



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

4 S 39/26a
JÄ/Mb 2026-04-21
1652-26-0472

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

VIE Wohnimmobilien Mistelbach Entwicklung GmbH
1040 Wien, Karlsgasse 15/5
FN 488912p

2130 Mistelbach, Hauptplatz 14-15

Anteil 1/1

GST-NR. 191, EZ 16
KG 15028 Mistelbach, Bezirksgericht Mistelbach

Antragsteller: Dr. Susi Pariasek
Insolvenzverwalterin
Heinrichsgasse 4
1010 Wien

Lokaltermin: 14. April 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 25.03.2026 von Frau Dr. Susi Pariasek, Heinrichsgasse 4, 1010 Wien, als Masseverwalterin, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils, der Liegenschaft 2130 Mistelbach, Hauptplatz 14-15, GST-NR. 191, EZ 16, KG 15028 Mistelbach, Bezirksgericht Mistelbach.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Frau Dr. Susi Pariasek in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des 1/1-Anteils an gegenständlicher Liegenschaft, hinsichtlich der Insolvenz VIE Wohnimmobilien Mistelbach Entwicklung GmbH, Karlsgasse 15/5, 1040 Wien, FN 488912p; GZ 4 S 39/26a, HG Wien.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der April 2026 angesetzt.

Die örtliche Besichtigung fand am 14.04.2026, in der Zeit von 13:00 Uhr bis 13:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Liegenschaft konnte von außen (Bauzaun) in Augenschein genommen werden.

4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 15.04.2026
- Lokalaugenschein am 14.04.2026
- Bebauungsbestimmungen 17.10.2025
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025
- Immobilienpreisspiegel WKO 2025
- ImmoNetZT
- Bodenpreise AT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) Vollständigkeitserklärung

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

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

6) Bewertungsvoraussetzungen

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

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

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

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

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

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft

entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

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

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

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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

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

7) Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

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

8) Sonstiges

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

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

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

II. BESCHREIBUNG

1) Überregional

Geographie

Mistelbach liegt im nordöstlichen Weinviertel, etwa 25 bis 30 km von der tschechischen und der slowakischen Grenze entfernt, unweit der Brünner Straße B7, die von Wien zum Grenzübergang Drasenhofen führt. Mistelbach liegt im Zentrum des Städte-Dreiecks Brunn–Wien–Bratislava.

Im Norden der Stadt befindet sich ein kleines Waldstück, der Stadtwald. An der zum Stadtwald führenden Waldstraße liegt der „Jüdische Friedhof“. Ein weiteres Waldstück ist der Barnabitenwald. Östlich befindet sich eine kleine Erhebung, der Trausnitzerberg. Der Stadtteil nördlich des Zentrums wird Steinhübel genannt (mitteldeutsch für „Steinhügel“). Im Nordwesten der Stadt, befindet sich der etwa 600 m² große sowjetische Friedhof. Weitere Stadtteile außerhalb des Stadtzentrums im Westen sind Am Pulverturm und der Hubertusblick. Das Naturdenkmal Zayawiesen befindet sich im Südwesten der Stadt, in einem kleinen Gebiet im Grünland zwischen Ernstbrunner Straße und Mitschastraße.

Der Mistelbach, ein kleiner Bach, entspringt in der Mistelquelle bei Frättingsdorf, fließt durch Hörersdorf, Siebenhirten und Mistelbach, wo er schließlich in die Zaya mündet. In der Stadt Mistelbach verläuft er zunächst noch oberirdisch parallel und westlich der Waldstraße, kurz nach dem Försterweg fließt er aber in den Untergrund ab und verläuft nun bis fast an seine Mündung unterirdisch weiter, und zwar ungefähr in Nord-Süd-Richtung unter der Grünen Straße, einem Fußgänger- und Radweg. Nördlich des Stadtzentrums erinnert noch die kleine, zum Mistelbach parallel verlaufende Gasse Mistelsteig an den ehemals offenen Bachlauf. Im Süden Mistelbachs, südlich der Kreuzung Zayagasse und Michael-Hofer-Zeile, tritt der Mistelbach wieder ans Tageslicht und verläuft dann oberirdisch bis zu seiner Mündung in die Zaya. Die Mündungsstelle liegt unmittelbar südlich der Industrieparkstraße, etwa 400 Meter östlich ihrer Kreuzung mit der Mitschastraße.

Gemeindegliederung

Das Gemeindegebiet umfasst folgende 10 Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2025):

- Ebendorf (565) samt Rohrmühle
- Eibesthal (752)
- Frättingsdorf (280) samt Ziegelei-Steingassner
- Hörersdorf (446)
- Hüttendorf (510)
- Kettlasbrunn (518)
- Lanzendorf (790)
- Mistelbach (6964)
- Paasdorf (734)
- Siebenhirten (485)

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Ebendorf, Eibesthal, Frättingsdorf, Hörersdorf, Hüttendorf, Kettlasbrunn, Lanzendorf, Mistelbach, Paasdorf und Siebenhirten. Alle 10 gleichlautend mit den Ortschaften.

Am 1. Jänner 1967 wurden die Gemeinden Ebendorf und Lanzendorf mit Mistelbach fusioniert^[7], am 1. Jänner 1972 die Gemeinden Eibesthal, Frättingsdorf, Hörersdorf, Hüttendorf, Kettlasbrunn, Paasdorf und Siebenhirten.

Nachbargemeinden



2) Statistik

Staat:	 Österreich
<u>Land:</u>	 Niederösterreich
<u>Politischer Bezirk:</u>	Mistelbach
<u>Kfz-Kennzeichen:</u>	MI
Fläche:	131,45 km ²
<u>Koordinaten:</u>	48° 34' 0" N, 16° 34' 0" O
<u>Höhe:</u>	228 m ü. A.
<u>Einwohner:</u>	12.044 (1. Jän. 2025)
<u>Bevölkerungsdichte:</u>	92 Einw. pro km ²
<u>Postleitzahl:</u>	2130
<u>Vorwahl:</u>	02572
<u>Gemeindekennziffer:</u>	3 16 33
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 6 2130 Mistelbach
Website:	www.mistelbach.at

3) **Gemeinde Infrastruktur**

Ansässige Unternehmen

Im Jahr 2001 wurden 583 nicht-landwirtschaftliche Arbeitsstätten gezählt, während die Zahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach einer Erhebung aus dem Jahr 1999 bei 281 liegt, darunter der Apfelhof Margit Roitner. Der Volkszählung 2001 ist zu entnehmen, dass 4.776 Personen ihrer Beschäftigung am Wohnort nachgehen, und die Erwerbsquote bei 45,9 % liegt. Viele Handelsbetriebe wurden in neu errichtete Einkaufszentren an den Stadtrand übersiedelt, während viele Geschäfte im Zentrum schlossen, ein Beispiel für Zersiedelung. Erwähnenswert ist hier besonders „M-City“ (2005 eröffnet), die insbesondere wegen ihrer auffälligen Lichtverschmutzung vielen Astronomen ein Begriff ist.

Öffentliche Einrichtungen

In Mistelbach befindet sich in der Haydngasse eine Kaserne des österreichischen Bundesheeres, die Bolfraskaserne, welche 1937 erbaut wurde. Diese zählt zu den „Aufklärern“.

In Mistelbach befinden sich das Landeskrankenhaus Weinviertel Mistelbach und ein Rheumazentrum.

Bildung

Bereits im 14. Jahrhundert gab es eine Schule, Ende des 19. Jahrhunderts wurden eine Gewerbliche Fortbildungsschule und eine Bäuerliche Fachschule eröffnet.

Die momentanen Schulen umfassen neben drei Volksschulen zwei Neue Mittelschulen und polytechnische Schule, eine landwirtschaftliche Fachschule, eine Krankenpflegeschule (mit Universitätslehrgang für Neurologiepflege) und Altenpflegeschule, eine Fachschule für Altendienste, eine Höhere Lehranstalt und Fachschule für wirtschaftliche Berufe, eine Höhere Lehranstalt für Medizintechnik, eine HTL für Gesundheitstechnik, das Bundesoberstufenrealgymnasium Mistelbach (kurz BORG Mistelbach), eine Handelsakademie (HAK) bzw. Handelsschule (HAS), eine Bildungsanstalt für Kindergartenpädagogik, eine Sonderschule, eine Berufsschule für Fahrzeug- und Metalltechnik (Landmaschinen-, Baumaschinen-, Fahrzeugbau-, Nutzfahrzeug-, Schmiedetechnik und Spengler), eine Musikschule und eine Malakademie, eine Volkshochschule, wobei allerdings bei dieser Aufzählung auch mehrere angebotene Ausbildungslehrgänge in ein und demselben Gebäude als mehrere Schulen gezählt werden.

