



DIPL.-ING.  
**MARTIN M. ROTH**  
FRICS, REV

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

A – 1190 WIEN  
KLABUNDGASSE 2B/3/10

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

A - 7111 PARNDORF  
HAUPTSTRASSE 41

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

Wien, am 18.11.2025  
Zl.:SV-G-2025-08.01  
1. von 1  
(einer) Ausfertigung

**Rechtssache:** 3 E 2477/25b des BG Bruck an der Leitha

**Betreibende Partei**  
UniCredit Bank Austria AG  
Kollonitschgasse 1  
2700 Wiener Neustadt  
Firmenbuchnummer 150714p

vertreten durch  
BECK + PARTNER RECHTSANWÄLTE  
Colmarplatz 1  
7000 Eisenstadt  
Tel.: 02682 62 468, Fax: 02682 62 468 - 99  
Firmenbuchnummer 141770k  
(Zeichen: BACA/WirtRo-Teilf)

**1. Verpflichtete Partei**  
Robert Wirt  
geb. 04.02.1965, Beschäftigter  
Alanovaplatz 1/4/4  
2320 Schwechat

**2. Verpflichtete Partei**  
Pavlica Wirt  
geb. 27.11.1965  
Alanovaplatz 1/4/4  
2320 Schwechat

**Wegen:**  
EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

## BEFUND UND GUTACHTEN



über die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft:

Einlagezahl: EZ 476, BLNr. 4; 1/2 Anteil + BLNr. 5; 1/2 Anteil = 1/1  
Grundbuch: 05104 Hainburg an der Donau  
Bezirksgericht: Bruck an der Leitha  
Adresse: 2410 Hainburg an der Donau, Landstraße 97  
Gegenstand: Einfamilienhaus samt Zubau und Außenanlagen  
Bewertungsstichtag: 30.09.2025 (Tag der Befundung)  
Auftraggeber: Bezirksgericht Bruck an der Leitha  
Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes der o. a. Liegenschaft im  
Zwangsversteigerungsverfahren

Dieses Gutachten besteht aus 71 Blatt Text, 19 Blatt Anhang und 19 Blatt Fotodokumentation mit 110 Fotos.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b><i>Allgemeines</i></b> .....	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundlagen und Unterlagen der Bewertung</b> _____	<b>5</b>
1.1.1	Befundaufnahme _____	5
1.1.2	Erhebungen bei der Gemeinde _____	5
1.1.3	Erhebungen _____	5
1.1.4	Grundbuchausdruck _____	5
1.1.5	Digitale Erhebungen _____	6
1.1.6	Lichtbilder _____	6
1.1.7	Fachliteratur _____	6
<b>2</b>	<b><i>Befund</i></b> .....	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Liegenschaft</b> _____	<b>8</b>
<b>2.2</b>	<b>Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)</b> _____	<b>8</b>
<b>2.3</b>	<b>Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)</b> _____	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>Lasten (Eintragungen im C-Blatt)</b> _____	<b>9</b>
<b>2.5</b>	<b>Außerbücherliche Lasten</b> _____	<b>9</b>
<b>2.6</b>	<b>Lage</b> _____	<b>10</b>
2.6.1	Makrolage _____	10
2.6.2	Mikrolage _____	13
2.6.3	Verkehrslage _____	15
2.6.3.1	Individualverkehrsanbindung .....	15
2.6.3.2	Öffentliche Verkehrsanbindung .....	16
<b>2.7</b>	<b>Umwelteinflüsse und Kontaminierung</b> _____	<b>16</b>
2.7.1	Kontaminierung _____	16
2.7.2	Naturrisiken (Hochwasser, Rutschungen etc.) _____	18
2.7.3	Radonkarte _____	21
2.7.4	Lärminfo _____	23
2.7.5	Senderkataster _____	25
2.7.6	Breitbandatlas _____	27
<b>2.8</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> _____	<b>28</b>
2.8.1	Grundstück – Grundbuchsstand (A1-Blatt) _____	28
2.8.2	Maße und Form, Topografie _____	29
2.8.3	Flächenwidmung und Bebauungsplan _____	31
2.8.4	Ver- und Entsorgung _____	34
<b>2.9</b>	<b>Beschreibung der Baulichkeiten</b> _____	<b>34</b>
2.9.1	Allgemeines und Objektbeschreibung zum Befundungsstichtag 2024 ____	34
2.9.2	Bauakt _____	35

2.9.3	Energieausweis	36
2.9.4	Technische Beschreibung	37
2.9.5	Beschreibung der Räumlichkeiten	38
2.9.6	Bau- und Erhaltungszustand zum Stichtag	42
2.9.6.1	Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag 2024.....	42
2.9.7	Berechnung der Flächen	42
2.9.8	Zubehör	43
<b>2.10</b>	<b>Ertragslage</b>	<b>44</b>
<b>2.11</b>	<b>Vergleichspreise</b>	<b>44</b>
2.11.1	Grundstücksmarkt und Immobilienmarkt	44
2.11.2	Vergleichspreise Baulandparzellen 2025	47
<b>3</b>	<b><i>Bewertungsgutachten</i></b>	<b>53</b>
<b>3.1</b>	<b>Wertermittlungsverfahren</b>	<b>53</b>
<b>3.2</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>54</b>
3.2.1	Bodenwert	54
3.2.1.1	Bodenwertermittlung zum Stichtag 2025 .....	55
3.2.2	Bauwert	59
3.2.2.1	Bauwertermittlung 2025 .....	59
3.2.3	Sachwert	64
<b>3.3</b>	<b>Verkäuflichkeit der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft</b>	<b>64</b>
<b>3.4</b>	<b>Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft</b>	<b>65</b>
3.4.1	Verkehrswertermittlung der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft	65
3.4.2	Verkehrswert unter Berücksichtigung dinglicher Lasten	66
<b>3.5</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>68</b>
<b>4</b>	<b><i>SCHLUSSBEMERKUNGEN</i></b>	<b>69</b>
<b>5</b>	<b><i>ANHANG (Kopien zum Teil verkleinert)</i></b>	<b>72</b>
<b>5.1</b>	<b>Grundbuchauszug</b>	<b>72</b>
<b>5.2</b>	<b>Rückstandsausweis Gemeinde vom 11.11.2025</b>	<b>73</b>
<b>5.3</b>	<b>Rückstandsausweis GABL vom 11.11.2025</b>	<b>74</b>
<b>5.4</b>	<b>Unterlagen der Gemeinde</b>	<b>75</b>
<b>5.5</b>	<b>Planwerk (Auszug)</b>	<b>85</b>
<b>5.6</b>	<b>Fotodokumentation des Sachverständigen: Foto 1 - 110</b>	<b>91</b>

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

#### 1.1.1 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft mit der Adresse 2410 Hainburg an der Donau, Landstraße 97 am 30.09.2025 von 10:00 bis 10:45 Uhr durch den Sachverständigen in Anwesenheit von

Frau Nicole Schäfer, ehemalige Mieterin und noch Bewohnerin

Frau Dipl.-Ing. Monika Gorlitzer-Tscholakov, M. A., Mitarbeiterin des SV

#### 1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde

und Übermittlung von Unterlagen durch die Stadtgemeinde Hainburg an der Donau am 11.08.2025, insbesondere

- zu Flächenwidmung und Bebaubarkeit, stichtagsbezogen
- zu Katastermappe
- Auskunft zu Planwerk und Bescheiden
- Auskunft zu Aufschließungsstand und Einheitssatz
- Auskunft zu etwaigen Abgabenrückständen, -guthaben bzw. Zahlungsforderungen der Gemeinde

#### 1.1.3 Erhebungen

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation

- Erhebung am Grundbuch zu Grundstückspreisen
- Markterhebung – Internetrecherche

#### 1.1.4 Grundbuchausdruck

mit Abfragedatum 07.08.2025

### 1.1.5 Digitale Erhebungen

- Auszug aus dem digitalen Kataster- und Flächenwidmungsplan - Land Niederösterreich - Amt der NÖ Landesregierung für Hydrologie und Geoinformation ([www.noe.gv.at/webgisatlas/](http://www.noe.gv.at/webgisatlas/))
- Auszug aus dem Altlastenkataster ([www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at))
- Umgebungslärmkarten (24h Durchschnitt) zu Straßen-, Schienen- und Flugverkehr des BMK, Bundesministerium für Klimaschutz ([www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at))
- Hochwasserrisikokarte eHORA des BML, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft ([www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at))
- Senderkataster des FMK, Forum Mobilkommunikation ([fmk.at](http://fmk.at))
- Breitbandatlas des BMF, Bundesministerium für Finanzen ([www.bmf.gv.at](http://www.bmf.gv.at))
- Radonkarte des BMK, Bundesministerium für Klimaschutz ([bmk.gv.at/themen/klima\\_umwelt/strahlenschutz/radon/radonkarte.html](http://bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/strahlenschutz/radon/radonkarte.html))

### 1.1.6 Lichtbilder

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

### 1.1.7 Fachliteratur

- Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 2023
- Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 2010 und 2017
- Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ 1992
- Gerardy / Möckel / Troff (Hrsg.): „Praxis der Grundstücksbewertung“ 2012
- Bienert / Funk (Hrsg.): „Immobilienbewertung Österreich“ 2014 und aktualisierte 4. Auflage, 2022
- Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020“
- Seiser / Kainz : „Der Wert von Immobilien“, 2011 und 2021
- Martin Roth: „Liegenschaftsbewertung“ Kapitel 22, in Rainer (Hrsg.): „Handbuch des Miet- und Wohnrechts“, 2016

### Vorbemerkungen:

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

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

### **Der jeweilige Bewertungsstichtag ist auch der jeweilige Qualitätsstichtag.**

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

#### **Annahmen**

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

#### **Besondere Annahmen**

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

## 2 BEFUND

### 2.1 Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 476 in der Landstraße 97 ist mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus, hofseitigem Anbautrakt und Außenanlagen gekuppelt bebaut.

KATASTRALGEMEINDE 05104 Hainburg an der Donau EINLAGEZAHL 476  
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

```
*****
Letzte TZ 2187/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.602      GST-Fläche              205
          Bauf.(10)              107
          Gärten(10)            98  Landstraße 97
1185/1    G GST-Fläche          *  591
          Bauf.(10)              5
          Gärten(10)            586
1185/3    Gärten(10)            87
GESAMTFLÄCHE              883
```

### 2.2 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

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

```
***** B *****
 4 ANTEIL: 1/2
  Robert Wirt
  GEB: 1965-02-04 ADR: Landstr. 97, Hainburg a.d. Donau 2410
  a 1698/2004 IM RANG 732/2004 Kaufvertrag 2004-02-20 Eigentumsrecht
 5 ANTEIL: 1/2
  Pavlica Wirt
  GEB: 1965-11-27 ADR: Landstr. 97, Hainburg a.d. Donau 2410
  a 1698/2004 IM RANG 732/2004 Kaufvertrag 2004-02-20 Eigentumsrecht
```

### 2.3 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Im A2-Blatt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen keine relevanten Eintragungen:

```
***** A2 *****
 2 a gelöscht
```

## 2.4 Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Im C-Blatt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen folgende Eintragungen:

```
***** C *****
3 a 1699/2004 Pfandurkunde 2004-03-12
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 224.000,--
    für Bank Austria Creditanstalt AG
    b gelöscht
8 a 417/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-10
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 620,48
    4 % Z aus EUR 18,06 ab 2018-11-02, 4 % Z aus EUR 60,03 ab
    2019-04-12, 4 % Z aus EUR 60,03 ab 2019-09-29, 4 % aus EUR
    62,83 ab 2021-09-30, 4 % Z aus EUR 63,77 ab 2022-05-07, 4 %
    Z aus EUR 65,71 ab 2023-04-30, 4 % Z aus EUR 65,71 ab
    2023-09-28, 4 % Z aus EUR 71,22 ab 2024-04-29, 4 % Z aus
    EUR 71,22 ab 2024-09-26, Kosten EUR 233,26 samt 4 % Z seit
    2024-12-18, Kosten EUR 239,96 für Ing. Markus Köck
    geb 1971-05-26 (3 E 474/25v)
9 a 2187/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 5,625 % Z aus
    EUR 70.000,-- seit 2025-05-20, Kosten EUR 3.465,19 samt 4 %
    Z seit 2025-05-21 und Kosten EUR 1.811,19 für UniCredit
    Bank Austria AG (150714p) (3 E 2477/25b)
```

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

In der Bewertung wird zum beauftragten Stichtag Geldlastenfreiheit unterstellt.

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

## 2.5 Außerbücherliche Lasten

Laut Auskunft der Gemeinde per mail vom 11.08.2025 besteht für die gegenständliche Liegenschaft am Abgaben- bzw. Gebührenkonto bei der Gemeinde ein Rückstand in der Höhe von € 1.277,86. Nach telefonischen Angaben vom 17.11.2025 ist per 17.11.2025 die Kanal- und Wasserbenützungsabgabe in der Höhe von € 262,84 fällig, das ergibt einen offenen Gesamtrückstand bei der Gemeinde in der Höhe von € 1.540,70 – siehe Anhang.

Gemäß Auskunft des Gemeindeverbandes für Abfallbehandlung (GABL) vom 11.11.2025 sind offene Forderungen Höhe von € 695,58 vorhanden – siehe Anhang.

Gemäß telefonischer Auskunft des *Abwasserverbandes Raum Hainburg* vom 11.11.2025 werden etwaige offene Forderungen über das Gebührenkonto der Gemeinde abgerechnet. Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Niederösterreichische Bauordnung, Kanalgesetz, Wasserleitungsverordnungen, Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer.

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

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

## 2.6 Lage

### 2.6.1 Makrolage

*Hainburg an der Donau* ist eine Stadtgemeinde im nordöstlichen Niederösterreich auf 161 m Seehöhe mit ca. 7.030 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025).



Abbildung 1: Lage der Stadtgemeinde Hainburg/ Donau (rot) im Bezirk Bruck/ Leitha in Niederösterreich, Q: wikipedia

Im 19. Jahrhundert wurde *Hainburg* zur Garnisonsstadt, in der Offiziersanwärter ausgebildet wurden. Nach dem Ersten Weltkrieg wurde die Stadt 1918 zur östlichsten Stadt Österreichs, die noch von Joseph II. angesiedelte Tabakfabrik blieb bis nach Ende des II. Weltkriegs praktisch eine der wenigen Einnahmequellen. Ab 1975 wurde die alte Burganlage sukzessiv wieder aufgebaut.

Bis zum Wegfall des *Eisernen Vorhangs* Ende des vorigen Jahrhunderts verlief die Bevölkerungsentwicklung von *Hainburg an der Donau* negativ bis annähernd

stagnierend hauptsächlich durch Ausgleich der negativen Geburtenbilanz mit der Wanderungsbilanz. Mit Beitritt der Slowakei in den *Schengen*-Raum ab Ende 2007 ist das Interesse slowakischer Staatsbürger, sich in der Gemeinde niederzulassen gestiegen und wurde durch die Nähe zur slowakischen Hauptstadt *Bratislava* sowie durch günstigere Bauplätze in *Hainburg* begünstigt, da sich die Grundstückspreise in *Bratislava* seit den 2000er Jahren sehr stark erhöht haben.

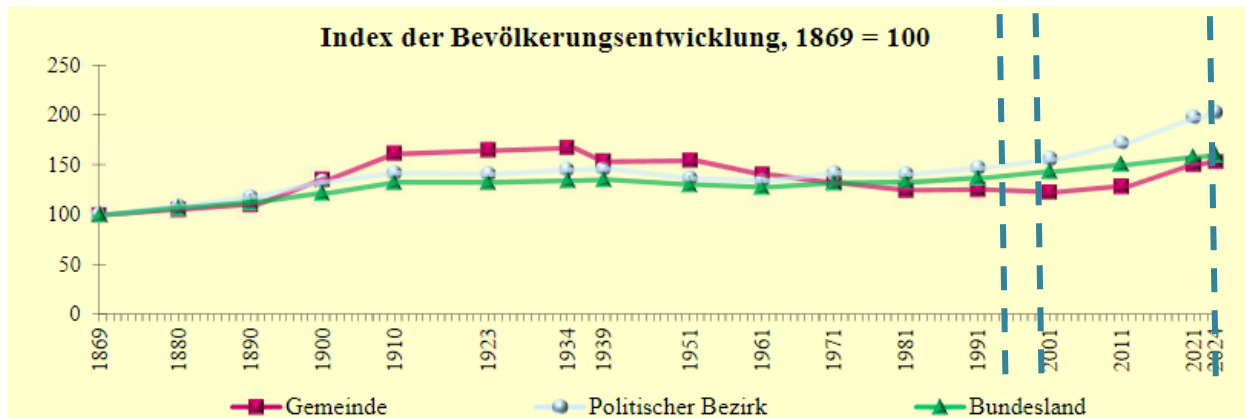


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung mit Ergänzung SV (Stichtage = blaue Linien); Quelle: Statistik Austria

Die Einwohnerzahl wächst trotz einer negativen Geburtenbilanz insbesondere seit dem Wegfall der Grenzkontrollen an der slowakischen Grenze seit dem *Schengener Abkommen* am 21. Dezember 2007, die Gemeinde erlebt einen neuen Aufschwung der Einwohnerzahl annähernd entsprechend der Entwicklung im Politischen Bezirk.

Die Gemeindefläche liegt im Politischen Bezirk *Bruck an der Leitha* auf ca. 161 m Seehöhe und umfasst rd. 25 km<sup>2</sup>, davon sind rd. 45 % bewaldet, rund 1/4tel wird landwirtschaftlich genutzt, rd. 11 % entfallen auf die Donau, rd. 7 % auf Gärten und Weingärten und etwa 2 % sind Baulandflächen.

#### FLÄCHENAUFTEILUNG DER GEMEINDE HAINBURG A.D. DONAU NACH NUTZUNGSART/WIDMUNG

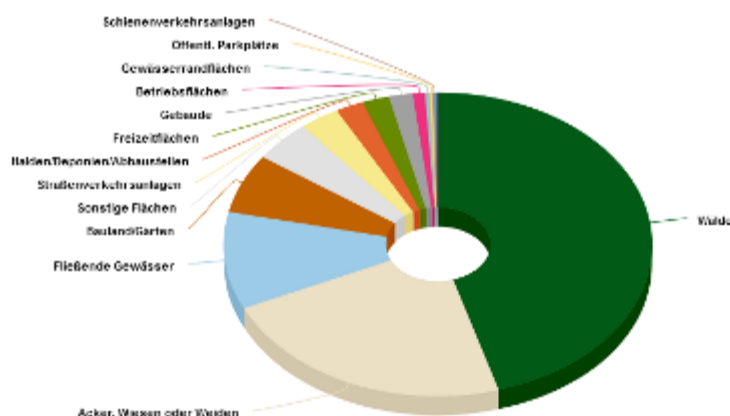


Abbildung 3: Flächenaufstellung der Gemeinde Hainburg an der Donau nach Nutzungsart/ Widmung

Die Stadtgemeinde liegt am südlichen Ufer der Donau zwischen den Hauptstädten *Wien* und *Bratislava* und auch zwischen der geografischen Grenze der *Kleinen Karpaten* (zu denen die *Hundsheimer Berge* mit dem *Braunsberg* zählen) im Osten und dem Flusslauf der *Donau* im Norden. Im Nordosten der Stadt bildet die *Donau* die Grenze zur slowakischen Hauptstadt *Bratislava* (Stadtteil *Devín*, welcher an die Jägerhaussiedlung grenzt), einen direkten Grenzübergang nach *Bratislava* gibt es von *Hainburg* nicht.

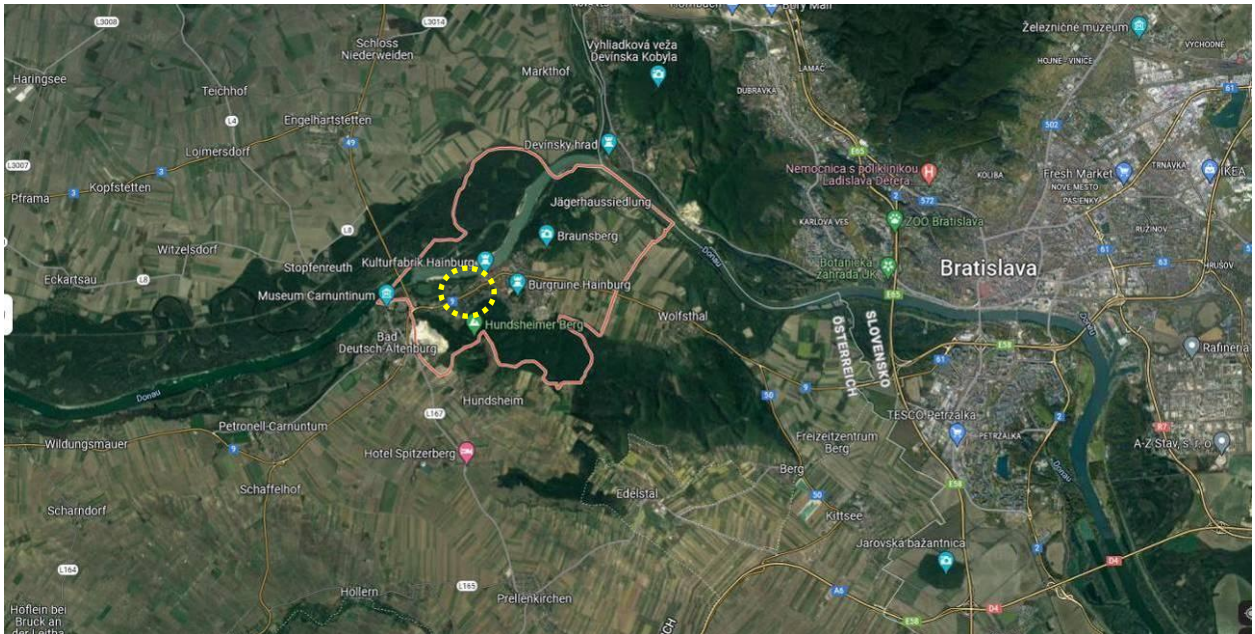


Abbildung 4: Makrolage Gemeindegebiet Hainburg/Donau mit Ergänzung SV (gelb); Quelle: google.com/maps/

Im Westen grenzt das Gemeindegebiet von *Hainburg* an *Petronell-Carnuntum*, im Norden und jenseits der *Donau* an *Engelhartstetten*, im Osten an die Slowakei, im SO an *Wolfsthal*, im Süden an *Hundsheim* und im SW an *Bad Deutsch-Altenburg*.

Im Süden und Westen der Gemeinde erstrecken sich die Ausläufer der *Hundsheimer Berge*, deren Hänge dicht bewaldet sind, im Norden liegt der *Braunsberg*, der teils besiedelt ist.



Abbildung 5: Lage in Hainburg mit Ergänzungen SV, Quelle: hainburg-donau.gv.at

Gemeinbedarfseinrichtungen wie soziale Einrichtungen (Ärzte, Schulen, Kindergarten etc.) und Nahversorgungsgeschäfte für den täglichen Bedarf sind in der Stadtgemeinde ausreichend vorhanden.

Die erweiterte Versorgung erfolgt über das rd. 740 m (Luftlinie) nordwestlich gelegene, auf den Gründen des ehemaligen *Austria Tabak*-Areal neu errichteten und im März 2015 eröffneten Fachmarkzentrums *Galleria Danubia* mit etwa 25 Anbietern auf rd. 14.000 m<sup>2</sup> sowie über die Bezirkshauptstadt *Bruck an der Leitha* in ca. 22 km Entfernung.

### 2.6.2 Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt leicht erhöht südlich der Donau und an der südlichen Straßenseite der Ortsdurchfahrt *Landstraße* (B9) sowie westlich des *Schloßberges* und somit westlich des *Wienertores* und der ehemaligen Stadtmauer, am nördlichen Ausläufer der *Hundsheimer Berge* (ident *Hexenberg*) mit einer höchsten Erhebung von 480 m Seehöhe, nahe dem westlichen Ortsrand.

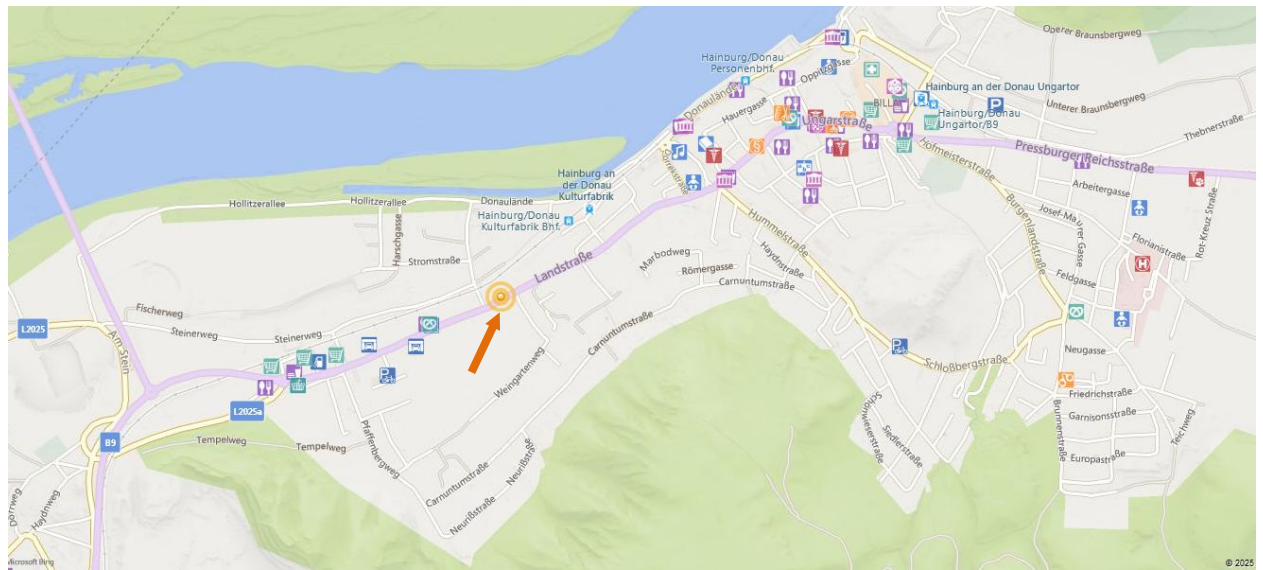


Abbildung 6: Mikrolage im Ortsgefüge mit Ergänzungen SV (Pfeil), Quelle: googlemaps

Im Umfeld befinden sich weitere Einfamilienhäuser, die für private Wohnzwecke genutzt werden sowie einige kleinere Gewerbebetriebe im westlichen Umfeld. Das Ortszentrum (Rathaus) befindet sich in ca. 1,2 km nordöstlicher Entfernung, die Donau liegt in etwa 500 m nördlicher Entfernung.

In einer Entfernung von rd. 26 km und über die B9 (Landstraße), B221 (Rohrauerstraße) und den Autobahnanschluss Bruck an der Leitha - Ost der A4 Richtung Neusiedl am See

befindet sich neben der Autobahnabfahrt ein Handelszentrum überregionaler Bedeutung (Factory-Outlet-Center Parndorf seit 1998).



