Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Franz Grünberger Straße 13 3852 Gastern
E-Mail: mario.schalko@gmx.at Handy: 0664/3023910

Gastern, 04.06.2026

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 25/25k

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 23.10.2025, eingegangen am 30.10.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **UNICREDIT BANK AUSTRIA AG**
Rotschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch: URBANEK LIND SCHMIED REISCH
Rechtsanwälte OG
Domgasse 2
3100 St. Pölten

1. verpflichtete Partei: **Franz HOLZER**
Bahnstraße 8
2102 Hagenbrunn

2. verpflichtete Partei: **Maria HOLZER**
Bahnstraße 8
2102 Hagenbrunn



bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 2102 Hagenbrunn, Bahnstraße 8, Parz. Nr. 577/3, EZ 1436, GB 11026 Hagenbrunn und über den Verkehrswert der Liegenschaft in 2102 Hagenbrunn, In der Hofmauer 50, Parz. Nr. 3003, EZ 1737, GB 11026 Hagenbrunn, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 25.11.2025 in der Zeit von rd 09.25 Uhr bis 10.35 Uhr im Beisein von

- Herrn Franz Holzer und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Hagenbrunn

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz Niederösterreich GmbH

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 25.11.2025

I. B E F U N D:

A) 2102 Hagenbrunn, Bahnstraße 8, Parz. Nr. 577/3, EZ 1436:

Zu bewertendes Objekt:
Wohnhaus
Nebengebäude

Lage des Grundstückes:
In der KG Hagenbrunn. Die Erschließung erfolgt von der etwa nördlich angrenzenden Bahnstraße.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:
Mischwasserkanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:
Annähernd rechteckige Figuration mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Südwesten ansteigenden Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 23.10.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 577/3 701 m^2

Flächenwidmung:
Bauland Wohngebiet BW-2WE
35 % Bebauungsdichte; offene, gekuppelte Bebauung; Bauklasse I, II

Auf die beiliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung sowie die Verordnung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:
Wohnhaus, größtenteils bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss
Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)
Baubescheid: 22.04.1986 (Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage)
Benützungsbewilligungsbescheid: 09.12.1993 (Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Baubeginn erfolgte laut Angabe erst ev. im Jahr 1990 (bzw. „kurz“ davor).

Es beziehen sich die Ausführungen ausschließlich auf das Wohnhaus. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz aufgelistet. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, genannt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Angaben konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschosse:	
Kellergeschoss	Raumhöhe ca. 2,26 m im Vorraum
Erdgeschoss	Raumhöhe ca. 2,70 m in der Wohnküche
Dachgeschoss	Raumhöhe ca. 2,57 m und Kniestockhöhe ca. 0,48 - 1,07 m im Kinderzimmer 1

Fundierung:
Streifenfundierung

Kellergeschossaußenmauerwerk:	Schalsteinmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblockmauerwerk
Zwischenwand:	Zwischenwandziegel
Erdgeschossaußenmauerwerk:	Hohlblockziegelmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblockziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel
Dachgeschossaußenmauerwerk:	Hohlblockziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel

Kaminmauerwerk:
Formsteinmauerwerk

Decke über Kellergeschoss:
Hohlkörperdecke

Decke über Erdgeschoss:
Elementdecke

Decke über Dachgeschoss:
Holzkonstruktion

Dachform:
Walmdach

Dacheindeckung:
Betondachsteine

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Kupferkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke bzw. in der Schräge:
Wurde teilweise eingebaut, jedoch nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Konnte nicht erhoben werden

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden gänzlich identen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- und Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Kellergeschoss:

Vorraum:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Eine Stiege führt in das Erdgeschoss.

Lager 1:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

Gewölbekeller (rd 2,45 x 3,0 m):
D: Ziegelgewölbe
W: Ziegelmauerwerk
B: Pflaster

Abstellraum:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

Heizraum:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen und teilweise Beton
Die Gaszentralheizungsanlage ist installiert.

Lager 2:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Der Wasserzähler wurde vorgefunden.

Lager 3:
D: Anstrich
W: Anstrich und teilweise Fliesen
B: Fliesen
Ein Waschbecken ist angeordnet.

Garage:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Ein Tor gelangte zur Versetzung. Die Pooltechnik wurde wahrgenommen.

Erdgeschoss:

Windfang:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Die Eingangstüre und der Stromzählerkasten sind eingebaut.

Garderobe:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

Diele:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Eine Stiege führt in das Kellergeschoss und in das Dachgeschoss. Ein Ausgang auf die Terrasse ist gegeben.

Wohnküche:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Ein Kachelofen ist angeordnet.

Wohnzimmer:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett
Der Kachelofen ist wahrnehmbar. Ein Ausgang auf die Terrasse wurde geschaffen.

Flur:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

Arbeitszimmer:
D: Anstrich
W: Anstrich und teilweise Tapeten
B: Parkett

Abstellraum:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

WC:
D: Paneele
W: Fliesen
B: Fliesen
Ein WC ist angeordnet.

Bad:
D: Paneele
W: Fliesen
B: Fliesen
Eine Brause, ein Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Dachgeschoss:

Vorraum:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Über eine Stiege gelangt man in das Erdgeschoss. Eine Einschubtreppe führt in den Spitzboden.

Kinderzimmer 1:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett

Bad:
D: Paneele
W: Fliesen
B: Fliesen
Eine Wanne, ein Waschbecken und eine Brause sind vorhanden.

Abstellraum 1:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

WC:
D: Anstrich
W: Fliesen
B: Fliesen
Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Abstellraum 2:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen

Schlafzimmer:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett

Kinderzimmer 2:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett

Fenster:
Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung
Dachflächenfenster mit Isolierverglasung

Hauseingangstüre und Garagentor:
Holztür und Seitenteile samt Glaslichte
Sektionaltor samt Antrieb

Terrassentüren:
Kunststofftüren samt zweifacher Isolierverglasung

Türen:
Füllungstüren in Holzzargen
Offener Durchgang
Holztür
Brandschutztüre

Stufe beim Hauseingang:
Kunststeinplattenbelegung

Stiege vom Erd- in das Kellergeschoss:
Massivstiege mit Fliesenbelegung

Stiege vom Erd- in das Dachgeschoss:
Holzstiege

Aufstieg in den Spitzboden:
Einschubtreppe

Fassadenausbildung:
Verputz
Wärmedämm-Verbundsystem (Sockel)

Einfriedungen (die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt; die Situierung erfolgte an bzw. im Bereich der Grenzen):

An der Nordseite:	Sockel sowie Pfeilerausbildungen und Holzzaun sowie Eingangstürchen und Einfahrtstor
An der Ostseite:	Sockel und Maschendrahtzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen mittels Betonsteinpflasterung und Betonplatten sind vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Mischwasserkanal

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:
Erfolgt von der Gaszentralheizungsanlage (Buderus Loganagas G 124E/25-4, 25 kW Nennwärmeleistung, Jahr 1991), welche sich im Heizraum befindet, über Radiatoren bzw. Fußbodenheizungen. Weiters wurde ein Warmwasserspeicher (Buderus ST 301) installiert. Im Wohn-Esszimmer sowie der Wohnküche ist ein Kachelofen positioniert.

Sonstiges:

Bei mehreren Fenstern wurden Rollläden angeordnet.

Betreffend dem Gewölbekeller konnte nicht definitiv angegeben werden, ob hinter/ober dem Ziegelmauerwerk sowie Gewölbe eine „weitere“ tragende Struktur situiert ist.

Vor rd 27 Jahren soll im Garten ein Polyesterbecken im Ausmaß von rd 4 x 8 x 1,5 m angeordnet worden sein.

Die (teilweise überbaute) Terrasse ist mit Betonsteinplatten versehen. Im Anschluss besteht auf einem Teilbereich eine pergolenartige Holzkonstruktion.

Eine „Hühnerhütte“ befindet sich im Garten. Diese wurde in einfacher Holzbauweise errichtet, wobei das Satteldach mit Bitumenschindel versehen ist.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:
Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, den Außenanlagen, etc..
Ausreichende Absturzsicherungen sind nicht gänzlich gegeben.
Hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen sowie entsprechende Sockelhöhen wurden nicht wahrgenommen.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Risse, etc. wahrnehmbar.
Frei geführte Installationen wurden vorgefunden.
Fallweise zeigt sich Schädlingsbefall an den Holzteilen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Insbesondere wurde kein bewilligter Plan für den Dachgeschossausbau im Bauakt vorgefunden. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigefügt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht komplett erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht vollkommen erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als etwas eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis wurde nicht vorgezeigt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen per 28.05.2026 keine Abgabenrückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

B) 2102 Hagenbrunn, In der Hofmauer 50, Parz. Nr. 3003, EZ 1737:

Zu bewertendes Objekt:
Größtenteils unbebautes Grundstück

Lage des Grundstückes:
In der KG Hagenbrunn. Die Erschließung erfolgt von der etwa südlich angrenzenden Straße mit der Bezeichnung In der Hofmauer.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:
Mischwasserkanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:
Annähernd rechteckige Figuration mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Südwesten leicht ansteigenden Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 23.10.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 3003 677 m^2

Flächenwidmung:
Bauland Wohngebiet BW-2WE
35 % Bebauungsdichte; offene, gekuppelte Bebauung; Bauklasse I, II

Auf die beiliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung sowie die Verordnung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:
Unbebautes Grundstück (nur Einfriedungen bestehen)

Einfriedungen (die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt; die Situierung erfolgte an bzw. im Bereich der Grenzen):

An der Südseite:	Sockel sowie Pfeilerausbildungen und Holzzaun sowie Einfahrtstor
An der Nordseite:	Sockel und Maschendrahtzaun sowie Einfahrtstor (dieses richtet sich gegen ein Fremdgrundstück)

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen sind nicht vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Sonstiges:
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht existieren.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:
Dieses ist nicht vorhanden.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass an den Einfriedungen teilweise Schadensbilder und Abwitterungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen.

Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht vollkommen erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht (solche sind vermutlich ohnehin nicht vorhanden). Ebenso wurden statische und geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustands-begutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Mehrfach waren aufgrund von Bewuchs, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen per 28.05.2026 keine Abgabenrückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. B E W E R T U N G:

A) 2102 Hagenbrunn, Bahnstraße 8, Parz. Nr. 577/3, EZ 1436:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, Terrasse samt Überdachung, Gewölbekeller, etc. enthalten.

701 m²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 525,-- i.M. per m²	rd	€	368.000,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Hagenbrunn, € 980,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

√ 701 m² = 26,4764 m x € 980,-- x 1,0	rd	€	25.900,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß, Plan sowie mehrere Annahmen):

Wohnhaus:
Kellergeschoss:
14,05 x 12,35 m i.M. + 4,75 x 0,55 m i.M. –
7,75 x 3,0 m i.M. = rd 153 m²

Erdgeschoss:			
14,10 x 12,40 m i.M. + 4,80 x 0,55 m i.M. –			
7,75 x 3,0 m i.M. =	rd	154 m²	
Dachgeschoss:			
14,10 x 12,40 m i.M. + 4,80 x 0,55 m i.M. –			
3,75 x 3,0 m i.M. =	rd	166 m²	
		320 m²	

153 m²	verbaute Fläche a € 1.500,--	i.M. inkl. USt. =	rd	€	229.500,--
320 m²	verbaute Fläche a € 2.300,--	i.M. inkl. USt. =	rd	€	736.000,--
				€	965.500,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten			
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –			
angenommener Pauschalbetrag –			
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)	- rd	€	20.000,--
Gekürzter Herstellungswert		€	945.500,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung							
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,							
der üblichen Nutzungsdauer, der							
vorliegenden Bauweise sowie dem							
Verwendungszweck der Substanz, etc.							
in der Höhe von i.M.							
rd 45 % von	€	945.500,--	- rd	€	425.500,--	€	520.000,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung zufolge des verlorenen Bauaufwandes. Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde sich einen Neubau nach seinen eigenen Vorstellungen herstellen und braucht nicht das Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang, Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)				
rd 10 – 15 % vom fiktiven Herstellungswert von	€	965.500,--	- rd €	120.700,--
Wert der Außenanlagen, weitere Substanz, etc.			rd €	17.000,--
Anschlussgebühren und –abgaben			rd €	20.800,--
Sachwert			€	831.000,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)		
rd 25 % von	€ 831.000,--	- rd € 208.000,--

V E R K E H R S W E R T
2102 Hagenbrunn, Bahnstraße 8, Parz. Nr. 577/3, EZ 1436
ohne Berücksichtigung allfälliger
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 623.000,--

B) 2102 Hagenbrunn, In der Hofmauer 50, Parz. Nr. 3003, EZ 1737:

677 m²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 525,-- i.M. per m²	rd € 355.400,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Hagenbrunn, € 980,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

√ 677 m² = 26,0192 m x € 980,-- x 1,0	rd	€	25.500,--

Wert der Außenanlagen, etc.	rd	€	7.000,--

Zwischensumme	€	387.900,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird

---

V E R K E H R S W E R T
2102 Hagenbrunn, In der Hofmauer 50, Parz. Nr. 3003, EZ 1737
ohne Berücksichtigung allfälliger
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 388.000,--

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutzstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

> Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.
> Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 04.06.2026

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszüge
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Bebauungsplan
Bebauungsvorschriften
Planausschnitte (samt Bewilligungsvermerk, auszugsweise, nicht genau dem Naturstand entsprechend)
Planausschnitte (ohne Bewilligungsvermerk, auszugsweise, nicht genau dem Naturstand entsprechend)
Feststellungsbescheide
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11026 Hagenbrunn EINLAGEZAHL 1436
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

****
Letzte TZ 4050/2025
Plombe 5679/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
577/3	G	GST-Fläche	*	701	
		Bauf.(10)		166	
		Gärten(10)		535	Bahnstraße 8

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

********** A2 **********

1 a gelöscht

********** B **********

1 ANTEIL: 1/1
Maria Holzer
GEB: 1966-03-07 ADR: Hauptstr. 41, Hagenbrunn 2102
a 4731/1985 Schenkungsvertrag 1985-08-27 Eigentumsrecht
b 977/1987 Veräußerungsverbot
c 4352/1994 Namensänderung

********** C **********

1 a 977/1987 Schuldschein 1987-01-28
PFANDRECHT 220.000,--
1 % Z, 9 % VZ, NGS 22.000,-- für Land Niederösterreich