Sport

Freibad Weinlandbad

Sportplatz; Verwendung für die Sommerszene (DJ-Musik, Live-Musik, Kabarett, Theater)

Weinviertelweg und Jakobsweg Weinviertel

Turnsaal

Sporthalle

Tennisplatz

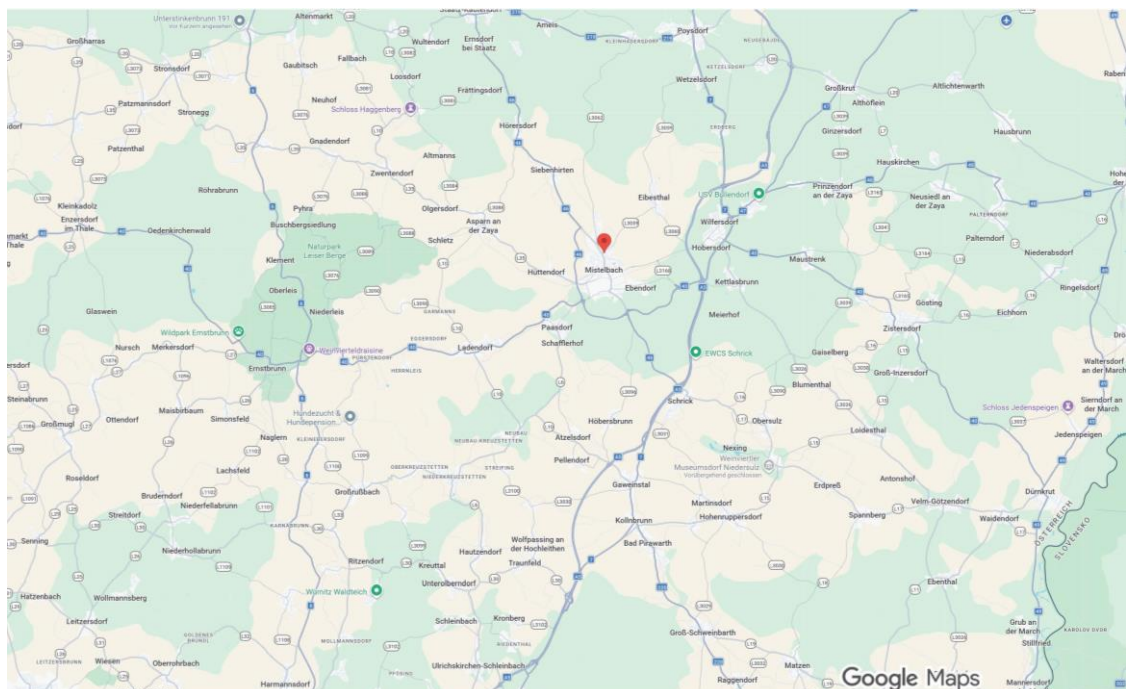
Volleyballplatz

Hartplatz für Basketball und Volleyball

4) Verkehr

Straße: Neben dem Bau der Nord Autobahn (A5) soll auch die 2015 eröffnete Mistelbacher Umfahrungsstraße[24] das Verkehrsaufkommen im Ortszentrum reduzieren.

Bahn: Mit der S-Bahn-Linie S2 gelangt man bis zu drei Mal in der Stunde nach Wolkersdorf und Wien sowie stündlich in die Thermenstadt Laa an der Thaya. Zusätzlich verkehren Regionalzüge. 2006 wurde nördlich des Mistelbacher Bahnhofes eine zweite S-Bahn-Station Mistelbach Stadt eröffnet. Außerdem ist Mistelbach ein Knotenpunkt für Regionalbuslinien aus dem ganzen Weinviertel. Der Mistelbacher Lokalbahnhof, von wo früher Lokalbahnen nach Korneuburg, Hohenau und Gänserndorf fuhren, wird heute als Bahnhof für die Zayatalbahn den für den Güterverkehr genutzt.



III. HAUPTPLATZ 14-15, 2130 MISTELBACH, GST-NR. 191, EZ 16, KG 15028 MISTELBACH, BEZIRKSGERICHT MISTELBACH

1) Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15028 Mistelbach EINLAGEZAHL 16
 BEZIRKSGERICHT Mistelbach

Letzte TZ 1657/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
191	G GST-Fläche	* 1844	
	Bauf.(10)	774	
	Gärten(10)	1070	Hauptplatz 14 Hauptplatz 15

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 3503/1970 2686/2006 Stammsitzliegenschaft bezüglich 1 Anteilsrecht an EZ 2053 u. EZ 5243 je GB Mistelbach
- 2 a 2419/2009 Anmeldebogen 2009-05-13 Zuschreibung Gst 190 aus EZ 2392, Einbeziehung in Gst 191
- 4 a 2872/2010 Aufschließungsbeitrag von EUR 4.410,66 hins Gst 191 entrichtet
- 6 f gelöscht

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/1
 VIE Wohnimmobilien Mistelbach Entwicklung GmbH (FN 488912p)
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090
 a 4833/2018 IM RANG 2803/2018 Kaufvertrag 2018-04-12 Eigentumsrecht
 b 1657/2026 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2026-03-11 (HG Wien, 4 S 39/26a)

***** C *****

- 5 a 4833/2018 Pfandurkunde 2018-06-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
 für Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen (FN 55870m)
 c gelöscht
- 6 a 3909/2020 Pfandurkunde 2020-05-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 11.000.000,--
 für Raiffeisenbank Laa/Thaya eGen (FN 55870m)
 c gelöscht
- 7 a 6792/2023
 DIENSTBARKEIT des Wegerechtes für den öffentlichen Fußgängerverkehr gemäß Punkt 2. des Dienstbarkeitsvertrages vom 05.11.2020 für Stadtgemeinde Mistelbach
- 8 a 8788/2025 Antrag 2025-12-09, Beschluss 2025-12-12
 PFANDRECHT vollstr EUR 4.400,-
 samt 11,73 % Z aus EUR 4.400,- ab 2025-01-14 bis 2025-06-30
 samt 10,73 % Z aus EUR 4.400,- ab 2025-07-01 bis 2025-12-12

Kosten EUR 1.595,34 samt 4 % Z seit 2025-09-26
Antragskosten EUR 553,64 für
WLV Immobilien GmbH (FN 433941z) (3 E 3493/25h)

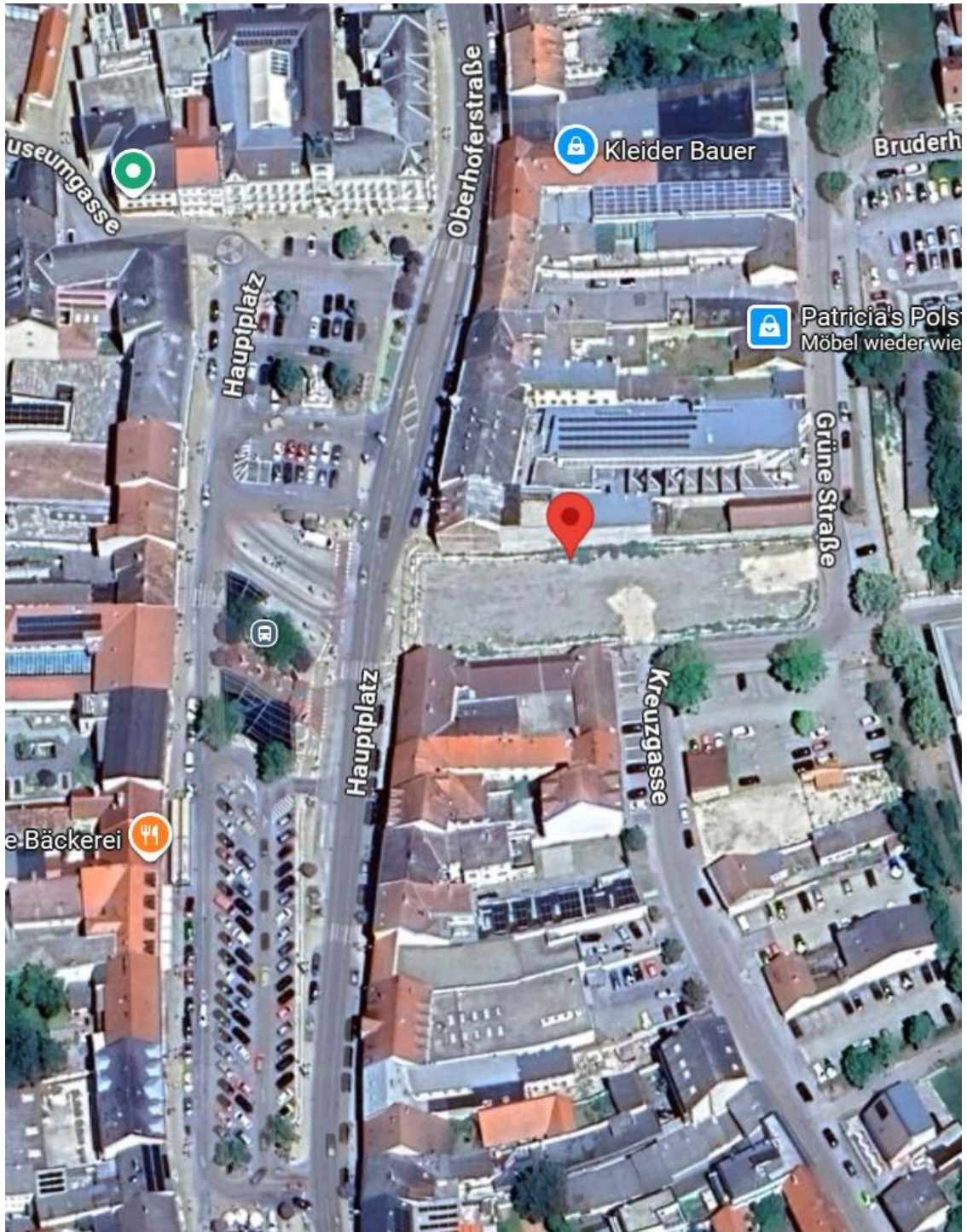
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

15.04.2026 09:31:26

2) Regionale Lage des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück liegt unmittelbar am Hauptplatz von Mistelbach.



