



An das

BEZIRKSGERICHT TULLN

Abteilung 3

Albrechtsgasse 10

A – 3430 Tulln

Gemeinlebarn, 31.03.2025

Auftragsnr.: 25-0681

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Zwangsversteigerungssache: GZ.: **9 E 20/24s** gemäß Anordnung der
Liegenschaftsschätzung

Betreibender:

Oberbank AG

Untere Donaulände 28, 4020 Linz

vertreten durch:

Oberbank AG

Untere Donaulände 28, 4020 Linz

Verpflichteter:

Exakt Real Projekt Ollern GmbH

Pichelwangergasse 16, 1210 Wien

wegen:

Zwangsversteigerung der Liegenschaften

zur Durchführung der

mit Beschluss des BG Tulln zu GZ.: **9 E 20/24s**
am 28.08.2024 beauftragte Gutachtenerstattung
der Liegenschaften **EZ 1072 KG 20160 Ollern**

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSCHRIFT	SEITE
1 ALLGEMEINES	4
1.1 AUFTRAG, DURCHFÜHRUNG UND GRUNDLAGEN	4
1.1.1 Auftrag	4
1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde Sieghartskirchen (Bauamt bzw. offene Gemeindeabgaben) am 12.03.2025	4
1.1.3 Liegenschafts- und Objektaufnahme vom 13.02.2025	4
1.1.4 Beschaffung von Vergleichswerten	4
1.1.5 DKM-Auszug	5
1.1.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz	5
1.1.7 die einschlägigen ÖNORMEN	5
1.1.8 die einschlägige Fachliteratur und die Veröffentlichungen zum Thema Liegenschaftsbewertung	5
1.2 BEWERTUNGSTICHTAG	5
2 BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	6
2.1 BEFUND- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG EZ 1072 KG 20160 OLLERN GESAMT	6
2.1.1 DKM Auszug (nicht maßstäblich)	6
2.1.2 Grundbuchstände EZ 574	8
2.1.3 Eingetragene Rechte gemäß Gutbestandsblatt A2-Blatt	9
2.1.4 Dingliche Lasten gemäß C-Blatt	9
2.1.5 Lage und Beschreibung der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern	9
2.1.6 Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur	9
2.1.7 Form der Grundstücke, Gliederung der Anlage	10
2.1.8 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	11
2.1.9 Lage und allgemeine Beschreibung der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern	13
2.1.10 Lärmbelastung	13
2.1.11 Emission Luft bzw. Luftsanierungsgebiet	17
2.1.12 Hangwasser-, Grundwasserrisiko	19
2.1.13 Kontaminierungen, Altlasten	21
2.1.14 Einheitswert	22
2.2 BEFUND- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG OBJEKT 1 - GRUNDSTÜCK 529/1 KG 20160 OLLERN	23
2.2.1 DKM Auszug (nicht maßstäblich)	23
2.2.2 Maße und Form des Grundstückes	23
2.2.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	23
2.2.4 Hochwasserrisiko	24
2.2.5 Zubehör	25
2.2.6 Feststellungen aus dem Bauakt, Rückstand an Gemeindeabgaben, Befundaufnahme bei der Gemeinde Sieghartskirchen am 12.03.2025	25
2.2.7 Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern am 13.02.2025	26
2.2.8 Vermietung oder sonstige Bestandsrechte Dritter	27
2.2.9 Bau- und Erhaltungszustand und Beschreibung der Bonität der Liegenschaft 529/1	28
2.2.10 Sonstige Feststellungen	28
2.3 BEFUND- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG OBJEKT 2 - GRUNDSTÜCK 529/2 KG 20160 OLLERN	29
2.3.1 DKM Auszug (nicht maßstäblich)	29
2.3.2 Maße und Form des Grundstückes	29
2.3.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	29
2.3.4 Hochwasserrisiko	30
2.3.5 Zubehör	31
2.3.6 Feststellungen aus dem Bauakt, Rückstand an Gemeindeabgaben, Befundaufnahme bei der Gemeinde Sieghartskirchen am 12.03.2025	31

2.3.7	Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern am 13.02.2025	32
2.3.8	Vermietung oder sonstige Bestandsrechte Dritter	34
2.3.9	Bau- und Erhaltungszustand und Beschreibung der Bonität der Liegenschaft 529/2	34
2.3.10	Sonstige Feststellungen	34
2.4	BEFUND- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG OBJEKT 3 - GRUNDSTÜCK 529/3 KG 20160 OLLERN	35
2.4.1	DKM Auszug (nicht maßstäblich)	35
2.4.2	Maße und Form des Grundstückes	35
2.4.3	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	35
2.4.4	Hochwasserrisiko	36
2.4.5	Zubehör	37
2.4.6	Feststellungen aus dem Bauakt, Rückstand an Gemeindeabgaben, Befundaufnahme bei der Gemeinde Sieghartskirchen am 12.03.2025	37
2.4.7	Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern am 13.02.2025	38
2.4.8	Vermietung oder sonstige Bestandsrechte Dritter	41
2.4.9	Bau- und Erhaltungszustand und Beschreibung der Bonität der Liegenschaft 529/3	41
2.4.10	Sonstige Feststellungen	42
3	GUTACHTEN	43
3.1	ALLGEMEINES	43
3.2	LASTENFREIER VERKEHRSWERT EZ 1072 KG 20160 OLLERN	45
3.2.1	Bodenwertermittlung für die Parzelle 529/1	45
3.3	VERKEHRSWERTERMITTLUNG FÜR DIE PARZELLE 529/1	56
3.4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG FÜR DIE PARZELLE 529/2	56
3.5	VERKEHRSWERTERMITTLUNG FÜR DIE PARZELLE 529/3	57
3.6	LASTENFREIER VERKEHRSWERT EZ 1072 GB 20160 OLLERN ALS GANZES	57
4	ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRS- UND SCHÄTZWERTE	58
4.1	LASTENFREIER VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT PARZELLE 529/1 KG 20160 OLLERN	58
4.2	LASTENFREIER VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT PARZELLE 529/2 KG 20160 OLLERN	58
4.3	LASTENFREIER VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT PARZELLE 529/3 KG 20160 OLLERN	58
4.4	LASTENFREIER VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 1072 (PARZELLEN 529/1, 529/2, 529/2) KG 20160 OLLERN	58
5	SCHLUSSBEMERKUNGEN	59
5.1	UMSATZSTEUER	59
5.2	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFlicht (Ö-NORM B 1802 Pkt. 3.3)	59
5.3	HINWEIS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ EAVG 2006	59
5.4	LASTENFREIE ÜBERGABE	59
5.5	BODENKONTAMINATION	59
5.6	SICHTBARE BAU- UND ZEITSCHÄDEN	60
5.7	ABGABEN UND STEUERN	60
6	ANHANG, BEILAGEN	60

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag, Durchführung und Grundlagen

1.1.1 Auftrag

Die Erstattung des Schätzgutachtens erfolgt über gerichtlichen Auftrag des BG Tulln gemäß der zu GZ.: 9 E 20/24s und Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern mit den Adressen Freisingerstraße 10 und 10a, Sackgasse 3 bzw. Hauptstraße 12 vom 28.02.2024.

1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde Sieghartskirchen (Bauamt bzw. offene Gemeindeabgaben) am 12.03.2025

In Vorbereitung des vom BG Tulln für 10.10.2024 anberaumten Schätzungstermins erfolgte am 30.09.2024 eine telefonische und schriftliche Anfrage zu Erhebungen und Akteneinsichten bei der Gemeinde Sieghartskirchen. Dabei wurde mitgeteilt, dass aufgrund des Hochwassers alle Aktenstücke, Baupläne und Urkunden sowie der Flächenwidmungsplan zerstört wurden. Eventuelle Wiederherstellungen können noch nicht abgeschätzt werden. Eine Auskunft kann vermutlich im März 2025 erfolgen. Es erfolgte eine neuerliche telefonische und schriftliche Anfrage zu Erhebungen am 13.02.2025 bzw. ein Termin am 12.03.2025. Es wurden alle verfügbaren Daten übergeben. Diese Erhebungen dauerten am 10.10.2024 und 13.02.2025 jeweils eine halbe Stunde bzw. am 12.03.2025 zwei halbe Stunden, somit in Summe vier halbe Stunden. Das diesbezügliche Aufnahmeprotokoll ist unter Pkt. 2.2.6, 2.3.6 und 2.4.6 dem Gutachten eingefügt.

1.1.3 Liegenschafts- und Objektaufnahme vom 13.02.2025

Die für die Bewertung erforderlichen örtlichen Erhebungen erfolgten, wie vom BG Tulln in Anordnung zur Schätzung festgesetzt, am 13.02.2025, mit Beginn an Ort und Stelle um 09:00 Uhr in Sackgasse 3, 3004 Ollern. Alle beim Ortstermin getroffenen Feststellungen und Beschreibungen wurden auf Schallträger des SV aufgenommen und es wurde davon, nach Übertragung in Reinschrift, ein Aufnahmeprotokoll vom 13.02.2025 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 1072 KG 20160 Ollern bzw. sind 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 auch bei den Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Sieghartskirchen 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 bzw. der Marktgemeinde Sieghartskirchen wurde ein DKM-Auszug erstellt. Der DKM-Auszug ist im Gutachten unter Punkt 2.1.1 eingefügt.

1.1.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Gemäß BGBl 1992/150.

1.1.7 die einschlägigen ÖNORMEN

insbesondere

- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, vom 1. Dez. 1997;
- 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

insbesondere

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG);
- Liegenschaftsbewertung von H. Kranewitter, Sparkassenverlag, 4. bis 6. Überarbeitete Auflagen 2002 bis 2017 erschienen im Manzsche 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;
- 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 Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung;
- Immobilienpreisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

1.2 Bewertungsstichtag

Als Stichtag der Bewertung des Gutachtens gilt das Datum des Gutachtens, somit der **31.03.2025**, wobei den Wertermittlungen die Feststellungen aus den genannten Erhebungen vom 12. März 2025 bei der Gemeinde Sieghartskirchen und von der Ortsbesichtigung am 13.02.2025 zugrunde liegen.



2.1.2 Grundbuchstände EZ 574REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20160 Ollern
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 1072

Letzte TZ 2837/2024

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
529/1	G Landw(10)	* 657	Freisingerstraße 10
529/2	G Landw(10)	* 1080	Freisingerstraße 10a
529/3	G Landw(10)	* 920	Sackgasse 3
			Hauptstraße 12

GESAMTFLÄCHE 2657

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

***** A2 *****

2 b gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Exakt Real Projekt Ollern GmbH (FN 542288h)

ADR: Pichelwangergasse 16, Wien 1210

a 3334/2022 Kaufvertrag 2021-05-28, Kaufvertrag 2022-02-28 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 3335/2022 Pfandurkunde 2022-06-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 875.000,--

für Oberbank AG (FN 79063w)

b 5711/2023 Klage (LG St. Pölten - 33 Cg 148/23p)

c 2837/2024 Versteigerungsverfahren siehe LNR 3 (9 E 20/24s)

2 a 1966/2023 Zahlungsbefehl 2022-10-20

PFANDRECHT

vollstr EUR 11.444,25

11,08 % Z p.a. aus EUR 11.444,25 ab 2023-02-08,

8,58 % Z p.a. aus EUR 11.444,25 ab 2023-02-08,

Kosten EUR 1.287,48 samt 4 % Z seit 2022-10-20,

Antragskosten EUR 677,-- für Riel - Grohmann - Sauer RAe

GbR (5 E 1398/23g)

3 a 2837/2024 IM RANG 3335/2022 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr

EUR 500.000,-- samt 6,75 % Z p.a. bei vj. Kapitalisierung

aus EUR 724.043,37 seit 2023-10-02, Kosten EUR 15.428,82

samt 4 % Z p.a. seit 2024-02-28, Antragskosten EUR 1.481,--

für Oberbank AG (FN 079063w) (9 E 20/24s)

b 2837/2024 Pfandrecht siehe LNR 1

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.1.3 Eingetragene Rechte gemäß Gutbestandsblatt A2-Blatt

Es sind keine Rechte eingetragen.

2.1.4 Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Es sind zwei Pfandrechte und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

2.1.5 Lage und Beschreibung der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern

Die zu bewertende Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern besteht aus den Grundstücken 529/1, 529/2 und 529/3. Die Grundstücke liegen gemäß Grundbuchauszug im Grenzkataster und es weist das Grundstück 529/1 eine Fläche mit 657 m², das Grundstück 529/2 eine Fläche mit 1.080 m² bzw. das Grundstück 529/3 eine Fläche mit 920 m² und somit gesamt mit 2.657 m² auf. Laut Nutzungsbezeichnung des Grundbuches sind die Grundstücke 529/1, 529/2 und 529/3 als „landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)“ ausgewiesen.

In der Natur ist zwischen den Parzellen 529/1, 529/2 und 529/3 keine Grundstücksgrenze erkennbar. Das Grundstück 529/1 ist unbebaut bzw. die Grundstücke 529/2 und 529/3 mit abbruchreifen Gebäuden bebaut. Die Parzellen sind ansonsten als Wiesenflächen mit natürlichem Bewuchs angelegt bzw. wurden Bäume und Sträucher gepflanzt. An der nördlichen, östlichen und südlichen Grundgrenze besteht eine umlaufende Einfriedung als Maschengitterzaun. Die detaillierte Beschreibung der einzelnen Parzellen ist jeweils unter Pkt. 2.2, 2.3 und 2.4 eingefügt.

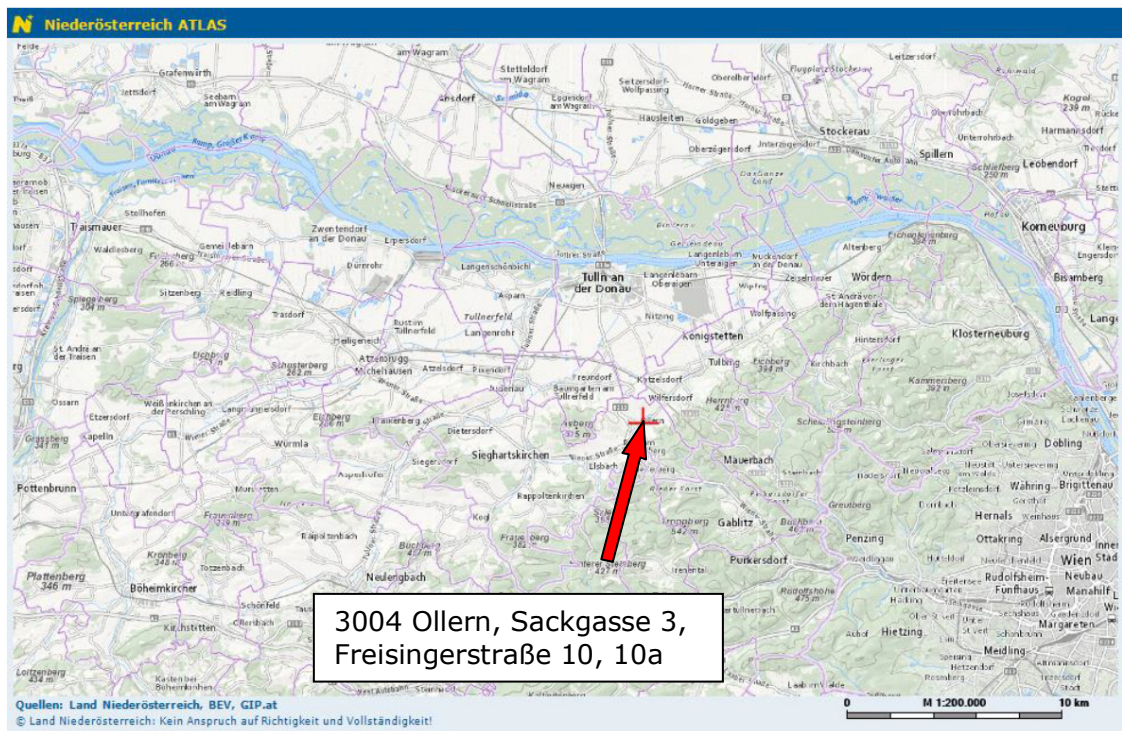
2.1.6 Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Die Grundstücke der EZ 1072 KG 20160 Ollern liegen im östlichen Wohngebiet des Ortes Ollern an der vorbeiführenden Gemeindestraße. Die Zufahrt zum Grundstück 529/1 und 529/2 ist im Südosten bzw. zum Grundstück 529/3 an der südwestlichen Grundstücksecke möglich. Der Ort Ollern liegt Luftlinie ca. 8 km südöstlich zum Zentrum der Stadt Tulln und ca. 35 km östlich zum Zentrum der Landeshauptstadt St. Pölten sowie ca. 15 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 Sieghartskirchen, wo sich auch der Kindergarten und die Volks- sowie Mittelschule befinden sowie im nahegelegenen Tulln bezogen werden. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten sowie alle höheren Schulen befinden sich ebenfalls in Tulln, wo auch der Sitz der Bezirkshauptmannschaft ist.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Ollern, Wilfersdorf und Sieghartskirchen bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 10 km Entfernung.

