein praxisnahes Beispiel liefert ein Landwirte-Forum in der Steiermark: Dort wurde für Böden mit **BKZ 47** ein Richtwert von $5,74 \text{ € pro m}^2$ genannt. Als Faustregel wurde angegeben, dass **je BKZ-Punkt** ungefähr $0,08 \text{ €}$ Preisunterschied bestehen (landwirt.com). Das heißt, ein Boden mit BKZ 50 läge etwa $0,24 \text{ €/m}^2$ über einem Boden mit BKZ 47, und umgekehrt ein Boden mit BKZ 44 etwa $0,24 \text{ €}$ darunter. Diese Relation ist nicht überall identisch, zeigt aber, wie die BKZ in Euros umgesetzt werden kann.

Wichtig: Die BKZ alleine bestimmt nicht den Preis – Angebot/Nachfrage und die genannten Faktoren spielen ebenfalls mit. Dennoch ist sie ein objektiver Schlüssel zur Wertableitung. Insbesondere bei amtlichen Schätzungen (z.B. **Einheitswertberechnung** für die Grundsteuer) wird der Bodenwert *aus* der Bodenklimazahl abgeleitet. So sieht es das Bewertungsgesetz vor, um eine einheitliche und faire Bewertung land- und forstwirtschaftlichen Vermögens sicherzustellen (lko.atlko.at).

3.2.8 Quellenverzeichnis

Statistik Austria veröffentlicht die erwähnten Marktdaten im Jahresrhythmus (Berichte zum land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaftsverkehr, online abrufbar). Dort findet man Tabellen mit €/m^2 -Preisen nach Bundesländern und Jahr für Ackerland und Grünland (statistik.atstatistik.at). Die Landwirtschaftskammern und **Bezirksbauernkammern** verfügen oft über lokale Marktkennntnisse; zum Bezirk Wiener Neustadt gibt es z.B. interne Rundschreiben, jedoch keine regelmäßig publizierten Preisberichte. Auf Anfrage kann die Bezirksbauernkammer Auskunft über zuletzt erzielte Preise in der Region geben.

Als weitere Quelle bietet sich **bodenpreise.at** (ein Service von IMMOUnited) an, wo mediane Grundstückspreise bis auf Gemeindeebene dargestellt sind. Dort kann man etwa für jede Gemeinde in NÖ den mittleren **Grünland-Preis** in €/m^2 einsehen – wie oben genutzt für Wiesmath, Lanzenkirchen, etc. Diese Plattform basiert auf Grundbuchstransaktionen 2009–2022 (preisbereinigt auf aktuellere Werte) (bodenpreise.at). Ebenfalls informativ sind **Online-Marktplätze** für Agrarimmobilien (z.B. landwirt.com, willhaben.at), auf denen aktuelle Angebots- und Nachfragepreise sichtbar werden. Hier ist allerdings Vorsicht geboten: Angebotspreise können von tatsächlichen Verkaufspreisen abweichen. Ein Beispiel: In einem Inserat wurde im Bezirk Tulln $\sim 0,8 \text{ ha}$ Ackerland für **10 € pro m²** angeboten (landwirt.com) – deutlich über dem ortsüblichen Wert. Solche Spitzenpreise lassen sich meist nur in Ausnahmefällen realisieren (z.B. sehr kleines Stück in Siedlungsnähe, Verkauf an Nicht-Landwirte). Generell sind Landwirte als

Käufer preisdiscipliniert, auch weil der **Erwerb landwirtschaftlicher Flächen in NÖ behördlich genehmigt werden muss**. Nach dem NÖ Grundverkehrsgesetz bedarf *jeder Erwerb* einer land- oder forstwirtschaftlichen Liegenschaft der Zustimmung durch die Grundverkehrsbehörde (noe.gv.at). Diese stellt sicher, dass Käufer geeignet sind (idR Landwirte) und verhindert exzessive Preisspekulation durch Investoren. Dadurch bleiben die Vergleichspreise in einem gewissen Rahmen und orientieren sich an der landwirtschaftlichen Ertragsleistung – was über die Bodenklimazahl und Marktanalysen wie oben beschrieben objektiviert wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Im Bezirk Wiener Neustadt bewegen sich die landwirtschaftlichen Grundstückspreise (Stand 2021–2023) je nach Kategorie und Lage grob zwischen **1,5 € und 5 € pro m²** (≈15.000–50.000 €/ha). Ackerland ist teurer als Grünland, und fruchtbare, arrondierte Flächen in gut erschlossener Lage erzielen Spitzenwerte. Die **Bodenklimazahl** dient als wichtiges Bewertungsinstrument, um den Grundwert eines konkreten Grundstücks aus diesen Vergleichspreisen abzuleiten. So kann mit aktuellen Vergleichspreisen in €/m² und der bekannten BKZ des Grundstücks der individuelle **Grundwert** nachvollziehbar berechnet werden (landwirt.com) – eine unerlässliche Grundlage etwa für Verhandlungen oder steuerliche Zwecke.

Übersicht Vergleichsdaten:

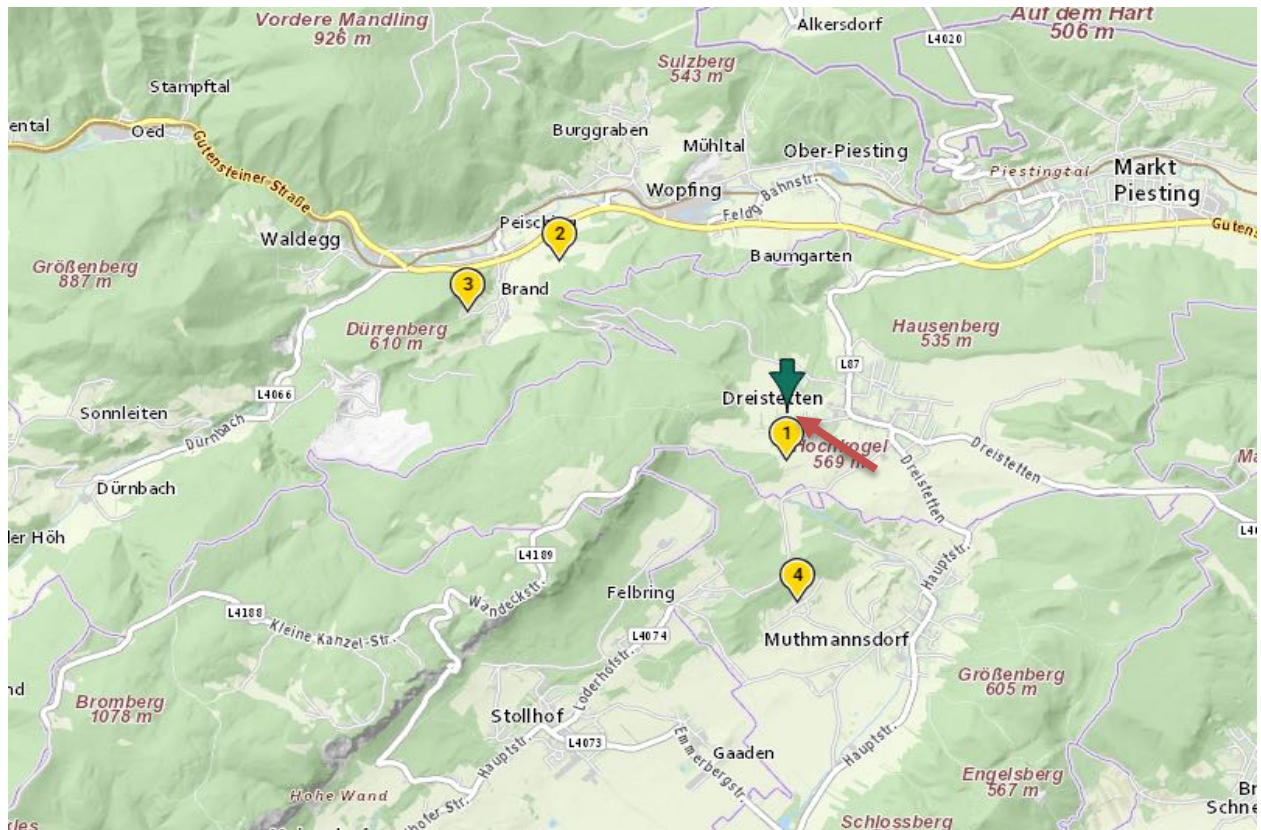


Abb.: Abfrage Vergleichsdaten (Quelle: ImmonetZT.at)

NR	GBNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	Nutzung	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2
1/	23404	Dreistetten	9378	2021	08.10.2021	L - Landwirtschaft nur Boden	2350	2345,00	0,70
2/	23452	Peisching	4552	2023	14.06.2023	L - Landwirtschaft nur Boden	1557	2958,30	1,90
3/	23452	Peisching	8533	2024	28.11.2024	L - Landwirtschaft nur Boden	9837	37500,00	3,81
4/	23423	Muthmannsdorf	4106	2021	06.05.2021	L - Landwirtschaft nur Boden	1337	4000,00	2,99

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in den Katastralgemeinden Dreistetten (Gemeinde Marktgemeinde Wiener Neustadt-Land) und Muthmannsdorf und weisen gemäß Einheitswertbescheid eine **Bodenklimazahl (BKZ) von 36**, jenes in Muthmannsdorf hat eine **BKZ von 34** auf. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die derzeit als Grünland genutzt wird.

Die Fläche in Dreistetten ist **arrondiert** und liegt in unmittelbarer Nähe zu weiteren, wirtschaftlich genutzten Grundstücken desselben Betriebs. Sie ist mit landwirtschaftlichen Maschinen **gut erreichbar** und weist keine besonderen Einschränkungen hinsichtlich Lage oder Bewirtschaftung auf. Das GST ist mit einer landwirtschaftlich genutzten Zelthalle bebaut.

Für die Bewertung wurden **regionale Vergleichswerte** aus aktuellen Kaufverträgen landwirtschaftlicher Flächen im Bereich Dreistetten und dem umliegenden Piestingtal herangezogen. Die Auswertung ergab ein Preisband zwischen **1,90 €/m² und 3,81 €/m²**, abhängig von Lage, Nutzbarkeit und Erschließung.

Daraus ergibt sich ein nachvollziehbarer Bewertungsansatz über den **Umrechnungsfaktor zur BKZ**, der sich aus realen Markttransaktionen ableitet.

NR	GBNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	Nutzung	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2	BKZ	Referenz BKZ/BKZ	Grundwert [€]	
1/	23404	Dreistetten	9378	2021	08.10.2021	L - Landwirtschaft nur Boden	3350	2345,00	0,70	34	1,06	0,74	
2/	23452	Peisching	4552	2023	14.06.2023	L - Landwirtschaft nur Boden	1557	2958,30	1,90	26	1,38	2,63	
3/	23452	Peisching	8533	2024	28.11.2024	L - Landwirtschaft nur Boden	9837	37500,00	3,81	23	1,57	5,97	
4/	23423	Muthmannsdorf	4106	2021	06.05.2021	L - Landwirtschaft nur Boden	1337	4000,00	2,99	26	1,38	4,14	
												4,25	
												Referenz BKZ	36,00

Der Verkehrswert errechnet sich somit wie folgt:

Bodenklimazahl 36 (GST-Nr. 33) = 4,25 €/m²

Die Bewertung liegt damit im **oberen Bereich des regional beobachteten Preisbandes**, was durch die arrundierte Lage und gute Erreichbarkeit sachlich gerechtfertigt erscheint.

NR	GBNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	Nutzung	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2	BKZ	Referenz BKZ/BKZ	Grundwert [€]	
1/	23404	Dreistetten	9378	2021	08.10.2021	L - Landwirtschaft nur Boden	3350	2345,00	0,70	34	1,00	0,70	
2/	23452	Peisching	4552	2023	14.06.2023	L - Landwirtschaft nur Boden	1557	2958,30	1,90	26	1,31	2,48	
3/	23452	Peisching	8533	2024	28.11.2024	L - Landwirtschaft nur Boden	9837	37500,00	3,81	23	1,48	5,64	
4/	23423	Muthmannsdorf	4106	2021	06.05.2021	L - Landwirtschaft nur Boden	1337	4000,00	2,99	26	1,31	3,91	
												4,01	
												Referenz BKZ	34,00

Der Verkehrswert errechnet sich somit wie folgt:

Bodenklimazahl 34 (GST-Nr. 26) = 4,01 €/m²

Bei einer sorgfältigen Ermittlung von Vergleichswerten, kann daher ausgegangen werden, dass der ermittelte Wert dem Verkehrswert bzw. dem Marktwert entspricht. Sollten nicht bereits mögliche Abweichungen (beispielsweise zeitliche Abweichungen) durch Ab- bzw. Zuschläge berücksichtigt werden, so können in Einzelfällen durch genaue Begründungen sonstige wertbeeinflussende Umstände angesetzt werden. (Vgl. Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 1/2020, S. 49ff)

Einlagezahl	Grundstücksnummer	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. NÖ Atlas	Preis / m2	Grundwert
961	33	6.700	6.047	€ 4,25	€ 28.475,00
581	26	10.351	11.805	€ 4,01	€ 41.507,51
					€ 69.982,51

3.3 Ermittlung des Bauwertes

Zum Thema Ermittlung des Neubauwertes stammt folgendes Zitat aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 2/2020:

„Der Neubauwert des Objekts ist auf Basis der Herstellungskosten zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Neubauwertes von Objekten ist von den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit auszugehen. Die Herstellungskosten (der baulichen Anlagen) entsprechen der Summe aus Bauwerkskosten plus Kosten für Außenanlagen, anteilige Planungsleistungen und anteilige Projektnebenleistungen nach ÖNORM B 1801-1. Die den Herstellungskosten gemäß ÖNORM B 1802-1 bzw. dem Herstellungswert gemäß LBG zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indizes sind anzugeben.“

„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 Errichtungskosten von 2017 wurden von der Verpflichteten Partei mit 200.000€ beziffert und sind für mich (ebenfalls Eigentümer landwirtschaftlicher Grundstücke und Bauten) nachvollziehbar. Diese werden mit dem Baupreisindex von Statistik Austria indexiert und ergeben fiktive Neubaukosten zum Stichtag von netto 268.400€.



Wertsicherungsrechner

Baupreisindex - Baupreisindex Gesamt ab 1984

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2015	Veränderungsrate	Wert in EUR
Jahresdurchschnitt 2017	103,5	-	200 000,00
1. Quartal 2025	138,9	34,2	268 400,00

Der Indexwert Basis 2015 hat sich von Jahresdurchschnitt 2017 bis 1. Quartal 2025 um **34,2%** verändert.

Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 200 000,00 EUR im Jahresdurchschnitt 2017 beträgt dieser **268 400,00 EUR** im 1. Quartal 2025.

Anmerkung

Sämtliche Werte sind kaufmännisch gerundet.

Beim Vergleich mit früheren Basisjahren sind Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Wertminderungen:

Vom Neubauwert sind dann gemäß ÖNORM B 1802 (Textteil) folgende Wertminderungen abzuziehen:

- Wertminderung infolge Alters mit Rücksicht auf den Bau- und Erhaltungszustand
- Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs
- Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes

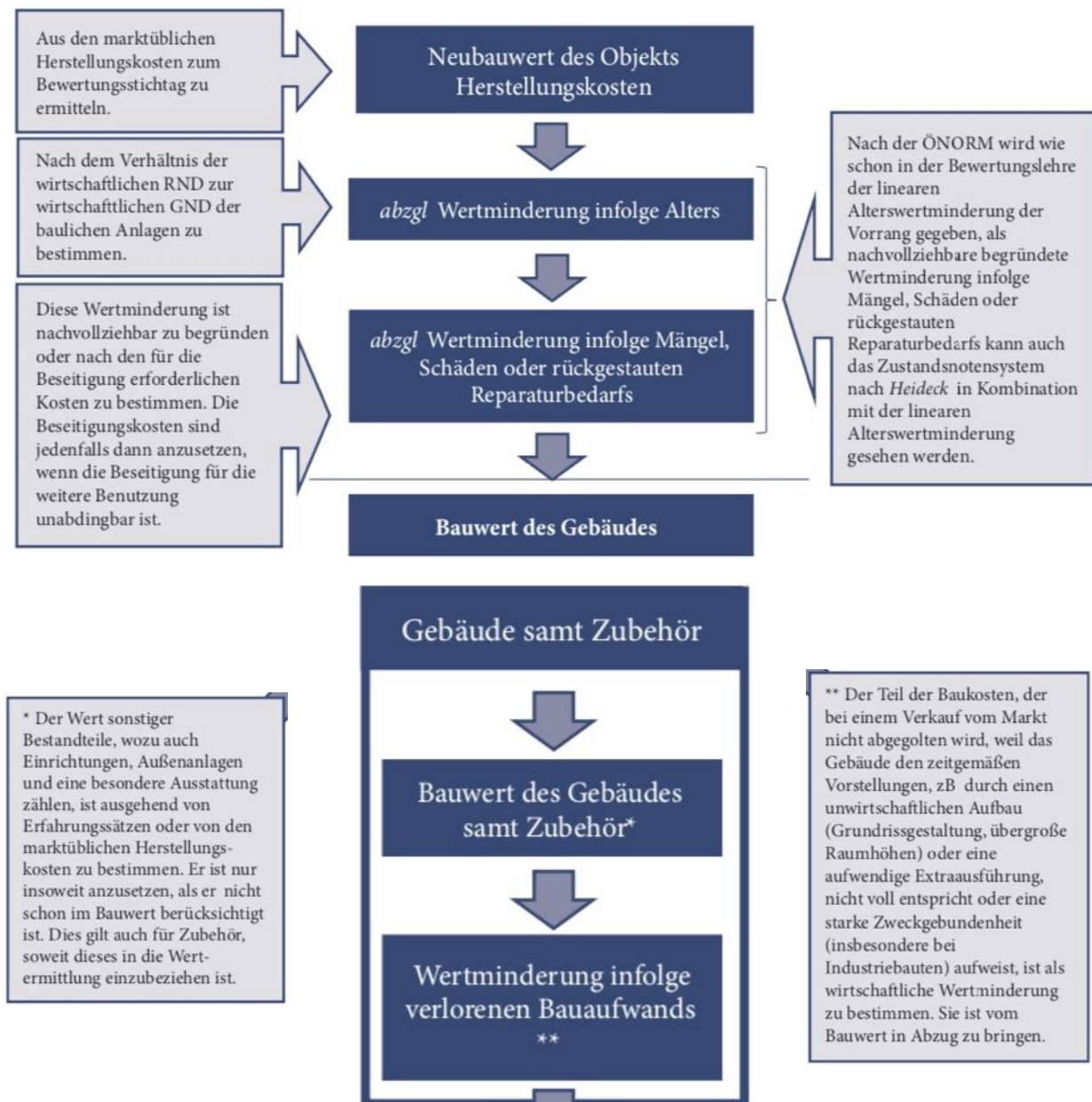


Abb.: Ablaufschema des Sachwertverfahrens (Quelle: Immo aktuell, 2/2020, S. 103)

Anzumerken ist hier jedoch, dass im zugehörigen Ablaufschema der ÖNORM B 1802 die oben angeführten Wertminderungen in der umgekehrten Reihenfolge angesetzt sind. Die Umkehrung der Reihenfolge hinsichtlich der ersten beiden Wertminderungen (Alter und Erhaltungsrückstau) kann aus Sicht des Sachverständigen noch als sachgerecht vertreten werden. Jedoch bei der Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands nicht, da dies nach Erfahrungswerten als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen ist gemäß ÖNORM B 1802.