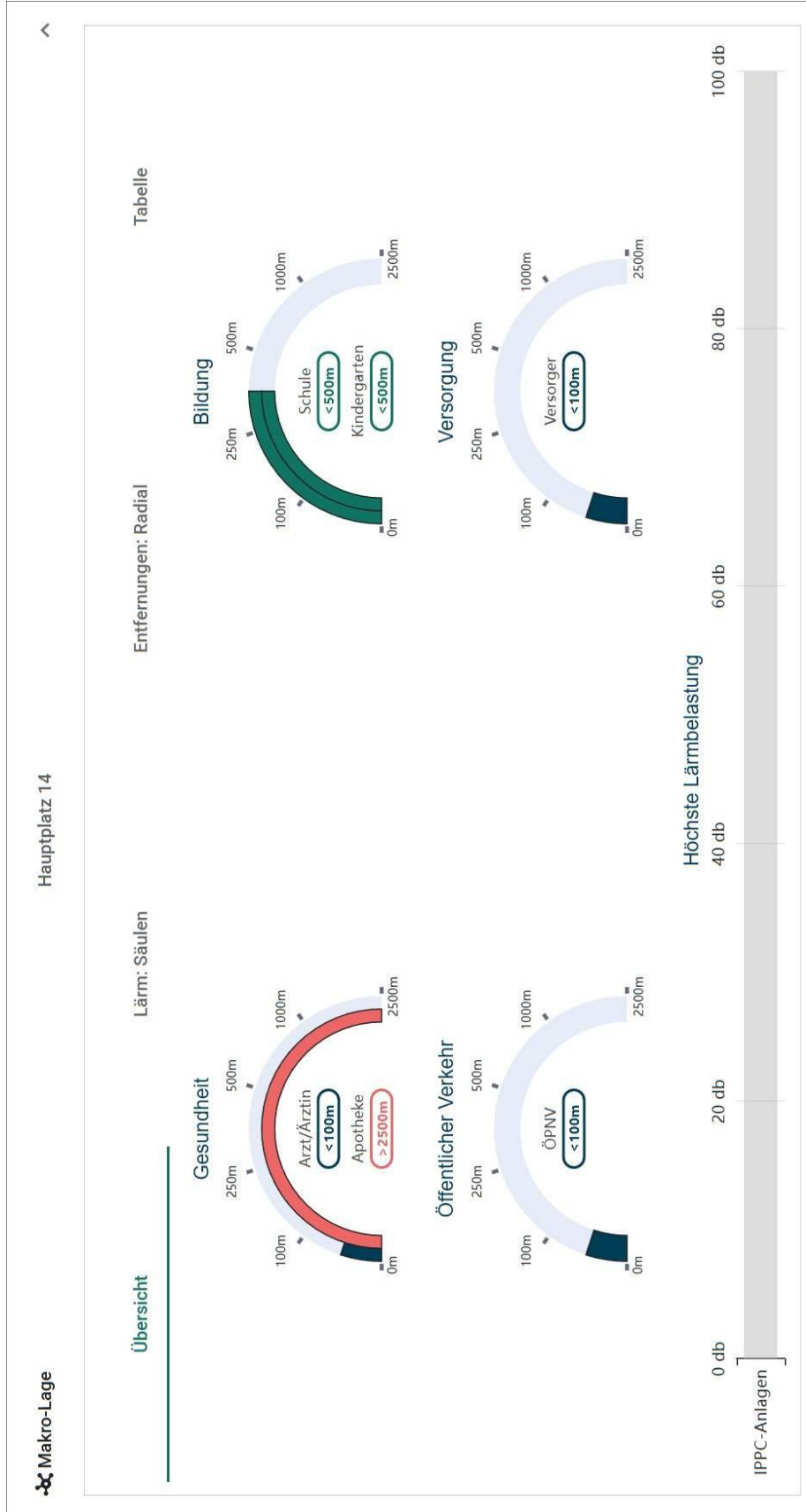
Der Hauptplatz ist geprägt von einer mehrgeschossigen zeilenförmigen Bebauung mit Ladenzeilen im Erdgeschoss und dem Rathaus.

In der Mitte des Platzes - dieser ist befestigt – befinden sich PKW-Abstellplätze.





3) Mikrolage



4) HORA Pass

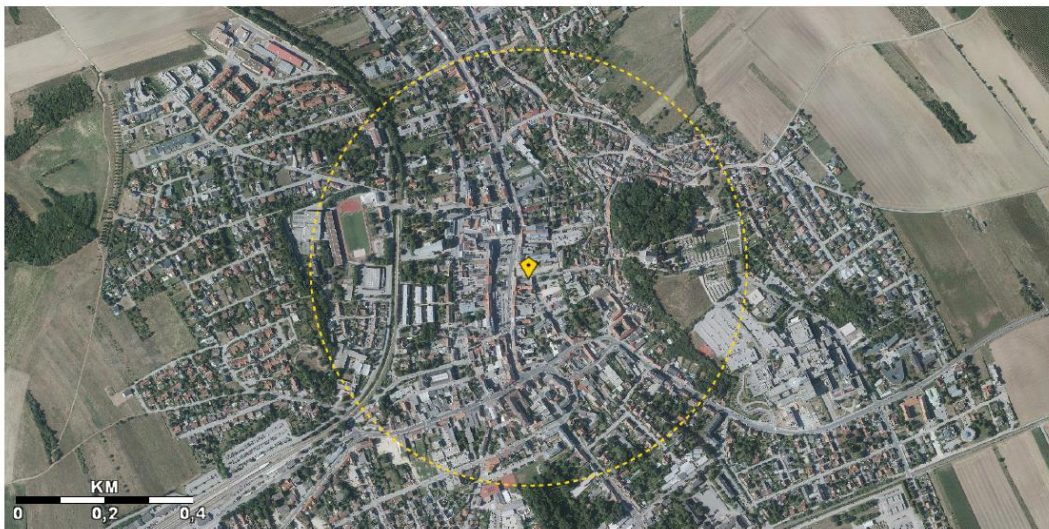
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

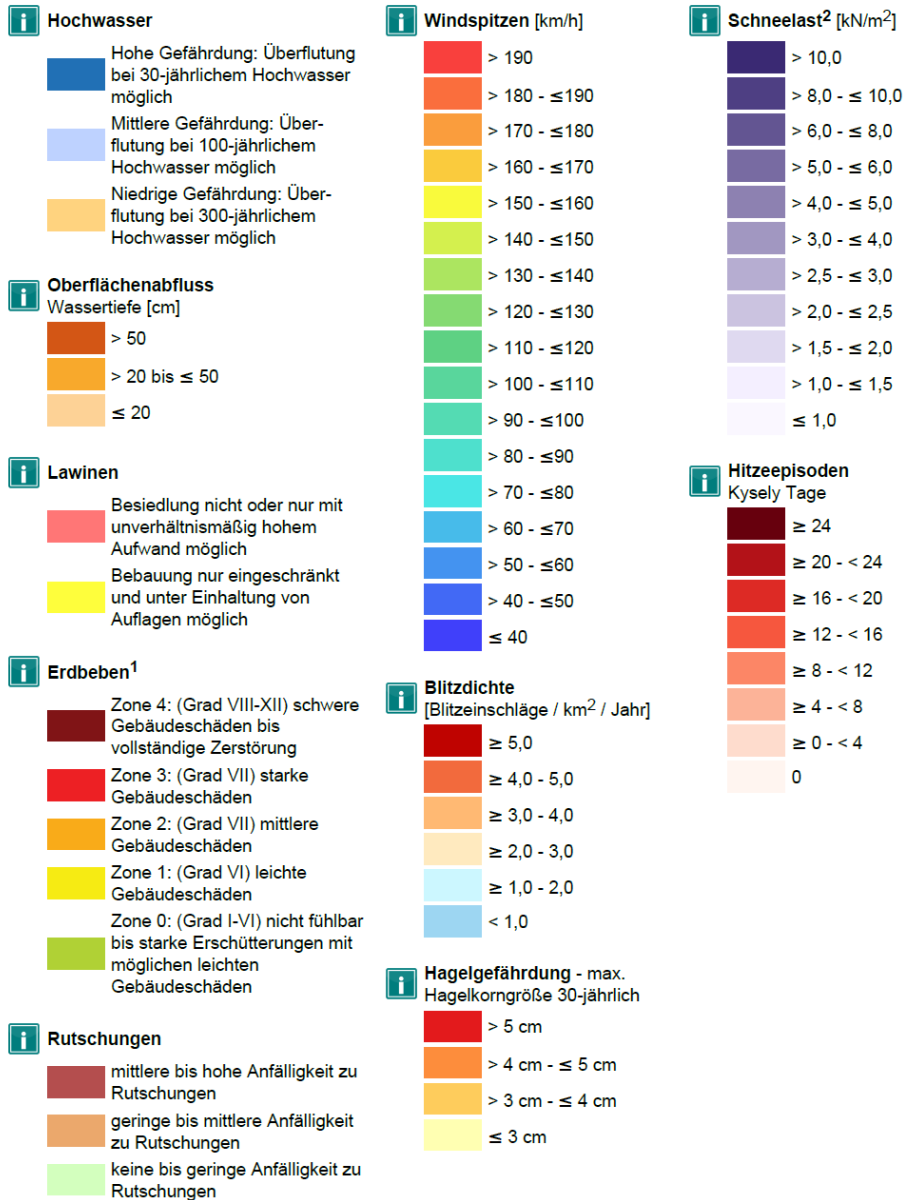
HORA-Pass

Adresse: Hauptpl. 14, 2130 Mistelbach, Österreich
Seehöhe: 199 m
Auswerteradius: 500 m
Geogr. Koordinaten: 48,56982° N | 16,57291° 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.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

Legende und weiterführende Informationen


¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... 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.

