



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

Brunn am Gebirge, am 12.02.2026  
Zl.:2604  
von 1  
(einer) Ausfertigung

Rechtssache 3 E 2204/25f des BG Bruck an der Leitha

**EXEKUTIONSSACHE:**

**Betreibende Partei**  
UniCredit Bank Austria AG  
Rothschildplatz 1  
1020 Wien  
Firmenbuchnummer 150714p

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

**Verpflichtete Partei**  
Stefan Wallner  
geb. 17.01.1990, Beschäftigter  
Auwiese 1708  
2460 Bruck an der Leitha

**Wegen:**  
EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

**B E F U N D U N D G U T A C H T E N**



über die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft:

<b>EZ</b>	3565, BLNr. 7: 1/1 Anteil	<b>Gegenstand</b>	Einfamilienhaus und Nebengebäude im Grünland
<b>GB</b>	05003 Bruck an der Leitha	<b>Bewertungsstichtag</b>	13.11.2025 (Tag der Befundaufnahme)
<b>BG</b>	Bruck an der Leitha	<b>Auftraggeber</b>	BG Bruck an der Leitha
<b>Adresse</b>	Auwiese 1708 2460 Bruck an der Leitha	<b>Auftrag / Zweck</b>	Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten Text, 12 Seiten Anhang und 18 Seiten Fotodokumentation mit 108 Fotos.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b><i>Allgemeines</i></b> .....	<b>5</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundlagen und Unterlagen der Bewertung</b> _____	<b>5</b>
1.1.1	Befundaufnahme _____	5
1.1.2	Erhebungen bei der Gemeinde _____	5
1.1.3	Erhebungen der Immobilienpreise _____	5
1.1.4	Grundbuchauszug _____	6
1.1.5	Digitale Erhebungen _____	6
1.1.6	Lichtbilder _____	6
1.1.7	Fachliteratur _____	6
<b>2</b>	<b><i>Befund</i></b> .....	<b>8</b>
<b>2.1</b>	<b>Liegenschaft</b> _____	<b>8</b>
<b>2.2</b>	<b>Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)</b> _____	<b>8</b>
<b>2.3</b>	<b>Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)</b> _____	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>Lasten (Eintragungen im C-Blatt)</b> _____	<b>9</b>
<b>2.5</b>	<b>Außerbücherliche Lasten</b> _____	<b>9</b>
<b>2.6</b>	<b>Lage</b> _____	<b>10</b>
2.6.1	Makrolage _____	10
2.6.2	Mikrolage _____	13
2.6.3	Verkehrslage _____	15
2.6.3.1	Individualverkehrsanbindung .....	15
2.6.3.2	Öffentliche Verkehrsanbindung .....	16
<b>2.7</b>	<b>Umwelteinflüsse und Kontaminierung</b> _____	<b>17</b>
2.7.1	Kontaminierung _____	17
2.7.2	Lärminfo _____	18
2.7.3	Naturrisiken _____	19
2.7.4	Senderkataster _____	22
2.7.5	Breitbandatlas _____	24
2.7.6	Referenzwerte Radon-Risiko _____	26
<b>2.8</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> _____	<b>27</b>
2.8.1	Grundstück – Grundbuchsstand (A1-Blatt) _____	27
2.8.2	Grundstücksform und Topografie _____	28
2.8.3	Flächenwidmung und Bebauungsplan _____	29

2.8.4	Ver- und Entsorgung, Aufschließung	31
<b>2.9</b>	<b>Beschreibung der Baulichkeiten</b>	<b>32</b>
2.9.1	Allgemeines und Objektbeschreibung	32
2.9.2	Bauakt	33
2.9.3	Technische Beschreibung	33
2.9.4	Energieausweis	36
2.9.5	Beschreibung der Räumlichkeiten	36
2.9.6	Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag	41
2.9.7	Ermittlung der Flächen	41
<b>2.10</b>	<b>Ertragslage</b>	<b>42</b>
<b>2.11</b>	<b>Zubehör</b>	<b>42</b>
<b>2.12</b>	<b>Vergleichspreise</b>	<b>43</b>
2.12.1	Grundstücksmarkt und Immobilienmarkt	43
2.12.2	Erhobene Vergleichspreise	43
<b>3</b>	<b><i>BEWERTUNGSGUTACHTEN</i></b>	<b>53</b>
<b>3.1</b>	<b>Wertermittlungsverfahren</b>	<b>53</b>
<b>3.2</b>	<b>Sachwertverfahren</b>	<b>53</b>
3.2.1	Bodenwert	54
3.2.1.1	Bodenwertermittlung	56
3.2.2	Bauwert	60
3.2.2.1	Bauwertermittlung	60
3.2.3	Sachwert	64
<b>3.3</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>64</b>
3.3.1	Verkäuflichkeit der unbelasteten Liegenschaftsanteile	64
3.3.2	Verkehrswert unter Berücksichtigung dinglicher Lasten	65
<b>3.4</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>67</b>
<b>4</b>	<b><i>SCHLUSSBEMERKUNGEN</i></b>	<b>68</b>
<b>5</b>	<b><i>ANHANG (Kopien zum Teil verkleinert)</i></b>	<b>70</b>
<b>5.1</b>	<b>Grundbuchauszug</b>	<b>70</b>
<b>5.2</b>	<b>Bestandsplan - 1999</b>	<b>71</b>
<b>5.3</b>	<b>Feststellungsbescheid und Baubeschreibung - 1999</b>	<b>73</b>
<b>5.4</b>	<b>Einreichplan – Zentralheizung - 1999</b>	<b>78</b>
<b>5.5</b>	<b>Offene Forderungen gegenüber Gemeinde – 19.12.2025</b>	<b>80</b>

<b>5.6</b>	<b>Rückstandausweis GABL – 19.12.2025</b>	<b>81</b>
<b>5.7</b>	<b>Fotodokumentation des Sachverständigen: Foto 1 - 108</b>	<b>82</b>

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

### 1.1.1 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft mit der Adresse *2460 Bruck an der Leitha, Auwiese 1708* am **13.11.2025 von 09:00 Uhr bis 09:45 Uhr** durch den Sachverständigen DI Martin Roth in Anwesenheit von:

- Herrn Gerhard Hauptmann, Gerichtsvollzieher
- Herrn Klaus Sauer, Aufsperrdienst Solomka
- Frau Mag. Zuzana Zavodsky, MSc, Hilfskraft des Sachverständigen

Mit dem Beschluss vom 27.01.2026 wurde der Sachverständige DI Rainer Altmann mit der Erstellung des Verkehrswertgutachtens beauftragt. Von einer neuerlichen Befundaufnahme wurde abgesehen, da die am 13.11.2025 durchgeführte Befundaufnahme dem Gutachten auftragsgemäß zugrunde gelegt werden soll.

Der erste Befundaufnahmetermin anberaumt für den 09.09.2025 um 11:15 konnte aufgrund von Abwesenheit des Verpflichteten nicht durchgeführt werden.

### 1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde

und Übermittlung von Unterlagen durch die Gemeinde am 28.08.2025, insbesondere

- Feststellungsbescheid B 74/1999 vom 02.09.1999
- Bestandspläne der Liegenschaft
- Angaben zu Flächenwidmung und Bebaubarkeit
- Auskunft zum Aufschließungsstand
- Auskunft zu etwaigen Abgaberrückständen, -guthaben bzw. Zahlungsforderungen der Gemeinde

sowie Bauakterhebung beim Bauamt am 09.09.2025, insbesondere

- Einholung von weiteren Informationen zum Planwerk und Bescheiden

### 1.1.3 Erhebungen der Immobilienpreise

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation

- Erhebung am Grundbuch zu Grundstückspreisen

– Markterhebungen – Internetrecherche

1.1.4 Grundbuchauszug

- mit Abfragedatum 13.08.2025

1.1.5 Digitale Erhebungen

- Auszug aus dem digitalen Kataster - und Flächenwidmungsplan der Abteilung Allgemeiner Baudienst - Referat GIS Koordination des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung (<https://atlas.noe.gv.at/>)
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster ([www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at))
- Umgebungslärmkarten (24h Durchschnitt) zu Straßen-, Schienen- und Flugverkehr des BMKUEMIT 2022 ([www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at))
- Hochwasserrisikokarte HORA des BMLFRW ([www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at))
- Senderkataster, Forum Mobilkommunikation (FMK) des BMVIT ([fmk.at](http://fmk.at))
- Breitbandatlas des BMF, Bundesministerium für Finanzen ([www.bmf.gv.at](http://www.bmf.gv.at))

1.1.6 Lichtbilder

108 Stück, die vom SV DI Martin Roth im Zuge der Befundaufnahme aufgenommen wurden.

1.1.7 Fachliteratur

- Kleiber: "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten", 2010
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 2010 + 2023
- Kranewitter: "Liegenschaftsbewertung", 2017, 2010, 2007, 2002
- Stabentheiner: "Liegenschaftsbewertungsgesetz", 1992
- Gerardy / Möckel / Troff (Hrsg.): "Praxis der Grundstücksbewertung", 2012
- Bienert / Funk (Hrsg.): "Immobilienbewertung Österreich", 2007 + 2014 + 2022
- Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: "Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2006"
- Seiser / Kainz: "Der Wert von Immobilien", 2011 + 2014
- Martin Roth: "Liegenschaftsbewertung" Kapitel 22, in Rainer (Hrsg.): "Handbuch des Miet- und Wohnrechts", 2016

Vorbemerkungen:

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

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

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

#### **Annahmen**

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

#### **Besondere Annahmen**

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

## 2 BEFUND

### 2.1 Liegenschaft

Auf der gegenständlichen Liegenschaft EZ 3565 befindet sich auf einer Mittelparzelle ein nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit mehreren Nebengebäuden im Grünland.

KATASTRALGEMEINDE 05003 Bruck an der Leitha  
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

EINLAGEZAHL 3565

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2079/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1708/1	G GST-Fläche	* 2555	
	Bauf.(10)	325	
	Gärten(10)	2230	Auwiese 1708
1708/2	G Sonst(10)	* 176	
1708/3	G GST-Fläche	* 218	
	Bauf.(10)	108	
	Gärten(10)	110	
GESAMTFLÄCHE		2949	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

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

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

7 ANTEIL: 1/1

Stefan Wallner

GEB: 1990-01-17 ADR: Auwiese 1708, Bruck an der Leitha 2460

a 1711/2019 IM RANG 1285/2019 Kaufvertrag 2019-04-23 Eigentumsrecht

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

Im A2-Blatt besteht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die folgende Eintragung.

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

4 a 1589/2003 Anmeldungsbogen gem § 13 LTG 2002-11-21 Zuschreibung

Teilfläche(n) Gst 1711/2 aus EZ 4134, Einbeziehung in Gst 1708/3

(§ 13 LTG, A 151/02, P 223/02)

## 2.4 Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Im C-Blatt des bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteils bestehen zum Abfragedatum des Grundbuchauszugs folgende Eintragungen:

```
***** C *****
5 a 1711/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-05-08
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 256.800,--
    für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
    b gelöscht
6 a 2079/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 6,625 % Z pa
    aus EUR 70.000,-- seit 2025-04-15, Kosten EUR 3.150,72 samt
    4 % Z seit 2025-05-19, Kosten EUR 1.633,22 für UniCredit
    Bank Austria AG (FN 150714p) (3 E 2204/25f)
    b 2079/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur
    Hereinbringung vom Kosten EUR 18.-- für UniCredit Bank
    Austria AG (FN 150714p) (3 E 2204/25f)
```

Der gesamte Grundbuchauszug kann dem Anhang des Gutachtens entnommen werden.

Die gegenständliche Wertermittlung unterstellt einen geldlastenfreien Zustand (unbelasteter Verkehrswert).

## 2.5 Außerbücherliche Lasten

Laut Auskunft der Gemeinde vom 19.12.2025 besteht am Abgaben- bzw. Gebührenkonto für die gegenständliche Liegenschaft ein Rückstand von € 362,55 bei der Gemeinde (Auskunft per E-Mail – siehe Anhang).

Gemäß Auskunft des Gemeindeverbandes für Abfallbehandlung (GABL) vom 19.12.2025 sind Forderungen iHv. € 115,46 vorhanden.

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

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

Der Sachverständige weist potenzielle Erwerber darauf hin, dass aufgrund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungstichtages und des – meist nicht unwesentlich späteren – Erwerbstichtages auf der Liegenschaft (weitere)

dingliche offene Forderungen z. B. seitens der Gemeinde entstanden sein könnten und daher eine zusätzliche Erhebung vor Erwerb durch den potenziellen Erwerber zum Stand der eventuell bestehenden (weiteren) dinglichen offenen Forderungen empfohlen wird.

## 2.6 Lage

### 2.6.1 Makrolage

Bruck an der Leitha ist eine Stadtgemeinde im nordöstlichen Niederösterreich mit ca. 8.687 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) und Bezirkshauptstadt des Bezirks Bruck an der Leitha, auf ca. 156 m Seehöhe und rund 40 km südöstlich von *Wien*.



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

Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst rd. 23,7 km<sup>2</sup>, besteht aus den beiden Ortschaften *Bruck an der Leitha* und *Wilfleinsdorf*, liegt nördlich des *Leitha*-Flusses und am nördlichen Rand des *Leithagebirges* unweit der slowakischen Grenze im Osten und des *Neusiedler Sees* im Süden.

Das Gemeindegebiet von *Bruck an der Leitha* grenzt von Westen nach Osten an die niederösterreichischen Gemeinden *Sommerein*, *Trautmannsdorf an der Leitha*, *Göttlesbrunn-Arbesthal*, *Höflein* und *Rohrau* sowie an das Bundesland Burgenland im Süden und liegt in einer fruchtbaren, durch den Anbau von Zuckerrüben, Gemüse und Weizen bestimmten Niederung nördlich des *Leithagebirges*.

Seit der Gründung der Region *Centrope* 2003 nimmt die Bevölkerung der Gemeinde *Bruck an der Leitha* trotz anhaltend negativer Geburtenbilanzen entsprechend dem Trend im politischen Bezirk und im Bundesland aufgrund der positiven Wanderungsbilanz in den letzten Jahren kontinuierlich zu und liegt im Bundesdurchschnitt mit mäßig steigender Tendenz.

## Bevölkerung seit 1869

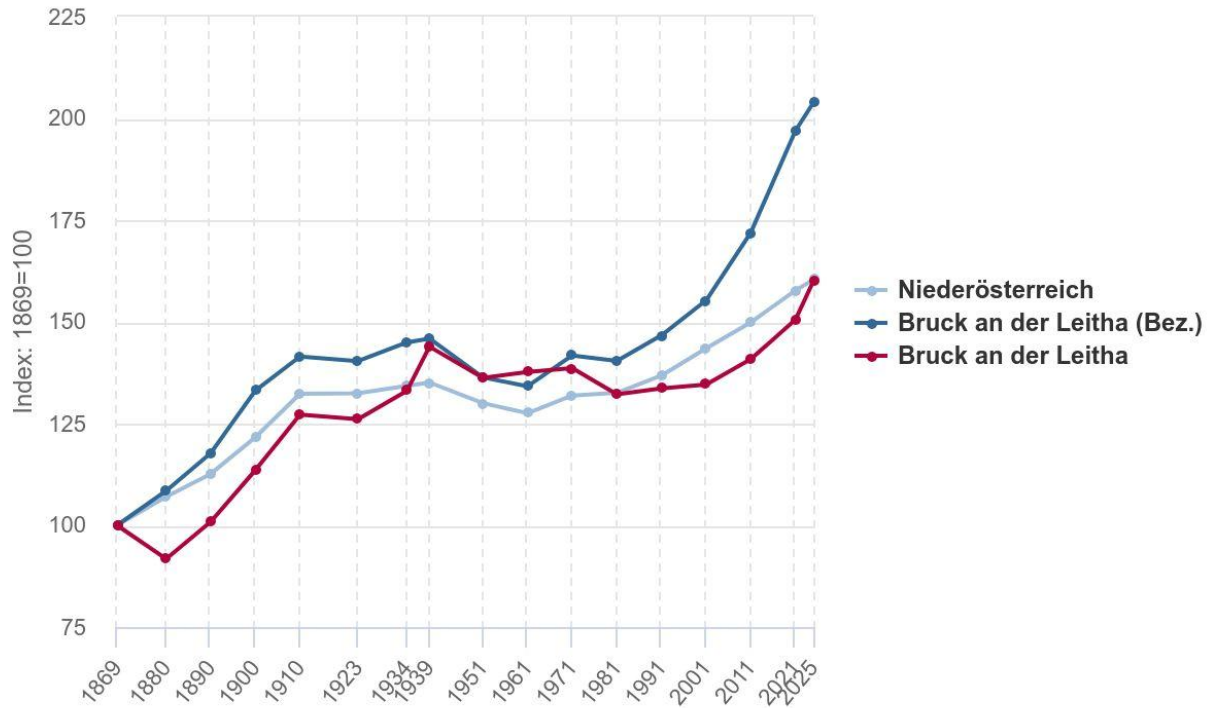


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Statistik Austria

## Bevölkerungsveränderung nach Komponenten je 1.000 der Bevölkerung - 2024

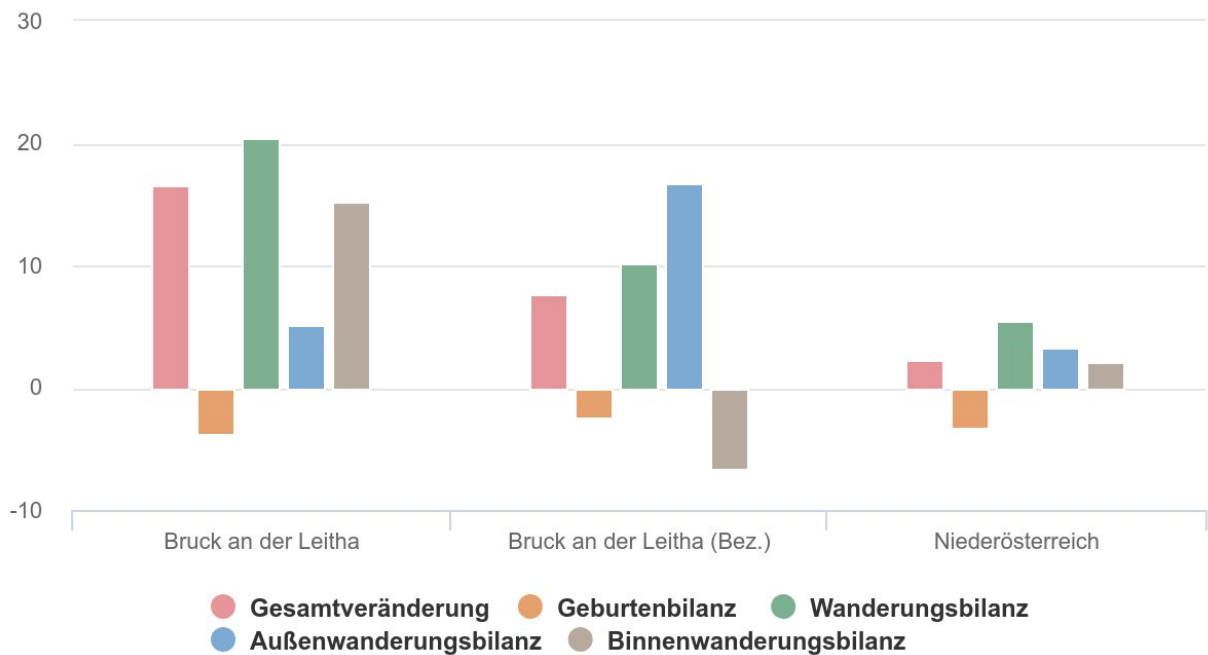


Abbildung 3: Bevölkerungsveränderung nach Komponenten; Quelle: Statistik Austria

Entsprechend der Bauperiodentafeln der Stadtgemeinde sind etwa 15,1 % (2021) aller Gebäude in der Gemeinde aus einem Errichtungszeitraum vor 1919. Dieser Anteil liegt deutlich über den Anteilen des Bezirks und im Durchschnitt des Bundeslandes.

Das historische Stadtbild im Zentrum wird durch überwiegend zweigeschossige Ackerbürgerhäuser geprägt und verleiht der Stadt in der Kernzone ein charakteristisches barockes Erscheinungsbild.

Bauperiode	Gemeinde			Politischer Bezirk			Bundesland		
	2021	2011	And. %	2021	2011	And. %	2021	2011	And. %
Gebäude insgesamt	2 798	2 626	6,5	36 939	33 461	10,4	637 094	591 433	7,7
vor 1919	423	430	-1,6	3 241	3 368	-3,8	98 415	101 648	-3,2
1919 bis 1944	309	313	-1,3	3 104	3 181	-2,4	49 878	50 974	-2,2
1945 bis 1960	278	283	-1,8	3 042	3 106	-2,1	54 043	54 740	-1,3
1961 bis 1970	313	310	1,0	4 130	4 154	-0,6	70 542	70 913	-0,5
1971 bis 1980	321	324	-0,9	5 089	5 072	0,3	86 567	86 242	0,4
1981 bis 1990	326	314	3,8	5 139	5 052	1,7	85 296	83 982	1,6
1991 bis 2000	309	327	-5,5	4 453	4 570	-2,6	70 973	72 079	-1,5
2001 bis 2010	307	311	-1,3	4 996	4 820	3,7	69 748	68 365	2,0
2011 und später	212	14	1414,3	3 745	138	2613,8	51 632	2 490	1973,6

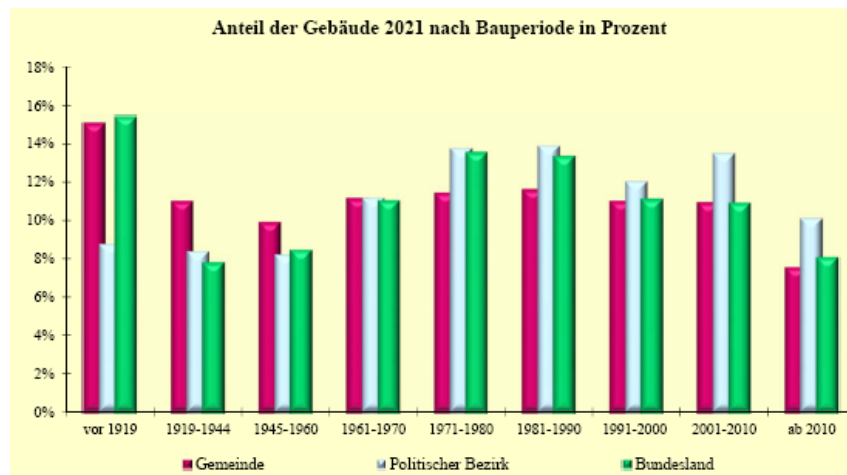


Abbildung 4: Gebäude nach Bauperiode; Quelle: Statistik Austria, Gebietsstand 01.01.2025

Viele der historischen Gebäude sind erhalten und in den letzten Jahren instandgesetzt worden, insbesondere der *Hauptplatz* mit dem Rathaus und die Fußgängerzone *Kirchengasse* mit teils prächtigen, traufständigen Schauffassaden, dahinterliegenden teils tonnengewölbten Einfahrten, gewölbten Räumen in den Erdgeschossen und mit von Hoftrakten umschlossenen Innenhöfen, wie auch in den angrenzenden Gassen, die innerhalb der ehemaligen Stadtmauer (Schutzzone) liegen.