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes gemäß ÖNORM B 1802:

„Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, zB durch unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen), aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungswerten zu bestimmen.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 5.4.3.4)

Wobei nach weiterer eingehender Recherche der einschlägigen Fachliteratur unterschiedlichste Auffassungen und Aussagen zu diesem Thema bestehen, kann grundsätzlich keine Vereinheitlichung des Rechenvorganges getroffen werden. Dies kann somit zu Abweichungen hinsichtlich zur Ermittlung des Bauwertes beispielsweise anderer Sachverständigen führen. Siehe Ablaufschemata ÖNORM B 1802 sowie prozessuale Darstellung gemäß Fachliteratur von Bienert/Funk et al., 2014, Immobilienbewertung Österreich.

Auch das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht vor, dass der Bauwert von dem Herstellungswert abzüglich der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung berechnet wird (siehe § 6 LBG, Absatz 3). Auch die Wertminderung wegen Baumängel und -schäden sowie aufgestauten Reparaturbedarf und die Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwands zählen dazu.

Die Alterswertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bestimmt.

Somit entsteht folgender Ansatz für die Berechnung des Bauwertes: Vom Herstellungswert wird die technische Wertminderung, zur Berücksichtigung der Amortisation des Gebäudealters, allfälliger Bauschäden und Mängel sowie des Fertigstellungsgrades und ein merkantiler Minderwert abzuziehen. Darüber hinaus ist in der technischen Wertminderung auch ein allfälliger Rückstau an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen enthalten.

Maßgebende Faktoren für die Bestimmung dieses Wertabschlags bilden die Relation zwischen Lebensdauer und Bestandsdauer einerseits sowie der allgemeine Bau- und Erhaltungszustand andererseits.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes, ebenso für den merkantilen Minderwert, welcher in der einschlägigen Literatur zumeist mit 10% beziffert wird (da sich potentielle Käufer mit einem bereits vorgegebenen Grundriss und bebauter Fläche „abfinden“ müssen, ebenso mit Raumgrößen und -tiefen sowie verwendeten Baumaterialien. Schlicht „Dinge die man hinnehmen muss“ abseits von einer Alterswertminderung).

Die gängigsten Berechnungsmethoden zur technischen und wirtschaftlichen Alterswertminderung sind:

- die lineare Alterswertminderung,
- die progressive Alterswertminderung und
- die parabolische Alterswertminderung

Bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung (Einfamilienwohnhäusern) oder Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß unterliegen, die nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten werden, wird im Regelfall eine „lineare Alterswertminderung“ angesetzt.

Im Gegensatz zur linearen Alterswertminderung weist die „progressive“ (nach F. W. Ross) eine leichte Progression auf, die bei eigengenutzten Wohnobjekten in sehr gefragten Regionen oft die Anwendung findet.

Die „parabolische“ Wertminderung weist eine bedeutend stärkere Progression auf, die in der Praxis jedoch kaum mehr bei Wertermittlungen herangezogen wird.

Darstellung der Wertminderungsverläufe:

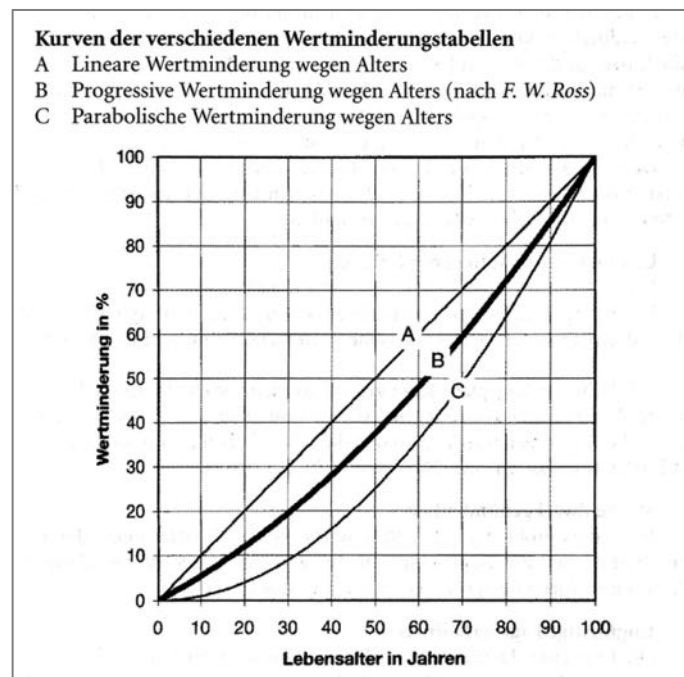


Abb.: Wertminderungsverläufe (Quelle: Kranewitter, 2010, Liegenschaftsbewertung, S. 79)

Wertminderungen wegen Alters

Die technische Lebensdauer hängt wesentlich von der Qualität der verwendeten Baumaterialien (Substanz der tragenden Bauteile) ab. Die Gesamtlebensdauer wird daher von der Qualität der Baumaterialien bestimmt, da diese Rohbauteile eines Gebäudes wie beispielsweise Außenwände, Decken, Treppen usw. nur einmal hergestellt und im Laufe der Zeit nicht verbessert oder erneuert werden.

Eine kürzere technische Lebensdauer haben jedoch Ausbauteile eines Gebäudes. Dazu zählen unter anderem Dacheindeckung, Dachrinnen, Heizungsanlagen, Rohrleitungen, Fußböden, Fenster etc. die im Laufe der Zeit immer wieder erneuert werden müssen, damit die Bausubstanz zum Beispiel durch ein undichtes Dach nicht gefährdet wird und schneller altert.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer bezeichnet jene Zeitspanne in der ein Gebäude zu den jeweils aktuellen ökonomischen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Selbst wenn ein Gebäude seine technische Lebensdauer noch nicht überschritten hat, so können die Nutzungsanforderungen an das Objekt eventuell nicht mehr gerecht werden,

hinsichtlich Konfiguration, branchenspezifischer Nutzerkreis, Geschoßhöhe, Ausstattung und dergleichen.

Die gewöhnliche (=übliche) Gesamtnutzungsdauer (GND) hängt von der Bauart (Typ des Gebäudes), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzung (Wohnen, Büro) sowie der möglichen Adaptierung aufgrund technischer Entwicklung und Anforderungen an das Gebäude. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer ist möglich, sofern das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Gebäudemauern, -decken, Dach, Treppen verbessert oder erneuert wurden. Werden nur bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen und „normaler“ Instandhaltungsaufwand betrieben, spricht nicht von einer Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung führen daher nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können.

Die Schätzung der Restnutzungsdauer wird in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Kleiber:

„Die Restnutzungsdauer – RND – bei Gebäuden wird in der Regel so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer – GND – das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Dies darf nicht schematisch vorgenommen werden. Es müssen vor allem die örtlichen und allgemeinen Wirtschaftsverhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. [...] Sachgerechter ist es daher, die Restnutzungsdauer am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustandes sowie der wirtschaftlichen Verwendungsfähigkeiten der baulichen Anlage zu schätzen.“ (Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung § 16 WertV, Rdnr. 106 in Kleiber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 70)

Für die RND ist es entscheidend wie lange die baulichen Anlagen für den jeweiligen Zweck wirtschaftlich nutzbar sind und nicht, wie lange sie physisch (technisch) Bestand haben. (Vgl. Kleiber/Simon 2008, Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, S. 71)

In der Fachliteratur werden folgende Ansätze getroffen:

Objektyp	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	Bandbreite in Jahren
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser (je nach Standardstufe)	70	± 10
Mehrfamilienwohnhäuser	70	± 10
Wohnhäuser mit Mischnutzung	70	± 10
Geschäftshäuser	60	± 10
Bürogebäude, Banken	60	± 10
Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude	40	± 10
Kindergärten, Schulen	50	± 10
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50	± 10
Krankenhäuser, Tageskliniken	40	± 10
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40	± 10
Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder	40	± 10
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30	± 10
Kauf- und Warenhäuser	50	± 10
Einzelgaragen	60	± 10
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40	± 10
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40	± 10
Lager- und Versandgebäude	40	± 10
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30	± 10

Abb.: Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (Quelle: Immo aktuell, 2/2020, S. 106 in Anlehnung an Seiser 2020)

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gibt an, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

$$RND = GND - \text{Alter d. Gebäudes}$$

Die Alterswertminderung wird grundsätzlich für jedes Gebäude getrennt berechnet. Handelt es sich jedoch um Ein-, Um- und Aufbauten so teilen diese das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung wird daher jenes Alter genommen, welches überwiegt.

Formelabkürzungen:

$W =$ Wertminderung in %

$A =$ Alter des Gebäudes

$GND =$ Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes

Berechnung lineare Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{A}{100} \times 100$$

Berechnung progressive Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{1}{2} \times \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) \times 100$$

Berechnung parabolische Alterswertminderung in %:

$$W = \frac{A^2}{GND^2} \times 100$$

Wertminderung wegen Baumängel und -schäden, Reparaturrückstau

Baumängel entstehen durch unsachgemäße Bauausführung, Bauschäden sind eine Folge davon, die aber auch ohne Instandhaltungsmaßnahmen entstehen können. In derartigen Fällen führen nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können, zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

Werden laufende Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt, so spricht man von einem rückgestauten Reparaturbedarf, der wertmindernd zum Ansatz gebracht wird.

Ein Abschlag für den merkantilen Minderwert ist auch dann zu berücksichtigen, wenn die Baumängel und/oder -schäden zwar behoben wurden, jedoch der Kaufinteressent nicht davon ausgehen kann, dass die Mängel fachgerecht beseitigt wurden und sich eventuell noch „versteckte“ Mängel im Gebäude befinden.

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands

Diesbezügliches Zitat aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 2/2020:

„Die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands entspricht jenem Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen nicht entspricht. Diese Wertminderung ist vom Bauwert in Abzug zu bringen. Gemäß Ablaufschema der ÖNORM B 1802-1 ist diese vom Bauwert des Gebäudes samt Zubehör in Abzug zu bringen.“

Als Beispiele werden in der ÖNORM B 1802-1 eine Wertminderung durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (zB. Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder aufgrund einer aufwendigen Extraausführung oder einer starken Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) genannt. Im Laufe der Zeit kann es durch Generationswandel zu einem Unmodern werden bestimmter Wohnungszuschnitte sowie der Ausstattung kommen (kleine Kochnischen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen, Durchgangszimmer, veraltete Ver- und Entsorgungsanlagen, Wertverlust einer an sich funktionsfähigen Heizungsanlage durch Änderungen der Energiepreise). Bei gewerblich und industriell genutzten Liegenschaften kann eine starke Zweckgebundenheit baulicher Anlagen vorkommen. Besonders problematisch stellen sich Industriebauten dar, die für einen bestimmten gewerblichen Zweck errichtet wurden und andere Verwendungsmöglichkeiten ohne Vornahme größerer Umbauten ausschließen.

Aus Sicht der Autoren ist die Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands weiterhin auf Basis von Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung der örtlichen Marktgepflogenheiten anzusetzen.“

(Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 2/2020, S. 110 ff)

Herstellungskosten der Gebäude

Gesamt	1.215,00m ²	220,91 €/m ² NFL	268.400,00 €
Abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und -schäden			- €
Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude			268.400,00 €
Alterswertminderung			
Gesamtnutzungsdauer (GND)			30 Jahre
Stichtag			2025
Baujahr bzw. fiktives Baujahr			2017
Fiktive Restnutzungsdauer (RND)			22 Jahre
Alterswertminderung in %			26,67%
Abzüglich Wertminderung wegen Alters			71.573,33 €
Sachwert der Gebäude			196.826,67 €
Abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand 10%			19.682,67 €
Zu-/abzüglich Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Abzüglich Wertminderung wegen behebbbarer Baumängel und -schäden			- €
Instandhaltungsrückstau, Pauschale Schätzung, Basis Befundaufnahme (1215m² * 0 €/m²)			
Bauwert der Gebäude			177.144,00 €

3.4 Zeitwert der Außenanlagen

Hierzu zählen zum Beispiel, die nicht mit den Gebäuden verbundenen Freitreppen, Stützmauern und Terrassen, Einfriedungen, Tore und Türen, befestigte Flächen für den Fuß- und Radverkehr, Straßen, Stellplätze, Garagen und Carports, gestaltete Platzflächen und Innenhöfe, Sport- und Spielplatzflächen, Gleisanlagen sowie Schwimmbecken.

Auch außerhalb der Gebäude gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen dazu.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent des Bauwertes bei

- einfachen Anlagen 1 – 4%,
- durchschnittlichen Anlagen 5 – 7% sowie bei
- aufwendigen Anlagen 8 – 12%

Bauwert Gebäude	177.144,00 €
% - Ansatz	2,0%
Wert der Außenanlagen	3.542,88 €

3.5 Berechnung Sachwert

Summe gebundener Bodenwerte	28.475,00 €
Bauwert der Gebäude	177.144,00 €
Wert der Außenanlagen	3.542,88 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	- €
Sachwert der Liegenschaft	209.161,88 €

4 Verkehrswert EZ 961

Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“ (EVS 2020)

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der mittels allgemein nachvollziehbarer Herstellungskosten (bei der Ermittlung der Herstellungskosten wird auf durchschnittliche und nicht auf die tatsächlich entstandenen Herstellungskosten zurückgegriffen) und Korrekturen ermittelte Sachwert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den wahrscheinlichsten Verkaufspreis, den Verkehrswert.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben. (Vgl. § 2 Abs. 2 und 3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

Die "Feinabstimmung" erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist daher eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Unter Berücksichtigung der Marktlage, der Verbauung, der Nutzung und der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten kommt kein weiterer Abschlag vom Sachwert in Betracht, da alle wertbeeinflussenden Faktoren bereits in die Sachwertberechnung eingeflossen sind.

Genauigkeit der Resultate

Der Verkehrswert als Ergebnis aller Berechnungen wird oft in Bezug auf seine Genauigkeit kritisch hinterfragt. Grundsätzlich ist die Immobilienbewertung immer eine Schätzung des möglichen Verkaufspreises. Insofern ist das Ergebnis bei unterschiedlichen Gutachtern, die unabhängig voneinander arbeiten, zwangsläufig nicht identisch. Diese fachlich begründeten, divergierenden Auffassungen dürfen jedoch nicht mit Beliebigkeit der Resultate verwechselt werden. Vielmehr gibt es bestimmte unstrittige Eingangsparameter wie bspw. Flächen, Alter etc. und andere Elemente, die eine Wertung des Experten erfordern, wie bspw. in Bezug auf den Kapitalisierungszinsfuß, nachhaltiges Mietniveau etc. Insofern sind der Bandbreite möglicher Einschätzungen über die künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den gegenwärtigen Wert Grenzen gesetzt. In gerichtlichen Verfahren wurden in Bezug auf die Genauigkeit von Verkehrswerten, wenn also ein Gutachten überprüft wird, in verschiedenen Entscheidungen Schwankungsbreiten von +/- 10 bis 15% anerkannt. Aber auch die hier genannten Schwankungsbreiten können nur ein erster Anhaltspunkt sein. In transparenten Märkten sind diese Abweichungen bei der Bewertung einer gewöhnlichen Eigentumswohnung sicher schon als relativ hoch zu bezeichnen.

Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

Allgemein:

Nach Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) soll vom Sachverständigen jener Betrag ermittelt werden, der zum Zeitpunkt des Stichtages auf welchen sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den redlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft und ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei der Veräußerung zu realisieren wäre.

Unter „gewöhnlichem Geschäftsverkehr“ versteht man den Handel am freien Markt, dem sich Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert sollte dermaßen ausgepreist sein,

dass eine Liegenschaft in einem (für die Art der Liegenschaft) angemessen Verwertungszeitraum an den jeweils angepassten Interessentenkreis veräußert werden kann.

Der tatsächlich erzielte Verkaufspreis einer Liegenschaft muss jedoch nicht dem ausgewiesenen Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Motiven der Kaufinteressenten abhängig (Vgl. Kranewitter, 2007, Liegenschaftsbewertung, S.2).

Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren:

Gerade im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren aber auch im Konkursverfahren fehlt in aller Regel die „angemessene Zeit“ für die Verwertung. Auch der Interessentenkreis muss als eingeschränkt angesehen werden, weil der Verkauf von Liegenschaften mit entsprechenden Haftungsausschlüssen ein entsprechendes Fachwissen voraussetzt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass der Ausrufpreis grundsätzlich die Hälfte des ermittelten Schätzwertes beträgt.

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfristige Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann.

Verkehrswert

Sachwert der Liegenschaft	209.161,88 €
Marktanpassung gem. §7 LBG	- €
Verkehrswert	209.161,88 €
Verkehrswert gerundet	209.000,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 961, KG 23404 Dreistetten, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

209.000 EUR

Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem Verkehrswert hinzuzurechnen.

5 Verkehrswert EZ 581

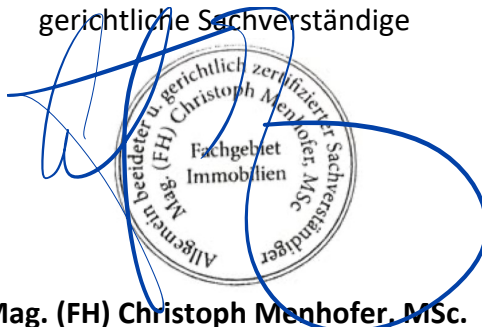
Einlagezahl	Grundstücksnummer	Fläche lt. Grundbuch	Fläche lt. NÖ Atlas	Preis / m2	Grundwert
581	26	10.351	11.805	€ 4,01	€ 41.507,51

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 581, KG 23423 Muthmannsdorf, Anteil 1/1 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

41.500 EUR

Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem Verkehrswert hinzuzurechnen.