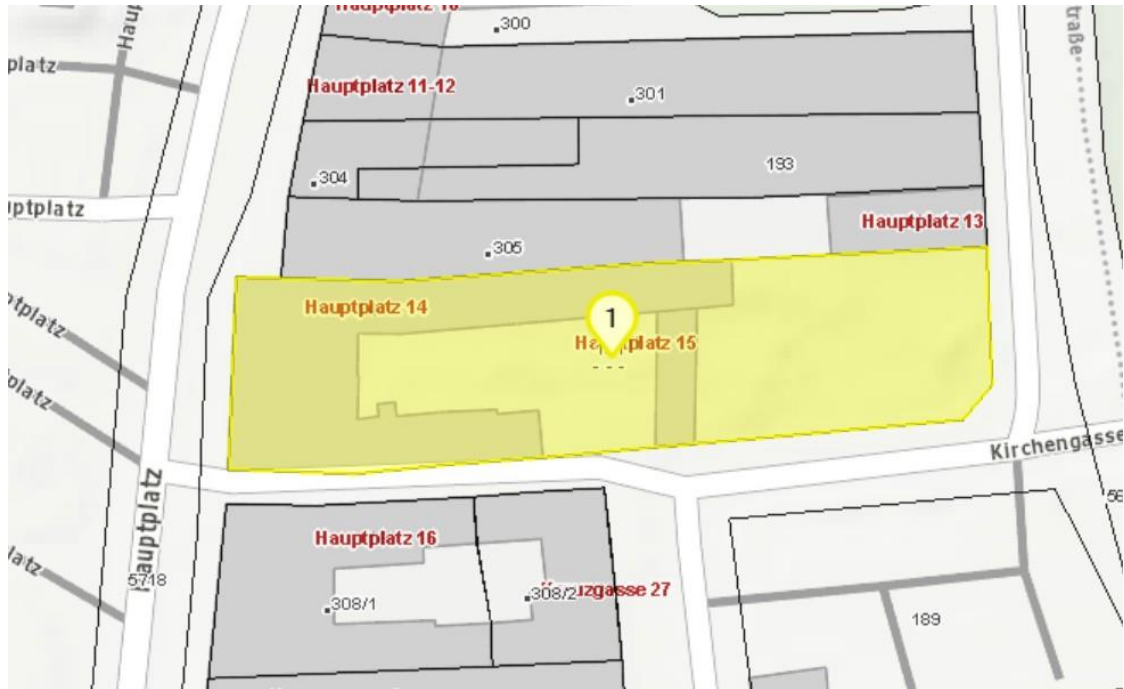
Disclaimer und Haftungsausschluss:

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.

5) Größe und Form des Grundstücks

Die Grundstücksform ist rechteckig und eben und ist durchgängig vom Hauptplatz bis zum Mistelsteig.

Die Grundstücksgröße beträgt **1.844 m²**.



6) Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

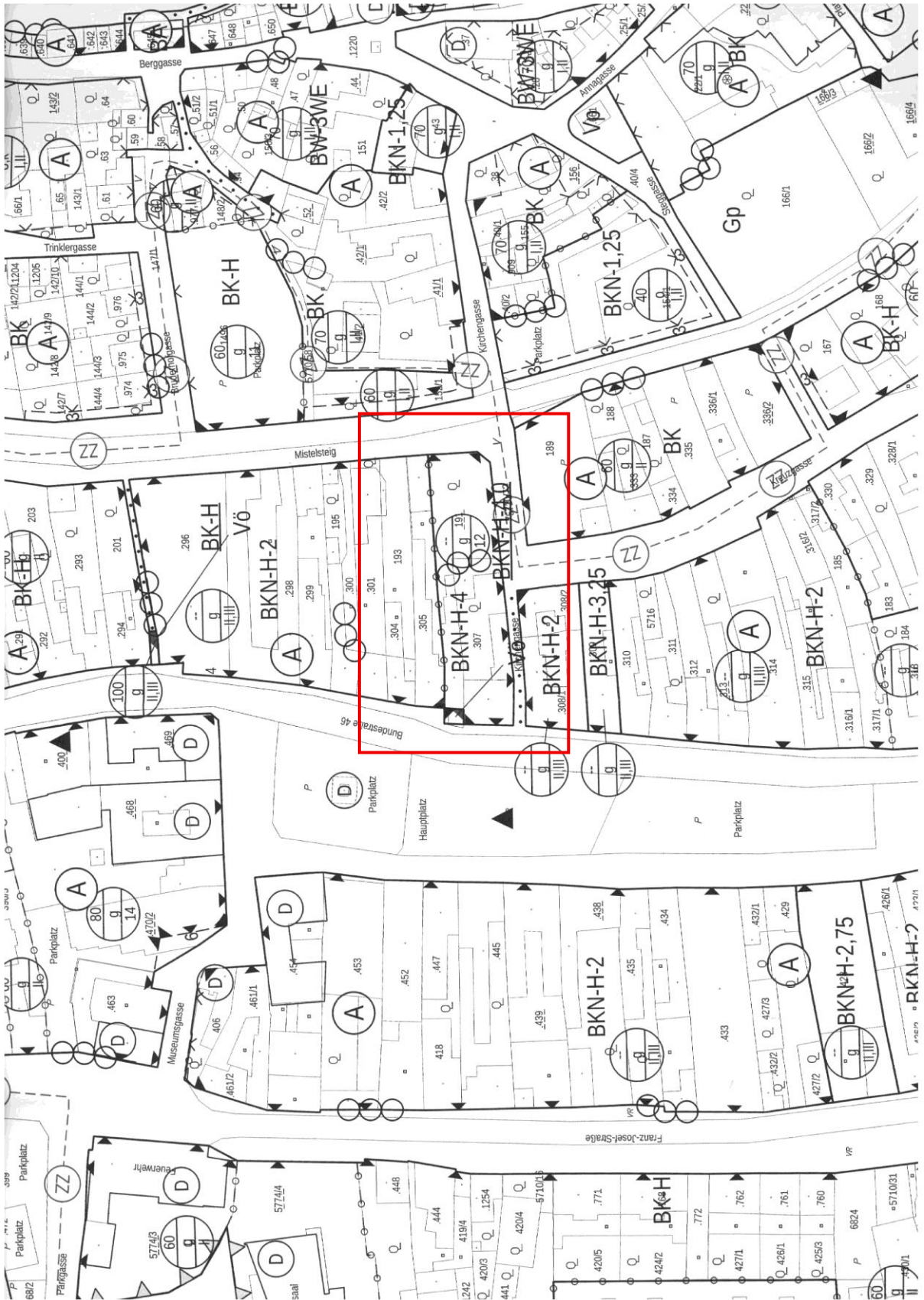
Flächenwidmung

BKN-H-4 Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung der höchstzulässigen Geschößflächenzahl 4.

Bebauungsplan

Ausnützbarkeit: --
 Bebauung: **geschlossen**
 Gebäudehöhe: **12 m**

Das Grundstück ist mit Baufluchtlinien begrenzt.



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

§ 1

Auf Grund des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBL. 3/2015 i.d.g.F., wird der Bebauungsplan abgeändert. Die Änderungen beziehen sich nur auf die textlichen Festlegungen der Bebauungsbestimmungen.

§ 2

Die geltenden Bebauungsbestimmungen werden gemäß dem beiliegend verfassten Änderungsentwurf „Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Mistelbach (Stand Oktober 2023)“ mit der GZ. 10.920-23/03 abgeändert und ergänzt, sowie neu strukturiert.

Abschnitt I: Bebauungsbestimmungen für das WOHNBAULAND

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten in allen Widmungskategorien des Wohnbaulandes:

- Bauland-Wohngebiet (BW)
- Bauland-Wohngebiet mit Beschränkung auf drei Wohneinheiten (BW-3WE)
- Bauland-Wohngebiet mit nachhaltiger Bebauung (BWN)
- Bauland-Kerngebiet (BK)
- Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H)
- Bauland-Kerngebiet mit nachhaltiger Bebauung (BKN)
- Bauland-Agrargebiet (BA)

Absatz 1 Bauplatz: Vorgaben zu Größe und Breite im Wohnbauland

1. Mindestbauplatzgröße im Wohnbauland
 - a) Für Bauplätze an der Straßenfluchtlinie, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bebauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:



o	offene Bebauungsweise	400 m ²
k, eo	gekuppelte oder einseitig offene Bebauungsweise	300 m ²
g	geschlossene Bebauungsweise	250 m ²

- b) Für Bauplätze mit einem Abstand größer 20 m von der vorderen Grundstücksgrenze zur Straßenfluchtlinie („zweite Reihe“), die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bebauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:

o	offene Bebauungsweise	550 m ²
k, eo	gekuppelte oder einseitig offene Bebauungsweise	450 m ²
g	geschlossene Bebauungsweise	375 m ²

- c) Für Bauplätze mit einem Abstand größer 40 m von der vorderen Grundstücksgrenze zur Straßenfluchtlinie („dritte Reihe“), die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird je nach zulässiger Bebauungsweise folgendes Mindestmaß festgelegt:

o	offene Bebauungsweise	700 m ²
k, eo	gekuppelte oder einseitig offene Bebauungsweise	600 m ²
g	geschlossene Bebauungsweise	500 m ²

- d) Für die Berechnung sind etwaige Fahnen- oder Servitutsbereiche (für das Geh- und Fahrrecht), nicht einzubeziehen. Die Festlegung gilt nicht für Punktparzellen, wo bei Grundstücksvereinigungen die Bestimmung des § 39 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 zur Anwendung kommt.
- e) Für Bauplätze im Altortgebiet, die aufgrund einer Änderung von Grundstücksgrenzen neu geschaffen werden, wird folgendes Mindestmaß festgelegt: 120 m²
- f) Ausnahmen sind zulässig für Kleinbauten, wie z.B. Kioske, Trafostationen, Ver- und Entsorgungsanlagen und dergleichen.

2. Maximale Bauplatzgröße

- a) Neu geschaffene Bauplätze in der Widmung Bauland-Wohngebiet mit der Beschränkung auf 3 Wohneinheiten (BW-3WE) dürfen eine Maximalgröße von 800 m² nicht überschreiten. Die Festlegung gilt nicht für bestehende Punktparzellen, wo bei Grundstücksvereinigungen die



Bestimmung des § 39 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 zur Anwendung kommt, sowie bei Restflächenüberhänge bei Grundstücksteilungen. In der Berechnung sind außerdem etwaige fahnenförmige Grundstücksteile nicht einzubeziehen.

