

Im Auftrag von:
Herrn RA
Dr. Mario Noé-Nordberg
Hamernikgasse 10
3830 Waidhofen/Thaya

249712625
Ausfertigung digital

9 S 35/25 g
LG Krems/Donau

G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
3900 Hausbach, Industriestraße 1
Einlagezahl 362, Grundbuch 24024 Hausbach
Dietmanns, 2025-09-24



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	- 3 -
1.1. Auftrag	- 3 -
1.2. Befundaufnahme	- 3 -
1.3. Bewertungstichtag	- 3 -
1.4. Grundlagen	- 3 -
1.5. Literaturnachweis	- 4 -
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung	- 5 -
2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse	- 5 -
2.2. Lage	- 8 -
2.3. Standortbewertung	- 32 -
2.4. Maße und Form, Topographie	- 32 -
2.5. Anschlüsse	- 33 -
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	- 33 -
2.7. Bauakt	- 34 -
2.8. Beschreibung	- 40 -
2.9. Außenanlagen	- 45 -
2.10. Vermietungen	- 46 -
2.11. Kontaminierungen	- 46 -
2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen	- 46 -
2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten	- 47 -
2.14. Energieausweis	- 47 -
2.15. Zubehör	- 48 -
3. Gutachten	- 49 -
3.1. Sachwert	- 51 -
3.1.1 Bodenwerte	- 51 -
3.1.2. Gebäudewert	- 52 -
3.2. Ertragswert	- 53 -
3.3. Verkehrswert	- 53 -
4. Anmerkungen	- 55 -

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag erfolgte durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Mario Noé-Nordberg als Masseverwalter im Konkurs Autohaus Nord 2016 Handels GmbH (vormals Autohaus Hahnl GmbH) zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 3900 Hausbach, Industriestraße 1.

1.2. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 24.09.2025 durchgeführt.
Beginn: 09:00 Uhr, Ende: 10:00 Uhr. An dieser nahmen teil:

- RA Dr. Mario Noé-Nordberg
- Johannes Wild, SV

1.3. Bewertungsstichtag

Der Stichtag für die Bewertung ist der 24.09.2025.

1.4. Grundlagen

- Örtliche Besichtigung am 24.09.2025
- Grundbuchauszug vom 24.09.2025
- Mappenkopie vom 24.09.2025
- Angaben der Marktgemeinde Schwarzenau hinsichtlich der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- Erhebungen am Vermessungsamt Gmünd, Dienststelle Zwettl
- Erhebungen bei der Bezirkshauptmannschaft Zwettl, Fachgebiet Anlagenrecht

- Planunterlagen sowie Bescheide, soweit sie im Bauakt der Gemeinde aufgelegt sind
- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Hausbach BG Zwettl
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Hausbach BG Zwettl
- Erhebungen auf www.terravistor.at
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- ÖNORM B1802

1.5. Literaturnachweis

- ÖNORM B 1802 und B1802-2: Liegenschaftsbewertung, DCF, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010, Wien
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, ÖVI-Edition
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Sachverständigen-Zeitung - Österreichische Immobilienzeitung - Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft EZ 362 Grundbuch 24024 Hausbach umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1098/2   G GST-Fläche      *    5762
          Baufl.(10)        1983
          Sonst(50)         3779 Industriestraße 1
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Im A2-Blatt scheint keine Eintragung auf.

Als Eigentümer ist im B-Blatt

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Autohaus Hahn1 GmbH (FN 396267x)
ADR: Industriestraße 1, Schwarzenau 3900
b 4765/2015 Kaufvertrag 2015-11-06 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 2206/2016 Rechtfertigung
d 2094/2017 Adressenänderung
e 2125/2017 Namensänderung
f 3215/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-08-29
g 3378/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-09-09 und Bestellung der
Masseverwalter Dr. Mario NOE-NORDBERG und Mag. Katharina MAUTNER
(9 S 35/25g - LG Krems/Donau)
```

ausgewiesen.

Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** C *****
4 a 3656/2022 Pfandurkunde 2022-09-22
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 2.200.000,--
    für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)
b 3656/2022 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 362 KG 24024 Hausbach C-LNR 4
    EZ 13 KG 24056 Schwarzenau C-LNR 12
    EZ 106 KG 24056 Schwarzenau C-LNR 8
c 2251/2025 Hypothekarklage (27 Cg 57/25h - LG Krems/Donau)
6 b 169/2025 IM RANG 567/2024 Pfandurkunde 2024-01-24
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
    für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)
c 169/2025 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 362 KG 24024 Hausbach C-LNR 6
    EZ 654 KG 24056 Schwarzenau C-LNR 2
d 2251/2025 Hypothekarklage (27 Cg 57/25h - LG Krems/Donau)
8 a 2876/2024 53/2025 430/2025 Bescheid 2024-07-24
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 925.800,99
    für Republik Österreich, vertr.d.d. Finanzprokuratur diese
    vertr.d.d. FA Österreich, DS 23
c 430/2025 Rechtfertigung (7 E 184/25v)

10 a 650/2025 Beschluss 2025-03-04
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 44.000,--
    4% Z aus EUR 44.000,-- ab 2024-12-19
    Kosten EUR 3.928,64 samt 4% Z seit 2025-01-13
    Antragskosten EUR 2.129,02
    für Markus Binder geb 1981-01-09 (7 E 242/25y)
11 a 2652/2025 Beschluss 2025-07-21
    PFANDRECHT                                vollstr EUR 3.770,67
    Nebenforderung EUR 397,15
    13,08% Z aus EUR 38,16 ab 2024-12-30 bis 2024-12-31
    11,73% Z aus EUR 38,16 ab 2025-01-01
    13,08% Z aus EUR 165,58 ab 2024-12-30 bis 2024-12-31
    11,73% Z aus EUR 165,58 ab 2025-01-01 bis 2025-02-03
    13,08% Z aus EUR 886,86 ab 2024-12-30 bis 2024-12-31
    11,73% Z aus EUR 886,86 ab 2025-01-01 bis 2025-02-03
    11,73% Z aus EUR 486,16 ab 2025-01-28
    11,73% Z aus EUR 517,19 ab 2025-01-28
    11,73% Z aus EUR 777,36 ab 2025-01-28
    11,73% Z aus EUR 304,79 ab 2025-01-28
    11,73% Z aus EUR 310,84 ab 2025-02-04 bis 2025-02-10
    11,73% Z aus EUR 296,43 ab 2025-02-11
    11,73% Z aus EUR 667,20 ab 2025-03-01
    11,73% Z aus EUR 683,38 ab 2025-03-01
    Kosten EUR 694,14 samt 4% Z seit 2025-04-28
    Kosten aus früheren E-Verfahren EUR 480,40
    Kosten aus früheren E-Verfahren EUR 25,00
    Antragskosten EUR 548,24
    für Würth Handelsgesellschaft m.b.H. (FN 51475z)
    (7 E 1028/25m)
```

- 12 a 2664/2025 Beschluss 2025-08-04
PFANDRECHT vollstr EUR 26.740,59
Antragskosten EUR 604,50
für Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und
Müllbeseitigung, Bezirk Zwettl (7 E 1044/25i)
- 13 a 2751/2025 Beschluss 2025-08-04
PFANDRECHT vollstr EUR 991,95
Nebenforderung EUR 168,86
11,73% Z aus EUR 944,24 ab 2025-04-01 bis 2025-01-29
11,73% Z aus EUR 47,71 ab 2025-04-01 bis 2025-01-30
Kosten EUR 330,27 samt 4% Z seit 2025-06-06
Antragskosten EUR 317,77
für Würth Handelsges.m.bH (FN 51475z) (7 E 1052/25s)
- 14 a 2824/2025 Beschluss 2025-08-05
PFANDRECHT vollstr EUR 42.335,98
13,08% Z aus EUR 7.403,00 seit 2024-08-14 bis 2024-12-31
11,73% Z aus EUR 7.403,00 seit 2025-01-01 bis 2025-06-30
B pro J aus EUR 7.403,00 seit 2025-07-01
13,08% Z aus EUR 6.850,58 seit 2024-09-14 bis 2024-12-31
11,73% Z aus EUR 6.850,58 seit 2025-01-01 bis 2025-06-30
B pro J aus EUR 6.850,58 seit 2025-07-01
13,08% Z aus EUR 12.542,40 seit 2024-10-17 bis 2024-12-31
11,73% Z aus EUR 12.542,40 seit 2025-01-01 bis 2025-06-30
B pro J aus EUR 12.542,40 seit 2025-07-01
13,08% Z aus EUR 3.914,40 seit 2024-11-14 bis 2024-12-31
11,73% Z aus EUR 3.914,40 seit 2025-01-01 bis 2025-06-30
B pro J aus EUR 3.914,40 seit 2025-07-01
13,08% Z aus EUR 7.146,00 seit 2025-01-01 bis 2025-06-30
B pro J aus EUR 7.146,00 seit 2025-07-01
11,73% Z aus EUR 1.842,00 seit 2025-01-23 bis 2025-06-30

B pro J aus EUR 1.842,00 seit 2025-07-01
11,73% Z aus EUR 2.242,80 seit 2025-02-14 bis 2025-06-30
B pro J aus EUR 2.242,80 seit 2025-07-01
11,73% Z aus EUR 394,80 seit 2025-04-14 bis 2025-06-30
B pro J aus EUR 394,80 seit 2025-07-01
Kosten EUR 3.117,60 samt 4% Z seit 2025-05-27
Antragskosten EUR 2.152,10
für DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte GmbH
(FN 239958f) (7 E 1151,25z)

15 a 2873/2025 Beschluss 2025-08-07

PFANDRECHT

vollstr EUR 871,76

13,08% Z aus EUR 273,52 ab 2024-10-01 bis 2024-12-31

11,73% Z aus EUR 273,52 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30

10,73% Z aus EUR 273,52 ab 2025-07-01

13,08% Z aus EUR 598,24 ab 2024-12-24 bis 2024-12-31

11,73% Z aus EUR 598,24 ab 2025-01-01 bis 2025-06-30

10,73% Z aus EUR 598,24 ab 2025-07-01

Kosten EUR 330,27 samt 4% Z seit 2025-06-20

Antragskosten EUR 329,77

für Aschauer Tischlereibedarf und Glaserei GmbH

(FN 153529d) (7 E 1174/25g)