Bildung & Kinderbetreuung	Gesundheit	Mobilität	Gastronomie
Musikschule	Krankenhaus	Fahrradabstellanlage	Pub
Fahrschule	Arzt	Fahrzeugverleih	Cafe
Kindergarten/Kinderbetreuung	Zahnarzt	Car-Sharing	Bar
Universität/Kolleg	Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen	Autowaschanlage	Fast-Food/Imbiss
Kindergarten/Kinderbetreuung	Apotheke	E-Tankstelle	Eisalon
Schule	Tierarzt	Tankstelle	Restaurant
Bibliothek	Rettungsdienst	Taxistandplatz	
Unterhaltung & Kultur	Sonstiges	Parkplatz / Parkgarage	
Kasino	Rechtsanwalt	Nahversorgung	
Kulturzentrum	Friseur	Bäckerei	
Kino	Polizeiwache	Drogerie	
Gemeinschaftszentrum	Post	Süßwaren	
Disco	Bank	Fleischerei	
Planetarium		Gemischtwaren	
Theater		Konditorei	
Museum		Supermarkt	
Zoo			
Freizeitpark			

#### Arzt

- 1 Monsan - Zentrum für Gesundheit, Fabriksplatz 1a, 2410 Hainburg an der Donau (984 m)
- 3 Dr. Dimitri Papas, Fabriksplatz 1a/2/5, 2410 Hainburg an der Donau (985 m)
- 4 Mag. Dr. Marco Leonardelli, Fabriks-gasse 1a / 5, (972 m)
- 5 Dr. Christa Alschinger, Hauptplatz 8, 2410 Hainburg an der Donau (1,14 km)
- 7 Dr. Thomas Foff, Zehetnergasse 1, 2410 Hainburg an der Donau (1,32 km)
- 8 Dr. Alexandra Foff, Zehetnergasse 1, 2410 Hainburg an der Donau (1,32 km)
- 9 OA Dr. Gerhard Urban, Ungarstraße 9, 2410 Hainburg an der Donau (1,31 km)
- 10 Dr. Scholz, Keine Adressinformation (1,32 km)

#### Zahnarzt

- 2 DDr. Elisabeth Zitzelsberger, Hauergasse 35, 2410 Hainburg an der Donau (1,01 km)

#### Apotheke

- 6 Stadtapotheke Hainburg, Hauptplatz 17, 2410 Hainburg an der Donau (1,18 km)
- 11 Apotheke Zum Römer, Wienerstraße 11, 2405 Bad Deutsch-Altenburg (2,02 km)

#### Krankenhaus

- 12 Landeskrankenhaus Hainburg, Keine Adressinformation (2,17 km)

#### Tierarzt

- 13 Tierklinik Hainburg, Keine Adressinformation (2,40 km)

Abbildung 7: Nahversorgungs- u. Gemeindebedarfseinrichtungen, Ergänzung des SV (Pfeil) samt Legende; Quelle: Immomapping

## 2.6.3 Verkehrslage

### 2.6.3.1 Individualverkehrsanbindung

Die Stadtgemeinde *Hainburg an der Donau* liegt von *Wien* (Schwedenplatz) ca. 50 km entfernt, wird über die die Bundesstraße B9 (Preßburger Straße) und die Ost-Autobahn (A4) erschlossen und ist mit dem Auto bei durchschnittlicher Verkehrslage in etwa 50 bis 75 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Die Bezirkshauptstadt *Bruck an der Leitha* ist mit ca. 20 km Entfernung in etwa 25 Minuten über die B9 und Rohrauer Straße L211, die Landeshauptstadt *St. Pölten* mit rund 120 km Entfernung ist über die B9, A4, S1, A21, A1 und S33 in ca. 80 - 90 Minuten erreichbar.

Der Grenzübergang zur Slowakei im östlichen Verlauf der Ortsdurchfahrt B9 ist ca. 11 km entfernt, in einer Distanz von rund 17 km liegt das Zentrum der slowakischen Hauptstadt *Bratislava*, welche in etwa 25 Minuten zu erreichen ist.

Der internationale Flughafen *Wien-Schwechat* ist in ca. 33 km Entfernung gelegen, der internationale *Flughafen Bratislava* befindet sich in ca. 25 km Entfernung.

Die Freizeiteinrichtungen am *Neusiedler See* in *Neusiedl am See* sind in ca. 32,0 km Entfernung gelegen.

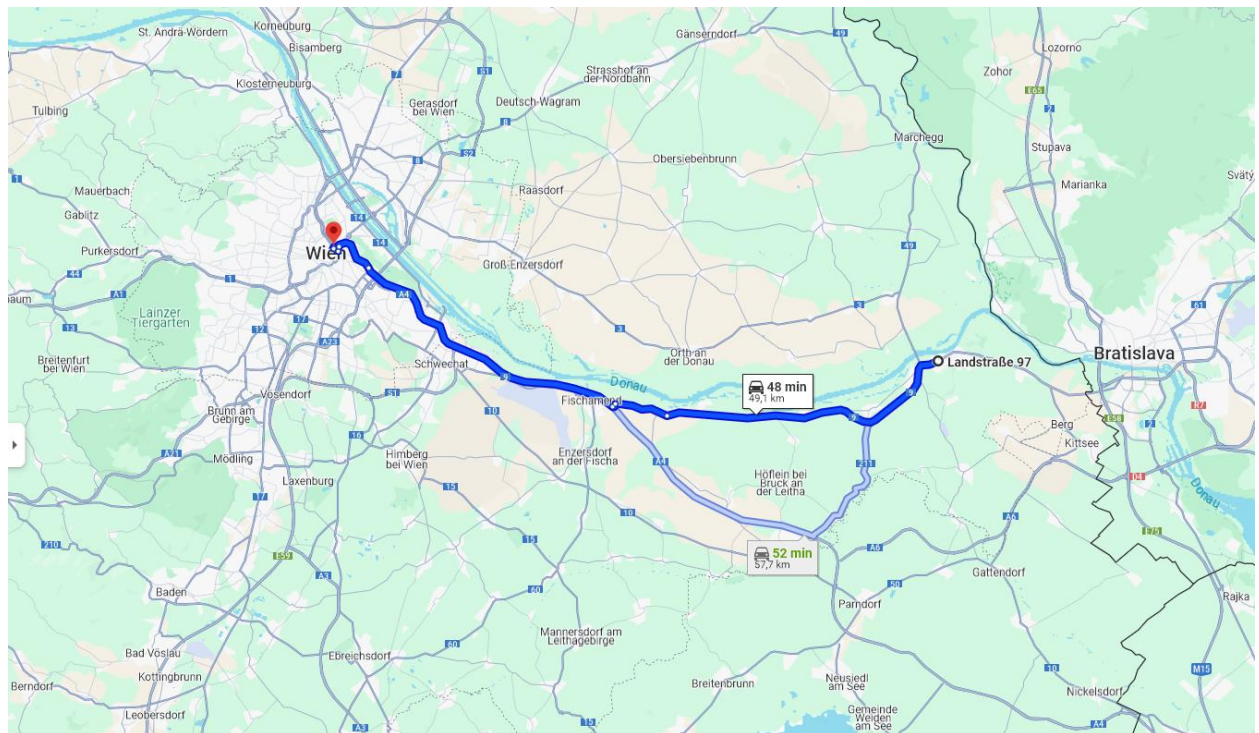


Abbildung 8: Anbindung Individualverkehr Quelle: googlemaps

### 2.6.3.2 Öffentliche Verkehrsanbindung

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

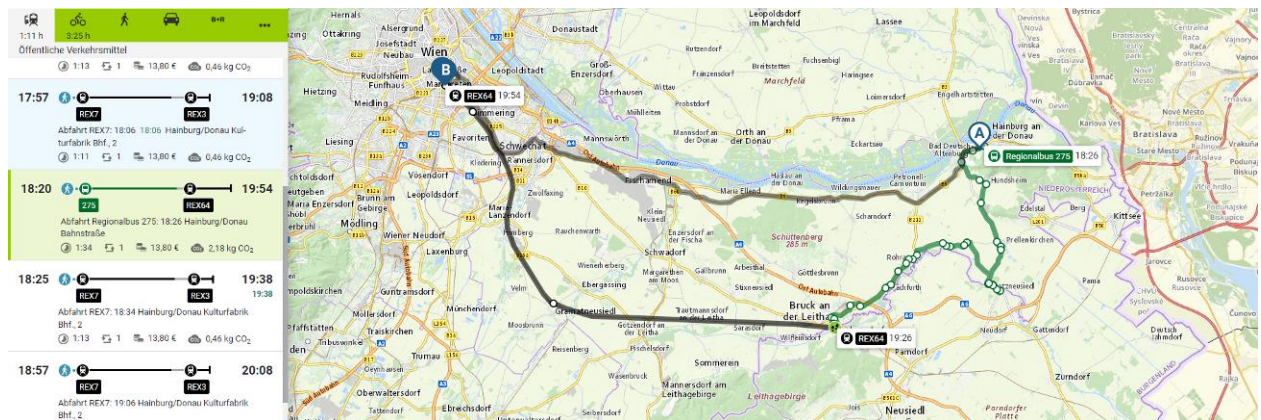


Abbildung 9: Anbindung öffentlicher Verkehr, Quelle: www.vor.at

Wien (Hauptbahnhof) ist über Bus- und Schienenverkehr (REX) je nach Tageszeit etwa im 30-Minuten-Takt in rd. 70 bis 90 Minuten zu erreichen. Die Landeshauptstadt *St. Pölten* ist über Bus- und Schienenverkehr (REX) je nach Tageszeit etwa im 30-Minuten-Takt mit Umstieg in Wien in rd. 100 bis 120 Minuten erreichbar.

Die Bezirkshauptstadt *Bruck an der Leitha* ist mit dem Regionalbus oder –zug etwa im ½-Stundentakt in ca. 50 bis 90 Minuten erreichbar.

Die nächstgelegene *Busstation Hainburg/Donau Bahnstraße* liegt in ca. 420 km westlicher Entfernung an der *Landstraße*, in ca. 700 m nordöstlicher Entfernung befindet sich der Bahnhof *Hainburg/Donau Kulturfabrik*.

Die Angaben zu den Fahrzeiten wurden den aktuellen Verkehrsverbund Ostregion-Fahrplänen entnommen.

## 2.7 Umwelteinflüsse und Kontaminierung

Die nachfolgenden Informationen, Kartenausschnitte, Luftbilder und Daten wurden am 10.08.2025 digital erhoben, wenn nicht explizit ein anderes Datum angegeben ist.

### 2.7.1 Kontaminierung

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

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

Seit 1. Jänner 2025 wird gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG auf dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes folgendes veröffentlicht:

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

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

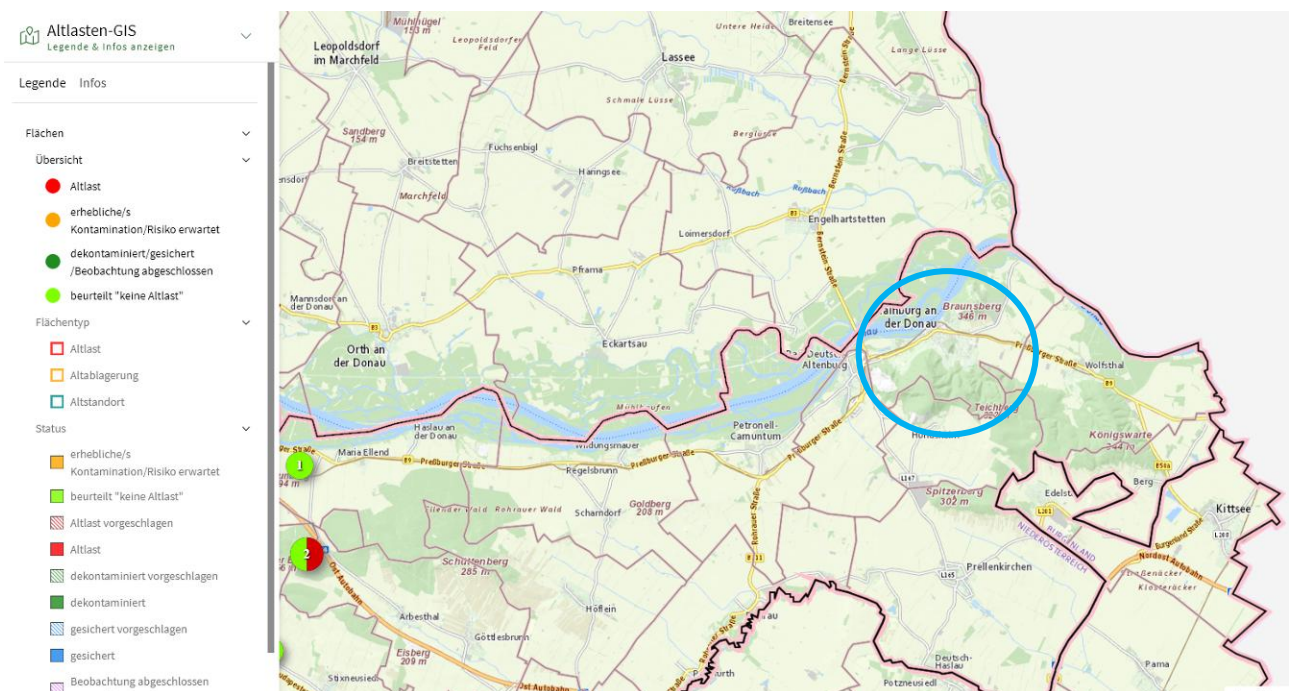


Abbildung 10: Auszug Altlasten-GIS mit Ergänzung SV (blau); Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK)

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassen-

deponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008, inkraftgetreten am 01.03.2008 (DVO 2008), in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung, überschreitet.

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

### 2.7.2 Naturrisiken (Hochwasser, Rutschungen etc.)

Für einen Auswertungsradius von 50 m werden nachfolgend dargestellte Gefährdungen im HORA-Pass 2024 ausgewiesen:

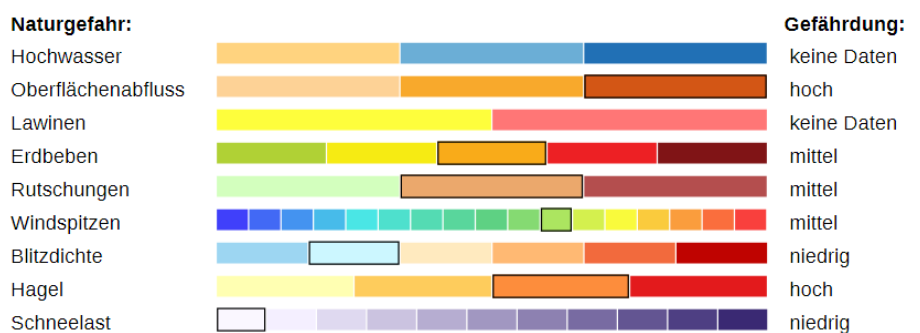


Abbildung 11: Auszug digitaler HORA-Pass; Quelle: hora.gv.at

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Gefährdungen können sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.

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

Nach einer Abfrage der *Hochwasserrisikokarte* besteht für die gutachtensgegenständliche Liegenschaft auf 158 m Seehöhe derzeit keine Hochwassergefahr:



Abbildung 12: Hochwasserzonen mit Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: www.hora.gv.at

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

Die Hochwasserzonierung liefert Informationen von welchen Überflutungsszenarien ein Objekt/Standort potenziell betroffen ist. Liegt ein Objekt in einem Gebiet mit hoher Überflutungswahrscheinlichkeit (HQ 30) so sind alle Szenarien relevant, innerhalb von Gebieten mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ( $HQ \geq 100$ ) auch das Szenario geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 300).

Auch *Oberflächenabfluss* fernab von Gewässern kann - zusätzlich zu Hochwasser aus Fließgewässern - erhebliche Schäden an Bauwerken und Infrastruktureinrichtungen verursachen. In der *Gefahrenhinweiskarte Oberflächenabfluss* werden mögliche Fließwege im Gelände dargestellt, die hauptsächlich gespeist durch Starkregen zu Schäden führen können. Die Fließwege enden an den Eintrittspunkten in den Siedlungsraum (Siedlungsumhüllende), da selbst kleine Strukturen, wie Gehsteigkanten, Einfriedungen, Durchlässe, etc. die Abflussrichtung erheblich verändern können.

In Verbindung mit Vorortkenntnis können so für bestehende Siedlungen bzw. Siedlungsentwicklungen mögliche Gefährdungen abgeschätzt und berücksichtigt werden.

Hinsichtlich des Oberflächenabflusses wird entsprechend der Legende eine geringe bis mittlere Wassertiefe ausgewiesen

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Hanglagen in der näheren Umgebung wird nachfolgend die *Risikokarte für Oberflächenabfluss* dargestellt:

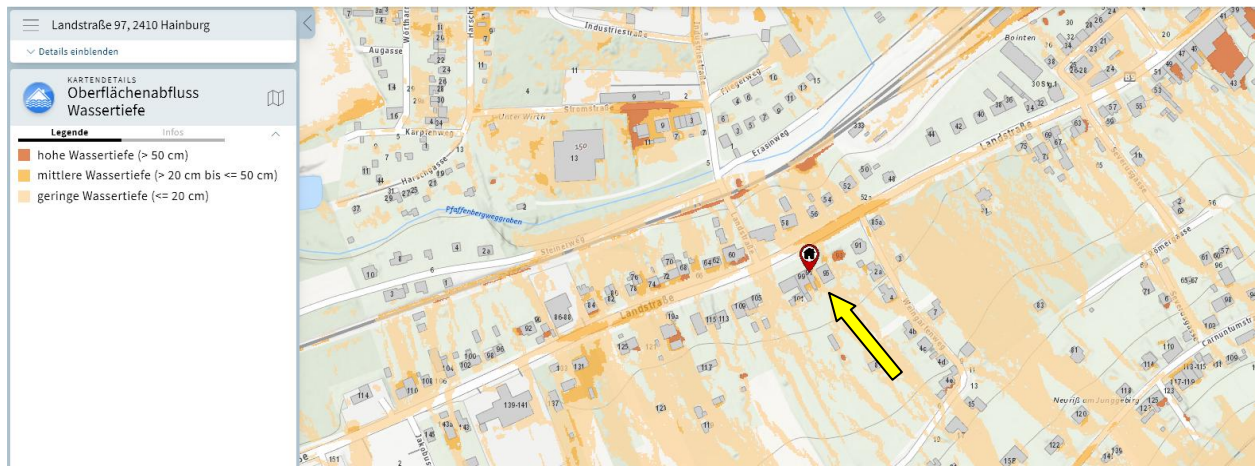


Abbildung 13: Oberflächenabfluss - Wassertiefe mit Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: hora.gv.at

Entsprechend der Abfrage der *Risikokarte für Oberflächenabfluss* ist für die gutachtensgegenständliche Liegenschaft derzeit eine *mittlere Gefährdung* durch *Oberflächenabfluss* an der Ostseite und an der Südseite möglich.

Als *Oberflächenabfluss Fließgeschwindigkeit* ist im nordöstlichen Bereich des Wohngebäudes eine kurze Strecke mit einer *mittleren Fließgeschwindigkeit* ( $> 1\text{ m/s}$  bis  $2\text{ m/s}$ ) und in den übrigen östlichen Bereichen der Liegenschaft eine *geringe Fließgeschwindigkeit* ( $\leq 1\text{ m/s}$ ) ausgewiesen:

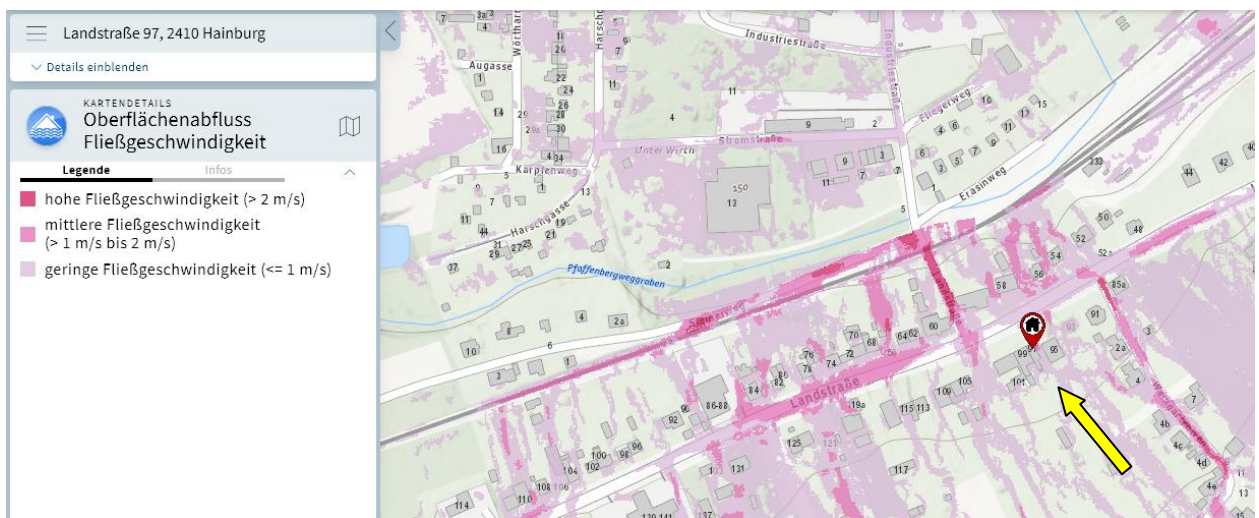


Abbildung 14: Oberflächenabfluss – Fließgeschwindigkeit mit Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: hora.gv.at

Nach einer Abfrage der *Gefahrenhinweiskarte für Rutschungen* ist für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und für die Bereiche im Umfeld eine *geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen* ersichtlich. Im östlichen Umfeld sind Regionen mit einer *mittlere bis hohe Anfälligkeit* ausgewiesen, ein Ereignis (roter Punkt) ist in der *Dr. Wlassak Straße* am westlichen Abhang des *Braunsberges* dokumentiert:

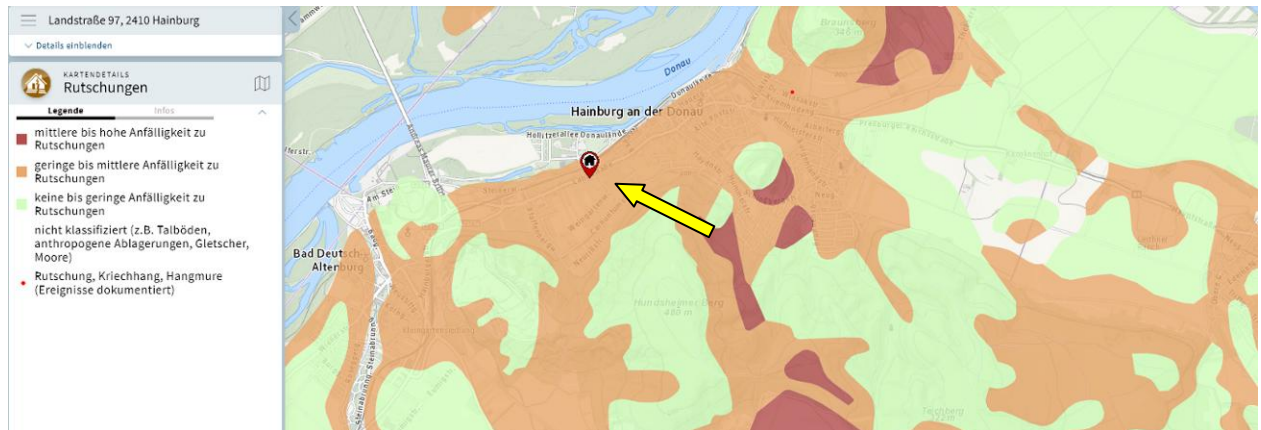


Abbildung 15: Rutschungen mit dokumentierten Ereignissen und Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: hora.gv.at

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

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

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

### 2.7.3 Radonkarte

Das natürlich vorkommende Edelgas Radon entsteht durch radioaktiven Zerfall aus Uran und ist selbst radioaktiv. Radon kann im Boden von Grund- und Quellwasser aufgenommen werden und sich als Gas unter ungünstigen Bedingungen in Gebäuden ansammeln. Als Gas kann es mit der Bodenluft durch Spalten und Risse im Fundament und so in die Raumluft gelangen. In Einzelfällen kann das im Wasser gelöste Radon zu einer erhöhten

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

Die jüngste Strahlenschutz-Grundnormenrichtlinie der Europäischen Kommission wurde im Jahr 2013 veröffentlicht und trägt den Titel Richtlinie 2013/59/Euratom zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung. Sie enthält detaillierte und weitreichende Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bezüglich *Radon*. Diese wurden mit dem *Strahlenschutzgesetz 2020*, der *Allgemeine Strahlenschutz-Verordnung 2020* und der *Radon-schutzverordnung* in österreichisches Recht umgesetzt.

Bereits zwischen 1991 und 2002 wurden im Zuge des österreichischen nationalen Radonprojektes (ÖNRAP) über 20.000 Radonmessungen in österreichischen Haushalten durchgeführt. Die Auswahl der Haushalte erfolgte bevölkerungsrepräsentativ durch zufällige Auswahl. Auf den Ergebnissen basierte die sogenannte „Radonpotenzialkarte“, die mittlerweile veraltet ist. Der aktuelle *Radon-Maßnahmenplan* dient als grundlegende Leitlinie zum Schutz vor Radon in Österreich. Der vorliegende Radon-Maßnahmenplan wurde am 13. Juli 2021 von der Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, genehmigt.

Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden.

Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

In *Radonvorsorgegebieten* sind Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend. In bestimmten Arbeitsbereichen sind Radonmessungen

verpflichtend. Radonmessungen werden in allen bestehenden Gebäuden, Neubauten und nach Generalsanierungen empfohlen.

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

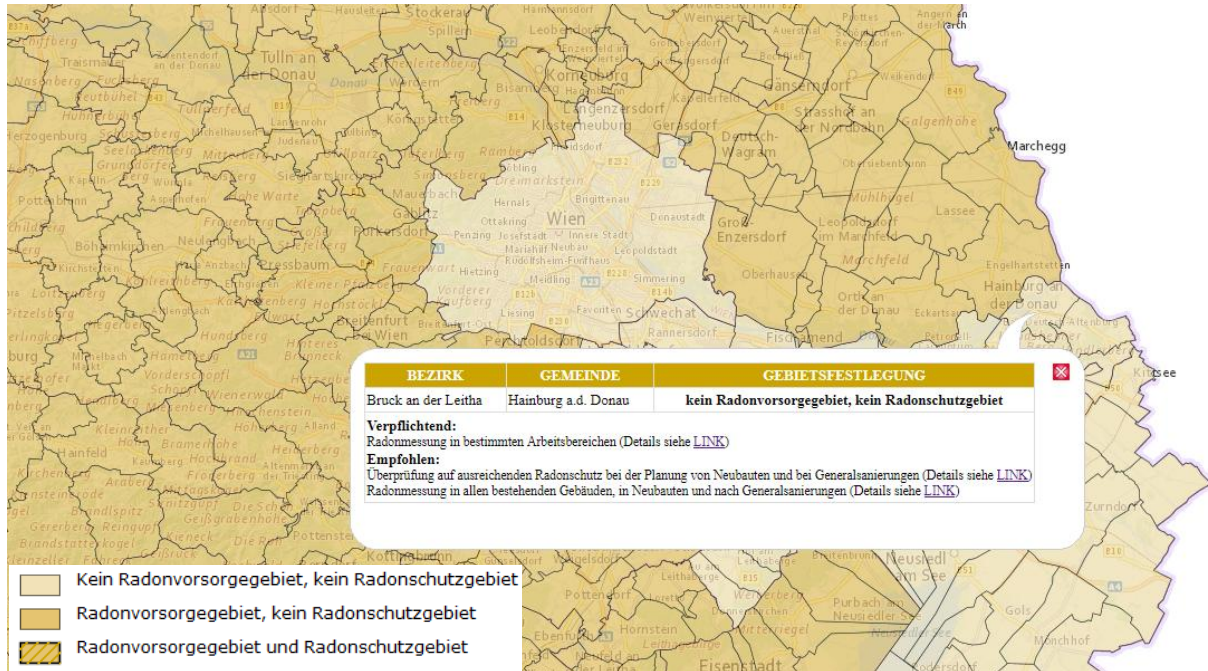


Abbildung 16: Auszug Radonkarte; Quelle: Fachstelle für Radon, www.ages.at.

