



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

38 S 191/25b
JÄ/Mb 2026-01-28
1652-26-0119

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

MBI Real Estate Holding GmbH
Lobenhauergasse 21-23/2, 1170 Wien
FN 509290g

Oberwaltersdorfer Straße 20, 2512 Traiskirchen

Anteil 1/1

GST-Nr. .293, 382/2, EZ 772
KG 04034 Tribuswinkel, Bezirksgericht Baden

Antragsteller: Dr. Günther Hödl
Masseverwalter
Schulerstraße 18
1010 Wien

Lokaltermin: 26. Jänner 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 11.12.2025 von Herrn Dr. Günther Hödl, Masseverwalter, Schulerstraße 18, 1010 Wien, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils der Liegenschaft 2512 Traiskirchen, Oberwaltersdorfer Straße 20, mit den GST-Nr. .293, 382/2, EZ 772, KG 04034 Tribuswinkel, Bezirksgericht Baden.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Herrn Dr. Günther Hödl in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des 1/1-Anteils an gegenständlicher Liegenschaft, betreffend die Insolvenz der MBI Real Estate Holding GmbH, Lobenhauerngasse 21-23/2, 1170 Wien, FN 509290g.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Jänner 2026 angesetzt.

Die örtliche Besichtigung fand am 26.01.2026, in der Zeit von 15:00 Uhr bis 15:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Liegenschaft war zugänglich.

4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 26.11.2025
- Lokalaugenschein am 26.01.2026
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025
- ImmoNetZT
- Bodenpreise AT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) Vollständigkeitserklärung

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

6) Bewertungsvoraussetzungen

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Im Verkehrswert (Bodenwert) ist die Umsatzsteuer nicht enthalten.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

7) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

8) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. **BESCHREIBUNG**

1) **Überregional**

Tribuswinkel ist ein Dorf sowie eine Katastralgemeinde im Bezirk Baden in Niederösterreich, Tribuswinkel war bis Ende 1971 Marktgemeinde; mit 1972 wurde sie sowie die Ortsgemeinde Oeynhausen in die Stadtgemeinde Traiskirchen eingegliedert.

Geographie

Tribuswinkel liegt etwa 25 km südlich von Wien und wird von fünf Gewässern durchflossen (Schwechat, Wiener Neustädter Kanal, Badener Mühlbach, Hörmbach und Sagerbach). Das Ortszentrum (Kirchenplatz) liegt auf einer Höhe von 215 m ü. A.

Gemeindegliederung

Mehrere kleinere und größere Ortsteile sind namentlich bezeichnet:

Ortskern
Josefsthal
Brettldorf
Schlosssiedlung
Fünfhaus
Hartfeldau
Schafflerhof-Siedlung (Dorf)
Tattendorfer Siedlung (Dorf)
Betriebszentrum

Nachbargemeinden

Tribuswinkel grenzt an folgende Gemeinden (Ortschaften):

Baden (KG Leesdorf)
Pfaffstätten
Traiskirchen (KG Oeynhausen, KG Wienersdorf)

2) Statistik

Pol. Bezirk, Bundesland	Baden (BN), Niederösterreich
Gerichtsbezirk	Baden
Pol. Gemeinde	Traiskirchen
Koordinaten	ø 48° 0' 23" N, 16° 16' 14" O
Höhe	215 m ü. A.
Einwohner der Ortschaft	3590 (1. Jän. 2025)
Fläche d. KG	6,94 km ² (31. Dez. 2023)
Postleitzahl	2512
Vorwahl	+43/02252
Ortsvorsteher	Stefan Magloth (SPÖ)
Offizielle Website	www.tribuswinkel.at ↗
Statistische Kennzeichnung	
Ortschaftskennziffer	03432
Katastralgemeindenummer	04034
Zählsprenge/ -bezirk	<i>Tribuswinkel[-Nord, - Mitte, -Süd]</i> (30639 01[0– 2])



Der Ortskern mit der Tribuswinkler Pfarrkirche

3) **Gemeinde Infrastruktur Traiskirchen**

Bekannt ist die Stadt für Weinbau und zahlreiche Heurigenlokale. Zu einem besonderen Naherholungsgebiet zählen die zahlreichen Weinberge an den Hängen des Anningers, wo sich auch das Wappen von Traiskirchen, die Urbanuskapelle befindet. Weiteres kann man Traiskirchen als Sozialstadt bezeichnen, die für alle Generation einen hohen Sozialstandard bietet. Traiskirchen hat eine hohe Geburtsrate und bietet ein sehr gut ausgebautes Netz an Kinderbetreuungsplätzen und Bildungseinrichtungen.

Traiskirchen war Standort der Semperit-Reifenwerke. Das Unternehmen wurde 1985 an die Continental AG verkauft. 1994 wurde die Forschungs- und Entwicklungsabteilung in die Konzernzentrale nach Hannover verlegt, 1996 die PKW-Reifenproduktion trotz Interventionen der Bundesregierung reduziert und 2002 schließlich ganz eingestellt.

Nach der Schließung der Reifenproduktion Semperit haben sich viele neue und innovative Gewerbebetriebe im Stadtgebiet angesiedelt. Mittlerweile gibt es zwei Gewerbeparks in der Stadt: Im ehemaligen Gelände der Semperit ist der Gewerbepark Traiskirchen entstanden, in dem an die 66 Unternehmen mit fast 700 Mitarbeitern beheimatet sind. Der zweite Gewerbepark befindet sich in Oeynhausen.

Die sich auch dort befindende Bundesbetreuungsstelle für Asylwerber, das sogenannte Flüchtlingslager Traiskirchen ist in ganz Österreich bekannt.

