

**Ing. Thomas Steigberger**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für die Fachgruppe Immobilien

**Mag. Clemens Richter**

Insolvenzverwalter im Konkursverfahren der  
Exakt Real Projekt Langenlebarn GmbH

Esteplatz 4  
1030 Wien

Wien, 15.02.2026  
GA-Nr. 15-02-26

**Konkursverfahren Exakt Real Projekt Langenlebarn GmbH**

Pichelwangergasse 16  
1210 Wien (FN 537167b)

**HG Wien/Aktenzeichen 2 S 177/25d**

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 545, KG 20148 Langenlebarn-Unteraigen, Bezirksgericht Tulln, mit der Grundstücksadresse Bahnstraße 25, 3425 Langenlebarn-Unteraigen.



Verkehrswert EZ 545, KG 20148

GA-Nr. 15-02-26

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Allgemeines: .....	3
1.1. Auftrag: .....	3
1.2. Zweck der Bewertung: .....	3
Ermittlung des Verkehrswertes .....	3
1.3. Bewertungsstichtag: .....	3
1.4. Befundaufnahme: .....	3
1.5. Grundlagen: .....	4
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung: .....	9
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse .....	9
2.2. Lage: .....	12
2.3. Maße, Figuration, Topographie: .....	19
2.4. Anschlüsse: .....	20
2.5. Flächenwidmung und Bebauung: .....	20
2.6. Beschreibung des Gebäudes und der Liegenschaft: .....	22
2.7. Flächenaufstellung: .....	33
2.8. Gebäudepläne: .....	35
2.9. Fotodokumentation: .....	45
2.10. Bestandverträge/Vermietung: .....	62
2.11. Kontaminierungen: .....	62
2.12. Einrichtung/Zubehör: .....	63
2.13. Energieausweis: .....	63
3. Bewertung: .....	69
3.1. Verkehrswert: .....	80

## **1. ALLGEMEINES:**

### **1.1. Auftrag:**

Auftrag durch den Konkursverwalter Mag. Clemens Richter zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 545, KG 20148 Langenlebarner Unteraigen, Bezirksgericht Tulln, mit der Grundstücksadresse Bahnstraße 25, 3425 Langenlebarner Unteraigen.

### **1.2. Zweck der Bewertung:**

Ermittlung des Verkehrswertes

### **1.3. Bewertungsstichtag:**

Bewertungsstichtag 16. Jänner 2026

### **1.4. Befundaufnahme:**

Die Befundaufnahme wurde am 16.01.2026 durchgeführt.

An dieser Befundaufnahme nahmen teil:

- . Mag. Clemens Richter
- . Ing. Steigberger, SV

### **1.5. Grundlagen:**

#### Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Örtliche Begehung am 16.01.2026
- Grundbuchsauszug vom 05.03.2026
- Einsicht in den Bauakt
- Auszug aus digitaler Katastralmappe
- Erhebung am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Ö-Norm B 1802-1
- Auftragserteilung durch den unter 1.1. dieses Gutachtens angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers übergebene Unterlagen und mündlich erteilte Informationen. Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- Katastermappen- und Grundbuchsauszug der Liegenschaft
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Erhebungen betreffend Marktpreisen und Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas.

#### Literatur:

- Austrian Standards: ÖNORM B 1802-1:2022-03-01, Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. Wien: Austrian Standards, 2022.
- Bienert, Sven / Funk, Margret (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich. 4., aktualisierte und erweiterte Auflage. Wien: ÖVI Immobilienakademie, 2022.
- Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage. Wien: MANZ Verlag, 2017.

- Republik Österreich: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992, jeweils geltende Fassung.
- Republik Österreich: Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), jeweils geltende Fassung.
- TEGoVA: European Valuation Standards (EVS). Aktuelle Ausgabe.
- RICS: RICS Valuation – Global Standards ("Red Book"). Aktuelle Ausgabe.

**Vorbemerkung:**

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802-1 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden solche nicht bekanntgegeben, daher basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden nicht mitbewertet.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach

Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

- Soweit nichts anderes feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale.
- Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

### **Umsatzsteuer**

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

### **Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht**

(ÖNORM B 1802-1 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von bis zu 20 % nach oben und unten abweichen.

Sollte eine sehr kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, ist vom festgesetzten Verkehrswert ein noch höherer Abschlag in Kauf zu nehmen. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung bspw. nach den Bestimmungen der Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist idR durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

### **Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung**

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.



**Ing. Thomas Steigberger**  
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für die Fachgruppe Immobilien

Seite 10

- EZ 1757 KG 20199 Zeiselmauer  
19 a 4988/2024 Urteil 2024-06-06  
PFANDRECHT vollstr EUR 5.200,--  
11,08 % Z p.a. aus EUR 5.200,-- vom 2023-05-18 bis  
2023-06-30, 12,58 % Z p.a. aus EUR 5.200,-- vom 2023-07-01  
bis 2023-12-31, 13,08 % Z p.a. aus EUR 5.200,-- vom  
2024-01-01 bis 2024-06-30, 13,08 % Z p.a. aus EUR 5.200,--  
ab 2024-07-01 (Zinsten gemäß § 456 UGB), Kosten EUR  
1.494,34, Antragskosten EUR 520,64 für Home Rocket GmbH  
(FN 431282p) (5 E 4625/24t)
- 20 a 1249/2025 Zahlungsbefehl 2025-01-14  
PFANDRECHT vollstr. EUR 5.586,--  
Zinsen in % aus (Betrag in EUR) ab bis Vertragsdatum  
13,08 26,74 28.08.2024 31.12.2024 07.08.2024  
11,73 26,74 01.01.2025 B 07.08.2024  
13,08 499,80 31.08.2024 31.12.2024 10.08.2024  
11,73 499,80 01.01.2025 B 10.08.2024  
13,08 1.042,21 09.09.2024 31.12.2024 19.08.2024  
11,73 1.042,21 01.01.2025 B 19.08.2024  
13,08 103,70 10.09.2024 31.12.2024 20.08.2024  
11,73 103,70 01.01.2025 B 20.08.2024  
13,08 244,99 12.09.2024 31.12.2024 22.08.2024  
11,73 244,99 01.01.2025 B 22.08.2024  
13,08 114,00 12.09.2024 31.12.2024 22.08.2024  
11,73 114,00 01.01.2025 B 22.08.2024  
13,08 74,04 12.09.2024 31.12.2024 22.08.2024  
11,73 74,04 01.01.2025 B 22.08.2024  
13,08 8,45 12.09.2024 31.12.2024 22.08.2024  
11,73 8,45 01.01.2025 B 22.08.2024  
13,08 417,73 16.09.2024 31.12.2024 26.08.2024  
11,73 417,73 01.01.2025 B 26.08.2024  
13,08 27,89 20.09.2024 31.12.2024 30.08.2024  
11,73 27,89 01.01.2025 B 30.08.2024  
13,08 460,00 20.09.2024 31.12.2024 30.08.2024  
11,73 460,00 01.01.2025 B 30.08.2024  
13,08 667,27 25.09.2024 31.12.2024 04.09.2024  
11,73 667,27 01.01.2025 B 04.09.2024  
13,08 610,55 27.09.2024 31.12.2024 06.09.2024  
11,73 610,55 01.01.2025 B 06.09.2024  
13,08 169,90 01.10.2024 31.12.2024 10.09.2024  
11,73 169,90 01.01.2025 B 10.09.2024  
13,08 420,41 02.10.2024 31.12.2024 11.09.2024  
11,73 420,41 01.01.2025 B 11.09.2024  
13,08 33,99 07.10.2024 31.12.2024 16.09.2024  
11,73 33,99 01.01.2025 B 16.09.2024  
4,00 664,33 05.12.2024,  
9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz vom  
vorangehenden 30.6. bzw. 31.12. pro Jahr aus EUR 4.921,67  
ab 13.3.2025, Kosten EUR 617,14 samt 4 % Zinsen seit  
14.1.2025, Antragskosten EUR 543,86 für  
Hornbach Baumarkt GmbH (FN 135514k)  
(11 E 679/25z, BG Floridsdorf)
- b 1249/2025 Simultanhaftung mit EZ 1757 KG 20199 Zeiselmauer  
21 a 3164/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-11  
PFANDRECHT vollstr EUR 7.904,--  
Zinsen und Kosten lt. Bewilligung 2025-07-11,  
Antragskosten EUR 839,33  
für Julius Morak & Mag. Franz Harrand Wirtschaftstreuhand  
GmbH & Co KG Steuerberatungsgesellschaft (FN 8391s)

Seite 2 von 3

- b 3164/2025 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 1757 KG 201199 Zeiselmauer C-LNR 7  
EZ 545 KG 20148 Langenlebarner-Unteraigen C-LNR 21

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

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist als Eigentümer eingetragen:

1/1 Anteil: Exakt Real Projekt Langenlebarng GmbH\_(FN 537167b)

Pichelwangergasse 16

1210 Wien

Im A2-Blatt befindet sich die Eintragung der Sicherheitszone des Militärflugplatzes Langenlebarng hins. sämtlicher Grundstücke dieser Katastralgemeinde.

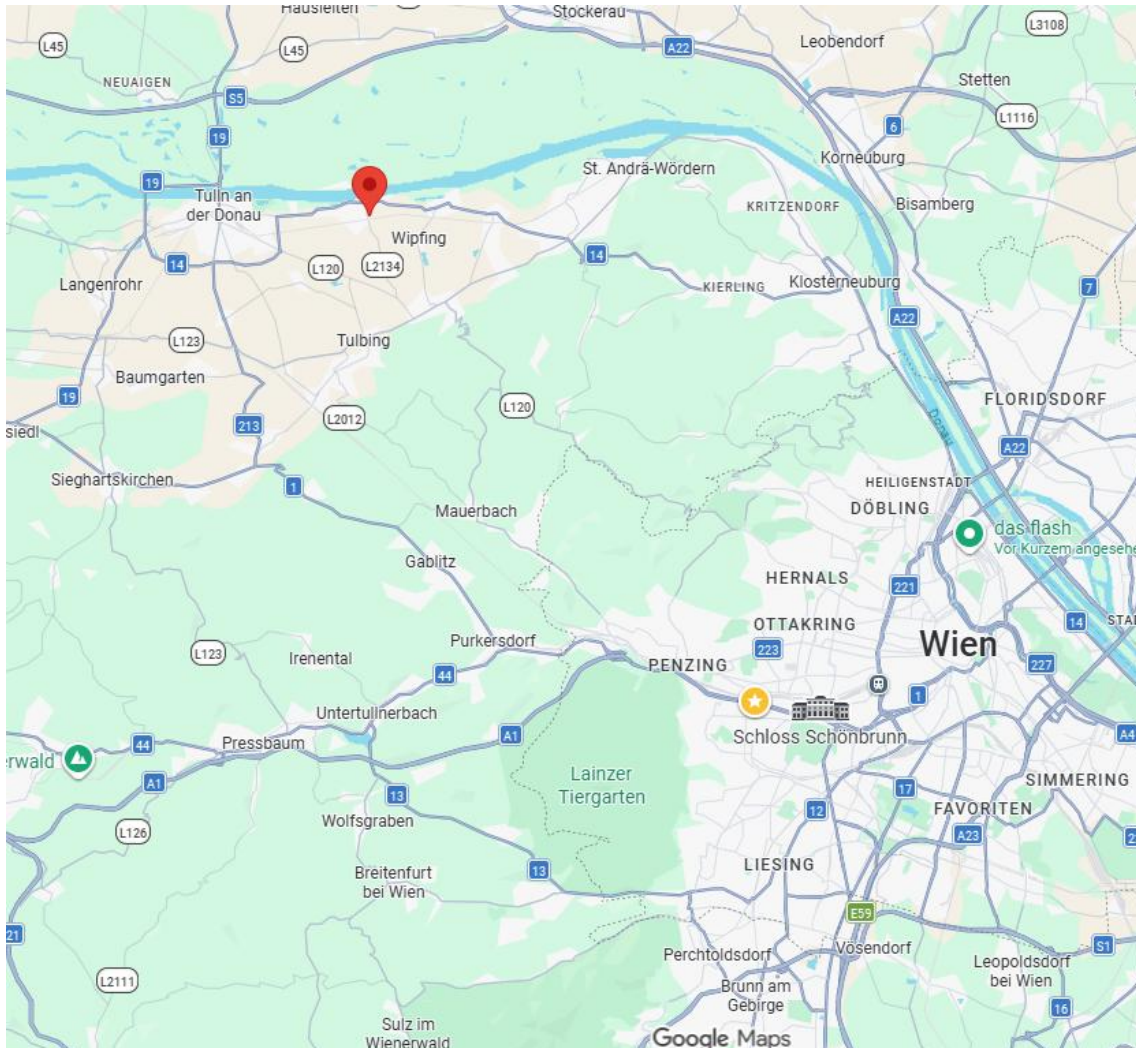
Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte, Urteile und Zahlungsbefehle sowie die Exekutionsbewilligung werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Der Liegenschaft einverleibt ist das Grundstück Nr. 152/3 mit einer grundbücherlichen Gesamtfläche von 2417 m<sup>2</sup>.

Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Grenzen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Diese sind mit einem „G“ links der Grundstücksnummer gekennzeichnet. Wenn sich ein Stern (\*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Flächen dieser Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurden.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück 152/3 ist im Grenzkataster eingetragen.

## **2.2. Lage: Makrolage**



Die Liegenschaft liegt in der Bahnstraße in **Langenlebar-Unteraigen**, einem Ortsteil der Stadtgemeinde Tulln an der Donau (Niederösterreich). Langenlebar ist historisch aus Oberaigen und Unteraigen entstanden und liegt am südlichen Donauufer, rund 5 km östlich des Zentrums von Tulln. Der Ort umfasst etwa 1.500 Gebäude und rund 2.523 Einwohner; durch Zweitwohnsitzsiedlungen in den Donauauen ist der Anteil an Wohnstellen im Verhältnis zur Bevölkerungszahl auffällig hoch. Zu Langenlebar-Unteraigen zählen u. a. das Erholungsgebiet Sandfeld sowie der Fliegerhorst Brumowski.

Die Infrastruktur wird u. a. durch eine Kaserne/Fliegerhorst und ein Betonwerk geprägt.

Vor Ort gibt es Kindergarten und Volksschule; außerdem ist die Bundesfachschule für Flugtechnik am Fliegerhorst angesiedelt. Verkehrlich ist Langenlebarn über die B 14 angebunden; die Franz-Josefs-Bahn verläuft südlich, mit der Haltestelle Langenlebarn (Wiener S-Bahn im Halbstundentakt). Eine Anschlussbahn zum Fliegerhorst besteht, wird aber kaum genutzt.

**Tulln an der Donau** ist die Bezirkshauptstadt mit 16.951 Einwohnern (Stand 1.1.2025) und umfasst neun Ortschaften, darunter Langenlebarn-Oberaigen und Langenlebarn-Unteraigen.

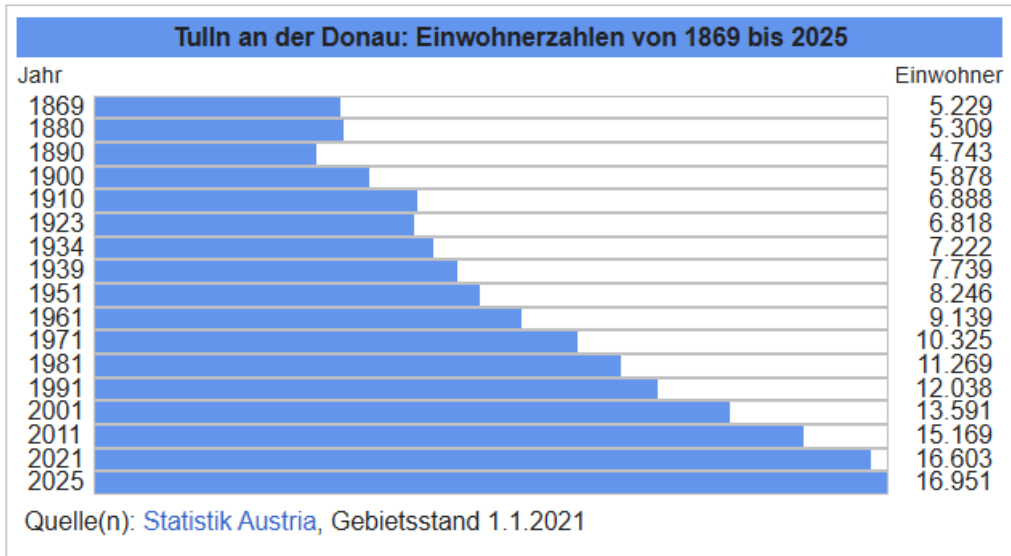
Das Gemeindegebiet umfasst folgende neun Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2025):

- Frauenhofen (116)
- Langenlebarn-Oberaigen (1444) samt Gemeinde-Au und Rafelswörth
- Langenlebarn-Unteraigen (1079) samt Mühl- und Weidenhaufen
- Mollersdorf (164)
- Neuaigen (576) samt Waldsee
- Nitzing (402) samt Badensee
- Staasdorf (242)
- Trübensee (121)
- Tulln an der Donau (12.807) samt Baumschule Praskac, Bildereiche und In der Au

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Frauenhofen, Langenlebarn-Oberaigen, Langenlebarn-Unteraigen, Mollersdorf, Neuaigen, Nitzing, Staasdorf, Trübensee und Tulln.