### 2.7.4 Lärminfo

Gemäß Abfrage der Lärmkarte weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft Lärmbeeinträchtigungen von 65-70 dB straßenseitig und 60-65 dB bzw. 55-60 dB gartenseitig durch Straßenlärm im 24 h Durchschnitt auf:

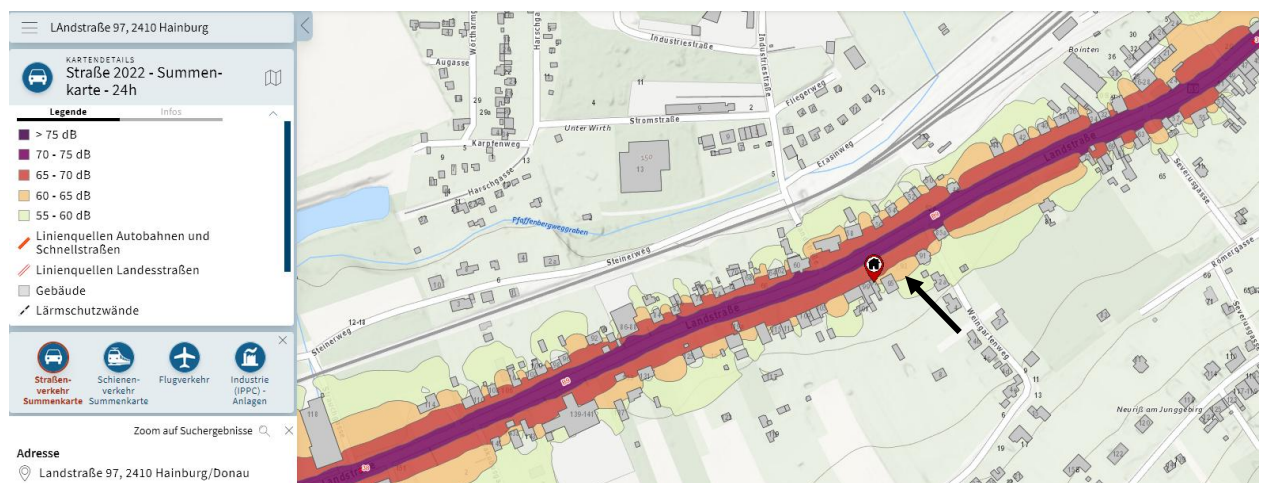


Abbildung 17: Lärminfo Straßenverkehr Summenkarte 24h mit Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich

Gemäß Abfrage der Lärmkarte weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft Lärmbeeinträchtigungen in der Nacht von 55-60 dB straßenseitig und 50-55 dB bzw. 45-50 dB gartenseitig durch Straßenlärm auf:



Abbildung 18: Lärminfo Straßenverkehr Summenkarte Nacht mit Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich

Gemäß Abfrage der Lärmkarte weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft weder Lärmbeeinträchtigungen durch Schienen, noch Lärmbeeinträchtigungen durch Flugverkehr oder Industrielärm auf:



Abbildung 19: Lärminfo Schienenverkehr mit Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich

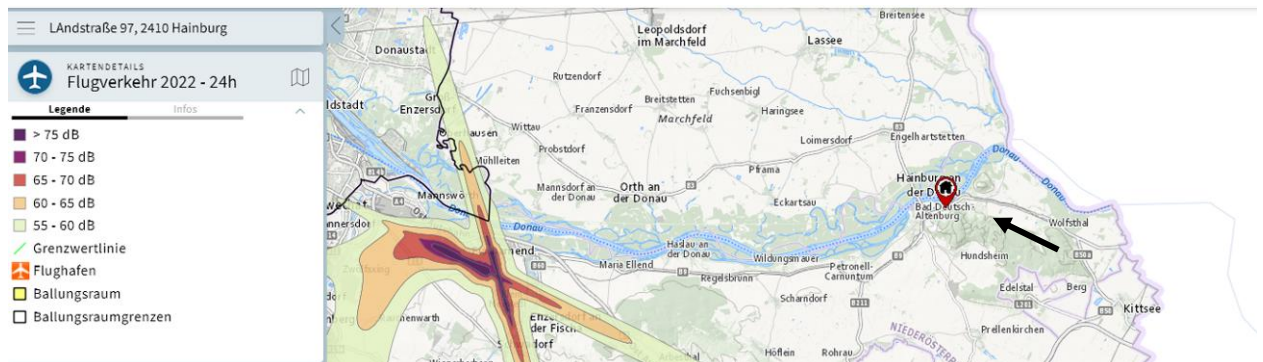


Abbildung 20: Lärminfo Flugverkehr mit Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich

### 2.7.5 Senderkataster

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

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

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

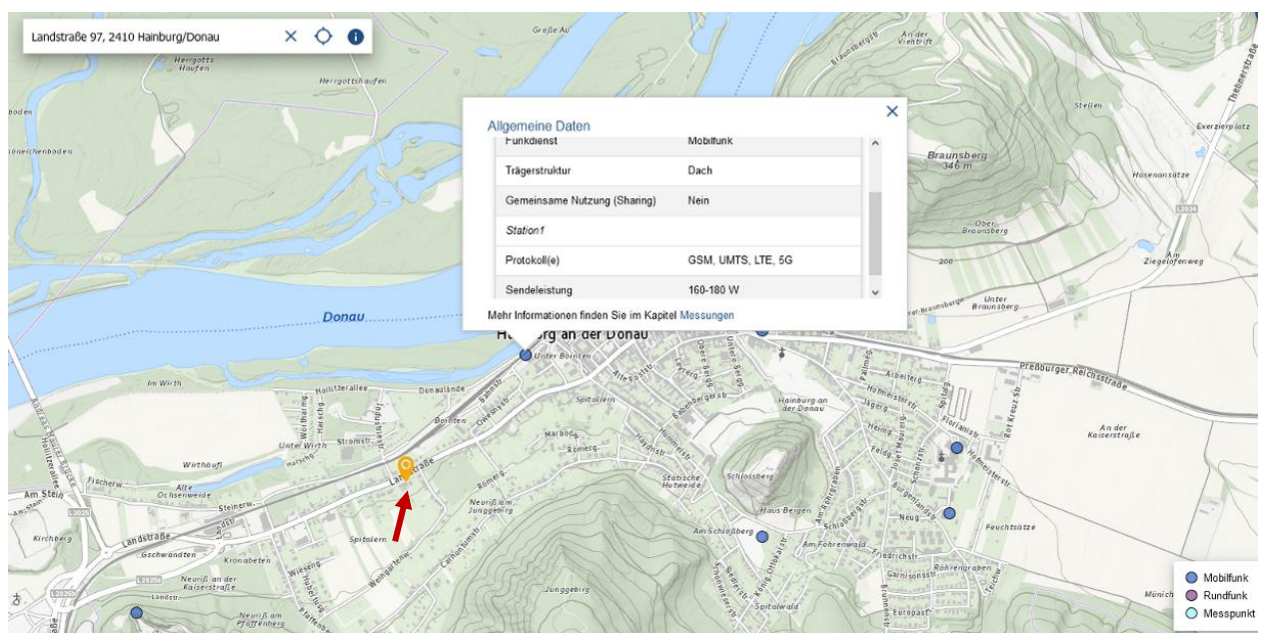


Abbildung 21: Senderkataster mit Ergänzung SV (rot), Quelle: Forum Mobilkommunikation (FMK) des BMVIT

### Mobilfunk

umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen. Die Daten dazu werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablauf-

bedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der letzten Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt.

### Rundfunk

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

### Messpunkt

umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich sowie der Technischen Hochschule Deggendorf/Bayern im Auftrag des *Forum Mobilkommunikation*. Die Messpunkte werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.

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

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert.

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

## 2.7.6 Breitbandatlas

Der Breitbandatlas ist die zentrale Informationsplattform des Bundes über die Breitbandverfügbarkeit in Österreich. Anhand von Landkarten werden die Angaben der Infrastrukturanbieter zur Verfügbarkeit von festen und mobilen Breitbandnetzen öffentlich zugänglich gemacht.

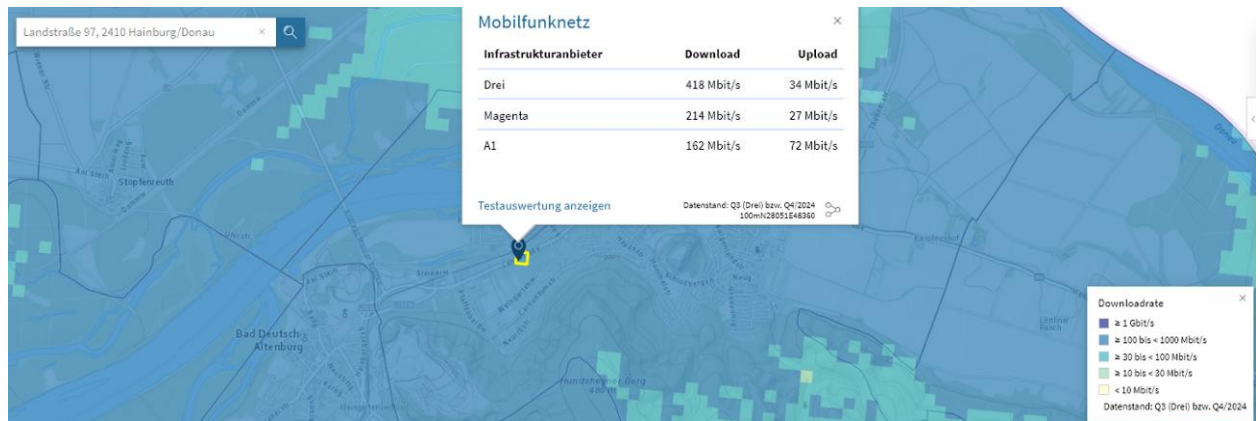


Abbildung 22: Abfrage Mobilfunknetzinfrastruktur, Datenstand 3.+ 4. Q. 2024; Quelle: breitbandatlas.gv.at

Die dargestellten Testauswertungen basieren auf Mobilfunkmessergebnissen der vierten Generation (4G) des RTR-Netztests und sind von der Netzabdeckung, dem Tarif, der Auslastung des Mobilfunknetzes zum Messzeitpunkt sowie der Testumgebung (Endgerät, lokale Störeinflüsse etc.) der berücksichtigten Tests abhängig.

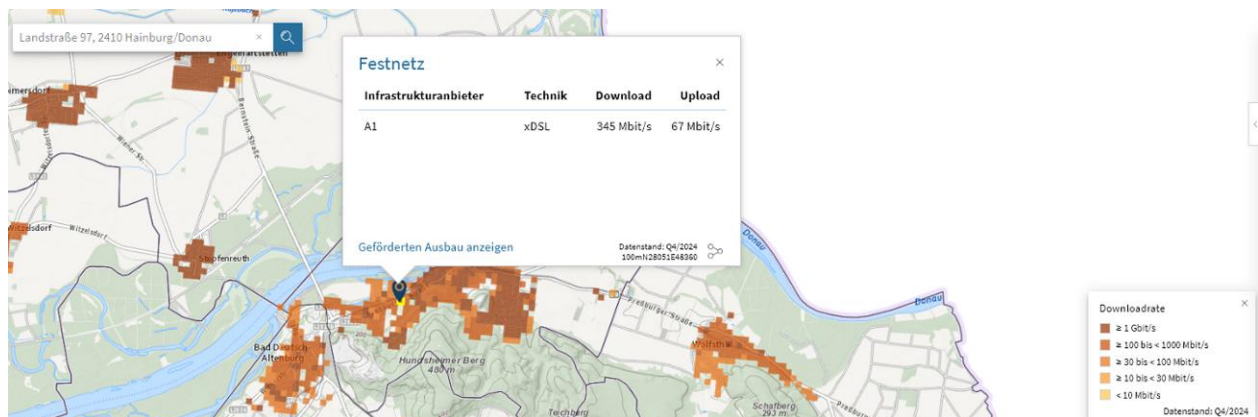


Abbildung 23: Abfrage Festnetzinfrastruktur, Datenstand 1. Q. 2024; Quelle: breitbandatlas.gv.at

Betreffend die Down- und Uploadraten handelt es sich um abgerundete Maximalwerte der normalerweise zur Verfügung stehenden Geschwindigkeiten im Festnetz sowie abgerundete Maximalwerte der geschätzten maximalen Geschwindigkeiten in den Mobilfunknetzen gemäß der Zentralen Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB) basierend auf der Verordnung über die Übermittlung von Informationen an die RTR-GmbH als Zentrale Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB-V). Für die Darstellung

einer Infrastrukturanbieterin oder eines Infrastrukturanbieters in einer Rasterzelle ist nicht zwingend, dass alle Haushalte der betroffenen Rasterzelle unmittelbar versorgbar sein müssen, sondern dass dafür unter Umständen Grabungs- und/oder Anschlussarbeiten notwendig sein können.