Zusammenfassend ist daher die Verkehrslage der Liegenschaft EZ 1072 als gut einzustufen. Die Infrastruktur im nahegelegenen Tulln ist sehr gut und umfassend vorhanden.

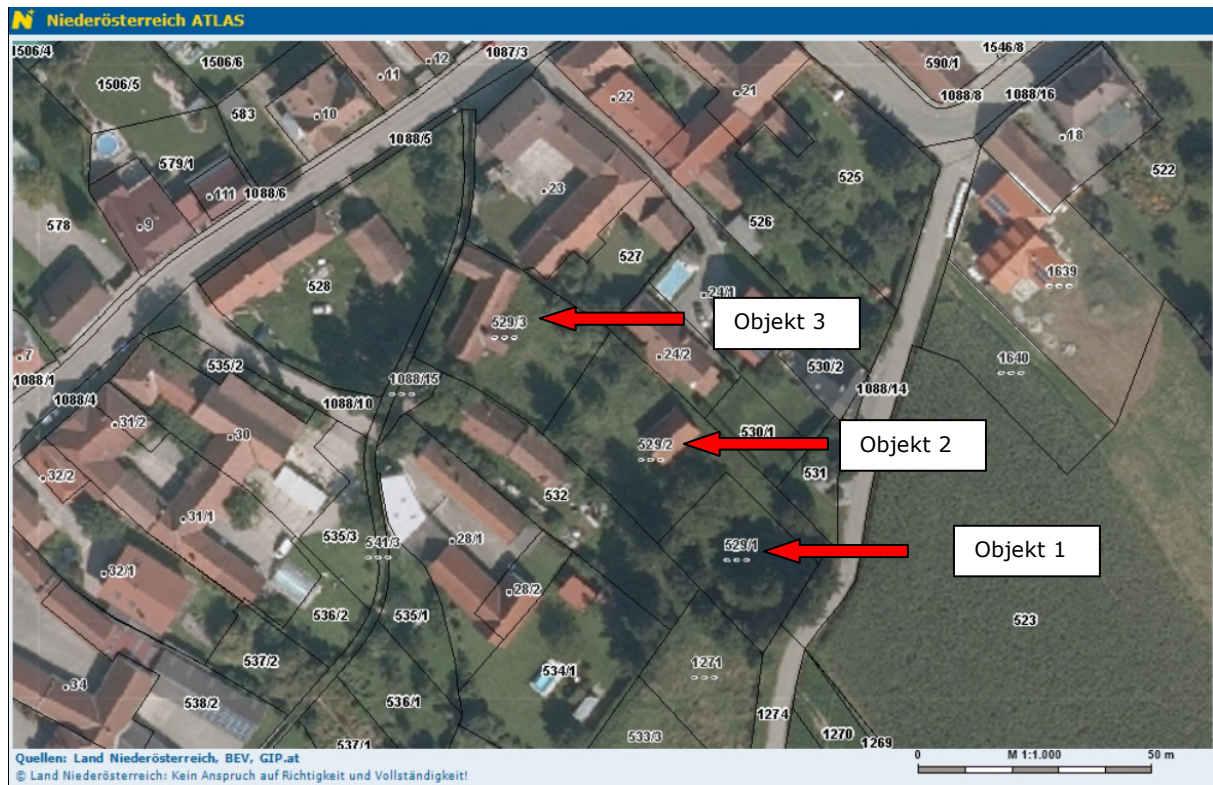


2.1.7 Form der Grundstücke, Gliederung der Anlage

Die EZ 1072 KG 20160 Ollern besteht aus den Grundstücken 529/1, 529/2 und 529/3. Das Grundstück 529/1 bildet in der Natur einen annähernd trapezförmigen Grundriss und ist unbebaut bzw. ist die Zufahrt im Südwesten möglich. Das Grundstück 529/2 ist eine Fahnenparzelle nordwestlich des Grundstückes 529/1 mit einer Zufahrt von Südosten, welche entlang der Parzelle 529/1 verläuft. Das Grundstück bildet in der Natur einen annähernd trapezförmigen Grundriss und ist mit einer abbruchreifen Scheune bebaut. Das Grundstück 529/3 liegt nordwestlich vom Grundstück 529/2, bildet in der Natur einen annähernd trapezförmigen Grundriss und ist mit einem abbruchreifen Wohngebäude samt Scheune bebaut. Die Zufahrt ist an der südwestlichen Grundstücksecke möglich.

Die EZ gliedert sich:

- Objekt 1 – Grundstück 529/1, Freisingerstraße 10
- Objekt 2 – Grundstück 529/2, Freisingerstraße 10a
- Objekt 3 – Grundstück 529/3, Sackgasse 3, Hauptstraße 12



2.1.8 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

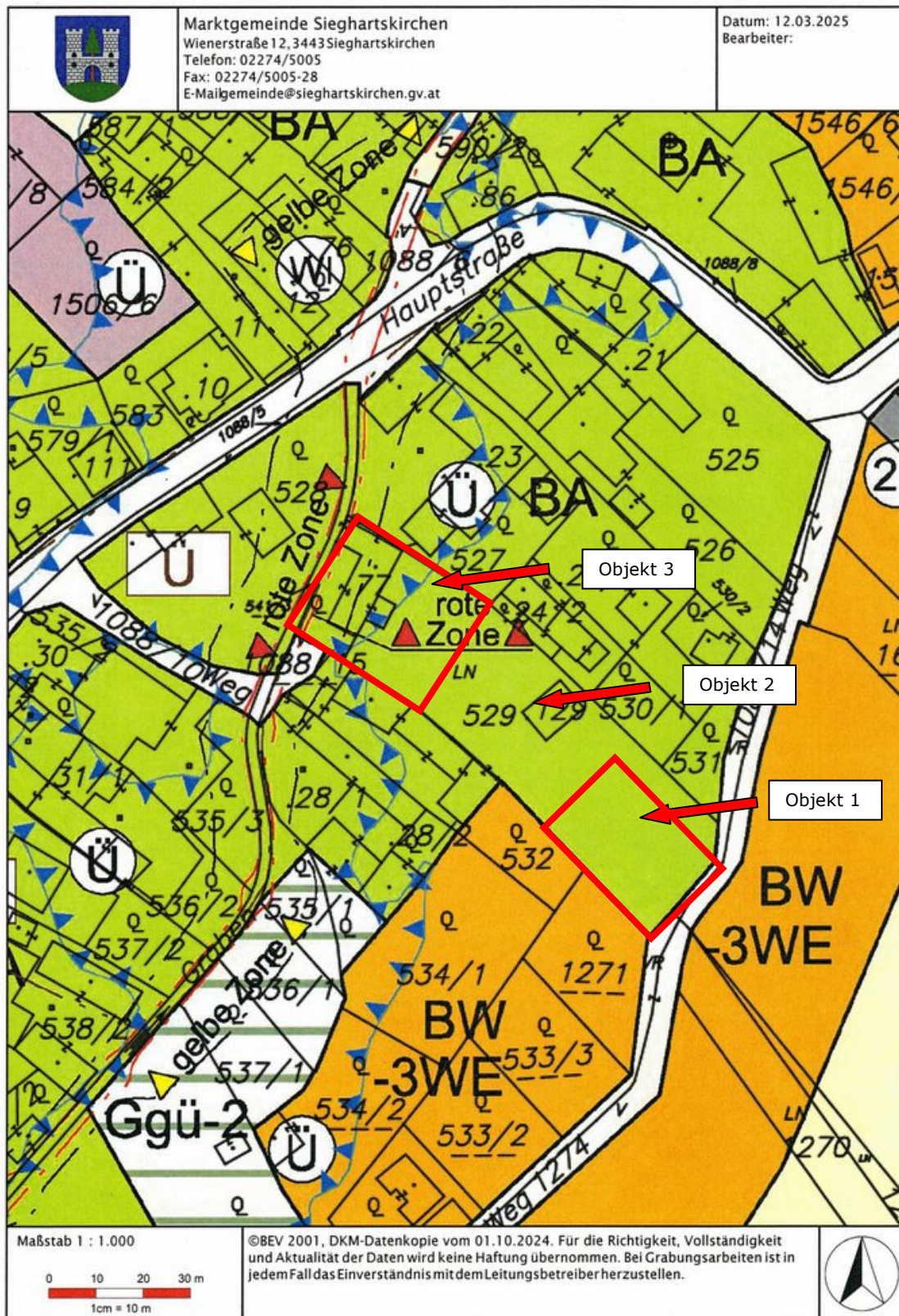
Die Daten des Flächenwidmungsplanes wurden im Zuge der Erhebungen am Gemeindeamt Sieghartskirchen festgestellt und im dazu erstellten Aufnahmeprotokoll beschrieben. Die Parzellen 529/1, 529/2 und 529/3 KG 20160 Ollern befindet sich gemäß Flächenwidmungsplan in der Widmung „**Bauland-Agrargebiet**“.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen der §§ 54 und 56 NÖ Bauordnung 2014 (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan) zu beachten.

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

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



2.1.9 Lage und allgemeine Beschreibung der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern

Die Grundstücke liegen gemäß Grundbuchauszug im Grenzkataster. Laut Nutzungsbezeichnung des Grundbuches sind die Grundstücke 529/1, 529/2 und 529/3 als „landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)“ ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen am östlichen Siedlungsrand des Ortes Ollern in der Flächenwidmung „Bauland-Agrargebiet. Die Parzellen 529/1 und 529/2 werden an der im Südosten vorbeiführenden Gemeindestraße „Freisingerstraße“ erschlossen. Die Parzelle 529/2 besteht als Fahnenparzelle mit einer Zufahrt, ebenfalls von der Freisingerstraße. Das Grundstück 529/3 liegt an der im Westen vorbeiführenden Gemeindestraße „Sackgasse“. In einem Umkreis von ca. 100 m in nördlicher und westlicher Richtung befinden sich die Liegenschaften in der Widmung „BA - Bauland-Agrargebiet“ bzw. in südlicher und östlicher Richtung in der Widmung „BW - Bauland-Wohngebiet – 3 WE“.

Im Osten anschließend an die Flächenwidmung „Bauland-Wohngebiet“ verläuft die Siedlungsgrenze, und es werden die Grundstücke ab einer Entfernung von ca. 50 m als Ackerflächen in der Flächenwidmung „Grünland, Land- und Forstwirtschaft“ genutzt. Die eingehenden und detaillierten Gebäude- und Bauzustandsbeschreibungen für die einzelnen Parzellen sind dem vor Ort erstellten Aufnahmeprotokoll zu entnehmen, welche unter Punkt 2.2, 2.3 und 2.4 dem Gutachten eingefügt sind.

2.1.10 Lärmbelastung

Seitens des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft Stubenring 1, 1010 Wien, werden Lärmkarten im Internet unter 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 findet 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 2012
- Schienenverkehr
Eisenbahnstrecken; Straßenbahnstrecken; Lärmkarten 2012
- 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 Liegenschaften scheinen nicht in der Lärmkarte für Straßenverkehr für 24h-Durchschnitt oberhalb des Grenzwertes auf. Darstellungen in der Karte mit überhöhter Lärmbelastung befinden sich in einem Abstand von ca. 3 km in westlicher Richtung bei der Bundesstraße B19 für Straßenverkehr. Die Liegenschaften scheinen nicht in der Lärmkarte für Schienenverkehr für 24h-Durchschnitt bzw. bei den Nachtwerten auf. Darstellungen in der Karte mit überhöhter Lärmbelastung befinden sich in einem Abstand von ca. 1,5 km in westlicher Richtung beim Tunnelportal der ÖBB-Westbahnstrecke „Tullnerfeld“.

Im Zuge der Befundaufnahme wurde keine überhöhte Lärmbelastung durch den Verkehr wahrgenommen.

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).

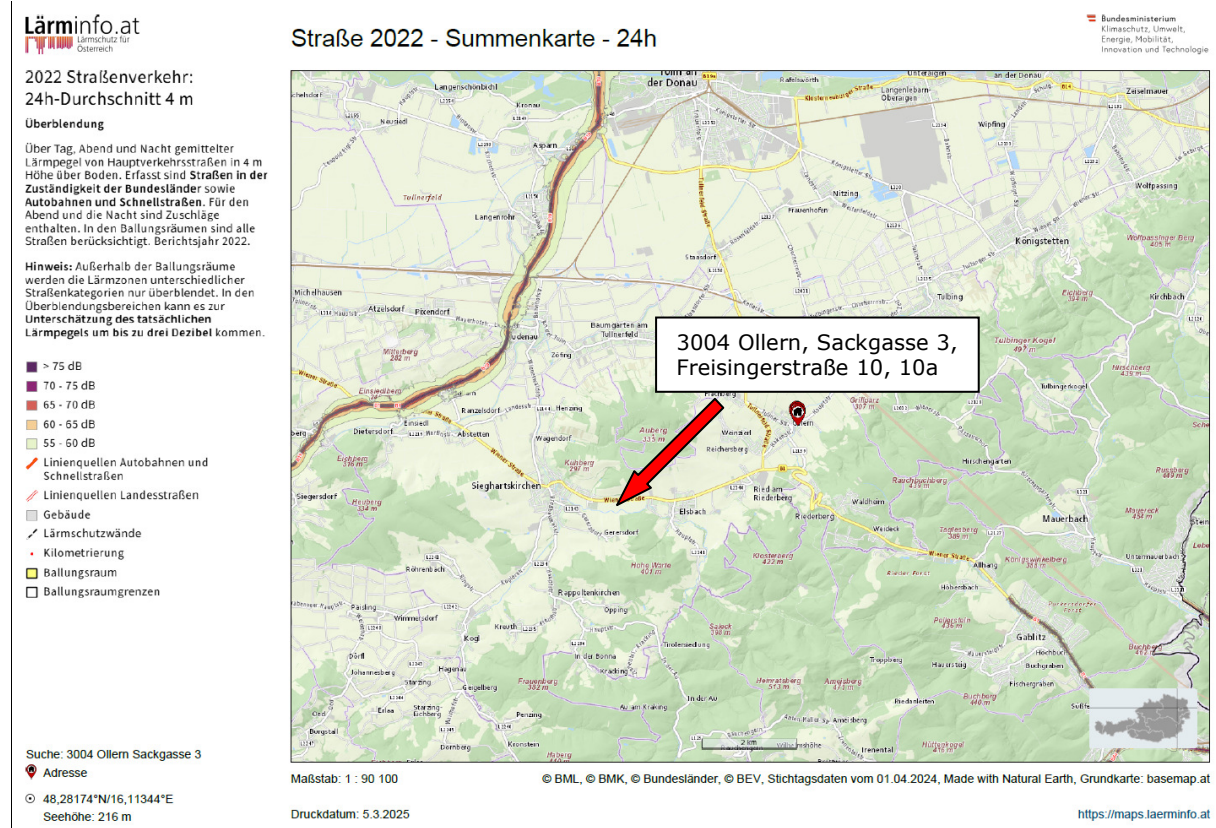
Für die Auswertung der betroffenen Bewohner werden je Gebäude die darin (Hauptwohnsitz-) gemeldeten Personen gezählt. Die Zuordnung zu den unterschiedlichen Lärmzonen basiert auf dem höchsten an der Gebäudefassade

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.