- b) Wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadtgemeinde Mistelbach eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zur betrieblichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 1 Z 1 NÖ ROG 2014 geschlossen, darf die Maximalgröße von 800 m² überschritten werden.

3. Bauplatzbreite im Wohnbauland

- a) Bei offener Bebauung (o) hat die Breite neu zu schaffender Bauplätze mindestens 15 m zu betragen. Bei einseitig offener (eo), gekuppelter (k) und geschlossener (g) Bebauung hat die geringste Breite 12 m zu betragen.
- b) Im Altortgebiet hat die geringste Breite 8 m zu betragen.

Absatz 2 Freiflächen im Wohnbauland

1. Für Bauplätze im Wohnbauland wird ab einer Größe von 300 m² eine generelle prozentuelle Freifläche festgelegt.
- a) Ein bestimmter Prozent-Wert der Bauplatzfläche (siehe nachfolgende Tabelle) ist als Freifläche von jeglicher Bebauung, Befestigung oder Versiegelung freizuhalten (auch unterirdische Bauwerke, wie z.B. Tiefgaragen) und als Versickerungsflächen heranzuziehen.

Bei den Widmungskategorien Bauland-Wohngebiet mit nachhaltiger Bebauung (BWN), Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H), Bauland-Kerngebiet mit nachhaltiger Bebauung (BKN) und bei gleichzeitiger Festlegung einer geschlossenen Bauungsweise im Bebauungsplan kann bei der Berechnung die Fläche A von der Bauplatzgröße abgezogen werden.

A ist das Produkt aus der Breite des Grundstückes an der Straßenfluchtlinie * 15m.

Bauplatzgröße abz. A	Als Freifläche freizuhalten	Freifläche in absoluten Zahlen
0-299 m ²	0 %	0 m ²
300-600 m ²	20%	60-120 m ²
601-1.000 m ²	25%	150-250 m ²
1.001-1.500 m ²	30%	300-450 m ²
ab 1.501 m ²	35%	mind. 525 m ²



- b) Dieser Freiflächenanteil ist bei Vorhaben gemäß § 14 Abs. 1-3 NÖ Bauordnung 2014 einzuhalten.
- c) Die Lage der Freifläche am jeweiligen Bauplatz ist frei wählbar, solange die Funktionsfähigkeit gegeben ist. Zusammenhängende Freiflächen sind prinzipiell zu bevorzugen. Ab einer Bauplatzgröße von mehr als 600 m² muss die zusammenhängende Freifläche mindestens 150 m² aufweisen. Es ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen (z.B. auch Schwammstadt-Prinzip). Freiflächen sind zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten, eine Doppelnutzung als z.B. Spielplätze, Gärten, Flächenversickerung oder dergleichen ist zulässig.
- d) In begründeten Ausnahmefällen (Bauplatzgröße (Abz. A) < =600 m², Grundstücksbreite < 18 m, Altortgebiet, Erforderlichkeit von Stellplätzen, etc.) muss der tatsächliche Freiflächenanteil mindestens 15 % erreichen. Eine Differenz zum Sollwert darf durch die Herstellung einer Dachbegrünung kompensiert werden. Dabei ist die Differenz der Prozentwerte zu ermitteln, der Wert ist zu verdoppeln und in m² als Dachbegrünung zu errichten.
- e) Bei der Ermittlung der Freifläche nicht abzuziehen sind Vorhaben gemäß § 17 NÖ Bauordnung 2014, sowie Wege und oberirdische Bauwerke zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sofern die anfallenden Wässer zur Versickerung gebracht werden und eine Situierung des Weges oder oberirdischen Bauwerkes innerhalb der Freifläche zur Gewährleistung der Erschließungsqualität und Zugänglichkeit erforderlich ist (z.B. Zugänge zu Wohnungen oder Gärten, oberirdische Radabstellanlagen, oder ähnliches). Die Flächen von versickerungsoffenen Stellplätzen bzw. unbedingt erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr (Abflussbeiwert <= 0,60) können zur Hälfte als Freifläche angerechnet werden. Versiegelte KFZ-Parkplätze, Rangierflächen, sowie Zu- und Ausfahrten sind nicht als Freiflächen zu bewerten.
- f) Wird im konsensgemäßen Bestand (Stichtag 31.12.2023) der Freiflächenanteil bereits unterschritten, ist der zum Stichtag bestehende Freiflächenanteil bei Zu- und Umbaumaßnahmen zu erhalten. Dies gilt auch im Fall, dass bei Umbauarbeiten der bisherige Belag abgebrochen wird, durch einen Neuen ersetzt wird oder ein unterirdisches Bauwerk an dieser Stelle errichtet wird.
- g) Bei Bauvorhaben im Bauland-Agrargebiet (BA) gelten bei einer betrieblichen Nutzung (Landwirtschaft oder Gewerbe) die Bestimmungen zu Freiflächen gemäß Abschnitt II – Betriebsbauland. Davon unberührt bleibt der - der Wohnnutzung, eines Bürogebäudes, einer Ordination oder gleichwertigen Nutzungen - zugeordnete Bereich des Bauplatzes.
2. Darüber hinaus bleiben die flächigen, im Bebauungsplan verorteten Festlegungen bestehen:
Die **Freifläche F 1** in der **KG. Frättingsdorf** ist mit ortsüblichen Bäumen und Sträuchern dicht



zu bepflanzen.

Die **Freifläche F 2** in der **KG. Frättingsdorf** ist als Wiese zu gestalten, sodass die Pflege des Gerinnes möglich ist.

Die **Freifläche F 1** in der **KG. Eibesthal** dient dem Schutze der darunter bestehenden Keller und ist gärtnerisch zu gestalten.

Die **Freifläche F 2** in der **KG. Kettlasbrunn** ist als Wiese zu gestalten, sodass die Pflege des Gerinnes möglich ist.

Absatz 3 Dachbegrünung

1. Im Wohnbauland sind neu errichtete Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5° Dachneigung) der Hauptgebäude, Nebengebäude und der Carports auf 80 % der Fläche zu begrünen. Die Bestimmung gilt für:
 - Hauptgebäude mit Aufenthaltsräumen ab einer Grundrissfläche > 200 m²
 - Hauptgebäude ohne Aufenthaltsräume ab einer Grundrissfläche > 500 m²
 - Nebengebäude oder Bauwerke deren Verwendung der eines Gebäudes gleicht (z.B. Carport) > 50 m²
2. Bei der Sanierung und dem Umbau von Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 5° Dachneigung) ist die Umsetzung einer Flachdachbegrünung zu prüfen und sofern technisch machbar auch herzustellen. Sollte diese aus statischen Gründen nicht möglich oder nur durch einen erheblichen Eingriff in die Bausubstanz (z.B. Verstärkung von Wänden, Säulen u.d.gl.), möglich sein, so ist ein statischer Nachweis eines Zivilingenieurs für Bauwesen vorzulegen.
3. Die Begrünung von Flachdächern kann entfallen, wenn zumindest ein Drittel der Dachfläche für die Nutzung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen herangezogen werden. Dazu kann auch bei fehlender Einspeisungskapazität ein Sicherungsvertrag abgeschlossen werden.
4. Darüber hinaus kann die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern entfallen bei der Verwendung des Dachwassers als Brauchwasser, bei der Errichtung einer Fassadenbegrünung an zumindest 25% der Fassadenflächen, bei der Versickerung der Dachwässer auf Eigengrund, aus Gründen des Denkmalschutzes, sowie bei Vorlage eines alternativen gleichwertigen Konzeptes.
5. Entfallen kann die Begrünung ebenso bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugsüberfahrten), bei Dachflächen von Bauteilen unter 50 m², bei Glasdächern sowie anderen Belichtungsmaßnahmen.



Absatz 4 Versickerungsflächen

1. Die Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern ist auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies auf Grund des Bemessungsereignisses und der Versickerungsfähigkeit des Bodens technisch möglich ist und aufgrund der topographischen Situation in Übereinstimmung mit den Bebauungsbestimmungen auch umsetzbar ist. Dies gilt auch für Teilflächen oder Gebäudeteile.
2. In den nachfolgend aufgelisteten und in einem den Bebauungsvorschriften beiliegenden Plan gekennzeichneten Siedlungserweiterungsgebieten, für die entsprechendes Gutachten von einem Ziviltechniker vorliegen, wird eine Festlegung zur Versickerung auf Eigengrund getroffen:
 - a) Erweiterungsgebiet BW-A1, KG Kettlasbrunn

Absatz 5 Regenwasserrückhalt

1. Die direkte Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den öffentlichen Regen- bzw. Mischwasserkanal oder ins öffentliche Gerinne wird im gesamten Ortsgebiet eingeschränkt.
2. Es gilt: $Q_{\text{zul}} \text{ (l/s)} = \Psi \text{ (Abflussbeiwert)} * 100 \text{ (l/s ha)} * A \text{ (ha)}$
 Dabei ist Q_{zul} (l/s) die zulässige Menge an Niederschlagswasser in Liter pro Sekunde, welche in den öffentlichen Regen-/Mischwasserkanal oder in das öffentliche Gerinne eingeleitet werden darf und A (ha) das Flächenausmaß des Bauplatzes in Hektar.

Für den Abflussbeiwert (Ψ , Psi) ist zu berücksichtigen:

Katastralgemeinde	Ψ -Wert (Abflussbeiwert)
Frättingsdorf	0,25
Hörersdorf	0,25
Siebenhirten	0,25
Eibesthal	0,30
Kettlasbrunn	0,25
Ebendorf	0,30
Lanzendorf	0,15
Paasdorf	0,20
Hüttendorf	0,25
Mistelbach	0,40 gemäß beiliegender Planbeilage A, Bereiche außerhalb der planlichen Festlegung gilt 0,15



3. Darüber hinaus anfallende Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen sind zu retentieren (z.B. Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Errichtung einer Dachbegrünung) und gegebenenfalls gedrosselt abzuleiten.
Dafür ist im Zuge des Bauverfahrens eine Berechnung eines befugten Fachmannes vorzulegen.
4. Die Vorgaben zum Regenwasserrückhalt gelten für Neubauten und horizontale Zubauten jeweils im Ausmaß von mehr als 50 m².
5. Ausgenommen davon sind:
 - a) Bauvorhaben in der Widmung Bauland-Wohngebiet mit Beschränkung auf 3 Wohneinheiten,
 - b) Bei allen anderen Wohnbauland – Widmungskategorien: Bei allen Bauvorhaben (Neu- oder Zubauten) für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser samt im Zusammenhang stehender Nebengebäude (Wohnnutzung muss überwiegen)
Hier (5a und 5b) kann alternativ beansprucht werden, dass pro m² Bauplatz ein Retentionsvolumen von 12l (bei Gründächern 6 l/m²) geschaffen wird bzw. höchstens 4 l/s (entspricht Drosselung auf DN 50) abgeleitet werden darf.
6. Die Bestimmungen gelten zudem bei Errichtung oder bei bewilligungspflichtiger Sanierung von oberirdischen Abstellanlagen (inkl. Rangierflächen) mit einer Gesamtfläche über 100 m².
7. Die Bestimmungen zum Regenwasserrückhalt entfallen bei der Sanierung von Bestandsbauwerken, ausgenommen Abstellanlagen.

Absatz 6 KFZ-Stellplätze

1. Mindestanzahl KFZ-Stellplätze
 - a) Die Mindestanzahl von Stellplätzen für Personenkraftwagen im Sinne der §§ 63(1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F bzw. §30(2) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. wird nach Zonen gestaffelt festgelegt (siehe beiliegendem Plan). Die Einteilung der Zonen erfolgt auf Basis der Flächenwidmung unter Einbeziehung der ÖV-Güteklassen, sowie der Zentralität und wurde parzellenscharf abgegrenzt.
 - b) Für Neubau/Zubau sind 1,75 Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Die dadurch ermittelte Anzahl ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.



c) Folgende Abweichungen gelten:

- Für die in der Planbeilage B definierten **Zonen 1 und 2** gilt die Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit gemäß nachfolgender Tabelle:

Zone	Stellplatz-Mindestanzahl/WE
1	1,25
2	1,5

- Im **Altortgebiet** gilt generell eine Stellplatz-Mindestanzahl von 1,0/WE.

d) Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und der aktiven Mobilität in ausreichendem Umfang kann bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes eines befugten Fachmannes und Umsetzung entsprechender Maßnahmen (z.B. Car-Sharing, finanzielle Unterstützung Öffi-Ticket, Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellanlagen über das genannte Mindestmaß hinaus, hohe Qualität der Radabstellanlagen, und ähnliche dem genannten Zweck dienlichen Maßnahmen) die Anzahl der verpflichtenden PKW-Stellplätze um den Faktor 0,25 reduziert werden. Sofern ein Vertrag mit der Gemeinde über Mobilitätsmaßnahmen (z.B. Durchwegung des Grundstückes für den öffentlichen Fuß- und Radfahrverkehr) abgeschlossen wird, kann der Faktor um weitere 0,25 reduziert werden. Der Mindestfaktor 1,00/WE darf dabei nicht unterschritten werden.

e) Ab der Errichtung von 5 Wohneinheiten sind zusätzlich oberirdische, öffentlich zugängliche Sammelparkplätze zu errichten, die im Nahbereich der Straßenfluchtlinie situiert sind. Davon ausgenommen sind Grundstücke mit der Festlegung der geschlossenen Bebauungsweise im unmittelbaren Anschluss an die Straßenfluchtlinie (Zone 1). Diese Parkplätze sollen als Besucherstellplätze fungieren. Für zusätzlich erforderliche Zufahrtsstraße ist auf eine flächensparende Planung zu achten. Die Abstellflächen sind grundsätzlich versickerungsfähig zu gestalten. Die Anzahl der Stellplätze ist auf ganze Zahlen zu runden.

Dabei sind folgende Richtwerte zu beachten:

Wohneinheiten	Anteil: Stellplätze/WE	Anzahl (Beispiele)
5-20	20%	bei 5 WE: 1 STPL bei 10 WE: 2 STPL bei 20 WE: 4 STPL
21-50	15%	bei 30 WE: 5 STPL bei 40 WE: 6 STPL
ab 51	10%	bei 55 WE: 6 STPL bei 75 WE: 8 STPL



2. Ausgestaltung von KFZ-Stellplätzen

- a) Der Geltungsbereich der Bestimmung umfasst Wohnbauten beim Neubau von mehr als drei Wohneinheiten je Grundstück, Abstellplätze von Handelsbetrieben, sonstige Betriebe und soziale und öffentliche Einrichtungen.
- b) An der Oberfläche im Freien errichtete Abstellanlagen sind so zu gestalten, dass für je vier Stellplätze ein großkroniger (zumindest acht Meter Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand), gebietstypischer (nichtinvasiver) bzw. klimafitter Baum als Schattenspender mit ausreichend dimensionierter Baumscheibe und Wurzelraum, sowie ausreichendem Kronenplatz gepflanzt und gepflegt wird.
- c) Der Stammumfang hat bei der Pflanzung in einem Meter Höhe zumindest 16 Zentimeter zu betragen. Nadelbäume sind nicht zulässig.
- d) Mindestens 10 % der für Parkplätze genutzten Flächen sind als Versickerungsflächen vorzusehen (z.B. Baumscheiben). Diese Versickerungsflächen dürfen nicht befahren werden.
- e) Die anfallenden Wässer der Stellplätze, von Zufahrts- und Rangierflächen sind in angrenzenden Grünflächen (Sickermulden) zur Versickerung zu bringen. Ausgenommen davon sind derartige Anlagen im Einflussbereich von Erdkellern oder Kellerröhren.

Absatz 7 Fahrrad-Stellplätze

1. Mindestanzahl Fahrrad-Stellplätze

- a) Bei Neubau oder Zubau von mehr als 4 Wohneinheiten in allen Bauland-Wohngebiet- und Bauland-Kerngebiet-Kategorien wird eine Mindestanzahl von einem **Fahrradabstellplatz je 25 m² Wohnnutzfläche** verpflichtend festgelegt. Die ermittelte Anzahl ist kaufmännisch zu runden.
- b) Ab der Errichtung von 5 Wohneinheiten sind zusätzlich offene, oberirdische, öffentlich zugängliche Fahrradabstellanlagen für die temporäre Nutzung zu errichten. Diese sollen auch als Besucherstellplätze fungieren. Die Anzahl der Stellplätze ist auf ganze Zahlen zu runden.

Folgende Richtwerte zu beachten:

Wohneinheiten	Zusätzliche Abstellanlagen	Anzahl (Beispiele)
5-10	40%	bei 5 WE: 2 STPL bei 10 WE: 4 STPL
11-50	30%	bei 20 WE: 6 STPL bei 30 WE: 9 STPL bei 40 WE: 12 STPL



ab 51	25%	bei 60 WE: 15 STPL bei 80 WE: 20 STPL
-------	-----	--

2. Ausgestaltung und Lage von Fahrrad-Stellplätzen

- a) Die Fahrradabstellanlagen sind so zu situieren, dass alle Stellplätze fahrend erreichbar sind (keine Stufen, Absätze, etc.). Pro Wohnung muss zumindest 1 Stellplatz ebenerdig erreichbar sein.
- b) Die Stellplätze sind zu zwei Drittel geschlossen und ein Drittel offen zu errichten. Alle Stellplätze sind witterungsgeschützt auszugestalten, auch eine Beleuchtung (inklusive der Zufahrtswege) ist zu berücksichtigen.
- c) Die offenen Stellplätze sind ebenerdig und eingangsnah zum jeweiligen Wohngebäude anzuordnen, sie sollten ohne Umwege direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sein.
- d) Die geschlossenen Stellplätze sind in einem im Hauptgebäude integrierten Fahrradraum oder in einem eingangsnahen und absperzbaren Nebengebäude oder gleichwertig vorzusehen. Die Türbreite zum Abstellbereich muss mind. 110 cm aufweisen und über eine Schließverzögerung oder eine adäquate Alternative verfügen.
- e) In einem Informationsblatt zur Verordnung sind weitere Qualitätsstandards bei Radabstellanlagen festgehalten, die im Rahmen der Verordnung nicht verpflichtend sind, aber ausdrücklich dem Wunsch der Stadtgemeinde Mistelbach zur Förderung der aktiven Mobilität unterstützen (siehe auch Absatz 6 Z 1 lit. b Maßnahmen zur Reduktion der Mindestanzahl an KFZ-Stellplätzen).

Absatz 8 Antennen, Sendemasten und Kleinwindräder

1. Antennen und Sendemasten dürfen auf Grundstücken im Wohn- Bauland samt Konstruktion nicht höher als 8 m über die im Bebauungsplan für dieses Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein.
Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Funkanlagen der öffentlichen Einsatzorganisationen (Polizei, Rettung, Feuerwehr), sowie Einrichtungen des Katastrophenschutzes.
2. Bei Kleinwindrädern ist das Vorliegen eines positiven Gutachtens eines Ortsbildsachverständigen erforderlich. Generell darf die Gesamthöhe von Kleinwindrädern nicht höher als die im Bebauungsplan für das jeweilige Grundstück angegebene höchstzulässige Gebäudehöhe sein. Zu den seitlichen und zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand im Ausmaß der Anlagenhöhe freizuhalten. Die Errichtung von Kleinwindrädern im vorderen Bauwich ist nicht zulässig.



Im Altortgebiet, in Schutzzonen und in allen Bauland-Kerngebiet-Widmungskategorien ist das Aufstellen eines Kleinwindrades oder dessen Anbringen an Bauwerken nur zulässig, wenn es von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar ist.

Absatz 9 Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen

1. Einfriedungen

- a) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen, sowie entlang der seitlichen Grundgrenzen im vorderen Bauwich sind der umgebenden Baustruktur anzupassen und dürfen eine mittlere Höhe von 1,8 m (einschließlich eines Sockels mit einer mittleren Höhe von max. 0,5m) – gemessen vom angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau – nicht überschreiten und sind bei geneigtem Gelände den Geländeformen anzupassen.
- b) Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen sind zu gliedern (z.B. Sockel, Säulen, Steher und Felder) und dürfen nicht in dichter Form errichtet werden.
Die Anbringung von Sichtschutzmatten, Planen, Netzen und dgl. sowie das dichte Aneinandersetzen von (Holz-)Latten ist nicht zulässig, wobei der für den Betrachter aus wahrnehmbarem Abstand der Latten zueinander mind. der Lattenbreite zu entsprechen hat. Bei einer Gesamthöhe der Einfriedung von bis zu max. 1,50 (gemessen vom angrenzenden Straßen- bzw. Gehsteigniveau) darf diese auch in undurchsichtiger Ausführung errichtet werden.
- c) In Hanglänge sind straßenseitige Stützmauern mit einer mittleren Höhe von max. 0,80 m – gemessen vom angrenzenden Straßen – bzw. Gehsteigniveau – zulässig.
Auf diesen Stützmauern sind – unabhängig der Höhenbeschränkung – Absturzsicherungen in der erforderlichen Höhe, welche sinngemäß dem Punkt b entsprechend, zulässig.
Darüber hinaus gehende Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.
- d) Bei Nichtherstellung einer Einfriedung gegen das öffentliche Gut ist zumindest die Abgrenzung des Grundstückes gegen dasselbe mittels einer Randleiste (Beton -oder Naturstein) auszuführen. Eventuelle Niveauunterschiede sind auf Eigengrund abzuböschten.
- e) Einfriedungen gegen seitliche und hintere Grundgrenzen, sowie gegen Verkehrsflächen ohne Erschließungsfunktion, dürfen eine mittlere Höhe von 1,80 m, gemessen vom Bezugsniveau nicht überschreiben.
In Verbindung mit Stützmauern ist unabhängig von dieser Höhenbeschränkung eine Absturzsicherung in der hierfür erforderlichen Höhe zulässig, wobei für diese – im Hinblick der Ausführung – sinngemäß der Punkt b) zu erfüllen ist.
- f) Die zur Erzielung der geschlossenen Bebauungsweise erforderlichen Wände – an oder gegen Straßenflucht bzw. vordere Baufluchtlinie – sind unter Berücksichtigung der umgebenden Baustruktur zumindest mit einer Höhe von 2,50 (gemessen vom Bezugsniveau) blickdicht auszuführen.



Für Tore und Türen gilt diese Bestimmung sinngemäß.

Diese Bestimmung gilt nicht für Einfriedungen im „Hintaus“-Bereich. Hier sind die Absätze a-e und g anzuwenden.

- g) Sollte sich aufgrund von Projekten für die Ableitung von Oberflächenwässern die Festlegung für die verpflichtende Errichtung einer Einfriedung ergeben, so ist ein Sockelmauerwerk in der Höhe von durchschnittlich 1 m zu errichten, damit das Bauland geschützt wird.

2. Ein- und Ausfahrten

- a) Pro Liegenschaft darf es Ein- bzw. Ausfahrten von jeweils max. 3 m Breite geben oder mit einer Gesamtbreite von 6 m. Davon ausgenommen sind Zu- und Ausfahrten zu Tiefgaragen oder Sammelparkplätzen mit zumindest 5 Stellplätzen, öffentliche Durchwegungen sowie zu Betriebszufahrten und Zufahrten zu landwirtschaftlichen Objekten auf Bestandsdauer der Betriebe.

Absatz 10 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

1. Altortgebiete:

Es gilt Absatz 9 (Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen) unverändert weiter.

2. Schutzzone Hühnerberg - Kettlasbrunn:

Es gilt Absatz 9 (Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen) unverändert weiter und wird durch folgende Regelungen ergänzt:

- a) Die Mindestgröße des Bauplatzes beträgt: 120 m²
- b) Die Bauplatzbreite darf bei jeder Bauweise bis auf 8 m herabgesetzt werden.
- c) Der Seitenabstand eines Gebäudes von der Grundgrenze darf bis auf 1,40 m herabgesetzt werden. In der Sonderform der offenen Bauweise kann an der zweiten parallel dazu liegenden Grundgrenze angebaut werden.
- d) Der Abstand der 2 parallelen Dachtraufen eines Satteldaches darf die tatsächliche oder sichtbar gemachte Gebäudebreite nur um höchstens 36 cm überragen.
- e) Die Höhe eines Gebäudesockels gemessen an der Fassade darf maximal 80 cm betragen.
- f) Als Dachform ist bei allen Gebäuden das Satteldach zu wählen, welches auch mit einem Schopfwalm versehen werden kann. Das Längenverhältnis Höhe zu Dachfläche muss 2:3 ergeben, das entspricht einem Neigungswinkel von ca. 42°. Die Walmflächen sind geringfügig steiler auszuführen.



3. Schutzzone Kellerzeile - Hörersdorf:

Es gilt Absatz 9 (Bauliche Außenanlagen, Einfriedungen) unverändert weiter und wird durch die Regelungen des Absatz 10 Z. 2 lit. a-f ergänzt.

4. Landschaftsbild:

Sämtliche Bauwerke sind so zu errichten, dass das natürliche Gelände in seiner topografischen Form weitgehend belassen wird. Im Falle notwendiger Veränderungen der Geländeform ist auf das landschaftliche Gesamtbild Bedacht zu nehmen. Um die in der Schutzzone erforderliche Sockelhöhe in ungünstigen Fällen besser erreichen zu können, darf die Geländeregulierung dazu herangezogen werden.

Absatz 11 Zusätzliche bzw. abweichende Bebauungsbestimmungen für bestimmte Bereiche

1. KG Mistelbach, Projekt Park living Ebendorferstraße“ (Fortuna):

- a) Die in diesem Projekt vorgesehenen Flachdächer sind verpflichtend mit einer Begrünung auszuführen („Gründach“) und zu erhalten.
- b) Laut I.6 dieser Verordnung sind bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden in der Widmung Bauland-Wohngebiet 2,0 Stellplätze pro neuer Wohneinheit für Personenkraftwagen zu errichten.
Diese Festlegung (der 2,0 Stellplätze) kann unterschritten werden (auf max. 1,5 Stellplätze), wenn ein Mobilitätskonzept vorliegt, das die Zustimmung der Stadtgemeinde Mistelbach findet und entsprechend verbindlich umgesetzt wird. Zusätzlich sind 30 Besucherparkplätze zu errichten.
- c) Die anfallenden Oberflächenwässer dürfen nur verzögert in die Zaya od. den Mühlbach eingeleitet werden, daher sind Mulden und Becken zur Retention zu errichten. Zur Nutzwasservorhaltung (=Bereitstellung von Nutzwasser) sind Zisternen zu errichten.

7) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück mit der EZ 16 ist derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.

8) Öffentliche Ver- und Entsorgung

Gas:	vorhanden
Wasserversorgung:	vorhanden
Kanal:	vorhanden
Strom:	vorhanden
Regenwässer:	siehe Bebauungsvorschriften

Das Grundstück ist aufgeschlossen.

IV. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1) Grundstück

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Stadtzentrum von Mistelbach am Hauptplatz.

Das Grundstück ist rechteckig und eben und wurde baureif gemacht.

Das Grundstück ist mit einem Bauzaun eingegrenzt.

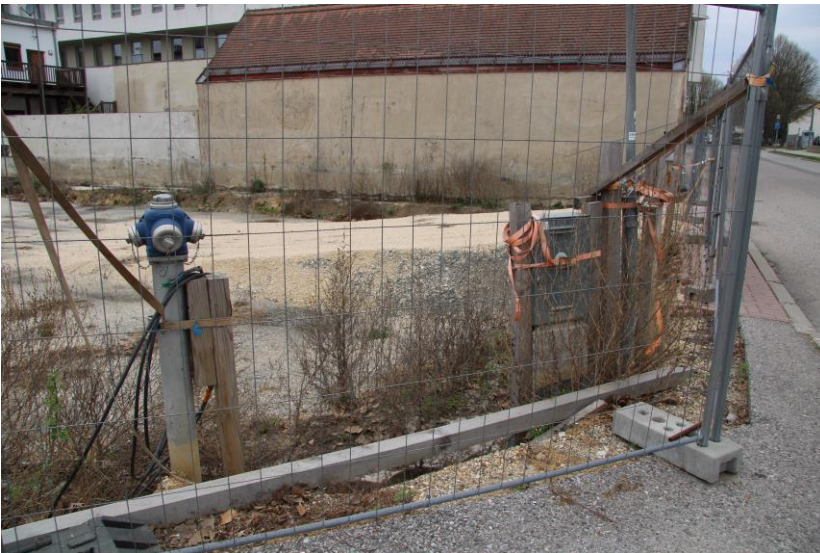
Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist mit Grundwasser in einer Tiefe von 2,50 m ab Straßenniveau zu rechnen.

Beim vorhandenen Boden dürfte es sich ebenfalls mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Grund der geographischen Lage um einen Schwemmsandboden handeln.









V. BAUPROJEKT

1) Einreichprojekt

Für das gegenständliche Grundstück liegt eine Baugenehmigung vor.

Laut Auskunft vom Bauamt wurde auch ein Baubeginn gesetzt.

Die aufrechte Baubewilligung ist laut den mir genannten Terminen noch ca. 2 Jahre aufrecht, jedoch auf Grund der geänderten Bebauungsbestimmungen nicht mehr verlängerbar.

Auf Grund der derzeitig vorhandenen Bebauungsbestimmungen würde eine gemischte Nutzfläche von 3.500 m² bis 3.800 m² erzielbar sein, wobei dies eine Stellplatzverpflichtung von rund 100 PKWs auslöst.

Ob bzw. in wie weit eine Ausgleichsabgabe möglich ist, gibt sich das Bauamt bedeckt.

Eine Ausgleichsabgabe würde aber rund € 1,5 Mio. betragen.

Auf Grund der geologischen Gegebenheiten ist eine Tiefgaragenlösung - wenn überhaupt – nur mit sehr hohen Baukosten möglich (Grundwasser und Schwemmsand).

Weiters herausfordernd wird auch auf Grund der Grundstücksfläche die Einleitung der Regenwässer. – Hierzu verweise ich auf die Bebauungsbestimmungen.

Grundsätzlich eignet sich das gegenständliche Grundstück für eine multifunktionale Nutzung wie Geschäfte, Nahversorger, Ordinationen, Büros und Wohnungen, wobei ich die Wohnnutzung eher als eingeschränkt betrachten würde.

VI. BEWERTUNG

1) Einleitung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach der Vergleichswertmethode.

Die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstücks erfolgt ohne USt.

Als Bewertungsstichtag wird der April 2026 festgesetzt.

2) Grundlagen

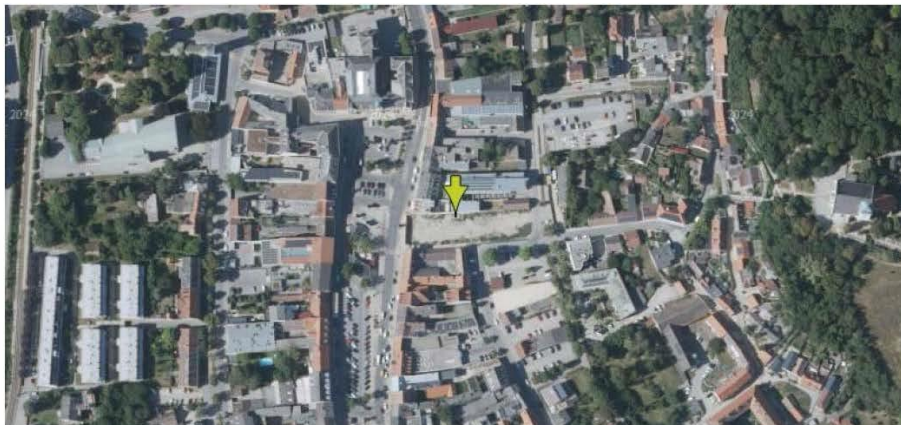
Die durchgeführten Recherchen ergeben folgende Basisdaten:

❖ ImmoNetZT



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **20.04.2026**
Bewertungsstichtag

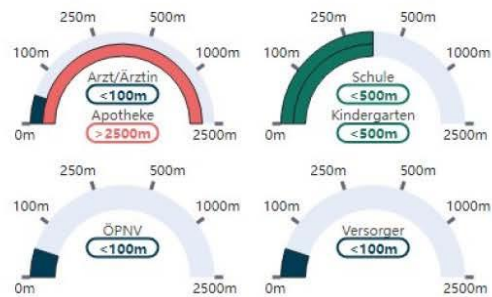
 **321,79 €**
Wert je m²



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	10
Arith. Mittel	321,79 €
Standardabweichung	96,03 €
Variationskoeffizient	29,84 %

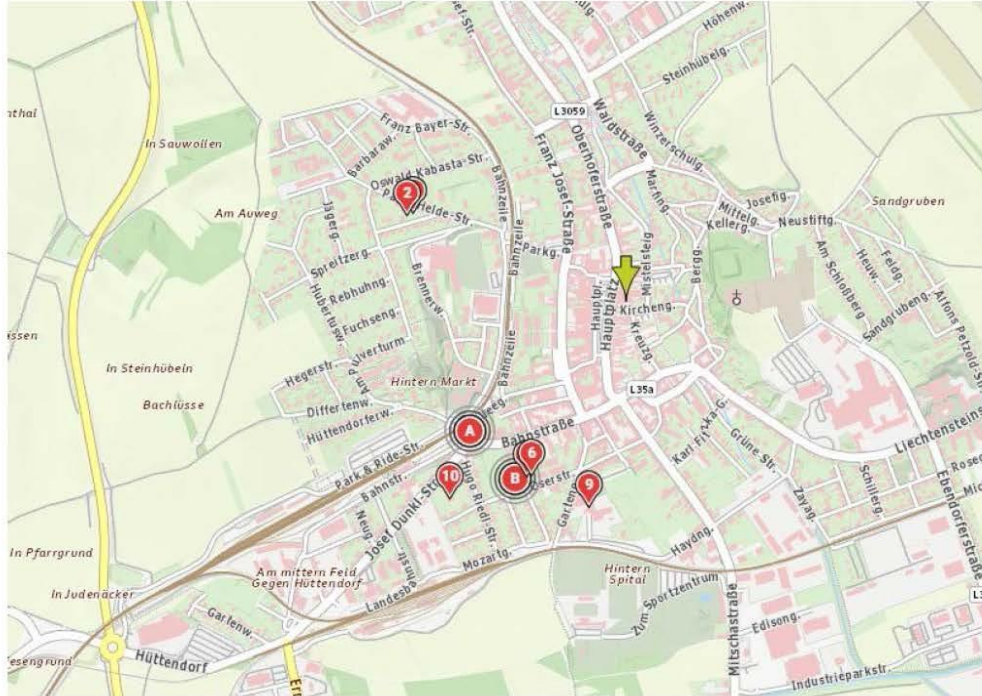


Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Hauptpl. 14, 2130 Mistelbach, Österreich
Koordinaten	48,569822; 16,572909
Katastralgemeinde	15028 Mistelbach



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	5504/2025	01.07.2025	799,00	284,11 €	284,11 € *
2	Bauland	1663/2025	12.02.2025	640,00	273,44 €	273,44 € *
3/A	Bauland	7418/2021	28.07.2021	529,00	302,46 €	302,46 € *
4/A	Bauland	7418/2021	29.06.2021	529,00	189,04 €	189,04 € *
5	Bauland	5769/2021	31.05.2021	1.561,00	300,45 €	300,45 € *
6	Bauland	5842/2022	18.07.2022	782,00	409,21 €	409,21 € *
7/B	Bauland	9799/2022	16.11.2022	4.638,00	550,00 €	550,00 € *
8/B	Bauland	3270/2022	07.04.2022	779,00	300,00 €	300,00 € *
9	abbruchsreifes Gebäude	8351/2025	04.07.2025	10.269,00	304,31 €	304,31 € *
10	abbruchsreifes Gebäude	9878/2022	03.11.2022	1.115,00	304,93 €	304,93 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



❖ Immobilienpreisspiegel WKO 2025

Dieser weist für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600 m² bis 800 m²) in sehr guten Wohnlagen € 284,01/m² Grundstücksfläche aus.

Grundstücke für Betriebsansiedelung werden mit einem sehr guten Nutzwert mit € 118,87/m² Grundfläche angegeben.

❖ Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025

Dieser gibt für Zentrumslagen einen Quadratmeterpreis von € 300,00/m² Bodenfläche ohne Aufschließung an.

❖ Zusammenfassung

Alle von mir erhobenen Grundstücksdaten ergeben im Mittel € 300,00/m² Bodenfläche.

Im Wesentlichen handelt es sich jedoch bei diesen Grundstücken um klassische Umbaugrundstücke und nicht – so wie im gegenständlichen Fall – um ein Grundstück in absolut zentraler Lage mit der Möglichkeit einer multifunktionalen Nutzung.

Aus den gegebenen Umständen ist aus meiner Sicht dieser Grundstückswert auf € 650,00/m² Bodenfläche zumindest zu verdoppeln.

3) **Berechnung**

Grundwert bzw. der gegenwärtige Verkehrswert zum Stichtag April 2026.

VERKEHRSWERT DES GRUNDSTÜCKS

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

1844 m² € 650,00 = € 1 198 600,00

SACHWERT € 1 198 600,00

VERKEHRSWERT € **1 198 600,00**

VII. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des 1/1-Anteils der Liegenschaft mit der GST-Nr. 191, EZ 16, KG 15028 Mistelbach, Bezirksgericht Mistelbach beträgt somit gerundet

€ 1.200.000,00

=====

in Worten: Euro einmillionzweihunderttausend 00/100

zum Bewertungsstichtag April 2026 und auf Basis der Gespräche vom Bauamt der Stadtgemeinde Mistelbach.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

Ich möchte auf Grund der mir gewonnenen Erkenntnisse festhalten, dass die Entwicklung dieses Grundstücks auf Grund der gegebenen Rahmenbedingungen als schwierig einzustufen ist. – Dies zum einen auf Grund der Größe und zum anderen auch auf Grund der speziellen geographischen Lage am Hauptplatz von Mistelbach.

Die Nutzung dieses Grundstücks bedarf mit hoher Wahrscheinlichkeit einer Mischnutzung mit Geschäften, Lokalen, Gastronomie, Büros, Ordinationen und in verhältnismäßig geringerem Ausmaß (bzw. vom Stadtplatz abgewandt) Wohnungen.

VIII. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 44 Seiten.

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

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