## 2.8 Grundstücksbeschreibung

### 2.8.1 Grundstück – Grundbuchsstand (A1-Blatt)

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.602    G GST-Fläche            205
        Bauf.(10)              107
        Gärten(10)            98  Landstraße 97
1185/1  G GST-Fläche            * 591
        Bauf.(10)              5
        Gärten(10)            586
1185/3  Gärten(10)             87
GESAMTFLÄCHE                    883
```

Legende:

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

Das Grundstück Nr. 1185/1 ist im Grenzkataster (G) eingetragen.

Die Grundstücke Nrn. .602 und 1185/3 sind nicht im Grenzkataster (G) eingetragen. Eine Überprüfung der Grenzen in der Natur wurde vom SV nicht durchgeführt. Ein Stern (\*) neben der Nutzung bedeutet, dass die Fläche der Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Die Flächenangaben werden dem angeführten Grundbuchauszug entnommen.

Die Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgrößen der straßenseitigen Parzelle Nr. 1185/3 und der Hausparzelle Nr. .602 sind demnach rechtlich noch nicht gesichert. Eine abschließende Aussage über den tatsächlichen Gutsbestand kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden. Zur weiteren Wertermittlung wird die Gesamtfläche der Liegenschaft laut Grundbuch mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 883 m<sup>2</sup> herangezogen, die Bauflächen werden dem vorliegenden Planwerk entnommen und entsprechend den stichtagsbezogenen Informationen berücksichtigt.

## 2.8.2 Maße und Form, Topografie

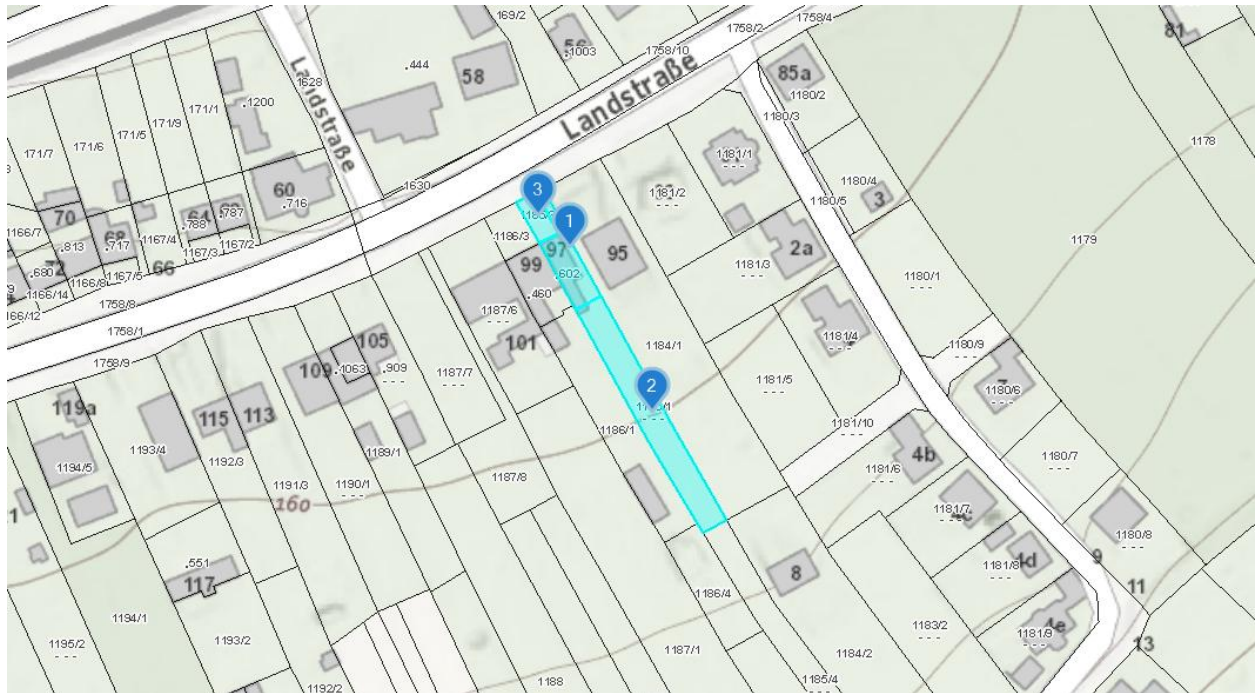


Abbildung 24: Katastermappenauszug, Quelle: atlas.noe.gv.at

Die mit einem rechts gekuppelten Einfamilienhaus bebaute, nach Süden leicht ansteigende Liegenschaft EZ 476 bestehend aus 3 hintereinanderliegenden Parzellen mit einer Gesamtfläche von 883 m<sup>2</sup> (lt. GB) stellt einen annähernd rechteckig geschnittenen, langgestreckten Mittelbauplatz mit einer straßenseitigen Breite von rd. 8,6 m - gemessen am digitalen Kataster - bei einer durchschnittlichen Tiefe von rd. 102 m dar.

Die straßenseitige Parzelle Nr. 1185/3 ist laut Grundbuch und augenscheinlich unbebaut, *in Natura* ist sie augenscheinlich überwiegend mit Rasen begrünt, aufgrund von Ablagerungen jedoch nicht einwandfrei einsehbar. Wegen des Niveauunterschiedes zur nördlich angrenzenden Verkehrsfläche ist diese Kleinparzelle nur über die angrenzende Freitreppe des Grundstücks Nr. .602 zugänglich.

### Profilardarstellung

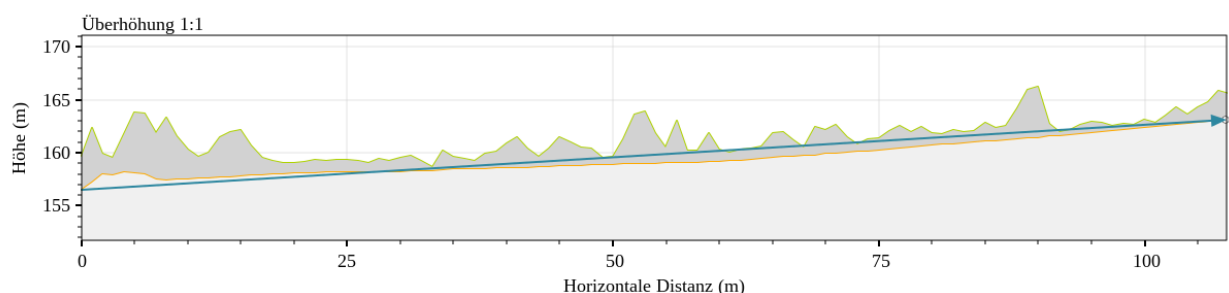


Abbildung 25: Höhenprofil am digitalen Kataster; Quelle: atlas.noe.gv.at

Gemäß Auswertung des Höhenprofils am digitalen Kataster ist ein stetiger Anstieg nach Süden von 156,5 m auf 163,1 m gegeben, das entspricht einer Höhendifferenz in Längsrichtung von rd. 6,6 m.



Abbildung 26: Höhenprofil am digitalen Kataster; Quelle: atlas.noe.gv.at

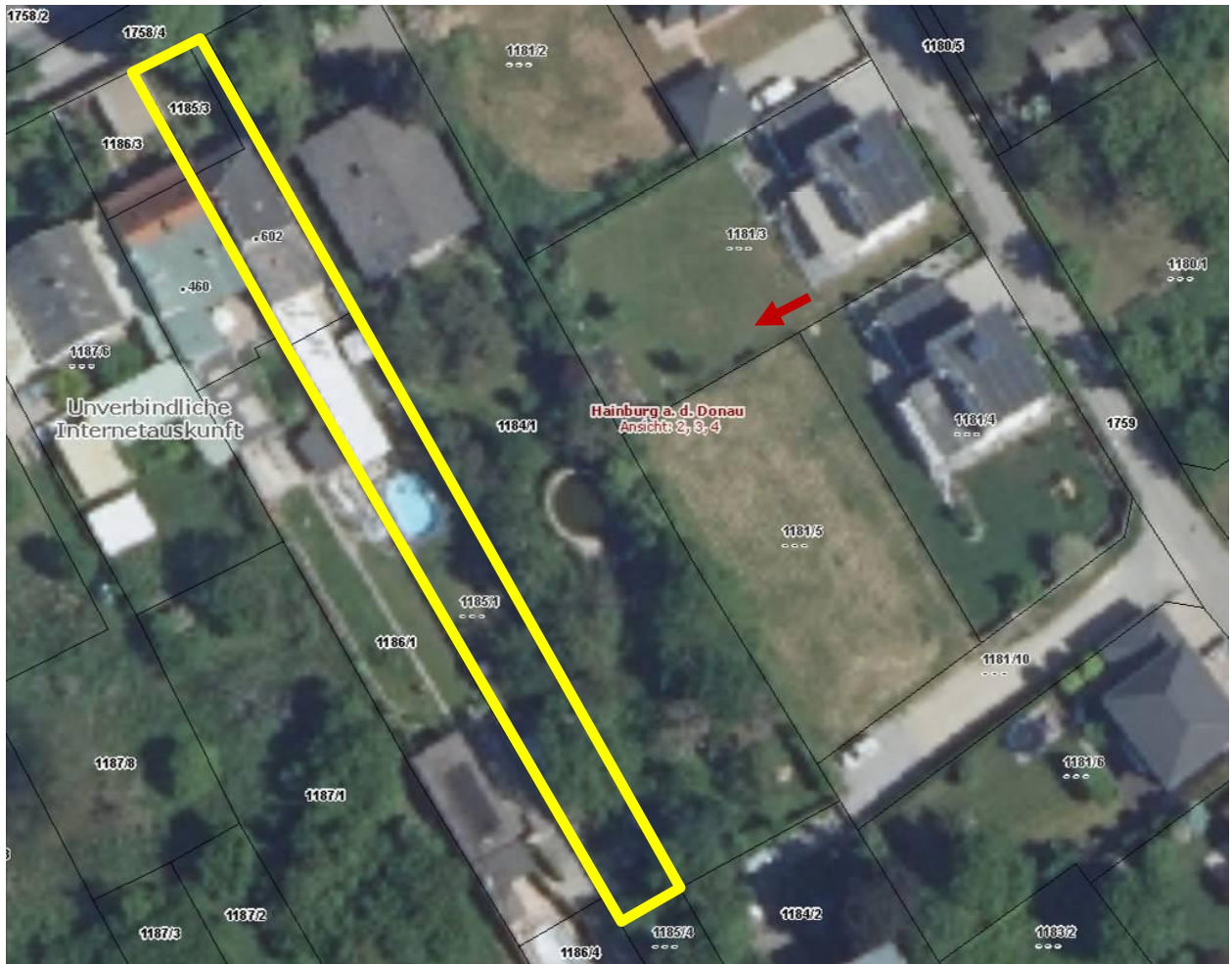


Abbildung 27: Katastermappenauszug mit Orthofoto, Quelle: atlas.noe.gv.at

### 2.8.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Widmung und Bebaubarkeit					
EZ	Gst. Nr.	Fläwi	Fläche	Bebaubarkeit	Beschreibung
476	.602	BW	205m <sup>2</sup>	BW/40/o,k/ I,II Es gilt die NÖ BO 2014 und die Bebauungs- vorschriften i.d.g.F.	Bauland Wohngebiete Bebauungsdichte bis 40%, Vorgartentiefe 5 m, Bebauungstiefe 40 m Bebauungsweise: offen, gekuppelt, Bebauungshöhe: Bauklasse I oder II (bis 8 m Bebauungshöhe) sowie die Verordnung mit den örtlichen Bebauungsbestimmungen i.d.g.F.
	1185/3	BW	87m <sup>2</sup>		
	1185/1	BW	181m <sup>2</sup>		
		GlF *	410m <sup>2</sup>	Grünland land- und forstwirtschaftliche Nutzung	
<b>in Summe</b>			<b>883m<sup>2</sup></b>	<b>473m<sup>2</sup></b>	<b>Teilfläche mit Baulandwidmung</b>

\* Flächenwidmung GL abgeschätzt im digitalen Flächenwidmungsplan mit Kataster

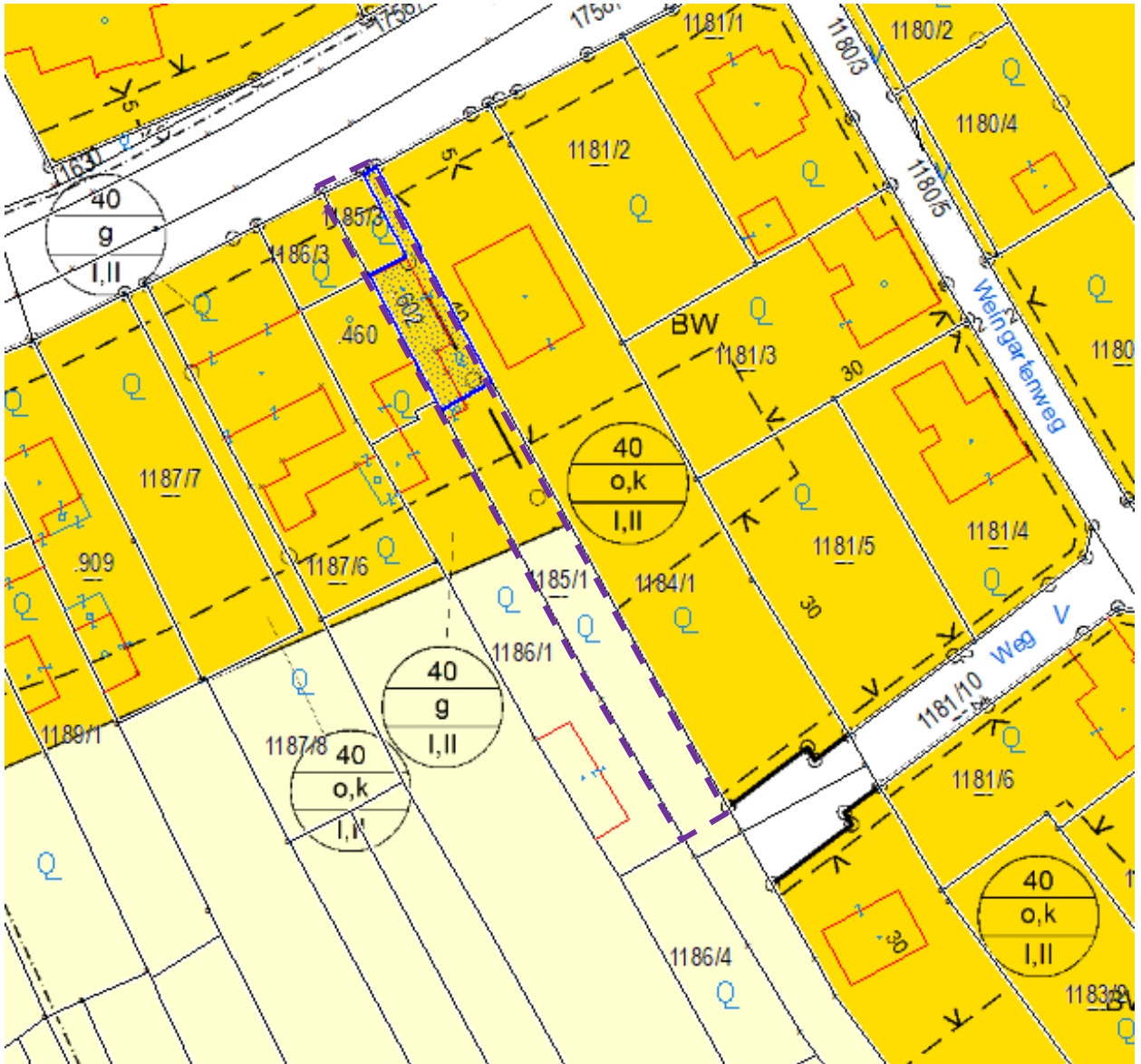


Abbildung 28: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit Erg. des SV (lila), Quelle: Bauamt



Abbildung 29: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit Erg. des SV, Quelle: Bauamt

Mit Mail vom 11.08.2025 wurden die aktuellen *Bebauungsbestimmungen* laut Verordnung vom 07. September 2023 übermittelt, der *Bebauungsplan zur Zonierung der Dachformen* (Stand 21.06.2016) sowie die *Verordnung zur Bausperre* mit Beschluss vom 15.12.2022 verlängert per Gemeinderatsbeschluss am 12.12.2024 (AZ.: 031-Ed/2024) bezüglich der maximalen Anzahl an Wohneinheiten – siehe Anhang. Die Bausperre ist nach Auskunft der Gemeinde mit 19.12.2024 in Kraft getreten und tritt ein Jahr nach ihrer Kundmachung außer Kraft (bis 18.12.2025), wenn sie nicht zuvor aufgehoben wurde –siehe Anhang.

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 1185/1 mit ca. 410 m<sup>2</sup> (gemessen am digitalen Kataster) ist als *Grünland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung* (Glf) gewidmet, demnach ist eine Teilfläche mit ca. 473 m<sup>2</sup> als *Bauland* (BW) gewidmet.

Gemäß Grundbuch ist die mittig situierte Parzelle Nr. .602 mit 107,00 m<sup>2</sup> zu rd. 52,2 % bebaut. Aufgrund der erhöhten Lage zur angrenzenden Verkehrsfläche ist die Fahnenparzelle durch eine Freitreppe mit dem tiefer gelegenen Straßenniveau verbunden, überwiegend befestigt und bebaut.

Gemäß Grundbuch ist die gartenseitige Parzelle Nr. 1185/1 mit 5,00 m<sup>2</sup> zu rd. 0,8 % bebaut und stellt überwiegend eine unbebaute begrünte und teilweise bestockte Gartenparzelle dar.

Die gesamte Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von 883,00 m<sup>2</sup> laut Grundbuch und 112 m<sup>2</sup> Gesamtbauflächen laut Grundbuch ist zu rd. 12,7 % bebaut.

Die als Bauland gewidmete Teilfläche von ca. 473,00 m<sup>2</sup> laut Erhebungen am digitalen Flächenwidmungsplan mit Kataster und 112 m<sup>2</sup> Gesamtbauflächen laut Grundbuch ist zu rd. 23,7 % bebaut.

*In Natura* besteht augenscheinlich eine höhere Bebauungsdichte aufgrund des zwischenzeitlich verlängerten gartenseitigen Anbautraktes.

Der Sachverständige empfiehlt potenziellen Erwerber Rücksprache mit der Baubehörde zu halten.

#### 2.8.4 Ver- und Entsorgung

Die gegenständliche bebaute Liegenschaft ist an das öffentliche Kanal-, Wasserversorgungs- und Stromnetz angeschlossen. Weiters bestehen angabengemäß eine nicht funktionsfähige Satellitenantenne sowie Internet.

Der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe ist aktuell mit € 850.-- festgesetzt.

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

$$[A = BL \times BKK \times ES]$$

Die Aufschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe. Im Falle einer neuerlichen Bauführung bzw. Vergrößerung der Baulichen Anlagen kann eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben werden.

### 2.9 Beschreibung der Baulichkeiten

#### 2.9.1 Allgemeines und Objektbeschreibung zum Befundungsstichtag 2024

Die drei Parzellen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bilden ein zusammenhängendes, annähernd rechteckiges, schmales und langgestrecktes Grundstück, darauf befindet sich ein um 6 Stufen zum Straßenniveau erhöhter, überwiegend befestigter, teils begrünter Vorgartenbereich mit straßenseitiger Einfriedung samt Gekür. Anschließend ist ein rechts gekuppeltes, traufständiges, eingeschobiges und teilunterkellertes Wohngebäude mit annähernd ebenerdigen Erdgeschoß unter abgewalmtem Pultdach errichtet.

Daran anschließend ist entlang der rechten Grundstücksgrenze ein Zubau unter Pultdach errichtet und mit dem Wohnhaus baulich verbunden indem ein Kinderzimmer (mit Zugang über den Vorraum des Wohngebäudes) darin eingebaut ist. Weiteres befinden sich in dem annähernd ebenerdigen Anbau die Heizanlage und Lagerräume.

Im anschließenden Gartenbereich ist ein Swimmingpool mit umlaufenden Terrassendielen hergestellt – dieser gehört angabengemäß der Mieterin und ist nicht bewertungsgegenständlich.

Im südlichen Gartenbereich befindet sich weiters auf der Parzelle Nr. 1185/1 eine Holz-hütte für Gartengeräte welche bei der Befundaufnahme versperrt und nicht zugänglich war.

Der anschließende Gartenbereich ist verwildert zugewachsen und war nicht zugänglich.

Aufschließung: Kanal, Wasser, Strom;

Satellitenantenne, ohne Funktionsprüfung

Grundstücksbegrenzung: Zugang über Gehür; Vorgarten Mauersockel; vorne an der Straße Metallzaun; rechte Grundstücksgrenze z.T. Einfriedung, z.T. Nachbarbebauung, hinten Metallbeplankung; linke Grundstücksgrenze hinten Maschendrahtzaun;

## 2.9.2 Bauakt

Im Bauakt sind folgende Vorgänge (Auswahl) dokumentiert bzw. wurden seitens der Baubehörde bekanntgegeben:

Art	Datum	Anmerkung
Baubewilligung Zubau am bestehenden Haus mit Bescheid	24.02.2000	AZ.: BA 536/1313-6/00 Benützungsbewilligt nach Bauführerbestätigung gem. NÖ BO 1996
Bestandsplan nach Zu- und Umbauarbeiten	22.05.2017	Sichtvermerk der Gemeinde 19.10.2017
Bescheinigung über die Fertigstellung des bauvorhabens gem § 30 (2) Z3 NÖ-BO 1996	19.06.2017	Sichtvermerk der Gemeinde 19.10.2017 Abnahme: BM Ing. Manfred Leiner MSc

Seitens der Baubehörde wurde telefonisch am 17.11.2025 angegeben, dass außer den übermittelten Unterlagen keine Bauführungen (Einreichungen Altbestand, Einreichungen Hoftrakterweiterung, Bauanzeigen etc.) bei der Behörde bekannt sind.

Demnach ist die letzte baubehördlich erfasste Bauführung mit der übermittelten Bauführerbescheinigung vom 19.06.2017 beendet worden.

Alle nachträglich hergestellten bzw. erweiterten Baulichkeiten sind demnach als konsenslos anzusehen.

Für alle konsenslosen Baulichkeiten sind die derzeit geltende Bauordnung (NÖ BO 2014) sowie die derzeit geltenden Bauvorschriften und -bestimmungen heranzuziehen.

Die verordnete gekuppelte Bauweise erlaubt den einseitigen Anbau an eine Grundgrenze. Da das Wohngebäude rechts gekuppelt errichtet ist, ist an der linken Grundstücksseite der Bauwuch zur Nachbarparzelle einzuhalten.

Um eine Beurteilung einer etwaigen Möglichkeit der Erwirkung einer nachträglichen Baubewilligung führen zu können, ist in einem ersten Schritt die Zusammenlegung der Parzellen der Liegenschaft notwendig.

Hinsichtlich der Feststellung der bestehenden Bebauungsdichte und einer etwaigen Überschreitung ist in einem ersten Schritt die Vereinigung der Punktparzelle Nr. .602 des Gebäudes mit der straßenseitigen Grundstücksparzelle Nr. 1185/3 und der Teilfläche des Gst. Nr. 1185/1 im Bauland sowie die Grenzverhandlung mit den angrenzenden Nachbarn zur Zusammenlegung der Parzellenflächen unter der Beauftragung eines Geometers durchzuführen um die Grenzen und Flächen rechtsgültig im Grenzkataster zu erfassen und im Grundbuch gegebenenfalls zu berichtigen.

Nachfolgend ist die Gesamtbruttogrundfläche der (teilweise konsenslos) errichteten Baulichkeiten zu ermitteln um die tatsächlich bestehende Bebauungsdichte zu ermitteln.

Unter Verordnung von bezughabenden Auflagen durch die Baubehörde ist eine nachträgliche Herstellung der Konsensfähigkeit nicht ausgeschlossen. Es wird empfohlen diese Maßnahmen im Zusammenhang mit der Herstellung von Einreichplänen durch einen befugten Planverfasser im Vorhinein abzuklären.

### 2.9.3 Energieausweis

Ein Energieausweis für das konditionierte Wohngebäude über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments ist im Bauakt nicht vorhanden, liegt dem SV nicht vor und war zum Errichtungszeitpunkt des Altbestand Wohngebäudes nicht vorgeschrieben. Es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Baujahr entsprechende übliche energetische Qualität des Gebäudes unterstellt.

#### 2.9.4 Technische Beschreibung

Die Beschreibung folgt dem Lokalausweis und dem Bauakt. Die Baulichkeiten entsprechen im Wesentlichen dem Planwerk.

Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B 1300 dar.

#### **Wohngebäude**

Baujahr:	Zum Altbestand liegen keine Informationen aus dem Bauakt vor, die späteren Umbauten des Zubautraktes wurden lt. Bauakt 2017 beendet
Bauweise:	Massivbauweise
Außenwände:	schlichte Putzfassade teilweise mit Vollwärmeschutz
Wärmedämmung:	Vollwärmeschutz am vorderen Trakt und am Anbau im Hof
Dachform:	straßenseitig abgewalmtes Pultdach (Wohngebäude), flaches Pultdach (Zubau Nebengebäude)
Dachkonstruktion:	Holzdachstuhl gemäß Plan (nicht einsehbar)
Dachdeckung:	Schindeldeckung auf dem vorderen Trakt; Anbau im Hof Blech
Fassade:	Vollwärmeschutzfassade am vorderen Trakt aufgebracht, aber noch nicht vollendet; am Anbau am Hof noch nicht verputzt
Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast; hinten im neuen Zubau Rollläden mit Handzug
Außentüren:	Eingangstüren Kunststoff
Innentüren:	Holztüren in Holztürstöcken bzw. Schiebetüren, teilweise mit Glasfeldern
Innentreppe:	<u>zum Teilkeller</u> : vermutlich Massivstiege (nicht einsehbar da Kunststoffbelag
Heizung:	Ölzentralheizung
Wärmeübertragung:	Radiatoren
Warmwasser:	Warmwasserspeicher am Dachboden
Außenanlagen:	Zugang über seitlichen Weg mit Waschbetonplatten; Vorgarten verwildert; Rasenflächen; hinten im Garten Bestockung mit Obstbäumen; hinterster Garten verwildert und nicht zugänglich, an die-

ser Stelle werden Eternitplatten und alte Kunststoffbehälter gelagert; hinten ist der Gehsteig neben der Bebauung mit Kunststoff-Terrassen-Paneelen belegt

Ausstattung: Folien-Pool (angabengemäß von der Mieterin hergestellt worden); Holzhütte und 2 Gartenhütten einfachster Bauart in Holz; Zelt über Sitzgruppe

## 2.9.5 Beschreibung der Räumlichkeiten

### ERDGESCHOSS

#### Raum 1 – Windfang

(entgegen dem Plan in Massivbauweise)

Fußboden: Fliesen

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: ehemalige Eingangstür mit dem Fenster zum nächsten Raum



#### Raum 2 – Vorraum/Gang vor Bad & WC

Fußboden: Fliesen

Wände: gemalt

Decke: gemalt



#### Raum 2a – Gangbereich zwischen WC und Küche (anstelle der Stiegen)

Fußboden: Fliesen

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: Waschmaschinenanschluss und Trockneranschluss



**Raum 3 – Abstellraum (als Kinderzimmer genutzt, nur ein Fenster, entgegen dem Plan besteht keine Tür in den Garten)**

Fußboden: Laminat  
 Wände: gemalt  
 Decke: gemalt  
 Ausstattung: Radiator



**Raum 4 – Badezimmer**

Fußboden: Fliesen  
 Wände: Fliesen  
 Decke: gemalt  
 Ausstattung: Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Radiator; Handtuchtrockner; Dusche mit Duschtrennung aus Glas und Mehrfachdusche

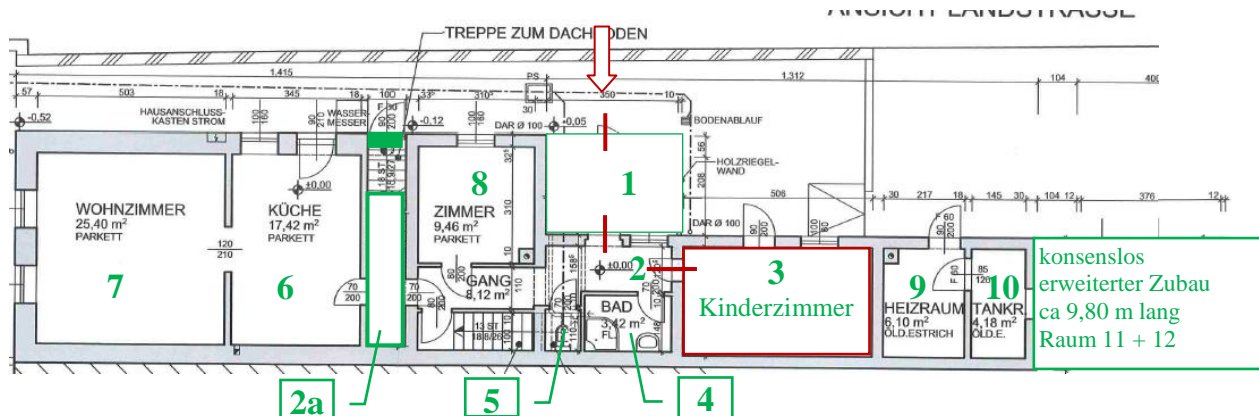


Abbildung 30: EG-Grundriss o. M.;  
 Quelle: Planwerk 2017 mit Erg. des SV (grün)

**Raum 5 – WC (1 Stufe erhöht)**

Fußboden: Fliesen  
 Wände: Fliesen bis ca. 1,30 m Höhe, darüber gemalt  
 Decke: Nut-Feder-Schalung  
 Ausstattung: Hänge-WC mit Kunststoffstuhl, -deckel und Einbauspülkasten



### **Raum 6 – Küche mit Essbereich und offenem Durchgang zum Wohnzimmer**

Fußboden: Fliesen  
Wände: gemalt  
Decke: gemalt  
Ausstattung: Radiator



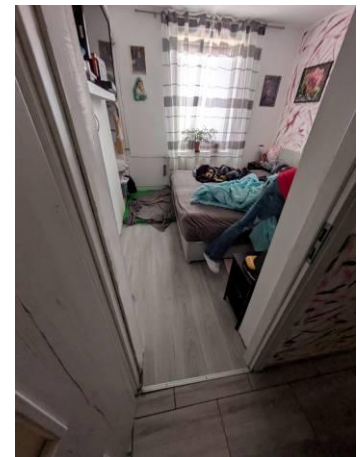
### **Raum 7 – Wohnzimmer**

Fußboden: Fliesen  
Wände: gemalt; Dekorsteinverkleidung hinter dem Schvedenofen  
Decke: gemalt  
Ausstattung: Schvedenofen in der Ecke



### **Raum 8 – Zimmer**

Fußboden: Laminat  
Wände: gemalt  
Decke: gemalt  
Ausstattung: Aufgang in den Dachboden, der Dachboden ist derzeit nicht zugänglich, da verstellt



### **Kellergeschoß (nur unter Bad, WC und Vorraum)**

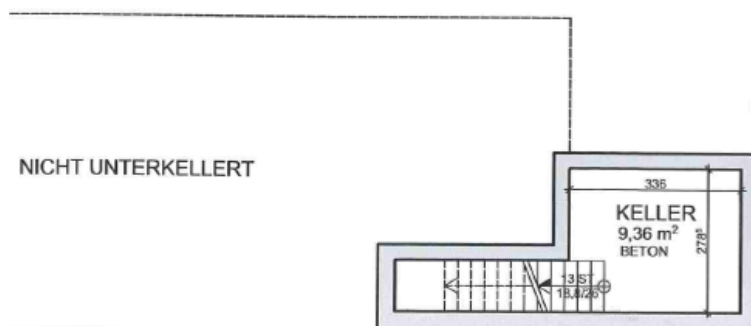


Abbildung 31: EG-Grundriss o. M.; Quelle: Planwerk 2017 mit Erg. des SV (grün)

Fußboden: überwiegend gefliest  
Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: Abgang in den Keller laut Plan, Leitungen auf Putz

### **Anbau im Hof**

#### **Raum 9 – erster Raum im Anbau - Heizraum**

Fußboden: Fliesen

Wände: gemalt, z.T. nicht verputzt

Decke: Pultdach-Untersicht Holz mit OSB-Platten

Ausstattung: Kunststofftür mit Glasfeld; Ölzentralheizung



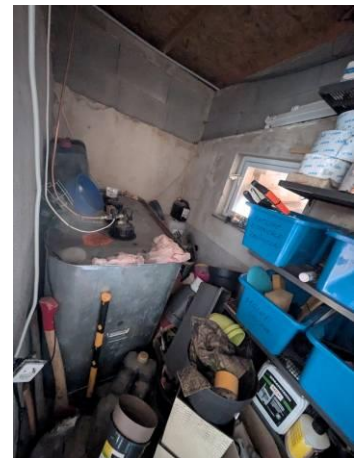
#### **Raum 10 – Tankraum**

Fußboden: verstellt, nicht einsehbar

Wände: gemalt, z.T. nicht verputzt

Decke: Pultdach-Untersicht Holz mit OSB-Platten

Ausstattung: kleiner Öltank aus Metall



### **ZUBAU (nicht im Plan enthalten bzw. anstelle des Schuppens, Länge ca. 9,80 m)**

#### **Raum 11 – befindet sich bereits im Zubau, welcher nicht im Plan enthalten ist**

Fußboden: Beton

Wände: Schalstein unverputzt

Decke: Untersicht Dach

Ausstattung: noch ohne Tür



#### **Raum 12 – Abstellraum**

Fußboden: Beton

Wände: mit Gipskartonplatten beplankt

Decke: Pultdach-Untersicht mit OSB-Platten

Ausstattung: Kunststofffenster dreifach isolierverglast; Kunststofftür



## 2.9.6 Bau- und Erhaltungszustand zum Stichtag

### 2.9.6.1 Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag 2024

Das Wohngebäude befindet sich augenscheinlich in den Wohnbereichen in einem unterdurchschnittlich gepflegten Zustand bzw. Ausstattungszustand mit teilweise Fertigstellungs- und Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsrückstau, insbesondere hinsichtlich der Haustechnik, der Bauteiloberflächen und der Bauteilübergänge sowie hinsichtlich der baubehördlichen Genehmigungen zur nachträglichen Erweiterung des südlichen Anbautraktes (Raum 11+12) etc. mit etwaigen baubehördlichen Auflagen.

Entgegen dem Plan wurden vom Wohntrakt einige Ausgänge geschlossen und der Windfang, welcher in Leichtkonstruktion im Plan verzeichnet ist, entfernt und massiv als Vorraum wieder errichtet (angabengemäß durch die Mieterin).

Der Dachboden war nicht zugänglich.

Die Außenanlagen befinden sich in einem mäßig gepflegten Erscheinungsbild, teilweise mit Fertigstellungsrückstau. Angabengemäß wurden die Außenanlagen (Terrassendielen, Sitzbereich, Hochbeete, Kinderspielhütte etc.) von der Mieterin hergestellt.

Der hintere Gartenbereich ist verwildert und war nicht zugänglich.

Ablagerungen (Bauschutt etc.) im Vorgartenbereich sind augenscheinlich vorhanden und können für den hinteren, nicht zugänglichen und verbuschten Bereich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Angaben der Mieterin ist der bestehende Mietvertrag mit dem Eigentümer Wirt bereits abgelaufen und das Haus soll verkauft sein. Ein neuer Mietvertrag soll ihr vorgelegt werden, welcher noch nicht besteht.

## 2.9.7 Berechnung der Flächen

Die ausgewiesenen Flächen beziehen sich auf das vorliegende Planwerk wie in den nachfolgenden Tabellen angegeben sowie auf Abschätzungen des SV.

Eine Vermessung durch den zeichnenden Sachverständigen hat nicht stattgefunden.

Wohngebäude	Länge*	Breite*	BGF***	NRF****	Ausnutzungsgrad NRF/BGF, geschoßweise
KG	4,06m	3,64m	14,78m <sup>2</sup>		
KG Stiege	3,45m	1,85m	6,38m <sup>2</sup>		
Keller in Summe			21,16m <sup>2</sup>	12,47m <sup>2</sup>	58,93%
EG (Windfang)	3,60m	2,64m	9,50m <sup>2</sup>		
EG	14,15m	6,13m	86,74m <sup>2</sup>		
EG (Bad/WC)	3,60m	3,49m	12,56m <sup>2</sup>		
Kinderzimmer (AR) im Zubau**	5,36m	3,49m	18,71m <sup>2</sup>		
EG in Summe			127,51m <sup>2</sup>	104,49m <sup>2</sup>	81,94%
<b>Summe Wohngebäude</b>			<b>148,67m<sup>2</sup></b>		
Nebengebäude (Zubau)	Länge*	Breite*	BGF***		
Heizraum + Tankraum †	4,10m	3,49m	14,31m <sup>2</sup>		
erweiterter Zubau Raum 11+12	9,80m	3,49m	34,20m <sup>2</sup>		
Zubau in Summe(ohne KiZi)			48,51m <sup>2</sup>		

\* Bestandsplan 2007, \*\* Angaben gemäß Bestandsplan bzw. Abschätzung SV;

\*\*\*BGF = Bruttogrundfläche; \*\*\*\* Nettoraumfläche WH gemäß Bestandsplan 2007

† Bestandsplan 2007

### Wohngebäude

Raum Nr.	EG *	Länge	Breite	NF
1	Windfang	3,50m	2,31m	8,09m <sup>2</sup>
2	Gang (Vorraum)	lt. Plan		8,12m <sup>2</sup>
2a	Gangbereich zw. WC und KÜ	5,40m	1,00m	5,40m <sup>2</sup>
3	Kinderzimmer (AR lt. Plan)	lt. Plan		14,60m <sup>2</sup>
4	Bad mit Dusche	lt. Plan		4,46m <sup>2</sup>
5	WC	lt. Plan		12,54m <sup>2</sup>
6	Küche	lt. Plan		17,42m <sup>2</sup>
7	Wohnzimmer	lt. Plan		24,40m <sup>2</sup>
8	Zimmer gartenseitig	lt. Plan		9,46m <sup>2</sup>
	<b>Summe EG</b>			<b>104,49m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohngebäude</b>				<b>104,49m<sup>2</sup></b>
	KG *	Länge	Breite	NF
	Stiegenabgang **	3,11m	1,00m	3,11m <sup>2</sup>
	Keller	lt. Plan		9,36m <sup>2</sup>
<b>Summe KG</b>				<b>12,47m<sup>2</sup></b>

\* Nutzflächen und Raumbezeichnungen wenn nicht anders angegeben gemäß Bestandsplan 2007

\*\*Abschätzung SV

## 2.9.8 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften. Im Verkehrswert sind auch alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, bzw. entsprechende Anlagen enthalten.

Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Inventar, insbesondere Möbel, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

## 2.10 Ertragslage

Zum Bewertungsstichtag besteht laut Angabe der ehemaligen Mieterin kein aufrechter Mietvertrag, die Liegenschaft wird von dieser weiterhin bewohnt.

## 2.11 Vergleichspreise

### 2.11.1 Grundstücksmarkt und Immobilienmarkt

Die Grundstückspreisliste der TU Wien für das Jahr 2025 (Preisbasis zum Stichtag 31.12.2024) weist für unbebaute, unaufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in der Gemeinde *Hainburg an der Donau* Preise in der Höhe von rd. € 175,-/ m<sup>2</sup> bis € 400,-/ m<sup>2</sup> mit steigender Tendenz aus. Für Transaktionen des laufenden Jahres 2025 (zum Stichtag 30.09.2025) liegen noch keine veröffentlichten und ausgewerteten Erhebungen aus dem laufenden Jahr vor, diese werden Anfang Mai des kommenden Jahres veröffentlicht.

Der von *bodenpreise.at* pro Gemeinde ausgewiesene Wert als Median der im Grundbuch durchgeführten Transaktionen in der jeweiligen Gemeinde (Kauftransaktionen auf Gemeindeebene von 01.01.2009 valorisiert bis Ende 2022) als Richtwert beträgt € 147,16/ m<sup>2</sup> für Bauland bzw. € 4,90/ m<sup>2</sup> für Grünland.



Abbildung 32: Bauland- und Grünlandpreise in Hainburg an der Donau; Quelle bodenpreise.at

Die von *immowert123.at* veröffentlichten Richtwerte für Grundstücke im Bauland von *Hainburg an der Donau* betragen rd. € 175,--/ m<sup>2</sup> bis € 400,--/ m<sup>2</sup> Bauland, das sind im Mittel rd. € 288,--/ m<sup>2</sup> (Quellen: Gemeindeämter, Transaktionsdaten aus dem Grundbuch und Maklerinformationen).

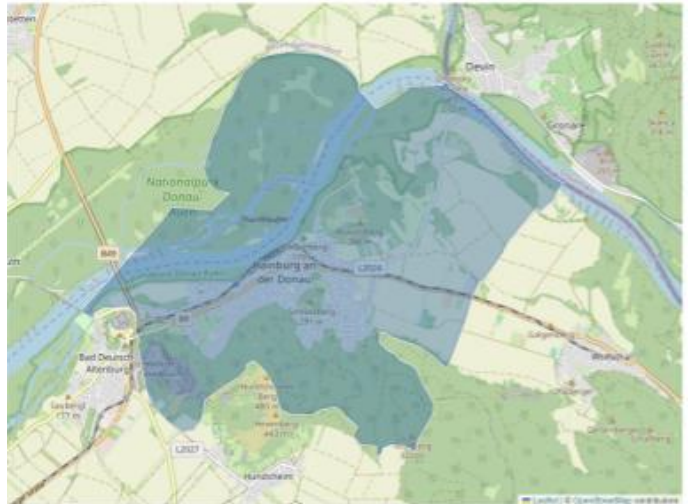


Abbildung 33: Gemeindegebiet Hainburg an der Donau; Quelle: *immowert123.at*

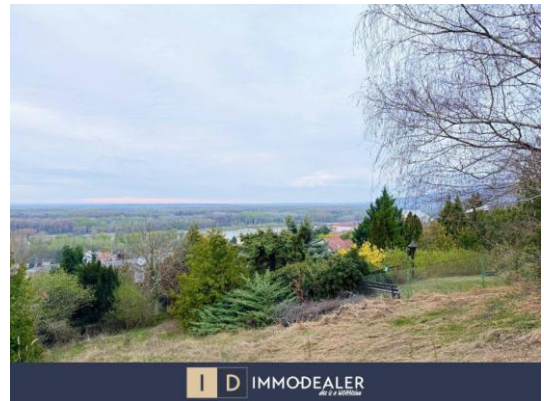
Im Herbst 2025 wird am Immobilienmarkt von *Hainburg an der Donau* ein Baugrundstück südlich des *Braunsberges* mit 485 m<sup>2</sup> in einer Kleingartensiedlung mit Bebaubarkeit nach dem NÖ Kleingartengesetz um € 100.000.- angeboten. Das entspricht rd. € 206,20/ m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von Verhandlungsabschlägen. Gemäß Annonce befindet sich ein massives Gebäude als Abstellraum, Lagerfläche oder Gartenhütte auf der Parzelle.



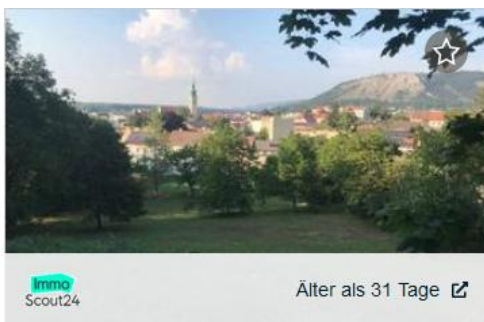
Im Herbst 2025 wird am Immobilienmarkt von *Hainburg an der Donau* ein Baugrundstück im westlichen Ortsrandbereich, nördlich der *Landstraße*, zwischen *Steinerweg* und der Bahntrasse mit 570 m<sup>2</sup> mit Baulandwidmung BW-2WE (25/ o / I, II) um € 131.100.- angeboten. Das entspricht rd. € 230,--/ m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von Verhandlungsabschlägen. Gemäß Annonce befindet sich Wasser, Strom und ein Mischkanal in der Straße. Die Abgabe für die Aufschließung (Kanal und Wasser) sowie ein Entgelt für den Stromnetz-Anschluss ist seitens des Erwerbers an die Gemeinde bzw. an den Stromnetz-anbieter gesondert zu entrichten. Die Fläche wird von einer Großparzelle mit 2.890 m<sup>2</sup> abgeteilt und sind demnach mehrere Parzellen möglich. Die Groß-parzelle wird um € 635.000.- angeboten, das entspricht rd. € 220,--/ m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von Verhandlungsabschlägen.



Seit März 2025 wird am Immobilienmarkt von *Hainburg an der Donau* ein Baugrundstück in leichter Hanglage in der *Carnuntumstraße* mit Donaublick und einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> um € 580.000.-- angeboten. Das entspricht rd. € 290.-- m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von Verhandlungsabschlägen. Gemäß Annonce ist eine Bebaubarkeit bis 40 % verordnet und befindet sich ein Abbruchobjekt auf der Liegenschaft.



Eine Parzelle mit 776 m<sup>2</sup> und mit Baulandwidmung BW-2WE (35/ o,k / I, II) wird im Juni 2024 um € 259.000.- angeboten, das entspricht rd. € 333,80/ m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von Verhandlungsabschlägen, die Anschließungskosten sind laut Annonce bezahlt.



2410 Hainburg an der Donau • Grundstück zu kaufen

**TRAUMHAFTES,  
AUFGESCHLOSSENES  
BAUGRUNDSTÜCK IN  
ZENTRUMSNÄHE**

Kaufpreis  
**€ 259.000,-**  
€ 333,- / m<sup>2</sup>  
Finanzierung  
berechnen

Grundfläche  
**776 m<sup>2</sup>**

Zum Verkauf gelangt ein wunderbar gelegenes Baugrundstücke in Hanglage nahe dem Stadtzentrum von Hainburg an der Donau. Das Grundstück weist die Widmung Bauland-Wohngebiet und eine leichte Trapezform auf. Maße und Größe der Baugrundstücke: Fläche Breite Länge Kaufpreis Grundstück 1 776 ca. 18 m ca. 43 m 259.000,- Die Bebauungsbestimmungen sehen folgendes vor: Bauklasse I und II Bebauungsdichte: 35 % Bauweise: offen oder gekuppelt Zur vorderen Grundgrenze ist eine Baufluchtlinie von 3 m einzuhalten max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist eine offene Verbauung anzustreben bzw. sinnvoll. Die Anschließungskosten sind bereits bezahlt. Sollte Ihr Interesse jetzt geweckt sein, freuen wir uns auf Ihre Anfrage unter [E-Mail-Adresse entfernt] Zögern Sie nicht und vereinb...

Abbildung 34: online Immobilienmarktfrage 11.06.2024, Quelle: [www.immosuchmaschine.at/2410-Hainburg-ad-Donau/Grundstuecke](http://www.immosuchmaschine.at/2410-Hainburg-ad-Donau/Grundstuecke)

Im April 2023 wurden am Immobilienmarkt von *Hainburg an der Donau* zwei Baugrundstücke südlich der *Hummelstraße* mit 776 m<sup>2</sup> und 783 m<sup>2</sup> in Hanglage der *Haydnstraße/Doktor-Lang Weg* mit Baulandwidmung (BW) um € 259.000.- bzw. um € 295.000.- angeboten. Das entspricht rd. € 333,80/ m<sup>2</sup> bzw. € 376,80/ m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung von Verhandlungsabschlägen. Die Parzellen sind lt. Anzeige



gewidmet als Bauklasse I/ II, 35 % Bebauungsdichte, offene oder gekuppelte Bauweise (max. 2 Wohneinheiten) mit Vorgarten 3 m. Aufschließungskosten sind laut Annonce noch nicht entrichtet.

Die Parzelle mit 783 m<sup>2</sup> wurde im Frühjahr 2024 verkauft, siehe Vergleichspreis LNr.4.

#### 2.11.2 Vergleichspreise Baulandparzellen 2025

Zur Ermittlung geeigneter Vergleichspreise wurden am Grundbuch der Gemeinde *Hainburg an der Donau* Transaktionen von unbebauten Grundstücken mit Baulandwidmung, ähnlicher Größe und in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, für den Zeitraum der letzten Jahre zwischen 12.01.2022 und 30.09.2025 (Bewertungsstichtag) erhoben:

Vergleichspreis Nummer 1: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 474 m<sup>2</sup> wurde am 30.09.2025 um € 170.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 358,65. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Marbodweg* östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, mit trompetenförmiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Käufertrug konnte entnommen werden, dass es sich um ein nicht aufgeschlossenes, unbebautes Baulandgrundstück handelt und die Aufschließungsgebühren und -abgaben von den Käufern zu leisten sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Vergleichspreis Nummer 2: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup> wurde am 15.07.2025 um € 330.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 275,00. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Römbergasse* östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und am Ende einer Sackgasse, mit annähernd quadratischer Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Käufertrug konnte entnommen werden, dass es sich um ein unbebautes Baulandgrundstück handelt und die Aufschließungsgebühren bereits geleistet worden sind. Die Transaktion fand zwischen privaten Verkäufern und einer Immobilienentwicklungsgesellschaft statt. Abzüglich der Aufschließungsabgabe in der Höhe von rd. € 36.800,-- ergibt sich demnach ein bereinigter Kaufpreis von € 293.200 und entspricht das einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 244,43.

Vergleichspreis Nummer 3: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 911 m<sup>2</sup> wurde am 28.02.2025 um € 249.900,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 274,31. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Weingartenweg* östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW (40/o,k/ I,II). Dem Käufertrug konnte entnommen werden, dass es sich um ein nicht aufgeschlossenes, unbebautes Baulandgrundstück handelt und die Aufschließungs- und Anschlußkosten von den Käufern zu leisten sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Vergleichspreis Nummer 4: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 503 m<sup>2</sup> wurde am 06.09.2024 um € 153.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 304,17. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Burgenlandstraße* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW.

Dem Käufertrug konnte entnommen werden, dass auf der Parzelle eine kleine Holzhütte besteht und dass künftige Anliegerleistungen und Aufschließungsabgaben bei der Bauplatzschaffung von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen einem privaten Verkäufer und privaten slowakischen Staatsbürgern statt.

Vergleichspreis Nummer 5: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 518 m<sup>2</sup> wurde am 24.05.2024 um € 150.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 289,58. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Marbodweg* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Käufertrug konnte entnommen werden, dass künftige Anliegerleistungen und Aufschließungsabgaben von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Vergleichspreis Nummer 6: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 783 m<sup>2</sup> wurde am 11.04.2024 um € 265.000,-- veräußert, weiters wurde dem Kaufvertrag entnommen, dass die Aufschließungsergänzungsabgabe für das unbebaute Grundstück in der Höhe von € 7.925,45 bereits bezahlt wurde. Das ergibt demnach einen bereinigten Kaufpreis von € 257.074,55 und entspricht das einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 328,32. Es handelt sich um ein unbebautes Mittelgrundstück in der Lage *Doktor-Lang-Weg* mit nahezu recht-

eckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, geeignet zur Bebauung mit 2 Wohneinheiten – siehe dazu auch Grundstücksmarkt Punkt 2.11.1 - nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Parzelle. Dem Kaufvertrag konnte die Informationen entnommen werden, dass es sich um ein aufgeschlossenes Grundstück handelt und weiters, dass die Herstellung des Wasser- und Kanalanschlusses von der verkaufenden Partei veranlasst und bezahlt wird, die Kosten zur Herstellung des Stromanschlusses werden von der Käuferseite getragen. Die Transaktion fand zwischen einem privaten Verkäufer und privaten slowakischen Staatsbürgern statt und wird wegen der nicht mit einem Betrag ausgewiesenen Wasser- und Kanalanschlussherstellkosten nicht als Vergleichspreis herangezogen.

Vergleichspreis Nummer 7: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 999 m<sup>2</sup> wurde am 12.03.2024 um € 150.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 150,15. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Weingartenweg* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, es ist eine nicht näher ausgeführte Dienstbarkeit für Netz Niederösterreich GmbH einverleibt. Dem Kaufvertrag konnten Informationen zum Aufschließungsstand entnommen werden, dass künftige Aufschließungsabgaben und Anliegerleistungen von der Käuferseite getragen werden, die Transaktion fand zwischen einer Immobilienverwertungsgesellschaft und einem privaten slowakischen Staatsbürger statt.

Vergleichspreis Nummer 8: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 610 m<sup>2</sup> wurde am 01.03.2024 um € 250.000,-- veräußert, weiters wurde dem Kaufvertrag entnommen, dass die Aufschließungsabgabe für das unbebaute Grundstück in der Höhe von € 17.288,72 bereits bezahlt wurde. Das ergibt demnach einen bereinigten Kaufpreis von € 232.711,28 und entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 381,48. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Carnuntumstraße* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW.

Die Transaktion fand zwischen privaten slowakischen Staatsbürgern statt.

Vergleichspreis Nummer 9: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 606 m<sup>2</sup> wurde am 08.11.2023 um € 180.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von

€ 297,03. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Carnuntumstraße* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Käufertrag konnte entnommen werden, dass künftige Anliegerleistungen und Aufschließungsabgaben von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen privaten slowakischen Staatsbürgern statt.

Vergleichspreis Nummer 10: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 507 m<sup>2</sup> wurde am 18.09.2023 um € 200.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 394,48. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Burgenlandstraße* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Auf der Parzelle besteht laut Kaufvertrag eine massive Gartenhütte als Abbruchobjekt, die Abbruchkosten trägt die Käuferseite, die Abtransport-, Entsorgungs- und Deponiekosten werden von der Verkäuferseite getragen. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt und wird wegen der nicht mit einem Betrag ausgewiesenen Abbruchkosten nicht als Vergleichspreis herangezogen.

Vergleichspreis Nummer 11: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> wurde am 11.07.2023 um € 216.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 360,00. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Carnuntumstraße* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Käufertrag konnte entnommen werden, dass künftige Anliegerleistungen und Aufschließungsabgaben von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen einem privaten Verkäufer und privaten slowakischen Staatsbürgern statt.

Vergleichspreis Nummer 12: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 852 m<sup>2</sup> wurde am 13.05.2023 um € 315.000,-- veräußert, weiters wurde dem Kaufvertrag entnommen, dass die Aufschließungsabgabe für das unbebaute Grundstück in der Höhe von € 20.432,33 bereits bezahlt wurde. Das ergibt demnach einen bereinigten Kaufpreis von € 294.567,67 und entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 345,74. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Weingartenweg* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Kaufvertrag konnten Informationen zum Aufschließungsstand entnommen werden, dass künftige Anliegerleistungen

(Hausanschlußkosten) von der Käuferseite getragen werden, die Transaktion fand zwischen einem privaten Verkäufer und privaten slowakischen Staatsbürgern statt.

Vergleichspreis Nummer 13: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 720 m<sup>2</sup> wurde am 20.07.2022 um € 234.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 325,00. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Carnuntumstraße* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Käufertrag konnte entnommen werden, dass Anschlüsse für Kanal und Wasser vorhanden und im Kaufpreis enthalten sind. Die Transaktion fand zwischen einem privaten Verkäufer und privaten slowakischen Staatsbürgern statt und wird wegen der nicht mit einem Betrag ausgewiesenen Wasser- und Kanalanschlussherstellkosten nicht als Vergleichspreis herangezogen.

Vergleichspreis Nummer 14: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 606 m<sup>2</sup> wurde am 20.04.2022 um € 175.740,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 290,00. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Carnuntumstraße* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Käufertrag konnten keine Informationen zu Anliegerleistungen und Aufschließungsabgaben entnommen werden (siehe auch LNr. 9). Die Transaktion fand zwischen privaten slowakischen Staatsbürgern statt.

Vergleichspreis Nummer 15: Das Grundstück mit einer Grundfläche von 465 m<sup>2</sup> wurde am 12.01.2022 um € 180.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m<sup>2</sup> von € 387,10. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Marbodweg* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Kaufvertrag konnten Informationen entnommen werden, dass künftige Aufschließungsabgaben und Anliegerleistungen von der Käuferseite getragen werden, die Transaktion fand zwischen einem privaten Verkäufer und privaten slowakischen Staatsbürgern statt.

LNr.	TZ	EZ	Grst. Nr.	KG	Fläwi	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m²	KV-Datum	Lage/ Riedname
1	3117/2025	2298	1231/5	05104	BW	474 m²	€ 170.000,00	358,65 /m²	30.09.2025	Marbodweg 8
2	2864/2025	3676	406	05104	BW	1.200 m²	€ 293.193,92	244,33 /m²	15.07.2025	Römergasse 56
3	701/2025	3731	1180/1	05105	BW	911 m²	€ 249.900,00	274,31 /m²	28.02.2025	Weingartenweg 5
4	2874/2024	1848	596/31	05104	BW	503 m²	€ 153.000,00	304,17 /m²	06.09.2024	Burgenlandstraße 73
5	1962/2024	2287	1231/8	05104	BW	518 m²	€ 150.000,00	289,58 /m²	24.05.2024	Marbodweg 11
6	1178/2024	3483	440/3	05104	BW	783 m²	€ 257.074,55	328,32 /m²	11.04.2024	Doktor-Lang Weg
7	1226/2024	3712	1219/14	05104	BW	999 m²	€ 150.000,00	150,15 /m²	12.03.2024	Weingartenweg 83
8	896/2024	3646	1219/8	05104	BW	610 m²	€ 232.711,28	381,49 /m²	01.03.2024	Carnuntumstraße 178
9	590/2023	3651	1219/9	05104	BW	606 m²	€ 180.000,00	297,03 /m²	08.11.2023	Carnuntumstraße 176
10	3422/2023	1863	596/16	05104	BW	507 m²	€ 200.000,00	394,48 /m²	18.09.2023	Burgenlandstraße 77
11	2855/2023	3724	1331/2	05104	BW	600 m²	€ 216.000,00	360,00 /m²	11.07.2023	Carnuntumstraße 237
12	1731/23023	3673	1223/5	05104	BW	852 m²	€ 294.567,67	345,74 /m²	13.05.2023	Weingartenweg 33
13	2647/2022	1644	1229/31	05104	BW	720 m²	€ 234.000,00	325,00 /m²	28.07.2022	Römergasse 75
14	2094/2022	3651	1219/9	05104	BW	606 m²	€ 175.740,00	290,00 /m²	20.04.2022	Carnuntumstraße 176
15	690/2022	2184	1231/18	05104	BW	465 m²	€ 180.000,00	387,10 /m²	12.01.2022	Marbodweg



Abbildung 35: Lage der Vergleichsliegenschaften mit Ergänzungen des SV; Quelle: immounited.com

### 3 BEWERTUNGSGUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum **Bewertungsstichtag 30.09.2025**.

#### 3.1 Wertermittlungsverfahren

Die gegenständliche bebaute Liegenschaft ist zum Bewertungsstichtag von einer ehemaligen Mieterin bewohnt.

Gemäß Angaben der Mieterin ist der bestehende Mietvertrag mit dem Eigentümer Wirt bereits abgelaufen und das Haus soll verkauft sein. Ein neuer Mietvertrag soll ihr vorgelegt werden, welcher noch nicht besteht.

Einfamilienhäuser fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, sofern der Mietvertrag nach dem 01.01.2002 abgeschlossen wurde (§ 1 Abs. 2 Z 5 MRG). Der Mieter genießt keinen gesetzlichen Kündigungsschutz und der Vermieter muss sich nicht an die Mindestvertragslaufzeit von drei Jahren halten, es besteht mehr Vertragsfreiheit bei der Vereinbarung von Kündigungsfristen, Betriebskosten und den Erhaltungspflichten des Mieters. Mietverträge für Einfamilienhäuser unterliegen dem *Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch* (ABGB).

Einfamilienhäuser werden überwiegend für die Eigennutzung gebaut und erworben.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, die aufgrund ihrer Art und Beschaffenheit primär zur Eigennutzung geeignet ist, wird sohin das *Sachwertverfahren* bzw. das *Vergleichswertverfahren* für die Bodenwertermittlung angewendet.

### 3.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem Bodenwert, dem Bauwert, dem Wert der Außenanlagen und (gegebenenfalls) dem Zubehör.

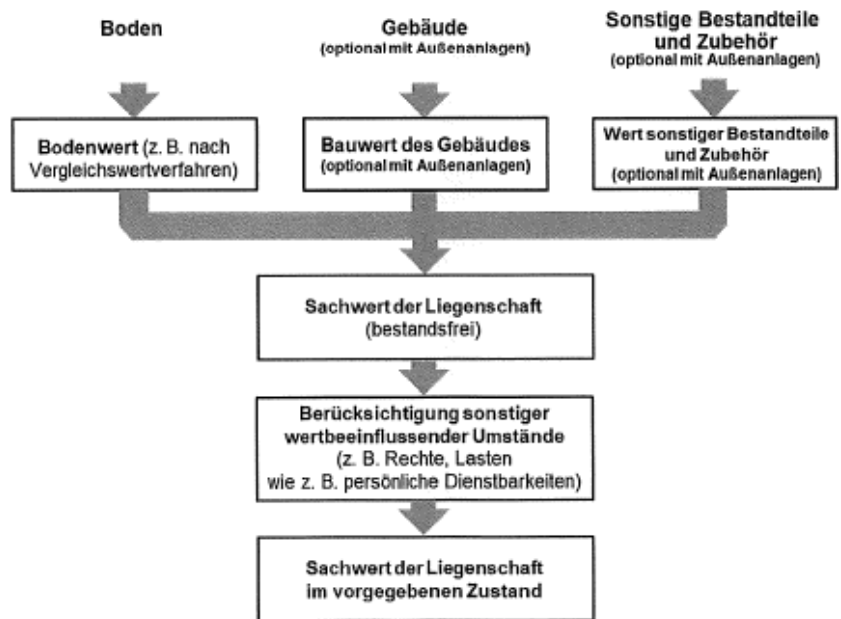


Abbildung 36: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – Teil 1

#### 3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem *Vergleichswertverfahren* ermittelt und wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeiten abgeleitet.

Abweichende Verhältnisse finden durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung.

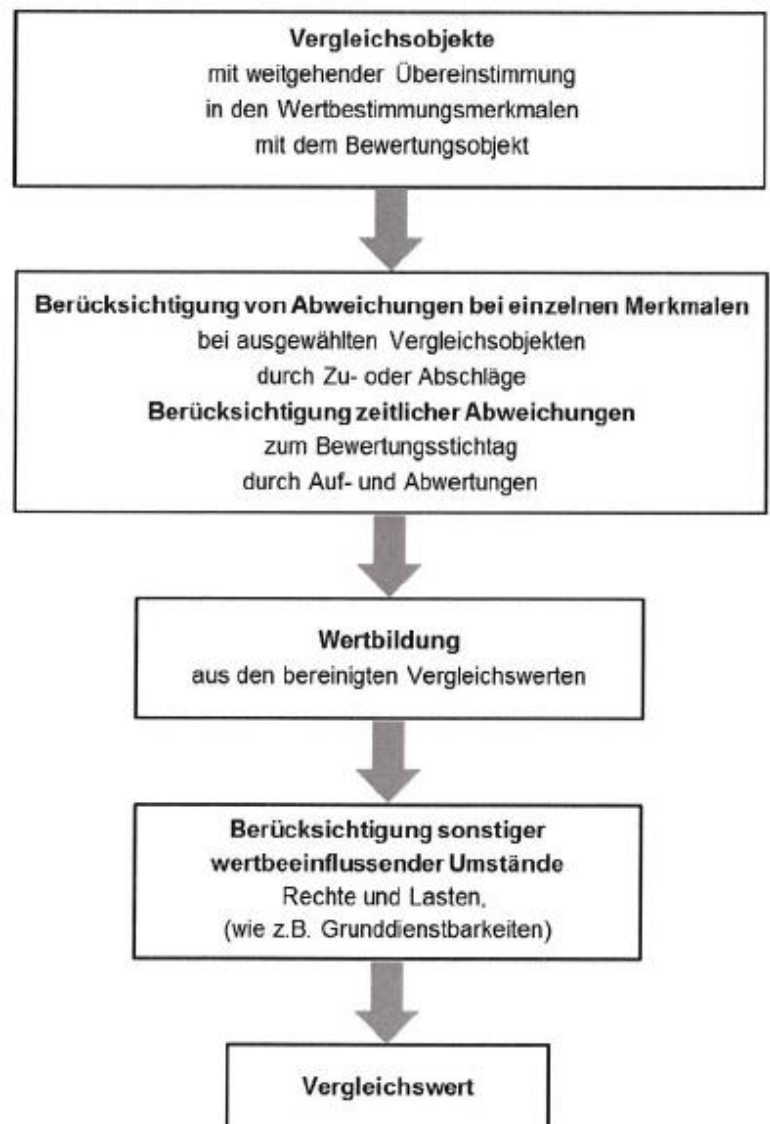


Abbildung 37: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – Teil 1

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, die durch Erhebungen und Marktbeobachtungen dem Sachverständigen zur Verfügung stehen und im Sinne des Vergleichswertverfahrens (LBG §4) konnten, wie in Punkt 2.11 dargestellt, Grundstücks-transaktionen mit entsprechender Flächenwidmung und Größe erhoben werden.

### 3.2.1.1 Bodenwertermittlung zum Stichtag 2025

Die Gesamtgrundstücksgröße der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit 883 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch) bestehend aus 3 kleineren Parzellen mit 205 m<sup>2</sup>, 87 m<sup>2</sup> und 591 m<sup>2</sup> (wobei von der letzten Parzelle nur 181 m<sup>2</sup> im gewidmeten Bauland liegen und ca. 410 m<sup>2</sup> im Grünland), davon gesamtgesehen 473 m<sup>2</sup> mit Baulandwidmung und ca. 410 m<sup>2</sup> mit Grünlandwidmung zur Gartennutzung, wird aufgrund von Erhebungen am Kataster als durchschnittlich gesehen.

Die Größen der erhobenen Vergleichsliegenschaften (Punkt 2.11) im Bauland weisen ortsübliche Grundstücksflächen zwischen 465 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> auf, im Mittel sohin rd. 833 m<sup>2</sup>, das arithmetische Flächenmittel aller erhobenen Parzellen beträgt 690 m<sup>2</sup>.

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in Hainburg an der Donau in durchschnittlicher Wohnlage sind gemäß der TU Wien Grundstückspreisliste für die nachfolgenden Jahre Preise in €/m<sup>2</sup> ausgewiesen, wobei die Bandbreite der Bodenpreise in Wohnlagen aufgrund der inhomogenen Gemeindestruktur in Abhängigkeit von Lage, Erschließung und Infrastruktur eine relativ breite Streuung aufweisen kann:

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in <b>Hainburg an der Donau</b> in durchschnittlicher Wohnlage ist in der TU Wien Grundstückspreisliste						
Jahr	Preis in € von	bis €		Preis in €	Wertänderung bezogen auf 2025	Jahr
2025	nicht vorliegend, fiktive Wertsteigerung zu September 2025 0,0 %			287,50 /m <sup>2</sup>	0,00%	2025
2024	175,00 /m <sup>2</sup>	400,00 /m <sup>2</sup>	im Mittel:	287,50 /m <sup>2</sup>	0,00%	2024
2023	175,00 /m <sup>2</sup>	400,00 /m <sup>2</sup>	im Mittel:	287,50 /m <sup>2</sup>	0,00%	2023
2022	230,00 /m <sup>2</sup>	325,00 /m <sup>2</sup>	im Mittel:	277,50 /m <sup>2</sup>	+ 3,60%	2022
2021	160,00 /m <sup>2</sup>	260,00 /m <sup>2</sup>	im Mittel:	210,00 /m <sup>2</sup>	+ 36,90%	2021

Es liegen noch keine ausgewerteten bzw. veröffentlichten Transaktionen und Grundstückspreisspiegel zum laufenden Jahr 2025 vor, diese werden im Mai des kommenden Jahres publiziert.

Es wird fiktiv von einer durchschnittlichen Wertentwicklung von 2023 und 2024 auf September 2025 von rd. 0,00 % ausgegangen.

Die ermittelte Wertentwicklung des Jahres 2022 auf 2025, bezogen auf den jeweiligen Mittelwert beträgt aufgrund der Marktehebungen rd. +3,60 %.

Diese Vergleichswerte dienen lediglich zur zeitlichen Harmonisierung der erhobenen Transaktionen auf das Jahr 2025.

Die unter Punkt 2.11 dargestellten erhobenen Transaktionen LNrn. 6 und 13 bleiben entsprechend den Erläuterungen unter Punkt 2.11 unberücksichtigt.

Es wird der vorläufige, zeitlich harmonisierte Mittelwert aus den erhobenen, bereinigten Vergleichswerten, Aufschließungsabgaben nicht geleistet, ermittelt:

LNr.	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/ m <sup>2</sup>	KV-Datum	zeitliche Harmonisierung	
1	474 m <sup>2</sup>	170.000 m <sup>2</sup>	358,65 /m <sup>2</sup>	30.09.2025	0,00%	358,65 /m <sup>2</sup>
2	1.200 m <sup>2</sup>	293.194 m <sup>2</sup>	244,33 /m <sup>2</sup>	15.07.2025	0,00%	244,33 /m <sup>2</sup>
3	911 m <sup>2</sup>	249.900 m <sup>2</sup>	274,31 /m <sup>2</sup>	28.02.2025	0,00%	274,31 /m <sup>2</sup>
4	503 m <sup>2</sup>	153.000 m <sup>2</sup>	304,17 /m <sup>2</sup>	06.09.2024	0,00%	304,17 /m <sup>2</sup>
5	518 m <sup>2</sup>	150.000 m <sup>2</sup>	289,58 /m <sup>2</sup>	24.05.2024	0,00%	289,58 /m <sup>2</sup>
6	<del>783 m<sup>2</sup></del>	<del>257.075 m<sup>2</sup></del>	<del>328,32 /m<sup>2</sup></del>	<del>11.04.2024</del>	ausgeschieden	
7	999 m <sup>2</sup>	150.000 m <sup>2</sup>	150,15 /m <sup>2</sup>	12.03.2024	0,00%	150,15 /m <sup>2</sup>
8	610 m <sup>2</sup>	232.711 m <sup>2</sup>	381,49 /m <sup>2</sup>	01.03.2024	0,00%	381,49 /m <sup>2</sup>
9	606 m <sup>2</sup>	180.000 m <sup>2</sup>	297,03 /m <sup>2</sup>	08.11.2023	0,00%	297,03 /m <sup>2</sup>
10	507 m <sup>2</sup>	200.000 m <sup>2</sup>	394,48 /m <sup>2</sup>	18.09.2023	0,00%	394,48 /m <sup>2</sup>
11	600 m <sup>2</sup>	216.000 m <sup>2</sup>	360,00 /m <sup>2</sup>	11.07.2023	0,00%	360,00 /m <sup>2</sup>
12	852 m <sup>2</sup>	294.568 m <sup>2</sup>	345,74 /m <sup>2</sup>	13.05.2023	0,00%	345,74 /m <sup>2</sup>
<del>13</del>	<del>720 m<sup>2</sup></del>	<del>234.000 m<sup>2</sup></del>	<del>325,00 /m<sup>2</sup></del>	<del>28.07.2022</del>	ausgeschieden	
14	606 m <sup>2</sup>	175.740 m <sup>2</sup>	290,00 /m <sup>2</sup>	20.04.2022	+ 3,60%	300,45 /m <sup>2</sup>
15	465 m <sup>2</sup>	180.000 m <sup>2</sup>	387,10 /m <sup>2</sup>	12.01.2022	+ 3,60%	401,05 /m <sup>2</sup>

zeitlich harmonisierter Mittelwert 315,49 /m<sup>2</sup>

**vorläufiger Mittelwert**

**zum Stichtag rd. 315,00 /m<sup>2</sup>**

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

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

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

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

Der zeitlich harmonisierte Mittelwert von EUR 315,49 /m <sup>2</sup> ergibt bei +/- 1/3 Schwankungsintervall die untere Bereichsgrenze 67 % des bereinigten Durchschnittswertes mit EUR <b>211,38 /m<sup>2</sup></b> Werte <b>darunter</b> werden ausgeschieden die obere Bereichsgrenze 133% des bereinigten Durchschnittswertes mit EUR <b>419,61 /m<sup>2</sup></b> Werte <b>darüber</b> werden ausgeschieden
---

Der Wert LNr. 7 liegt außerhalb des ermittelten Schwankungsintervalls und wird als Ausreißer ausgeschieden.

LNr.	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	KV-Datum	zeitliche Harmonisierung	
1	474 m <sup>2</sup>	€ 170.000,00	358,65 /m <sup>2</sup>	30.09.2025	0,00%	358,65 /m <sup>2</sup>
2	1.200 m <sup>2</sup>	€ 293.193,92	244,33 /m <sup>2</sup>	15.07.2025	0,00%	244,33 /m <sup>2</sup>
3	911 m <sup>2</sup>	€ 249.900,00	274,31 /m <sup>2</sup>	28.02.2025	0,00%	274,31 /m <sup>2</sup>
4	503 m <sup>2</sup>	€ 153.000,00	304,17 /m <sup>2</sup>	06.09.2024	0,00%	304,17 /m <sup>2</sup>
5	518 m <sup>2</sup>	€ 150.000,00	289,58 /m <sup>2</sup>	24.05.2024	0,00%	289,58 /m <sup>2</sup>
6	783 m <sup>2</sup>	€ 257.074,55	328,32 /m <sup>2</sup>	11.04.2024	ausgeschieden	
7	999 m <sup>2</sup>	€ 150.000,00	150,15 /m <sup>2</sup>	12.03.2024	Ausreißer	
8	610 m <sup>2</sup>	€ 232.711,28	381,49 /m <sup>2</sup>	01.03.2024	0,00%	381,49 /m <sup>2</sup>
9	606 m <sup>2</sup>	€ 180.000,00	297,03 /m <sup>2</sup>	08.11.2023	0,00%	297,03 /m <sup>2</sup>
10	507 m <sup>2</sup>	€ 200.000,00	394,48 /m <sup>2</sup>	18.09.2023	0,00%	394,48 /m <sup>2</sup>
11	600 m <sup>2</sup>	€ 216.000,00	360,00 /m <sup>2</sup>	11.07.2023	0,00%	360,00 /m <sup>2</sup>
12	852 m <sup>2</sup>	€ 294.567,67	345,74 /m <sup>2</sup>	13.05.2023	0,00%	345,74 /m <sup>2</sup>
13	474 m <sup>2</sup>	€ 170.000,00	358,65 /m <sup>2</sup>	30.09.2025	ausgeschieden	
14	1.200 m <sup>2</sup>	€ 293.193,92	244,33 /m <sup>2</sup>	15.07.2025	+ 3,60%	300,45 /m <sup>2</sup>
15	720 m <sup>2</sup>	€ 234.000,00	325,00 /m <sup>2</sup>	28.07.2022	+ 3,60%	401,05 /m <sup>2</sup>

bereinigter zeitlich harmonisierter Mittelwert 329,27 /m<sup>2</sup>

Zur Ermittlung des Bodenwertes für Bauland - Wohngebiet, Aufschließungsgebühren nicht geleistet, zieht der Sachverständige den angepassten Mittelwert der transaktionierten, zeitlich harmonisierten Werte von rd. € 329,27.-- /m<sup>2</sup> als durchschnittliche, ortsüblich angemessene und marktkonforme Basis zur weiteren Bodenwertermittlung heran.

In einem weiteren Schritt wird der zeitlich harmonisierte und bereinigte Mittelwert unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände angepasst.

Als wertbeeinflussender Umstand wird die Lage mit Lärmbelastung berücksichtigt, die Lagen der erhobenen Vergleichsparzellen weisen diese Lärmbelastung nicht auf und wird

dies durch einen Abschlag von -15 % für die bereinigte und zeitlich harmonisierte Wertbasis berücksichtigt.

Für die südliche Teilfläche des Grundstücks Nr.1185/1 ist die Widmung *Grünland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung* verordnet. Diese Teilfläche dient als Garten. Diese Teilfläche mit Gartennutzung wird mit einem üblichen Ansatz von 15 % vom angepassten Baulandwert berücksichtigt.

bereinigter zeitlich harmonisierter Mittelwert	329,27 /m <sup>2</sup>
Anpassung wegen Lage mit Lärmbelastung -15,00%	-49,39 /m <sup>2</sup>
angepasster Mittelwert 2025	279,88 /m <sup>2</sup>
<b>angepasster Mittelwert Lage an Ortsdurchfahrt (B9) 2025 rd.</b>	<b>280,00 /m<sup>2</sup></b>
Anpassung Grünlandwidmung mit Gartennutzung 15%	41,98 /m <sup>2</sup>
<b>angepasster Mittelwert Gartennutzung 2025 rd.</b>	<b>42,00 /m<sup>2</sup></b>

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

#### **Bodenwert 2025**

Grst.Nr	Widmung	Fläche	Wertansatz
.602	BW	205 m <sup>2</sup> x EUR	280,00 /m <sup>2</sup> = EUR 57.400,00
1185/3	BW	87 m <sup>2</sup> x EUR	280,00 /m <sup>2</sup> = EUR 24.360,00
1185/1	BW	181 m <sup>2</sup> x EUR	280,00 /m <sup>2</sup> = EUR 50.680,00
1185/1	Glf *	410 m <sup>2</sup> x EUR	42,00 /m <sup>2</sup> = EUR 17.220,00
Aufschließungskosten BW zum Stichtag rd.			= EUR 23.000,00
Bodenwert		883 m <sup>2</sup>	Zwischensumme: EUR 172.660,00

Das entspricht einem durchschnittlichen, aufgeschlossenem Bodenwert von € 195,54/ m<sup>2</sup>.

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

### 3.2.2 Bauwert

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

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

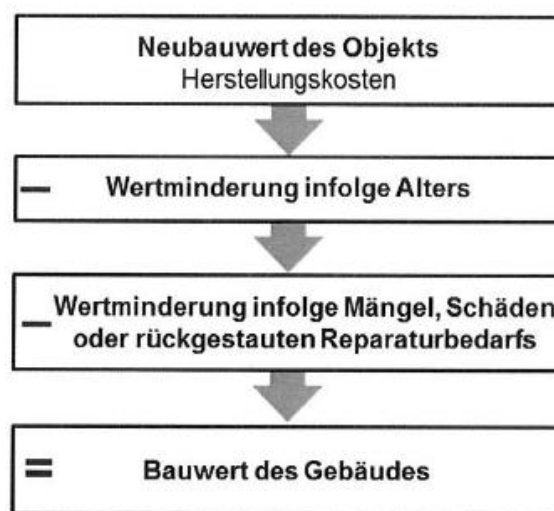


Abbildung 38: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 –Teil 1

#### 3.2.2.1 Bauwertermittlung 2025

Die Herstellung der Umbauarbeiten am bewertungsgegenständlichen teilunterkellerten Wohnhaus samt gartenseitigem Zubau trakt wurde gemäß Bauakt mit Bescheinigung der Fertigstellung 2017 beendet. Angabengemäß bzw. augenscheinlich haben in den letzten Jahren nach 2017 teilweise Modernisierungen, teilweise Dämmungen bzw. konsenslose Bauführungen (Windfangerweiterung, Zubauerweiterung) stattgefunden, welche jedoch aufgrund der augenscheinlich nicht fachgerecht durchgeführten Sanierungs- und Umbauarbeiten lediglich als notwendige Erhaltungsmaßnahmen zu sehen sind um eine zeitgemäße Benutzung annähernd einem heutigen Standard zu gewährleisten.

Informationen zu weiteren, durchgreifenden Instandsetzungen oder Modernisierungen liegen dem Sachverständigen nicht vor, der konsenslos umgebaute Windfang (Eingangsbereich) teilt das Schicksal des Altbestandes.

Der Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das teilunterkellerte Wohngebäude unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes auf 25 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden in Massivbauweise von 80 Jahren ausgegangen wird. Das teilunterkellerte Wohngebäude weist demzufolge zum Bewertungsstichtag ein fiktives Baualter von rd. 55 Jahren auf.

Der Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für die nicht unterkellerten Nebengebäude (Haustechnik und konsenslos ausgebauter Abstellraum) unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes auf 25 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer von nicht unterkellerten Nebengebäuden in Massivbauweise von 60 Jahren ausgegangen wird. Die Nebengebäude weisen demzufolge zum Bewertungsstichtag ein fiktives Baualter von rd. 35 Jahren auf.

Die Außenanlagen (teilweise befestigter Vorgarten, Außenstiegen, Gerätehütte, Befestigungen, Begrünung und Bestockung, gärtnerische Ausgestaltung, Einfriedungen etc.) werden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt.

Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m<sup>2</sup> Nettoraumfläche (NRF) bzw. Bruttogrundfläche (BGF) sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag inkl. Umsatzsteuer abgeleitet, da die Umsatzsteuer bei eigengenutzten Objekten zu berücksichtigen ist.

Die Herstellkosten für nicht ausgebaute Dachbodenflächen sind in den Herstellkosten der anderen Geschoße enthalten.

Als Grundlage für die Ableitung der Herstellungskosten wird die Tabelle *Herstellungskosten für Wohngebäude 2024* nach Wohnnutzfläche (WNFL) gemäß den *Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 4/2024* und unter Berücksichtigung der Ausstattungs- und Lagequalität gewählt.

Diese weist für das 1. Quartal des Jahres 2024 (Wertbasis 1. Quartal 2024) für das Bundesland *Niederösterreich* für Wohngebäude in durchschnittlicher (normaler) Ausstattung einen Wert von € 2.900,-- pro m<sup>2</sup> WNFL aus.

Die durchschnittliche (normale) Ausstattungsqualität umfasst gemäß den *Empfehlungen für Herstellungskosten* folgende Kriterien:

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

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

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

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

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

Der Sachverständige erachtet einen Herstellungskostenansatz auf Basis des 1. Quartals 2024 entsprechend der Ausführung in der Höhe von rd. € 2.900,-/ m<sup>2</sup> WNFL als Basis zur weiteren Herstellungskostenermittlung des Wohngebäudes zum Stichtag für angemessen.

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

Für fehlende Ausstattungsmerkmale, insbesondere bereichsweise unfertige Boden- und Wandoberflächen, teilweise fehlende Material- und Bauteilübergänge bzw. –abschlüsse, fehlende Isolierung/Dämmung und nicht ganz zeitgemäße Heiztechnik (Ölheizung) ein Abschlag in der Höhe von -15 % geführt.

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

Gemäß der aktuell verfügbaren Publikation des Baupreisindex (BPI) für Wohnhaus und Siedlungsbau der Statistik Austria wurde für das 1. Quartal im Jahr 2024 (= 135,6) als Wertbasis eine Veränderung zum 2. Quartal 2025 (= 136,4) zur Basis von rd. 0,6 % ermittelt und wird diese zeitliche Veränderung zur Berücksichtigung der Herstellkostenanpassung zum Stichtag berücksichtigt.

Für die Berechnung des Gebäudewertes nach Bruttogrundfläche (BGF) werden entsprechend den vorangehenden Erläuterungen übliche 80 % des Herstellkostenwertes pro m<sup>2</sup> Nettoraumfläche (NRF) als Kostenkennwert zur Ermittlung des Gebäudewertes auf Basis der BGF herangezogen.

Für die sehr einfachen Kellerflächen werden entsprechend dem Ausbau und Ausstattungszustand übliche 45 % des ermittelten Kostenkennwertes in Ansatz gebracht.

Für die einfachen Windfang ohne Zentralheizung werden entsprechend dem Ausbau und Ausstattungszustand übliche 90 % des ermittelten Kostenkennwertes in Ansatz gebracht.

Für die Räumlichkeiten im Anbautrakt als Nebengebäude (Haustechnik- und Lagerflächen) werden entsprechend dem Ausbau und Ausstattungszustand 50 % des Kostenkennwertes herangezogen.

<b>Basis Niederösterreich 1. Q.2024</b>	€	<b>2.900,00</b>	Kostenkennwert WNFL 2024
+ 10,00%	€	290,00	Kleinbauwerke
	€	<b>3.190,00</b>	<i>WH angepasst</i>
-15,00%	-€	478,50	<i>nicht normgemäße, bauphysikalisch wirtschaftliche Ausstattung ( fehlende Isolierung/ Dämmung, nicht ganz zeitgemäße Heiztechnik (Ölheizung) etc.)</i>
	€	<b>2.711,50</b>	Zwischensumme
80%	€	2.169,20	WH Stadt/Land Gefälle
<b>100,6%</b>	€	<b>2.182,00</b>	BPI Anpassung 1. Q. 2024 > 2. Q. 2025
<b>Kostenkennwert rd.</b>	€	<b>2.180,00</b>	<b>WH WNFL Stichtag 2024</b>
80%	€	<b>1.745,60</b>	<b>NF &gt; BGF 2025</b>
<b>Kostenkennwert rd.</b>	€	<b>1.750,00</b>	<b>WH BGF Stichtag 2025</b>
45%	€	785,52	einfach ausgebauter Keller
<b>Kostenkennwert rd.</b>	€	<b>790,00</b>	<b>Keller Stichtag 2025</b>
90%	€	1.571,04	Anbau Windfang
<b>Kostenkennwert rd.</b>	€	<b>1.570,00</b>	<b>Anbau Windfang Stichtag 2025</b>
50%	€	872,80	Zubautrakt, Haustechnik- und Abstellraum
<b>Kostenkennwert rd.</b>	€	<b>870,00</b>	<b>Zubautrakt Stichtag 2025</b>

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

## **Bauwert 2025**

Nach BGF, getrennt nach Geschoßen :

KG	21,16m <sup>2</sup>	x	EUR	790,00 /m <sup>2</sup>	=	EUR	16.717,11
EG (Windfang)	9,50m <sup>2</sup>	x	EUR	1.570,00 /m <sup>2</sup>	=	EUR	14.921,28
EG	86,74m <sup>2</sup>	x	EUR	1.750,00 /m <sup>2</sup>	=	EUR	151.794,13
EG (Bad/WC)	12,56m <sup>2</sup>	x	EUR	1.750,00 /m <sup>2</sup>	=	EUR	21.987,00
Kinderzimmer (AR) im Zubau**	18,71m <sup>2</sup>	x	EUR	1.750,00 /m <sup>2</sup>	=	EUR	32.736,20
Gesamtherstellwert:	148,67m <sup>2</sup>					EUR	238.155,72

Lineare Alterswertminderung

bei 55 Jahren fiktives Gebäudealter  
und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer  
-68,75%

EUR -163.732,05  
EUR 74.423,66

Zwischensumme:

abzüglich wirtschaftliche Wertminderung

(nicht normgemäße Sanierungen/ Instandsetzungen (Dämmungen,  
Oberflächen etc.) Finalisierungsrückstau (Fassade und Innenräume)

-20% EUR -14.884,73

**Bauwert Wohngebäude 2025**

**EUR 59.538,93**

## **Bauwert Nebengebäude 2025**

Nach BGF, getrennt nach Geschoßen :

Heizraum und Tankraum	14,31m <sup>2</sup>	x	EUR	870,00 /m <sup>2</sup>	=	EUR	12.448,83
erweiterter Zubau	34,20m <sup>2</sup>	x	EUR	870,00 /m <sup>2</sup>	=	EUR	29.755,74
Gesamtherstellwert:						EUR	42.204,57

Lineare Alterswertminderung

bei 35 Jahren fiktives Gebäudealter  
und 60 Jahren Gesamtnutzungsdauer  
-58,33%

EUR -24.619,33  
EUR 17.585,24

Zwischensumme:

**Bauwert Nebengebäude 2025**

**EUR 17.585,24**

**Zeitwert Außenanlagen (teilweise befestigter Vorgarten,  
Außenstiegen, Gerätehütte, Befestigungen, Begrünung  
und Bestockung, gärtnerische Ausgestaltung,  
Einfriedungen etc)**

**pauschal EUR 4.000,00**

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

### 3.2.3 Sachwert

#### **Sachwert 2025**

Die Summe aus dem	
Bodenwert	EUR 172.660,00
Bauwert Wohngebäude	EUR 59.538,93
Bauwert Nebengebäude (Zubau)	EUR 17.585,24
und den Aussenanlagen	EUR 4.000,00
<b>ergibt den vorläufigen Sachwert der mit einem Wohngebäude, Zubau und Außenanlagen bebauten Liegenschaft zum Stichtag 2025</b>	<b>EUR 253.784,17</b>

### 3.3 Verkäuflichkeit der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft

Wie bereits unter Punkt 3.1 ausgeführt, stellt die gegenständliche Liegenschaft eine üblicherweise eigengenutzte Immobilie dar, deren Verkehrswert daher aus dem Sachwert abzuleiten ist.

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

Anm.: *„Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.“* [Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 2010, 6.Auflage, S. 81ff]

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

Marktanpassung	Verkäuflichkeit				
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig	schlecht bis keine
Abschlag	0%	5%	15%	35%	55%

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

### 3.4 Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft

#### 3.4.1 Verkehrswertermittlung der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft

Die Verkäuflichkeit der im Bauland-Wohngebiete situierten bebauten Liegenschaft wird aufgrund der Lage an der Ortsdurchfahrt B9 als eingeschränkt beurteilt, die Lage ist im Bodenwert berücksichtigt.

Aufgrund der Bebauung wird die Verkäuflichkeit als eingeschränkt bis schwierig beurteilt, da Bauwerke in der Ausgestaltung und Nutzungsweise den individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen des Erbauers entsprechen.

Die vorgegebene Wohnbebauung mit erhöhtem Risiko aufgrund von möglichen versteckten Mängeln, insbesondere bei Eigenleistungen sowie hinsichtlich der Gewährleistungsproblematik sowie hinsichtlich der teilweise sanierungsbedürftigen Bauteile insbesondere wegen der fehlenden baubehördlichen Bewilligung des Windfangausbaus und der Zubauten sowie den damit einhergehenden Unsicherheiten stellt eine Einschränkung des Interessentenkreises und somit der Marktgängigkeit dar.

Ebenso stellt der zwar bereits abgelaufene Mietvertrag wegen der weiteren zum Bewertungsstichtag vertragslosen Nutzung der Liegenschaft durch die ehemalige Mieterin ein Risiko dar.

Eine Marktanpassung wird sohin mit -20 % berücksichtigt.

Vorläufiger Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft EZ 476 zum Stichtag 2025		EUR	253.784,17
Marktanpassung	-20%	EUR	<u>-50.756,83</u>
Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag		EUR	203.027,33
<b>Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft EZ 476 zum Stichtag 2025 rd.</b>		<b>EUR</b>	<b>203.000,00</b>

(in Worten: Euro zweihundertunddreitausend)

Dies entspricht bei rd. 104 m<sup>2</sup> bewerteter Wohnnutzfläche einem Verkehrswert von rd. € 1.943/m<sup>2</sup>.

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

### 3.4.2 Verkehrswert unter Berücksichtigung dinglicher Lasten

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

Wie unter Punkt 2.5 ausgeführt, sind per 17.11.2025 Vorschreibungen der Gemeinde in der Höhe von insgesamt € 1.540,70 offen.

Laut Auskunft des Abfallverbandes Bruck an der Leitha (GABL) vom 11.11.2025 sind Abgabenrückstände in der Höhe von € 695,58 offen.

Gemäß telefonischer Auskunft des Abwasserverbandes Raum Hainburg vom 11.11.2025 werden etwaige offene Forderungen über das Gebührenkonto der Gemeinde abgerechnet. Eine genaue Endabrechnung kann nur nach der abschließenden Wasserzählerablesung erfolgen.

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

Falls die Gemeinde bzw. der Müll- und der Wasserleitungsverband ihre offenen Rückstände als dingliche Last einfordern, würde auf die gegenständliche unbelastet bewertete Liegenschaft mit der eventuellen dinglichen Forderung der Gemeinde bzw. Müll- und Wasserleitungsverbandes ein belasteter Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Anteile ausgewiesen.

Das Risiko, dass eventuell weitere Kosten aus dinglichen Lasten entstehen, wird mit einem weiteren Marktanpassungsabschlag für eventuell nachträglich hervorkommende, weitere dingliche Lasten bzw. damit verbunden Kosten berücksichtigt.

Eine 2. Marktanpassung wird mit -5 % berücksichtigt.

## Dingliche Lasten

Verkehrswert aus dem Sachwert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft EZ 476 zum Stichtag	EUR	203.027,33
abzüglich dinglicher Last Gemeinderückstand (Auskunft vom 17.08.2025 )	EUR	1.540,70
abzüglich dinglicher Last Gemeindeverband für Abfallbehandlung (GABL), (Auskunft vom 11.11.2025)	EUR	<u>695,58</u>
Vorläufiger Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft	EUR	200.791,05
2. Marktanpassung: Risiko weitere dingliche Last u. Kosten	-5%	<u>EUR -10.039,55</u>
Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft	EUR	190.751,50
<b>Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft EZ 476 zum Stichtag rd.</b>	<b>EUR</b>	<b>191.000,00</b>

(in Worten: Euro einhunderteinundneunzigtausend)

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

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

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

### 3.5 Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

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

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft

Plz./Ort: 2410 Hainburg an der Donau  
Adresse: Landstrasse 97  
EZ: 476  
GST-NRN.: .602, 1185/1, 1185/3  
GB.: 05104 Hainburg an der Donau  
BG: Bruck an der Leitha

wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme beim Lokalaugenschein, der dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers und der beim Lokalaugenschein Anwesenden erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie der Erhebungen des Sachverständigen und der Lage am Realitätenmarkt zum **Bewertungsstichtag 30.09.2025** bewertet wie folgt:

**Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft  
EZ 476 zum Stichtag 2025 rd.**

**EUR 203.000,00**

(in Worten: Euro zweihundertunddreitausend)

**Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten  
Liegenschaft EZ 476 zum Stichtag rd.**

**EUR 191.000,00**

(in Worten: Euro einhunderteinundneunzigtausend)

#### 4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

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

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in dem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminationen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt.

Für die Bewertung wird keine Bodenkontamination und Altlastenfreiheit unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontamination und Altlasten schließen lassen.

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

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

Darüber hinaus liegen dem Befund und Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde.

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

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

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

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

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

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

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

Der Immobilienmarkt befindet sich zum Bewertungsstichtag 2025 in einer Phase mit erheblich eingeschränkter Marktaktivität, welche insbesondere durch eine geänderte gesamtwirtschaftliche Lage (geldpolitische Maßnahmen der EZB, Inflationsentwicklung, Baupreisentwicklung, Lieferschwierigkeiten, Konjunkturrückgang, etc.) und die COVID-19-Pandemie ausgelöst wurde. Weiters sind für diesen Stichtag 2025 die zusätzlich erschwerte Verkäuflichkeit aufgrund der andauernden Auswirkungen des Ukrainekrieges ab 2022 und der erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten durch restriktive Kreditvergaberichtlinien mit höheren Finanzierungskosten und höheren Herstellungskosten zu berücksichtigen. Daher ist zum Stichtag mit einer längeren Verwertungsdauer zu rechnen.

Auf das Stichtagsprinzip wird explizit nochmals hingewiesen.

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

Der Sachverständige haftet nicht gegenüber Dritten bzw. bei Verwendung von Befund und Gutachten für einen anderen als den angegebenen Zweck.

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

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

Dieses Gutachten besteht aus 71 Blatt Text, 19 Blatt Anhang und 19 Blatt Fotodokumentation mit 110 Fotos.

Wien, am 18.11.2025

SV DIPL.- ING. MARTIN M. ROTH

## 5 ANHANG (KOPIEN ZUM TEIL VERKLEINERT)

### 5.1 Grundbuchauszug



GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05104 Hainburg an der Donau EINLAGEZAHL 476  
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2187/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBL. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
.602 GST-Fläche 205  
Bauf.(10) 107  
Gärten(10) 98 Landstraße 97  
1185/1 G GST-Fläche \* 591  
Bauf.(10) 5  
Gärten(10) 586  
1185/3 Gärten(10) 87  
GESAMTFLÄCHE 883

Legende:

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

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
4 ANTEIL: 1/2  
Robert Wirt  
GEB: 1965-02-04 ADR: Landstr. 97, Hainburg a.d. Donau 2410  
a 1698/2004 IM RANG 732/2004 Kaufvertrag 2004-02-20 Eigentumsrecht  
5 ANTEIL: 1/2  
Pavlica Wirt  
GEB: 1965-11-27 ADR: Landstr. 97, Hainburg a.d. Donau 2410  
a 1698/2004 IM RANG 732/2004 Kaufvertrag 2004-02-20 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
3 a 1699/2004 Pfandurkunde 2004-03-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 224.000,--  
für Bank Austria Creditanstalt AG  
b gelöscht  
8 a 417/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-10  
PFANDRECHT vollstr EUR 620,48  
4 % Z aus EUR 18,06 ab 2018-11-02, 4 % Z aus EUR 60,03 ab  
2019-04-12, 4 % Z aus EUR 60,03 ab 2019-09-29, 4 % Z aus EUR  
62,83 ab 2021-09-30, 4 % Z aus EUR 63,77 ab 2022-05-07, 4 %  
Z aus EUR 65,71 ab 2023-04-30, 4 % Z aus EUR 65,71 ab  
2023-09-28, 4 % Z aus EUR 71,22 ab 2024-04-29, 4 % Z aus  
EUR 71,22 ab 2024-09-26, Kosten EUR 233,26 samt 4 % Z seit  
2024-12-18, Kosten EUR 239,96 für Ing. Markus Köck  
geb 1971-05-26 (3 E 474/25v)  
9 a 2187/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 5,625 % Z aus  
EUR 70.000,-- seit 2025-05-20, Kosten EUR 3.465,19 samt 4 %  
Z seit 2025-05-21 und Kosten EUR 1.811,19 für UniCredit  
Bank Austria AG (150714p) (3 E 2477/25b)

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

\*\*\*\*\*

Grundbuch

07.08.2025 16:24:00



Stadtgemeinde Hainburg an der Donau  
Hauptplatz 23, 2410 Hainburg an der Donau

UID: ATU16218805

Homepage: www.hainburg.at  
E-Mail: gemeinde@hainburg-donau.gv.at  
Telefon: 02165/62111  
Fax: 02165/62111-139

**Kontoblatt Kunde**

Person: **4064, Wirt Robert, Alanovaplatz 1 Stg. 4, Tür 4, 2320 Schwechat**  
Objekt: **1, Landstraße 97, 2410 Hainburg a.d. Donau**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	1/1	nw/0	01.01.2025	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2024	137,37		137,37	12,49	10,00 %
1/	2/1	nw/0	01.01.2025	15.11.2024	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	16,50		16,50	1,50	10,00 %
1/	92/1	nw/0	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2024	62,17		62,17	5,65	10,00 %
1/	1/1	VS/15	22.01.2025	17.02.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	322,53		322,53	29,32	10,00 %
1/	2/1	VS/15	22.01.2025	17.02.2025	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	16,50		16,50	1,50	10,00 %
1/	214/1	VS/15	22.01.2025	17.02.2025	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2025	62,17		62,17	5,65	10,00 %
1/	49/1	nw/1593	18.03.2025	04.04.2025	Hundeabgabe Jahresbetrag 2025	50,00		50,00		
1/	50/1	nw/1593	18.03.2025	04.04.2025	Mahnggebühr Zahlungserinnerung	3,34		3,34		
1/	1/1	VS/78	23.04.2025	15.05.2025	Saumzuschlag Zahlungserinnerung	9,20		9,20		
1/	2/1	VS/78	23.04.2025	15.05.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	184,17		184,17	16,74	10,00 %
1/	6/1	VS/78	23.04.2025	15.05.2025	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	16,50		16,50	1,50	10,00 %
1/	92/1	VS/78	23.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	69,40		69,40		
1/	49/1	nw/3291	17.06.2025	07.07.2025	Kanalbenutzungsgebühr 2. Quartal 2025	62,17		62,17	5,65	10,00 %
1/	1/1	VS/1600	22.07.2025	18.08.2025	Mahnggebühr Zahlungserinnerung	3,00		3,00		
1/	2/1	VS/1600	22.07.2025	18.08.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	184,17		184,17	16,74	10,00 %
1/	92/1	VS/1600	22.07.2025	18.08.2025	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	16,50		16,50	1,50	10,00 %
1/	1/1	VS/1666	21.10.2025	17.11.2025	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2025	62,17		62,17	5,65	10,00 %
1/	2/1	VS/1666	21.10.2025	17.11.2025	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2025	184,17		184,17	16,74	10,00 %
1/	92/1	VS/1666	21.10.2025	17.11.2025	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	16,50		16,50	1,50	10,00 %
1/	92/1	VS/1666	21.10.2025	17.11.2025	Kanalbenutzungsgebühr 4. Quartal 2025	62,17		62,17	5,65	10,00 %

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	216,04	1.324,66		1.540,70	1.540,70
Konto	216,04	1.324,66		1.540,70	1.540,70

## 5.3 Rückstandsausweis GABL vom 11.11.2025



Gemeindeverband f. Abfallbehandlung  
Stefanlegasse 2 / 2, 2460 Bruck/Leltha

UID: ATU 16286604

Homepage: [www.gabl.gv.at](http://www.gabl.gv.at)

E-Mail: [office@gabl.gv.at](mailto:office@gabl.gv.at)

Telefon: 02162/65556

Fax: 02162/65560

Absender: Gemeindeverband f. Abfallbehandlung, 2460 Bruck/Leltha

Herr  
Robert Wirt u. Pavlica  
Alanovaplatz 1, /4/4  
2320 Schwechat

### RÜCKSTANDSAUSWEIS

Datum: 11.11.2025  
Kundennummer: 9429  
Geburtsdatum: 04.02.1965

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
<b>EH, Landstraße 97, 2410 Hainburg a.d.Donau</b>						
Grundstücksdaten ÜZ	26.02.2024	-0,02	2	1/8/100/3	203	26.02.2024
Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	15.03.2024	69,30	3	1/8/220/2	198	23.02.2024
Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	15.03.2024	61,85	3	1/8/200/1	198	23.02.2024
Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2024	15.03.2024	33,00	3	1/8/100/3	198	23.02.2024
Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	15.03.2024	7,50	3	1/8/1/1	198	23.02.2024
Mahngebühr 1. Mahnung	09.05.2024	3,00	2	1/8/99/1	1912	25.04.2024
Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2024	15.09.2024	33,00	2	1/8/100/3	2357	22.08.2024
Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	15.09.2024	61,85	2	1/8/200/1	2357	22.08.2024
Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	15.09.2024	7,50	2	1/8/1/1	2357	22.08.2024
Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	15.09.2024	69,30	2	1/8/220/2	2357	22.08.2024
Mahngebühr 1. Mahnung	27.11.2024	3,00	1	1/8/99/1	4064	13.11.2024
Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	15.03.2025	69,30	1	1/8/820/1	161	19.02.2025
Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	15.03.2025	7,50	1	1/8/2/1	161	19.02.2025
Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	15.03.2025	61,85	1	1/8/800/1	161	19.02.2025
Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2025	15.03.2025	33,00	1	1/8/3/1	161	19.02.2025
Mahngebühr 1. Mahnung	08.08.2025	3,00	0	1/8/99/1	2178	22.05.2025
Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2025	15.09.2025	33,00	0	1/8/3/1	2556	21.08.2025
Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	15.09.2025	7,50	0	1/8/2/1	2556	21.08.2025
Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	15.09.2025	61,85	0	1/8/800/1	2556	21.08.2025
Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	15.09.2025	69,30	0	1/8/820/1	2556	21.08.2025
<b>Gesamtrückstand an Abgaben</b>		<b>686,58</b>				
<b>Nebengebühren</b>		<b>9,00</b>				
<b>Gesamtsumme inklusive USt</b>		<b>695,58</b>			<b>20 Rückstände</b>	

Dieser Rückstandsausweis unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszug mehr und ist vollstreckbar.

Es wird hiermit die Rechtskraft, Exekutionsfähigkeit und Berechtigung zur Eintreibung obiger Abgaben auf Grund des Finanzausgleichsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung bestätigt.

Der Obmann

Bgm. Johann Köck

Miteigentümer:

Pavlica Wirt, geb. 27.11.1965, Alanovaplatz 1, /4/4, 2320 Schwechat

## 5.4 Unterlagen der Gemeinde

---


**AW: Rechtssache 3E 2477/25b, des BG Bruck/Leitha, Verkehrswertgutachten zu EZ 476, Landstraße 97, KG 05104 Hainburg/Donau, BG Bruck/Leitha**

---

Von Michaela Edlinger <m.edlinger@hainburg-donau.gv.at>

Datum Mo, 11.08.2025 09:18

An Office DI Roth - SV-Immobilienbewertung <office@sv-immobilienbewertung.at>

 5 Anlagen (3 MB)

20241218 Bausperre Verordnung FLWP Verlängerung.pdf; Bebauungsbestimmungen neu 2023.pdf; Dachzonen Hainburg.pdf; MX-3061\_20250811\_090837.pdf; Screenshot 2025-08-11 082203.png;

Sehr geehrter Herr DI Roth!

Anbei der aktuelle FLWP und BBPL für die oben genannte Liegenschaft. Weiters hängen wir bei: einen Bestandsplan, Fertigstellungsanzeige und Baubewilligung. Die aktuellen Bebauungsbestimmungen, Bausperre und Dachzonenplan sind ebenfalls im Anhang.

Der Einheitssatz der Aufschließungsabgabe beträgt derzeit € 850,00.

Der Saldorückstand beläuft sich am heutigen Tag: € 1.277,86.

Sollten sich noch Fragen ergeben, bitte wenden Sie sich an uns.

Mit freundlichen Grüßen

**Michaela Edlinger**

Bauamtsleiterin



**Stadtgemeinde Hainburg a.d. Donau**

Hauptplatz 23 | 2410 Hainburg a.d. Donau

**Tel.:** 0043-2165 / 62 111 - 141

**E-Mail:** m.edlinger@hainburg-donau.gv.at

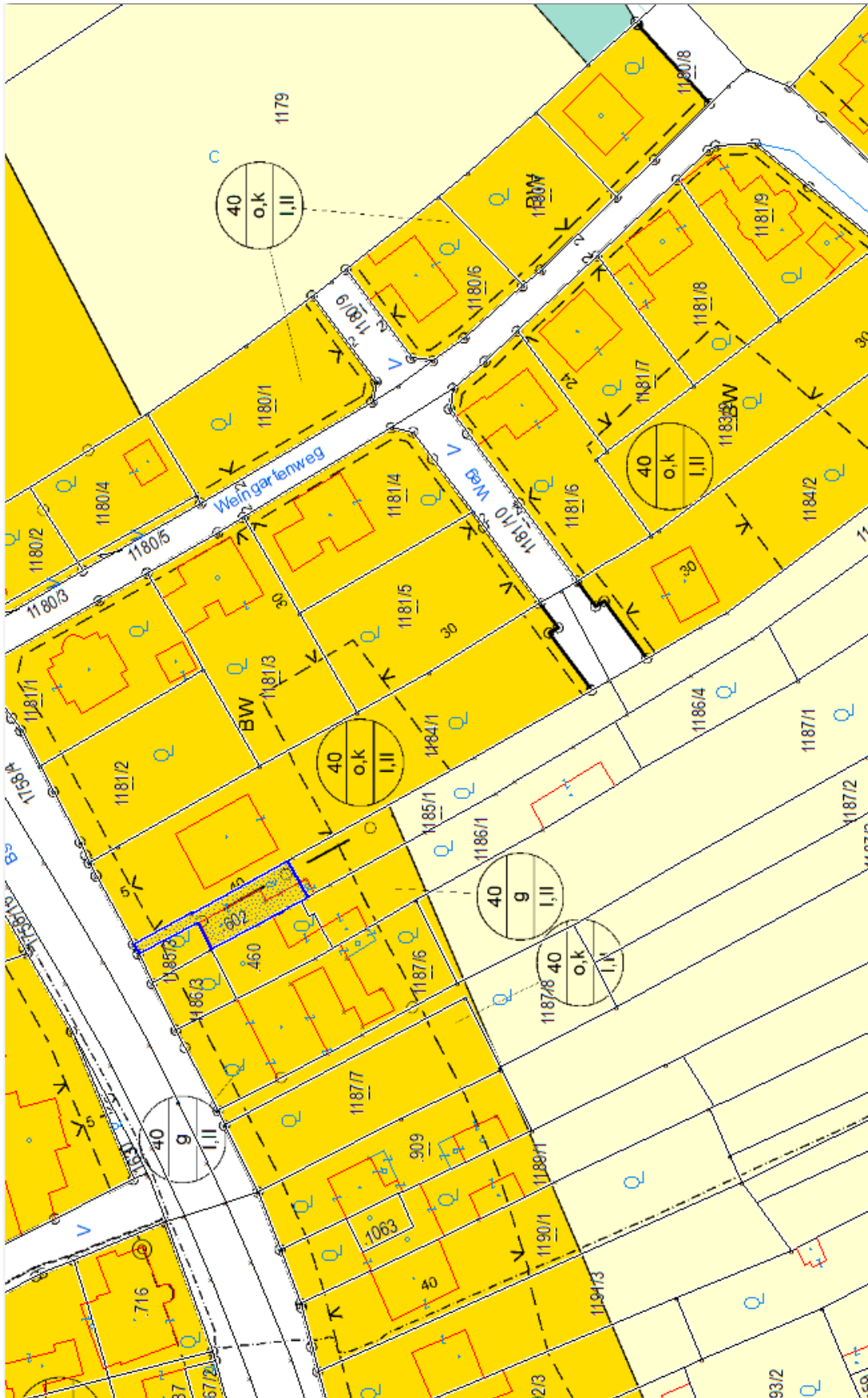
---

**Von:** Office DI Roth - SV-Immobilienbewertung <office@sv-immobilienbewertung.at>

**Gesendet:** Montag, 11. August 2025 08:00

**An:** Michaela Edlinger <m.edlinger@hainburg-donau.gv.at>; bauamt <Bauamt@hainburg-donau.gv.at>

# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan aktuell – Auszug o. M.



# Bausperre Verlängerung geltend ab 19.12.2024

STADTGEMEINDE



HAINBURG A.D.DONAU

Hainburg a.d.Dnau, am 13. Dezember 2024  
AZ.:031-Ed/2024

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hainburg/Donau hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2024, TOP I/5 folgende

## VERORDNUNG

beschlossen:

### §1

#### Bausperre Verlängerung

Die Gemeinde Hainburg a. d. Donau beabsichtigt die Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (Flächenwidmungsplan).

Die vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Hainburg a. d. Donau am 15. Dezember 2022, TOP I/9, gemäß § 26 Abs. 1 NÖ ROG 2014 idGF. für das in der Plandarstellung Nr. „R-0602/Bausperre\_2022\_BW-2/3WE“ ausgewiesene Wohnbauland (Bauland Wohngebiete, BW) beschlossene Bausperre wird gemäß § 26 Abs. 3 NÖ ROG idGF. vor Ablauf der Frist für ein Jahr verlängert.

### §2

#### Zweck der Bausperre

Die Stadtgemeinde Hainburg a. d. Donau verzeichnet seit dem Jahr 2010 ein starkes Bevölkerungswachstum. Auf Grund der Lage der Gemeinde in der Nähe der Stadt Bratislava sind fortschreitende Suburbanisierungstendenzen, einhergehend mit einem erhöhten Druck auf eine Verdichtung des Baulands, zu erwarten.

Die Bebauungsstruktur der Gemeinde Hainburg a. d. Donau weist überwiegend den Charakter eines Ein- bis Zweifamilienhaus-Gebiets mit einem verhältnismäßig hohen Anteil an Freiflächen auf. Der Bedarf an Wohnbauten und Mehrparteienhäusern wurde in den letzten Jahren abgedeckt.

Zur Wahrung des strukturellen Charakters und um künftig das Bevölkerungswachstum in einem verträglichen Ausmaß zu gestalten, beabsichtigt die Gemeinde, in wesentlichen Teilbereichen des Siedlungsgebiets innerhalb der Widmungsart Bauland Wohngebiet die Zahl der Wohneinheiten gem. §16 (5) NÖ ROG 2014 auf zwei bzw. drei pro Grundstück zu beschränken.

Die Festlegung soll einer Sicherung bestehender Bebauungs- und Siedlungsstrukturen mit einem charakteristisch hohen Freiflächenanteil sowie einer harmonischen Weiterentwicklung des Ortsbilds dienen und damit eine zu hohe Verdichtung durch Wohnbebauungen unterbinden sowie daraus resultierenden, zusätzlich erforderlichen infrastrukturellen Maßnahmen entgegenwirken. Die geplanten Änderungen zielen weiters darauf ab, innerörtliche Verdichtungen in Bereichen mit dafür ungeeigneter Verkehrsinfrastruktur abzuwenden.

Für den Geltungsbereich der Bausperre wird für die Widmungsart Bauland-Wohngebiet die Festlegung des Zusatzes „maximal zwei Wohneinheiten“ (BW-2WE) bzw. „maximal drei

2410 Hainburg a. d. Donau, Hauptplatz 23, Tel.: 02165/62111-0, Fax: DW 30, e-mail: [gemeinde@hainburg-donau.gv.at](mailto:gemeinde@hainburg-donau.gv.at)  
Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl, IBAN: AT622021800000000075, BIC: SPHBAT21  
Raiffeisenbank Carnuntum, IBAN: AT583207300003140001, BIC: RLNWATWWBRL  
BAWAG P.S.K., IBAN: AT416000000007737297, BIC: CPSKATWW

DVR: 0059538, UID: ATUJ 16216805

Wohneinheiten“ (BW-3WE) geprüft. Die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten (Wohnbauland) werden beibehalten.

Mit dieser beabsichtigten Änderung ist auch eine Evaluierung der bestehenden Zentrumszonenabgrenzung gem. §18 (1) NÖ ROG 2014 verbunden.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der Grundlagenforschung zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms.

Die Verordnung der Bausperre verfolgt den Zweck, die Durchführung von Bauvorhaben, die dem genannten Ziel möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis der Flächenwidmungsplan mit präzisierten Zielvorstellungen und geänderten Festlegungen verordnet wurde.

### **§3**

#### **Ziel der Bausperre**

Entsprechend den unter §2 dargelegten strukturellen Entwicklungen beabsichtigt die Stadtgemeinde Hainburg a. d. Donau das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Die Zielsetzung für das Stadtzentrum (Teilbereich innerhalb der Stadtmauer) ist die Beschränkung der Widmungsart Bauland Wohngebiet auf maximal drei Wohneinheiten pro Grundstück.

Die Zielsetzung für die Widmungsart Bauland Wohngebiet außerhalb der Stadtmauer ist die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück.

Entsprechend diesen Änderungen ist der Verlauf der Zentrumszone gem. §18 (1) NÖ ROG 2014 zu adaptieren.

Folgende Bereiche sind von der Bausperre ausgenommen:

- BW-Widmungen, die bereits Beschränkungen der Wohneinheiten aufweisen
- BW-Widmungen, die gegenwärtig mehr als zwei Wohneinheiten pro Grundstück aufweisen, inkl. baublockweiser Abrundungen/Erweiterungen
- BW-Aufschließungszonen, ggf. inkl. blockweiser Abrundungen

### **§4**

#### **Wirkung**

Gemäß § 26 (4) NÖ ROG 2014 leiden Baubewilligungsbescheide, welche dem Zweck einer Bausperre zuwiderlaufen, an einem mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

Gemäß § 26 (5) NÖ ROG 2014 werden Bauverfahren, die zum Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, hierdurch nicht berührt.

**§5**

**Geltungsdauer**

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung mit dem Tag der Kundmachung in Kraft, das ist der 19.12.2024.

Die Bausperre tritt ein Jahr nach ihrer Kundmachung außer Kraft, wenn sie nicht zuvor aufgehoben wurde.

 Der Bürgermeister:  
  
Johannes Gumprecht

Angeschlagen am: 18. Dezember 2024

Abgenommen am: 03. Jänner 2025

# Bebauungsbestimmungen geltend ab 07.09.2023

STADTGEMEINDE



HAINBURG A.D. DONAU

Hainburg a.d. Donau, am 07. September 2023  
AZ.:031-Ed/2023

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Hainburg a.d. Donau hat in seiner Sitzung am 07. September 2023, TOP I/4 folgende

## Verordnung

- § 1** Aufgrund des § 34 Abs. 1 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. wird der Bebauungsplan „Hainburg a. d. Donau“ abgeändert. Die Plandarstellung Pl. Nr. R-0602/BEB/GES/B1, Blatt 1 und 2, wird durch die Neudarstellung Pl. Nr. R-0602/BEB/GES/B6, Blatt 1 und 2, erstellt vom Ingenieurkonsulentenbüro „dieLandschaftsplaner.at, Ziviltechnikergesellschaft m.b.H.“ ersetzt und die Einzelheiten der Bebauung werden entsprechend dem Änderungspunkt 1 der Plandarstellung Pl. Nr. R-0602/BEB/GES/E6 festgelegt.
- § 2** Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau während der Amtsstunden zur allgemeinen Aufsicht auf.
- § 3** Die Bebauungsvorschriften werden geändert und lauten wie folgt:

### **Abschnitt 1 – Allgemeine Bebauungsvorschriften**

#### **1. Geltungsbereich**

Die Bebauungsbestimmungen gelten für das gesamte Bauland der Stadtgemeinde Hainburg an der Donau.

#### **2. Mindestgröße von Bauplätzen**

- 2.1 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes in der offenen Bauweise muss die Grundstücksgröße mindestens 550 m<sup>2</sup>, in der einseitig offenen oder gekuppelten Bauweise muss die Grundstücksgröße mindestens 450 m<sup>2</sup> betragen.
- 2.2 Bei Grundabteilungen in der geschlossenen Bauweise ist eine Mindestgröße von 300 m<sup>2</sup> erforderlich. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist der Bereich der „Schutzzone“.

#### **3. Mindestbreite von Bauplätzen**

- 3.1 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes muss das Mindestmaß der Breite, gemessen von seitlicher zu seitlicher Grundstücksgrenze, in der offenen Bauweise mindestens 16 m, in der gekuppelten und einseitig offenen mindestens 12 m betragen.
- 3.2 Bei Fahnenparzellen fließt der streifenförmige Grundstücksteil („Fahnenanschluss“) nicht in die Ermittlung der Mindestbreite ein.
- 3.3 Bei Grundabteilung eines Bauplatzes in der geschlossenen Bauweise darf dieser eine Mindestbreite von 9 m nicht unterschreiten.

2410 Hainburg a. d. Donau, Hauptplatz 23, Tel.: 02165/62111-0, Fax: DW 30, e-mail: [gemeinde@hainburg-donau.gv.at](mailto:gemeinde@hainburg-donau.gv.at)  
Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl, IBAN: AT62202160000000075, BIC: SPHBAT21  
Raiffeisenbank Camunum, IBAN: AT593207300003140001, BIC: RLNWAT33WBRL  
BAWAG P.S.K., IBAN: AT416000000007737297, BIC: OPSKAT33

DVR: 0050838, UID ATU 16216805

#### **4. Anordnung von Nebengebäuden und Anzahl privater Abstellplätze für Kraftfahrzeuge**

- 4.1 Kleingaragen sind im Abstand von mindestens 5 m hinter der Straßenfluchtlinie zu situieren.
- 4.2 Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu geschaffener Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für Personenkraftwagen auf Eigengrund zu errichten, wobei mindestens ein Stellplatz uneingefriedet herzustellen ist. Dieser Stellplatz kann auch vor Garagen errichtet werden.
- 4.3 Ausgenommen von den Regelungen gem. 4.1 und 4.2 sind Baulandbereiche mit geschlossener Bauweise sowie die Schutzzone.
- 4.4 In der Schutzzone und in Baulandbereichen mit geschlossener Bauweise sind bei der Neuerrichtung von mehreren Wohneinheiten pro Wohngebäude ab der zweiten Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze pro neu geschaffener Wohneinheit bereitzustellen, wobei auf eine volle Stellplatzanzahl aufzurunden ist.
- 4.5 Bei einem vorderen Bauwuch größer als 5 m dürfen Kleingaragen ab einem Abstand von 5 m von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.
- 4.6 In den Straßenzügen Carnuntumstraße, Weingartenweg, Neurißstraße, Römergasse, Marbodweg, Siedlerstraße und Schönwieserstraße kann auf den von den Verkehrsflächen hangabwärts gelegenen Grundstücken mit Kleingaragen näher als 5 m an die Straßenfluchtlinie bzw. bis zur vorderen Baufluchtlinie herangerückt werden.

#### **5. Zu- und Ausfahrten zu Grundstücken im Wohnbauland**

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

#### **6. Einfriedungen**

- 6.1. Einfriedungen von Bauplätzen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Parks in der offenen, gekuppelten und einseitig offenen Bauweise dürfen eine Gesamthöhe von 1,50 m, auf einem jeweils 15 m langen Teilstück, im Mittel nicht übersteigen. Ein Sockel ist vorzusehen, wobei die Sockelhöhe maximal ein Drittel der Gesamthöhe erreichen darf.  
Die Einfriedungen dürfen nicht vollflächig oder in horizontaler, lotrechter und diagonaler Richtung vollflächig wirkend ausgebildet werden, um eine straßenseitige Durchsicht, betrachtet im rechten Winkel zur Einfriedung, zu gewährleisten und oberhalb des Sockels nur zu weniger als 75% aus flächigen oder flächig wirkenden Bauteilen bestehen. Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen u. dgl. sowie das unmittelbare Aneinandersetzen von Latten u. dgl. ist daher unzulässig.  
Eine größere Sockelhöhe ist für geländebedingt (Hanglagen) erforderliche Stützmauern zulässig, wobei das bauseits anstehende Gelände maximal um 50 cm überragt werden darf.
- 6.2. In der Breite der Garagenzufahrt sind Einfriedungen vor Kleingaragen unzulässig. Ausnahmen davon sind durch den Einbau eines ferngesteuerten, automatischen Tores möglich.

#### **7. Harmonische Gestaltung der Bauwerke**

- 7.1. In den im Dachzonenplan grün gekennzeichneten Bereichen sind Pult- und Flachdächer bzw. Dachneigungen von unter 20° zulässig.
- 7.2. In den im Dachzonenplan gelb gekennzeichneten Bereichen sind Flach- und Pultdächer sowie Dachneigungen von unter 20° zulässig, sofern ein Ortsbildgutachten deren Ortsverträglichkeit belegt.
- 7.3. In der Widmungsart Bauland Kerngebiet Handelseinrichtungen (BK-H) sind außerhalb der Schutzzone Dachformen ohne Einschränkung zugelassen.
- 7.4. Die Errichtung von Holzblockhäusern mit Holzlichtfassade im alpinen Baustil mit Rundholzbalken ist im Wohnbauland unzulässig.

## 8. Freiflächen

- 8.1. Die in der Plandarstellung eingetragenen Freiflächen F1 und F2 sind als Grünflächen zu gestalten bzw. zu erhalten.
- 8.2. Im Bereich der in der Plandarstellung eingetragenen Freifläche F3 ist der Waldbestand insbesondere in Hinblick auf die ökologische Funktionsfähigkeit, die Wohlfahrtswirkung, die raumgliedernde und landschaftsprägende Wirkung sowie die Eigenschaft als Objektschutzwald i. S. §21 (2) Forstgesetz 1975 zu erhalten.

## 9. Geländeänderungen

- 9.1. Im Falle von künstlichen Niveauveränderungen in Form von Geländeanschüttungen ist deren Höhe bei der Berechnung der jeweiligen Gebäudefront zu berücksichtigen.
- 9.2. Abweichungen von den Bestimmungen gem. 9.1 können bewilligt werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer Niveauveränderungen gemeinsam durchführen, oder wenn durch Niveauveränderungen eine Angleichung der Höhenlage an jene der angrenzenden Grundstücke erfolgt.

## 10. Werbeanlagen

Die Gestaltung und Anbringung von Werbeflächen, Reklametafeln oder Geschäftsportalen hat sich in Größe und Proportion der Umgebung unterzuordnen.

## 11. Transportable Anlagen

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

## 12. Besondere Bestimmungen

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

*Besondere Bestimmungen 1 (BB1): Pro neu geschaffener Wohneinheit sind private KFZ-Abstellanlagen wie folgt herzustellen:*

*2-Zimmer Wohnung: 1,0 PKW*

*3-Zimmer Wohnung: 1,5 PKW*

*4-Zimmer Wohnung: 2,0 PKW*

## Abschnitt 2 – Bebauungsvorschriften für die Schutzzone

### 1. Bauform

- 1.1. Gebäude sind dem Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung im Umgebungsbereich anzupassen, insbesondere im Hinblick auf die Proportion sowie deren Stellung und Gliederung entlang der Straßenfluchtlinie.
- 1.2. Fensteröffnungen sind vorrangig in Form stehender Rechtecke auszuführen und Mauerwerksöffnungen haben sich den vorherrschenden Proportionen anzugleichen.

### 2. Fassadenausführung

- 2.1. Für straßenseitige Fassaden sind die in der Umgebung vorherrschenden Materialien und Farben zu verwenden, wobei Putzflächen in einfacher Form (Reib-, Kratz-, Streich- oder Spritzputz) auszuführen sind.

- 2.2. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, kleinteiligem Faserzement, Glasbausteinen, Metall sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- 2.3. Fassaden mit vollflächiger Sichtholzschalung sind unzulässig.
- 2.4. Gebäudesockel sind verputzt oder mit Naturstein auszuführen.
- 2.5. Fassadenfarben mit einer glänzenden Oberfläche sind nicht zulässig.
- 2.6. Fassadenfarben haben einen Hellbezugswert von mindestens 50% aufzuweisen.

### 3. Dachform

- 3.1. Die bestehenden Dachformen sind dem Typus nach beizubehalten.
- 3.2. Zur Dachdeckung sind Dachziegel oder Materialien, die der Wirkung nach dem Erscheinungsbild einer Dachziegeldeckung gleichen, zu verwenden.
- 3.3. Es sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig, deren Hauptfirstrichtung und Dachneigung sich den benachbarten ensembletypischen Elementen anzugleichen und in das Ensemble einzuordnen haben.  
Der Bereich der Schutzzone ist mit der im Dachzonenplan in Rot ausgewiesene Zone ident.
- 3.4. Gegen die Straßenfluchtlinie gerichtete Nebengebäude sind an die Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen.

### 4. Photovoltaik- und Solaranlagen

- 4.1. An von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Dächern sind Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) in die Dachhaut einzubauen oder parallel zur Dachhaut mit einem Abstand von nicht größer als 15 cm auszuführen. Auf Flach- und Pultdächern sind davon abweichende Konstruktionen zulässig, wobei die Gesamtkonstruktion von Photovoltaikanlagen die Höhe von 1,5 m nicht überschreiten darf.

### 5. Schaufensteröffnungen, Vitrinen, Werbeanlagen, Plakatwände

- 5.1. Schaufensteröffnungen und Vitrinen sind in Größe und Form so anzuordnen, dass der Charakter der Erdgeschosszone erhalten bleibt.
- 5.2. Ständige großflächige Plakatwände sind unzulässig.

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

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

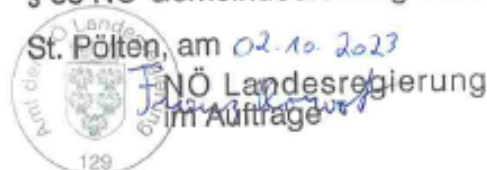
Der Bürgermeister

Helmut Schmid

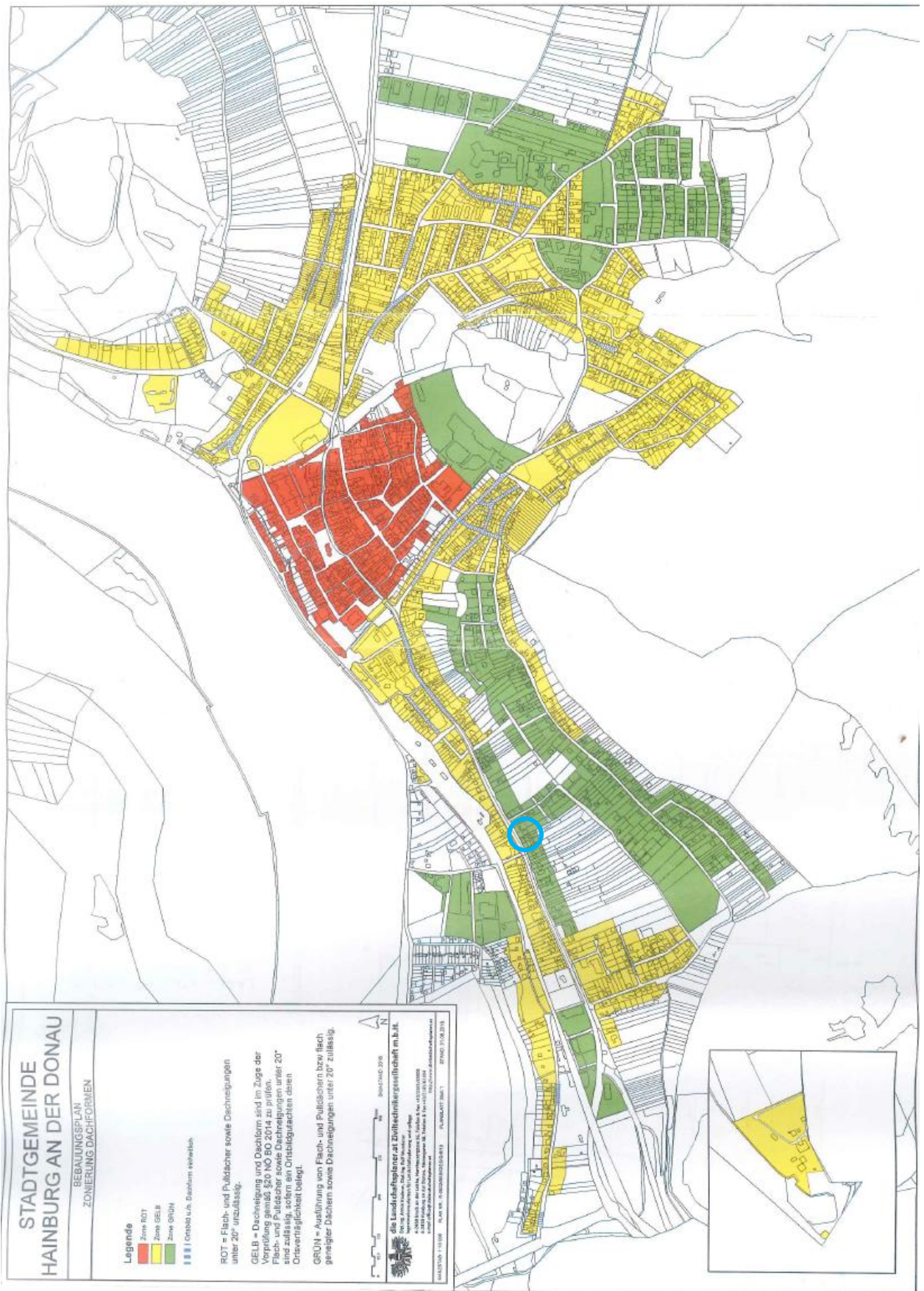
Angeschlagen am: 08. September 2023

Abgenommen am: 26. September 2023

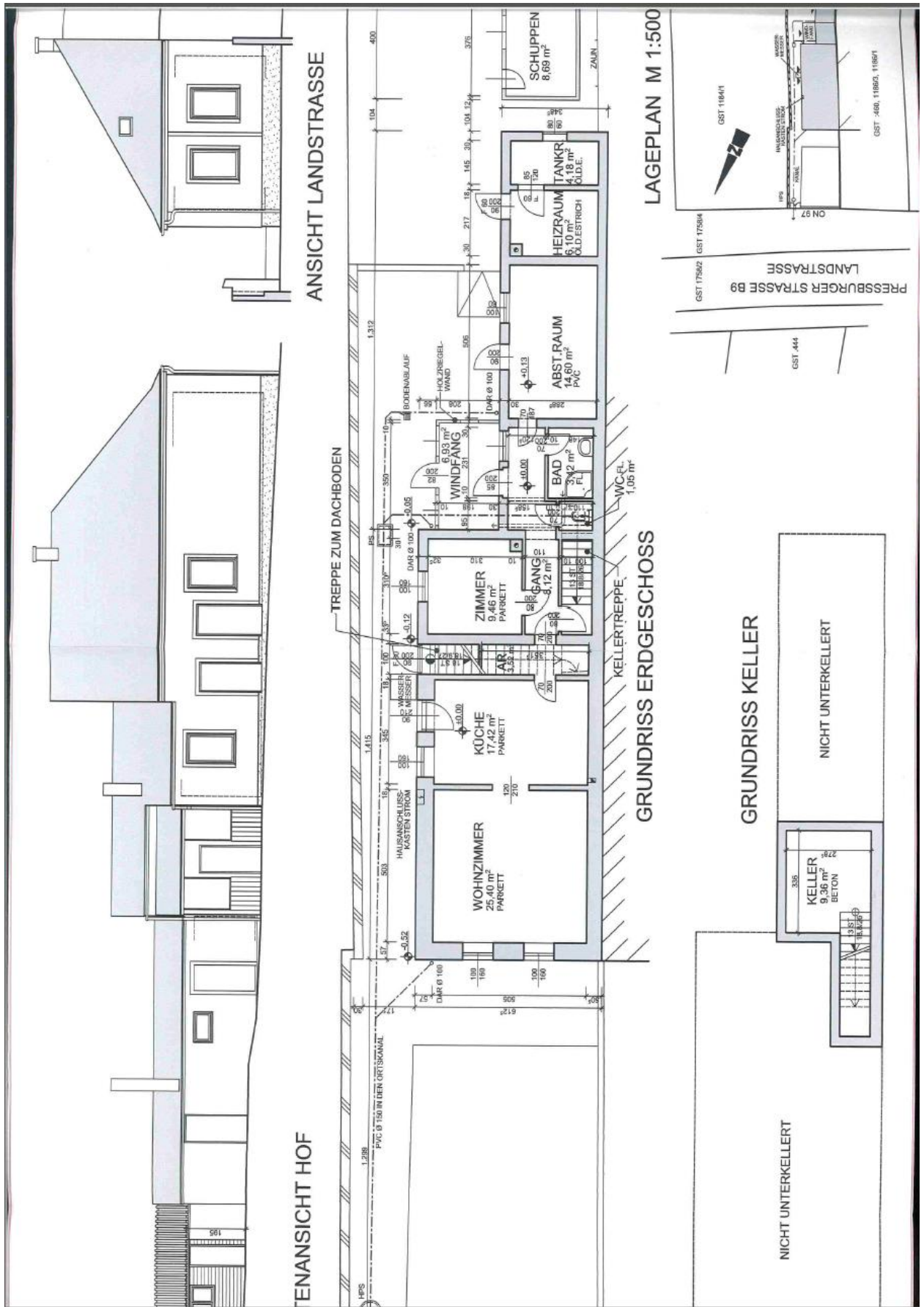
Geprüft gemäß  
§ 88 NÖ Gemeindeordnung 1973



# Zonierung der Dachformen, Stand 31.08.2016









## Stadtgemeinde Hainburg a.d. Donau

2410 Hainburg a. d. Donau, Hauptplatz 23

Tel.: 02165/62111-0, Fax: 02165/62410

e-mail: gde.hainburg@netway.at.

AZ.:BA 536/1313-6/00

Hainburg a.d. Donau, am 24. Februar 2000

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

### BESCHIED

Herrn u. Frau  
Özmen Eyyüp u. Serife

Landstraße 97  
2410 Hainburg a.d. Donau

### SPRUCH

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Hainburg a.d. Donau als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 28. Jänner 2000, gemäß § 23 Abs. 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

#### **baubehördliche Bewilligung**

für die Errichtung eines Zubaus am bestehenden Wohnhaus in Hainburg a.d. Donau, Landstraße 97, auf dem Grundstück Nr. 602, 1185/1 u. 1185/3, EZ. 476, KG. Hainburg a.d. Donau, KN. 536.

Das Vorhaben ist entsprechend der Baubeschreibung sowie der mit der Bezugsklausel versehenen Planunterlagen auszuführen und zwar unter Berücksichtigung folgender Auflagen:

- Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Befunde und Bescheinigungen beizulegen:
  - 1.) Lageplan (2-fach) mit der Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens
  - 2.) Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens
  - 3.) Elektroattest
  - 4.) Dichtheitsattest über den Teil der neuverlegten Hauskanalisation
  - 5.) Schornsteinbefund u. Kaminanschlußbefund über den Kamin im Schlafzimmer
- Oberflächenwässer sind auf Eigengrund zu versickern.
- Alle schmutzwasserführenden Rohrkanäle sowie alle Kanäle in Objekten sind in Steinzeugrohren, Kunststoffkanalrohren oder Gußrohren auszuführen.
- Die Muffen der Rohr sind den Vorschriften entsprechend, den Werksangaben des Herstellers und der Verlegungsanleitungen wasserundurchlässig zu verlegen und abzudichten.
- Alle Kanäle sind in frostfreier Tiefe mit einer Mindestüberdeckung von 80 cm zu verlegen.
- Sämtliche innenliegenden Räume (WC, Bad) sind direkt ins Freie (z.B. über Dach) zu entlüften.
- Sämtliche Lüftungsleitungen durch den Dachraum sind F 60 herzustellen (Hochbrandhemmend).

- HINWEIS:  
Dachbodenresträume über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mit einer Einstiegsöffnung auszubilden. Im Deckenbereich ist diese F 30 (brandhemmend) herzustellen.

## II.

Als Kosten des Verfahrens sind S 918,00 (EURO 66,71) innerhalb von acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

## **B E G R Ü N D U N G**

### zu I.

Das Vorhaben steht sowohl mit dem Flächenwidmungsplan und dem umgebenden sichtbaren Baubestand als auch mit den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen im Einklang.

Gemäß § 22 Abs.1 NÖ Bauordnung 1996, LGBl.8200 in der derzeit geltenden Fassung entfällt die Bauverhandlung, wenn das geplante Vorhaben keine Nachbarrechte nach § 6 Abs.2 und 4 des obzitierten Gesetzes berührt.

Bei Ihrem am 28.Jänner 2000 beantragten Vorhaben konnte nach vorheriger Überprüfung gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl.8200 in der derzeit geltenden Fassung und nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens festgestellt werden, daß keine Verletzung in diesem Gesetz begründeter Rechte der Nachbarn ausgeschlossen erscheint.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

### zu II.

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost 29 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, in der Höhe von S 918,00 (EURO 66,71).

## **R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G**

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch Berufung beim Stadtamt Hainburg a.d.Donau eingebracht werden. Die Berufung muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten.

Die Stempelgebühr (Bundesstempelmarke) für die Berufung beträgt S 180,00.



Der Bürgermeister

*F. Hirschl*  
Franz Hirschl

## HINWEIS

Diese Baubewilligung berechtigt auch zur Benützung des Bauwerks, wenn dessen bewilligungsgemäße Fertigstellung mit einer Bescheinigung des Bauführers nachgewiesen oder dies bei einer Überprüfung durch die Baubehörde festgestellt wurde.

Zur Vergebührung aller Unterlagen fehlen noch Bundesstempelmarken im Wert von S 600,00 (EURO 43,60). Der somit einzuzahlende Gesamtbetrag beläuft sich auf S 1.518,00 (EURO 110,32).

**Ergeht gleichlautend an:**

- 1.) Finanzamt Bruck a.d.Leitha
- 2.) Rauchfangkehrermeister Ing.Ernst Betasch
- 3.) HMZE Baugesellschaft mbH

**Beilagen für die Bauwerber:**

- 1 Plan (1-fach)
- 1 Baubeschreibung (1-fach)
- 1 Zahlschein

**Beilagen für den Bauführer:**

- 1 Plan (1-fach)
- 1 Baubeschreibung (1-fach)



536

www.baumeister.cc

Stadtgemeinde Hainburg/Donau  
Hauptplatz 23  
2310 Hainburg/Donau

Beauftragter: Hainburg  
BA 22. Juni 2017

STADTGEMEINSCHAFT HAINBURG/DO  
BUNDESGEBÜHR errichtet  
ATS ..... / EUR 57,50  
Juxte Nr.: M 349  
Datum: 19. Oktober 2017  
Unterschrift: J. Edy

Schwechat,  
ju-le

19.06.2017

## BESCHEINIGUNG

über die Fertigstellung des Bauvorhabens  
gemäß § 30 NÖ-BO 1996

Sehr geehrte Damen und Herren!

Gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 3 der NÖ Bauordnung 1996 wird bescheinigt, dass das nachfolgende Bauvorhaben plan- und bewilligungsgemäß ausgeführt wurde. Die im Bescheid vorgeschriebenen Auflagen wurden eingehalten bzw. erfüllt.

Weiters wird bestätigt, dass das Bauvorhaben lagerichtig ausgeführt wurde.

**Baubewilligung vom:**

**Zahl:**

**Adresse:** Landstraße 97, 2410 Hainburg/Donau

**Bauwerber:** Pavlica und Robert Wirt

**Art der Bauarbeiten:** Zu- und Umbauarbeiten

**Abnahme und** ING. MANFRED LEINER Baumeister und Bauträger GMBH

**Bestätigung durch:** Himbergerstraße 1, 2320 Schwechat

**Sachbearbeiter:** Ing. Manfred Leiner MSc Tel. 707 66 22 DW 19

Mit der Bitte um positive Erledigung verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

ING. MANFRED LEINER  
Baumeister und Bauträger GMBH  
Tel. 01-707 66 22-0, FAX -22  
Himbergerstraße 1  
A-2320 Schwechat  
Abnahme und Bestätigung durch:  
Bauführende Firma

Anbei: Lageplan über die lage- und höhenrichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach)

Benützung .xlsx

Seite 1 von 1

UID: ATU 36752004 • FN: 512581  
DVR: 0837059 • Gerichtsstand Schwechat  
BANKVERBINDUNG:  
IBAN: AT 2820 111 0000 5623 332  
BIC: GIBAAWXXX



WIR SIND MITGLIED DER  
**BAU**



## 5.6 Fotodokumentation des Sachverständigen: Foto 1 - 110



Foto 1



Foto 4



Foto 2



Foto 5



Foto 3



Foto 6



Foto 7



Foto 10



Foto 8



Foto 11



Foto 9



Foto 12



Foto 13



Foto 16



Foto 14



Foto 17



Foto 15



Foto 18



Foto 19



Foto 22



Foto 20



Foto 23



Foto 21



Foto 24



Foto 25



Foto 28



Foto 26

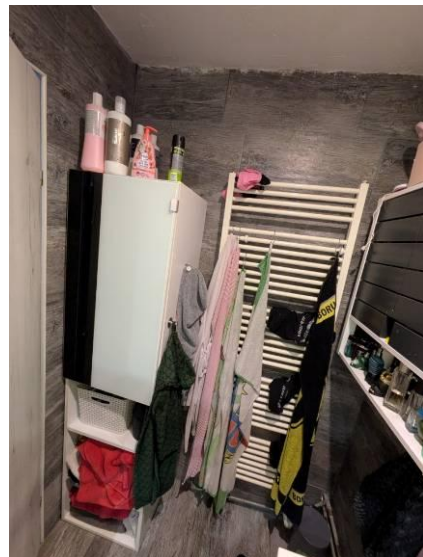


Foto 29



Foto 27



Foto 30



Foto 31



Foto 33



Foto 32

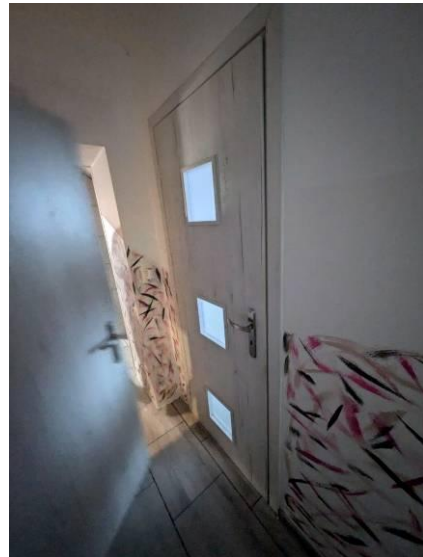


Foto 34

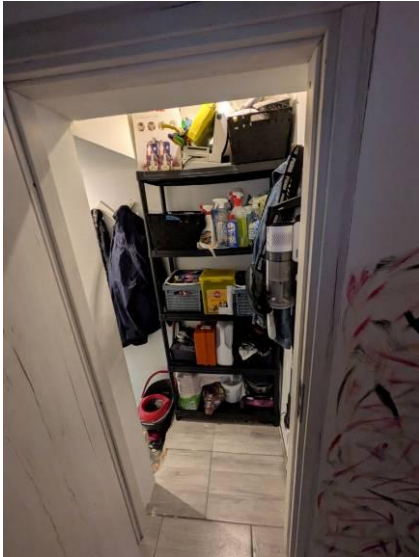


Foto 35



Foto 37



Foto 36



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44

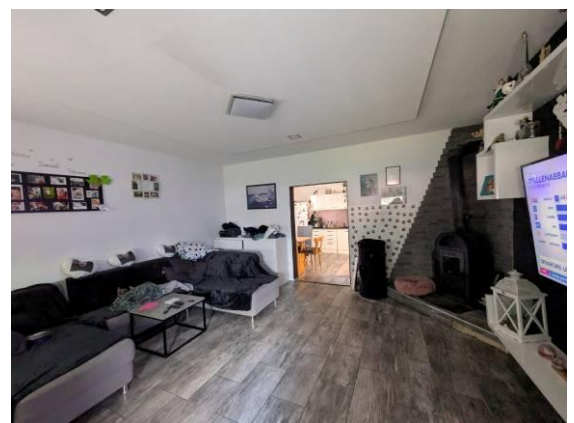


Foto 45



Foto 46



Foto 49



Foto 47



Foto 50



Foto 48

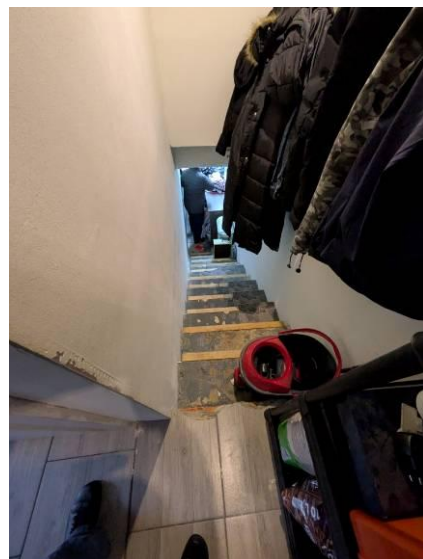


Foto 51



Foto 52



Foto 55



Foto 53

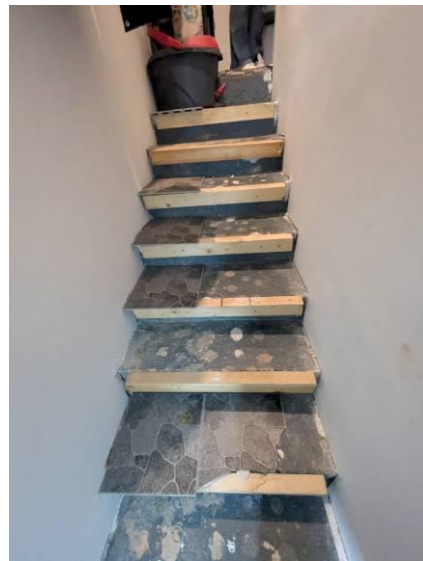


Foto 56



Foto 54

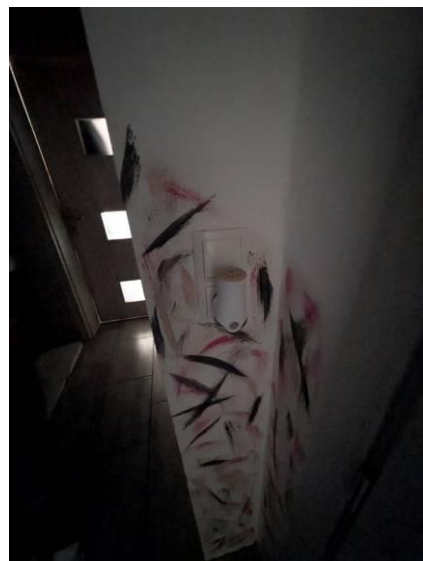


Foto 57



Foto 58



Foto 61



Foto 59



Foto 62



Foto 60



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 73



Foto 71



Foto 74



Foto 72



Foto 75



Foto 76

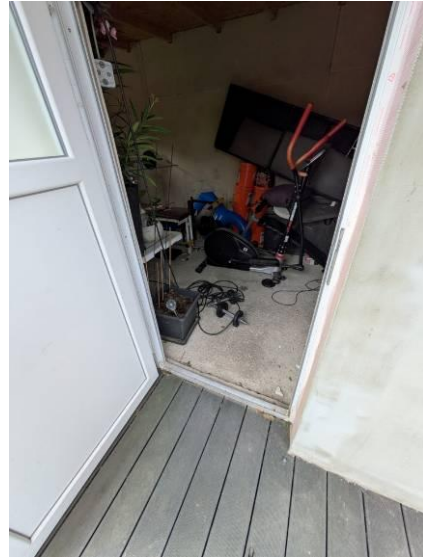


Foto 79



Foto 77



Foto 80



Foto 78



Foto 81



Foto 82



Foto 85



Foto 83



Foto 86



Foto 84



Foto 87



Foto 88



Foto 91



Foto 89



Foto 92



Foto 90



Foto 93



Foto 94



Foto 97



Foto 95



Foto 98



Foto 96



Foto 99



Foto 100



Foto 101



Foto 102



Foto 103



Foto 104



Foto 105



Foto 106



Foto 107



Foto 108



Foto 109



Foto 110