***** HINWEIS *****

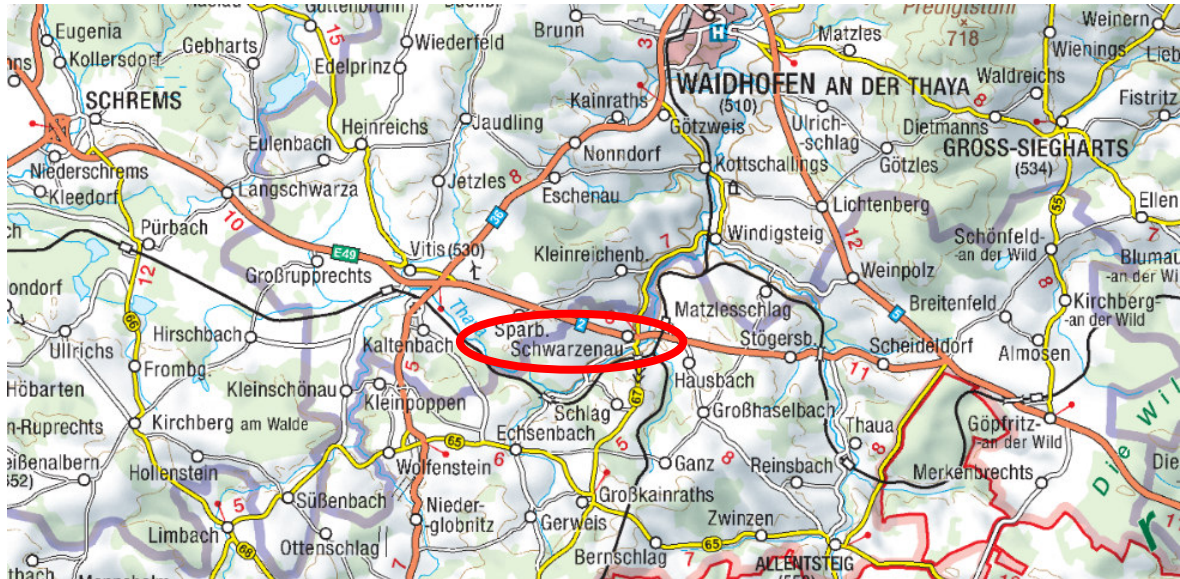
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2.2. Lage

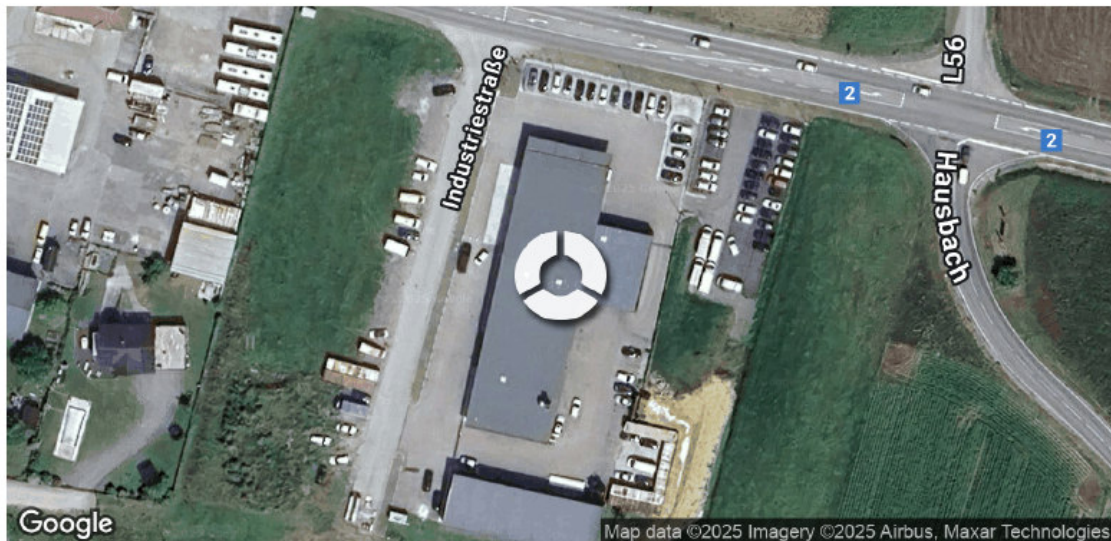
Die Liegenschaft befindet sich in der Ortschaft Schwarzenau, Ortsteil Hausbach, direkt an der Bundesstraße 2, Europastraße 49 in der Marktgemeinde Schwarzenau im Bezirk Zwettl. Die Bundeshauptstadt Wien liegt etwa 110 km von der Marktgemeinde Schwarzenau entfernt.





Quelle: <http://www.amap.at/amap/index.php?SKN=1&XPX=637&YPX=492> vom 24.09.2025

Bericht



LAGEIMMO



Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

— — — — — +

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

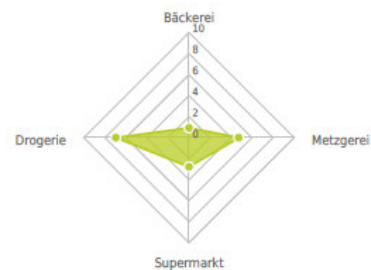
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegene Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Bäckerei

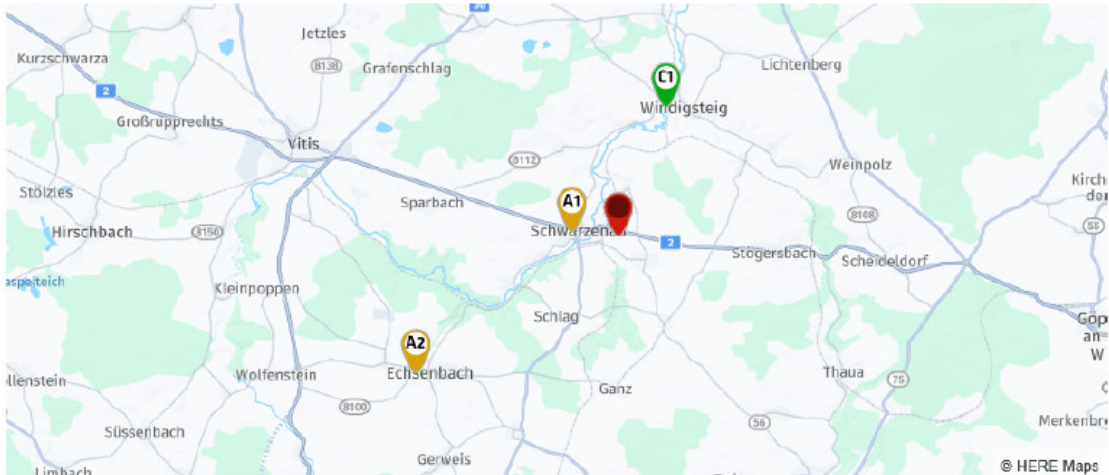
über 2 km:

- Metzgerei: 5,9 km
- Supermarkt: 2,8 km
- Drogerie: 7,0 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei

- A1** Markus Hochleitner
Bundesstraße 16
3900 Schwarzenau, Waldviertel
(0,93 km / 1,01 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Bäckerei, Lebensmittel
Hochleitner
Marktplatz 2
3903 Eichenbach
(4,88 km / 6,48 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Bäckerei FischerDie
wald4tler Backs...
Zwettlerstraße 3
3804 Allentsteig
(6,34 km / 6,97 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Metzgerei

- Karl Klang (Landfleischerei
Klang)
Zwettlerstr. 44
3804 Allentsteig
(5,85 km / 6,68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Fleischerei Hofbauer
Lichtenberg 12
3841 Lichtenberg
(4,77 km / 8,91 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Fleischerei Kainz e.U.
Moritz Schadekgasse 21
3830 Waidhofen an der Thaya
(8,07 km / 13,57 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Supermarkt

- C1** Nah & Frisch Nitsch
Marktplatz 13
3841 Windigsteig
(2,77 km / 5,77 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Billa
Ziegelofenstraße 3
3840 Allentsteig
(5,78 km / 6,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Nah&Frisch Schindler
(5,71 km / 7,43 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Drogerie

- Kosmetik Fusspflege Gabriela
Elsigan
(6,95 km / 7,84 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Bipa
Brunnerstraße 4
3830 Waidhofen an der Thaya
(7,87 km / 12,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Bipa
Moritz-Schadek-Gasse 23
3830 Waidhofen an der Thaya
(8,05 km / 13,59 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

— — — — — +

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

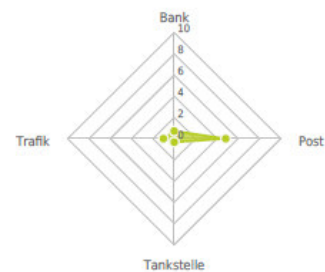
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

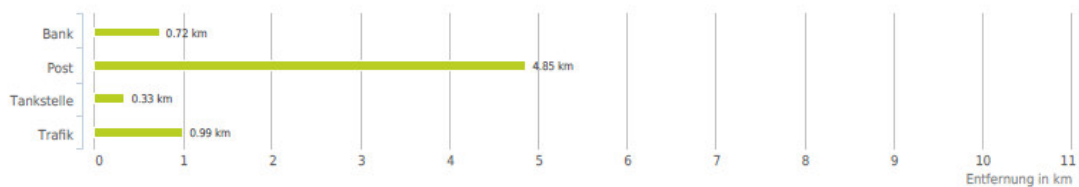
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Tankstelle

0,6 bis 2 km:

- Bank
- Trafik

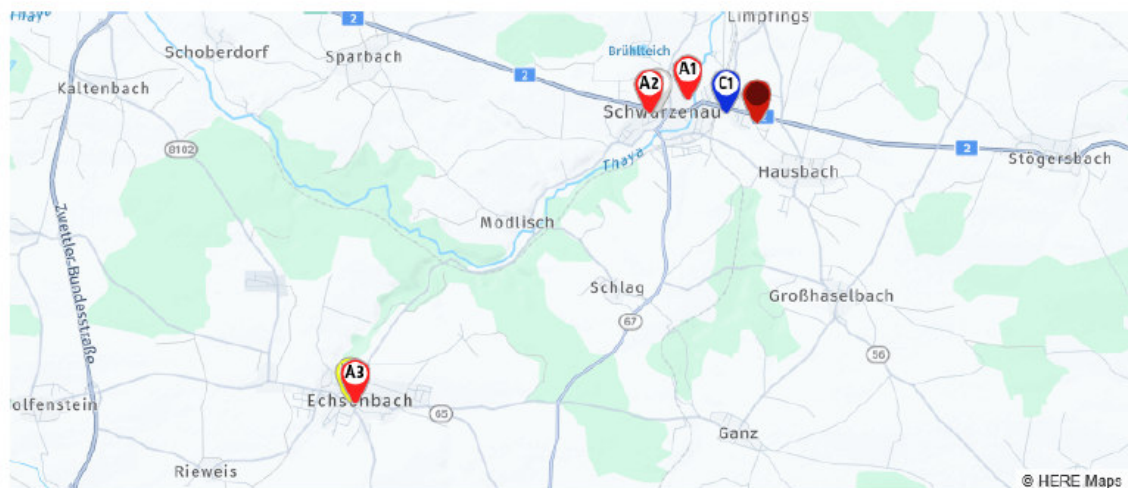
über 2 km:

