



An das

**BEZIRKSGERICHT TULLN**

**Abteilung 9**

Albrechtsgasse 10

A – 3430 Tulln

Gemeinlebarn, 26.01.2026

Auftragsnr.: 26-0713

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Zwangsversteigerungssache: GZ.: **9 E 27/25x** gemäß Anordnung der  
Liegenschaftsschätzung

Betreibender:

**UniCredit Bank AG**

Rothschildplatz 1, 1020 Wien

vertreten durch:

**BPPA Brandstetter Rechtsanwälte GmbH**

Herrengasse 5, 1010 Wien

Verpflichteter:

**DI(FH) Robert Ebner**

**Sigrid Ebner-Schlosser**

Bahnhofstraße 49, 3421 Zeiselmauer-Wolfpassing

wegen:

Zwangsversteigerung der Liegenschaft

zur Durchführung der

mit Beschluss des BG Tulln zu GZ.: **9 E 27/25x**

am 02.10.2025 beauftragte Gutachtenerstattung

der Liegenschaft **EZ 299 KG Wolfpassing**

in **Bahnhofstraße 49, 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing**

**INHALTSVERZEICHNIS**

ÜBERSCHRIFT	SEITE
<b>1 ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 AUFTRAG, DURCHFÜHRUNG UND GRUNDLAGEN .....	3
1.1.1 Auftrag .....	3
1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing (Bauamt) am 14.10.2025 .....	3
1.1.3 Liegenschafts- und Objektaufnahme vom 16.12.2025.....	3
1.1.4 Beschaffung von Vergleichswerten .....	3
1.1.5 DKM-Auszug.....	3
1.1.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz .....	4
1.1.7 die einschlägigen ÖNORMEN.....	4
1.1.8 die einschlägige Fachliteratur und die Veröffentlichungen zum Thema Liegenschaftsbewertung .....	4
1.1.9 Urheberrecht und Datenschutz .....	4
1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG.....	4
<b>2 BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1 DKM AUSZUG (NICHT MAßSTÄBLICH) .....	5
2.2 GRUNDBUCHSTÄNDE EZ 113 .....	6
2.3 DINGLICHE LASTEN GEMÄß C-BLATT .....	7
2.4 LAGE UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT EZ 299 KG WOLFPASSING .....	8
2.5 VERKEHRSVERHÄLTNISSE UND INFRASTRUKTUR.....	9
2.6 MAßE UND FORM DER GRUNDSTÜCKE, GLIEDERUNG DER ANLAGE .....	10
2.7 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN.....	10
2.8 FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN .....	11
2.9 HOCHWASSERRISIKO.....	12
2.10 LÄRMBELASTUNG .....	13
2.11 KONTAMINIERUNGEN .....	16
2.12 ZUBEHÖR .....	18
2.13 BEFUNDAUFNAHME BEI DER GEMEINDE ZEISELMAUER-WOLFPASSING .....	19
2.14 BEFUNDAUFNAHME DER LIEGENSCHAFT EZ 299 KG WOLFPASSING AM 16.12.2025 .....	24
2.15 EINHEITSWERT .....	31
2.16 VERMIETUNG ODER SONSTIGE BESTANDSRECHTE DRITTER .....	31
2.17 RAUMPROGRAMM UND NUTZFLÄCHEN, KUBATURBERECHNUNG LT. EINREICHPLAN.....	32
2.18 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND UND BESCHREIBUNG DER BONITÄT DER LIEGENSCHAFT.....	34
2.19 SONSTIGE FESTSTELLUNGEN .....	35
<b>3 GUTACHTEN .....</b>	<b>36</b>
3.1 ALLGEMEINES .....	36
3.2 SACHWERTVERFAHREN .....	38
3.2.1 Bodenwertermittlung.....	38
3.2.2 Sachwertermittlung.....	41
3.3 VERKEHRSWERT EZ 299 KG 20196 WOLFPASSING ALS GANZES.....	45
3.4 WERT DES ZUBEHÖRS .....	47
3.5 VERKEHRSWERT DER JEWEILIGEN IDEELLEN LIEGENSCHAFTSHÄLFTEN KG 20196 WOLFPASSING EZ 299 BLNR. 2 FÜR DIPL. ING. (FH) ROBERT EBNER GEB. 1974-12-11 BZW. BLNR. 3 FÜR SIGRID EBNER- SCHLOSSER GEB. 1979-01-24 .....	47
<b>4 ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRS- UND SCHÄTZWERTE .....</b>	<b>48</b>
4.1 VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 299 KG 20196 WOLFPASSING .....	48
4.2 WERT DES ZUBEHÖRS .....	48
4.3 VERKEHRSWERT DER JEWEILIGEN IDEELLEN LIEGENSCHAFTSHÄLFTEN KG 20196 WOLFPASSING EZ 299 BLNR. 2 FÜR DIPL. ING. (FH) ROBERT EBNER GEB. 1974-12-11 BZW. BLNR. 3 FÜR SIGRID EBNER- SCHLOSSER GEB. 1979-01-24 .....	48
<b>5 SCHLUSSBEMERKUNGEN .....</b>	<b>49</b>
5.1 UMSATZSTEUER .....	49
5.2 GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT (Ö-NORM B 1802 Pkt. 3.3) .....	49
5.3 HINWEIS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ EAVG 2006 .....	49
5.4 LASTENFREIE ÜBERGABE .....	49
5.5 BODENKONTAMINATION .....	49
5.6 SICHTBARE BAU- UND ZEITSCHÄDEN .....	50
5.7 ABGABEN UND STEUERN .....	50
<b>6 ANHANG, BEILAGEN.....</b>	<b>50</b>

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Auftrag, Durchführung und Grundlagen

### 1.1.1 Auftrag

Die Erstattung des Schätzungsgutachtens erfolgt über den gerichtlichen Auftrag des BG Tulln gemäß der zu GZ 9 E 27/25x und Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft EZ 299 KG Wolfpassing vom 02.10.2025.

### 1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing (Bauamt) am 14.10.2025

In Vorbereitung des vom BG Tulln für den am 06.11.2025 anberaumten Schätzungstermins erfolgten am 14.10.2025 Erhebungen und Akteneinsichten bei der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing. Dabei wurden Kopien der im Bauakt vorliegenden Aktenstücke, Baupläne und Urkunden sowie der Flächenwidmungsplan übergeben.

Diese Erhebungen dauerten am 14.10.2025 von 09:15 bis 10:15 Uhr, somit 2 halbe Stunden. Das diesbezügliche Aufnahmeprotokoll ist unter Pkt. 2.13 dem Gutachten eingefügt.

### 1.1.3 Liegenschafts- und Objektaufnahme vom 06.11.2026 bzw. 16.12.2025

Die für die Bewertung erforderlichen örtlichen Erhebungen erfolgten, wie vom BG Tulln in Anordnung zur Schätzung festgesetzt, am 06.11.2025 (Niemand anwesend) bzw. am 16.12.2025, mit Beginn an Ort und Stelle um 09:00 Uhr in Bahnhofstraße 49, 3424 Zeiselmauer-Wolfpassing.

Alle beim Ortstermin getroffenen Feststellungen und Beschreibungen wurden in einem Protokoll des SV aufgenommen und es wurde davon, ein Aufnahmeprotokoll erstellt und in die Befundaufnahme unter Punkt 2.12 eingefügt. Dieses Protokoll enthält sehr ausführlich alle wichtigen Details über Zustand und Beschaffenheit der Objekte und der gesamten Liegenschaft EZ 299 KG Wolfpassing bzw. sind dort alle sonstigen Feststellungen und Daten, wie Abwicklung, Dauer, Teilnehmer und sämtliche für die Bewertung maßgebenden Beschreibungen zu entnehmen.

Zum Zweck der allumfassenden Dokumentation und zur Nachvollziehbarkeit des Bautenstandes und des Zustandes des Gebäudes wurde auch eine Fotodokumentation erstellt, welche als Beilage ./2 mit den Farbfotos Nr. 1-40 beigeheftet ist.

Diese umfangreiche Fotodokumentation war deshalb erforderlich, da die Bauteile in einem unterschiedlichen Bauzustand sind und nur so ein guter Gesamtüberblick über die bauliche Situation möglich ist.

### 1.1.4 Beschaffung von Vergleichswerten

Zur Beschaffung nachvollziehbarer Vergleichswerte wurden schon bei den Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing entsprechende Auskünfte von den Amtsorganen eingeholt. Dabei konnten keine exakten Verkaufsvorgänge genannt werden. Um zu weiteren Vergleichsfällen zu gelangen, erfolgte über Internet die Ausforschung weiterer brauchbarer Kaufverträge aus der Urkundensammlung des BG Tulln.

### 1.1.5 DKM-Auszug

Seitens des Sachverständigen wurde ein DKM-Auszug erstellt. Der DKM-Auszug ist im Gutachten unter Punkt 2.1 eingefügt.

### 1.1.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Gemäß BGBl 1992/150.

### 1.1.7 die einschlägigen ÖNORMEN

insbesondere

- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, vom 01.03.2022;
- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung, Teil 2  
Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).

### 1.1.8 die einschlägige Fachliteratur und die Veröffentlichungen zum Thema Liegenschaftsbewertung

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG);
- Liegenschaftsbewertung von H. Kranewitter, Sparkassenverlag, 4. bis 7. Überarbeitete Auflagen 2002 bis 2017 erschienen im Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung;
- Ross- Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner 29. Auflage, 2005, erschienen im Theodor Oppermann Verlag;
- Bienert-Funk (HRSG.) Immobilienbewertung Österreich , Stand Juli 2007 Herausgeber und Verleger ÖVI- Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH;
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagengüter, HV d. SV, LV Steiermark und Kärnten, Überarbeitet Auflage 2020;
- Sachverständige(Hefte), offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständige Österreichs;
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung Schriftleitung: Heimo Kranewitter ab 2009 erschienen im Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung;
- Immobilienpreisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

### 1.1.9 Urheberrecht und Datenschutz

Die Bewertung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne der zuvor schriftlich von uns eingeholten Zustimmung weder auszugsweise, noch gänzlich, vervielfältigt oder kopiert werden. © BM Dipl-HTL-Ing. Ronald Kronawetter

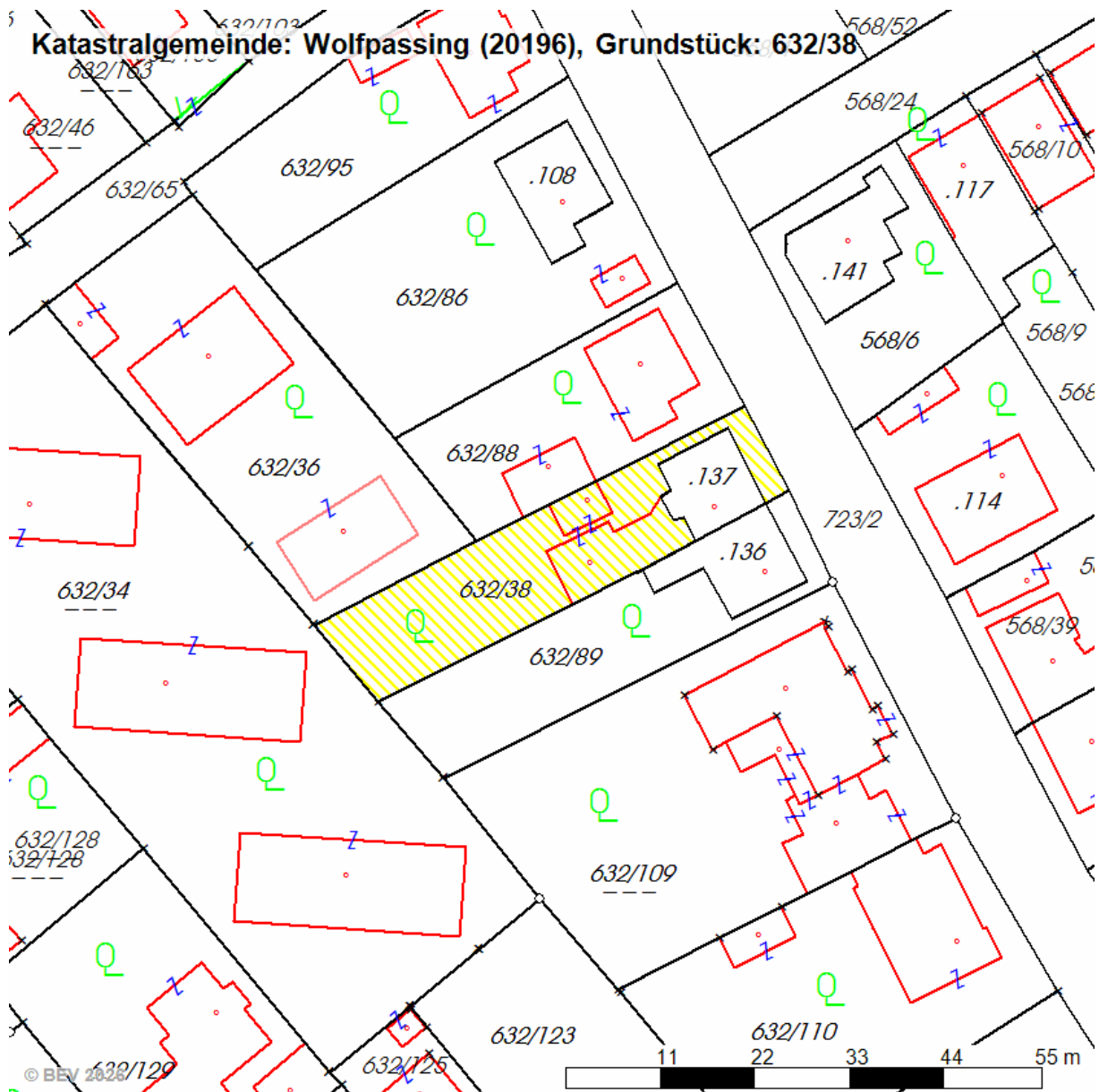
***"Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „ künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt."***

## **1.2 Bewertungsstichtag**

Als Stichtag der Bewertung des Gutachtens gilt das Datum des Gutachtens, somit der **26.01.2026**, wobei den Wertermittlungen die Feststellungen aus den genannten Erhebungen vom 14.10.2025 bei der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing und von der Ortsbesichtigung am 06.11.2025 bzw. 16.12.2025 zugrunde liegen.