4) **Verkehr**

- Straße: Die wichtigsten Straßen sind die Südautobahn A2 und die Wiener Neustädter Straße B 17 zwischen Wien und Wiener Neustadt.
- Bahn: Öffentliche Verkehrsverbindungen sind der Bahnhof Traiskirchen Lokalbahn an der Badner Bahn, der Bahnhof Traiskirchen Aspangbahn an der Aspangbahn der ÖBB sowie einige Autobuslinien.

III. OBERWALTERSDORFER STRASSE 20, 2512
TRAIKIRCHEN, EZ 772, KG 04034
TRIBUSWINKEL, BEZIRKSGERICHT BADEN

1) Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 772

 Letzte TZ 9130/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.293		Bauf.(10)	59	
382/2		GST-Fläche	* 317	
		Bauf.(10)	15	
		Gärten(10)	302	Oberwaltersdorfer Straße 20
GESAMTFLÄCHE			376	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 ***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

MBI Real Estate Holding GmbH (FN 509290g)
 ADR: Marc-Aurel-Straße 2A/28, Wien 1010

a 4587/2023 IM RANG 3395/2023 Kaufvertrag 2023-04-11 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 8517/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2814/2023)

Schuldanerkenntnis samt Pfandbestellungsurkunde 2023-10-04

PFANDRECHT

EUR 700.000,--

10 % Z, 12 % VZ

für iF Immobilien GmbH (FN 517757h)

b 8517/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2814/2023)

Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

c 8517/2023 (Entscheidendes Gericht BG Liesing - 2814/2023)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 60 KG 01805 Liesing C-LNR 3

EZ 772 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4

EZ 2741 KG 01006 Landstraße C-LNR 66

5 a 9130/2025 Beschluss 2025-10-10

PFANDRECHT

vollstr. EUR 619,73

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-10-10 für

Sportfischereiverein Baden (ZVR 267672221) (4 E 3846/25d)

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

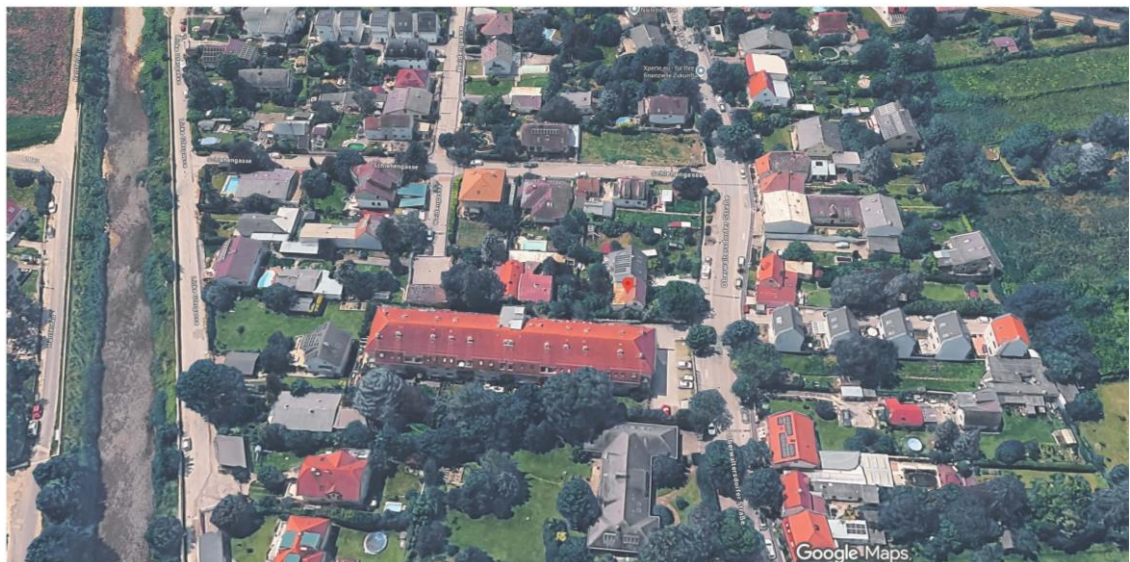
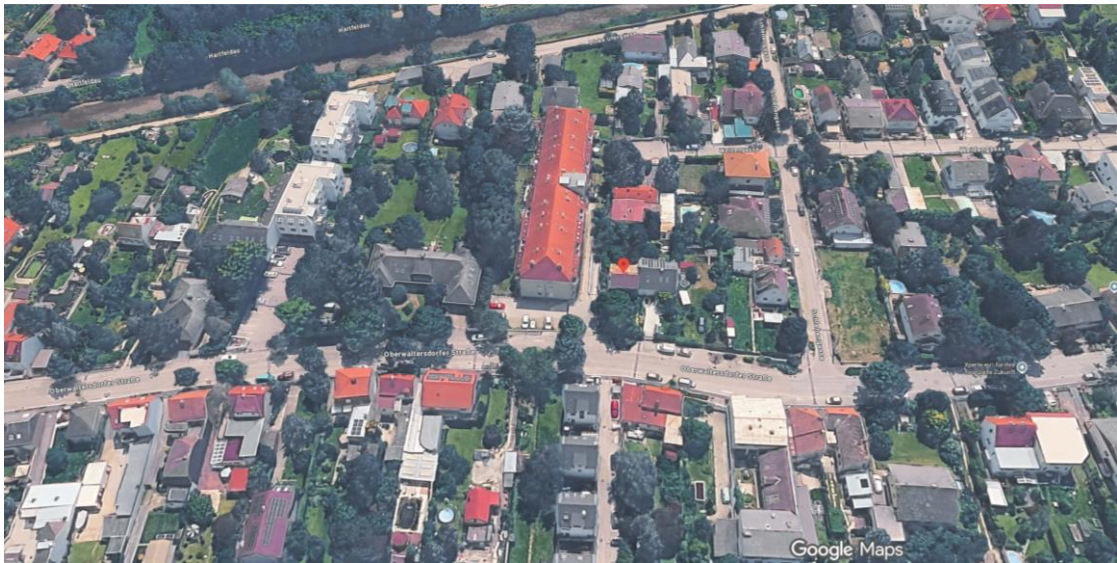
Grundbuch