Tulln ist ein wichtiger Verkehrsknoten und ein regionales Schul- und Ausbildungszentrum mit mehreren höheren Schulen, Fachschulen und Forschungseinrichtungen.

Bevölkerungsentwicklung:

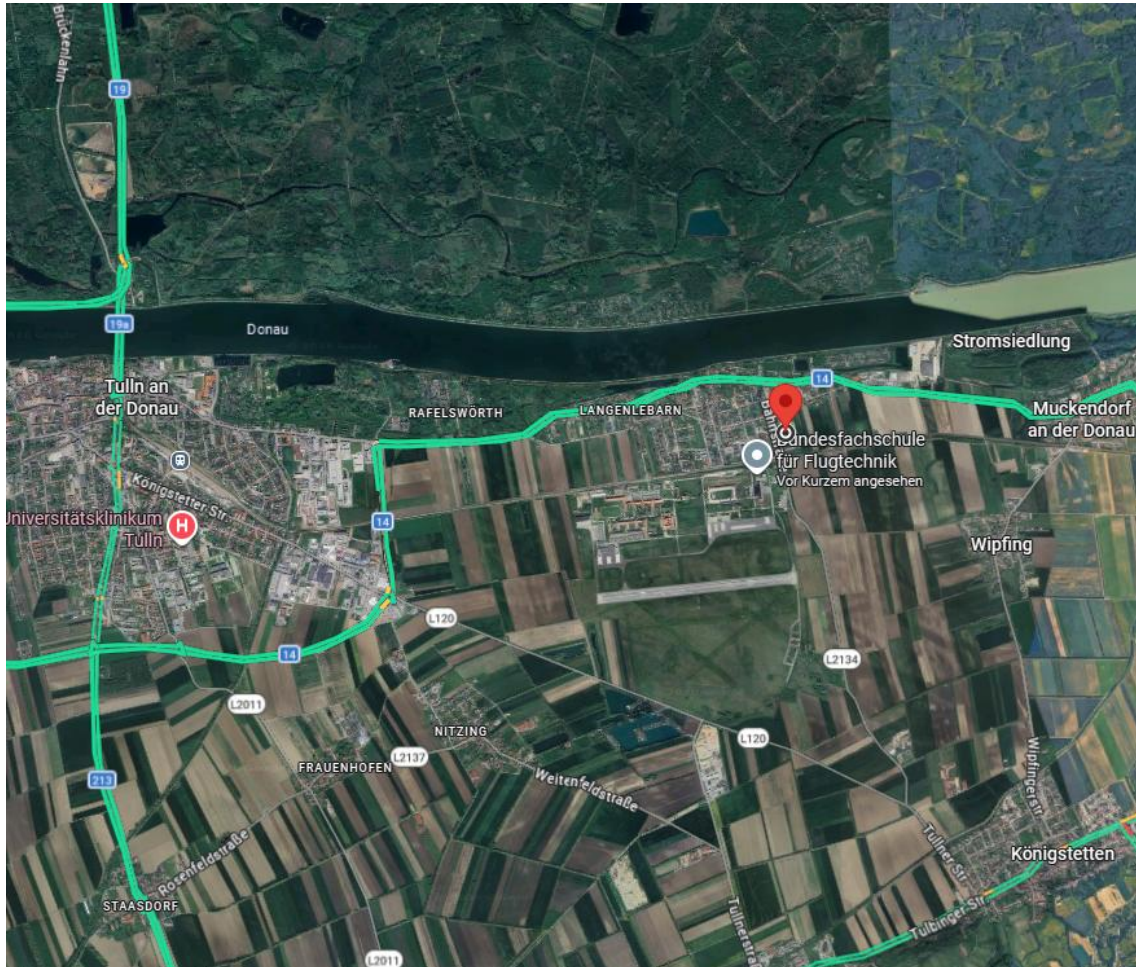


Verkehr:

Tulln ist ein bedeutender Verkehrsknoten in Niederösterreich. Tulln hat zwei Donaubrücken (Tullner Donaubrücke und Rosenbrücke), Bundesstraßen, einen Bahnhof an der Franz-Josefs-Bahn und einen weiteren, welcher im Stadtzentrum an der Tullnerfelder Bahn liegt (*Tulln Stadt*), eine Schiffsanlegestelle, einen Yachthafen und den Militärflugplatz „*Fliegerhorst Brumowski*“ in der Nachbarortschaft Langenlebarn. Langenlebarn besitzt zusätzlich eine Bahnhaltestelle an der bereits oben genannten Bahnstrecke Wien – Gmünd.

Die Tullner Straße B 19 ist neben der Kremser Schnellstraße eine viel befahrene Strecke zwischen der Westautobahn und der Stockerauer Schnellstraße.

### Mikrolage:



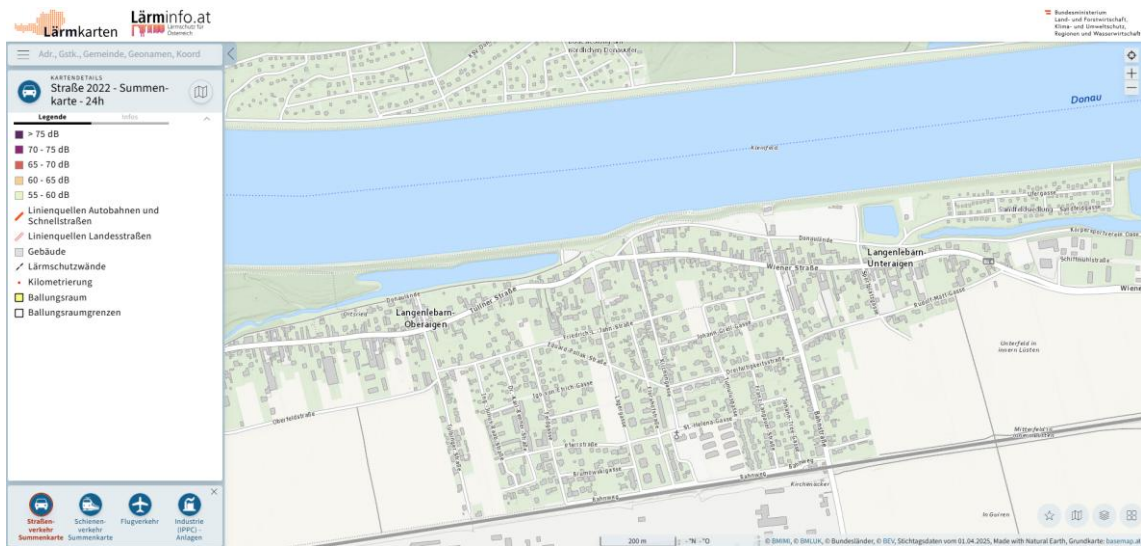
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Bahnstraße im Osten des Ortsgebietes von Langenlebarn.

In einem Umkreis von ca. 1,5 km befinden sich ein Supermarkt, Schule und Kindergarten und Ärzte.

Die Entfernung nach Tulln beträgt ca. 5 km. Hier befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Einkaufszentren, Ärzte, Apotheken, usw.

Lärmkarte:

Straßenverkehr



Schieneverkehr



Entsprechen der Lärminfo des BM für Nachhaltigkeit und Tourismus besteht bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und keine Lärmbelastung durch den Schienenverkehr.

**Hochwasser / Gefährdung**

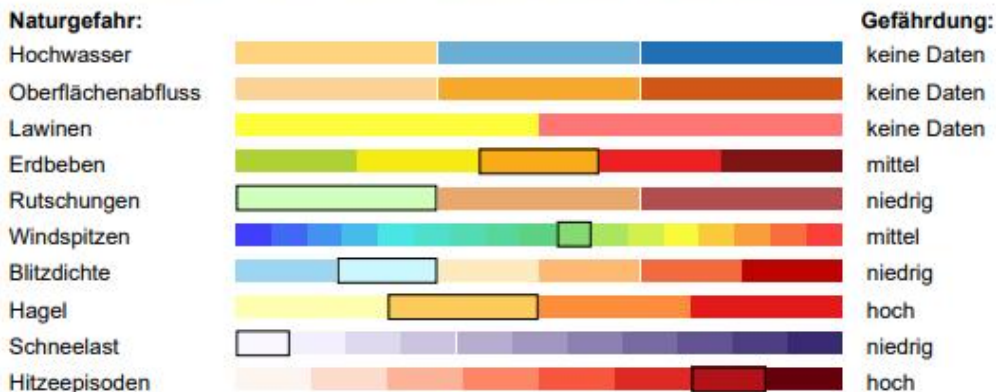
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

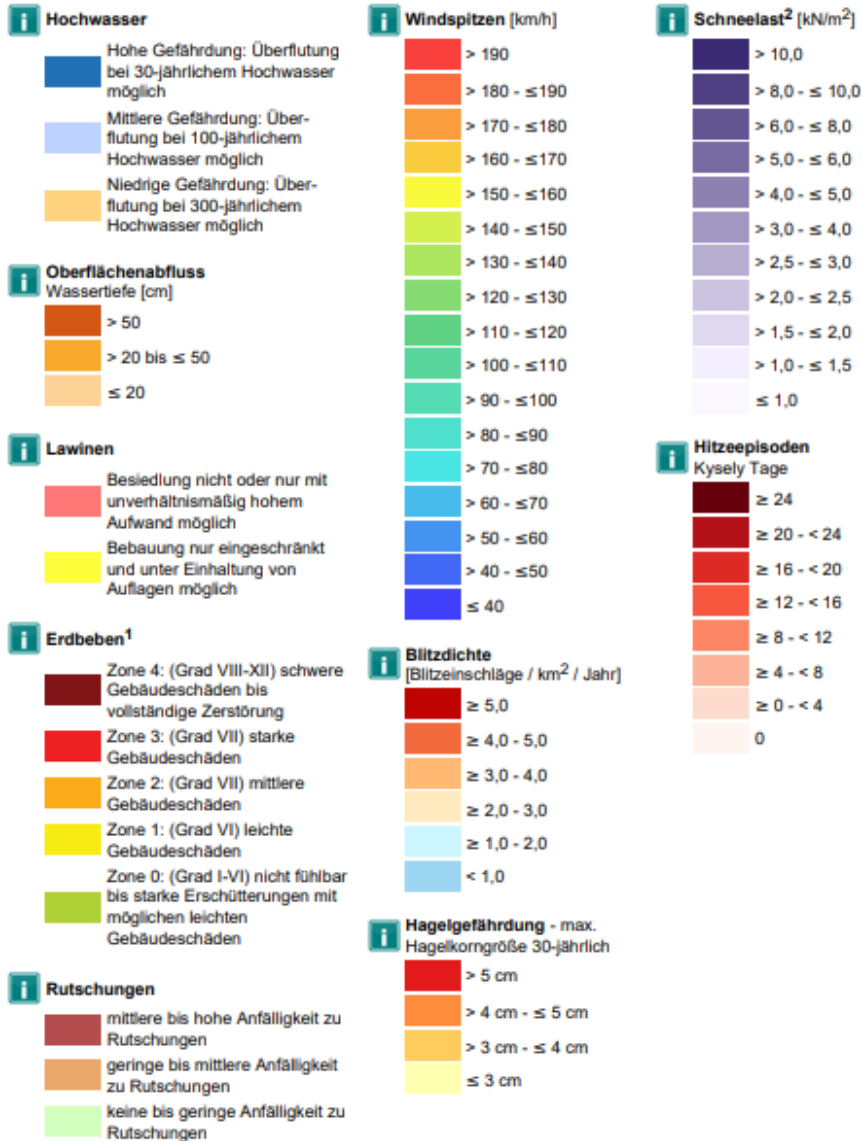
**HORA-Pass**

Adresse: -  
Seehöhe: 175 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 48,32917° N | 16,12259° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. 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.



**Legende und weiterführende Informationen**



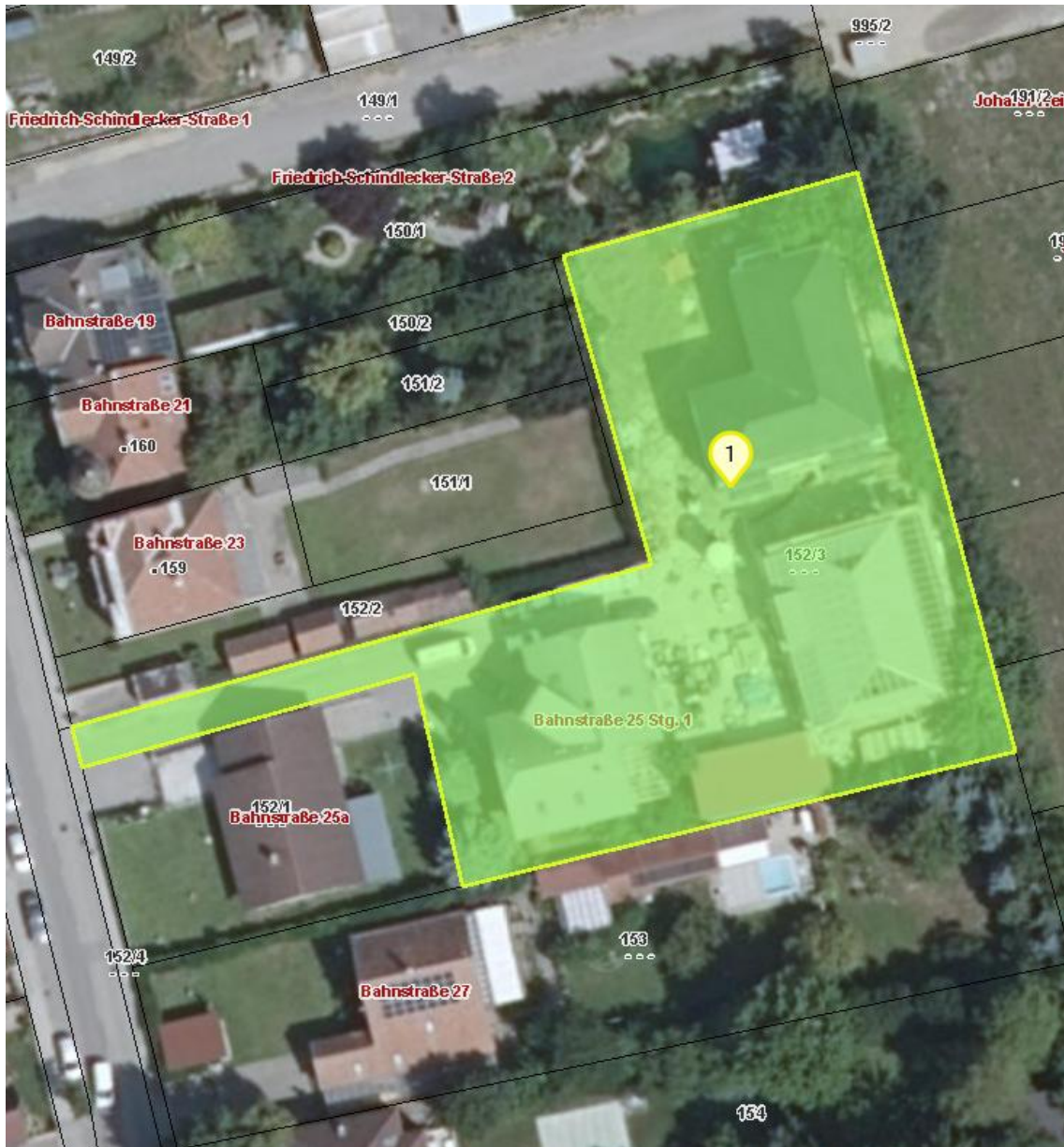
<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1  
<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