2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Eisenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

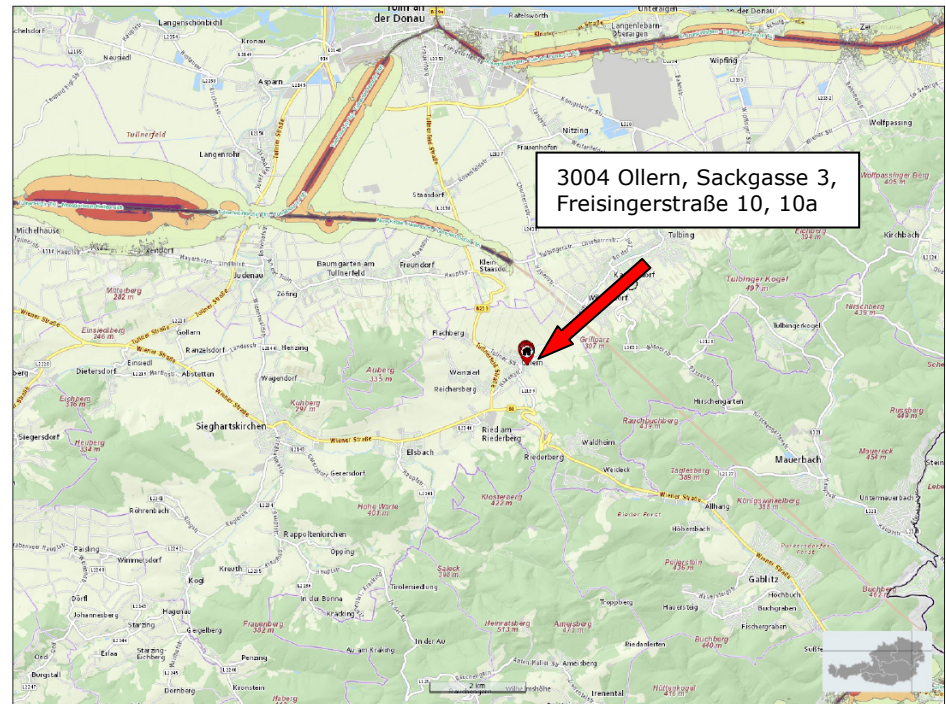
Suche: 3004 Ollern Sackgasse 3

Adresse

48,28174°N/16,11344°E

Seehöhe: 216 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Druckdatum: 5.3.2025

2022 Flugverkehr:
24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: 3004 Ollern Sackgasse 3

Adresse

48,28174°N/16,11344°E

Seehöhe: 216 m

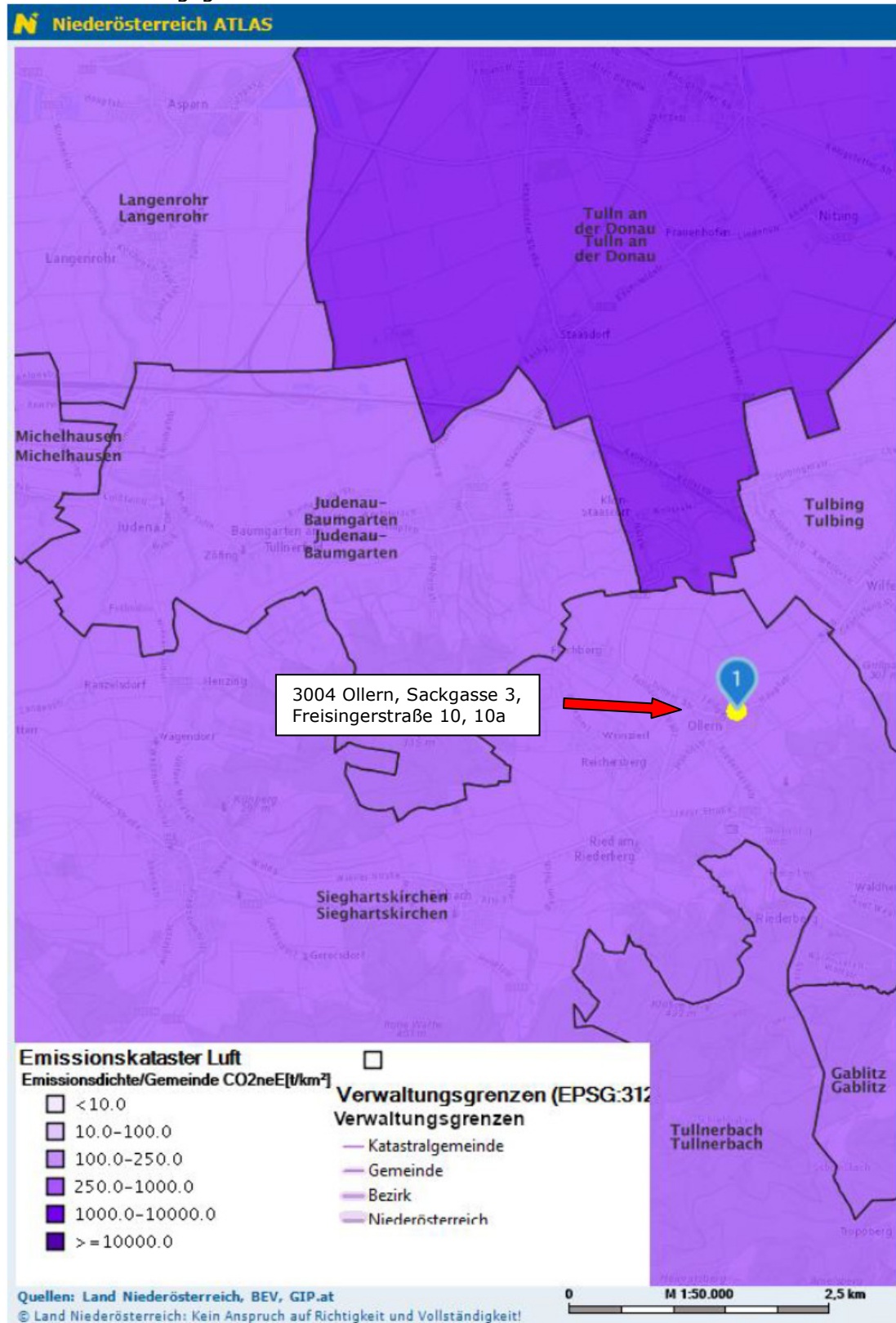
Flugverkehr 2022 - 24h

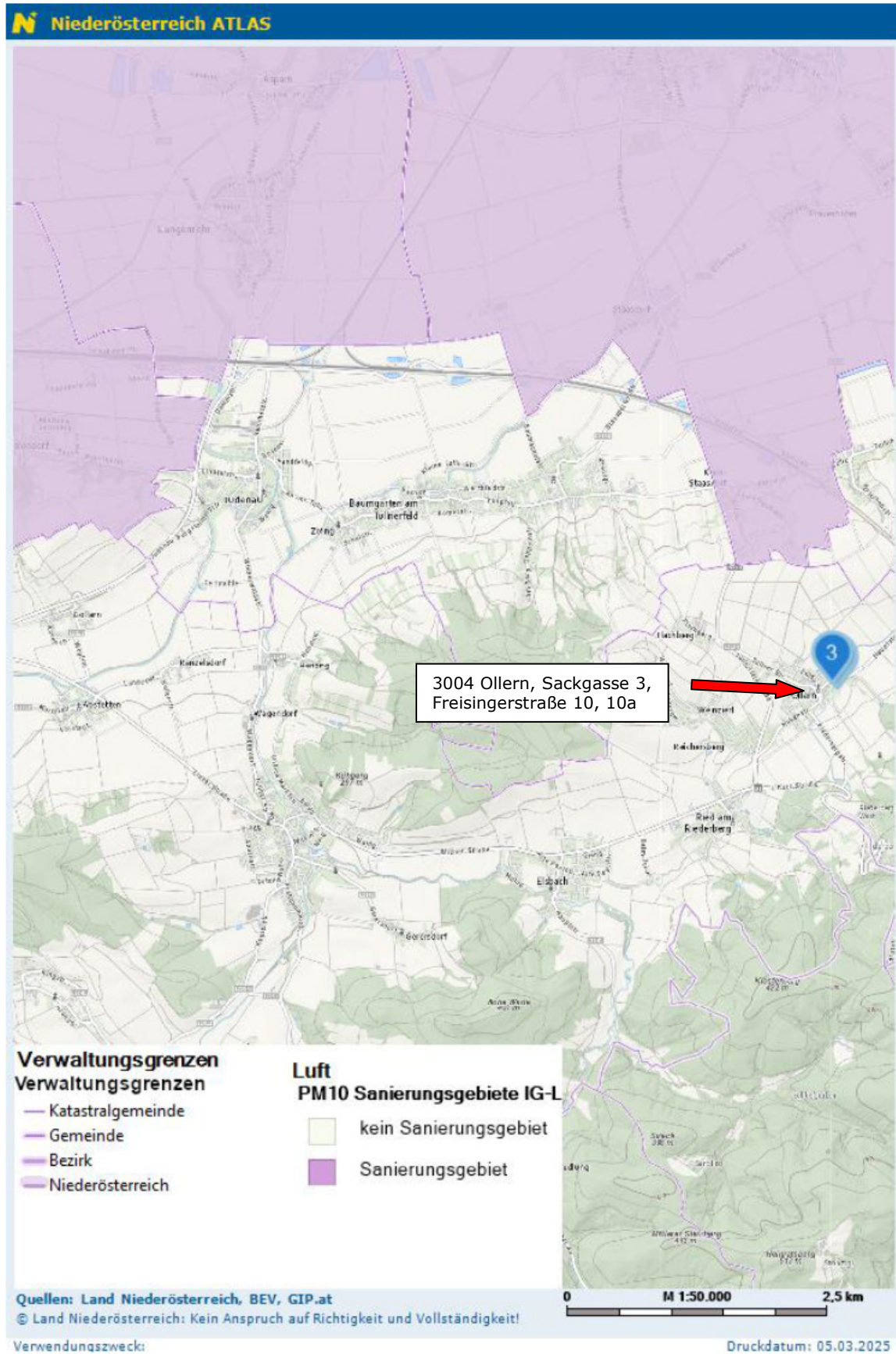


Druckdatum: 5.3.2025

2.1.11 Emission Luft bzw. Luftsanierungsgebiet

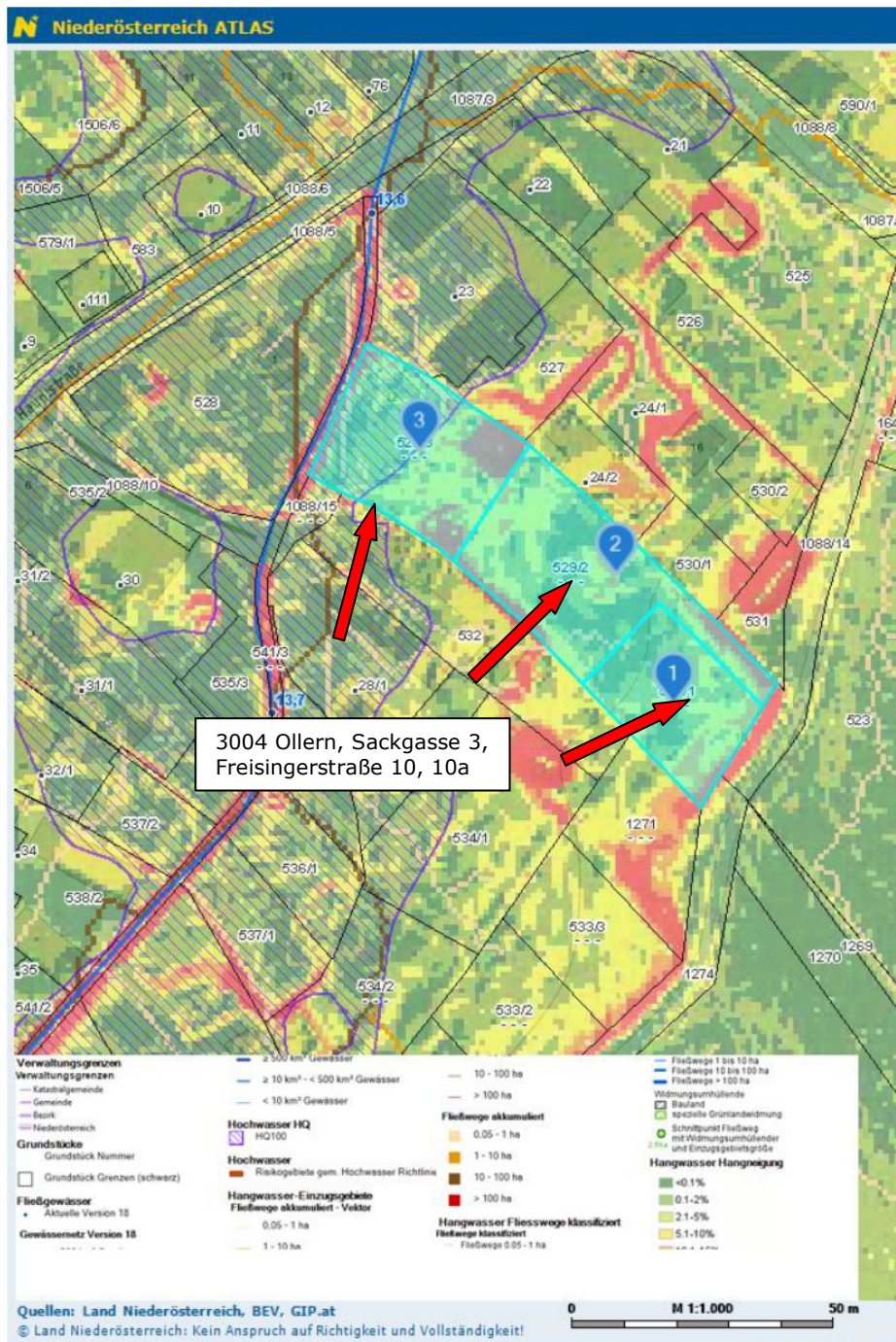
Der Ort Ollern liegt gemäß Informationen des NÖ Atlas Emissionskataster Luft mit einer Emissionsdichte/Gemeinde von 100 bis 250 CO₂neE [t/km²] und in keinem Luftsanierungsgebiet.