26.11.2025 10:23:28

2) Regionale Lage des Grundstücks

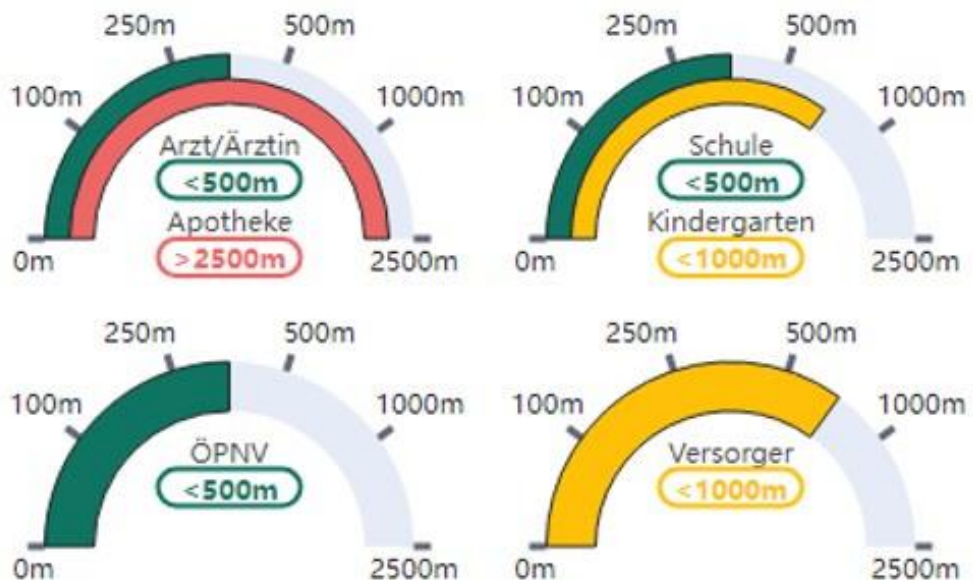
Die gegenständliche EZ liegt direkt an der Oberwaltersdorfer Straße, eine stark befahrene Straße, die ausgehend vom Autobahnknotenpunkt Baden als östliche Zufahrtsstraße zu Baden dient.

In der näheren Nachbarschaft befinden sich zum Teil mehrgeschossige klein- bis mittelvolumige Wohnhäuser.





3) Mikrolage

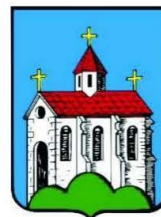


4) Größe und Form des Grundstücks

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von **376 m²**.

Die Grundstücksform ist rechteckig und eben.

Stadtgemeinde TRAIKIRCHEN



Stadtgemeinde Traiskirchen

2514 Traiskirchen

Hauptplatz 13

Tel.: 02252/50 355

Fax: 02252/50 355 390

office@traiskirchen.gv.at

www.traiskirchen.gv.at

VERORDNUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE TRAIKIRCHEN

Stadtgemeinde Traiskirchen

Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2022, Top 21



1. Allgemeine Bebauungsvorschriften

Die Abteilung auf Bauplätze hat unter sinngemäßer Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.

2. Bebauungsvorschriften für Bauland-Wohngebiet, -Kerngebiet und – Agrargebiet

2.1. Bauliche Ausnutzbarkeit des Bauplatzes

- 2.1.1. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, ist bei der Bauplatzschaffung darauf zu achten, dass die Breite der Grundstücke (ausgenommen Fahnengrundstücke) entlang der Straßenfluchtlinie in der offenen Bauungsweise mindestens 17 m beträgt.
- 2.1.2. Bei schräg anlaufenden Parzellen ist die tatsächliche Breite heranzuziehen.

2.2. Fassaden und Dächer

- 2.2.1. Gekuppelte Gebäude haben gleiche Traufenhöhe und Dachneigungen aufzuweisen und sind in der Dachfarbe aufeinander abzustimmen. Die Ausführungsart hat einen einheitlichen und geschlossenen Eindruck zu vermitteln.
- 2.2.2. Dachausbauten sind der Form des Dachkörpers anzupassen, harmonisch auszubilden und mit dem gleichen Material einzudecken wie das übrige Dach.
- 2.2.3. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind als Bestandteil der Dachfläche, in Neigung des Daches (ausgenommen Flachdächer) auszubilden und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Mit Glas abgedeckte Anlagen dürfen keine unzumutbaren Blendungen hervorrufen. Die Anlagen sind parallel zum Dachrand auszuführen und in ihrer Einsehbarkeit zu reduzieren. Die Paneele sind von der Dachkante abgerückt und in einer Entfernung, die der Höhe des jeweiligen Paneels entspricht, anzubringen. Der Neigungswinkel darf nicht mehr als 45° betragen.

2.3. Nebengebäude

- 2.3.1. Die Eindeckung des Daches von Nebengebäuden hat mit hartem Deckungsmaterial zu erfolgen (außer bei Flachdächern).
- 2.3.2. Nebengebäude sind bezüglich ihres Dachdeckungsmaterials und in Farbe und Gestaltung der Wandoberfläche an das Hauptgebäude anzupassen.
- 2.3.3. In der offenen und gekuppelten Bauungsweise dürfen (außer den erforderlichen Garagenbauten) zwei Nebengebäude errichtet werden. Diese Nebengebäude dürfen nur hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht situiert werden. Bei geschlossener Bauungsweise darf kein Nebengebäude errichtet werden.



