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

Mag. Clemens Richter
Insolvenzverwalter im Konkursverfahren der
Exakt Real Projekt Langenlebarn GmbH

Esteplatz 4
1030 Wien

Wien, 15.03.2026
GA-Nr. 15-03-26

Konkursverfahren Exakt Real Projekt Langenlebarn GmbH
Pichelwangergasse 16
1210 Wien (FN 537167b)
HG Wien/Aktenzeichen 2 S 177/25d

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1757, KG 20199 Zeiselmauer, Bezirksgericht Tulln, mit der Grundstücksadresse Gernotgasse 2a, 3424 Zeiselmauer.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines: 3
1.1. Auftrag: 3
1.2. Zweck der Bewertung: 3
Ermittlung des Verkehrswertes 3
1.3. Bewertungsstichtag: 3
1.4. Befundaufnahme: 3
1.5. Grundlagen: 4
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung: 9
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse 9
2.2. Lage: 12
2.3. Maße, Figuration, Topographie: 19
2.4. Anschlüsse: 19
2.5. Flächenwidmung und Bebauung: 20
2.6. Beschreibung des Gebäudes und der Liegenschaft: 22
2.7. Flächenaufstellung: 25
2.8. Gebäudepläne: 26
2.9. Fotodokumentation: 29
2.10. Bestandverträge/Vermietung: 36
2.11. Kontaminierungen: 36
2.12. Einrichtung/Zubehör: 36
2.13. Energieausweis: 37
3. Bewertung: 39
3.1. Verkehrswert: 50

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Auftrag durch den Konkursverwalter Mag. Clemens Richter zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1757, KG 20199 Zeiselmauer, Bezirksgericht Tulln, mit der Grundstücksadresse Gernotgasse 2a, 3424 Zeiselmauer.

1.2. Zweck der Bewertung:

Ermittlung des Verkehrswertes

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag 22. Jänner 2026

1.4. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am 18.02.2026 durchgeführt.
An dieser Befundaufnahme nahmen teil:
. Frau Ulrike Hagn, Sekretariat Mag. Richter
. Ing. Steigberger, SV

1.5. Grundlagen:

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Örtliche Begehung am 18.02.2026
- Grundbuchsauszug vom 17.02.2026
- Einsicht in den Bauakt
- Auszug aus digitaler Katastralmappe
- Erhebung am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Ö-Norm B 1802-1
- Auftragserteilung durch den unter 1.1. dieses Gutachtens angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers übergebene Unterlagen und mündlich erteilte Informationen. Für die Richtigkeit der dem fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernimmt dieser keine Haftung.
- Katastermappen- und Grundbuchsauszug der Liegenschaft
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Erhebungen betreffend Marktpreisen und Grundstückspreise bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas.

Literatur:

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

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

Vorbemerkung:

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

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

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

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

Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:
Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.
Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht
(ÖNORM B 1802-1 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite von bis zu 20 % nach oben und unten abweichen.

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

Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

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

2. BEFUND - LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

```
KATASTRALGEMEINDE 20199 Zeiselmauer                          EINLAGEZAHL  1757
BEZIRKSGERICHT Tulln

*******************************************************************************
Letzte TZ 3164/2025
Plombe 5872/2025
Plombe 5941/2025
************************************** A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   436/46  G Gärten(10)        *      542  Gernotgasse 2a
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************** A2 ***************************************
   2  a 5053/1967 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 436/46
      b 4380/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 692
   3  a 6738/2023 Ergänzungsabgabe hins Gst 436/46 vollständig entrichtet
************************************** B ***************************************
   2 ANTEIL: 1/1
     Exakt Real Projekt Langenlebarn GmbH (FN 537167b)
     ADR: Pichelwangergasse 16, Wien   1210
      a 5181/2021 IM RANG 1213/2021 Kaufvertrag 2021-02-12 Eigentumsrecht
      c gelöscht
************************************** C ***************************************
   3  a 207/2023 Pfandurkunde 2023-01-04
         PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 792.000,--
         für HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
         (FN 99073x)
   4  a 1201/2024 Zahlungsbefehl 2024-01-11
         PFANDRECHT                                      vollstr EUR 8.000,--
         4 % Z p.a. aus EUR 8.000,-- ab 2023-08-15,
         Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 2024-01-11,
         Antragskosten EUR 793,33 für Herbert Weber geb 1950-04-19
         (5 E 1109/24h)
      b 1201/2024 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 545 KG 20148 Langenlebarn-Unteraigen C-LNR 17
         EZ 1757 KG 20199 Zeiselmauer C-LNR 4
   5  a 4400/2024 Beschluss 2024-07-04
         PFANDRECHT                                       vollstr EUR 759,39
         4 % Z seit 2024-07-04, Antragskosten EUR 301,14 für
         Herbert Weber geb 1950-04-19 (5 E 4147/24y)
      b 4400/2024 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 545 KG 20148 Langenlebarn-Unteraigen
         EZ 1757 KG 20199 Zeiselmauer
   6  a 1249/2025 Zahlungsbefehl 2025-01-14
         PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 5.586,--
         Zinsen in % aus (Betrag in EUR) ab  bis  Vertragsdatum
         13,08 26,74 28.08.2024 31.12.2024 07.08.2024
         11,73 26,74 01.01.2025 B 07.08.2024
```

Seite 1 von 2

```
          13,08 499,80 31.08.2024 31.12.2024 10.08.2024
          11,73 499,80 01.01.2025 B 10.08.2024
          13,08 1.042,21 09.09.2024 31.12.2024 19.08.2024
          11,73 1.042,21 01.01.2025 B 19.08.2024
          13,08 103,70 10.09.2024 31.12.2024 20.08.2024
          11,73 103,70 01.01.2025 B 20.08.2024
          13,08 244,99 12.09.2024 31.12.2024 22.08.2024
          11,73 244,99 01.01.2025 B 22.08.2024
          13,08 114,00 12.09.2024 31.12.2024 22.08.2024
          11,73 114,00 01.01.2025 B 22.08.2024
          13,08 74,04 12.09.2024 31.12.2024 22.08.2024
          11,73 74,04 01.01.2025 B 22.08.2024
          13,08 8,45 12.09.2024 31.12.2024 22.08.2024
          11,73 8,45 01.01.2025 B 22.08.2024
          13,08 417,73 16.09.2024 31.12.2024 26.08.2024
          11,73 417,73 01.01.2025 B 26.08.2024
          13,08 27,89 20.09.2024 31.12.2024 30.08.2024
          11,73 27,89 01.01.2025 B 30.08.2024
          13,08 460,00 20.09.2024 31.12.2024 30.08.2024
          11,73 460,00 01.01.2025 B 30.08.2024
          13,08 667,27 25.09.2024 31.12.2024 04.09.2024
          11,73 667,27 01.01.2025 B 04.09.2024
          13,08 610,55 27.09.2024 31.12.2024 06.09.2024
          11,73 610,55 01.01.2025 B 06.09.2024
          13,08 169,90 01.10.2024 31.12.2024 10.09.2024
          11,73 169,90 01.01.2025 B 10.09.2024
          13,08 420,41 02.10.2024 31.12.2024 11.09.2024
          11,73 420,41 01.01.2025 B 11.09.2024
          13,08 33,99 07.10.2024 31.12.2024 16.09.2024
          11,73 33,99 01.01.2025 B 16.09.2024
          4,00 664,33 05.12.2024,
          9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz vom
          vorangehenden 30.6. bzw. 31.12. pro Jahr aus EUR 4.921,67
          ab 13.3.2025, Kosten EUR 617,14 samt 4 % Zinsen seit
          14.1.2025, Antragskosten EUR 543,86 für
          Hornbach Baumarkt GmbH (FN 135514k)
          (11 E 679/25z, BG Floridsdorf)
      b 1249/2025 Simultanhaftung mit
          EZ 545 KG 20148 Langenlebarn-Unteraigen
  7   a 3164/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-11
          PFANDRECHT                                    vollstr EUR 7.904,--
          Zinsen und Kosten lt.Bewilligung 2025-07-11,
          Antragkosten EUR 839,33
          für Julius Morak & Mag.Franz Harrand Wirtschaftstreuhand
          GmbH & Co KG Steuerberatungsgesellschaft (FN 8391s)
      b 3164/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1757 KG 201199 Zeiselmauer C-LNR 7
          EZ 545 KG 20148 Langenlebarn-Unteraigen C-LNr 21

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

*****************************************************************************
```

Im vorliegenden Grundbuchauszug ist als Eigentümer eingetragen:
1/1 Anteil: Exakt Real Projekt Langenlebarn GmbH_(FN 537167b)
Pichelwangergasse 16
1210 Wien

Im A2-Blatt befindet sich die Eintragung der Sicherheitszone des Militärflugplatzes Langenlebarn hins. Grundstück 436/46 und die Eintragung der entrichteten Ergänzungsabgabe der Aufschließungskosten.