## 2 BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

### 2.1 DKM Auszug (nicht maßstäblich)



**2.2 Grundbuchstände EZ 113**



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20196 Wolfpassing EINLAGEZAHL 299  
BEZIRKSGERICHT Tulln

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4180/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.137	Bauf.(10)	90	Bahnhofstraße 49
632/38	GST-Fläche	528	
	Bauf.(10)	119	
	Gärten(10)	409	
GESAMTFLÄCHE		618	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a 5220/1965 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn  
hins Gst 632/38 .137

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/2

Dipl.-Ing. (FH) Robert Ebner

GEB: 1974-12-11 ADR: Fladenbach 23, Stanz 8653

e 4729/2008 IM RANG 3953/2008 Kaufvertrag 2008-06-11 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

Sigrid Ebner-Schlosser

GEB: 1979-01-24 ADR: Fladenbach 23, Stanz 8653

d 4729/2008 IM RANG 3953/2008 Kaufvertrag 2008-06-11 Eigentumsrecht

e gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

3 a 4729/2008 Pfandurkunde 2008-06-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 262.600,--

für Bank Austria Creditanstalt AG

b 3156/2025 Klage (4 Cg 69/25k - LG St.Pölten)

c 4180/2025 EINLEITUNG VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE C-LNr 6

4 a 2391/2009 Pfandurkunde 2009-04-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 30.000,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b gelöscht

5 a 963/2010 Pfandurkunde 2010-02-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 12.000,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b gelöscht

6 a 4180/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt

9,875 % Z aus EUR 136,52 seit 2023-12-01,

9,875 % Z aus EUR 230.488,58 seit 2024-03-07,

Kosten EUR 3.465,19 samt 4 % Z seit 2025-06-26,

Antragskosten EUR 1.817,19

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) - 9 E 27/25x

b 4180/2025 PFANDRECHT SIEHE C-LNr 3

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

03.10.2025 08:21:04

---

### **2.3 Dingliche Lasten gemäß C-Blatt**

Es sind mehrere Pfandrechte und schließlich die Einleitung des gegenständlichen Versteigerungsverfahrens eingetragen.

## 2.4 Lage und Beschreibung der Liegenschaft EZ 299 KG Wolfpassing

Die zu bewertende Liegenschaft EZ 299 KG Wolfpassing besteht aus den Grundstücken .137 und 632/38. Die Grundstücke liegen gemäß Grundbuchauszug nicht im Grenzkataster und weisen eine Fläche von gesamt 618 m<sup>2</sup> auf. Laut Nutzungsbezeichnung des Grundbuches sind beim Grundstück .137 als „Baufläche-Gebäude“ 90 m<sup>2</sup> und beim Grundstück 632/38 als „Baufläche-Gebäude“ 119 m<sup>2</sup> bzw. als „Garten“ 409 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Die Realität liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Ortes Wolfpassing an der vorbeiführenden Landesstraße in der Flächenwidmung „Bauland-Wohngebiet“. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung befinden sich die Liegenschaften in der Widmung „BW - Bauland-Wohngebiet“ bzw. westlich davon in der Widmung „Glf - Grünland Land- und Forstwirtschaft“.

Richtung Süden befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m die Siedlungsgrenze und es liegen die Grundstücke in der Widmung „Gfrei - Grünland Land- und Forstwirtschaft - Freihaltefläche“ und die Grundstücke werden als Ackerflächen genutzt.

Das Grundstück bildet in der Natur annähernd einen trapezförmigen Grundriss samt einem Wohn- und Nebengebäude.

Das 3-geschoßige Wohngebäude wurde in Massivbauweise mit einem Schopfwalmdach bzw. beim Zubau mit einem Flachdach errichtet. Der L-förmige Grundriss des Wohngebäudes weist die Abmessungen laut Einreichplan vom Juli 2008 von Länge x Breite = ca. 18,1 m x verlaufend von 5,0 m bis 9,5 m auf. Die Traufenhöhe beträgt verlaufend von ca. 4,2 m bis 5,0 m bzw. die Firsthöhe ca. 9,4 m über dem Geländeniveau.

Im Untergeschoß befinden sich ein Vorraum mit Stiegenaufgang, ein Technikraum und zwei Kellerräume. Die Erschließung des Erdgeschoßes erfolgt innen über eine Massivtreppe bzw. ist der Zugang auch vom Garten aus möglich. Im Erdgeschoß befinden sich die allgemeinen Wohnräume ein Vorraum, eine Küche, ein Ess- und Wohnzimmer, ein Abstellraum, ein Bad mit WC sowie zwei Zimmer. Im Dachgeschoß sind ein Vorraum, zwei Zimmer mit Schrankraum sowie ein Bad untergebracht. Beim Zubau wurde am Flachdach eine PV-Anlage montiert. An der westlichen Gebäudeseite besteht eine Terrasse samt Terrassenüberdachung welche vom Wohnzimmer aus betreten werden kann. An der nördlichen Grundstücksgrenze wurde ein Nebengebäude mit Flachdach errichtet. An der westlichen Seite des Nebengebäudes wurde ein Anbau als Gitterkonstruktion und Freibereich für Hunde geschaffen.

Das Grundstück wird von Osten über eine Zufahrt samt einem Zugangsweg betreten.

Der Garten ist als Grasfläche angelegt bzw. wurden zur Gestaltung Bäume und Sträucher gepflanzt. Im westlichen Grundstücksbereich besteht eine Gartenhütte in Holzleichtbauweise.

Die eingehenden und detaillierten Gebäude- und Bauzustandsbeschreibungen sind dem vor Ort erstellten Aufnahmeprotokoll zu entnehmen, welches unter Punkt 2.1.14 dem Gutachten eingefügt ist.

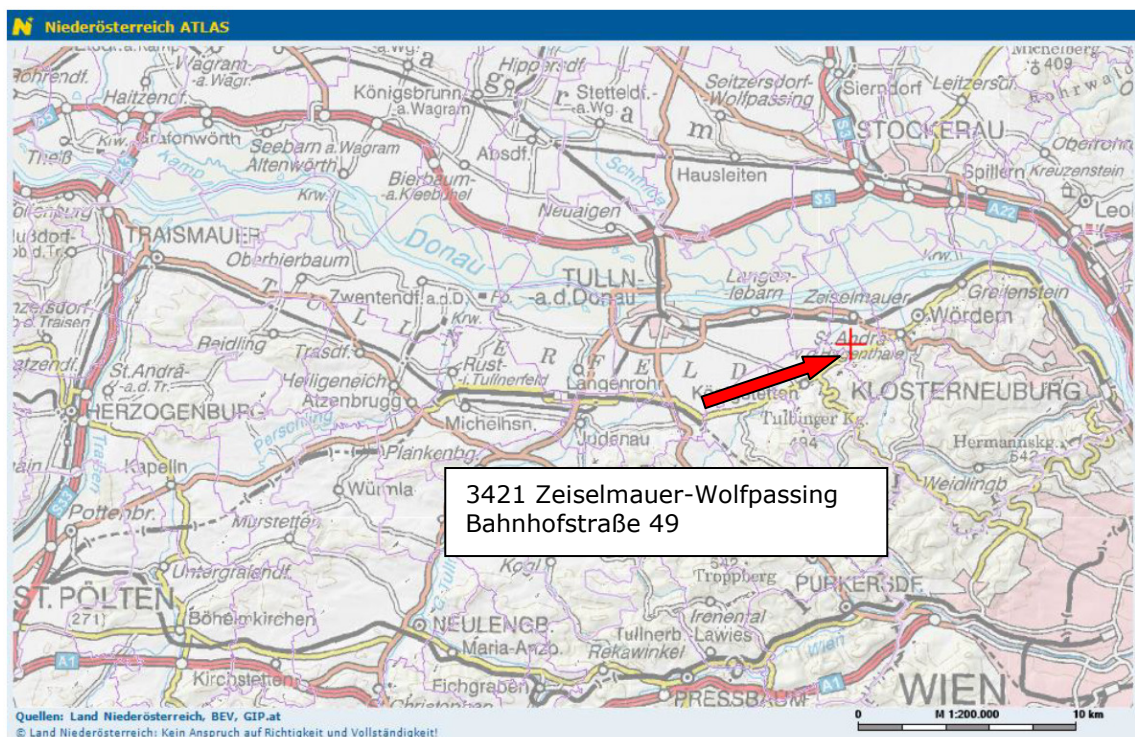
## 2.5 Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Die Grundstücke EZ 299 KG Wolfpassing liegen im zentralen Wohngebiet des Ortes Wolfpassing an der vorbeiführenden Landesstraße. Die Zufahrt zum Grundstück ist im Osten möglich. Der Ort Wolfpassing liegt Luftlinie ca. 9 km östlich zum Zentrum der Stadt Tulln und ca. 42 km östlich zum Zentrum der Landeshauptstadt St. Pölten sowie ca. 7 km westlich zur Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien entfernt. Die nächstliegende Autobahn bzw. Schnellstraße ist die Schnellstraße S5 mit Auf- und Abfahrten bei der Stadtgemeinde Tulln, welche Luftlinie ca. 12 km in nordwestlicher Richtung entfernt liegt.

Güter des täglichen Bedarfs können in Zeiselmauer bzw. St. Andrä-Wördern, wo sich auch der Kindergarten und die Volksschule befinden sowie im nahegelegenen Tulln bezogen werden. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, die nächstgelegene Neue Mittelschule sowie alle höheren Schulen befinden sich ebenfalls in Tulln, wo auch der Sitz der Bezirkshauptmannschaft ist.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Zeiselmauer bzw. Wolfpassing bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 13 km Entfernung.

Zusammenfassend ist daher die Verkehrslage der Liegenschaft EZ 299 als gut einzustufen. Die Infrastruktur im nahegelegenen Tulln ist sehr gut und umfassend vorhanden.



## 2.6 Maße und Form der Grundstücke, Gliederung der Anlage

Die EZ 299 KG Wolfpassing besteht aus den Grundstücken .137 und 632/38. Die Grundstücke bilden gemeinsam in der Natur annähernd ein Trapez mit den mittleren Abmessungen von  $L \times B = \text{ca. } 54 \text{ m} \times 11,5 \text{ m} = 618 \text{ m}^2$  laut Grundbuchsauszug. Das Grundstück 632/38 grenzt ostseitig mit einer Länge von ca. 11 m an das öffentliche Gut. Das Grundstück .137 ist innenliegend und hat keinen Anschluss an das öffentliche Gut.

Der Gebäudebestand gliedert sich:

- Objekt I – Wohngebäude



## 2.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Art und Umfang der Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden im Zuge der Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing am 14.10.2025 und zudem auch bei der am 16.12.2025 erfolgten Objektaufnahme festgestellt und dokumentiert.

Es bestehen folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- der Stromanschluss an das Netz der EVN;
- die Wasserversorgung an das öffentliche Netz;
- der Kanalanschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing;
- der Telefonanschluss besteht im Gebäude (nicht in Betrieb).

Bezüglich der Ver- und Entsorgungsanlagen wird vorausgesetzt, dass diese in einem betriebs- und nutzungsfähigen Zustand sind. Ob die Ver- und Entsorgungsanlagen nutzungsfähig sind, konnte im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft werden.

## 2.8 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

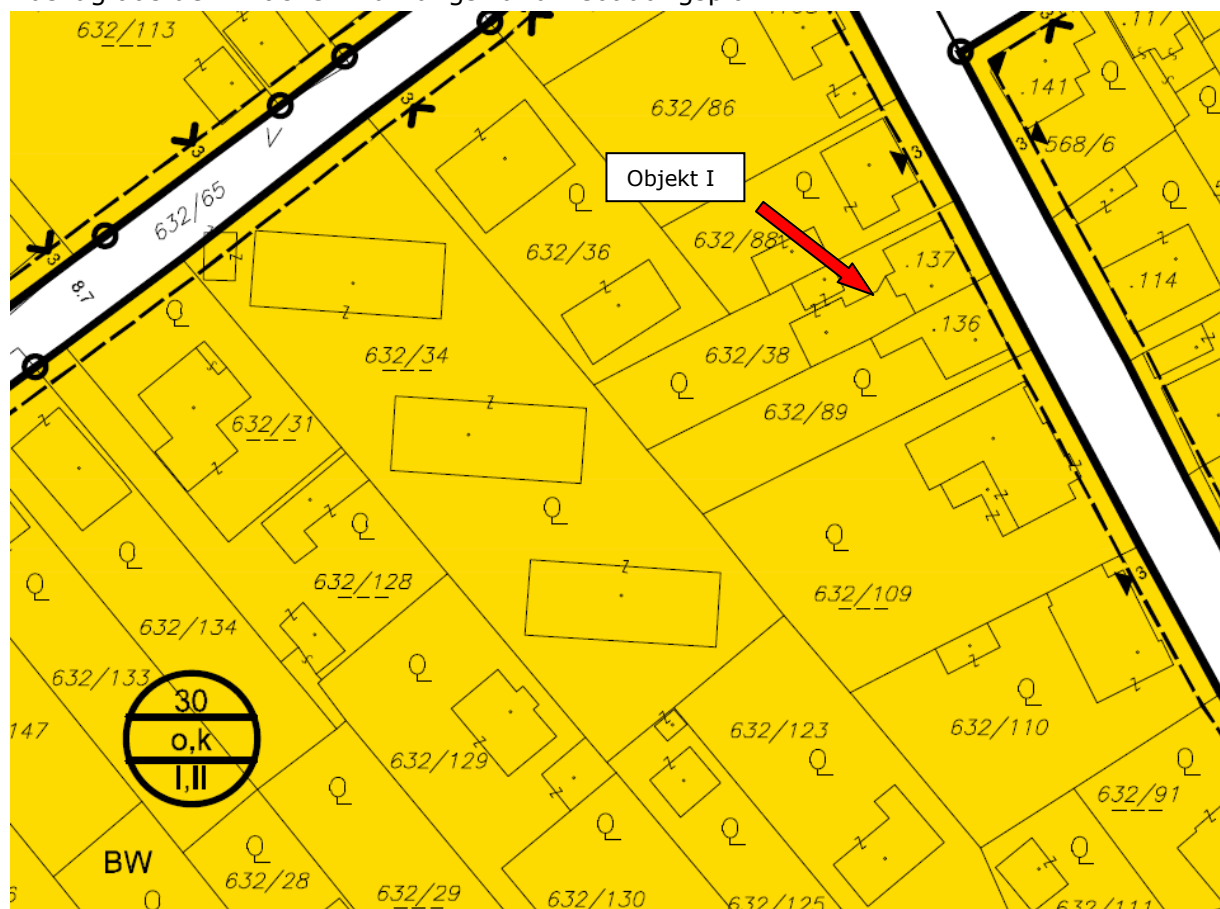
Die Daten des Flächenwidmungsplanes wurden im Zuge der am Gemeindeamt Zeiselmauer-Wolfpassing erfolgten Erhebungen festgestellt und im dazu erstellten Aufnahmeprotokoll beschrieben. Die Parzellen .137 und 632/38, EZ 299 KG Wolfpassing befinden sich gemäß Flächenwidmungsplan in der Widmung „**Bauland-Wohngebiet**“.