## 2.6.2 Mikrolage

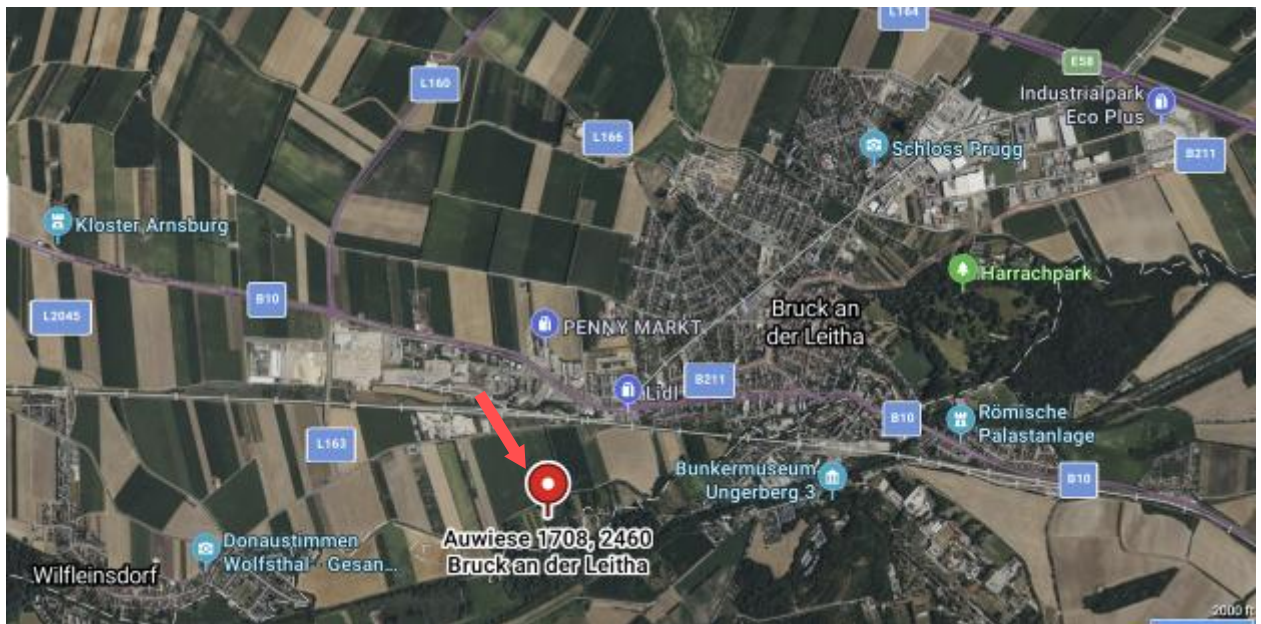


Abbildung 5: Lage in der Gemeinde mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: bing.com

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich im südwestlichen Teil von *Bruck an der Leitha*, südlich der B10 und südwestlich des Schlosses Prugg. Die südliche Grenze der Liegenschaft bildet zugleich die Bundeslandgrenze sowie die Grenze zur Gemeinde *Bruckneudorf*.

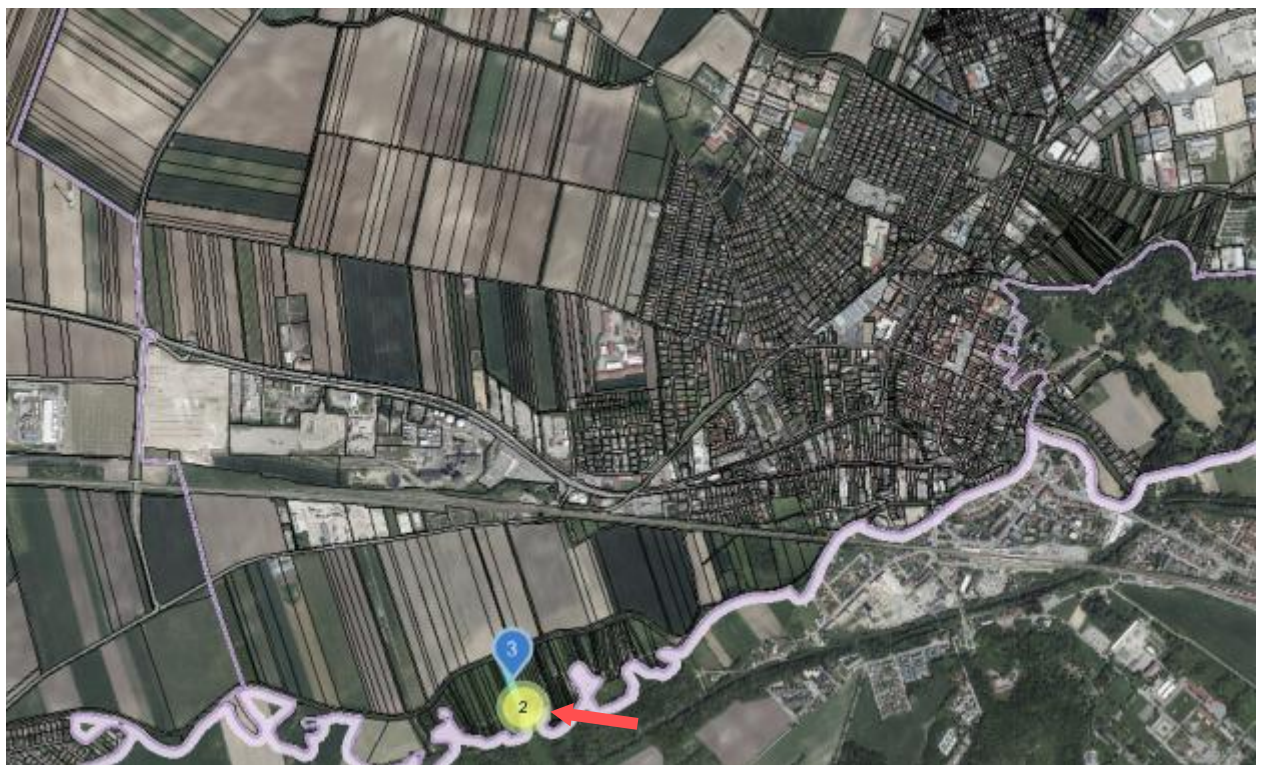


Abbildung 6 Lage im Ortsgefüge mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: atlas.noe.gv.at



Bewertungsgegenständlich ist eine langgezogene Liegenschaft bestehend aus 3 Parzellen.

Die annähernd nord-süd-orientierte und in etwa rechteckig geschnittene Mittelparzelle (GstNr. 1708/1) im Grünland ist über eine asphaltierte Privatstraße (GstNr. 1708/2) erschlossen.

Die Privatstraße endet mit einem Umkehrplatz und wird weiter als Feldweg geführt. Südlich davon befindet sich das dritte zur Liegenschaft zugehörige und unregelmäßig geschnittene Grundstück (GstNr. 1708/3), auf dem sich die Garage befindet.

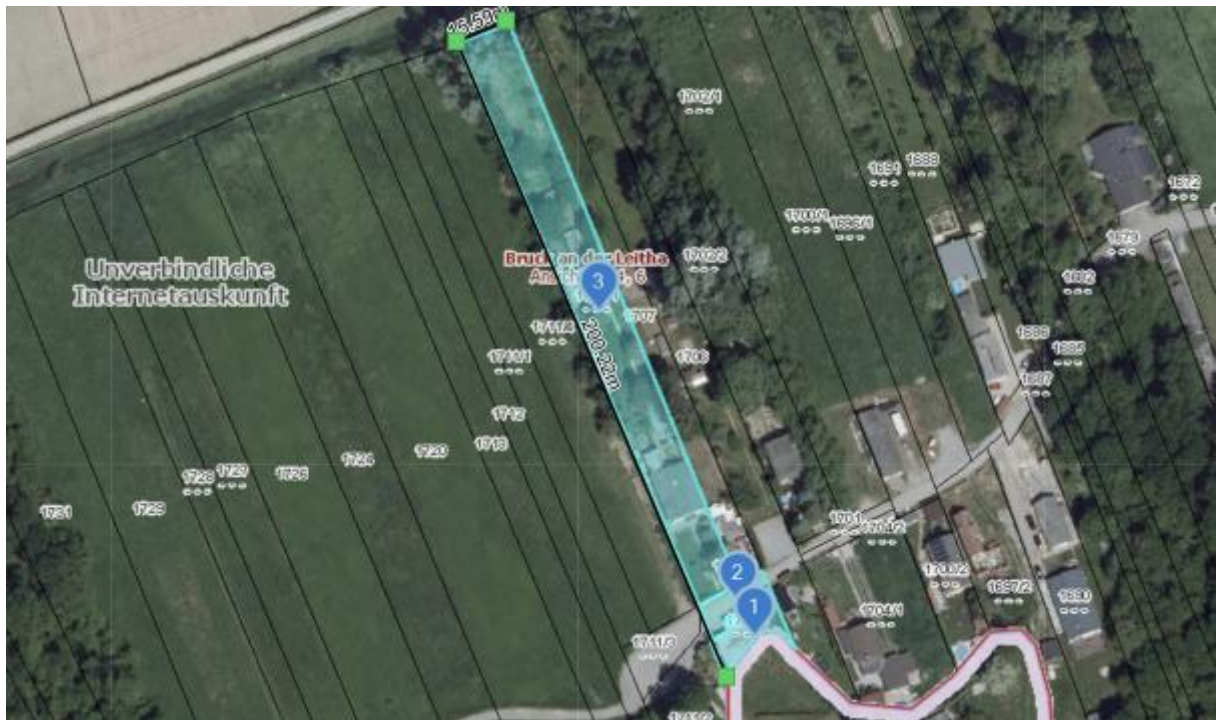


Abbildung 7: Mikrolage im Straßenzug; Quelle: atlas.noe.gv.at

In der *Auwiese* befinden sich mehrere Parzellen, die die Flächenwidmung Grünland (Glf) bzw. einige davon mit dem Zusatz „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ (Geb+Nr.) aufweisen und überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut sind. Die Siedlung ist umgeben von landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken. Unmittelbar angrenzend befindet sich die *Leitha-Au* (feuchte Auenlandschaft), die Erholungs- und

Naturqualitäten bietet; in der weiteren Umgebung finden sich Wohngebiete, lokale Dienstleister und kleinere Gewerbeangebote.

In einer Entfernung von rd. 11 km und an den Erschließungsstraßen Richtung *Neusiedl am See* (B10, A4) befindet sich neben der Autobahnabfahrt *Neusiedl am See* ein Handelszentrum überregionaler Bedeutung (*Outlet-Center Parndorf* seit 1998).

### 2.6.3 Verkehrslage

Bruck an der Leitha verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung: Anbindung an die *Ostautobahn A4* sowie die *Budapester Straße (B10)* und ein Bahnhof mit ÖBB-Verkehr (u. a. S-Bahn-Verbindungen) gewährleisten schnelle Verbindungen nach *Wien* und in die Region.

#### 2.6.3.1 Individualverkehrsanbindung

Die Stadtgemeinde *Bruck an der Leitha* liegt von *Wien (Schwedenplatz)* ca. 41 km entfernt, wird über die *Ostautobahn (A4)* oder die *B10* erschlossen und ist mit dem Auto bei durchschnittlicher Verkehrslage in ca. 40 bis 60 Minuten erreichbar.

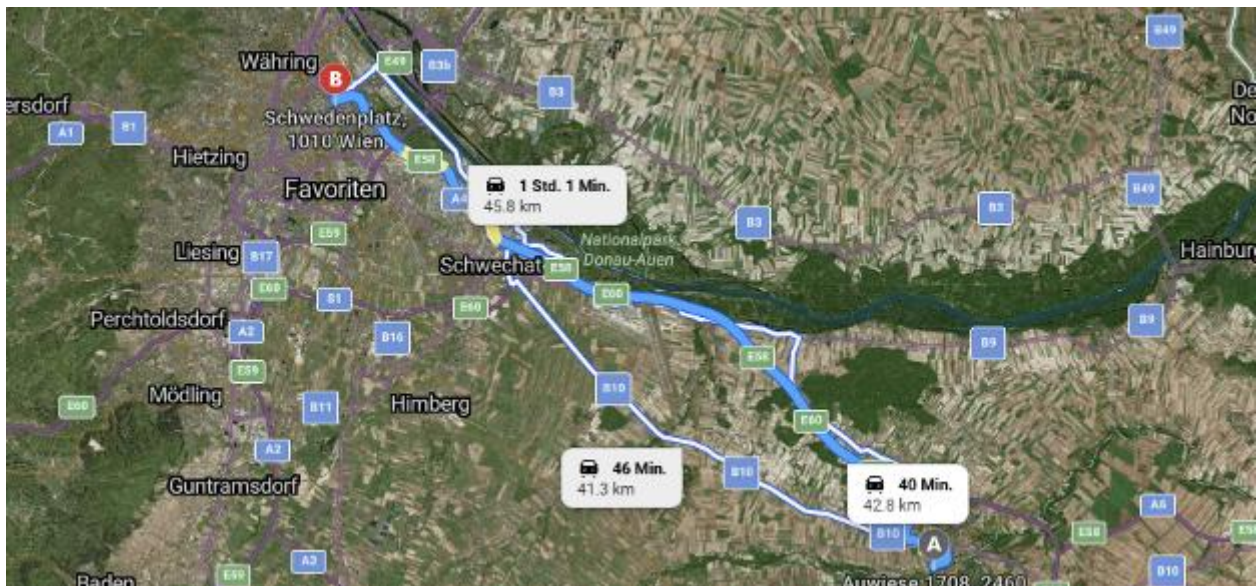


Abbildung 8: Anbindung Individualverkehr; Quelle: bing.com

Das Zentrum der Bezirkshauptstadt *Bruck an der Leitha* (Rathaus am Hauptplatz) ist mit ca. 2,9 km Entfernung in etwa 7 Autominuten oder halber Stunde zu Fuß zu erreichen, die Landeshauptstadt *St. Pölten* mit rd. 115 km Entfernung ist mit dem Auto durchschnittlich in rund 75 Minuten Fahrzeit über die A4, A23, A21, A1 und S33 erreichbar.

Die Freizeitanlagen des *Neusiedler Sees* (Segelhafen West) sind über Landesstraßen mit rd. 17 km Entfernung in ca. 25 Minuten erreichbar.

Der internationale *Flughafen Wien-Schwechat* befindet sich in ca. 25 km westlicher Entfernung, der internationale *Flughafen Bratislava* befindet sich in ca. 41 km östlicher Entfernung.

### 2.6.3.2 Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in der unmittelbaren Siedlung ist tendenziell schwächer als im Stadtzentrum. Die Anbindung der gegenständlichen Liegenschaft an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über den regionalen Bus- und Schienenverkehr (REX/ Schnellbahn).

*Wien* (Hauptbahnhof) ist etwa im 1-Studentakt in rd. 60 bis 90 Minuten mit Umstieg am *Bruck/ Leitha Bahnhof* oder in *Wien Simmering*, die Landeshauptstadt *St. Pölten* in vergleichbaren Intervallen mit Umsteigen in Wien in ca. 100 Minuten zu erreichen.

Die nächstgelegene Busstation *Bruck an der Leitha/ Altstadt* liegt nordöstlich der gegenständlichen Liegenschaft in ca. 1,6 km fußläufiger Entfernung. Der nächstgelegene Bahnhof *Bruck an der Leitha* befindet sich östlich der gegenständlichen Liegenschaft in ca. 2,7 km Entfernung.

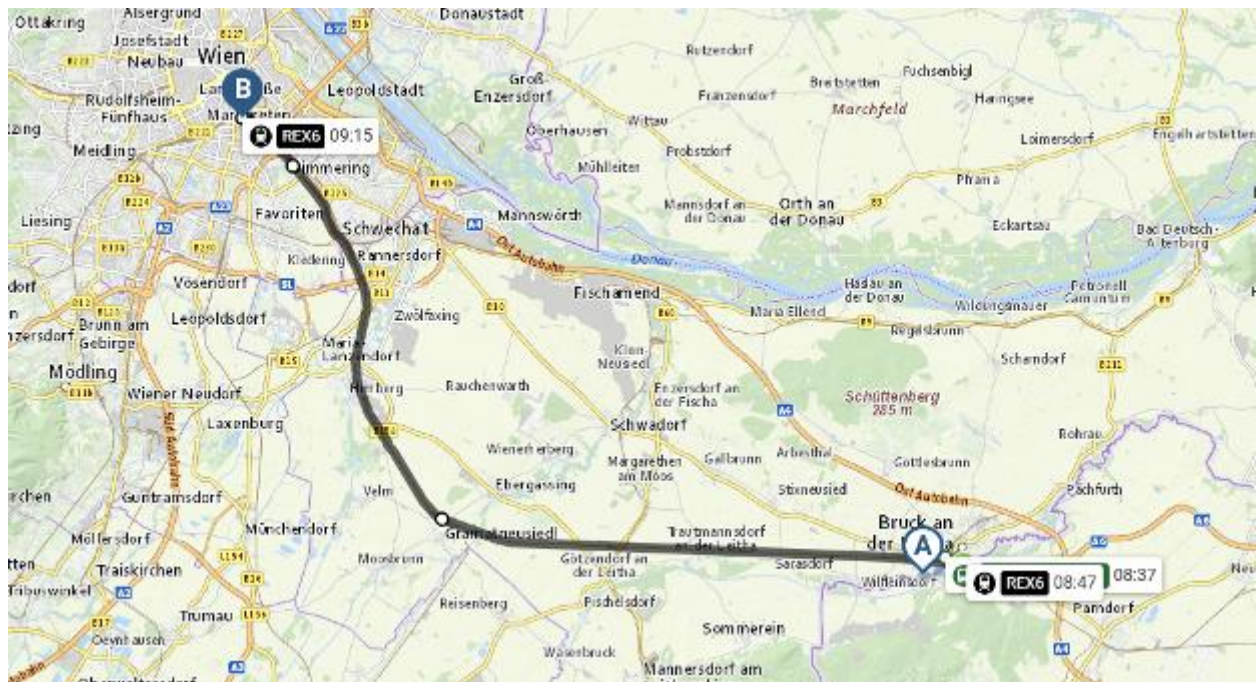


Abbildung 9: Anbindung öffentlicher Verkehr; Quelle: www.vor.at

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

## 2.7 Umwelteinflüsse und Kontaminierung

### 2.7.1 Kontaminierung

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

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



Abbildung 10: Altlasten-GIS; Quelle: umweltbundesamt.at

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind weder Altlasten, noch Altablagerungen oder ein Altstandort eingetragen.

## 2.7.2 Lärminfo

Gemäß Abfrage der Lärmkarte vom 17.12.2025 weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft eine Lärmbeeinträchtigung durch den Schienenverkehr im Bereich von 55 – 60 dB, jedoch keine Lärmbeeinträchtigung hinsichtlich des durchschnittlichen Straßen-, oder Flugverkehrs auf.



Abbildung 11: Luftbild Lärminfo Straßenverkehr mit Ergänzung des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich

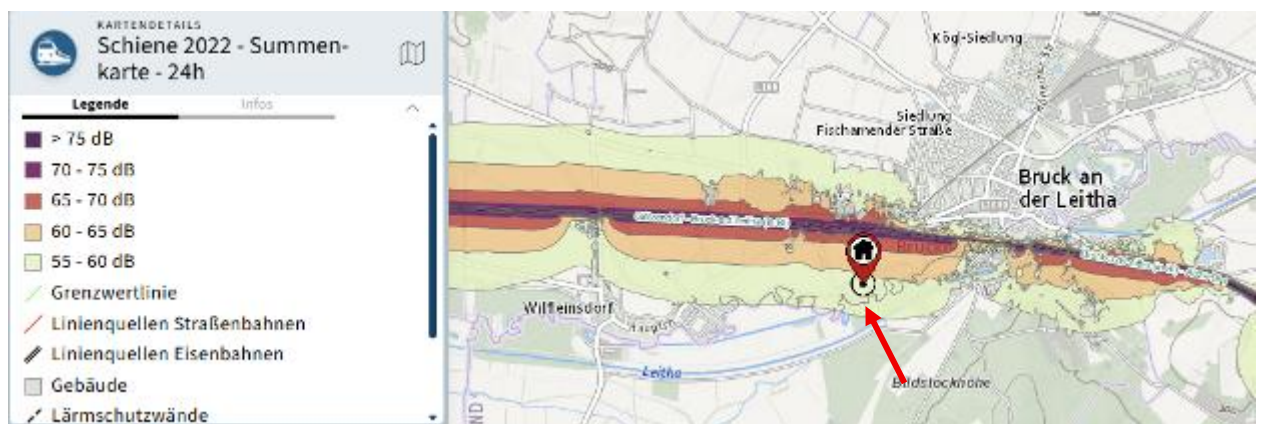


Abbildung 12: Luftbild Lärminfo Schienenverkehr mit Ergänzung des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich



Abbildung 13: Luftbild Lärminfo Fluglärm Durchschnitt mit Ergänzung des SV (Pfeil); Quelle: Lärmschutz Österreich

### 2.7.3 Naturrisiken

Die Karte der Gefahrendarstellung *Fließgewässer* zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300-jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind. Die Hochwasserzonierung liefert Informationen von welchen Überflutungsszenarien ein Objekt bzw. Standort potenziell betroffen ist. Liegt ein Objekt in einem Gebiet mit hoher Überflutungswahrscheinlichkeit (HQ 30), so sind alle Szenarien relevant, innerhalb von Gebieten mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ  $\geq 100$ ) auch das Szenario geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 300). Gemäß Abfrage vom 04.09.2025 ist auf der Liegenschaft derzeit eine mittlere Hochwassergefährdung mit Überflutungen ersichtlich:

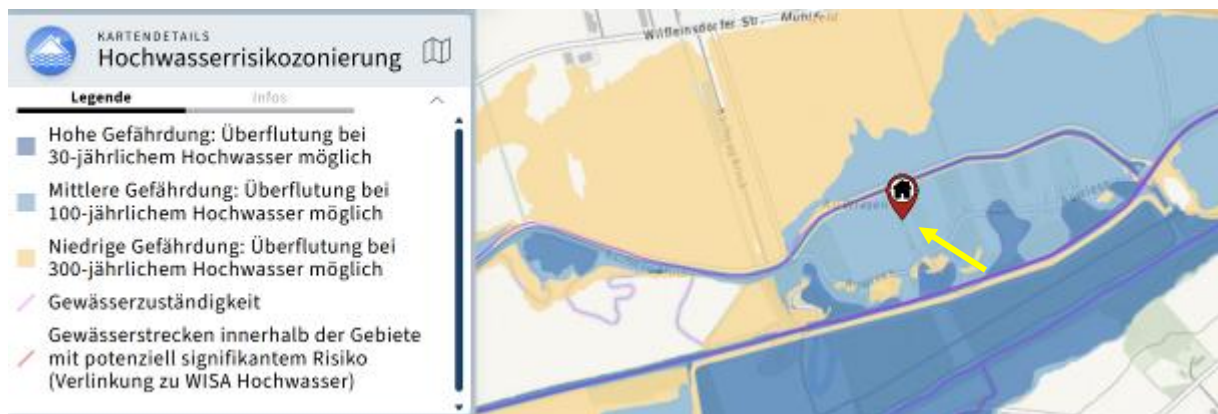


Abbildung 14: Luftbild und Hochwasserzonen mit Legende und Ergänzung des SV (Pfeil), Quelle: hora.gv.at

Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

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

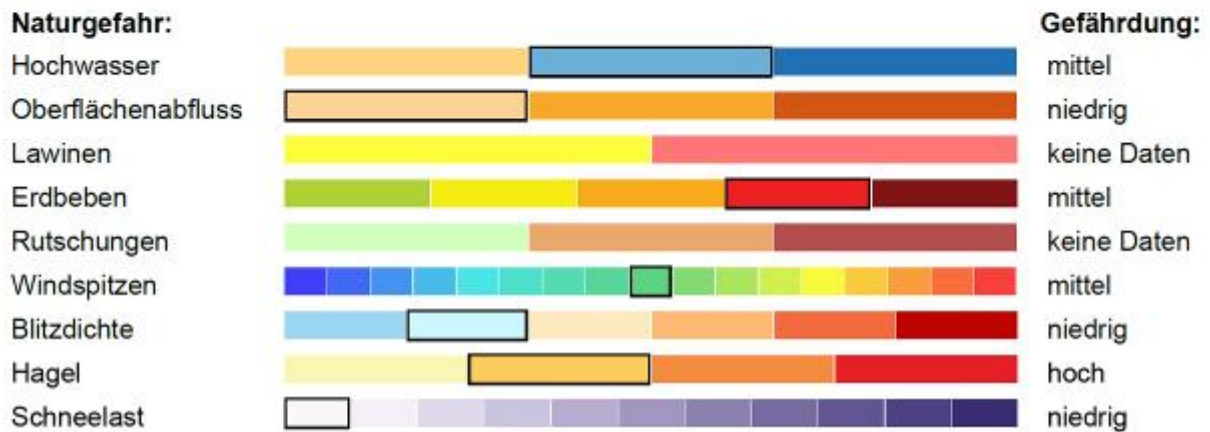


Abbildung 15: Legende und Auszug digitaler HORA-Pass; Quelle: hora.gv.at

Aufgrund der Widmung als *Grünland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung* erfolgte eine weitere Abfrage Gefahrenkarte für *Oberflächenabfluss*. Auch Oberflächenabfluss fernab von Gewässern kann - zusätzlich zu Hochwasser aus Fließgewässern - erhebliche Schäden an Bauwerken und Infrastruktureinrichtungen verursachen.