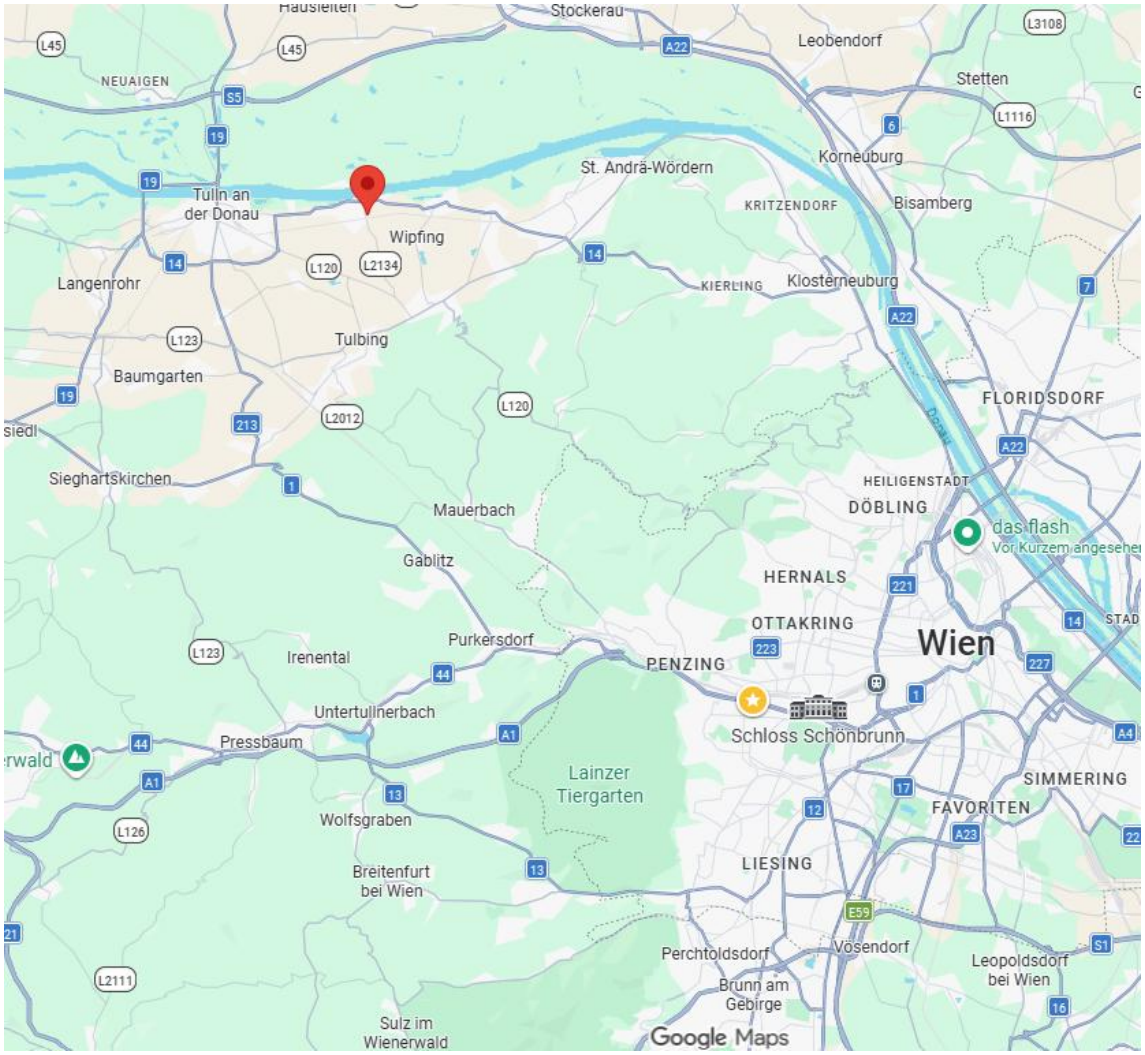
Die im C-Blatt eingetragenen Pfandreichte, Zahlungsbefehle sowie die Exekutionsbewilligung werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Der Liegenschaft einverleibt ist das Grundstück Nr. 436/46 mit einer grundbücherlichen Gesamtfläche von 542 m².

Bei Grundstücken, die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Grenzen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Diese sind mit einem „G" links der Grundstücksnummer gekennzeichnet. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Flächen dieser Grundstücke auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurden.
Das bewertungsgegenständliche Grundstück 436/46 ist im Grenzkataster eingetragen.

2.2. Lage:

Makrolage



Die Liegenschaft befindet sich in Zeiselmauer, einer Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Marktgemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing im Bezirk Tulln in Niederösterreich. Die Ortschaft hat 1391 Einwohner (Stand 1. Jänner 2025). Bis Ende 1971 war Zeiselmauer eine eigenständige Gemeinde.

Der rechts der Donau befindliche Ort wird von der Klosterneuburger Straße erschlossen.

Zur Ortschaft zählen weiters die Siedlung Neu-Zeiselmauer, die Rotte Im Gebirge sowie die Wochenendsiedlungen Ausiedlung und Baulandsondergebiet-Badehütten.

Zeiselmauer-Wolfpassing ist eine Gemeinde mit 2299 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Tulln in Niederösterreich, mit dem größeren Ortsteil Zeiselmauer im Norden und Wolfpassing südlich anschließend.
Zeiselmauer-Wolfpassing liegt im Tullnerfeld und wird von der Donau in West-Ost-Richtung durchflossen, wobei sich die Siedlungen der Gemeinde nur am Südufer befinden. Nördlich der Donau gibt es lediglich zeitweise genützte Sommerhäuser, die am Rand des Auwaldes gebaut wurden. Eine Zufahrt ist nur über die Bezirkshauptstadt Tulln möglich, was einen erheblichen Umweg darstellt.
Die Fläche der Gemeinde umfasst 12,69 Quadratkilometer. Hiervon sind 50 Prozent bewaldet, 30 Prozent sind landwirtschaftliche Nutzfläche und 8 Prozent Gärten.

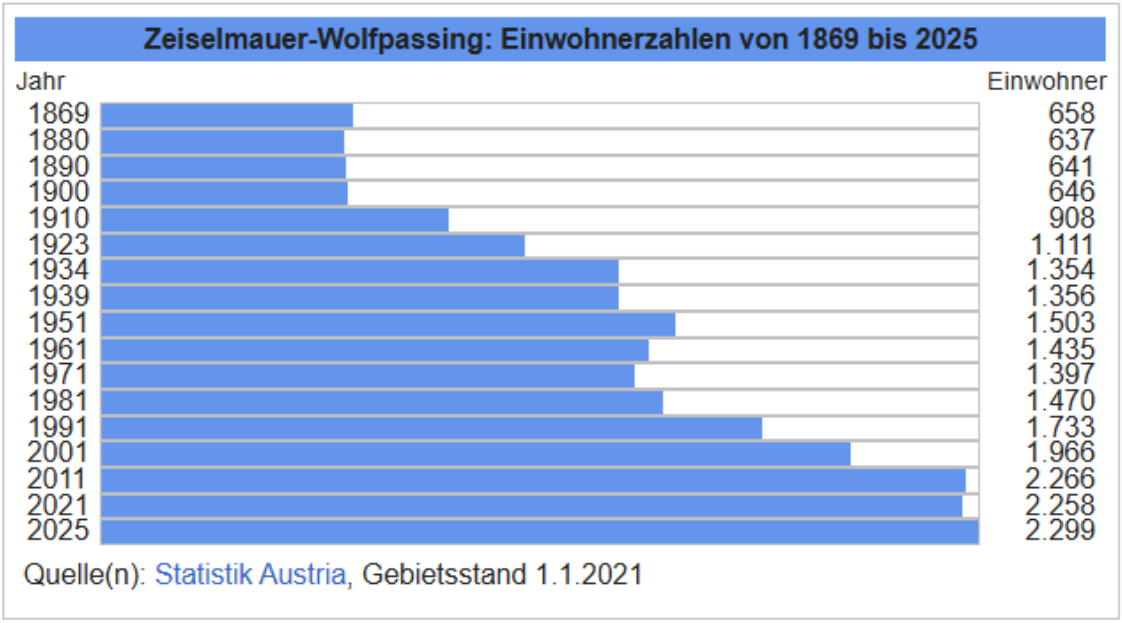
Nachbargemeinden:

Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten gab es im Jahr 2001 72, land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach der Erhebung 1999, 20. Die Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort betrug nach der Volkszählung 2001, 898. Die Erwerbsquote lag 2001 bei 48,42 Prozent.
Vor Ort gibt es einen Kindergarten und eine Volksschule.

Verkehr:

- Bahn: Durch Zeiselmauer verläuft die Franz-Josefs-Bahn, in der Bahnhaltestelle „Zeiselmauer-Königstetten" halten halbstündlich die Züge der Schnellbahn Linie S40 in Richtung Wien Franz-Josefs-Bahnhof sowie Tulln an der Donau und St. Pölten. Ähnliche Strecken werden durch die vorhandenen Buslinien bedient.
- Straße: Die Hauptverkehrsstrecke durch das Ortsgebiet von Zeiselmauer ist die Klosterneuburger Straße B14, welche den nördlichen Teil der Ortschaft in Ost-West-Richtung quert.

Einwohnerentwicklung:

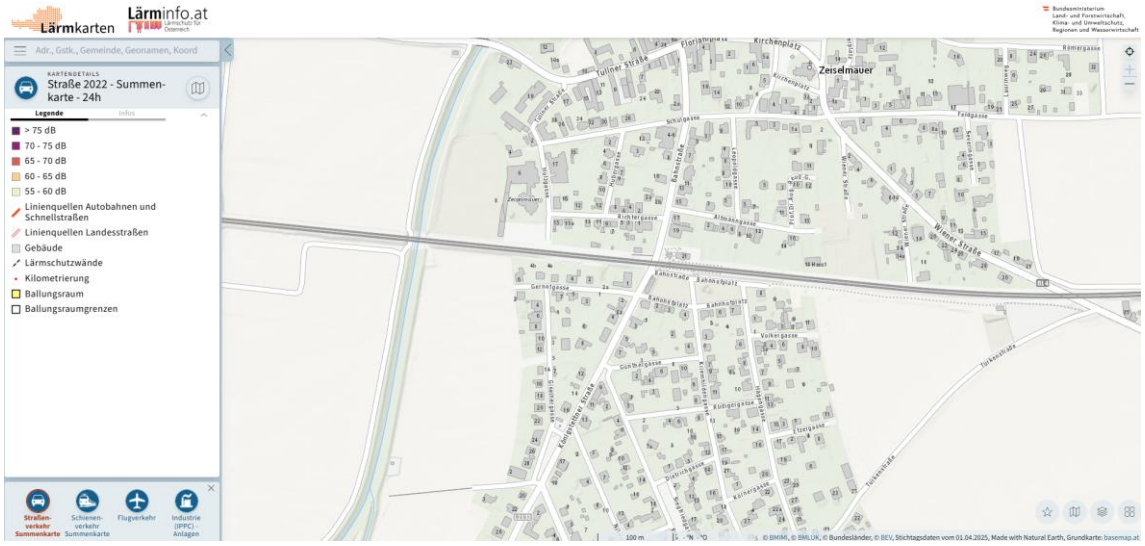


Mikrolage:

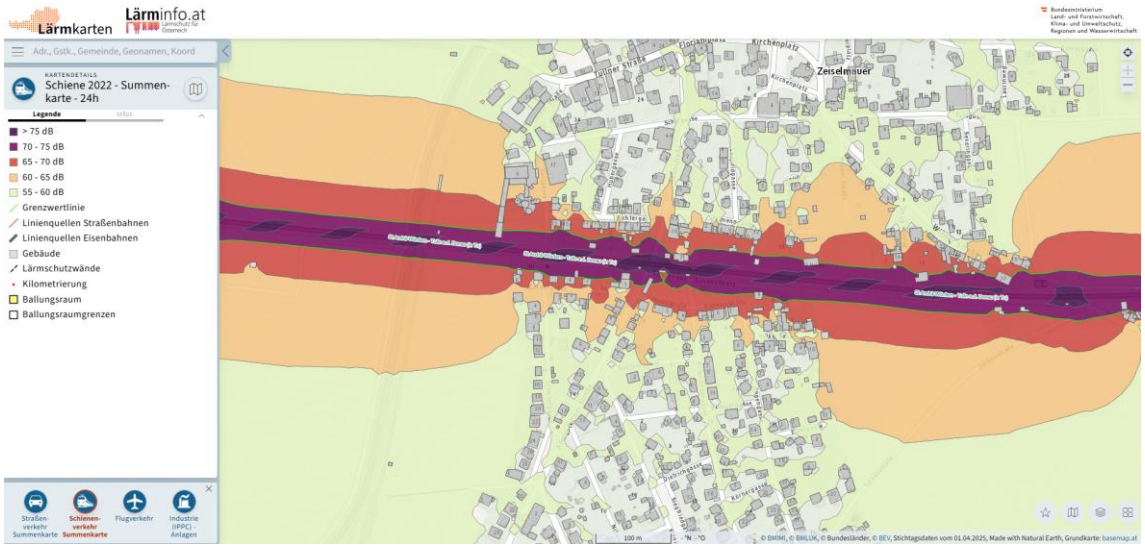
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gernotgasse 2a in unmittelbarer Nähe der Haltestelle Zeiselmauer-Königstetten der Franz-Josefs-Bahn. In Zeiselmauer befindet sich ein Penny-Markt, div. Ärzte, Kindergarten und Volkschule; in St. Andrä-Wördern eine Apotheke.
Die Entfernung nach Tulln beträgt ca. 9,5 km. Hier befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Einkaufszentren, Ärzte, Apotheken, usw.

Lärmkarte:

Straßenverkehr



Schienenverkehr



Entsprechen der Lärminfo des BM für Nachhaltigkeit und Tourismus besteht bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und eine Lärmbelastung von **65-75 dB** durch den Schienenverkehr.

Hochwasser/Gefährdung

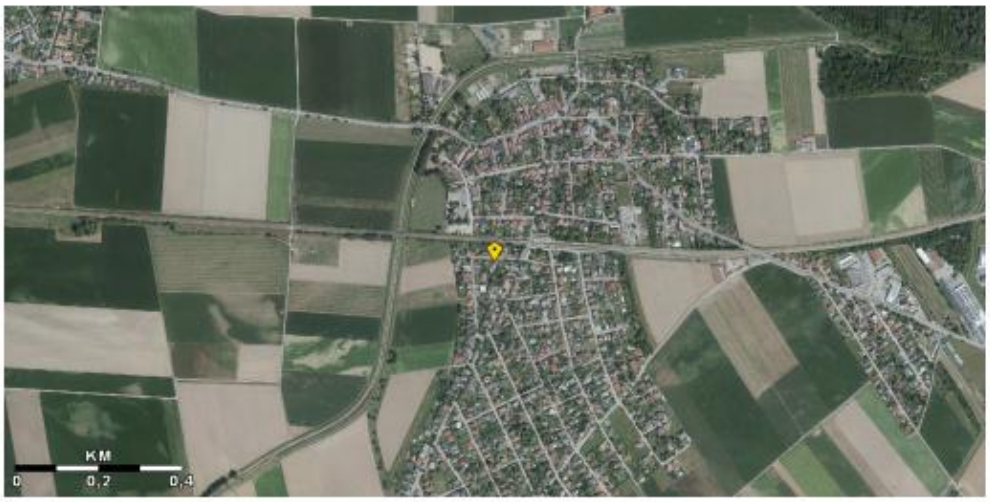
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	-
Seehöhe:	174 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	48,32648° N | 16,17339° 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	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	hoch

HORA-Pass 48,32648° N; 16,17339° O; Datum: 26.03.2026 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

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

Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen

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

Erdbeben[1]

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

Rutschungen

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

Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte
[Blitzeinschläge / km^2 / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m^2]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden
Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

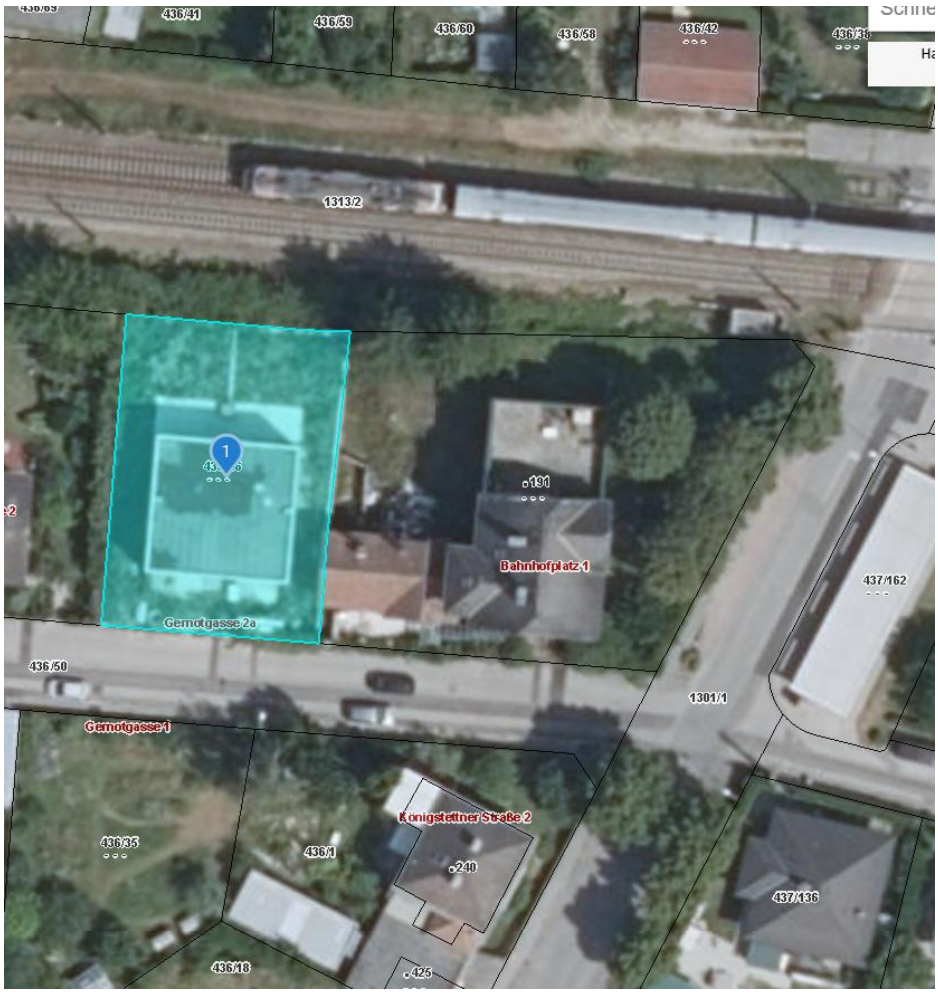
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

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.