### **2.3. Maße, Figuration, Topographie:**

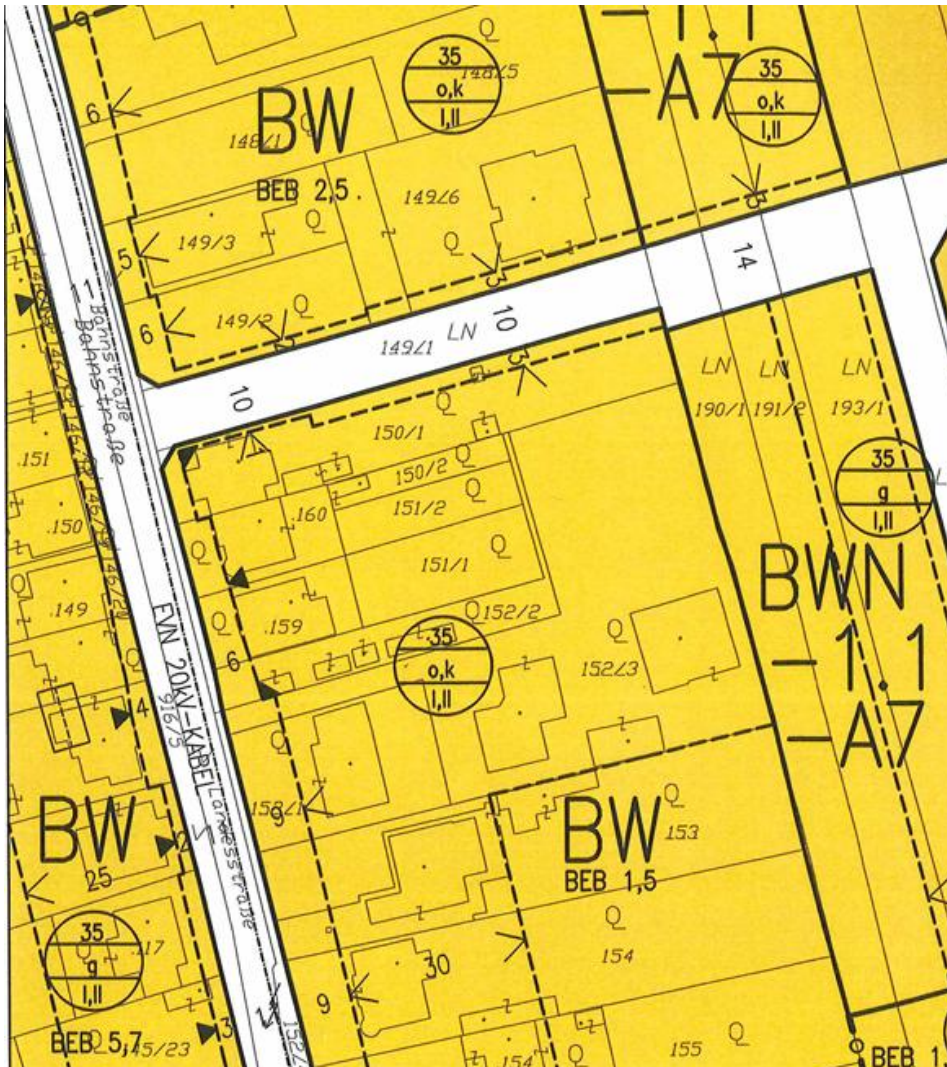


Das Grundstück 152/3 bildet eine unregelmäßige Form. Das Grundstück grenzt an der Westseite an das öffentliche Gut, daher ist von der Bahnstraße eine Zufahrt/Zugang auf Eigengrund gegeben. Die Länge in Nord-Südrichtung beträgt ca. 56 m, in Ost-Westrichtung max. 86 m. Im Anschluss an die Zufahrt an der Westseite ist das L-förmige Grundstück gut konfiguriert und gut bebaubar. Das Grundstück ist nahezu eben.

#### **2.4. Anschlüsse:**

Auf der Liegenschaft befinden sich Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom. Die Beheizung des Gästehauses erfolgt mittels Wärmepumpe. Informationen über den Baustrom wurden nicht erteilt.

#### **2.5. Flächenwidmung und Bebauung:**



Flächenwidmung Bauland Wohngebiet

Bebauungsbestimmungen:

Bebauungsdichte 35 %

Offene oder gekoppelte Bauweise

Bauklasse I,II

**§ 16**

**Bauland**

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1. Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;
2. Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine, das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen;
3. Betriebsgebiete, die für Bauwerke solcher Betriebe bestimmt sind, die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen. Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind unzulässig.
4. Industriegebiete, die für betriebliche Bauwerke bestimmt sind, die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwidmungsarten zulässig sind. Betriebe, die einen Immissionsschutz gegenüber ihrer Umgebung beanspruchen, sind unzulässig.
5. Agrargebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen;
6. Sondergebiete, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist. Das sind Nutzungen,
  - die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u. dgl.) erfordern oder
  - denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u. dgl.) zugeordnet werden soll oder
  - die sich nicht in die Z 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u. dgl.) einordnen lassen.
7. Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen, die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

(2) In Bauland-Sondergebieten sind Wohngebäude sowie eine sonstige Wohnnutzung nur insoweit zuzulassen, als diese mit Rücksicht auf den verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein müssen. In Bauland-Betriebsgebieten dürfen an bestehenden Wohngebäuden bzw. für Wohnzwecke bewilligten Teilen des Betriebsgebäudes Umbauten sowie Zubauten bis 20 % der Grundrissfläche der bisherigen Wohnnutzung, insgesamt höchstens jedoch 60 m<sup>2</sup>, vorgenommen werden. Bei der Berechnung ist vom bewilligten Baubestand am 1. Februar 2015 auszugehen.

(3) Sofern die besondere Zweckbindung von Kerngebieten, Betriebsgebieten und Sondergebieten dies nicht ausschließt, können erforderlichenfalls in allen Baulandwidmungsarten auch Bauwerke und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes, der öffentlichen Sicherheit sowie für die religiösen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse zugelassen werden.

(3a) In Industriegebieten ist die Errichtung von Bauwerken auch solcher Betriebe – ausgenommen Handelseinrichtungen gemäß § 18 – zulässig, die im Betriebsgebiet errichtet werden dürfen, wenn dafür weniger als zwei Drittel der als Industriegebiet gewidmeten Flächen in Anspruch genommen werden.

(4) Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie zur Sanierung und/oder Sicherung von Altlasten bzw. Verdachtsflächen kann das Bauland in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden, wenn zugleich im örtlichen Raumordnungsprogramm sachgerechte Voraussetzungen für deren Freigabe festgelegt werden. Als derartige Voraussetzungen kommen die Bebauung von Baulandflächen mit gleicher Widmungsart zu einem bestimmten Prozentsatz, die Fertigstellung oder Sicherstellung der Ausführung infrastruktureller Einrichtungen sowie von Lärmschutzbauten und dergleichen in Betracht. Eine fehlende Standorteignung gemäß § 15 Abs. 3 kann – ausgenommen Altlasten und Verdachtsflächen – durch Freigabevoraussetzungen nicht ersetzt werden.

Die Freigabe erfolgt durch Verordnung des Gemeinderates nach Erfüllung der festgelegten Freigabevoraussetzungen. Die Freigabe von Teilen einer Aufschließungszone ist zulässig, wenn die jeweils festgelegten Freigabevoraussetzungen für diesen Bereich erfüllt sind, der Gemeinde keine unwirtschaftlichen Aufwendungen für die Grundausstattung erwachsen und die ordnungsgemäße Bebauungsmöglichkeit der verbleibenden Restfläche gesichert bleibt.

Ist für eine Aufschließungszone im Flächenwidmungsplan keine innere Verkehrserschließung festgelegt oder soll die festgelegte verändert werden, darf die Freigabe erst bei Sicherstellung einer Verkehrserschließung im Sinne des § 32 erfolgen. Ein Verfahren nach § 25 ist hierfür nicht erforderlich.

(5) Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Kerngebiet können erforderlichenfalls ganz oder für Teilbereiche hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet werden (z. B.: Verwaltungs- und Schulungsgebäude, emissionsarme Betriebe u. dgl.). Im Bauland-Agrargebiet können erforderlichenfalls im Übergang zum Grünland Bereiche festgelegt werden ("Hintausbereiche"), in denen jegliche Wohnnutzung unzulässig ist. Zur Sicherung des strukturellen Charakters, darf die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als zwei bzw. drei Wohnungen im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, [LGBL Nr. 1/2015](#) in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden. Im Rahmen der bestehenden Gebäudehülle (ausgenommen Gaupen) darf bei Wohngebäuden, die vor der Eintragung der Beschränkung der Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan bewilligt wurden, eine Wohneinheit zusätzlich – höchstens jedoch insgesamt vier – geschaffen werden. Des Weiteren darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „maximal sechs Wohneinheiten“, „maximal zwölf Wohneinheiten“ oder „maximal zwanzig Wohneinheiten“ verbunden werden; unter dieser Bezeichnung dürfen nicht mehr als sechs bzw. zwölf bzw. zwanzig Wohnungen im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, [LGBL Nr. 1/2015](#) in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.

(6) Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen können in den Widmungsarten Bauland-Kerngebiet, Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Sondergebiet Hochhauszonen festgelegt werden. Bei dieser Festlegung ist die maximal zulässige Gebäudehöhe anzugeben. Die Raumverträglichkeit für eine Bebauung ist spätestens bei Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen (§ 20 Abs. 1 Z 6 NÖ Bauordnung 2014, [LGBL Nr. 1/2015](#)). Außerhalb von Hochhauszonen ist die Errichtung von Hochhäusern – mit Ausnahme von Silos und ähnlichen technischen Anlagen, in denen Aufenthaltsräume nicht oder nur im unbedeutenden Ausmaß vorhanden sind – unzulässig. Dieses Verbot gilt nicht im Bauland-Industriegebiet für Verwaltungsgebäude von dort zulässigen Betrieben.

## **2.6. Beschreibung des Gebäudes und der Liegenschaft:**

Die Liegenschaft EZ 545, KG 20148 Langenlebarner-Unteraigen, besteht aus dem Grundstück 152/3, welches im Grenzkataster eingetragen ist. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 2.417 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist überwiegend eingefriedet. Auf dem Grundstück befinden sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vier Gebäude: das ursprünglich 1983 errichtete Wohnhaus, welches aktuell entkernt ist und im Rahmen eines Um- und Neubaus im Jahr 2022 in ein Wohnhaus mit vier Wohneinheiten umgewandelt werden sollte, sowie ein ab ca. 2023 errichteter Neubau, der nicht fertiggestellt ist und insgesamt acht Wohnungen umfassen sollte. An der Westseite im Bereich der Zufahrt befindet sich das Gästehaus aus dem Jahr 2010, welches aktuell augenscheinlich teilweise als Unterkunft bzw. Mietshaus genutzt wird. An der Südseite des Grundstücks befindet sich darüber hinaus ein Garagengebäude, das ebenfalls 2010 errichtet wurde.

Die Liegenschaft wurde auf Grundlage einer Grundabteilungsbewilligung aus dem Jahr 1978 neu geordnet.

Im Jahr 1983 wurde für das Grundstück 152/3 ein Bauansuchen für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage eingebracht. Dieses wurde im Bereich der südöstlichen Grundstücksecke errichtet. Nach Durchführung der Bauverhandlung wurde mit Bescheid vom 21.04.1983 die baubehördliche Bewilligung erteilt. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte 1989. In weiterer Folge wurde die Benützungsbewilligung für das Wohnhaus mit Garage erteilt.

Das Haus ist teilunterkellert. Im Bauakt finden sich nachfolgende Angaben zur Bauausführung und zu den verwendeten Materialien:

- Fundamente / Keller / Wände in Massivbauweise
- Außenwände aus Hohlblock, Ytong, Schalsteinen bzw. anderen massiven Baustoffen
- Zwischenwände teilweise aus Ziegel
- Decken: Fertigdecken
- Dachkonstruktion: Holz
- Dachdeckung: Wellenplatten
- Dachwasserableitung: Dachrinne / Saumrinne
- Außenputz: Edelputz, teilweise Eternitverkleidung
- Stiegenanlage: Massivstiege

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Tulln vom 12.04.2010 wurde die gewerbebehördliche Genehmigung sowie die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb eines Gästehauses mit Nebengebäude einschließlich aller technischen und maschinellen Einrichtungen erteilt.

Das Gästehaus befindet sich auf der Liegenschaft östlich der Bahnstraße und ist über eine Fahnenzufahrt erreichbar. Die Zufahrt weist laut Projektunterlagen eine Breite von rund 4,00 m und eine Länge von ca. 33,00 m auf.

Die Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück wurde in den Unterlagen mit folgenden Grenzabständen beschrieben:

- ca. 3,50 m zur südlichen Grundstücksgrenze,
- ca. 6,80 m zur westlichen Grundstücksgrenze,
- ca. 5,50 m zur nördlichen Grundstücksgrenze,
- ca. 14,80 m zur östlichen Grundstücksgrenze.

Das Gästehaus wurde in massiver Bauweise errichtet und umfasst Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Die bauliche Ausführung stellt sich laut Unterlagen wie folgt dar:

- Gründung mittels Stahlbetonfundamentplatte auf Streifenfundamenten
- Außenmauerwerk aus 25 cm Porotherm-Ziegelmauerwerk mit 20 cm Vollwärmeschutzsystem
- tragende Innenwände aus 25 cm Porotherm-Ziegelmauerwerk
- Zwischenwände aus 10 cm Ziegelsteinen
- Decke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss als 20 cm starke Elementdecke
- Stiegen in Stahlbetonbauweise mit rutschfester Auflage
- Dachausbildung als Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 40°
- Dacheindeckung mit Bramacdeckung
- Einbau eines Isolierkaminsystems
- Beheizung über eine zentrale Warmwasserheizung
- Ausführung als Niedertemperatur-Fußbodenheizung
- Energieversorgung über eine Erdwärme-Wasser/Wasser-Anlage
- zusätzliche Solaranlage an der südseitigen Dachfläche zur Warmwassergewinnung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Sprossenteilung
- furnierte Holztüren im Innenbereich

- Fassade mit Silikatputz auf Wärmedämmverbundsystem

Für die Nassräume wurden Fußbodenaufbauten mit Schüttung, Estrich und Fliesen, für Aufenthalts- und Wohnräume Aufbauten mit Schüttung, Estrich und Parkett ausgeführt. Die lichte Raumhöhe wurde in den Unterlagen mit 2,80 m im Erdgeschoss sowie 2,60 m im Obergeschoss und Dachgeschoss ausgewiesen.

Zusätzlich wurde ein Nebengebäude zur Unterbringung von Fahrrädern und zwei PKW errichtet. Für dieses Nebengebäude ist in den Unterlagen eine Größe von 5,86 m x 11,73 m angegeben. Die Ausführung des Nebengebäudes erfolgte wie folgt:

- Gründung auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit bewehrtem Unterbeton
- Außenwände aus 25 cm Betonhohlblockmauerwerk
- Putzsystem aus Maschinenputz und Silikatputz
- Dachausbildung als Pultdach mit 5° Dachneigung
- Dacheindeckung mit Dachpaneelen DP 100/142 in REI 60
- Fußboden als Estrich mit Fliesenbelag
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

2015 erfolgte die Errichtung einer Terrassenüberdachung sowie einer Eingangsüberdachung beim bestehenden Gästehaus / Bestandsgebäude. Dabei wurde die bestehende Terrasse überdacht. Die Tragkonstruktion besteht aus Leimsäulen und Sparren. Die Säulen sind mit einem Eisenschuh mit dem Fundament verbunden. Darauf wurde ein Pultdach aufgesetzt und mit Verbundsicherheitsglas eingedeckt.

Eine Eingangsüberdachung des Haupteingangs an der Nordwestfront des Gebäudes wurde mit einem dreiteiligen Schiebetürelement abgeschlossen. Diese Elemente sind beliebig verschiebbar. Die Tragkonstruktion der Einhausung besteht aus Formrohren und rechteckigen Trägern. Die Säulen sind mit dem Unterbau verschraubt. Die Dachwässer werden auf Eigengrund versickert.

Mit Schreiben der Stadtgemeinde Tulln vom 09.10.2020 wurde ein Verbesserungsauftrag erteilt. Am 09.08.2023 wurde die Fertigstellung angezeigt und die widmungsgemäße Benutzbarkeit bescheinigt.

Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Tulln vom 11.03.2024 wurde der Stadtgemeinde Tulln die Auflassung der Betriebsanlage sowie die derzeitige nicht gewerbliche Nutzung mitgeteilt.

**2022 wurde die Schaffung von insgesamt 12 Wohnungen baubewilligt.  
Nachfolgend eine Zusammenfassung der Baubeschreibung des geplanten  
Projektes:**

Die vorliegende Baubeschreibung vom 01.11.2022 betrifft ein Wohnbauvorhaben auf der Liegenschaft Bahnstraße 25, 3425 Langenlebar, Grundstück Nr. 152/3, EZ 545, in der Katastralgemeinde Langenlebar-Unteraigen. Als Bauwerber bzw. Grundeigentümer wird die Exakt Real Projekt Langenlebar GmbH, vertreten durch Herrn Ismail Bulduk, angeführt. Der Planverfasser ist die SK LARGE GmbH mit Sitz in Lichtenwörth.