In der Gefahrenhinweiskarte „*Oberflächenabfluss*“ werden mögliche Fließwege im Gelände dargestellt, die hauptsächlich gespeist durch Starkregen zu Schäden führen können. Die Fließwege enden an den Eintrittspunkten in den Siedlungsraum (Siedlungsumhüllende), da selbst kleine Strukturen, wie Gehsteigkanten, Einfriedungen, Durchlässe, etc. die Abflussrichtung erheblich verändern können.

In Verbindung mit Vorortkenntnis können so für bestehende Siedlungen bzw. Siedlungsentwicklungen mögliche Gefährdungen abgeschätzt und berücksichtigt werden. Die Abfrage zeigt keine Gefährdung durch Oberflächenabfluss.

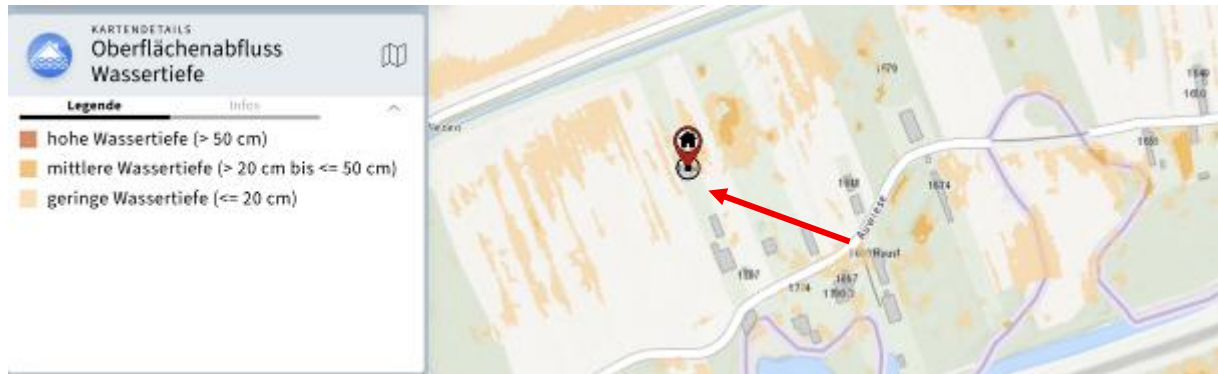


Abbildung 16: Luftbild und Oberflächenabfluss mit Ergänzung des SV (Pfeil), Auszug HORA-Pass; Quelle: hora.gv.at

Nach einer Abfrage der *Gefahrenhinweiskarte für Rutschungen* ist für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft die Anfälligkeit zu Rutschungen nicht klassifiziert, tatsächliche Ereignisse (roter Punkt) sind nicht dokumentiert.

Die gegenständliche *Gefahrenhinweiskarte Rutschungen* setzt sich aus einer Dispositionskarte (dreistufige, flächige Information zur relativen Anfälligkeit der Gesteine zu Rutschungen) und einer Ereigniskarte (dokumentierte Rutschungen) zusammen.

Das heißt, die Karte liefert für das Betrachtungsgebiet eine grobmaßstäbliche Erstinformation zur generellen Rutschanfälligkeit des Gesteinsuntergrundes und ob Rutschungen bereits dokumentiert sind. In Bezug auf die dokumentierten Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann.

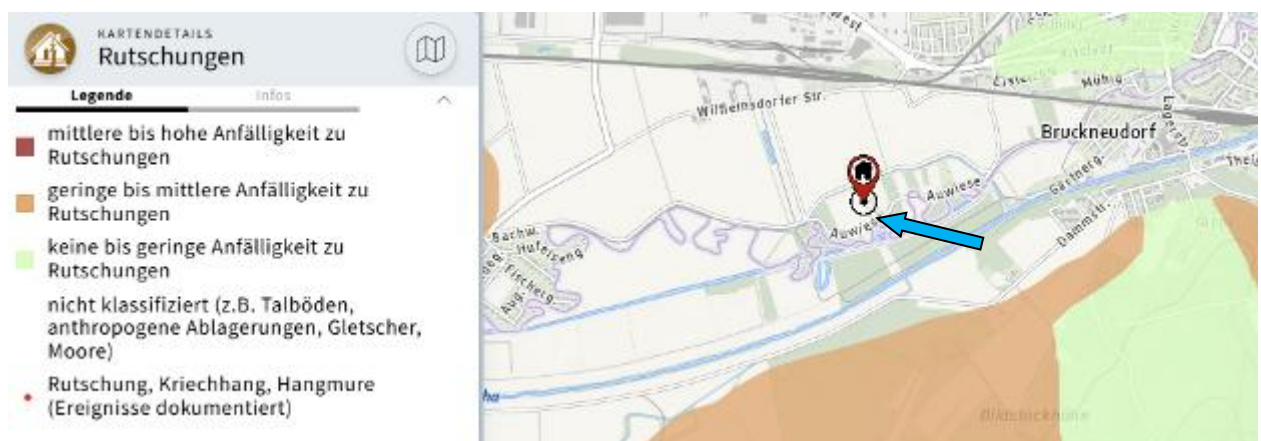


Abbildung 17: Rutschungen mit dokumentierten Ereignissen und Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: hora.gv.at

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

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

#### 2.7.4 Senderkataster

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

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

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

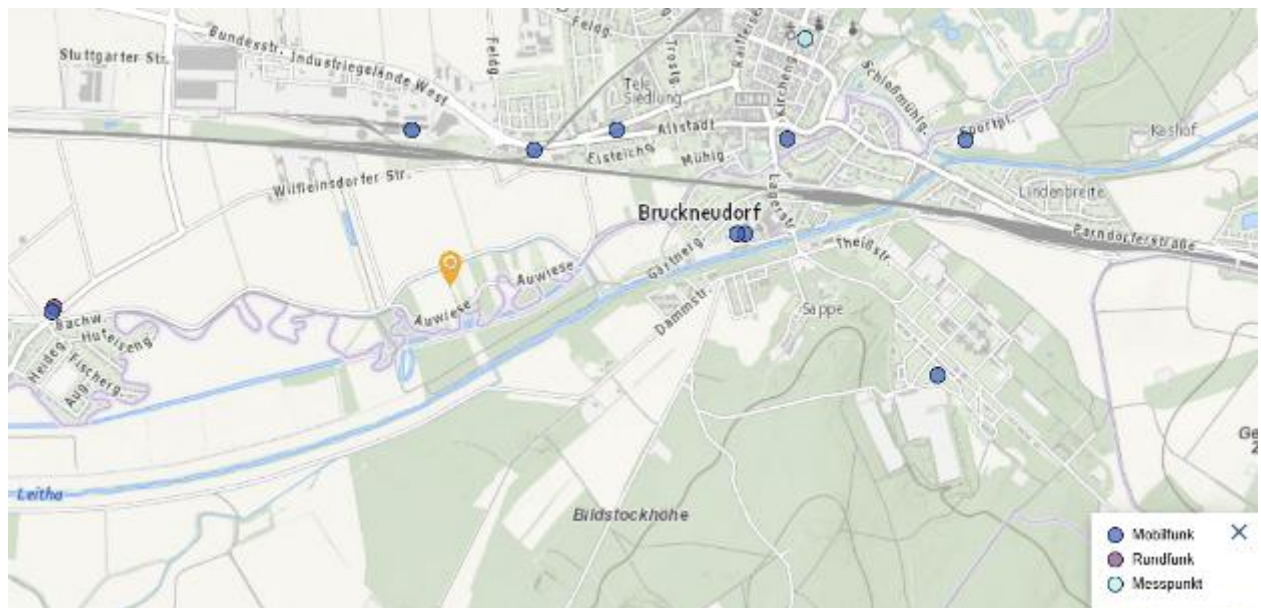


Abbildung 18: Senderkataster, Quelle: Forum Mobilkommunikation (FMK) des BMVIT

Mobilfunk umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen. Die Daten dazu werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der letzten Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt.

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

Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich sowie der

Technischen Hochschule Deggendorf/Bayern im Auftrag des Forum Mobilkommunikation.

Die Messpunkte werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.

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

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

#### 2.7.5 Breitbandatlas

Der Breitbandatlas ist die zentrale Informationsplattform des Bundes über die Breitbandverfügbarkeit in Österreich. Anhand von Landkarten werden die Angaben der Infrastrukturanbieter zur Verfügbarkeit von festen und mobilen Breitbandnetzen öffentlich zugänglich gemacht. Die dargestellten Testauswertungen basieren auf Mobilfunkmessergebnissen der vierten Generation (4G) des RTR-Netztests und sind von der Netzabdeckung, dem Tarif, der Auslastung des Mobilfunknetzes zum Messzeitpunkt sowie der Testumgebung (Endgerät, lokale Störeinflüsse etc.) der berücksichtigten Tests abhängig.



Abbildung 19: Mobilfunknetzinfrastruktur, Abfrage am 17.12.2025; Quelle: breitbandatlas.gv.at



Abbildung 20: Geförderter Ausbau, Abfrage am 17.12.2025; Quelle: breitbandatlas.gv.at

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



Abbildung 21: Festnetzinfrastruktur, Abfrage am 17.12.2025; Quelle: breitbandatlas.gv.at

Für die Darstellung einer Infrastrukturanbieterin oder eines Infrastrukturanbieters in einer Rasterzelle ist nicht zwingend, dass alle Haushalte der betroffenen Rasterzelle unmittelbar versorgbar sein müssen, sondern dass dafür unter Umständen Grabungs- und/oder Anschlussarbeiten notwendig sein können. Detaillierte Informationen über die Anschlussmodalitäten können Sie bei der jeweiligen Infrastrukturanbieterin oder beim jeweiligen Infrastrukturanbieter in Erfahrung gebracht werden.

### 2.7.6 Referenzwerte Radon-Risiko

Laut Strahlenschutzgrundnormen-Richtlinie 2013/59/Euratom der EU soll der Referenzwert von  $300 \text{ Bq/m}^3$  nicht überschritten werden. Ab dieser Radonkonzentration wird empfohlen, Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Gebäuden durchzuführen. Geschätzt wird, dass österreichweit rd. 10 % aller Wohnhäuser den Radonkonzentrationsgrenzwert übersteigen. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich weder im Radonvorsorgegebiet noch im Radonschutzgebiet.

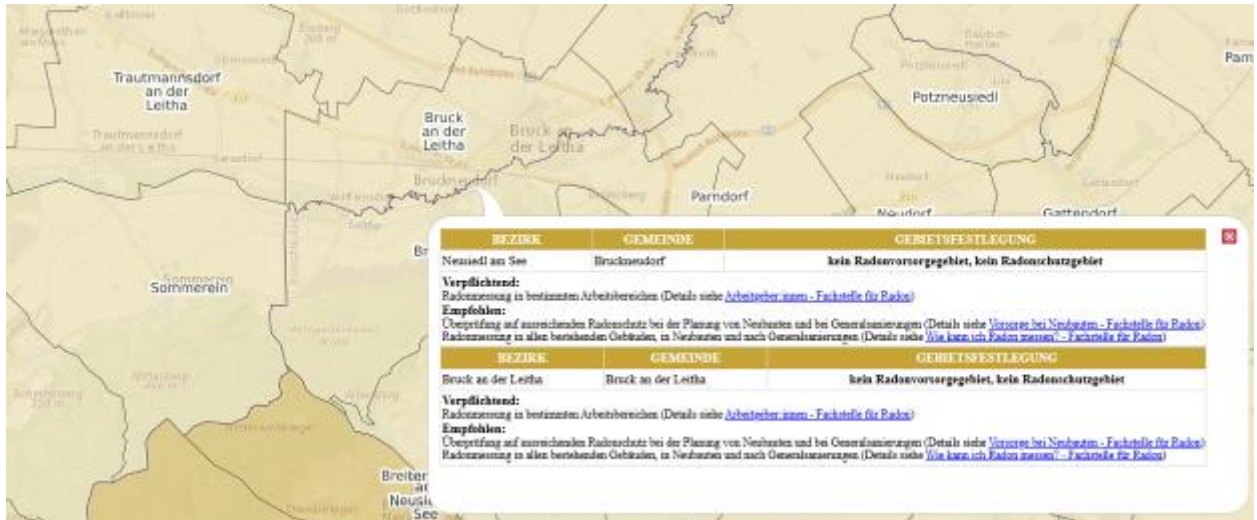


Abbildung 22: Radon-Karte, Abfrage am 17.12.2025; Quelle: <https://geogis.ages.at>

## 2.8 Grundstücksbeschreibung

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

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1708/1   G  GST-Fläche           *  2555
          Bauf.(10)             325
          Gärten(10)            2230  Auwiese 1708
1708/2   G  Sonst(10)          *  176
1708/3   G  GST-Fläche           *  218
          Bauf.(10)             108
          Gärten(10)            110
          GESAMTFLÄCHE         2949
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Anm.: Das Grundstück ist im Grenzkataster (G) eingetragen. Eine Überprüfung der Grenzen in der Natur wurde vom SV nicht durchgeführt. Ein Stern (\*) neben der Nutzung bedeutet, dass die Fläche der Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Die Flächenangaben werden dem angeführten Grundbuchsatz entnommen.

## 2.8.2 Grundstücksform und Topografie

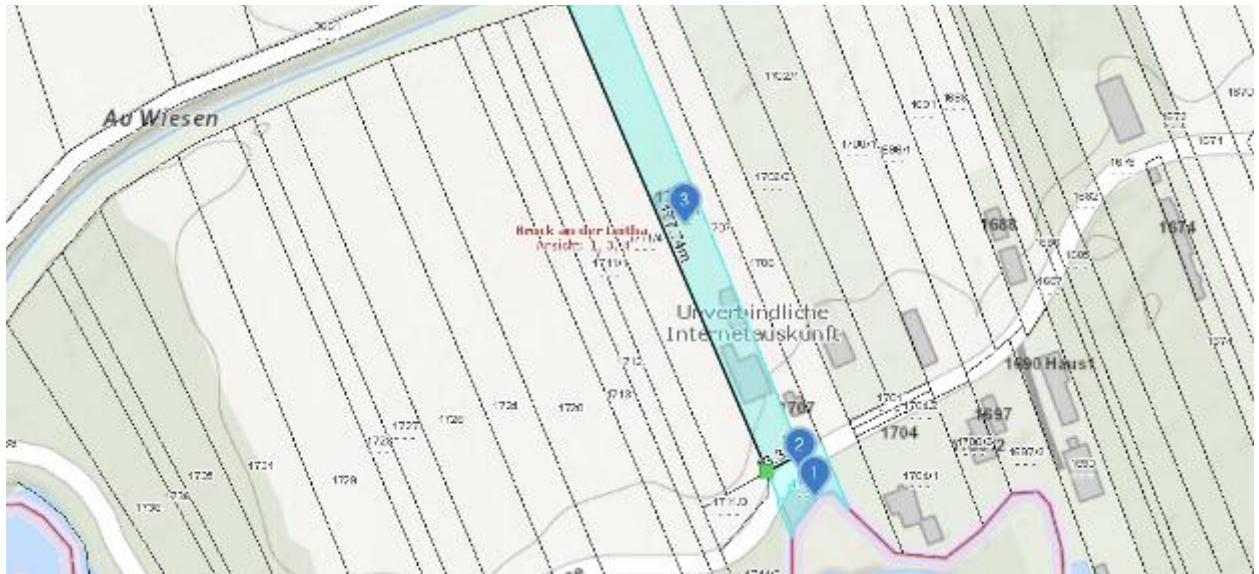


Abbildung 23: Katastermappenauszug mit Ergänzung SV (türkis); Quelle: atlas.noe.gv.at

Die gegenständliche Mittelparzelle besteht aus drei Grundstücken. Das GstNr. 1708/1 stellt eine annähernd rechteckig geschnittene Fläche dar. Südlich davon befindet sich ein Teil der privaten Straße mit der GstNr. 1708/2 und direkt angrenzend liegt das dritte unregelmäßig geschnittene und bis an die Bundeslandgrenze reichende GstNr. 1708/3, das mit einer Garage bebaut ist.

Gemessen am digitalen Kataster weist das GstNr. 1708/1 entlang der privaten Straße *Au wiese* eine Gesamtbreite von rd. 13 m und eine Tiefe von rd. 178 m (gemessen an der westlichen Grundstücksgrenze) auf. Die bewertungsrelevanten Grundstücke grenzen an widmungsgleiche Grünland-Parzellen.

### 2.8.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

EZ		3565			
Gst. Nr.	Bezeichnung/ Riede	Fläwi	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
1708/1	Au Wiesen	Glf	-	2.555 m <sup>2</sup>	Feststellungsbescheid gem. § 113 Abs. 2a der Niederösterreichischen Bauordnung 1976 (Ausnahmeregelung bzgl. Anordnung des Abbruchs für Gebäude errichtet vor 29.06.1995 mit Antrag vor 31.12.1999)
1708/2	Au Wiesen	Glf	-	176 m <sup>2</sup>	
1708/3	Au Wiesen	Glf	-	218 m <sup>2</sup>	
		<b>Summe</b>		<b>2.949 m<sup>2</sup></b>	

Es handelt sich um mehrere *Gebäude im Grünland (Glf)* mit einer bebauten Fläche von ca. 16 % (GstNr. 1708/1) bzw. ca. 50 % (GstNr. 1708/3) gemäß Grundbuch, die sich gem. Flächenwidmungsplan im Überschwemmungsgebiet befinden.

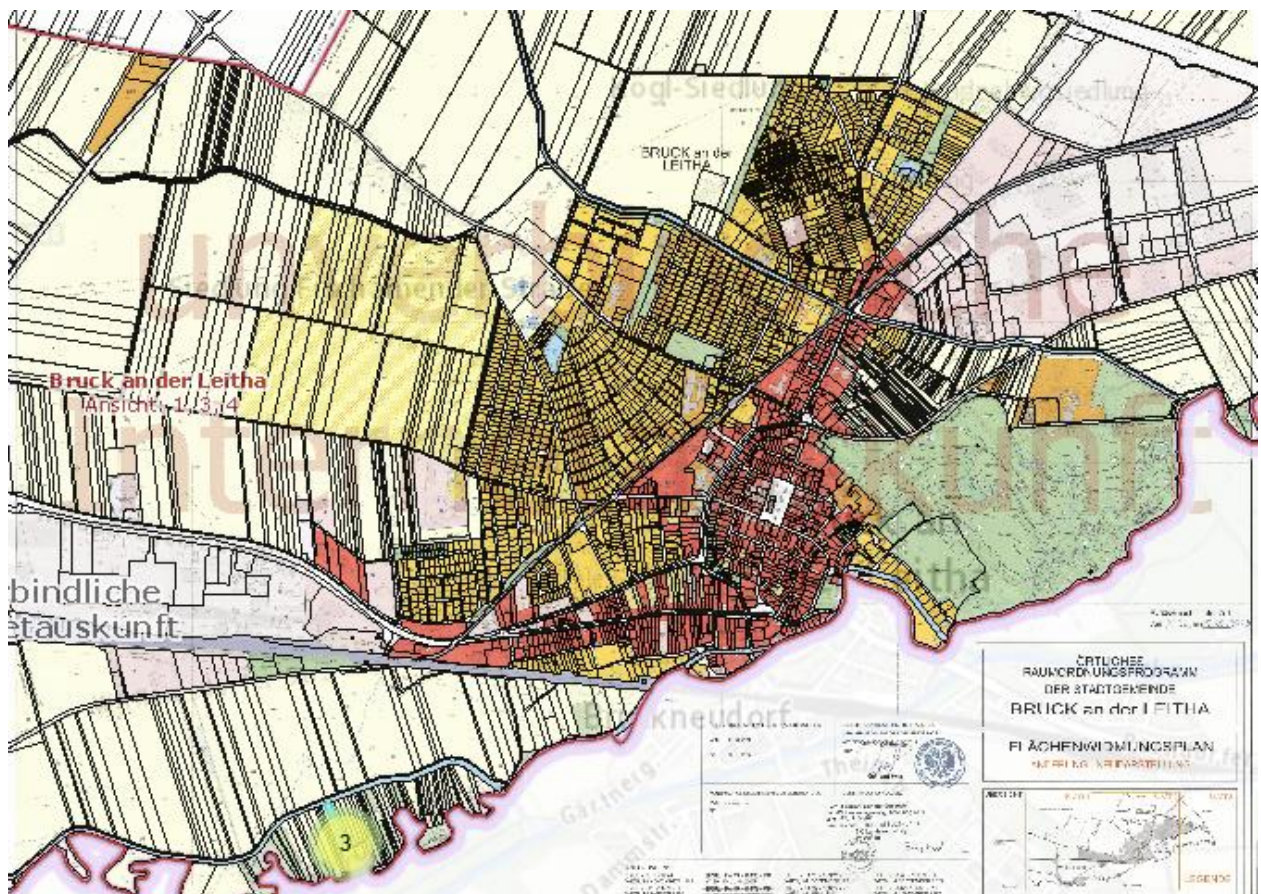


Abbildung 24: Überblick Flächenwidmungsplan; Quelle: atlas.noe.gv.at

Gemäß dem Feststellungsbescheid (Z. B 74/1999) besteht jedoch kein Bauverbot zufolge von Hochwasser, da ein Hochwasserschutzdamm, errichtet von der NÖ Landesregierung, bereits fertiggestellt war und somit sei ein Überschwemmen des gegenständlichen Grundstücks nicht mehr zu erwarten, sofern der Schutzdamm entsprechend gewartet und instandgehalten wird.