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige



Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

6 Beilagen

6.1 Anwesenheitsprotokoll



ANWESENHEITSPROTOKOLL	
Liegenschaft:	Dreistetten + Muthmannsdorf
EZ, KG:	961/KG 23404 & 581/KG 23423
Gerichtszahl:	30 E 16/25f
Datum der Befundaufnahme:	24.3.2025

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben, LESERLICH)	Unterschrift	In welcher Eigenschaft?
PETRA SCHMOLL		Ehefrau Eigentümer
Mag. EDWIN STANGL		Masseverwalter
MICHAEL STEURER		BP

Der/die anwesenden Liegenschaftseigentümer bestätigen, dass keinerlei außerbücherliche Lasten oder Rechte in Zusammenhang mit der Liegenschaftsbewertung bestehen.

Unterschrift(en)

SV Mag.(FH) Christoph Menhofer, MSc.

6.2 Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23404 Dreistetten
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 961

Letzte TZ 1395/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
33	GST-Fläche	6700	
	Bauf.(10)	679	
	Landw(10)	5793	
	Landw(30)	228	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

***** A2 *****

2 gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Gregor Schmoll

GEB: 1986-02-06 ADR: Dreistetten 244, Markt Piesting 2753

a 7927/2017 Bescheid 2017-06-13 Eigentumsrecht

b 1395/2025 Eröffnung des Sanierungsverfahrens ohne Eigenverwaltung vom
2025-02-27

(LG Wr. Neustadt - 11 S 23/25f)

***** C *****

1 a 8001/2017 Pfandurkunde 2017-09-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Raiffeisenbank Piestingtal eGen (FN 107839m)

b 8001/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 961 KG 23404 Dreistetten C-LNR 1

EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf C-LNR 3

c 8484/2024 Hypothekarklage

(LG Wr. Neustadt - 28 Cg 133/24i)

2 a 4695/2018

DIENSTBARKEIT des Gehens, Reitens, Viehtriebes und Fahrens
mit allen ortsüblichen dem jeweiligen Stand der Technik
entsprechenden Fahrzeugen hins Gst 33 für Gst 40/1

3 a 3970/2021 Urteil OLG Wien 2021-02-24

PFANDRECHT

vollstr EUR 25.940,20

4 % Z ab 2018-01-19, Kosten EUR 10.285,23 samt 4 % Z seit

2020-07-31, EUR 2.286,72 samt 4 % Z seit 2021-02-24,

Antragskosten EUR 1.494,88 für

A & T Abbruch und Tiefbau GmbH (FN 469831d)

(11 E 1015/21x)

b 3970/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 903 961 KG 23404 Dreistetten

EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf

c gelöscht



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23423 Muthmannsdorf
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 581

Letzte TZ 1395/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
26	GST-Fläche	10351	
	Landw(10)	8033	
	Wald(10)	2318	

Legende:

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Gregor Schmoll

GEB: 1986-02-06 ADR: Dreistetten 244, Markt Piesting 2753

b 682/2016 Verhandlungsschrift 2015-08-18 Eigentumsrecht

c 1395/2025 Eröffnung des Sanierungsverfahrens ohne Eigenverwaltung vom
2025-02-27

(LG Wr. Neustadt - 11 S 23/25f)

***** C *****

3 a 8001/2017 Pfandurkunde 2017-09-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Raiffeisenbank Piestingtal eGen (FN 107839m)

b 8001/2017 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 961 KG 23404 Dreistetten C-LNR 1

EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf C-LNR 3

c 8484/2024 Hypothekarklage

(LG Wr. Neustadt - 28 Cg 133/24i)

4 a 3970/2021 Urteil OLG Wien 2021-02-24

PFANDRECHT

vollstr EUR 25.940,20

4 % Z ab 2018-01-19, Kosten EUR 10.285,23 samt 4 % Z seit

2020-07-31, EUR 2.286,72 samt 4 % Z seit 2021-02-24,

Antragskosten EUR 1.494,88 für

A & T Abbruch und Tiefbau GmbH (FN 469831d)

(11 E 1015/21x)

b 3970/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 903 961 KG 23404 Dreistetten

EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf

c gelöscht

5 a 8912/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-13

PFANDRECHT

vollstr EUR 133.703,10

Antragskosten EUR 3.204,36 für

Republik Österreich (Finanzamt Österreich)

(11 E 1984/24a)

b 8912/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 961 KG 23404 Dreistetten
 EZ 930 KG 23404 Dreistetten
 EZ 581 KG 23423 Muthmannsdorf
 6 a 124/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 0,5 % Z aus
 EUR 9.129,70 seit 2024-11-20, 8 % Z aus EUR 9.129,70 seit
 2024-11-20, 5,625 % Z aus EUR 231.866,82 seit 2024-11-20, 5
 % Z aus EUR 231.866,82 seit 2024-11-20, Kosten EUR 3.071,39
 samt 4 % Z seit 2024-11-20, Antragskosten EUR 1.717,29 für
 Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
 (FN 107016b) - (30 E 16/25f)

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

Grundbuch

24.03.2025 10:18:42

6.3 PDF Dokumente

Behördendokumente

Datum	Anmerkung
2017-09-19	Baubescheid Errichtung Rundbogenhalle
2018-01-08	Plan Rundbogenhalle
2018-03-27	Lageplan und Fertigstellungsmeldung Rundbogenhalle
2020-07-13	Baubescheid Aufstellung Dieseltanks
2020-07-13	Plan und Beschreibung Dieseltanks



Gemeinde



Markt Piesting



2753 Markt Piesting, Marktplatz 1, Telefon: 02633/42 241, Fax: 02633/42 241-22, E-Mail: gemeinde@piesting.at, Internet: www.piesting.at

Herr
Gregor Schmoll
Dreistetten 244
2753 Markt Piesting

Aktenzeichen: B.Pr.13/2017
Bearbeiter: Simon Postl
Datum: 19.09.2017

Betrifft: baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Markt Piesting als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 05.09.2017, gemäß § 23 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für den Neubau einer Lagerhalle und eines Schafstalles in Dreistetten, auf dem Grundstück Nr. 33, KG Dreistetten, EZ 961, Grundbuch Dreistetten.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2017, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 1.162,51** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind sofort nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides auf unser Konto IBAN AT67 3264 2000 0000 0323 bei der Raiffeisenbank Piestingtal zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Gemäß § 22 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung entfällt die Bauverhandlung, wenn durch das geplante Vorhaben keine Rechte nach § 6 Abs. 2 und 3 des obzitierten Gesetzes beeinträchtigt werden können.

Bei Ihrem am 05.09.2017 beantragten Vorhaben konnte nach vorheriger Überprüfung gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung und nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens festgestellt werden, dass eine Verletzung in diesem Gesetz begründeter Rechte der Nachbarn ausgeschlossen erscheint.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2017 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 94,50

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten

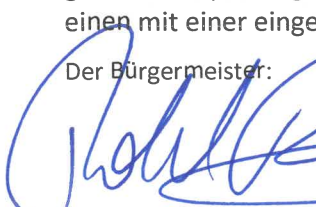
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 1201,5 m ²	€	600,75
Barauslagen Bausachverständigengebühr	€	280,80
Barauslagen Sachverständigengebühr GBA	€	182,16
	€	1.063,71
Barauslagen Bundesgebühr für Bauansuchen	€	14,30
Barauslagen Bundesgebühr für Niederschrift	€	14,30
Barauslagen Bundesgebühr für Einreichpläne (A3)	€	46,80
Barauslagen Bundesgebühr für Baubeschreibung	€	23,40
Gesamt	€	1.162,51 €

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

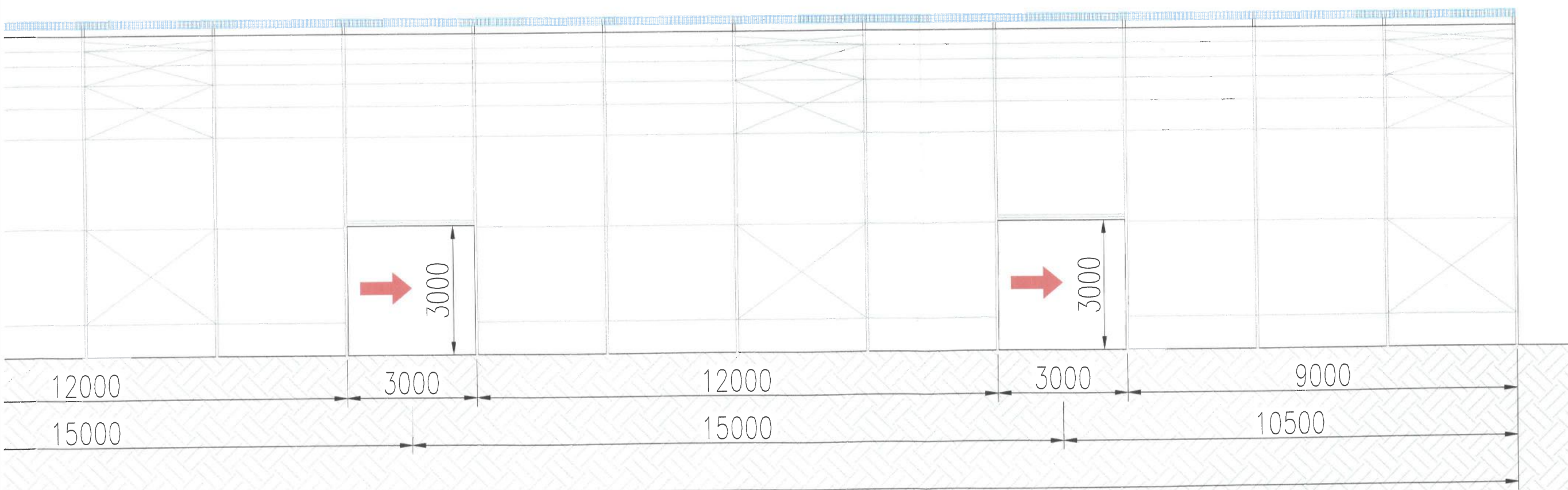
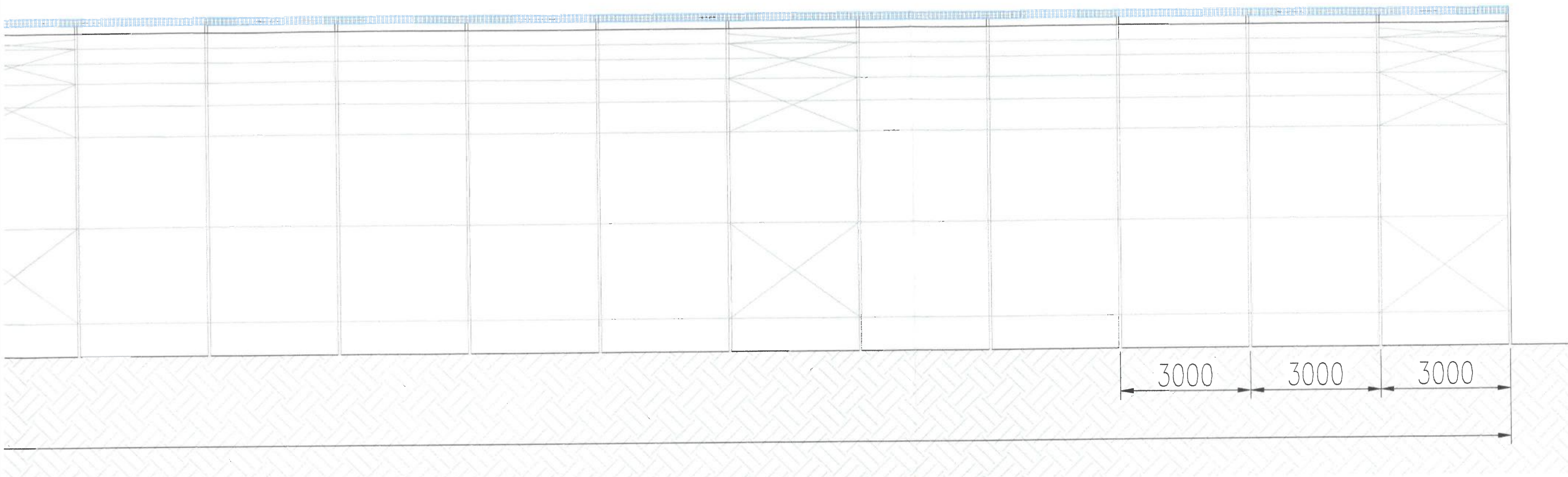
RECHTSMITTELBELEHRUNG

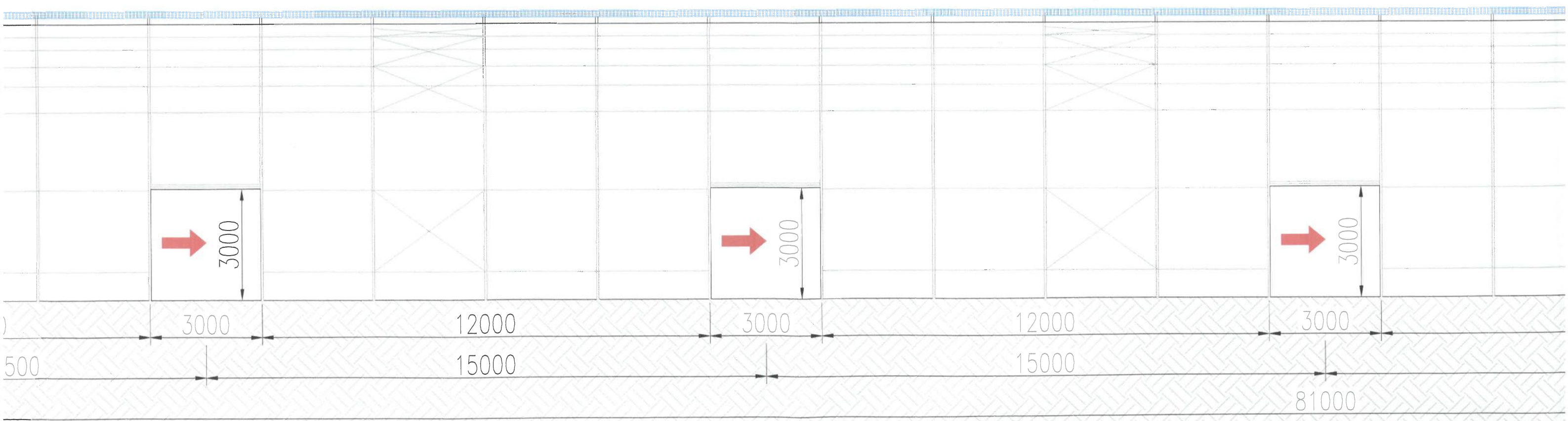
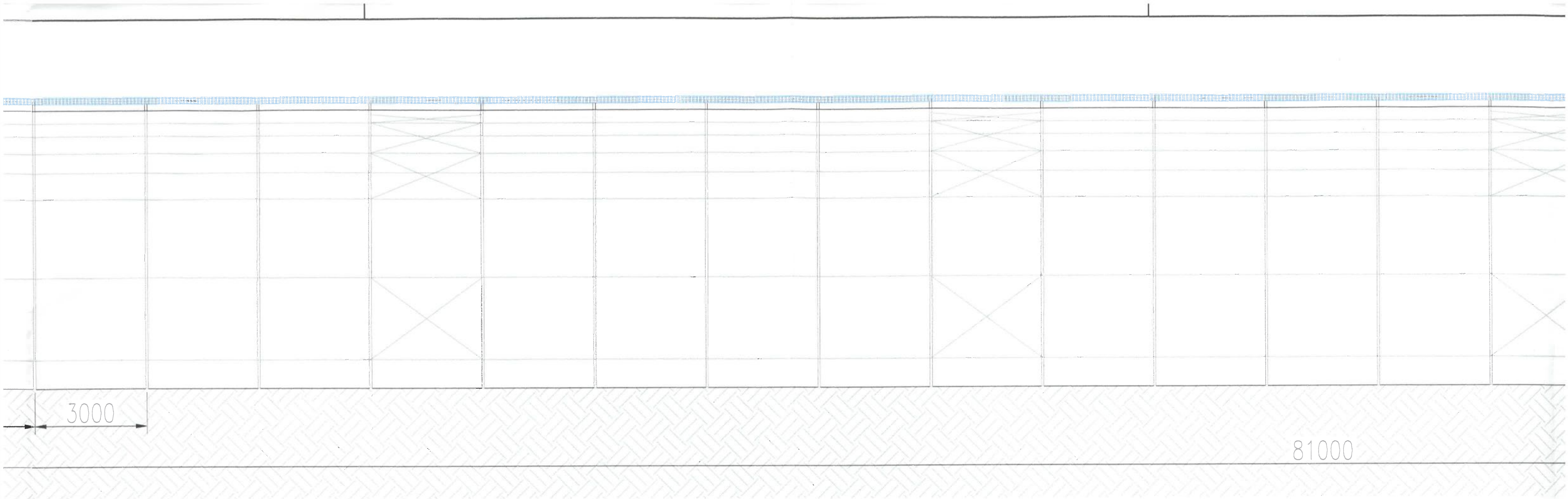
Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Markt Piesting (p.A. Marktplatz 1, 2753 Markt Piesting, e-mail: gemeinde@piesting.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