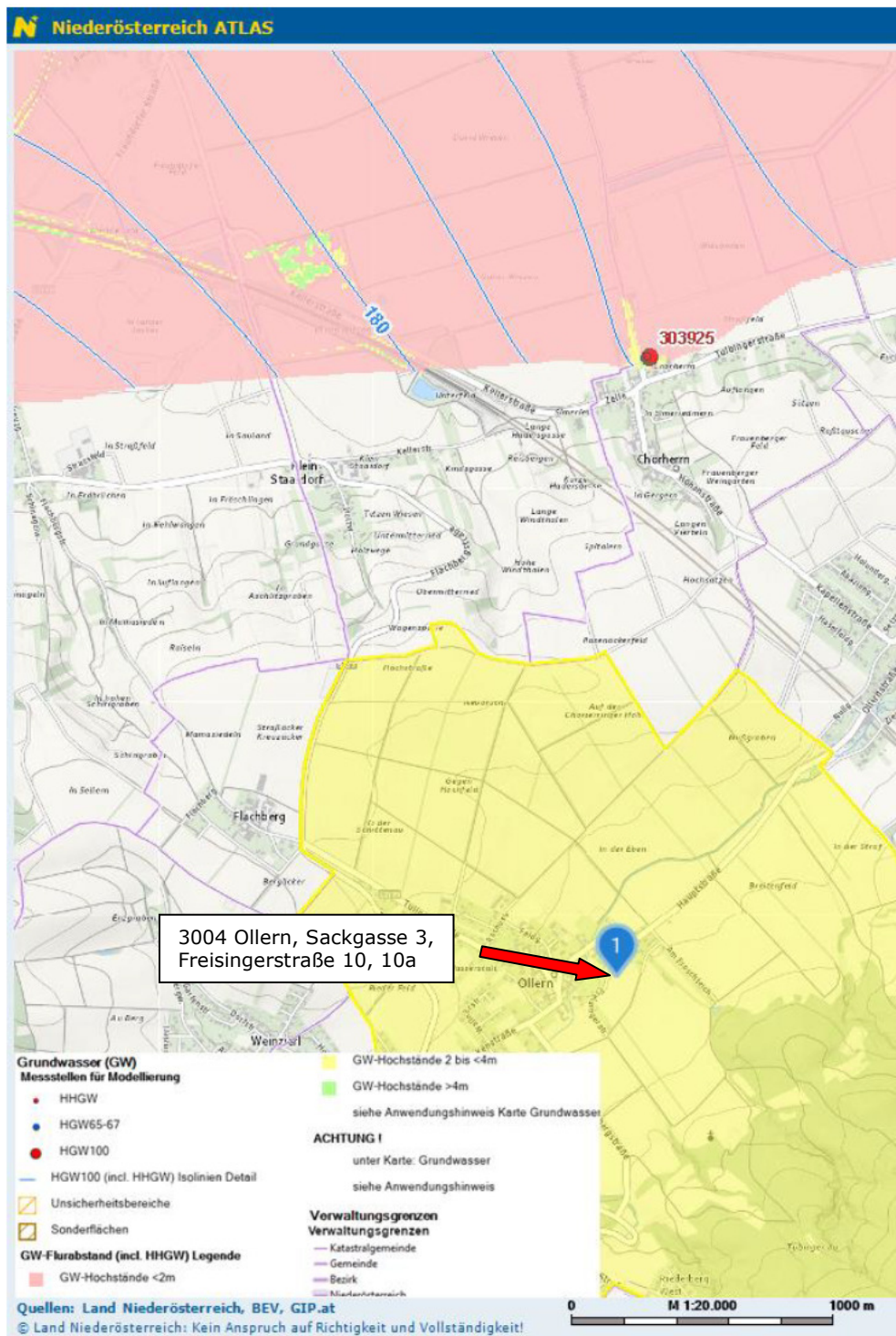
2.1.12 Hangwasser-, Grundwasserrisiko

Hangwasserzonierung

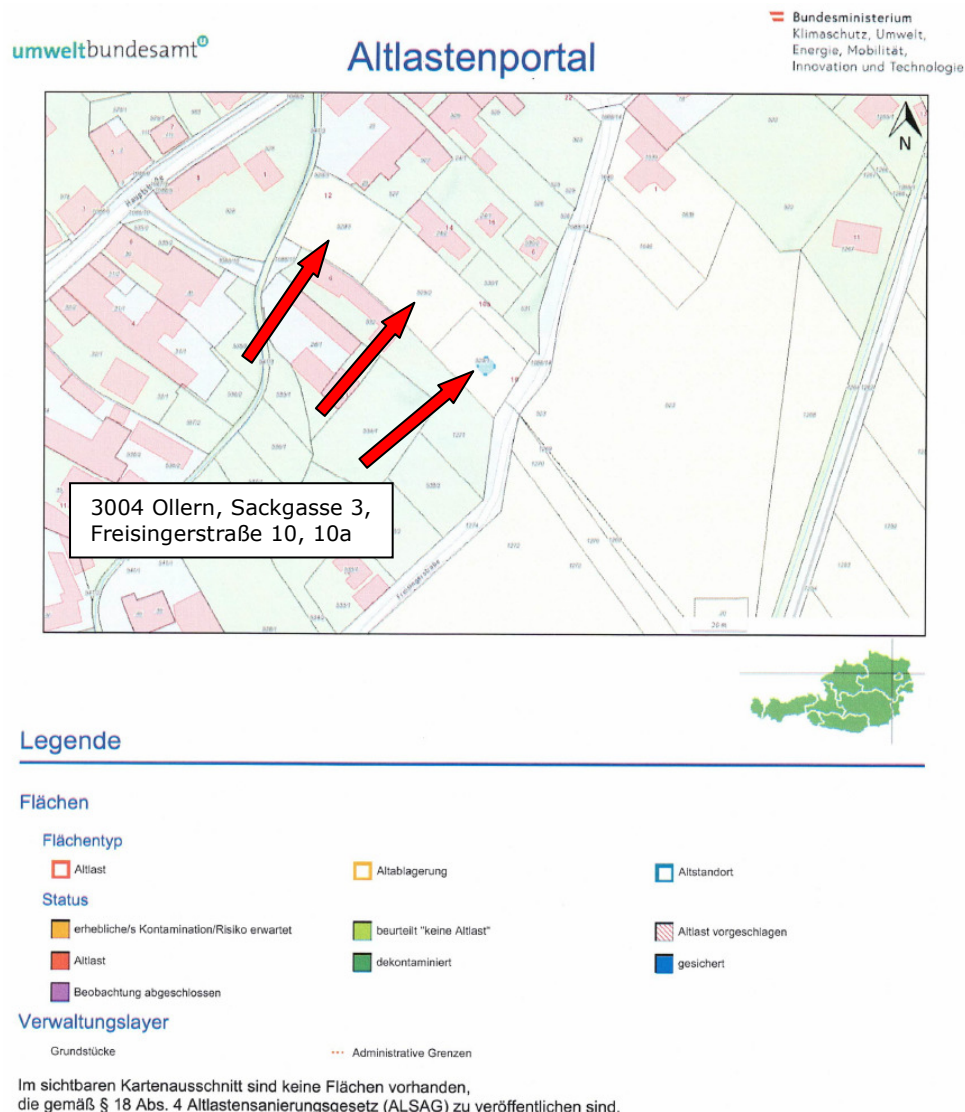


Die Parzellen EZ 1072 liegen gemäß NÖ-Atlas für Fließwege von Hangwässern innerhalb einer gelben bzw. teilweise roten Zone und es wird eine Hangneigung von ca. 5 % bis 10 % angegeben.

Grundwasserzonierung



Die Parzellen EZ 1072 liegen gemäß NÖ-Atlas für den Grundwasserflur innerhalb einer gelben Zone und es wird ein Grundwasserhochstand in einem Bereich von 2m bis 4 m unter Geländeniveau angegeben.

2.1.13 Kontaminierungen, Altlasten

Die Parzellen sind keine Verdachtsflächen gem. Altlastenportal. Bei der Befundaufnahme vor Ort war niemand anwesend der Auskunft geben konnte. Beim Bauamt der Marktgemeinde wurden im Zuge der Befundaufnahme erklärt, dass keine Kontaminierungen bekannt sind. Es wird vorsorglich und besonders darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Bauteil- und/oder Bodenkontaminationen in der Bewertung nicht berücksichtigt werden. 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. Weitere Untersuchungen wurden vom SV nicht angestellt, bzw. können eventuell vorliegende Kontaminierungen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Die Bewertung erfolgt unter Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination vorliegt. Einem Erwerber wird jedoch eine

eigenverantwortliche Prüfung unter Beiziehung entsprechender Sonderfachleute empfohlen.

2.1.14 Einheitswert

Laut der in Beilage./3 angefügten Amtsauskunft des Finanzamtes Österreich – vom 22.03.2023 wurde für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern folgende Einheitswertauskunft erteilt:

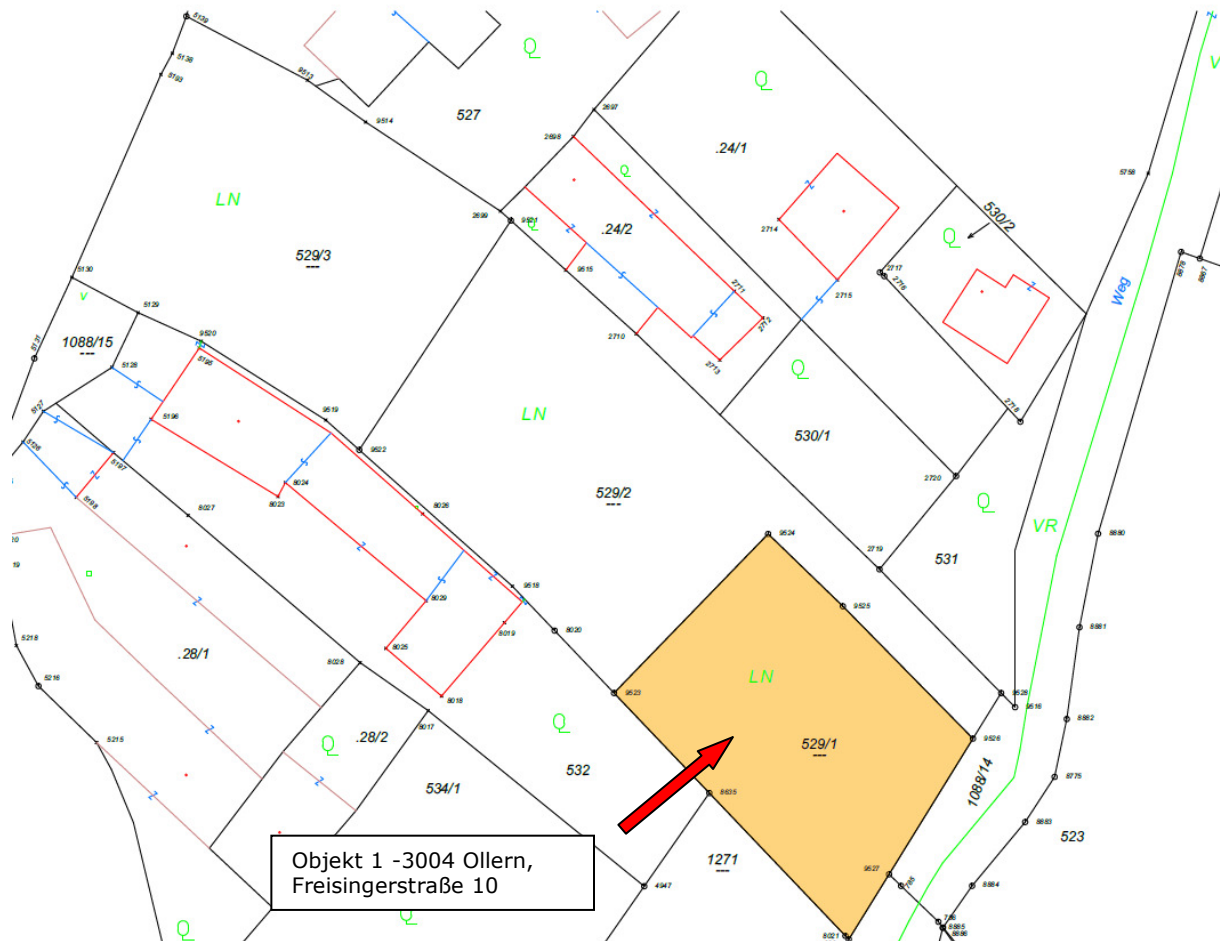
EWAZ 31 190-2-1089/3

Einfamilienhaus

Einheitswert zum 1.1.2023: 8.600 Euro (einschl. Erhöhung 35 v.H.)

2.2 Befund- und Liegenschaftsbeschreibung Objekt 1 - Grundstück 529/1 KG 20160 Ollern

2.2.1 DKM Auszug (nicht maßstäblich)



2.2.2 Maße und Form des Grundstückes

Das Grundstück bildet in der Natur annähernd ein Trapez mit den Abmessungen von $L \times B = \text{ca. } 30 \text{ m} \times 22 \text{ m} = 657 \text{ m}^2$ laut Grundbuchauszug, welches südwestseitig mit einer Länge von ca. 22 m an das öffentliche Gut grenzt. Der Zugang ist über eine alte, baufällige Gartentür möglich. Eine Zufahrt zum Grundstück besteht nicht.

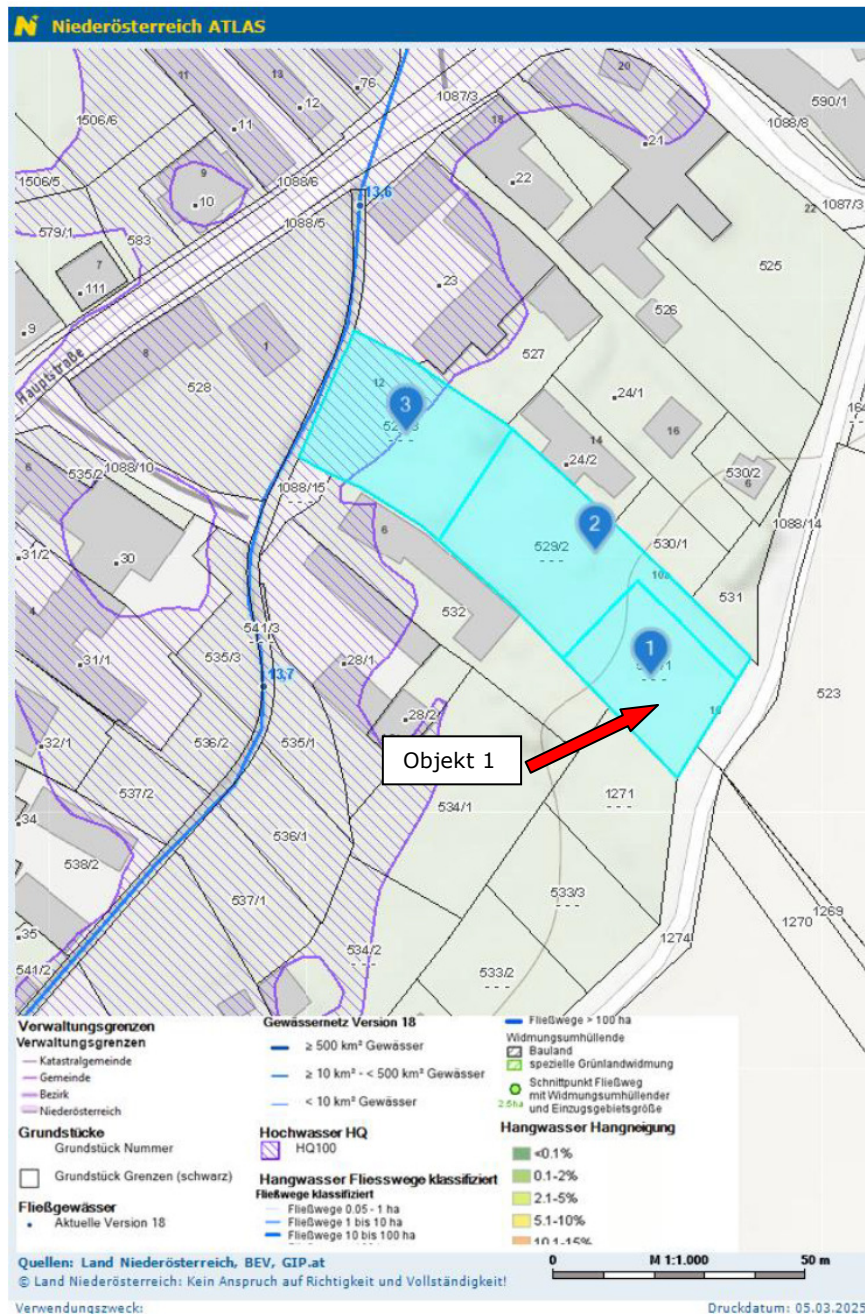
2.2.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Art und Umfang der Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden im Zuge der Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Sieghartskirchen am 12.03.2025 und zudem auch bei der am 13.02.2025 erfolgten Objektaufnahme festgestellt und dokumentiert.

Laut Auskunft des Bauamtes verlaufen der Mischwasserkanal sowie die Wasserversorgungsanlage in der östlich vorbeiführenden Gemeindestraße. Die Anschlussleitungen zum Grundstück wurden noch nicht hergestellt. Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen festgestellt.

2.2.4 Hochwasserrisiko

Hochwasserzone HQ-100



Die Parzelle 529/1 liegt gemäß NÖ-Atlas außerhalb der Risikozone HQ100.

2.2.5 Zubehör

Die Parzelle 529/1 ist unbebaut und es wurde beim Ortstermin kein gesondert zu bewertendes **Zubehör** festgestellt.

2.2.6 Feststellungen aus dem Bauakt, Rückstand an Gemeindeabgaben, Befundaufnahme bei der Gemeinde Sieghartskirchen am 12.03.2025

AUFNAHMEPROTOKOLL **Gemeinde Sieghartskirchen**

Datum: 12.03.2025

Dauer: 15:00 bis 16:00 Uhr

Anwesende: für die Gemeinde:
Herr Ing. Frischengruber

Für den Auftraggeber:
SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER

Laut Auskunft von Herrn Ing. Frischengruber befinden sich die Parzellen EZ 1072 KG 20160 Ollern gemäß gültigem Flächenwidmungsplan in der **Widmung „Bauland-Agrargebiet“**.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen der §§ 54 und 56 NÖ Bauordnung 2014 (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan) zu beachten.

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

Es liegt kein Bauakt am Bauamt der Gemeinde Sieghartskirchen auf, da dieser im Zuge des Hochwassers 2024 beschädigt wurde. Entsprechend den Erinnerungen von Hr. Ing. Frischengruber wurde seitens der verpflichteten Partei ein Einreichprojekt zur Errichtung von 2 Doppelhäusern auf der Parzelle 529/1 mit Bescheid vom 12.10.2023 baubehördlich bewilligt. Wieweit diese Unterlagen wieder hergestellt werden können, ist eine Auskunft voraussichtlich im Mai 2025 möglich.

Vor der Liegenschaft verlaufen die Hauptleitungen der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage bzw. Wasserversorgungsanlage. Die Hausanschlussleitungen wurden noch nicht hergestellt.

Eine Gefahrenzone ist für das Grundstück 529/1 nicht bekannt.

Es wurde eine Aufschließungsergänzungsabgabe vorgeschrieben, welche noch nicht bezahlt wurde. Der Einheitssatz für die Aufschließungsergänzungsabgabe betrug für die Berechnung € 525 und beträgt seit dem 01.01.2025 € 600.

Es besteht eine Abgabenschuld für die Aufschließungsergänzungsabgabe mit € 9.012 bei der Gemeinde Sieghartskirchen gemäß Bescheid vom 04.05.2023 sowie anteilig ca. € 1.000 für sonstige Rückstände.

Ansonsten konnten keine Auskünfte erteilt werden.

2.2.7 Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern, am
13.02.2025

AUFNAHMEPROTOKOLL

(Übertragung des bei der Ortsbesichtigung auf Schallträger erstellten Protokolls)

Datum: 13.02.2025

Ort: Liegenschaft **EZ 1072 GB 20160 Ollern**
GSt-Nr. 529/1, mit Adresse **Freisingerstraße 10, 3004 Ollern**

Beginn: **13.02.2025 ab 09:00 bis 10:45 Uhr**

Anwesende: für die betreibende Partei: **niemand**

für die verpflichtete Partei: **niemand**

im Auftrag des BG Tulln: **Gerichtsvollzieher samt Aufsperrdienst**
sowie **SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER**

A) FRAGENKATALOG:

1. Fragen, auf Grund der Erhebungen am Gemeindeamt, am 12.03.2025:

a) *Anschlüsse? Welche Anschlüsse bestehen?*
Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, Fernwärme, Kabelfernsehen?
Besteht am Grundstück ein Hausbrunnen?

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

b) **Unterlagen aus dem Bauakt. Einreichunterlagen und Baubewilligung zur baubehördlichen Bewilligung über die Errichtung von 2 Doppelhäusern?**

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

2. Liegen derzeit Vermietungen vor?

Gibt es einen Pachtvertrag mit ehemaligen Pächtern oder Mietern?

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

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)

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

4. Gefahrenzone / HQ100-Abflussbereich / Grundwasserprobleme / Hangwasser-Fließwege- Bereich?:

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

5. Verunreinigungen, Kontaminierungen am Grundstück?:

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

6. Übergebene Dokumente, Urkunden, Belege, etc.

Es werden keine Dokumente oder Urkunden übergeben.