Abbildung 25: Detailausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan mit Ergänzungen SV (türkis);  
Quelle: atlas.noe.gv.at

Nach der NÖ BAO 1976 lautete § 113 Abs. 2a im Kern wie folgt:

*Die Verpflichtung der Behörde, den Abbruch eines nicht genehmigungsfähigen Gebäudes wegen Widerspruchs mit dem Flächenwidmungsplan anzuordnen, entfiel, wenn:*

- *das Gebäude vor dem 29. Juni 1995 soweit fertiggestellt worden war, dass der Grundriss und der Verwendungszweck erkennbar waren,*
- *die Ausführung dem damals geltenden bautechnischen Vorschriften entsprach bzw. innerhalb einer angemessenen Frist angepasst wurde,*
- *kein Bauverbot für das Grundstück bestand und*
- *ein Antrag nach Abs. 2b bis 31. Dezember 1999 gestellt wurde.*

Die Regelung des § 113 Abs. 2a und 2b NÖ BauO 1976 wurde vom **Verfassungsgerichtshof als verfassungswidrig aufgehoben** und ist nicht mehr anwendbar. Diese „*Amnestiebestimmung*“ kann nicht mehr neu in Anspruch genommen werden; sie hatte nur Bedeutung für Fälle, in denen die Anträge fristgerecht gestellt und Bescheide erlassen wurden, bevor die Regelung aufgehoben wurde, wie in dem bewertungsgegenständlichen Fall. Ein Gebäude, das aufgrund § 113 Abs 2a NÖ BauO 1976 von der Abbruchsanordnung ausgenommen ist und dessen Voraussetzungen festgestellt wurden, **ist rechtmäßig benützlich**. Der Feststellungsbescheid ersetzt jedoch nicht eine Baubewilligung.

Gem. § 92 Abs 1 Z 4 NÖ BauO 1976 sind Maßnahmen zur **Erhaltung** des Bauwerks in seinem bestehenden Zustand zulässig. Das umfasst insbesondere:

- Austausch beschädigter Bauteile
- Sanierung von Dach, Fassade, Fenstern
- technische Erneuerungen (Leitungen, Heizung), solange keine Änderung von Kubatur, keine Änderung von Grundriss, keine Änderung des Verwendungszwecks erfolgt.

**Sonstige Änderungen** gem. § 95 NÖ BauO 1976 wie die baulichen Änderungen mit Auswirkung auf äußere Gestalt, Größe, Höhe, Volumen, Grundriss, funktionale Änderungen (z. B. Ausbau Nebengebäude zu Wohnzwecken), Zubauten, Aufstockungen, Erweiterungen sind bewilligungspflichtig und im Grünland nicht genehmigungsfähig.

Das Einfamilienhaus samt Nebengebäuden sind aufgrund der Feststellung nach § 113 Abs 2a NÖ BauO 1976 rechtmäßig benützlich. Im Unterschied dazu sind erhaltenswerte Gebäude im Grünland *baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen*, wobei gewisse Erweiterungen und Änderungen sowie Wiedererrichtung bewilligungsfähig sind.

#### 2.8.4 Ver- und Entsorgung, Aufschließung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist angabengemäß an das öffentliche Wasserversorgungs- und Stromnetz angeschlossen. Darüber hinaus verfügt die Liegenschaft über einen Brunnen für Nutzwasser. Einen Kanal-, Fernwärme- oder Gasanschluss

gibt es nicht. Fäkal- und Schmutzwassergewässer werden in eine Senkgrube eingeleitet, Dachwässer werden auf Eigengrund zum Versickern gebracht.

## 2.9 Beschreibung der Baulichkeiten

### 2.9.1 Allgemeines und Objektbeschreibung

Die Beschreibung folgt dem Lokalausganschein und dem Bauakt und ist ohne Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen. Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.

Die Liegenschaft gliedert sich entsprechend dem Bestandsplan in mehrere Objekte (A, B, C, D und E). Die Befundaufnahme wurde entsprechend diesen Bezeichnungen dokumentiert. Die Baubeschreibung kann der Beilage zum Bestandsplan vom 26.04.1999 (s. Anhang) entnommen werden.

Das Einfamilienhaus (Objekt B) wurde schätzungsweise in den 1970er Jahren errichtet und ist nicht unterkellert. Die Beheizung erfolgt mit Öl- und Pelletszentralheizung, die im Heizhaus hinter dem Wohngebäude untergebracht sind. Die Fenster wurden zwar ausgetauscht, doch der Inneneputz wurde nicht gerichtet. Auf dem Heizhaus, das nur von außen zugänglich ist, befindet sich der Zugang zum Dachboden.

Die Garage, errichtet in Massivbauweise, befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße und wird überwiegend als Abstellraum benutzt. Links neben der Garage befindet sich eine kleine einfache Holzhütte.

Das Objekt C, errichtet in Massivbauweise, dient als Lagerraum und verfügt über mehrere Lichtkuppeln. Im D-Objekt, das zum Teil massiv und teils als Voliere errichtet wurde, sind Stallungen für Kleintiere untergebracht. Objekt E, errichtet in einfacher Holzbauweise, dient als Stall für Kaninchen. Die Objekte A, C, D und E verfügen über keine Heizung.

Aufschließung: Wasser, Strom, Internet

Grundstücksbegrenzung: Einfriedung vorne Mauerpfeiler und Mauersockel mit Metallzaun und Gekür, seitlich siehe auch Bestandsplan; auf der rechten Grundstücksgrenze vor dem Haus ebenfalls Mauersockel und Holzzaun, links mit Welleternitplatten belegt; rechts Einfriedung bis hinten, mit einer Gekür und Maschendrahtzaun;

## 2.9.2 Bauakt

Im Bauakt sind folgende Vorgänge (Auswahl) dokumentiert:

Art	Datum	Anmerkung
Feststellungsbescheid - Benützung der Baulichkeiten - § 113 Abs. 2a d. NÖ BAO 1976	16.09.1999	Aktenzeichen: B 74/1999
Nachträgliche Bewilligung - Ölzentralheizung und Heizöllagerung inkl. Einreichplan datiert 15.10.1999	19.11.1999	Aktenzeichen: B 98/1999
Fertigmeldung - Ölheizungsanlage	24.11.1999	
Bauanzeige - Einbau einer Pelletszentralheizung	13.07.2005	
Bauanzeige - Anbringung einer Wärmeschutzfassade	02.07.2014	

## 2.9.3 Technische Beschreibung

### **Objekt A: Garage bzw. Abstellraum**

Im Plan als Abstellraum bezeichnet; wie im Plan dargestellt zusammenhängend als ein Raum hergestellt und gemäß Lageplan hinten fast bis zur Grundstücksgrenze gebaut, mit einer kleinen Terrasse. Neben der Garage befindet sich eine Holzhütte.

Bauweise:	massiv (Betonschalsteinmauerwerk)
Dachform:	Flachdach
Dachdeckung:	Blecheindeckung
Regenwasser:	hinten Regenrinne frei auslaufend
Fassade:	teilweise Putzfassade, teils Schalsteine sichtbar
Fenster:	hinten 2 Kunststofffenster isolierverglast
Türen:	Metalltür in Stahlzarge, weitere Ausgangstür hinten
Fußboden:	Beton
Wände:	Schalstein unverputzt
Ausstattung:	3 Kipptore (Funktionstüchtigkeit konnte nicht geprüft werden); Schacht mit Gitterabdeckung (vermutlich Ölfanggrube)
Anschlüsse:	Strom

## Objekt B: Wohngebäude

Baujahr:	unbekannt (gem. Bauakt vor 1993, vermutlich 1970er Jahre)
Bauweise:	massiv
Außenwände:	massiv
Wärmedämmung:	Vollwärmedämmschutz (gem. Bauakt 12 cm aus 2014)
Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dachdeckung:	Welleternit
Regenwasser:	Regenrinnen Metall
Fassade:	verputzt
Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast, überwiegend mit außen liegenden Rollläden mit Elektroantrieb
Außentüren:	Eingang Kunststofftür
Außentreppe:	Eingang 6 Stufen erhöht
Innentüren:	Holztüren in Stahlzargen
Heizung:	Pellets- und Ölheizung
Wärmeübertragung:	Radiatoren
Warmwasser:	gemeinsam mit Heizung
Strom (E-Verteiler):	automatische Sicherungen
Außenanlagen:	Zugang vor dem Haus betoniert; ein kleines Salettl; vorne Rasenflächen und Bestockung; Zugang ebenfalls betoniert; Wasseranschluss; Stiegenaufgang auf Blechdach, welches im Plan als Terrasse bezeichnet ist; ganz hinten Grünfläche
Ausstattung:	Eingang überdacht mit einem kleinen Pultdach und Stahlkonstruktion; Blitzschutzanlage; Brunnen; angabengemäß Senkgrube (18 m <sup>3</sup> ); Wasseranschlüsse im Garten

### **Container auf Pylonen (vollgeräumt, mit Welleternit gedeckt)**

Dieses Objekt ist nicht Bestandteil des übermittelten Plans.

### **Objekt C: Lagerräume**

(entspricht nicht ganz dem Bestandsplan, ebenfalls ziemlich angeräumt, niedrige Raumhöhe vorhanden)

Bauweise:	massiv
Dachform:	flaches Satteldach
Regenwasser:	Regenrinnen am Grundstück versickert
Wärmedämmung:	Vollwärmeschutz
Fassade:	Putzfassade
Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast
Aufschließung:	Strom

### **3 Lagerräume**

Fußboden:	Fliesen
Wände:	gemalt
Decke:	Gipskarton
Ausstattung:	Oberlicht-Kuppeln, ein Waschbecken

### **Objekt D: Hühnerstall hinten mit Voliere**

(schätzungsweise 8 x 7 m)

Bauweise:	Hühnerstall: massiv; Voliere: Holzsteher mit einfachen Gitterstabmatten
Dachform:	Satteldach
Dachdeckung:	Welleternit
Fassade:	Putzfassade
Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast
Türen:	Eingangstür Blech
Fußboden:	Beton
Wände:	verputzt
Decke:	Satteldach-Untersicht

Ausstattung: Voliere in einfachster Bauweise mit Gerüst aus Metallstehern und Pultdach mit Welleternitdeckung

### **Objekt E: Abstellraum/ kleiner Stall ganz hinten**

Bauweise: einfache Holzkonstruktion  
Dachform: Pultdach  
Dachdeckung: wahrscheinlich Plane (seitlich sichtbar)  
Fußboden: Beton  
Ausstattung: Hasenstall

#### 2.9.4 Energieausweis

Ein Energieausweis i.S. der Richtlinie des Europäischen Parlaments über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.d.g.F. ist im Bauakt nicht vorhanden bzw. war zum Zeitpunkt der Errichtung auch nicht erforderlich. Mangels Energieausweises und detaillierter technischer Unterlagen beruht die energetische Einschätzung auf bauzeittypischen Annahmen und stellt keine Aussage über den tatsächlichen energetischen Ist-Zustand dar.

#### 2.9.5 Beschreibung der Räumlichkeiten

Das nicht unterkellerte Einfamilienhaus wurde vermutlich in den 1970er Jahren errichtet und ist funktionell ausgestattet. Das Wohnhaus ist als eingeschobiges Einfamilienhaus in Massivbauweise ausgeführt und weist einen klar gegliederten, funktionalen Grundriss auf. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über eine außenliegende Eingangstreppe mit kleinem, überdachtem Vorbereich (Podest).

Darüber hinaus wurden mehrere Nebengebäude errichtet, die als Lagerräume und Stallungen für Kleintiere dienen.

### **Beschreibung der Räume im Objekt B:**

#### **Raum 1 – Wintergarten**

Fußboden: Fliesen  
Wände: überwiegend Nut-Feder-Schalung  
Decke: Nut-Feder-Schalung

Ausstattung: Kunststofffenster isolierverglast; Radiatoren, Eingangstür Kunststoff, danach eine weitere (die ehemalige) Kunststoff-Eingangstür.

### **Raum 2 – Wohnzimmer**

Fußboden: Parkett

Wände: gemalt

Decke: gemalt

Ausstattung: Kunststofffenster isolierverglast mit außen liegenden Rollläden mit Elektroantrieb

### **Raum 3 – Flur**

Fußboden: Parkett

Wände: gemalt

Decke: gemalt

### **Raum 4 – Zimmer (links vom Flur)**

Fußboden: Parkett

Wände: gemalt

Decke: Holzverkleidung

### **Raum 5 – Zimmer (rechts vom Flur)**

Fußboden: Parkett

Wände: gemalt

Decke: gemalt

### **Raum 6 – Abstellraum**

Fußboden: Fliesen

Wände: Tapeten

Decke: Holz

### **Raum 7 – Badezimmer**

Fußboden: Fliesen

Wände: Fliesen  
Decke: Nut-Feder-Schalung  
Ausstattung: Handwaschbecken; Eckdusche mit Kopfbrause und Handbrause;  
Waschmaschinenanschluss; Handtuchradiator

### **Raum 8 – WC**

Fußboden: Fliesen  
Wände: Fliesen bis ca. 1,40 m Höhe, darüber Tapeten  
Decke: Holzverkleidung  
Ausstattung: Stand-WC mit Kunststoff Sitz, -deckel und -spülkasten, Abdeckung fehlt; Handwaschbecken mit Zweigriffarmatur

### **Raum 9 – Küche**

Fußboden: Fliesen  
Wände: Fliesenspiegel zwischen Ober- und Unterkästchen, sonst gemalt  
Decke: Holzverkleidung  
Ausstattung: Elektroherd

### **Raum 10 – Heizraum (wie im Plan dargestellt hinten angebaut)**

Fußboden: Beton  
Wände: grob verputzt  
Decke: grob verputzt  
Ausstattung: alter Kessel für feste Brennstoffe; Zentralheizungskessel; Warmwasserboiler

### **Raum 11 – Keller unter Heizraum**

(nicht zugänglich, da Zugang verstellt; am Plan nicht eingezeichnet, ebenerdig)

Ausstattung: Holztreppe vom Heizraum

### **Raum 12 – Dachboden (von der Terrasse zugänglich)**

Fußboden: mit Vollwärmeschutz-Dämmplatten belegt  
Ausstattung: Blechtür

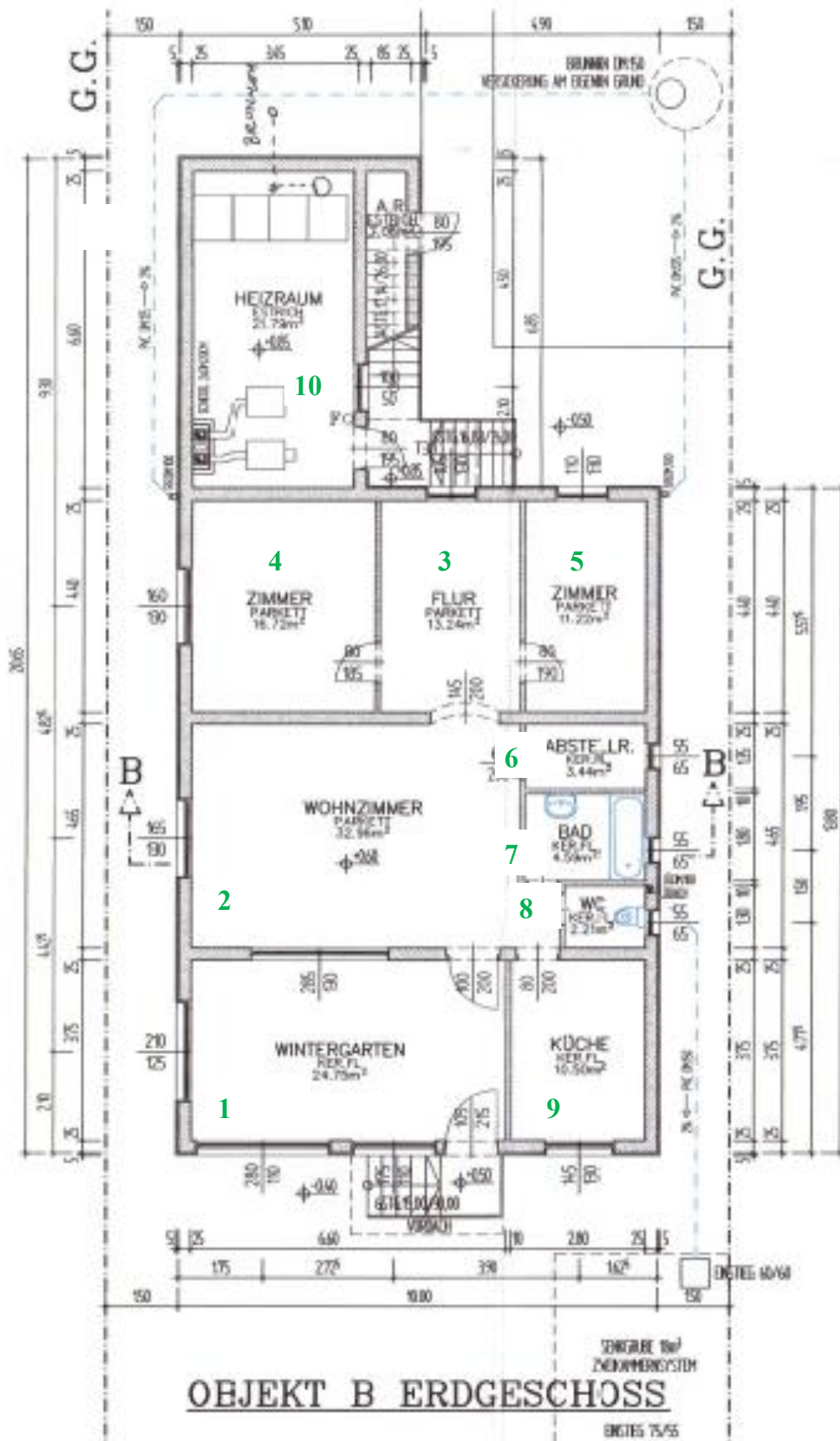


Abbildung 26: Grundrissplan Erdgeschoss; Quelle: Bauakt (Bestandsplan 1999)

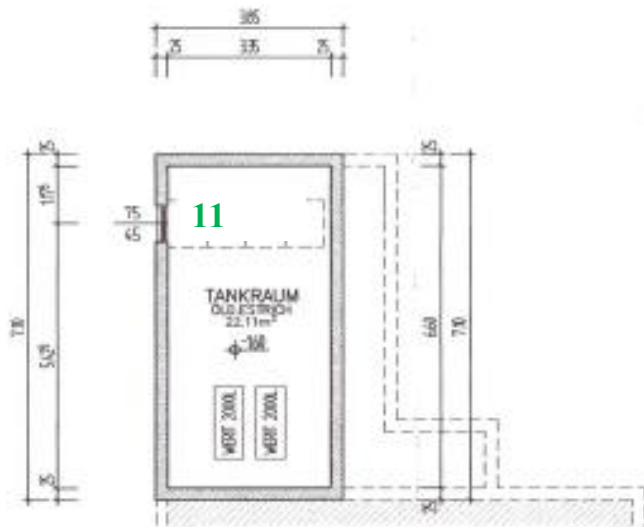


Abbildung 27: Grundrissplan Tankraum (Kellergeschoss); Quelle: Bauakt (Bestandsplan 1999)

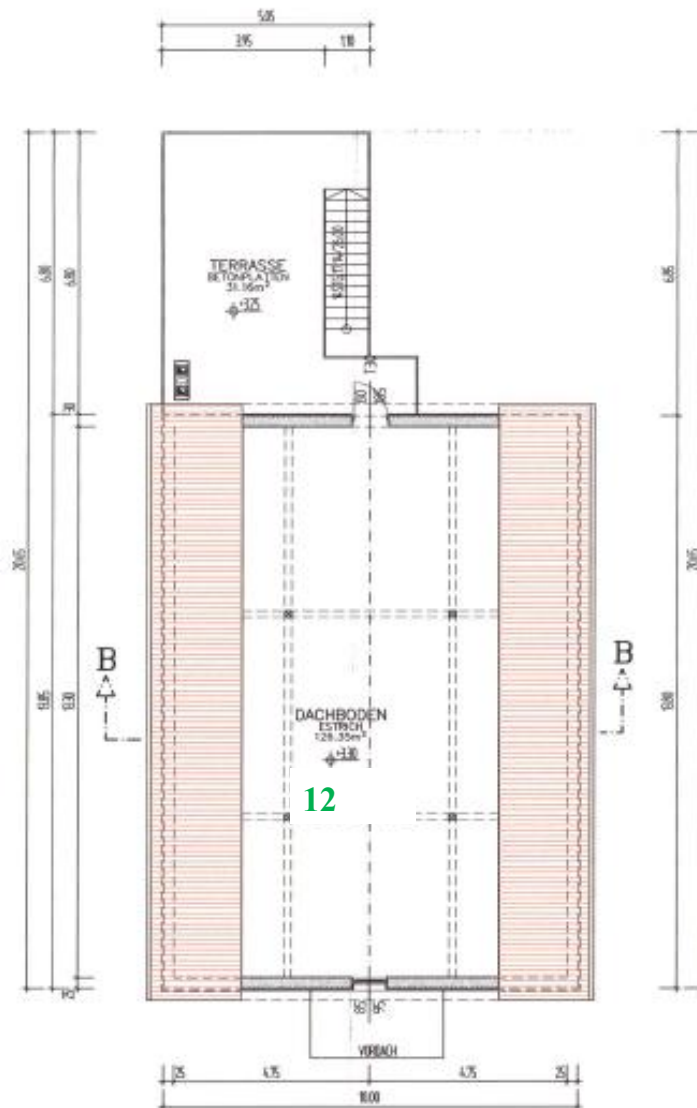


Abbildung 28: Grundrissplan Dachboden; Quelle: Bauakt (Bestandsplan 1999)

### 2.9.6 Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag

Die Liegenschaft befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Erhaltungszustand, weist jedoch einen Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau sowie relevanten Modernisierungsbedarf auf. Alle Oberflächenbeschichtungen (Wände und Bodenbeläge) haben das Ende der Nutzungsdauer erreicht, sind stark beschädigt und abgenutzt. Der Innenputz nach dem Fenstertausch wurde nicht erneuert. Lediglich die Fassade wurde nach dem Anbringen der Wärmedämmung neu verputzt. Die Heizungsanlage ist veraltet, die Funktionalität wurde nicht geprüft. Die Innenräumlichkeiten sind durchschnittlich gepflegt.