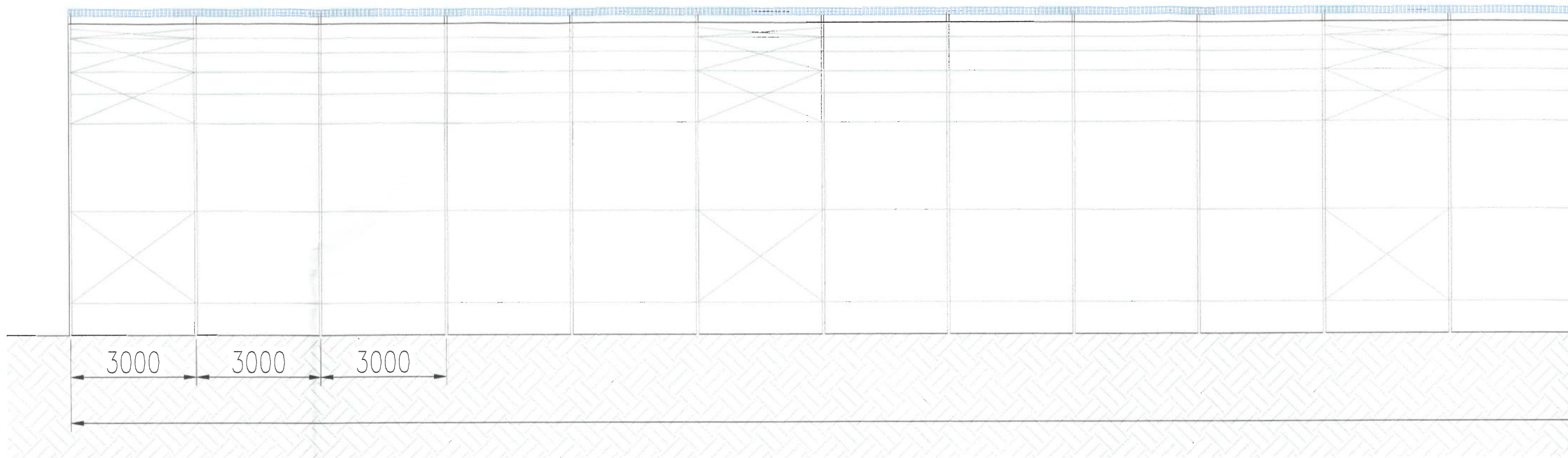
Der Bürgermeister:


 Roland Braimeier

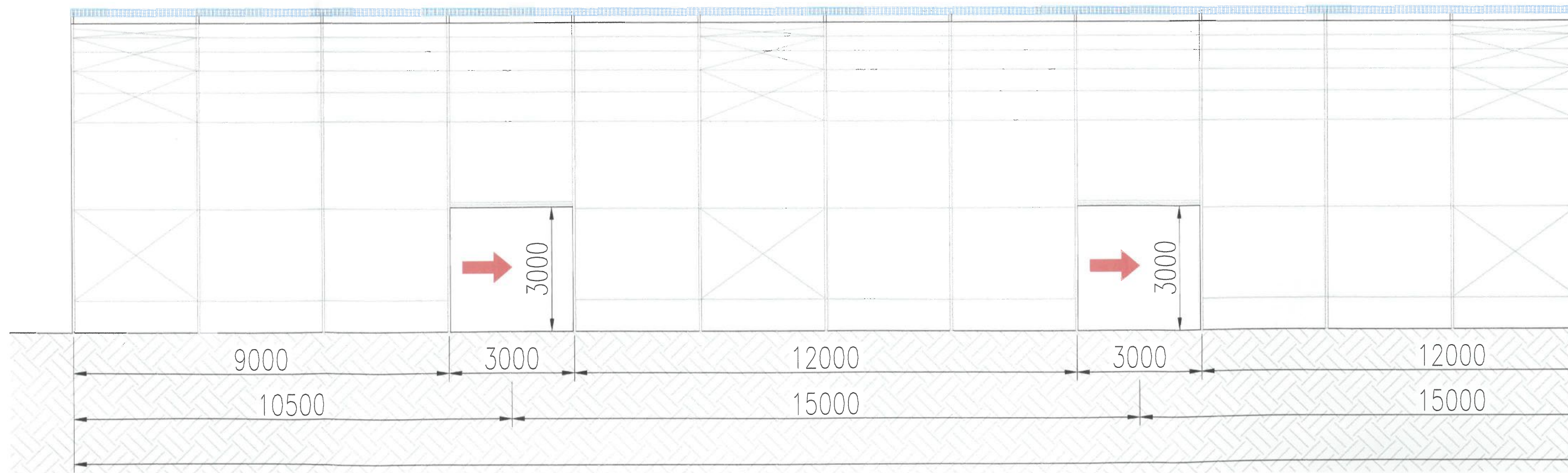




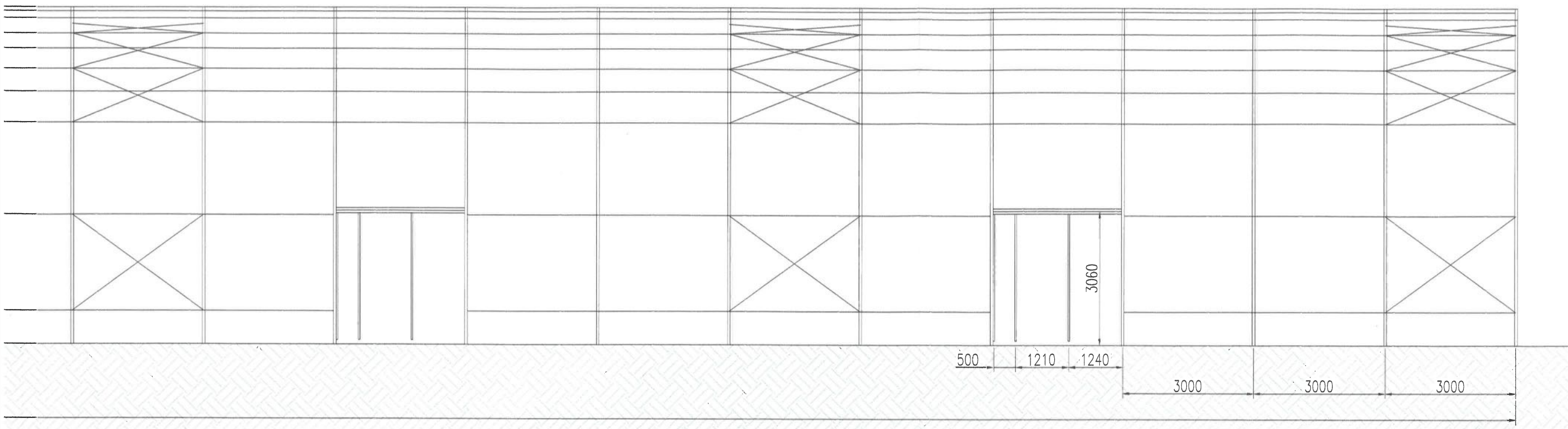




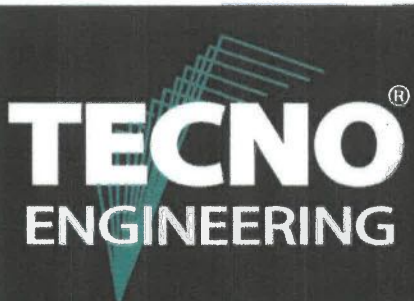
Seitenansicht



Seitenansicht



EINGELANGT
Gemeindeamt Markt Piesting
27. MRZ. 2018



TECNO
ENGINEERING

coperture strutturali

TECNOENGINEERING srl

Via Guldo Rossa, 12
31010 PONTE PRIULA di SUSEGANA (TV) ITALY
Tel. +39 0438 27234 Fax +39 0438 758422
e-mail: Info@tecno-engineering.eu

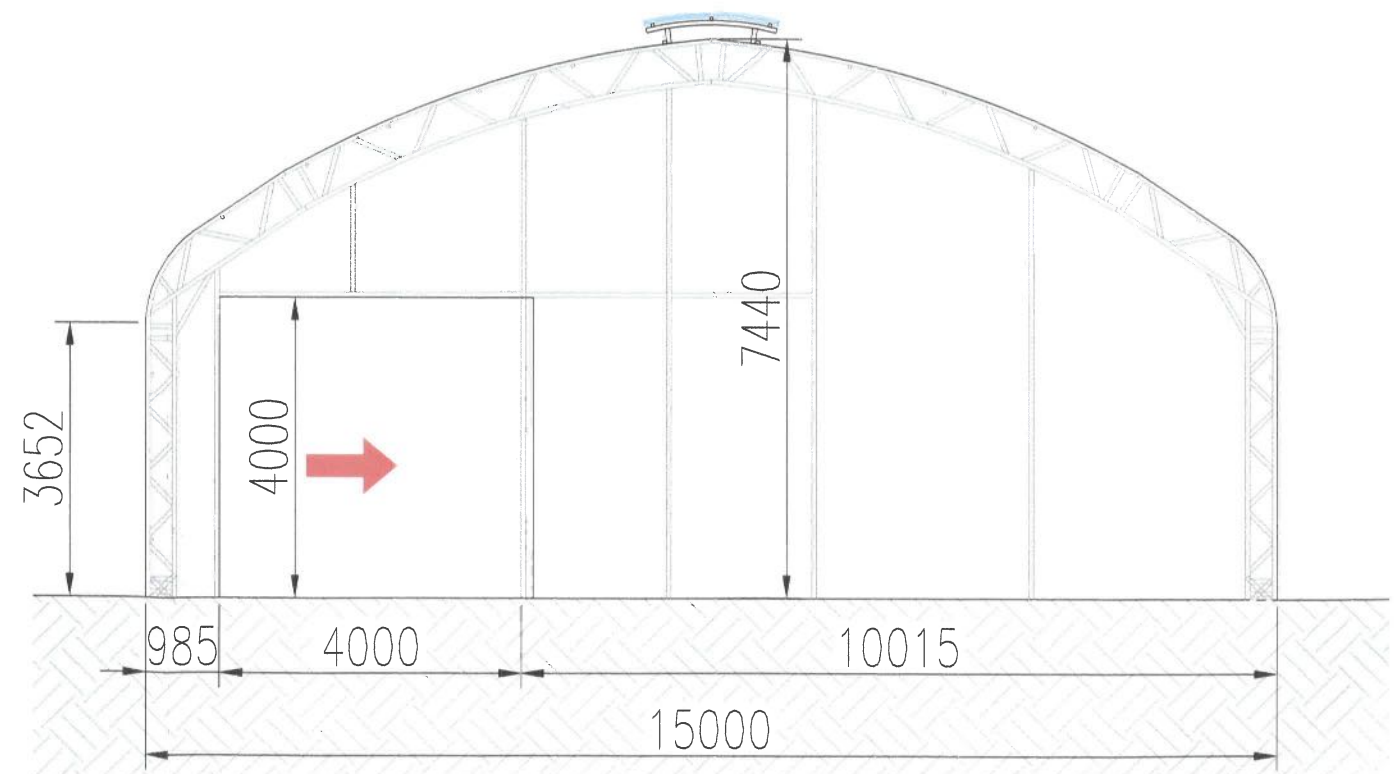
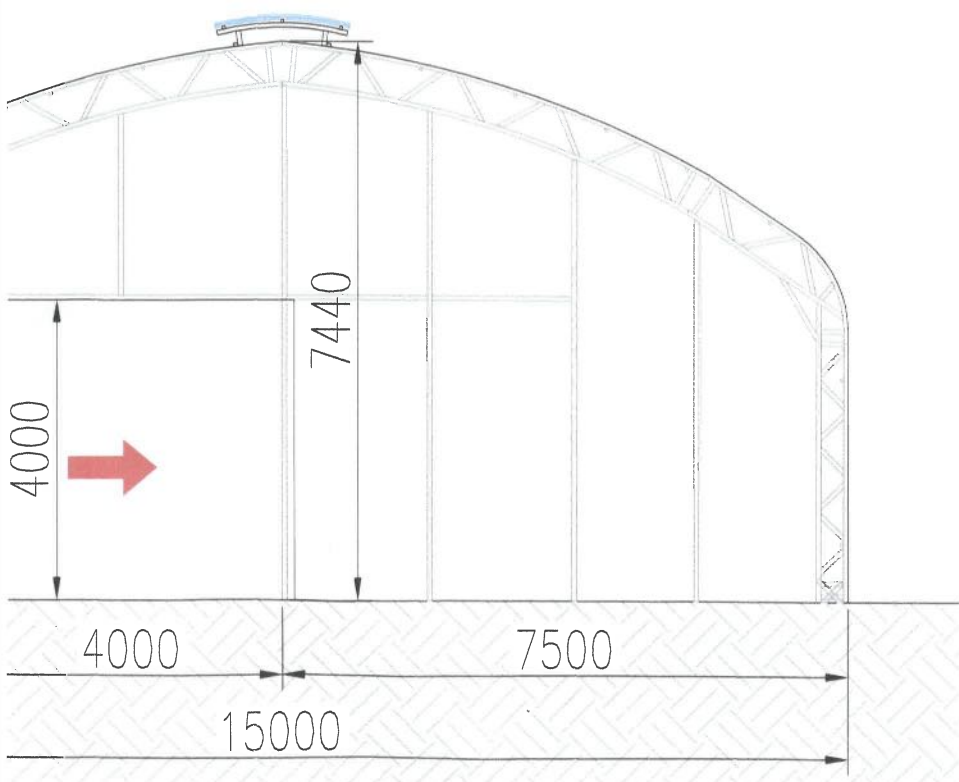
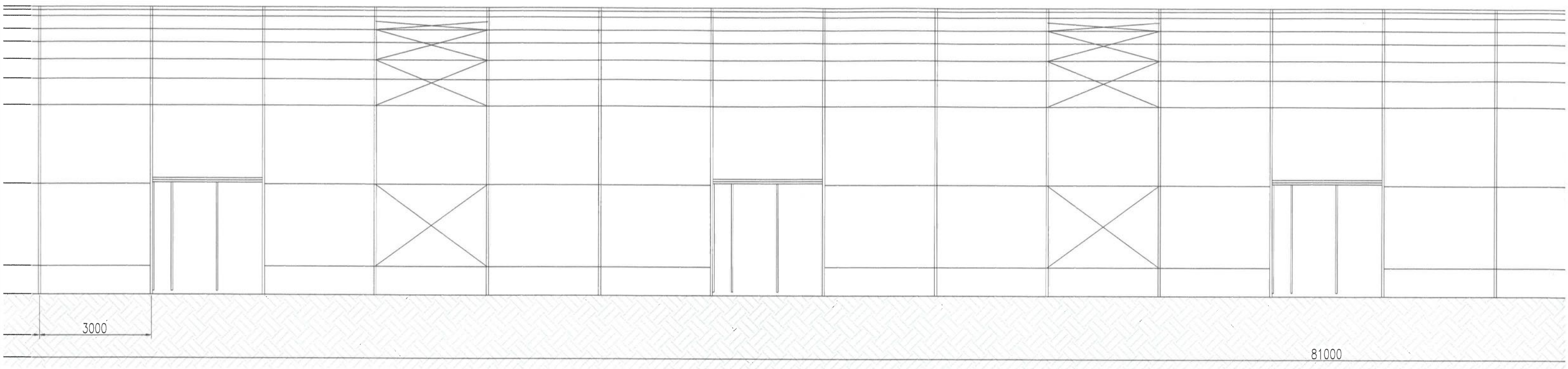
PROPRIETA' RISERVATA
Questo disegno e' di proprieta' della TECNOENGINEERING e non puo' essere riprodotto o divulgato senza autorizzazione scritta.

SUPERFICI LAVORATE
Dove non sia specificato il limite di tolleranza ammesso e' di $\pm 0,1$ mm

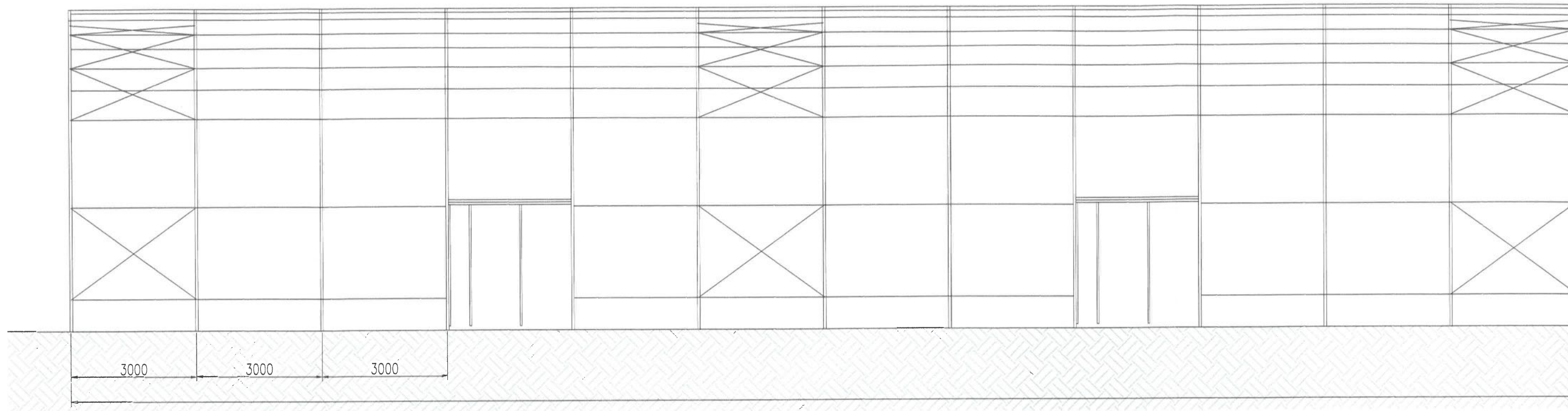
SUPERFICI GREZZE
Limite di tolleranza ammesso e' di $\pm 0,5$ mm