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing gibt es Bebauungsvorschriften. Für die Grundstücke gelten eine Bebauungsdichte mit 30%, eine offene bzw. gekuppelte Bauweise sowie eine Bauklasse I und II. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m samt einer Anbauverpflichtung verordnet.

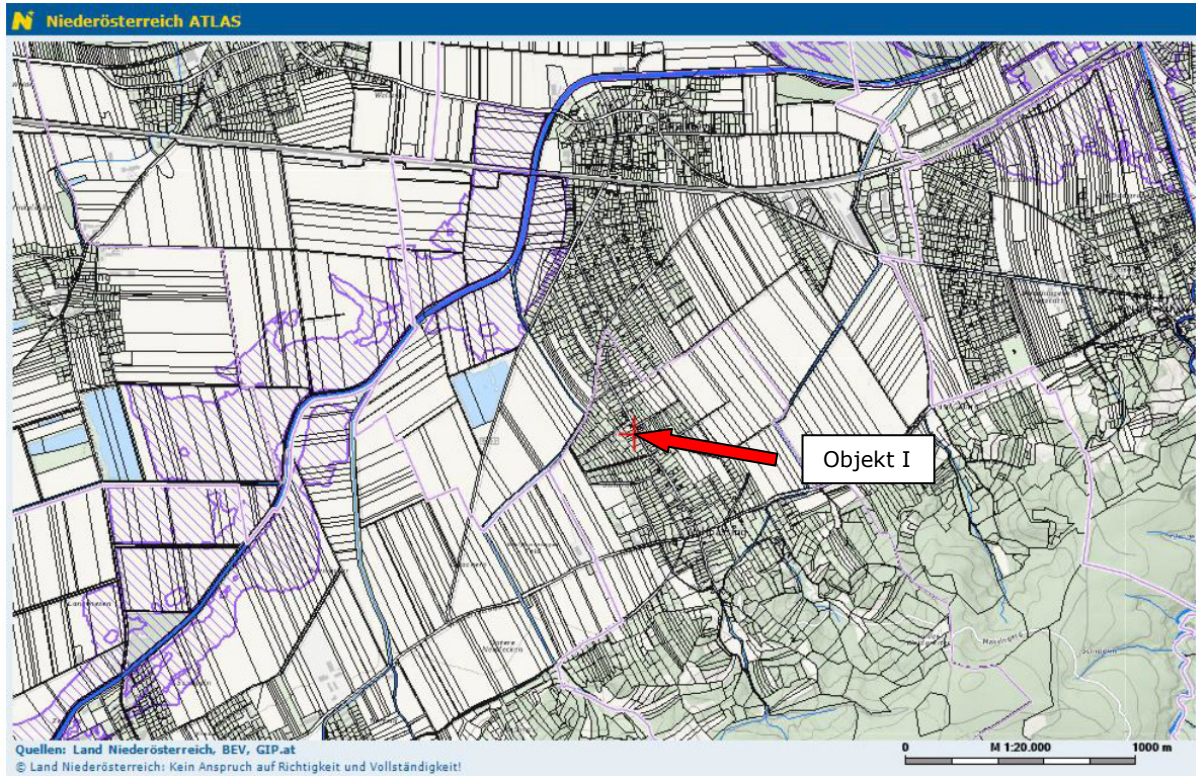
Es gelten die Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes sowie der NÖ Bauordnung 2014 und Bautechnikverordnung 2014 idgF.

Im Falle von baubehördlich bewilligungspflichtigen Bautätigkeiten, sind die Grundstücke .137 und 632/38 aufgrund der Brandschutzbestimmungen gem. der NÖ Bauordnung 2014 zu vereinigen.

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



## 2.9 Hochwasserrisiko



Die Liegenschaft EZ 299 KG Wolfpassing liegt gemäß NÖ-Atlas außerhalb der Risikozone HQ100. Die HQ100-Zone weist einen Abstand von ca. 650 m in nordwestlicher Richtung beim „Bie, Hauptgraben, Altbach“ auf.

## 2.10 Lärmbelastung

Seitens des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft Stubenring 1, 1010 Wien, Österreich werden Lärmkarten im Internet unter [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at) veröffentlicht. Die vorliegenden Lärmkarten wurden je nach der Lärmquelle im Auftrag von Verkehrsministerium, Wirtschaftsministerium, Umweltministerium oder den Ländern erarbeitet.

Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen.

### **Wie finde man dabei die Lärmbelastung für einen bestimmten Ort heraus?**

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung.

- Straßenverkehr  
Landesstraßen; Autobahnen und Schnellstraßen; Lärmkarten 2022
- Schienenverkehr  
Eisenbahnstrecken; Straßenbahnstrecken; Lärmkarten 2022
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

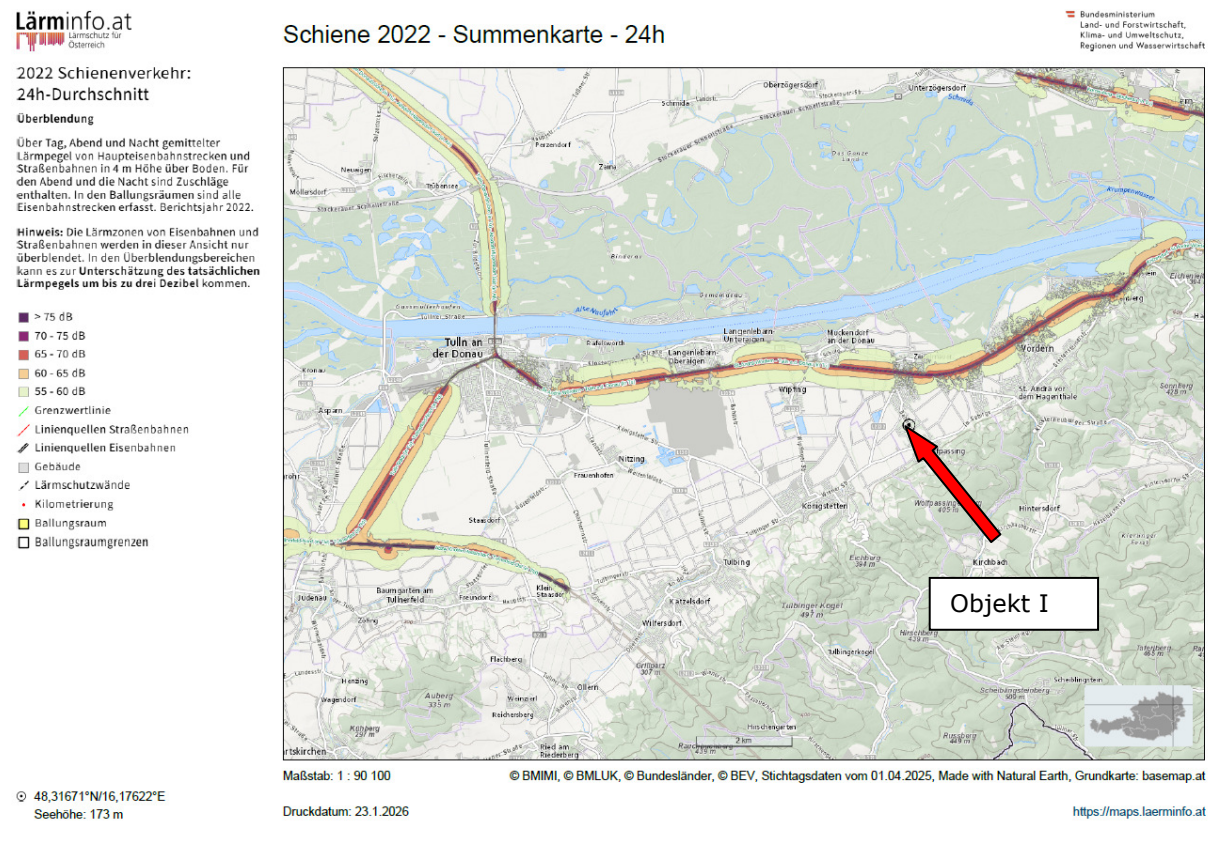
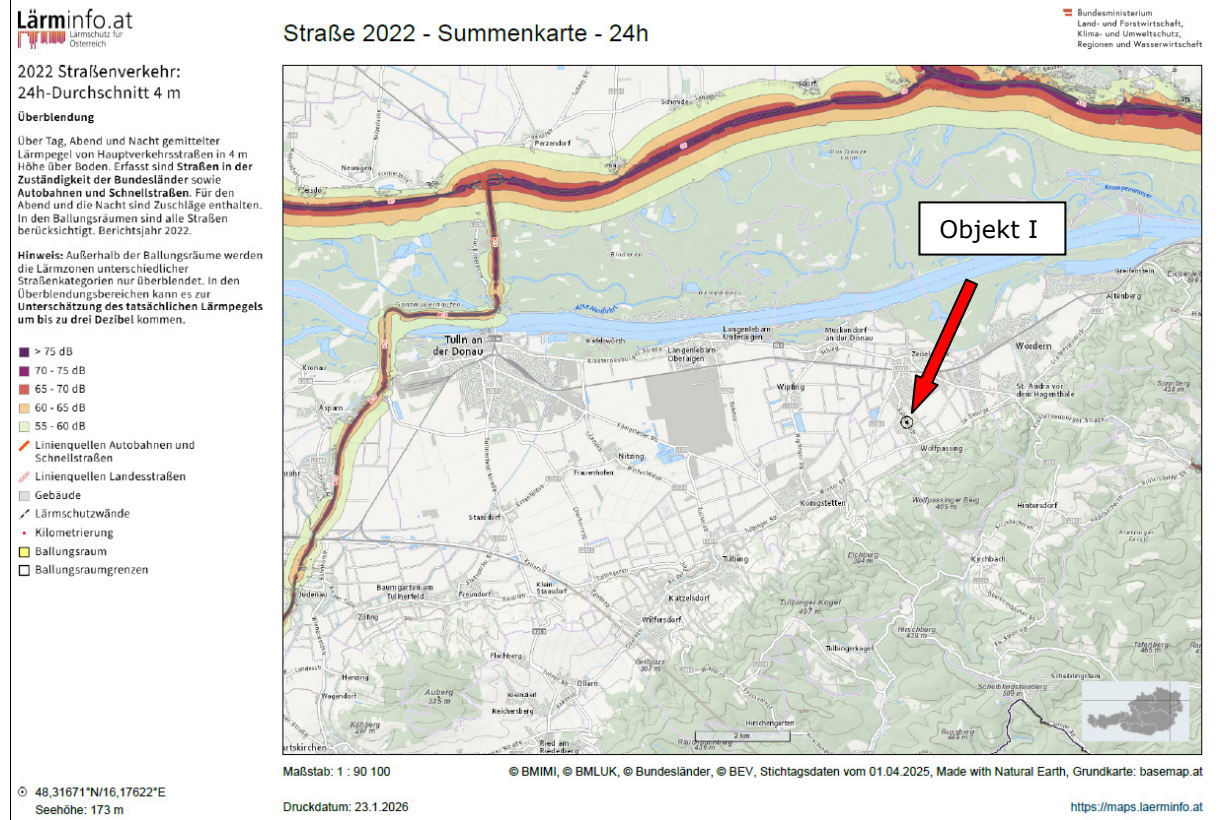
Man kann einen bestimmten Kartenausschnitt direkt über die Adresssuche auswählen oder die Zoomfunktion nutzen. Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die Karten enthalten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur. Die kartierten Strecken sind in den Übersichtskarten (geringe Zoomstufe) als Linien dargestellt.

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden.

**Die Liegenschaft scheint nicht in der Lärmkarte für Straßenverkehr für 24h-Durchschnitt sowie Nachtwerte oberhalb des Grenzwertes auf. Bei der Lärmkarte für Schienenverkehr befinden sich überhöhte Lärmbelastungen in einem Abstand von ca. 300 m in nördlicher Richtung.**

### **Schwellenwerte**

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel  $L_{den}$  ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel  $L_{night}$  ein Wert von 50 dB.



Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen dargestellt. Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kfz pro Jahr. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

### **Nutzungshinweise**

Die strategischen Lärmkarten dienen der Information der Öffentlichkeit sowie der strategischen Planung und bilden damit auch die Grundlage für die Umgebungslärm-Aktionsplanung. Sie sind jedoch nicht geeignet, individuelle Lärmbelastungen zu beschreiben. Auch durch die Aktionsplanung werden gemäß § 7 Abs. 12 Bundes-LärmG keine subjektiv-öffentlichen Rechte begründet.

### **Methodenbeschreibung**

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch  $L_{den}$ -Lärmindex beschrieben. Der  $L_{den}$  entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den  $L_{night}$ -Lärmindex beschrieben. Der  $L_{night}$  entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). Für die Auswertung der betroffenen Bewohner werden je Gebäude die darin (Hauptwohnsitz-) gemeldeten Personen gezählt. Die Zuordnung zu den unterschiedlichen Lärmzonen basiert auf dem höchsten an der Gebäudefassade auftretenden Lärmpegel. Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt - zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und gegebenenfalls unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der maximal zulässigen Geschwindigkeiten für Pkw und Lkw anstelle der tatsächlich gefahrenen kann zu Abweichungen führen. Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige Witterungssituation (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen.

Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

## 2.11 Kontaminierungen

### **Eine Abfrage von Flächen ist im geographischen Informationssystem Altlasten möglich. Dort kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.**

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist.

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

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

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

Als Ersatz für die ehemalige Abfrage zum Verdachtsflächenkataster gibt es eine eigene „Abfrage von Flächen“. Dabei kann nach einem Grundstück oder einer Adresse gesucht werden. Das gesuchte Grundstück oder die gesuchte Adresse wird markiert im Zentrum eines Kartenausschnittes angezeigt. In diesem Kartenausschnitt werden auch alle Flächen angezeigt, die gemäß Altlastensanierungsgesetz 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 Unterschied zum „Geographischen Informationssystem Altlasten“ kann der angezeigte Kartenausschnitt nicht verschoben werden. Dadurch wird gewährleistet, dass bei Erstellung einer PDF-Datei zur Dokumentation der Suche das in der PDF-Datei angegebene Grundstücksnummer oder die Adresse mit dem Kartenausschnitt übereinstimmt.

### **Die Liegenschaften scheinen im Kartenausschnitt auf und es sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastengesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.**

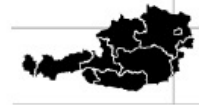
Weitere Untersuchungen wurden vom SV nicht angestellt, bzw. können eventuell vorliegende Kontaminierungen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination vorliegt.