Gegenstand des Vorhabens ist die Schaffung von insgesamt zwölf Wohneinheiten. Dies erfolgt einerseits durch die Errichtung von acht neuen Wohnungen, andererseits durch die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes mit vier weiteren Wohneinheiten. Zusätzlich umfasst das Projekt die Herstellung von zwei Reihengaragen, insgesamt 22 Stellplätzen sowie eines Müllplatzes. Es handelt sich somit nicht nur um einen klassischen Neubau, sondern um eine Kombination aus Bestandsentwicklung, baulicher Erweiterung und ergänzender Infrastruktur. Das bestehende Grundstück sollte dabei intensiver genutzt werden, wobei sowohl vorhandene Bauteile eingebunden als auch neue Baukörper ergänzt werden sollten. Im Zuge des neuen Projekts wurde im Gartenbereich ein Neubau errichtet; außerdem wurde das bestehende Haus (Wohnhaus aus 1983) aufgestockt. Im Garten sollte zusätzlich eine oberirdische Garage mit 13 Stellplätzen ausgeführt werden. Die restlichen erforderlichen Stellplätze sollten ebenfalls am Grundstück angeordnet werden. Das Projekt zielte damit auf eine umfassende Neuordnung und Verdichtung der Liegenschaft ab.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück im Widmungsbereich BW – Bauland Wohngebiet. Die zulässige Bebauung ist mit 35 % angegeben. Vorgesehen bzw. zulässig sind offene und gekoppelte Bauweise in den Bauklassen I und II. Die zulässige Gebäudehöhe wird mit 8,00 m angegeben.

Auch die Flächen- und Maßangaben werden in der Baubeschreibung von 2022 konkret ausgewiesen. Die Grundstücksfläche beträgt 2.417 m<sup>2</sup>. Die bebaubare Fläche wird mit 671,90 m<sup>2</sup>, die tatsächlich bebaute Fläche mit 657,51 m<sup>2</sup> angegeben. Die Baudichte beträgt 1,5, die Anzahl der Geschosse wird mit drei ausgewiesen. Damit wird ersichtlich, dass das Grundstück in relativ intensiver Form bebaut ist, ohne jedoch die in den Unterlagen genannten Grenzwerte vollständig auszuschöpfen. Die

numerischen Kennzahlen bilden die Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens und verdeutlichen zugleich dessen Umfang.

Die geplanten Wohnungen verteilen sich auf Stiege 2 und Stiege 3. In Stiege 3 (Neubau) sind acht Wohnungen vorgesehen, in Stiege 2 (Aufstockung und Umbau des Wohnhauses von 1983) weitere vier Wohnungen. Zusätzlich werden im Erdgeschoss des Wohngebäudes Stiege 2 diverse allgemeine Räumlichkeiten und Einlagerungsräume ausgewiesen.

Die Wohnungen unterscheiden sich in Größe und Freiflächen, weisen jedoch insgesamt eine gut strukturierte Aufteilung auf. Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt laut Einreichplanung 974,06 m<sup>2</sup>. Hinzu kommen 149,68 m<sup>2</sup> Terrassen- und Balkonflächen sowie 168,51 m<sup>2</sup> Gartenflächen. Diese Zusammenstellung zeigt, dass nicht nur reine Innenflächen geschaffen werden sollten, sondern auch ein erheblicher Anteil an privaten oder halbprivaten Freibereichen sowie allgemeinen Teilen wie Fahrradabstellräumen, Hobbyräumen und Einlagerungsräumen für jede Wohnung vorgesehen ist.

Die Raumhöhen sind in den Unterlagen getrennt nach Neubau und Bestandshaus mit Aufstockung dargestellt. Im Neubau betragen die Raumhöhen im Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils 2,50 m, im Dachgeschoss 2,54 m. Im Bestandshaus mit Aufstockung werden für das Erdgeschoss 2,20 m, für das Obergeschoss 2,64 m und für das Dachgeschoss 2,70 m angegeben. Diese Unterschiede erklären sich aus der Kombination von bestehender und neuer Bausubstanz. Während im Neubau moderne, einheitliche Raumhöhen vorgesehen sind, orientiert sich die Bestandsnutzung an den vorhandenen konstruktiven Gegebenheiten, die im Zuge der Aufstockung ergänzt und angepasst werden.

Die technische Erschließung des Projekts ist in der Baubeschreibung ebenfalls klar festgelegt. Die Trinkwasserversorgung soll über die öffentliche Wasserleitung, die Stromversorgung über einen öffentlichen Energieversorger und die Schmutzwasserentsorgung über den öffentlichen Kanal erfolgen. Die Regenwässer sollen in eine Sickergrube beziehungsweise auf Eigengrund zur Versickerung abgeleitet werden. Als Heizsystem ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen.

Laut Baubeschreibung sind für die geplanten zwölf Wohnungen nach dem zugrunde gelegten Stellplatzschlüssel 18 Pflichtstellplätze erforderlich, da pro Wohnung 1,5 Stellplätze angesetzt werden. Zusätzlich sollten für die bestehende oder mitberücksichtigte Pension weitere vier Stellplätze zur Verfügung stehen. Von den

insgesamt 22 geplanten Stellplätzen auf dem Grundstück sollten 13 Stellplätze im Bereich der Garage bzw. Tiefgarage entstehen, die restlichen Stellplätze im Freien. Damit sollte die gesamte Stellplatzverpflichtung am eigenen Grundstück erfüllt werden.

**Bauausführung (real/geplant):**

Als tragende Außenwände werden massive Ziegelwände mit 25 cm Stärke sowie im Bestand eine 40 cm starke Betonwand genannt. Die Fundamente sind auf frostfreiem und tragfähigem Boden gegründet. Für die Dachkonstruktion und Dachform ist eine Holzdachkonstruktion mit Satteldach vorgesehen. Die einzelnen Gebäude (Neubau / Bestand) bzw. Stiegen weisen unterschiedliche Dachneigungen auf, die mit 25° bzw. 45° beschrieben werden. Die Eindeckung erfolgt mit Dachziegeln. Fenster und Türen sollen als Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und hochwärmedämmenden Kunststoffrahmen ausgeführt werden, teilweise mit Außenjalousien.

Im Bereich der Haustechnik und Entsorgung wird ausgeführt, dass sämtliche Kanalrohre als PVC-Kanalrohre mit entsprechenden Nennweiten hergestellt und mit Gefälle verlegt werden sollen. Die Grundleitungen außerhalb des Gebäudes sollen ebenfalls aus PVC-Rohren größerer Dimension hergestellt werden. Das Regenwasser soll am Eigengrund in eine Sickergrube zur Versickerung gebracht werden. Die Warmwasseraufbereitung und die Raumheizung sollen über eine Zentralheizung, konkret über eine Luft-Wärmepumpe, in Verbindung mit einer Fußbodenheizung, erfolgen.

Zusammenfassend handelt es sich bei dem vorliegenden Projekt um ein umfangreiches Wohnbauvorhaben mit Bestandseinbindung und Neubauanteilen. Das bestehende Grundstück in der Bahnstraße 25 wird durch Neubauten, Aufstockung und ergänzende Garagen- und Stellplatzanlagen verdichtet und funktional neu organisiert. Ziel ist die Schaffung von zwölf Wohneinheiten mit dazugehöriger Erschließung, Stellplatzversorgung, Müllplatz und technischer Infrastruktur.

### **Situation und Zustand bei Befundaufnahme am 16.01.2026:**

Sämtliche Bauarbeiten auf der Baustelle sind aktuell eingestellt.

Im Bereich der Zufahrt sind Baumaterialien gelagert (Kabelrolle, Pflastersteine), eine Zufahrt ist möglich. Das 2010 errichtete Gästehaus wird aktuell für Wohnzwecke zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unbekannter Personen genutzt. Laut Angaben einer Person (Frau Ailincal Ahbra, Tel: 066565766201) vor Ort wohnt diese bereits seit ca. 3 Jahren im Obergeschoss, im Erdgeschoss ist eine augenscheinlich ältere Dame untergebracht (Pflegebett). Weitere Personen sind vor Ort, eine Unterhaltung ist lediglich mit Frau Ahbra möglich. Die Räume des Gästehauses werden offensichtlich aktuell als Unterkunft genutzt. Nähere Informationen können bei der Befundaufnahme nicht eingeholt werden.

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme der Bestandsfreiheit des Gästehauses (nach Rücksprache mit dem Masseverwalter).

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem der Ausstattung, Ausführung und Nutzung unter Berücksichtigung des Baujahres guten bis mäßigen Zustand. Der Frühstücksraum und der Vorbereitungsraum werden von den Bewohnern als Küche und Esszimmer genutzt. Die Ausstattung der Küche ist improvisiert und besonders einfach. Auf einfachen Unterschränken sind diverse Elektrogeräte aufgestellt. Ein Waschtisch mit Armatur ist vorhanden. Eine mobile Herdplatte, ein Mikrowellenherd und eine Kaffeeautomat sind vorhanden, ebenso eine Waschmaschine. Die Böden der Sanitärräume und der Reception, des Frühstücksraumes und der Küche und des Technikraumes sind gefliest, in den Zimmern aller Etagen sind überwiegend Teppiche verlegt. Wände und Decken sind überwiegend gemalt. Die Zimmer sind einfach entsprechend der Nutzung und dem Baujahr ausgestattet. Die Badezimmer mit WCs verfügen über Duschen und Waschtische, die Wände sind gefliest. Im Dachgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit WC, Dusche und Eckbadewanne.

Im 1. OG ist ein Wasserschaden in einem Badezimmer bei einer elektrischen Entlüftung sichtbar.

Das Gebäude ist offensichtlich entsprechend der Einreichung ausgeführt. Es befindet sich in einem dem Alter, der Ausführung und Ausstattung und der Nutzung entsprechenden guten bis mäßigen Zustand. Der gesamte Gebäudeinnenraum ist als

ungepflegt mit üblichem aktuellen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand anzusehen.

Die Garage (Nebengebäude) war bei der Befundaufnahme versperrt und konnte nicht begangen werden.

**Bestandgebäude Stiege 2 mit 4 geplanten Wohneinheiten:**

Bei dem ehemaligen Wohnhaus wurde die im Rahmen der Einreichung geplante Aufstockung durchgeführt. Die Außenhülle des Baukörpers ist weitgehend geschlossen.

Dachstuhl und Deckung sind durchgeführt, Regenrinnen im Dachbereich angebracht, Fallrohre sind nicht montiert.

Die Fassade ist ab dem Sockelbereich gedämmt vorhanden, sämtlich Anschlüsse bei Fenstern und Türen sind nicht durchgeführt, ebenso die Fertigstellung des Sockelbereichs.

Die Fenster sind überwiegend montiert, deren Anschlüsse im Inneren und Äußeren wurden noch nicht durchgeführt, teilweise fehlen Fenster. Sämtliche Türen sind nicht montiert.

Im Inneren sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss die Zwischenwände teilweise vorhanden, im Dachgeschoss befinden sich die Räumlichkeiten weitgehend im Rohzustand, Zwischenwände sind nicht vollständig plangemäß vorhanden.

Der Umfang der bereits durchgeführten und noch durchzuführenden Arbeiten ist aus der Fotodokumentation weitgehend ersichtlich.

Insgesamt sind umfangreiche Arbeiten bei E- und Sanitärinstallationen, Innenausbau (Zwischenwände, Bodenaufbau, Isolierung, etc.), Haustechnik (Heizung), Isolationen, im Sockelbereich usw. durchzuführen.

Die Heizung befindet sich im Erdgeschoss, ob diese funktionstüchtig ist bzw. der Baubeschreibung entspricht, konnte nicht festgestellt werden.

**Neubau Stiege 3 mit 8 Wohneinheiten:**

Die Außenhülle des Baukörpers ist weitgehend geschlossen.

Dachstuhl und Deckung sind durchgeführt, Regenrinnen im Dachbereich angebracht, Fallrohre sind nicht montiert.

Die Fassade ist ab dem Sockelbereich gedämmt vorhanden , sämtlich Anschlüsse bei Fenstern und Türen sind nicht durchgeführt, ebenso die Fertigstellung des Sockelbereichs.

Im Innenbereich sind die Zwischenwände errichtete, die Wände weitgehend fertiggestellt, die Fußbodenheizung und Verteiler offensichtlich in jeder Wohnung vorhanden.

In den Wohnungen sind teilweise Böden verlegt, die Badezimmer sind teilweise gefliest, Anschlüsse für die WCs und der Küche vorhanden.

Zwischentüren sind nicht montiert, die Fenster und Schiebetüren ebenso wie die bereits verlegten Böden weisen teilweise Schäden auf. Die Stiegenhäuser sind nicht fertiggestellt.

Mit der augenscheinlich rund um die Gebäude geplante Einleitung der Dachwässer in Sickerschächte zur Versickerung auf Eugengrund wurden lediglich Grabarbeiten durchgeführt.

Insgesamt sind umfangreiche Arbeiten bei E- und Sanitärinstallationen, Fertigstellungsarbeiten im Innenausbau Haustechnik (Heizung), Isolationen im Sockelbereich, Sickerschächte und Abwasserleitungen, usw. durchzuführen.

**Außenanlagen:**

Die geplanten PKW-Stellplätze und der Spielplatz sind nicht ausgeführt.

**Rückstände Kommunalabgaben laut Magistrat der Stadt Tulln:**

Stadtgemeinde Tulln an der Donau Minoritenplatz 1, 3430 Tulln/Donau UID: ATU 37167301										Homepage: www.tulln.gv.at E-Mail: stadtlam@tulln.gv.at Telefon: 02272/690-0 Fax: 02272/690-190	
Kontoblatt Kunde											
Person: 14231, Exakt Real Projekt Langenlebrn GmbH, Pichelwangergasse 16, 1210 Wien										Jahr: 2026	
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW	
1/	70/ 4	RW/1	01.01.2026	15.11.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2023	42,69		42,69	3,88	10,00	%
1/	75/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2023	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2023	3,75		3,75			
1/	342/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2023	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2023	380,34		380,34	34,58	10,00	%
1/	350/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2023	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2023	33,57		33,57	3,05	10,00	%
1/	770/ 4	RW/1	01.01.2026	15.11.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2023	7,26		7,26	0,66	10,00	%
2/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2023	Grundsteuer B Aufrollung laut Bescheid	895,14		895,14			
3/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2023	Grundsteuer B Aufrollung laut Bescheid	106,99		106,99			
1/	400/ 1	RW/1	01.01.2026	20.12.2023	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	9,57		9,57			
1/	500/ 1	RW/1	01.01.2026	20.12.2023	SÄUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	38,29		38,29			
1/	1/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2024	Abfallwirtschaftsgebühr (70) 1. Quartal 2024	45,87		45,87	4,17	10,00	%
1/	2/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2024	Abfallwirtschaftsabgabe (770) 1. Quartal 2024	7,80		7,80	0,71	10,00	%
1/	3/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe (75) 1. Quartal 2024	3,75		3,75			
1/	10/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2024	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	343,85		343,85	31,25	10,00	%
1/	342/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2024	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2024	333,79		333,79	30,34	10,00	%
1/	350/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2024	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2024	37,60		37,60	3,42	10,00	%
2/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	148,19		148,19			
3/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	63,78		63,78			
1/	400/ 1	RW/1	01.01.2026	21.03.2024	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	5,39		5,39			
1/	500/ 1	RW/1	01.01.2026	21.03.2024	SÄUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	21,56		21,56			
1/	800/ 1	RW/1	01.01.2026	28.03.2024	131-9/2203620 Baubescheid Re-Nr.: 89 3474 1	766,30		766,30			
1/	800/ 1	RW/1	01.01.2026	28.03.2024	131-9/2203620 Baubescheid Re-Nr.: 89 3474 1	288,20		288,20			
1/	800/ 1	RW/1	01.01.2026	28.03.2024	131-9/2203620 Baubescheid Re-Nr.: 89 3474 1	98,00		98,00			
1/	400/ 1	RW/1	01.01.2026	03.05.2024	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	3,00		3,00			
1/	400/ 1	RW/1	01.01.2026	03.05.2024	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	5,76		5,76			
1/	1/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2024	45,87		45,87	4,17	10,00	%
1/	2/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2024	7,80		7,80	0,71	10,00	%
1/	3/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2024	3,75		3,75			
1/	10/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2024	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2024	194,95		194,95	17,72	10,00	%
1/	342/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2024	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2024	426,94		426,94	38,81	10,00	%
1/	350/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2024	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	37,60		37,60	3,42	10,00	%
2/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	148,19		148,19			
3/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	63,78		63,78			
1/	1/ 1	RW/1	01.01.2026	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2024, EXE b. ....	45,87		45,87	4,17	10,00	%
1/	2/ 1	RW/1	01.01.2026	15.08.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2024	7,80		7,80	0,71	10,00	%
1/	3/ 1	RW/1	01.01.2026	15.08.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2024	3,75		3,75			
1/	10/ 1	RW/1	01.01.2026	15.08.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	194,95		194,95	17,72	10,00	%
1/	342/ 1	RW/1	01.01.2026	15.08.2024	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2024	426,94		426,94	38,81	10,00	%