CARPENTERIA
Limite di tolleranza ammesso e' di ± 1 mm per m

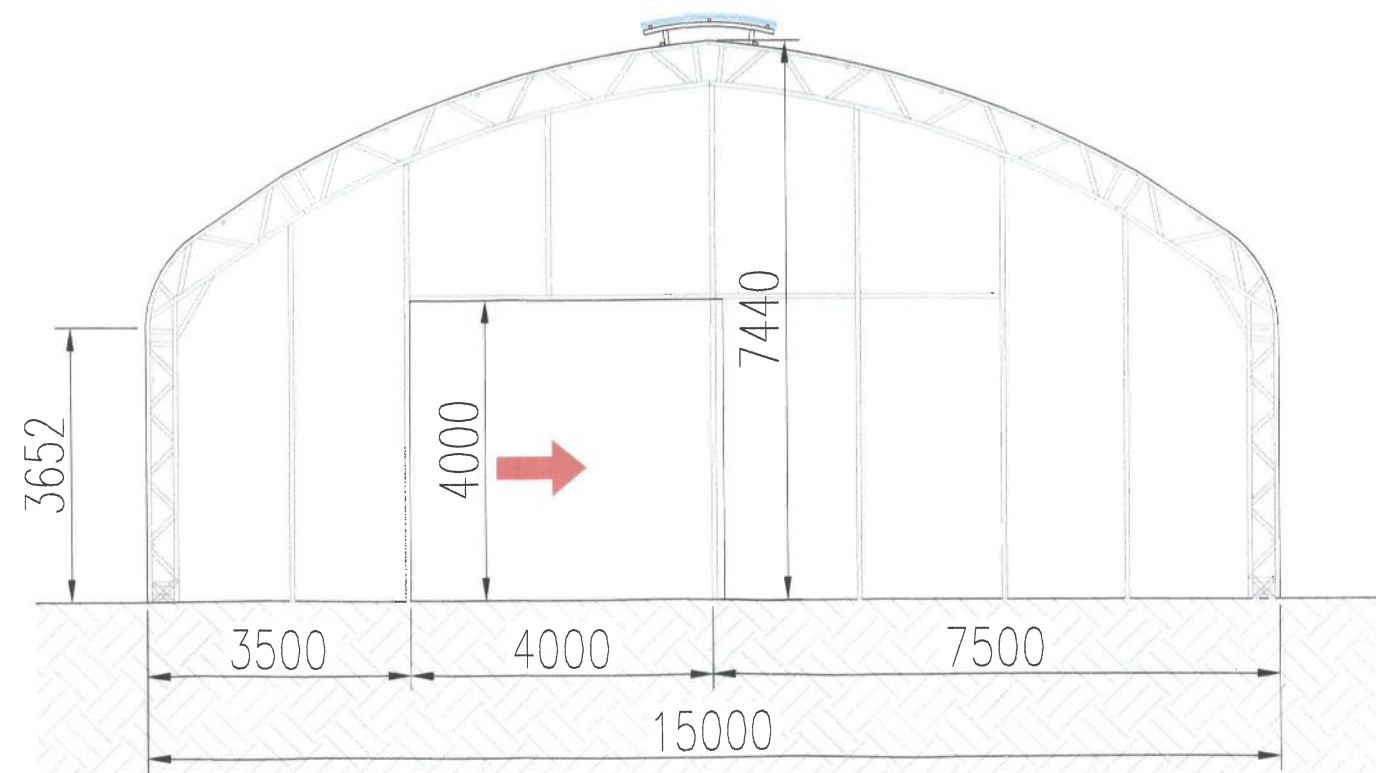
COMMESSA: Schmoll Gregor				
OGGETTO: GDT 15,00 x 4,00 x 81,00				
REVISIONE	NOME	DATA	DIS.: <i>e.v.</i>	FILE: —
.	.	.	DATA CONTR.: —	SCALA: Fuori Scala
			DATA: —	DATA: 08-01-2018
			MATERIALE: —	DISEGNO N. —
			FINITURA: —	
			TOLL.: —	



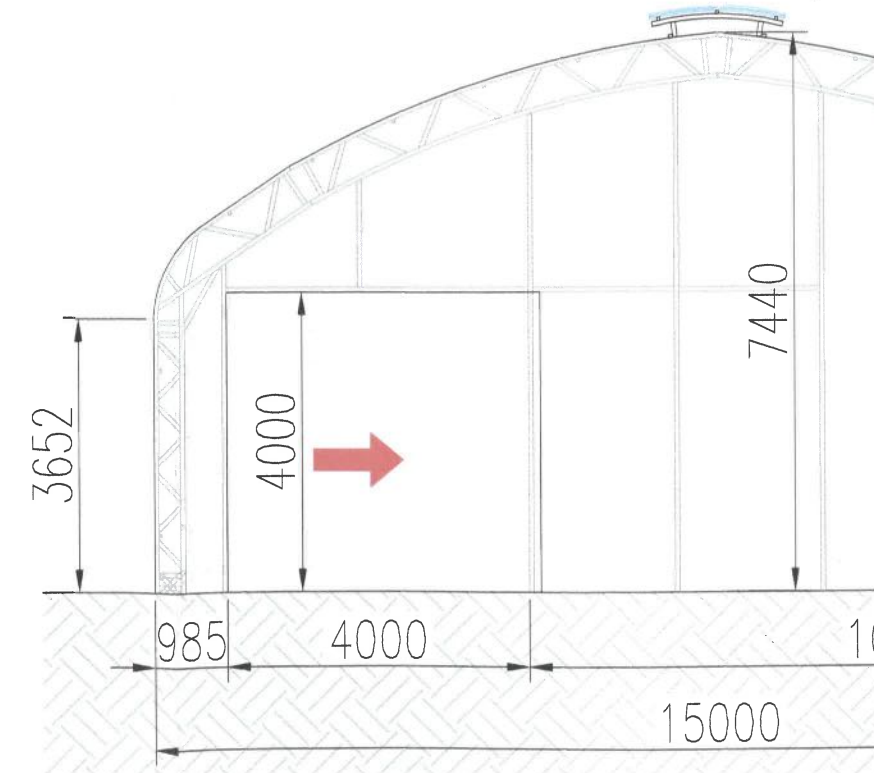
Frontansicht



Seitenansicht



Frontansicht



Frontansicht

27. MRZ. 2018

NT

N7

Schmoll Alfred, (1/2)
Schmoll Heidemarie, (1/2)

10 11

Zelthalle

32/1

Beutel Roman, (1/2)
Beutel Elisabeth, (1/2)

31

Ing. Hartberger Denise, (1/2)
Hartberger Erwin, (1/2)

1214

1205

Schmoll
Schmoll

105,55

175

Bauwerber
Name

Gregor Schmoll

Anschrift

Dreistetten 244

2753 Markt Piesting

Telefon

0650 6900183



An die
Marktgemeinde Markt Piesting
Marktplatz 1
2753 Markt Piesting

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Gemäß § 30 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung zeige(n) ich (wir) hiermit der Behörde der Marktgemeinde Markt Piesting an, dass ich (wir) am _____

das mit Bescheid vom 19.9.17 Zl: B. Pr. 13/2017

bewilligte Vorhaben

2753 Dreistetten

in _____

Parz.Nr. 33 EZ: 961 KG: Dreistetten

vollendet habe(n).

Gemäß § 30, Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014 legen wir dieser Anzeige bei:

Bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockungen und Dachausbau) einen Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung (2-fach *),
bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15 NÖ Bauordnung 2014) einen Bestandsplan (2-fach *) folgende Änderungen wurden durchgeführt:

eine Bescheinigung des Bauführers über die plan-, beschreibungs- und bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerkes,
die im Bewilligungsbescheid (Niederschrift zum Baubewilligungsbescheid /Auflagenpunkte) vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen *).

Unterschrift Bauwerber

Markt Piesting, am _____

*) Nichtzutreffendes bitte streichen

BAUFÜHRERBESCHEINIGUNG

Vom Bauführer wird die, dem baubehördlichen Bewilligungsbescheid vom
19.9.17 unter der Zahl: entsprechende Ausführung
mit den vorseitig beschriebenen Abänderungen des

auf dem Grundstück Nr 33 , EZ 961 , KG Dreistetten
in Straße/Gasse/Platz Nr.

einschließlich der Eigenleistungen des/der Bauwerber bestätigt

TECNOENGINEERING s.r.l.

Via Guido Rossa, 12
31010 Ponte della Priula di Susegana (TV)
Tel. 0438 77234 - Fax 0438 758422
Cod. Fisc., P. Iva e Reg. Imp. di TV-BL: 04174610200

Der Bauführer

BEILAGEN (zutreffendes bitte ankreuzen)

- ☐ Lageplan mit Bescheinigung des Bauführers, über die lagerichtige Ausführung
- ☐ Lageplan mit Eintragung des Vermessungsergebnisses, betreffend der
lagerichtigen Ausführung.
- ☐ Bundeseinheitliches Sicherheitsprotokoll für elektrische Anlagen, ausgestellt
von der Firma:
- ☐ Baubefund des Schornsteins, ausgestellt vom Rauchfangkehrermeister
- ☐ Prüfprotokoll für Blitzschutzanlagen der Firma:
- ☐ Bestandsplan von



Gemeinde



Markt Piesting

2753 Markt Piesting, Marktplatz 1, Telefon: 02633/42 241, Fax: 02633/42 241-22, E-Mail: gemeinde@piesting.at, Internet: www.piesting.at

Herr
Gregor Schmoll
Dreistetten 244
2753 Markt Piesting

Aktenzeichen: B.Pr.5/2020
Bearbeiter: Simon Postl
Datum: 13.07.2020

Betrifft: baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Markt Piesting als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 30.03.2020, gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Lagerung brennbarer Flüssigkeit durch Aufstellung von 3 Dieseltanks zu je 1.000 l Fassungsvermögen in 2753 Markt Piesting, Dreistetten, auf dem Grundstück Nr. 33, KG Dreistetten, EZ 961, Grundbuch Dreistetten.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2020, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 395,00** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind sofort nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides auf unser Konto IBAN AT15 3286 5000 0810 0323 bei der Raiffeisenbank Schneebergland zu entrichten.

BEGRÜNDUNG**I.**

Bei Ihrem am 30.03.2020 beantragten Vorhaben konnte nach vorheriger Überprüfung gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung und nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens festgestellt werden, dass eine Verletzung in diesem Gesetz begründeter Rechte der Nachbarn ausgeschlossen erscheint.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2020 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 32 für die baubehördliche Bewilligung zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten € 40,60

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 32	€	41,20
Barauslagen Bausachverständigengebühr	€	309,60
	€	350,80
Barauslagen Bundesgebühr für Bauansuchen	€	14,30
Barauslagen Bundesgebühr für Niederschrift	€	14,30
Barauslagen Bundesgebühr für Einreichpläne (A4)	€	7,80
Barauslagen Bundesgebühr für Baubeschreibung	€	7,80
Gesamt	€	395,00 €

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Markt Piesting (p.A. Marktplatz 1, 2753 Markt Piesting, e-mail: gemeinde@piesting.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

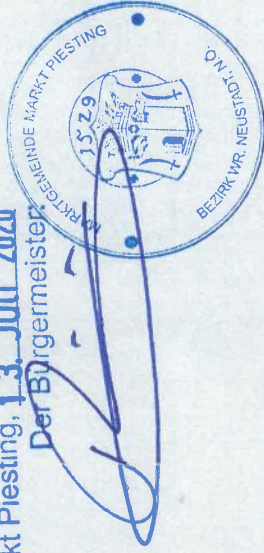
Der Bürgermeister:



Roland Braimeier

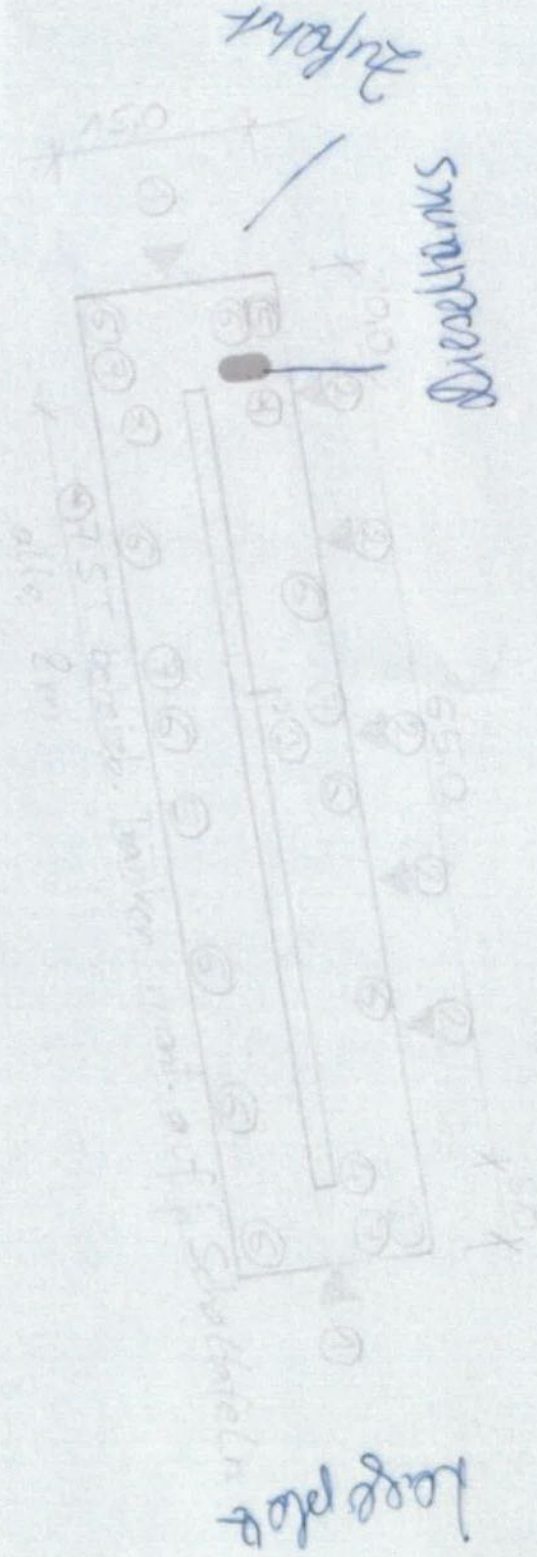
Vergebührt mit
€ 3.90
Markt Piesting, am

Hierauf bezieht sich der
Bescheid der Gemeinde Markt
Piesting vom 13. Juli 2020
Zahl 3. Tr. SI 2020
Markt Piesting, 13. Juli 2020



Der Bürgermeister

- ① Tor 4x4m elektrisch (Sektion 10m)
- ② Tor 3x3m
- ③ Tor 400 Volt
- ④ Anschluss 400 Volt Elektroband
- ⑤ Anschluss 400 Volt
- ⑥ Anschluss 10 Volt



EINSELAUFG
Gemeinde Markt Piesting
19. SEP 2017

Skizze Strom / Wasserversorgung
LVR: Schloßhof / Maschinenhalle

CEMO UNI-/MULTI-Tank 750 l/1000 l

Tankpapiere und technische Informationen Zulassungs - Nr.: Z-40.21-288

1. Zulassung „Betreiberauszug“	Seite 2 - 6
2. Transport-, Montage- und Betriebsanleitung	Seite 7
3. Überwachungserklärung	Seite 7

Wichtige Unterlagen für den Betreiber!
Bitte sorgfältig aufbewahren!
(Unterlagen sind bei Prüfungen der Tankanlage vorzuzeigen.)

Hierauf bezieht sich der
Bescheid der Gemeinde Markt
Piesting vom 13. Juli 2020
Zahl B. P. 512020
Markt Piesting, 13. Juli 2020
Der Bürgermeister:



1. Zulassung „Betreiberauszug“

DEUTSCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

Anstalt des öffentlichen Rechts

10629 Berlin, 24. August 2006
Kolonnenstraße 30 L
Telefon: 030 78730-345
Telefax: 030 78730-416
GeschZ: 1 55-1.40.21-40/06

Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung

Zulassungsnummer:

Z-40.21-288

Antragsteller:

Chemowerk GmbH
In den Backenländern
71384 Weinstadt

Zulassungsgegenstand:

Blasgeformte Behälter aus Polyethylen (PE-HD)
mit integrierter Stahlblechauffangwanne
750 l und 1000 l
Typ HT 750/1000

Geltungsdauer bis:

31. Mai 2011

Der oben genannte Zulassungsgegenstand wird hiermit allgemein bauaufsichtlich zugelassen.
Diese allgemeine bauaufsichtliche Zulassung umfasst acht Seiten und fünf Anlagen mit 15 Seiten.



Diese allgemeine bauaufsichtliche Zulassung ersetzt die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung Nr. Z-40.21-288 vom 28. Mai 2001.
Dem Gegenstand ist erstmals am 13. März 1989 ein Prüfzeichen (PA-VI 321.135) zugeteilt worden.

40633.05

Seite 2 der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung Nr. Z-40.21-288 vom 24. August 2006

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

- 1 Mit der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung ist die Verwendbarkeit bzw. Anwendbarkeit des Zulassungsgegenstandes im Sinne der Landesbauordnungen nachgewiesen.
- 2 Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung ersetzt nicht die für die Durchführung von Bauvorhaben gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen, Zustimmungen und Bescheinigungen.
- 3 Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird unbeschadet der Rechte Dritter, insbesondere privater Schutzrechte, erteilt.
- 4 Hersteller und Vertreiber des Zulassungsgegenstandes haben, unbeschadet weiter gehender Regelungen in den "Besonderen Bestimmungen", dem Verwender bzw. Anwender des Zulassungsgegenstandes Kopien der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung zur Verfügung zu stellen und darauf hinzuweisen, dass die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung an der Verwendungsstelle vorliegen muss. Auf Anforderung sind den beteiligten Behörden Kopien der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung zur Verfügung zu stellen.
- 5 Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung darf nur vollständig vervielfältigt werden. Eine auszugsweise Veröffentlichung bedarf der Zustimmung des Deutschen Instituts für Bautechnik. Texte und Zeichnungen von Werbschriften dürfen der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung nicht widersprechen. Übersetzungen der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung müssen den Hinweis "Vom Deutschen Institut für Bautechnik nicht geprüfte Übersetzung der deutschen Originalfassung" enthalten.
- 6 Die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung wird widerruflich erteilt. Die Bestimmungen der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung können nachträglich ergänzt und geändert werden, insbesondere, wenn neue technische Erkenntnisse dies erfordern.



40633.05

Seite 3 der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung Nr. Z-40.21-288 vom 24. August 2006

II. BESONDERE BESTIMMUNGEN

1 Zulassungsgegenstand und Anwendungsbereich

- (1) Gegenstand dieser allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung sind werkmäßig hergestellte Behälter gemäß Anlage 1, die aus einem im Blasformverfahren hergestellten Innenbehälter aus Polyethylen (PE-HD) und einem Außenbehälter aus verzinktem Stahlblech bestehen. Die Behälter werden mit einem Fassungsvermögen von 750 l bzw. 1000 l hergestellt. An der Oberseite der Behälter sind vier Stützen zur Aufnahme von Einrichtungen zum Befüllen, zur Be- und Entlüftung, zur Sicherung gegen Überfüllen, zum Entleeren und zur Füllstandskontrolle angebracht. Die Behälter werden auf Fußgestellen aus Stahl aufgestellt. Zur Leckererkennung ist der Zwischenraum (Innen-/Außenbehälter) mit einer Leckagesonde ausgerüstet.
- (2) Die Behälter dürfen nur als Einzelbehälter in Räumen von Gebäuden aufgestellt werden, jedoch nicht in explosionsgefährdeten Bereichen der Zonen 0 und 1.
- (3) Die Behälter dürfen zur drucklosen Lagerung der nachfolgend aufgeführten Flüssigkeiten verwendet werden:
 - 1 Heizöl EL nach DIN 51603¹
 - 2 Dieseldieselkraftstoff nach DIN EN 590²
 - 3 Dieseldieselkraftstoff nach DIN EN 14214³ (Biodiesel)
(nur in mit "CPA" gekennzeichneten Innenbehältern zulässig)
 - 4 Schmieröle, Hydrauliköle, Wärmeträgeröle Q
legiert oder unlegiert mit Flammpunkt über 55 °C
 - 5 Schmieröle, Hydrauliköle, Wärmeträgeröle Q,
gebrauchte Öle, Flammpunkt über 55 °C
(Herkunft und Flammpunkt müssen vom Betreiber nachgewiesen werden können)
 - 6 Fotochemikalien, handelsüblich, in Gebrauchskonzentration (neue und gebrauchte)
mit einer Dichte von max. 1,15 g/cm³
 - 7 Pflanzensamen wie Baumwollsaat-, Oliven-, Raps-, Rizinus- oder Weizenkeimöl in jeder Konzentration
- (4) Durch diese allgemeine bauaufsichtliche Zulassung entfallen für den Zulassungsgegenstand die wasserrechtliche Eignungsfeststellung und Bauartzulassung nach § 19 h des Wasserhaushaltsgesetzes.