Einem Erwerber wird jedoch eine eigenverantwortliche Prüfung unter Beiziehung entsprechender Sonderfachleute empfohlen.



## Altlastenportal

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



### Legende

#### Flächen

##### Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

##### Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

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.

Verwendete Grundlegendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Freitag, 23. Januar 2026

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Es wird vorsorglich und besonders darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Bauteil- und/oder Bodenkontaminationen in der Bewertung nicht berücksichtigt wird. Es ist nicht Thema eines derartigen Bewertungsgutachtens, diesbezügliche aufwendige Untersuchungen anzustellen und kostspielige und aufwendige Probebohrungen vornehmen zu lassen, um die Art und das Ausmaß allfälliger Kontaminationen und die daraus resultierenden Werteinflüsse genau feststellen zu können. Auch bei den Erhebungen am Gemeindeamt konnten keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Es erfolgte auch von Auskunft gebenden Personen kein Hinweis auf die mögliche Existenz eines solchen Problems. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bauteile oder Grundstücksbereiche von Kontaminationen betroffen sind.

## 2.12 Zubehör

Beim Ortstermin wurde folgendes, gesondert zu bewertendes, **Zubehör** festgestellt:

### EG Küche:

Es besteht eine Einbauküche der Firma EWE mit einem U-förmigen Einbaublock und einer Länge von ca. 3,3 m + 2,7 m + 1,6 m = 7,6 m in Verbundbauweise mit Unter- und Oberschränken samt Laden und Türen oder Klappenelementen. Die Küche wurde ca. 2008 eingebaut.

Eingebaut sind:

- eine Niro-Küchenspüle mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur;
- ein Backrohr Fa. Siemens (Breite 60 cm);
- Ceranfeld Fa. Siemens (Breite 60 cm) samt Niro-Dunstabzug;
- ein Geschirrspüler Firma Elektra Bregenz (Breite 60cm);
- Mikrowellenherd Firma Siemens (Breite 60 cm).

Im Vorraum befindet sich ein freistehender Kühl-Gefrierschrank, welcher somit keine Zubehörseigenschaft aufweist.

Die Bewertung der EZ 299 KG Wolfpassing beinhaltet grundsätzlich alle auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten und das in das Objekt eingebaute und fix montierte Zubehör sowie Gebäudeausstattungen, wie Sanitäreinrichtungen, Sanitär- und Elektroinstallationen samt deren Gerätschaften sowie alle weiteren Installationen und Einrichtungen der Haustechnik und der Heizungsanlage etc.

Diese Gebäudeausstattung ist in der Berechnung des Wertes enthalten.

Die in den Objekten allenfalls vorhandenen lagernden Fahrnisse, Gerätschaften, Werkzeug, Materialien, Einrichtungen, Möblierungen, Wäsche- und Bekleidungsgegenstände, etc. sind lose vorhandene Gegenstände und somit **kein zu bewertendes Zubehör**, weshalb diese Teile im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt sind **bzw. sind eventuelle Entsorgungs- und Räumungskosten nicht berücksichtigt.**

In den Gebäuden lagern teilweise Fahrnisse, Einrichtungsgegenstände, etc. Diese beweglichen Gegenstände sind im Eigentum des Verpflichteten.

Im Allgemeinen sind die beweglichen Sachen vom Verpflichteten zu räumen oder räumen zu lassen. Sofern das nicht erfolgt, sind die Fahrnisse im Zuge eines Räumungsverfahrens auf eigene Kosten zwischenzulagern bzw. eventuell durch einen befugten Sachverständigen für wertlos erklären zu lassen. Für den Erwerber besteht ein Rückforderungsanspruch gegenüber dem Verpflichteten, jedoch keine Sicherheit ob dieser Anspruch letztendlich ersetzt wird.

Im Zuge des Verfahrens wurde ansonsten kein zu bewertendes Zubehör festgestellt und auch kein Antrag zur Bewertung eines solchen erteilt.

Die Bewertung eines weiteren Zubehörs erfolgt grundsätzlich nur über ausdrücklichen Auftrag und Hinweis und nach eindeutiger Klärung der Eigentums- und Zubehörseigenschaft.

## 2.13 Befundaufnahme bei der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing

### AUFNAHMEPROTOKOLL Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing

Datum: 14.10.2025

Dauer: 09:15 bis 10:15 Uhr

Anwesende: für die Gemeinde:

**Fr. Schaussberger**

für den Auftraggeber:

**SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER**

Laut Auskunft von Frau Schaussberger befindet sich die Parzelle EZ 299 KG Wolfpassing gemäß gültigem Flächenwidmungsplan in der **Widmung „Bauland-Wohngebiet“**. Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing gibt es Bebauungsvorschriften. Für die Grundstücke gelten eine Bebauungsdichte mit 30%, eine offene bzw. gekuppelte Bebauungsweise sowie eine Bauklasse I und II. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m samt einer Anbauverpflichtung verordnet. Es gelten die Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes sowie die NÖ Bauordnung 2014 und Bautechnikverordnung 2014 idgF. Es liegt ein Bauakt am Bauamt der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing auf, welcher die einzelnen Bauvorhaben bzw. den Schriftverkehr ab 1912 beinhaltet. Dabei wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses bewilligt. Folgende bauliche Entwicklung und sonstige Maßnahmen und Ereignisse konnten zusammenfassend festgestellt werden:

- Einreichplan zum Neubau eines Wohnhauses vom 10.06.1912
- Bescheid baubehördliche Bewilligung zum Neubau einer Garage vom 01.06.1965
- Baubehördliche Bewilligung für den Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus und Abbruch des Nebengebäudes vom 19.02.2004 (wurde nicht errichtet Bewilligung ist abgelaufen)
- Bauanzeige über die Errichtung eines Schwimmbeckens samt Überdachung vom 20.0.1998
- Bauanzeige über die Errichtung einer Solaranlage vom 15.12.2010
- Bescheid wasserrechtliche Bewilligung zur Errichtung einer Wasser-Wasser-Wärmepumpe vom 23.12.2008
- Baubehördliche Bewilligung für den Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus vom 16.04.2010
- Baubehördliche Bewilligung für den Zubau einer Terrasse, einer Gartenmauer und einer Müllplatzüberdachung vom 07.06.2010
- Bauanzeige zur Errichtung einer PV-Anlage mit einer Leistung von 4,16 kWp vom 04.07.2017 sowie Fertigstellungsanzeige vom 21.07.2017
- Fertigstellungsmeldung für den Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus sowie Errichtung einer Terrasse, einer Gartenmauer und einer Müllplatzüberdachung vom 09.11.2017

#### Anschlüsse:

Es wurden der Mischwasserkanalanschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung sowie ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing errichtet.

Aufschließungsabgabe:

Im Bauakt liegt keine Vorschreibung auf. Gemäß Auskunft von Frau Schaussberger kann angenommen werden, dass die Aufschließungsabgabe für die Bauklasse I gegengerechnet wird. Im digitalen Akt wird die Bauklasse I bestätigt. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist die Ergänzungsabgabe für die Bauklasse II zu entrichten. Der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe beträgt € 525.

Energieausweis:

Im Bauakt liegt ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum vom 31.07.2008 und einem Heizwärmebedarf (Referenzklima) von 56 kWh/m<sup>2</sup>a auf.

Rückstand Gemeindeabgaben:

Es besteht ein Rückstand bei den Gemeindeabgaben mit ca. € 385.

Im Bauakt aufliegende Baubeschreibung Garage von 1965:



B a u b e s c h r e i b u n g

Auf Parzelle Nr. 137, EZ. 299, Kat.Gem. Wolfpassing soll an der Anrainergrenze zu Herrn Leopold und Frau Margarete NIEDL eine Garage errichtet werden.

Die Lage des Bauobjektes soll auf gleicher Höhe der Nachbargarage sein. Sie ist ca 19 m von der Bahnhofstraße zurückliegend.

Die Fundamente werden in Stampfbeton hergestellt. Das aufgehende Mauerwerk wird in Hohlbausteinen ausgeführt. Die Mauer zum Nachbarobjekt wird ein 12 cm Vollziegelmauerwerk.

Als Decke ist eine Stahlbetonplattendecke vorgesehen, die gegen Feuchtigkeit einen Bitumenanstrich mit zwei Lagen Bitumenpappe erhält.

Das Garagentor ist ein Kipptor aus Stahlblech mit ausreichenden Lüftungen versehen. An der Südseite wird ein zweiflügeliges Fenster im Ausmaße von 140 x 100 cm und an der Westseite ein einflügeliges Fenster von 80 x 60 cm eingebaut.

Die Fassade wird in Naturdolomitsand gerieben.

*Janstor*

Im Bauakt aufliegende Baubeschreibung Zu- und Umbau von 2008:

**BAUBESCHREIBUNG**  
zum Einreichplan der Zu- und Umbauten  
**3424 Wolfpassing, Bahnhofstrasse 49**  
Einreichplan vom Juli 2008



Name und Wohnort des Grundeigentümers : Siegrid Ebner-Schlosser  
K.R. Werweg 8  
3400 Klosterneuburg  
Richard Ebner  
8653 Stanz  
Fladenbach 23

Name und Wohnort des Bauwerbers : Siegrid Ebner-Schlosser  
K.R. Werweg 8  
3400 Klosterneuburg  
Richard Ebner  
8653 Stanz  
Fladenbach 23

Lage des Bestandsgebäudes : Gemeinde : 3424 Wolfpassing  
Hausnummer : Bahnhofstrasse 49  
Grundstücks Nr. : 632/38  
Katastralgemeinde : Wolfpassing

Die Bauwerber beabsichtigen die Sanierung des Bestandsobjektes inkl. eines Ausbaus des Dachgeschosses mit Einbau einer Gaube gartenseitig und Dämmung des Daches.

Weiters wird gartenseitig ein eingeschossiger Zubau errichtet und die bestehende garage entfernt und durch einen Abstellplatz ersetzt.

~~Im hinteren Teil des Grundstückes wird noch eine Gartenhütte platziert die als Unterstand, Gartenmöbellager benutzt wird.~~

Die Außenmasse und die Lage des Bestandsobjektes werden ansonsten nicht verändert..

Die Versorgungen erfolgen über die derzeit bestehenden Anschlüsse und Anlagen, diese werden nur erweitert,

**A.) Bauplatz**

Oberflächengestaltung : eben, trocken  
Beschaffenheit u. Tragfähigkeit des Untergrundes : Erde, Schotter  
Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen : Bahnhofstrasse 49



## 2.14 Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 299 KG Wolfpassing am 16.12.2025

### AUFNAHMEPROTOKOLL

(Übertragung des bei der Ortsbesichtigung erstellten Protokolls)

Datum: 16.12.2025

Ort: Liegenschaft **EZ 299 KG Wolfpassing**  
mit Adresse **Bahnhofstraße 49, 3424 Zeiselmauer-  
Wolfpassing**

Beginn: **16.12.2025 ab 09:00 bis 10:35 Uhr**

Anwesende: für die betreibende Partei: **Niemand**

für die verpflichtete Partei: **Hr. DI (FH) Robert EBNER und  
Fr. Sigrid EBNER-Schlosser**

im Auftrag des BG Tulln: **Gerichtsvollzieher Christian TRAXLER,  
SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER** mit Hr. **Leon  
KRONAWETTER** als Vermessungs- und Aufnahmegehilfe

#### **A) FRAGENKATALOG:**

1. Erhebungen am Bauamt, am 14.10.2025:

a) Anschlüsse? Welche Anschlüsse bestehen?

**Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, Fernwärme, Kabelfernsehen?  
Lt. Herrn Ebner bestehen Wasser-, MW-Kanal- und Stromanschluss, der  
Telefonanschluss wurde in das Wohngebäude eingeleitet, ist jedoch nicht  
in Betrieb.**

b) Wie wurde das Gebäude errichtet? **Lt. Herrn Ebner wurden beim Umbau  
des Gebäudes die statisch relevanten Arbeiten von Fachfirmen und  
sonstige Arbeiten in Eigenregie durchgeführt.**

2. Liegen derzeit Vermietungen vor?

Pachtvertrag mit ehemaligen Pächtern oder Mietern?

**Laut Angaben von Herrn Ebner gibt es keine Vermietung und  
Verpachtungen.**

3. Bestehen Verträge oder Vereinbarungen?

Wohnrecht/Gehrecht/Fahrrecht/Leitungsrecht/Grunddienstbarkeit des Zuganges oder der Zufahrt/Recht der Beschränkung der Überbauung/Fruchtgenussrecht/... Ausgedinge (Wohnungsrecht, Obsternte Eigenbedarf, Mitbenützung Maschinen, Verköstigung, Pflege und Betreuung, in Ordnung halten der Wohnung, ausweißen der Wohnung, Pflege der Wäsche, Begräbniskosten, Grab)

**Laut Angaben von Herrn Ebner gibt es keine Verträge oder Vereinbarungen.**

4. HQ100-Abflussbereich / Grundwasserprobleme?:

**Laut Angaben von Herrn Ebner gibt es keine Probleme mit Hochwasser- bzw. Grundwasser. Beim Hochwasser 2024 war die Liegenschaft nicht betroffen.**

5. Verunreinigungen, Kontaminierungen am Grundstück?:

**Laut Angaben von Herrn Ebner gibt es keine Verunreinigungen oder Kontaminierungen am Grundstück.**

6. Energieausweis: Gibt es einen Energieausweis?

**Im Bauakt gibt es einen Energieausweis.**

7. Übergebene Dokumente, Urkunden, Belege, etc.

**Herr Ebner übergibt eine Kopie des Deckblattes vom Energieausweis.**

**B) BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT:**

**B1) Objekt I –Wohnhaus**

**B 1.1) Allgemeine Objektbeschreibung:**

Geschosse: Das dreigeschoßige Wohngebäude ist am Grundstück in gekuppelter Bauweise angeordnet bzw. ist der Zugang an der östlichen Grundgrenze.

Baujahr: Straßentrakt 1912, Zu- und Umbau Baubewilligung 2008, Fertigstellungsanzeige 2010, Fertigstellungsanzeige Dachterrasse 2017.

Bauweise: Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.

Fundamente: Beim Straßentrakt gibt es keine Angaben im Bauakt, gemäß Baubeschreibung wurden beim Zubau Streifenfundamente samt Fundamentplatte hergestellt.

Außenwände: Beim Straßentrakt gibt es keine Angaben im Bauakt, vermutlich Ziegelwände, gemäß Baubeschreibung beim Zubau Ziegelwände 30 cm stark.

Fassade: Lt. Baubeschreibung Vollwärmeschutzfassade.