2.4. Transportable Anlagen

- 2.4.1. Die Aufstellung von Autowracks, Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen, Wohnwagen und unverkleidete Baucontainern ist verboten, ausgenommen hiervon ist das Abstellen von einem Wohnwagen oder eines Wohnmobils pro Grundstück auf einem befestigten Abstellplatz. Davon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

3. Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Das äußere Erscheinungsbild und die Struktur (Anordnung, Höhe, Proportionen) der Gebäude haben sich dem Ortsbild anzupassen.

Zur Beurteilung von Neu-, Zu- oder Umbauten in Schutzzonen und bei städtebaulich bedeutsamen Projekten, kann seitens der Stadtgemeinde Traiskirchen ein Ortsbildgutachten unter Einbeziehung der Bebauungsvorschriften für Schutzzonen eingeholt werden, worin geprüft wird, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, Einfriedungen sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzonenbereiche und des Objekts harmonisch einfügen.

3.1. Fassaden und Dächer

- 3.1.1. Die Ausführung von Flachdächern ist straßenseitig verboten. Nebengebäude sind von diesen Bestimmungen ausgenommen. Zusätzlich sind öffentliche Einrichtungen davon ausgenommen, welche folgende Nutzungszwecke zur Gänze erfüllen: Öffentliche Sicherheit, Gesellschaftliches Lebens, Gesundheit und Fürsorge, Kultur oder Religion.
- 3.1.2. Die Dachhöhen, sowie die straßenseitigen Dachneigungen sind möglichst gleich zu halten, um ein übermäßiges Springen der Hauptgesimse und das Sichtbarwerden von Feuermauerteilen zu vermeiden. Hinsichtlich der straßenseitigen Dachneigung ist eine Abweichung bis zu 7,5° zulässig.
- 3.1.3. Die Dachformen und Firstrichtungen sind dem überwiegenden ortsüblichen Bestand anzupassen. Falls kein eindeutiger überwiegender Bestand vorzufinden ist, besteht eine Wahlmöglichkeit hinsichtlich Dachformen und Firstrichtungen – eine Übereinstimmung zu mindestens einem Nachbargrundstück ist herzustellen.
- 3.1.4. In Schutzzonen sind Aufbauten für Stiegenhäuser und Aufzüge über die Dachfläche hinaus unzulässig.
- 3.1.5. Charakteristische Merkmale der Fassaden, wie das Hauptgesimse, die Fensterachsenabstände, Größe und Form der Maueröffnung, Fenster- und Türumrahmungen und Faschen, die bestehenden Fassadengliederungen etc. sind zu belassen.
- 3.1.6. Außenwandklimageräte und maschinelle Einrichtungen (z.B. Absauganlagen, Pumpen, Lüftungsanlagen, etc.) sind außerhalb der Fassade, mit einer allseitigen Verkleidung, in Farbe und Struktur der Fassade angepasst, zu versehen.



- 3.1.7. Mauerwerksöffnungen sollen in Anordnung und Größe den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers entsprechen und müssen in Aufteilung, Form und Größe zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
- 3.1.8. Fassadenverkleidungen aus Materialien, wie Faserzement oder solche auf Basis von Pappe oder ähnlichem, gebundenen mit Teer oder Bitumenprodukten sind in Schutzzone nicht gestattet.
- 3.1.9. Historische Fassaden, sowie sonstige Fassaden, sind in ihrer überlieferten, stilgerechten Form und Ansicht zu erhalten. Bei unvermeidlichem Abbruch sind sie in einer dem Ortsbild entsprechenden Form neu zu gestalten.
- 3.1.10. Bei Erneuerung des Putzes ist dieser handwerksgerecht dem Charakter und Alter des Gebäudes entsprechend aufzutragen.
- 3.1.11. Zur Farbgestaltung der Fassaden sind dem Ortsbild angepasste, keinesfalls grelle oder glitzernde Farben zu verwenden. Es ist ein ausgefüllter Gestaltungsplan für Fassade inklusive Fenster und Tore (siehe Beilage 2) beizulegen.
- 3.1.12. Um- und Zubauten haben sich hinsichtlich der verwendeten Baustoffe und der Form dem bestehenden Bauwerk anzupassen.

3.2. Fenster, Türen und Tore

- 3.2.1. Die Form der Fenster und deren Teilung ist dem Stil des Gebäudes und dem Ortsbild anzupassen. Erhaltenswürdige Umrahmungen von Fenstern, Toren und Haustüren dürfen nicht entfernt, überbaut oder sonst verdeckt werden. Vorhandene Türstöcke, Glockenzüge, Torbeschläge etc. sind zu erhalten. Es ist ein ausgefüllter Gestaltungsplan für Fassade inklusive Fenster und Tore (siehe Beilage 2) beizulegen.
- 3.2.2. Das Überputzen oder Übermalen von Darstellungen, von Trag- oder Ziersteinen, Steinwänden an Toren, Türen oder Fenstern, ist zu unterlassen.

3.3. Gestaltungsplan für Fassade inklusive Fenster und Tore in Schutzzone

- 3.3.1. Vor Beginn der Fassadenarbeiten bzw. bei Abänderungen der Fassade, Fenster oder Tore in der Schutzzone ist ein ausgefüllter Gestaltungsplan (siehe Beilage 2) für Fassade inklusive Fenster und Tore mit Angabe der Farbe und Farbnummer bei der Stadtgemeinde Traiskirchen vorzulegen und genehmigen zu lassen.

3.4. Erweiterte Bebauungsvorschriften für den Bereich „Hauptplatz – Karl Luyderer-Straße“

- 3.4.1. Im Bereich des Hauptplatzes und der Karl Luyderer Straße (siehe Beilage 1) sind Bauwerke so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke in angrenzender Nachbarschaft stehen. Gestaltungsprinzipien, wie zB. Baukörperformungen, Dach-, Fassaden-, Material-, Farbgestaltung unabhängig von Baudetails und Stilelementen, sind dem überwiegenden Bestand anzupassen.