2 Bestimmungen für die Bauprodukte

2.1 Eigenschaften und Zusammensetzung

2.1.1 Werkstoffe

Für die Herstellung der Behälter dürfen die in Anlage 2 genannten Formmassen und Werkstoffe verwendet werden.

2.1.2 Konstruktionszeichnungen

Konstruktionsdetails der Behälter müssen den Anlagen 1.1 bis 1.6 entsprechen.

- 1 DIN 51603-1 September 2003, "Flüssige Brennstoffe, Heizöle. Teil 1: Heizöl EL Mindestanforderungen und Prüfverfahren"
- 2 DIN EN 590 März 2004, "Kraftstoffe für Kraftfahrzeuge, Dieseldieselkraftstoff, Mindestanforderungen und Prüfverfahren", Deutsche Fassung EN 590:2004
- 3 DIN EN 14214 November 2003, "Kraftstoffe für Kraftfahrzeuge – Fettsäure-Methylester (FAME) für Dieselmotoren, Anforderungen und Prüfverfahren, Deutsche Fassung EN 14214:2003"



40633.05

Seite 4 der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung Nr. Z-40.21-288 vom 24. August 2006

- 2.1.3 Standsicherheitsnachweis**
Die Behälter sind unter den geltenden Anwendungsbedingungen bis zu einer Betriebstemperatur von 30° C standsicher.
- 2.1.4 Brandverhalten (Widerstand gegen Flammeneinwirkungen)**
Die Behälter nach dieser allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung (bestehend aus Innen- und Außenbehälter) sind dafür ausgelegt, einer Brandeinwirkung von 30 Minuten Dauer in Räumen von Gebäuden, die den baurechtlichen Anforderungen an Heiz- und Lagerräume entsprechen zu widerstehen, ohne undicht zu werden⁴.
- 2.1.5 Leckageerkennung**
Zwischen Innen- und Außenbehälter ist nach Maßgabe der wasserrechtlichen Anforderungen eine für den vorgesehenen Verwendungszweck geeignete allgemein bauaufsichtlich zugelassene Leckagesonde einzubauen [siehe auch Abschnitt 1 (1) sowie Abschnitt 5.1.1 (3)].
- 2.2 Herstellung, Verpackung, Transport, Lagerung und Kennzeichnung**
- 2.2.1 Herstellung**
(1) Die Herstellung der Behälter muss nach der beim DIBt hinterlegten Herstellungsbeschreibung erfolgen.
(2) Außer der Herstellungsbeschreibung sind die Anforderungen nach Anlage 3, Abschnitt 1, einzuhalten.
(3) Die Behälter dürfen nur im Werk 3 der Chemowerk GmbH⁵ hergestellt werden.
(4) Die Innenbehälter dürfen zur Reduzierung der Permeation mit einer Fluorierung nachbehandelt werden.
- 2.2.2 Verpackung, Transport, Lagerung**
Verpackung, Transport und Lagerung müssen gemäß Anlage 3, Abschnitt 2, erfolgen.
- 2.2.3 Kennzeichnung**
(1) Die Behälter müssen vom Hersteller mit dem Übereinstimmungszeichen nach den Übereinstimmungszeichen-Verordnungen der Länder gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung darf nur erfolgen, wenn die Voraussetzungen nach Abschnitt 2.3 erfüllt sind.
(2) Außerdem hat der Hersteller die Behälter an der äußeren Wand gut sichtbar und dauerhaft mit folgenden Angaben zu kennzeichnen:
- Herstellungsnummer;
 - Herstellungsdatum;
 - Rauminhalt des Innenbehälters in Liter bei zulässiger Füllhöhe (gemäß ZG für ÜS)⁶;
 - Werkstoff (die verwendete Formmasse muss aus der Kennzeichnung hervorgehen z. B. "PE-HD - Lupolen 4261 AG UV") für Innen- und Außenbehälter;
 - die fluorierten Innenbehälter müssen zusätzlich zum Werkstoff mit der Buchstabenkombination "CPA" gekennzeichnet werden;
 - zulässige Betriebstemperatur;
 - Hinweis auf drucklosen Betrieb;
 - Vermerk "Außenaufstellung nicht zulässig";
 - "Nur für Lagermedien gemäß allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung Nr. Z-40.21-288".
- (3) Die zum zulässigen Füllungsgrad (s. Abschnitt 5.1.3) gehörende Füllhöhe ist am Füllstandsanzeiger zu kennzeichnen (Füllstandsmaße-Maximum).

4 Vom DABf genehmigter Brandversuch.
5 Name und Firmensitz/Standort sind beim DIBt hinterlegt.
6 Zulassungsgrundsätze für Überfüllrichtungen (ZG-ÜS), Stand Mai 1993 im ÜS-Teil 6, Zulassungsgrundsätze für Sicherheitsrichtungen von Behältern und Rohrleitungen, Stand: Januar 1995, in: DIBt 1995, S. 10.



40833.08

Seite 6 der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung Nr. Z-40.21-288 vom 24. August 2006

- (3) Die Ergebnisse der Zertifizierung und Fremdüberwachung sind mindestens fünf Jahre aufzubewahren. Sie sind von der Zertifizierungsstelle bzw. der Überwachungsstelle des Deutschen Institut für Bautechnik in jedem Fall sowie der zuständigen obersten Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.
- 3 Bestimmungen für Entwurf und Bemessung**
- (1) Zum Verhalten der Behälter bei einer Brandeinwirkung s. Abschnitt 2.1.4.
(2) Die Bedingungen für die Aufstellung der Behälter sind den wasser-, arbeitsschutz- und baurechtlichen Vorschriften zu entnehmen.
Es sind außerdem die Anforderungen gemäß Anlage 5 einzuhalten.
(3) Die Behälter sind gegen Beschädigungen durch anfahrnde Fahrzeuge zu schützen, z. B. durch geschützte Aufstellung, einen Anfahrerschutz oder durch Aufstellen in einem geeigneten Auffangraum.
- 4 Bestimmungen für die Ausführung**
- (1) Bei der Aufstellung der Behälter ist die Anlage 5 zu beachten.
(2) Mit dem Einbauen bzw. Aufstellen der Behälter dürfen nur solche Betriebe beauftragt werden, die für diese Tätigkeiten Fachbetriebe im Sinne von § 19 I WHG sind, es sei denn, diese Tätigkeiten sind nach landesrechtlichen Vorschriften von der Fachbetriebspflicht ausgenommen.
(3) Die ausführende Firma hat den ordnungsgemäßen Einbau entsprechend der Montageanleitung des Herstellers (s. Abschnitt 5.1.4) und den in Anlage 5 getroffenen Festlegungen zu bestätigen.
(4) Beim Transport oder der Montage beschädigte Behälter dürfen nicht verwendet werden, soweit die Schäden die Dichtigkeit oder die Standsicherheit der Behälter mindern.
(5) Eine Instandsetzung der Innenbehälter ist nicht zulässig.
(6) Die Beurteilung von Schäden und Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden sind im Einvernehmen mit dem Sachverständigen nach Wasserecht oder der Zertifizierungsstelle zu treffen.
- 5 Bestimmungen für Nutzung, Unterhalt, Wartung und Prüfung**

5.1 Nutzung

5.1.1 Ausrüstung der Behälter

- (1) Die Bedingungen für die Ausrüstung der Behälter sind den wasser-, bau- und arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften zu entnehmen. Sofern für die Ausrüstung bei der Lagerung nichtbrennbarer Flüssigkeiten keine wasser- bzw. baurechtlichen Vorschriften existieren, ist Abschnitt 9 der TRbF 20⁷ zu beachten.
(2) Die Einrichtungen müssen so beschaffen sein, dass unzulässiger Über- und Unterdruck und unzulässige Beanspruchungen der Behälterwand vermieden werden.
(3) Die Behälter werden mit einer Leckagesonde vom Typ "LS-3" mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung Nr. Z-65.40-256 versehen (Grundausstattung für Heizöl EL nach DIN 51603 und Dieseldieselkraftstoff nach DIN EN 590). Die Behälter dürfen auch mit einer anderen - für den Verwendungszweck geeigneten - Leckagesonde, für die eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung erteilt wurde, ausgerüstet werden. Neben der Leckagesonde (s. Abschnitt 2.1.5) ist jeder Behälter mit einem Füllstandsanzeiger auszurüsten.

7

Technische Regeln für brennbare Flüssigkeiten, TRbF 20 Ausgabe April 2001, "Lager"

40833.08



Seite 5 der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung Nr. Z-40.21-288 vom 24. August 2006

2.3 Übereinstimmungsnachweis

2.3.1 Allgemeines

- (1) Die Bestätigung der Übereinstimmung der Behälter mit den Bestimmungen dieser allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung muss für jedes Herstellwerk mit einem Übereinstimmungszertifikat auf der Grundlage einer werkseigenen Produktionskontrolle und einer regelmäßigen Fremdüberwachung einschließlich einer Erstprüfung der Behälter nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen erfolgen.
(2) Für die Erteilung des Übereinstimmungszertifikats und die Fremdüberwachung einschließlich der dabei durchzuführenden Produktprüfungen, hat der Hersteller der Behälter eine hierfür anerkannte Zertifizierungsstelle sowie eine hierfür anerkannte Überwachungsstelle einzuschalten.
(3) Dem Deutschen Institut für Bautechnik ist von der Zertifizierungsstelle eine Kopie des von ihr erteilten Übereinstimmungszertifikats zur Kenntnis zu geben. Dem Deutschen Institut für Bautechnik ist zusätzlich eine Kopie des Erstprüfberichts zur Kenntnis zu geben.

2.3.2 Werkseigene Produktionskontrolle

- (1) In jedem Herstellwerk ist eine werkseigene Produktionskontrolle einzurichten und durchzuführen. Unter werkseigener Produktionskontrolle wird die vom jeweiligen Hersteller vorzunehmende kontinuierliche Überwachung der Produktion verstanden, mit der dieser sicherstellt, dass die von ihm hergestellten Behälter dieser allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung entsprechen.
(2) Die werkseigene Produktionskontrolle soll mindestens die in Anlage 4, Abschnitt 1, aufgeführten Prüfungen einschließen.
(3) Die Ergebnisse der werkseigenen Produktionskontrolle sind aufzuzeichnen und auszuwerten. Die Aufzeichnungen müssen mindestens folgende Angaben enthalten:
- Bezeichnung des Bauprodukts bzw. des Ausgangsmaterials,
 - Art der Kontrolle oder Prüfung,
 - Datum der Herstellung und der Prüfung des Bauprodukts bzw. des Ausgangsmaterials oder der Bestandteile,
 - Ergebnis der Kontrollen und Prüfungen und Vergleich mit den Anforderungen,
 - Unterschrift des für die werkseigene Produktionskontrolle Verantwortlichen.

Die Aufzeichnungen sind mindestens fünf Jahre aufzubewahren und der für die Fremdüberwachung eingeschalteten Überwachungsstelle vorzulegen. Sie sind dem Deutschen Institut für Bautechnik sowie der zuständigen obersten Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

Bei ungenügendem Prüfergebnis sind vom Hersteller unverzüglich die erforderlichen Maßnahmen zur Abstellung des Mangels zu treffen. Bauprodukte, die den Anforderungen nicht entsprechen, sind so zu handhaben, dass Verwechslungen mit übereinstimmenden ausgeschlossen werden. Nach Abstellung des Mangels ist - soweit technisch möglich - die betreffende Prüfung unverzüglich zu wiederholen.

2.3.3 Fremdüberwachung

- (1) In jedem Herstellwerk ist die werkseigene Produktionskontrolle durch eine Fremdüberwachung entsprechend Anlage 4, Abschnitt 2 (2), regelmäßig zu überprüfen, mindestens jedoch zweimal jährlich.
(2) Im Rahmen der Fremdüberwachung ist eine Erstprüfung der Behälter entsprechend Anlage 4, Abschnitt 2 (1), durchzuführen. Darüber hinaus können auch Proben für Stichprobenprüfungen entnommen werden. Die Probenahme und Prüfungen obliegen jeweils der anerkannten Überwachungsstelle.
Wenn die der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung zugrundeliegenden Verwendbarkeitsprüfungen an amtlich entnommenen Proben aus der laufenden Produktion durchgeführt wurden, ersetzen diese Prüfungen die Erstprüfung.



40833.08

Seite 7 der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung Nr. Z-40.21-288 vom 24. August 2006

5.1.2 Lagerflüssigkeiten

- (1) Eine Mischung der in Abschnitt 1 (3) aufgeführten Lagerflüssigkeiten untereinander oder mit anderen Medien sowie eine wechselnde Befüllung ist nicht zulässig.
(2) Die Lagerung verunreinigter Medien ist nicht zulässig, wenn die Verunreinigungen zu einem anderen Stoffverhalten führen.
(3) Die in Abschnitt 1 (3) unter Pos. 7 aufgeführten Pflanzennöle dürfen ohne zusätzlichen lebensmittelrechtlichen Nachweis des Behälterwerkstoffes nicht als Lebensmittel oder zur Herstellung von Lebensmitteln verwendet werden.
(4) Das in Abschnitt 1 (3) unter Pos. 3 aufgeführte Medium Dieseldieselkraftstoff nach DIN EN 14214 (Biodiesel) darf nur in Behältern gelagert werden, die als fluoriert gekennzeichnet sind (s. Abschnitt 2.2.3 (2)).

- (5) Bei der Verwendung der Behälter zur Lagerung von Fotochemikalien (s. Abschnitt 1 (3) unter Pos. 6) ist auf die Metallteile ein zusätzlicher Schutzanstrich gemäß Anlage 4, Abschnitt 1.4 (3) aufzubringen.

5.1.3 Nutzbares Behältervolumen

Der zulässige Füllungsgrad der Behälter darf 95 % nicht übersteigen, wenn nicht nach Maßgabe der TRbF 20 Nr. 9.3.2.2 ein anderer Füllungsgrad nachgewiesen oder einzuhalten ist. Die ggf. verwendete Überfüllsicherung ist dementsprechend einzurichten.

5.1.4 Unterlagen

Dem Betreiber der Anlage sind vom Hersteller der Behälter folgende Unterlagen auszuhandigen:

- Abdruck dieser allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung oder ihres genehmigten Auszuges;
- Abdruck der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung für die verwendete Leckagesonde nach Abschnitt 1 (1) bzw. 5.1.1 (3) (wenn im Lieferumfang des Behälters enthalten);
- ggf. Abdruck der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung für die zur Verwendung kommende Überfüllsicherung (wenn im Lieferumfang der Behälter enthalten);
- Montageanleitung zur Aufstellung der Behälter.

5.1.5 Betrieb

5.1.5.1 Allgemeines

- (1) Der Betreiber hat vor Inbetriebnahme der einzeln stehenden Behälter an geeigneter Stelle ein Schild anzubringen, auf dem die gelagerte Flüssigkeit einschließlich ihrer Dichte und Konzentration angegeben ist.
Die Kennzeichnung nach anderen Rechtsbereichen bleibt unberührt.

(2) Die Betriebsvorschriften der TRbF 20 und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VawS) sind einzuhalten.

5.1.5.2 Befüllung und Entleerung

- (1) Vor dem Befüllen ist zu überprüfen, ob das einzulagernde Medium dem zulässigen Medium entsprechend der Kennzeichnung am Behälter entspricht und die Einfülltemperatur nach Abschnitt 5.1.5.3 eingehalten ist. Außerdem ist zu prüfen, wie viel Lagerflüssigkeit der Behälter aufnehmen kann und ob die Überfüllsicherung / Grenzwertgeber in ordnungsgemäßen Zustand ist.

(2) Die Befüllung und Entleerung hat über fest angeschlossene Leitungen (Rohre oder Schläuche) zu erfolgen, sofern die wasser- und arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften keine Ausnahme vorsehen.

(3) Die Behälter zur Lagerung von Heizöl nach DIN 51603 und Dieseldieselkraftstoff nach DIN EN 590 dürfen entgegen der Anforderung in Absatz 2.1.5.3 aus dem Tankfahrzeug oder aus dem Zapfsystem mit einem selbsttätig schließenden Zapfventil und Füllraten bis 200 l/min im freien Auslauf befüllt werden.

(4) Füllvorgänge sind vollständig zu überwachen.



40833.08

5.1.5.3 Weitere Bestimmungen

(1) Die Betriebstemperatur der Lagerflüssigkeiten darf 30 °C nicht überschreiten. Hierbei dürfen kurzzeitige Temperaturüberschreitungen um 10 K über die Betriebstemperatur (z. B. durch höhere Temperatur der Lagerflüssigkeiten beim Einfüllen) außer Betracht bleiben.

(2) Bei der Verwendung der Behälter zur Lagerung von gebrauchten Schmier-, Hydraulik- und Wärmeträgerölen und gebrauchten Fotochemikalien handelt es sich um Sammelbehälter mit Stutzen für den sicheren Anschluss einer festverlegten Rohrleitung oder abnehmbaren Leitung zur Benutzung durch Fachpersonal (nicht durch jedermann).

5.2 Unterhalt, Wartung

(1) Der Betreiber einer Lageranlage ist verpflichtet, mit dem Instandhalten und Reinigen der Behälter solche Betriebe zu beauftragen, die für diese Tätigkeiten Fachbetriebe im Sinne von § 191 WHG⁸ sind, es sei denn, die Tätigkeiten sind nach landesrechtlichen Vorschriften von der Fachbetriebspflicht ausgenommen.

(2) Abweichend von Absatz (1) dürfen Instandhaltungsarbeiten auch vom Hersteller der Behälter mit eigenem, sachkundigen Personal ausgeführt werden.