- Innenwände: Beim Altbau Ziegelwände mit Verputz im Zubau  
Trockenbauwände mit Beplankung und Spachtelung.
- Deckenkonstruktion: Beim Straßentrakt im Keller eine Platzlgewölbedecke,  
ansonsten Holztramdecken, beim Zubau lt. Baubeschreibung  
Stahlbetondecken oder Ziegeleinhängdecke.
- Dachkonstruktion: Beim Straßentrakt ein Schopfwalmdach als  
Holzkonstruktion und Tondachsteindeckung. Beim Zubau wurde  
ein Flachdach hergestellt.
- Spenglerarbeiten: verzinktes Blech, Aluminium.
- Blitzschutzanlage: nein.
- Stiegenanlage/Stiegenkonstruktion: gegenläufiger massiver Stiegenlauf  
samt einem Handlauf, welcher an der Wand montiert ist. Der  
Zugang zum Dachboden ist über eine ausziehbare  
Dachbodentreppe möglich.
- Beheizung: Wasser-Wasser-Wärmepumpe, entsprechend der  
wasserrechtlichen Bewilligung von 2008 samt  
Verteilerleitungen, Radiatoren und Fußbodenheizung.
- Zusätzliche Ausstattung: PV-Anlage, Wasser-Enthärtungsanlage Fa.  
Grünbeck, Baujahr 2008.

Ansichten Foto Nummer im Anhang: 1 - 5

### **B 1.2) Raumbeschreibung**

#### Kellergeschoß:

##### Technikraum:

- Bodenbeläge: keramischer Belag.  
Wände: Fliesenbelag bis ca. 1,7 m Höhe, darüber Verputz und  
Bemalung.
- Deckenuntersicht: Platzlgewölbe, Verputz und Bemalung.  
Türen: Blechtüren in Stahlzarge.  
Fenster: keine.  
Einrichtung: keine.  
Technik: Wasser-Wasser-Wärmepumpe Fa. Ochsner und Pufferspeicher.

Foto Nummer im Anhang: 6 - 7

##### Vorraum samt Stiege:

- Bodenbeläge: keramischer Belag. Bei der Stiege keramischer Belag an den  
Tritt- und Setzstufen.  
Wände: Verputz und Bemalung.
- Deckenuntersicht: Platzlgewölbe, Verputz und Bemalung.  
Türen: Blechtüren in Stahlzarge.  
Fenster: keine.  
Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 8 - 9

##### Kellerraum 1:

- Bodenbeläge: keramischer Belag.  
Wände: Verputz und Bemalung.
- Deckenuntersicht: Platzlgewölbe, Verputz und Bemalung.  
Türen: keine.  
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.  
Einrichtung: keine.  
Technik: Wechselrichter der PV-Anlage an der Wand montiert,  
Wasseranschluss.

Foto Nummer im Anhang: 10 - 11

Kellerraum 2:

Bodenbeläge: keramischer Belag.  
Wände: Verputz und Bemalung.  
Deckenuntersicht: Platzlgewölbe, Verputz und Bemalung.  
Türen: Blechtüren in Stahlzarge.  
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.  
Einrichtung: keine.  
Technik: Wasseranschluss und Wasseruhr.  
Foto Nummer im Anhang: 12 - 13

Anmerkung Zustand im Kellergeschoß:

Es erfolgten Feuchtemessungen mit

Erdgeschoß:

Eingang, Stiegenhaus:

Bodenbeläge: keramischer Belag.  
Wände: Verputz und Bemalung.  
Deckenuntersicht: Verkleidung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Eingangstür als 2-flügelige Kunststoffverbundtüre mit Verglasung, Innentür Verbundtüre mit Zargenverkleidung.  
Fenster: keine.  
Einrichtung: keine.  
Foto Nummer im Anhang: 14

Gang:

Bodenbeläge: keramischer Belag.  
Wände: Verputz und Bemalung.  
Deckenuntersicht: Verkleidung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Verbundtüren mit Zargenverkleidung.  
Fenster: keine.  
Einrichtung: Im Vorraum befindet sich ein freistehender Kühl-Gefrierschrank, welcher somit keine Zubehörseigenschaft aufweist.  
Foto Nummer im Anhang: 15

Bad:

Bodenbeläge: keramischer Belag.  
Wände: keramischer Belag bis ca. 2,2 m Höhe, darüber Verputz und Bemalung.  
Deckenuntersicht: Bepankung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.  
Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung.  
Einrichtung: ein Waschbecken mit Unterschrank samt Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Mischarmatur, eine Dusche mit Verfliesung sowie Glastrennwand samt Glastür mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur Kopf- und Handbrause, ein Hänge-WC, an der Wand ist ein Handtuchheizkörper montiert.  
Foto Nummer im Anhang: 16 - 17

Schlafzimmer 1:

Bodenbeläge: Laminat.  
Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Beplankung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.  
Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung samt Rollläden.  
Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 18

Schlafzimmer 2:

Bodenbeläge: Laminat.  
Wände: Verputz und Bemalung.  
Deckenuntersicht: Beplankung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.  
Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung samt Rollläden.  
Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 19

Abstellraum:

Bodenbeläge: keramischer Belag.  
Wände: Verputz und Bemalung.  
Deckenuntersicht: Beplankung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.  
Fenster: keine.  
Einrichtung: Es besteht ein an der Wand montiertes Lagerregal.

Foto Nummer im Anhang: 20

Küche:

keramischer Belag.  
Wände: Verputz und Bemalung.  
Deckenuntersicht: Beplankung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.  
Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung samt Rollläden.  
Einrichtung: Es besteht eine Einbauküche der Firma EWE mit einem U-förmigen Einbaublock und einer Länge von ca. 3,3 m + 2,7 m + 1,6 m = 7,6 m in Verbundbauweise mit Unter- und Oberschränken samt Laden und Türen oder Klappenelementen. Die Küche wurde ca. 2008 eingebaut.  
Eingebaut sind:

- eine Niro-Küchenspüle mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur;
- ein Backrohr Fa. Siemens (Breite 60 cm);
- Ceranfeld Fa. Siemens (Breite 60 cm) samt Niro-Dunstabzug;
- ein Geschirrspüler Firma Elektra Bregenz (Breite 60cm);
- Mikrowellenherd Firma Siemens (Breite 60 cm).

Foto Nummer im Anhang: 21 - 23

Wohn-Esszimmer:

Bodenbeläge: Laminat.  
Wände: Verputz und Bemalung.  
Deckenuntersicht: Beplankung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Terrassentür als Schiebetür aus Kunststoff mit Isolierverglasung  
Vom Wohnzimmer kann die überdachte Terrasse betreten werden.

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung samt Rollläden. Beim Essplatz besteht ein Dachflächenfenster.  
Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 24 - 25

Dachgeschoß:

Stiegenhaus, Vorraum:

Bodenbeläge: keramischer Belag. Bei den Stiegen keramischer Belag auf den Trittstufen, die Setzstufen Verputz und Bemalung.  
Wände: Verputz und Bemalung.  
Deckenuntersicht: Verkleidung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Verbundtür mit Zargenverkleidung.  
Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung.  
Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 26

Schlafzimmer 3:

Bodenbeläge: Laminat.  
Wände: Verputz und Bemalung.  
Deckenuntersicht: Bepunktung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.  
Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung samt Rollläden.  
Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 27

Flachdach oberhalb des Ess-Wohnzimmers:

Am Flachdach wurde ein Holzbelag mit Terrassendielen errichtet. Es besteht keine Absturzsicherung. Das Flachdach kann vom Schlafzimmer aus betreten werden. Ursprünglich war das Flachdach als Dachterrasse in den Einreichunterlagen geplant.

**Gemäß der Bekanntgabe von Hr. BM Geizler vom 18.08.2008 wurde im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens von der Errichtung der Dachterrasse abgesehen und angegeben, dass die Türe vom Schlafzimmer auf die Dachterrasse mit einer sperrbaren Olive versehen wird. Die sperrbare Olive wurde nicht montiert, und stellt dies somit einen Sicherheitsmangel dar. Der Eigentümer muss umgehend eine sperrbare Griffolive montieren, da auf der Dachterrasse keine Absturzsicherung montiert ist und eine Absturzgefahr besteht.**

Bad:

Bodenbeläge: keramischer Belag.  
Wände: keramischer Belag.  
Deckenuntersicht: Bepunktung, Spachtelung und Bemalung.  
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.  
Dachflächenfenster: Kunststoff mit Isolierverglasung.  
Einrichtung: ein Waschbecken mit Unterschrank samt Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Mischarmatur, eine Dusche mit Verfliesung sowie Glastrennwand samt Glastür mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur Kopf- und Handbrause, ein WC, eine Badewanne mit Kalt- und

Warmwasseranschluss samt Mischarmatur und Handbrause, an der Wand ist ein Handtuchheizkörper montiert.

Foto Nummer im Anhang: 28 - 30

Zimmer 4:

Bodenbeläge: Laminat.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Bepunktung, Spachtelung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung samt Rollläden.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 31

Nicht ausgebaute Dachboden (Spitzboden):

Bodenbeläge: Deckendämmung mit Estrich.

Wände: keine.

Dachuntersicht: Dachstuhl mit Holzschalung.

Foto Nummer im Anhang: 32

**Bau- und Erhaltungszustand:**

Das Gebäude befindet sich in einem größtenteils fertigen und benutzungsfähigen Bauzustand und weist eine dem Alter entsprechenden Abnutzung bzw. teilweise erhöhte Abnutzung auf (Anstriche Bodenbeläge, Haustechnik, sanitäre Anlagen...). Im Gebäude sind während der Befundaufnahme Hunde anwesend.

An den Wänden im Kellergeschoß sind Abplatzungen und Verfärbungen bei der Bemalung vorhanden.

Seitens des Sachverständigen wurden Feuchtemessungen mit einem Messgerät der Fa. Trotec T650 an den Wänden im Kellergeschoß oberhalb des Fußbodens, durchgeführt.

Die Messergebnisse des dielektrischen Verfahrens können bei Baustoffen ausschließlich zur orientierenden Feuchtemessung herangezogen werden.

Die Messergebnisse lagen bei Werten zwischen 94 Digits bis 161 Digits, welche als Indikator der Baustofffeuchte als „feucht“ einzustufen sind.

Foto Nummer im Anhang: 33 - 34

	Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile der Liegenschaft					
	Neuwertig, mangelfrei	Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Instandsetzung vermutlich in den nächsten 5 Jahren	umfangreiche Instandsetzung erforderlich	sehr schlecht, wertlos	keine Angabe
Fassadenflächen		X	X			
Dachdeckung						X
Spenglerarbeiten						X
Stiegenhaus		X				
Eingangsbereich		X				
Außenanlagen		X	X			
Sonstiges Feuchtigkeit im Keller			X	X		

**B2) Außenanlagen**

Der Eingang bzw. die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der nordöstlichen Grundstücksecke über die vorbeiführende Landesstraße über eine Betonpflasterfläche, welche auf die gesamte Länge des Gebäudes besteht.

Vor dem Wohngebäude wurde ein Vorgarten mit Sträuchern bzw. das Traufpflaster als Betonpflaster angelegt. Der westliche, vom Wohngebäude rückseitige, Gartenbereich wurde als Grasfläche mit Sträuchern und Bäumen angelegt. Der Garten ist eher naturbelassen.

Terrasse mit Terrassenüberdachung:

An der westlichen Gebäudeseite des Wohngebäudes besteht eine Terrasse mit einem Plattenbelag samt Überdachung als Holzkonstruktion mit einem Walmdach mit den Grundrissabmessungen von L x B = ca. 6,3 m x 4,7 m samt einer Traufenhöhe von ca. 3,2 m bzw. Firsthöhen mit ca. 4,4 m.

Foto Nummer im Anhang: 5

Nebengebäude:

An der nördlichen Grundstücksgrenze wurde ein Nebengebäude mit Flachdach und den Abmessungen von L x B x H = ca. 5,6 m x 4,2 m x 2,2 m errichtet. Das Gebäude kann an der östlichen Seite über eine Zugangstür betreten werden.

Bodenbeläge: Laminat.

Wände: Spachtelung und Bemalung.

Deckenuntersicht: Spachtelung und Bemalung.

Türen: Kunststofftüre teilweise mit Verglasung.

Fenster: Kunststoff mit Isolierverglasung.

Einrichtung: keine.

Heizung: Infrarotpaneele

Foto Nummer im Anhang: 35 - 37

An der westlichen Seite des Nebengebäudes wurde ein Anbau als Gitterkonstruktion mit einem Sockelmauerwerk und den Abmessungen von L x B x H = ca. 4,2 m x 4,0 m x 2,2 m als Freibereich für Hunde geschaffen.

Gartenhütte:

Im westlichen Grundstücksbereich besteht eine Gartenhütte mit den Abmessungen von L x B x H = ca. 1,8 m x 2,2 m x 2,1 m in Holzdielenbauweise mit einem Pultdach und einer 2-flügeligen Zugangstür.

Foto Nummer im Anhang: 38

Pool:

Im Bereich der nordwestlichen Grundstücksecke besteht ein mobiler Pool in Kunststoffbauweise. Dieser weist keine Zubehörseigenschaft auf.

Einfriedungen:

Die straßenseitige Einfriedung wurde mit einem massiven, Sockelmauerwerk aus Natursteinen samt darauf aufgesetzten Metallgitterzaun und einem 2-flügeligen Zufahrtstor hergestellt. Ansonsten bestehen entlang den Grundstücksgrenzen Maschengitterzäune sowie eine Thujenhecke.

Foto Nummer im Anhang: 1 - 2

Müllhütte:

Im Vorgarten wurde ein Müllgebäude als Holzkonstruktion mit einem Pultdach, Holzbeplankung an den Wänden sowie einer 2-flügeligen Bretttertür errichtet.

Foto Nummer im Anhang: 39 - 40

## 2.15 Einheitswert

Laut der in Beilage ./4 angefügten Amtsauskunft des Finanzamtes Tulln – vom 01.01.2009 wurde zu der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft folgende Einheitswertauskunft erteilt:

EW-AZ 31/290-2-0044/8

Einfamilienhaus

Einheitswert zum 1.1.2009: 11.300 € (einschl. Erhöhung 35 v.H.)

Grundsteuermessbetrag: 9,82 €.

## 2.16 Vermietung oder sonstige Bestandsrechte Dritter

Bei der Befundaufnahme wurde von Hr. Ebner bekannt gegeben, dass keine Vermietungen oder Verpachtungen vorliegen.

## 2.17 Raumprogramm und Nutzflächen, Kubaturberechnung lt. Einreichplan

<b>Objekt I - Wohnhaus -</b> Rohbau Nutzfläche laut Einreichplan	Rohbau Raum- fläche [m²]
<b>Kellergeschoß</b>	
<b>Straßentrakt</b>	
Vorraum	5,55
Technikraum	10,13
Kellerraum 1	21,27
Kellerraum 2	17,73
<b>Summe Kellergeschoß</b>	<b>54,68</b>
<b>Erdgeschoß</b>	
<b>Straßentrakt</b>	
Eingang - Zwischenpodest	3,40
Vorraum	7,32
Bad/WC	3,91
Abstellraum	1,53
Zimmer 1	16,26
Zimmer 2	15,08
Küche	11,04
<b>Summen Straßentrakt</b>	<b>58,54</b>
<b>Zubau</b>	
Esszimmer	15,59
Wohnzimmer	24,36
<b>Summe Zubau</b>	<b>39,95</b>
<b>Summe Erdgeschoß</b>	<b>98,49</b>
<b>Dachgeschoß</b>	
<b>Straßentrakt</b>	
Vorraum	1,40
Schlafzimmer 3	16,41
Schrankraum	4,56
Bad/WC	12,38
Zimmer 2	21,80
<b>Summe Dachgeschoß</b>	<b>56,55</b>
<b>Zusammenstellung</b>	
<b>Summe Kellergeschoß</b>	54,68
<b>Summe Erdgeschoß</b>	98,49
<b>Summe Dachgeschoß</b>	56,55
<b>Gesamtsumme fläche Objekt I:</b>	<b>209,72</b>

<b>Objekt I - Nebengebäude -</b> Rohbau Nutzfläche laut Einreichplan	Rohbau Raum- fläche [m²]
<b>Erdgeschoß</b>	
Hundehaltung	19,00
Freilauf Hunde	17,00
<b>Summe Fläche Nebengebäude</b>	<b>36,00</b>

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Befundaufnahme die Raumabmessungen ca. in Raummitte mittels eines Distanzlasermessgerätes teilweise kontrolliert wurden. In den Einreichplänen wird das Rohbaumaß angegeben, wodurch sich eine Differenz durch die fehlenden Aufbauten(Putz, Fliese, etc.) ergibt. Dabei handelt es sich um Kontrollmessungen. Diese Vermessung entspricht nicht den Genauigkeitsanforderungen der Ö-Norm DIN 18202. Es ist nicht Thema eines derartigen Bewertungsgutachtens, diesbezügliche aufwendige Bestandsvermessungen anzustellen. Eine kostspielige Ausarbeitung eines Bestandsplanes kann nur von einer dafür befugten Person oder Unternehmen vorgenommen werden. Es wurde kein Auftrag erteilt einen Bestandsplan entsprechend der Ö-Norm DIN 18202 auszuarbeiten.

Kubaturberechnung umbauter Raum lt. Einreichplan:

Objekt I - Wohnhaus	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m <sup>2</sup> ]	Geschoss-Höhe i. M. [m]	BRI [m <sup>3</sup> ]
<b>Fundament</b>					
Altbestand Straßentrakt	8,80	9,50	83,60	0,35	29,26
Zubau Esszimmer	3,04	5,50	16,72	0,35	5,85
Zubau Wohnzimmer	5,95	5,00	29,75	0,35	10,41
Terrassenüberdachung	6,20	5,40	33,48	0,35	11,72
Summe					
<b>Kellergeschoß</b>					
Altbestand Straßentrakt	8,80	9,50	83,60	2,70	225,72
<b>Erdgeschoß</b>					
Altbestand Straßentrakt	8,80	9,50	83,60	3,50	292,60
Zubau Esszimmer	3,04	5,50	16,72	3,50	58,52
Zubau Wohnzimmer	5,95	5,00	29,75	3,80	113,05
Terrassenüberdachung	6,20	5,40	33,48	3,80	127,22
Summe					
<b>Dachgeschoß</b>					
Altbestand Straßentrakt	8,80	9,50	83,60	2,80	234,08
<b>Gesamtsumme</b>			<b>494,30</b>		<b>1.108,44</b>

Objekt I - Nebengebäude	Länge [m]	Breite [m]	BGF [m <sup>2</sup> ]	Geschoss-Höhe i. M. [m]	BRI [m <sup>3</sup> ]
<b>Erdgeschoß</b>					
Abstellraum Hundehaltung	5,60	4,20	23,52	2,10	49,39
Freilauf Hunde	4,20	4,20	17,64	2,10	37,04
<b>Gesamtsumme</b>					<b>86,44</b>

## 2.18 Bau- und Erhaltungszustand und Beschreibung der Bonität der Liegenschaft

Wie aus der vorstehenden Beschreibung und auch aus dem Befundaufnahmeprotokoll nachvollziehbar entnommen werden kann, ist das Gebäude in einem **fertigen und benutzungsfähigen Bauzustand**.

Bei der Befundaufnahme wurden augenscheinlich nachfolgend angeführte Baumängel festgestellt:

Das Gebäude befindet sich in einem größtenteils fertigen und benutzungsfähigen Bauzustand und weist eine dem Alter entsprechenden Abnutzung bzw. teilweise erhöhte Abnutzung auf (Anstriche Bodenbeläge, Haustechnik, sanitäre Anlagen...). An den Wänden im Kellergeschoß sind Abplatzungen und Verfärbungen bei der Bemalung vorhanden.

Seitens des Sachverständigen wurden Feuchtemessungen mit einem Messgerät der Fa. Trotec T650 an den Wänden im Kellergeschoß oberhalb des Fußbodens, durchgeführt. Die Messergebnisse des dielektrischen Verfahrens können bei Baustoffen ausschließlich zur orientierenden Feuchtemessung herangezogen werden.

**Gemäß der Bekanntgabe von Hr. BM Geizler vom 18.08.2008 wurde im Zuge des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens von der Errichtung der Dachterrasse abgesehen und angegeben, dass die Türe vom Schlafzimmer auf die Dachterrasse mit einer sperrbaren Olive versehen wird. Die sperrbare Olive wurde nicht montiert, und stellt somit einen Sicherheitsmangel dar.**

Die Messergebnisse lagen bei Werten zwischen 94 Digits bis 161 Digits, welche als Indikator der Baustofffeuchte als „feucht“ einzustufen sind.

Es lagern teilweise Kisten, alte Möbeln, nicht mehr benötigte Ausstattungsgegenstände und sonstige Fahrnisse etc.

Die Außenanlagen sind gepflegt.

Die sichtbaren Bau- und Zeitschäden, wie auch die durchschnittlichen Abnutzungen, Baumängel und Baugebrechen werden in der Wertermittlung berücksichtigt. Die Sanierungskosten, wie auch die notwendigen Aufwendungen für den „rückgestauten Reparatur- und Instandsetzungsbedarf“ sind allesamt nur als geschätzte Kosten in den Bewertungen enthalten und somit ohne Gewähr, zumal der tatsächliche Aufwand erst nach eingehenden und kostspieligen Untersuchungen und exakt erst nach Durchführung feststellbar ist. Sinngemäß gleiche Unsicherheiten gibt es auch auf die Gründungsverhältnisse, zumal die Fundamente verdeckt liegen und keine Unterlagen über die Dimension der Fundamentkörper vorliegen.

Im Bauakt liegt ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum vom 31.07.2008 und einem Heizwärmebedarf (Referenzklima) = 56 kWh/m<sup>2</sup>a auf.

Zusammenfassend ist die **Bausubstanz** des Gebäudes bzw. der **Erhaltungszustand** **größtenteils als gut bis mittel** zu bezeichnen. Die Räume sind grundsätzlich benutz- und bewohnbar.

Zur **Bonität** der Liegenschaft **EZ 299 KG Wolfpassing** ist Folgendes zu bemerken:

Die Realität liegt im zentralen Siedlungsgebiet des Ortes Wolfpassing an der vorbeiführenden Landesstraße in der Flächenwidmung „Bauland-Wohngebiet“. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung befinden sich die Liegenschaften in der Widmung „BW - Bauland-Wohngebiet“ bzw. westlich davon in der Widmung „Glf - Grünland Land- und Forstwirtschaft“.

Richtung Süden befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m die Siedlungsgrenze und es liegen die Grundstücke in der Widmung „Gfrei – Grünland Land- und Forstwirtschaft - Freihaltefläche“ und die Grundstücke werden als Ackerflächen genutzt.

Die **Liegenschaft EZ 299 KG Wolfpassing** liegt gemäß NÖ-Atlas **außerhalb der Risikozone HQ100**.

Die Liegenschaft **scheint nicht in der Lärmkarte für Straßen- und Schienenverkehr für 24h-Durchschnitt oberhalb des Grenzwertes auf**.

Die nächstliegende Autobahn bzw. Schnellstraße ist die Schnellstraße S5 mit Auf- und Abfahrten bei der Stadtgemeinde Tulln, welche Luftlinie ca. 12 km in nordwestlicher Richtung entfernt liegt.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Zeiselmauer bzw. Wolfpassing bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 13 km Entfernung. Zusammenfassend ist daher die Verkehrslage der Liegenschaft EZ 299 als gut einzustufen.

Gemäß Einsichtnahme in die Senderkataster-Karte bestehen **nordöstlich fünf Mobilfunkanlagen ca. 1,2 km bis 2 km entfernt in St. Andrä bzw. zwei Mobilfunkanlagen 2 km entfernt in Königstetten südöstlich von Wolfpassing**.

	Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur				
	sehr gut - gut	befriedigend-durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
Wohnlage	X				
Bürolage		X			
Gewerbelage			X		
Individualverkehr	X				
öffentlicher Verkehr	X	X			
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Gut	X				
Gewerbliche Infrastruktur			X		
Soziale Infrastruktur		X			
Öffentliche Infrastruktur		X			
Nähe zu Stadt- oder Ortszentrum		X			
Immissionsbelastung	X	X			

Unter Berücksichtigung aller aufgezeigten Fakten ist daher die **Bonität** und **Wohnqualität** der Liegenschaft **EZ 299 KG Wolfpassing** zusammenfassend als **gut** zu klassifizieren.

## 2.19 Sonstige Feststellungen

Keine.

## 3 GUTACHTEN

### 3.1 Allgemeines

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Bedachtnahme aller im Befund enthaltenen Feststellungen, sowie aller wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Unter Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Ansatz zu lassen.

Eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne § 4 LBG setzt voraus, dass ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderter Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten (das muss jedoch nicht zwingend das gleiche Gemeindegebiet sein) erzielt wurden, wobei bei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren sind. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile errechnet.

Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Neuherstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Davon sind in der Folge ein allenfalls gegebener verlorener Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der Wertminderung wegen Alters erfolgt aufgrund der Objektart, der Ausstattung und des Erhaltungszustandes nach der Formel für lineare Wertminderung. In Abzug zu bringen sind weiters sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen, rückgestauter Reparaturaufwand, Baumängel, Bauschäden usw. soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden.

Das Ertragswertverfahren kommt für alle diejenigen Grundstücke in Betracht, die dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung, bei der methodisch alle zukünftigen aus dem bebauten Grundstück zu erwirtschaftenden Zahlungsflüsse mit der Summe ihrer Barwerte

erfasst werden. Das Ertragswertverfahren berücksichtigt ausschließlich die wirtschaftlichen Aspekte des Bewertungsgrundstücks.

Das Verfahren findet insbesondere bei der Bewertung von Mietwohngrundstücken, Geschäfts- oder Gewerbestandstücken und gemischt genutzten Grundstücken Anwendung.

Die Lage, die Mieten oder Pachten, die Rentabilität und die Nutzungsdauer sind dabei wesentliche Bewertungskriterien.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten, eine Ertragserzielungsabsicht ist üblicherweise auszuschließen. Die Ermittlung eines Ertragswertes würde auch zu einem unrealistisch geringen Rechenwert führen.

Insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Solche Berücksichtigungen sind insbesondere wegen der Marktlage, individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen usw. vorzunehmen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist generell anzumerken, dass in zumindest mittelbar vergleichbaren Gebieten innerhalb eines bestimmten Sachwertbereichs die Sachwerte von derartigen Objekten bei Bestandsfreiheit in etwa den Kaufpreisen entsprechen. Bei außerhalb dieses Normbereichs liegenden Sachwerten bzw. sachwertorientierten Verkehrswerten ist zu beobachten, dass die erzielten Kaufpreise die Tendenz haben, sich am Preis innerhalb der „Normalzone“ anzunähern. Dies bedeutet bei steigenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Abminderung bzw. bei sinkenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Aufwertung.

Je höher die errechneten Sachwerte bzw. sachwertorientierten Verkehrswerte liegen, desto stärker nimmt die Zahl der Kaufwilligen ab. Dies nicht zuletzt deshalb, da der Käuferkreis für höherpreisigere Objekte den Bau von eigenen, nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen konzipierten Gebäuden, vorzieht.

Im vorliegenden Fall geht es bei der **EZ 299 KG Wolfpassing um die Ermittlung des Wertes eines Einfamilienhauses** wozu im Sinne § 1(1) LBG alle wertbildenden Faktoren zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund ist für die **Feststellung des Verkehrswertes der Sachwert von ausschlaggebender Bedeutung.**

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für diese Liegenschaft unter Berücksichtigung des **Sachwertverfahrens.**

## 3.2 Sachwertverfahren

### 3.2.1 Bodenwertermittlung

Die EZ 299 KG Wolfpassing besteht aus dem Grundstück .137 und 632/38.

Die Bewertung nach § 4 (und § 10 Abs.1) des LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken. Diese sind konkret anzuführen, ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben und Auf- und Abwertungen, Zu- und Abschläge zu begründen.

Die Grundstücke liegen nicht im Grenzkataster. Die Flächenangaben werden aus dem gültigen Grundbuchauszug entnommen.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass es zu Abweichungen mit den tatsächlichen Flächen in der Natur kommen kann.

Die Bodenwertermittlung erfolgt für die im „Bauland-Wohngebiet“ der Katastralgemeinde Wolfpassing gelegenen Baugrundstücke .137 und 632/38 durch Wertableitung aus vergleichbaren Grundstücksverkäufen in der Umgebung der Katastralgemeinden von Wolfpassing.

#### **Betrachtung der Wertveränderung gemäß Immobilienpreisspiegel für Baugrundstücke freistehende Einfamilienhäuser (600-800m<sup>2</sup>):**

PS 2022 – PS 2023:

Stichtag: 31.12.2022

mäßige Wohnlage: +5,07%; normale Wohnlage: +8,90%;

gute Wohnlage: +3,82; sehr gute Wohnlage: +13,10%

**es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 10 %**

PS 2023 – PS 2024:

Stichtag: 31.12.2023

mäßige Wohnlage: +7,29%; normale Wohnlage: +3,72%;

gute Wohnlage: +6,26; sehr gute Wohnlage: +14,20%

**es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 10 %**

PS 2024 – PS 2025:

Stichtag: 31.12.2024

mäßige Wohnlage: +2,16%; normale Wohnlage: +3,64%;

gute Wohnlage: +5,12; sehr gute Wohnlage: +4,16%

**es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 5 %**

PS 2025 – PS 2026:

Stichtag: 31.12.2025

Für den Betrachtungszeitraum liegt noch kein Immobilienpreisspiegel vor und es erfolgt eine Abschätzung mit einer Annahme, dass sich Erhöhungen mit einem Mittelwert des Jahres 2024 für den Jahreszeitraum ergeben haben.

**es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 5 %**

**Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2022 bis 2026 mit 30 % angesetzt.**

**Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2023 bis 2026 mit 20 % angesetzt.**

**Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2024 bis 2026 mit 10 % angesetzt.**

**Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2025 bis 2026 mit 5 % angesetzt.**

Ermittlung des angemessenen Grundstückswertes

Es erfolgt die Wertableitung für die Parzellen .137 und 632/38 mit einer gemeinsamen Grundstücksgröße von 618 m<sup>2</sup> lt. Grundbuchauszug. **Die Parzelle .137 entspricht dem ursprünglichen Wohngebäude, welches 1912 bewilligt wurde. Es handelt sich um eine innenliegende Parzelle, welchen keinen Anschluss an das öffentliche Gut aufweist. Aufgrund der Bedingungen der NÖ Bauordnung 2014 und NÖ Bautechnikverordnung 2014 idgF (insbesondere Anlage 2 - Brandschutz) sind die beiden Parzellen im Anlassfall eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens zu vereinigen. Somit kann keine getrennte Veräußerung erfolgen.**

Die Bodenwertermittlung erfolgt durch Wertableitung aus vergleichbaren Grundstücksverkäufen.

Die betrachteten Grundstücke befinden sich alle in umliegenden Katastralgemeinden zur KG Wolfpassing bzw. Zeiselmauer. Die Grundstücke weisen ähnliche Eigenschaften auf. Es sind auch die Immissionen durch deren Lage sowie deren Verkehrserschließung als ähnlich anzusehen. Somit wird für diese Parameter keine Wertanpassung vorgenommen.

Tagebuchzahl	Parzelle	Verkäufer	Käufer	Verkaufsdatum	Flächenwidmung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Verkaufspreis [€]	Verkaufspreis [€/m <sup>2</sup> ]	zeitliche Anpassung	Abschlag Grundstücksgröße Konfiguration [%]	Abschlag Aufschliebung lt. KV [%]	Abschlag / Zuschlag wegen	abgeleiteter Grundstückswert	Fläche mal abgeleiteter Grundstückswert
<b>20196 Wolfpassing</b>														
858/2022	488/3	privat	privat	25.01.2022	Bauland	665	175.000,00	263,16	30%	-10%			315,79	210.000,00
19/2024	626/6	privat	privat	22.06.2023	Bauland	530	274.700,00	518,30	20%	-15%	-6%	Aufschließungskosten ≈ € 15.000	513,12	271.953,00
20/2024	624/19	privat	privat	22.06.2023	Bauland	537	267.000,00	497,21	20%	-15%	-6%	Aufschließungskosten ≈ € 15.000	492,23	264.330,00
5091/2023	679/3	privat	privat	06.09.2023	Bauland	696	220.000,00	316,09	20%	-10%			347,70	242.000,00
5085/2025	624/18	privat	privat	27.06.2025	Bauland	1.206	261.114,91	216,51	5%	5%		€/m <sup>2</sup> 238 = Ausreißer		
4885/2025	627/1	privat	privat	25.09.2025	Bauland	535	229.180,00	428,37	5%	-15%	-6%	Aufschließungskosten ≈ € 15.000	359,83	192.511,20
<b>20199 Zeiselmauer</b>														
3041/2023	1464/4	privat	privat	17.10.2022	Bauland	775	193.750,00	250,00	30%	-5%			312,50	242.187,50
947/2023	438/3	privat	privat	01.02.2023	Bauland	522	250.000,00	478,93	20%	-15%	-6%	Aufschließungskosten ≈ € 15.000	474,14	247.500,00
6482/2023	438/6	privat	privat	22.06.2023	Bauland	591	293.000,00	495,77	20%	-10%	-6%	Aufschließungskosten ≈ € 15.000	515,60	304.720,00
5215/2023	392/2	privat	privat	12.07.2023	Bauland	679	199.000,00	293,08	20%	-5%			337,04	228.850,00
3685/2025	1133/3	privat	privat	23.06.2025	Bauland	700	230.000,00	328,57	5%	-5%			328,57	230.000,00
5008/2025	1133/2	privat	privat	30.09.2025	Bauland	730	255.000,00	349,32	5%	-5%			349,32	255.000,00
<b>Summe</b>						<b>8.166</b>		<b>4.435,31</b>					<b>4.345,84</b>	<b>2.689.051,70</b>
dividiert durch Anzahl bzw. Fläche								12					11	6.960
<b>gemittelter Wert</b>								<b>369,61</b>					<b>395,08</b>	<b>386,36</b>

Ausreißer:

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. Zur Identifikation von Ausreißern gibt es eine Reihe mathematisch-statistischer Tests sowie verschiedene Faustformeln.

Faustformel:

$$0,65 \times \text{Mittelwert} \leq x_i \leq 1,35 \times \text{Mittelwert}$$

somit:

$$253 \leq x_i \leq 527$$

Abgeleiteter Grundstückswert €/m<sup>2</sup>: **i. M. 395,0 bzw. flächengewichtet 386,0** und ein Bodenwert mit **gerundet € 390 per m<sup>2</sup>** festgelegt.

Wert der Aufschließungsabgabe laut NÖ Bauordnung 2014:

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

$$BL = \sqrt{\text{Bauplatzfläche}} = \sqrt{618 \text{ m}^2} = 24,86$$

$$BKK = \text{Bauklassenkoeffizient (Bauklasse I)} = 1,0$$

Es liegt kein Bescheid auf, aber es kann mit großer Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass die Aufschließungsabgabe für Bauklasse I als entrichtet gilt und die Aufschließungsergänzungsangabe mit 0,25 für die Bauklasse II gem. NÖ BO 2014 idgF bei einem Zubau zu bezahlen ist.

Einheitssatz laut Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing € 525

$$A = 24,86 \times 1,0 \times 525 = \approx \text{€ } 13.050,00$$

Wert der Kanalanschlussgebühr laut NÖ Kanalgesetz:

$$KA = (\text{Hälfte der bebauten Fläche}) \times (\text{um 1 erhöhte Anzahl der angeschlossenen Geschoße}) + (15 \% \text{ der unbebauten Fläche max. } 500 \text{ m}^2) \times ES =$$

Die verbaute Fläche beträgt 131,50 m<sup>2</sup> lt. Baubeschreibung vom 07.06.2010.

Einheitssatz laut Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing € 14,89

$$\text{Wohnhaus: } KA = (131,50/2) \times 3 + (0,15 \times 500) = 272,25 \times 14,89 = \text{€ } 4.055$$

Wert der Wasseranschlussgebühr:

$$WA = (\text{Hälfte der bebauten Fläche}) \times (\text{um 1 erhöhte Anzahl der angeschlossenen Geschoße}) + (15 \% \text{ der unbebauten Fläche max. } 500 \text{ m}^2) \times ES =$$

Einheitssatz laut Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing € 8,50

$$\text{Wohnhaus: } WA = (145,80/2) \times 3 + (0,15 \times 500) = 272,25 \times 8,50 = \text{€ } 2.315$$

Bodenwertermittlung			
Gstk.Nr.	Fläche	Preis je m <sup>2</sup>	Bodenwert
.137 und 632/38	618,00 m <sup>2</sup>	390,00 €	241.020,00 €
Aufschließungsabgabe	1,00 m <sup>2</sup>	13.050,00 €	13.050,00 €
Kanalanschlussgebühr	1,00 m <sup>2</sup>	4.055,00 €	4.055,00 €
Wasseranschlussgebühr	1,00 m <sup>2</sup>	2.315,00 €	2.315,00 €
<b>Bodenwert</b>			<b>260.440,00 €</b>

**3.2.2 Sachwertermittlung**

Zur Ermittlung der Herstellkosten werden aus gutachtensökonomischen Gründen die Planmaße bzw. die darin eingetragenen, eigenen Aufnahmen entsprechend der Beilage im Anhang, herangezogen. Im Wertansatz berücksichtigt sind sämtliche im Befund beschriebenen, unselbstständigen Einbauten soweit sie üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind, wie Heizung, die sanitären und elektrischen Installationen usw.

Die Werte verstehen sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. In den Ansätzen bereits berücksichtigt sind die unterschiedliche Nutzung und Ausstattung der einzelnen Flächen und Objekte.

Von den Herstellkosten in Abzug gebracht wird die Wertminderung wegen Alters. Unter Anwendung der Formel für lineare Wertminderung, welche für Liegenschaften dieser Art üblicherweise Anwendung findet.

$$W = A / D \times 100$$

Wobei  
 W... Wertminderung in Prozent  
 A ... Alter des Gebäudes  
 D ... Übliche Gesamtnutzungsdauer

**Objekt I – Wohnhaus:**

Für das Gebäude liegt eine baubehördliche Bewilligung bzw. ein Einreichplan für den Straßentrakt von 1912 bzw. für einen Zubau eine Fertigstellungsmeldung von 2017 vor.

Bei Objekten dieser Art, Nutzung und Bauweise ist von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer (diese berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer) von ca. 80 bis 100 Jahren auszugehen.

Es erfolgt die Ermittlung einer fiktiven technischen Restlebensdauer für das gesamte Gebäude.

Aufgrund des Erhaltungszustandes und der nachstehenden Berechnungen gibt sich für den Straßentrakt eine fiktive Restnutzungsdauer mit 25 Jahren, eine fiktive Gesamtnutzungsdauer von 85 Jahren und ein fiktives Alter des Gebäudes von 60 Jahren und damit eine Wertminderung von 70 %.

<b>Objekt I - Wohnhaus Straßentrakt</b>				
fiktives Baujahr	1941			
Alter des Objektes	60 Jahre			
Technische Lebensdauer	85 Jahre	→	Restlebensdauer	25 Jahre

Es ergibt sich für den Zubau beim Wohnhaus von 2010 eine Restnutzungsdauer mit 64 Jahren, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und ein Alter des Gebäudes von 16 Jahren, somit eine Wertminderung von 8 %.

<b>Objekt I - Wohnhaus Zubau 2010</b>					
Baujahr	2010				
Alter des Objektes	16 Jahre				
Technische Lebensdauer	80 Jahre	→	Restlebensdauer	64 Jahre	

Es ergibt sich für das Nebengebäude eine Restnutzungsdauer mit 20 Jahren, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und ein Alter des Gebäudes von 60 Jahren und somit eine Wertminderung von 75 %.

<b>Objekt I - Nebengebäude</b>					
Baujahr	1965				
Alter des Objektes	60 Jahre				
Technische Lebensdauer	80 Jahre	→	Restlebensdauer	20 Jahre	

Ermittlung des fiktiven Baujahres für den Straßentrakt:

	Teilausführung	anteilige Baukosten	technische Lebensdauer gesamt ca.	anteilige Baukosten x technische Lebensdauer	technische Restlebensdauer im Jahr 2019	anteilige Baukosten x technische Restnutzungsdauer
		[%]	[Jahre]	= Punkte	[Jahre]	= Punkte
	<b>Rohbau</b>					
1	Baustelleneinrichtung	2,00	140	280	25	50
2	Erdarbeiten, Fundamente	2,00	140	280	25	50
3	Außen- und Innenwände	21,00	140	2940	25	525
4	Decken	8,00	140	1120	25	200
5	Dachstuhl	10,00	140	1400	25	250
6	Dacheindeckung	3,00	60	180	30	90
7	Spenglerarbeiten	2,00	50	100	30	60
	<b>Rohbau</b>	<b>48,00</b>				
	<b>Ausbau</b>					
8	Innenputz	5,00	60	300	40	200
9	Außenputz	5,00	50	250	35	175
10	Estrich, Fliesen	3,00	50	150	35	105
11	Türen, Fenster	11,00	30	330	20	220
12	Treppen, Geländer	1,00	50	50	25	25
13	Innenanstrich	4,00	15	60	5	20
14	Bodenbeläge	4,00	30	120	10	40
	<b>Ausbau</b>	<b>33,00</b>				
	<b>technische Einrichtung</b>					
15	Heizung	8,00	40	320	20	160
16	Lüftung	0,00	0	0	0	0
17	Klimaanlage	0,00	0	0	0	0
18	E-Installation,	4,00	40	160	25	100
19	Wasserinstallation	2,00	40	80	25	50
20	Sanitäre Einrichtung	3,00	30	90	20	60
21	Kanalisation	2,00	60	120	35	70
	<b>technische Einrichtung</b>	<b>19,00</b>				
	<b>Gesamtbauleistung</b>	<b>100,00</b>		<b>8330</b>		<b>2450</b>
	technische Lebensdauer			8330 : 100 = 83,30 Jahre		2450 : 100 = 24,50 Jahre
	<b>technische Lebensdauer</b>			<b>rund 85 Jahre</b>		<b>rund 25 Jahre</b>

Berechnung der Herstellkosten

Bauwertermittlung				
Herstellungskosten Wohnhaus Straßentrakt				
Gebäudeteil	Nutzfläche	Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Wohnhaus Straßentrakt				
Kellergeschoß	55,00 m <sup>2</sup>		2.100,00 €	115.500,00 €
Erdgeschoß	59,00 m <sup>2</sup>		4.100,00 €	241.900,00 €
Dachgeschoß	57,00 m <sup>2</sup>		3.600,00 €	205.200,00 €
<b>Summe Herstellungskosten</b>				<b>562.600,00 €</b>

Bauwertermittlung				
Herstellungskosten Wohnhaus Zubau				
Gebäudeteil	Nutzfläche	Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Zubau				
Erdgeschoß	40,00 m <sup>2</sup>		4.100,00 €	164.000,00 €
Terrasse samt Überdachung	35,00 m <sup>2</sup>		1.100,00 €	38.500,00 €
<b>Summe Herstellungskosten</b>				<b>202.500,00 €</b>

Bauwertermittlung				
Herstellungskosten Nebengebäude				
Gebäudeteil	Nutzfläche	Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Nebengebäude				
Erdgeschoß	19,00 m <sup>2</sup>		1.300,00 €	24.700,00 €
Freilauf Hunde	17,00 m <sup>2</sup>		700,00 €	11.900,00 €
<b>Summe Herstellungskosten</b>				<b>36.600,00 €</b>

Wertermittlung

Bauwert Wohnhaus Straßentrakt (Zeitwert)				
Herstellungskosten				562.600,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				562.600,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	85 Jahre	70,588 %	397.129,41 €
Linear kombiniert mit HEIDECK	Restnutzungsdauer	25 Jahre		
Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Alter	60 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			0,000 %	0,00 €
- Sonstige Abschläge			0,000 %	0,00 €
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden / feuchtes Kellergeschoß - mangelhafte Abdichtung				20.000,00 €
<b>Bauwert (Zeitwert)</b>				<b>145.470,59 €</b>

Bauwert Wohnhaus Zubau (Zeitwert)				
Herstellungskosten				202.500,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				202.500,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	20,000 %	40.500,00 €
Linear kombiniert mit HEIDECK	Restnutzungsdauer	64 Jahre		
Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Alter	16 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			0,000 %	0,00 €
- Sonstige Abschläge			0,000 %	0,00 €
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
<b>Bauwert (Zeitwert)</b>				<b>162.000,00 €</b>

Bauwert Nebengebäude (Zeitwert)				
Herstellungskosten				36.600,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				36.600,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	75,000 %	27.450,00 €
Linear kombiniert mit HEIDECK	Restnutzungsdauer	20 Jahre		
Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Alter	60 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			0,000 %	0,00 €
- Sonstige Abschläge			0,000 %	0,00 €
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
<b>Bauwert (Zeitwert)</b>				<b>9.150,00 €</b>

Außenanlagen

<b>Objekt - Außenanlagen</b>	<b>Zeitwert [€]</b>
Einfriedung	6.000,00
Stromanschluss	700,00
PV-Anlage 4,3 kWp	6.000,00
Wasseranschluss	800,00
Kanalanschluss	1.500,00
Pflasterfläche	5.000,00
Gartenhaus und Müllhütte	1.500,00
Grünraumgestaltung	2.500,00
<b>Summe</b>	<b>24.000,00</b>

Außenanlagen		
Pauschal		24.000,00 €

**Sachwert**

Sachwert	
Bodenwert	260.440,00 €
Bauwert Wohnhaus Straßentrakt	145.470,59 €
Bauwert Wohnhaus Zubau	162.000,00 €
Bauwert Nebengebäude	9.150,00 €
Außenanlagen	24.000,00 €
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>601.060,59 €</b>
Zubehör	1.000,00 €
<b>Sachwert der Liegenschaft inkl. Zubehör</b>	<b>602.060,59 €</b>
<b>Gerundeter Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>602.000,00 €</b>

### 3.3 Verkehrswert EZ 299 KG 20196 Wolfpassing als Ganzes

Der Rechenwert entspricht den Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt nur unvollkommen und kann daher unter Hinweis auf die allgemeinen Ausführungen in Punkt 3. dieses Gutachtens nicht ohne weitere Korrekturen und Anpassungen als Verkehrswert ausgewiesen werden.

Beurteilung der Verkäuflichkeit:

Die EZ 299 KG Wolfpassing besteht aus dem Grundstück .137 und 632/38. Die Realität liegt am Siedlungsrand südlich vom Zentrum des Ortes Wolfpassing an der vorbeiführenden Landesstraße in der Flächenwidmung „BW-Bauland-Wohngebiet“.

Die nächstliegende Autobahn bzw. Schnellstraße ist die Schnellstraße S5 mit Auf- und Abfahrten bei der Stadtgemeinde Tulln, welche Luftlinie ca. 12 km in nordwestlicher Richtung entfernt liegt.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Zeiselmauer bzw. Wolfpassing bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 13 km Entfernung, wodurch ein sehr guter Anschluss an das Netz für die öffentlichen Verkehrsmittel der Bundeshauptstadt Wien gegeben ist.

Zusammenfassend ist daher die Verkehrslage der Liegenschaft EZ 299 als gut einzustufen.

Marktgängigkeit:

Neben der Verkäuflichkeit sind für den Ansatz der Marktanpassung noch folgende Merkmale von Bedeutung:

- + gute Kaufkraft in der Region
- + gutes Bodenpreisniveau
- + Lage Nähe zur Stadt Tulln mit hervorragendem Anschluss an das Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel der Bundeshauptstadt Wien
- Der Straßentrakt des Wohnhauses wurde gemäß Einreichplan 1912 bewilligt. Das Kellermauerwerk ist als „feucht“ einzustufen.
- Aufgrund der Hundehaltung sind die Oberflächen stark abgenutzt.

Die Verkäuflichkeit wäre daher grundsätzlich als gut bis befriedigend zu bezeichnen.

Marktanpassung im Sachwertverfahren, Tabelle lt. Ing. Kainz	Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)				
	sehr gut - gut	befriedigend-durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
€ 10.000,00	15%	9%	-2%	-20%	-43%
€ 20.000,00	10%	5%	-7%	-23%	-45%
€ 50.000,00	5%	0%	-11%	-27%	-48%
€ 100.000,00	1%	-4%	-14%	-29%	-50%
€ 200.000,00	-3%	-8%	-18%	-32%	-52%
€ 400.000,00	-6%	-11%	-20%	-34%	-53%
€ 500.000,00	-8%	-13%	-22%	-36%	-54%

Zusammenfassend aus den vorgenannten Bedingungen abgeleitet, ist daher eine **Anpassung an die Marktlage**, welche mit **-12 %** den Umständen angemessen Rechnung trägt, vorzunehmen.

**Berechnung des Verkehrswertes:****Sachwert** **€ 602.000,00**

---

- 3 % Risikoabschlag für  
Unsicherheiten in der Ausführung wegen Eigenleistungsmöglichkeit;  
eventuelle Kontamination einzelner verdeckt liegender Bauteile; - € 18.060,00

---

Zwischensumme: € 583.940,00

abzüglich 12 % Marktanpassungsabschlag - € 70.072,80

---

**Verkehrswert der Liegenschaft** **€ 513.867,20**

---

**Gerundet:** (inklusive Mehrwertsteuer) **€ 514.000,00**

---

### 3.4 Wert des Zubehörs

Beim Ortstermin wurde **ein** gesondert zu bewertendes **Zubehör** festgestellt.

Die Bewertung der EZ 299 KG Wolfpassing beinhaltet grundsätzlich alle auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten und das in das Objekt eingebaute und fix montierte Zubehör sowie Gebäudeausstattungen, wie Sanitär- und Elektroinstallationen samt deren Gerätschaften sowie alle weiteren sanitären Installationen und Einrichtungen der Haustechnik und der Heizungsanlage etc.

**Das im Objekt I vorhandene Zubehör (Küche) weist aufgrund des Alters und Zustandes einen Wert von € 1.000 auf.**

**Es wurde kein sonstiges Zubehör festgestellt.**

### 3.5 Verkehrswert der jeweiligen ideellen Liegenschaftshälften KG 20196 Wolfpassing EZ 299 BLNr. 2 für Dipl. Ing. (FH) Robert EBNER geb. 1974-12-11 bzw. BLNr. 3 für Sigrid EBNER-SCHLOSSER geb. 1979-01-24

Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft EZ 299 KG 20196 Wolfpassing als Ganzes beträgt für den Stichtag **26.01.2026** inklusive Zubehör (inklusive Mehrwertsteuer) gemäß Pkt. 3.3 € 514.000.

Arithmetischer Wert des 1/2-Anteiles: € 514.000 x 1/2 ..... € 257.000,00

**Wertminderung** aufgrund der **bestehenden Erschwernisse** infolge der **Eigentums-Gemeinschaft** (Bewirtschaftung, Nutzung, Verwaltung und Verwertung z. Bsp. Vermietung, Verkauf) ist in Anlehnung an die im HV d. SV veröffentlichten Sätze unter besonderer Berücksichtigung des Bestandes und der derzeit, ohne Umbauten nicht gegeben Realteilungsmöglichkeit, daher hier angemessen anzusetzen mit

rund 15% von der Hälfte d. s. € 257.000 x 0,15..... € - 38.550,00  
 € 218.450,00

**VERKEHRSWERT** der im Eigentum der **KG 20196 Wolfpassing EZ 299 BLNr. 5 für Dipl. Ing. (FH) Robert EBNER geb. 1974-12-11 bzw. BLNr. 3 für Sigrid EBNER-SCHLOSSER geb. 1979-01-24 befindlichen jeweiligen ideellen Liegenschaftshälfte** für den Stichtag **26.01.2026 inklusive Zubehör**

**Gerundet: ..... € 218.000,00**

**Wichtiger Hinweis:** Sollte allerdings ein Zukauf des 1/2-Anteils zum Alleineigentum der EZ 299 KG 20196 Wolfpassing führen, so ist diesem **Liegenschaftsanteil wegen der besonderen Umstände kein Abschlag bzw. sogar ein Zuschlag** in Anrechnung zu bringen.

## 4 ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRS- UND SCHÄTZWERTE

### 4.1 Verkehrswert der Liegenschaft EZ 299 KG 20196 Wolfpassing

Der **VERKEHRSWERT** der Liegenschaft

**EZ 299 KG Wolfpassing**

**als Ganzes** errechnet sich

**inklusive Zubehör** (inklusive Mehrwertsteuer)

**Gerundet:** ..... € **514.000,00**

### 4.2 Wert des Zubehörs

Alle fix eingebauten Wohnungsausstattungen, wie Sanitäreinrichtungen und sonstige Installationen sind im Gebäude berücksichtigt [siehe auch Bemerkungen unter Punkt 2.12 Zubehör und 2.14 Befundaufnahmeprotokoll].

Aufgrund des Erhaltungszustandes des Zubehörs wird ein Pauschalzeitwert von € 1.000,0 geschätzt.

**Wert des ZUBEHÖRS** ..... € **1.000,00**

### 4.3 Verkehrswert der jeweiligen ideellen Liegenschaftshälften KG 20196 Wolfpassing EZ 299 BLNr. 2 für Dipl. Ing. (FH) Robert EBNER geb. 1974-12-11 bzw. BLNr. 3 für Sigrid EBNER-SCHLOSSER geb. 1979-01-24

**VERKEHRSWERT** der im Eigentum der

KG 20196 Wolfpassing EZ 299 **BLNr. 5 für**

**Dipl. Ing. (FH) Robert EBNER geb. 1974-12-11**

**bzw. BLNr. 3 für Sigrid EBNER-SCHLOSSER**

**geb. 1979-01-24** befindlichen jeweiligen

**ideellen Liegenschaftshälfte inklusive Zubehör**

(inklusive Mehrwertsteuer)

**Gerundet:** ..... € **218.000,00**

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:  
72.01; 72.10; 94.17

## 5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Das Gutachten besteht aus 50 Blatt Text und 40 Fotos und wurde in 1-facher Ausfertigung erstellt und verbleibt beim Sachverständigen. Eine digitale Ausfertigung wird dem Auftraggeber übergeben.

Dieses Gutachten gründet sich auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen und derzeitigen Faktenkenntnissen. Sollten sich diese ändern, oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtenerstellung relevant sind, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern bzw. zu ergänzen.

Für das Abschreiben, Nachahmen oder Vervielfältigen des Gutachtens, entweder ganz oder teilweise, ist die schriftliche Zustimmung des Sachverständigen erforderlich.

### 5.1 Umsatzsteuer

Das Gutachten bzw. die Berechnung ist inklusive Umsatzsteuer, ohne Rücksichtnahme auf das Umsatzsteuergesetz und ohne Rücksichtnahme, ob ein zukünftiger Erwerber umsatzsteuerpflichtig oder vorsteuerabzugsberechtigt ist.

### 5.2 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

### 5.3 Hinweis Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG 2006

Beim Kauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers einen Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen.

Bei Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, ist dieses Bundesgesetz ab dem 1. Jänner 2006 anzuwenden. Für das gegenständliche Gebäude liegt ein Energieausweis zur Eigenheimsanierung vom 31.07.2008 beim Eigentümer mit einer Energiekennzahl (Soll-Zustand) von 56 kWh/(m<sup>2</sup>a) vor.

### 5.4 Lastenfreie Übergabe

Der vorstehend ausgewiesene Verkehrswert gilt unter der Voraussetzung einer lastenfreien Übergabe, bestandsfrei und geräumt von allen Fahrnissen.

### 5.5 Bodenkontamination

Es wird vorsorglich und besonders darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Bauteil- und/oder Bodenkontaminationen in der vorstehenden Bewertung nicht berücksichtigt sind.

Es ist nicht Thema eines derartigen Bewertungsgutachtens, diesbezügliche aufwendige Untersuchungen anzustellen und kostspielige und aufwendige Probebohrungen vornehmen zu lassen, um die Art und das Ausmaß allfälliger Kontaminationen und die daraus resultierenden Werteeinflüsse genau feststellen zu können. Auch bei den Erhebungen am Gemeindeamt konnten keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Es erfolgte auch von Auskunft gebenden Personen kein Hinweis auf die mögliche Existenz eines solchen Problems. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bauteile oder Grundstücksbereiche von Kontaminationen betroffen sind. Daraus folgernd wird ein Risikoabschlag vom Verkehrswert abgezogen.

### **5.6 Sichtbare Bau- und Zeitschäden**

Die sichtbaren Bau- und Zeitschäden, wie auch überdurchschnittliche Abnützungen, Baumängel und Baugebrechen wurden in der Wertermittlung berücksichtigt. Die Sanierungskosten, wie auch die notwendigen Aufwendungen für den „rückgestauten Reparatur- und Instandsetzungsbedarf“ sind allesamt nur als geschätzte Kosten in den Bewertungen enthalten und somit ohne Gewähr, zumal der tatsächliche Aufwand erst nach eingehenden und kostspieligen Untersuchungen und exakt erst nach Durchführung feststellbar ist. Sinngemäß gleiche Unsicherheiten gibt es auch auf die Gründungsverhältnisse, zumal die Fundamente verdeckt liegen und keine Unterlagen über die Art und Dimension der Fundamentkörper vorliegen.

### **5.7 Abgaben und Steuern**

Schon im Zuge der Erhebungen am Gemeindeamt erfolgte eine Anfrage über allenfalls unberichtigt aushaftende Gemeindeabgaben, Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben. Im Falle offener Gemeindeabgaben ist ein entsprechender Auszug dem Gutachten im Anhang beigelegt.

## **6 ANHANG, BEILAGEN**

- Beilage ./2 Fotodokumentation
- Beilage ./3 Pläne
- Beilage ./4 Mitteilung über den Einheitswert vom Finanzamt Tulln