Das im vorderen Bereich des Grundstücks befindliche Salettl sowie der hintere Lagerraum aus Holz (Objekt E) haben das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht und sind abbruchreif. Die Stallungen sind sehr einfach ausgeführt. Die Gartenfläche ist ungepflegt und teilweise zugewuchert.

### 2.9.7 Ermittlung der Flächen

Die ausgewiesenen Flächen beziehen sich auf das vorliegende Planwerk (Bestandsplan 1999, Baubeschreibung zum Bestandsplan 1999) sowie auf Abschätzungen des SV. Eine Vermessung durch den zeichnenden Sachverständigen hat nicht stattgefunden.

Nr.	Erdgeschoss	WNF*	NF**
1	Wintergarten	24,75 m <sup>2</sup>	
2	Wohnzimmer	32,96 m <sup>2</sup>	
3	Flur	13,24 m <sup>2</sup>	
4	Zimmer 1	16,72 m <sup>2</sup>	
5	Zimmer 2	11,22 m <sup>2</sup>	
6	Abstellraum	3,44 m <sup>2</sup>	
7	Badezimmer	4,59 m <sup>2</sup>	
8	WC	2,21 m <sup>2</sup>	
9	Küche	10,50 m <sup>2</sup>	
10	Heizraum		21,79 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>	<b>119,63 m<sup>2</sup></b>	<b>21,79 m<sup>2</sup></b>
Nr.	Kellergeschoss - Räume	WNF*	NF**
11	Tankraum		22,11 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>		<b>22,11 m<sup>2</sup></b>
Nr.	Dachboden - Räume		NF**
12	Dachboden		126,35 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>		<b>126,35 m<sup>2</sup></b>
Nr.	Nebenräume		NF**
	Garage		93,14 m <sup>2</sup>
	Objekt C - Lagerräume		63,20 m <sup>2</sup>
	Objekt D - Stallungen		65,90 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>		<b>222,24 m<sup>2</sup></b>
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>119,63 m<sup>2</sup></b>	<b>392,49 m<sup>2</sup></b>

\* Wohnnutzfläche

\*\* Nutzfläche

Abbildung 29: Flächenaufstellung; Quelle: Bestandsplan 1999

## 2.10 Ertragslage

Zum Bewertungsstichtag ist die Liegenschaft eigengenutzt und somit ertragslos.

## 2.11 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften.

Im Verkehrswert sind auch alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und

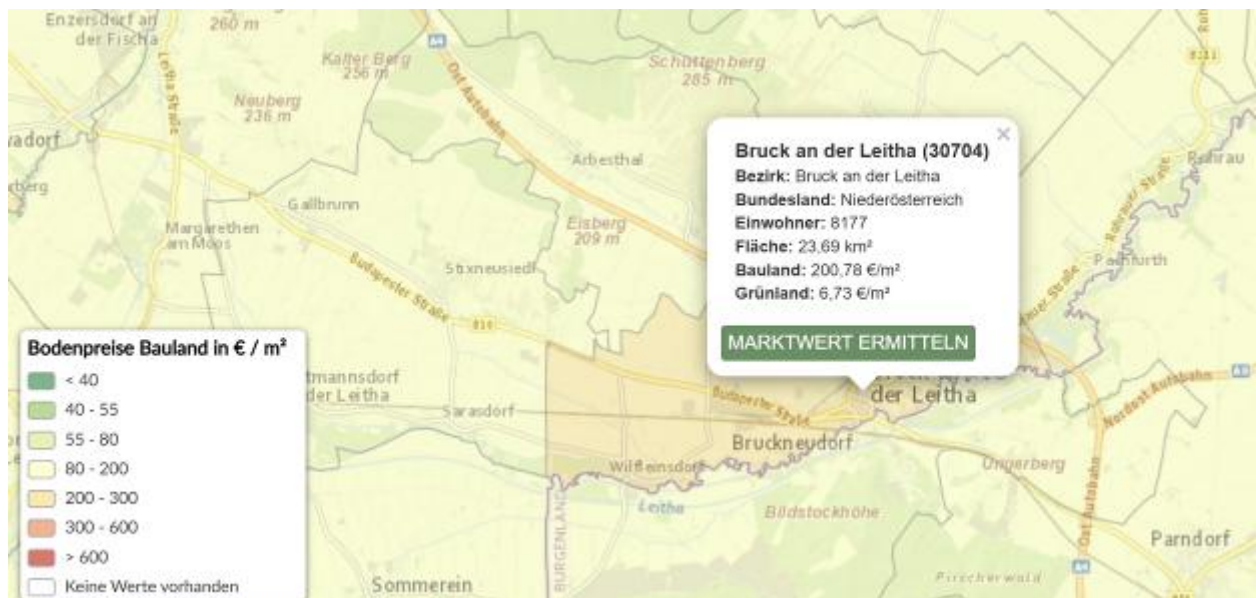
Entsorgungseinrichtungen, bzw. entsprechende Anlagen enthalten. Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Inventar ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

## 2.12 Vergleichspreise

### 2.12.1 Grundstücksmarkt und Immobilienmarkt

Die von bodenpreise.at veröffentlichte Richtwerte für Grundstücke im Grünland in *Bruck an der Leitha* betragen rd. € 6,73 /m<sup>2</sup> (Stand 2022).



Zum Bewertungsstichtag waren am Immobilienmarkt der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha keine Grundstücke am Markt.

### 2.12.2 Erhobene Vergleichspreise

Zur Ermittlung geeigneter Vergleichspreise wurden am Grundbuch der Gemeinde *Bruck an der Leitha* Transaktionen von Grundstücken mit Grünlandwidmung, vergleichbarer Größe und in zeitlicher sowie unmittelbarer räumlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, für den Zeitraum der letzten fünf Jahre am Grundbuch erhoben.

Aufgrund der Besonderheit dieser Liegenschaft wurde darauf geachtet, dass sich die Vergleichsobjekte in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Bewertungsgrundstück befinden,

und auch hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitgehend mit dem bewertungsgegenständlichen Grundstück vergleichbar sind.

NR	KG	TZ	Jahr	V-Datum	GstNr.	Fläche	Kaufpreis	Preis
1	Bruck an der Leitha	3991	2020	02.10.2020	1652	1.713 m <sup>2</sup>	18.843 €	11,00 €/m <sup>2</sup>
2a	Bruck an der Leitha	1808	2021	16.03.2021	1660	4.107 m <sup>2</sup>	6.464 €	1,57 €/m <sup>2</sup>
2b	Bruck an der Leitha	1808	2021	16.03.2021	3642	18.879 m <sup>2</sup>	151.232 €	8,01 €/m <sup>2</sup>
2c	Bruck an der Leitha	1808	2021	16.03.2021	3643	1.536 m <sup>2</sup>	12.304 €	8,01 €/m <sup>2</sup>
3	Bruck an der Leitha	3074	2025	16.07.2025	1687/2	1.434 m <sup>2</sup>	4.302 €	3,00 €/m <sup>2</sup>
4	Bruck an der Leitha	2326	2022	04.06.2022	1711/4	2.900 m <sup>2</sup>	20.300 €	7,00 €/m <sup>2</sup>
5/A	Bruck an der Leitha	3886	2020	03.07.2020	1707	1.269 m <sup>2</sup>	31.500 €	24,82 €/m <sup>2</sup>
6/A	Bruck an der Leitha	1479	2020	11.02.2020	1707	1.269 m <sup>2</sup>	30.000 €	23,64 €/m <sup>2</sup>
7	Bruck an der Leitha	2611	2022	07.04.2022	3658	4.229 m <sup>2</sup>	16.916 €	4,00 €/m <sup>2</sup>
8	Wilfleinsdorf	3248	2021	09.08.2021	2143	623 m <sup>2</sup>	9.345 €	15,00 €/m <sup>2</sup>

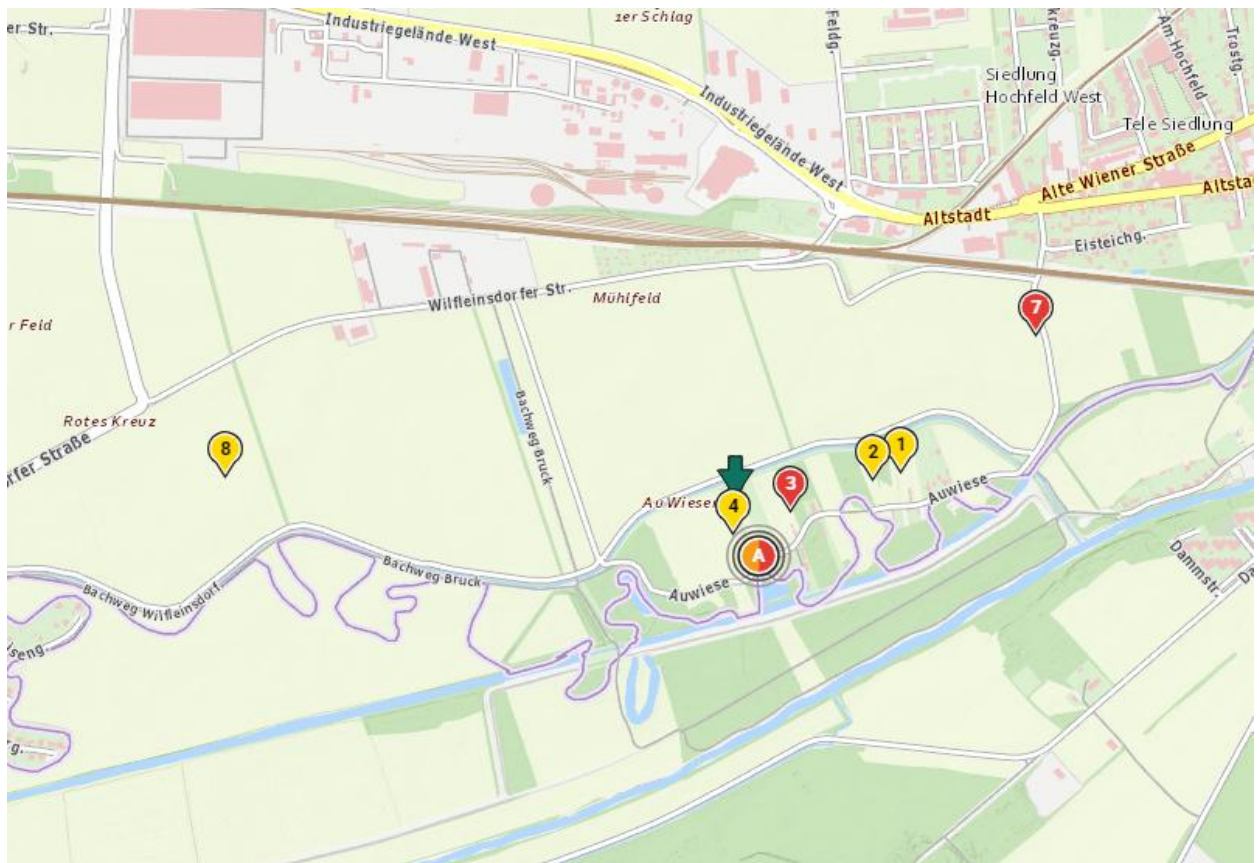
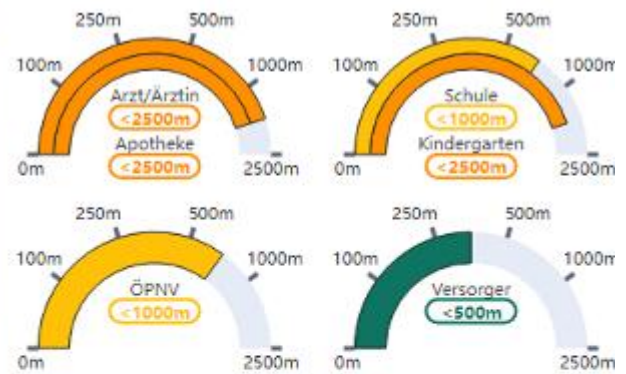


Abbildung 30: Überblick Vergleichsliegenschaften

## Vergleichspreis Nummer 1



### Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.10.2020
Tagebuchzahl	3991/2020
Grundbuch	5003 Bruck an der Leitha
EZ	1900
KG-Grundstück	5003 - 1652
Verkäufer	Schön
Käufer	Stadtgemeinde Bruck an der Leitha

### Flächendaten

Grundstücksfläche	1.713,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

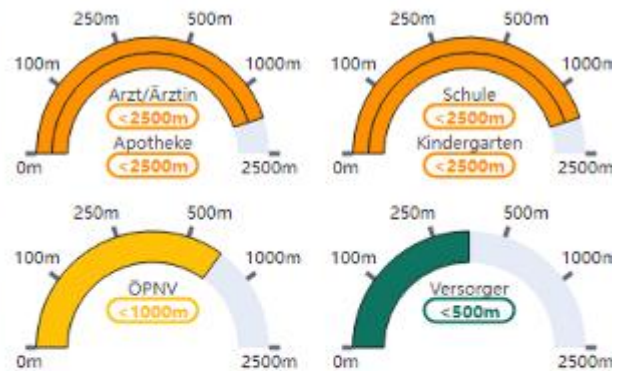
### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	18.843,00 €
Grundstücksfläche	1.713,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	11,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 353 m  
 Flächenwidmung: Grünland - land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Das Grundstück befindet sich ebenfalls in der *Auwiese*, weist eine annähernd rechteckige Konfiguration auf und war gemäß Grundbuchsstand zum Verkaufszeitpunkt nicht bebaut.

## Vergleichspreis Nummer 2



### Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.03.2021
Tagebuchzahl	1808/2021
Grundbuch	5003 Bruck an der Leitha
EZ	1168
KG-Grundstück	5003 - 1660   5003 - 3642   5003 - 3643
Verkäufer	Götz
Käufer	Jüly

### Flächendaten

Grundstücksfläche	24.549,00 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------------

### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	170.000,00 €
Grundstücksfläche	24.549,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	6,92 €

Aus dem KV: GST 1660 TKP iHv. € 6.464, --, Rest für GST 3642 und 3643

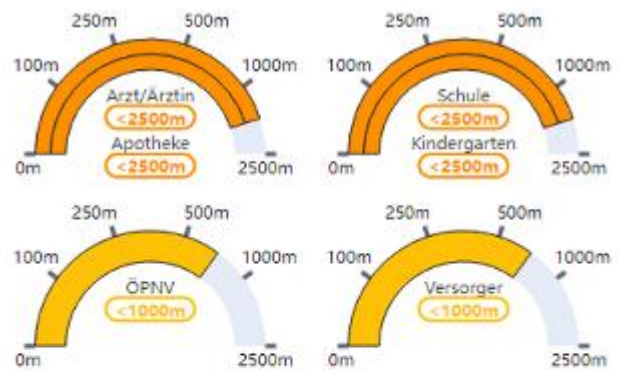
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 293 m

Flächenwidmung: Grünland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung



Das Grundstück Nr. 1660 weist eine in etwa dreieckige Konfiguration auf, befindet sich ebenfalls in der *Auwiese* und war zum Verkaufszeitpunkt nicht bebaut. Die weiteren 2 Grundstücke Nr. 3642 und 3643 befinden sich nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und weisen eine annähernd rechteckige Konfiguration auf.

## Vergleichspreis Nummer 3



### Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.07.2025
Tagebuchzahl	3074/2025
Grundbuch	5003 Bruck an der Leitha
EZ	3393
KG-Grundstück	5003 - 1687/2
Verkäufer	Kerth
Käufer	Stan   Stan

### Flächendaten

Grundstücksfläche	1.434,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	4.302,00 €
Grundstücksfläche	1.434,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	3,00 €

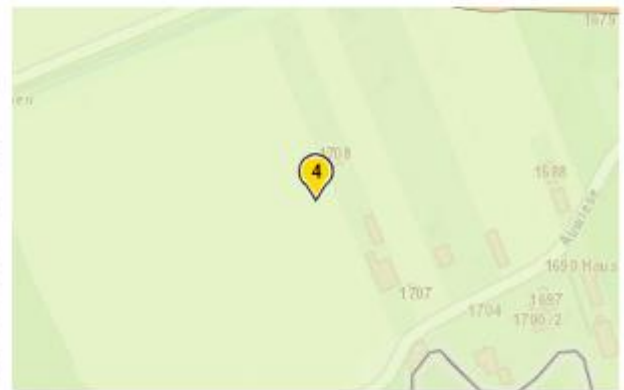
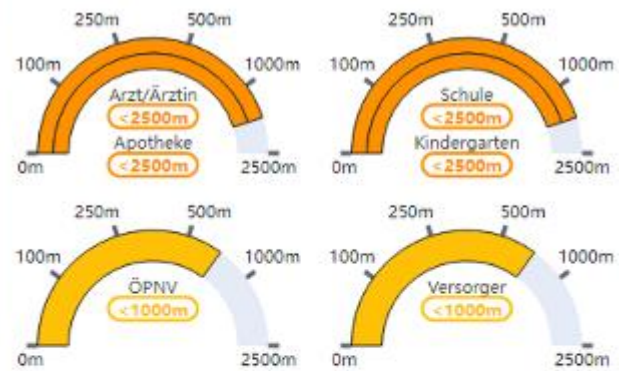
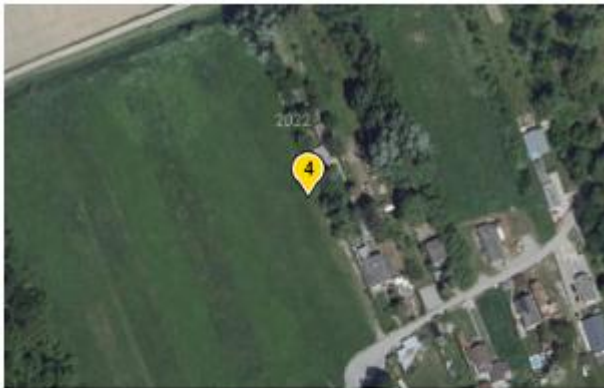
Aus dem KV: Teilstück 4 aus Gst 1686 EZ 3393 und Teilstück 3 aus Gst 1687 EZ 3730.

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 115 m

Flächenwidmung: Grünland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Das Grundstück befindet sich ebenfalls in der *Auwiese*, stellt schmale annähernd rechteckige Fläche dar und war gemäß Grundbuchsstand zum Verkaufszeitpunkt nicht bebaut.

## Vergleichspreis Nummer 4



### Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.06.2022
Tagebuchzahl	2326/2022
Grundbuch	5003 Bruck an der Leitha
EZ	1786
KG-Grundstück	5003 - 1711/4
Verkäufer	Lazar
Käufer	Wallner

### Flächendaten

Grundstücksfläche	2.900,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

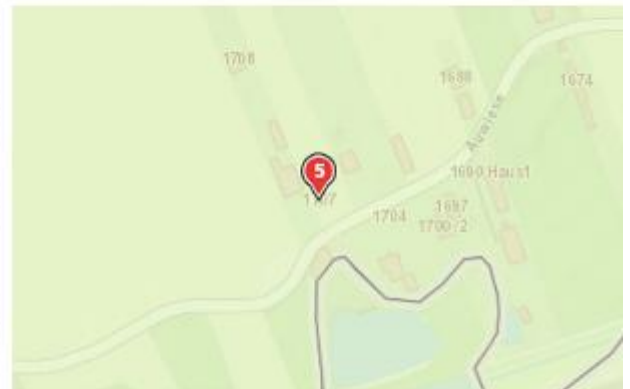
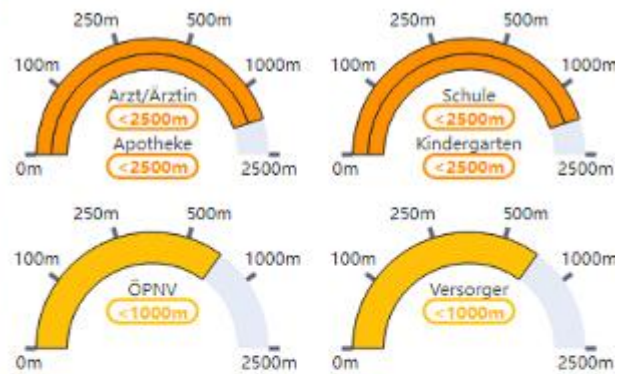
### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	20.300,00 €
Grundstücksfläche	2.900,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	7,00 €

Aus dem KV: neu vermessenes Grundstück 1711/4 ist das Teilstück 1 aus GST 1711/1 wird von EZ 1786 abgeschrieben, EZ neu folgt  
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 42 m  
 Flächenwidmung: Grünland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Das Grundstück mit einer annähernd rechteckigen Konfiguration befindet sich ebenfalls in der *Auwiese* und war gemäß Grundbuchsstand zum Verkaufszeitpunkt nicht bebaut.

## Vergleichspreis Nummer 5



### Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.07.2020
Tagebuchzahl	3886/2020
Grundbuch	5003 Bruck an der Leitha
EZ	3549
Adresse	Auwiese 1707 2460 Bruck an der Leitha
KG-Grundstück	5003 - 1707
Verkäufer	SEBA GmbH
Käufer	Celebic   Celebic

### Flächendaten

Grundstücksfläche	1.269,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	40,00 m <sup>2</sup>

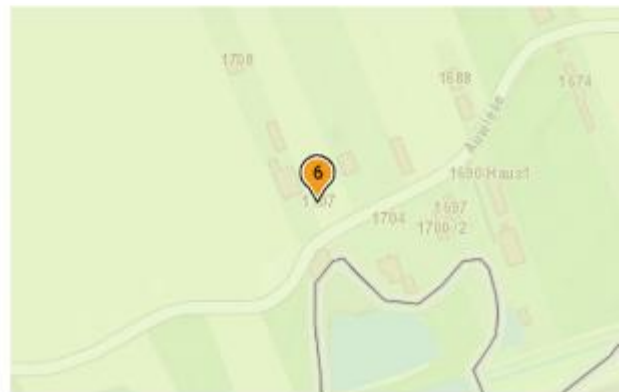
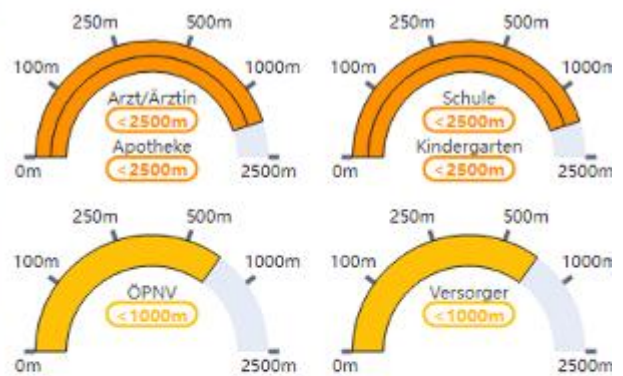
### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	31.500,00 €
Grundstücksfläche	1.269,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	24,82 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 103 m  
 Flächenwidmung: Grünland - land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Das Grundstück mit einer annähernd rechteckigen Konfiguration befindet sich ebenfalls in der *Auwiese* und war gemäß Grundbuchsstand zum Verkaufszeitpunkt mit einer Fläche von rd. 40 m<sup>2</sup> bebaut, wobei es sich um ein abbruchreifes Gebäude handeln soll.