(3) Bei der Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten müssen Tätigkeiten nach (1) von Betrieben ausgeführt werden, die auch Fachbetriebe im Sinne von TRbF 20 Nr. 15.4 sind.

(4) Maßnahmen zur Beseitigung von Schäden sind im Einvernehmen mit dem Sachverständigen nach Wasserrecht oder der Zertifizierungsstelle zu klären.

(5) Die Reinigung des Innern von Behältern (z. B. für eine Inspektion) unter Verwendung von Lösungsmitteln ist unzulässig. Die Unfallverhütungsvorschriften sowie die jeweiligen Vorschriften für die Verwendung von chemischen Reinigungsmitteln und die Beseitigung anfallender Reste müssen beachtet werden.

5.3 Prüfungen

5.3.1 Funktionsprüfung/Prüfung vor Inbetriebnahme

(1) Nach Aufstellung der Behälter und Montage der entsprechenden Rohrleitungen und Sicherheitseinrichtungen ist eine Funktionsprüfung erforderlich. Diese besteht aus Sichtprüfung, Dichtheitsprüfung, Prüfung der Rohrleitungen und Armaturen und sonstigen Einrichtungen.

(2) Die Funktionsprüfung ersetzt nicht eine erforderliche Prüfung vor Inbetriebnahme durch einen Sachverständigen nach Wasserrecht, die gemeinsame Durchführung ist jedoch möglich.

5.3.2 Laufende Prüfungen/Prüfungen nach Inbetriebnahme

(1) Der Betreiber hat mindestens einmal wöchentlich die Behälter durch Inaugenscheinnahme auf Dichtigkeit zu überprüfen. Sobald Undichtigkeiten entdeckt werden, ist die Anlage außer Betrieb zu nehmen und der schadhafte Behälter ggf. zu entleeren.

(2) Die Funktionsfähigkeit der zur Verwendung kommenden Leckagesonde nach Abschnitt 1 (1) bzw. nach Abschnitt 5.1.1 (3) ist nach den Angaben in der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung für diese Leckagesonde zu überprüfen.

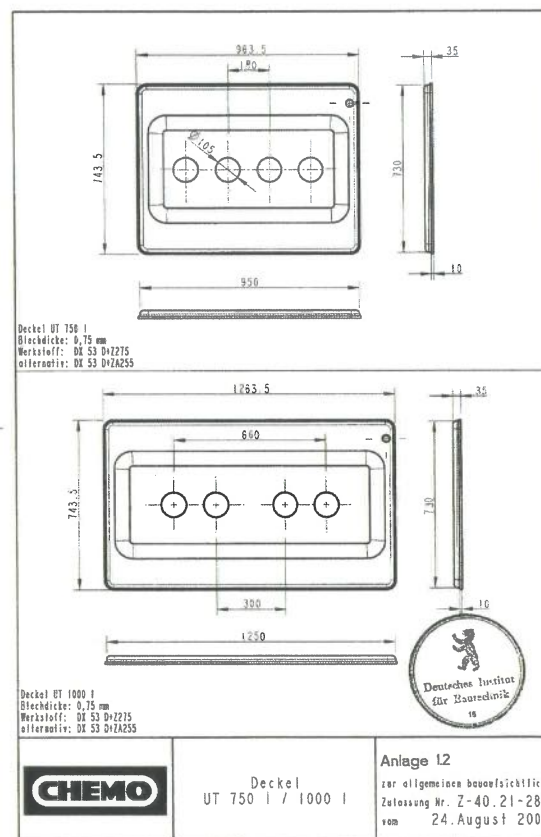
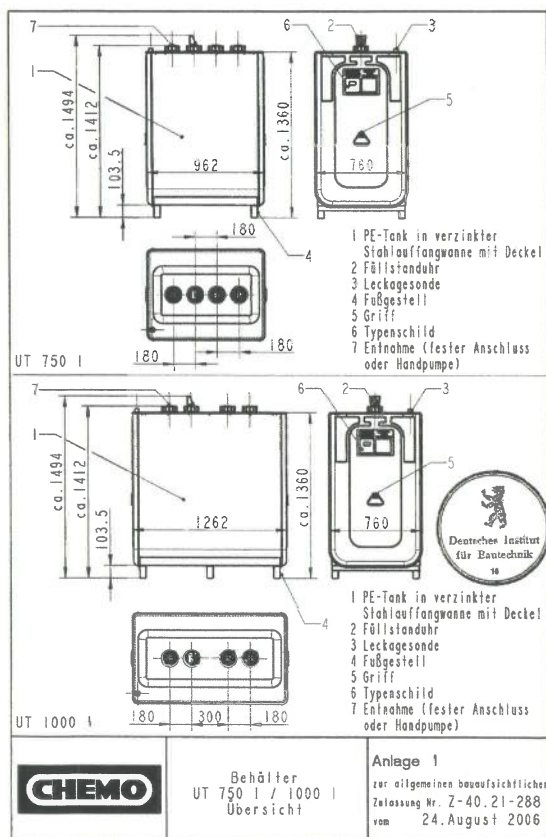
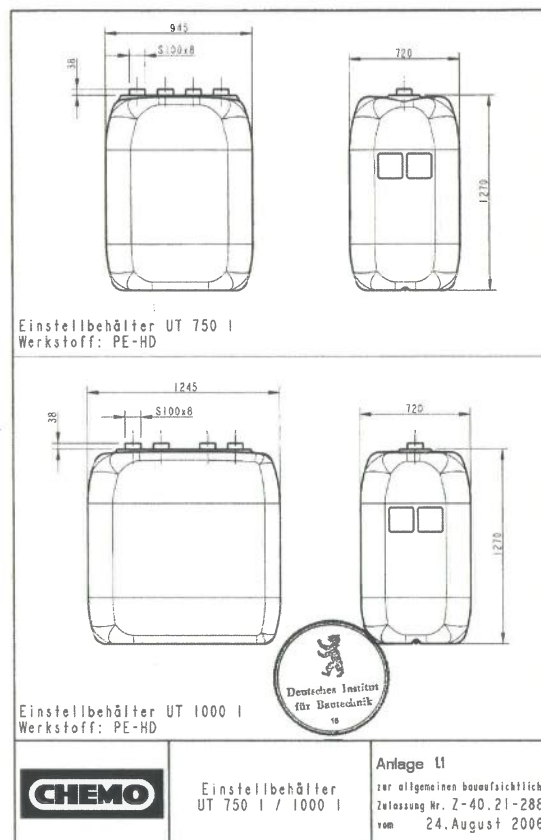
(3) Prüfungen nach anderen Rechtsbereichen bleiben unberührt.

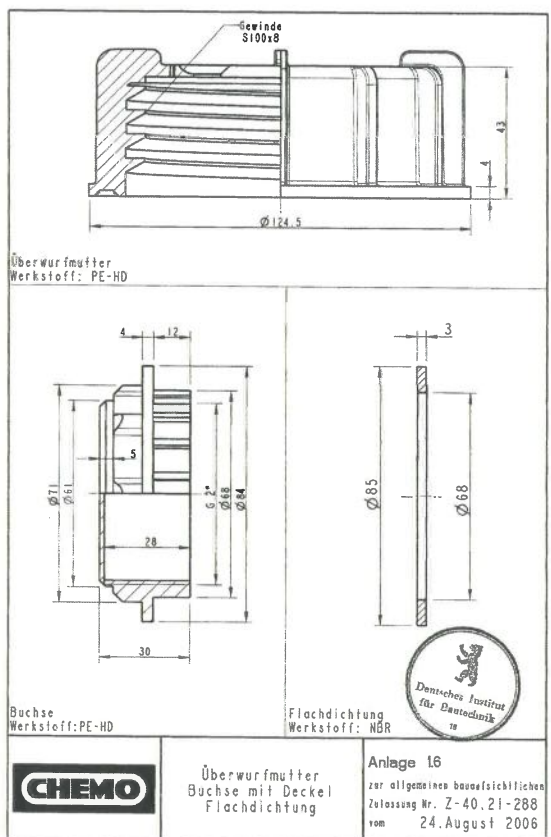
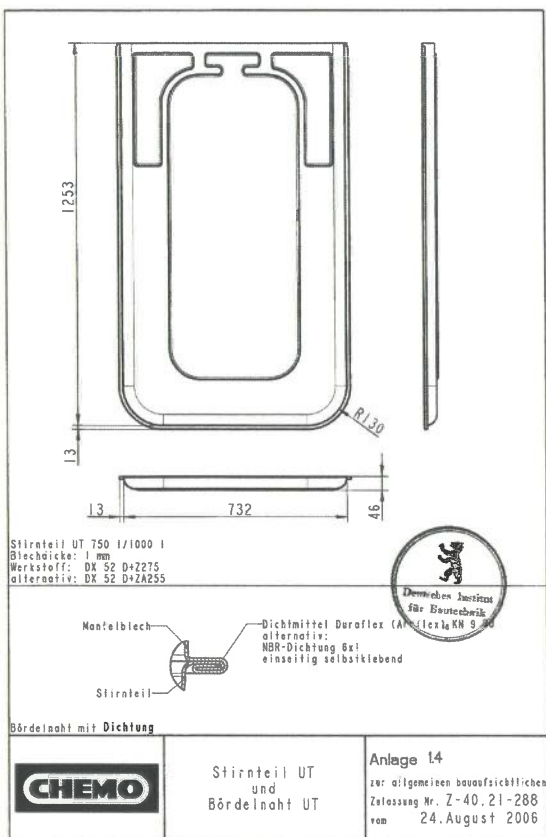
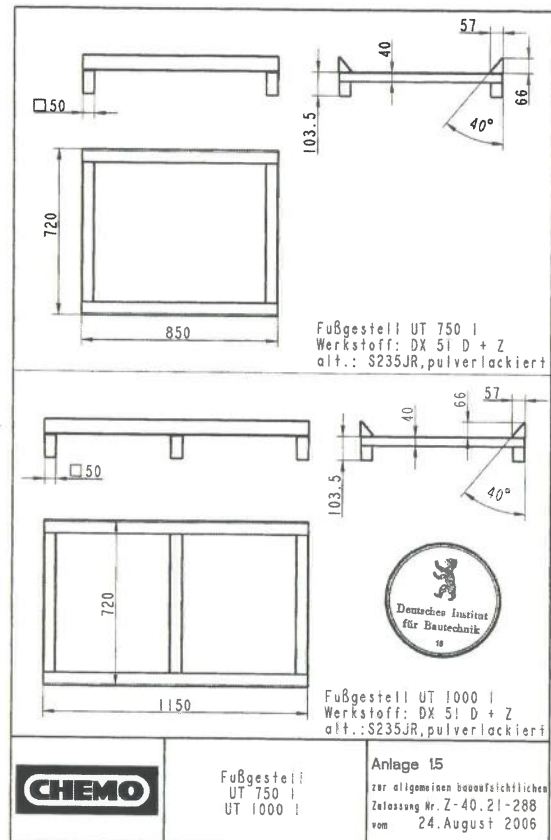
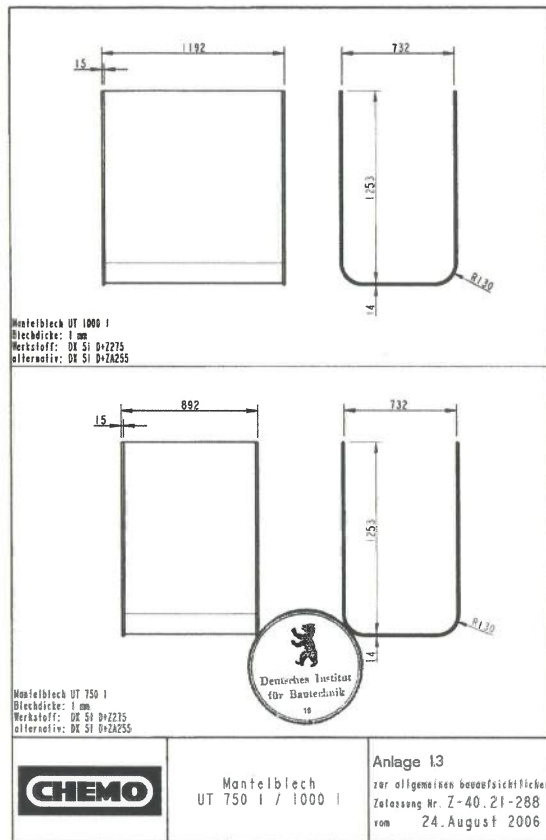
Leichsenring



⁸ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 19. August 2002

40823 018





Herstellung, Verpackung, Transport und Lagerung

1 Herstellung

1.1 PE-Innenbehälter

- (1) Die Fertigung der Behälter muss auf denselben Fertigungsanlagen, die zur Herstellung der für den Verwendbarkeitsnachweis geprüften Behälter dienen, erfolgen.
- (2) Die Behälteroberfläche darf durch Fluorierung chemisch nachbehandelt werden.
- (3) Bei wesentlichen Änderungen an der Blasanlage, (wie z. B. am Extruder, am Blaskopf oder an der Blasform) und bei Änderung der chemischen Nachbehandlung ist die Zertifizierungsstelle zu informieren, die über die weitere Vorgehensweise entscheidet (Einschaltung des DIBt, Sonderprüfungen).

1.2 Stahlblechauffangbehälter (verzinkt)

- (1) Die Fertigung muss gemäß Herstellungsbeschreibung erfolgen.
- (2) Eine Änderungen der Herstelltechnologie, des Werkstoffes oder des Dichtmittels bedarf der Zustimmung des DIBt und einer Änderung dieser allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung.

2 Verpackung, Transport, Lagerung

2.1 Verpackung

Eine Verpackung der Behälter zum Zwecke des Transports bzw. der (Zwischen-) Lagerung ist bei Beachtung der Anforderungen des Abschnitts 2.2 nicht erforderlich. Alle Stutzenöffnungen sind durch Aufschrauben der Verschlusskappen zu schließen.

2.2 Transport, Lagerung

2.2.1 Allgemeines

Der Transport ist nur von solchen Firmen durchzuführen, die über fachliche Erfahrungen, geeignete Geräte, Einrichtungen und Transportmittel sowie ausreichend geschultes Personal verfügen. Zur Vermeidung von Gefahren für Beschäftigte und Dritte sind die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten.

2.2.2 Transportvorbereitung

Die Behälter sind so für den Transport vorzubereiten, dass beim Verladen, Transportieren und Abladen keine Schäden auftreten.

Die Ladefläche des Transportfahrzeugs muss so beschaffen sein, dass Beschädigungen der Behälter durch punktförmige Stoß- oder Druckbelastungen auszuschließen sind.

2.2.3 Auf- und Abladen

Beim Abheben, Verladen und Absetzen der Behälter müssen stoßartige Beanspruchungen vermieden werden.

Kommt ein Gabelstapler zum Einsatz, müssen während der Fahrt mit dem Gabelstapler die Behälter gesichert werden.

Stützen und sonstige hervorstehende Behälterteile dürfen nicht zur Befestigung oder zum Heben herangezogen werden. Ein Schleifen der Behälter über den Untergrund ist nicht zulässig.



40344.08

2.2.4 Beförderung

Die Behälter sind gegen unzulässige Lageveränderung während der Beförderung zu sichern. Durch die Art der Befestigung dürfen die Behälter nicht beschädigt werden.

2.2.5 Lagerung

Bei Zwischenlagerung im Freien sind die Behälter gegen Beschädigung und Sturmwindwirkung zu schützen. Die Behälter dürfen nicht länger als 6 Monate der Freibewitterung ausgesetzt werden.

Dabei ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser o. ä. zwischen Innenbehälter und Auffangbehälter gerät.

2.2.6 Schäden

Bei Schäden, die durch den Transport bzw. bei der Zwischenlagerung entstanden sind, ist nach den Feststellungen eines Sachverständigen nach Wasserrecht oder der Zertifizierungsstelle zu verfahren.



40344.08

Aufstellbedingungen

1 Allgemeines

- (1) Die Aufstellung hat unter Beachtung von Abschnitt 3 und 4 der "Besonderen Bestimmungen" dieser allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung zu erfolgen.
- (2) In Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgebieten sind die Behälter so aufzustellen, dass sie von der Flut nicht erreicht werden können.

2 Auflagerung

Die Behälter müssen vollständig auf einer ebenen, biegesteifen und glatten Auflagerplatte bzw. einer sorgfältig verdichteten und befestigten ebenen Auflagerfläche stehen.

3 Abstände

- (1) Die Behälter müssen von Wänden und sonstigen Bauteilen sowie untereinander einen solchen Abstand haben, dass die Erkennung von Leckagen und die Zustandskontrolle durch Inaugenscheinnahme jederzeit möglich ist. Außerdem müssen Behälter so aufgestellt werden, dass Explosionsgefahren ausreichend gering und Möglichkeiten zur Brandbekämpfung in ausreichendem Maße vorhanden sind.

- (2) Bei Behältern zur Lagerung von Heizöl EL nach DIN 51603 und Dieseldieselkraftstoff nach DIN EN 590 sind in der Regel folgende Abstände erforderlich:

Die Behälter müssen mindestens von einer Seite durch einen Abstand von mindestens 40 cm zugänglich sein. Der Abstand von den übrigen Wänden und ggf. der Behälterwände untereinander muss mindestens je 5 cm betragen.

4 Montage

- (1) Die Behälter sind am Aufstellungsort lotrecht aufzustellen. Die zum Lieferumfang der Behälter gehörende Montageanleitung (s. Abschnitt 5.1.4 der "Besonderen Bestimmungen") ist zu beachten.

5 Anschließen von Rohrleitungen

- (1) Beim Anschließen der Rohrleitungen an die Behälterstutzen ist darauf zu achten, dass kein Zwang entsteht und keine zusätzlichen äußeren Lasten auf den Behälter einwirken, die nicht planmäßig vorgesehen sind.

- (2) Wird an die Behälter eine fest verlegte Füllleitung angeschlossen, so muss diese den Anforderungen der TRbF 60¹¹ entsprechen und einem Prüfdruck von 10 bar standhalten.

- (3) Be- und Entlüftungsleitungen müssen der TRbF 20¹² Nr. 9.1.2 entsprechen, müssen ausreichend bemessen und dürfen nicht absperrbar sein. Sie sind, einschließlich der Rohrleitungsverbindungen, so auszulegen, dass sie bei einem Überdruck von 0,3 bar dicht bleiben.

