



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

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

A – 1190 WIEN
KLABUNDGASSE 2B/3/10

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

A - 7111 PARNDORF
HAUPTSTRASSE 41

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

Wien, am 16.06.2025
Zl.:SV-G-2025-01.03
1. von 1
(einer) Ausfertigungen

Rechtssache: 3 E 2123/24 t des BG Bruck an der Leitha

Betreibende Partei
Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen
Raiffeisenplatz 1
2460 Bruck an der Leitha
Firmenbuchnummer 96390a

vertreten durch
Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte
GmbH
Schottenring 12
1010 Wien
Tel.: +43 1 53770, Fax: +43 1 5377070
(Zeichen: 23/RBBRU/0102-003)

Verpflichtete Partei
Johann Rödler
geb. 08.06.1946, Unternehmer und
Pensionist
Alte Wienerstrasse 10
2460 Bruck an der Leitha

vertreten durch
CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte
GmbH
Gauermannngasse 2
1010 Wien
Tel.: 40443, Fax: 40443-90000

Wegen:
EUR 129.816,69 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

BEFUND UND GUTACHTEN



über die Ermittlung des Verkehrswertes des Liegenschaftsanteils:

Einlagezahlen: EZ 400, BLNr.: 1; 1/2-te Anteil
Grundbuch: 05003 Bruck an der Leitha
Bezirksgericht: Bruck an der Leitha
Adresse: Alte Wienerstraße 10, 2460 Bruck an der Leitha
Gegenstand: Wohnhaus mit Nebengebäude
Bewertungsstichtag: 27.03.2025 (Tag der Befundaufnahme)
Auftraggeber: Bezirksgericht Bruck an der Leitha
Auftrag/ Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren

Dieses Gutachten besteht aus 69 Blatt Text, 19 Blatt Anhang und 15 Blatt Fotodokumentation mit 91 Fotos.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	5
1.1	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	5
1.1.1	Befundaufnahme	5
1.1.2	Erhebungen bei der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha am 21.02., 25.02. und am 09.05.2025	5
1.1.3	Erhebungen	5
1.1.4	Grundbuchausdruck	6
1.1.5	Digitale Erhebungen	6
1.1.6	Lichtbilder	6
1.1.7	Fachliteratur	6
2	Befund	8
2.1	Liegenschaft	8
2.1.1	Eigentümer - Eintragungen im B-Blatt	8
2.1.2	Dingliche Rechte - Eintragungen im A2-Blatt	8
2.1.3	Lasten - Eintragungen im C-Blatt	9
2.1.4	Außerbücherliche Lasten	10
2.2	Lage	11
2.2.1	Makrolage	11
2.2.2	Mikrolage	13
2.3	Verkehrslage	15
2.3.1	Individualverkehrsanbindung	15
2.3.2	Öffentliche Verkehrsanbindung	16
2.4	Kontaminierung, Lärminfo, Hochwasserrisiko, Umwelteinflüsse	17
2.4.1	Kontaminierung	17
2.4.2	Lärminfo	18
2.4.3	Hochwasserrisiko	19
2.4.4	Radonkarte	22
2.4.5	Senderkatasert	24
2.4.6	Breitbandatlas	26
2.5	Grundstücksbeschreibungen	27
2.5.1	Grundstück – Grundbuchsstand (A1-Blatt)	27
2.5.2	Maße und Form, Topografie	28
2.5.3	Flächenwidmung und Bebauungsplan	29
2.5.4	Ver- und Entsorgung	32
2.6	Zubehör	33
2.7	Beschreibung der Baulichkeiten	33
2.7.1	Allgemeines und Objektbeschreibung	33

2.7.2	Bauakt	34
2.7.3	Energieausweis	35
2.7.4	Technische Beschreibung	35
2.7.5	Beschreibung der Räumlichkeiten	37
2.7.6	Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag	41
2.7.7	Berechnung der Flächen	41
2.8	Ertragslage	42
2.9	Vergleichspreise Bauland	42
2.10	Immobilienmarkt Baulandgrundstücke	48
3	Bewertungsgutachten	52
3.1	Wertermittlungsverfahren	52
3.2	Sachwertverfahren	52
3.2.1	Bodenwert	53
3.2.1.1	Bodenwertermittlung	54
3.2.2	Bauwert	58
3.2.2.1	Bauwertermittlung	58
3.2.3	Sachwert	62
3.3	Verkäuflichkeit der unbelasteten Liegenschaft	63
3.3.1	Verkehrswertermittlung der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft	64
3.3.1	Verkehrswertermittlung des unbelasteten Hälfteanteils an der Liegenschaft zum Stichtag	65
3.3.2	Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung dinglicher Lasten	66
3.4	Zusammenfassung	67
4	SCHLUSSBEMERKUNGEN	68
5	ANHANG (Kopien zum Teil verkleinert)	70
5.1	Grundbuchauszug	70
5.2	Auszug Dienstbarkeitsvertrag 09.09.2011, TZ 3131/2011	72
5.3	Rückstandsausweis GABL	75
5.4	Rückstandsausweis Gemeinde	75
5.5	Bebauungsvorschriften, Gemeinderatsbeschluss 13.12.2023	76
5.6	Kanalerhebungsbogen 1997 mit Skizze	87
5.7	Planwerk (Bauakt)	88
5.8	Fotodokumentation	89

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, Alte Wiener Straße 10 am 27.03.2025 von 13:30 bis 13:50 Uhr durch den Sachverständigen in Anwesenheit von

Herrn Johann Rödler, verpflichtete Partei

Herrn Gerhard Hauptmann, Gerichtsvollzieher BG Bruck an der Leitha

Herr Schauer, Aufsperrdienst Solomka

Frau Dagmar Madle für die führende betreibende Partei Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen

Herrn RA. Mag. Stefan Traxler für die beigetretene betreibende Partei Raiffeisenbank Wienerwald eGen

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

Bei der 1. Befundaufnahme am 25.02.2025 um 10:00 war die Liegenschaft versperrt und nicht zugänglich.

1.1.2 Erhebungen bei der Stadtgemeinde Bruck an der Leitha am 21.02., 25.02. und am 09.05.2025

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

1.1.3 Erhebungen

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation

- Erhebung am Grundbuch zu Grundstückspreisen
- Markterhebung im Internet

1.1.4 Grundbuchausdruck

mit Abfragedatum 22.01.2025

1.1.5 Digitale Erhebungen

- Auszug aus dem digitalen Kataster- und Flächenwidmungsplan - Land Niederösterreich - Amt der NÖ Landesregierung für Hydrologie und Geoinformation (www.noegv.at/webgisatlas/)
- Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster (www.umweltbundesamt.at)
- Radonkarte gemäß Radonschutzverordnung (RnV) des BMK, Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2021 (www.bmk.gv.at)
- Umgebungslärmkarten (24h Durchschnitt) zu Straßen-, Schienen- und Flugverkehr des BMLFUW (www.laerminfo.at)
- Hochwasserrisikokarte eHORA des BMLFUW (www.hora.gv.at)
- Senderkataster, Forum Mobilkommunikation (FMK) des BMVIT (fmk.at)
- Breitbandatlas des BMF, Bundesministerium für Finanzen (www.bmf.gv.at)

1.1.6 Lichtbilder

91 Stück, die vom SV 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.
- Stabentheiner: „Liegenschaftsbewertungsgesetz“, 1992.
- Gerardy / Möckel / Troff (Hrsg.): „Praxis der Grundstücksbewertung“, 2012.
- Bienert / Funk (Hrsg.): „Immobilienbewertung Österreich“, 2014 + 2022.
- Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“, 2006.
- Seiser / Kainz: „Der Wert von Immobilien“, 2011.
- 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.

Der Bewertungsstichtag ist auch der Qualitätsstichtag.

Im Gutachten können Annahmen und Besondere Annahmen getroffen werden.

Laut ÖNORM B 1802-1:2022-03 ist dazu folgendes geregelt:

Annahmen

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

Besondere Annahmen

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

2 BEFUND

2.1 Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 400 mit der Adresse Alte Wiener Straße 10 besteht aus einer Mittelparzelle bebaut mit einem teilunterkellerten straßenseitigen Wohngebäude mit gartenseitiger Terrasse und Anbautrakt.

KATASTRALGEMEINDE 05003 Bruck an der Leitha EINLAGEZAHL 400
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

Letzte TZ 3060/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
999 GST-Fläche 738
Bauf.(10) 167
Gärten(10) 571 Alte Wiener Straße 10

2.1.1 Eigentümer - Eintragungen im B-Blatt

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

***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
Johann Rödler
GEB: 1946-06-08 ADR: Alte Wiener Str. 10, Bruck an der Leitha 2460
a 1921/1967 Übergabsvertrag 1967-06-07 Eigentumsrecht
c 513/1989 Anschrift
e 1919/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-25
2 ANTEIL: 1/2
Erika Rödler
GEB: 1936-11-22 ADR: Alte Wiener Str. 10, Bruck an der Leitha 2460
a 1921/1967 Übergabsvertrag 1967-06-07 Eigentumsrecht
c 513/1989 Anschrift
d gelöscht

2.1.2 Dingliche Rechte - Eintragungen im A2-Blatt

Im A2-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft bestehen keine relevanten Eintragungen.

***** A2 *****
2 a 3131/2011 RECHT gem Dienstbarkeitsvertrag 2011-09-09 für Gst 999

Demnach besteht entsprechend dem angeführten Dienstbarkeitsvertrag ein Wegerecht hinsichtlich der westlichen Nachbarparzelle Gst. Nr. 1006 der EZ 472 als dienendes Grundstück wie folgt:

II.

Frau Josefa Lehmann als Eigentümerin des dienenden Grundstückes EZ 472 Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha räumt nunmehr den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft EZ 400 Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha das Dienstbarkeitsrecht des Gehens (ausdrücklich wird auch die Benützung bzw. Begehen des Weges mit Scheibtruhen und nicht motorbetriebenen Arbeitsgeräten gestattet) entsprechend dem beiliegenden Plan (Beilage ./A) über das Grundstück Nr. 1006 inneliegend der EZ 472 Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha ein.

IV.

Die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen gehen auf Erben und Rechtsnachfolger über und gelten zur ungeteilten Hand.



Abbildung 1: Auszug Dienstbarkeitsvertrag 09.09.20211; Quelle: TZ 3131/2011- siehe Anhang

2.1.3 Lasten - Eintragungen im C-Blatt

Im C-Blatt der gegenständlichen Liegenschaft bestehen folgende Eintragungen:

```
***** C *****
10   auf Anteil B-LNR 1
    b 2439/2022 IM RANG 3963/2021 Pfandurkunde 2020-07-23
      PFANDRECHT                                     Höchstbetrag EUR 110.000,--
      für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
      eGen (FN 121834v)
```

- 11 auf Anteil B-LNR 1
- a 2076/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 129.816,69 samt 4,5 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 9.292,47 seit 1.6.2023 samt 4,5 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 11.751,24 seit 30.4.2024 samt 6,327 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 12.114,60 seit 1.6.2023 samt 6,327 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 21.170,01 seit 1.6.2023 samt 4,5 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 53.342,18 seit 30.4.2024 samt 7,327 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 22.146,19 seit 1.6.2023 samt 4,0 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 9.292,47 seit 1.6.2023 samt 4,0 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 11.751,24 seit 30.4.2024 samt 4,0 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 12.114,60 seit 1.6.2023 samt 4,0 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 21.170,01 seit 1.6.2023 samt 4,0 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 53.342,18 seit 30.4.2024 samt 4,0 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 22.146,19 seit 1.6.2024 Kosten des Titelverfahrens von EUR 12.326,78 samt 4% Zinsen pa seit 5.6.2024 und der Kosten dieses Antrages von EUR 1.797,98 für Raiffeisenbank Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a) (3 E 2123/24t)
- 12 auf Anteil B-LNR 1
- a 3060/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 124.412,75 samt 11,75 % Z pa seit 2024-07-09, Kosten EUR 1.788,51 für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m) (3 E 2123/24t - 3 E 3237/24s)

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

2.1.4 Außerbücherliche Lasten

Laut Auskunft der Gemeinde sind per 26.05.2025 Abgaben- bzw. Gebührenrückstände für die Liegenschaft EZ 400 per Adresse *Alte Wiener Straße 10* bei der Gemeinde in der Höhe von € 362,45 offen.

Gemäß Auskunft des Gemeindeverbandes für Abfallbehandlung Bezirk Bruck/Leitha (GABL) vom 08.05.2025 bestehen für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 400 **keine** offenen Forderungen.

Demnach bestehen für die EZ 400 offene Forderungen in Summe von € 362,45 als dingliche Lasten.

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.

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

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

2.2 Lage

2.2.1 Makrolage

Bruck an der Leitha ist eine Stadtgemeinde im nordöstlichen Niederösterreich mit ca. 8.550 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) und Bezirkshauptstadt des Bezirks *Bruck an der Leitha*, auf ca. 156 m Seehöhe und rund 40 km südöstlich von Wien.



Abbildung 2: Lage der Bezirkshauptstadt Bruck/ Leitha (rot) im Bezirk Bruck/ Leitha in Niederösterreich; Q: wikipedia

Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst rd. 23,7 km², besteht aus den beiden Ortschaften *Bruck an der Leitha* und *Wilfleinsdorf*, liegt nördlich des Leithaflusses 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.

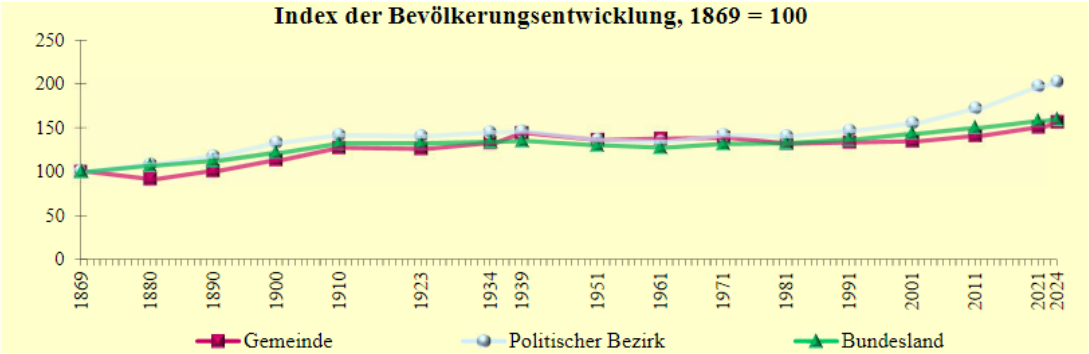


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung; Quelle: Statistik Austria

Entsprechen der Bauperiodentafeln der Stadtgemeinde sind etwa 15,1 % (2021) aller Gebäude in der Gemeinde aus einem Errichtungszeitraum vor 1919 und liegt dieser Anteil 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.

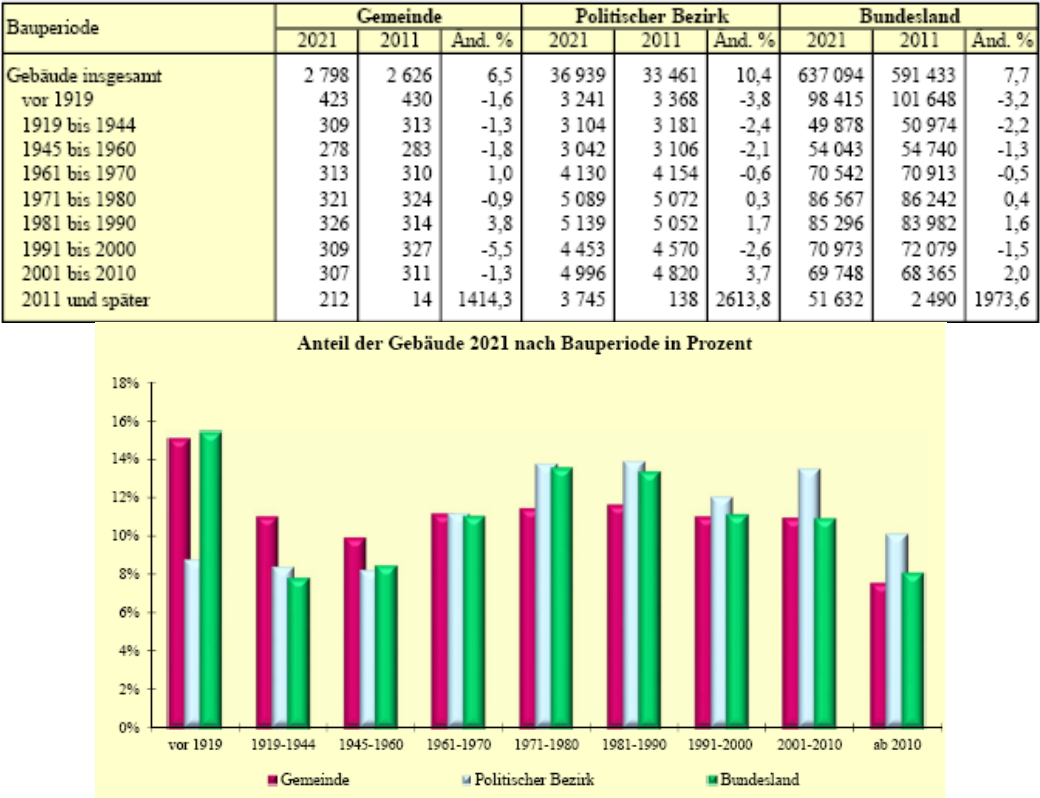


Abbildung 4: Gebäude nach Bauperiode; Quelle: Statistik Austria, Gebietsstand 1.1.2025

bauten jüngerer Bauperioden. Östlich und in Sichtweite befindet sich der erhaltene Teil der ehemaligen Stadtmauer mit dem Pulverturm.



Abbildung 6: Lage im Stadtgefüge von Bruck an der Leitha mit Luftbild; Quelle: immomapping

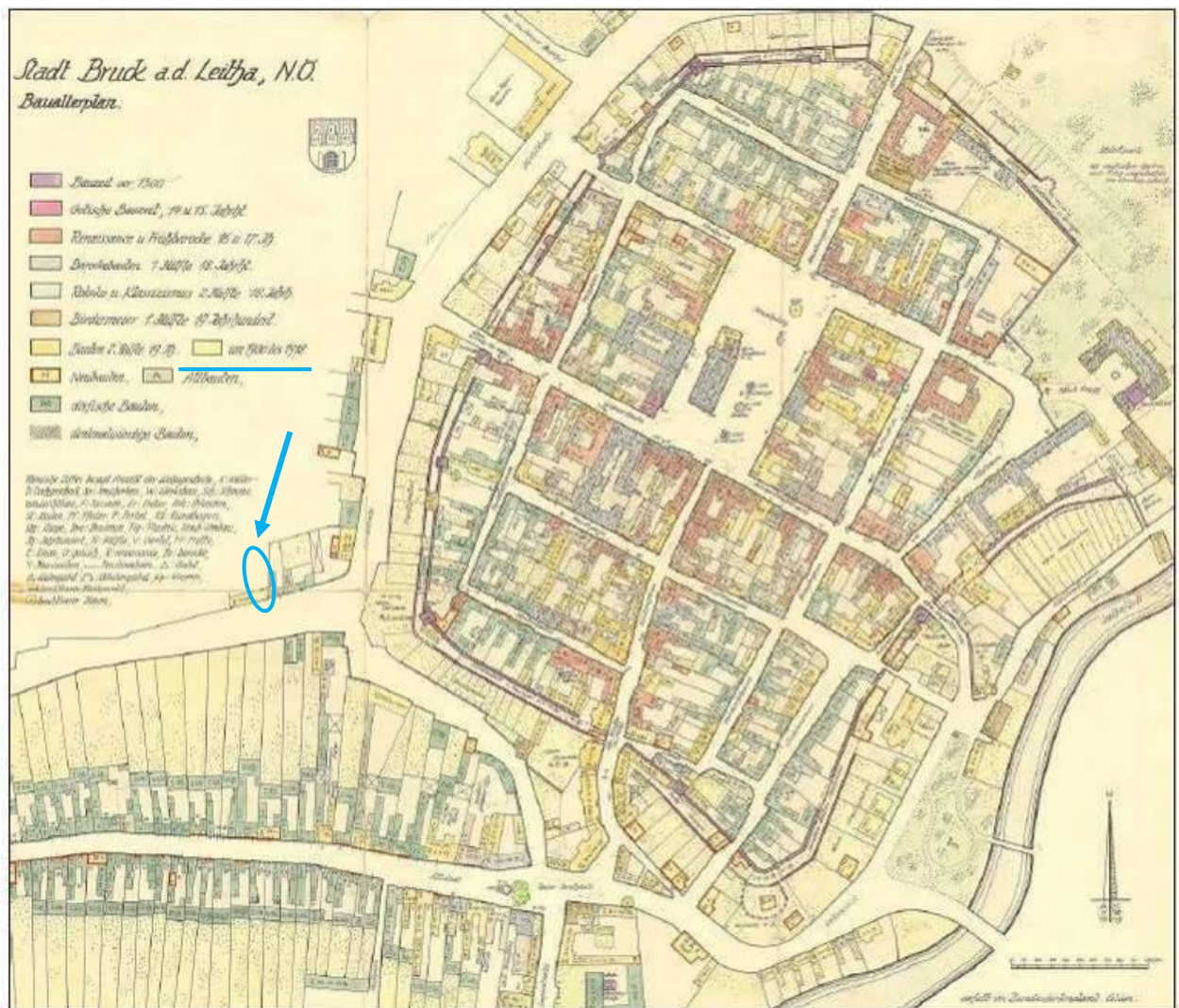


Abbildung 7: Baualterplan von Adalbert Klaar, 1949, mit Ergänzung SV (blau); Quelle: Bauhistorische Untersuchung der Stadtbefestigung von Bruck an der Leitha (2015), Seite 19

Entsprechend dem vorangehenden Baualtersplan (Adalbert Klaar, 1949) ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ursprünglich in einem Zeitraum um 1900 bis 1918 errichtet worden.

Im weiteren Umfeld außerhalb des Raiffeisengürtels befinden sich überwiegend Mehrwohnungs- und Gewerbebauten sowie Einfamilienhäuser jüngerer Bauperioden.

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

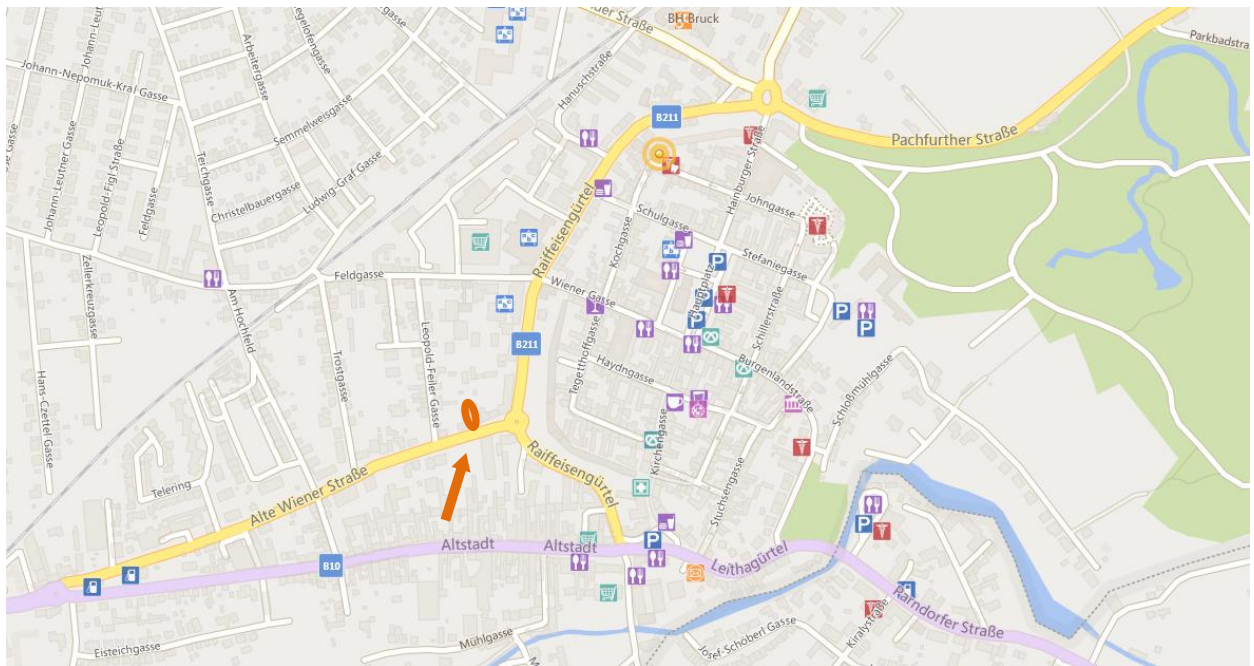


Abbildung 8: Nahversorgungs- und Gemeindebedarfseinrichtungen mit Ergänzungen SV (orange); Quelle: Immomapping

In einer Entfernung von rd. 13 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).