B) BESCHREIBUNG der Parzelle 529/1:

B1) Objekt I

Die Parzelle ist unbebaut. Der Zugang ist über eine alte auffällige Gartentür möglich. Eine Zufahrt zum Grundstück besteht nicht.

Einfriedungen:

An der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze besteht ein alter desolater Maschengitterzaun. An den Grundstücksgrenzen zur Parzelle 529/2 ist keine Einfriedung vorhanden bzw. ist diese Grundstücksgrenze in der Natur nicht erkennbar.

Die Parzelle besteht als naturbelassene Gartenfläche mit alten Bäumen und Sträuchern. Der Garten vermittelt einen ungepflegten Eindruck.

Foto Nummer im Anhang: 1 - 8

2.2.8 Vermietung oder sonstige Bestandsrechte Dritter

Bei der Befundaufnahme war niemand anwesend der hinsichtlich Vermietungen oder Verpachtungen Auskunft geben konnte.

2.2.9 Bau- und Erhaltungszustand und Beschreibung der Bonität der Liegenschaft 529/1

Wie aus der vorstehenden Beschreibung und auch aus dem Befundaufnahmeprotokoll nachvollziehbar entnommen werden kann ist die Parzelle 529/1 unbebaut.

Zur **Bonität** der Liegenschaft **Parzelle 529/1 KG 20160 Ollern** ist Folgendes zu bemerken:

Die Realität liegt im östlichen Wohngebiet des Ortes Ollern an der vorbeiführenden Gemeindestraße in der Flächenwidmung „Bauland-Agrargebiet“.

Die Liegenschaft liegt gemäß NÖ-Atlas außerhalb der Risikozone HQ100. Die Parzelle liegt gemäß NÖ-Atlas für Fließwege von Hangwässern innerhalb einer gelben/roten Zone und es wird eine Hangneigung von ca. 5 % bis 10 % angegeben. Der Grundwasserflur liegt innerhalb einer gelben Zone und es wird ein Grundwasserhochstand in einem Bereich von 2m bis 4 m unter Geländeniveau angegeben.

Die Liegenschaft scheint nicht in der Lärmkarte für Straßenverkehr für 24h-Durchschnitt oberhalb des Grenzwertes auf.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Ollern bzw. Wilfersdorf und Sieghartskirchen und es befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 10 km Entfernung.

Der Ort Ollern liegt gemäß Informationen des NÖ Atlas Emissionskataster Luft in keinem Luftsanierungsgebiet.

Gemäß Einsichtnahme in die Senderkataster-Karte besteht jeweils **eine Mobilfunkanlage ca. 1,5 km östlich zwischen den Orten Chorherrn und Wilfersdorf bzw. nördlich von Sieghartskirchen.**

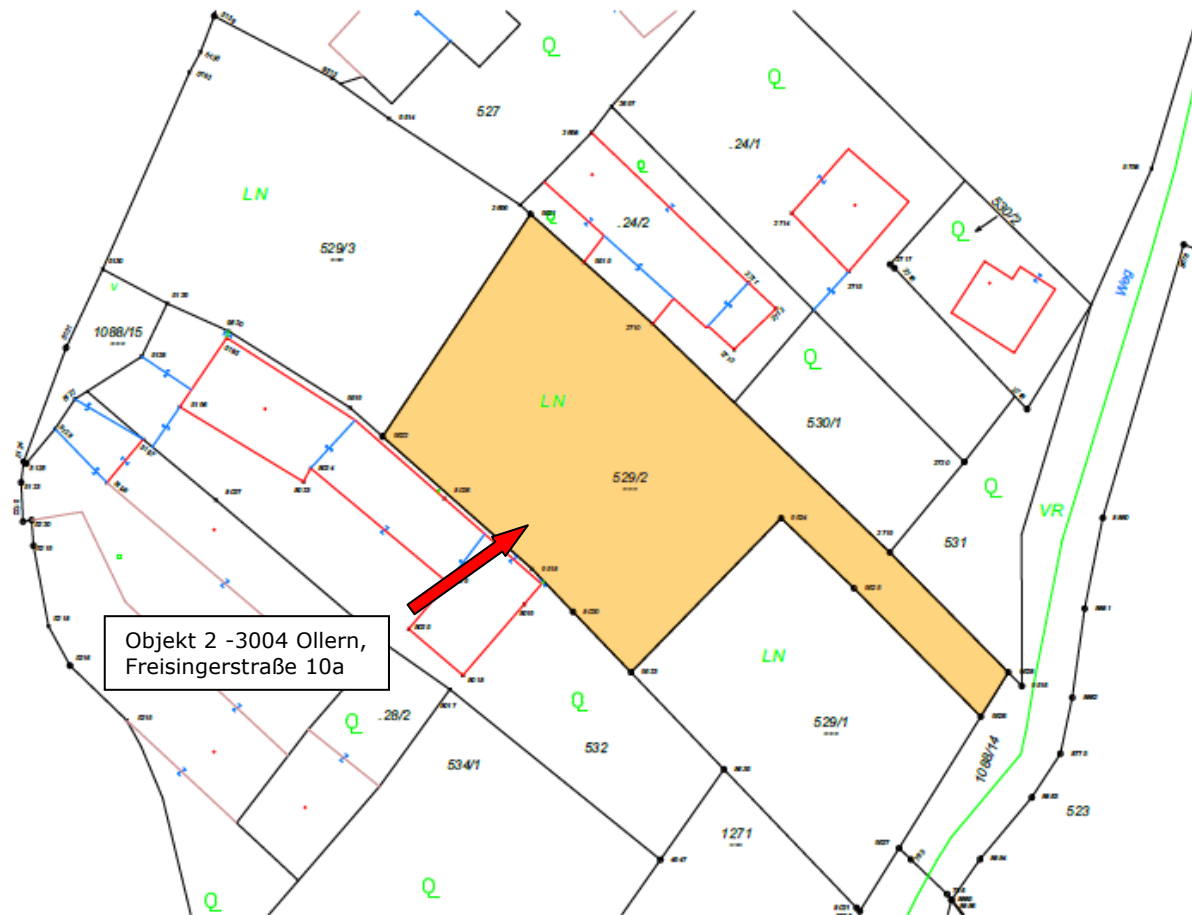
Unter Berücksichtigung aller aufgezeigten Fakten ist daher die **Bonität** der Parzelle **529/1 KG 20160 Ollern** zusammenfassend als **sehr gut** zu klassifizieren.

2.2.10 Sonstige Feststellungen

Keine.

2.3 Befund- und Liegenschaftsbeschreibung Objekt 2 - Grundstück 529/2 KG 20160 Ollern

2.3.1 DKM Auszug (nicht maßstäblich)



2.3.2 Maße und Form des Grundstückes

Das Grundstück (Fahnenparzelle) bildet in der Natur annähernd ein Trapez samt einem ca. 27 m langen Zufahrtsweg mit den Abmessungen von $L \times B = \text{ca. } 37 \text{ m} \times 26 \text{ m} = 1.080 \text{ m}^2$ laut Grundbuchauszug, welches südwestseitig mit einer Länge von ca. 5 m an das öffentliche Gut grenzt. Eine Zufahrt bzw. ein Zugang zum Grundstück bestehen nicht.

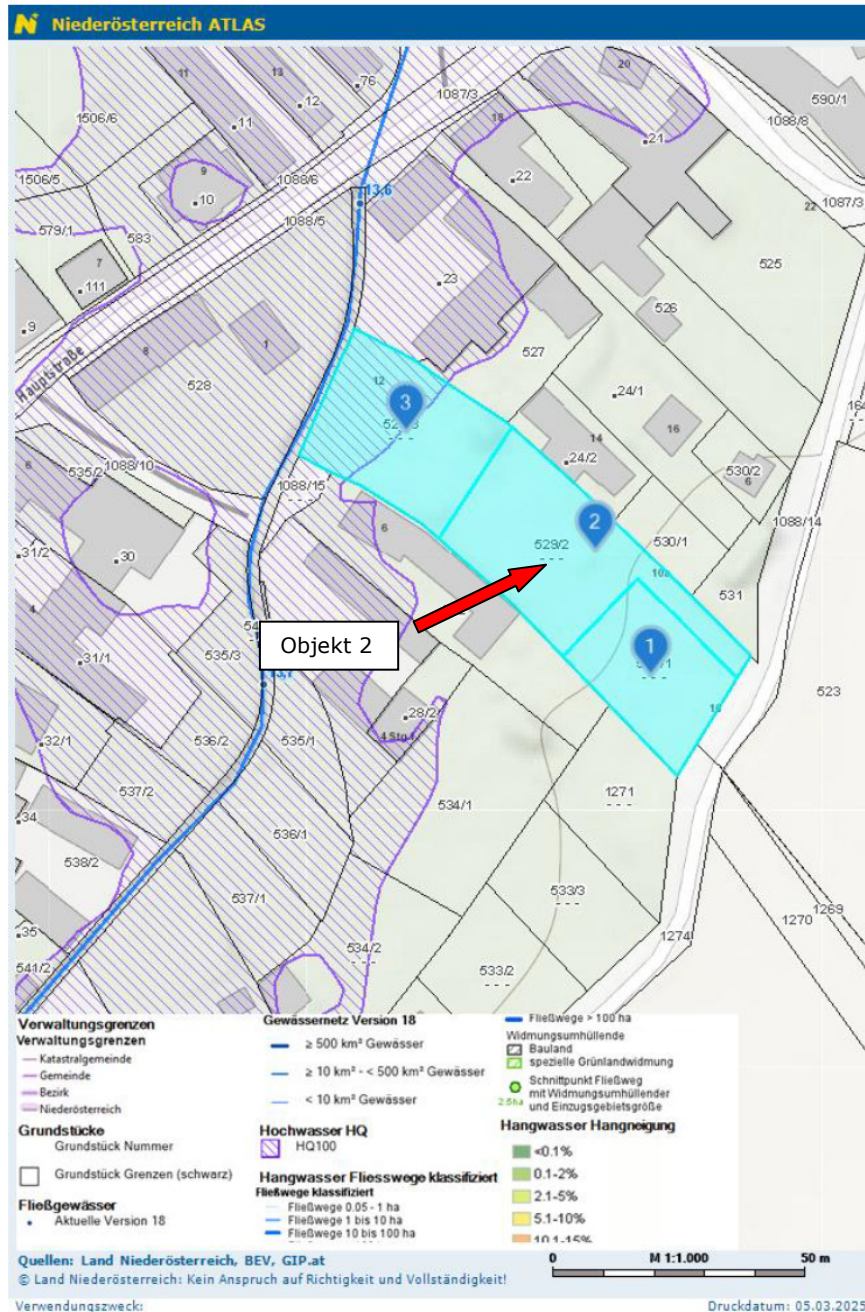
2.3.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Art und Umfang der Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden im Zuge der Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Sieghartskirchen am 12.03.2025 und zudem auch bei der am 13.02.2025 erfolgten Objektaufnahme festgestellt und dokumentiert.

Laut Auskunft des Bauamtes verlaufen der Mischwasserkanal sowie die Wasserversorgungsanlage in der östlich vorbeiführenden Gemeindestraße. Die Anschlussleitungen zum Grundstück wurden noch nicht hergestellt. Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungseinrichtungen festgestellt.

2.3.4 Hochwasserrisiko

Hochwasserzone HQ-100



Die Parzelle 529/2 liegt gemäß NÖ-Atlas außerhalb der Risikozone HQ100. Die Gefahrenzone verläuft westlich in einem Abstand von ca. 10 m.

2.3.5 Zubehör

Die Parzelle 529/2 ist mit einem abbruchreifen Gebäude bebaut und es wurde beim Ortstermin kein gesondert zu bewertendes **Zubehör** festgestellt.

2.3.6 Feststellungen aus dem Bauakt, Rückstand an Gemeindeabgaben, Befundaufnahme bei der Gemeinde Sieghartskirchen am 12.03.2025

AUFNAHMEPROTOKOLL **Gemeinde Sieghartskirchen**

Datum: 12.03.2025

Dauer: 15:00 bis 16:00 Uhr

Anwesende: für die Gemeinde:
Herr Ing. Frischengruber

Für den Auftraggeber:
SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER

Laut Auskunft von Herrn Ing. Frischengruber befinden sich die Parzellen EZ 1072 KG 20160 Ollern gemäß gültigem Flächenwidmungsplan in der **Widmung „Bauland-Agrargebiet“**.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen der §§ 54 und 56 NÖ Bauordnung 2014 (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan) zu beachten.

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

Es liegt kein Bauakt am Bauamt der Gemeinde Sieghartskirchen auf, da dieser im Zuge des Hochwassers 2024 beschädigt wurde. Entsprechend den Erinnerungen von Hr. Ing. Frischengruber wurde seitens der verpflichteten Partei ein Einreichprojekt zur Errichtung von 2 Doppelhäusern auf der Parzelle 529/2 mit Bescheid vom 21.09.2023 baubehördlich bewilligt. Wieweit diese Unterlagen wieder hergestellt werden können, ist eine Auskunft voraussichtlich im Mai 2025 möglich.

Vor der Liegenschaft verlaufen die Hauptleitungen der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage bzw. Wasserversorgungsanlage. Die Hausanschlussleitungen wurden noch nicht hergestellt.

Eine Gefahrenzone ist für das Grundstück 529/2 nicht bekannt.

Es wurde eine Aufschließungsergänzungsabgabe vorgeschrieben, welche noch nicht bezahlt wurde. Der Einheitssatz für die Aufschließungsergänzungsabgabe betrug für die Berechnung € 525 und beträgt seit dem 01.01.2025 € 600.

Es besteht eine Abgabenschuld für die Aufschließungsergänzungsabgabe mit € 11.555 bei der Gemeinde Sieghartskirchen gemäß Bescheid vom 04.05.2023 sowie anteilig ca. € 1.000 für sonstige Rückstände.

Ansonsten konnten keine Auskünfte erteilt werden.

2.3.7 Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern am
13.02.2025

AUFNAHMEPROTOKOLL

(Übertragung des bei der Ortsbesichtigung auf Schallträger erstellten Protokolls)

Datum: 13.02.2025

Ort: Liegenschaft **EZ 1072 GB 20160 Ollern**
GSt-Nr. 529/2, mit Adresse **Freisingerstraße 10, 3004 Ollern**

Beginn: **13.02.2025 ab 09:00 bis 10:45 Uhr**

Anwesende: für die betreibende Partei: **niemand**

für die verpflichtete Partei: **niemand**

im Auftrag des BG Tulln: **Gerichtsvollzieher samt Aufsperrdienst**
sowie **SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER**

B) FRAGENKATALOG:

7. Fragen, auf Grund der Erhebungen am Gemeindeamt, am 12.03.2025:

c) *Anschlüsse? Welche Anschlüsse bestehen?*
Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, Fernwärme, Kabelfernsehen?
Besteht am Grundstück ein Hausbrunnen?

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

d) **Unterlagen aus dem Bauakt. Einreichunterlagen und Baubewilligung zur baubehördlichen Bewilligung über die Errichtung von 2 Doppelhäusern?**

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

8. Liegen derzeit Vermietungen vor?

Gibt es einen Pachtvertrag mit ehemaligen Pächtern oder Mietern?

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

9. 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)

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

10. Gefahrenzone / HQ100-Abflussbereich / Grundwasserprobleme / Hangwasser-Fließwege- Bereich?:

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

11. Verunreinigungen, Kontaminierungen am Grundstück?:

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

12. Übergebene Dokumente, Urkunden, Belege, etc.

Es werden keine Dokumente oder Urkunden übergeben.

B) BESCHREIBUNG der Parzelle 529/2:

B1) Objekt 2

Die Parzelle ist mit einem abbruchreifen Wirtschaftsgebäude – Stadl bebaut. Ein Zugang bzw. eine Zufahrt direkt auf das Grundstück vom öffentlichen Gut besteht nicht.

Wirtschaftsgebäude-Stadl:

Geschoße: Das zweigeschoßige Gebäude (Erdgeschoß und Dachboden) ist am Grundstück in einem Abstand von ca. 2 m bis 3 m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze angeordnet bzw. ist der Zugang an der nordwestlichen Gebäudeseite möglich. Die Grundrissabmessungen L x B betragen ca. 10,5 m x 7,3 m mit einer Traufenhöhe von ca. 3,3 m und einer Firsthöhe von ca. 6,2 m.

Baujahr: Es war niemand anwesend der Auskünfte zum Gebäude geben konnte. Augenscheinlich weist das Gebäude ein Alter von mehr als 50 Jahren auf.

Bauweise: Das Gebäude wurde in Massiv- und Holzriegelbauweise errichtet.

Fundamente: keine Angaben.

Außenwände/Fassade: Ziegelmauerwerk ohne Verputz bzw. Holzriegelkonstruktion mit Holzverkleidung.

Innenwände: keine.

Deckenkonstruktion: Holztraverse.

Dachkonstruktion: Satteldach als Holzkonstruktion und Ziegeldeckung.

Bodenbeläge: Lehmbohlen.

Deckenuntersicht: Holzkonstruktion mit Holzverkleidung

Türen/Tore: 2-flügeliges Holztor.