- Post: 4,9 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

- A1** Raiffeisenbank
Schwarzenau
Bundesstraße 15a
3900 Schwarzenau
(0,72 km / 0,75 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Sparkasse Waldviertel
Mitte Schwarz...
(1,07 km / 1,16 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Raiffeisen Bank
Hauptstraße 10
3903 Eichenbach
(4,82 km / 6,39 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Post

- B1** Post 3903 Eichenbach
Hauptstraße
3903 Eichenbach
(4,85 km / 6,43 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Postpartner
(6,60 km / 7,31 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Post Filiale 3830
Niederleuthner Straße 29
3830 Waldhofen/Thaya
(8,02 km / 12,68 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tankstelle

- C1** Genol
Hausbach 51
3900 Schwarzenau
(0,33 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- AVIA XPress
Europastraße 10
3902 Vitis
(6,03 km / 6,73 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Genol
Gerweils 6
3903 Eichenbach
(5,80 km / 7,52 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Trafik

- D1** Trafik Andreas Pichler
Bundesstr. 18
3900 Schwarzenau
(0,99 km / 1,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Trafik Markus Wallner
Hauptplatz 33/8
3902 Vitis
(6,92 km / 7,14 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Trafik Willibald Schindler
Gerweils 21
3903 Eichenbach
(5,69 km / 7,41 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Gastronomie und Ausgehen

— — — — — +

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ausgeheleinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgeheleinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Restaurant

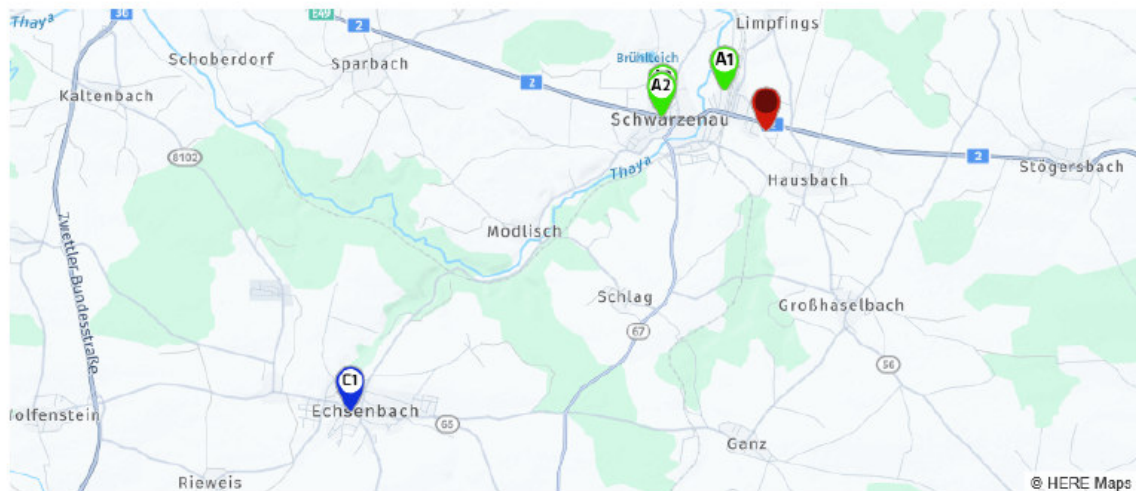
über 2 km:

- Gasthaus: >5 km
- Pizza/Snack: 7,7 km
- Café/Eis: 4,9 km
- Bar/Lokal: 7,8 km
- Weinlokal: 8,6 km
- Kino: >5 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Gastronomie und Ausgehen

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Restaurant A1 Gasthaus Helletzgruber (0,57 km / 0,81 km) (Luftline / Mit Auto) A2 Desperados Restaurant, Pub & Bar Bundesstraße 3900 Schwarzenau (1,04 km / 1,13 km) (Luftline / Mit Auto) A3 Gasthaus Kaminstube Zlabinger (1,04 km / 1,22 km) (Luftline / Mit Auto)	Pizza/Snack Snack & Weg Thayaparkstraße 1 3830 Waldhofen an der Thaya (7,72 km / 12,26 km) (Luftline / Mit Auto) Altrichter Silvia (7,93 km / 12,46 km) (Luftline / Mit Auto) Pizzeria (7,82 km / 13,05 km) (Luftline / Mit Auto)	Café/Eis C1 Cantinetta (4,89 km / 6,49 km) (Luftline / Mit Auto) Topolino - Cafe.Bar.Lounge (7,69 km / 11,62 km) (Luftline / Mit Auto) Alberto - Cafe - Bar (7,67 km / 12,41 km) (Luftline / Mit Auto)	Bar/Lokal Polly's Vitiser Straße 9 3830 Waldhofen/Thaya (7,79 km / 12,25 km) (Luftline / Mit Auto) s'Gwölb Hauptplatz 8 3830 Waldhofen an der Thaya (8,14 km / 12,92 km) (Luftline / Mit Auto) Henry's Cafe & Pub Raiffeisenpromenade 2 3830 Waldhofen/Thaya (8,10 km / 13,53 km) (Luftline / Mit Auto)
Weinlokal Biegl Andreas Mag - Mostheuriger un... Brunn 9 3830 Waldhofen an der Thaya-Land (8,63 km / 14,06 km) (Luftline / Mit Auto)			

Herold Business Data ©

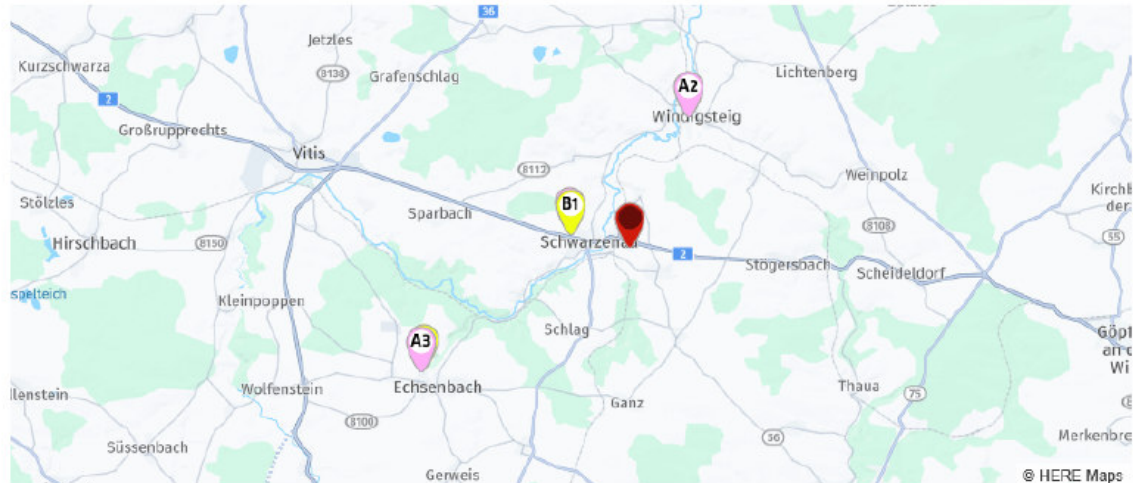
Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe – auch teilweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.

Ausbildung und Kinderbetreuung

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung

- A1** Kindergarten Schwarzenau
Schulgasse 11
3900 Schwarzenau
(1,20 km / 1,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Kindergarten Windigsteig
Schulstraße 3
3841 Windigsteig
(2,81 km / 5,63 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Kindergarten Eichenbach
Kirchengasse 1
3903 Eichenbach
(4,78 km / 5,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Volksschule

- B1** Volksschule Schwarzenau
Schulgasse 10
3900 Schwarzenau
(1,18 km / 1,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Volksschule Windigsteig
Schulstraße 3
3841 Windigsteig
(2,81 km / 5,63 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Volksschule Eichenbach
Kirchenberg 2
3903 Eichenbach
(4,71 km / 5,64 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Schule

- Hauptschule Allentsteig
Schulstraße 1
3804 Allentsteig
(6,11 km / 6,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Neue Niederösterreichische
Mittelschule
Zwettler Straße 5
3902 Vitis
(6,55 km / 7,01 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Bundeshandelsakademie und
Bundeshandelschule
Vitiser Straße 17
3830 Waidhofen/Thaya
(7,71 km / 12,18 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

sonstige Bildung

- ibis acam Bildungs GmbH
Raiffeisenpromenade 271
3830 Waidhofen an der Thaya
(8,02 km / 12,64 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Kunst und Kultur

— — — — — +

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

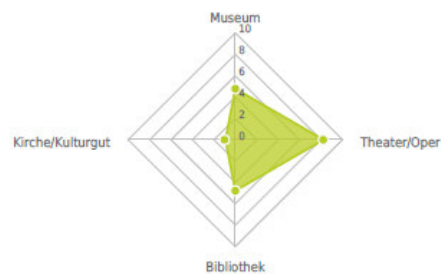
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

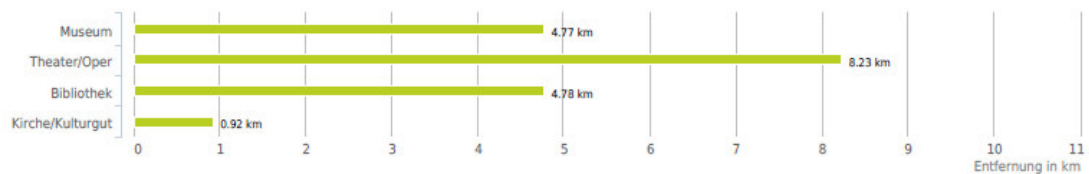
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Kirche/Kulturgut