2.3 Verkehrslage

2.3.1 Individualverkehrsanbindung

Die Stadtgemeinde *Bruck an der Leitha* liegt von *Wien* (Schwedenplatz) ca. 40 km entfernt, wird über die Ost-Autobahn (A4) erschlossen und ist mit dem Auto bei durchschnittlicher Verkehrslage in ca. 40 bis 50 Minuten erreichbar.

Das Zentrum der Bezirkshauptstadt *Bruck an der Leitha* (Rathaus am Hauptplatz) ist mit ca. 600 m Entfernung in etwa 10 Minuten zu Fuß zu erreichen, die Landeshauptstadt

St. Pölten mit rd. 110 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. 15 km Entfernung in ca. 25 Minuten erreichbar.

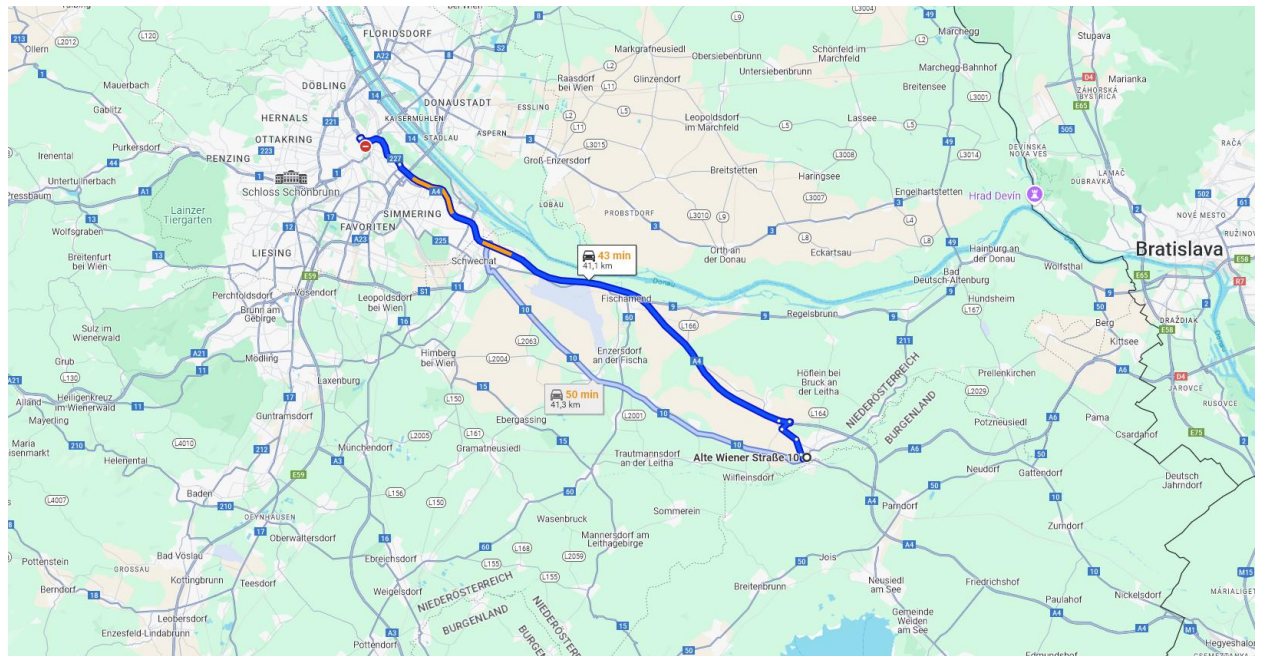


Abbildung 9: Anbindung Individualverkehr; Quelle: googlemaps

Der internationale *Flughafen Wien-Schwechat* befindet sich in ca. 25 km westlicher Entfernung, der internationale Flughafen Bratislava befindet sich in ca. 50 km östlicher Entfernung.

2.3.2 Öffentliche Verkehrsanbindung

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

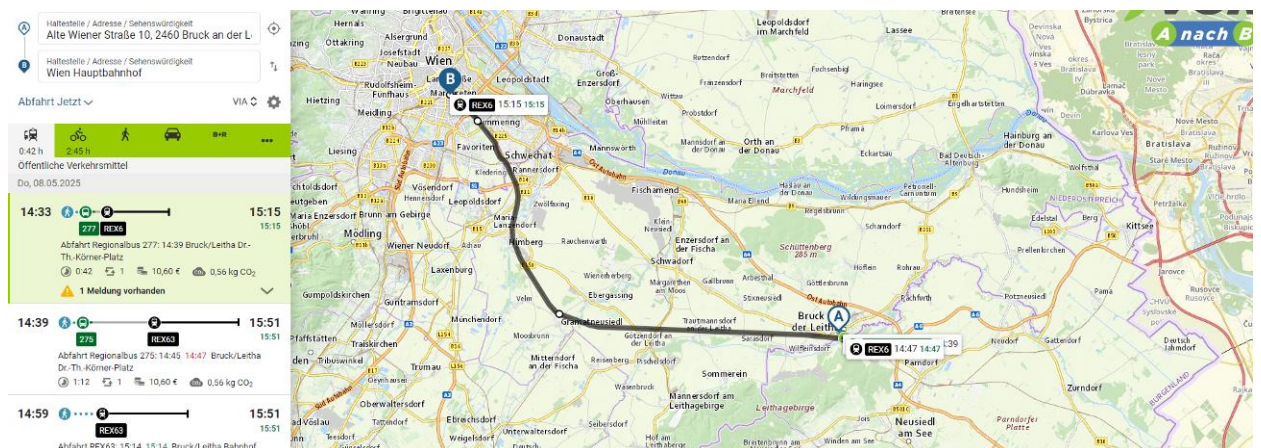


Abbildung 10: Anbindung öffentlicher Verkehr; Quelle: www.vor.at

Wien (Hauptbahnhof) ist etwa im 1/4-Stundentakt in rd. 45 bis 75 Minuten ohne Umsteigen, die Landeshauptstadt St. Pölten in vergleichbaren Intervallen mit Umsteigen in Wien in ca. 90 Minuten zu erreichen.

Die nächstgelegene Busstation *Bruck an der Leitha/ Dr.-Th.-Körner-Platz* liegt südöstlich der gegenständlichen Liegenschaft in ca. 400 m fußläufiger Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof *Bruck an der Leitha* befindet sich südöstlich der gegenständlichen Liegenschaft in ca. 870 m Entfernung.

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

2.4 Kontaminierung, Lärminfo, Hochwasserrisiko, Umwelteinflüsse

Die nachfolgend dargestellten digitalen Abfragen wurden – wenn nicht explizit anders angegeben – am 22.01.2025 erhoben.

2.4.1 Kontaminierung

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

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

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

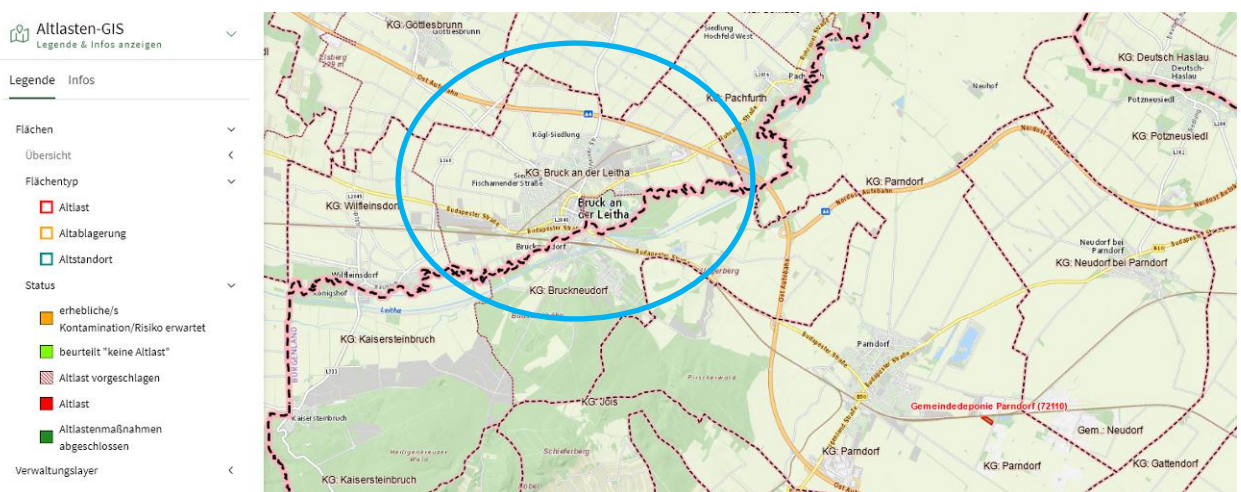


Abbildung 11: Altlastenatlas mit Ergänzung SV (blau); Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

Im Altlastenatlas sind für das Gemeindegebiet *Bruck an der Leitha* keine Flächen ausgewiesen.

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

2.4.2 Lärminfo

Gemäß Abfrage der Lärmkarten für Straßenverkehrslärm liegen keine Detailinformationen für Durchschnittswerte des Straßenverkehrslärms am Standort der gutachtensgegenständlichen Liegenschaft vor:

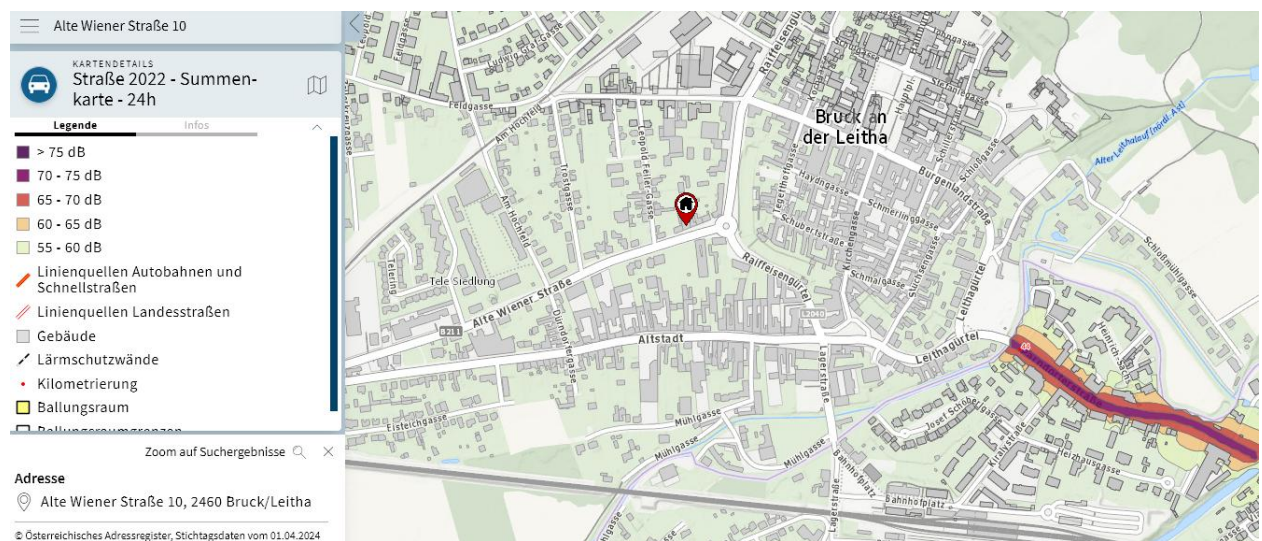


Abbildung 12: Straßenverkehrslärm 24h-Durchschnitt; Quelle: Lärmschutz Österreich

Gemäß Abfrage der Lärmkarte weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft keine Lärmbeeinträchtigungen hinsichtlich des Schienenverkehrslärmes auf.

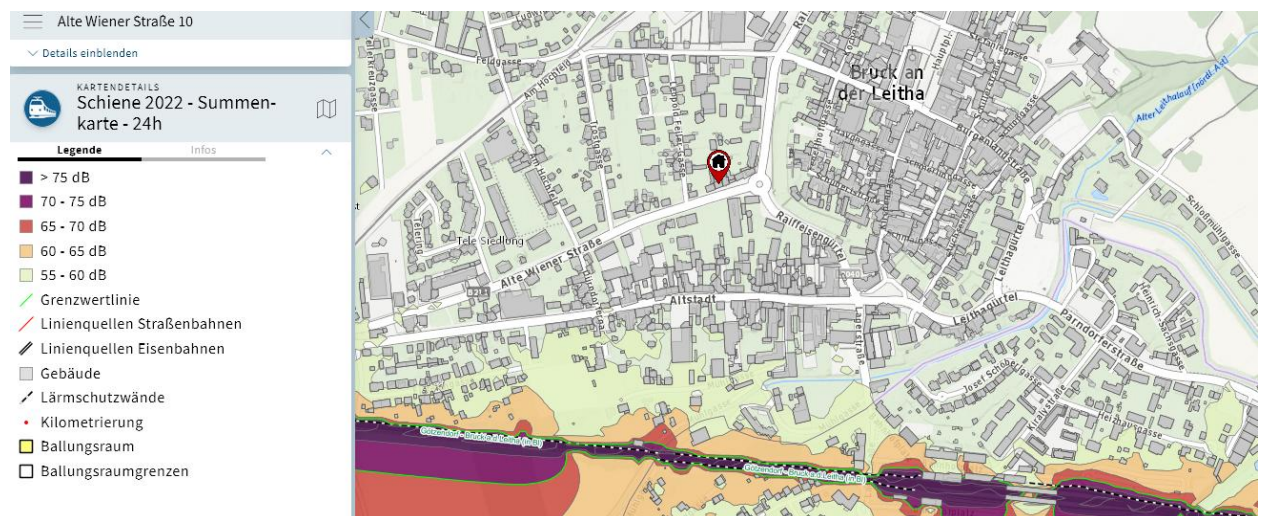


Abbildung 13: Schienenverkehrslärm 24h-Durchschnitt; Quelle: Lärmschutz Österreich

Gemäß Abfrage der Lärmkarte weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft keine Lärmbeeinträchtigungen hinsichtlich des Fluglärmes im 24-Stunden Durchschnitt auf.

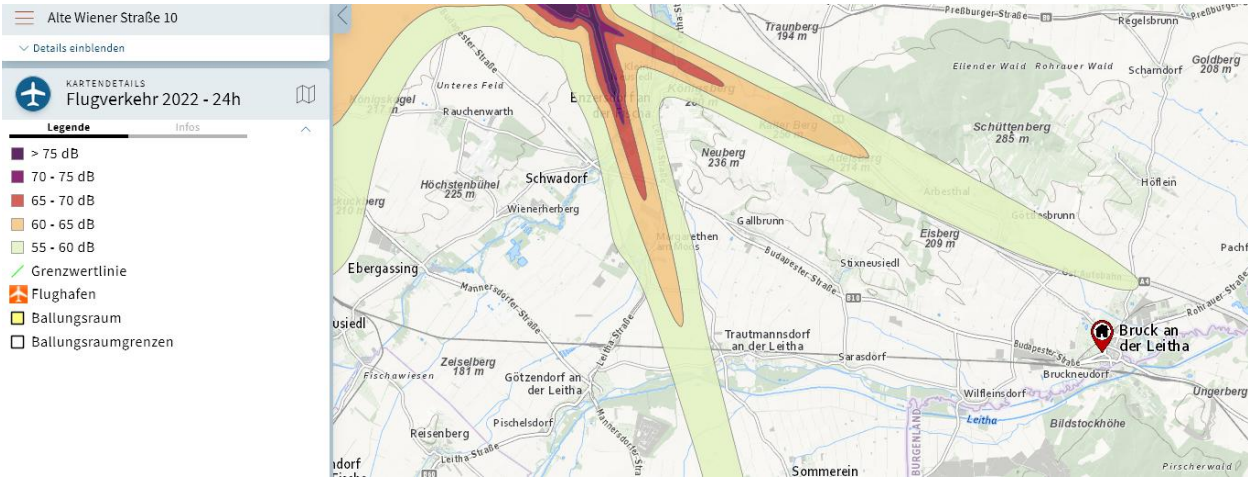


Abbildung 14: Fluglärm 24h-Durchschnitt; Quelle: Lärmschutz Österreich

Gemäß Abfrage der Lärmkarte weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft keine Lärmbeeinträchtigungen hinsichtlich des Nacht-Fluglärmes auf, je nach Windrichtung kann es zu geringfügigen Lärmbeeinträchtigungen in der Nacht kommen.

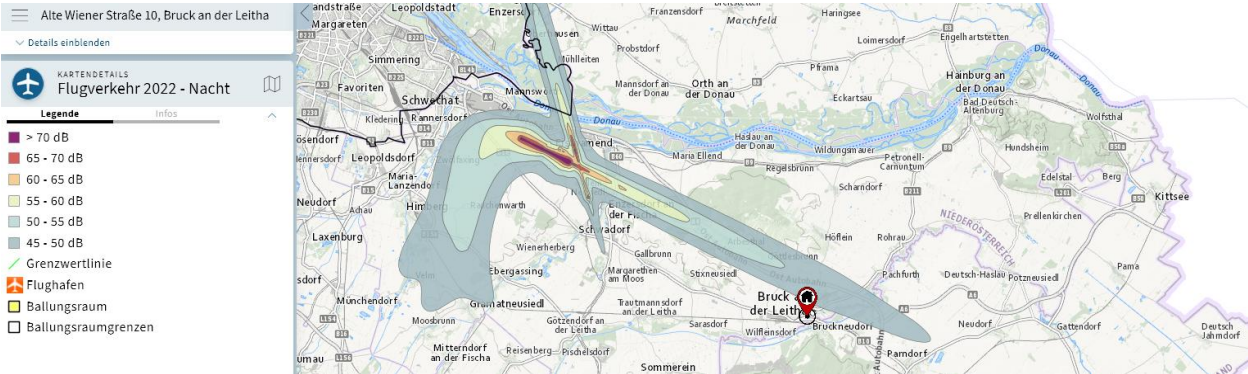
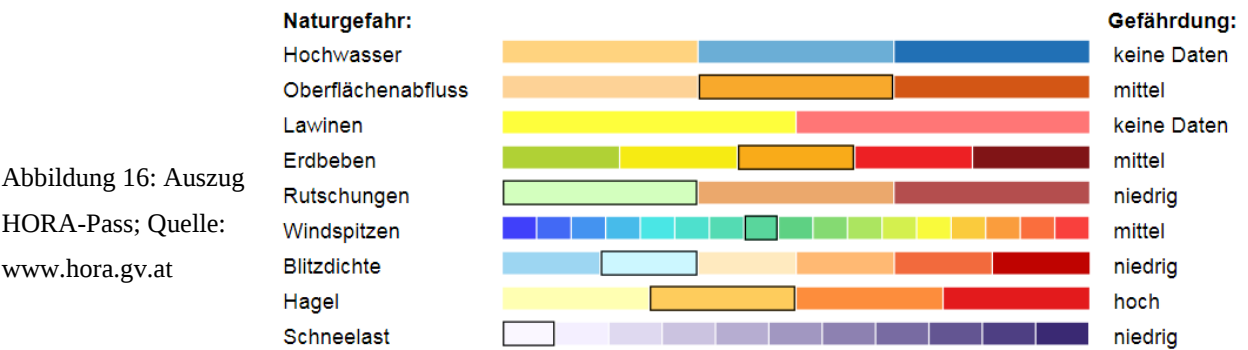


Abbildung 15: Nachtwerte-Durchschnitt; Quelle: Lärmschutz Österreich

2.4.3 Hochwasserrisiko

Für einen Auswertungsradius von 50 m werden nachfolgend dargestellte Gefährdungen im HORA-Pass 2024 ausgewiesen, die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen:



Die Gefährdungen können sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

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

Nach einer Abfrage der *Hochwasserrisikokarte* besteht für die gutachtensgegenständliche Liegenschaft auf einer Seehöhe von 157 m derzeit keine Hochwassergefährdung.

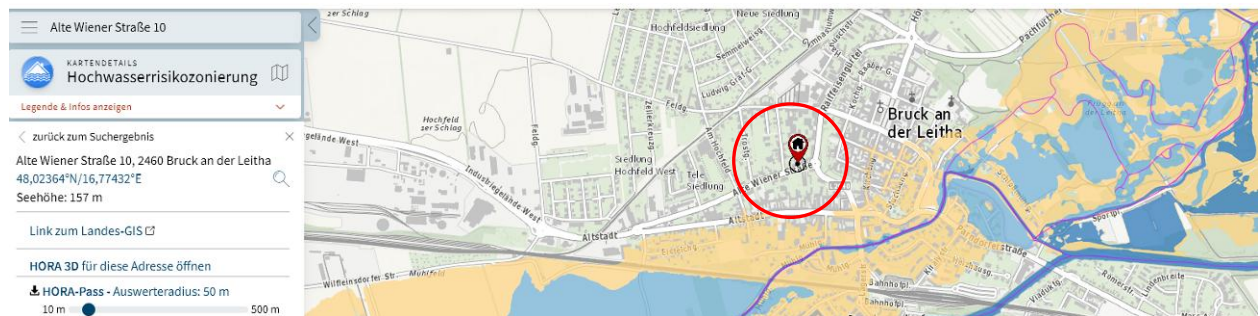


Abbildung 17: Hochwasserrisikokarte HORA mit Ergänzungen des SV (roter Kreis); Quelle: www.hora.gv.at

Die Karte der Gefahren Darstellung für Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300-jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind.

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

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

In Verbindung mit Vorortkenntnis können so für bestehende Siedlungen bzw. Siedlungsentwicklungen mögliche Gefährdungen abgeschätzt und berücksichtigt werden. Hinsichtlich des Oberflächenabflusses wird entsprechend der Legende für die Parzelle der Liegenschaft keine unmittelbare Gefährdung ausgewiesen:



Abbildung 18: Oberflächenrisikokarte HORA mit Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: www.hora.gv.at

Nach einer Abfrage der Gefahrenhinweiskarte für *Rutschungen* ist für die gegenständliche Parzelle der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und für die Bereiche im Umfeld keine bis geringe Anfälligkeit (hellgrün) zu Rutschungen ersichtlich, Ereignisse (rote Punkte) im näheren Umfeld sind nicht explizit mit einem roten Punkt dokumentiert, ein Ereignis südlich der Bahntrasse bzw. nördlich der *Leitha* ist dokumentiert:

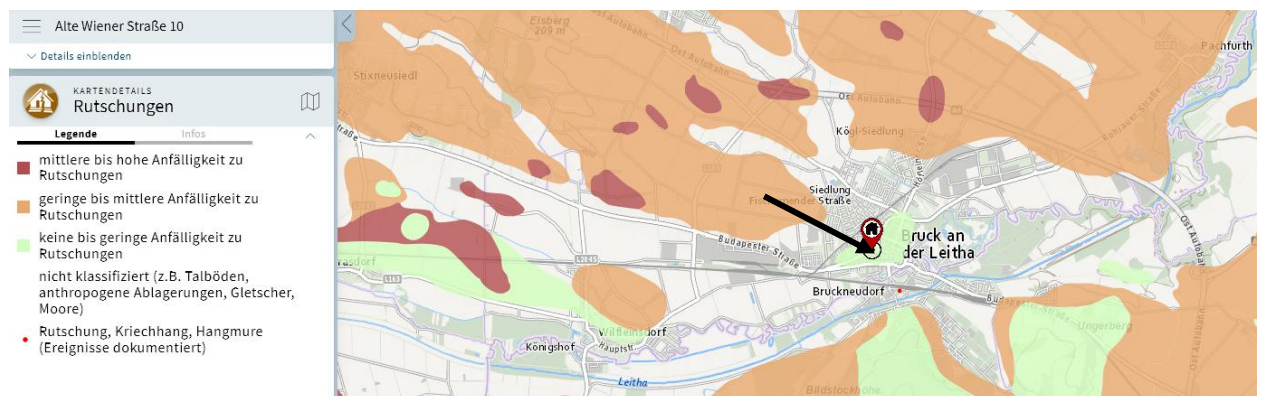


Abbildung 19: Rutschungen mit dokumentierten Ereignissen und Ergänzungen des SV (Pfeil); Quelle: hora.gv.at

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

Das heißt, die Karte liefert für das Betrachtungsgebiet eine grobmaßstäbliche Erstinformation zur generellen Rutschanfälligkeit des Gesteinsuntergrundes und ob Rutschungen bereits dokumentiert sind. In Bezug auf die dokumentierten Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann. Der im Zusammenhang mit der gegenständlichen Gefahrenhinweiskarte bzw. -tabelle verwendete Begriff "Rutschungen" umfasst gravitativ bedingte Massenbewegungen von

Locker- und Festgesteinen in Form von Gleiten, Kriechen oder Fließen (z.B. Rutschungen, Hangkriechen, Hangmuren). Weitere Massenbewegungen wie z.B. Sturzprozesse (Berg-/Felssturz, Steinschlag) oder Wildbachmuren sind nicht Gegenstand der Karte.

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

2.4.4 Radonkarte

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

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

In Radonvorsorgegebieten sind Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend. In bestimmten Arbeitsbereichen sind Radonmessungen verpflichtend. Radonmessungen werden in allen bestehenden Gebäuden, Neubauten und nach Generalsanierungen empfohlen.