Fenster: Holzrahmen ohne Verglasung.

Spenglerarbeiten: verzinktes Blech.

Blitzschutzanlage: keine.

Stiegenanlage/Stiegenkonstruktion: keine.

Beheizung: keine.

Wasserversorgung: keine.

Abwasserentsorgung: keine.

Regenwasserableitung: Versickerung am Grundstück.

Einrichtung: keine.

Zusätzliche Ausstattung: keine.

Ansichten Foto Nummer im Anhang: 9 - 15

Bauzustand: Das Gebäude weist einen abbruchreifen und desolaten Zustand auf. Das Mauerwerk weist große Spalten auf und weicht von der vertikalen Richtung ab bzw. ist die Holzriegelkonstruktion augenscheinlich statisch beeinträchtigt. Die Holzverkleidung besteht mit desolaten Brettern. Im Gebäude lagert Stroh und Unrat.

Einfriedungen:

An der südwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht ein alter desolater Maschengitterzaun. An den Grundstücksgrenzen zur Parzelle 529/1 und 529/3 ist keine Einfriedung vorhanden bzw. sind diese Grundstücksgrenzen in der Natur nicht erkennbar.

Die Parzelle besteht als naturbelassene Gartenfläche mit alten Bäumen und Sträuchern. Der Garten vermittelt einen ungepflegten Eindruck.

Foto Nummer im Anhang: 16 - 18

2.3.8 Vermietung oder sonstige Bestandsrechte Dritter

Bei der Befundaufnahme war niemand anwesend der hinsichtlich Vermietungen oder Verpachtungen Auskunft geben konnte.

2.3.9 Bau- und Erhaltungszustand und Beschreibung der Bonität der Liegenschaft 529/2

Wie aus der vorstehenden Beschreibung und auch aus dem Befundaufnahmeprotokoll nachvollziehbar entnommen werden kann ist die Parzelle 529/2 mit einem abbruchreifen Wirtschaftsgebäude-Stadl bebaut.

Zur **Bonität** der Liegenschaft **Parzelle 529/2 KG 20160 Ollern** ist Folgendes zu bemerken:

Die Realität liegt im östlichen Wohngebiet des Ortes Ollern an der vorbeiführenden Gemeindestraße in der Flächenwidmung „Bauland-Agrargebiet“.

Die Liegenschaft liegt gemäß NÖ-Atlas außerhalb der Risikozone HQ100. Die Parzelle liegt gemäß NÖ-Atlas für Fließwege von Hangwässern innerhalb einer gelben/roten Zone und es wird eine Hangneigung von ca. 5 % bis 10 % angegeben. Der Grundwasserflur liegt innerhalb einer gelben Zone und es wird ein Grundwasserhochstand in einem Bereich von 2 m bis 4 m unter Geländeniveau angegeben.

Die Liegenschaft scheint nicht in der Lärmkarte für Straßenverkehr für 24h-Durchschnitt oberhalb des Grenzwertes auf.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Judenau bzw. Wilfersdorf und Sieghartskirchen bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 10 km Entfernung.

Der Ort Ollern liegt gemäß Informationen des NÖ Atlas Emissionskataster Luft in keinem Luftsanierungsgebiet.

Gemäß Einsichtnahme in die Senderkataster-Karte besteht jeweils **eine Mobilfunkanlage ca. 1,5 km östlich zwischen den Orten Chorherrn und Wilfersdorf bzw. nördlich von Sieghartskirchen.**

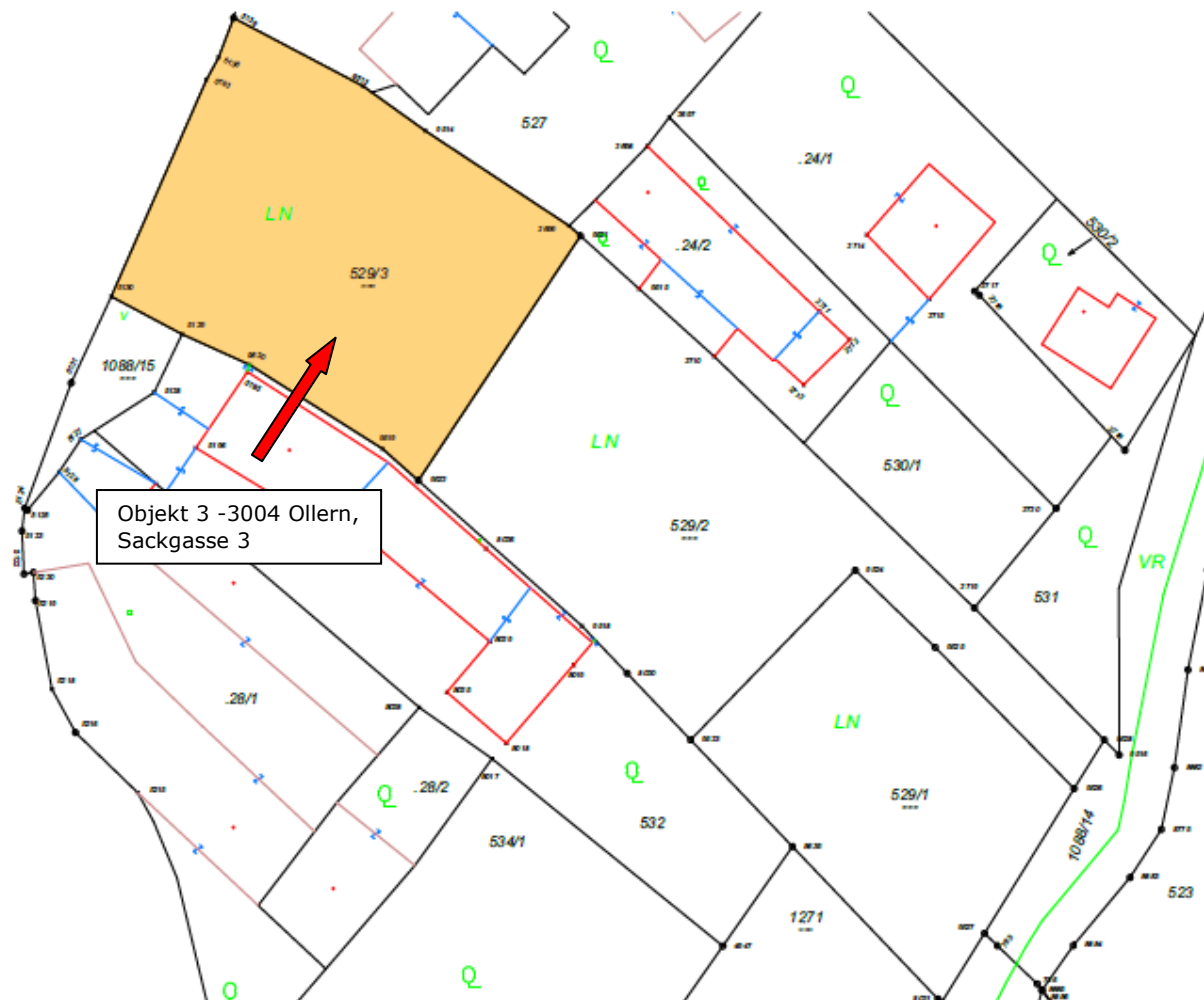
Unter Berücksichtigung aller aufgezeigten Fakten ist daher die **Bonität** der Parzelle **529/2 KG 20160 Ollern** zusammenfassend als **sehr gut** zu klassifizieren.

2.3.10 Sonstige Feststellungen

Im abbruchreifen Gebäude lagern 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.

2.4 Befund- und Liegenschaftsbeschreibung Objekt 3 - Grundstück 529/3 KG 20160 Ollern

2.4.1 DKM Auszug (nicht maßstäblich)



2.4.2 Maße und Form des Grundstückes

Das Grundstück bildet in der Natur annähernd ein Trapez mit den Abmessungen von $L \times B = \text{ca. } 34 \text{ m} \times 27 \text{ m} = 920 \text{ m}^2$ laut Grundbuchauszug, welches südwestseitig mit einer Länge von ca. 7 m an das öffentliche Gut grenzt, von wo die Zufahrt bzw. der Zugang zum Grundstück bestehen.

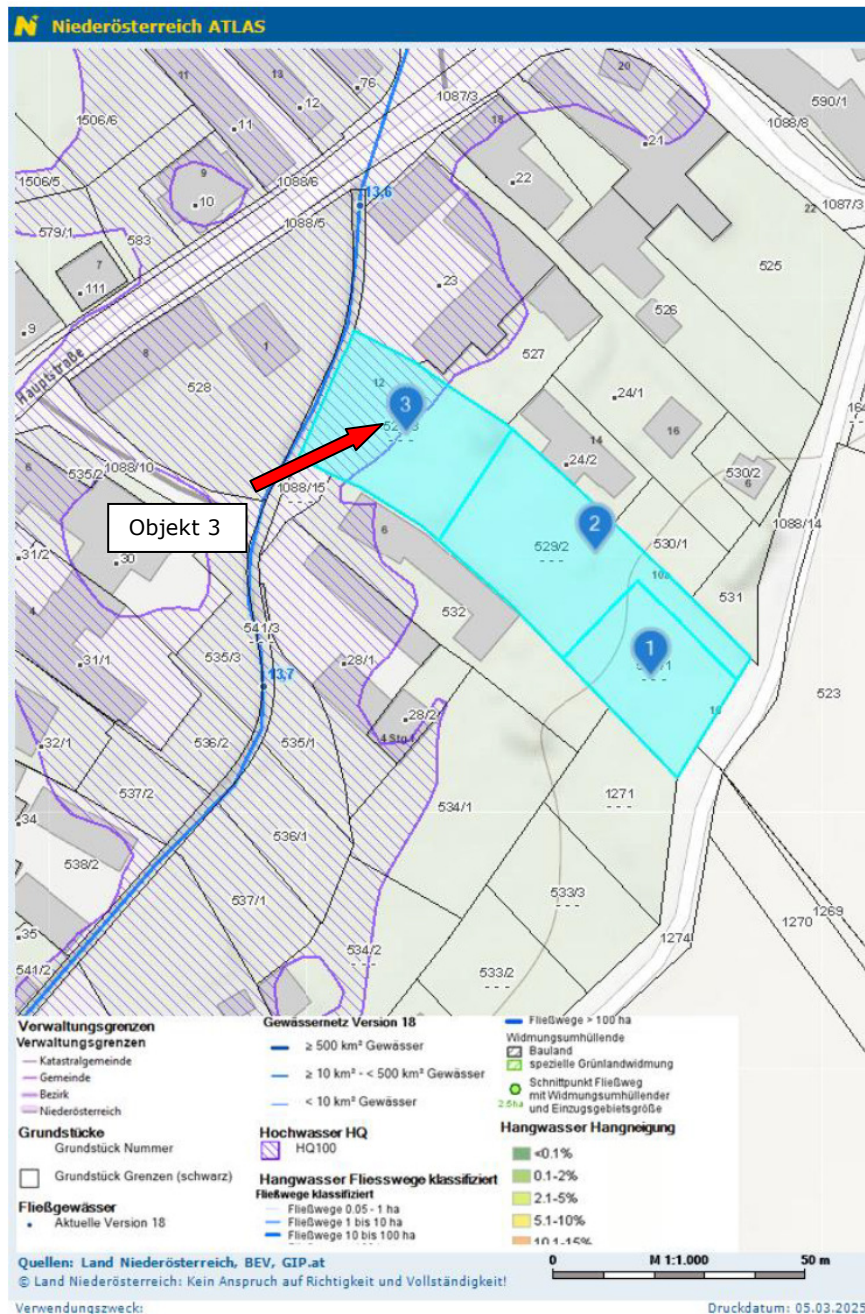
2.4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Art und Umfang der Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden im Zuge der Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Sieghartskirchen am 12.03.2025 und zudem auch bei der am 13.02.2025 erfolgten Objektaufnahme festgestellt und dokumentiert.

Laut Auskunft des Bauamtes verlaufen der Schmutz- und Regenwasserkanal sowie die Wasserversorgungsanlage in der östlich vorbeiführenden Gemeindestraße. Die Anschlussleitungen zum Grundstück wurden teilweise hergestellt. Im Zuge der Befundaufnahme wurden ein Strom- und Gasanschluss beim bestehenden Gebäude festgestellt.

2.4.4 Hochwasserrisiko

Hochwasserzone HQ-100



Die Parzelle 529/3 liegt gemäß NÖ-Atlas innerhalb der Risikozone HQ100. Die Gefahrenzone verläuft mittig am Grundstück.

2.4.5 Zubehör

Die Parzelle 529/3 ist mit abbruchreifen Gebäuden bebaut und es wurde beim Ortstermin kein gesondert zu bewertendes **Zubehör** festgestellt.

2.4.6 Feststellungen aus dem Bauakt, Rückstand an Gemeindeabgaben, Befundaufnahme bei der Gemeinde Sieghartskirchen am 12.03.2025

AUFNAHMEPROTOKOLL **Gemeinde Sieghartskirchen**

Datum: 12.03.2025

Dauer: 15:00 bis 16:00 Uhr

Anwesende: für die Gemeinde:
Herr Ing. Frischengruber

Für den Auftraggeber:
SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER

Laut Auskunft von Herrn Ing. Frischengruber befinden sich die Parzellen EZ 1072 KG 20160 Ollern gemäß gültigem Flächenwidmungsplan in der **Widmung „Bauland-Agrargebiet“**.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen der §§ 54 und 56 NÖ Bauordnung 2014 (Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan) zu beachten.

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

Es liegt kein Bauakt am Bauamt der Gemeinde Sieghartskirchen auf, da dieser im Zuge des Hochwassers 2024 beschädigt wurde. Entsprechend den Erinnerungen von Hr. Ing. Frischengruber wurde seitens der verpflichteten Partei ein Einreichprojekt zur Errichtung von einem Doppelhaus auf der Parzelle 529/3 mit Bescheid vom 18.10.2023 baubehördlich bewilligt. Wieweit diese Unterlagen wieder hergestellt werden können, ist eine Auskunft voraussichtlich im Mai 2025 möglich.

Vor der Liegenschaft verlaufen die Hauptleitungen der öffentliche Abwasserbeseitigungs- und Regenwasserentsorgungsanlage bzw. Wasserversorgungsanlage. Die Hausanschlussleitungen wurden teilweise hergestellt.

Die rote Gefahrenzone hinsichtlich Hochwasser verläuft im Bereich der nordwestlich Grundstücksgrenze beim „Hauptgraben, Altbach“. Der HQ100-Abflussbereich verläuft ca. mittig am Grundstück. Eine sonstige Gefahrenzone ist für das Grundstück 529/3 nicht bekannt.

Es wurde eine Aufschließungsergänzungsabgabe vorgeschrieben, welche noch nicht bezahlt wurde. Der Einheitssatz für die Aufschließungsergänzungsabgabe betrug für die Berechnung € 525 und beträgt seit dem 01.01.2025 € 600.

Es besteht eine Abgabenschuld für die Aufschließungsergänzungsabgabe mit

€ 10.665 bei der Gemeinde Sieghartskirchen gemäß Bescheid vom 04.05.2023 sowie anteilig ca. € 1.000 für sonstige Rückstände.
Ansonsten konnten keine Auskünfte erteilt werden.

2.4.7 Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 1072 KG 20160 Ollern am 13.02.2025

AUFNAHMEPROTOKOLL

(Übertragung des bei der Ortsbesichtigung auf Schallträger erstellten Protokolls)

Datum: 13.02.2025

Ort: Liegenschaft **EZ 1072 GB 20160 Ollern**
GSt-Nr. 529/3, mit Adresse **Freisingerstraße 10, 3004 Ollern**

Beginn: **13.02.2025 ab 09:00 bis 10:45 Uhr**

Anwesende: für die betreibende Partei: **niemand**

für die verpflichtete Partei: **niemand**

im Auftrag des BG Tulln: **Gerichtsvollzieher samt Aufsperrdienst**
sowie **SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER**

C) FRAGENKATALOG:

13. Fragen, auf Grund der Erhebungen am Gemeindeamt, am 12.03.2025:

e) *Anschlüsse? Welche Anschlüsse bestehen?*

Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, Fernwärme, Kabelfernsehen?

Besteht am Grundstück ein Hausbrunnen?

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte. Es ist ein Strom- sowie ein Gasanschluss beim Gebäude sichtbar.

f) Unterlagen aus dem Bauakt. Einreichunterlagen und Baubewilligung zur baubehördlichen Bewilligung über die Errichtung von einem Doppelhaus?

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

14. Liegen derzeit Vermietungen vor?

Gibt es einen Pachtvertrag mit ehemaligen Pächtern oder Mietern?

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

15. 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)

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

16. Gefahrenzone / HQ100-Abflussbereich / Grundwasserprobleme / Hangwasser-Fließwege- Bereich?:

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

17. Verunreinigungen, Kontaminierungen am Grundstück?:

Es war niemand anwesend, der Auskunft geben konnte.

18. Übergebene Dokumente, Urkunden, Belege, etc.

Es werden keine Dokumente oder Urkunden übergeben.