Erstellt am 21.01.2026 09:16:43 von Andrea Porstendorfer

Seite 1 von 2

Stadtgemeinde Tulln an der Donau Minoritenplatz 1, 3430 Tulln/Donau UID: ATU 37167301										Homepage: www.tulln.gv.at E-Mail: stadtlam@tulln.gv.at Telefon: 02272/690-0 Fax: 02272/690-190	
Kontoblatt Kunde											
Person: 14231, Exakt Real Projekt Langenlebrn GmbH, Pichelwangergasse 16, 1210 Wien										Jahr: 2022	
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW	
1/	350/ 1	RW/1	01.01.2026	15.08.2024	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	37,60		37,60	3,42	10,00	%
2/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	148,19		148,19			
3/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	63,78		63,78			
1/	400/ 1	RW/1	01.01.2026	23.09.2024	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	4,64		4,64			
1/	500/ 1	RW/1	01.01.2026	23.09.2024	SÄUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	18,58		18,58			
1/	1/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2024	45,87		45,87	4,17	10,00	%
1/	2/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2024	7,80		7,80	0,71	10,00	%
1/	3/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2024	3,75		3,75			
1/	10/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2024	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2024	194,95		194,95	17,72	10,00	%
1/	342/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2024	426,94		426,94	38,81	10,00	%
1/	350/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2024	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	37,60		37,60	3,42	10,00	%
2/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	148,19		148,19			
3/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	63,78		63,78			
1/	400/ 1	RW/1	01.01.2026	20.12.2024	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	9,29		9,29			
1/	500/ 1	RW/1	01.01.2026	20.12.2024	SÄUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	37,16		37,16			
1/	400/ 1	RW/1	01.01.2026	13.02.2025	MAHNGEBÜHR 2. Mahnung	5,76		5,76			
1/	1/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2025	47,19		47,19	4,29	10,00	%
1/	2/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2025	8,02		8,02	0,73	10,00	%
1/	3/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2025	3,75		3,75			
1/	10/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2025	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	159,20		159,20	14,48	10,00	%
1/	342/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2025	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2025	443,73		443,73	40,34	10,00	%
1/	350/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2025	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	39,14		39,14	3,56	10,00	%
2/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	148,19		148,19			
3/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	63,78		63,78			
1/	400/ 1	RW/1	01.01.2026	04.04.2025	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	4,56		4,56			
1/	500/ 1	RW/1	01.01.2026	04.04.2025	SÄUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	18,26		18,26			
1/	1/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2025	47,19		47,19	4,29	10,00	%
1/	2/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2025	8,02		8,02	0,73	10,00	%
1/	3/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2025	3,75		3,75			
1/	10/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2025	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2025	181,48		181,48	16,50	10,00	%
1/	342/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025	443,73		443,73	40,34	10,00	%
1/	350/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2025	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	39,14		39,14	3,56	10,00	%
2/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	148,19		148,19			
3/	60/ 1	RW/1	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	63,78		63,78			
1/	400/ 1	RW/1	01.01.2026	21.05.2025	MAHNGEBÜHR 3. Mahnung	5,76		5,76			
1/	400/ 1	RW/1	01.01.2026	07.07.2025	MAHNGEBÜHR 1. Mahnung	4,68		4,68			
1/	500/ 1	RW/1	01.01.2026	07.07.2025	SÄUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	18,71		18,71			

Erstellt am 21.01.2026 09:16:43 von Andrea Porstendorfer

Seite 2 von 3

**Ing. Thomas Steigberger**  
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für die Fachgruppe Immobilien

Seite 32

Obj.		Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	1/ 1		RW/1	01.01.2026	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025	47,19		47,19	4,29 10,00 %	
1/	2/ 1		RW/1	01.01.2026	15.08.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2025	8,02		8,02	0,73 10,00 %	
1/	3/ 1		RW/1	01.01.2026	15.08.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	10/ 1		RW/1	01.01.2026	15.08.2025	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2025	181,48		181,48	16,50 10,00 %	
1/	342/ 1		RW/1	01.01.2026	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	727,11		727,11	66,10 10,00 %	
1/	350/ 1		RW/1	01.01.2026	15.08.2025	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	39,14		39,14	3,56 10,00 %	
2/	60/ 1		RW/1	01.01.2026	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	148,19		148,19		
3/	60/ 1		RW/1	01.01.2026	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	63,78		63,78		
1/	1/ 1		RW/1	01.01.2026	15.11.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2025	47,19		47,19	4,29 10,00 %	
1/	2/ 1		RW/1	01.01.2026	15.11.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2025	8,02		8,02	0,73 10,00 %	
1/	3/ 1		RW/1	01.01.2026	15.11.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2025	3,75		3,75		
1/	10/ 1		RW/1	01.01.2026	15.11.2025	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2025	181,48		181,48	16,50 10,00 %	
1/	342/ 1		RW/1	01.01.2026	15.11.2025	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	727,11		727,11	66,10 10,00 %	
1/	350/ 1		RW/1	01.01.2026	15.11.2025	Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	39,14		39,14	3,56 10,00 %	
2/	60/ 1		RW/1	01.01.2026	15.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	148,19		148,19		
3/	60/ 1		RW/1	01.01.2026	15.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	63,78		63,78		
1/	400/ 1		RW/1	01.01.2026	19.12.2025	MAHNGBÜHR 1. Mahnung	12,19		12,19		
1/	500/ 1		RW/1	01.01.2026	19.12.2025	SÄUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	48,75		48,75		
<b>Summe Beleg RW/1</b>							<b>10 951,02</b>		<b>10 951,02</b>		
1/	1/ 1	SA/1353		20.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2026	49,34		49,34	4,49 10,00 %	
1/	2/ 1	SA/1353		20.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2026	8,39		8,39	0,76 10,00 %	
1/	3/ 1	SA/1353		20.01.2026	15.02.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2026	3,75		3,75		
1/	10/ 1	SA/1353		20.01.2026	15.02.2026	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	262,70		262,70	23,88 10,00 %	
1/	342/ 1	SA/1353		20.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	727,11		727,11	66,10 10,00 %	
1/	350/ 1	SA/1353		20.01.2026	15.02.2026	Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	39,14		39,14	3,56 10,00 %	
2/	60/ 1	SA/1353		20.01.2026	15.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	148,19		148,19		
3/	60/ 1	SA/1353		20.01.2026	15.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	63,78		63,78		
<b>Summe Beleg SA/1353</b>							<b>1 302,40</b>		<b>1 302,40</b>		
<b>Gesamt</b>							<b>Anfangsstand</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>
Angezeigte Buchungen							10 951,02	1 302,40		12 253,42	12 253,42
Konto							10 951,02	1 302,40		12 253,42	12 253,42

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Tulln an der Donau betrug die offene Summe an Abfallwirtschaftsgebühren, Seuchenvorsorge, Kanal, Wasser, Grundsteuer und Gebühren zum Stichtag 21.01.2026 insgesamt € 12.253,42.

## **2.7. Flächenaufstellung:**

Die Flächenangaben der ehemaligen Gästehauses sind den Planunterlagen entnommen, die Wohnnutzflächen der geplanten und nicht fertiggestellten Wohnungen dem Einreichplan vom 13.04.2023.

<b>Die Flächenangaben sind den übergebenen Unterlagen entnommen</b>		
<b>Gästehaus</b>		
<b>Erdgeschoss</b>	Reception	13,68 m <sup>2</sup>
	Frühstück	24,00 m <sup>2</sup>
	Vorbereitungsraum	13,41 m <sup>2</sup>
	Haustechnik	10,06 m <sup>2</sup>
	Flur	5,18 m <sup>2</sup>
	AR	4,25 m <sup>2</sup>
	Zimmer E1	14,19 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	3,05 m <sup>2</sup>
	Zimmer E2	14,50 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	3,18 m <sup>2</sup>
	Zimmer E3	17,02 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	3,32 m <sup>2</sup>
	WC Damen	1,89 m <sup>2</sup>
	WC Herren	1,89 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>129,62 m<sup>2</sup></b>
	Eingangsüberdachung	8,97 m <sup>2</sup>
	Terrasse überdacht	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	Stiegenhaus	3,68 m <sup>2</sup>
	Vorraum	2,13 m <sup>2</sup>
	Vorraum	19,32 m <sup>2</sup>
	Zimmer 101	20,02 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	3,66 m <sup>2</sup>
	Zimmer 102	16,72 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	3,23 m <sup>2</sup>
	Zimmer 103	14,11 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	2,70 m <sup>2</sup>
	Zimmer 104	15,52 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	2,70 m <sup>2</sup>
	Zimmer 105	19,32 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	3,85 m <sup>2</sup>
	AR	1,04 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>128,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>	Vorraum	2,86 m <sup>2</sup>
	Vorraum	2,72 m <sup>2</sup>
	Diele	10,33 m <sup>2</sup>
	Privatzimmer	28,96 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	5,80 m <sup>2</sup>
	Vorraum	6,26 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	6,64 m <sup>2</sup>
	Zimmer 201	17,32 m <sup>2</sup>
	Zimmer 202	16,88 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	4,61 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>102,38 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtsumme</b>		<b>360,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Nebengebäude Garage</b>	Garage/Lager	<b>60,19 m<sup>2</sup></b>

**Wohnprojekt 12 Wohnungen 2022**

**STIEGE 2**

GRUNDFLÄCHE: 250 m<sup>2</sup>

		BALKON/TERRASSE	GARTEN
KG	71,20m <sup>2</sup> + 114,87 m <sup>2</sup>		
TOP 1	100,63 m <sup>2</sup>		
TOP 2	85,78 m <sup>2</sup>		
TOP 3	100,63 m <sup>2</sup>		
TOP 4	85,78 m <sup>2</sup>		
<hr/>			
SUMME	558,89 m <sup>2</sup>		183,30 m <sup>2</sup>

**STIEGE 3**

GRUNDFLÄCHE: 250 m<sup>2</sup>

		BALKON/TERRASSE	GARTEN
TOP 1	69,43 m <sup>2</sup>	32,12 m <sup>2</sup>	88,81 m <sup>2</sup>
TOP 2	53,76 m <sup>2</sup>	26,29 m <sup>2</sup>	52,20 m <sup>2</sup>
TOP 3	62,70 m <sup>2</sup>	10,15 m <sup>2</sup>	27,50 m <sup>2</sup>
TOP 4	69,43 m <sup>2</sup>	7,74 m <sup>2</sup>	
TOP 5	53,76 m <sup>2</sup>	7,74 m <sup>2</sup>	
TOP 6	62,70 m <sup>2</sup>	7,74 m <sup>2</sup>	
TOP 7	82,77 m <sup>2</sup>	24,45 m <sup>2</sup>	
TOP 8	75,49 m <sup>2</sup>	24,45 m <sup>2</sup>	
<hr/>			
SUMME	530,04 m <sup>2</sup>	149,68 m <sup>2</sup>	168,51 m <sup>2</sup>

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 2417m<sup>2</sup>

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 1250 m<sup>2</sup>

BAUDICHTE: %35 =845,95m<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE: 1024,43 m<sup>2</sup>