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

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

Kommission wurde im Jahr 2013 veröffentlicht und trägt den Titel Richtlinie 2013/59/Euratom zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung. Sie enthält detaillierte und weitreichende Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bezüglich Radon. Diese wurden mit dem Strahlenschutzgesetz 2020, der Allgemeine Strahlenschutz-Verordnung 2020 und der Radonschutzverordnung in österreichisches Recht umgesetzt. Bereits zwischen 1991 und 2002 wurden im Zuge des österreichischen nationalen Radonprojektes (ÖNRAP) über 20.000 Radonmessungen in österreichischen Haushalten durchgeführt. Die Auswahl der Haushalte erfolgte bevölkerungsrepräsentativ durch zufällige Auswahl. Auf den Ergebnissen basierte die sogenannte „Radonpotenzialkarte“, die mittlerweile veraltet ist. Der aktuelle Radon-Maßnahmenplan dient als grundlegende Leitlinie zum Schutz vor Radon in Österreich. Der vorliegende Radon-Maßnahmenplan wurde am 13. Juli 2021 von der Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, Leonore Gewessler, genehmigt.

Nach einer Abfrage der Radonkarte (Stand 2020) ist *Bruck an der Leitha* weder als Radonvorsorgegebiet noch als Radonschutzgebiet ausgewiesen. Radonmessungen sind in bestimmten Arbeitsbereichen und in allen bestehenden Gebäuden, in Neubauten und nach Generalsanierungen empfohlen, Überprüfungen sind bei Planungen.

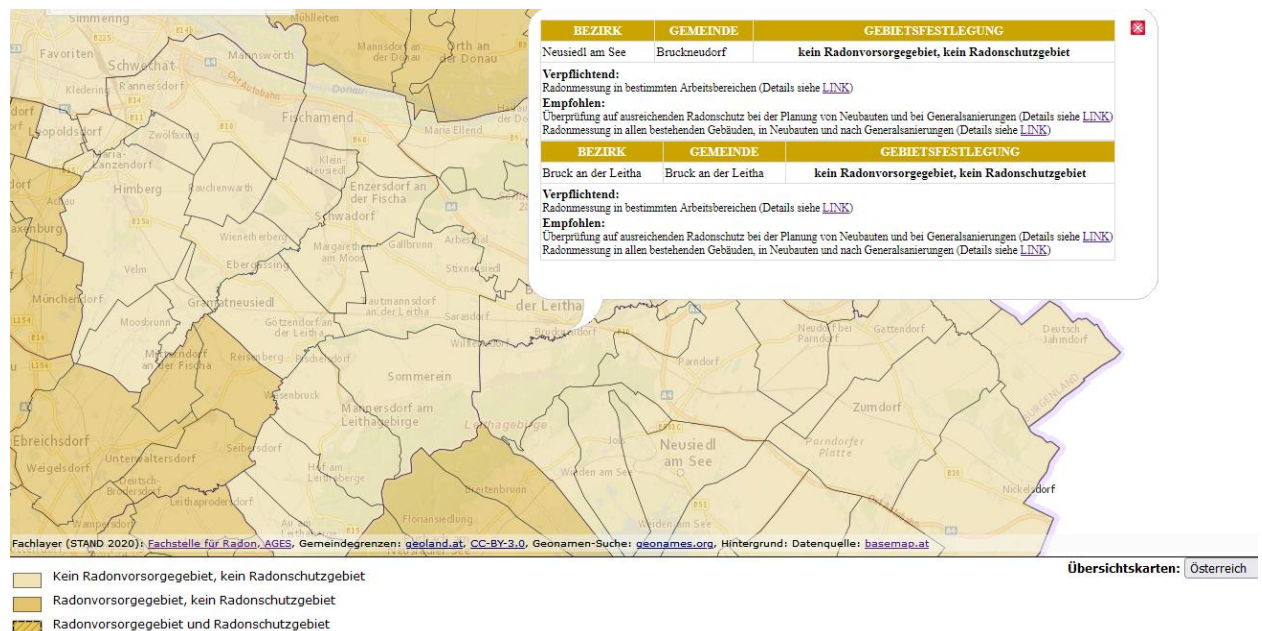


Abbildung 20: Auszug Radonkarte; Quelle: Fachstelle für Radon, www.ages.at

Die Gemeinde Bruck an der Leitha ist nicht als Radonschutzgebiet oder als Radonvorsorgegebiet ausgewiesen. für Neubauten sowie bei Generalsanierungen empfohlen.

2.4.5 Senderkatasr

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

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

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

Es sind beispielhaft die nächstliegenden Mobilfunkstationen angegeben:

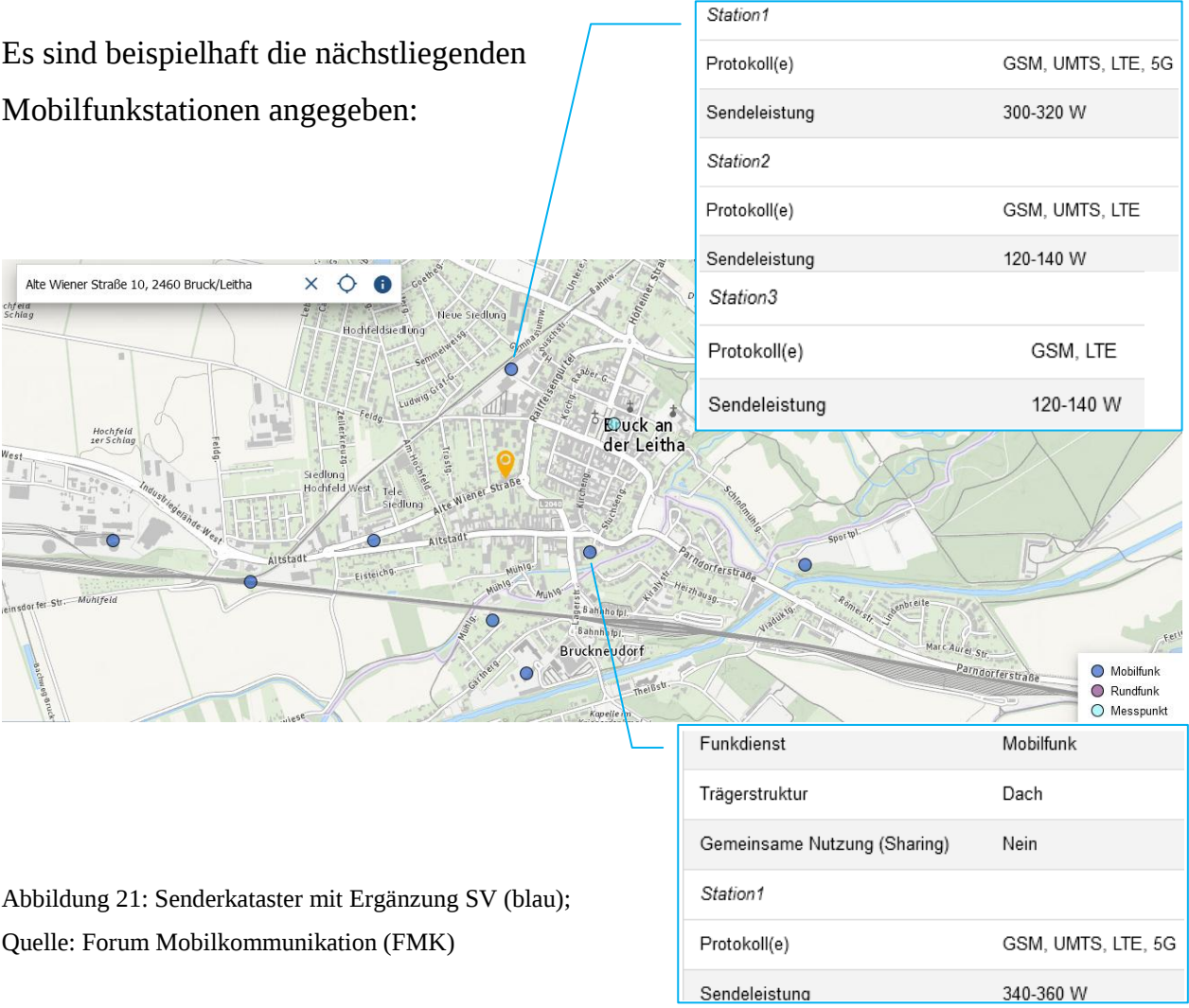


Abbildung 21: Senderkataster mit Ergänzung SV (blau);
Quelle: Forum Mobilkommunikation (FMK)

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 ÖVE R23-1:2017 für die Messreihe 2017 bewertet.

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

Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine

Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen. Es ist in der Praxis daher nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren. (Quelle: Senderkataster Austria, FMK)

2.4.6 Breitbandatlas

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

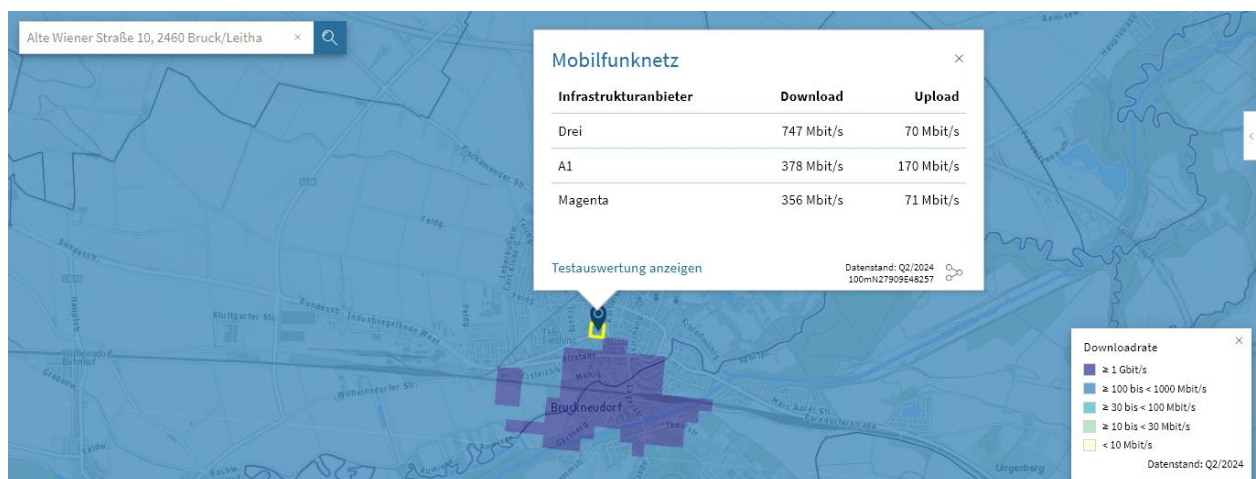


Abbildung 22: Mobilfunknetzinfrastruktur, digitale Abfrage; Quelle: breitbandatlas.gv.at

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).

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.

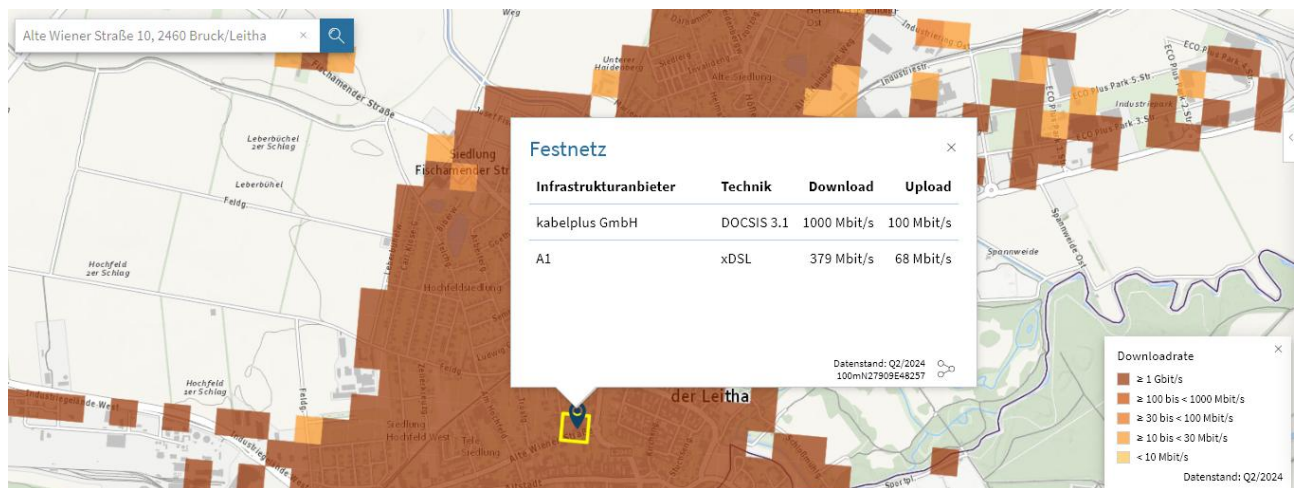


Abbildung 23: Festnetzinfrastruktur, digitale Abfrage; Quelle: breitbandatlas.gv.at

Detaillierte Informationen über die Anschlussmodalitäten können bei der jeweiligen Infrastrukturanbieterin oder beim jeweiligen Infrastrukturanbieter in Erfahrung gebracht werden.

2.5 Grundstücksbeschreibungen

2.5.1 Grundstück – Grundbuchsstand (A1-Blatt)

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
999      GST-Fläche          738
          Bauf.(10)          167
          Gärten(10)         571  Alte Wiener Straße 10

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Das Grundstück der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster (G) eingetragen. Eine Überprüfung der Grenzen in der Natur wurde vom SV nicht durchgeführt. Ein Stern (*) neben der Nutzung bedeutet, dass die Fläche der Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Die Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgröße sind demnach für diese Parzelle rechtlich noch nicht gesichert. Eine abschließende Aussage über den tatsächlichen Gutsbestand kann nur von einem dazu befugten Vermessungstechniker (Geometer) im Zuge der Vermessung festgestellt werden. Zur weiteren Wertermittlung wird die Grundfläche der Parzelle dem angeführten Grundbuchauszug entnommen, die Bauflächen werden dem vorliegenden Planwerk entnommen und entsprechend den stichtagsbezogenen Informationen berücksichtigt.

2.5.2 Maße und Form, Topografie

Das mit einem teilunterkellerten straßenseitigen Breitfassadenhaus und einem nicht unterkellertem Hoftrakt als Anbau entlang der westlichen Grundgrenze bebaute, annähernd eben und horizontal verlaufende Grundstück Nr. 999 mit einer Fläche von 738 m² lt. Grundbuch, stellt eine annähernd rechteckige Mittelparzelle dar mit einer straßenseitigen Breite an der südlichen Grundstücksgrenze von rd. 13,5 m, einer Breite von rd. 16,1 m an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie einer durchschnittlichen Länge von rd. 49,0 m, jeweils gemessen am digitalen Kataster.

Das Grundstück grenzt im Süden direkt an das öffentliche Gut *Alte Wiener Straße*, an den übrigen drei Grundstücksseiten an widmungsähnliche bebaute Parzellen und ist demnach einseitig erschlossen.

Laut Grundbuch ist das Grundstück der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit 167 m² zu rd. 22,6 % bebaut.

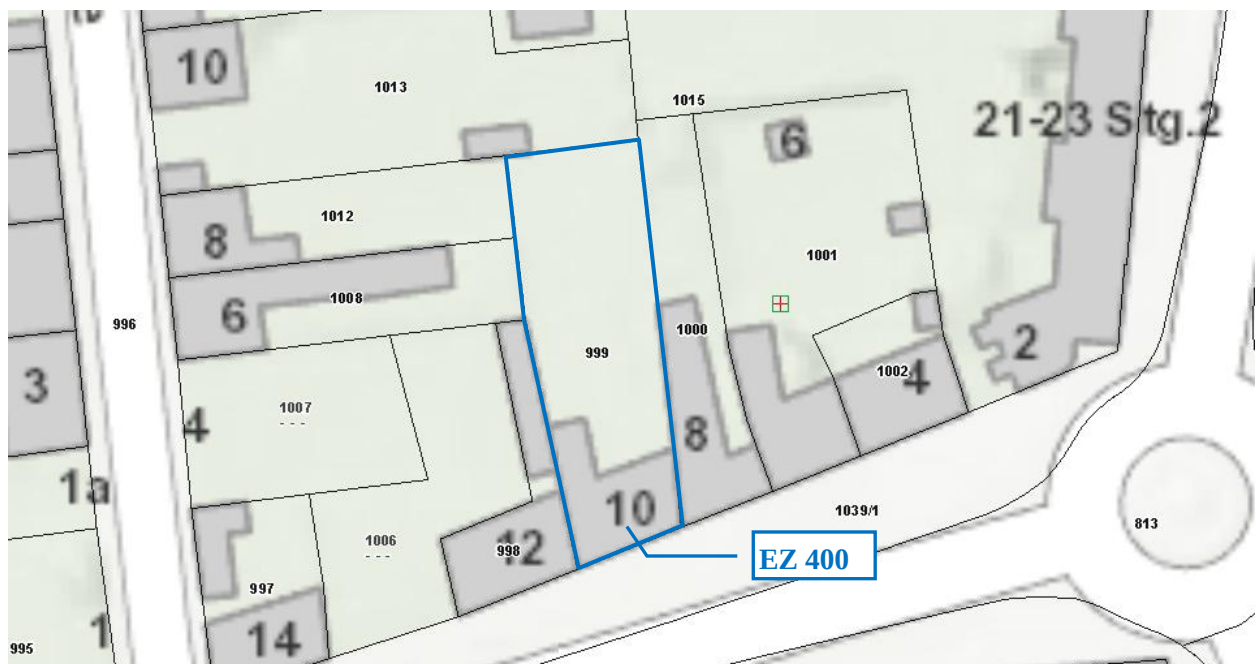


Abbildung 24: Katastermappenauszug mit Ergänzung SV (blau); Quelle: atlas.noe.gv.at

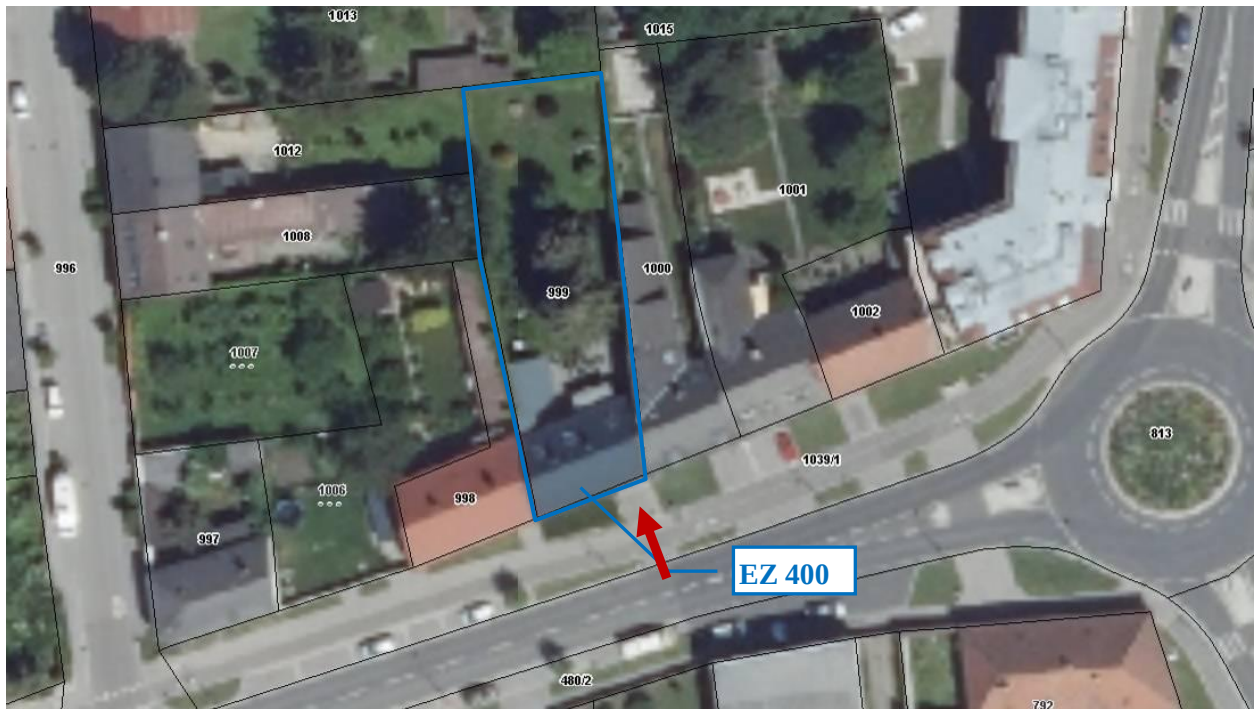


Abbildung 25: Katastermappenauszug mit Orthofoto; Quelle: atlas.noe.gv.at

2.5.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Widmung und Bebaubarkeit					
EZ	Gst. Nr.	Fläwi	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
400	999	BW SZ-Kat-3	BW, 50/g/I, II SZ-Kat-3: <i>ortsbildprägend</i> Von öffentlich zugänglichen Orten aus einsehbare Fassaden sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Davon kann nur bei Freigabe durch ein Schutzzonengutachten des Gestaltungsbeirats abgewichen werden. Es gilt die NÖ BO 2014 sAMT OIB-RL und die verordneten Bebauungsvorschriften i.d.g.F.	738 m ²	BW: Bauland Wohngebiet, Zusatz Schutzzone (SZ) mit Kategorie 3, Bebauungsdichte: 50% Baufluchtlinien mit Anbauverpflichtung, Bebauungsweise: geschlossen Bebauungshöhe: Bauklasse I, II, sowie die Verordnung der örtlichen Bebauungsbestimmungen; bruckleitha.at/Lebensraum_Bruck/Bauen_Wohnen/Bebauungsplan

Bauland-Wohngebiet:

jedenfalls zulässig	bedingt zulässig (Bedarf)	bedingt zulässig (Umfeld)	jedenfalls nicht zulässig
Wohngebäude¹	- Bauwerke zur Versorgung der dort wohnenden Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs - Bauwerke für die öffentliche Sicherheit - Bauwerke zur Erfüllung religiöser, sozialer und kultureller Bedürfnisse	- Betriebe und Einrichtungen mit örtlich zumutbarer Lärm- und Geruchsbelästigung sowie mit wohnsiedlungsverträglichen Dimensionen - Handelseinrichtungen²	- Großbetriebe - Betriebe mit schädlichen Auswirkungen - Tierhaltung über Haustiere hinaus - Hochhäuser

Abbildung 26: Nutzungsrechte der Flächenwidmungsart Bauland-Wohngebiet; Quelle: www.raumordnung-noe.at

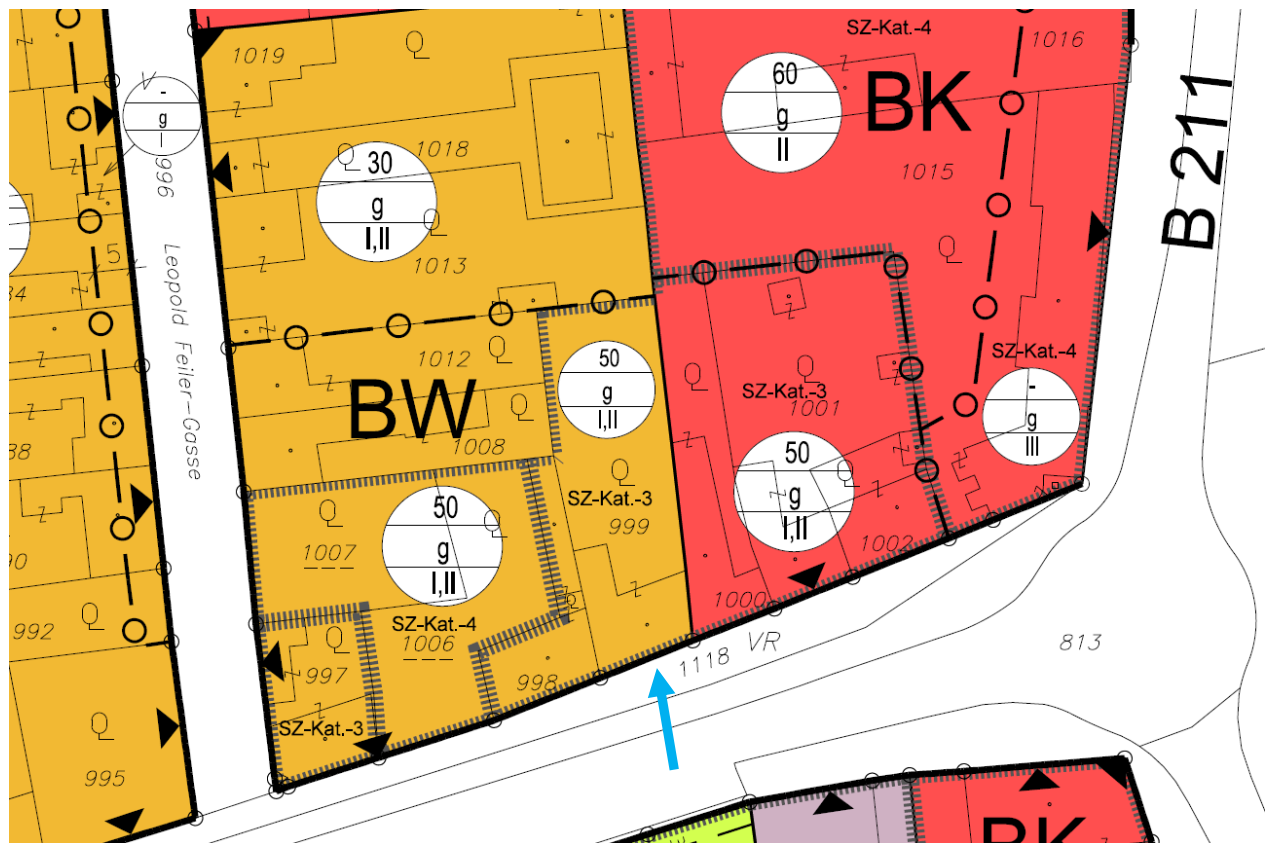


Abbildung 27: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit Ergänzungen des SV (blau); Quelle: Homepage der Gemeinde <http://bruckleitha.at>

Hinsichtlich der Schutzzonen (SZ) ist in den zum Stichtag geltenden Bebauungsvorschriften (siehe auch Anhang) folgendes verordnet und nachfolgend auszugsweise dargestellt:

6. SCHUTZZONE

Der Geltungsbereich dieser Vorschriften deckt sich mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen „Schutzzonen“.