über 2 km:

- Museum: 4,8 km
- Theater/Oper: 8,2 km
- Bibliothek: 4,8 km

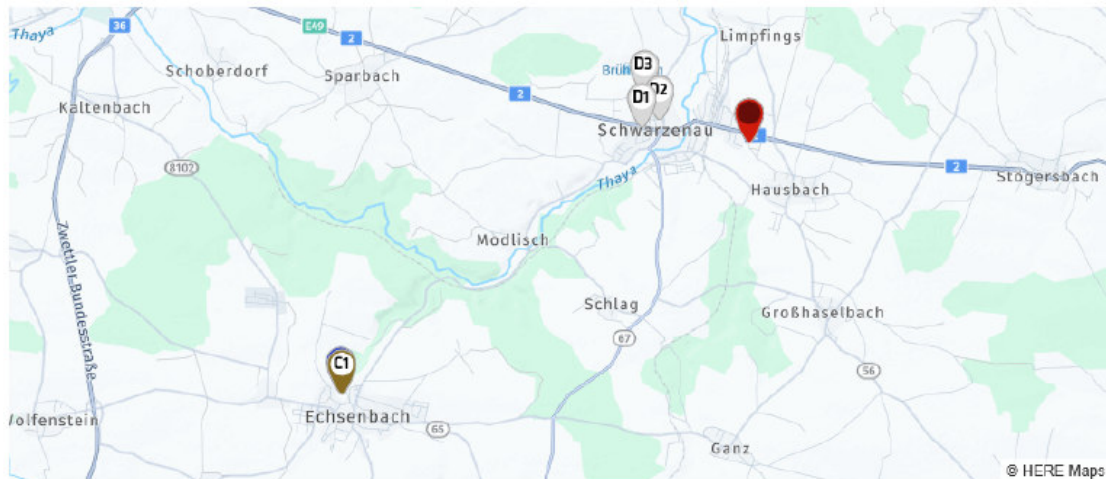
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Kunst und Kultur

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Museum

- A1 Schnapsglasmuseum**
Kirchenberg 4
3903 Eichenbach
(4,77 km / 6,83 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Feuerwehrmuseum**
Seestraße 2
3804 Allentsteig
(6,49 km / 7,17 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Museum d Stadtgemeinde Waidhofen a ...**
Moritz Schadeksgasse 4
3830 Waidhofen an der Thaya
(8,14 km / 13,49 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Theater/Oper

- Theater an der Mauer (TAM)**
Wienerstraße 9
3830 Waidhofen an der Thaya
(8,23 km / 14,50 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bibliothek

- C1 Öffentliche Bücherei der Marktgemei...**
Kirchenberg 6
3903 Eichenbach
(4,78 km / 5,75 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Öffentliche Schulbücherei**
Vitis
Zwettler Straße 5
3902 Vitis
(6,55 km / 7,01 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Stadtbibliothek Allentsteig**
Hauptstraße 23
3804 Allentsteig
(6,60 km / 7,41 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kirche/Kulturgut

- D1 Pfarrkirche Herz Mariae**
(1,09 km / 1,20 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2 Schloss Schwarzenau**
(0,92 km / 1,25 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3 Meierhofkapelle**
(1,16 km / 1,48 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete

— — — — — +

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Freizeitanlage

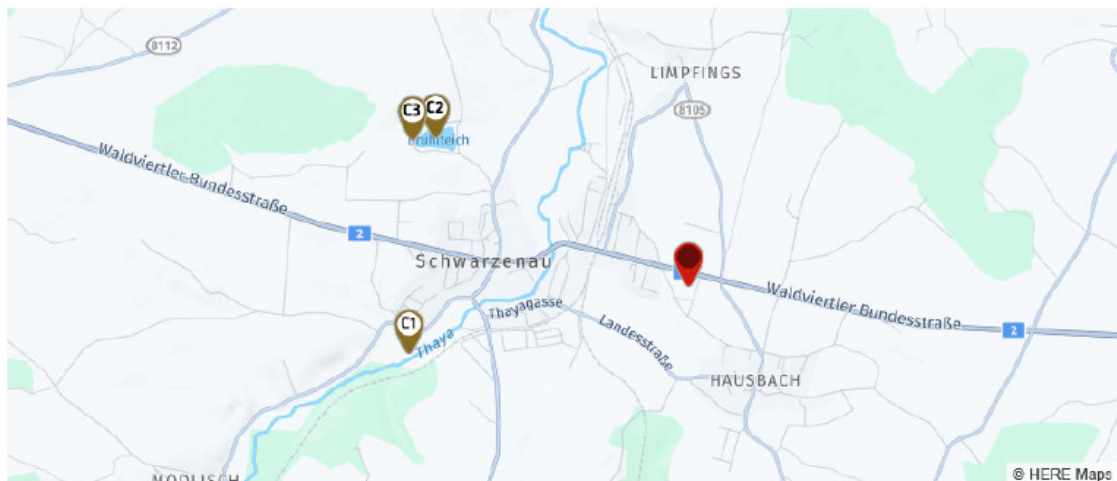
über 2 km:

- Schwimmbad/Therme: 7,9 km
- Kino: >5 km
- Videothek: >5 km
- Sportanlage: 7,9 km
- Fitnessstudio: 7,7 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: 9,2 km
- Erholungsraum: 4,2 km
- See: 6,6 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Sport, Freizeit und Skigebiete

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Schwimmbad/Therme
Hallenbad Waidhofen/Thaya
Bahnhofstraße 19
3830 Waidhofen an der Thaya
(7,92 km / 12,95 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Sportanlage
Hallenbad Waidhofen/Thaya
Bahnhofstraße 19
3830 Waidhofen an der Thaya
(7,92 km / 12,95 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Active & Relax Center
Moritz Schadek-Gasse 59
3830 Waidhofen an der Thaya
(7,40 km / 14,59 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Freizeitanlage
C1 Fischen
Schwarzenau
(1,42 km / 1,62 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
C2 Fischen Bruehlteich
Schwarzenau
(1,45 km / 1,81 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
C3 Badeteiche Bruehlteich
Schwarzenau
(1,55 km / 1,88 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Fitnessstudio
Fitnesscenter Topbody
Franz Steuerer-Straße 3
3830 Waidhofen an der Thaya
(7,65 km / 13,38 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Fit Aktivcenter + Restaurant
GmbH
Moritz Schadek-Gasse 59
3830 Waidhofen/Thaya
(7,40 km / 14,59 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Tamara Haider
Bohm-Gasse 31
3830 Waidhofen an der Thaya
(8,19 km / 14,89 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Golfplatz
Waidhofen Golf & Country
Club
Am Golfplatz 1
3830 Waidhofen/Thaya
(9,22 km / 14,96 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Erholungsraum
Thaya-Maander Windigsteig
(4,18 km / 7,72 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Thaya-MaanderVitis
(8,68 km / 11,21 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

See
Thauabach
(6,58 km / 7,27 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Jaegersteich
(8,35 km / 12,19 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Ärzte

— — — — — +

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ärzten [km]



Distanzen zu Ärzten



0,6 bis 2 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin
- Zahnarzt
- Facharzt

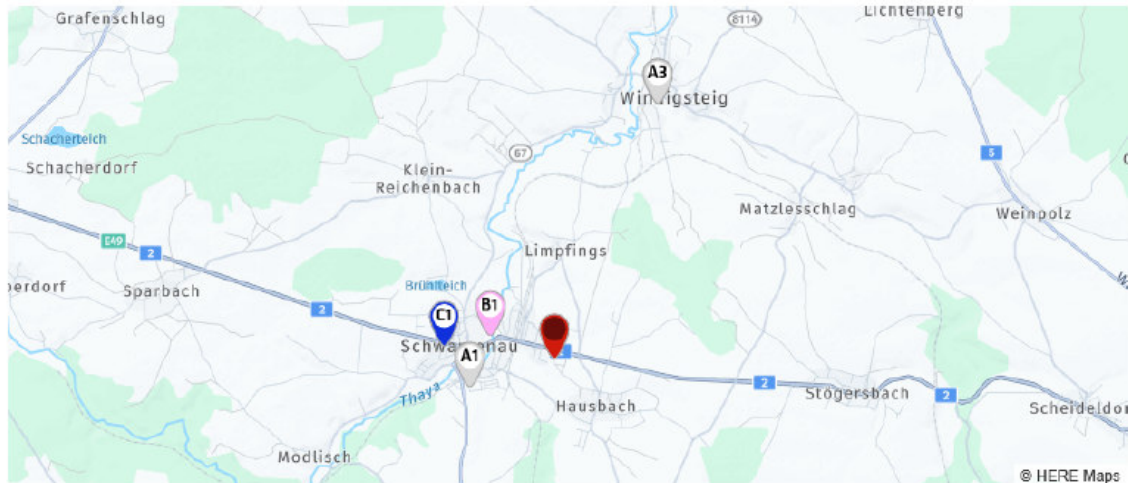
über 2 km:

- Kinderarzt: 7,6 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Ärzte

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Zobernig Walter
Brunnengasse 11
3900 Schwarzenau
(0,88 km / 2,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Dr. Berger Stefan
Landstraße 2
3841 Windigsteig
(2,71 km / 5,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** MedR Dr. Rabady Susanne
Landstraße 2
3841 Windigsteig
(2,71 km / 5,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Zahnarzt

- B1** Dr. med. dent. Khemiri
Veronika
Bundesstraße 14
3900 Schwarzenau
(0,68 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Kattner Doris
Schremser Straße 5
3902 Vitis
(7,08 km / 7,33 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Sturtzel Martin
Hauptstraße 42
3804 Allentsteig
(6,72 km / 7,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Facharzt

- C1** Dr. Poppinger Franz
Bürgerstraße 24
3900 Schwarzenau
(1,10 km / 1,18 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. med. Weber Reinhard
Am Stadtberg 6
3804 Allentsteig
(6,53 km / 7,28 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Kastner Kurt Friedrich
Spitalstraße 1
3804 Allentsteig
(6,52 km / 7,39 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kinderarzt

- Dr. Püspök Johannes
Vitisstraße 12
3830 Waidhofen an der Thaya
(7,63 km / 12,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Medizinische Versorgung und Therapie