11 Technische Regeln für brennbare Flüssigkeiten, TRbF 60 ; Fassung Juni 2002; Rohrleitungen (vormer: TRbF 231/1, Fassung September 1995; Rohrleitungen innerhalb des Werkgebiets zur Versorgung von Ölförderungsanlagen)

12 TRbF 20, Fassung April 2001; Technische Regeln für brennbare Flüssigkeiten, Lager



40344.08

An eine gemeinsame Be- und Entlüftungsleitung dürfen nur dann mehrere Behälter angeschlossen werden, wenn die zu lagernden Flüssigkeiten bzw. deren Dämpfe keine gefährlichen Verbindungen eingehen.

Be- und Entlüftungsleitungen dürfen nicht in geschlossene Räume münden. Das gilt nicht, wenn nur ein einzelner Behälter zur Lagerung von Heizöl EL nach DIN 51603 und Dieseldieselkraftstoff nach DIN EN 590 aufgestellt wird.

Die Austrittsöffnungen sind gegen Eindringen von Regenwasser zu schützen.



40344.08

2. Transport-, Montage- und Betriebsanleitung

Diese Anleitung gilt für CEMO UNI-/MULTI-Tank gemäß allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung Z-40.21-288.

Die CEMO UNI-/MULTI-Tanks werden als Einheit mit einer durch eine Schrumpfhaut gehaltenen stoßfesten Abdeckung aus wiederverwertbarem Material als Transportschutz ausgeliefert. In der Abdeckung ist auf der Tankseite der Füllstandsanzeiger untergebracht. Die Tanks sind werkseitig mit eingebauter Leckagesonde ausgestattet. Das Fußgestell ist werkseitig schon fest montiert. Der Deckel ist erst am Aufstellort zu entfernen!

In einem Tankstutzen befinden sich in einer Hülle die Zulassung mit Transport-, Montage- und Betriebsanleitung, Überwachungserklärung und Garantiekunde.

Die Tanks dürfen nur in allseitig geschlossenen Räumen aufgestellt werden.

Ein zusätzlicher Auffangraum ist nicht erforderlich!

Von Feuerungsanlagen (Feuerstellen, Schornsteine, Verbindungsstücke) muss ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten werden.

Die Tanks dürfen nicht

- a) in Durchgängen und Durchfahrten,
- b) in Treppenträumen,
- c) in allgemein zugänglichen Fluren,
- d) auf Dächern von Wohnhäusern, Krankenhäusern, Bürohäusern und ähnlichen Gebäuden sowie in deren Dachräumen,
- e) in Büroräumen,
- f) in Gast- und Schankräumen

aufgestellt werden.

Die Befüllung der Tanks mit Heizöl oder Dieseldieselkraftstoff darf nur im freien Einlauf ohne festen Anschluss der Befüllleitung erfolgen.

In einen der oberen Stutzen ist der Füllstandsanzeiger einzuführen. Die Verschlusskappe wird zuvor entfernt, die Überwurfmutter von unten über den Anzeiger gesteckt und die Gewindebuchsen aufgeschraubt. Danach wird der Füllstandsanzeiger in der Art befestigt, dass die Überwurfmutter auf den Stutzen unter Verwendung der mitgelieferten Dichtung geschraubt wird.

Die Tanks können auch mit einem festen Anschluss zur automatischen Entnahme mittels Tauchpumpen bzw. Pumpen mit nachfolgendem Druckspeicher angeschlossen werden. Die Anlagen sind dann mit einer Sicherheitsautomatik zu versehen, die eine Heberwirkung ausschließt.

Bei automatischer Entnahme ist für eine ausreichende Belüftung der Tanks zu sorgen, z.B. durch Einsatz eines Be- und Entlüftungspilzes (2"), der in die vorhandene Gewindebuchse eingesetzt werden kann.

Für die Lagerung nicht brennbarer Medien und den dafür vorgeschriebenen Anschluss einer festen Füllleitung gibt es als Zubehör die Überfüllsicherung mit der Best.-Nr. 7330. Für die Lagerung von gebrauchten Schmier-, Hydraulik- oder Wärmeträgerölen gibt es als Zubehör die Leckagesonde mit der Best.-Nr. 7391.

3. Überwachungserklärung

CEMO

Überwachungserklärung für CEMO UNI-Tank / MULTI-Tank

aus Polyethylen hoher Dichte und verzinktem Stahlblech für die drucklose Lagerung von Medien entsprechend der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung Z-40.21-288.

Artikel-Nr.: **7379/7380/7381/7382**

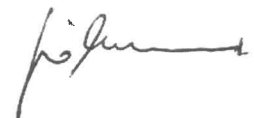
Behälterinhalt: **750/1000 l**

Prüfdruck: **0.3 bar**

Zulassungsnummer: **Z-40.21-288**

Wir bescheinigen, dass der Behälter den Festlegungen der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung entspricht. Die Druck- und Dichtheitsprüfung wurde durchgeführt.

Die Werksachkundigen:



CHEMOWERK GmbH

BERGER

www.berger-maschinen.at

Florian Berger GmbH

Tel.: +43 (0) 7673 / 400 72 - 220

CEMO GmbH - In den Backenländern 5

71384 Weinstadt - Tel. 07151 9636 0

kontakt@cemo.de - www.cemo.de

UNI-Tank (UT) 1000

Fassungsvolumen: 1040 l
 95% - max. Füllvolumen: 980 Liter
 Artikelnummer: 7380 / 135.0200.000

Typ/type **UT 1000**
 Material No.: **1115008665**
 Production Date: **01/2019**
 Serial-No.: **01118054 43934**
 Approval No.: **Z-40.21-288**
DOP: 140217-CEMO-UT_MT

**CE**

1842

12

EN 13341

Zul. Betriebstemperatur 30°C

Zul. Betriebsdruck: druckloser Betrieb

Aufstellung in Räumen von Gebäuden ohne zusätzlichen Auffangraum

Nur für Lagermedien gemäß allgem. bauaufsichtlicher Zulassung

Z-40.21-288

Bedienungsanleitung beachten!

D Behälter hergestellt aus PE-HD in einer Stahlauffangwanne, mit einem maximalen Nutzvolumen von 95%. Markierung auf Füllstandsanzeiger beachten!

- Prüfdruck 0,3 bar!
- Für die Aufstellung in Räumen von Gebäuden, (Ortsfeste Lagerung, oberirdisch)!
- Kein zusätzlicher Auffangraum erforderlich!
- Nur drucklose Lagerung zulässig!
- Zulässige Betriebstemperatur ≤ 30 °C!
- Eine Leckagesonde ist eingebaut!
- Füllstandsanzeiger auf einem Tankstutzen montieren!
- Montagevorschriften des Herstellers und Gesetzgebung der Länder beachten!
- Hersteller: Roth Werke GmbH
D-35232 Dautphetal
- Als Einzelbehälter zugelassen für folgende Lagermedien (entsprechend EN 13341):
 1. Heizöl EL nach DIN 51 603-1
 2. Heizöl EL A Bio 5 bis Bio 15 nach DIN SPEC 51603-6
 3. Dieselmotorenkraftstoff nach DIN EN 590
 4. Dieselmotorenkraftstoff nach DIN EN 14214 (Biodiesel)

GB Container made from PE-HD in a sheet steel bund, with a maximum useable volume of 95%. Observe indication at level indicator!

- Test pressure 0.3 bar!
- For the indoor installation only, (Stationary storage, above ground)!
- No additional catchment area necessary!
- Only pressure less storage allowed!
- Operating temperature ≤ 30 °C!
- A leakage sensor is integrated!
- Level indicator mounted on a connection!
- Consider assembly instructions from the manufacturer and local regulations on site!
- Manufacturer: Roth Werke GmbH
D-35232 Dautphetal
- As a single container approved for following liquids (according to EN 13341):
 1. Heating oil type EL as per DIN 51603-1
 2. Bio 5 to Bio 15 heating oil type EL A as per DIN SPEC 51603-6
 3. Diesel fuel as per DIN EN 590
 4. Diesel fuel as per DIN EN 14214 (Biodiesel)
- ...other storage liquids correspondent

F Réservoir en PE-HD avec bac de rétention métallique, avec une capacité utile maximale de 95%. Observer marquage sur indicateur de niveau correspondant!

- Contrôle de pression 0,3 bar!
- Pour l'installation dans des bâtiments, (Stockage statique et non enterré)!
- Ne nécessite pas de bac de rétention supplémentaire!
- Pour utilisation sans pression!
- Temp. d'utilisation autorisée ≤ 30 °C!
- Muni d'un détecteur de fuites!
- Monter l'indicateur de niveau sur un des orifices!
- Respecter les consignes d'installation du fabricant et la législation en vigueur du pays!
- Fabricant: Roth Werke GmbH
D-35232 Dautphetal
- Agréé comme réservoir indépendant pour le stockage des produits suivants (selon EN 13341):
 1. Fioul domestique selon norme DIN 51 603-1
 2. Fioul domestique bio avec entre 5 et 15 % d'EMAG selon norme DIN SPEC 51603-6.
 3. Carburant diesel selon norme DIN EN 590

Typ/type

UT 1000

Material No.:

1115008665

Production Date:

01/2019

Serial-No.:

01118054 43934

Approval No.:

Z-40.21-288

DOP: 140217-CEMO-UT_MT

Artikelnummer:

7380 / 135.0200.000

Typ/type

UT 1000

Material No.:

1115008665

Production Date:

01/2019

Serial-No.:

01118054 43934

Approval No.:

Z-40.21-288

DOP: 140217-CEMO-UT_MT

CEMO
Z-40.21-288

TÜV

CE

1842

12

EN 13341

Zul. Betriebstemperatur 30°C

Zul. Betriebsdruck: druckloser Betrieb

Aufstellung in Räumen von Gebäuden ohne zusätzlichen Auffangraum

Nur für Lagermedien gemäß allgem. bauaufsichtlicher Zulassung

Z-40.21-288

Bedienungsanleitung beachten!

Behälter hergestellt aus PE-HD in einer Stahlauffangwanne, mit einem maximalen Nutzvolumen von 95%. Markierung auf Füllstandsanzeiger beachten!

Druck 0,3 bar!

Die Aufstellung in Räumen von Gebäuden, oberirdisch!

Ein zusätzlicher Auffangraum erforderlich!

Drucklose Lagerung zulässig!

Zulässige Betriebstemperatur ≤ 30°C!

Keine Leckagesonde ist eingebaut!

Füllstandsanzeiger auf einem Tankstutzen montieren!

Montagevorschriften des Herstellers und Gesetzgebung der Länder beachten!

Hersteller: Roth Werke GmbH
D-35232 Dautphetal

Als Einzelbehälter zugelassen für folgende Lagermedien (entsprechend EN 13341):

1. Heizöl EL nach DIN 51 603-1

2. Heizöl EL A Bio 5 bis Bio 15 nach DIN SPEC 51603-6

3. Dieseldieselkraftstoff nach DIN EN 590

4. Dieseldieselkraftstoff nach DIN EN 14214 (Biodiesel)

...weitere Lagerfähigkeiten entsprechend beiliegender Allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung des Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt)

Tankpapiere sorgfältig aufbewahren!

GB

Container made from PE-HD in a sheet steel bund, with a maximum useable volume of 95%. Observe indication at level indicator!

- Test pressure 0,3 bar!
- For the indoor installation only, (Stationary storage, above ground)!
- No additional catchment area necessary!
- Only pressure less storage allowed!
- Operating temperature ≤ 30°C!
- A leakage sensor is integrated!
- Level indicator mounted on a connection!
- Consider assembly instructions from the manufacturer and local regulations on site!
- Manufacturer: Roth Werke GmbH
D-35232 Dautphetal

- As a single container approved for following liquids (according to EN 13341):

1. Heating oil type EL as per DIN 51603-1

2. Bio 5 to Bio 15 heating oil type EL A as per DIN SPEC 51603-6

3. Diesel fuel as per DIN EN 590

4. Diesel fuel as per DIN EN 14214 (Biodiesel)

...other storage liquids correspondent to enclosed German approval of „Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung“ of „Deutsches Institut für Bautechnik (DIBt)“

- Keep container documents carefully!

F

Réservoir en PE-HD avec bac de rétention métallique, avec une capacité utile maximale de 95%. Observé marquage sur indicateur de niveau correspondant!

- Contrôle de pression 0,3 bar!
- Pour l'installation dans des bâtiments, (Stockage statique et non enterré)!
- Ne nécessite pas de bac de rétention supplémentaire!
- Pour utilisation sans pression!
- Temp. d'utilisation autorisée ≤ 30°C!
- Muni d'un détecteur de fuites!
- Monter l'indicateur de niveau sur un des orifices!
- Respecter les consignes d'installation du fabricant et la législation en vigueur du pays!
- Fabricant: Roth Werke GmbH
D-35232 Dautphetal
- Agréé comme réservoir indépendant pour le stockage des produits suivants (selon EN 13341):

1. Fioul domestique selon norme DIN 51 603-1

2. Fioul domestique bio avec entre 5 et 15 % d'EMAG selon norme DIN SPEC 51603-6.

3. Carburant diesel selon norme DIN EN 590

4. Carburant diesel selon norme DIN EN 14 214 (Biodiesel)

... autres liquides de stockages conformément au certificat joint du Allgemeiner bauaufsichtliche Zulassung des Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt)

- Garder soigneusement les documents relatifs au réservoir!

Achtung!

Dieser Aufkleber darf nicht entfernt werden!

Attention!

This sticker may not be removed!

Attention!

Cet autocollant ne doit pas être enlevé!

BERGER

www.berger-maschinen.at

Zulassung des Deutschen Institut für
Bautechnik (DIBt)

- Tankpapiere sorgfältig aufbewahren!

„Deutsches Institut für Bautechnik (DIBt)“
- Keep container documents carefully!

... autres règles de stockage contenues
ment au certificat joint du Allgemeiner
bauaufsichtliche Zulassung des
Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt)
- Garder soigneusement les documents
relatifs au réservoir!

130.0109 216 01

Achtung!

Dieser Aufkleber darf nicht entfernt werden!

Attention!

This sticker may not be removed!

Attention!

Cet autocollant ne doit pas être enlevé!

BERGER

www.berger-maschinen.at

UNI TANK 1000

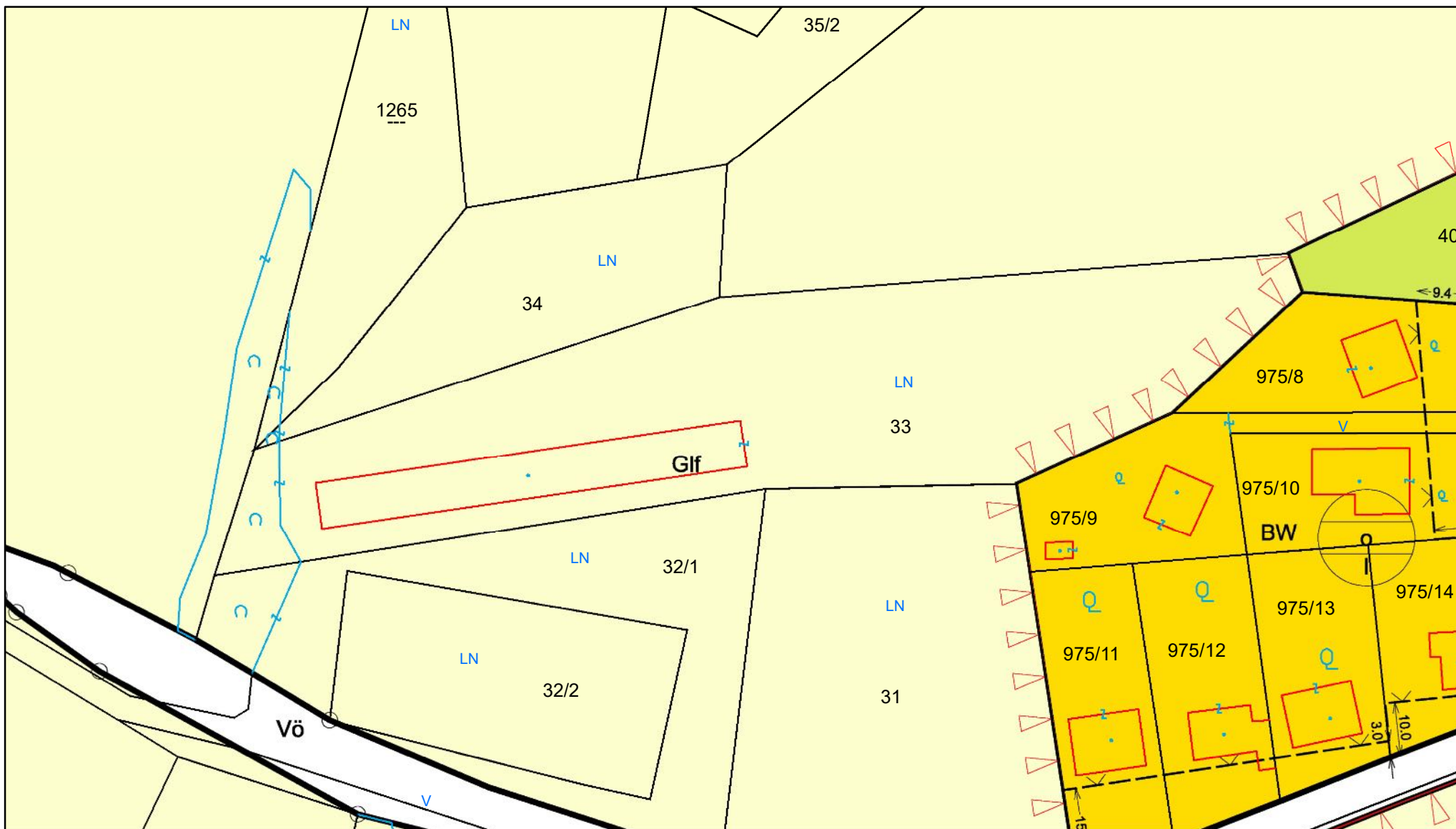
D doppelwandig aus verzinktem Stahlblech mit HDPE-Innenbehälter

GB double-walled, made of galvanised sheet steel with an internal container made of HDPE

F à double paroi, en tôle d'acier galvanisée, avec réservoir intérieur en HDPE

www.cemo.de

130.0109 216 01



Lageplan

Marktgemeinde Markt Piesting

2753 Markt Piesting, Marktplatz 1

Tel: 02633/42241

e-Mail: gemeinde@piesting.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 24.03.2025
 Maßstab (im Original): 1:1 000
 Erstellt durch Anwender:
 Simon Postl_Markt Piesting