- 3.4.2. Historische Fassaden sind in ihrer überlieferten, stilgerechten Form zu erhalten. Abänderungen sind nur dann zulässig, wenn dadurch ein früherer, stilwidriger Eingriff behoben wird oder eine Abänderung zur zeitgemäßen Nutzung des Objektes unbedingt erforderlich ist und dadurch keine Störung des Ortsbildes verursacht wird.

3.5. Werbeeinrichtungen

- 3.5.1. Auf Dächern und Hauswänden in Schutzzonen sind die Errichtung von Plakatwänden, sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklameaufschriften, verboten. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen im Bereich der jeweiligen Anlage sind davon nicht berührt, doch ist auf maßvolle, ortsbildverträgliche Formgebung zu achten.

3.6. Gärten

- 3.6.1. Vorgärten, falls vorhanden, sind gärtnerisch auszugestalten. Bereits vorhandene siedlungstypische und strukturbildende Grünflächen sind zu erhalten und nicht zu verbauen.

3.7. Antennen

- 3.7.1. Antennenanlagen für Rundfunk und Fernsehen (z.B. sog. „SAT-Schüsseln“, etc.) sind so herzustellen, dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden wird. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.

4. Erweiterte Bebauungsvorschriften für den Bereich „Reihenstraße I – IV“

- 4.1. Im Bereich der I. Reihenstraße, II. Reihenstraße, III. Reihenstraße und IV. Reihenstraße sollen die Bebauungsstruktur und das Erscheinungsbild des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes bestehen bleiben.
- 4.2. Die charakteristische Grundstücksbreite von <8 Meter soll auch zukünftig bestehen bleiben und das Ortsbild gewahrt bleiben.

5. Bebauungsvorschriften für Bauten im Grünland

- 5.1. Die Bestimmungen der Abschnitte „1 Allgemeine Bebauungsvorschriften“, „2 Bebauungsvorschriften für Bauland-Wohngebiet, -Kerngebiet und -Agrargebiet“ und „6 Bebauungsvorschriften für Einfriedungen“ gelten auch für Bauten im Grünland.



- 5.2. Wohngebäude im Grünland dürfen nur der Bauklasse I entsprechend ausgeführt werden. Alle anderen Gebäude sind davon ausgenommen.
- 5.3. Bei der Errichtung von Baulichkeiten und Anlagen im Grünland ist auf eine störungsfreie und möglichst unauffällige Einfügung in die Landschaft, sowie auf den Schutz des eventuell vorhandenen Baumbestandes Bedacht zu nehmen.

6. Bebauungsvorschriften für straßenseitige Einfriedungen

- 6.1. Für straßenseitige Einfriedungen im Bauland ist eine Sockelmauer herzustellen.
- 6.2. Die straßenseitige Einfriedung ist hinsichtlich der baulichen Elemente der Felder durchsehbar (Durchsichtsfläche mindestens 50%) auszuführen. Ihre Gesamthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind im ebenen Gelände max. 50 cm hoch auszuführen.
- 6.3. Für straßenseitige Einfriedungen darf kein Maschendrahtgitter ohne Sockelmauer verwendet werden.
- 6.4. Die Errichtung von straßenseitigen Einfriedungen als Einfriedungsmauer ist unter folgenden Bedingungen zulässig:
 - Die Straßenlärmbelastung muss höher sein als die in der Verordnung der NÖ-LR über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, festgelegten Werte. Diese Belastung ist vom Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung durch ein Gutachten nachzuweisen. Dabei ist auch nachzuweisen, dass durch die Lärmschutzmauer keine Erhöhung der Lärmbelastung der Nachbarn durch Reflexion stattfindet.
 - Der freie Lichteinfall gemäß NÖ-Bauordnung muss gewährleistet werden.
 - Die Höhe darf 3,00 Meter nicht überschreiten.
 - Einfriedungsmauern dürfen nicht als Werbeanlagen verwendet werden.
 - Einfriedungsmauern sind wie das Hauptgebäude zu verputzen.

7. Sonstige Bebauungsvorschriften

7.1. Kleingaragen

- 7.1.1. Die Errichtung von Kleingaragen im Vorgarten ist nicht gestattet.
- 7.1.2. Die Außenflächen der Garagen sind in der Farbe der Fassade des Hauptgebäudes anzupassen.
- 7.1.3. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 6 Meter zur Straßenfluchtlinie zu errichten.

7.2. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 7.2.1. Elektro- und Gasanschlussböcke an der Straßenfluchtlinie dürfen die zugelassenen Höhen der Einfriedungen um maximal ein Drittel der Einfriedungshöhe überragen.



- 7.2.2. Trafoanlagen, Anschlusskästen, etc. sind grundsätzlich in baulichen Anlagen unterzubringen, mit Dachformen, die sich den Dachformen der umliegenden Hauptgebäude anpassen.
- 7.2.3. Freistehende Trafostationen sind nur dann zulässig, wenn sie sich hinsichtlich Situierung und Gestaltung dem Ortsbild anpassen und unterordnen.
- 7.2.4. Tragkonsolen und Dachständer zur Abspannung von Freileitungen sind bei Neubauten verboten.
- 7.2.5. Parabolspiegel sind so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Im Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet sind die Parabolspiegel auch in der Form zulässig, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche eingesehen werden können.

7.3. Müllgefäße

- 7.3.1. Bei der Ausführung von Neu-, Zu- und Umbauten sind Standorte für Müllgefäße einzurichten, unauffällig in Art und Farbe auszuführen und gegen Einblick und Sonnenbestrahlung entsprechend abzuschirmen.