— — — — —

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

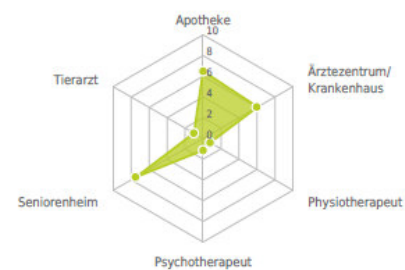
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Physiotherapeut
- Psychotherapeut
- Tierarzt

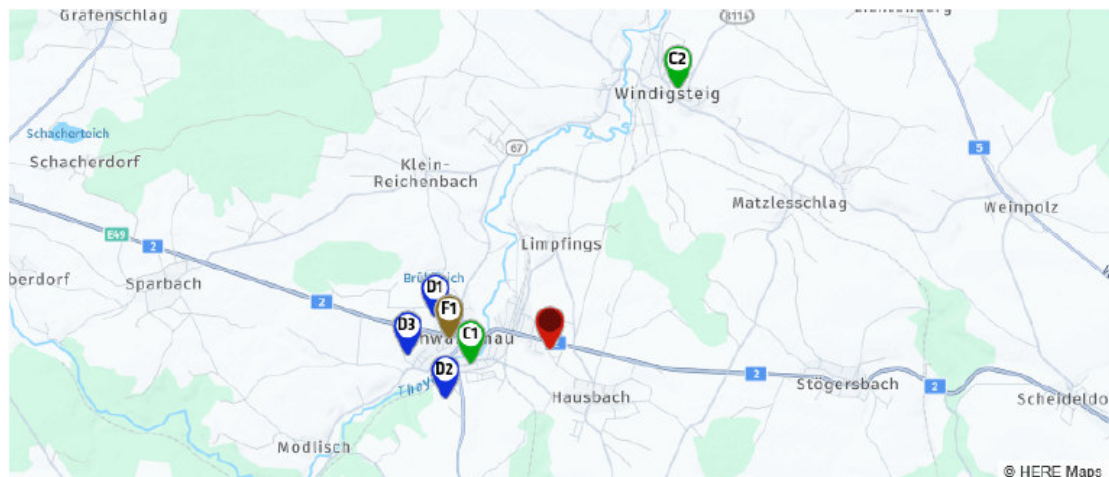
über 2 km:

- Apotheke: 6,5 km
- Ärztezentrum/Krankenhaus: 6,1 km
- Seniorenheim: 7,5 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Medizinische Versorgung und Therapie

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Apotheke Apotheke "Zur Mariahilf" Am Stadtberg 1 3804 Allentsteig (6,49 km / 7,28 km) (Luftlinie / Mit Auto) Apotheke "Zum hl. Hubertus" Brunner Straße 43 3830 Waidhofen/Thaya (7,67 km / 11,60 km) (Luftlinie / Mit Auto) Apotheke "Zum schwarzen Adler" Hauptplatz 2 3830 Waidhofen an der Thaya (8,20 km / 14,56 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Ärztzentrum/Krankenhaus US Landeskrankenhaus Allentsteig Bahnhofstraße 35 3804 Allentsteig (6,08 km / 7,70 km) (Luftlinie / Mit Auto) Landeskrankenhaus Waidhofen/Thaya Moritz-Schadek-Gasse 31 3830 Waidhofen an der Thaya (7,89 km / 12,75 km) (Luftlinie / Mit Auto) Landeskrankenhaus Waidhofen/Thaya Moritz-Schadek-Gasse 31 3830 Waidhofen an der Thaya (7,92 km / 12,77 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Physiotherapeut F1 Frau Barbara Kaufmann-Tuchny Thayastraße 26 3900 Schwarzenau (0,80 km / 1,95 km) (Luftlinie / Mit Auto) C1 Frau Verena Binder Sackgasse 15 3841 Windigsteig (2,91 km / 5,85 km) (Luftlinie / Mit Auto) Frau Birgit Gart-Wais Seewiesenstraße 15 3902 Vitis (6,99 km / 7,79 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Psychotherapeut D1 Mag. rer. nat. Mag. phil. Alexandra P... Schulgasse 25 3900 Schwarzenau, Waldviertel (1,20 km / 1,46 km) (Luftlinie / Mit Auto) D2 Martina Proksch-Weilguni Neubaustraße 12 3900 Schwarzenau, Waldviertel (1,15 km / 1,80 km) (Luftlinie / Mit Auto) D3 Natascha Martina Schuster Bergwegsiedlung 18 3900 Schwarzenau (1,42 km / 1,96 km) (Luftlinie / Mit Auto)
Seniorenheim NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Waidhofen Heubachstraße 6 3830 Waidhofen an der Thaya (7,45 km / 12,05 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Tierarzt F1 Dipl.-TA Lunzer Josef Bundesstraße 19 3900 Schwarzenau (1,02 km / 1,10 km) (Luftlinie / Mit Auto) F2 Dipl.-TA Mössl Harald Bundesstraße 19 3900 Schwarzenau (1,02 km / 1,10 km) (Luftlinie / Mit Auto) F3 Dr. Rabady Zavar Bundesstraße 19 3900 Schwarzenau (1,02 km / 1,10 km) (Luftlinie / Mit Auto)		

Herold Business Data ©

Öffentlicher Nahverkehr



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

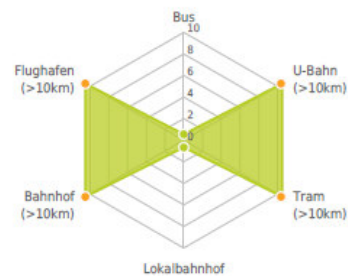
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



0,6 bis 2 km:

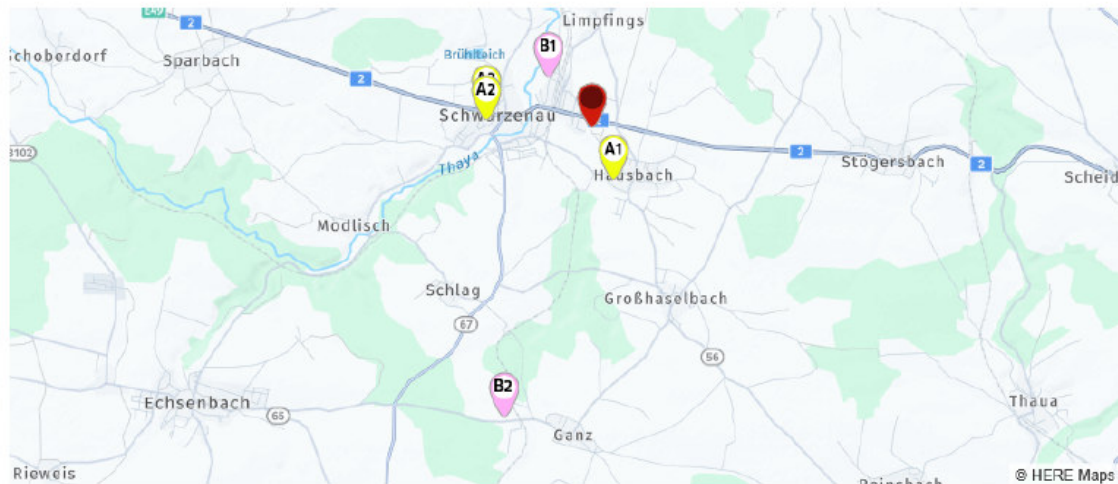
- Bus
- Lokalbahnhof

über 2 km:

- U-Bahn: >5 km
- Straßenbahn: >5 km
- Bahnhof: >5 km
- Flughafen: >5 km

Öffentlicher Nahverkehr

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bus

- A1** Bushaltestelle
(0,55 km / 0,83 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Bushaltestelle
(1,06 km / 1,17 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Bushaltestelle
(1,06 km / 1,23 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Lokalbahnhof

- B1** Schwarzenau
(0,67 km / 0,88 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Ganz
(2,99 km / 4,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Bernschlag
(4,64 km / 6,86 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Bevölkerungsprognose und -entwicklung

— — — — — +

Erklärung

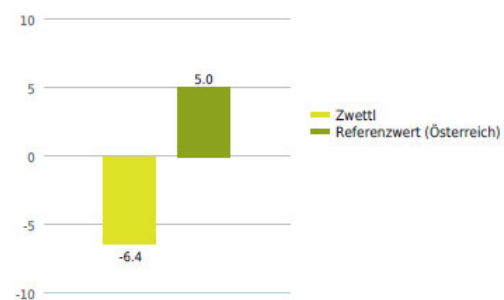
Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

Ergebnis

Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Schwarzenau" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um -3,6% gesunken. Für "Zwettl" wird bis 2030 mit -6,2% ein Rückgang und bis 2050 mit -13,1% ein Rückgang der Bevölkerung erwartet.



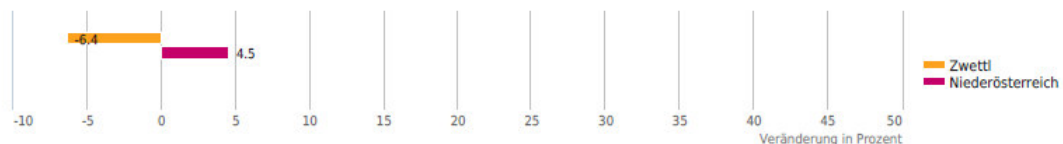
Bevölkerungsprognose bis 2035



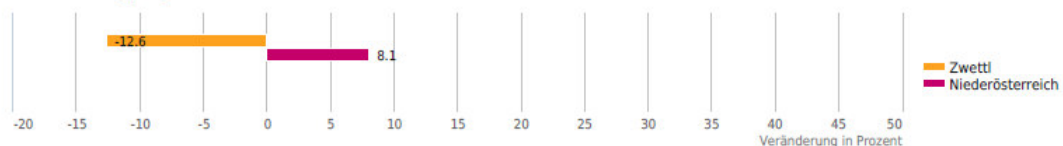
Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2050