BESTAND PENSION FLÄCHE: 174m<sup>2</sup>

TERASSEN /BAL: 111,06 m<sup>2</sup>

BEBAUBARE FLÄCHE: 671,9m<sup>2</sup>

GARTEN: 335,14 m<sup>2</sup>

BEBAUTEFLÄCHE: 657,51m<sup>2</sup>

GARAGE 1: 88,46 m<sup>2</sup>

GARAGE 2: 52,30 m<sup>2</sup>

STIEGE 3: 249,45 m<sup>2</sup>

STIEGE 2: 235,35 m<sup>2</sup>

PENSION 174,00 m<sup>2</sup>

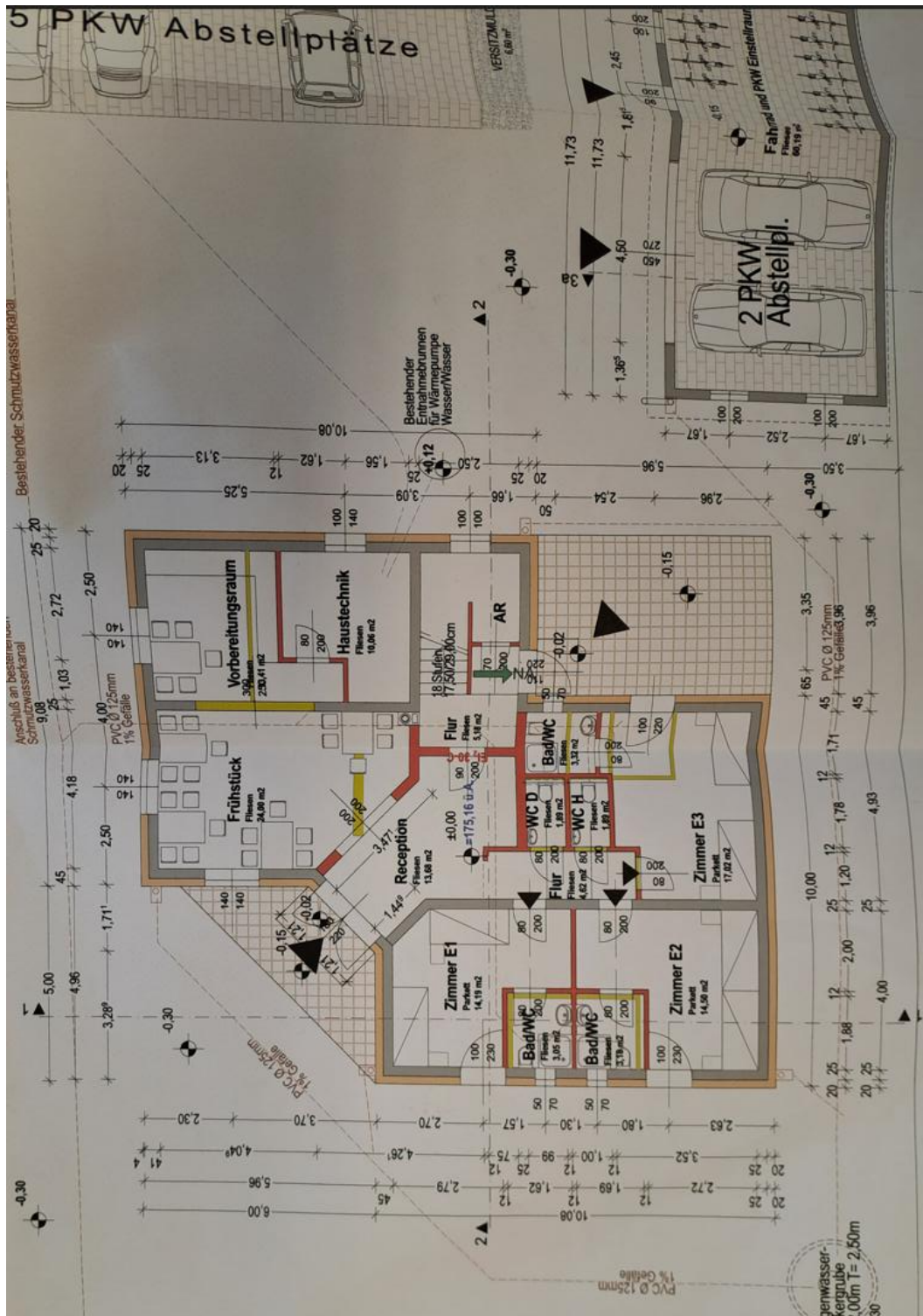
---

INSGESAMT : 799,56 m<sup>2</sup>

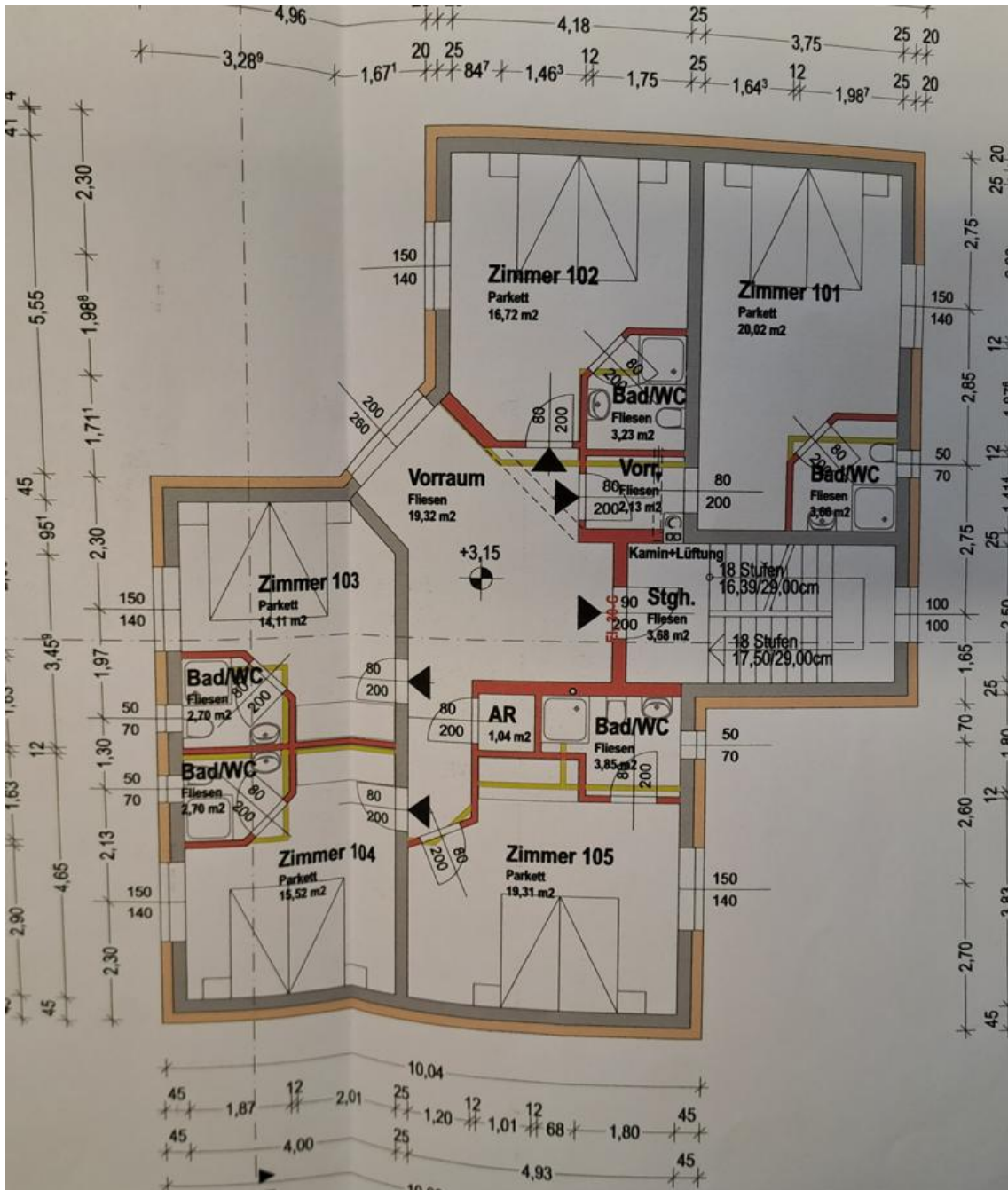


**Gästehaus 2010/2015**

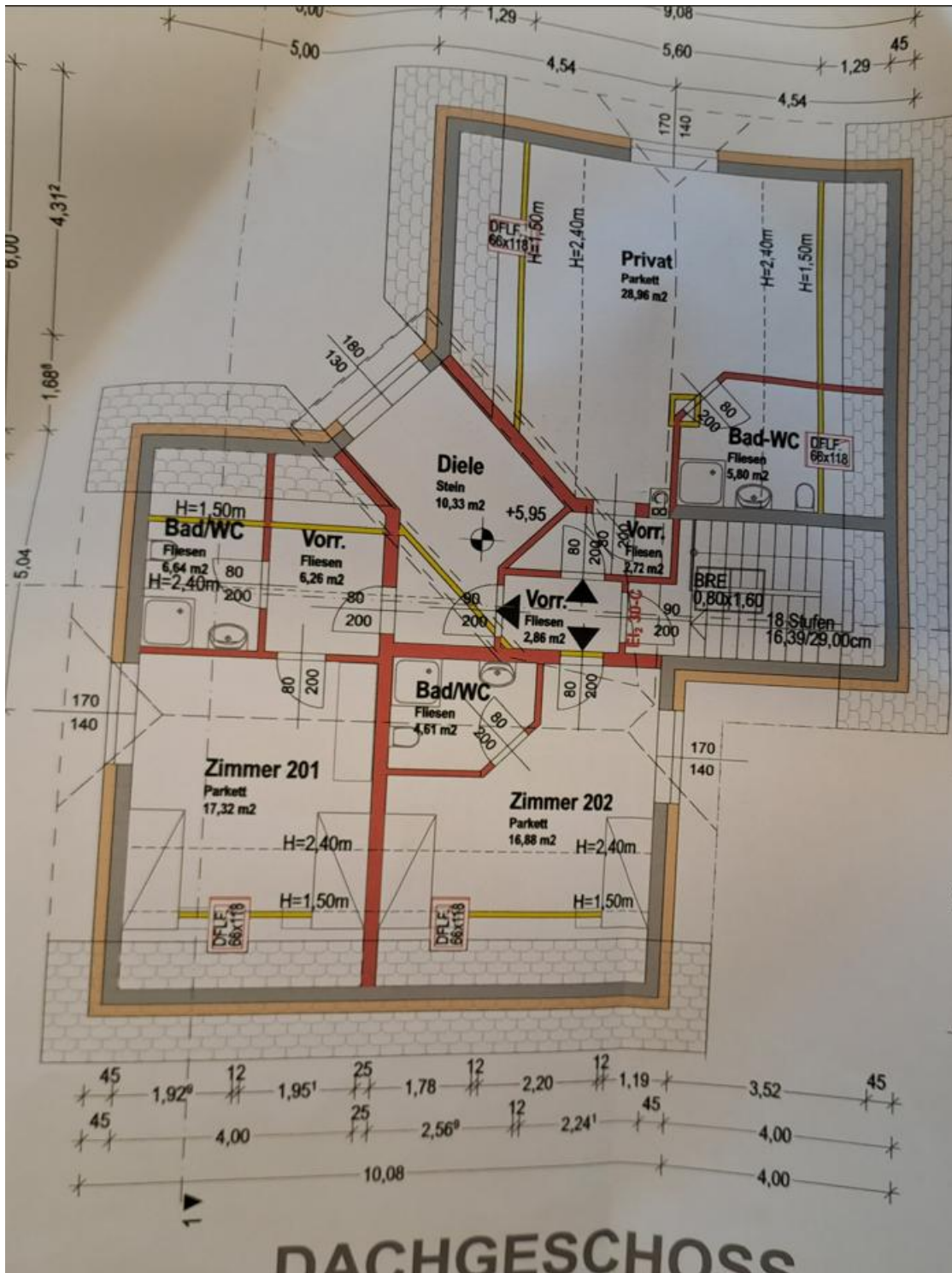
Erdgeschoss und Nebengebäude



Obergeschoss

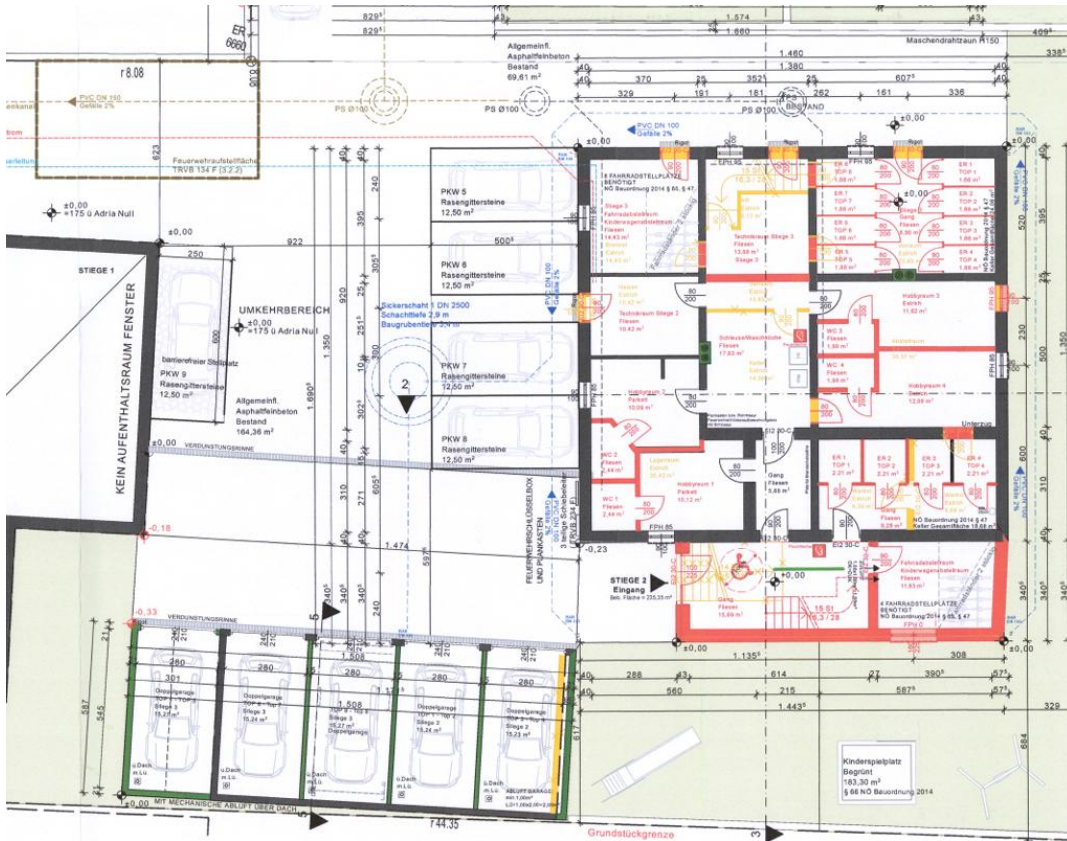


Dachgeschoss



**Wohnprojekt 2022 (Einreichplanung April 2023)**

Gebäude mit 4 Wohnungen, Stiege 2, Keller



**Obergeschoss**

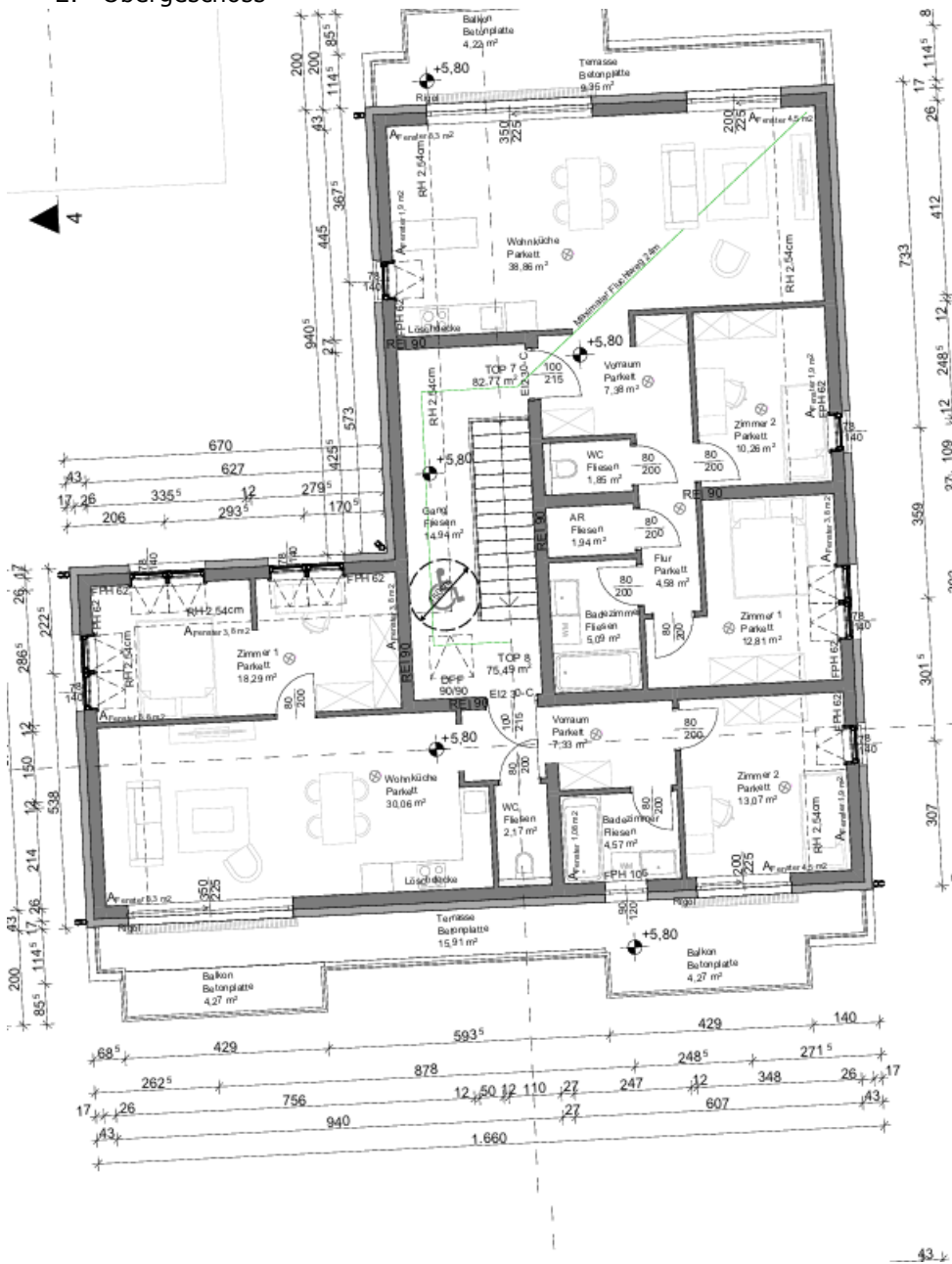




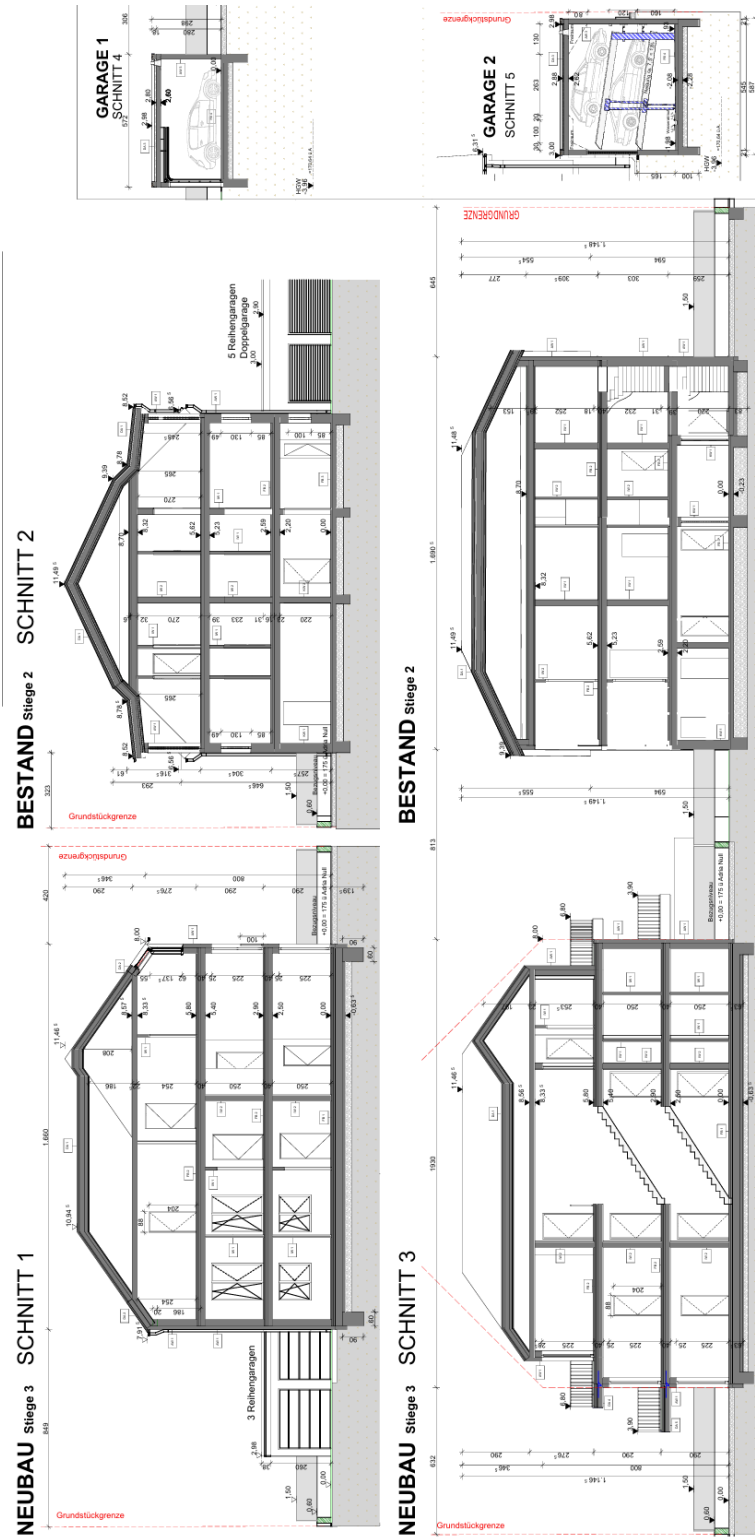




2. Obergeschoss



Schnitte



**2.9. Fotodokumentation:**

Zufahrt Bahnstraße



Ansicht von Süden

Zufahrt Fahne



Terrasse

Gästehaus Ansicht von Osten





**Eingangsüberdachung**

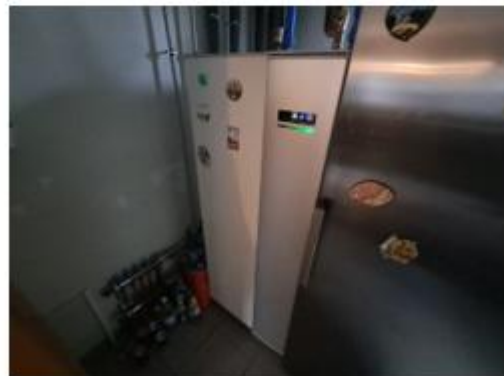
**Küche**



**Technikraum/Heizung Warmwasser**



**Frühstücksraum**



Steuerung



Verteiler Fußbodenheizung



Anschluss



Eingang



Zimmer und Badezimmer EG



Zählerkasten/Sicherungen





Aufgang 1, Obergeschoss



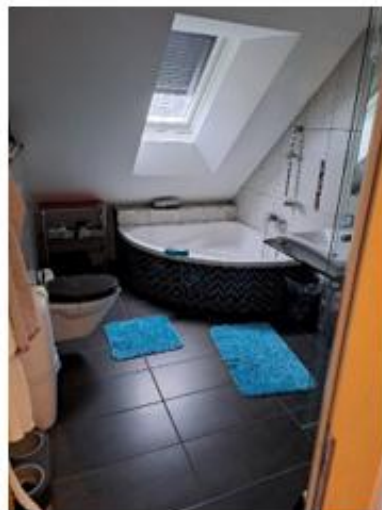


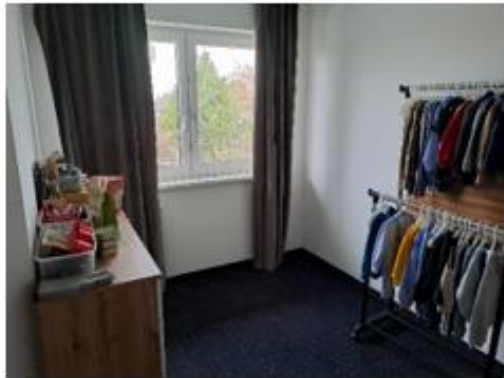
Zimmer und Bäder 1. OG





Zimmer und Bäder DG





Ansicht von Osten



Haus Stiege 2 Bestand



Ansicht von Süden



Räume EG



Technikraum/Heizung



E-Installation



Räume EG



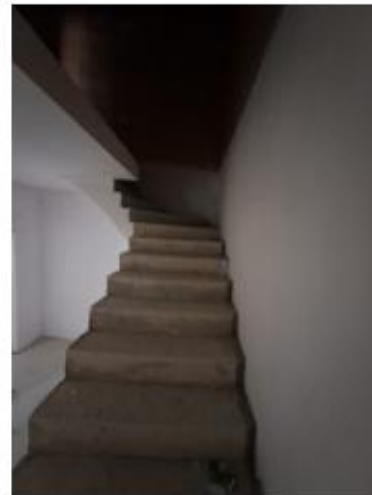


Aufgang 1. OG





Aufgang DG



Räume DG





Nebengebäude/Garage



Neubau Stiege 3 Ansicht Nordost



Ansicht von Osten



Wohnungen EG



Bad



WC



Installation



WC



Aufgang 1. OG



Sicherungskasten





Wohnungen



Aufgang 2. OG



WC





Terrasse/Balkon



Luke Zugang Dach



WC



Fußbodenheizung Verteiler



Außenansichten



## **2.10. Bestandverträge/Vermietung:**

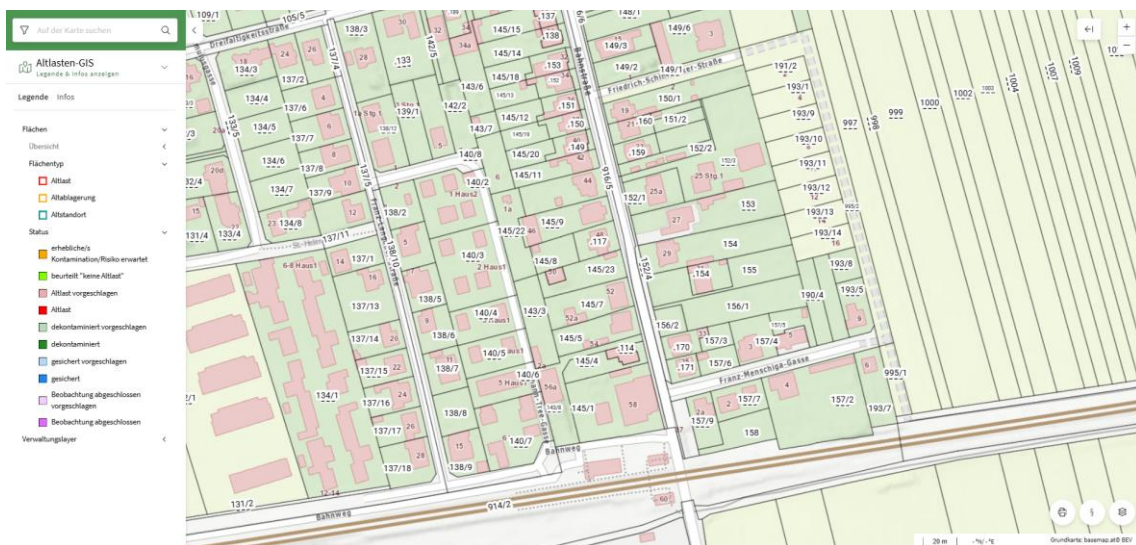
Auftragsgemäß erfolgt die nachfolgende Wertermittlung unter der Annahme der Bestandsfreiheit des Gästehauses, eine prekaristische Überlassung wird auftragsgemäß angenommen.

Im Gästehaus sind bei der Befundaufnahme drei Personen anwesend. Eine ältere Frau bewohnt offensichtlich ein Zimmer mit Bad im Erdgeschoss. Die Anwesende Frau bewohnt laut eigener Aussage Räume des Dachgeschosses mit ihren Kindern, ein Mann ist anwesend, dieser gibt keine Auskunft ob er im Haus wohnt. Bei der Begehung sind augenscheinlich mehrere Zimmer aktuell benutzt, nähere Informationen könne bei der Befundaufnahme nicht eingeholt werden.

## **2.11. Kontaminierungen:**

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

Altlastenabfrage:



Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Altlastenatlas eingetragen.

**2.12. Einrichtung/Zubehör:**

Die Bewertung erfolgt ohne Zubehör.

**2.13. Energieausweis:**

Dem SV liegt nachfolgender Energieausweis vom 08.02.2022 für die Stiegen 2 und 3 des Projektes für drei bis neun Nutzungseinheiten vor.

**BAU KONZEPT**  
ING. ROLAND KUGLER  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK



0660-3676245 | Fax: 02231-20437  
[www.bau-konzept.at](http://www.bau-konzept.at) | [office@bau-konzept.at](mailto:office@bau-konzept.at)

Theodor-Körnergasse 9, A-3002 Purkersdorf

## ENERGIEAUSWEIS

### Neubau - Planung

**Bahnstraße 25 - 3425 Langenleobarn STG.2+3**

EXAKT REAL Holding GmbH  
Pichelwangerg. 16  
1210 Wien

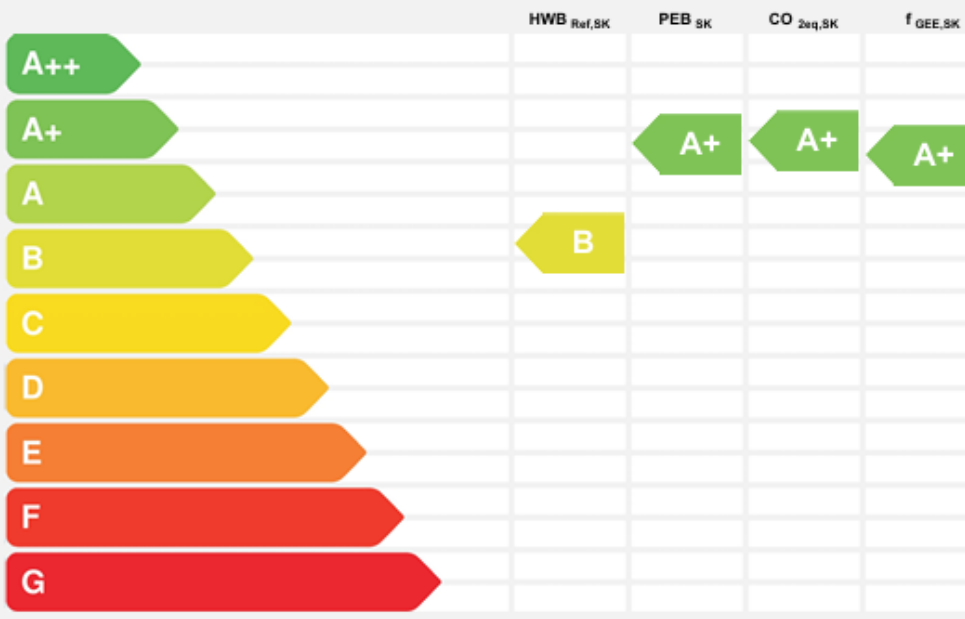
08.02.2022

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b>	Bahnstraße 25 - 3425 Langenlebarn STG.2+3	<b>Umsetzungsstand</b>	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Bahnstraße 25	Katastralgemeinde	Langenlebarn-Unteraigen
PLZ/Ort	3425 Langenlebarn	KG-Nr.	20148
Grundstücksnr.	152/3	Seehöhe	172 m

### SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWS:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHStB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorstufen.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK  
OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	626,0 m <sup>2</sup>	Heiztage	203 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	500,8 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 643 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1 906,4 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	977,1 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,51 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,95 m	mittlerer U-Wert	0,26 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	19,52	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
Ergebnisse			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 26,4 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 40,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 26,4 kWh/m <sup>2</sup> a			
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 40,3 kWh/m <sup>2</sup> a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,70	entspricht	f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,75	
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)				
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 19 250 kWh/a		HWB <sub>Ref,SK</sub> = 30,7 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 19 250 kWh/a		HWB <sub>SK</sub> = 30,7 kWh/m <sup>2</sup> a	
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 6 398 kWh/a		WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 11 755 kWh/a		HEB <sub>SK</sub> = 18,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
Energieaufwandszahl Warmwasser			e <sub>AWZ,WW</sub> = 1,23	
Energieaufwandszahl Raumheizung			e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,20	
Energieaufwandszahl Heizen			e <sub>AWZ,H</sub> = 0,46	