HORA-Pass 48,32917° N; 16,12259° O; Datum: 11.03.2026 Seite 2 / 2

Hora.gv.at

2.3. Maße, Figuration, Topographie:

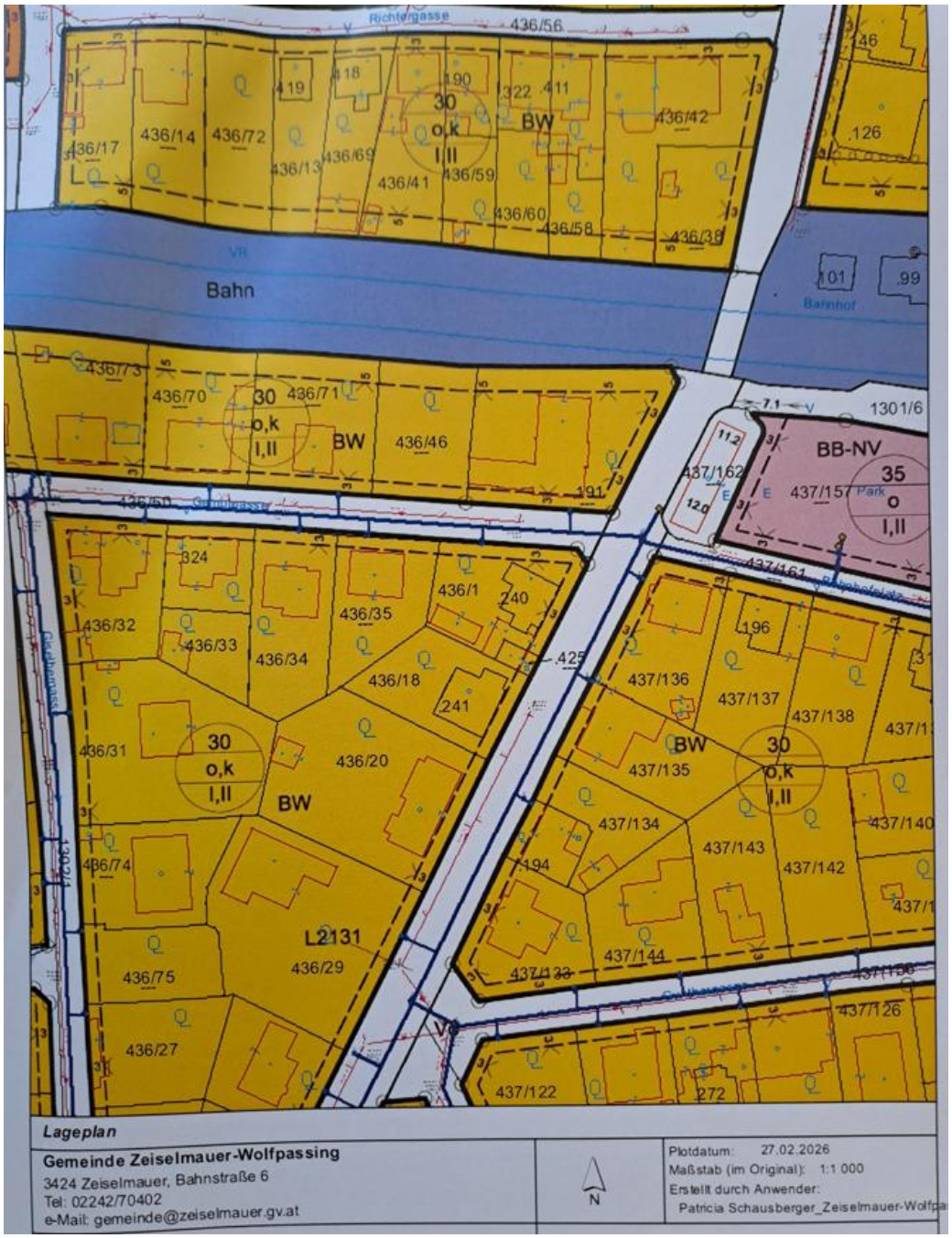


Das Grundstück 436/46 bildet eine rechteckige Form. Es grenzt an der Nordseite an die Trasse der Franz-Josefs-Bahn und an der Südseite an das öffentliche Gut. Die Länge parallel zur Gernotgasse beträgt ca. 19,5 m, die Grundstückstiefe ca. 27,5 m. Zugang und Zufahrt erfolgen an der Südseite von der Gernotgasse. Das Grundstück ist nahezu eben.

2.4. Anschlüsse:

Auf der Liegenschaftsgrenze befinden sich Anschlüsse an Wasser, Kanal, Strom. Laut Angaben des Bauamtes erfolgte noch kein Anschluss an diese.
Informationen über den Baustrom wurden nicht erteilt.

2.5. Flächenwidmung und Bebauung:



Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet

Bebauungsbestimmungen:

Bebauungsdichte 30 %

Offene oder gekoppelte Bauweise

Bauklasse I,II

§ 16
Bauland

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

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

   Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

(2) In Bauland-Sondergebieten sind Wohngebäude sowie eine sonstige Wohnnutzung nur insoweit zuzulassen, als diese mit Rücksicht auf den verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein müssen. In Bauland-Betriebsgebieten dürfen an bestehenden Wohngebäuden bzw. für Wohnzwecke bewilligten Teilen des Betriebsgebäudes Umbauten sowie Zubauten bis 20 % der Grundrissfläche der bisherigen Wohnnutzung, insgesamt höchstens jedoch 60 m², vorgenommen werden. Bei der Berechnung ist vom bewilligten Baubestand am 1.Februar 2015 auszugehen.

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

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

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

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

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

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

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

2.6. Beschreibung des Gebäudes und der Liegenschaft:

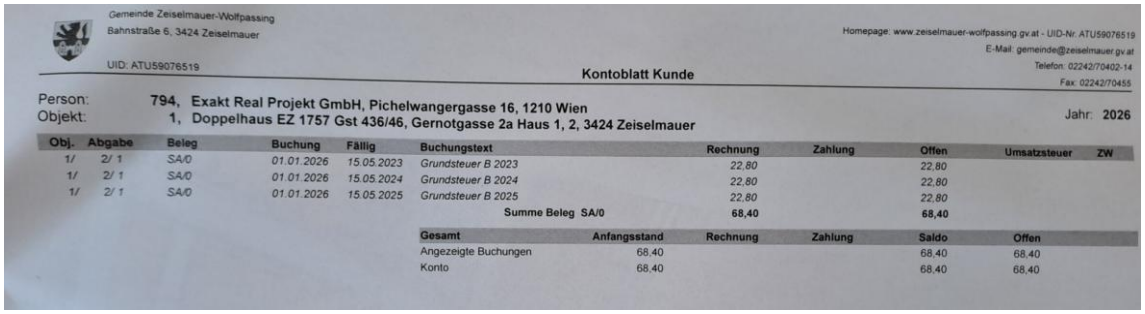
Die Liegenschaft EZ 1757, KG 20199 Zeiselmauer, besteht aus dem Grundstück 436/46, welches im Grenzkataster eingetragen ist. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 542 m². Das Grundstück befindet sich direkt neben der Trasse der Franz-Josefs-Bahn nahe der Haltestelle Zeiselmauer-Königstetten.
Auf dem Grundstück wurde mit Bescheid der Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing vom 02.05.2022 die Baubewilligung für die Errichtung eines Doppelhauses erteilt.
Das Grundstück liegt laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan in Bauland-Wohngebiet. Zulässig eine offene oder gekoppelte Bebauung mit einer maximalen Bebauungsdichte von 30 %. Das Projekt liegt mit 29,89 % innerhalb dieses Rahmens. Die Bebauung entspricht der Bauklasse II.
Das Doppelhaus verfügt über zwei Geschosse, die Teilung erfolgt in Gebäudemitte normal zur Gernotgasse.
Die Zufahrten und Zugänge zu den Doppelhaushälften sollen jeweils an der West- und Ostseite erfolgen, die jeweils zwei PKW-Stellplätze sollen hintereinander hinter dieser Zufahrt positioniert werden.
Die Doppelhaushälften bestehen im Erdgeschoss jeweils aus Vorraum, Garderobe, WC, Technikraum, Wohnküche und Zimmer und im Obergeschoss aus Vorraum, Garderobe, zwei Bädern, einem Abstellraum und drei Zimmern.
Die Nutzfläche je Doppelhaushälfte beträgt laut Planunterlagen 63,37 m² im Erdgeschoss und im Obergeschoss 58,96 m², also jeweils 122,33m².
Geplant ist eine Beheizung mit Fußbodenheizung und Wärmepumpe, die Ausstattung und Ausführung soll zeitgemäß dem Stand der Technik entsprechend erfolgen. Aktuell sind alle Bauarbeiten eingestellt.

Der Rohbau wurde in Massivbauweise hergestellt.
Bereits ausgeführt wurden offenbar die Bodenplatte bzw. Gründungssohle. Im Außenbereich ist der Sockelbereich zugänglich, die Rohbauphase bei den Außenanlagen ist nicht abgeschlossen.
Die Außenwände und Innenwände aus Ziegelmauerwerk sind errichtet. Das Gebäude hat bereits zwei Geschosse. Die tragenden Stahlbetonbauteile sind hergestellt, wie Decken und Stürze und oberer Betonabschluss.
Die oberste Betondecke ist bereits vorhanden, der fertiger Flachdachaufbau fehlt. Sichtbar ist vor allem die rohe Deckenplatte bzw. der Abschluss des Rohbaus.

Ein Teil der Fenster und Fenstertüren wurde bereits eingebaut, mindestens ein Element ist beschädigt, die Scheibe zerbrochen. Bei einigen Öffnungen sind bereits Rahmenhölzer, Leibungen oder Vorbereitungen für weitere Einbauten sichtbar.
Im unteren Außenwandbereich ist bereits eine schwarze Sockelabdichtung / Bitumenabdichtung erkennbar. Ebenso sieht man eine Noppenbahn bzw. Schutz-/Dränbahn im Sockelbereich.
Es liegen auch einzelne Fensterelemente bzw. Bauteile auf der Baustelle bereit.
Das Grundstück ist mit einem Bauzaun abgesichert.
Beim Gebäude ist bereits Gründung, Rohbau, Decken und Teile der Gebäudehülle hergestellt. Es fehlt aber noch ein wesentlicher Teil bis zur Wetterdichtheit und zum Ausbau, vor allem Dachabdichtung, vollständiger Fensterverschluss und der gesamte technische Innenausbau.

In den Einreichunterlagen finden sich nachfolgende Details der Baubeschreibung der geplanten Bauausführung:
Die Wasserversorgung ist über einen Brunnen mit Hausanlage eingereicht. Nach Rückfrage beim Bauamt der Gemeinde befindet sich die neu verlegte Ortswasserleitung bereits in der Gernotgasse.
Die Einleitung der Schmutzwasser erfolgt in den öffentlichen Mischwasserkanal. Regenwasser wird am eigenen Grundstück versickert.
Geplant und eingereicht ist die Beheizung mit Wärmepumpe, zusätzlich ist ein Not-Kamin vorgesehen. Ein Energieausweis liegt vor.