## Vergleichspreis Nummer 6



### Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.02.2020
Tagebuchzahl	1479/2020
Grundbuch	5003 Bruck an der Leitha
EZ	3549
Adresse	Auwiese 1707 2460 Bruck an der Leitha
KG-Grundstück	5003 - 1707
Verkäufer	Zistler
Käufer	SEBA GmbH

### Flächendaten

Grundstücksfläche	1.269,00 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	40,00 m <sup>2</sup>

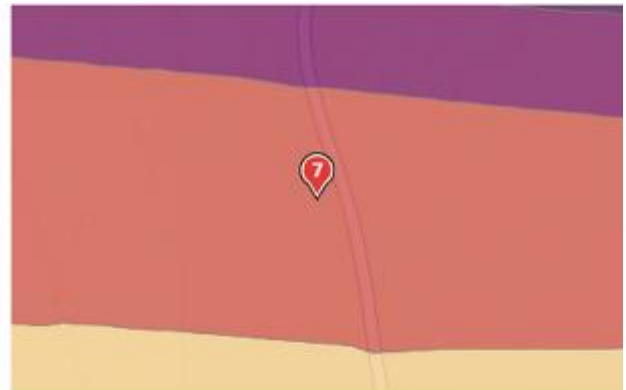
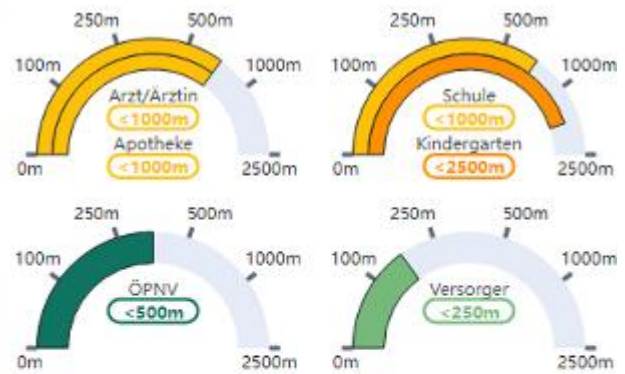
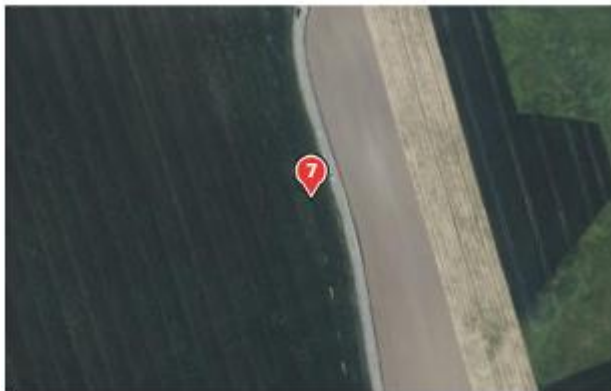
### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	30.000,00 €
Grundstücksfläche	1.269,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	23,64 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 103 m  
 Flächenwidmung: Grünland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Das Grundstück mit einer annähernd rechteckigen Konfiguration befindet sich ebenfalls in der *Auwiese* und war gemäß Grundbuchsstand zum Verkaufszeitpunkt mit einer Fläche von rd. 40 m<sup>2</sup> bebaut, wobei es sich um ein abbruchreifes Gebäude handeln soll. Das Grundstück wurde zum 2. Mal als Vergleichstransaktion Nr. 5 gehandelt.

## Vergleichspreis Nummer 7



### Vertragsdaten

Vertragsdatum	07.04.2022
Tagebuchzahl	2611/2022
Grundbuch	5003 Bruck an der Leitha
EZ	1712
KG-Grundstück	5003 - 3658
Verkäufer	Windholz
Käufer	Schmidt   Schmidt

### Flächendaten

Grundstücksfläche	4.229,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

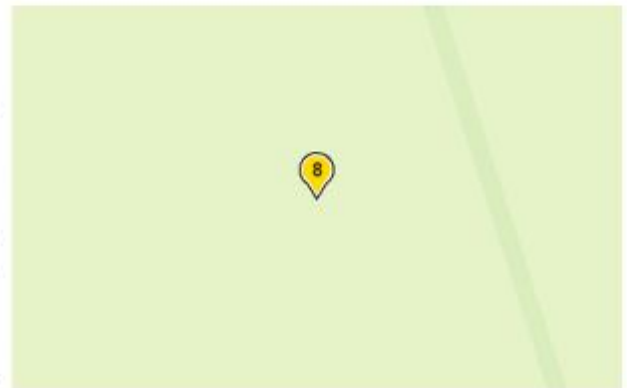
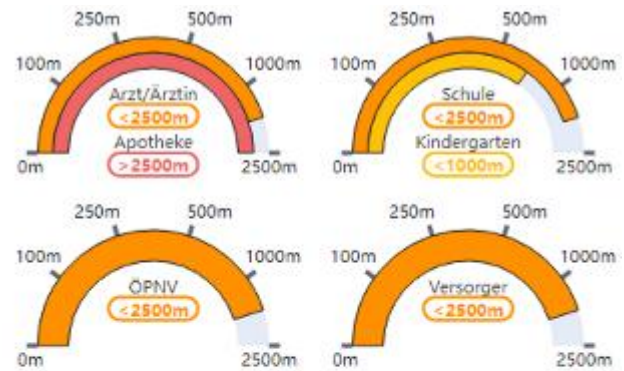
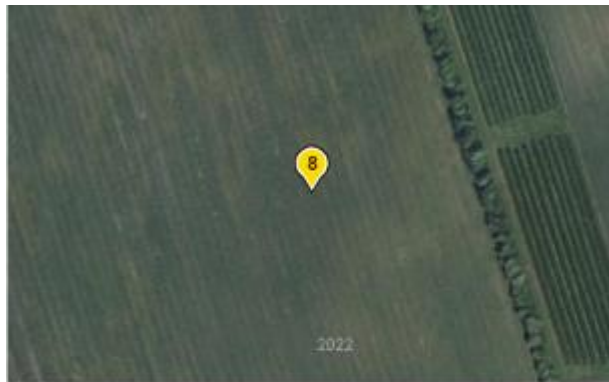
### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	16.916,00 €
Grundstücksfläche	4.229,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	4,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 727 m  
 Flächenwidmung: Grünland - land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Das Grundstück mit einer unregelmäßig geschnittenen Konfiguration befindet sich nord-östlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und war gemäß Grundbuchsstand zum Verkaufszeitpunkt nicht bebaut.

## Vergleichspreis Nummer 8



### Vertragsdaten

Vertragsdatum	09.08.2021
Tagebuchzahl	3248/2021
Grundbuch	5022 Wilfleinsdorf
EZ	239
KG-Grundstück	5022 - 2139   5022 - 2143
Verkäufer	Karpf
Käufer	Stadtgemeinde Bruck an der Leitha

### Flächendaten

Grundstücksfläche	623,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

### Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	9.345,00 €
Grundstücksfläche	623,00 m <sup>2</sup>
Preis/m <sup>2</sup>	15,00 €

Aus dem KV: Kaufgegenstand: Teilfläche 2 (399m<sup>2</sup>) aus GST Nr. 2139 und Trennfläche 3 (224m<sup>2</sup>) aus GST Nr. 2143 werden von EZ 239 abgeschrieben, EZ neu folgt, Dienstbarkeit Gasleitung

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.047 m

Flächenwidmung: Grünland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Das Grundstück mit einer annähernd rechteckigen Konfiguration befindet sich westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und war gemäß Grundbuchsstand zum Verkaufszeitpunkt nicht bebaut.

### 3 BEWERTUNGSGUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum **Bewertungsstichtag 13.11.2025**.

#### 3.1 Wertermittlungsverfahren

Die gegenständliche Liegenschaft ist zum Bewertungsstichtag eigengenutzt und ertragslos. Daher wird als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes das **Sachwertverfahren** angewendet. Für die Ermittlung der Bodenwerte kommt das **Vergleichswertverfahren** zur Anwendung.

#### 3.2 Sachwertverfahren

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem Bodenwert, dem Bauwert, dem Wert der Außenanlagen und (gegebenenfalls) dem Zubehör, wie nachfolgend dargestellt:

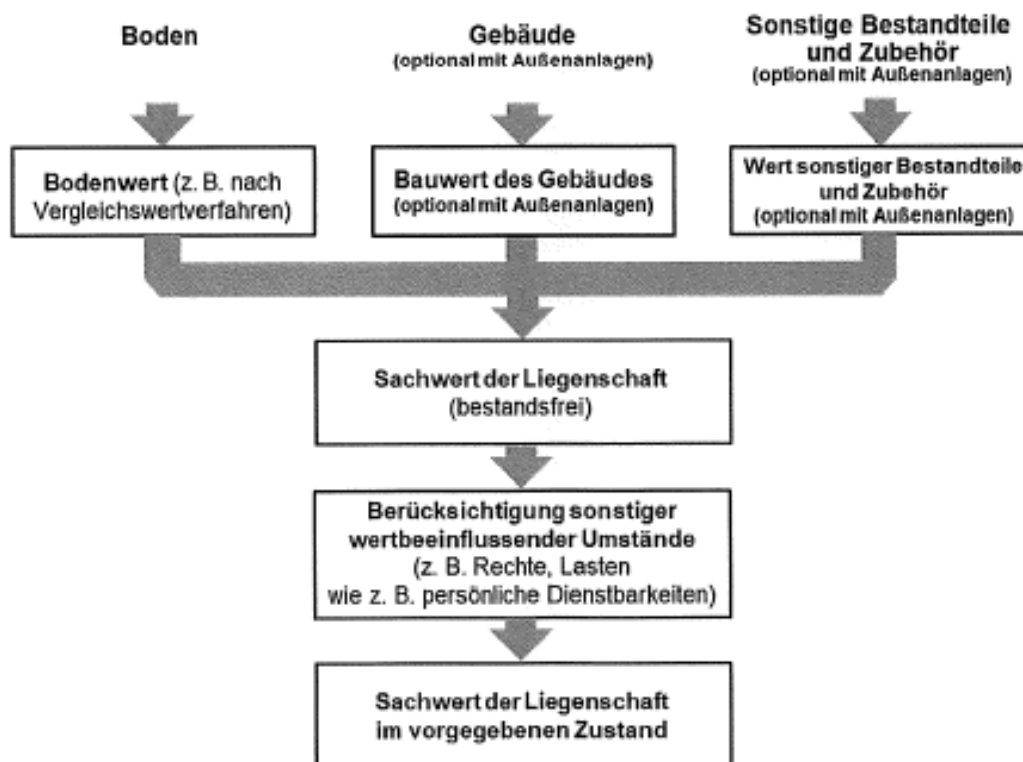


Abbildung 31: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – Teil 1

### 3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt und wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe, Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeiten abgeleitet. Abweichende Verhältnisse finden durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung.

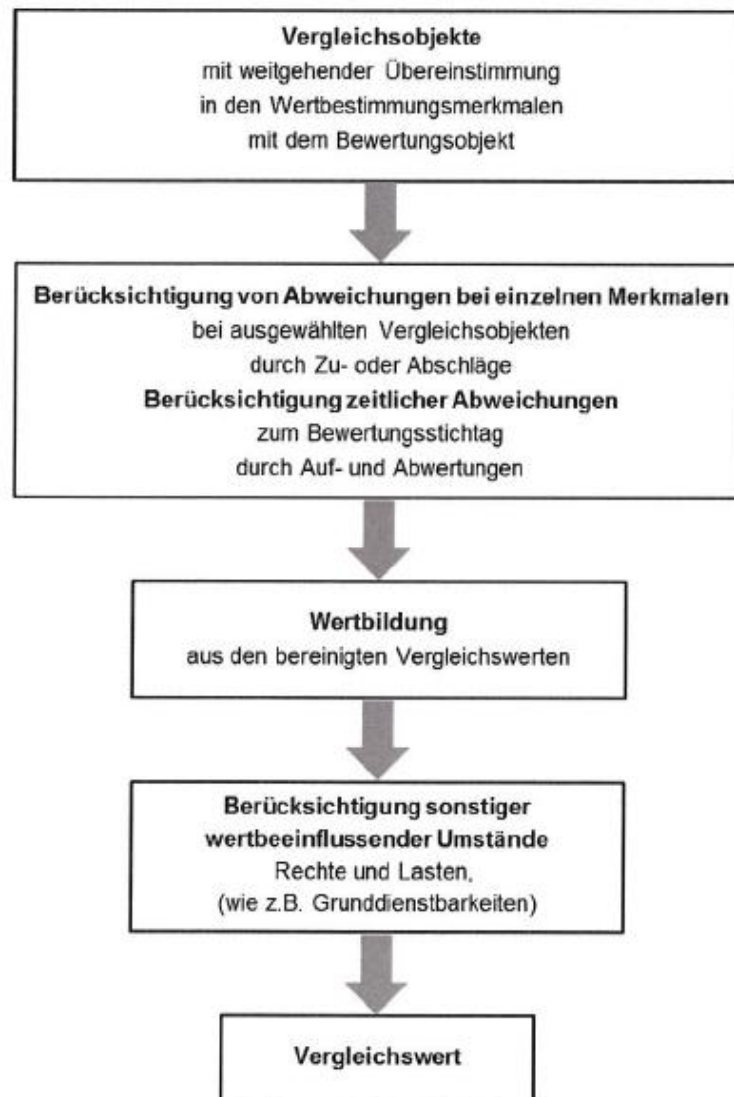


Abbildung 32: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – Teil 1

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind jene, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlägen darzustellen.

Aufgrund der Lage im Grünland, des Fehlens einer baubehördlichen Bewilligung sowie der eingeschränkten rechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten ist das Bewertungsobjekt nicht mit regulären Einfamilienhäusern vergleichbar.

Die Liegenschaft liegt gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan im Grünland. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Basis erhobener Vergleichswerte im Grünland. Die überbaute Fläche verbleibt trotz bestehender Wohnnutzung und des Vorhandenseins eines Feststellungsbescheides in der Widmung Grünland.

Bewertungsrechtlich ist jedoch zwischen rein landwirtschaftlich genutztem Grünland und höherwertigem Grünland zu unterscheiden (vgl. Mayer, Der Sachverständige, 4/2003, S. 184ff sowie Funk, Hattinger, Hubner, Stocker – Immobilienbewertung Österreich, S. 162ff).

Aufgrund der Lage der Liegenschaft im Nahbereich von Siedlungsgebieten sowie der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden außerlandwirtschaftlichen Nachfrage ist das Grundstück nicht als reines Grünland einzustufen, sondern als **höherwertiges Grünland**.

Die deutsche Wertermittlungsverordnung (WertV, Vorgängernorm der ImmoWertV 2010) definiert diese Entwicklungsstufe in § 4 Abs. 1 Z 2 eindeutig:

*„Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, [...] die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“*

Der Verkehrswert solcher Flächen wird nicht ausschließlich durch die landwirtschaftliche Produktionsleistung bestimmt, sondern maßgeblich durch die Marktreaktion auf Lage und Nachfrage geprägt.

Die Größen der erhobenen Vergleichsliegenschaften (Punkt 2.12) mit der Widmung „Grünland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung“ in der unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weisen ortsübliche Grundstücksflächen zwischen 623 m<sup>2</sup> und 18.879 m<sup>2</sup> auf, im arithmetischen Mittel sohin rd. 3.796 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksgröße der bewertungsgegenständlichen Parzellen mit 2.949 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch) wird aufgrund von Erhebungen am Kataster als in etwa durchschnittlich gesehen.

### Bodenwertermittlung

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, die durch Erhebungen und Marktbeobachtungen dem Sachverständigen zur Verfügung stehen und im Sinne des Vergleichswertverfahrens (LBG §4) konnten, wie in Punkt 2.12 dargestellt, Grundstückstransaktionen mit entsprechender Flächenwidmung und ähnlichen Vergleichsmerkmale erhoben werden.

Für Grünland in der Gemeinde Bruck an der Leitha wird die jährliche **Valorisierung** mit **2,1 % p.a.** angegeben. Diese basiert auf einer Auswertung von 20 Transaktionen der letzten 5 Jahre.



Es wird der vorläufige, zeitlich harmonisierte, d.h. valorisierte, Mittelwert aus den erhobenen Vergleichswerten ermittelt:

Valorisierung der Vergleichswerte						
NR	V-Datum	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	Valorisierung	val. Kaufpreis
1	02.10.2020	1.713 m <sup>2</sup>	€ 18.843,00	11,00 €/m <sup>2</sup>	10,50%	12,16 €/m <sup>2</sup>
2a	16.03.2021	4.107 m <sup>2</sup>	€ 6.464,00	1,57 €/m <sup>2</sup>	8,40%	1,71 €/m <sup>2</sup>
2b	16.03.2021	18.879 m <sup>2</sup>	€ 151.231,75	8,01 €/m <sup>2</sup>	8,40%	8,68 €/m <sup>2</sup>
2c	16.03.2021	1.536 m <sup>2</sup>	€ 12.304,25	8,01 €/m <sup>2</sup>	8,40%	8,68 €/m <sup>2</sup>
3	16.07.2025	1.434 m <sup>2</sup>	€ 4.302,00	3,00 €/m <sup>2</sup>	0,00%	3,00 €/m <sup>2</sup>
4	04.06.2022	2.900 m <sup>2</sup>	€ 20.300,00	7,00 €/m <sup>2</sup>	6,30%	7,44 €/m <sup>2</sup>
5/A	03.07.2020	1.269 m <sup>2</sup>	€ 31.500,00	24,82 €/m <sup>2</sup>	10,50%	27,43 €/m <sup>2</sup>
6/A	11.02.2020	1.269 m <sup>2</sup>	€ 30.000,00	23,64 €/m <sup>2</sup>	10,50%	26,12 €/m <sup>2</sup>
7	07.04.2022	4.229 m <sup>2</sup>	€ 16.916,00	4,00 €/m <sup>2</sup>	6,30%	4,25 €/m <sup>2</sup>
8	09.08.2021	623 m <sup>2</sup>	€ 9.345,00	15,00 €/m <sup>2</sup>	8,40%	16,26 €/m <sup>2</sup>
<b>Arithmetischer Mittelwert</b>						<b>12,54 €/m<sup>2</sup></b>

In einem nächsten Schritt werden die einzelnen Vergleichswerte bezüglich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale untersucht. Dabei wurden insbesondere die folgenden Kriterien untersucht: Lärmbelastung, Grundstückskonfiguration, höherwertiges Grünland und Größe. Die Berücksichtigung der rechtmäßigen Nutzung aufgrund des Feststellungsbescheides gem. § 113 Abs. 2b der NÖ Bauordnung 1976 und der damit verbundenen Vorteile als **höherwertiges Grünland** im Vergleich zu reinem Grünland wird mit einem Aufschlag bzw. Faktor berücksichtigt. Der angesetzte Faktor von 2,0 (bzw. Aufschlag von +100 %) auf den Grünlandwert reflektiert die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehende außerlandwirtschaftliche Nachfrage der Vergleichswerte 1 – 4 sowie 7 – 8 und führt zu einer konsistenten und nachvollziehbaren Gesamtbewertung. (vgl. Mayer, 2003, Der Sachverständige, 4/2003, S. 184ff). Die Vergleichswerte 5 und 6 weisen Grundstücke mit Bestand (40 m<sup>2</sup>) auf, daher ist anzunehmen, dass hier die erhöhte Nachfrage bereits zum Teil abgebildet ist und werden lediglich mit einem Aufschlag von + 20 % harmonisiert. Der vorläufige valorisierte und harmonisierte Quadratmeterpreis errechnet sich somit wie folgt:

NR	valorisierter Kaufpreis	Lärm-belastung	Konfigu-ration	Größe	höher-wertiges Grünland	Harmoni-sierung in %	valorisierter und harmonisierter Kaufpreis
1	12,16 €/m <sup>2</sup>				100%	100%	24,31 €/m <sup>2</sup>
2a	1,71 €/m <sup>2</sup>		20%		100%	120%	3,75 €/m <sup>2</sup>
2b	8,68 €/m <sup>2</sup>			20%	100%	120%	19,10 €/m <sup>2</sup>
2c	8,68 €/m <sup>2</sup>				100%	100%	17,37 €/m <sup>2</sup>
3	3,00 €/m <sup>2</sup>				100%	100%	6,00 €/m <sup>2</sup>
4	7,44 €/m <sup>2</sup>				100%	100%	14,88 €/m <sup>2</sup>
5/A	27,43 €/m <sup>2</sup>				20%	20%	32,91 €/m <sup>2</sup>
6/A	26,12 €/m <sup>2</sup>				20%	20%	31,35 €/m <sup>2</sup>
7	4,25 €/m <sup>2</sup>	20%	20%		100%	140%	10,20 €/m <sup>2</sup>
8	16,26 €/m <sup>2</sup>				100%	100%	32,52 €/m <sup>2</sup>
<b>valorisierter und harmonisierter Mittelwert</b>							<b>19,26 €/m<sup>2</sup></b>

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

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

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

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

Der valorisierte harmonisierte Mittelwert von EUR	<b>19,26 /m<sup>2</sup></b>	ergibt bei +/- 1/3 Schwankungsintervall
die untere Bereichsgrenze von	66,67%	
<b>des bereinigten Durchschnittsweres mit rd.</b>	<b>EUR 12,84 /m<sup>2</sup></b>	<b>Werte darunter werden ausgeschieden</b>
die obere Bereichsgrenze von	133,33%	
<b>des bereinigten Durchschnittsweres mit rd.</b>	<b>EUR 25,68 /m<sup>2</sup></b>	<b>Werte darüber werden ausgeschieden</b>

Die Vergleichswerte der LNr. 2a, 3, 4 und 7 liegen außerhalb des ermittelten Schwankungsintervalls und werden als Ausreißer ausgeschieden.

NR	valorisierter Kaufpreis	Lärm-belastung	Konfigu-ration	Größe	höher-wertiges Grünland	Harmoni-sierung in %	valorisierter und harmonisierter Kaufpreis	Ausreißer	bereinigter harmonisierter und valorisierter Kaufpreis
1	12,16 €/m <sup>2</sup>				100%	100%	24,31 €/m <sup>2</sup>		24,31 €/m <sup>2</sup>
2a	1,71 €/m <sup>2</sup>		20%		100%	120%	3,75 €/m <sup>2</sup>	x	Ausreißer
2b	8,68 €/m <sup>2</sup>			20%	100%	120%	19,10 €/m <sup>2</sup>		19,10 €/m <sup>2</sup>
2c	8,68 €/m <sup>2</sup>				100%	100%	17,37 €/m <sup>2</sup>		17,37 €/m <sup>2</sup>
3	3,00 €/m <sup>2</sup>				100%	100%	6,00 €/m <sup>2</sup>	x	Ausreißer
4	7,44 €/m <sup>2</sup>				100%	100%	14,88 €/m <sup>2</sup>	x	Ausreißer
5/A	27,43 €/m <sup>2</sup>				20%	20%	32,91 €/m <sup>2</sup>		32,91 €/m <sup>2</sup>
6/A	26,12 €/m <sup>2</sup>				20%	20%	31,35 €/m <sup>2</sup>		31,35 €/m <sup>2</sup>
7	4,25 €/m <sup>2</sup>	20%	20%		100%	140%	10,20 €/m <sup>2</sup>	x	Ausreißer
8	16,26 €/m <sup>2</sup>				100%	100%	32,52 €/m <sup>2</sup>		32,52 €/m <sup>2</sup>
<b>valorisierter und harmonisierter Mittelwert</b>							<b>19,26 €/m<sup>2</sup></b>		<b>26,26 €/m<sup>2</sup></b>

Zur Ermittlung des Bodenwertes fürs Grünland (Glf) mit rechtmäßig benützbarem Gebäudebestand, jedoch ohne einer Widmungsergänzung *erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)*, Aufschließungsgebühren nicht vorgeschrieben, zieht der Sachverständige den bereinigten Mittelwert der transaktionierten, valorisierten und harmonisierten Werte von rd. € **26,26/ m<sup>2</sup>** als durchschnittliche, ortsüblich angemessene und marktkonforme Basis zur weiteren Bodenwertermittlung heran.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächenwidmung, der baulichen Ausnutzung, der Aufschließung sowie der Größe und Konfiguration des Grundstückes wird der Bodenwert wie folgt ermittelt:

<b>Bodenwert</b>		<b>EZ 3565</b>	
Grst.Nr	Widmung	Fläche lt. GB	
1708/1	Glf	2.555 m <sup>2</sup>	x EUR 26,26 /m <sup>2</sup> = EUR 67.095,57
1708/2	Glf	176 m <sup>2</sup>	x EUR 26,26 /m <sup>2</sup> = EUR 4.621,85
1708/3	Glf	218 m <sup>2</sup>	x EUR 26,26 /m <sup>2</sup> = EUR 5.724,79
Aufschließungskosten			= EUR -
<b>Bodenwert EZ 3565 gesamt</b>			<b>EUR 77.442,21</b>

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

### 3.2.2 Bauwert

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

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

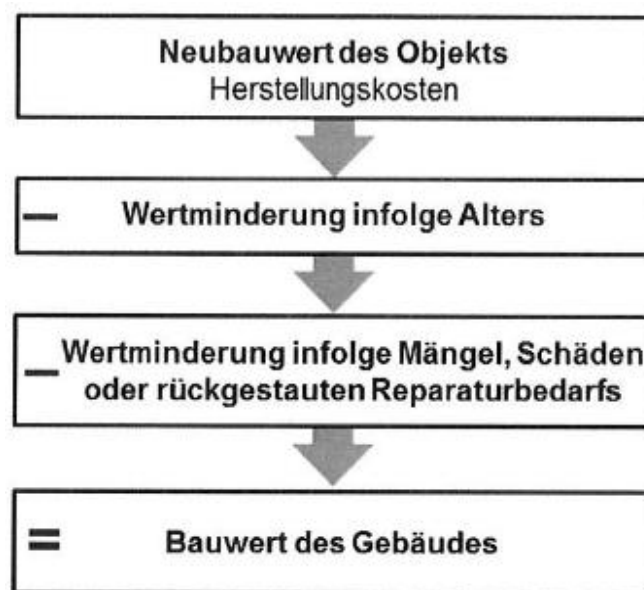


Abbildung 33: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 –Teil 1

#### Bauwertermittlung

Das Baujahr des Wohngebäudes ist nicht bekannt, wobei das Gebäude gemäß Bauakt bereits vor 1993 vorhanden war.

Der Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und aufgrund der vorhandenen Boden- und Wandbeläge, des Grundrisses und der Beschaffenheit des Wohngebäudes auf 30 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, wobei von einer durchschnittlichen üblichen Gesamtnutzungsdauer von Wohngebäuden in Massivbauweise von 80 Jahren ausgegangen wird.

Die Baulichkeiten weisen demzufolge zum Bewertungsstichtag ein fiktives Baualter von rd. **50 Jahren** auf. Für die Objekte A, C und D wird von der gleichen Rest- und Gesamtnutzungsdauer ausgegangen.

Die restlichen Außenanlagen (Befestigungen, Bestockung, Einfriedungen, etc.) werden mit einem pauschalen Wertansatz berücksichtigt, da im Wiederverkauf die Preisbildung dafür üblicherweise nicht aus dem Herstellungswert abgeleitet wird.

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

Die Herstellkosten für den nicht ausgebauten Dachboden sind in den Herstellkosten der anderen Geschoße enthalten.

Als Grundlage für die Ableitung der Herstellungskosten wird die Tabelle *Herstellungskosten - Wohngebäude 2025* nach Wohnnutzfläche (WNFL) gemäß den *Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 3/2025* und unter Berücksichtigung der Ausstattungs- und Lagequalität gewählt.

Diese weist für das 1. Quartal des Jahres 2025 (Wertbasis 1. Quartal 2025) für das Bundesland *Niederösterreich* für Wohngebäude in **normaler Ausstattung** einen Wert von **€ 2.900,- pro m<sup>2</sup> WNFL** aus. Die Abweichungen der Herstellkosten bei Wohnbauten mit Lage im städtischen Raum im Vergleich zum ländlichen Raum werden mit einem prozentuellen Durchschnittswert je Bundesland angegeben und sind den Gegebenheiten der jeweiligen Region anzupassen.

Die *normale bzw. durchschnittliche Ausstattungsqualität* umfasst eine zeitgemäße Bauweise und Ausführung mit einem Mindest-Standard der Elektro-Installationen nach dem Stand der Technik (zumindest nach Wohnbauförderungsrichtlinien) sowie einen Mindest-Standard für den wirtschaftlichen Energiebedarf (bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm).

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

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

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

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

Der Sachverständige erachtet einen *Herstellungskostenansatz* auf Basis des 1. Quartals 2025 entsprechend der Ausführung in der Höhe von rd. € 2.900,--/ m<sup>2</sup> WNFL *als Basis zur weiteren Herstellungskostenermittlung des Wohngebäudes zum Stichtag 2025* für angemessen.

Für Einfamilienhäuser wird ein üblicher Zuschlag für **Kleinbauwerke** (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der Höhe von rd. + **10 %** geführt.

Zur Berichtigung des *unterschiedlichen Preisgefüges in den Bundesländern* wird für die Herstellung eines Einfamilienhauses in der gegenständlichen ländlichen Lage ein **Gebietsfaktor** von **80 %** des angepassten Herstellungskostenansatzes in Ansatz gebracht.

Gemäß der aktuell verfügbaren Publikation des *Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau* der *Statistik Austria 2020* wurde für das 1.Quartal im Jahr 2025 (1. Q. 2025 = 135,5) als Wertbasis eine Veränderung zum 3. Quartal 2025 (136,5) von rd. +**0,7 %** ermittelt und wird diese Veränderung zur Berücksichtigung der Herstellungskostenanpassung zum Stichtag berücksichtigt.

Der Hauptverband der der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs empfiehlt für Nebengeschosse in einfacher Ausstattung einen Abschlag von 30 – 60 % auf den Kostenkennwert eines Regelgeschosses. Für die Garage, den Heiz- und Tankraum sowie die Objekte C und D wird daher ein Abschlag iHv. – **50 %** zur Anwendung gebracht.

Die Herstellungskosten der Außenanlagen werden üblicherweise pauschal als Prozentsatz von den Herstellungskosten des Gebäudes berechnet. Die Empfehlung der einschlägigen Literatur beziffert diesen Prozentsatz auf 2 - 12%. Im gegenständlichen Fall wird der Wert der Außenanlagen mit **2 %** des Bauwertes ermittelt.

<b>Basis Niederösterreich 1.Q. 2025</b>	€	<b>2.900,00</b>	Kostenkennwert WNFL 2024
+ 10,00%	€	290,00	Kleinbauwerke
	€	<b>3.190,00</b>	<i>Kostenkennwert angepasst</i>
	€	<b>3.190,00</b>	Zwischensumme
<b>80%</b>	€	2.552,00	Gebietsabschlag Stadt/Land Gefälle
<b>0,7%</b>	€	2.569,86	BPI Anpassung 1. Q. 2025 > 3. Q. 2025
<b>Kostenkennwert</b>	€	<b>2.569,86</b>	<b>WNFL Vollgeschoss zum Stichtag 2025</b>
<b>50%</b>	€	1.284,93	Kostenkennwert Garage, Heizraum, Tankraum
<b>50%</b>	€	1.284,93	Nebengebäude (Lagerräume, Stallungen)

Quelle: Empfehlung für Herstellkosten 3/2025, Sachverständige (Basis 1. Q. 2025)

Der Bauwert ist kein bloßer Substanzwert, sondern wird auch von der *wirtschaftlichen Wertminderung* infolge Grundrisslösung, Gebäudeinfrastruktur, zeitgemäße Gebäudegestaltung zum Stichtag etc. beeinflusst. Dies ist in der Bauwertermittlung durch einen Abschlag vom Zeitwert zu berücksichtigen.

#### **Bauwert Einfamilienhaus und Außenanlagen**

Nach WNFL bzw. NF (getrennt nach Geschoßen):

Erdgeschoss	119,63 m <sup>2</sup>	x	EUR	2.569,86 /m <sup>2</sup>	=	EUR	307.432,83
Tankraum, Heizraum	43,90 m <sup>2</sup>	x	EUR	1.284,93 /m <sup>2</sup>	=	EUR	56.408,51
Garage	93,14 m <sup>2</sup>	x	EUR	1.284,93 /m <sup>2</sup>	=	EUR	119.678,57
Objekt C+D	129,10 m <sup>2</sup>	x	EUR	1.284,93 /m <sup>2</sup>	=	EUR	165.884,72
Gesamtherstellungskosten:	385,77m <sup>2</sup>					EUR	483.519,91

abzüglich wirtschaftliche Wertminderung (fehlende Baubewilligung, veraltetes Heizsystem, fehlende Fertigstellungsarbeiten)		-10,0%	EUR	-48.351,99
--	--	--------	-----	------------

Gekürzte Herstellungskosten			EUR	435.167,92
-----------------------------	--	--	-----	------------

Lineare Alterswertminderung

bei 50 Jahren fiktives Gebäudealter				
und 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer				
-62,50%			EUR	-271.979,95

Zwischensumme			EUR	163.187,97
---------------	--	--	-----	------------

<b>Bauwert Wohn- und Nebengebäude zum Stichtag</b>			<b>EUR</b>	<b>163.187,97</b>
--	--	--	------------	-------------------

### restliche Außenanlagen

Zeitwert restlicher Außenanlagen

(Einfriedung, Bestockung, Befestigungen etc.) als %-Satz des  
Bauwertes der Gebäude

2% EUR 3.263,76

**Zeitwert Außenanlagen zum Stichtag EUR 3.263,76**

### 3.2.3 Sachwert

Der Sachwert der Liegenschaft ist die Summe des Bodenwertes, des Bauwertes des Gebäudes sowie des Wertes der sonstigen Bestandteile und gegebenenfalls des Zubehörs.

#### Sachwert EZ 3565

Die Summe aus dem

Bodenwert	EUR	77.442,21
Bauwert Einfamilienhaus	EUR	163.187,97
Zeitwert Außenanlagen	EUR	3.263,76

**ergibt den Sachwert der mit einem Einfamilienhaus und Außenanlagen bebauten  
Liegenschaft zum Stichtag**

**EUR 243.893,94**

**ergibt den Sachwert der mit einem Einfamilienhaus und Außenanlagen bebauten  
Liegenschaft zum Stichtag rd.**

**EUR 244.000,00**

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

### 3.3 Verkehrswert

#### 3.3.1 Verkäuflichkeit der unbelasteten Liegenschaftsanteile

Wie bereits unter Punkt 2.11 ausgeführt, stellt die gegenständliche Liegenschaft ein nicht vermietetes Einfamilienhaus dar, dessen Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten ist.

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

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

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

Marktanpassung zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	Verkäuflichkeit				
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig	schlecht bis keine
<b>Abschlag</b>	<b>0%</b>	<b>5%</b>	<b>15%</b>	<b>35%</b>	<b>55%</b>

Die Verkäuflichkeit des gegenständlichen Einfamilienhauses wird aufgrund des Risikos von Baumängeln ohne Gewährleistungsansprüche und der aktuellen noch etwas erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten, weiterhin erhöhten Finanzierungskosten und dadurch begrenztem Interessentenkreis als **deutlich eingeschränkt** gesehen. Daher wird eine Marktanpassung in Höhe von **- 20 %** für die Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes angesetzt.

Vorläufiger Verkehrswert der unbelasteten 1/1 Anteile an der Liegenschaft <b>EZ 3565</b> zum Stichtag abgeleitet aus dem Sachwert	EUR	243.893,94
Marktanpassung	-20%	EUR <u>-48.778,79</u>
Verkehrswert der unbelasteten 1/1 Anteile an der Liegenschaft <b>EZ 3565</b> zum Stichtag	EUR	195.115,15
<b>Verkehrswert der unbelasteten 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 3565 zum Stichtag rd.</b>	<b>EUR</b>	<b>195.000,00</b>

(in Worten: Euro einhundertfünfundneunzigtausend)

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

### 3.3.2 Verkehrswert unter Berücksichtigung dinglicher Lasten

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

Wie unter Punkt 2.5 ausgeführt, sind die folgenden Rückstände offen (s. auch Anhang):

- GABL: € 115,46

- Gemeinde: € 362,55

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

Verkehrswert der unbelasteten 1/1 Anteile an der Liegenschaft <b>EZ 3565</b> zum Stichtag	EUR	195.115,15
abzüglich dingliche Lasten	EUR	<u>-478,01</u>

Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten 1/1 Anteile an der Liegenschaft <b>EZ 3565</b> zum Stichtag	EUR	194.637,14
---	-----	------------

<b>Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 3565 zum Stichtag rd.</b>	<b>EUR</b>	<b>195.000,00</b>
---	------------	-------------------

(in Worten: Euro einhundertfünfundneunzigtausend)

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

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

### 3.4 Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

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

Der gerundete Verkehrswert des 1/1-Anteils an der Liegenschaft

#### Adresse u. Grundbuchdaten

PLZ/Ort: 2460 Bruck an der Leitha  
Adresse: Auwiese 1708  
EZ: 3565  
GST-NR.: 1708/1, 1708/2, 1708/3  
GB.: 05003 Bruck a.d. Leitha  
BG: Bruck an der Leitha  
Anteile: 1/1

wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme beim Lokalaugenschein, der dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers und der beim Lokalaugenschein Anwesenden erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie der Erhebungen des Sachverständigen und der Lage am Realitätenmarkt zum **Bewertungsstichtag 13.11.2025** bewertet wie folgt:

**Verkehrswert der unbelasteten 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 3565 zum Stichtag rd.** EUR 195.000,00  
(in Worten: Euro einhundertfünfundneunzigtausend)

**Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten 1/1 Anteile an der Liegenschaft EZ 3565 zum Stichtag rd.** EUR 195.000,00  
(in Worten: Euro einhundertfünfundneunzigtausend)

#### 4 SCHLUSSBEMERKUNGEN

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

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in dem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden keine Bodenkontaminierung und Altlastenfreiheit unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten schließen lassen.

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

Darüber hinaus liegen dem Befund und Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

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

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

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen (aber nicht für steuerliche Zwecke, Versicherungs- oder Finanzierungszwecke). Der Sachverständige haftet nicht gegenüber Dritten bzw. bei Verwendung von Befund und Gutachten für einen anderen als den angegebenen Zweck.

Der Immobilienmarkt befindet sich zum Bewertungsstichtag in einer Phase mit deutlich eingeschränkter Marktaktivität, welche insbesondere durch eine geänderte gesamtwirtschaftliche Lage (geldpolitische Maßnahmen der EZB, Inflationsentwicklung, Baupreisentwicklung, Lieferschwierigkeiten, Konjunkturrückgang, etc.) ausgelöst wurde. Daher ist mit längeren Verwertungsdauern zu rechnen. Auf das Stichtagsprinzip wird explizit nochmals hingewiesen.

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

In Dateiform übermittelte bzw. veröffentlichte Fassungen von Befund und Gutachten wie z.B. als PDF-Datei sind aufgrund der Möglichkeit der Fremdmanipulation grundsätzlich nicht verbindlich, als Originale gelten lediglich die unterschriebenen und gebundenen ausgedruckten Originalausfertigungen in der im Gutachten angegebenen Anzahl. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder der einzelnen Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzes darstellt.

Dieses Gutachten besteht aus 69 Seiten Text, 12 Seiten Anhang und 18 Seiten Fotodokumentation mit 108 Fotos.



Brunn am Gebirge am 12.02.2026

Baumeister Dipl.-Ing- Rainer Altmann, MSc, MRICS  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Hochbau (72.01) und  
Liegenschaftsbewertung (94.10 und 94.17)

## 5 ANHANG (KOPIEN ZUM TEIL VERKLEINERT)

### 5.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GE

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05003 Bruck an der Leitha EINLAGEZAHL 3565  
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2079/2025

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1708/1	G GST-Fläche	*	2555	
	Bauf.(10)		325	
	Gärten(10)		2230	Auwiese 1708
1708/2	G Sonst(10)	*	176	
1708/3	G GST-Fläche	*	218	
	Bauf.(10)		108	
	Gärten(10)		110	
GESAMTFLÄCHE			2949	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

4 a 1589/2003 Anmeldebogen gem § 13 LTG 2002-11-21 Zuschreibung  
Teilfläche(n) Gst 1711/2 aus EZ 4134, Einbeziehung in Gst 1708/3  
(§ 13 LTG, A 151/02, P 223/02)

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

7 ANTEIL: 1/1

Stefan Wallner

GEB: 1990-01-17 ADR: Auwiese 1708, Bruck an der Leitha 2460

a 1711/2019 IM RANG 1285/2019 Kaufvertrag 2019-04-23 Eigentumsrecht

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

5 a 1711/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-05-08

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 256.800,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b gelöscht

6 a 2079/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 6,625 % Z pa

aus EUR 70.000,-- seit 2025-04-15, Kosten EUR 3.150,72 samt

4 % Z seit 2025-05-19, Kosten EUR 1.633,22 für UniCredit

Bank Austria AG (FN 150714p) (3 E 2204/25f)

b 2079/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur

Hereinbringung vom Kosten EUR 18.-- für UniCredit Bank

Austria AG (FN 150714p) (3 E 2204/25f)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

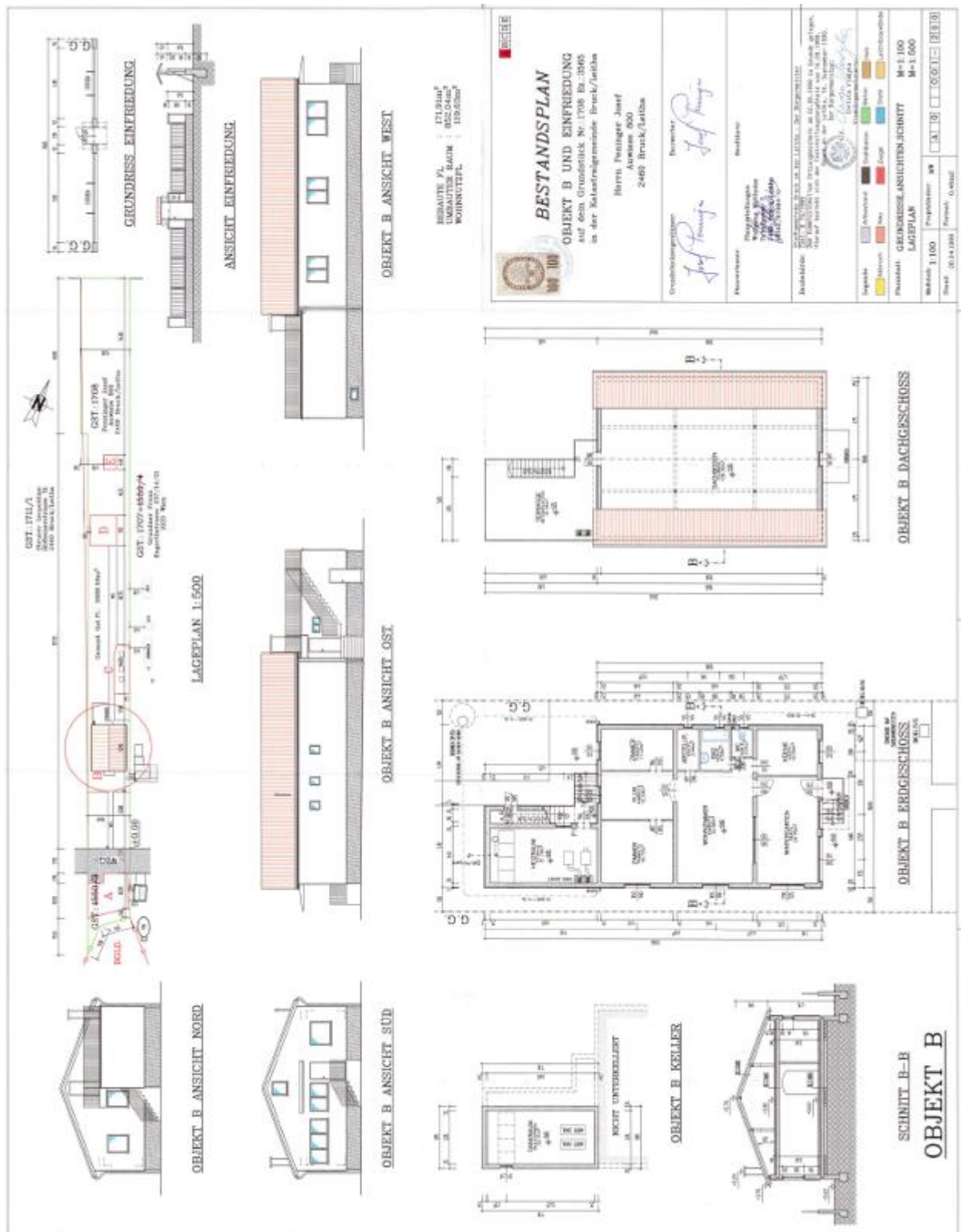
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

13.08.2025 17:50:24

## 5.2 Bestandsplan - 1999





## 5.3 Feststellungsbescheid und Baubeschreibung - 1999

**Stadtgemeinde Bruck an der Leitha**  
**Verw. Bezirk: Bruck an der Leitha**  
**Land Niederösterreich**

16. September 1999

Zahl: B 74/1999

Betrifft: Benützung von Baulichkeiten

### **FESTSTELLUNGSBESCHIED**

Herrn  
**Josef PENINGER**  
Auwiese 708  
2460 Bruck an der Leitha

#### **S p r u c h**

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt auf Grund des Ergebnisses der Verhandlung am 02.09.1999 gemäß § 113 Abs.2b der NÖ Bauordnung 1976, LGBl.8200-14, in Verbindung mit § 77 Abs.1 der NÖ Bauordnung 1996 fest, dass die Voraussetzungen des § 113 Abs.2a der NÖ Bauordnung 1976 bei folgenden Gebäuden und Baulichkeiten vorliegen:

- Abstellraum südlich des Weges, welcher als PKW-Garage nutzt wird - im Lageplan mit A bezeichnet,
- Wohngebäude mit anschließendem Heizraum nördlich des Weges - im Lageplan mit B bezeichnet,
- Abstellraum unmittelbar nach dem Wohngebäude - im Lageplan mit C bezeichnet,
- Lagerraum weiter nördlich - im Lageplan mit D bezeichnet,
- Abstellraum - im Lageplan mit E bezeichnet,
- eine Senkgrube mit 18,00 m<sup>2</sup> Fassungsvermögen, welche vor dem Wohnhaus an der Südseite desselben situiert ist,
- ein geschlagener Rohrbrunnen, der nördlich des an dem Wohnhaus angebauten Heizhauses situiert ist,
- Einfriedung: straßenseitig, bestehend aus Betonsockel, Betonpfeilern und Eisengitterelementen als Ausfachung zwischen den Pfeilern, seitlich zum Grundstück 1711/1, bestehend aus einem Maschengitterzaun, an der Grundgrenze zum Grundstück 1707, bestehend aus Betonsockel, Betonpfeilern und Ausfachung mit Holzlattenzaun und

an der rückwärtigen Grundgrenze eine 1,70 m hohe, 15 cm dicke Einfriedungsmauer, in welcher an der östlichen Seite ein Gekürl vorhanden ist,

auf dem Grundstück in **Bruck an der Leitha, Auwiese**, mit der Gst.Nr. 1708, EZ. 3565, KG. 05003 Bruck an der Leitha.

Die Verhandlungsniederschrift vom 02.09.1999 liegt in Abschrift bei und bildet ebenso wie die mit einem Hinweis auf diesen Bescheid versehenen Planunterlagen und Baubeschreibungen einen Bestandteil dieses Bescheides.

#### **Hinweis**

**Dieser Bescheid berechtigt zur Benützung der Gebäude und Baulichkeiten und gilt nicht als baubehördliche Bewilligung.** Eine zukünftige Instandsetzung ist nur im Rahmen des § 92 Abs.1 Z.4 leg.cit., sonstige Veränderungen nur im Rahmen des § 95 leg.cit. zulässig.

#### **II.**

Als Kosten des Verfahrens sind S 6.146,-- innerhalb von acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Erlagschein zu entrichten.

### **B e g r ü n d u n g**

Zu I.:

Diese Feststellungen gemäß § 113 Abs.2b der NÖ Bauordnung 1976 können auf Grund Ihres Antrages vom 26.04.1999 bzw. wegen des Zutreffens der Voraussetzung des § 113 Abs.2a der NÖ Bauordnung 1976 getroffen werden.

Zu II.:

1. Für das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde ist der der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl.3800/2-3 angeschlossene Tarif maßgebend. Danach sind nach Tarifpost 36 für die Erteilung des Feststellungsbescheides über den Entfall der Anordnung des Abbruches eines wegen Widerspruches zum Flächenwidmungsplan nicht genehmigungsfähigen Gebäudes für jeden Quadratmeter der Geschoßfläche S 10,--, daher für insgesamt 466,56 m<sup>2</sup> S 4.665,60, aufgerundet S 4.666,-- und für die nachträgliche Erteilung der Bewilligung für die Einfriedung nach Tarifpost 34 die doppelten Ansätze der Tarifpost 31 (S 350,--) = S 700,-- zu entrichten.
2. Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1978 werden die Kommissionsgebühren für die von der Baubehörde außerhalb des Stadtamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je ein Amtsorgan mit S 130,-- festgesetzt. An der mündlichen Verhandlung, in der Dauer von 3/2 Stunden, haben 2 Amtsorgane teilgenommen.

### **R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich, fern-

schriftlich oder telegrafisch bei der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.  
Die Stempelgebühr in Form einer Bundesstempelmarke beträgt für die Berufung S 180,--.



Der Bürgermeister:

*Christa Vladyka*  
Christa Vladyka  
Vizebürgermeisterin

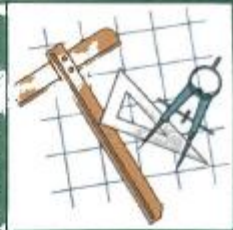
**Beilagen für die Bescheidadressaten:**

- 1 weitere Bescheidausfertigung
- 2 Verhandlungsniederschriften
- 4 Pläne
- 2 Beschreibungen
- 1 Zahlschein

# Planerstellungen Mittheiss Wolfgang

Schulgasse 3  
A-2460 Bruck a.d. Leitha  
a.mittheiss@magnet.at

Tel. 02162/679 84-0  
Fax 02162/679 84-9  
Mobil: 0664/200 75 48



Bruck/Leitha, 26.04.1999

Projekt - Nr.: 200

## BAUBESCHREIBUNG zum BESTANDSPLAN

der einzelnen OBJEKTE auf dem Grundstück:

**Grundstücksnummer:** 1708 +1550/3  
**Katastralgemeinde:** 05003 Bruck/L. E.Z.: 3565  
**Grundstückseigentümer:** Peninger Josef  
Auwiese 800  
2460 Bruck/Leitha



### OBJEKT A:

**Nutzfläche:** 93,14 m<sup>2</sup>  
**Verbaute Fläche:** 104,28 m<sup>2</sup>  
**Umbauter Raum:** 338,91 m<sup>3</sup>  
**Gebäude:** Abstellfläche für allfällige Garten, und Baugeräte, sowie zur trockenen Lagerung von diversen Materialien.  
Gebäude aus 25cm Betonschalsteinmauerwerk, als Untergrund dient eine Betonplatte.  
Die Dachkonstruktion ist eine Ziegeldecke, welche an der Außenfläche mit einer Blecheindeckung versehen wurde und hat eine Querneigung von 1°.  
Dieses Objekt hat keine Heizung.

### OBJEKT B:

**Nutzfläche:** 119,63 m<sup>2</sup>  
**Verbaute Fläche:** 171,91 m<sup>2</sup>  
**Umbauter Raum:** 852,04 m<sup>3</sup>  
**Gebäude:** Einfamilienhaus.  
Unterkellert ist lediglich das Heizhaus welches einen Anbau an das Wohnhaus darstellt.  
Der Zugang zum Tankraum erfolgt über Luken vom Heizraum und zur Belüftung des Tanks ist ein Fenster mit 75x45cm vorhanden.  
Über dem Heizhaus befindet sich eine Terrasse, über die auch der Zugang zum Dachboden möglich ist.  
Der Dachboden ist vom Wohnhaus nicht zugänglich!  
Das bestehende 25cm starke Außenmauerwerk ist mit einer 5cm Wärmedämmung und einer hinterlüfteten Eternitfassade versehen.  
Die anfalligen Schmutzwasser und Fäkalien werden in einer 18m<sup>3</sup> Senkgrube gelagert und ordnungsgemäß Entsorgt.  
Die Heizung ist eine Zentralheizungsanlage welche mit Festen, als auch mit Flüssigen Brennstoffen betrieben werden kann. Hierfür stehen im Heizhaus zwei Kessel für die jeweiligen Brennstoffe zur Verfügung.

Bankverbindung: Erste Bank, Bruck a.d. Leitha, BLZ 20206, Konto Nr. 2816

Die Lagerung des Heizöles ist im Keller mit zwei WERIT-Doppelwand Öltanks. Als Rauchabzug dient ein zweizügiger Systemkamin mit einem Durchmesser von je 20cm, welcher auf einem Podest steht, die eine Verstärkung der Zwischendecke des Heizhauses darstellt.

Das Dach ist ein Satteldach mit einer Neigung von 20°. Die anfälligen Niederschlagsgewässer werden zu einem Versickerungsschacht an der Nordseite des Gebäudes geleitet und am eigenen Grund zur Versickerung gebracht.

#### OBJEKT C:

*Nutzfläche:* 63,20 m<sup>2</sup>

*Verbaute Fläche:* 71,32 m<sup>2</sup>

*Umbauter Raum:* 160,47 m<sup>3</sup>

*Bauwerk:*

Dient als Stall für Kleintiere.

Das Mauerwerk besteht aus 25cm Betonschalsteinen welches an den Außenflächen verputzt ist.

Die Decke ist eine 15cm starke Betonplatte.

Die Dachkonstruktion ist eine Ziegeldecke, welche an der Außenseite mit einer Blecheindeckung versehen ist. In der Decke sind drei Lichtkuppeln versetzt.

Dieses Objekt hat keine Heizung.

#### OBJEKT D:

*Nutzfläche:* 65,90 m<sup>2</sup>

*Verbaute Fläche:* 74,12 m<sup>2</sup>

*Umbauter Raum:* 180,16 m<sup>3</sup>

*Gebäude:*

Dient zur trockenen Lagerung von Holz und anderer Materialien.

Die Wände bestehen aus einer Holzriegelkonstruktion welche mit einer 10cm starken Betonplatte verankert sind.

Als Wandverkleidung sind Schalbretter montiert worden.

Das Dach ist als Satteldach ausgeführt, und hat zwei verschiedene Dachneigungen von 3+7°.

Dieses Objekt hat keine Heizung.

#### OBJEKT E:

*Nutzfläche:* 15,17 m<sup>2</sup>

*Verbaute Fläche:* 17,60 m<sup>2</sup>

*Umbauter Raum:* 49,72 m<sup>3</sup>

*Gebäude:*

Stall für Kleintiere.

Die Wände bestehen aus einer Holzriegelkonstruktion welche mit einer 10cm starken Betonplatte verankert sind. Das Dach ist als

Pulldach ausgeführt und hat eine

Neigung von 2°.

Dieses Objekt hat keine Heizung.

5.4 Einreichplan – Zentralheizung - 1999

	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px; background-color: red;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; background-color: black;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; background-color: white;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; background-color: white;"></td> <td style="width: 20px; height: 20px; background-color: white;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">A</td> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">B</td> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">C</td> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">D</td> <td style="text-align: center; font-weight: bold;">E</td> </tr> </table>						A	B	C	D	E								
A	B	C	D	E															
<div style="border: 1px dashed black; width: 80px; height: 80px; margin: 0 auto;"></div> <h2 style="text-align: center; margin: 10px 0;">EINREICHPLAN</h2> <p style="text-align: center; margin: 5px 0;">für eine bestehende Zentralheizungsanlage auf dem Grundstück Nr.:1708 Ez.:3565 in der Katastralgemeinde Bruck/Leitha</p> <p style="text-align: center; margin: 10px 0;">Herrn Peninger Josef Auwiese 800 2460 Bruck/Leitha</p>																			
<p>Grundstückseigentümer:</p> <p style="font-size: 1.5em; margin-left: 20px;"><i>Josef Peninger</i></p>	<p>Bauwerber:</p>																		
<p>Planverfasser:</p> <p style="margin-left: 20px;">Planerstellungen Wolfgang Mittheiss Schnlgasse 3 2460 Bruck/Leitha 02162/67984-0</p>	<p>Bauführer:</p> <p style="margin-left: 20px; color: blue; font-weight: bold;">GAS-WASSER-HEIZUNG INSTALLATIONEN FA. STOHR KEG 2460 Bruckneuhofl/Pardorfstr. 39 Tel. &amp; Fax 02162/66046 Mobil: 0664/3017859</p>																		
<p>Baubehörde:</p>																			
<p>Legende:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black;"></td> <td style="width: 100px;">Altbestand</td> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #333333; border: 1px solid black;"></td> <td style="width: 100px;">Stahlbeton</td> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #6aa84f; border: 1px solid black;"></td> <td style="width: 100px;">Beton</td> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #8b4513; border: 1px solid black;"></td> <td style="width: 100px;">Holz</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black;"></td> <td>Abbruch</td> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #c0392b; border: 1px solid black;"></td> <td>Neu</td> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #a52a2a; border: 1px solid black;"></td> <td>Ziegel</td> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #3498db; border: 1px solid black;"></td> <td>Stahl</td> <td style="width: 20px; height: 15px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black;"></td> <td>Leichtbauwände</td> </tr> </table>			Altbestand		Stahlbeton		Beton		Holz		Abbruch		Neu		Ziegel		Stahl		Leichtbauwände
	Altbestand		Stahlbeton		Beton		Holz												
	Abbruch		Neu		Ziegel		Stahl		Leichtbauwände										
<p>Planinhalt: <b>GRUNDRISSSE, ANSICHTEN, SCHNITT</b>      M=1: 100 <b>LAGEPLAN</b>      M=1: 500</p>																			
<p>Maßstab: 1: 100</p>	<p>Projektleiter: MW</p>																		
<p>Stand: 15.10.1999</p>	<p>Format: 0,20m2</p>																		
<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">A</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;"> </td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">1</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">-</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">2</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">0</td> <td style="width: 20px; height: 20px; text-align: center;">0</td> </tr> </table>		A	0			0	0	1	-	2	0	0							
A	0			0	0	1	-	2	0	0									



GST.: 1711/1  
 Steuer Leopoldine  
 Hofleinerstrasse 51  
 2460 Bruck/Leittha

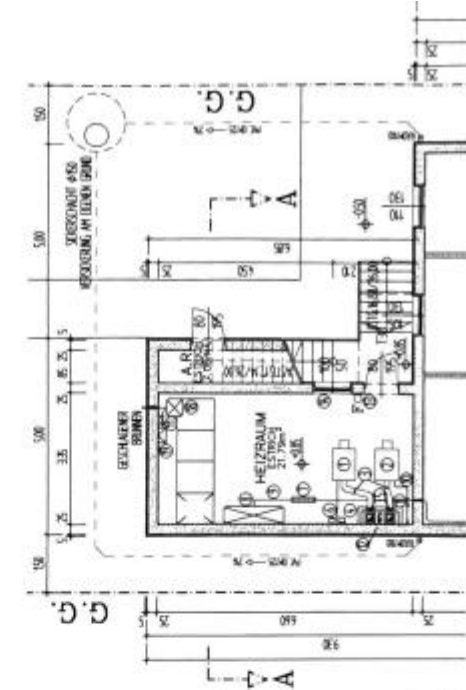


LAGEPLAN 1:500

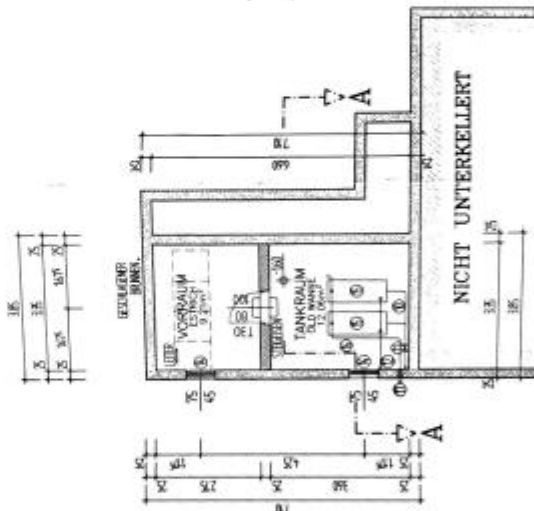
GST.: 1707+1550/4  
 Grundriss Franz  
 Engertstrasse 237/14/21  
 1020 Wien

**LEGENDE**

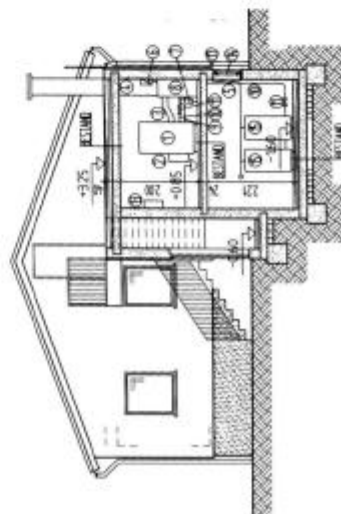
- ① Feststoffbehälter 63% MAPD 8/90
- ② Biozoxid 17% MAPD 8/90
- ③ 2r-Rohr
- ④ Kondensatbehälter
- ⑤ Schlammfangbehälter
- ⑥ 80 Liter Kessel
- ⑦ Ventil/Schalt
- ⑧ Heizung
- ⑨ Aggregat
- ⑩ Sanitär
- ⑪ Heizkörper
- ⑫ St. mit Isolierung
- ⑬ 2r Rohr 2000 Liter
- ⑭ 2r Rohr 100 Liter
- ⑮ Sanitär
- ⑯ Kessel
- ⑰ Pumpe



OBJEKT B ERDGESCHOSS



OBJEKT B KELLER



OBJEKT B SCHNITT A-A

## 5.5 Offene Forderungen gegenüber Gemeinde – 19.12.2025

### **Büro DI Roth - SV-Immobilienbewertung**

---

**Von:** Elisabeth Lepuschitz <Elisabeth.Lepuschitz@bruckleitha.gv.at>  
**Gesendet:** Freitag, 19. Dezember 2025 06:39  
**An:** Büro DI Roth - SV-Immobilienbewertung  
**Betreff:** AW: Rückstände - Verkehrswertgutachten zu EZ 3565 iZm. Rechtssache 3 E 2204/25f, BG Bruck/Leitha

Sehr geehrte Frau Mag. Zavodsky!

Mit Stand dieses Schreibens sind € 362,55 als Rückstand ausgewiesen.

Mit freundlichen Grüßen



#### **STADTGEMEINDE BRUCK AN DER LEITHA**

Buchhaltung

Mitarbeiter: **Elisabeth Lepuschitz**

Adresse: 2460 Bruck an der Leitha, Hauptplatz 16

Tel.: +43/2162/62354 DW 55, Fax: +43/2162/62354 DW 29

[www.bruckleitha.at](http://www.bruckleitha.at)

## 5.6 Rückstandsausweis GABL – 19.12.2025



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

UID: ATU 16286604

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

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

Telefon: 02162/65556

Fax: 02162/65560

Haushaltsjahr: 2025  
Kundennummer: 6754  
Druckdatum: 19.12.2025

Herr/Frau/Firma

Wallner Stefan  
Auwiese 1708  
2460 Bruck an der Leitha

Objekt: 1, EH, Auwiese 1708, 2460 Bruck an der Leitha

Betr.	Obj.	Abgabe	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen
4	1/	2/ 1	19.02.2025	15.03.2025	Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50	0,00	
4	1/	800/ 1	19.02.2025	15.03.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	61,85	0,00	
4	1/	810/ 1	19.02.2025	15.03.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	0,00	0,00	
4	1/	3/ 1	19.02.2025	15.03.2025	Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2025	33,00	0,00	
<b>Summe Monat 02/2025</b>						<b>102,35</b>		
4	1/	2/ 1	17.03.2025	15.03.2025	Seuchenvors.abg, Bel: 161 1. Halbjahr 2025	0,00	7,50	
4	1/	3/ 1	17.03.2025	15.03.2025	Grundstkdaten, Bel: 161 1. Halbjahr 2025	0,00	33,00	
4	1/	800/ 1	17.03.2025	15.03.2025	Abf.Gebühr, Bel: 161 1. Halbjahr 2025	0,00	61,85	
<b>Summe Monat 03/2025</b>							<b>102,35</b>	
4	1/	810/ 1	21.08.2025	15.09.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	0,00	0,00	
4	1/	800/ 1	21.08.2025	15.09.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	61,85	0,00	
4	1/	2/ 1	21.08.2025	15.09.2025	Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	7,50	0,00	
4	1/	3/ 1	21.08.2025	15.09.2025	Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2025	33,00	0,00	
<b>Summe Monat 08/2025</b>						<b>102,35</b>		
4	1/	2/ 1	15.09.2025	15.09.2025	Seuchenvors.abg, Bel: 2556 2. Halbjahr 2025	0,00	7,50	
4	1/	3/ 1	15.09.2025	15.09.2025	Grundstkdaten, Bel: 2556 2. Halbjahr 2025	0,00	33,00	
4	1/	800/ 1	15.09.2025	15.09.2025	Abf.Gebühr, Bel: 2556 2. Halbjahr 2025	0,00	61,85	
4	1/	800/ 1	15.09.2025	15.09.2025	Abfallwirtschaftsgebühr Rückleitung o. Begründu...	0,00	-102,35	102,35
4	1/	800/ 1	15.09.2025	15.09.2025	Rückbuchungsspesen	0,00	-10,11	10,11
<b>Summe Monat 09/2025</b>							<b>-10,11</b>	<b>112,46</b>
4	1/	99/ 1	12.11.2025	26.11.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00	0,00	3,00
<b>Summe Monat 11/2025</b>						<b>3,00</b>		<b>3,00</b>
<b>Gesamt</b>		<b>Anfangsstand</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>		
Konto			207,70	92,24	115,46	115,46		

5.7 Fotodokumentation des Sachverständigen: Foto 1 - 108



Foto 1



Foto 4



Foto 2



Foto 5



Foto 3



Foto 6



Foto 7



Foto 10



Foto 8



Foto 11



Foto 9



Foto 12



Foto 13



Foto 16



Foto 14



Foto 17



Foto 15



Foto 18



Foto 19



Foto 22



Foto 20



Foto 23



Foto 21



Foto 24



Foto 25



Foto 28



Foto 26



Foto 29



Foto 27



Foto 30



Foto 31



Foto 34



Foto 32



Foto 35



Foto 33



Foto 36



Foto 37



Foto 40



Foto 38



Foto 41



Foto 39



Foto 42



Foto 43



Foto 46



Foto 44



Foto 47



Foto 45



Foto 48



Foto 49



Foto 52



Foto 50

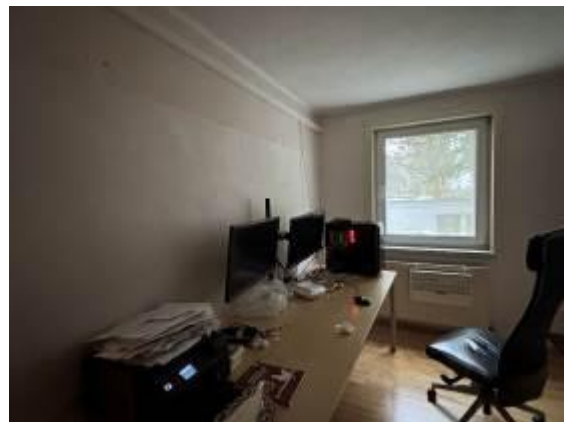


Foto 53



Foto 51



Foto 54



Foto 55



Foto 58



Foto 56



Foto 59



Foto 57



Foto 60



Foto 61



Foto 64



Foto 62



Foto 65



Foto 63



Foto 66



Foto 67



Foto 70



Foto 68



Foto 71



Foto 69



Foto 72



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 82



Foto 80



Foto 83



Foto 81

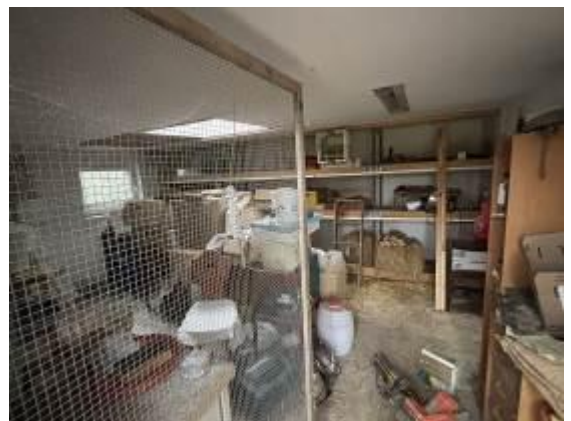


Foto 84



Foto 85



Foto 88



Foto 86



Foto 89



Foto 87



Foto 90



Foto 91



Foto 94



Foto 92



Foto 95



Foto 93



Foto 96



Foto 97



Foto 100



Foto 98



Foto 101



Foto 99



Foto 102



Foto 103



Foto 106



Foto 104



Foto 107



Foto 105



Foto 108