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HSS</sub> = 14 258 kWh/a		HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 26 013 kWh/a		EEB <sub>SK</sub> = 41,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 42 170 kWh/a		PEB <sub>SK</sub> = 67,4 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n,em,SK</sub></sub> = 26 388 kWh/a		PEB <sub>n,em,SK</sub> = 42,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>em,SK</sub></sub> = 15 781 kWh/a		PEB <sub>em,SK</sub> = 25,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 5 873 kg/a		CO <sub>2eq,SK</sub> = 9,4 kg/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GEE,SK</sub> = 0,69	
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a		PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a	

ERSTELLT				 BAU-KONZEPT ING. ROLAND KUGLER THEATERKÖRNERGASSE 9, 3002 PURKERSDORF INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK ZEICHENBÜRO FÜR ARCHITEKTUR 3002 Purkersdorf, Theodor Körnerg. 9 0660/3676345 Fax: 0224/20437 office@bau-konzept.at - www.bau-konzept.at	
GWR-Zahl		ErstellerIn			
Ausstellungsdatum	08.02.2022	Unterschrift			
Gültigkeitsdatum	07.02.2032				
Geschäftszahl					

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Ein weiterer Energieausweis vom 08.02.2022 für Steige 4 liegt dem SV vor, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass in den Einreichunterlagen keine Stiege 4 verzeichnet ist.

**BAU KONZEPT**  
ING. ROLAND KUGLER  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK



0660-3676245 | Fax: 02231-20437  
[www.bau-konzept.at](http://www.bau-konzept.at) | [office@bau-konzept.at](mailto:office@bau-konzept.at)

Theodor-Körnergasse 9, A-3002 Purkersdorf

# ENERGIEAUSWEIS

## Neubau - Planung

**Bahnstraße 25 - 3425 Langenlebarn STG.4**

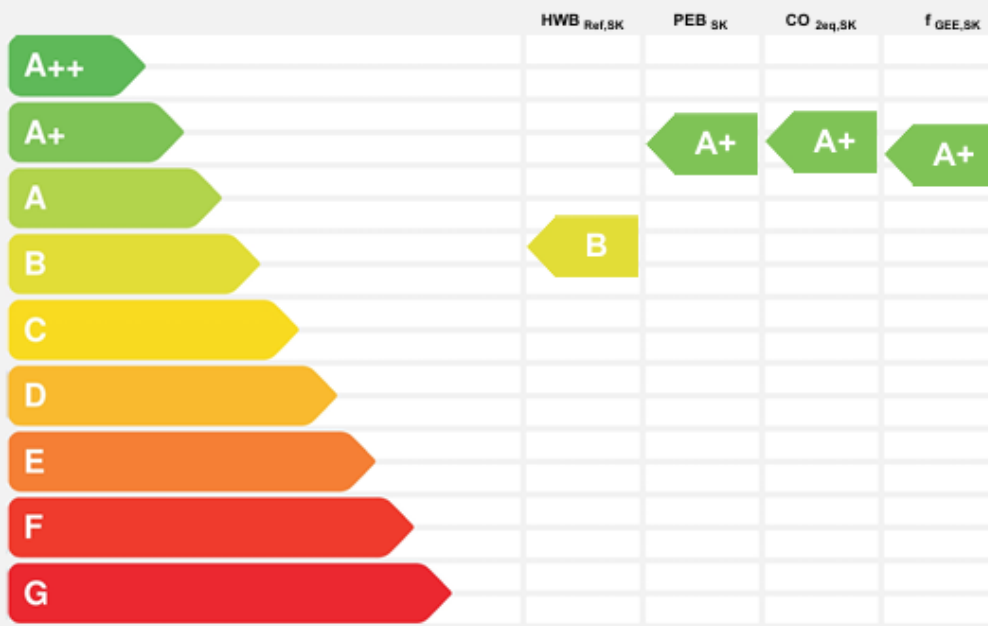
EXAKT REAL Holding GmbH  
Pichelwangerg. 16  
1210 Wien

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

<b>BEZEICHNUNG</b> Bahnstraße 25 - 3425 Langenlebarn STG.4	<b>Umsetzungsstand</b> Planung
Gebäude(-teil)	Baujahr 2022
Nutzungsprofil Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung
Straße Bahnstraße 25	Katastralgemeinde Langenlebarn-Unteraigen
PLZ/Ort 3425 Langenlebarn	KG-Nr. 20148
Grundstücksnr. 152/3	Seehöhe 172 m

### SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



**HWB<sub>Ref,SK</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHStB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudelastort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	637,5 m <sup>2</sup>	Heiztage	202 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	510,0 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3 643 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1 921,6 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	986,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-14,0 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,51 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (l <sub>c</sub> )	1,95 m	mittlerer U-Wert	0,25 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	19,11	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
Ergebnisse			Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 25,6 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,Zul</sub> = 40,6 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 25,6 kWh/m <sup>2</sup> a			
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 40,1 kWh/m <sup>2</sup> a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,69	entspricht	f <sub>GEE,RK,Zul</sub> = 0,75	
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)			
Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 19 054 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 29,9 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 19 054 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 29,9 kWh/m <sup>2</sup> a	
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 6 515 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a	
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 11 815 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 18,5 kWh/m <sup>2</sup> a	
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 1,23	
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,20	
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 0,46	
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HSS</sub> = 14 520 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a	
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 26 335 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 41,3 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 42 693 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 67,0 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>n,em,SK</sub></sub> = 26 716 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> = 41,9 kWh/m <sup>2</sup> a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB<sub>em,SK</sub></sub> = 15 977 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 25,1 kWh/m <sup>2</sup> a	
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 5 946 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 9,3 kg/m <sup>2</sup> a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,68	
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a	

ERSTELLT		ErstellerIn	
GWR-Zahl			
Ausstellungsdatum	08.02.2022		
Gültigkeitsdatum	07.02.2032		
Geschäftszahl			

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

### **3. BEWERTUNG:**

**Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 545, KG 20148 Langenlebarner Unteraigen, Bezirksgericht Tulln, mit der Grundstücksadresse Bahnstraße 25, 3425 Langenlebarner Unteraigen, ohne Fahrnisse auf Basis der eigenen Besichtigung, der beigelegten und eingeholten Unterlagen, sowie den Angaben der Beteiligten, zum Stichtag**

**16. Jänner 2016**

**ermittelt.**

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltener Feststellungen sowie aller wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

#### **Verfahrenswahl:**

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung und Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den marktüblich erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren wird bei Ein- und Zweifamilienhäuser angewendet, darüber hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbare Pachtentgelte vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann, wie z.B: Repräsentationsgebäude, Schulen, Krankenhäuser, usw.