Rückstände Kommunalabgaben laut Gemeinde Zeiselmauer- Wolfpassing zum Stichtag:



Gemeinde Zeiselmauer-Wolfpassing
Bahnstraße 6, 3424 Zeiselmauer
UID: ATU59076519

Homepage: www.zeiselmauer-wolfpassing.gv.at - UID-Nr. ATU59076519
E-Mail: gemeinde@zeiselmauer.gv.at
Telefon: 02242/70402-14
Fax: 02242/70455

Kontoblatt Kunde

Person: 794, Exakt Real Projekt GmbH, Pichelwangergasse 16, 1210 Wien
Objekt: 1, Doppelhaus EZ 1757 Gst 436/46, Gernotgasse 2a Haus 1, 2, 3424 Zeiselmauer
Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	SA/0	01.01.2026	15.05.2023	Grundsteuer B 2023	22,80		22,80		
1/	2/ 1	SA/0	01.01.2026	15.05.2024	Grundsteuer B 2024	22,80		22,80		
1/	2/ 1	SA/0	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	22,80		22,80		
					Summe Beleg SA/0	68,40		68,40		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	68,40			68,40	68,40
Konto	68,40			68,40	68,40

Der Rückstand zum Stichtag 22. Jänner 2026 (Grundsteuer B 2023, 2024 und 2025) beträgt € 68,40.
Laut Gemeindeauskunft sind die Aufschließungskosten entrichtet.

Bauausführung laut Einreichung:

GRUNDFLÄCHE GESAMT = 542 m²
BEBAUBARE FLÄCHE: max. 30 % (542m² x 0,3 = 162,60m²)
VERBAUTE FLÄCHE: 29,89% (12,48m x 12,98m = 161,99m²)
MAX. GEBÄUDEHÖHE = 8,00 m
2 PKW-STELLPLÄTZE PRO HAUS
= 4 PKW - PFLICHTSTELLPLÄTZE

HAUS 1	HAUS 2
ERDGESCHOSS Wohnnutzfläche: 62,37m²	ERDGESCHOSS Wohnnutzfläche: 62,37m²
OBERGESCHOSS Wohnnutzfläche: 58,96m²	OBERGESCHOSS Wohnnutzfläche: 58,96m²
TOTAL HAUS 1 Wohnnutzfläche: 121,33m²	TOTAL HAUS 1 Wohnnutzfläche: 121,33m²
WNF Haus 1 + 2:	**242,66m²**

Aufbauten

AW 1 — **AUSSENWAND**
AW — A-I — U-Wert 0,171 [W/m2K]

		d [m]
1	Silikatputz (ohne Kunstharzzusatz) armiert	0,0050
2	AUSTROTHERM EPS T PLUS	0,1600
3	Kleber mineralisch	0,0050
4	Porotherm 20-50 M.I Plan	0,2000
5	Innenputz (Gips)	0,0100
		0,3800

Die Fassade ist gemäß der OIB – 330.2-012/19 gemäß 3.5.5 auszubilden. Im Sturzbereich von Fenstern und Fenstertüren wird ein Brandschutzschott aus Mineralwolle mit einem seitlichen Übergriff von 30cm und einer Höhe von 20cm verklebt und verdübelt.

D1 — **FLACHDACH**
AD — O-U — U-Wert 0,124 [W/m2K]

		d [m]
1	Schüttung Kies 16/32	0,0500
2	Filtervlies	0,0020
3	Bauteilschutzmatte aus Gummigranulat	0,0080
4	Abdichtung E-KV-5 s	0,0050
5	Abdichtung E-KV-4sk	0,0050
6	AUSTROTHERM EPS W20 PLUS	0,2400
7	Dampfsperre ALGV-45	0,0040
8	Voranstrich	0,0010
9	Stahlbeton - Decke	0,2000
10	Spachtelung	0,0030
		0,5180

D2 — **FUSSBODEN EG**
EBu — U-O — U-Wert 0,109 [W/m2K]

		d [m]
1	Parkettboden geklebt	0,0150
2	Heizestrich (ÖNORM B 2242)	0,0650
3	EPS-T 650 (11 kg/m³)	0,0200
4	PAE Folie	0,0003
5	Schüttung (EPS-zementgebunden)	0,0500
6	Abdichtung	0,0050
7	Fundamentplatte Stahlbeton	0,3000
8	PAE Folie	0,0003
9	AUSTROTHERM XPS	0,2600
10	Sauberkeitsschichte	0,0080
		0,7960

W — **Installationsschächte Brandschutz EI 90**
IW — A-I

		d [m]
1	C-Profil (50mm) + Mineralwolle	0,0500
2	Gipskartonfeuerschutzplatten	0,0150
3	Gipskartonfeuerschutzplatten	0,0150
	Gipskartonfeuerschutzplatten	0,0150
		0,0950

FB1 — **DECKE - Wohnräume**
WDu — O-U

		d [m]
1	Parkettboden geklebt	0,0150
2	Heizestrich (ÖNORM B 2242)	0,0650
3	EPS-T 650 (11 kg/m³)	0,0200
4	PAE Folie	0,0003
5	Schüttung (EPS-zementgebunden)	0,0500
6	Stahlbeton - Decke	0,2000
7	Spachtelung	0,0030
		0,3326

FB2 — **DECKE - Nassräume**
WDu — O-U

		d [m]
1	Fliesen	0,0140
2	Abdichtung	0,0010
3	Heizestrich (ÖNORM B 2242)	0,0650
4	EPS-T 650 (11 kg/m³)	0,0200
5	PAE Folie	0,0002
6	Schüttung (EPS-zementgebunden)	0,0450
7	Abdichtung	0,0050
8	Stahlbeton - Decke	0,2000
9	Spachtelung	0,0030
		0,3530

TW 1 — **TRENNWAND**
WBW — A-I

		d [m]
1	Innenputz (Gips)	0,0150
2	Porotherm 20-50 M.I Plan	0,2000
3	ISOVER TRENNFUGEN PLATTE	0,0200
4	Porotherm 20-50 M.I Plan	0,2000
5	Innenputz (Gips)	0,0150
		0,4500

IW 1 — **INNENWAND NICHTTRAGEND**
IW — A-I

		d [m]
1	Innenputz (Gips)	0,0150
2	Porotherm 10-50 M.I Plan	0,1000
3	Innenputz (Gips)	0,0150
		0,1300

IW 2 — **INNENWAND TRAGEND**
IW — A-I

		d [m]
1	Innenputz (Gips)	0,0150
2	Porotherm 20-50 M.I Plan	0,2000
3	Innenputz (Gips)	0,0150
		0,2300

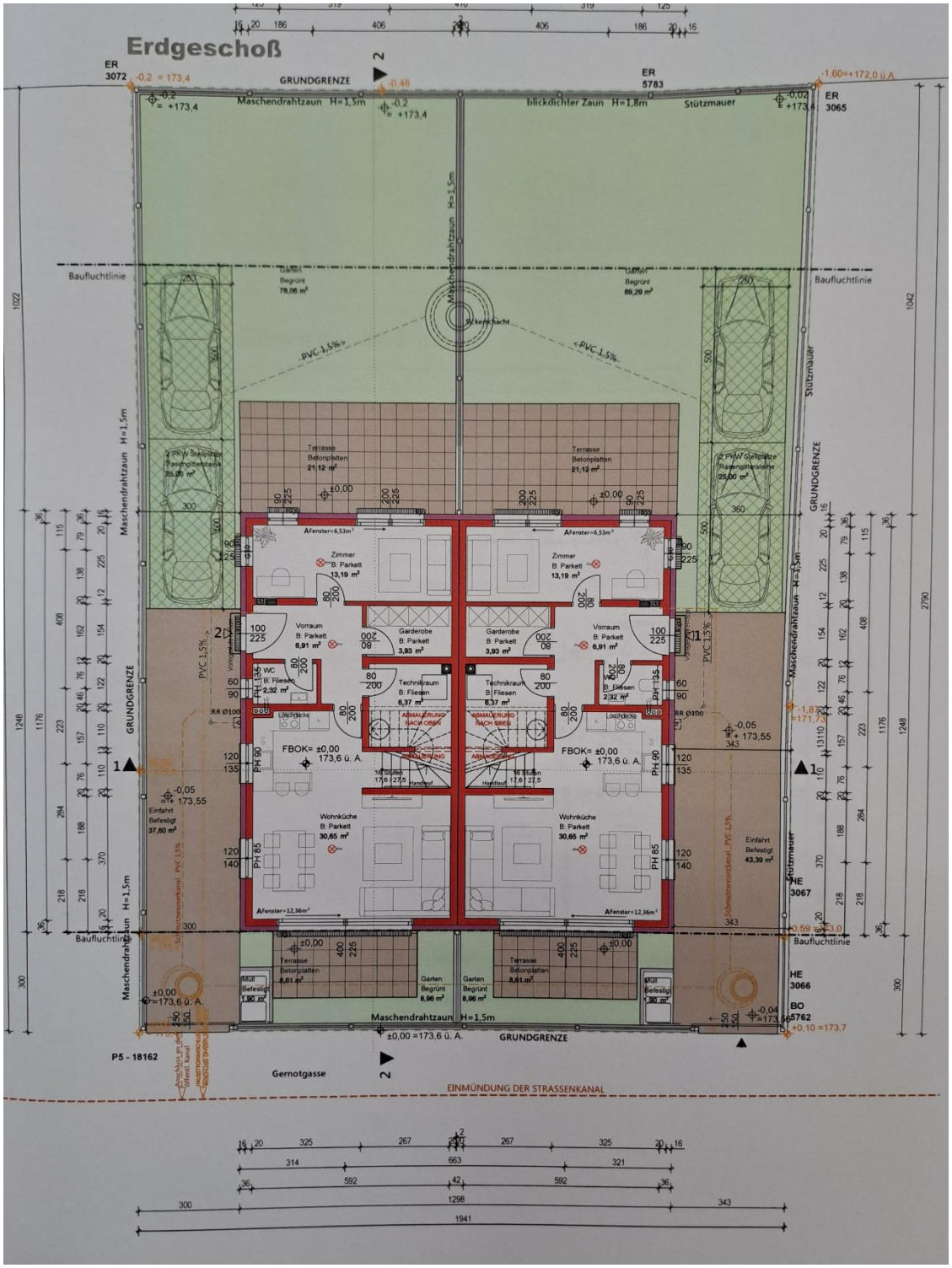
2.7. Flächenaufstellung:

Die Flächenangaben sind den Planunterlagen entnommen:

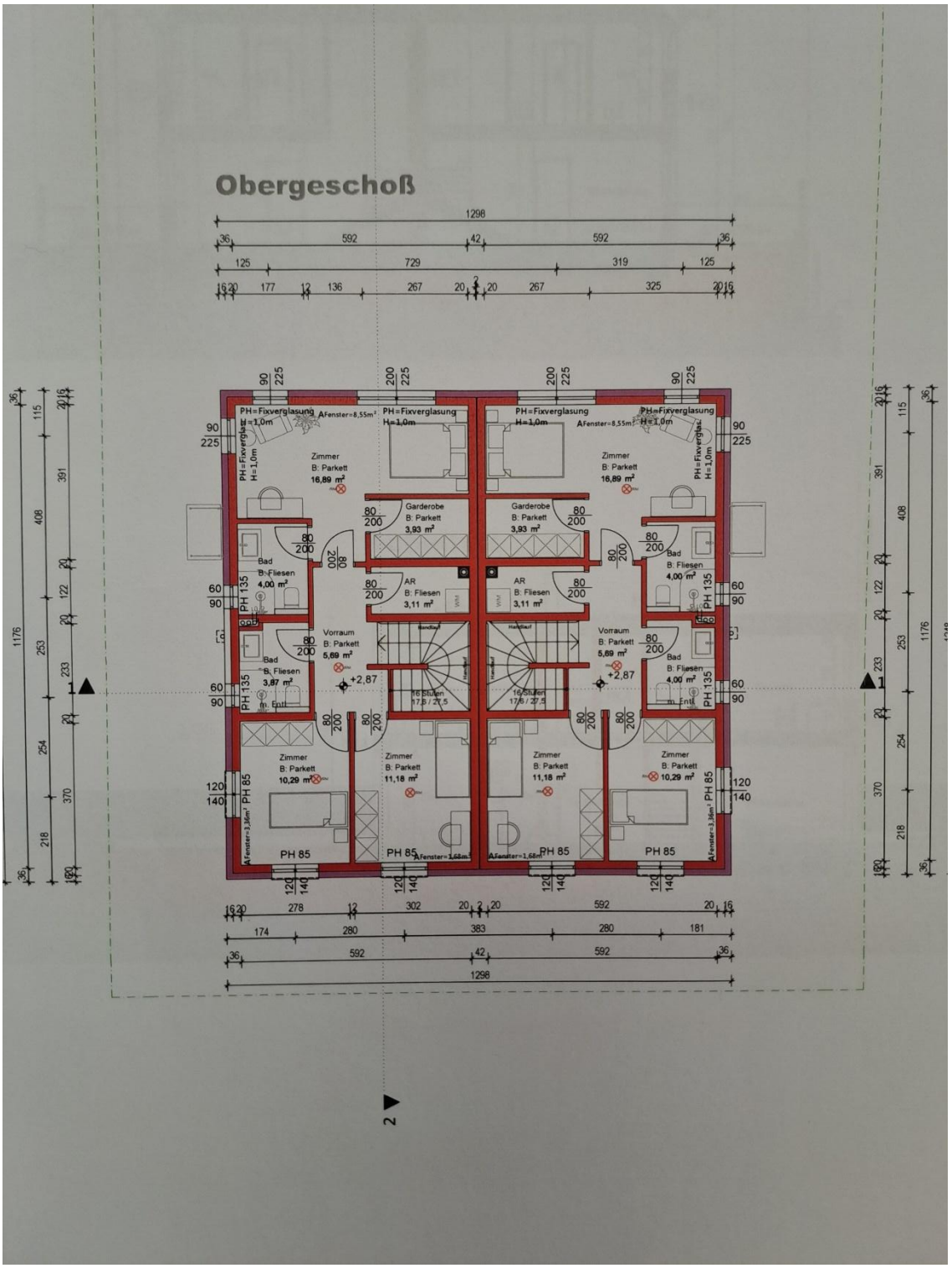
Flächenaufstellung laut Planunterlagen			
Bezeichnung	Etage	Nutzung	Nutzfläche
Wohngebäude/Doppelhaus			
Doppelhaushälfte 1	EG	Vorraum	6,91 m²
Erdgeschoss	EG	Garderobe	3,93 m²
	EG	Abstellraum	6,37 m²
	EG	WC	2,32 m²
	EG	Wohnküche	30,65 m²
	EG	Zimmer	13,19 m²
Summe EG			63,37 m²
Terrasse EG	EG	Terrasse Nordseite	21,12 m²
Obergeschoss	OG	Vorraum	5,69 m²
	OG	Abstellraum	3,11 m²
	OG	Bad/WC	4,00 m²
	OG	Bad/WC	3,87 m²
	OG	Garderobe	3,93 m²
	OG	Zimmer 1	16,89 m²
	OG	Zimmer 2	10,29 m²
	OG	Zimmer 3	11,18 m²
Summe OG			58,96 m²
Summe Doppelhaushälfte 1			**122,33 m²**
Doppelhaushälfte 2	EG	Vorraum	6,91 m²
Erdgeschoss	EG	Garderobe	3,93 m²
	EG	Abstellraum	6,37 m²
	EG	WC	2,32 m²
	EG	Wohnküche	30,65 m²
	EG	Zimmer	13,19 m²
Summe EG			63,37 m²
Terrasse EG	EG	Terrasse Nordseite	21,12 m²
Obergeschoss	OG	Vorraum	5,69 m²
	OG	Abstellraum	3,11 m²
	OG	Bad/WC	4,00 m²
	OG	Bad/WC	3,87 m²
	OG	Garderobe	3,93 m²
	OG	Zimmer 1	16,89 m²
	OG	Zimmer 2	10,29 m²
	OG	Zimmer 3	11,18 m²
Summe OG			58,96 m²
Summe Doppelhaushälfte 2			**122,33 m²**
Summe Nutzfläche gesamt			**244,66 m²**