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

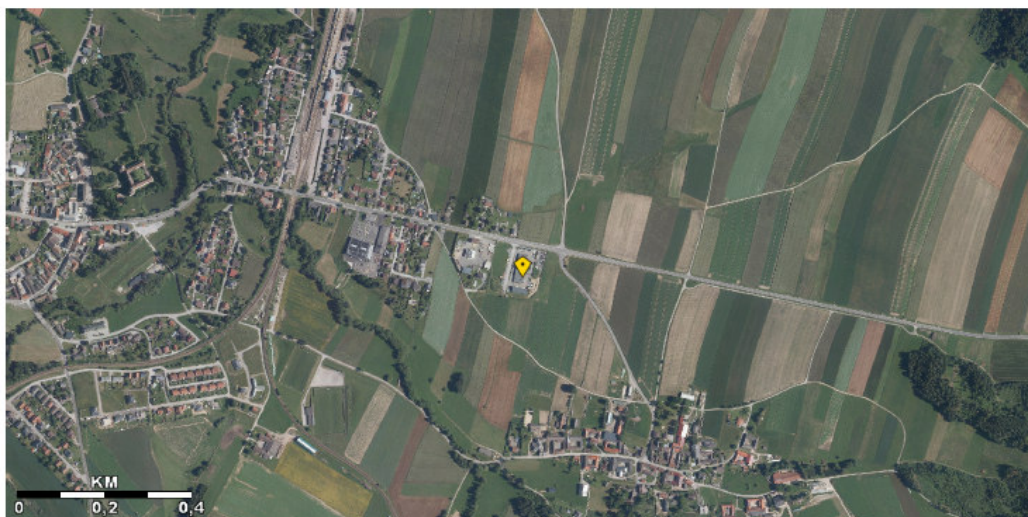
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Industriestraße 1, 3900 Schwarzenau
Seehöhe: 514 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,74213° N | 15,27329° 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:

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

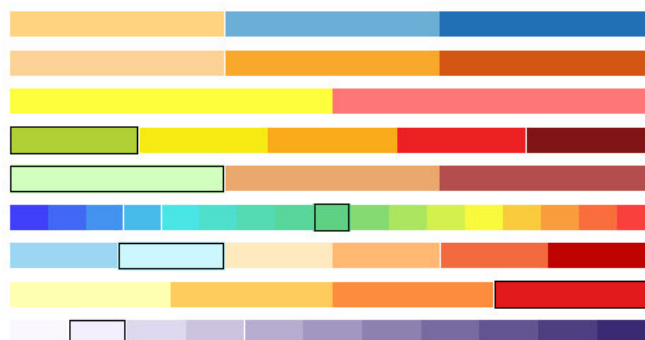
Rutschungen

Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast



Gefährdung:

keine Daten

keine Daten

keine Daten

niedrig

niedrig

mittel

niedrig

hoch

niedrig

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Landwirtschaft, Regionen
und Tourismus

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  > 5,0
-  4,0 - 5,0
-  3,0 - 4,0
-  2,0 - 3,0
-  1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

Schneelast²

-  Zone 4
-  Zone 3
-  Zone 2
-  Zone 2*
-  Bereich mit Sonderregelung

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2013

 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 BMLRT 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.

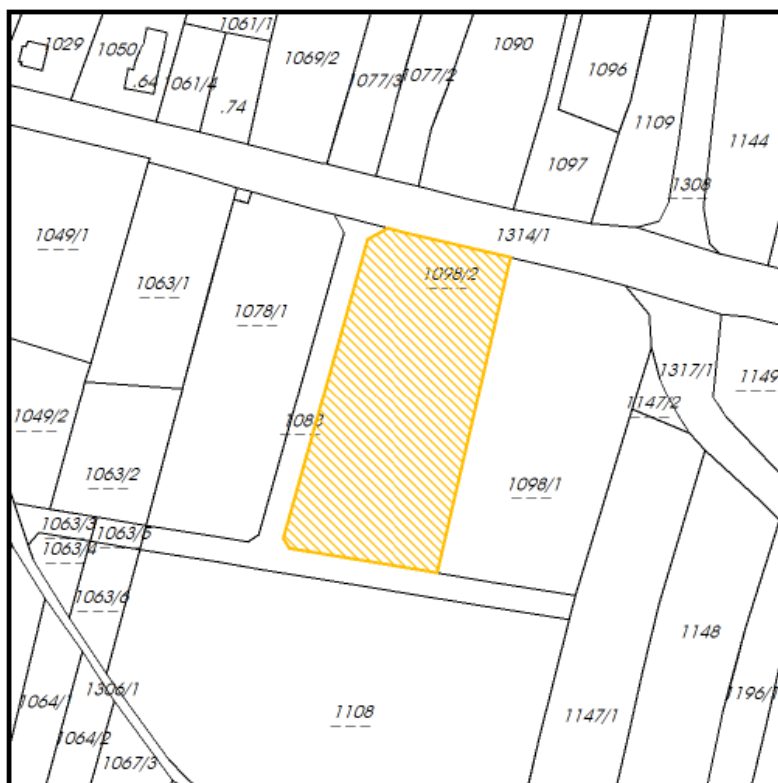
Quelle: <https://www.hora.gv.at/> vom 24.09.2025

2.3. Standortbewertung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unter-durchschnittlich	sehr schlecht
Erreichbarkeit für den Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit mit öffentl. Verkehr			x			
Infrastruktur			x			
Nähe zum Gemeindezentrum			x			
Eignung Gewerbezone			x			

2.4. Maße und Form, Topographie

Das Grundstück weist eine annähernd rechteckige Form auf. Die durchschnittliche Länge beträgt ca. 115,00 Meter und die durchschnittliche Breite ca. 50,00 Meter.



2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Kanalanschluss
- Ortswasserleitung
- Gasanschluss
- Telefonanschluss
- Stromnetz

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Laut Auskunft der Marktgemeinde Schwarzenau lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft:

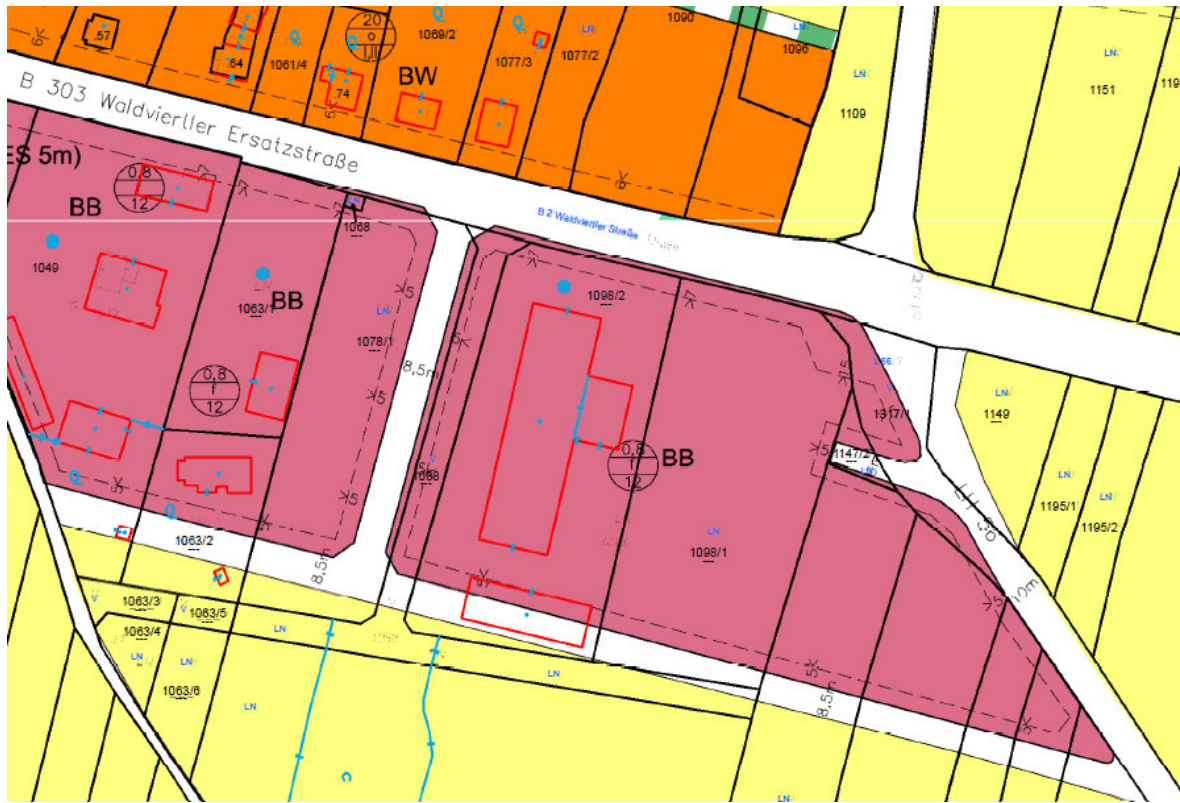
Bauland-Betriebsgebiet

Die Marktgemeinde Schwarzenau hat einen Bebauungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde entspricht die Bebauung den Bestimmungen. Für eine andere Bebauung wäre folgendes anzusetzen:

höchstzulässige Geschoßflächenzahl 0,8

freie Anordnung

höchstzulässige Gebäudehöhe 12 Meter



2.7. Bauakt

Der Sachverständige geht davon aus, dass über die gegenständliche Bebauung Konsens herrscht.

Nach Auskunft der Bezirkshauptmannschaft Zwettl, Fachgebiet Anlagen – Herrn Daniel Schießwald, gibt es keine offenen Verfahren. Die Betriebsanlagengenehmigung ist aufrecht.

Folgende Unterlagen liegen im Bauakt auf:

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT ZWETTL
Fachgebiet Anlagenrecht
3910 Zwettl, Am Statzenberg 1



Marktgemeinde Schwarzenau
E I N G E L A N G T

Bezirkshauptmannschaft Zwettl, 3910

Autohaus Hahn! GmbH
Industriestraße 1
3900 Schwarzenau

27. Okt. 2023

ERLEDIGT

ZAHL 4130 1

Beilagen

ZTW2-BO-1525/003
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: anlagen.bhzt@noe.gv.at
Fax: 02822/9025-42231 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug Bearbeitung +43 (2822) 9025
Schießwald Daniel Durchwahl Datum
42241 27.10.2023

Betrifft
Autohaus Hahn! GmbH und Hahn! Franz; geänderte Ausführung der KFZ-Werkstatt (ON /0019); Politische Gemeinde: Schwarzenau, KG: Hausbach; Fertigstellung von Bauvorhaben

Sehr geehrter Herr Hahn!

Ihre Fertigstellungsmeldung vom 27.09.2023 mit der Bauführerbescheinigung zur Baubewilligung vom 18.11.2021, ZTW2-BO-1525/003, für das Bauvorhaben geänderte Ausführung der KFZ-Werkstatt (ON /0019) ist eingelangt.