Ziel dieser Bebauungsrichtlinie ist es:

- der traditionellen Baukultur eine respektvolle Werthaltung entgegenzubringen,
- das historisch gewachsene Stadtbild in seinem bekannten Erscheinungsbild angemessen und sensibel weiterzuentwickeln,
- den Reichtum an Bautypen mit seinen unterschiedlichen Erfordernissen zu erhalten, sowie die überlieferten historischen Baudetails zu bewahren und
- wesentliche ortstypische Sichtachsen und Blickbezüge weiterhin zu gewährleisten.

Die gegenständliche Richtlinie soll helfen, die überlieferten Bebauungsstrukturen sensibel weiter zu entwickeln und die kulturelle Bautradition der Region wieder in Erinnerung zu rufen, und damit ein Leben in und mit der historischen Kulturlandschaft für die Zukunft möglich zu machen.

Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Bebauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbildes und des Objekts einzufügen.

Bestimmungen:

Folgende Schutzzonenkategorien sind ausgewiesen:

SZ-Kat.-1 - denkmalgeschützt

SZ-Kat.-2 - erhaltenswert

SZ-Kat.-3 - ortsbildprägend

SZ-Kat.-4 - sonstige Objekte und Bereiche der Schutzzonen

SZ-Kat.-5 - Ortsbildrelevanter Grünraum

Zusatz-Kat. M - Grundstücke, auf denen sich Teile der historischen Befestigungsanlage befinden bzw. daran angrenzen

Hinweis:

Im Geltungsbereich der „Kategorie 1“ ist für sämtliche bauliche Maßnahmen eine **denkmalbehördliche Bewilligung**, unabhängig vom baurechtlichen Verfahren, einzuholen.

Für jene Teile des Gemeindegebietes, die im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den Bebauungsbestimmungen der Punkte 1-5 und 7-8 die nachstehenden Festlegungen.

Die Schutzwürdigkeit kann im Zuge des Bewilligungsverfahrens, gegebenenfalls auch für einen Teil eines Bauwerkes, präzisiert werden (differenziertes Abbruchverbot).

1) Allgemeine Bebauungsvorschriften der „Schutzzone Bruck“

Die folgenden Bestimmungen gelten innerhalb der Schutzzonen für alle von öffentlich zugänglichen Orten einsehbaren Bauvorhaben (Gebäude und bauliche Anlagen) gemäß der §§ 14 und 15 NÖ-BO 2014.

(...)

Weiters gilt:

2. Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien

Ergänzend zu bzw. abweichend von den "Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen" gelten für die einzelnen Kategorien zusätzlich folgende Bestimmungen:

(...)

KATEGORIE 3 – ORTSBILDPRÄGEND

Von öffentlich zugänglichen Orten aus einsehbare Fassaden sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Davon kann nur bei Freigabe durch ein Schutzzonengutachten des Gestaltungsbeirats abgewichen werden.

(...)

3.) Gestaltungsbeirat

Der Gemeinderat beruft einen Gestaltungsbeirat ein.

Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-BO 2014 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§15 und 16 NÖ-BO 2014 sind Schutzzonengutachten durch den Gestaltungsbeirat zu erstellen.

Der Gestaltungsbeirat ist in das Bauverfahren einzubeziehen. So die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein ausführliches Schutzzonengutachten verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist durch die Mitglieder des Gestaltungsbeirats zu bestätigen.

Der Gestaltungsbeirat erhält eine Geschäftsordnung.

Bei Einstimmigkeit des Gestaltungsbeirats kann von den allgemeinen Vorschriften für Schutzzonen Abstand genommen werden.

Ergibt die Vorprüfung des Bauvorhabens durch die Baubehörde, dass die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein Schutzzonengutachten verzichtet werden.

Weist das Bauvorhaben im Hinblick die Schutzzonenbestimmungen keinerlei Relevanz auf, kann ebenfalls auf ein Schutzzonengutachten verzichtet werden.

Zumindest ein Mitglied des Gestaltungsbeirates ist in allen Phasen des Bauverfahrens, auch bereits in der Entwurfsphase zur Beratung des Bauwerbers, hinzuzuziehen.

Für die **planerischen Mindestanforderungen** in der Entwurfsphase mit dem Beirat gilt:

- Eine ausreichende, maßstäbliche Darstellung der von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassade(n) und Dachkörper mit raumbildenden Elementen (z.B. Erker, Gaupen, Einschnitten, etc) in korrekter Darstellung der Höhen (Traufen, Firste) direkt oder nach einer Baulücke anschließender Gebäude.
- Eine einfache räumliche Darstellung/Perspektive mit angrenzender Bebauung mit korrektem Augpunkt = 1,70m über Straße/Gehsteig. Alternativ: Ein einfaches analoges (gebautes) Modell des Projekts in geeignetem Maßstab, z.B. 1:200.

(...)

Für die bewertungsgegenständliche **EZ 400** in der Schutzzone gilt der Widmungszusatz SZ-Kat.-3, damit sind grundsätzlich öffentlich einsehbare Fassaden umfasst.

Die Entscheidungskompetenz liegt beim Gestaltungsbeirat, dzt. unter der Leitung von Bauamtsleiter-Stv. Ing. Karl Würthner, und kann nur bei Freigabe durch ein Schutzzonengutachten des Gestaltungsbeirates auf Grundlage eines Projektes nach Begehung und Abstimmung eventuell einer Abweichung zugestimmt werden.

2.5.4 Ver- und Entsorgung

Die gegenständliche Liegenschaft ist an das öffentliche Wasserversorgungs- und Kanalnetz, sowie an das Gas- und Stromnetz angeschlossen, weiters besteht die Möglichkeit eines Telefonanschlusses, augenscheinlich ist eine Satellitenantenne vorhanden (ohne Funktionsprüfung).

Der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe wurde am 18.12.2023 seitens der Gemeinde mit € 850.-- angegeben und ist nach Auskunft der Baubehörde vom 09.05.2025 weiterhin aufrecht.

Die Abgabe (A) errechnet sich durch Multiplikation der Berechnungslänge (BL) mit dem Bauklassenkoeffizienten (BKK) und dem Einheitssatz (ES), wobei die Aufschließungsabgabe nicht der Mehrwertsteuer unterliegt.

[A = BL x BKK x ES]

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

2.6 Zubehör

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

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

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

Inventar, insbesondere Möbel, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.7 Beschreibung der Baulichkeiten

2.7.1 Allgemeines und Objektbeschreibung

Das bewertungsgegenständliche traufständige, teilunterkellerte, eingeschossige Breitfassadenhaus mit Satteldach in geschlossener Bauweise und einem hofseitigen Anbautrakt mit Pultdach entlang der westlichen Grundgrenze ist direkt vom Öffentlichen Gut *Alte Wiener Straße* über eine asymmetrisch angeordnete, kassettierte Hauseingangstür mit Oberlichte, Video-Gegensprechanlage und Vorlegetufe von der südlichen Gebäudeseite erschlossen.



Die schlichte, nur durch Fensterachsen regelmäßig gegliederte Straßenfassade des in seinen Ursprüngen vermutlich Anfang des 20. Jahrhunderts errichteten Wohngebäudes scheint im Wesentlichen unverändert. Der im Bauakt vorliegende Einreichplan zur Fassadenänderung (1971) wurde augenscheinlich nicht umgesetzt.

Der teils mit Pflastersteinen befestigte, überwiegend mit Rasen begrünte und mit Laub- und Nadelhölzern bestockte Garten ist nordseitig orientiert und vom erhöhten

Erdgeschoß über eine gartenseitige Terrasse mit Freitreppe erschlossen. Über den hofseitigen Zubau trakt an der westlichen Grundgrenze besteht ein Zugang zum westlichen Nachbargrundstück als dienendes Grundstück, insbesondere für die Entsorgung von Gartenabfällen u. dgl. – Siehe auch unter Punkt 2.1.2 *Dingliche Rechte* und Dienstbarkeitsvertrag im Anhang.

Aufschließung: Kanal, Wasser, Strom und Gas, Telefon möglich nach Wunsch; Satellitenantenne

Grundstücksbegrenzung: Einfriedung an der linken Grundstücksgrenze mit Fremdbauung bzw. Maschendrahtzaun auf einem Mauersockel; hinten Einfriedung mit Mauer; rechte Grundstücksgrenze zum Nachbarn ebenso mit Mauer

2.7.2 Bauakt

Am 25.02.2025 wurde bei der Behörde der Bauakt erhoben und fotografisch festgehalten.

Art	Datum	Anmerkung
Einreichplan zur Erneuerung der Strassenfassade	18.03.1971	BM Franz Kozian
Bauansuchen Adaptierung der Fassade	23.03.1971	samt Niederschrift der Bauverhandlung vom 28.03.1971
Baubeschreibung Adaptierung der Fassade	23.03.1971	Abbruch der gegliederten Fassade, neue Fassadeneternitverkleidung und einflügelige Holzverbundfenster
Anschlußbefund Rauchfang 14/16	11.09.1972	
Bauanzeige Dachneueindeckung mit Rhombusdeckung (Eternit)	28.09.1976	für das Frühjahr 1977
Bescheid Kenntnismnahmen der Bauanzeige	01.10.1976	
Mängelbehebung Fertigstellungsanzeige	20.12.1982	Feuerpolizeiliche Beschau ZL F33/1982
Einreichplan für den Einbau einer Zentralheizung	07.11.1994	mit Bauverhandlung am 29.11.1994
Bauansuchen für den Einbau einer gasbefeueren Zentralheizung	07.11.1994	samt Einreichplan mit technischer Beschreibung
Niederschrift der Bauverhandlung für den Einbau einer gasbefeueren Zentralheizung	29.11.1974	samt Auflagen Punkte 1-14
Bauanzeige Umbauarbeiten und Abbruch der Fassadenverkleidung	29.11.1994	Herstellung einer Vollwärmeschutzfassade, neu Holzfenster mit Schallschutz- und Isolierverglasung, Verbindung der straßenseitigen Räume durch Abbruch nichttragender Wände, teilweise Abbruch und Neubau der Fußböden
Bescheid Baubewilligung Gaszentralheizung	16.12.1994	
Erhebungsbogen Kanalgebührenbemessung samt Skizze	16.06.1997	Aufmaß laut Aufnahme vom 12.06.1997
Mitteilung der Verbreiterung der Zufahrt um 1,20 m	29.04.2008	

Es liegen nach Auskunft der Gemeinde aufgrund des Baualters des Altbestandes und der Kriegswirren im 2. Weltkrieg keine Einreich- oder Bestandspläne zu den Baulichkeiten der Liegenschaft vor. Zu den späteren Umbauten liegen keine Pläne vor.

2.7.3 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments liegt für das Gebäude nicht vor und war zu Errichtungs- und Umbauzeitpunkten nicht vorgeschrieben. Es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Baujahr entsprechende übliche energetische Qualität des Gebäudes unterstellt.

2.7.4 Technische Beschreibung

Die Beschreibung folgt dem Lokalausgusschein und dem Bauakt und ohne Funktionsüberprüfung der technischen Anlagen.

Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.

Wohngebäude

Baujahr:	in den Ursprüngen zwischen 1900 und 1918 (gemäß Baualtersplan Adalbert Klaar), spätere Um- und Anbauten
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	gedämmte Putzfassade, aufsteigenden Feuchtigkeit im Sockelbereich
Wärmedämmung:	Vollwärmeschutz
Dachform:	Satteldach (Straßentrakte), Pultdach (Hoftrakt)
Dachkonstruktion:	vermutlich Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Blech
Regenwasser:	Regenrinnen Metall in Kanal entwässert
Fassade:	Vollwärmeschutzfassade mit Steinsockel
Fenster:	Holzfenster isolierverglast mit Sprossen und Steinfensterbänken; Dachflächenfenster Holz isolierverglast
Außentüren:	Eingangstür Holz zweiflügelig mit Oberlicht; Gartenausgangstür Holz mit Glasfeldern
Außentreppe:	1 Vorlegestufe
Innentüren:	kassettierte Holztüren in Holztürstöcken, z.T. mit Glasfeldern, im Dachgeschoss Holztüren in Stahlzargen

Innentreppe:	Stiege mit Teppichbelag in das ausgebautе Dachgeschoß
Heizung:	Wärmepumpe mit Pufferspeicher und Warmwasserbereitung
Wärmeübertragung:	Radiatoren
Warmwasser:	Wärmepumpe
Strom (E-Verteiler):	Sicherungskasten mit automatischen Sicherungen und Fernablese-zähler
Außenanlagen:	kleine Terrasse beim Gartenausgang mit Fliesenbelag (Fliesen teilweise gesprungen), Geländer und Handlauf Metall, Markise mit Windwächter, Split-Gerät der Klimaanlage; Rasenflächen; Bestockung mit Bäumen; hinter dem Zubau ist die Wärmepumpe hinter Büschen aufgestellt; hinten im Garten weitere Rasenflächen, Bäume und Büsche;
Ausstattung:	keine Blitzschutzanlage; Alarmanlage; Gasanschlusskasten an der Hausmauer gassenseitig (wird derzeit nicht benutzt); hinten im Garten Brunnen, vermutlich mit Pumpe zur Gartenbewässerung, kein Trinkwasser; Satellitenantenne; Bewässerungsanlage für Garten

Nebengebäude: Zubau im Garten mit Wohnraum

Bauweise:	Massivbauweise
Dachform:	Pulldach
Dachdeckung:	Blechdeckung
Regenwasser:	Regenrinnen Metall in Kanal entwässert
Fassade:	Vollwärmeschutz
Fenster:	Holzfenster isolierverglast mit Sprossen
Türen:	Metalltür zum Zugang vom Garten sowie Tür zum Nachbarn als einziger Zugang zu dessen Liegenschaft, an der ein Servitut grundbücherlich eingetragen ist, Zugang zu Kellerraum
Bauzustand:	waagrechter Riss über dem Kellerabgang, im Anschlußbereich von Decke/Dach zum Wohnhaus



Wohnraum

Fußboden: Industrie-Estrich, aufgelegte Teppich

Wände: gemalt

Decke: gemalt



Kellerraum (6 Stufen tiefer, im Ausmaß von ca. 3 x 4 m, Raumhöhe lediglich 1,70-1,75 m hoch; mit Fahrnissen verstellt und nicht einsehbar)

Fußboden: vermutlich Beton, nicht einsehbar, da mit Lagergut verstellt

Wände: Nut-Feder-Schalung

Decke: Styropordämmung

Ausstattung: Leitungen auf Putz; Ausgleichsgefäß für die Heizung



2.7.5 Beschreibung der Räumlichkeiten

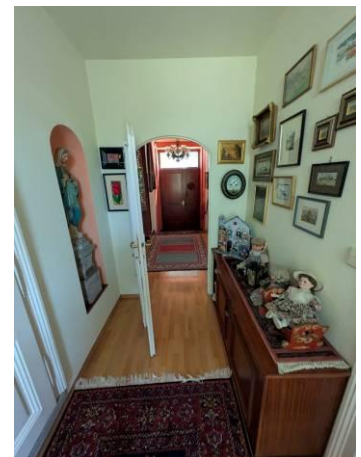
Beschreibung der Räume im Wohnhaus:

Raum 1 – Vorraum (3 Stufen erhöht)

Fußboden: Parkett

Wände: Raufaser gemalt

Ausstattung: Wasseruhr



Raum 2 – großer Raum strassenseitig (Küche, Essen, Wohnen)

Fußboden: Parkett

Wände: gemalt

Decke: gemalt, zum Teil Holzverkleidung

Ausstattung: Klimaanlage



Raum 3 – Schlafzimmer gartenseitig, an der linken Grundstücksgrenze

Fußboden: Parkett
Wände: gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Klimaanlage



Raum 4 – mittleres Zimmer gartenseitig

Fußboden: Parkett
Wände: gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: nur durch ein Bücherregal bzw. Schrank vom Schlafzimmer optisch getrennt



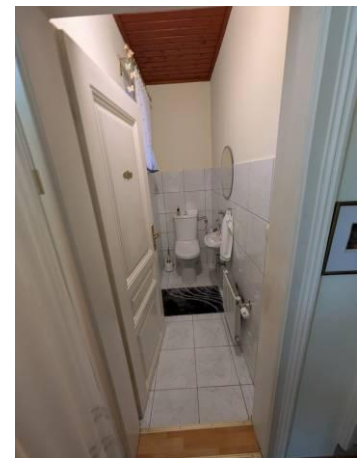
Raum 5 – Durchgangsbad gartenseitig

Fußboden: Fliesen
Wände: im Spritzwasserbereich Fliesen, sonst gemalt
Decke: gemalt
Ausstattung: Eck-Dusche mit Duschabtrennung; Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Waschmaschinenanschluss und Trockneranschluss



Raum 6 – WC, gartenseitig

Fußboden: Fliesen
Wände: Fliesen bis ca. 1,50 m Höhe, darüber Raufaser gemalt
Decke: Nut-Feder-Schalung
Ausstattung: Stand-WC mit Kunststoffsitz und -deckel sowie Aufsatzspülkasten; Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss; Radiator



Raum 7 – Bad im Raumzwickel unter der Stiege; 2 Stufen abgesenkt vom Vorraumniveau

Fußboden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Stiegenuntersicht holzverkleidet
Ausstattung: Handwaschbecken mit Einhebelmischer; Badewanne mit Einhebelmischer und Handbrause; Elektroboiler für Warmwasser; Radiator



Raum 8 – Aufgang in das Dachgeschoss

Fußboden: Stiege mit Teppich belegt
Wände: Nut-Feder-Schalung
Decke: Nut-Feder-Schalung
Ausstattung: Handlauf Metall

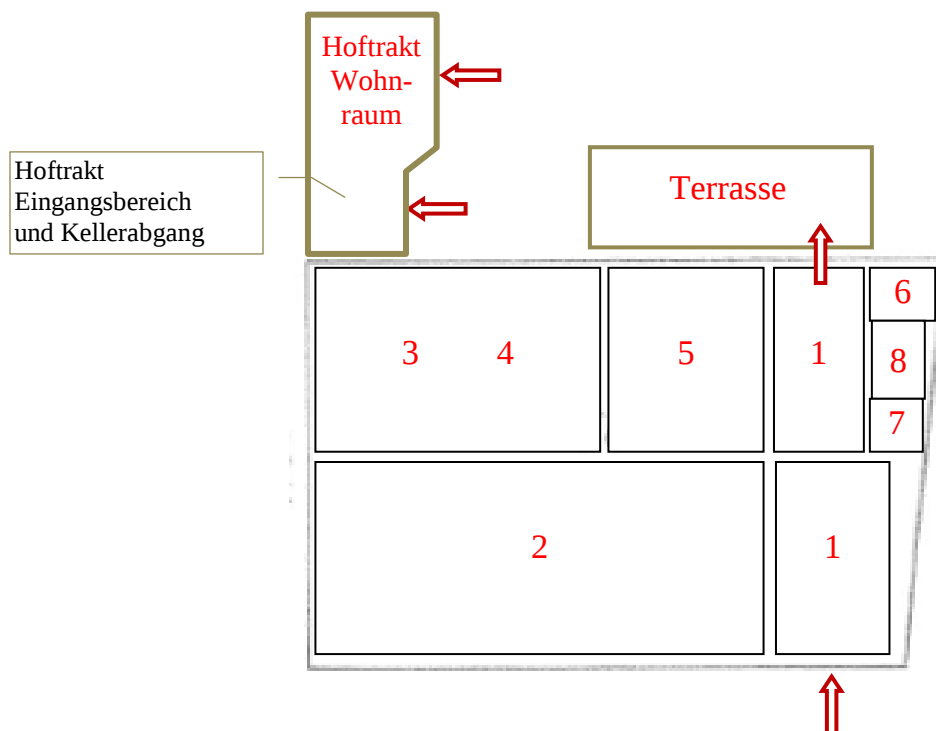


Abbildung 28: schematischer Grundriss Erdgeschoß Wohnhaus samt Hoftrakt, Darstellung SV auf Basis der Kanalaufmaßskizze 1997 mit Ergänzung Hoftrakt

DACHGESCHOSS

**ausgebaut über die gesamte Erdgeschoßfläche inkl. Heizung, insgesamt 3 Räume;
Eingangshöhe beim Stiegenantritt etwas gering, lediglich 1,70 m**

Raum 9 – Dachbodenraum 1 - an der östlichen Grundstücksgrenze

Fußboden: Teppich
Wände: Nut-Feder-Schalung
Decke: Nut-Feder-Schalung
Ausstattung: Dachflächenfenster Holz isolier-
verglast, Radiator



Raum 10 – Dachbodenraum 2 – mittlerer Raum

Fußboden: Teppich
Wände: Nut-Feder-Schalung
Decke: Nut-Feder-Schalung
Ausstattung: Dachflächenfenster Holz isolierver-
glast; Radiator



Raum 11 – Dachbodenraum 3 - an der westlichen Grundstücksgrenze

Fußboden: Holzschiffboden
Wände: Nut-Feder-Schalung
Decke: Nut-Feder-Schalung
Ausstattung: Dachflächenfenster Holz isolier-
verglast; Radiator



2.7.6 Bau- und Erhaltungszustand zum Bewertungsstichtag

Das geringfügig an der westlichen Grundstücksseite unterkellerte Wohngebäude der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich in einem dem Alter und der Bauzeit entsprechenden, augenscheinlich gut instandgehaltenen und teilweise modernisierten Zustand mit üblichen Abnutzungsspuren und älteren, nicht mehr ganz zeitgemäßen Sanitäranlagen.

Die Raumaufteilung mit Durchgangszimmern in beiden Geschossen ist nicht zeitgemäß.

Die Lage an der Wiener Straße ist etwas verkehrslaut, im Haus ist davon jedoch nichts zu bemerken. Die Dachflächenfenster sind alle gartenseitig ausgerichtet.

Der hofseitige Anbautrakt (direkt angebautes kleines Nebengebäude an der westlichen Grundgrenze) befindet sich in einem dem Alter, der Bauzeit, der Bauweise und der Funktion entsprechenden mäßigen Zustand mit Rissen in den Wänden und einfachen technische Einbauten.

Wesentliche substanzgefährdende Baumängel an den Baulichkeiten waren nicht ersichtlich. Es waren nicht alle Bereiche frei einsehbar und teilweise mit Verbauten oder Lagergut verstellt.

Die Außenanlagen, Befestigungen sowie die Innenhofflächen und Gartenbereiche befinden sich augenscheinlich in gut gepflegtem Zustand.

2.7.7 Berechnung der Flächen

Die ausgewiesenen Flächen des Wohngebäudes beziehen sich auf das Planwerk aus dem Bauakt und auf Abschätzungen des Sachverständigen sowie auf Plausibilisierung am digitalen Kataster.

Eine Vermessung durch den zeichnenden Sachverständigen hat nicht stattgefunden.

Breitfassadenhaus mit Hoftrakt	Länge	Tiefe	BGF****	Flächen-effizienz	NF*
KG an der Westseite **	4,00m	3,00m	12,00m ²	80%	9,60m ²
EG Straßentrakt *	13,96m	9,45m	131,92m ²	80%	105,54m ²
EG Hoftrakt***	7,50m	4,68m	35,06m ²	80%	28,05m ²
EG in Summe			166,98m ²		
DG Straßentrakt *	13,96m	9,45m	131,92m ²	60%	79,15m ²
DG in Summe			131,92m ²		

* Aufmassskizze Kanalgebührenbemessung Bauakt,

** Abschätzung SV lt. Befundaufnahme; *** Abschätzung am digitalen Kataster

**** BGF = Bruttogrundfläche LxT

2.8 Ertragslage

Zum Bewertungsstichtag ist das bewertungsgegenständliche Wohnobjekt eigengenutzt und somit ertragslos.

2.9 Vergleichspreise Bauland

Sämtliche Vergleichsgrundstücke befinden sich im Ortsverbund der Gemeinde.

Es wurden Kaufverträge für vergleichbare Grundstücke für den Zeitraum der letzten Jahre zwischen 22.03.2021 und 27.03.2025 (Bewertungsstichtag) im Grundbuch erhoben.

Nachfolgend dargestellte Transaktionen von unbebauten Baulandparzellen mit folgenden Kriterien haben stattgefunden:

Vergleichspreis Nummer 1: Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 600 m² wurde am 14.02.2025 um € 248.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 413,33. Es handelt sich ein Mittelgrundstück in der *Eisteichgasse* mit annähernd rechteckiger Konfiguration, der verordneten Flächenwidmung BW und südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, im Gebiet *Eisteichsiedlung* im Umkreis von 500 m. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben für das unbebaute Grundstück bereits geleistet sind, die Transaktion fand zwischen Privaten statt. Abzüglich der geleisteten Aufschließungsabgaben zum aktuellen Einheitssatz beträgt der bereinigte Kaufpreis € 221.974,17, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 369,96.



Abbildung 29: Katasterauszug, Lage der Vergleichsparzelle Nr. 1, gegenständliche EZ ; Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 2: Die Liegenschaft bestehend aus einer Parzelle mit 436 m² wurde am 12.12.2024 um € 194.460.-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 420,00. Es handelt sich um eine Mittelparzelle in der *Dr. Hermann-Blumenfeld-Gasse* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, im Umkreis von über 500 m westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben noch nicht vorgeschrieben sind, die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Vergleichspreis Nummer 3: Die Liegenschaft bestehend aus zwei Parzellen mit 1.599 m² und 355 m², das sind in Summe 1.954 m², wurde am 11.10.2024 um € 635.000.-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 324,97. Es handelt sich um eine Mittelliegenschaft in der *Feldgasse 19* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BK, nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und im Umkreis von 500 m. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Liegenschaft mit einem abbruchreifen Wohnhaus bebaut ist, die Transaktion fand zwischen Familienangehörigen statt und wird als nicht fremdvergleichbar nicht als Vergleichspreis herangezogen.



Abbildung 30: Katasterauszug, Lage der Vergleichsparzellen Nrn .2-4, gegenständliche EZ ; Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 4: Die Liegenschaft bestehend aus einer Parzelle mit 549 m² wurde am 24.04.2024 um € 230.000.-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 418,94. Es handelt sich um eine Mittelparzelle in der *Robert-Ederer-Straße* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, im Umkreis von über 500 m westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem

Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben noch nicht vorgeschrieben sind, die Transaktion fand zwischen Privaten statt – siehe auch Vergleichspreis LNr. 9.

Vergleichspreis Nummer 5: Die Liegenschaft bestehend aus einer Parzelle mit 562 m² wurde am 05.04.2023 um € 250.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 444,84. Es handelt sich um eine Mittelparzelle in der *Franz Längenfelder Gasse* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, im Umkreis von 500 m nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben von den Käufern noch zu leisten ist, die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

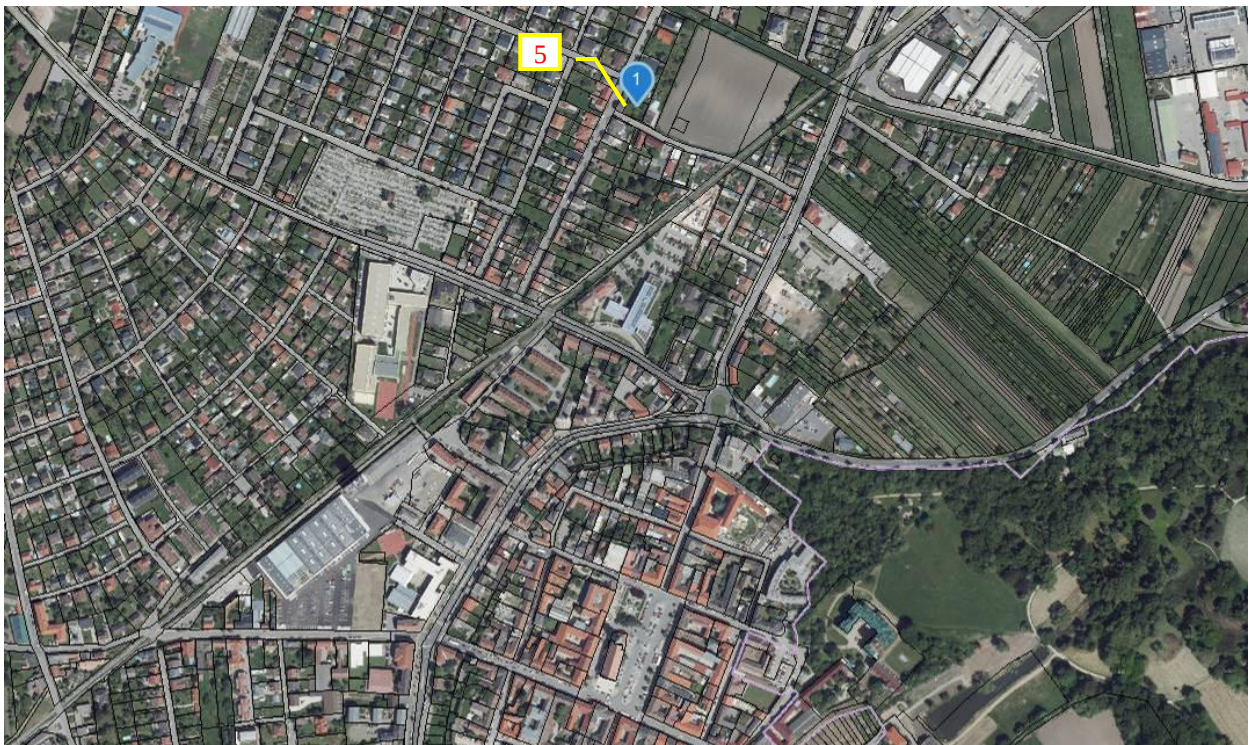


Abbildung 31: Katasterauszug, Lage der Vergleichsparzelle Nr. 5, Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 6: Die Liegenschaft bestehend aus einer Parzelle mit 679 m² wurde am 28.11.2022 um € 295.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 434,46. Es handelt sich um eine Eckparzelle in der *Leopold Figl Straße / Feldgasse* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, im Umkreis von 500 m westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben von den Käufern noch zu leisten ist, die Transaktion fand zwischen Privaten statt.



Abbildung 32: Katasterauszug, Lage der Vergleichsparzelle Nr. 6, gegenständliche EZ; Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 7: Die Liegenschaft bestehend aus einer Parzelle mit 1.007 m² wurde am 26.07.2022 um € 450.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von 446,87. Es handelt sich um eine neu geschaffene Mittelparzelle in der *Mühlgasse* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, im Umkreis von 500 m südwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben von den Käufern noch zu leisten ist, die Transaktion fand zwischen Privaten und einem Bauträger als Käufer statt.

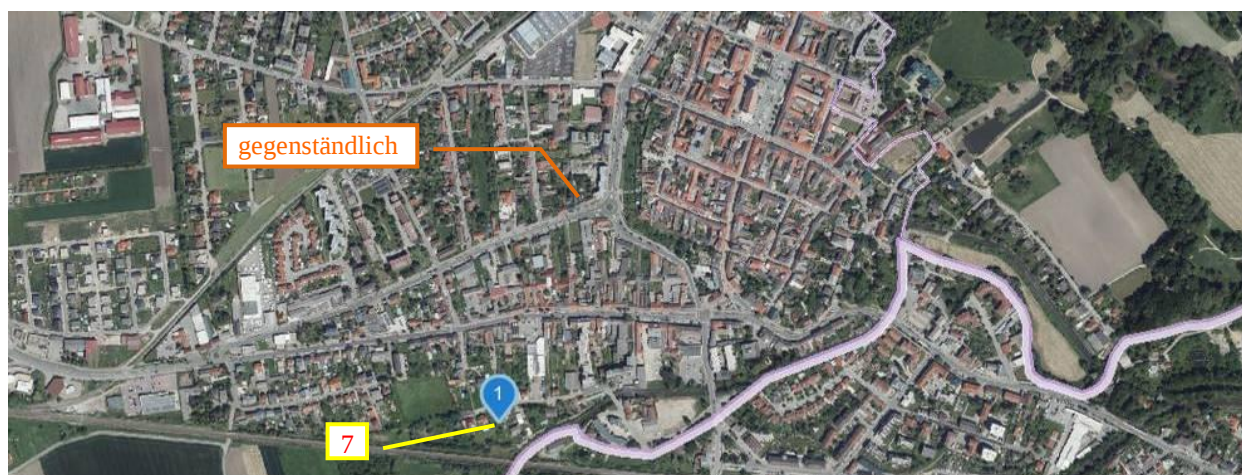


Abbildung 33: Katasterauszug, Lage der Vergleichsparzelle Nr. 7, gegenständliche EZ ; Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 8: Die Liegenschaft bestehend aus einer Parzelle mit 907 m² wurde am 12.07.2022 um € 346.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 381,48. Es handelt sich um eine Mittelparzelle in der *Heimstraße* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, im Umkreis von über 500 m nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnte

entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben von den Käufern noch zu leisten ist, die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

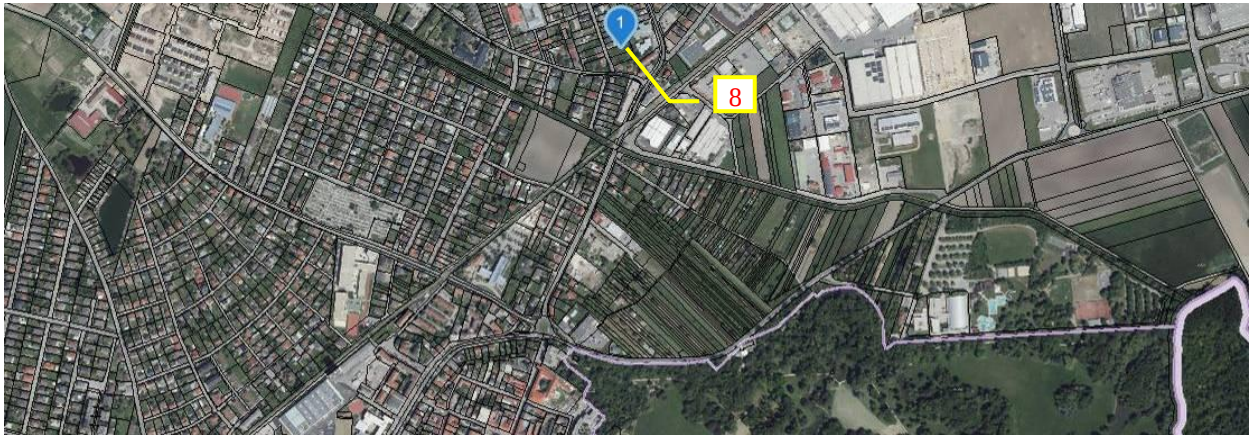


Abbildung 34: Katasterauszug, Lage der Vergleichsparzelle Nr. 8; Quelle: atlas.no.e.gv.at

Vergleichspreis Nummer 9: Die Parzelle mit 549 m² wurde am 08.09.2021 um € 208.620,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 380,00. Es handelt sich um ein mit Teilungsplan neu geschaffenes Mittelgrundstück im Umkreis von über 500 m in der *Robert Ederer-Straße* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass eine Bauverpflichtung entsprechend der NÖ BO § 24 (2 + 5 Jahre) samt Vor- und Wiederkaufsrecht einverleibt wird, dass die Aufschließungsabgabe noch nicht vorgeschrieben ist und die Transaktion zwischen Privaten stattfand – ident Vergleichspreis LNr. 4.

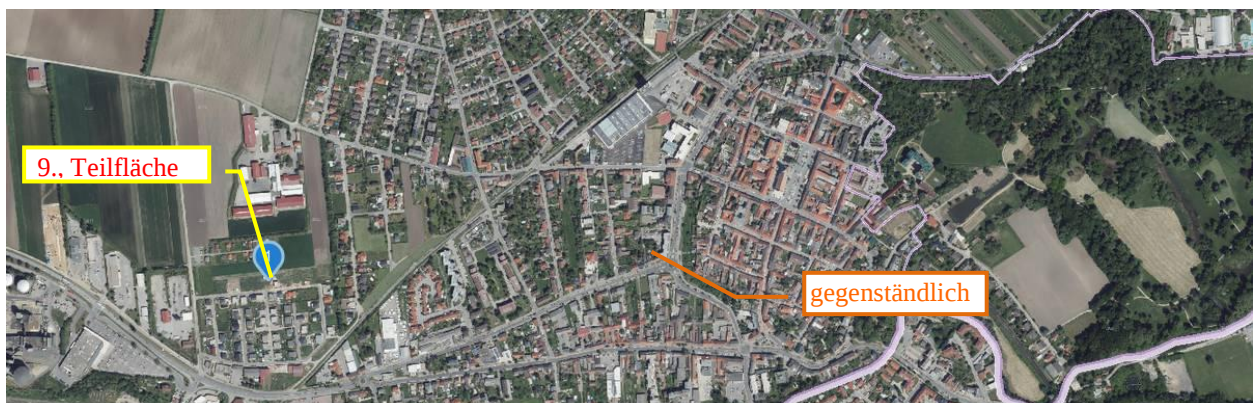


Abbildung 35: Katasterauszug, Lage der Vergleichsparzelle Nr. 9, gegenständliche EZ; Quelle: atlas.no.e.gv.at

Vergleichspreis Nummer 10: Die Parzelle mit 600 m² wurde am 17.08.2021 um € 228.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 380,00. Es handelt sich um ein mit Teilungsplan neu geschaffenes Mittelgrundstück im Umkreis von über 500 m in der *Robert Ederer-Straße* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der

verordneten Flächenwidmung BW, westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass einen Bauverpflichtung entsprechend der NÖ BO § 24 (2 + 5 Jahre) samt Vor- und Wiederkaufsrecht einverleibt wird, dass die Aufschließungsabgabe noch nicht vorgeschrieben ist und die Transaktion zwischen Privaten stattfand.



Abbildung 36: Katasterauszug, Lage der Vergleichsparzelle Nr. 10, gegenständliche EZ ; Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 11: Die Parzelle mit 505 m² wurde am 04.06.2021 um € 191.900,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 380,00. Es handelt sich um ein mit Teilungsplan neu geschaffenes Mittelgrundstück im Umkreis von über 500 m in der *Robert Ederer-Straße* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass einen Bauverpflichtung entsprechend der NÖ BO § 24 (2 + 5 Jahre) samt Vor- und Wiederkaufsrecht einverleibt wird, dass die Aufschließungsabgabe noch nicht vorgeschrieben ist und die Transaktion zwischen Privaten stattfand.



Abbildung 37: Katasterauszug, Lage der Vergleichsparzellen Nrn.11+12, gegenständliche EZ; Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 12: Die Parzelle mit 680 m² wurde am 22.03.2021 um € 286.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 420,59. Es handelt sich um ein neu abgeteiltes Mittelgrundstück im Umkreis von über 500 m in der *Carl Klose-Gasse* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW, nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnten keinen Informationen zu bereits vorgeschriebenen Anschließungsabgaben entnommen werden, die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

LNr.	TZ	EZ	Grst. Nr.	KG	Fläwi	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	Lage/ Riedname
1	1403/2025	2356	675	05003	BK	600 m ²	€ 248.000,00	413,33 /m ²	14.02.2025	Eisteichgasse 10, Eisteichsiedlung
2	3716/2024	4203	3682/10	05003	BW	463 m ²	€ 194.460,00	420,00 /m ²	12.12.2024	Dr. Hermann Blumenfeld-Gasse 6, Hochfeldsiedlung West
3	3453/2024	2157	963, 964	05003	BK	1.954 m ²	€ 635.000,00	324,97 /m ²	11.10.2024	Feldgasse 19
4	1987/2024	4203	3685/91	05003	BW	549 m ²	€ 230.000,00	418,94 /m ²	24.04.2024	Robert Eder-Straße 12, Hochfeldsiedlg. West
5	3592/2023	2700	2275/1	05003	BW	562 m ²	€ 250.000,00	444,84 /m ²	05.04.2023	Franz Längenfelder Gasse 3
6	4197/2022	3805	1801/2	05003	BW	679 m ²	€ 295.000,00	434,46 /m ²	28.11.2022	Leopold Figl Straße 1, Ecke Feldgasse
7	3828/2022	4630	605/3	05003	BW	1.007 m ²	€ 450.000,00	446,87 /m ²	26.07.2022	Mühlgasse 14
8	2965/2022	3166	2629	05003	BW	907 m ²	€ 346.000,00	381,48 /m ²	12.07.2022	Heimstraße 6, Alte Siedlung
9	3016/2021	4203	3685/95	05003	BW	549 m ²	€ 208.620,00	380,00 /m ²	08.09.2021	Robert Eder-Straße 12, Hochfeldsiedlg. West
10	3020/2021	4370	3682/8	05003	BW	600 m ²	€ 228.000,00	380,00 /m ²	17.08.2021	Robert Eder-Straße, Hochfeldsiedlg. West
11	3015/2021	4203	3685/97	05003	BW	505 m ²	€ 191.900,00	380,00 /m ²	04.06.2021	Robert Eder-Straße, Hochfeldsiedlg. West
12	1031/2021	3633	3781/32	05003	BW	680 m ²	€ 286.000,00	420,59 /m ²	22.03.2021	Carl Klose-Gasse 3 Hochfeldsiedlung

2.10 Immobilienmarkt Baulandgrundstücke

Am Immobilienmarkt von *Bruck an der Leitha* werden zum Stichtag folgende vergleichbare Objekte angeboten:

Per 12.05.2024 wird ein historisches, teilweise erhaltenswertes, sanierungsbedürftiges Wohngebäude aus dem Ende des 17. Jahrhunderts ohne Denkmalschutz mit 52 m² Wohnfläche auf einem Grundstück mit einer Größe von 417 m²



an der Stadtmauer (Nähe Hauptplatz/ Kirchengasse) mit nicht einsehbarem Innenhof um einen Kaufpreis von € 175.000,-- von einem Privatverkäufer angeboten, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von rd. € 3.365,--/ m² Wohnfläche bzw. rd. € 420,--/ m² Grundfläche.



Das selbe Objekt wurden am 07.05.2024 um € 180.000.- angeboten (€ 3.462.-/m²WFl bzw. € 432,--/ m² Grundfläche).

Ein nicht einsehbarer Garten mit ca. 200 m² befindet sich im Innenhof sowie ein kleinerer Garten mit ca. 90 m² hinter der Stadtmauer. Dieser Garten ist denkmalgeschützt.

Weitere einschränkende Bestimmungen sind nicht angeführt.

Teile des Gebäudes (Küche, Wohnzimmer, Fassade, Tor, Fenster, Kamin) wurden laut Annonce im Jahr 2000 renoviert. Geheizt wurde mit einem Einzelofen (Holz). Die Wasserbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher.



Abbildung 38: Baugrund-Angebot Bruck/Leitha; Quelle: www.willhaben.at

Per 17.05.2024 wird ein historisches, sanierungsbedürftiges Wohngebäude ohne Angabe des Baualters und ohne Denkmalschutz mit 430 m² Wohnfläche auf einem Grundstück mit einer Größe von 800 m² in der Nähe Hauptplatz/ Haydngasse mit nicht einsehbarem Innenhof um einen Kaufpreis von € 610.000,-- angeboten, das entspricht einem Kaufpreis von rd. € 1.419,--/ m² Wohnfläche bzw. rd. € 763,--/ m² Grundfläche.



Laut Annonce bestehen 12 Wohnungen, davon sind 8 leer stehend, 4 Wohneinheiten sind unbefristet vermietet, an der Liegenschaft ist noch nicht Wohnungseigentum begründet. Alle Wohnungen sind sanierungsbedürftig. Es sind keine Pläne im Bauamt verfügbar. Laut Anzeigenfotos besteht ein Nebengebäude (als Abstellraum) im Hof.

Per 07.05.2024 wird ein unbebauter Baugrund ohne Bauzwang mit einer Größe von ca. 502 m² in einem vor einigen Jahren neu erschlossenen Wohngebiet am westlichen Stadtrand von Bruck an der Leitha um einen Kaufpreis von € 277.000,-- angeboten, das entspricht einem Kaufpreis von rd. € 552,--/ m² Grundfläche. Gemäß Annonce ist die Bauparzelle mit 18,8 m x 26,7 m als Bauland-Wohngebiet gewidmet und in geschlossener Bauweise mit einer Bebauungsdichte von 40 % in der Bauklasse I-II bebaubar. Die Aufschließungskosten werden angabengemäß bei der Erstbebauung vorgeschrieben und sind im Kaufpreis nicht enthalten.



Per 07.05.2024 wird ein weiterer unbebauter Baugrund ohne Bauzwang mit einer Größe von ca. 549 m² in der vorangehend beschriebenen Lage am Stadtrand (Blumenfeldgasse) und der gleichen Bebaubarkeit um einen Kaufpreis von € 298.000,-- angeboten, das entspricht einem Kaufpreis von rd. € 543,--/ m² Grundfläche. Gemäß Annonce ist die Bauparzelle mit 17,3 m x 31,7 m als Bauland-Wohngebiet gewidmet, die Aufschließungskosten werden bei der Erstbebauung vorgeschrieben und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Per 09.06.2024 wird ein unbebauter Baugrund ohne Bauzwang mit einer Größe von ca. 339 m² in der Lage *Semmelweisgasse 3* im nord-westlichen Siedlungsbereich und ausserhalb des Stadtzentrums von Bruck an der Leitha um einen Kaufpreis von € 199.000,-- angeboten,



das entspricht einem Kaufpreis von rd. € 587,--/ m² Grundfläche. Gemäß Annonce ist die Bauparzelle als Bauland-Wohngebiet gewidmet und in offener oder gekuppelter Bauweise mit einer Bebauungsdichte von 40 % in der Bauklasse I-II bebaubar, die Anschlüsse sind bereits in der Straße vorhanden. Ob Aufschließungskosten bereits vorgeschrieben und bezahlt worden sind, ist der Annonce nicht zu entnehmen.

Per 09.06.2024 wird ein unbebauter Baugrund mit einer Größe von 734 m² ohne genaue Angabe der Lage in der Altstadt von Bruck an der Leitha um einen Kaufpreis von € 477.100,-- angeboten, das entspricht einem Kaufpreis von rd. € 650,--/ m² Grundfläche. Gemäß Annonce ist die Bauparzelle als Bauland-Agrargebiet gewidmet und in geschlossener Bauweise mit einer Bebauungsdichte von 50 % in der Bauklasse I-II bebaubar. Es sind 4 Wohneinheiten möglich, laut Annonce ist das Grundstück unerschlossen und die Schutzzone Kat. 4 verordnet.



Per 09.06.2024 wird ein unbebauter Baugrund mit einer Größe von 1.150 m² in der Lage *Deutsche Sätzen 18*, nordöstlich der Altstadt von Bruck an der Leitha um einen Kaufpreis je m² von € 550,00 angeboten, das entspricht € 632.500.- für die Gesamtparzelle. Gemäß digitalem Flächenwidmungsplan ist die Mittelparzelle als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Ob Aufschließungskosten bereits vorgeschrieben und bezahlt worden sind, ist der Annonce nicht zu entnehmen.



Die dargestellten Angebote sind ohne Berücksichtigung etwaiger Verhandlungsabschlüsse ausgewiesen.

Nach Auskunft der Gemeinde hat diese derzeit keine Grundstücke zu verkaufen.

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 27.03.2025**.

3.1 Wertermittlungsverfahren

Die gegenständliche bebaute Liegenschaft EZ 400 ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet, sie ist eigengenutzt. Als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes wird sohin das Sachwertverfahren bzw. das Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung angewendet.

3.2 Sachwertverfahren

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

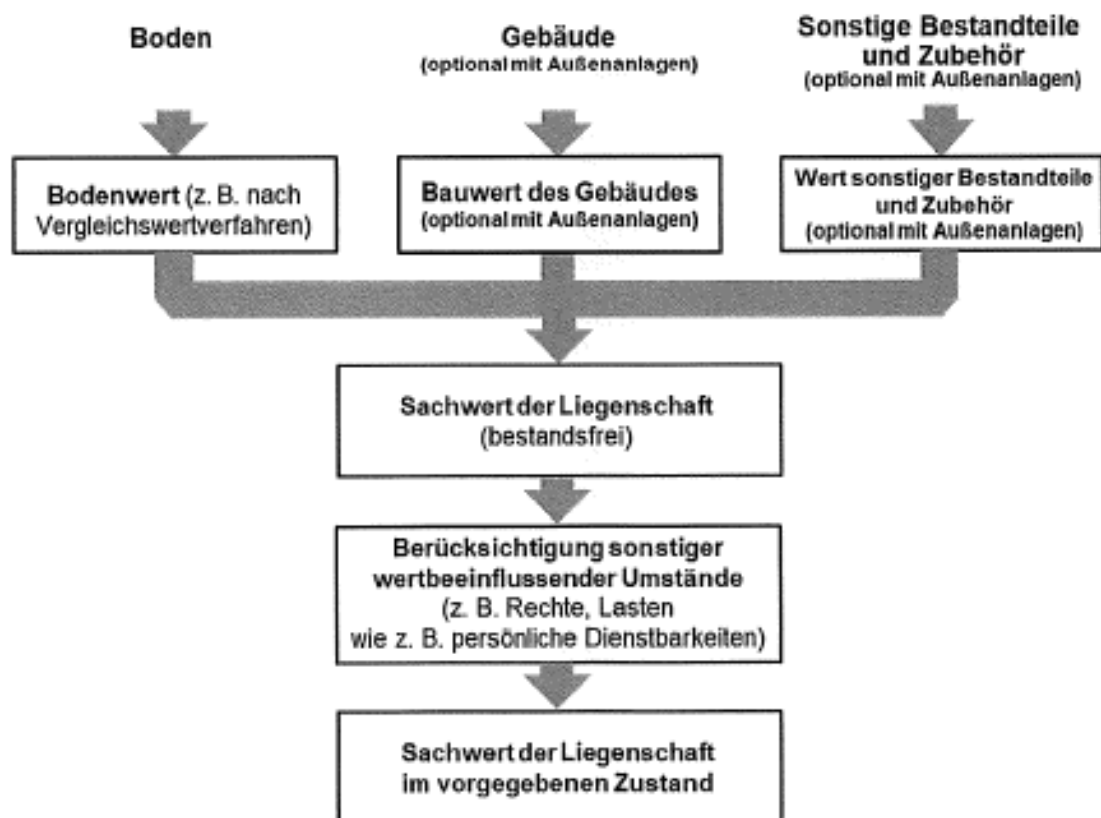


Abbildung 39: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – 1. Teil

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.

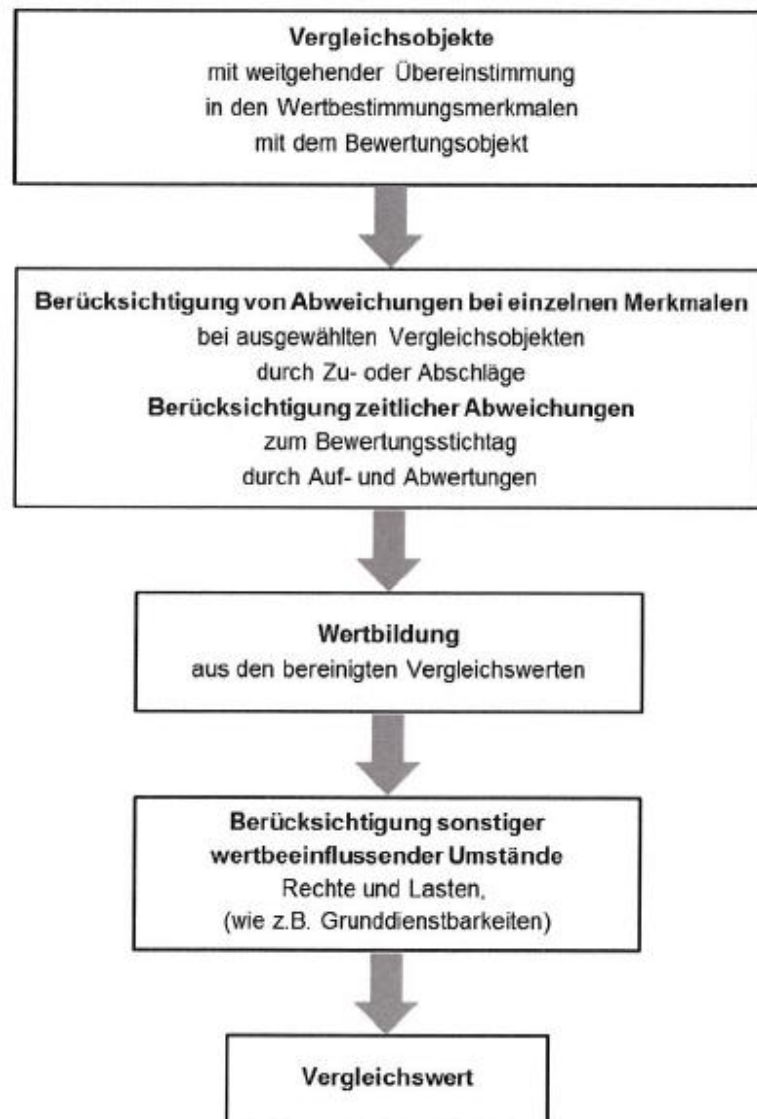


Abbildung 40: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – 1. Teil

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.

3.2.1.1 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 2.10 dargestellt, Grundstückstransaktionen mit entsprechender Flächenwidmungen und Grundstücksgröße erhoben werden. Die Größen der erhobenen und zur Vergleichspreisermittlung herangezogenen Vergleichsliegenschaften (Punkt 2.10) im Bauland von *Bruck an der Leitha* weisen eine Bandbreite von 505 m² bis 1.007 m² auf, das sind im Mittel sohin rd. 756 m², das arithmetische Mittel liegt bei rd. 646 m².

Die Grundstücksgröße und Konfigurierung der bewertungsgegenständlichen Parzelle der mit 738 m² laut Grundbuch wird aufgrund der Erhebungen am Kataster als durchschnittlich üblich für die gegenständliche zentrumsnahe Lage ausserhalb der ehemaligen Stadtmauer gesehen. Alle Vergleichsparzellen liegen in anderen Siedlungsbereichen außerhalb der ehemaligen Stadtmauer (Raiffeisengürtel) und wird dies in der Anpassung des Vergleichspreises berücksichtigt.

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in *Bruck an der Leitha* sind gemäß der TU Wien Grundstückspreisliste für die nachfolgend dargestellten Jahre Preise in €/m² ausgewiesen, wobei die Bandbreite der Bodenpreise in Wohnlagen aufgrund der inhomogenen Ortsstruktur in Abhängigkeit von Lage, Erschließung, Aussicht und Infrastruktur eine relativ breite Streuung aufweist:

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in Bruck/Leitha in durchschnittlicher Wohnlage ist in der TU Wien Grundstückspreisliste						
Jahr	Preis in € von	bis €		Preis in €	Wertänderung bezogen auf 2025	Jahr
2025	nicht vorliegend, fiktive Wertsteigerung + 0,0 % zu 2024		im Mittel:	335,00 /m ²	+ 0,00%	2025
2024	230,00 /m ²	440,00 /m ²	im Mittel:	335,00 /m ²	+ 0,00%	2024
2023	230,00 /m ²	440,00 /m ²	im Mittel:	335,00 /m ²	+ 0,00%	2023
2022	200,00 /m ²	420,00 /m ²	im Mittel:	310,00 /m ²	+ 8,06%	2022
2021	200,00 /m ²	420,00 /m ²	im Mittel:	310,00 /m ²	+ 8,06%	2021

Es liegen noch keine ausgewerteten bzw. veröffentlichten Transaktionen und Grundstückspreisspiegel auf Basis von Transaktionen des laufenden Jahres 2025 vor. Aufgrund von Marktehebungen und der aktuell niedrigen Anzahl an Transaktionen am Markt wird fiktiv von einer durchschnittlichen Wertentwicklung von 2024 auf März 2025 von 0,00 % ausgegangen.

Die ermittelte Wertentwicklung von 2023 auf 2025 bezogen auf den jeweiligen Mittelwert betrug 0,00 %.

Die ermittelte Wertentwicklung von 2022 und 2021 auf 2025 bezogen auf den jeweiligen Mittelwert betrug + 8,06 %.

Diese Vergleichswerte dienen lediglich zur zeitlichen Harmonisierung der erhobenen Transaktionen der Jahre 2021 bis 2024 auf 2025.

Die Transaktionen LNr. 3 wird entsprechend den Erläuterungen unter Punkt 2.10 nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der Lageanpassung wird für Vergleichsparzellen in einem Umkreisradius von nicht mehr als 500 m ein Zuschlag von +3 % berücksichtigt.

Für Vergleichsparzellen in einem Umkreisradius bis zu 500 bis 1.000 m wird ein Zuschlag von +5 % in Ansatz gebracht. Der Sachverständige unterstellt, dass zentrumsnahe Lagen einen höheren Bodenwert haben als entfernter gelegene Bauparzellen.

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

LNr.	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	zeitliche Anpassung	Anpassung zentralere Lage	SUMME Anpassung	harmonisierter Preis
1	600 m ²	€ 248.000,00	369,96 /m ²	14.02.2025	+ 0,00%	+ 3,00%	+ 3,00%	381,06 /m ²
2	463 m ²	€ 194.460,00	420,00 /m ²	12.12.2024	+ 0,00%	+ 5,00%	+ 5,00%	441,00 /m ²
3	1.954 m ²	€ 635.000,00	324,97 /m ²	11.10.2024	ausgeschieden			
4	549 m ²	€ 230.000,00	418,94 /m ²	24.04.2024	+ 0,00%	+ 5,00%	+ 5,00%	439,89 /m ²
5	562 m ²	€ 250.000,00	444,84 /m ²	05.04.2023	+ 8,06%	+ 3,00%	+ 11,06%	494,06 /m ²
6	679 m ²	€ 295.000,00	434,46 /m ²	28.11.2022	+ 8,06%	+ 3,00%	+ 11,06%	482,53 /m ²
7	1.007 m ²	€ 450.000,00	446,87 /m ²	26.07.2022	+ 8,06%	+ 3,00%	+ 11,06%	496,32 /m ²
8	907 m ²	€ 346.000,00	381,48 /m ²	12.07.2022	+ 8,06%	+ 5,00%	+ 13,06%	431,32 /m ²
9	549 m ²	€ 208.620,00	380,00 /m ²	08.09.2021	+ 8,06%	+ 5,00%	+ 13,06%	429,65 /m ²
10	600 m ²	€ 228.000,00	380,00 /m ²	17.08.2021	+ 8,06%	+ 5,00%	+ 13,06%	429,65 /m ²
11	505 m ²	€ 191.900,00	380,00 /m ²	04.06.2021	+ 8,06%	+ 5,00%	+ 13,06%	429,65 /m ²
12	680 m ²	€ 286.000,00	420,59 /m ²	22.03.2021	+ 8,06%	+ 5,00%	+ 13,06%	475,54 /m ²
vorläufiger zeitlich harmonisierter und angepasster Mittelwert								448,24 /m ²
vorläufiger zeitlich harmonisierter und angepasster Mittelwert rd.								448,00 /m ²

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

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

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

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

Der zeitlich harmonisierte Mittelwert von	EUR	448,24 /m ²	ergibt bei +/- 1/3 Schwankungsintervall
die untere Bereichsgrenze 67 %			
des bereinigten Durchschnittswertes mit	EUR	300,32 /m ²	Werte darunter werden ausgeschieden
die obere Bereichsgrenze 133 %			
des bereinigten Durchschnittswertes mit	EUR	596,16 /m ²	Werte darüber werden ausgeschieden

Keiner der erhobenen Preise liegt außerhalb des ermittelten Schwankungsintervalls.

Zur Ermittlung des Bodenwertes für Bauland - Wohngebiet, Aufschließungsgebühren nicht geleistet, zieht der Sachverständige den angepassten Mittelwert der transaktionierten, zeitlich harmonisierten Werte von rd. € 448,00/ m² als durchschnittliche, ortsüblich angemessene und marktkonforme Basis zur weiteren Bodenwertermittlung heran.

In einem letzten Schritt wird der erhobene Vergleichspreis hinsichtlich der Wertbestimmenden Merkmale angepasst, da die Vergleichsparzellen nicht die erschwerte Zugänglichkeit des Gartens vom öffentlichen Gut aufweisen.

Für die gegenständliche etwas erschwerte Anbindung des Gartens an das öffentliche Gut mit Wegerecht über die Nachbarparzelle zur Entsorgung von Schnittgut und dgl. wird demnach dieses wertbestimmende Merkmal mit einem Abschlag in der Höhe von -5 % berücksichtigt.

bereinigter zeitlich harmonisierter und angepasster Mittelwert		448,24 /m ²
Anpassung für eingeschränkte Anbindung des Gartens an das Öffentliche Gut	-5,00%	-22,41 /m ²
bereinigter zeitlich harmonisierter und angepasster Mittelwert		425,83 /m ²
bereinigter zeitlich harmonisierter und angepasster Mittelwert 2025 rd.		426,00 /m²

Zur Ermittlung des Bodenwertes für Bauland - Wohngebiet, Aufschließungsgebühren nicht geleistet, zieht der Sachverständige den angepassten Mittelwert der transaktionierten, valorisierten und harmonisierten Werte von € 426,00 /m² 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 jeweiligen Grundstückes wird der Bodenwert wie folgt abgeschätzt:

Bodenwert EZ 400

Grst.Nr	Widmung	Fläche lt. GB				
999	BW, 50/g/I, II; SZ-Kat-3	738 m ²	x	EUR 426,00 /m ²	=	EUR 314.388,00
Aufschließungskosten zum Stichtag rd.					=	EUR 29.000,00
Bodenwert	EZ 400					EUR 343.388,00

Der aufgeschlossene Bodenwert beträgt € 465,30 /m².

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.

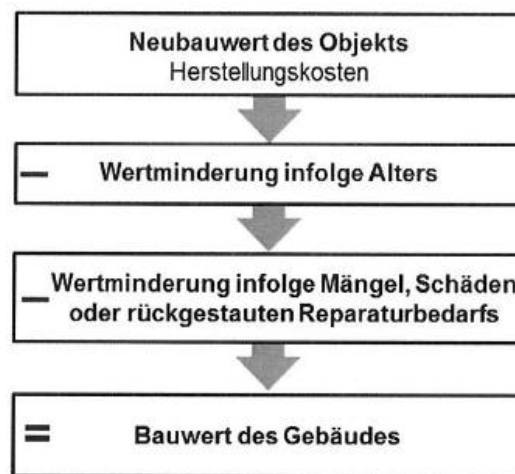


Abbildung 41: Ablaufschema nach ÖNORM B 1802 – Teil 1

3.2.2.1 Bauwertermittlung

Für das geringfügig unterkellerte Einfamilienhaus liegen aus dem Bauakt keine Informationen zum Errichtungszeitpunkt vor, entsprechend der Flächenwidmung *Bauland - Wohngebiet* (BW) ist der Widmungszusatz *Schutzzonen-Kategorie 3* (SZ-Kat.-2 - ortsbildprägen) verordnet.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen aus dem Bauakt ist das Gebäude nicht unter Denkmalschutz gestellt, dies hat jedoch keinen Einfluß auf eine mögliche Verpflichtung zur Erhaltung nach einer bauhistorischen Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat unter Vorlage eines Projektes, falls bauliche Veränderungen angestrebt werden. Nebengebäude im Innenhof unterliegen grundsätzlich ebenfalls der Schutzzonenverordnung, solange keine Begutachtung erfolgt ist.

Die Baulichkeiten wurden entsprechend den Bauaktunterlagen öfters umgebaut und verändert, teilweise modernisiert und präsentieren sich in einem gut gepflegten Zustand.

Zum Dachbodenausbau liegen keine Unterlagen vor und ist dieser demnach in einem konsenslosen Zustand.

Der zeichnende Sachverständige schätzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das teilunterkellerte straßenseitige Wohngebäude samt gartenseitigem, nicht unterkellertem Anbautakt in Massivbauweise unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes auf 30 Jahre bei einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren. Das straßenseitige Wohngebäude und das Hofgebäude weisen demzufolge zum Bewertungsstichtag ein fiktives Baulter von rd. 70 Jahren auf.

Die Außenanlagen (Befestigungen, Terrasse, Außenstiege, gärtnerische Ausgestaltung, Begrünung und Bestockung, Einfriedungen etc.) werden mit einem üblichen pauschalen Wertansatz in Ansatz gebracht.

Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro Bruttogrundfläche (BGF) bzw. pro m² bewerteter Nutzfläche (NF) sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag inkl. Umsatzsteuer abgeleitet, da die Umsatzsteuer bei eigengenutzten Objekten zu berücksichtigen ist.

Die Herstellkosten für nicht ausgebaute Dachbodenflächen sind - wenn nicht explizit anders angegeben - in den Herstellkosten der anderen Geschoße enthalten.

Als Grundlage für die Ableitung der Herstellungskosten wird die Tabelle *Herstellungskosten für Wohngebäude 2024* nach Wohnnutzfläche (WNFL) gemäß den *Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 3/2024* und unter Berücksichtigung der Ausstattungs- und Lagequalität gewählt.

Diese weist für das 1. Quartal des Jahres 2024 (Wertbasis 1. Quartal 2024) für das Bundesland *Niederösterreich* für Wohngebäude in durchschnittlicher Ausstattung einen Wert von € 2.900,-- pro m² WNFL aus.

Die *durchschnittliche (normale) Ausstattungsqualität* umfasst folgende Kriterien:

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

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

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

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

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

Der Sachverständige erachtet einen Herstellungskostenansatz auf Basis des 1. Quartals 2024 entsprechend der Ausführung in der Höhe von rd. € 2.900,--/ m² WNFL als Basis zur weiteren Herstellungskostenermittlung des Wohngebäudes zum Stichtag für angemessen.

Für Wohngebäude 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 *Niederösterreich* in der gegenständlichen Lage im Stadtgebiet der Bezirkshauptstadt ein Gebietsfaktor von 100 % berücksichtigt.

Für die Berechnung des Gebäudewertes nach Bruttogrundfläche (BGF) werden im Sinne des durchschnittlichen Verhältnisses der Nutzfläche zur Bruttogrundfläche von 80 % für ältere Baulichkeiten mit höherem Konstruktionsflächenanteil, auch 80 % des Herstellkostenwertes pro m² Nutzfläche zur Ermittlung des Gebäudewertes auf Basis der BGF herangezogen.

Gemäß der aktuell verfügbaren Publikation des *Baupreisindex (BPI) für Wohnhaus und Siedlungsbau der Statistik Austria* wurde für das 1. Quartal im Jahr 2024 (= 135,6) als

Wertbasis eine Veränderung zum 1. Quartal 2025 (= 135,5) zur Basis von 0,07 %-punkten ermittelt und wird diese Veränderung zur Berücksichtigung der Herstellkostenanpassung zum Stichtag berücksichtigt.

Weitere Anpassungen der Herstellkosten aufgrund von Raumtyp, Geschoßlage und Aus-stattung bezogen auf die Kostenbasis BGF wie folgt:

Basis NÖ 1. Q.2024	€	2.900,00	Kostenkennwert WNFL 2024
+ 10,00%	€	290,00	Kleinbauwerke
	€	3.190,00	WH angepasst
	€	3.190,00	Zwischensumme
100,0%	€	3.190,00	WH Stadt/Land Gefälle
99,9%	€	3.187,65	BPI Anpassung 1. Q. 2024 > 1. Q. 2025
Kostenkennwert rd.	€	3.190,00	WH WNFL Stichtag
80%	€	2.550,12	NF > BGF 2025
Kostenkennwert rd.	€	2.550,00	WH BGF Stichtag 2025
45%	€	1.147,55	einfacher Keller
Kostenkennwert rd.	€	1.150,00	Keller BGF
70%	€	1.785,08	ausgebautes Dachgeschoß
Kostenkennwert rd.	€	1.790,00	ausgebautes Dachgeschoß BGF
85%	€	2.167,60	Hoftrakt
Kostenkennwert rd.	€	2.170,00	Hoftrakt BGF

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

Für die Berechnung des Bauwertes der Baulichkeiten zum Stichtag wird ein angepasster und zeitlich harmonisierter Wert in der Höhe von **€ 2.550,--/ m² BGF** zugrunde gelegt.

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.

Daher werden für das Kellergeschoss 45 % und für das Dachgeschoss 70 % und für den einfacher ausgebauten Hoftrakt mit einfacheren Installationen 85 % der Herstellungskosten zum Ansatz gebracht.

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

Bauwert Wohngebäude samt Gartentrakt

Nach BGF (getrennt nach Geschoßen):

KG an der Westseite	12,00m ²	x	EUR	1.150,00 /m ²	=	EUR	13.800,00
EG Straßentrakt	166,98m ²	x	EUR	2.550,00 /m ²	=	EUR	425.810,48
EG Hoftrakt	131,92m ²	x	EUR	2.170,00 /m ²	=	EUR	286.270,74
DG Straßentrakt	131,92m ²	x	EUR	1.790,00 /m ²	=	EUR	236.140,38

Gesamtherstellwert: EUR 962.021,60

abzüglich Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau

Oberflächen, Feuchtigkeitsproblematik etc. -5,0% EUR -48.101,08

Gekürzter Herstellwert EUR 913.920,52

Lineare Alterswertminderung

bei 70 Jahren fiktives Gebäudealter

und 100 Jahren Gesamtnutzungsdauer

-70,00% EUR -639.744,36

Zwischensumme: EUR 274.176,15

abzüglich wirtschaftliche Wertminderung

(Grundrisslösung, fehlende Barrierefreiheit etc.) -10% EUR -27.417,62

Bauwert Wohngebäude zum Stichtag EUR 246.758,54

Zeitwert Außenanlagen

(Befestigungen, Terrasse, Außenstiege, gärtnerische

Ausgestaltung, Begrünung und Bestockung,

Einfriedungen etc.) pauschal EUR 12.000,00

3.2.3 Sachwert

Sachwert EZ 400

Die Summe aus dem

Bodenwert EUR 343.388,00

Bauwert Wohngebäude samt Gartentrakt EUR 246.758,54

Zeitwert Außenanlagen EUR 12.000,00

ergibt den vorläufigen Sachwert der mit einem ortsbildprägendem

Wohngebäude samt Gartentrakt und Außenanlagen bebauten

Liegenschaft zum Stichtag 2025 EUR 602.146,54

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 Verkäuflichkeit der unbelasteten Liegenschaft

Wie bereits unter Punkt 3.1 ausgeführt, stellt die gegenständliche Liegenschaft eine eigengenutzte Immobilie dar, deren Verkehrswert daher aus dem Sachwert abzuleiten ist. Um der erhobenen örtlichen Lage am Realitätenmarkt zu entsprechen, wird die Anpassung des ermittelten Wertes an den Verkehrswert mittels eines Marktanpassungsabschlages vorgenommen.

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

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

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

3.3.1 Verkehrswertermittlung der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft

Die Verkäuflichkeit der im Bauland-Wohngebiet, nahe dem Zentrum situierten, bebauten Liegenschaft wird aufgrund der zentralen Lage und des geringen Grundstücksangebotes in zentralen Wohnlagen als sehr gut bis gut beurteilt.

Aufgrund der bestehenden Bebauung mit verordneter Erhaltungswürdigkeit und damit einhergehenden zusätzlichen Aufwänden wird die Verkäuflichkeit als eingeschränkt bis schwierig beurteilt, da die Altbebauung, die bauliche Ausnutzbarkeit des Bauplatzes (Bebauungsbestimmungen) eine Einschränkung auf diesem Bauplatz bedeuten.

Ältere Bauwerke entsprechen in der Ausgestaltung und Nutzungsweise, Raumplan und Ausführung den individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen der Erbauer und stellt die vorgegebene Wohnbebauung mit erhöhtem Risiko aufgrund von möglichen versteckten Mängeln, insbesondere bei Eigenleistungen sowie hinsichtlich der Gewährleistungsproblematik eine Einschränkung der Verkäuflichkeit dar. Weiters ist der mit Aufwänden verbundene baubehördliche Status zu berichtigen (Bestandsplan, Herstellung des Konsenses etc.) und stellen die erwartbaren künftigen Sanierungs- und Modernisierungsbedürftigkeit (z. B. Feuchtigkeitsisolierung, Heizung etc.) der älteren Bauteile eine Einschränkung des Interessentenkreises und somit der Marktgängigkeit dar.

Andererseits ist das Angebot an innerstädtischen Liegenschaften sehr gering, Zusatzbestimmungen sind in allen Lagen innerhalb der ehemaligen Stadtmauer und in deren unmittelbarer Umgebung verordnet.

Diese Umstände führen zu einer Einschränkung des Interessentenkreises und somit der Marktgängigkeit und zu einer längeren Verwertungsdauer.

Eine Marktanpassung wird mit -20 % berücksichtigt.

Vorläufiger Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag		EUR	602.146,54
Marktanpassung	-20%	EUR	<u><u>-120.429,31</u></u>
Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft		EUR	481.717,23
Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft EZ 400 zum Stichtag 2025 rd.		EUR	482.000,00
(in Worten: Euro vierhundertzweiundachtzigtausend)			

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.

3.3.1 Verkehrswertermittlung des unbelasteten Hälfteanteils an der Liegenschaft zum Stichtag

Der Verkauf eines 1/2-Anteils einer Liegenschaft an einen Dritten ist möglich.

Die Vermarktung des ideellen 1/2-Anteils einer Liegenschaft führt auf Grund der dafür am Markt deutlich eingeschränkten bzw. geringeren Veräußerbarkeit zu einem Marktabschlag.

Daher wird wegen eingeschränkter Veräußerbarkeit ein 20 % Abschlag vom rechnerischen 1/2-Anteil geführt, um den Verkehrswert des 1/2-Anteils in der Bewertung auszuweisen.

Vorläufiger Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag		EUR	481.717,23
rechnerischer Hälfteanteil der unbelasteten Liegenschaft		EUR	240.858,62
abzüglich Abschlag für Miteigentumsanteil aus dem rechnerischen Hälfteanteil	-20%	EUR	-48.171,72
Verkehrswert des unbelasteten Hälfteanteils		EUR	192.686,89
Verkehrswert des unbelasteten Hälfteanteils der Liegenschaft EZ 400 zum Stichtag 2025 rd.		EUR	193.000,00
(in Worten: Euro einhundertdreiundneunzigtausend)			

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 Verkehrswertermittlung 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 eine 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 2.4. ausgeführt, sind per Informationen vom 26.05.2025 Abgaben- bzw. Gebührenrückstände für die EZ 400 bei der Gemeinde in der Höhe von € 362,45 offen. Der Gemeindeverband für Abfallbehandlung (GABL) gibt am 08.05.2025 an, dass für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 400 **keine** offene Forderungen bestehen, demnach bestehen für die **EZ 400** offene Forderungen von € 362,45 in Summe als dingliche Lasten.

Falls die Gemeinde ihre offenen Rückstände als dingliche Last einfordern, würde auf die gegenständlich unbelastet bewertete Liegenschaft mit der eventuellen dinglichen Forderung der Gemeinde ein belasteter Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Anteile betragen:

Dingliche Lasten

Verkehrswert aus dem Sachwert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft EZ 400 zum Stichtag	EUR	481.717,23
abzüglich dinglicher Last Gemeinderückstand per 26.05.2025	EUR	-362,45
abzüglich dinglicher Last Rückstand GABL per 08.05.2025)	EUR	0,00
Verkehrswert der mit dinglicher Last belasteten Liegenschaft	EUR	481.354,78
Verkehrswert der mit dinglicher Last belasteten Liegenschaft EZ 400 zum Stichtag 2025 rd.	EUR	481.000,00
(in Worten: Euro vierhunderteinundachtzigtausend)		

Dingliche Lasten Hälfteanteil

Verkehrswert aus dem Sachwert der unbelasteten 1/2-tel Liegenschaft EZ 400 zum Stichtag	EUR	192.686,89
abzüglich 1/2-Anteil dinglicher Last Gemeinderückstand per 26.05.2025	EUR	-181,23
abzüglich 1/2-Anteil dinglicher Last Rückstand GABL per 08.05.2025)	EUR	0,00
Verkehrswert der mit dinglicher Last belasteten Hälfteanteils	EUR	192.505,67
Verkehrswert der mit dinglicher Last belasteten Hälfteanteil der Liegenschaft EZ 400 zum Stichtag 2025 rd.	EUR	193.000,00
(in Worten: Euro einhundertdreißigtausend)		

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 der Liegenschaft

Plz./Ort: 2460 Bruck an der Leitha
Adresse: Alte Wiener Straße 10
EZ: 400
GST-NR.: 999
GB.: 05003 Bruck an der Leitha
BG: Bruck an der Leitha

wird vom gefertigten Sachverständigen aufgrund seiner Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme beim Lokalaugenschein, der dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers und der beim Lokalaugenschein Anwesenden erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst, sowie der Erhebungen des Sachverständigen und der Lage am Realitätenmarkt **zum Bewertungsstichtag 27.03.2025** bewertet wie folgt:

**Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft EZ 400
zum Stichtag 2025 rd.**

EUR 482.000,00

(in Worten: Euro vierhundertzweiundachtzigtausend)

**Verkehrswert des unbelasteten Hälfteanteils der Liegenschaft
EZ 400 zum Stichtag 2025 rd.**

EUR 193.000,00

(in Worten: Euro einhundertdreiundneunzigtausend)

**Verkehrswert der mit dinglicher Last belasteten Liegenschaft EZ
400 zum Stichtag 2025 rd.**

EUR 481.000,00

(in Worten: Euro vierhunderteinundachtzigtausend)

**Verkehrswert der mit dinglicher Last belasteten Hälfteanteil der
Liegenschaft EZ 400 zum Stichtag 2025 rd.**

EUR 193.000,00

(in Worten: Euro einhundertdreiundneunzigtausend)

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.

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 wurde in jenem Ausmaß durchgeführt, in dem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt.

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

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

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

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

Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

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

Sollte der Verpflichtete zur Steuerpflicht optieren und demgemäß mit Inrechnungstellung von 20 % USt. versteigert werden, sind die Vorgaben des Gerichtes bzw. des Masseverwalters im Edikt hinsichtlich der Umsatzsteuerbemessung und die steuerliche Situation

des Erstehers von diesem zu beachten und es wird empfohlen über die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen.

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

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

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 erheblich 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.

Dieses Gutachten besteht aus 69 Blatt Text, 19 Blatt Anhang und 15 Blatt Fotodokumentation mit 91 Fotos.

Wien, am 16.06.2025

SV DIPL.- ING. MARTIN M. ROTH

5 ANHANG (KOPIEN ZUM TEIL VERKLEINERT)

5.1 Grundbuchauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05003 Bruck an der Leitha EINLAGEZAHL 400
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

Letzte TZ 3060/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
999	GST-Fläche	738	
	Bauf.(10)	167	
	Gärten(10)	571	Alte Wiener Straße 10

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3131/2011 RECHT gem Dienstbarkeitsvertrag 2011-09-09 für Gst 999

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Johann Rödler

GEB: 1946-06-08 ADR: Alte Wiener Str. 10, Bruck an der Leitha 2460

a 1921/1967 Übergabsvertrag 1967-06-07 Eigentumsrecht

c 513/1989 Anschrift

e 1919/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-25

2 ANTEIL: 1/2

Erika Rödler

GEB: 1936-11-22 ADR: Alte Wiener Str. 10, Bruck an der Leitha 2460

a 1921/1967 Übergabsvertrag 1967-06-07 Eigentumsrecht

c 513/1989 Anschrift

d gelöscht

***** C *****

10 auf Anteil B-LNR 1

b 2439/2022 IM RANG 3963/2021 Pfandurkunde 2020-07-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 110.000,--

für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband

eGen (FN 121834v)

11 auf Anteil B-LNR 1

a 2076/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 129.816,69 samt 4,5 % Zinsen

pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 9.292,47

seit 1.6.2023 samt 4,5 % Zinsen pa bei vierteljährlicher

Kapitalisierung aus EUR 11.751,24 seit 30.4.2024samt 6,327

% Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR

12.114,60 seit 1.6.2023 samt 6,327 % Zinsen pa bei

vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 21.170,01 seit

1.6.2023samt 4,5 % Zinsen pa bei vierteljährlicher

Kapitalisierung aus EUR 53.342,18 seit 30.4.2024 samt

7,327 % Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus

EUR 22.146,19 seit 1.6.2023 samt 4,0 % Zinsen pa bei

vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 9.292,47 seit

1.6.2023 samt 4,0 % Zinsen pa bei vierteljährlicher

Kapitalisierung aus EUR 11.751,24 seit 30.4.2024 samt 4,0 %
Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR
12.114,60 seit 1.6.2023 samt 4,0 % Zinsen pa bei
vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR 21.170,01 seit
1.6.2023 samt 4,0 % Zinsen pa bei vierteljährlicher
Kapitalisierung aus EUR 53.342,18 seit 30.4.2024 samt 4,0 %
Zinsen pa bei vierteljährlicher Kapitalisierung aus EUR
22.146,19 seit 1.6.2024 Kosten des Titelverfahrens von EUR
12.326,78 samt 4% Zinsen pa seit 5.6.2024 und der Kosten
dieses Antrages von EUR 1.797,98 für Raiffeisenbank
Bruck-Carnuntum eGen (FN 96390a) (3 E 2123/24t)

12 auf Anteil B-LNR 1

a 3060/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 124.412,75 samt 11,75 % Z pa
seit 2024-07-09, Kosten EUR 1.788,51 für Raiffeisenbank
Wienerwald eGen (FN 99135m) (3 E 2123/24t - 3 E 3237/24s)

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

Grundbuch

22.01.2025 14:07:55

3131/11

.1A

Dienstbarkeitsvertrag

abgeschlossen zwischen

1. Frau Josefa Lehmann, geb. 22.09.1929 und
wohnhaft in 2460 Bruck an der Leitha, Josef Jüly-Gasse 13

als Dienstbarkeitsverpflichtete sowie den

2. Ehegatten Erika Rödler, geb. 22.11.1936 und
Johann Rödler, geb. 08.06.1946
beide wohnhaft in 2460 Bruck an der Leitha, Alte Wienerstraße 10

als Dienstbarkeitsberechtigte wie folgt:

I.

Frau Josefa Lehmann ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 472, Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha, bestehend aus dem Grundstück Nr. 998 Baufläche (Gebäude) bzw. Baufläche (befestigt) sowie dem Grundstück Nr. 1006 Baufläche (begrünt).

Die Ehegatten Erika Rödler und Johann Rödler sind je zur Hälfte Eigentümer des angrenzenden Grundstückes EZ 400 Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha, bestehend aus dem Grundstück Nr. 999 Baufläche (Gebäude) bzw. Baufläche (begrünt).

II.

Frau Josefa Lehmann als Eigentümerin des dienenden Grundstückes EZ 472 Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha räumt nunmehr den jeweiligen Eigentümern der Liegenschaft EZ 400 Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha das Dienstbarkeitsrecht des Gehens (ausdrücklich wird auch die Benützung bzw. Begehen des Weges mit Scheibtruhen und nicht motorbetriebenen Arbeitsgeräten gestattet) entsprechend dem beiliegenden Plan (Beilage .1A) über das Grundstück Nr. 1006 inne liegend der EZ 472 Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha ein.

BG 050 TZ 3131/2011

III.

Für Gebührenbemessungszwecke wird dieses Recht mit € 100,00 bewertet.

IV.

Die in diesem Vertrag enthaltenen Verpflichtungen gehen auf Erben und Rechtsnachfolger über und gelten zur ungeteilten Hand.

V.

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass das vertragsgegenständliche Servitutsrecht für die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 999 innelegend der EZ 400 Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha ob dem dienenden Grundstück Nr. 1006 innelegend der EZ 472 Grundbuch 05003 Bruck an der Leitha grundbücherlich eingetragen werde.

VI.

Die Kosten und Gebühren der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages werden von den Dienstbarkeitsberechtigten getragen.

VIII.

Allfällige Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Bruck an der Leitha, am - 9. SEP. 2011

Inmann Josefa   

Seite 2

BG 050 TZ 3131/2011



A= 100m Y= +32929m X=320641m M=34 KG=05003 GEBÜHR: EURO 0.56

BG 050 TZ 3131/2011

5.3 Rückstandsausweis GABL

WG:EDV 9067 - Abfrage der Abgabenrückstände 2026 Bruck/Leitha, Alte Wiener Straße 10, (EZ 400) zu 3E2123/24t, BG Bruck an der Leitha

Von Verena Hübner [GABL] <v.huebner@gabl.gv.at>
Datum Do, 08.05.2025 14:32
An Office DI Roth - SV-Immobilienbewertung <office@sv-immobilienbewertung.at>
Cc ELAK_Abgaben <ELAK_Abgaben@gabl.gv.at>

📎 2 Anlagen (211 KB)
Beschluss-2-3_Termin 25.02_v.23.01.25.pdf; KG-NR_05003_EZ_400.pdf;

Sehr geehrte Frau DI Gorlitzer-Tscholakov,

vielen Dank für ihre Nachricht.

Aktuell sind keine offenen Forderungen vorhanden (Die Müllgebühr v. 1.1. bis 30.6.25 wurde bezahlt).

Mit freundlichen Grüßen
Verena Hübner



5.4 Rückstandsausweis Gemeinde

Von: Katja Kirschenhofer <Katja.Kirschenhofer@bruckleitha.gv.at>
Gesendet: Montag, 26. Mai 2025 12:27
An: Office DI Roth - SV-Immobilienbewertung <office@sv-immobilienbewertung.at>
Betreff: AW: zu Verkehrswertgutachten zu EZ 400 iZm. Rechtssache 3 E 2123/24t, BG Bruck/Leitha

Sehr geehrte Frau DI Gorlitzer-Tscholakov MA,

Auf der Liegenschaft ist noch die letzte Vorschreibung offen von € 362,45.

Mit freundlichen Grüßen
Katja Kirschenhofer

Von: Office DI Roth - SV-Immobilienbewertung <office@sv-immobilienbewertung.at>
Gesendet: Montag, 26. Mai 2025 10:04
An: Anita Wimmer <Anita.Wimmer@bruckleitha.gv.at>; Katja Kirschenhofer <Katja.Kirschenhofer@bruckleitha.gv.at>
Betreff: Fw: zu Verkehrswertgutachten zu EZ 400 iZm. Rechtssache 3 E 2123/24t, BG Bruck/Leitha

Sehr geehrte Frau Kirschenhofer,
wie soeben telefonisch besprochen, bitte um die Angabe der Rückstände zu o.a. Rechtssache,
siehe Mail unten,
Beste Grüße
DI Monika Gorlitzer-Tscholakov MA

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DER STADTGEMEINDE BRUCK A.D. LEITHA

(BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DES GEMEINDERATES VOM 08.10.1998; ERGÄNZUNGEN BZW. ÄNDERUNGEN IN DEN SITZUNGEN DES GEMEINDERATES VOM 14.12.1999 (Ergänzung des Punktes 9.2), 15.02.2000 (Ergänzung bei Punkt 8), 10.10.2001 (Streichung der Punkte 4.2 sowie des Unterpunktes 2.2 bei Punkt 9.2), 19.06.2002 (Ergänzung um den Punkt 2.4 sowie Streichung des Punktes 7.1), 21.11.2002 (Abänderung des Punktes 2.1), 03.09.2003 (Streichung des Punktes 5.1 bzw. Abänderung im Punkt 9.2.3.1), 16.11.2005 (Ergänzung des Punktes 9.3), 29.3.2006 (Neufassung des Punktes 2.2), 19.12.2006 (Abänderung der Punkte 9.2.1.2 und 9.2.1.3), 02.04.2008 (Ergänzung des Punktes 9.4), 17.12.2008 (Ergänzung des Punktes 6.5), 10.11.2009 (Ergänzung der Punkte 4.1 und 6.2), 25.06.2012 (Abänderung der Punkte 1.2 und 2.2), 19.05.2014 (Ergänzung des Punktes 6.8), 12.09.2016 (Änderung der Punkte 1.1, 2.4, 6.4, 9.2 und 9.4.2), Beschlussfassung im Umlaufweg von 08.05.2020 bis 17.05.2020 (Änderung und Ergänzung der Punkte 1., 2.1, 2.2, 6. und 8., PZ.: BRUL – BÄ40 – 11485) Beschlussfassung im Umlaufweg von 08.05.2020 bis 17.05.2020 (Änderung und Ergänzung der Punkte 2.5, 9.2.1, 9.5.1 und 10, PZ.: BRUL – BÄ41 – 11665) Gemeinderatsbeschluss 14.04.2021 (Änderung und Ergänzung im Punkt 2.5 (bei gleichzeitiger Streichung der Punkte 9.4 und 9.5) und im Punkt 10, PZ.: BRUL – BÄ42 – 12131) Gemeinderatsbeschluss 29.09.2021 (Änderung und Ergänzung im Punkt 5.2 und 5.3 PZ.: BRUL – BÄ43 – 12176) Gemeinderatsbeschluss 24.08.2022 (Änderung des Punktes 8, PZ.: BRUL – BÄ45 – 12300) Gemeinderatsbeschluss 28.06.2023 (Ergänzung der Punkte 11 und 12, PZ.: BRUL – BÄ46 – 12432 - A) Gemeinderatsbeschluss 11.10.2023 (Ergänzung des Punktes 2.6, PZ.: BRUL – BÄ47 – 12519) Gemeinderatsbeschluss 13.12.2023 (Änderung der Punkte 11 und 12, PZ.: BRUL – BÄ46 – 12432 - B)

1. MINDESTGRÖSSE VON BAUPLÄTZEN

- 1.1) Das Flächenausmaß von neu geschaffenen Bauplätzen, für die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan die "offene", "einseitig offene" oder die "gekuppelte" Bauungsweise vorgesehen ist, darf 500m² nicht unterschreiten.
- 1.2) Bei geschlossener Bauungsweise ist eine Mindestgröße von 250m² erforderlich. Ausgenommen von dieser Bestimmung ist der Bereich der Schutzzone in der KG. Bruck an der Leitha bzw. KG. Prugg Schloss.
- 1.3) Auf Bauplätzen an der Nordseite der "Siedlergasse" bzw. an der Westseite des "6.Querweges" dürfen nur dann Hauptgebäude errichtet werden, wenn der betreffende Bauplatz eine Mindestbreite von 8m aufweist.

2. REGELUNGEN FÜR DIE ERRICHTUNG VON NEBENGEBÄUDEN (EINSCHLIESSLICH GARAGEN) UND DAS AUFSTELLEN VON MOBILHEIMEN UND WOHNWÄGEN

- 2.1) Das dauernde Abstellen von Mobilheimen oder Wohnwägen ist nur gleichzeitig mit bzw. nach der Errichtung von Hauptgebäuden gestattet.
- 2.2) Garagen sind so anzuordnen, dass vor der Garage eine freie Fläche von mindestens 5m Tiefe verbleibt. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird. Ausnahmen davon sind in der Schutzzone möglich. Diese freie Fläche darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektrisch und ferngesteuert offenbar errichtet wird. Von dem oben angeführten Mindestabstand von 5m können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies im Falle von Zu- und Umbauten durch den vorhandenen Altbestand begründbar ist. Weiters kann bei der Errichtung einer Garage, in der zumindest 2

Druckdatum: 01.02.2024

PKW's untergebracht werden können, der oben angeführte Mindestabstand reduziert werden.

- 2.3) Im Bereich der auf der Parz.Nr. 2214 (K.G. Bruck a.d.Leitha) ausgewiesenen Verkehrsfläche ("KFZ-Garagen") sind Gebäude nur in Bauklasse I gestattet.
- 2.4) Im Bereich der Parz.Nrn. 2078 – 2082 (K.G. Bruck a.d.L – „Sammelweisgasse“) ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen Bauwich gemäß § 51(2) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. zulässig. Ein Mindestabstand von 5m zur Straßenfluchtlinie ist allerdings einzuhalten.
- 2.5) Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. §30 (2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.:
- Pro neu errichteter Wohneinheit sind 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

Ausgenommen sind jene Wohneinheiten, die nur eine Wohnnutzfläche bis 45m² aufweisen und Bauvorhaben innerhalb der Schutzzone.

Für diese ist je Wohneinheit 1 Stellplatz für Personenkraftwagen zu errichten.

- 2.6) Im Wohnbauland ist die Errichtung von Abfallsammelräumen bzw. -stellen im vorderen Bauwich gestattet.

3. WERBEEINRICHTUNGEN

Die Errichtung von Plakatwänden ist, ausgenommen im Bauland-Betriebsgebiet (BB) und im Bauland-Industriegebiet, sowie ausgenommen als zeitlich befristete Baustellenabgrenzung, verboten.

4. HARMONISCHE GESTALTUNG VON WOHNGEBÄUDEN

- 4.1) Geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise
Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden in der gekuppelten oder geschlossenen Bebauungsweise sind Traufen- und Firsthöhen (unter Berücksichtigung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Bauklassen), straßenseitige Dachneigungen und das Dachdeckungsmaterial von benachbarten Gebäuden aufeinander abzustimmen. Ausnahmen von diesen Bestimmungen sind zulässig, wenn sie durch ein Ortsbildgutachten belegt werden.

5. EINFRIEDUNGEN

- 5.1) Im Bereich der Parz.Nr. 1450 (K.G. Bruck a.d.Leitha) ("Bauland - Sondergebiet (BS) - Zucht und Pflege von Kleintieren") ist eine zweite Einfriedung in Form eines Maschengitters innerhalb des Bereiches "Grünland-Grüngürtel (Ggü)" in einem Mindestabstand von 1,5m zur ersten Einfriedung zu errichten.

5.2) Straßenseitige Einfriedungen im Bereich der Siedlung „Fischamender Straße“

Bei der Errichtung eines Sockels darf dieser nicht höher als 60cm sein. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Sockel mit aufgesetzten Zaunelementen oder nur Zaunelemente) darf nicht mehr als 1,5m betragen.

- 5.3) Im Wohnbauland im Bereich der „offenen“ und/oder „gekuppelten“ Bebauungsweise und einer Bebauungshöhe gemäß der Bauklasse I und/oder II wird die Höhe von baulichen Anlagen, die Einfriedungen gleichen, an seitlichen und hinteren Grundgrenzen auf eine Höhe von 2m beschränkt. Pro Grundstücksseite darf jedoch auf einer Länge von max. 5m die volle Höhe (3m) ausgenutzt werden.

Druckdatum: 01.02.2024

6. SCHUTZZONE

Der Geltungsbereich dieser Vorschriften deckt sich mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen „Schutzzonen“.

Ziel dieser Bebauungsrichtlinie ist es:

- der traditionellen Baukultur eine respektvolle Werthaltung entgegenzubringen,
- das historisch gewachsene Stadtbild in seinem bekannten Erscheinungsbild angemessen und sensibel weiterzuentwickeln,
- den Reichtum an Bautypen mit seinen unterschiedlichen Erfordernissen zu erhalten, sowie die überlieferten historischen Baudetails zu bewahren und
- wesentliche ortstypische Sichtachsen und Blickbezüge weiterhin zu gewährleisten.

Die gegenständliche Richtlinie soll helfen, die überlieferten Bebauungsstrukturen sensibel weiter zu entwickeln und die kulturelle Bautradition der Region wieder in Erinnerung zu rufen, und damit ein Leben in und mit der historischen Kulturlandschaft für die Zukunft möglich zu machen.

Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Bebauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbildes und des Objekts einzufügen.

Bestimmungen:

Folgende Schutzzonenkategorien sind ausgewiesen:

- SZ-Kat.-1 - denkmalgeschützt
- SZ-Kat.-2 - erhaltenswert
- SZ-Kat.-3 - ortsbildprägend
- SZ-Kat.-4 - sonstige Objekte und Bereiche der Schutzzonen
- SZ-Kat.-5 - Ortsbildrelevanter Grünraum

Zusatz-Kat. M - Grundstücke, auf denen sich Teile der historischen Befestigungsanlage befinden bzw. daran angrenzen

Hinweis:

Im Geltungsbereich der „Kategorie 1“ ist für sämtliche bauliche Maßnahmen eine **denkmalbehördliche Bewilligung**, unabhängig vom baurechtlichen Verfahren, einzuholen.

Für jene Teile des Gemeindegebietes, die im Bebauungsplan als „Schutzzone“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den Bebauungsbestimmungen der Punkte 1-5 und 7-8 die nachstehenden Festlegungen.

Die Schutzwürdigkeit kann im Zuge des Bewilligungsverfahrens, gegebenenfalls auch für einen Teil eines Bauwerkes, präzisiert werden (differenziertes Abbruchverbot).

1) Allgemeine Bebauungsvorschriften der „Schutzzone Bruck“

Die folgenden Bestimmungen gelten innerhalb der Schutzzonen für alle von öffentlich zugänglichen Orten einsehbaren Bauvorhaben (Gebäude und bauliche Anlagen) gemäß der §§ 14 und 15 NÖ-BO 2014.

Druckdatum: 01.02.2024

1.1.) Über die Bestimmungen des §56 NÖ Bauordnung 2014 hinaus ist bei allen Bauvorhaben das Erreichen des Schutzziels, wenn erforderlich, bis hin zu Baudetails und Stilelementen, nachzuweisen (Vorschreiben der anzuwendenden Bauform und Technologie) bzw. vom umgebenden Bestand der Schutzzone abzuleiten, insbesondere im Hinblick auf

- die Proportionen der Baukörper,
- die Dimensionierung,
- die Erhaltung von historischen Fassaden und Gestaltung von neuen Fassaden unter Berücksichtigung des schützenswerten Umgebungsbestandes
- die Proportionen und Unterteilung der Fassadenöffnungen,
- die Neigung, Höhe und Form des Dachkörpers, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern (bauliche und technische Anlagen), bei letzteren zum Beispiel auch Einrichtungen zur Wartung von Kaminen oder zum Sonnenschutz
sowie
- verwendete Materialien
- Farbgebung, sowie Anstrichsysteme von Fassaden

1.2.) Dabei ist insbesondere auf Folgendes, sofern vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar, zu achten:

- Dachauf- und Einbauten (Dachflächenfenster, Fixverglasungen, Gaupen, und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, Dachterrassen, technische Einbauten etc.) sind nur in solcher Art, Anzahl, Lage und Größe zulässig, als dass weder das Gesamtbild des Objekts, die Form des Daches noch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft beeinträchtigt wird.
- Sende- und Empfangsanlagen dürfen nicht wahrnehmbar sein.
- Technische Anlagen (Maschinen, Geräte und Beleuchtungskörper), Maßnahmen zum Sonnenschutz, Werbeeinrichtungen, Firmenbezeichnungen und Gewerbeschilder, Leitungen, Türen, Tore, Fenster, Schaukästen, Fahnen und Verkaufsautomaten auf Fassaden dürfen deren Erscheinungsbild nicht erheblich verändern.

1.3.) Die Bestimmung des Absatzes 1.1 und 1.2 gelten auch für Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen.

2. Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonenkategorien

Ergänzend zu bzw. abweichend von den "Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen" gelten für die einzelnen Kategorien zusätzlich folgende Bestimmungen:

KATEGORIE 1 – DENKMALSCHUTZ

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist unzulässig, soweit sie unter Denkmalschutz stehen, oder erhaltenswürdig sind.

Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung des Gestaltungsbeirats die Bestimmungen der Kategorien 3 oder 4.

KATEGORIE 2 – ERHALTENSWÜRDIG

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist unzulässig, wenn sie vom Gestaltungsbeirat als erhaltenswürdig eingestuft sind bzw. werden.

Druckdatum: 01.02.2024

Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. Im abweichenden Fall ist der Gestaltungsbeirat beizuziehen. Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung des Gestaltungsbeirats die Bestimmungen der Kategorien 3 oder 4.

KATEGORIE 3 – ORTSBILDPRÄGEND

Von öffentlich zugänglichen Orten aus einsehbare Fassaden sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Davon kann nur bei Freigabe durch ein Schutzzonengutachten des Gestaltungsbeirats abgewichen werden.

KATEGORIE 4 – SONSTIGE OBJEKTE UND BEREICHE

Bauvorhaben müssen sich in den historischen Umgebungsbestand einfügen bzw. davon abgeleitet werden. Es bestehen keine Einschränkungen bezüglich der Materialwahl.

KATEGORIE 5 - ORTSBILDRELEVANTER GRÜNRAUM

Es ist im Einzelfall festzustellen, ob unabhängig von Widmungs- oder Bebauungsbestimmungen der Grünraum gänzlich freizuhalten ist. Sollte das nicht erforderlich sein, dürfen gemäß Flächenwidmungsplan zulässige Gebäude und Bauwerke in diesen Räumen das harmonische Erscheinungsbild der daran anschließenden Gebäude oder Bauwerke nicht negativ beeinflussen.

ZUSATZ-KATEGORIE M (Stadtmauer) – Unabhängig von der Unterschutzstellung der Befestigungsanlage durch das Bundesdenkmalamt muss bei Bautätigkeiten auf Grundstücken, auf denen sich Teile der historischen Stadt- oder Zwingermauer befinden bzw. daran angrenzen, das Bundesdenkmalamt und der Gestaltungsbeirat hinzugezogen werden

3.) Gestaltungsbeirat

Der Gemeinderat beruft einen Gestaltungsbeirat ein.

Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-BO 2014 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§15 und 16 NÖ-BO 2014 sind Schutzzonengutachten durch den Gestaltungsbeirat zu erstellen.

Der Gestaltungsbeirat ist in das Bauverfahren einzubeziehen. So die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein ausführliches Schutzzonengutachten verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist durch die Mitglieder des Gestaltungsbeirats zu bestätigen. Der Gestaltungsbeirat erhält eine Geschäftsordnung.

Bei Einstimmigkeit des Gestaltungsbeirats kann von den allgemeinen Vorschriften für Schutzzonen Abstand genommen werden.

Ergibt die Vorprüfung des Bauvorhabens durch die Baubehörde, dass die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein Schutzzonengutachten verzichtet werden.

Weist das Bauvorhaben im Hinblick die Schutzzonenbestimmungen keinerlei Relevanz auf, kann ebenfalls auf ein Schutzzonengutachten verzichtet werden.

Zumindest ein Mitglied des Gestaltungsbeirates ist in allen Phasen des Bauverfahrens, auch bereits in der Entwurfsphase zur Beratung des Bauwerbers, hinzuzuziehen.

Druckdatum: 01.02.2024

Für die **planerischen Mindestanforderungen** in der Entwurfsphase mit dem Beirat gilt:

- Eine ausreichende, maßstäbliche Darstellung der von öffentlichen Flächen einsehbaren Fassade(n) und Dachkörper mit raumbildenden Elementen (z.B. Erker, Gaupen, Einschnitten, etc) in korrekter Darstellung der Höhen (Traufen, Firste) direkt oder nach einer Baulücke anschließender Gebäude.
- Eine einfache räumliche Darstellung/Perspektive mit angrenzender Bebauung mit korrektem Augpunkt = 1,70m über Straße/Gehsteig. Alternativ: Ein einfaches analoges (gebautes) Modell des Projekts in geeignetem Maßstab, z.B. 1:200.

7. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DAS GRÜNLAND

- 7.1) Für die im Bereich der "Auwiese" ausgewiesenen "erhaltenswerten Gebäude im Grünland (Geb's mit den Nummern „B1“ bis „B12“)" ist die zulässige Gebäudehöhe auf Bauklasse I beschränkt.

8. FREIFLÄCHEN

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Freiflächen sind folgendermaßen auszugestalten:

"F2": Dichte Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölz- und Baumarten

"F3": Sicherung und Ausgestaltung des Bereiches als halböffentliche Grünfläche

"F4": Bauverbotszone Zwinger/Stadtmauer: Gestaltung als Hausgarten

"F5": Freihalten des offenen Gerinnes

„F6“: Freihalten der Stadt- und Zwingermauer

Druckdatum: 01.02.2024

9. BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR TEILBEREICHE

9.1) Bebauungsvorschriften für den Bereich der Parz.Nr. 838, 849/2 und 850 (K.G. Bruck a.d.Leitha) - "Telesiedlung"

A) IM BEREICH DER BAUKLASSE "I" BZW. DER BAUKLASSE "I ODER II WAHLWEISE" GILT:

1. Anordnung von Garagen

- 1.1 Die Errichtung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge im Kellergeschoß ist nicht gestattet.
- 1.2 Für die Lage der Garagen ist das beiliegende Gestaltungskonzept verbindlich.

2. Äußere Gestaltung von Gebäuden

- 2.1 Bezüglich der Lage der Hauptfirstrichtung sowie der Gestaltung des Hauptgebäudes und des Ausmaßes, wie weit von der Mindestvorgartentiefe abgerückt werden kann, ist das oben genannte Gestaltungskonzept zu berücksichtigen.
- 2.2 Das Niveau des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,6m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
- 2.3 Das Niveau des Vorgartens ist an das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche anzugleichen. Maßgebend ist das Gehsteigniveau. Dies gilt auch für Terrassen, die an das Haus angrenzen. Die Traufen- und Firsthöhen sind entlang der gemeinsamen Grundgrenze aufeinander abzustimmen; Differenzen von mehr als 50cm sind unzulässig. Dies gilt auch für die Kuppelung von Garagen.
- 2.4 Dachausbildung
 - 2.4.1 Dächer haben eine Neigung von 37° bis 42° aufzuweisen.
 - 2.4.2 Als Dachform ist nur ein symmetrisches Satteldach gestattet.
 - 2.4.3 Die Dacheindeckung hat mit hartem Deckungsmaterial in Form von Dachziegeln in braunrotem Farbton zu erfolgen. Auffallend helle oder glänzende Materialien sind verboten (ausgenommen davon ist die Verwendung von Teilen der Dachfläche zur Errichtung von Sonnenkollektoren).
 - 2.4.4 Dachflächenfenster mit mehr als 1,5m² Fensterfläche sowie Dachgaupen mit einer Breite von mehr als 2m und seitlich abgerundete sind unzulässig.
 - 2.4.5 Sonnenkollektoren müssen in die Dachhaut integriert werden. Aufgestellte Konstruktionen sind nicht gestattet. Die Hauptstruktur muss senkrecht zur Traufe ausgebildet werden und ist mit der darunterliegenden Fassadengestaltung in Beziehung zu bringen.

3. Einfriedungen und Werbeeinrichtungen

- 3.1 Die Errichtung von Plakatwänden ist verboten; Werbeankündigungen und Firmenschilder auf dem Grundstück sind bis zu einer Maximalgröße von 0,5m x 0,5m gestattet.
- 3.2 Die Einfriedung gegen die Straße ist durch Einzäunung aus überwiegend senkrecht gegliederten Holzelementen (Sockelhöhe max. 30cm und Gesamthöhe inklusive Sockel max. 1,2m) herzustellen.
- 3.3 Parabolantennen und Funkantennen mit Abspannungen dürfen nicht an den zu Straßenfluchtlinien hin gerichteten Fassaden und Dachflächen sowie im Vorgarten errichtet werden und sind so anzuordnen, dass sie von der Straße her nicht einsehbar sind.

4. Freiflächen

Die eingetragenen Freiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und Baumreihen zu bepflanzen.

Druckdatum: 01.02.2024

B) IM BEREICH DER BAUKLASSE "II" BZW. DER BAUKLASSE "III ODER IV WAHLWEISE" GILT:

- 1. Gestaltung und Anordnung der Gebäude**
Die geschlossene Bebauungsweise gilt auch dann erfüllt, wenn die Objekte eine einheitliche geschlossene Gestaltung aufweisen.
- 2. Fernseh- und Rundfunkempfangsanlagen**
Für Fernseh- und Rundfunkempfang sind Gemeinschaftsanlagen vorzusehen, Einzelantennen sind unzulässig.
- 3. Freiflächen**
Die eingetragenen Freiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und Baumreihen zu bepflanzen.

9.2) Bebauungsvorschriften für den Bereich "ehem. BW-A3 - Heidenbergweg/Höfleinerstraße" und den östlich anschließenden Siedlungsbereich „Heidenbergweg – Ost“ (K.G. Bruck a.d.Leitha) in den Bebauungsweisen „offen (o)“, „gekuppelt (k)“ und „einseitig offene Bebauungsweise (eo)“

1. Garagen und Abstellanlagen

- 1.1** Garagen müssen einen Mindestabstand von 5m von der Straßenfluchtlinie aufweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass die Garage in das Hauptgebäude integriert wird.
- 1.2** Der somit entstehende Garagenvorplatz darf an der Straße nicht eingefriedet werden, außer wenn das Tor in der Einfriedung elektronisch und ferngesteuert offenbar errichtet wird.
- 1.3** Wird keine Garage errichtet, gelten die Bestimmungen der Punkte 1.1 und 1.2 sinngemäß.
- 1.4** Auf unbebauten Parzellen dürfen Wohnwägen und Mobilheime nicht auf- und abgestellt werden.

2. Einfriedungen und Werbeeinrichtungen

- 2.1** Die Errichtung von Plakatwänden und ähnlichen Werbeanlagen ist verboten.

3. Anordnung der Gebäude

- 3.1** In der „einseitig offenen Bebauungsweise (eo)“ muss entweder mit dem Hauptgebäude oder mit der Garage an die jeweils nördliche, seitliche Grundgrenze angebaut werden.

Druckdatum: 01.02.2024

9.3) Bebauungsvorschriften für den Bereich der Parz.Nrn. 2035/1 und 2035/2 in der KG Wilfleinsdorf unmittelbar westlich der L2045 im Nordwesten der Ortschaft Wilfleinsdorf

Im Bereich der Parz.Nrn. 2035/1 und 2035/2 in der KG Wilfleinsdorf (unmittelbar westlich der L2045 im Nordwesten der Ortschaft Wilfleinsdorf) ist im vorderen Bauwich die Errichtung von Nebengebäuden (Kleingaragen) gestattet, wenn:

- das Flächenausmaß des jeweiligen Nebengebäudes 12m² nicht überschreitet und
- eine Traufenhöhe von 2,5m nicht überschritten wird.

9.4) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN SIEDLUNGSERWEITERUNGSBEREICH „HOCHFELD-WEST“ (K.G. Bruck/Leitha)

9.4.1) Jener seitliche Bauwich, der in der „offenen“ Bauungsweise von Nebengebäuden freigehalten werden muss, kann durch bauliche Anlagen (wie z.B. durch maximal 2,5m hohe Wände aus verschiedenen Materialien, Grünbepflanzung o.ä.) abgeschlossen werden, um vom öffentlichen Gut her einen geschlossenen Eindruck herzustellen.

9.4.2) Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. §30 (2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

9.5) BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN FÜR DEN SIEDLUNGSERWEITERUNGSBEREICH DER PARZELLEN 3923, 3924, 3925 und 3927 (KG. Bruck/Leitha)

9.5.1. Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) der NÖ-Bauordnung 2014 idgF. bzw. §30 (2) Z.10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF.:

Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden oder bei der Errichtung von Zubauten zu Wohngebäuden sind pro neu errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze für Personenkraftwagen zu errichten.

Druckdatum: 01.02.2024

10. BEZUGSNIVEAU

10.1 Siedlung „Hochfeld – West“

10.1.1 Im Bereich der Siedlung „Hochfeld – West“ wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereiche ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

10.1.2 Die in der Beilage „Bezugsniveau“ („GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“ - PZ.: BRUL – BÄ41 – 11665 - BZ) eingetragenen Höhenpunkte entlang der Straßenfluchtlinie stellen das geplante endgültige Niveau der Erschließungsstraßen dar und bilden gleichzeitig die Grundlage für die Ermittlung des „Bezugsniveaus“ der angrenzenden Baulandflächen. Das im Bereich der jeweiligen Grundstücke bestehende Niveau der Erschließungsstraße (siehe auch beiliegende Plandarstellung „Straßenraumgestaltung – Siedlung Hochfeld West“ vom Büro DI Paikl vom 1.8.2019) ist bei der Berechnung der Gebäudehöhe als „Bezugsniveau“ für die gesamte Bauplatzfläche anzunehmen.

10.2 Siedlung „Fischamender Straße - Nord“

10.2.1 Im Bereich der Siedlung „Fischamender Straße - Nord“ wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Baulandbereiche ein von dem in der Natur bestehenden Niveau abweichendes „Bezugsniveau“ festgelegt.

10.2.2 Die in der Beilage „Bezugsniveau 2“ („GEPLANTES BEZUGSNIVEAU“ - PZ.: BRUL – BÄ42 – 12131 - BZ) eingetragenen Höhenpunkte entlang der Straßenfluchtlinie der „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“ basieren auf dem endgültigen Niveau der Erschließungsstraßen und bilden die Grundlage für die Ermittlung des „Bezugsniveaus“ der angrenzenden Baulandflächen. Ergänzend zu diesen Höhenkoten werden entlang der Widmungsgrenze der „privaten Verkehrsfläche (Vp)“, der „Grünland – Parkanlage (Gp)“ und der „Grünland – Gärtnerei (Gg)“ ebenfalls Geländehöhen festgelegt. Das Bezugsniveau der Baulandflächen ist durch eine kontinuierlich verlaufende Anpassung zwischen den auf den einzelnen Grundstücken festgelegten Höhenkoten zu ermitteln.

11. BEGRÜNTÉ DÄCHER, FASSADEN UND KFZ-STELLPLÄTZE

11.1 Begrünte Dächer

Bei Bauwerken mit mehr als 4 Wohneinheiten und bei Betriebsgebäuden mit einer bebauten Fläche der Gebäude von jeweils mehr als 300m² ist bei Neu-, Zu- und bewilligungspflichtigen Umbauten mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) eine Begrünung der gesamten Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung bzw. jene, die für die Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen genutzt werden.

25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

11.2. Begrünte Fassaden

Alternativ zu begrünten Dachflächen können bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz zumindest 20% der Fassadenfläche eines jeden Gebäudes begrünt werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind ortsbildprägende Gebäudefronten in Schutzzonen.

Druckdatum: 01.02.2024

11.3. Begrünte KFZ-Stellplätze

11.3.1. Bei der Errichtung und Umgestaltung von privaten KFZ-Abstellflächen mit mehr als 4 Stellplätzen im Freien sind die Abstellflächen (ausgenommen Fahrflächen) mit sickerfähigen Oberflächen herzustellen.

11.3.2 Bei der Errichtung und Umgestaltung von nicht überdeckten Parkplätzen (ausgenommen nicht überdeckte Parkdecks auf Gebäuden) mit mehr als 4 KFZ-Stellplätzen müssen Bäume mit einem Stammumfang von min. 15-18cm (gemessen in 1m Höhe, Hochstamm) und einer Baumscheibe von mindestens 10 m², bei einer Mindestbreite von 2 m, oder einer alternativen Maßnahme für die Absicherung einer ausreichenden Feuchtigkeitzufuhr, gepflanzt werden.

Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

Die Bäume müssen derart angeordnet werden, dass unter Berücksichtigung der Wuchshöhe und Kronenform eine möglichst weitgehende Beschattung der befestigten Flächen des Parkplatzes erreicht werden kann.

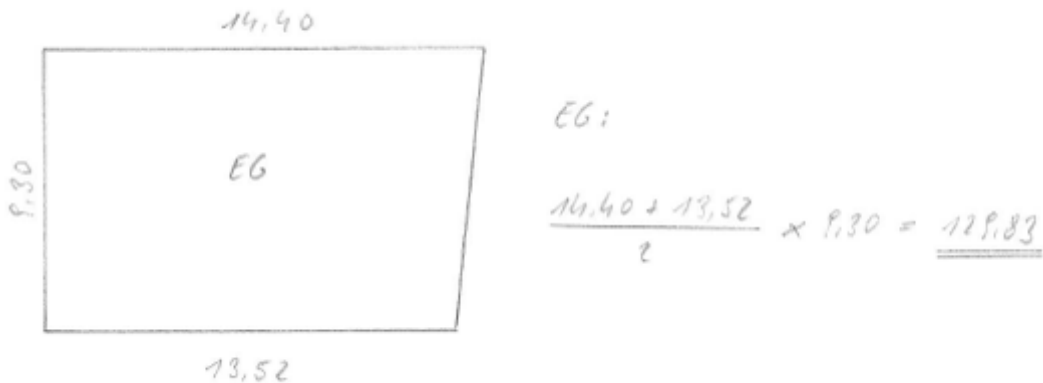
12. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN

12.1. Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen, auf denen jegliche bauliche Anlagen (ausgenommen unterirdische Bauwerke) unzulässig sind und eine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht nicht gestattet ist.

12.2. Pro Bauplatz müssen zumindest 50% der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes unversiegelt ausgeführt und begrünt werden (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs,...). Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten und Servitutzufahrten. Diese dürfen in jedem Fall befestigt und versiegelt ausgeführt werden.

Druckdatum: 01.02.2024

5.6 Kanalerhebungsbogen 1997 mit Skizze



STADTGEMEINDE BRUCK AN DER LEITHA

2460 Bruck an der Leitha, Hauptplatz 16 Bezirk Bruck an der Leitha, NÖ.
Telefon (02162) 62354-0 Parteienverkehr: Montag bis Freitag 8 - 12 Uhr Telefax (02162) 62354-25

Bauamt Ste/Kto ...17.64.....

Bruck an der Leitha, am 16.6.1997

Kanalgebührenbemessung
aufgrund des NÖ Kanalgesetzes 1977, LBGL.8230-5, Novelle 1997

ERHEBUNGSBOGEN

Anschrift: 2460 Bruck/Leitha, Alte Wienerstraße 10

Grundstk. Nr.: 999 EZ: 400 KG Bruck/L. Ausmaß: 738 m²

Eigentümer: Johann Rödler u. Mitb.

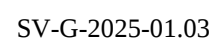
Objekt	Geschoßfläche	Anschluß		Geschoßfläche m ²
		ja	nein	
KG gew. genutzt				
Erdgeschoß		✓		129,83
1. Obergeschoß				
Dachgeschoß				
Gesamtfläche				129,83

Aufmaß laut Aufnahme vom: 16.6.1997 1. Oberleger

Unterschrift Liegenschaftseigentümer(in)

Oberegger
Bearbeiter Stadtgemeinde Bruck/Leitha

Straßenfassade 1971



5.8 Fotodokumentation

des Sachverständigen, Foto 1 - 91



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 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 28



Foto 26



Foto 29



Foto 27



Foto 30



Foto 31



Foto 35



Foto 32



Foto 36



Foto 33



Foto 37



Foto 34



Foto 38



Foto 42



Foto 39



Foto 43



Foto 40



Foto 44



Foto 41



Foto 45



Foto 48



Foto 46



Foto 49

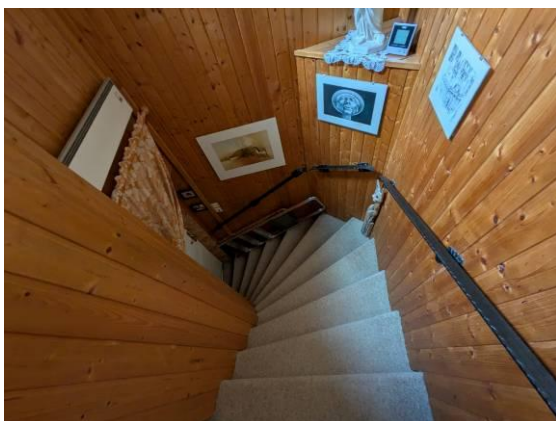


Foto 47



Foto 50



Foto 51



Foto 54



Foto 52



Foto 55



Foto 53

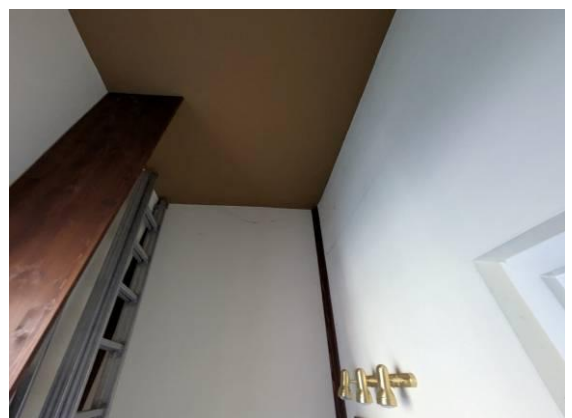


Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61

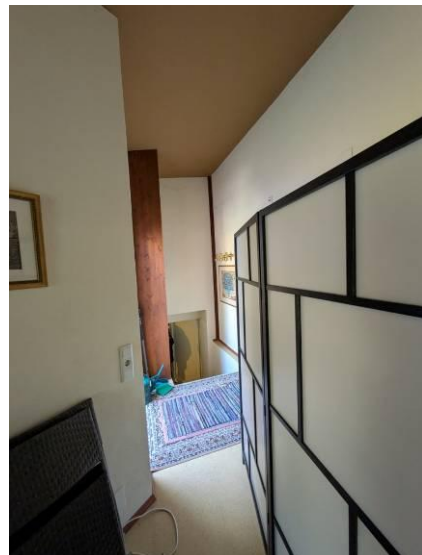


Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 73



Foto 71



Foto 74



Foto 72



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 80



Foto 78



Foto 81



Foto 79



Foto 82



Foto 83



Foto 86



Foto 84

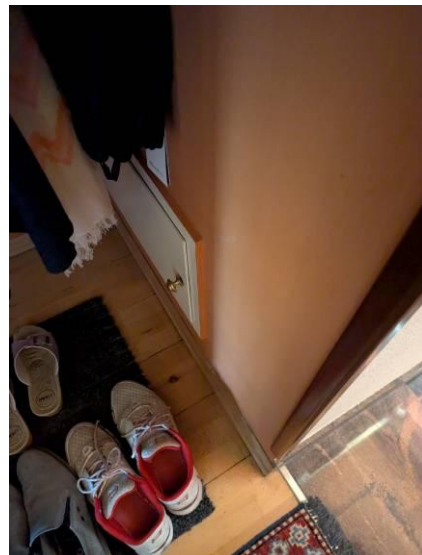


Foto 87

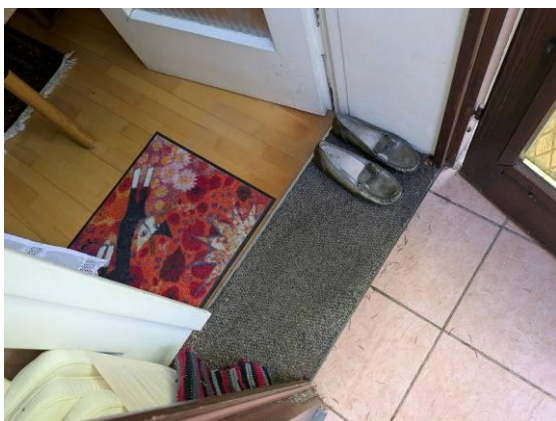


Foto 85



Foto 88



Foto 89



Foto 90



Foto 91