2.8. Gebäudepläne:

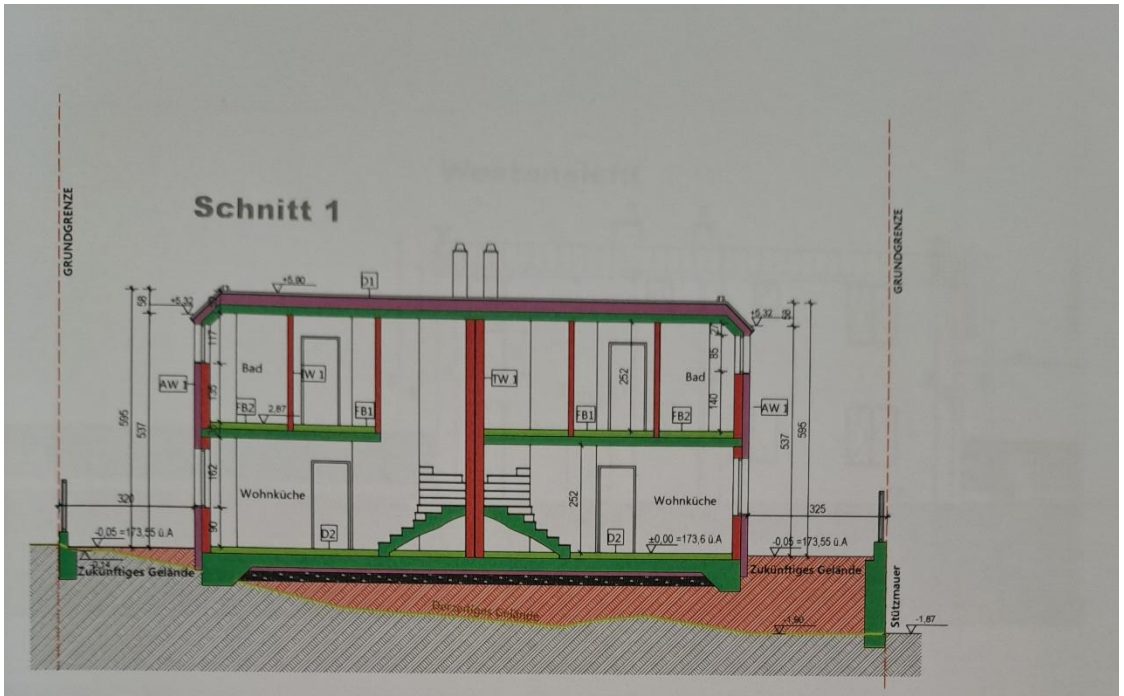
Grundriss EG

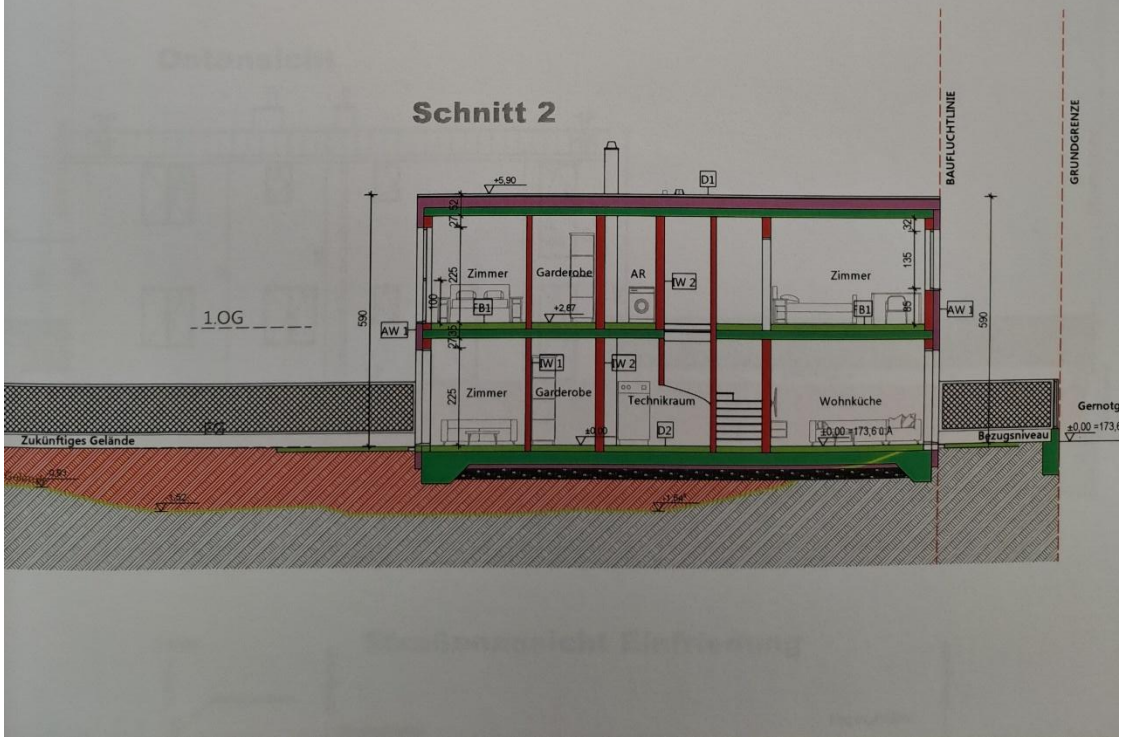


Grundriss OG



Schnitte


Schnitt 1
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
Bad
Bad
Wohnküche
Wohnküche
Zukünftiges Gelände
Zukünftiges Gelände
Stützmauer


Schnitt 2
BAUFLUCHTLINIE
GRUNDGRENZE
1.OG
Zimmer
Garderobe
AR
Zimmer
Zimmer
Garderobe
Technikraum
Wohnküche
Zukünftiges Gelände
Bezugsniveau

2.9. Fotodokumentation:

Ansicht von Süden

Ansicht von Westen

Ansicht Gernotgasse

Ansicht von Osten

Ansicht von Norden

Terrasse Nordseite (Bahn)

Zugang Erdgeschoss

Vorraum mit Stahlbetontreppe Aufgang OG

Eingangsbereich

Zimmer mit Terrasse Nordseite

Ansicht Freiflächen

Innenansichten Erdgeschoss

Terrasse und Garten Nordseite

Sockelbereich Terrasse

Ansichten Obergeschoss

Fenster im Vorgarten gelagert

Außenansichten

Sockelbereich

Baumaterial

Kanal / Sickerschächte

Bauzaun

Fensterscheibe Erdgeschoss

2.10. Bestandverträge/Vermietung:

Bestandsrechte Dritter sind dem SV nicht bekannt.

2.11. Kontaminierungen:

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

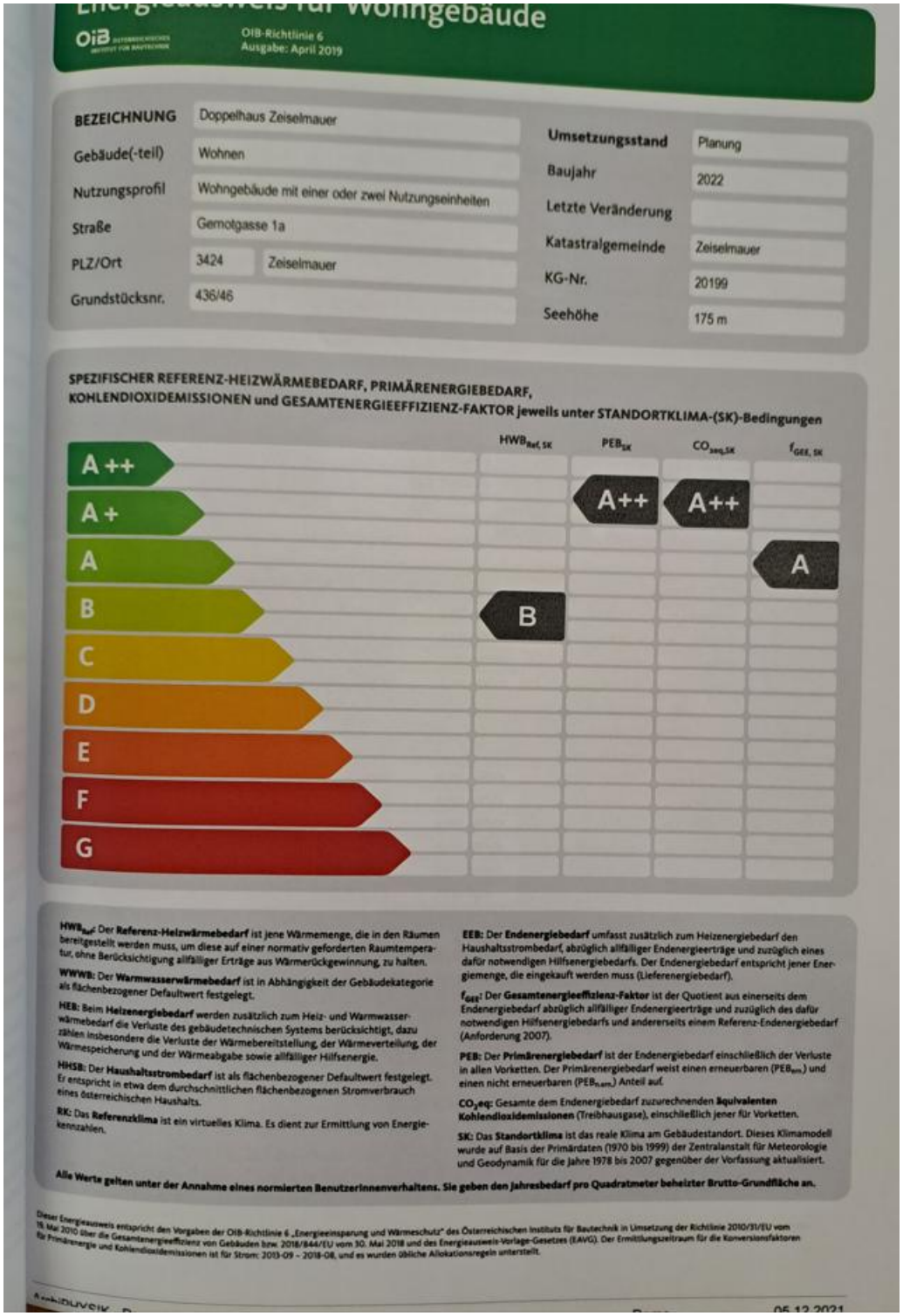
Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht im Altlastenatlas eingetragen.

2.12. Einrichtung/Zubehör:

Die Bewertung erfolgt ohne Zubehör.

2.13. Energieausweis:

Dem SV liegt nachfolgender Energieausweis vom 05.12.2021 vor:



Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Doppelhaus Zeiselmauer	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	2022
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Gemotgasse 1a	Katastralgemeinde	Zeiselmauer
PLZ/Ort	3424 Zeiselmauer	KG-Nr.	20199
Grundstücksnr.	436/46	Seehöhe	175 m

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

	$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2eq,SK}$	$f_{GEE,SK}$
A++		A++	A++	
A+				
A				A
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

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

05.12.2021

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	162,0 m²	Heiztage	213 d		EA-Art:
Bezugsfläche (BF)	129,6 m²	Heizgradtage	3647 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Brutto-Volumen (V_B)	529,7 m³	Klimaregion	N	Solarthermie	- m²
Gebäude-Hüllfläche (A)	328,5 m²	Norm-Außentemperatur	-13,5 °C	Photovoltaik	- kWp
Kompaktheit (A/V)	0,62 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	Stromspeicher	- kWh
charakteristische Länge (l_c)	1,61 m	mittlerer U-Wert	0,240 W/m²K	WW-WB-System (primär)	kombiniert
Teil-BGF	- m²	LEK_T-Wert	19,82	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-V_B	- m³			RH-WB-System (sekundär, opt.)	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse			Nachweis über den Gesamtenergieeffizienzfaktor Anforderungen
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	31,9 kWh/m²a	entspricht	$HWB_{Ref,RK,zul}$ =	45,8 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	31,9 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	32,9 kWh/m²a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	0,75	entspricht	$f_{GEE,RK,zul}$ =	0,75
Erneuerbarer Anteil	-		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	5 937 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	36,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	3 788 kWh/a	HWB_{SK} =	23,4 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	1 242 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	3 342 kWh/a	HEB_{SK} =	20,6 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,66
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	0,22
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	0,47
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	2 250 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	5 592 kWh/a	EEB_{SK} =	34,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	9 115 kWh/a	PEB_{SK} =	56,3 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	5 704 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	35,2 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	3 411 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	21,1 kWh/m²a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	1 269 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	7,8 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	0,73
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	BM Ing. Josef Schirnhofer
Ausstellungsdatum	03.12.2021	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	02.12.2031		
Geschäftszahl			

BAUMEISTER Ing. JOSEF SCHIRNHOFER Bausachverständiger BM BAUWERKS-STATIK "SEBERSDORF"

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

3. BEWERTUNG:

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1757, KG 20199 Zeiselmauer, Bezirksgericht Tulln, mit der Grundstücksadresse Gernotgasse 2a, 3424 Zeiselmauer, ohne Fahrnissen auf Basis der eigenen Besichtigung, der beigestellten und eingeholten Unterlagen, sowie den Angaben der Beteiligten, zum Stichtag

22. Jänner 2016

ermittelt.

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

Verfahrenswahl:

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

Das Sachwertverfahren wird bei Ein- und Zweifamilienhäuser angewendet, darüber hinaus bei eigengenutzten Liegenschaften, für die keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbare Pachtentgelte vorhanden sind und daher das Ertragswertverfahren nicht sinnvoll angewendet werden kann, wie z.B: Repräsentationsgebäude, Schulen, Krankenhäuser, usw.
Vergleichswertverfahren: der Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes. Voraussetzung ist allerdings eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die wirklich vergleichbar sind (Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe). Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken geeignet. Bei bebauten Liegenschaften ist dieses Verfahren in der Praxis sehr oft nicht durchführbar, da sich die Gebäude meist stark unterscheiden.

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

Verfahren :

Vergleichswertverfahren

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

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Quelle. Liegenschaftsbewertung, Kranewitter

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein Rohbau eines Doppelhauses. Die gegenständliche Liegenschaft soll zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Wertermittlung erfolgt im Sachwertverfahren.

Zunächst wird im Vergleichswertverfahren der Bodenwert ermittelt.

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

§ 4 Abs. 1 LBG: *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*
Abs. 2: *Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*
Abs. 3: *Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

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

Zunächst wird der Bodenwert ermittelt.

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

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in Zeislmauer-Wolfpassing ca. 9,5 km östlich von Tulln. Die Vergleichspreisermittlung erfolgt für Bauland- Wohngebiet. Die entrichteten Aufschließungskosten werden dem Bodenwert hinzugerechnet, der Einheitssatz für diese Gemeinde beträgt € 525,-.

Daher ergibt sich nachfolgender Bodenwert:

Vergleichswertermittlung

Nr.	Datum	TZ	EZ	KG	GSt-Nr.		Größe	Preis
1	23.06.2025	3685/2025	64	20199	1133/3	Grundstück Zeiselmauer	700,00 m²	230 000,00 €
2	06.11.2025	5928/2025	X	20199	1133/1	Grundstück Zeiselmauer	750,00 m²	250 000,00 €
3	07.01.2026	288/2026	1727	20199	450/4	Grundstück Zeiselmauer	850,00 m²	340 000,00 €
4	14.03.2025	1963/2025	393	20104	221/3	Grundstück St. Andrä	786,00 m²	250 000,00 €
5	25.11.2025	146/2026	129	20196	690	Grundstück Wolfpassing	809,00 m²	150 000,00 m²

Vergleichswertermittlung

Nr.	Größe	Preis	€/m²	Ausstattung	Zuschläge/Abschläge	%	Vergleichswert
1	700,00 m²	230 000,00 €	328,57 €/m²	unbebaute Liegenschaft	Zeitnähe Valorisierung, Lage, Konfiguration, Größe	-3,0%	318,71 €/m²
2	750,00 m²	250 000,00 €	333,33 €/m²	unbebaute Liegenschaft	Zeitnähe Valorisierung, Lage, Konfiguration, Größe	-3,0%	323,33 €/m²
3	850,00 m²	340 000,00 €	400,00 €/m²	unbebaute Liegenschaft	Zeitnähe Valorisierung, Lage, Konfiguration, Größe	-10,0%	360,00 €/m²
4	786,00 m²	250 000,00 €	318,07 €/m²	unbebaute Liegenschaft	Zeitnähe Valorisierung, Lage, Konfiguration, Größe	5,0%	333,97 €/m²
5	809,00 m²	150 000,00 m²	185,41 €	unbebaute Liegenschaft	Zeitnähe Valorisierung, Lage, Konfiguration, Größe	15,0%	213,23 €/m²
	Vergleichswert						**309,85 €/m²**
							310,00 €/m²

Die Aufschließungskosten sind entrichtet.

Diese werden zum Bodenwert hinzugerechnet.

Für die bestehende Bebauung ist ein Abschlag von 5% durchzuführen.

Für die starke Lärm-Immission ist ein Abschlag von 10% durchzuführen.

Aufschließungskosten:				
Bauklassenkoeffizient 1,25				
Einheitssatz 525,- €				
Fläche Grundstück 542 m² (√542*1,25*525)				
Aufschließungskosten				15 278,09 €
Aufschließungskosten gerundet				15 278,00 €
Bodenwert				
Grundstück		Fläche		542,00 m²
Vergleichswert				310,00 €/m²
Bodenwert				168 020,00 €
Bebauungsabschlag			-5%	-8 401,00 €
Lärm-Immission			-10%	-16 802,00 €
Gebundener Bodenwert				142 817,00 €
Aufschließungskosten				15 278,00 €
Bodenwert inkl. Aufschließung				158 095,00 €

§ 6 LBG Sachwertverfahren

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

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

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

Erläuterung zum Sachwertverfahren

Der Sachwert ergibt sich aus folgenden Komponenten:

Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)

+ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)

– Korrektur wegen des Gebäudealters

± Korrektur wegen sonstiger Umstände

= Sachwert

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

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

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

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

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	**3.300 €**	**4.000 €**	**5.300 €**
Niederösterreich	**2.900 €**	**3.600 €**	**4.300 €**
Burgenland	**2.600 €**	**3.200 €**	**3.700 €**
Oberösterreich	**2.700 €**	**3.400 €**	**3.900 €**
Salzburg	**3.000 €**	**3.900 €**	**4.500 €**
Steiermark	**2.700 €**	**3.200 €**	**3.700 €**
Kärnten	**2.700 €**	**3.100 €**	**3.700 €**
Tirol	**3.600 €**	**4.000 €**	**4.500 €**
Vorarlberg	**3.800 €**	**4.100 €**	**5.000 €**
Österreich (Medianwert)	*2.900 €*	*3.600 €*	*4.300 €*

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2% - 10%
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)	ca. 7% - 20%
* Umsatzsteuer	20%

In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:

* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5% - 15%
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30%
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu -10%
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40% bis 70%
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20% bis 50%

Bei der Ermittlung des Sachwertes werden zunächst die Herstellungskosten nach Fertigstellung ermittelt.
Das Gebäude ist im Rohbau hergestellt. Die Bauarbeiten sind eingestellt.
Zum Stichtag ist das Gebäude etwa 40 bis 45% fertiggestellt.
Das Maß der bereits erfolgten Gewerke im Verhältnis zu den gesamten Herstellungskosten prozentuell berücksichtigt.

Die der Wert-Ermittlung zu Grunde liegenden Herstellungskosten pro m² Nutzfläche entsprechen den Erfahrungswerten des SV und den Empfehlungen des Hauptverbandes der Sachverständigen und Berücksichtigen die Ausführung und Ausstattung sowie den Umfang der Fertigstellung zum Bewertungsstichtag.

Auf dem Grundstück ist ein Doppelhaus im Rohbau errichtet. Üblicher Weise werden vergleichbare Grundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern genutzt. Durch die bereits durchgeführten Bauarbeiten ist eine Individualisierung der Grundrisse und der Gestaltung mit größerem Aufwand als bei einer individuellen Planung bei gleichem Baufortschritt verbunden. Dieser Umstand ist durch einen entsprechenden Abschlag zu berücksichtigen.

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

Sachwert:				
Herstellungskosten				
Herstellungskosten inkl. Nebenkosten Gasthaus	Fläche	Kosten €/m²	Faktor	Gesamtkosten
Erdgeschoss gesamtes Doppelhaus	126,74 m²	2 900,00 €/m²	100%	367 546,00 €
Obergeschoss gesamtes Doppelhaus	117,92 m²	2 900,00 €/m²	100%	341 968,00 €
Terrassen	42,24 m²	2 900,00 €/m²	15%	18 374,40 €
Summe Herstellungskosten				727 888,40 €
Herstellungskosten unter Berücksichtigung der durchgeführten Arbeiten			-60%	- 436 733,04 €
Herstellungskosten zum Stichtag				**291 155,36 €**
Verlorener Bauaufwand /Planung			-10%	- 29 115,54 €
Risikoabschlag bei Übernahme			-10%	- 29 115,54 €
Gekürzte Herstellungskosten				**232 924,29 €**
Gebäudezeitwert				232 924,29 €
Bodenwert				154 574,63 €
Außenanlagen nicht hergestellt			0%	- €
Sachwert				**387 498,91 €**

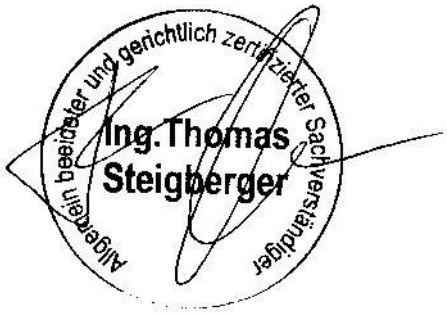
3.1. Verkehrswert:

Der ermittelte Sachwert stellt einen rechnerischen Wert dar. Der Markt reagiert besonders sensibel bei hochpreisigen Grundstücken auf Lärmimmissionen. Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich unmittelbar neben der Trasse der Franz-Josefs-Bahn. Durch die Lage und die nicht sonderlich marktgängige Konfiguration (zweigeschossiges Doppelhaus) und den hohen notwendigen Fertigstellungsaufwand ist ein Kaufanreiz nahezu ausschließlich durch den Preis zu schaffen. Daher ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes ein Abschlag von 10% vom Sachwert durchzuführen.

Daher ergibt sich nachfolgender Verkehrswert:

Sachwert					**387 498,91 €**
Abschlag zur Anpassung an den Verkehrswert				-10% -	38 749,89 €
Verkehrswert					**348 749,02 €**
Verkehrswert gerundet					**350 000,00 €**

<u>Rückstände offener Gemeindeabgaben in Höhe von € 68,40 sind im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt!</u>

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1757, KG 20199 Zeiselmauer, Bezirksgericht Tulln, mit der Grundstücksadresse Gernotgasse 2a, 3424 Zeiselmauer, beträgt lastenfrei zum Stichtag 16. Jänner 2026, gerundet

€ 350.000,-