B) BESCHREIBUNG der Parzelle 529/3:

B1) Objekt 3

Die Parzelle ist mit einem abbruchreifen Wohngebäude samt angebautem Stadl bebaut. Ein Zugang bzw. eine Zufahrt auf das Grundstück vom öffentlichen Gut ist an der westlichen Grundstücksecke möglich.

Wohngebäude:

Geschoße: Das zweigeschoßige Gebäude (Erdgeschoß und Dachboden) ist am Grundstück in einem Abstand von ca. 6 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze angeordnet bzw. ist der Zugang an der nordwestlichen Gebäudeseite möglich. Die Grundrissabmessungen L x B betragen ca. 15,7 m x 6,9 m mit einer Traufenhöhe von ca. 3,2 m und einer Firsthöhe von ca. 6,0 m.

Anmerkung: Der Dachboden konnte nicht besichtigt werden.

Baujahr: Es war niemand anwesend der Auskünfte zum Gebäude geben konnte. Augenscheinlich weist das Gebäude ein Alter von mehr als 70 Jahren auf.

Bauweise: Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.

Fundamente: keine Angaben.

Außenwände/Fassade: Ziegelmauerwerk mit Verputz.

Innenwände: Ziegelmauerwerk mit Verputz.

Deckenkonstruktion: Keine Angabe, vermutlich eine Holztramdecke samt Verputz an der Untersicht.

Dachkonstruktion: Satteldach als Holzkonstruktion und Ziegeldeckung.

Bodenbeläge: Holzschiffboden.

Deckenuntersicht: Holzkonstruktion mit Holzverkleidung

Türen: Holztüren.

Fenster: Holzkastenfenster mit Einfachverglasung.

Spenglerarbeiten: Verzinktes Blech.

Blitzschutzanlage: Keine.

Stiegenanlage/Stiegenkonstruktion: keine.

Beheizung: Keine.

Wasserversorgung: Im nördlichsten Raum besteht ein Windkessel samt einer Aufputz verlegten Wasserleitung und einem Absperrventil, jedoch keine Warmwasserleitung.

Abwasserentsorgung: Keine. Im Stadl besteht eine Toilette ohne Wasserspülung („Plumpsklo“).

Regenwasserableitung: Keine, bei den Dachrinnen bestehen keine Fallrohre.

Einrichtung: Keine.

Zusätzliche Ausstattung: keine.

Ansichten Foto Nummer im Anhang: 19 - 30

Bauzustand: Das Gebäude weist einen abbruchreifen und desolaten Zustand auf. Das Mauerwerk weist große Risse und Spalten auf. Das Mauerwerk scheint durchfeuchtet zu sein bzw. löst sich der Verputz vom Mauerwerk. Das Dach ist mit unterschiedlichen Ziegelformaten gedeckt. Der Efeu wächst im Innenraum. Im Gebäude lagert teilweise Unrat.

Anmerkung: Der Zugang zum Dachboden war nicht möglich und konnte nicht besichtigt werden.

Stadl:

Geschoße: Das eingeschößige Gebäude (Erdgeschoß) ist am Grundstück an der nordwestlichen Grundstücksgrenze angebaut bzw. ist der Zugang an der südwestlichen Gebäudeseite möglich. Die Grundrissabmessungen L x B betragen ca. 13,5 m x 5,0 m mit einer Traufenhöhe von ca. 3,0 m und einer Firsthöhe von ca. 5,0 m.

Baujahr: Es war niemand anwesend der Auskünfte zum Gebäude geben konnte. Augenscheinlich weist das Gebäude ein Alter von mehr als 70 Jahren auf.

Bauweise: Das Gebäude wurde in Holzriegelbauweise errichtet.

Fundamente: keine Angaben.

Außenwände/Fassade: Holzriegelkonstruktion samt Holzverkleidung.

Innenwände: Keine.

Deckenkonstruktion: Keine.

Dachkonstruktion: Satteldach als Holzkonstruktion und Ziegeldeckung.

Bodenbeläge: Lehm Boden.

Türen: Zweiflügeliges Holztor.

Fenster: Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung.

Spenglerarbeiten: Verzinktes Blech.

Blitzschutzanlage: Keine.

Stiegenanlage/Stiegenkonstruktion: keine.

Beheizung: Keine.

Wasserversorgung: Keine.

Abwasserentsorgung: Keine. Im Stadl besteht eine Toilette ohne Wasserspülung („Plumpsklo“).

Regenwasserableitung: Keine, bei den Dachrinnen bestehen keine Fallrohre.

Einrichtung: Keine.

Zusätzliche Ausstattung: Keine.

Ansichten Foto Nummer im Anhang: 31 - 34

Bauzustand: Das Gebäude weist einen abbruchreifen und desolaten Zustand auf. Das Mauerwerk weist große Spalten auf und weicht von der vertikalen Richtung ab bzw. ist die Holzriegelkonstruktion augenscheinlich statisch beeinträchtigt. Die Holzverkleidung besteht mit desolaten Brettern. Im Gebäude lagert Unrat.

Nebengebäude:

Geschoße: Das eingeschößige, desolate Gebäude ist am Grundstück an der nordöstlichen Grundstücksecke angeordnet bzw. ist der Zugang an der südwestlichen Gebäudeseite möglich. Die Grundrißabmessungen L x B betragen ca. 6,0 m x 3,0 m mit einer Traufenhöhe von ca. 3,5 m und einer Firsthöhe von ca. 4,0 m. Der obere Abschluss des Nebengebäudes bildet ein Pultdach. An das Nebengebäude ist ein Gewölbekeller mit den Grundrißabmessungen L x B x H von ca. 4,0 m x 4,0 m x 2,5 m angebaut. Der Gewölbekeller ist mit Erdschutt überschüttet. Im Nahbereich besteht eine desolate Holzhütte in welchem ein Schachtbrunnen mit Betonfertigteiltrögen samt Abdeckung und einer Brunnenhandpumpe untergebracht sind.

Baujahr: Es war niemand anwesend der Auskünfte zum Gebäude geben konnte.

Ansichten Foto Nummer im Anhang: 35 - 38

Bauzustand: Die Gebäude weisen einen abbruchreifen und desolaten Zustand auf. Das Mauerwerk ist teilweise nicht verputzt, bzw. weist große Spalten auf. Das Dach ist teilweise offen und es dringt Regen ein. Die Holzriegelkonstruktion bei der Holzhütte ist augenscheinlich statisch beeinträchtigt. Die Holzverkleidung besteht mit desolaten Brettern. Im Gebäude lagert Unrat.

Einfriedungen:

An der südwestlichen und nordwestlichen sowie nordöstlichen Grundstücksgrenze besteht ein alter desolater Maschengitterzaun. Das Zufahrtstor samt Tür an der südwestlichen Grundstücksecke wurde umgedrückt und liegt ohne Verankerung am Boden. An der Grundstücksgrenze zur Parzelle 529/2 ist keine Einfriedung vorhanden bzw. ist diese Grundstücksgrenze in der Natur nicht erkennbar. Die Parzelle besteht als naturbelassene Gartenfläche mit alten Bäumen und Sträuchern. Der Garten vermittelt einen ungepflegten Eindruck. Foto Nummer im Anhang: 38 - 40

2.4.8 Vermietung oder sonstige Bestandsrechte Dritter

Bei der Befundaufnahme war niemand anwesend der hinsichtlich Vermietungen oder Verpachtungen Auskunft geben konnte.

2.4.9 Bau- und Erhaltungszustand und Beschreibung der Bonität der Liegenschaft 529/3

Wie aus der vorstehenden Beschreibung und auch aus dem Befundaufnahmeprotokoll nachvollziehbar entnommen werden kann ist die Parzelle 529/3 mit einem abbruchreifen Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude-Stadl sowie Nebengebäude bebaut.

Zur **Bonität** der Liegenschaft **Parzelle 529/3 KG 20160 Ollern** ist Folgendes zu bemerken:

Die Realität liegt im östlichen Wohngebiet des Ortes Ollern an der vorbeiführenden Gemeindestraße in der Flächenwidmung „Bauland-Agrargebiet“.

Die Liegenschaft liegt gemäß NÖ-Atlas ca. zur Hälfte innerhalb der Risikozone HQ100. Die Parzelle liegt gemäß NÖ-Atlas für Fließwege von Hangwässern innerhalb einer gelben/roten Zone und es wird eine Hangneigung von ca. 5 % bis 10 % angegeben. Der Grundwasserflur liegt innerhalb einer gelben Zone und es wird ein Grundwasserhochstand in einem Bereich von 2 m bis 4 m unter Geländeniveau angegeben.

Die Liegenschaft scheint nicht in der Lärmkarte für Straßenverkehr für 24h-Durchschnitt oberhalb des Grenzwertes auf.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Ollern bzw. Wilfersdorf und Sieghartskirchen bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 10 km Entfernung.

Der Ort Ollern liegt gemäß Informationen des NÖ Atlas Emissionskataster Luft in keinem Luftsanierungsgebiet.

Gemäß Einsichtnahme in die Senderkataster-Karte besteht jeweils **eine Mobilfunkanlage ca. 1,5 km östlich zwischen den Orten Chorherrn und Wilfersdorf bzw. nördlich von Sieghartskirchen.**

Unter Berücksichtigung aller aufgezeigten Fakten ist daher die **Bonität** der Parzelle **529/3 KG 20160 Ollern** zusammenfassend als **sehr gut** zu klassifizieren.

2.4.10 Sonstige Feststellungen

In den abbruchreifen Gebäuden lagern 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.

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 Gewergrundstücken 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 1072 um die Ermittlung des Wertes von Grundstücken, welche mit abbruchreifen Gebäuden bebaut sind** wozu im Sinne § 1(1) LBG alle wertbildenden Faktoren zu berücksichtigen sind.

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

Bei der EZ 1072 handelt es sich um ein unbebautes Grundstück bzw. ansonsten um zwei Grundstücke mit abbruchreifen Gebäudebeständen.

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

3.2 Lastenfreier Verkehrswert EZ 1072 KG 20160 Ollern

3.2.1 Bodenwertermittlung für die Parzelle 529/1

Die EZ 1072 der KG 20160 Ollern besteht aus dem Grundstück 529/1, 529/2 und 529/3.

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.

Das Grundstück liegt 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 das im „Bauland-Agrargebiet“ der Katastralgemeinde Ollern gelegene Bauflächengrundstück 529/1 durch Wertableitung aus vergleichbaren Grundstücksverkäufen in den Katastralgemeinden Ollern und Weinzierl bei Ollern.

Ermittlung des angemessenen Grundstückswertes

Die Ermittlung der zeitlichen Wertanpassung erfolgt in Anlehnung zur **Betrachtung der Wertveränderung gemäß Immobilienpreisspiegel:** Bezirk Tulln, Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800m²)

PS 2021 – PS 2022:

Stichtag: 31.12.2021 mäßige Wohnlage: +18,76%; normale Wohnlage: +17,01%;
gute Wohnlage +21,91%; sehr gute Wohnlage +19,27%

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 liegen noch keine Daten des Immobilienpreisspiegels für 2024 bzw. 2025 vor. Daher erfolgt eine Abschätzung der Anpassung in Anlehnung an die Werte von 2023.

PS 2023 – PS 2025 als Abschätzung:

Stichtag: 31.12.2024 mäßige Wohnlage: +10 %; normale Wohnlage: +15%;
gute Wohnlage +10%; sehr gute Wohnlage +20%

Summe 2020-2025: mäßige Wohnlage: +30%; normale Wohnlage: +35%; gute Wohnlage +35%; sehr gute Wohnlage +40%

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2020 bis 2025 mit 40% angesetzt.

Summe 2021-2025: mäßige Wohnlage: +15%; normale Wohnlage: +20%; gute Wohnlage +15%; sehr gute Wohnlage +30%

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2021 bis 2025 mit 25% angesetzt.

Es wird für den Stichtag 31.03.2025 eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2022 bis 2025 mit 15% angesetzt

Es wird für den Stichtag 31.03.2025 eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2023 bis 2025 mit 10% angesetzt

Es wird für den Stichtag 31.03.2025 eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2024 bis 2025 mit 5% angesetzt

3.2.1.1 Aus dem vergleichbaren Grundstück Nr. 938/5 der KG 20160 Ollern
(TZ 2901/2024)

Grundstücksgröße:	515 m ²	
Widmung:	„Bauland-Wohngebiet - 3 WE“	
Kaufdatum:	13.05.2024	
Kaufpreis:	€ 150.000	
Verkäufer:	Privat	
Käufer:	Privat	
Ausgangswert: € 150.000,00 : 515 =		291,26 €/m ²
zeitliche Wertanpassung mit + 5%		14,56 €/m ²
Ausgangswert		305,28 €/m²

Kriterienvergleich:

Kriterium	Vergl. Objekt	Bewertungsobjekt
Lage	- 3	+ 7
Größenwertfaktor	± 0	- 6
Figur	+ 3	+ 3
Widmung	„B-W“ ± 0	„B-A“ ± 0
Bebaubarkeit	- 2	- 2
Straßenanbindung	+ 2	+ 2
Gelände	- 2	- 3
Infrastruktur	± 0	± 0
Umgebung	± 0	+ 5
Immissionen (Lärm)	± 0	± 0

$$\begin{aligned}
 & - 2 \rightarrow \Delta : 8 \text{ PP} & + 6 \\
 & = 98 \% & = 106 \% \\
 & \Delta + 8 \% \text{ von } 98 = + 8 \% & 24,42 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

abgeleiteter Vergleichswert **329,70 €/m²**
gerundet **330,00 €/m²**

3.2.1.2 Aus dem vergleichbaren Grundstück Nr. .77, .129, 529 der KG 20160 Ollern (TZ 3334/2022) ident mit Parzellen 529/1, 529/2 und 529/3

Grundstücksgröße:	2.694 m ²	
Widmung:	„Bauland-Agrargebiet“	
Kaufdatum:	28.02.2022	
Kaufpreis:	€ 920.000	
Verkäufer:	Gewerbe	
Käufer:	Gewerbe	
Ausgangswert: € 920.000,00 : 2.694 =		341,49 €/m ²
zeitliche Wertanpassung mit + 15%		51,22 €/m ²
Ausgangswert		392,71 €/m²

Kriterienvergleich:

Kriterium	Vergl. Objekt	Bewertungsobjekt	
Lage	+ 7	+ 7	
Größenwertfaktor	- 6	- 6	
Figur	+ 3	+ 3	
Widmung	„B-A“ ± 0	„B-A“ ± 0	
Bebaubarkeit	- 2	- 2	
Straßenanbindung	+ 2	+ 2	
Gelände	- 3	- 3	
Infrastruktur	± 0	± 0	
Umgebung	+ 5	+ 5	
Immissionen (Lärm)	± 0	± 0	
	+ 6 → Δ : 0 PP	+ 6	
	= 106 %	= 106 %	
	Δ 0 % von 106 = 0 %		0,00 €/m ²

abgeleiteter Vergleichswert **392,71 €/m²**
gerundet **393,00 €/m²**

3.2.1.3 Aus dem vergleichbaren Grundstück Nr. .77, .129, 529 der KG 20160 Ollern (TZ 3334/2024) ident mit Parzellen 529/1, 529/2 und 529/3

Grundstücksgröße:	2.694 m ²	
Widmung:	„Bauland-Agrargebiet“	
Kaufdatum:	28.02.2022	
Kaufpreis:	€ 650.000	
Verkäufer:	Privat	
Käufer:	Gewerbe	
Ausgangswert: € 650.000,00 : 2.694 =		241,28 €/m ²
zeitliche Wertanpassung mit + 15%		36,19 €/m ²
Ausgangswert		277,47 €/m²

Kriterienvergleich:

Kriterium	Vergl. Objekt	Bewertungsobjekt	
Lage	+ 7	+ 7	
Größenwertfaktor	- 6	- 6	
Figur	+ 3	+ 3	
Widmung	„B-A“ ± 0	„B-A“ ± 0	
Bebaubarkeit	- 2	- 2	
Straßenanbindung	+ 2	+ 2	
Gelände	- 3	- 3	
Infrastruktur	± 0	± 0	
Umgebung	+ 5	+ 5	
Immissionen (Lärm)	± 0	± 0	
			+ 6 → Δ : 0 PP
			= 106 %
			Δ 0 % von 106 = 0 %
			0,00 €/m ²

abgeleiteter Vergleichswert **277,47 €/m²**
gerundet **277,00 €/m²**

3.2.1.4 Aus dem vergleichbaren Grundstück Nr. 574 der KG 20160 Ollern
(TZ 6081/2023)

Grundstücksgröße:	643 m ²
Widmung:	„Bauland-Agrargebiet“
Kaufdatum:	17.10.2023
Kaufpreis:	€ 173.000
Bereinigter Kaufpreis:	€ 173.000 - € 13.309 = € 159.691
Aufschließungskosten:	A = BL x BKK X ES sind im Kaufpreis enthalten BL = $\sqrt{\text{Bauplatzfläche}} = \sqrt{643 \text{ m}^2} = 25,35$ BKK = für Bauklassenkoeffizient I = 1,0 beinhaltet Einheitssatz laut Gemeinde Sieghartskirchen beim Kauf € 525 A = $25,35 \times 1,0 \times 525 = € 13.309$
Verkäufer:	Privat
Käufer:	Privat
Ausgangswert: € 159.691,00 : 643 =	248,35 €/m ²
zeitliche Wertanpassung mit + 10%	24,84 €/m ²
Ausgangswert	273,19 €/m²