7.4. Werbeanlagen

- 7.4.1. Werbeeinrichtungen und Plakatwände sowie Informationseinrichtungen sind zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.
- 7.4.2. Im Bauland-Wohngebiet ist die Anbringung von Werbeeinrichtungen, mit einer Fläche von über 5 m², auf Dächern und Dachaufbauten entlang der Straßenfluchtlinie unzulässig.
- 7.4.3. Die Errichtung von Werbeanlagen im Grünland ist verboten.

8. Bauland Sondergebiet Badehütten

- 8.1. Badehütten samt Zubehör (Türvorbauten, Schutzdächer, Freitreppen, Veranden, Gerätehütten u. dgl.) müssen sich der Anlage und dem charakteristischen Erscheinungsbild von Badehütten in der Umgebung anpassen.
- 8.2. Das Material von Badehütten samt Zubehör ist sorgfältig zu wählen. Hier sollten bevorzugt Materialien aus Naturstein und Holz gewählt werden.

9. KFZ-Abstellanlagen sowie Zu- und Ausfahrten

Die Vorschriften gelten – sofern nachfolgend nicht anders beschrieben – für alle Neuerrichtungen von Wohngebäuden im Wohnbauland („BW“, „BK“, „BA“) sowie für Neu- und Zubauten von Handelseinrichtungen ab einer Verkaufsfläche von 250 m² unabhängig der Widmungsart.



9.1. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ist wie folgt festgesetzt:

- Wohngebäude (ausgenommen Gebäude für „Betreutes Wohnen“ und „Junges Wohnen“):
mindestens 2,0 KFZ-Stellplätze / Wohneinheit

Für alle sonstigen Verwendungszwecke gelten die Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014.

9.2. Ab dem zweiten, im Freien befindlichen Stellplatz sind dieser und alle weiteren Stellplätze im Freien versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, versickerungsfähiges Pflaster...). Ausgenommen davon sind barrierefreie Stellplätze.

9.4. Die Breite aller Zu- und Ausfahrten im Wohnbauland darf in Summe maximal 7,00 m betragen. Bei Reihenhäusern ist eine Zu- und Ausfahrt mit maximal 4,00 m Breite pro Reihenhaus zulässig.

10. Begrünungsvorschriften im Bauland Betriebsgebiet

10.1. Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Hauptgebäuden im „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ ist zur Förderung einer Durchgrünung der Betriebsgebiete Traiskirchens eine der folgenden drei Begrünungsmaßnahmen zu erfüllen:

- *) Begrünung der Dachfläche zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche,
- *) Berücksichtigung einer Versickerungsfläche im Ausmaß von zumindest 5 % der Bauplatzfläche und deren gleichzeitiger Ausgestaltung als naturnahe Grünfläche,
- *) Begrünung von zumindest 6,25 % der vertikalen Gebäudehülle eines Hauptgebäudes, wobei die Anordnung der Begrünung frei gewählt werden kann. Bei der Wahl einer bodengebundenen Fassadenbegrünung ist lediglich die Schaffung von bodengebundenen Fassadenbegrünungen mit Pflanzrabatten zulässig. Das Aufstellen von Pflanztrögen mit entsprechender Bepflanzung ist für die Erfüllung dieser Begrünungsmaßnahme nicht ausreichend.

Als naturnahe gilt jegliches heimisches und gleichzeitig standortgerechtes Pflanzmaterial.

Die Erhaltung und Pflege der oben genannten Begrünungsmaßnahmen ist vom jeweiligen Eigentümer dauerhaft und auf eigene Kosten durchzuführen sowie im Falle der Ausbreitung von Neophyten entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

10.2. Im Falle der gleichzeitigen Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf dem vom Neu-, Zu- oder Umbau betroffenen Dach in einem auf den Bedarf des betreffenden Hauptgebäudes abgestimmten Ausmaß, darf das zu begrünende Flächenausmaß auf der Dachfläche oder an der Fassade um ein Viertel des oben angegebenen Ausmaßes reduziert werden. Wird als Begrünungsmaßnahme die Berücksichtigung einer „Versickerungsfläche“ gewählt, so ist die Reduktion des vorgeschriebenen Ausmaßes von 5% der Bauplatzfläche jedoch nicht zulässig.

6) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück der EZ 772 ist derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.

7) Öffentliche Ver- und Entsorgung

Gas:	vorhanden
Wasserversorgung:	vorhanden
Kanal:	vorhanden
Regenwässer:	
Strom:	vorhanden
Telefon/Internet:	

IV. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1) Grundstück

Das Grundstück liegt an der Oberwaltersdorfer Straße und ist Nordwest/Südost orientiert und hat eine Größe von **376 m²**.

Das Grundstück ist mit Bäumen und Büschen bestockt und verwildert.





2) **Bestandsgebäude**

Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus (Abbruchobjekt) in gekuppelter Bauweise zu Haus Nr. 18, bestehend aus

- Keller
- Erdgeschoss
- Nicht ausgebauten Dachgeschoss



Keller



Erdgeschoss





Dachgeschoss

baufällig



V. **BEWERTUNG**

1) **Einleitung**

Das Grundstück ist aufgeschlossen und bebaut.

Das Haus ist ein Abbruchobjekt und die Außenanlagen verwildert und somit nicht bewertungsrelevant.

Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Die Berechnung erfolgt ohne USt.

Als Bewertungsstichtag wird der Jänner 2026 festgesetzt.

2) **Grundlagen**

❖ **Immobilienpreisspiegel Gewinn 2025**

Dieser gibt für Bauland in Traiskirchen einen Richtwert von € 300,00/m² bis € 500,00/m² vor, wobei diese Quadratmeterpreise eine allfällige Aufschließung nicht beinhalten.

❖ **ImmoNetZT**

In der näheren Umgebung in Tribuswinkel, wurden 2021 bis 2025 drei Baulandgrundstücke (siehe nachfolgende Aufstellung) verkauft.



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **26.01.2026**
Bewertungsstichtag

 **262,75 €**
Wert je m²

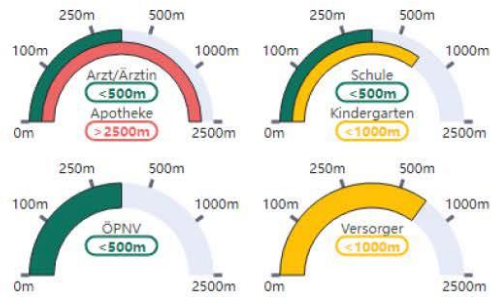




Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	5
Gewählte Vergleichswerte	5
Arith. Mittel	262,75 €
Standardabweichung	146,04 €
Variationskoeffizient	55,58 %
95%-Konfidenzintervall	134,74 € - 390,75 €
Stichtag	26.01.2026

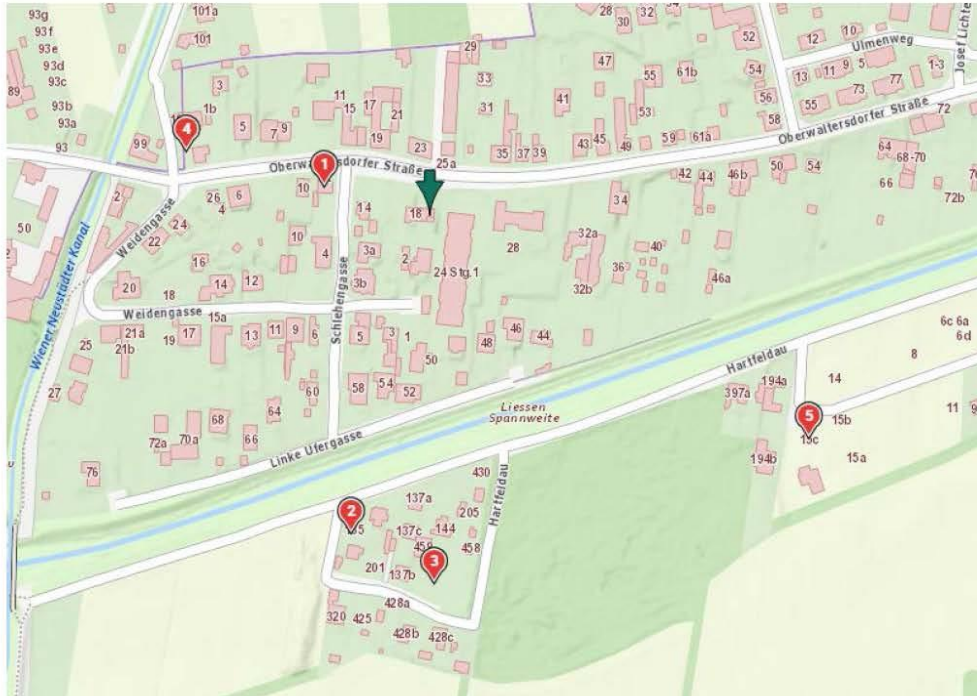


Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Oberwaldsdorfer Str. 20, 2512 Traiskirchen, Österreich
Koordinaten	47,999910; 16,262586
Katastralgemeinde	4034 Tribuswinkel



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

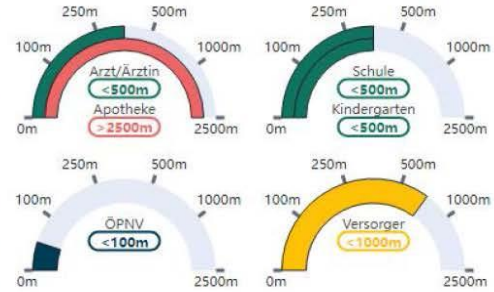


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	7923/2025	27.08.2025	730,00	450,00 €	450,00 € *
2	Bodenanteil	82/2022	01.04.2021	286,46	132,65 €	132,65 € *
3	Bauland	1544/2021	05.02.2021	581,00	103,27 €	103,27 € *
4	Bauland	828/2023	24.11.2022	191,00	277,49 €	277,49 € *
5	Bauland	4997/2025	21.05.2025	628,00	350,32 €	350,32 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.08.2025
Tagebuchzahl	7923/2025
Grundbuch	4034 Tribuswinkel
EZ	1184
Adresse	Schlehengasse 2 2512 Tribuswinkel
KG-Grundstück	4034 - 385 4034 - 394/7 4034 - 395/8
Verkäufer	Drimmel
Käufer	Schpppl-Haus Bauträger Gesellschaft m.b.H.

Flächendaten

Grundstücksfläche	730,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

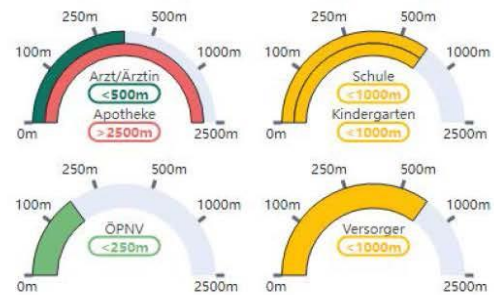
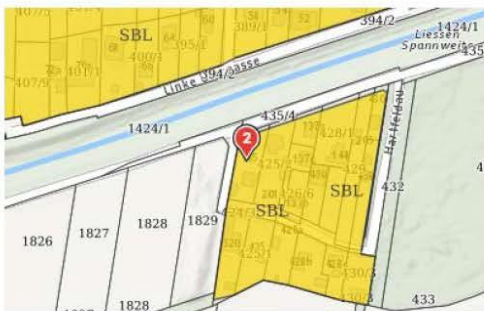
Gesamtkaufpreis	328.500,00 €
Grundstücksfläche	730,00 m ²
Preis/m ²	450,00 €
Preis korr. / m ²	450,00 €

Aus dem KV: Grundstück ist aufgeschlossen;; neu vermessen

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 72 m



Nr. 2: Bodenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	01.04.2021
Tagebuchzahl	82/2022
Grundbuch	4034 Tribuswinkel
EZ	1256
Adresse	Hartfeldau 185 2512 Tribuswinkel
KG-Grundstück	4034 - 424/1
Verkäufer	Beer Kargl
Käufer	Eitler

Flächendaten

Grundstücksfläche	286,46 m ²
Bebaute Fläche	38,19 m ²

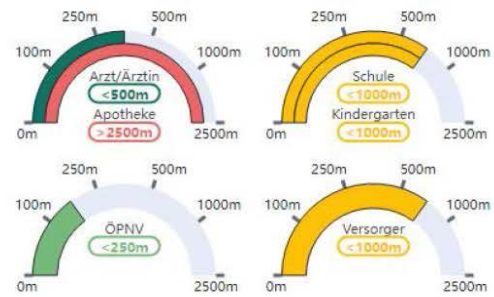
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	38.000,00 €
Grundstücksfläche	286,46 m ²
Preis/m ²	132,65 €
Preis korr. / m ²	132,65 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 38.19 m²; Anteile: 50/144; 50/144
 Anteile von 825 m² (Baufl. 110 m²)
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 214 m



Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.02.2021
Tagebuchzahl	1544/2021
Grundbuch	4034 Tribuswinkel
EZ	1125
KG-Grundstück	4034 - 428/4
Verkäufer	Bruckberger
Käufer	Heido

Flächendaten

Grundstücksfläche	581,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	60.000,00 €
Grundstücksfläche	581,00 m ²
Preis/m ²	103,27 €
Preis korr. / m ²	103,27 €

Aus dem KV: Anteile: 1/2;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 240 m

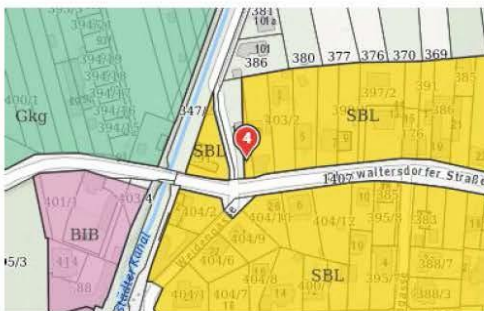
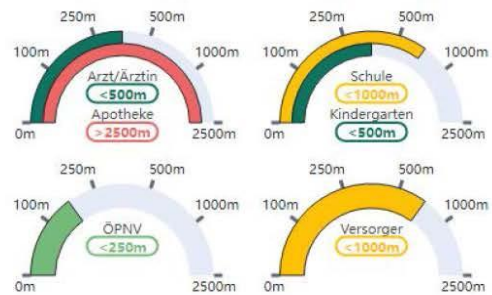


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6 von 8

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.suat.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.11.2022
Tagebuchzahl	828/2023
Grundbuch	4034 Tribuswinkel
EZ	674
KG-Grundstück	4034 - 403/4
Verkäufer	Ritter
Käufer	Baysal Baysal

Flächendaten

Grundstücksfläche	191,00 m ²
Bebaute Fläche	37,00 m ²

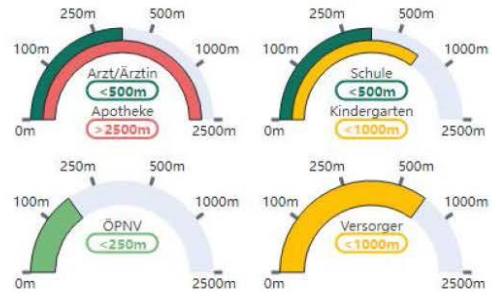
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	53.000,00 €
Grundstücksfläche	191,00 m ²
Preis/m ²	277,49 €
Preis korr. / m ²	277,49 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 37 m²; Konkurs/Verlassenschaft;
 Transaktion gesplittet
 Entfernung zum Bewertungsobjekt: 165 m



Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	21.05.2025
Tagebuchzahl	4997/2025
Grundbuch	4034 Tribuswinkel
EZ	2335
Adresse	Hartfeldgasse 15c 2512 Tribuswinkel
KG-Grundstück	4034 - 1843/1
Verkäufer	Wunderlich
Käufer	Iglauer Stöcher

Flächendaten

Grundstücksfläche	628,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	220.000,00 €
Grundstücksfläche	628,00 m ²
Preis/m ²	350,32 €
Preis korr. / m ²	350,32 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Wohngebiet;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 288 m

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Wohngebiet
---------	--------------------



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

8 von 8

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.sva.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Auf Grund der mir vorliegenden Daten komme ich zu folgendem Ergebnis:

Bezogen auf den Immobilienpreisspiegel liegt das gegenständliche Grundstück in jedem Fall im untersten Preissegment.

Bezogen auf die Datenerhebungen von ImmoNetZT ist das Bauland mit über 600 m² Grundstücksfläche auszuscheiden.

Bezogen auf das gegenständliche Grundstück erscheint mir ein Quadratmeterpreis von € 170,00/m² als angemessen.

Jedoch sind davon 10 % in Abzug zu bringen, da es sich um eine bebaute Liegenschaft handelt.

Als Bewertungsgrundlage werde ich € 153,00/m² in Ansatz bringen.

Berechnung:

$$376 \text{ m}^2 \times € 153,00/\text{m}^2 = \quad \quad \quad \mathbf{€ 57.528,00}$$

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des 1/1-Anteils der Liegenschaft mit den Grundstücks-Nummern .293, 382/2, EZ 772, KG 04034 Tribuswinkel, BG Baden beträgt somit gerundet

€ 58.000,00

=====

in Worten: Euro achtundfünfzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Jänner 2026.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

VII. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 39 Seiten.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