2 a 977/1987
VERÄUSSERUNGSVERBOT für Land Niederösterreich

3 a 4282/2003 Pfandurkunde 2003-10-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 201.898,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
b 2857/2025 Klage (12 Cg 38/25z - LG Korneuburg)
c 4050/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 5

5 a 4050/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 40.441,35, 2,281 %Z
pro Vierteljahr aus EUR 256.132,52 ab 2025-05-01, Kosten
EUR 5.578,29 samt 4 % Z seit 2025-06-01, Antragskosten
EUR 2.816,19 für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p
(9 E 25/25k)
b 4050/2025
PFANDRECHT siehe C-LNR 3a

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

********** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 23.10.2025 11:37:07

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11026 Hagenbrunn EINLAGEZAHL 1737
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

****
Letzte TZ 4050/2025
Plombe 5680/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
3003	G	Gärten(10)	*	677	In der Hofmauer 50

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

2 a 97/2002 1267/2002 Aufschließungsbeitrag entrichtet hins Gst 3003
b 2335/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 8

********** B **********

2 ANTEIL: 1/2
Franz Holzer
GEB: 1968-08-23 ADR: Bahnstr. 8, Hagenbrunn 2102
a 1010/2004 Kaufvertrag 2004-02-11 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2
Maria Holzer
GEB: 1966-03-07 ADR: Bahnstr. 8, Hagenbrunn 2102
a 1010/2004 Kaufvertrag 2004-02-11 Eigentumsrecht

********** C **********

1 a 1010/2004 Pfandurkunde 2004-02-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 275.000,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
c 3320/2020 Löschung hins Teilbetrag EUR 60.000,--, sodass ein
Restbetrag von EUR 215.000,-- aushaftet
d 2857/2025 Klage (12 Cg 38/25z - LG Korneuburg)
e 4050/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
C-LNR 4 und 5 wegen vollstr EUR 40.441,35 (9 E 25/25k)

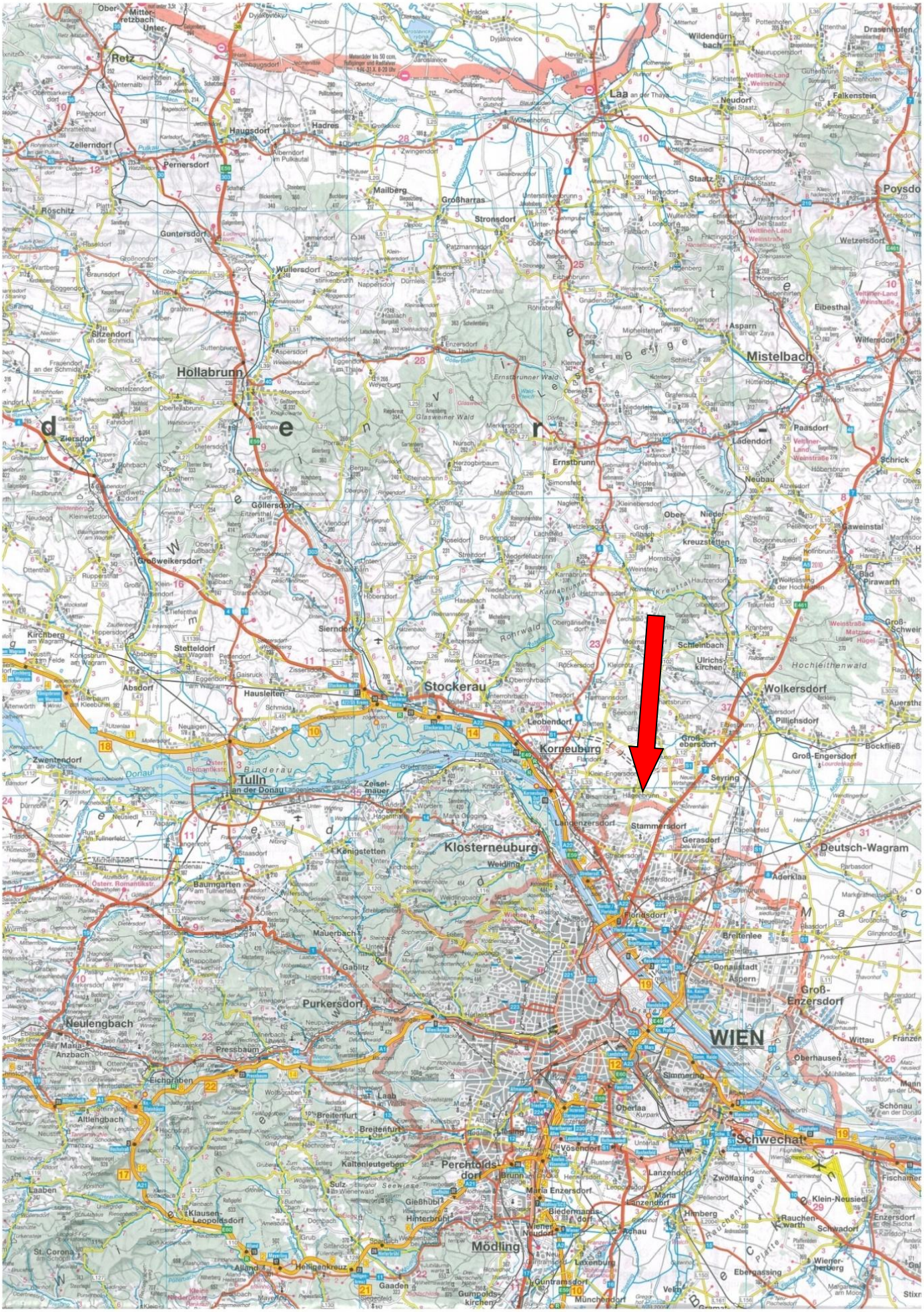
3 auf Anteil B-LNR 2
a 1800/2022 Rückstandsausweis 2022-03-29
PFANDRECHT vollstr EUR 74.522,01
samt 3,38 % Z aus EUR 68.183,52 ab 2022-03-02,
Antragskosten EUR 1.214,63 für Sozialversicherungsanstalt
der Selbständigen (GW)-Niederösterreich (8 E 893/22w)
b 1800/2022 Simultanhaftung mit
KG 13007 Diepolz EZ 97 (BG Mistelbach)
KG 11026 Hagenbrunn EZ 1737 (BG Korneuburg)
KG 11026 Hagenbrunn EZ 1761 (BG Korneuburg)

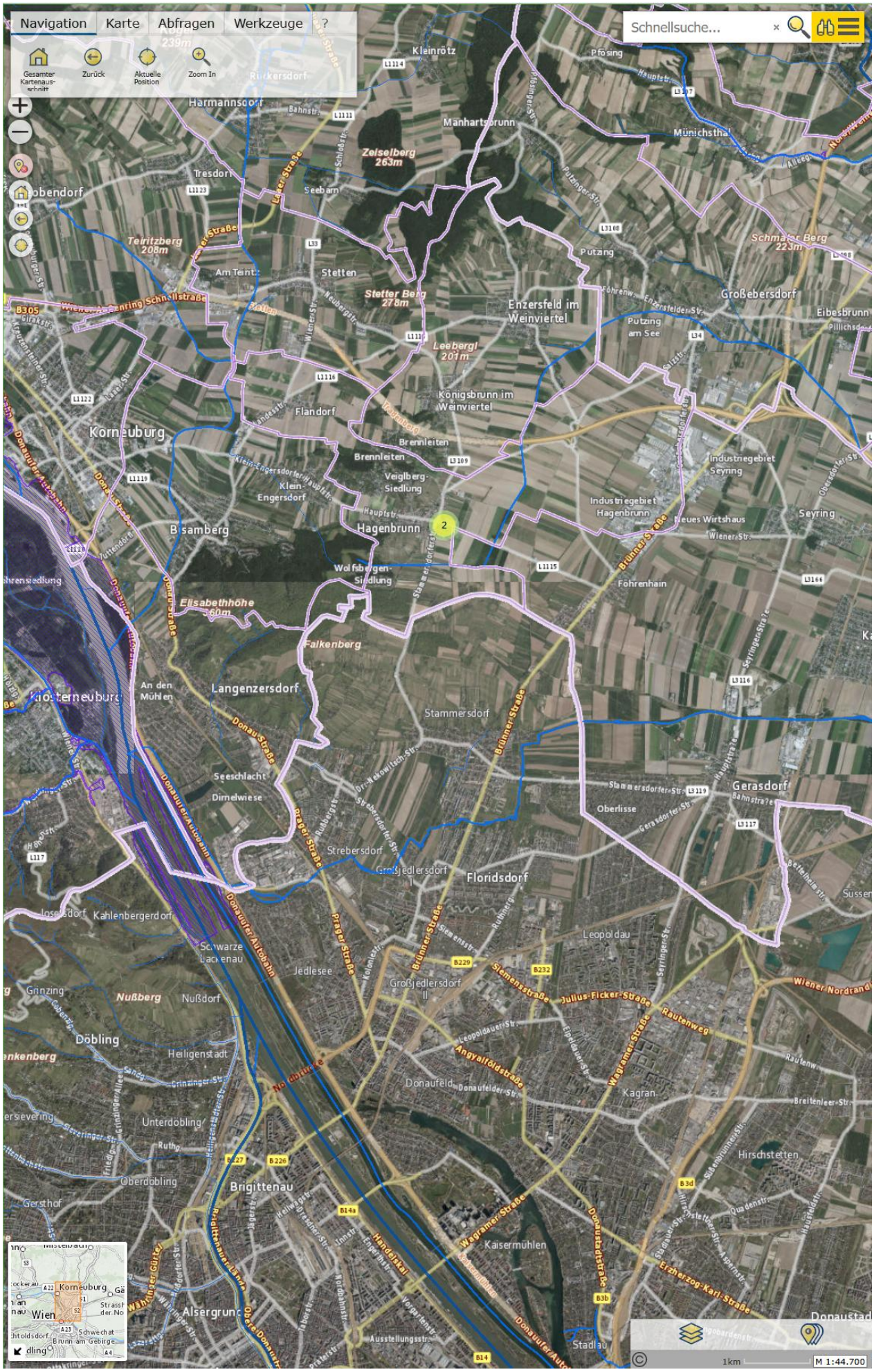
4 auf Anteil B-LNR 2
a 4050/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 75.000, 2,281 %Z
pro Vierteljahr aus EUR 256.132,52 ab 2025-05-01, 2,013 %
pro Vierteljahr aus EUR 34.558,65 ab 2025-05-01, Kosten

```
          EUR 5.578,29 samt 4 % Z seit 2025-06-01, Antragskosten
          EUR 2.816,19 für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p
          (9 E 25/25k)
      b 4050/2025
          PFANDRECHT siehe C-LNR 1 (wegen vollstr EUR 40.441,35)
          (Restliche vollstr EUR 34.558,65 im laufenden Rang)
  5    auf Anteil B-LNR 3
      a 4050/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 40.441,35, 2,281 %Z
          pro Vierteljahr aus EUR 256.132,52 ab 2025-05-01, Kosten
          EUR 5.578,29 samt 4 % Z seit 2025-06-01, Antragskosten
          EUR 2.816,19 für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p
          (9 E 25/25k)
      b 4050/2025
          PFANDRECHT siehe C-LNR 1

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

******************************************************   Für den Amtsgebrauch
```


Retz
Laa an der Thaya
Hollabrunn
Mistelbach
Stockerau
Korneuburg
Klosterneuburg
Tulln an der Donau
WIEN
Schwechat
Mödling
Perchtoldsdorf
Purkersdorf
Neulengbach
Deutsch-Wagram
Großweikersdorf
Göllersdorf
Ernstbrunn
Wolkersdorf
Zwentendorf
Absdorf
Hausleiten
Sierndorf
Stetteldorf
Kirchberg
Zellerndorf
Haugsdorf
Hadres
Pernersdorf
Guntersdorf
Roschitz
Silzendorf
Wullersdorf
Großharras
Stronsdorf
Mailberg
Poysdorf
Wetzelsdorf
Eibesthal
Asparn
Paasdorf
Ladendorf
Neubau
Gaweinstal
Schrick
Pirawarth
Großengersdorf
Pillichsdorf
Bockfließ
Seyring
Stammersdorf
Gerasdorf
Aderklaa
Breitenlee
Donaustadt
Aspern
Groß-Enzersdorf
Oberhausen
Simmering
Oberlaa
Laaben
Altlengbach
Maria Anzbach
Pressbaum
Eichgraben
Mauerbach
Gablitz
Königstetten
Tullnerfeld
Baumgarten
Zeiselmauer
Langenzersdorf
Hagenbrunn
Leobendorf
Schleinbach
Ulrichskirchen
Kreuzstetten
Ober-Nieder-Großrußbach
Hochleithenwald
Ernstbrunner Wald
Glasweiner Wald
Weyerburg
Großweikersdorf
Donau
Thaya
March
Leitha
Schwechat
Fischamend
Klein-Neusiedl
Enzersdorf
Schwadorf
Wiener Neudorf
Achau
Münchendorf
Laxenburg
Guntramsdorf
Gaaden
Alland
Heiligenkreuz
Gumpoldskirchen
Sulz im Wienerwald
Gießhübl
Hinterbrühl
Maria Enzersdorf
Biedermannsdorf
Zwölfaxing
Himberg
Rauchenwarth
Ebergassing
Wiener Neudorf
Kaltenleutgeben
Breitenfurt
Laab im Walde
Eichgraben
Altlengbach
Laaben
St. Corona
Klausen-Leopoldsdorf
Pressbaum
Purkersdorf

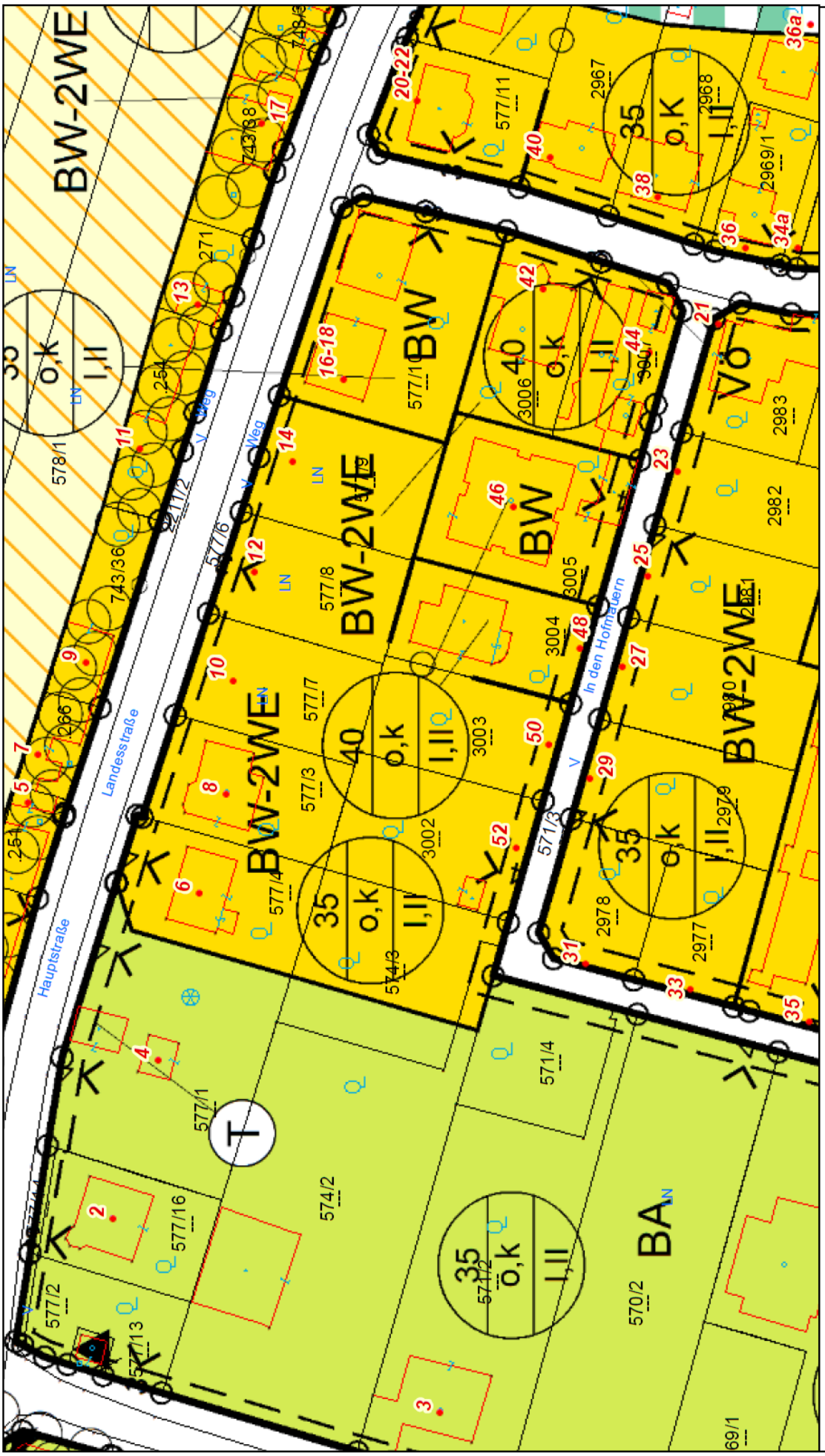

Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausschnitt
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Kleinrötz
Pfösing
Harmannsdorf
Manhartsbrunn
Münichsthal
Zeiselberg
263m
Tresdorf
Seebarn
Teiritzberg
208m
Am Teintz
Stetten
Stetter Berg
278m
Putzing
Schmalzer Berg
223m
Großebersdorf
Enzersfeld im Weinviertel
Putzing am See
Eibesbrunn
Leebergl
201m
Königsbrunn im Weinviertel
Flandorf
Korneuburg
Brennleiten
Veiglberg-Siedlung
Klein-Engersdorf
Industriegebiet Seyring
Industriegebiet Hagenbrunn
Neues Wirtshaus
Seyring
Bisamberg
Hagenbrunn
Wolfsbergen-Siedlung
Föhrenhain
Elisabethhöhe
360m
Falkenberg
Klosterneuburg
An den Mühlen
Langenzersdorf
Stammersdorf
Seeschlacht
Dirnelwiese
Gerasdorf
Oberlisse
Strebersdorf
Großjedlersdorf I
Floridsdorf
Kahlenbergerdorf
Schwarze Lacken
Leopoldau
Jedlesee
Großjedlersdorf II
Grinzing
Nußberg
Nußdorf
Döbling
Heiligenstadt
Donaufeld
Kagran
Unterdöbling
Oberdöbling
Hirschstetten
Gersthof
Brigittenau
Kaisermühlen
Alsergrund
Wien
Stadlau
Donaustadt
Donauufer Autobahn
Donaustraße
Brünner Straße
Prager Straße
Siemensstraße
Julius-Ficker-Straße
Wagramer Straße
Rautenweg
Wiener Nordrand
Angyalföldstraße
Handelskai
Donaustadtstraße
Erzherzog-Karl-Straße
Nordbrücke
1km
M 1:44.700


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausschnitt
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Königsbrunn im Weinviertel
Tradenberg 288m
Brennleiten
Veiglberg-Siedlung
Hagenbrunn
Wolfsbergen-Siedlung
Stammersdorf
Veitsberg 312m
Neurissen
Am Tradenberg
In den Schmalzen
In den Tagnen
In Leuteln
In den Satzen
In der Wiener Hölle
In den Haussatzen
Im langen Weingarten
In der Hofmauer
In den jungen Satzen
Frauenwald
In den Böcken
In die Böcken
In den Wolfsbergen
In Mittern Bruchen
In ober alten Satzen
In unter alten Satzen
Halbe Joch
Alte Schanze
In Köbeln
Herrenholz
Alter Pulverturm
Zwerchbreiteln
In Herrnholz Ackern
In den Wiesthalen
In den Gscherfern
In den Obern Falkenbergen
In Brosch Ackern
Gemeindeboden
Am Veitsberg A
Im Ferret
Am Veitsberg
In Fasching
In Mühlriedern
Im Kirchfeld
Hauptstraße
Im blanken Feld
Im Plankenfeld
Veigl Berg
Waldstr.
In den Hauben
Am Kronawett
In den Goblingen
Hiataberg
Kobeläcker
Kapellen Neurißen
Haid Neurißen
Gundackerfeld
Rosenburgfeld
Kobel Neurißenfeld
Langes Striegelfeld
Kurzes Striegelfeld
Gschlacht Acker
In Sätzfeld
Satzweingarten
Im Wiesenfeld
Kreuzweingarten
In Nußern
In Hasenschweif
In den Wiesen
Im Brenleitenfeld
In den Matschwammen
In den Brennleiten
In Aiteln
In Simern
In Spannen
In Schmalzen
Sportplatzstr.
Salzstraße
Enzersfelder Straße
Hagenbrunner Straße
Königsbrunner Straße
Stammersdorferstraße
Stammersdorfer Kellergasse
Alte Bahntrasse
Schießstätte Stammersdorf
Friedhof Stammersdorf-Ort
L3109
Leobendorf
Bisamberg
Langenzersdorf
Floridsdorf
250m
M 1:11.170


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausschnitt
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Hagenbrunn
Weinviertel
In den Tagnen
In Simern
In Leuteln
In den Sätzen
In der Wiener Holle
In den Haussätzen
In Sätzen
Im langen Weingarten
Im Saufeld
In Fasching
In Obern Brüchen
Weinbergasse
Salzstraße
Sportplatzstraße
Königsbrunnerstraße
Brunnengasse
Schulgasse
Schloßgasse
Stammersdorferstraße
In der Hofmauer
Kellergasse
Bahnhofstraße
L12
L3109
M 1:2.790
100m


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausschnitt
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Im langen Weingarten
Bahnstraße
L1115
16-18 Haus16 a
46 /1
44 Haus1
17 Haus1
In der Hofmauer
Hagenbrunn
Inhalt/Darstellung
Inhalte filtern...
Hintergrund (Basemaps)
Adressen
Fließgewässer
Hangwasser Gefahrenhinweise
Fließwege akkumuliert
Fließwege klassifiziert
Hangneigung <15%
Hochwasser - Gefährdungsber...
Retentionsflächen
Grundstücke
Verwaltungsgrenzen
25m
M 1:700


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
Identifizieren / Auswählen
Koordinaten / Höhe
Schnellsuche...
Bahnstraße 5
Bahnstraße 7
Bahnstraße 9
Bahnstraße 6
Bahnstraße 8
Bahnstraße 10
Bahnstraße 12
Bahnstraße 14
In der Hofmauer 48
In der Hofmauer 52
In der Hofmauer 50
In der Hofmauer 31
In der Hofmauer 29
In der Hofmauer 27
In der Hofmauer 33
Aktives Werkzeug:
Koordinaten / Höhe
Koordinaten eingeben
Koordinaten hochladen (CSV)
Koordinaten herunterladen (CSV)
Web Mercator
Rechtswert Hochwert Höhe
1 1826826,31 6162375,46 201,00m Gelände 201,00m Oberfläche
2 1826881,85 6162358 199,80m Gelände 199,80m Oberfläche
3 1826871,7 6162337,1 201,00m Gelände 201,00m Oberfläche
4 1826863,94 6162310,97 200,80m Gelände 200,80m Oberfläche
5 1826840,95 6162316,94 201,60m Gelände 201,60m Oberfläche
6 1826813,48 6162324,86 202,10m Gelände 202,10m Oberfläche
7 1826829,75 6162293,06 201,20m Gelände 201,20m Oberfläche
8 1826862,74 6162281,71 200,60m Gelände 200,60m Oberfläche
9 1826856,02 6162258,57 200,50m Gelände 200,50m Oberfläche
10 1826884,24 6162255,14 199,80m Gelände 199,80m Oberfläche
11 1826871,7 6162235,28 199,80m Gelände 199,80m Oberfläche
12 1826828,55 6162247,07 200,50m Gelände 200,50m Oberfläche
Marker entfernen
Eingabe Tipp
Koordinaten / Höhe
10m
M 1:380



Lageplan

Marktgemeinde Hagenbrunn
2102 Hagenbrunn, Salzstraße 10
Tel: 02262/672267
e-Mail: gemeinde@hagenbrunn.gv.at

Plotdatum: 27.10.2025
Maßstab (im Original): 1:1.000
Erstellt durch Anwender:
Karin Haiderer_Hagenbrunn

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

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Marktgemeinde Hagenbrunn

Entwicklungsziele gem. örtlichen

Raumordnungsprogramm

und

Bebauungsvorschriften

der

Marktgemeinde Hagenbrunn

(inkl. Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan)

Aktuelle Fassung per 10.07.2025

Marktgemeinde Hagenbrunn, Salzstraße 10, 2102 Hagenbrunn
www.hagenbrunn.at · gemeinde@hagenbrunn.gv.at
Telefon: 02262/67 22 67
IBAN: AT22 3239 5000 0000 0331 · UID: ATU16259206

Weinviertel

A. Bebauungsvorschriften

Rechtskräftige Fassung

mit Stand der am 02.10.2024 beschlossenen 20. Änderung des Bebauungsplans

Die geltenden Bebauungsvorschriften stammen aus dem Jahr 1998 und wurden zwischenzeitlich mit den Beschlüssen des Gemeinderates vom 15.03.2000, 11.03.2002, 11.05.2005, 26.02.2007, 29.06.2009, 12.07.2010, 24.09.2012, 08.10.2014, 28.03.2019, 12.11.2020, 06.07.2022 und 02.10.2024 abgeändert.

Teil I - ALLGEMEINER TEIL

1 Mindestmaße von Bauplätzen:

1.1 Das Ausmaß von neugeschaffenen Bauplätzen darf 500 m² nicht unterschreiten.

1.2 Eine Ausnahme für die Bestimmungen gemäß 1.1 gilt für Grundstücke, für die die geschlossene Bebauungsweise festgelegt ist. Für diese hat die Grundstücksgröße mindestens 250 m² zu betragen.

2 Anordnung von Nebengebäuden im Wohnbauland:

2.1 Auf den Grundstücken Grstnr. 2076, 2080, 2082/1, 2082/2, 2086, 2089, 2093, 2096, 2099/1, 2103/2, 2105/1, 2105/4, 2112/2, 2112/4, 2113, 2117, 2118, 2122, 2123, 2129/2, 2129/3, 2132, 2135, 2136, 2139, 2140, 2147/3, 2147/4, 2147/6, 2156/2, 2156/3, 2156/5, 2159/1, 2159/2, und 2160/1, KG Hagenbrunn müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie aufweisen. Für diese Grundstücke ist im Bebauungsplan die Signatur „#“ hinter der Angabe des Bauwichs von 10m festgelegt.“

3 Transportable Anlagen:

3.1 Die Aufstellung von zwei oder mehr Wohnwägen oder Wohnmobilen pro Bauplatz ist im gesamten Bauland unzulässig.

3.2 Die Aufstellung von Mobilheimen im Sinne von Nebengebäuden ist im Wohnbauland verboten.

3.3 Die Aufstellung von Containern und sonstigen transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (ausgenommen 1 Wohnwagen je Bauplatz), ist im Bauland-Wohngebiet unzulässig. Ausgenommen davon sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

4 Gestaltung von Einfriedungen im Wohnbauland:

4.1 Die Einfriedung von Bauplätzen in offener und gekuppelter Bebauungsweise darf an oder gegen Straßenfluchtlinien eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten (gemessen vom von der Baubehörde festgelegten Niveau).

4.2 Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf 50 cm nicht überschreiten.

4.3 Einfriedungen aus Maschendrahtgitter (Rollgitter) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.

4.4 Die Zufahrt zu Abstellflächen vor Garagen ist gegen das öffentliche Gut offenzuhalten. Ausnahmen davon sind durch den Einbau eines ferngesteuerten automatischen Tores möglich.

4.5 Die Breite von Einfahrten zu Grundstücken im Bauland Wohngebiet ist auf 3,5m beschränkt.

4.6 Die Breite von Einfahrten zu Grundstücken im Bauland Agrargebiet ist für betriebliche Nutzungen auf 5m beschränkt, für Wohnnutzungen auf 3,5m.

5 Werbeanlagen:

5.1 Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland unzulässig. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind davon nicht betroffen.

5.2 Das Anbringen von Reklameschriften auf Dächern und Hauswänden im Wohnbauland bedarf der baubehördlichen Genehmigung.

6 Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Wohnbauland:

6.1 Nebengebäude (z.B. Kleingaragen) sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem Baukörper des Hauptgebäudes anzupassen.

6.2 Eine leuchtende Farbgestaltung der Fassaden ist im Wohnbauland als nicht harmonisch im Sinne des §56 der NÖ Bauordnung zu beurteilen. Um die harmonische Einfügung in die Umgebung sicherzustellen, ist daher die vorhin erwähnte Farbgestaltung unzulässig.

6.3 Zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes müssen Strom- und Telefonleitungen verkabelt werden.

6.4 Die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50m ist nicht gestattet.

7 Änderung der Höhenlage des Geländes:

7.1 Natürliche Geländeformen sind, abgesehen von den im folgenden angeführten Ausnahmen (Aufschüttungen), zu erhalten.

7.2 Aufschüttungen im Bereich von Hanggrundstücken sind bis zu einer halben Geschoßhöhe sowie einer Böschungsneigung der Aufschüttung von maximal 45 Grad gestattet.

7.3 Eine Terrassierung des Geländes zur Gestaltung einer Freifläche ist zulässig, dabei ist jedoch die natürlich gegebene Höhendifferenz zwischen Ober- und Unterkante des Hanges beizubehalten.

8 Schallschutz:

8.1 Die Außenbauteile von Neu- Zu- und Umbauten in auf den Grundstücken Grstnr. 619/1, 619/2, 619/3, 620/1, 620/2, 623/1, 623/2, 627/1, 627/2, 627/3, 627/4, 627/5, 627/6, 627/7, 627/8, 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 635/1, 635/2, 635/3, 635/4, 1252/1, 1252/2 und 1252/3, KG Flandorf müssen eine erhöhte Schallschutzwirkung aufweisen.

9 Gestaltung der Freiflächen:

9.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Freiflächen (großes F in weißem Kreis), sind gärtnerisch zu gestalten.

10 Stellplätze:

10.1 Die regelmäßige Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge ohne aufrechte Zulassung (gemäß §§ 37 bis 39 Kraftfahrgesetz) oder Anhänger ist im Bauland außerhalb von Gebäuden nicht gestattet. Ausgenommen davon sind befestigte Flächen (undurchlässig und Entwässerungskonzept) im Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet.

10.2 Bei Errichtung oder Erweiterung von Wohngebäuden sind pro Wohneinheit mindestens 2 Abstellplätze für PKW auf Eigengrund vorzusehen.

10.3 Im Bauland Betriebsgebiet sowie im Bauland Industriegebiet sind je Betrieb pro begonnenen 3 Arbeitsplätzen mindestens 1 Abstellplatz für PKW auf Eigengrund vorzusehen.

E I N R E I C H P L A N

M.: 1:100, 1:250



FÜR DIE ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES
IN HAGENBRUNN, BAHNSTR., GST. 577/3, EZ. . . . . ,
FÜR FR. MARIA **W A N N E M A C H E R**,
WH. IN HAGENBRUNN, HPTSTR. 41.

BAUWERBER: Wannemacher Maria

GRUNDEIGENTÜMER:

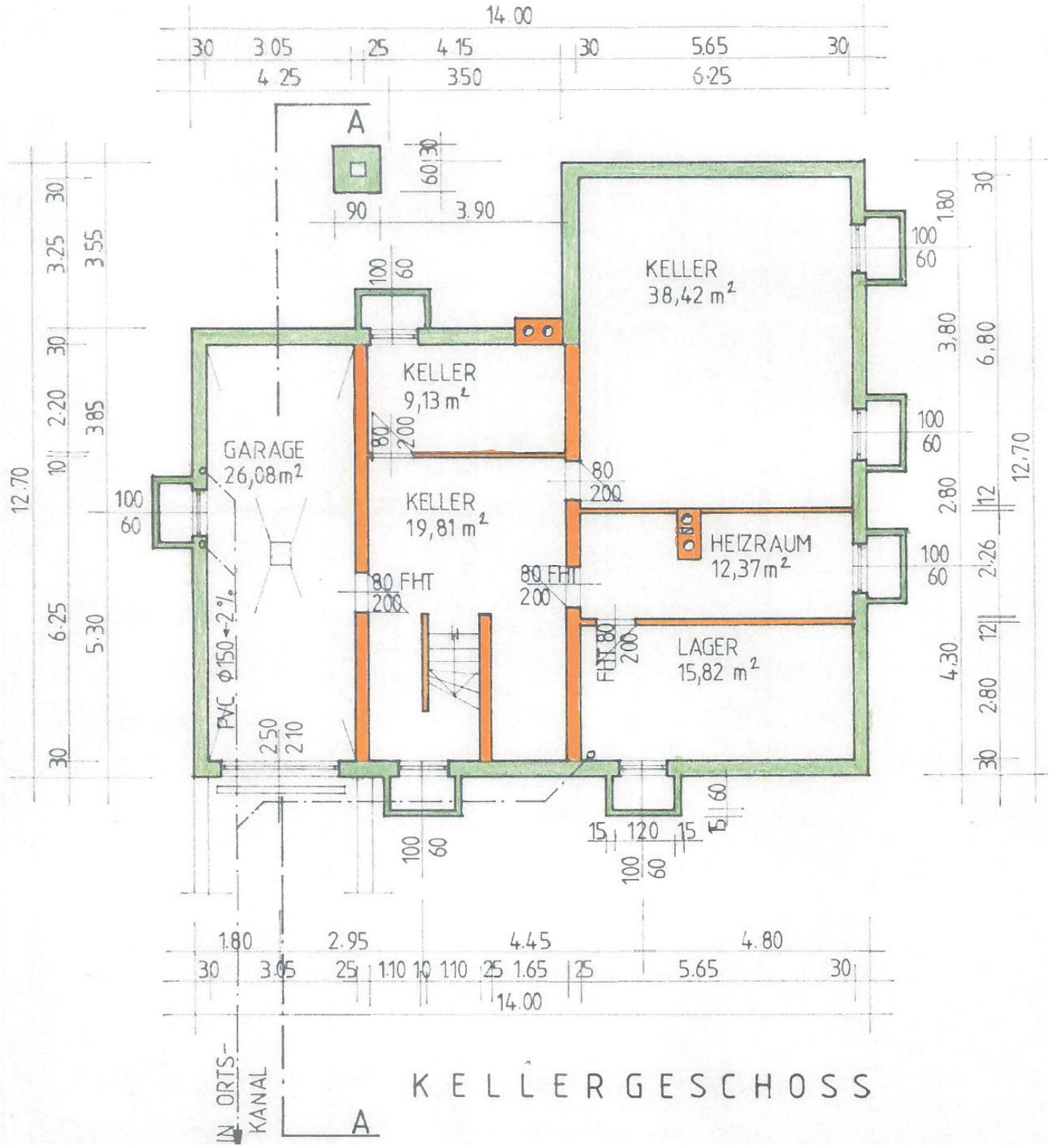
BAUFÜHRER:

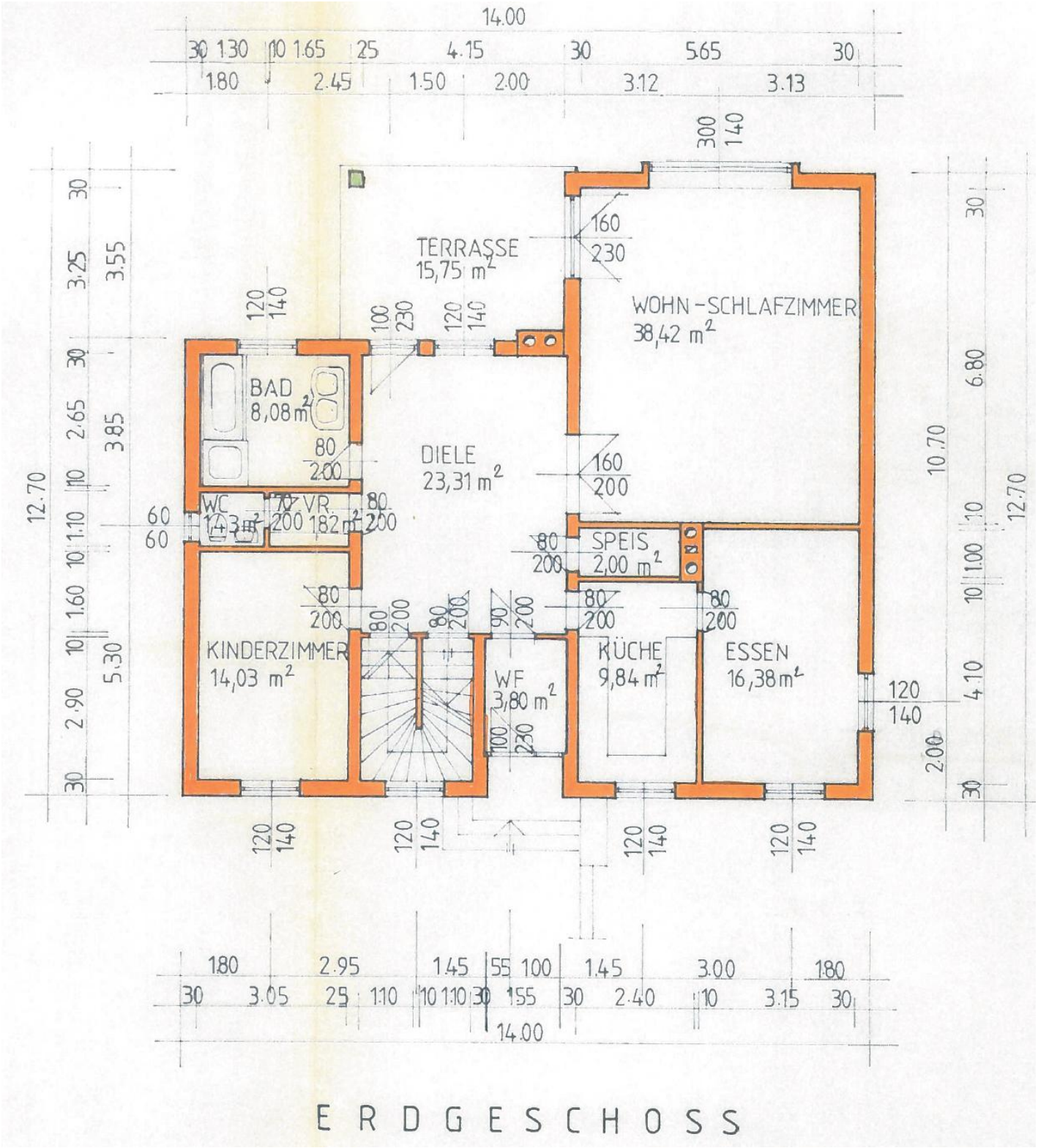
PLANVERFASSER: ING. JOSEF HACKL
BAUUNTERNEHMUNG
2202 ENZ
TELEFON 02262/4905

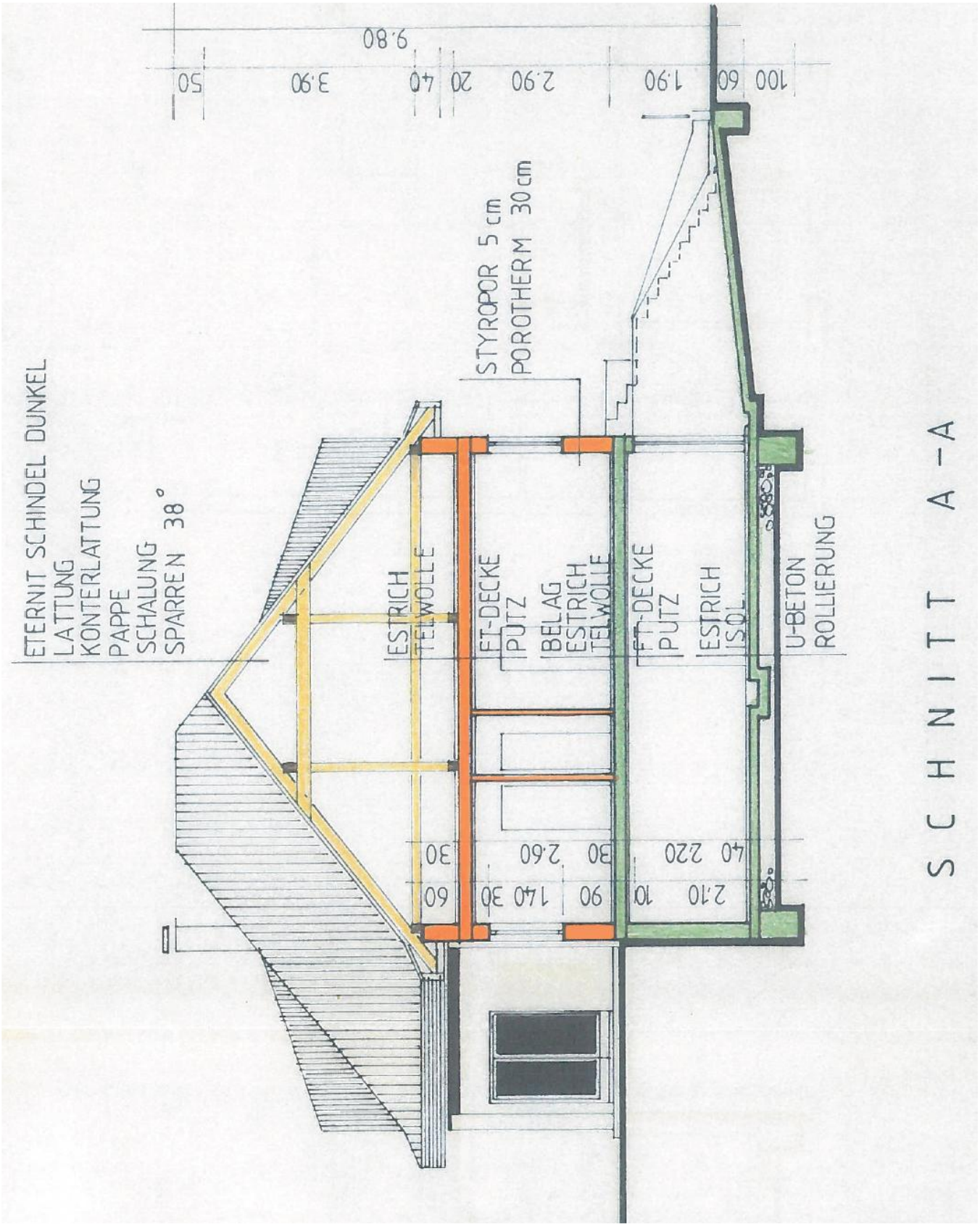
BAUBEHÖRDE: Auf diesen Plan bezieht sich die Bauverhandlung vom 21.4.1986 und der Bescheid vom 22.4.1986

Der Bürgermeister




14.00
30
3.05
25
4.15
30
5.65
30
4.25
3.50
6.25
A
60
30
90
3.90
100
60
KELLER
38,42 m²
KELLER
9,13 m²
GARAGE
26,08m²
KELLER
19,81 m²
HEIZRAUM
12,37m²
LAGER
15,82 m²
80 FHT
200
80
200
180
200
PVC Φ150 ←2%
250
210
15
120
15
60
1.80
2.95
4.45
4.80
1.10
1.10
1.65
14.00
12.70
3.55
3.85
6.25
5.30
3.80
6.80
2.80
2.26
4.30
2.80
12
12
IN. ORTS-KANAL
A
KELLERGESCHOSS


14.00
TERRASSE
15,75 m²
WOHN-SCHLAFZIMMER
38,42 m²
BAD
8,08 m²
DIELE
23,31 m²
WC
1,43 m²
VR
1,82 m²
SPEIS
2,00 m²
KINDERZIMMER
14,03 m²
WF
3,80 m²
KÜCHE
9,84 m²
ESSEN
16,38 m²
E R D G E S C H O S S


SCHNITT A-A
ETERNIT SCHINDEL DUNKEL
LATTUNG
KONTERLATTUNG
PAPPE
SCHALUNG
SPARREN 38°
STYROPOR 5 cm
POROTHERM 30 cm
ESTRICH
TELWOLLE
FT-DECKE
PUTZ
BELAG
ESTRICH
TELWOLLE
FT-DECKE
PUTZ
ESTRICH
ISOL.
U-BETON
ROLLIERUNG
9.80
50
3.90
40
20
2.90
1.90
100
60
60
140
30
90
10
2.10
30
2.60
30
40
2.20

EINREICHPLAN 1:100

FÜR DIE ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES IN HAGEN-: BRUNN, BAHNSTR. GST. 577/3, EZ..... FÜR FR. MARIA WANNEMACHER WH. IN HAGENBRUNN, HPTSTR. 41

BAUWERBER:

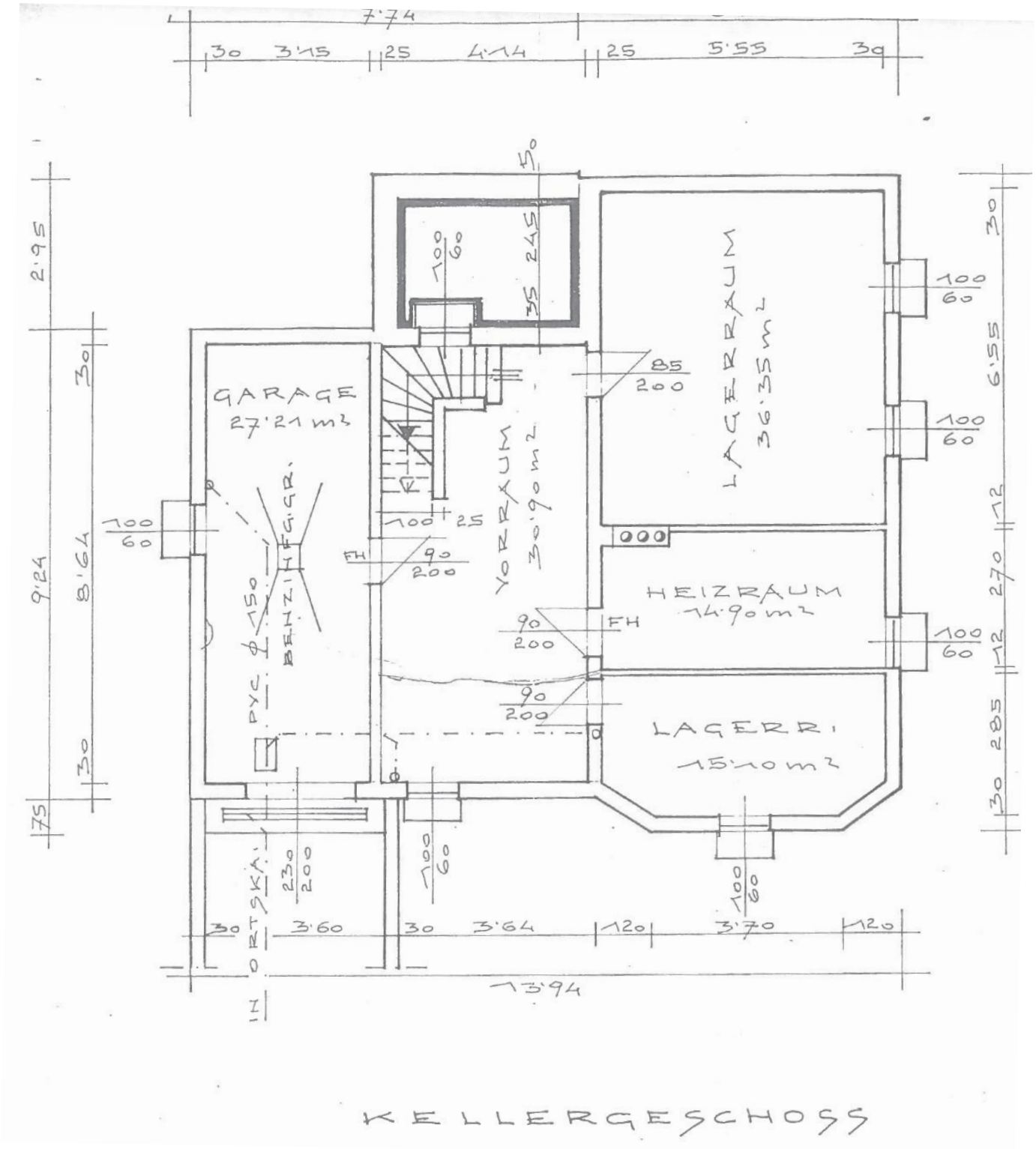
GRUNDEIGENTÜMER:

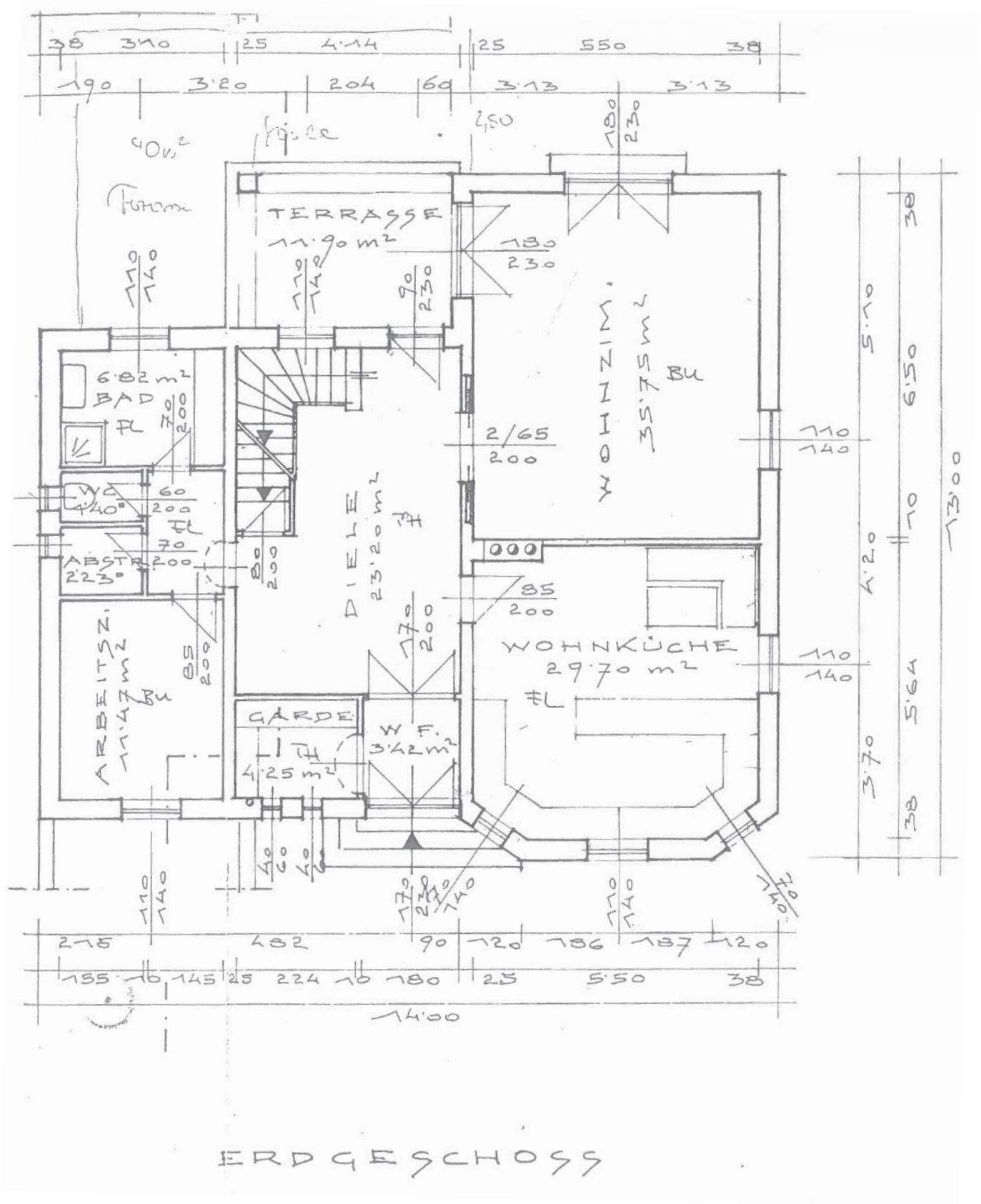
BAULEITER:

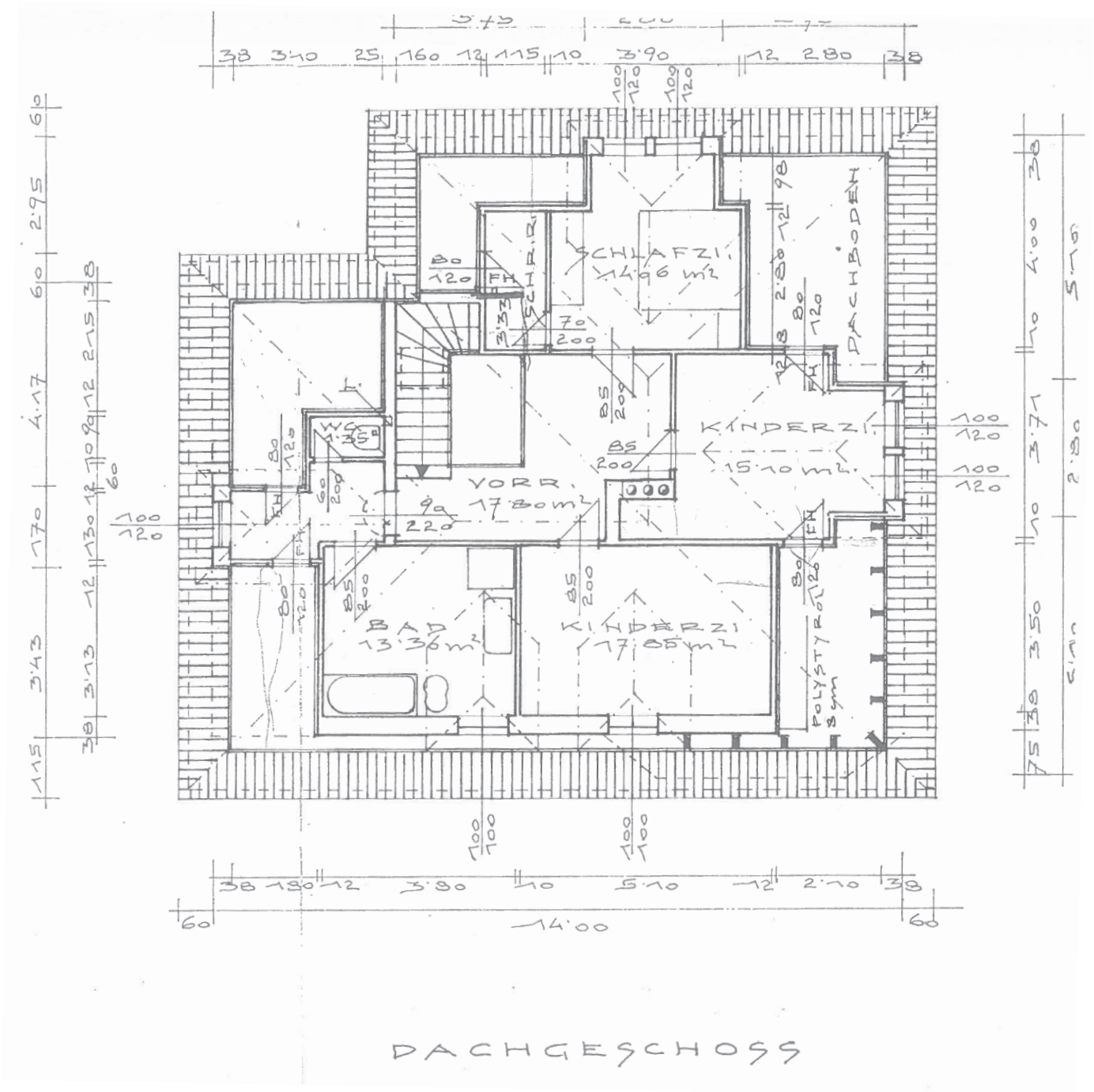
PLANVERFASSER:

ING. JOSEF HACKL
BAUUNTERNEHMUNG - BAUSTOFFHANDEL
2202 ENZERSFELD, MANHARTSBRUNNER STR. 30
TELEFON 02262/4905

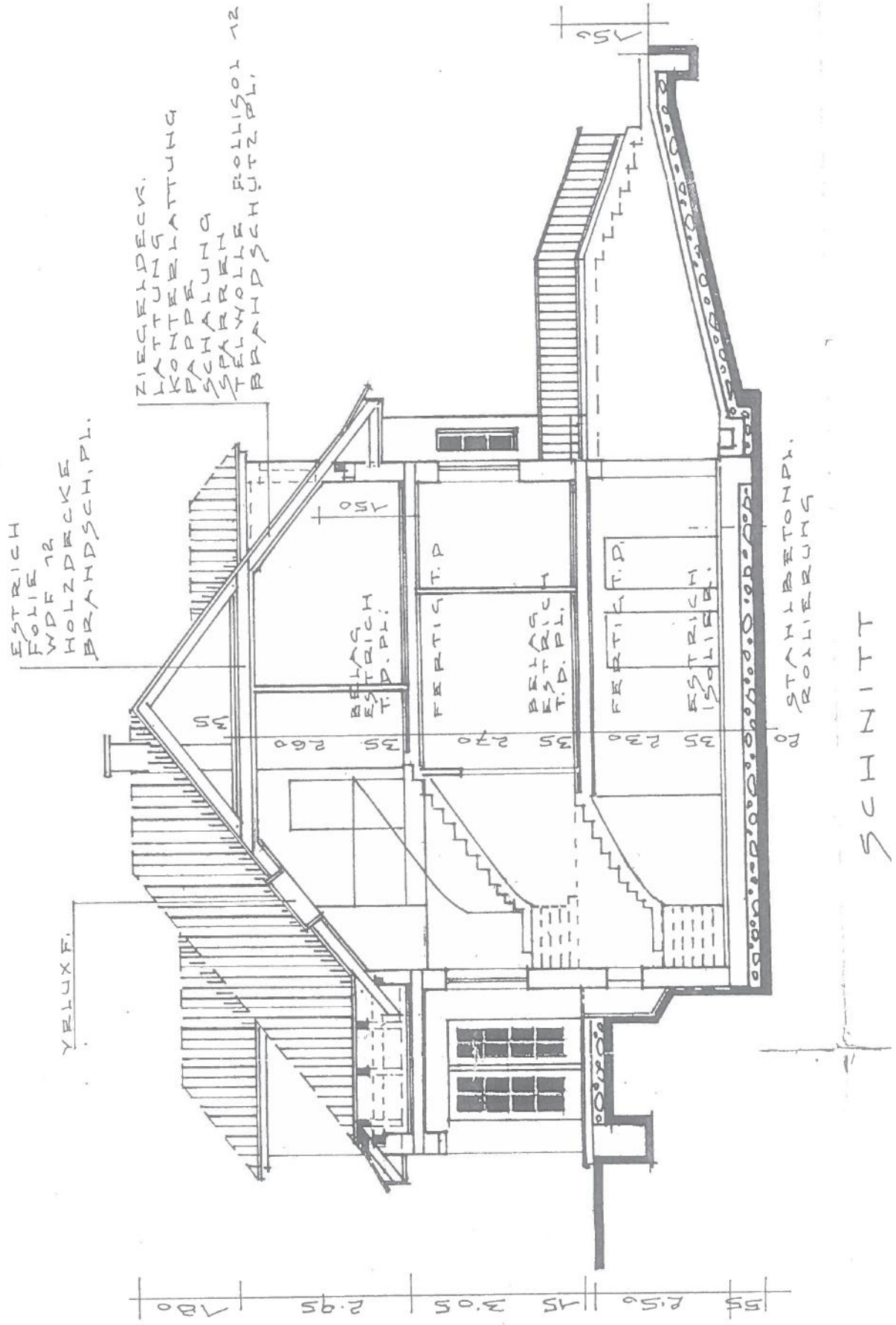
BAUBEHÖRDE:


7.74
30
3.15
25
4.14
25
5.55
30
GARAGE
27.21 m²
VORRAUM
30.90 m²
LAGERRAUM
36.35 m²
HEIZRAUM
14.90 m²
LAGERR.
15.10 m²
PVC Ø 150
BENZINABSCHEIDER
FH
FH
RAMPE
13.94
KELLERGESCHOSS


TERRASSE
11.90 m²
WOHNZIMMER
35.75 m²
BU
DIELE
23.20 m²
WOHNKÜCHE
29.70 m²
6.82 m²
BAD
WC
4.40
ABSTR.
2.23
ARBEITSZ.
11.47 m²
GARDE
4.25 m²
W.F.
3.42 m²
14.00
13.00
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS


ZIEGELDECK.
LATTUNG
KONTERLATTUNG
PAPPE
SCHALUNG
SPARREN
TELWOLLE ROLLISOL 12
BRANDSCH.UFZ.PL.
ESTRICH
FOLIE
WDF 12
HOLZDECKE
BRANDSCH.PL.
VELUX F.
STAHLBETONPL.
ROLLIERUNG
SCHNITT
FERTIG
ESTRICH
ISOLIER.
BELAG
ESTRICH
T.D.PL.
T.D.
35
260
270
230
150
180
2.95
3.05
45
2.50
55

Finanzamt Korneuburg DVR 0009229 1986 06 1
2100, Laaerstr. 13 Tel. (02262) 2601
EW-AZ 020-2-1759/6 Ref 81 Zweitschrift für den EW-Akt Blatt-Nr.

22/81

WANNENMACHER MARIA
HAGENBRUNN HAUPTSTR 41
2102

AB 1. JÄNNER 1986

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 1986
Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Auf Grund des Bewertungsgesetzes (BewG) in der geltenden Fassung wird für den Grundbesitz

BAHNSTR Grdst.Nr. 577/3
KG HAGENBRUNN EZ 1436

zuletzt festgest. Art des Steuergegenstandes UNBEBAUTES GRUNDSTUECK

	nicht erhöht	erhöht
mit einem zuletzt festgestellten Einheitswert von	S 56.000	S 75.000
und einem zuletzt festgesetzten Grundsteuermeßbetrag von	S	100 festgestellt

Name	Anteil	Anteil in S
diese Angaben erfolgen hinsichtlich der nicht mit 2, 3 oder B gekennzeichneten Miteigentümer informativ		
WANNENMACHER MARIA	1/1	56.000

2, 3, B . der Eigentümer bzw. Miteigentümer ist am gegenständlichen Eigentumswechsel beteiligt.
Der Anteil in S wurde vom nicht erhöhten Einheitswert berechnet

B e g r Ü n d u n g

Die Fortschreibung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/020-2-0060/0

6. Juli 2005
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707

An 22/02
Holzer Franz und Miteigentümer
z.H. Holzer Franz
Hagenbrunn Bahnstr 8
Hagenbrunn
2102 Bisamberg

ab 1. Jänner 2005

Betr.: Grundbesitz (unbebautes Grundstück)

Gemeinde Hagenbrunn
Katastralgemeinde 11026 Hagenbrunn
Einlagezahl 1737 Grundstücksnummer 3003

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2005
Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)

Name Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (3.900)	erhöhten EW (5.200)	erh.bes.EW	Anteil	
Holzer Franz	1.950,00	2.600,00		1/2	1)
Holzer Maria	1.950,00	2.600,00		1/2	1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Fortschreibung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 22/020-2-0060/0, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2005 vom 6.7.2005) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

www.bmf.gv.at
BMF FINANZAMT

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/020-2-0060/0

6. Juli 2005
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 5.200 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert 3.900 Euro.
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 6,75 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Abkürzungen

AbgÄG 1982	*Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982*
ATS	*Österreichische Schilling*
BAO	*Bundesabgabenordnung*
BewG	*Bewertungsgesetz 1955*
BGBl.	*Bundesgesetzblatt*
EW	*Einheitswert*
bes. EW	*besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG*
EW-AZ	*Einheitswert-Aktenzeichen*
GrStG	*Grundsteuergesetz 1955*

Erläuterungen

Mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung gilt die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 und 3 Bundesabgabenordnung).
Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer.

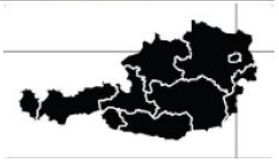
www.bmf.gv.at
BMF FINANZAMT

UMWELT BUNDES AMT

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft





Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Hagenbrunn 577/3 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, ZI. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

A) 2102 Hagenbrunn, Bahnstraße 8, Parz. Nr. 577/3, EZ 1436:












8
Bahnstraße
8





























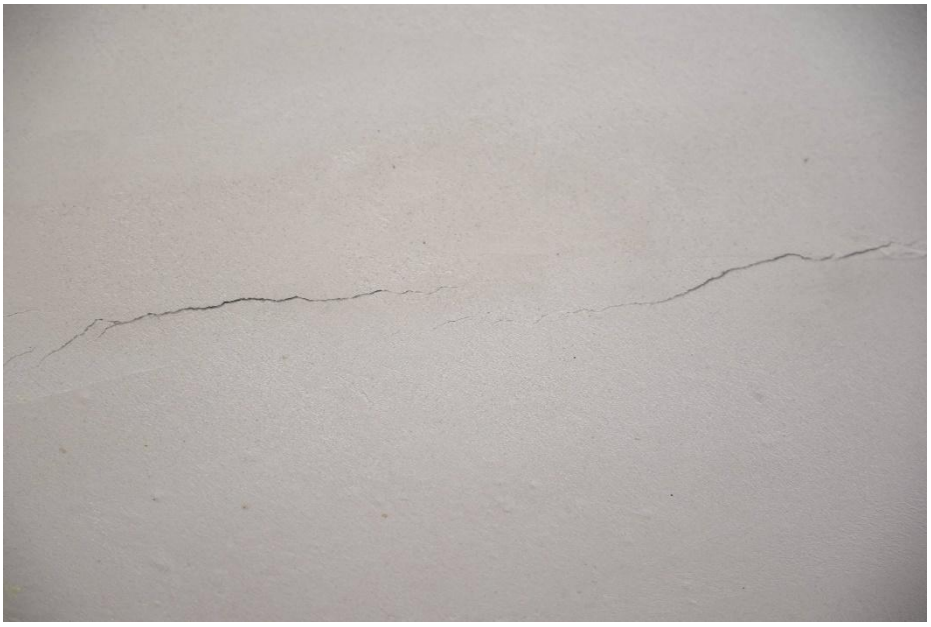
















































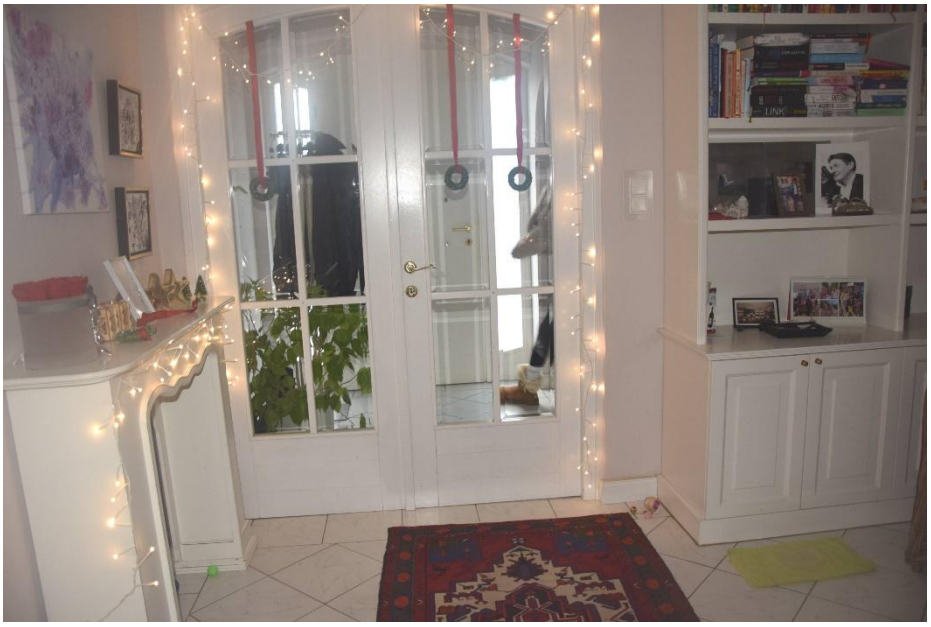


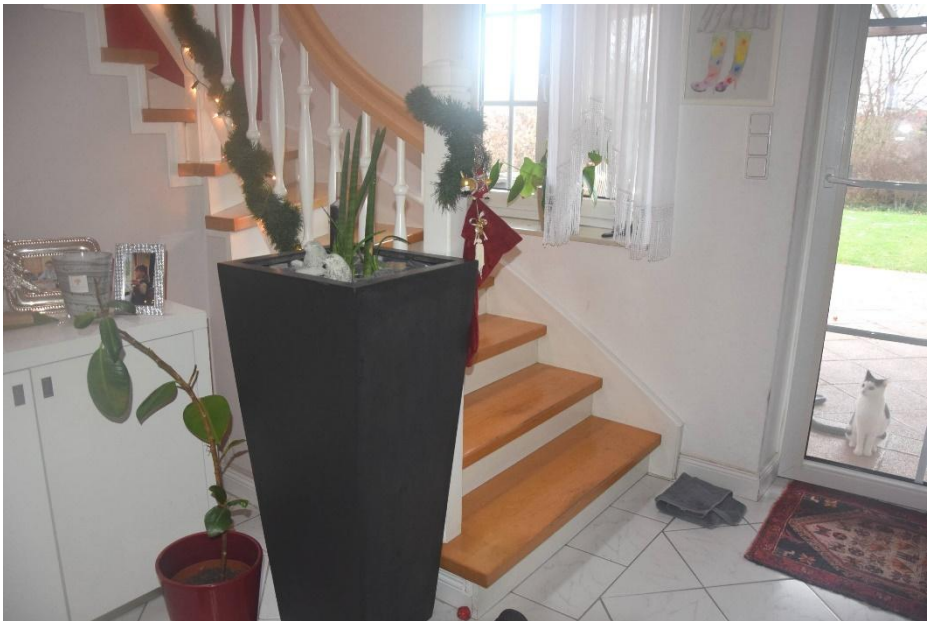

SHOW
SHOE
SHOT
SHOE













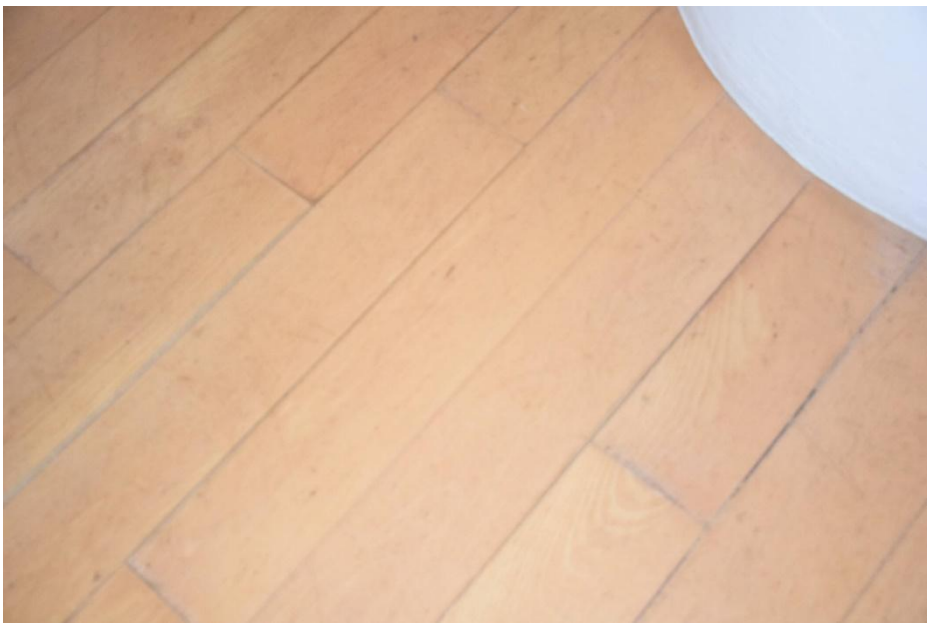






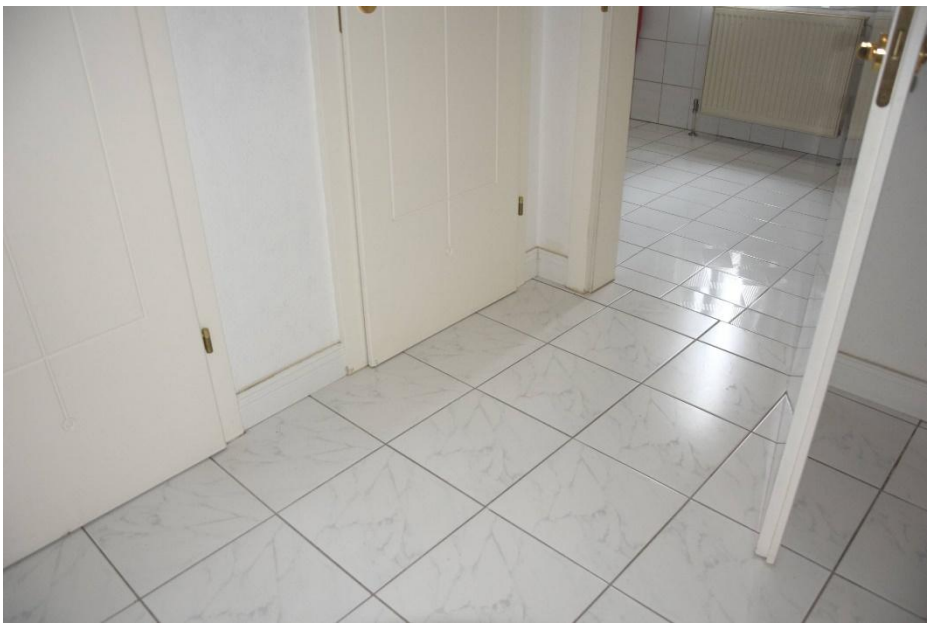


















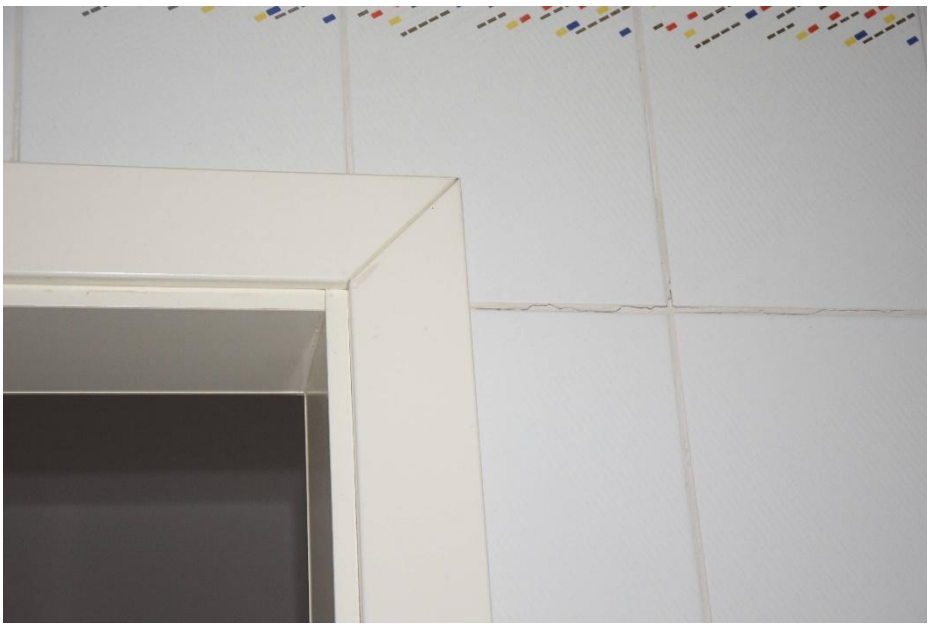






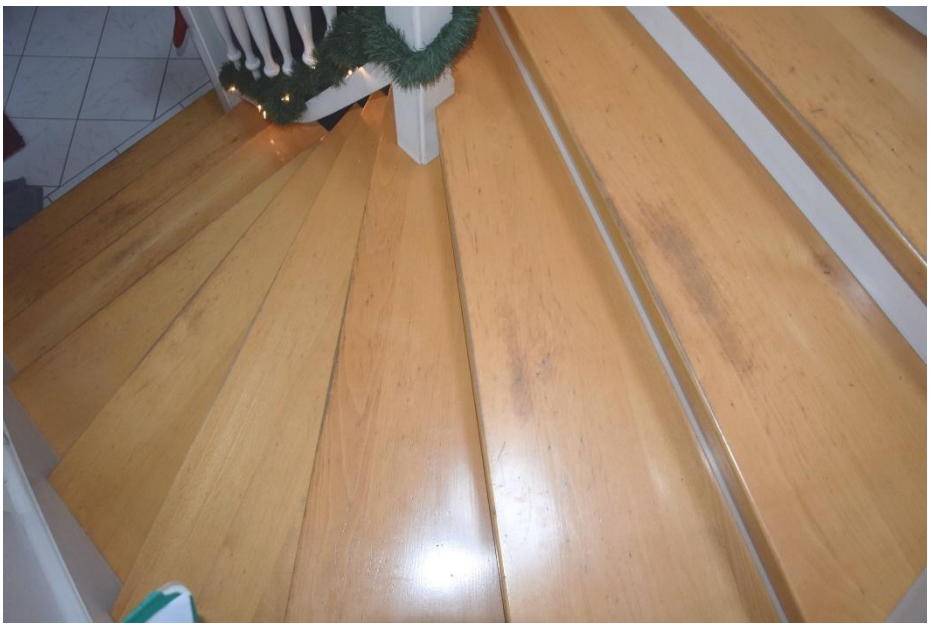




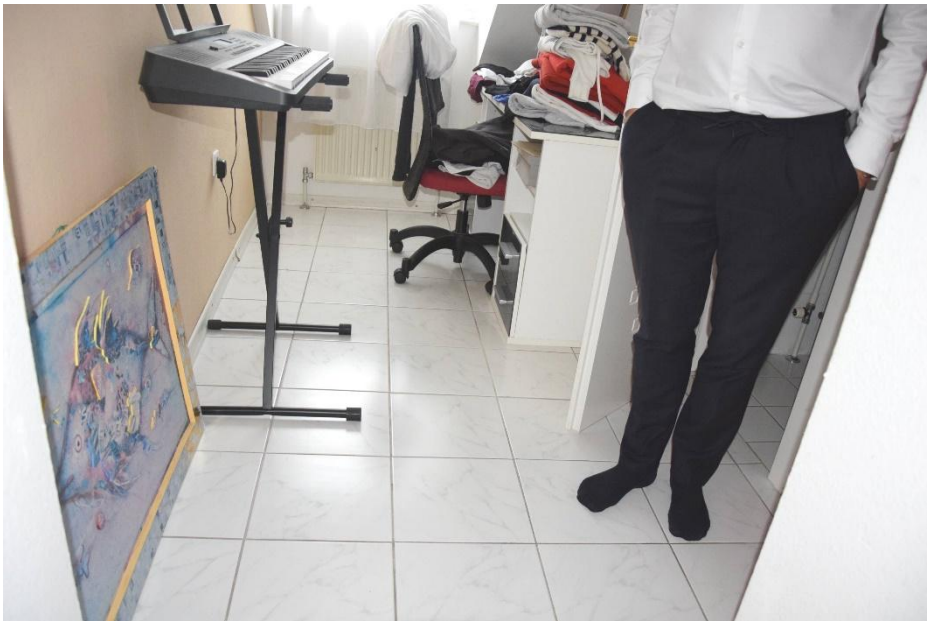




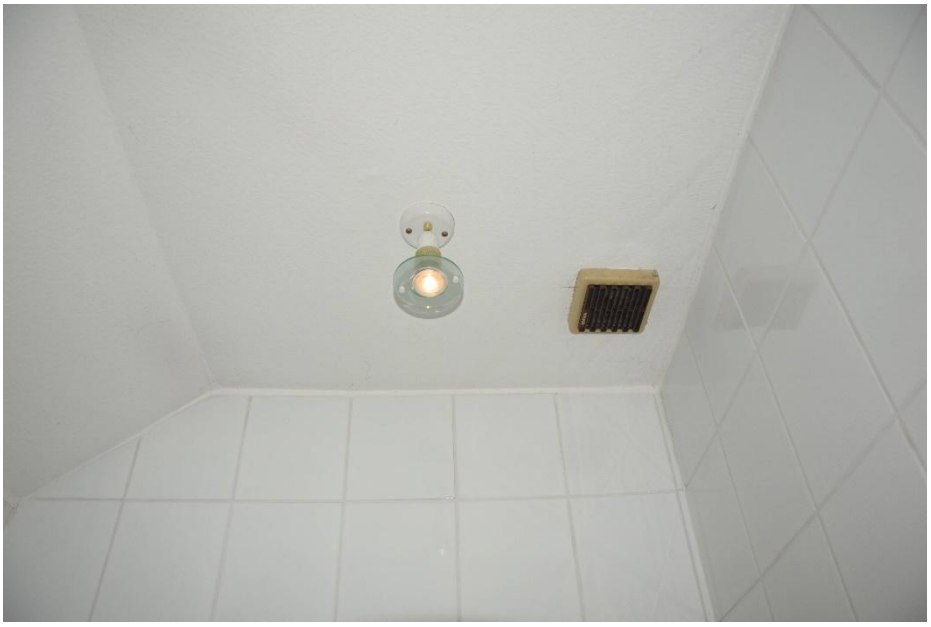


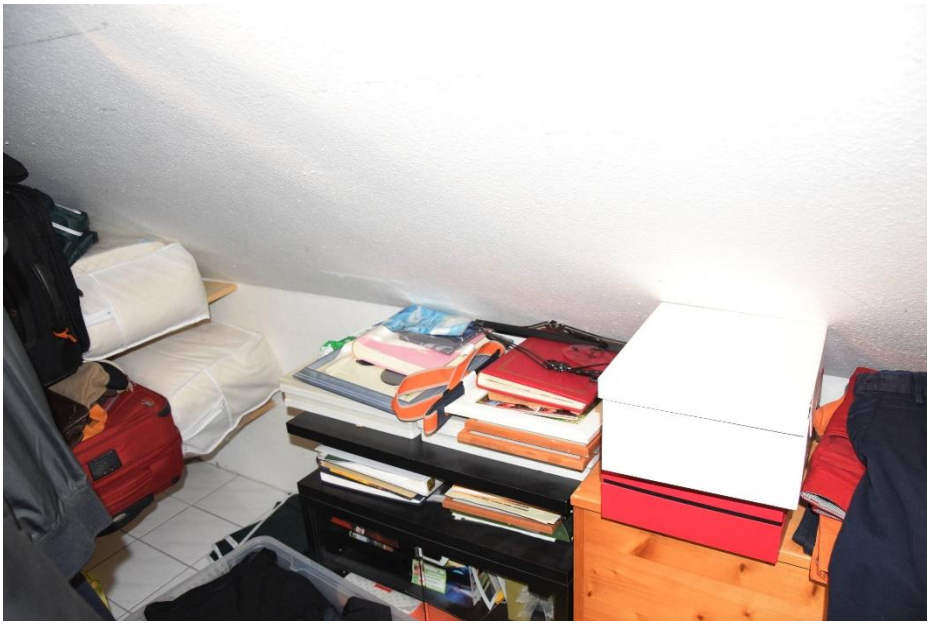






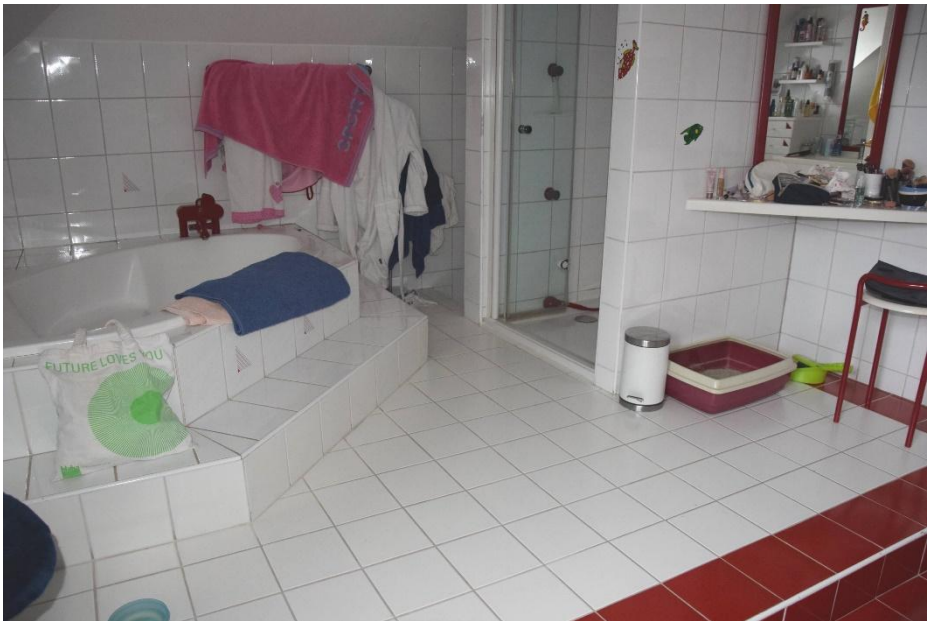






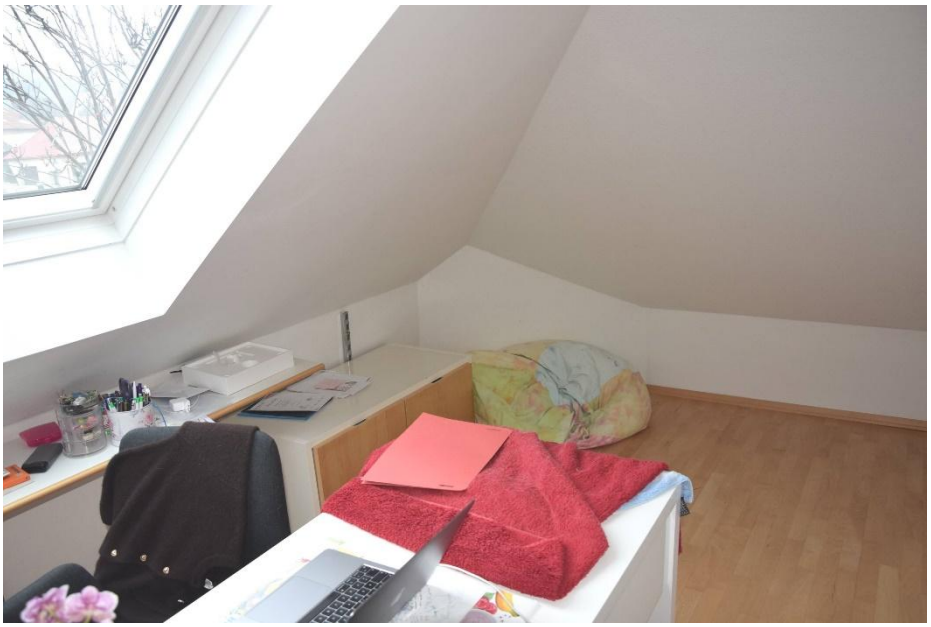





FUTURE LOVES YOU

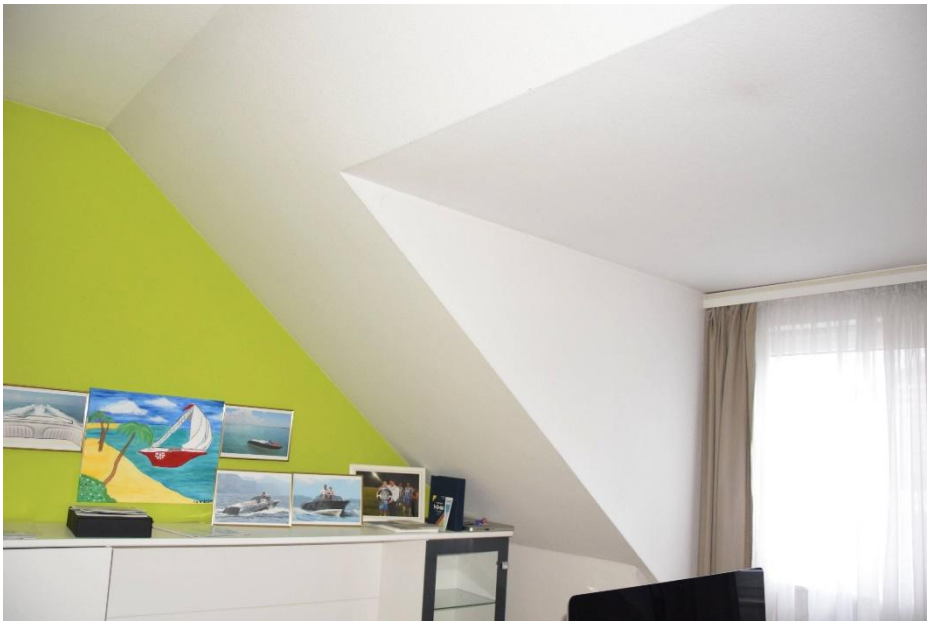








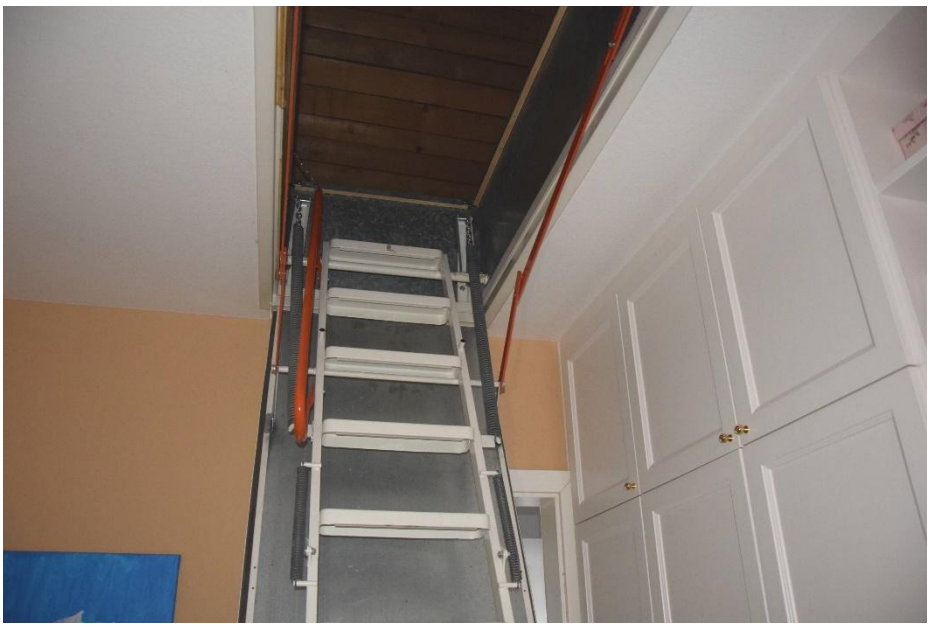













1
2
3
K





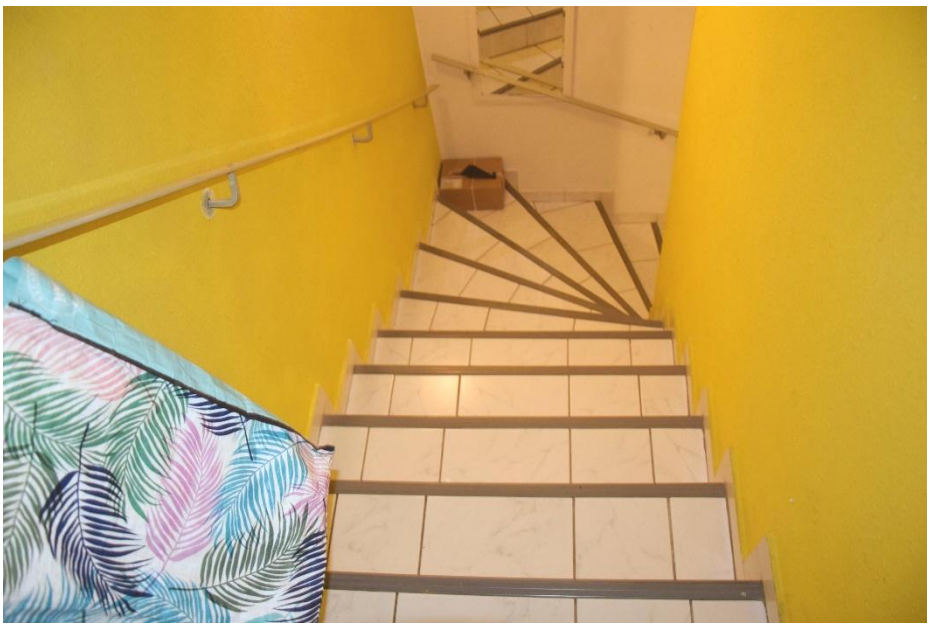














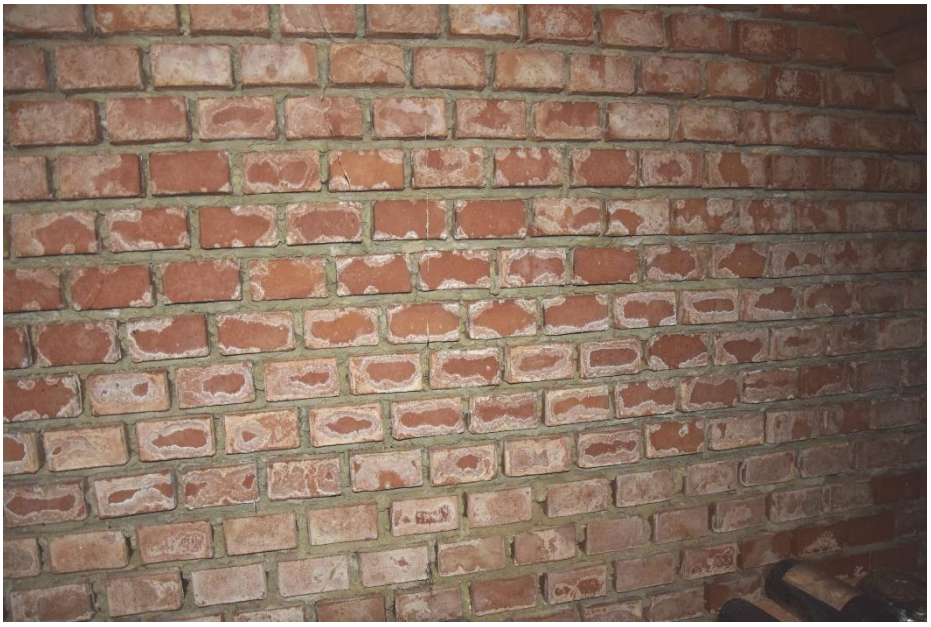

OC D





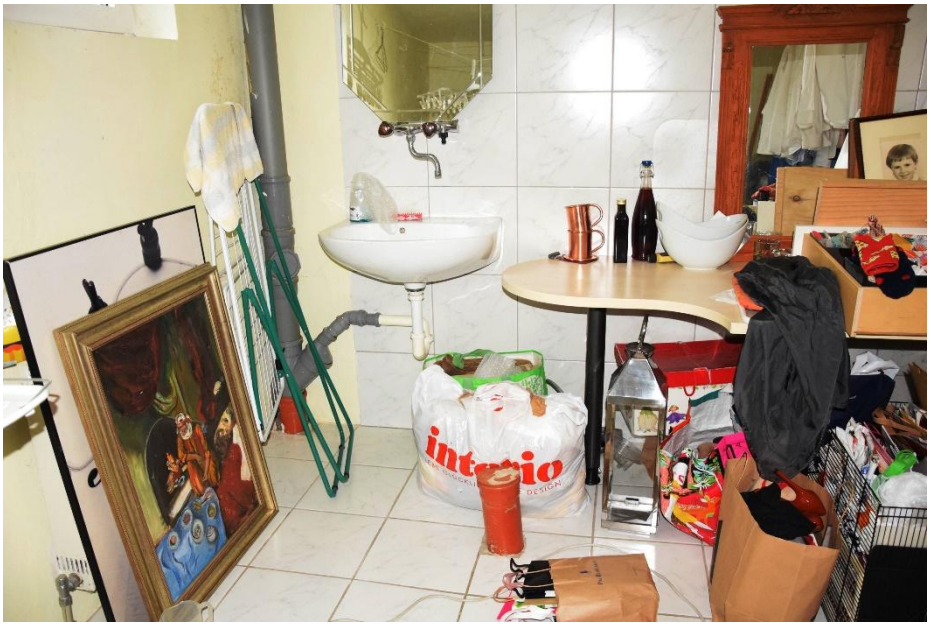









shopping bags














DOMINICI
DOMINICI
TRY A PAIR
TRY A PAIR
PleatcoPure
THE CLEAN WATER COMPANY
Advanced





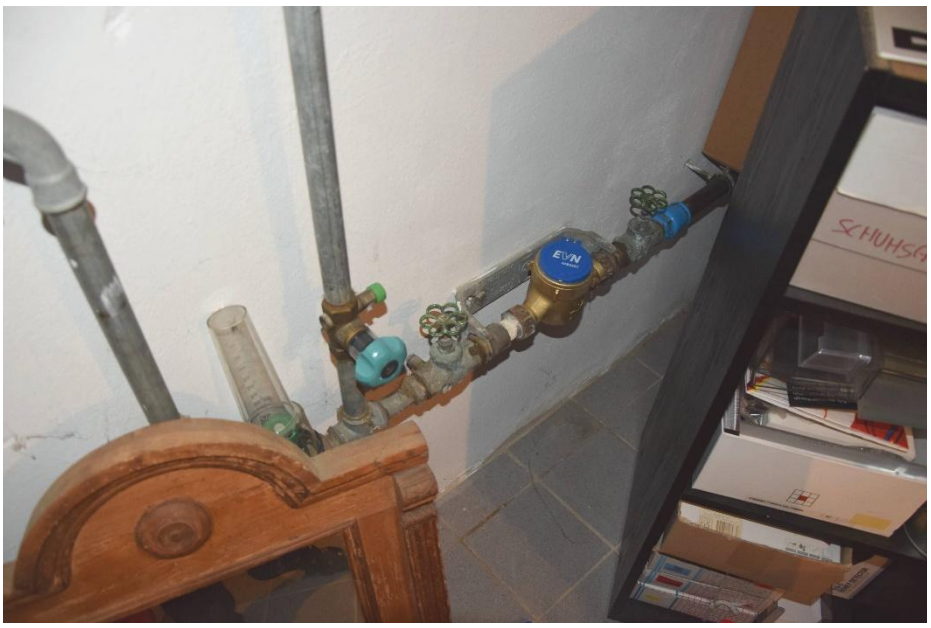

flexeder






DOMINICI
Teva
DOMINICI
TRY A PAIR


GIEZA
GIEZA
BLAUE



B) 2102 Hagenbrunn, In der Hofmauer 50, Parz. Nr. 3003, EZ 1737:





