Kriterienvergleich:

Kriterium	Vergl. Objekt	Bewertungsobjekt
Lage	- 3	+ 7
Größenwertfaktor	- 6	- 6
Figur	± 0	+ 3
Widmung	„B-A“ ± 0	„B-A“ ± 0
Bebaubarkeit	- 2	- 2
Straßenanbindung	- 3	+ 2
Gelände	± 0	- 3
Infrastruktur	± 0	± 0
Umgebung	- 2	+ 5
Immissionen (Lärm)	± 0	± 0

$$\begin{aligned}
 & - 17 \rightarrow \Delta : 23 \text{ PP} \quad + 6 \\
 & = 83 \% \quad = 106 \% \\
 & \Delta + 23 \% \text{ von } 83 = +28 \% \quad +76,49 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

abgeleiteter Vergleichswert **349,68 €/m²**
gerundet **350,00 €/m²**

3.2.1.5 Aus dem vergleichbaren Grundstück Nr. 983/1 der KG 20160 Ollern
(TZ 48/2023)

Grundstücksgröße:	911 m ²	
Widmung:	„Bauland-Wohngebiet - 3 WE“	
Kaufdatum:	15.12.2022	
Kaufpreis:	€ 72.880	
Verkäufer:	Privat	
Käufer:	Privat	
Ausgangswert: € 72.880,00 : 911 =		80,00 €/m ²
zeitliche Wertanpassung mit + 15%		12,00 €/m ²
Ausgangswert		92,00 €/m²

Kriterienvergleich:

Kriterium	Vergl. Objekt	Bewertungsobjekt
Lage	- 3	+ 7
Größenwertfaktor	- 13	- 6
Figur	- 5	+ 3
Widmung	„B-W“ ± 0	„B-A“ ± 0
Bebaubarkeit	- 5	- 2
Straßenanbindung	+ 2	+ 2
Gelände	+ 2	- 3
Infrastruktur	± 0	± 0
Umgebung	± 0	+ 5
Immissionen (Lärm)	- 3	± 0

$$\begin{aligned}
 &- 25 \rightarrow \Delta : 31 \text{ PP} \quad + 6 \\
 &= 75 \% \quad = 106 \% \\
 &\Delta + 31 \% \text{ von } 75 = + 41 \% \quad 37,72 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

abgeleiteter Vergleichswert **129,72 €/m²**
gerundet **130,00 €/m²**

3.2.1.6 Aus dem vergleichbaren Grundstück Nr. 955/5 der KG 20160 Ollern
(TZ 3306/2020)

Grundstücksgröße:	701 m ²	
Widmung:	„Bauland-Wohngebiet - 3 WE“	
Kaufdatum:	04.06.2020	
Kaufpreis:	€ 100.000	
Verkäufer:	Privat	
Käufer:	Privat	
Ausgangswert: € 100.000,00 : 701 =		142,65 €/m ²
zeitliche Wertanpassung mit + 40%		57,06 €/m ²
Ausgangswert		199,71 €/m²

Kriterienvergleich:

Kriterium	Vergl. Objekt	Bewertungsobjekt
Lage	± 0	+ 7
Größenwertfaktor	- 8	- 6
Figur	+ 3	+ 3
Widmung	„B-W“ ± 0	„B-A“ ± 0
Bebaubarkeit	+ 2	- 2
Straßenanbindung	+ 2	+ 2
Gelände	+ 2	- 3
Infrastruktur	± 0	± 0
Umgebung	± 0	+ 5
Immissionen (Lärm)	± 0	± 0

+ 1 → Δ : 5 PP	+ 6
= 101 %	= 106 %
Δ + 5 % von 101 = + 5 %	- 9,99 €/m ²

abgeleiteter Vergleichswert **209,70 €/m²**
gerundet **210,00 €/m²**

3.2.1.7 Aus dem vergleichbaren Grundstück Nr. 1/1 der KG 20193 Weinzierl bei Ollern (TZ 6790/2023)

Grundstücksgröße:	1.693 m ²	
Widmung:	„Bauland-Agrargebiet“	
Kaufdatum:	20.10.2023	
Kaufpreis:	€ 330.000	
Verkäufer:	Privat	
Käufer:	Privat	
Ausgangswert: € 330.000,00 : 1.693 =		194,92 €/m ²
zeitliche Wertanpassung mit + 10%		19,49 €/m ²
Ausgangswert		214,41 €/m²

Kriterienvergleich:

Kriterium	Vergl. Objekt	Bewertungsobjekt
Lage	+ 3	+ 7
Größenwertfaktor	- 20	- 6
Figur	+ 3	+ 3
Widmung	„B-A“ ± 0	„B-A“ ± 0
Bebaubarkeit	+ 2	- 2
Straßenanbindung	+ 2	+ 2
Gelände	+ 2	- 3
Infrastruktur	± 0	± 0
Umgebung	+ 2	+ 5
Immissionen (Lärm)	± 0	± 0

$$\begin{aligned}
 & - 6 \rightarrow \Delta : 12 \text{ PP} & + 6 \\
 & = 94 \% & = 106 \% \\
 & \Delta + 12 \% \text{ von } 94 = +13 \% & +27,87 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

abgeleiteter Vergleichswert	242,28 €/m²
gerundet	242,00 €/m²

3.2.1.8 Aus dem vergleichbaren Grundstück Nr. 96/4 der KG 20193 Weinzierl bei Ollern (TZ 2923/2024)

Grundstücksgröße:	531 m ²	
Widmung:	„Bauland-Wohngebiet – 3 WE“	
Kaufdatum:	03.06.2024	
Kaufpreis:	€ 180.000	
Verkäufer:	Privat	
Käufer:	Privat	
Ausgangswert: € 180.000,00 : 531 =		338,98 €/m ²
zeitliche Wertanpassung mit + 5%		16,95 €/m ²
Ausgangswert		355,93 €/m²

Kriterienvergleich:

Kriterium	Vergl. Objekt	Bewertungsobjekt
Lage	+ 3	+ 7
Größenwertfaktor	± 0	- 6
Figur	+ 3	+ 3
Widmung	„B-W“ ± 0	„B-A“ ± 0
Bebaubarkeit	+ 2	- 2
Straßenanbindung	+ 2	+ 2
Gelände	+ 2	- 3
Infrastruktur	± 0	± 0
Umgebung	+ 2	+ 5
Immissionen (Lärm)	± 0	± 0

$$\begin{aligned}
 &+ 14 \rightarrow \Delta : 8 \text{ PP} \quad + 6 \\
 &= 114 \% \quad = 106 \% \\
 &\Delta 8 \% \text{ von } 114 = - 7 \% \quad - 24,92 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

abgeleiteter Vergleichswert **331,01 €/m²**
gerundet **331,00 €/m²**

Tagebuchzahl	Parzelle	Fläche [m ²]	Verkaufs- datum	Verkaufspreis [€]	Verkaufspreis [€/m ²]	abgeleiteter Grundstücks- wert [€/m ²]	Fläche mal abgeleiteter Grundstückswert [€]	Ausreißer	Fläche mal abgeleiteter Grundstückswert (ohne Ausreißer) [€]
20160 Ollern									
2901/2024	938/5	515	13.05.2024	150.000,00	291,26	330,00	169.950,00	nein	169.950,00
3334/2022	529/1, 529/2, 529/3	2.694	28.02.2022	920.000,00	341,49	393,00	1.058.742,00	nein	1.058.742,00
3334/2022	529/1, 529/2, 529/3	2.694	28.05.2021	650.000,00	241,28	277,00	746.238,00	nein	746.238,00
6081/2023	574	643	17.10.2023	173.000,00	248,35	350,00	225.050,00	nein	225.050,00
48/2023	983/1	911	15.12.2022	72.880,00	80,00	130,00	118.430,00	ja	
3306/2020	955/5	701	04.06.2020	100.000,00	142,65	210,00	147.210,00	nein	147.210,00
20193 Weinzierl bei Ollern									
6790/2023	1/1	1.693	20.10.2023	330.000,00	194,92	242,00	409.706,00	nein	409.706,00
2923/2024	96/4	531	03.06.2024	180.000,00	338,98	331,00	175.761,00	nein	175.761,00
Summe		10.382			1.878,93	2.263,00	3.051.087,00		2.932.657,00
dividiert durch Anzahl bzw. Fläche					8	8	10.382		9.471
gemittelter Wert					234,87	282,88	293,88		309,65

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:

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

abgeleiteter flächengewichteter Grundstückswert im Mittel 293,88, somit:

$$191,02 \leq x_i \leq 396,74$$

Die Auswertung erfolgt flächengewichtet:

Abgeleiteter Grundstückswert €/m²: **309,65**

Es wird somit ein Bodenwert mit **gerundet € 310,0 per m²** festgelegt.

Wert der Aufschließungsabgabe laut NÖ Bauordnung 2014:

Seitens der Marktgemeinde Sieghartskirchen wurde zu den einzelnen Parzellen 529/1, 529/2, und 529/3 die Ergänzungsabgabe mit Bescheid AUF-13/2023 vom 04.05.2023 vorgeschrieben. In der Berechnung wurde eine Aufschließungsabgabe für die Parzelle 529 mit einer Berechnungslänge von 51,5461 m gesamt für die 3 Parzellen angerechnet.

Ermittlung der angerechneten Aufschließungsabgabe:

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

$$BL = \sqrt{\text{Bauplatzfläche}} = \sqrt{2.657 \text{ m}^2} = 51,5461$$

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

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

Einheitssatz laut Gemeinde Sieghartskirchen € 525

$$A = 51,5461 \times 1,0 \times 525 = € 27.061,70$$

Dies ergibt einen Wertanteil je Parzelle:

$$529/1: 27.061,70 / 2.657 \times 657 = € 6.691,58$$

$$529/2: 27.061,70 / 2.657 \times 1.080 = € 10.999,68$$

$$529/3: 27.061,70 / 2.657 \times 920 = € 9.370,25$$

3.3 Verkehrswertermittlung für die Parzelle 529/1

Aufgrund dessen, dass die Bodenwertermittlung von vergleichbaren unbebauten **Grundstücken im Vergleichswertverfahren** abgeleitet wurde, erfolgt für die Ermittlung des Verkehrswertes **keine Anpassung an die Marktlage**.

Verkehrswertermittlung			
Gstk.Nr.	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
529/1	657,00 m ²	310,00 €	203.670,00 €
angerechnete Aufschließungsabgabe	1,00 PA	6.691,58 €	6.691,58 €
Verkehrswert			210.361,58 €
Verkehrswert gerundet			211.500,00 €

3.4 Verkehrswertermittlung für die Parzelle 529/2

Die Bodenwertermittlung der Parzelle 529/2 erfolgt auf Grundlage der Wertermittlung für die Parzelle 529/1.

Bodenwert Parzelle 529/1 **gerundet € 310,0 per m²**

Die Parzelle 529/1 besteht als Fahnenparzelle und ist mit einem abbruchreifen Wirtschaftsgebäude „Stadl“ bebaut. Diesbezüglich werden als Beeinträchtigung die geschätzten Abbruchkosten abgezogen.

Abbruch geschätzt: 350 m³ x 28 €/m³ = € 9.800 rund € 10.000 inkl. MwSt.

Hinsichtlich der Grundstückskonfiguration und den Zufahrtsgegebenheiten wird seitens des SV ein Abschlag von 5 % zur Wertermittlung der Parzelle 529/1 festgelegt.

Verkehrswertermittlung			
Gstk.Nr.	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
529/2	1.080,00 m ²	310,00 €	334.800,00 €
Abschlag Grundstückskonfiguration, Zufahrt mit 5 %	334.800,00 €	5,00%	-16.740,00 €
Beeinträchtigung abbruchreifes Wirtschaftsgebäude - Stadl	1,00 PA	10.000,00 €	-10.000,00 €
angerechnete Aufschließungsabgabe	1,00 PA	10.999,68 €	10.999,68 €
Verkehrswert			319.059,68 €
Verkehrswert gerundet			319.000,00 €

3.5 Verkehrswertermittlung für die Parzelle 529/3

Die Bodenwertermittlung der Parzelle 529/3 erfolgt auf Grundlage der Wertermittlung für die Parzelle 529/1.

Bodenwert Parzelle 529/1 **gerundet € 310,0 per m²**

Die Parzelle 529/3 besteht mit einem abbruchreifen Wohngebäude samt angebautem Wirtschaftsgebäude „Stadl“. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist ein abbruchreifes Nebengebäude vorhanden. Diesbezüglich werden als Beeinträchtigung die geschätzten Abbruchkosten abgezogen.

Abbruch geschätzt: $820 \text{ m}^3 \times 28 \text{ €/m}^3 = \text{€ } 22.960$ rund € 23.000 inkl. MwSt.

Hinsichtlich der HQ 100- Beeinträchtigung wird seitens des SV ein Abschlag von 3 % zur Wertermittlung der Parzelle 529/1 festgelegt.

Verkehrswertermittlung			
Gstk. Nr.	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
529/3	920,00 m ²	310,00 €	285.200,00 €
Abschlag HW 100 -Zone mit 5 %	285.200,00 €	3,00%	-8.556,00 €
Beeinträchtigung abbruchreifes Wirtschaftsgebäude - Stadl	1,00 PA	23.000,00 €	-23.000,00 €
angerechnete Aufschließungsabgabe	1,00 PA	9.370,25 €	9.370,25 €
Verkehrswert			263.014,25 €
Verkehrswert gerundet			263.000,00 €

3.6 Lastenfreier Verkehrswert EZ 1072 GB 20160 Ollern als Ganzes

Die EZ 1072 KG 20160 Ollern besteht aus dem Grundstück 529/1, 529/2 und 529/3.

Bodenwertermittlung			
Gstk.Nr. EZ 1072	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
529/1			211.500,00 €
529/2			319.000,00 €
529/3			263.000,00 €
Verkehrswert			793.500,00 €

Der lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechte und Lasten.

Es wurde eine Aufschließungsergänzungsabgabe vorgeschrieben, welche noch nicht bezahlt wurde. Der Einheitssatz für die Aufschließungsergänzungsabgabe betrug für die Berechnung € 525 und beträgt seit dem 01.01.2025 € 600.

Es besteht eine Abgabenschuld für die Aufschließungsergänzungsabgabe mit:

- für die Parzelle 529/1 mit € 9.012
 - für die Parzelle 529/1 mit € 11.555
 - für die Parzelle 529/1 mit € 10.665
- somit gesamt mit € 31.231 bei der Gemeinde Sieghartskirchen gemäß Bescheid vom 04.05.2023.

Mit Datum 12.03.2025 war bei der Marktgemeinde Sieghartskirchen eine Abgabesumme mit gesamt € 33.090,57 für die Parzellen 529/1, 529/2 und 529/3 offen.

4 ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRS- UND SCHÄTZWERTE

4.1 Lastenfreier Verkehrswert der Liegenschaft Parzelle 529/1 KG 20160 Ollern

Der **VERKEHRSWERT** der Liegenschaft

Parzelle 529/1 KG 20160 Ollern

errechnet sich (inklusive Mehrwertsteuer)

Gerundet: € **211.500,00**

4.2 Lastenfreier Verkehrswert der Liegenschaft Parzelle 529/2 KG 20160 Ollern

Der **VERKEHRSWERT** der Liegenschaft

Parzelle 529/2 KG 20160 Ollern

errechnet sich (inklusive Mehrwertsteuer)

Gerundet: € **319.000,00**

4.3 Lastenfreier Verkehrswert der Liegenschaft Parzelle 529/3 KG 20160 Ollern

Der **VERKEHRSWERT** der Liegenschaft

Parzelle 529/3 KG 20160 Ollern

errechnet sich (inklusive Mehrwertsteuer)

Gerundet: € **263.000,00**

4.4 Lastenfreier Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1072 (Parzellen 529/1, 529/2, 529/3) KG 20160 Ollern

Der **VERKEHRSWERT** der Liegenschaft EZ 1072

Parzellen 529/1, 529/2, 529/3 KG 20160 Ollern

gesamt errechnet sich (inklusive Mehrwertsteuer)

Gerundet: € **793.500,00**

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

72.01; 72.10; 94.17

5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Das Gutachten besteht aus 60 Blatt Text und 40 Fotos und wurde in 1-facher Ausfertigung erstellt. Das Gutachten wird dem Auftraggeber digital übergeben, eine Ausfertigung verbleibt beim Sachverständigen.

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 wurde kein Energieausweis vorgelegt.

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 folgend 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“ bzw. „Abbrucharbeiten“ 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 Mitteilung über den Einheitswert vom Finanzamt
- Beilage ./4 Rückstandsausweis der MG Sieghartskirchen