Vergleichswertverfahren: der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind (Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe). Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken geeignet. Bei bebauten Liegenschaften ist dieses Verfahren in der Praxis sehr oft nicht durchführbar, da sich die Gebäude meist stark unterscheiden.

Bei bebauten Liegenschaften wird das Vergleichswertverfahren sowohl im Sachwertverfahren als auch im Ertragswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes herangezogen.

Quelle: Kranewitter Liegenschaftsbewertung

## **Verfahren :**

### **Vergleichswertverfahren**

**§ 4.** (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

### **Ertragswertverfahren**

**§ 5.** (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich

der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

### **Sachwertverfahren**

**§ 6.** (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

**§ 7.** (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen

Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Quelle: Liegenschaftsbewertung, Kranewitter

**Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein fertiggestelltes Gästehaus und zwei in Bau befindliche Gebäude (Bestand Stiege 2 und Neubau Stiege 3) mit geplanten 12 Wohnungen.**

Die gegenständliche Liegenschaft soll zukünftig als Wohnungseigentumsanlage genutzt werden. Durch die vielseitigen Fertigstellungsarbeiten erfolgt die Wertermittlung im Sachwertverfahren.

**Zunächst wird im Vergleichswertverfahren der Bodenwert ermittelt.**

Das Vergleichswertverfahren ist im **§ 5 LBG** und im **§ 10 LBG** geregelt:

**§ 4 Abs. 1 LBG:** *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

*Abs. 2: Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

*Abs. 3: Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und*

*Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

*§ 10 Abs. 1 LBG: Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.*

**Zunächst wird der Bodenwert ermittelt.**

Der Vergleichswert ergibt sich aus zum Stichtag zeitnahen tatsächlichen Verkäufen. Basierend auf der Erfahrung des fertigenden Sachverständigen, eigener Vergleichspreissammlung und intensivem Marktstudium sowie aktuellen Verkäufen und Abgleichung der Ergebnisse mit Vergleichspreissammlungen weiterer Sachverständiger und Makler, sind diese Vergleichswerte repräsentativ. Sämtliche für die Vergleichswerte herangezogenen Objekte befinden sich in der Umgebung der gegenständlichen Liegenschaft oder in vergleichbarer Lage. Bewertungsrelevante Abweichungen der Vergleichsobjekte zu dem bewertungsgegenständlichen Grundstück werden in der nachfolgenden Berechnung durch Zu- und Abschläge prozentuell berücksichtigt. So wird die Zeitnähe, die Größe, die Lage, die Konfiguration und die Widmung in Prozentpunkten dargestellt.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Langenlebarn-Unteraigen ca. 5 km östlich von Tulln. Die Vergleichspreisermittlung erfolgt für Bauland- Wohngebiet Für die bestehende Bebauung ist ein Abschlag von 10% durchzuführen.

Daher ergibt sich nachfolgender Bodenwert:

Vergleichswertermittlung							
Nr.	Datum	TZ	EZ	KG	GSt-Nr.	Größe	Preis
1	22.08.2024	4303/2024	515	20148	193/1	Grundstück Langenlebarner Unteraigen	504,00 m <sup>2</sup> 161 280,00 €
2	28.08.2024	4235/2024	1070	20147	278/5	Grundstück Langenlebarner Oberaigen	589,00 m <sup>2</sup> 240 000,00 €
3	05.02.2025	3435/2025	1161	20147	151/1	Grundstück Langenlebarner Oberaigen	686,00 m <sup>2</sup> 150 000,00 €
4	20.02.2024	4172/2024	1160	20147	57	Grundstück Langenlebarner Oberaigen	687,00 m <sup>2</sup> 235 000,00 €
5	12.12.2024	229/2025	225	20195	2653/17	Grundstück Wipfling	802,00 m <sup>2</sup> 140 000,00 €

Vergleichswertermittlung							
Nr.	Größe	Preis	€/m <sup>2</sup>	Ausstattung	Zuschläge/Abschläge	%	Vergleichswert
1	504,00 m <sup>2</sup>	161 280,00 €	320,00 €/m <sup>2</sup>	unbebaute Liegenschaft, in der Nähe	Zeitnähe, Größe, Lage, Konfiguration, Widmung	12%	358,40 €/m <sup>2</sup>
2	589,00 m <sup>2</sup>	240 000,00 €	407,47 €/m <sup>2</sup>	unbebaute Liegenschaft, in der Nähe	Zeitnähe, Größe, Lage, Konfiguration, Widmung	12%	456,37 €/m <sup>2</sup>
3	686,00 m <sup>2</sup>	150 000,00 €	218,66 €/m <sup>2</sup>	unbebaute Liegenschaft, in der Nähe	Zeitnähe, Größe, Lage, Konfiguration, Widmung	20%	262,39 €/m <sup>2</sup>
4	687,00 m <sup>2</sup>	235 000,00 €	342,07 €/m <sup>2</sup>	unbebaute Liegenschaft, in der Nähe	Zeitnähe, Größe, Lage, Konfiguration, Widmung	8%	369,43 €/m <sup>2</sup>
5	802,00 m <sup>2</sup>	140 000,00 €	174,56 €/m <sup>2</sup>	unbebaute Liegenschaft, in der Nähe	Zeitnähe, Größe, Lage, Konfiguration, Widmung	30%	226,93 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert							<b>334,70 €/m<sup>2</sup></b>
Vergleichswert gerundet							<b>335,00 €/m<sup>2</sup></b>

Die Aufschließungskosten sind entrichtet.

Diese werden zum Bodenwert hinzugerechnet.

Aufschließungskosten:	
Baiklassenkoeffizient 1,25	
Einheitssatz 1200,- €	
Fläche Grundstück 2417 m <sup>2</sup>	
Aufschließungskosten = $\sqrt{2417} * 1,25 * 1200$	73 744,49 €
Aufschließungskosten gerundet	73 744,00 €

### Bodenwert

<b>Bodenwert</b>			
Grundstück 152/3	Fläche		2 417,00 m <sup>2</sup>
Vergleichswert			327,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert			790 359,00 €
Bebauungsabschlag		-10%	-79 035,90 €
Gebundener Bodenwert			711 323,10 €
Aufschließungskosten			73 744,00 €
<b>Bodnwert inkl. Aufschließung</b>			<b>785 067,10 €</b>

### § 6 LBG Sachwertverfahren

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

#### Erläuterung zum Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)

+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)

- Korrektur wegen des Gebäudealters

± Korrektur wegen sonstiger Umstände

= Sachwert

Die Gesamtnutzungsdauer hängt von der Bauart, der Bauweise und der Nutzung sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsvarianten ab. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude zu den jeweils aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Elementen derart erneuert oder verbessert worden ist, so dass dieses weiter wirtschaftlich nutzbar ist (z.B. Raumaufteilung, Haustechnik etc.).

Die Restnutzungsdauer ist also jener Zeitraum, in denen die Baulichkeit bei ordnungsgemäßer Erhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Herstellungskosten werden entsprechend den Empfehlungen des Hauptverbandes der Sachverständigen innerhalb von normaler Ausstattungsqualität angenommen.

<b>Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024</b>						
<b>Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>						
<b>Kosten (inkl. USt.) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich</b>						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
<b>Wien</b>	(-) 3.300 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 5.300 €	(++)		
<b>Niederösterreich</b>	(-) 2.900 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.300 €	(++)		
<b>Burgenland</b>	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)		
<b>Oberösterreich</b>	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.400 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	(++)		
<b>Salzburg</b>	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 €	(++)		
<b>Steiermark</b>	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)		
<b>Kärnten</b>	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 €	(++)		
<b>Tirol</b>	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 €	(++)		
<b>Vorarlberg</b>	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔ 4.100 €	↔ interpolieren ↔ 5.000 €	(++)		
<b>Österreich (Medianwert)</b>	2.900 €	3.600 €	4.300 €			
<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>						
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)				aus Erhebung		
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:				in der Regel		
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)				ca. 2% - 10%		
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)				ca. 7% - 20%		
* Umsatzsteuer				20%		
<b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>						
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)				ca. 5% - 15%		
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)				nach Bedarf		
* Erschwernisse				nach Bedarf		
* Einrichtung (Kostenbereich 5)				nach Bedarf		
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)				nach Bedarf		
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)				nach Bedarf		
* Reserven (Kostenbereich 9)				nach Bedarf		
<b>Ergänzende Angaben:</b>						
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern				bis zu 30%		
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern				bis zu -10%		
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 40% bis 70%		
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei				ca. 20% bis 50%		

Bei der Ermittlung des Sachwertes werden zunächst die Herstellungskosten ermittelt. Zwei der drei gegenständlichen Gebäude sind noch nicht fertiggestellt, sie verfügen über eine geschlossene Außenhülle und weisen unterschiedliche Fertigstellungen auf. Durch die Einstellung der Bauarbeiten kommt es bereits zu Schäden. Eine Fertigstellung wird durch die Einstellung der Arbeiten und die nicht gänzlich durchgeführten Gewerke von beispielsweise Verfließungen, Bodenbelägen, Fenstereinbau usw. erschwert.

Das Gästehaus wird auftragsgemäß als bestandsfrei angenommen. Bei einer zukünftigen Nutzung als Wohnungseigentumsanlage wird von einer Nutzung des Gästehauses für längerfristige Vermietung von Kleinwohnungen und Zimmern oder deren Abverkauf ausgegangen. Durch die Konfiguration und die aktuelle Nutzung sowie den geringen Anteil an Allgemeinen Flächen (Rezeption, Frühstück, Vorbereitung) erscheint eine solche Nutzung als wirtschaftlich sinnvoll.

Die dieser Ermittlung zu Grunde liegenden Herstellungskosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche entsprechen den Erfahrungswerten des SV und den Empfehlungen des Hauptverbandes der Sachverständigen und Berücksichtigen die Ausführung und Ausstattung sowie den Umfang der Fertigstellung zum Bewertungsstichtag.

Für die Gestaltung und Konfiguration ist ein Abschlag von 5% bei den Wohngebäuden Bestand und Gästehaus durchzuführen, für die Ausführung und den Erhaltungszustand und die Fertigstellungssituation sind weitere Abschläge in angemessener Höhe der Gebäude „Bestand und Neubau“ durchzuführen.

Das Risiko der Übernahme der Baustelle mit eingeschränkter Dokumentation der eingestellten Bauarbeiten, der Fertigstellung etc. ist gesondert zu berücksichtigen.

Für die Notwendigen Instandhaltungsarbeiten im Gästehaus ist ein Abschlag von 5% vom Gebäudezeitwert durchzuführen.

Die Fertigstellung der geplanten bzw. notwendigen Außenanlagen inkl. Fertigstellung Versickerung auf Eigengrund und PKW-Stellplätze etc. wird gesondert prozentuell berücksichtigt.

**Ing. Thomas Steigberger**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für die Fachgruppe Immobilien

Seite 79

Herstellungskosten				
Gästehaus	Flächen	Kosten	Faktor	Gesamtkosten
Erdgeschoss	129,62 m <sup>2</sup>	2 600 €/m <sup>2</sup>	100%	337 012 €
Eingangüberdachung	8,97 m <sup>2</sup>	2 600 €/m <sup>2</sup>	40%	9 329 €
Terrasse überdacht	24,00 m <sup>2</sup>	2 600 €/m <sup>2</sup>	20%	12 480 €
Obergeschoss	128,00 m <sup>2</sup>	2 600 €/m <sup>2</sup>	90%	299 520 €
Dachgeschoss	102,38 m <sup>2</sup>	2 600 €/m <sup>2</sup>	80%	212 950 €
Garage/Lager	60,19 m <sup>2</sup>	2 600 €/m <sup>2</sup>	40%	62 598 €
<b>Herstellungskosten</b>	<b>392,97 m<sup>2</sup></b>			<b>933 889 €</b>
Verlorener Bauaufwand			-5%	-46 694 €
<b>Herstellungskosten bereinigt</b>				<b>887 194 €</b>
Alterswertminderung linear				
Alter	15 Jahre			
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre			
Restnutzungsdauer	35 Jahre			
Alterswertminderung	30%			280 167 €
<b>Gebäudezeitwert Wohngebäude</b>				<b>653 722 €</b>
notwendige Sanierungsmaßnahmen	5% des Gebäudezeitwertes		-5%	-32 686 €
<b>Gebäudezeitwert bereinigt</b>				<b>621 036 €</b>
Bestand Gebäude mit 4 geplanten Wohnungen				
	Flächen	Kosten	Faktor	Gesamtkosten
Keller	186,07 m <sup>2</sup>	2 800 €/m <sup>2</sup>	40%	208 398 €
Erdgeschoss	186,41 m <sup>2</sup>	2 800 €/m <sup>2</sup>	100%	521 948 €
Obergeschoss	186,41 m <sup>2</sup>	2 800 €/m <sup>2</sup>	100%	521 948 €
<b>Herstellungskosten</b>	<b>558,89 m<sup>2</sup></b>			<b>1 043 896 €</b>
Verlorener Bauaufwand			-5%	-52 195 €
<b>Herstellungskosten bereinigt</b>				<b>991 701 €</b>
notwendige Fertigstellungsarbeiten			-45%	-446 266 €
Abschlag Risiko Fertigstellung und Ausführung			-15%	-148 755 €
<b>Gebäudezeitwert bereinigt</b>				<b>396 680 €</b>
Neubau Gebäude mit 8 geplanten Wohnungen				
	Flächen	Kosten	Faktor	Gesamtkosten
Erdgeschoss	187,66 m <sup>2</sup>	3 000 €/m <sup>2</sup>	100%	562 980 €
Terrassen	68,56 m <sup>2</sup>	3 000 €/m <sup>2</sup>	40%	82 272 €
1.Obergeschoss	185,89 m <sup>2</sup>	3 000 €/m <sup>2</sup>	100%	557 670 €
1. OG Balkone/Terrassen	23,22 m <sup>2</sup>	3 000 €/m <sup>2</sup>	40%	27 864 €
2.Obergeschoss	158,26 m <sup>2</sup>	3 000 €/m <sup>2</sup>	100%	474 780 €
2. OG Balkone/Terrassen	48,90 m <sup>2</sup>	3 000 €/m <sup>2</sup>	40%	58 680 €
<b>Herstellungskosten</b>	<b>672,49 m<sup>2</sup></b>			<b>1 764 246 €</b>
Verlorener Bauaufwand			0%	0 €
<b>Herstellungskosten bereinigt</b>				<b>1 764 246 €</b>
notwendige Fertigstellungsarbeiten			-30%	-529 274 €
Abschlag Risiko Fertigstellung und Ausführung			-15%	-264 637 €
<b>Gebäudezeitwert bereinigt</b>				<b>970 335 €</b>
<b>Summe Gebäudezeitwerte</b>				<b>1 988 052 €</b>
Fertigstellungsaufwand Außenanlagen			-10%	-198 805 €
<b>Bodenwert</b>				<b>785 067 €</b>
<b>Sachwert</b>				<b>2 574 314 €</b>
<b>Sachwert gerundet</b>				<b>2 570 000 €</b>

Der ermittelte Sachwert entspricht dem Verkehrswert.

### **3.1. Verkehrswert:**

Der ermittelte Sachwert stellt einen rechnerischen Wert dar. Durch die Bauausführung, die Konfiguration und den hohen notwendigen Fertigstellungsaufwand ist ein Kaufanreiz nahezu ausschließlich durch den Preis zu schaffen. Diesem Umstand ist in der Sachwertermittlung marktkonform Rechnung getragen.

**Rückstände offener Gemeindeabgaben in Höhe von € 12.253,42 sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt!**

***Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 545, KG 20148 Langenlebarn-Unteraigen, Bezirksgericht Tulln, mit der Grundstücksadresse Bahnstraße 25, 3425 Langenlebarn-Unteraigen, beträgt lastenfrei zum Stichtag 16. Jänner 2026, gerundet***

**€ 2.570.000,-**