Durch die Anzeige der Fertigstellung gemäß § 30 NÖ Bauordnung 2014 ist das Bauverfahren abgeschlossen und die widmungsgemäße Benutzbarkeit gemäß § 23 Abs.1 NÖ Bauordnung 2014 gegeben.

Ergeht an:

1. **Marktgemeinde Schwarzenau, z. H. des Bürgermeisters, Waidhofner Straße 2, 3900 Schwarzenau**
mit dem Ersuchen auch den zuständigen Abfallverband (Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe) zu informieren

Für den Bezirkshauptmann
Mag. Albrechtsberger, BA

 NIEDERÖSTERREICH
AMTSSIGNATUR

Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noe.gv.at/amtssignatur

Arch. DI Karl Gruber | Wienerstraße 2, 3580 Horn | tel:0676 9430231 | mail: k.gruber@4juu.at

4juu
architekten

An die

Bezirkshauptmannschaft Zwettl
Am Statzenberg 1
3910 Zwettl

Hierauf bezieht sich der h.a. Bescheid
vom 22.01.2016, ZTW2-BA-1528/001
bzw. ZTW2-BO-1525/001.

Für den Bezirkshauptmann
Ing. Mag. iur. Antony

GLEICHSTÜCK:

Bauverfahren

A B C

Gewerbeverfahren

D E F G

Baubeschreibung

Horn, 02. September 2015

Bauvorhaben:

Neubau einer Autowerkstätte auf dem Grundstück Nr. 1098/2 der KG Hausbach/Schwarzenau

1. Allgemeine Projektbeschreibung

Die Autowerkstätte liegt im Betriebsgebiet an der Einfahrtstraße (B2 Waldviertler Straße) zum Ortsgebiet von Schwarzenau.

Das Gebäude besteht im wesentlichen aus einer parallel zur Erschließungsstraße (senkrecht zu B2) ausgerichteten eingeschossigen Halle mit den Abmessungen von ca. 20m mal 58m; mit einem über die Längsseite situieren sehr flach geneigtem Satteldach welche im Osten einen untergeordneten, mit einem Flachdach versehenen Anbau erhält. Die Zufahrt erfolgt westseitig von der Erschließungsstraße. An der Südseite des Grundstückes ist eine ungedämmte Halle mit den Abmessungen von 15m mal 30m situieren, wodurch dem Anbau der Haupthalle ein nach Osten offener Hof geschaffen wird. Zur Bundesstraße verjüngt sich der Baukörper zu einem weit austragendem Vordach und betont den darunter liegenden Schauraum.

Die Konstruktion des Gebäudes besteht im wesentlichen aus einer Stahlhalle mit Leimbinder, ausgesteift mit Stahlbetonelementen ergänzt mit einem untergeordneten Zubau aus Stahlbeton. Die Fundierung besteht aus Stahlbetonplatte mit Streifenfundamenten, die Bedachung der Haupthalle aus Holzfertigteilelementen. Weitere Details in unten stehender Auflistung.

2. Grundstücksteilung

Das Grundstück Nr. 1098 ist im Grenzkataster und wird entsprechend der planlichen Darstellung geteilt. Das Teilungsverfahren ist eingeleitet!

3. Widmung/Bebauungsplan:

Bauland Betriebsgebiet gem. gültigem Flächenwidmungsplan

Lt. gültigem Bebauungsplan vom 13.02.2013 liegt das Grundstück im Bauland Betriebsgebiet, freie Gebäudeanordnung max. erlaubte Geschößflächenzahl 0,8 und max. zulässige Gebäudehöhe 12m

4. Daten:

Nutzfläche ges.	1510,00 m ²
umbauter Raum	7246,00 m ³
bebaute Fläche	1740,00 m ²
Geschoßflächenzahl	0,298 ≤ 0,8 gem. Bebauungsplan
Grundstücksgröße	5844,52 m ²

Anzahl der oberirdischen
Geschöße:

1

Gebäudehöhe:

Hauptbaukörper/Halle

5,72 m ≤ 12,0m gem. Bebauungsplan

Nebenbaukörper

4,50 m ≤ 12,0m gem. Bebauungsplan

Lagerhalle

4,27 m ≤ 12,0m gem. Bebauungsplan

Brutto Grundrissfläche:

1377,00 m²

Gebäudeklasse:

GK 3 gem. OIB-Richtlinie 2 Anlage 7 (Fluchtniveau 0,00m)

Bezirkshauptmannschaft Zwettl

Gebühr von € 3,90
vorgeschrieben

Datum:

25.10.2015

5. Baustruktur:	Die Struktur der Gebäude auf dem Grundstück wird in Bezug auf Größe, Höhenentwicklung und Anordnung aus dem umliegenden Widmungsbereich definiert.
6. Gestaltung	Das Gebäude nimmt die Struktur und Gestaltungscharakteristik der bestehenden Bauformen im Bezugsbereich auf und definiert diese nutzungs- und zeitgemäß.
7. Nutzung:	Autowerkstätte für max. 10 Mitarbeiter gleichzeitig Verwaltungsbereich für max. 2 Mitarbeiter gleichzeitig
8. Anschlüsse:	
Schmutzwasser	in öffentlichen Schmutzwasser-Kanal
Regenwasser	in öffentlichen Regenwasser-Kanal
Wasser	best. Ortswasserleitung
Strom	bestehende Leitungsnetz der EVN
Gas	best. Gasleitungsnetz
9. Versickerung	Die Oberflächenwässer von den Freiflächen der Vorplätze und des Hofes werden vor Ort zur Versickerung gebracht Details siehe Versickerungsprojekt (BM Ing. Fasching)
10. Baugrund:	Aufgrund der umliegenden Bebauung wird von ausreichend tragfähigen Boden ausgegangen. Vor Baubeginn erfolgt eine Bodenbegutachtung durch einen Fachmann mittels Probeschurf.
11. Fundamente:	Stahlbetonplatte 25 cm; Bewährung lt. statischer Erfordernis
12. Hauptmauern:	
Massiv:	25cm STB Fertigteilwände bzw. Kiesblöcke
Halle:	Stahlsäulen HEA mit Paneelverkleidung, Stahlsäulen Ø 22cm ausbetoniert
13. Dachkonstruktion:	
Halle:	Leimbinder mit Holz-OSB Fertigteilelementen
Nebengebäude:	Flachdachkonstruktion mit Gefälledämmung auf STB Decke
14. Deckenkonstruktion:	
Über Verwaltungsbereich:	22cm STB Decke
15. Zwischenwände:	Leichtbauwände; Hohlwandsteine
16. Dacheindeckung:	EPDM mit Kiesauflast, bzw. geklebt auf Dach-Fertigteilelementen
17. Isolierung gegen Feuchtigkeit:	Zweikomponenten Spachtelung bewährt im Perimeterbereich
18. Wärmeisolierung, Art:	Details siehe Energieausweis (BM Ing. Beron)
Dach:	Steinwolle bzw. Zellulose in den Holz-Fertigteilelementen, EPS bei Flachdachkonstruktion
Außenwände:	Geschäumte Stahlpaneele, EPS Vollwärmeschutzsystem auf Massivwände, XPS im Perimeterbereich
19. Schallisolierung:	
Trittschallisolierung:	n.E.

20. Deckenuntersichten:	OSB-Platten im Hallenbereich, Holz-Leistenverkleidung im Schaurambereich, STB-Decke gespachtelt und gefärbelt
21. Wandverkleidung:	Stahlpaneele, Gipskartonplatten, teilweise Holzverkleidungen
22. Fassaden:	Anthrazitfärbige Stahlpaneele Putzfassade (dunkel) beim Nebengebäude
23. Verglasungen:	Pressverglasung Isolierglasscheiben VSG in thermisch entkoppelten Stahlprofilen
24. Fenster, Fenstertüren:	Alu-Konstruktion thermisch entkoppelt mit ESG-Verglasung
25. Türen:	Holztürblätter lackiert im Verwaltungsbereich ansonsten Stahltüren Leichtmetallbeschlag, Normstahlzargen Brandschutztüren/Brandschutzportale aus Metallprofilen
26. Tore:	Decken-Sektionaltore mit E-Antrieb, tlw. mit integrierten Schlupftüren, Alukonstruktion mit Plexiglaseinsätzen.
27. Fussbodenkonstruktion: Halle:	Betonplatte flügelgeglättet, thermisch kernaktiviert als FB Heizung
28. Fußbodenbeläge:	Verwaltung und Schauraum: Hartholzböden, Fliesen, Teppich Halle: Öl fester Anstrich auf STB Platte, tlw. Fliesen mind. R10 Niro Gitterroste im Wasch und Schleifbereich
29. Sonnenschutz:	Vordach , außenliegende Raffstores im Verwaltungs- und Sozialbereich
30. Lüftungsanlagen:	Siehe Technische Beschreibung für haustechnische Anlagen, (Wisgrill)
31. Heizung:	Siehe Technische Beschreibung für haustechnische Anlagen, (Wisgrill)
32. Warmwasserbereitung:	E-Kleinspeicher bei den Handwaschbecken, E-Frischwassermodule bei den Duschen
33. Kühlung	Nachtlüftung (Querlüftung) über offenbare Fensterelemente und Dachkuppeln
34. Elektroinstallation:	Siehe elektrotechnische Anlagenbeschreibung, (Leyrer+Graf)
35. Fluchtwegorientierungsbeleuchtung:	Die vorgesehenen Fluchtwege werden mit Netzstromunabhängigen Fluchtwegorientierungsleuchten ausgestattet. Dafür werden Einzelbatterieleuchten verwendet. Details siehe elektrotechnische Anlagenbeschreibung, (Leyrer+Graf)
36. Brandmeldeanlage:	Siehe Brandschutzkonzept (BM Ing. Fasching)
37. Müllentsorgung:	Überdachter Müllraum
38. Brandschutz	Siehe Brandschutzkonzept (BM Ing. Fasching) Brandabschnitt 1 9,89m ² Brandabschnitt 2 818,26m ² Brandabschnitt 3 10,80m ² Brandabschnitt 4 336,00m ² gem. OIB- Richtlinie 2, Begriffstestimmungen ist das Gebäude in Sicherheitskategorie K1 (keine besonderen Maßnahmen) eingestuft
39. Blitzschutzanlage	Das Gebäude wird mit einer Erdungsanlage ausgestattet und es wird ein Blitzschutzsystem der Schutzklasse LPS 3 ausgeführt. Details siehe elektrotechnische Anlagenbeschreibung, (Leyrer+Graf)
40. Sanitäranlagen:	1x Kunden WC mit Piss und Waschtisch 1x Mitarbeiter WC mit Piss und Waschtisch 2x Einzelduschen mit zugeordnetem Waschtisch

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 41. Waschanlage: | Siehe Technische Beschreibung (WashTec), inkl. Schalltechnisches Gutachten |
| 42. Technische Einbauten: | Siehe technische Beschreibung Werkstättentechnik (Kastner) |
| 43. Lackierbox: | Siehe technische Beschreibung Lackierbox (Kastner) |
| 44. Lackraum, Vernetzungsraum: | Siehe technische Beschreibung Lackraum (Kastner) |
| 45. Lagerhalle | Stahlsäulen auf Streifenfundament, Stahlbetonwände bis Höhe 150cm, darüber Riegelwandkonstruktion mit vertikaler Holzverschalung 256cm hoch. Dachkonstruktion Fachwerksbinder Holzkonstruktion mit Pfetten, Dachdeckung Trapezblech 15° |
| 46. Stellplätze | Mitarbeiterstellplätze : 12 Stk (im Hof)
Reparatur / Manipulationsstellplätze 11 Stk (im Hof)
Kundenstellplätze: 6 Stk unter Vordach
Verkaufsstellplätze: 22 Stk Vorplatz an der Straße
Summe: 51 Stellplätze |
| 47. Einfriedung | Im östlichen Bereich zum Nachargrundstück Maschendrahtzaun Höhe ca. 1,40m im nördlichen Bereich Gestänge Höhe ca. 40cm, zur Straße ist keine Einfriedung vorgesehen |
| 48. Sonstiges: | Für spätere Arbeiten auf den Dachflächen sind Absturzsicherungen in Form von Anschlagpunkten vorgesehen. |
| 49. Verkehrsanbindung: | Die planlich dargestellte Verkehrsanbindung wurde mit einem Aktenvermerk der BH Zwettl von DI Brodesser ohne wesentlichen Beeinträchtigungen befundet. |
| Beilage 1: | <ul style="list-style-type: none"> >Allgemeine Betriebsbeschreibung >Brandschutzkonzept (BM Ing. Fasching) >Versickerungsprojekt (BM Ing. Fasching) >Energieausweis (BM Ing. Beron) >technische Beschreibung für haustechnische Anlagen (Wisgrill) >elektrotechnische Anlagenbeschreibung (Leyer+Graf) >Betriebliches Abfallwirtschaftskonzept >technische Beschreibung Autowaschanlage (WashTec) |
| Beilage 2: | <ul style="list-style-type: none"> >technische Beschreibung von Werkstättentechnik (Kastner) >technische Beschreibung Lackierbox (Kastner) >technische Beschreibung Lackraum (Kastner) |

Für den Inhalt: Arch DI Karl Gruber

2.8. Beschreibung

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Autowerkstätte samt dahinter befindlicher Lagerhalle. Auftragsgemäß erfolgt eine detaillierte Beschreibung, die Baubeschreibung befindet sich unter Punkt 2.7. dieses Gutachtens. **Zur Bewertung gelangt das Gebäude mit der entsprechenden Haustechnik, ohne den technischen Einbauten, sowie Inventar.**













2.9. Außenanlagen

Freiflächen sind asphaltiert. Parkplätze sind vorhanden. Ein Einfahrtstor ist hergestellt.





2.10. Vermietungen

Nach Auskunft der anwesenden Personen und der augenscheinlichen Wahrnehmung ist die Liegenschaft bestandsfrei.

2.11. Kontaminierungen

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Die Liegenschaft befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand.

2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Seitens des Gemeindeverbands für Abgabeneinhebung und Müllbeseitigung Bezirk Zwettl bestehen folgende offene Forderungen:

3900 Hausbach, Industriestraße 1 (Autohaus Nord 2016 Handels GmbH)



Binder Elisabeth <elisabeth.binder@gvzwettl.at>
An Angelika Ferstl

 Zur Nachverfolgung. Beginn am Donnerstag, 25. September 2025. Fällig am Donnerstag, 25. September 2025.

 13325.pdf 130 KB	 35951.pdf 142 KB
---	---

Sehr geehrte Frau Ferstl,

derzeit sind € 29.658,15 an Hausbesitzerabgaben (Grundsteuer, Kanal, Wasser, Müll) offen und € 11.117,15 an Kommunalsteuer von 2023. Die Daten für die Kommunalsteuer 2024 liegen noch nicht vor. Anbei sende ich Ihnen auch die Kontoblätter zu Ihrer Übersicht.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Binder

elisabeth.binder@gvzwettl.at

Gemeindeverband für Abgabeneinhebung
und Müllbeseitigung Bezirk Zwettl
3910 Zwettl, Franz Eigl Straße 14
Tel.: 02822/53735 Fax: 02822/53735 20
<http://www.umweltverbaende.at/zwettl>
ATU: 16271308



Die offenen Forderungen sind nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

2.14. Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

2.15. Zubehör

An der Liegenschaft besteht kein Zubehör.

3. GUTACHTEN

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

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften voraus. Vergleichbar sind solche Liegenschaften, die in den wertbeeinflussenden Parametern weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Plausibilitätskontrolle durch Vergleich mit in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag durchgeführten Verkäufen nach entsprechender Berücksichtigung von Unterschiedsfaktoren herangezogen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft zum Stichtag 24.09.2025. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, redlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Beim Ertragswertverfahren wird von nachhaltig erzielbaren Mieterträgen ausgegangen. Von den Roherträgen sind die so genannten Bewirtschaftungskosten, das sind im Wesentlichen die Kosten der laufenden Instandhaltung und das Mietausfallwagnis abzuziehen, um zum Jahresreinertrag zu gelangen. Dieser Reinertrag wird, was den Anteil des Grundes und Bodens betrifft, in Form einer ewigen Rente kapitalisiert, was den Gebäudeanteil betrifft, auf eine Zeitrente analog der üblichen Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert. Die Wahl des Zinssatzes erfolgt unter Berücksichtigung der Objektart, der Lage und der Mobilität der Investition.¹

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die am Realitätenmarkt erzielbaren Preise.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Acht zu lassen sind.

¹ Vgl. Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
Gutachtensnummer 249712625 3900 Hausbauch, Industriestraße 1 Seite 50 von 56

3.1. Sachwert

3.1.1 Bodenwerte

Üblicherweise werden Freigrundpreise aus Vergleichswerten abgeleitet. Zum Vergleich sind Grundstücke geeignet, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Dabei sind Vergleichspreise die älter als ca. 4 Jahre sind auszuschneiden. Zum Vergleich eignen sich auch Grundstücke die nicht im selben Gemeindegebiet liegen, sondern eine vergleichbare Lage aufweisen.

GST Nummer 1098/2 – Bauland-Betriebsgebiet

Grundfläche :	5762 m ²²
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	12,00
5762 x 12,00 =	69.144,00

ergibt Bodenwert gesamt	69.144,00
-------------------------	-----------

² Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchauszug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchauszug.

3.1.2. Gebäudewert

Werkstätte samt Lagerhalle

Nettonutzfläche:

Erdgeschoss Werkstätte	1.271,02 m ²
Erdgeschoss Lagerhalle	239,00 m ²
Preis pro m ² Erdgeschoss Werkstätte	2.200,00
Preis pro m ² Erdgeschoss Lagerhalle	1.900,00
Ergibt Zwischensumme:	3.250.344,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	3.250.344,00

3.2. Ertragswert

Jahresrohertrag	
<u>Gesamt³</u>	<u>106.397,28</u>
Summe	
- Verwaltungskosten 1 %	1.063,97
- Mietausfallwagnis 2 %	2.127,95
<u>- Instandhaltungskosten 0,30 %⁴</u>	<u>9.751,03</u>
Liegenschaftsreinertrag	93.454,33
- Verzinsung des Bodenwerts ⁵	5.531,52
<u>x Vervielfältiger⁶</u>	<u>12,3321</u>
Gebäudeertragswert	1.084.272,89
<u>- rückgestauter Erhaltungsaufwand⁷</u>	<u>0,00</u>
Zwischensumme	1.084.272,89
<u>+ Bodenwert</u>	<u>69.144,00</u>
Ertragswert	1.153.416,89

Ertragswert gerundet 1.153.000,00

3.3. Verkehrswert

Der der Norm entsprechende anzuwendende Ertragswert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, so dass keine Anpassung notwendig ist.

³ Ertrag ohne Umsatzsteuer gemäß ÖNORM B 1802

Lagerhalle 239 m² * € 3,00 = € 717,00

Werkstätte samt Nebenflächen 1.009,36 m² * € 6,00 = € 6.056,16

Schauraum samt Büro und Nebenflächen 261,66 m² * € 8,00 = € 2.093,28

Gesamt € 8.866,44 * 12 = € 106.397,28 gesamt pro Jahr

Die Nettomiete wird fiktiv angesetzt und spiegelt die Markterfahrung des Sachverständigen wider.

⁴ 0,30 % des Neuherstellungswerts

⁵ € 69.144,00 * 8 % = € 5.531,52

⁶ Der Vervielfältiger richtet sich nach dem Kapitalisierungszinssatz in der Höhe von 8 % und der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die wirtschaftliche Gesamtrestnutzungsdauer beträgt 56 Jahre. Der Reinertrag der baulichen Anlagen stellt einen Jahresbetrag einer Zeitrente dar. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird als Barwert einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet. Dabei wird unterstellt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallene Jahresreinertrag während der Restnutzungsdauern unverändert bleibt.

⁷ Siehe Punkt 2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen:

Gutachtensnummer 249712625

3900 Hausbauch, Industriestraße 1

Seite 53 von 56

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft
3900 Hausbach, Industriestraße 1
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 24.09.2025
gerundet € 1.153.000,00 netto
in Worten: einmillionehundertdreißigtausend

DER SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete:
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20;

4. ANMERKUNGEN

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.

Unterlagen und erteilte Informationen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt 3.3)

Ansichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, 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 (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Steuerliche Aspekte

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Ich empfehle jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Wir weisen darauf hin, dass nach den neuen Gesetzen bzgl. Immobilientransaktionen es zu dem Anfall von Ertragssteuern kommen kann.

Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.

Gebäudezustand

Es konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.

Anmerkung Energieausweisvorlage

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen.