

GZ 3 S 164/24Y

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



GB 11023 Bisamberg, EZ 2285, GST .74 und 1280 2102 Bisamberg, Amtsgasse 10a

Variante I – Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke	
Verkehrswert nach Grundstücksteilung EZ Neu 1	rd. € 544.000,-
Verkehrswert nach Grundstücksteilung EZ Neu 2	rd. € 386.000,-

Variante II – Verwertung als Bauträgerliegenschaft unter der Prämisse der Einigung mit dem Nachbarn hinsichtlich der Grundstücksgrenzen¹	
Verkehrswert unter Zugrundelegung der geplanten Projektentwicklung	rd. € 816.000,-

Auftraggeberin: Mag. Beate Holper, als Masseverwalterin
1010 Wien, Heinrichsgasse 4/2

Zweck: Insolvenzverfahren, 3 S 164/24Y
Objekt: Grundstücksareal inkl. Altbestand

Bewertungstichtag: 27.05.2025 (Tag der letzten Befundaufnahme)
Datum: 12.06.2025

¹ unter der **Annahme** von **besonderen Prämissen** → siehe hierzu die Ausführungen **unter Pkt 1.1** und **1.2**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag und Auftraggeberin	3
1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung	3
1.2.1. Variante I – Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke nach Grundstücksteilung 7	
1.2.2. Variante II – Verwertung als Bauträgerliegenschaft	11
1.3. Allgemeine Prämissen der Bewertungsgrundlagen	13
1.4. Grundlagen	17
2. Befund	18
3. Methodik	32
3.1. Allgemeines	32
3.2. Vergleichswertverfahren	33
3.3. Residualwertverfahren	33
4. Gutachten	34
4.1. Variante I – Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke nach Grundstücksteilung	34
4.1.1. Wertansätze	34
4.1.2. Verkehrswert Einfamilienhausgrundstücke nach Grundstücksteilung	36
4.2. Variante II – Verwertung als Bauträgerliegenschaft unter der Prämisse der Einigung mit dem Nachbarn hinsichtlich Grundstücksgrenzen	37
4.2.1. Wertansätze	37
4.2.2. Verkehrswert Bauträgerliegenschaft unter der Prämisse der Einigung mit dem Nachbarn hinsichtlich Grundstücksgrenzen	39
5. Anlagen	42
5.1. Grundbuchauszug vom 28.05.2025	42
5.2. Fotos vom 27.05.2025	43
5.3. Fotos vom 27.09.2023	48
5.4. Lagepläne, Flächenwidmung, etc.	57
5.5. HORA-Pass vom 04.06.2025	63
5.6. Einreichplanung Bauträgerprojekt	65
5.6.1. Übersichtsplan	65
5.6.2. Haus A - Baulos 1	66
5.6.3. Haus B - Baulos 2	74
5.6.4. Haus C - Baulos 3	82
5.7. Teilungsplanentwurf vom 09.12.2022 (Vermessung Molzer ZT GmbH)	90
5.8. Lageplan bestehende Kellerräume vom 26.09.2023	91
5.9. Einbautenplan vom 27.05.2025	92
5.10. Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Bisamberg	93
5.11. Verordnung Bausperre	97
5.12. Servitutsvertrag (Entwurf) - Grenze Nachbarliegenschaft	98
5.13. Mail Marktgemeinde Bisamberg vom 27.05.2025	105
5.14. Mail Marktgemeinde Bisamberg vom 12.06.2025	106

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag und Auftraggeberin

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft GB 11023 Bisamberg, EZ 2285, GST .74 und 1280 an der Adresse 2102 Bisamberg, Amtsgasse 10a.

Auftraggeberin ist Frau Mag. Beate Holper, als Masseverwalterin, 1010 Wien, Heinrichsgasse 4/2. **Bewertungsstichtag** ist der 27.05.2025 (Tag der letzten Befundaufnahme).

Auftragsgemäß sind **folgende Varianten** bewertungsrelevant:

- Variante I – Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke nach Grundstücksteilung
- Variante II – Verwertung als Bauträgerliegenschaft unter der Prämisse der Einigung mit dem Nachbarn hinsichtlich der Grundstücksgrenzen (siehe Ausführungen Pkt. 1.1 und 1.2)

1.2. Besonderheiten, Vorgehensweise & Prämissen der Bewertung

Allgemeines:

Der Wertermittlung 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, der erteilten Informationen, der durchgeführten Recherchen sowie der letzten örtlichen Begehung/Befundaufnahme am 27.05.2025 erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Die ggst. Liegenschaft wurde mehrmals besichtigt.

Bewertungszweck:

Die Bewertung der ggst. Liegenschaft wird im Rahmen des Insolvenzverfahrens der Wiener Straße 27 + 32 Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH durchgeführt.

Zugänglichkeit:

Dem SV war die bewertungsrelevante Liegenschaft Im Rahmen der Besichtigung am 27.09.2023 (Vorgutachten) zugänglich. Im Rahmen der letzten Befundaufnahme am 27.05.2025 konnte die ggst. Liegenschaft nur von außen besichtigt werden.

Abbruch Altbestand:

Der Abbruch des Altbestandes (inkl. der vorhandenen historischen Gewölbekeller) ist gemäß Auskunft der Gemeinde grundsätzlich zulässig, da der Altbestand nicht unter Denkmalschutz steht. Der vorhandene historische Gewölbekeller darf laut Auskunft der Gemeinde abgebrochen oder zuge schüttet werden. Die Gemeinde hat jedoch in mehreren Gesprächen, zuletzt am 27.05.2025 ihr prinzipielles Interesse am Erhalt der Gewölbekeller ausgedrückt.

Bestandsituation:

Gemäß Auskunft der grundbücherlichen Eigentümerin ist die ggst. Liegenschaft zum Stichtag bestandfrei. Im Rahmen der Bewertung wird daher von Bestandfreiheit der ggst. Liegenschaft ausgegangen.

Geldwerte Lasten:

Die Bewertung der ggst. Liegenschaft erfolgt ohne Berücksichtigung geldwerter Lasten.

Kontaminierung:

Die ggst. Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des gefertigten Sachverständigen fällt. Es wurde jedoch Einsicht in die Altlastenkarte des Umweltbundesamtes genommen. Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Die bewertungsrelevante Liegenschaft ist laut Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht mit Altlasten belastet. Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B.: Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung aufgrund des üblichen Geschäftsgebrauches unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Strittige Grundstücksgrenzen Nachbarliegenschaft:

Zum Stichtag gibt es Streitigkeiten zwischen dem grundbücherlichen Eigentümer der EZ 648 (Gst. Nr. 1279/1 und 1279/2) und dem Eigentümer der bewertungsrelevanten Liegenschaft EZ 2285 (Gst. Nr. .74 und 1280) hinsichtlich der Grundstücksgrenze/n zwischen den beiden Einlagezahlen.



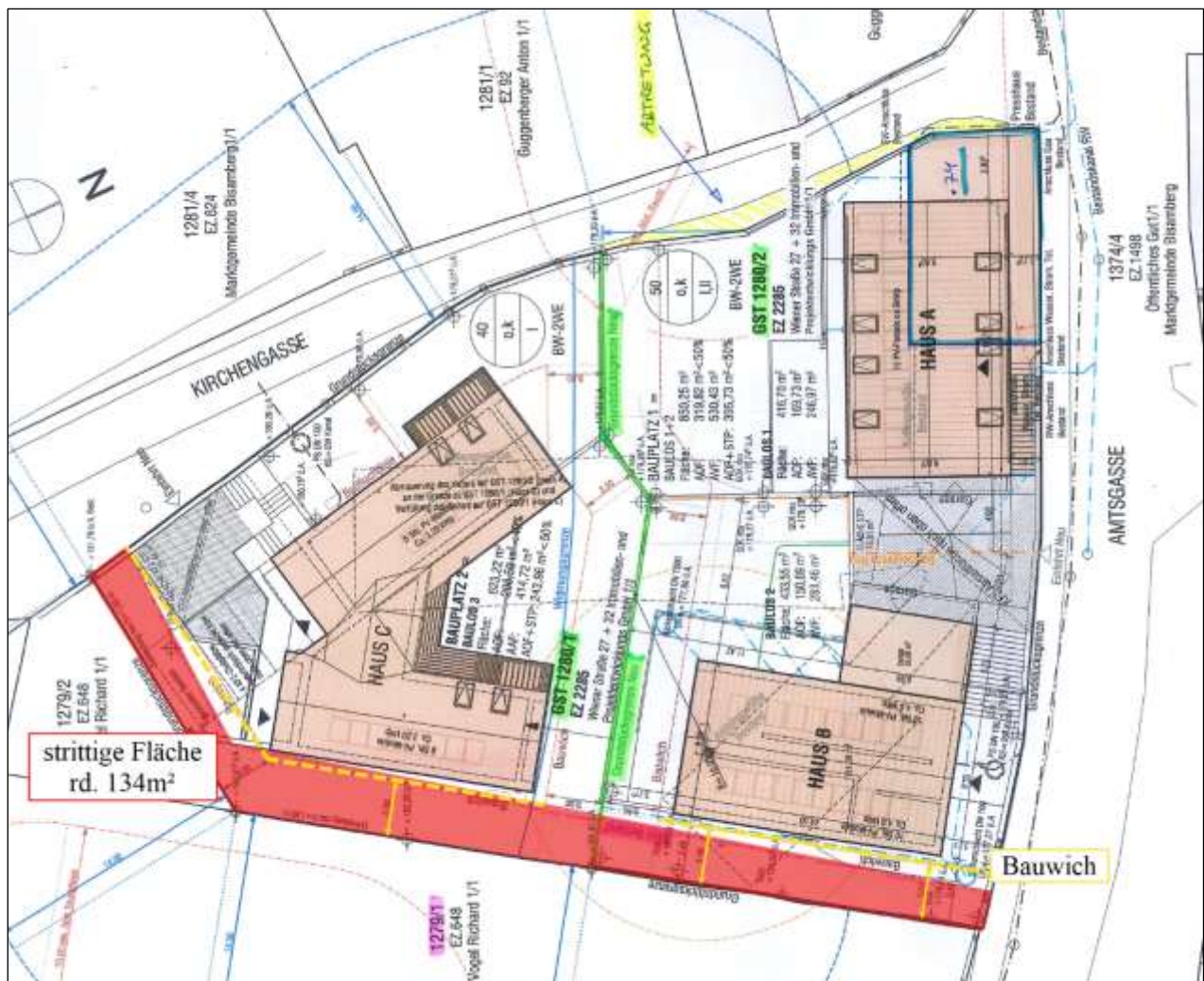
An der, in der Natur vorhandenen Grundstücksgrenze ist derzeit ein Maschendrahtzaun errichtet. Im Rahmen einer Vermessung wurde festgestellt, dass entgegen dem in der Natur vorhandenen Maschendrahtzaun die vermessene Grundstücksgrenze von einem gemeinsamen Grenzpunkt in der Amtsgasse weg, geradlinig auf den amtlichen Grenzpunkt 6584 zugeht und dann im spitzen Winkel von einem neugesetzten Grenzpunkt 16523 zu der weiteren Grundstücksgrenze zum neugesetzten Grenzpunkt 16522 verläuft. Es ergibt sich daher zwischen der in natura durch den Maschendraht seit über 30 Jahren vorhandenen Grundstücksgrenze und der vermessenen Grundstücksgrenze eine Differenzfläche von ca. 134m². Die obere Linie der folgenden Grafik entspricht dem gelebten Stand in natura, die untere Linie dem amtlichen Vermessungsplan.



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Um die Fortsetzung des Grenzstreites (Ersitzung der Teilfläche in Höhe von rd. 134m²) hinsichtlich dieser Fläche zu vermeiden und gleichzeitig die amtlich durch den Vermesser festgestellte Grenze in der Grundbuchsmappe eintragen zu können und den in der Natur vorhandenen Zaun sowie die bisherigen Nutzungsrechte belassen zu können, soll die genannte und im folgenden Plan rot eingezeichnete Fläche (Servitutsfläche) mittels Dienstbarkeitsvertrag der alleinigen Benutzung und Verwendung des Eigentümers der herrschenden Grundstücke 1279/1 und 1279/2 (EZ 648 - Nachbar) jeweils KG 11023 Bisamberg überlassen werden. Zudem würde lt. Auskunft der Masseverwalterin Mag. Beate Holper die Eigentümerin der EZ 2285 einen Betrag in Höhe von € 45.000,- an den Eigentümer der EZ 648 bezahlen, sofern dieser auf die Geltendmachung der Ersitzung der ggst. Teilfläche verzichtet. Dem SV wurde der entsprechende Servitutsvertragsentwurf übermittelt. Ohne die Einigung mit dem Nachbarn wäre die Umsetzung des geplanten Bauträgerprojektes nicht möglich, da die notwendigen Abstandsflächen zur Grundgrenze (Bauwich) nicht eingehalten würden.



Grundstücksflächen:

Die Grundstücksflächen vor Teilung wurden dem Grundbuchauszug vom 28.05.2025 entnommen. Die Grundstücksflächen nach Teilung wurden dem Teilungsplanentwurf vom 09.12.2022 (Vermessung Molzer ZT GmbH), dem übermittelten Lage- und Höhenplan ohne Datum und teilweise näherungsweise anhand von Orthofotos ermittelt. Eine Vermessung durch den gef. SV wurde nicht durchgeführt. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Wert beeinflussende, derzeit nicht bekannte, Umstände auftreten (beispielsweise Flächenänderungen durch Vermessungen, etc.), behält sich der SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1.2.1. Variante I – Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke nach Grundstücksteilung

Die bewertungsrelevante Liegenschaft GB 11023 Bisamberg, EZ 2285 besteht zum Stichtag aus folgenden Grundstücken:

Grundstücksareal Status quo			
EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m²
2285	.74	Bauf.	81
	1280	Bauf.	96
		Gärten	1.334
Summe			1.511

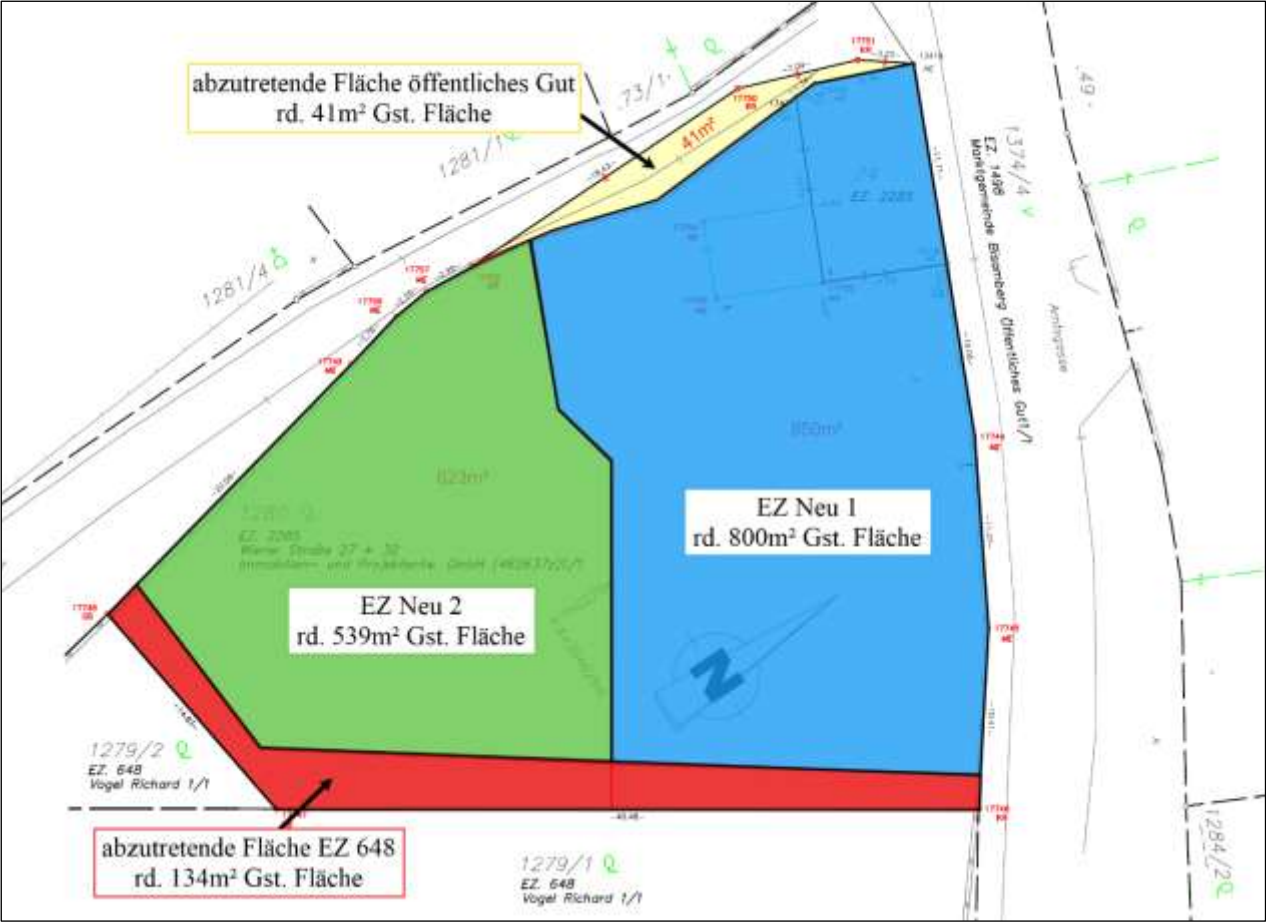
Auszug Katasterplan im Status quo:



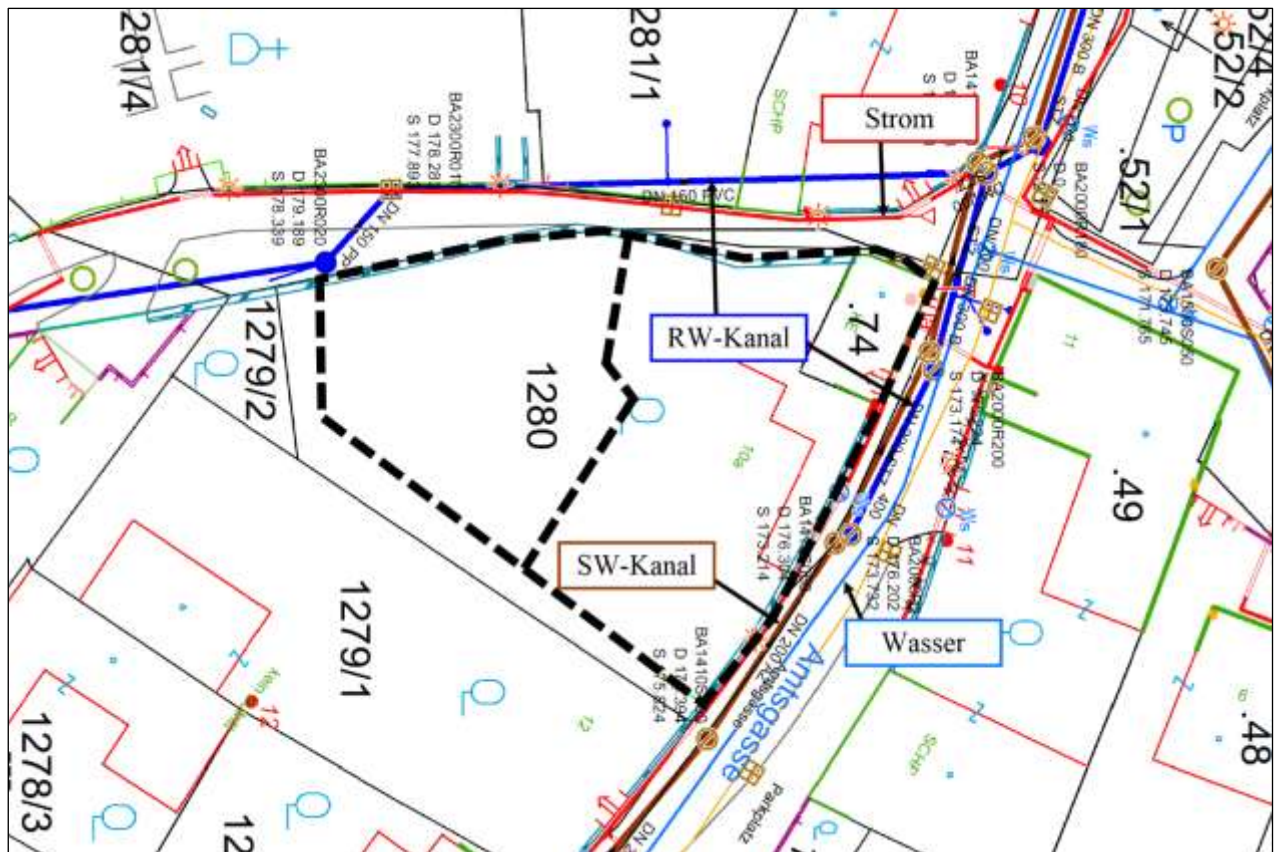
In Variante I (Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke) wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass es zu **keiner Einigung zwischen den Streitparteien kommt**. Dies bedeutet, dass **keine Ausgleichszahlung an den Nachbarn** erfolgt und die **Grundstücksfläche in Höhe von rd. 134m² der Nachbarliegenschaft EZ 648 zugeschlagen** wird (Ersitzung). In Summe würden sich anhand der näherungsweisen Flächenberechnung des SV für die bewertungsrelevanten Grundstücke folgende Grundstücksflächen ergeben²:

² Eine genaue Flächenermittlung ist nur auf Basis einer Vermessung/eines Teilungsplans möglich

Grundstücksareal nach Teilung ohne Einigung mit Nachbar		
EZ	Gst. Nr.	Fläche in m² je Grundstück
EZ Neu 1	Gst. Neu 1	800
EZ Neu 2	Gst. Neu 2	539
Summe		1.339



Auftragsgemäß ist in dieser Bewertungsvariante (Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke) von einer **bereits geteilten Liegenschaft** gemäß der vorangehenden Plandarstellung **auszugehen**. Weiters sind aufgrund der fehlenden Anschlussmöglichkeiten an Wasser und Schmutzwasserkanal in der Kirchengasse Regelungen (Servitute) zu treffen, wonach der neu zu schaffenden EZ Neu 2 das Recht zum Anschluss an Wasser und Schmutzwasserkanal an der Amtsgasse über die EZ Neu 1 eingeräumt wird.



Die Im Rahmen der Teilung anfallenden Kosten (für Teilungsplan, Nutzungs-/ Servitutsregelungen bezüglich Anschlüsse an Wasser und Schmutzwasserkanal, grundbücherliche Durchführung der Teilung, etc.) werden somit in dieser Bewertungsvariante (nach Grundstücksteilung) nicht berücksichtigt.

Historische Kellerräumlichkeiten:

Die ggst. Liegenschaft weist zum Stichtag alte unterirdische Gewölbekeller auf. Für zukünftige Bebauungen mit Wohnhäusern wären laut Auskunft von Herrn Architekt DI Sedelmaier Stahlbetonüberplattungen notwendig, welche als Fundierung für die zukünftige Bebauungen dienen sollen. Diese Überplattungen würden die bestehenden Kellerbereiche überbrücken und somit nicht zusätzlich belasten. Die Lastableitung könnte mittels Pfahlgründungen (Bohrpfählen) in die tieferliegende tragfähige Bodenschicht erfolgen. Zukünftige Bauwerke samt Überplattung und Pfahlfundierung würden ein vom historischen Kellergewölbe statisch unabhängiges Tragsystem bilden, welches selbst bei Einsturz der alten Gewölbekeller die Standsicherheit der zukünftigen Gebäude sicherstellen würde. Die Mehrkosten aufgrund der notwendigen Pfahlgründungen im Vergleich zu herkömmlichen Grundstücken ohne historische Gewölbekeller werden Im Rahmen der Bewertung entsprechend über einen Abschlag im Vergleichswertverfahren berücksichtigt.

Durch die geplante Teilung wird wie im Plan ersichtlich ein Teil der Kellerräumlichkeiten zukünftig unter dem neu geschaffenen, abgeschriebenen Grundstück (rd. 134m²) zu liegen kommen.

Die Bewertung erfolgt unter der weiteren Prämisse, dass Im Rahmen der geplanten Servitutsregelungen die Nutzung des Kellers in diesem Bereich ebenfalls zivilrechtlich geregelt wird.

Lageplan Kellerräumlichkeiten:



Aufschließung/ Ergänzungsabgabe:

Stellungnahme Marktgemeinde Bisamberg vom 27.05.2025:

„Gemäß dem übermittelten Teilungsentwurf vom 09.12.2022, GZ 1404U der Vermessung Molzer ZT GmbH und bei einer anschließenden Bebauung der Grundstücke, würden sich unter Anwendung des dzt. gültigen Einheitssatzes (€ 900,--) ergänzende Aufschließungsabgaben in einer Höhe von rund € 30.000,-- ergeben. Davon würden ca. € 6.600,-- auf das vordere Grundstück (Anmerkung: EZ Neu 1) und rund € 23.400,-- auf das dahinterliegende Grundstück (Anmerkung: EZ Neu 2) entfallen. Anlassfall für die Vorschreibung der Aufschließungsabgaben ist erst die Bebauung der Grundstücke.“

Die noch anfallenden Aufschließungs-/ Ergänzungsabgaben werden Im Rahmen der ggst. Bewertung entsprechend berücksichtigt. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Wert beeinflussende, derzeit nicht bekannte, Umstände auftreten (z.B. abweichende Aufschließungs-/ Ergänzungsabgaben, etc.), behält sich der SV eine Adaptierung des Gutachtens vor.

Baumbestand:

Die bewertungsrelevanten Grundstücke weisen zum Stichtag großteils einen verwilderten Zustand auf. Die Kosten für zukünftig notwendige Rodungsarbeiten wurden im Rahmen der ggst. Bewertung entsprechend mit einem Abschlag berücksichtigt.

1.2.2. Variante II – Verwertung als Bauträgerliegenschaft

geplantes Bauvorhaben:

An der ggst. Liegenschaft soll Im Rahmen der geplanten Projektentwicklung nach Grundstücksteilung (Teilung in 2 Grundstücke gemäß Plandarstellung) der Altbestand (bis auf das Kellergeschoss) abgebrochen und insgesamt 4 neue Wohneinheiten (2 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhaushälften) sowie eine Vinothek errichtet werden.

Auf der neu geschaffenen EZ „NEU 1“ (Gst. Nr. 1280/2) sollen 2 Einfamilienhäuser und auf der neu geschaffenen EZ „NEU 2“ (Gst. Nr. 1280/1) 2 Doppelhaushälften errichtet werden. Diese Variante unterstellt die Einigung mit dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft, sodass die strittigen 134m² bei den bewertungsrelevanten Liegenschaften verbleiben (Teil der Flächenberechnung für die bebaute Fläche sowie Teil der Berechnung für Abstandsflächen/ Bauwich), aber die Nutzung der 134m² dem Nachbarn zugesprochen/gestattet wird.



Die geplante Vinothek erstreckt sich über das gesamte vorhandene Kellergeschoss (historische Gewölbekeller) sowie auf einen kleinen Erdgeschossbereich (rd. 47m²) an der Ecke Amtsgasse/ Kirchengasse (in der folgenden Grafik rot strichliert dargestellt):



Bauakteinsichtnahme/ Genehmigungsstatus Projekt:

Eine Bauakteinsichtnahme wurde im Rahmen der ggst. Bewertung durchgeführt. Dem SV wurden von der Marktgemeinde Bisamberg die eingereichten (jedoch noch nicht bewilligten) Einreichpläne für den Neubau von Haus A (Einfamilienwohnhaus), Haus B (Einfamilienwohnhaus) und Haus C (2 Doppelhaushälften) vom 15.12.2023 vorgelegt.

Gemäß Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg liegt die Zustimmung zum geplanten Projekt seitens des Gestaltungsbeirates zum Stichtag bereits vor. **Ohne die Einigung mit dem Nachbarn** wäre/ist die **Umsetzung des geplanten Bauträgerprojektes jedoch nicht möglich**, da die notwendigen Abstandsflächen für die Grundgrenzen (Bauwich) nicht eingehalten würden (siehe vorangehende Ausführungen).

Im Rahmen dieser Bewertungsvariante (Verwertung als Bauträgerliegenschaft) soll auftragsgemäß davon ausgegangen werden, dass der in Kapitel 1.2 beschriebene Servitutsvertrag zwischen den Streitparteien zustande kommt und ein **Entgelt in Höhe von € 45.000,- an den Eigentümer der EZ 648 bezahlt wird**. Somit wäre eine Umsetzung des eingereichten Neubauvorhabens laut Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg möglich.

Anmerkung: Sollte das geplante Bauvorhaben in Zukunft neu eingereicht werden, so wäre laut Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg eine erneute Beurteilung des Gestaltungsbeirates nicht notwendig.

Erzielbare Nutzflächen/ Flächen:

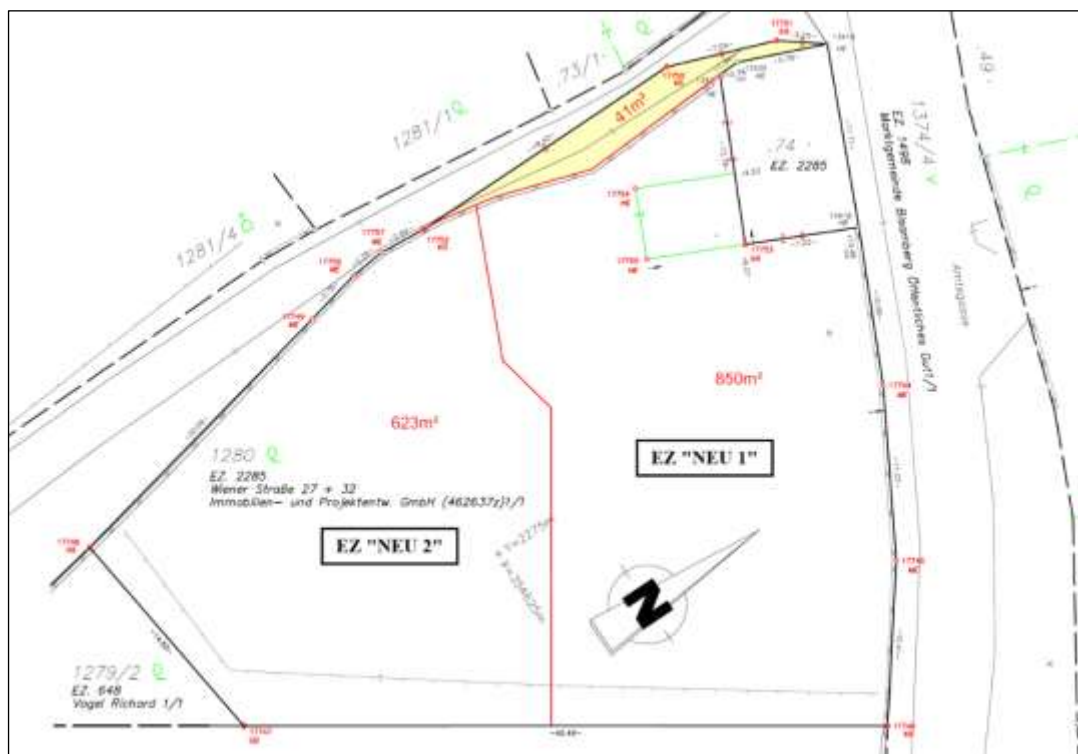
Die erzielbaren Nutzflächen/ Flächen der geplanten Einheiten wurden den dem Bauamt eingereichten (noch nicht bewilligten) Einreichplänen vom 12.12.2023 (Architekt DI Sedelmaier) entnommen.

Grundstücksteilung:

Im Rahmen der ggst. Bewertungsvariante II (Verwertung als Bauträgerliegenschaft) wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass der Servitutsvertragsentwurf unterzeichnet wird und die eingereichte Planung somit bewilligungsfähig und umsetzbar ist. Der Kostenersatz in Höhe von € 45.000,- ist entsprechend in der Bewertung über die Position Bau- und Baunebenkosten berücksichtigt. Dem SV wurde diesbezüglich ein Teilungsplanentwurf vom 09.12.2022 (Vermessung Molzer ZT GmbH) übermittelt. Nach Teilung sollen die neu geschaffenen Einlagezahlen 850m² Grundstücksfläche bzw. 623m² Grundstücksfläche aufweisen:

Grundstücksareal nach Teilung mit Einigung Nachbar				
EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m ² je Baulos	Fläche in m ² je Grundstück
EZ "NEU 1"	1280/2	Baulos 1	385	850
		Baulos 2	466	
EZ "NEU 2"	1280/1	Baulos 3	623	623
Summe			1.474	1.474

Auszug Teilungsplanentwurf vom 09.12.2022:



Gemäß Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg beträgt die Mindestgröße von Bauplätzen bei offener, einseitig offener und gekuppelter Bebauungsweise 500m². Die Flächendifferenz (vor Teilung 1.511m²; nach Teilung 1.474m²) beruht auf einer noch abzutretenden Fläche (Abtretungsverpflichtung) im Bereich der Kirchengasse (in der Grafik gelb markiert).

1.3. Allgemeine Prämissen der Bewertungsgrundlagen

Energieausweis

Sofern kein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes vorgelegt wurde, wird im Rahmen der Bewertung

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

von einem, dem Alter und der Bauweise entsprechenden, durchschnittlichen Heizwärmebedarf ausgegangen.

Geldwerte Rechte & Lasten

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt geldlastenfrei. Allfällig begründete Pfandrechte, vorhandene Mietzinsreserven oder Rücklagen aus Erhaltungsbeiträgen sowie eventuell geleistete Mietzinsvorauszahlungen und erlegte Kauttionen bleiben, sofern nicht im Detail darauf eingegangen wird, in der Bewertung außer Ansatz, da sie bei einer Veräußerung mit dem Käufer direkt zu verrechnen sind.

Außerbücherliche Rechte & Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bzw. den Parteien schriftlich bekannt gegeben wurden. Wenn diesbezüglich dem Sachverständigen keine Informationen bekannt gegeben wurden, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Fahrnisse, Inventar

Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet.

Rundungsdifferenzen

Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf EUR 1,00 eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

ÖNORM B 1300/B 1301

Es wurde kein detailliertes bautechnisches Gutachten in Auftrag gegeben und wurde ein solches auch nicht erstellt. Ebenso stellen der gegenständliche Befund und das erstellte Gutachten keine Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1300 bzw. für Nicht-Wohngebäude im Sinne der ÖNORM B 1301 dar. Sollte eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 bzw. gemäß ÖNORM B 1301 seitens des Auftraggebers zusätzlich gewünscht werden, muss diese gesondert durch einen dafür geeigneten Sachverständigen erstellt werden. Im Übrigen kann dieses Gutachten ein Ankaufs- oder Verkaufsgutachten im Falle der Verwertung der Liegenschaft nicht ersetzen.

ÖNORM B 1998-1/ÖNORM EN 1998-1

Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit hinsichtlich Erdbebenwirkungen gemäß ÖNORM B 1998-1 bzw. ÖNORM EN 1998-1 und dem Eurocode 8 wurde vom Auftraggeber nicht beauftragt und vom gefertigten Sachverständigen dementsprechend auch nicht durchgeführt. Es können sich dadurch allfällige, maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.g. Systemsicherheit gewährleistet ist.

Haftung gegenüber Dritten

Die in diesem Gutachten erfolgte Befundaufnahme und Gutachtenserstellung erfolgt ausschließlich im Interesse des Auftraggebers bzw. sämtlicher Parteien im Verfahren. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind die dem Sachverständigen bei Beauftragung schriftlich, namentlich genannten Empfänger des Gutachtens. Gegenüber diesen wird gehaftet wie gegenüber dem Auftraggeber.

Gutachtensmängel

Mängel sind bei sonstigem Ausschluss von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen sowie von Ansprüchen aus einem Irrtum über die Mängelfreiheit binnen 14 Tagen nach Entdeckung gegenüber dem Sachverständigen schriftlich zu rügen.

Gewährleistung

Im Falle von Gewährleistungsansprüchen des Auftraggebers gegenüber dem Sachverständigen aus dem abgeschlossenen Werkvertrag verzichtet der Auftraggeber unwiderruflich und ausdrücklich auf das Recht der Minderung oder Wandlung.

Haftpflichtversicherung

Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom gefertigten Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt EUR 5.000.000,-- begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart. Der Sachverständige haftet für Schäden jedenfalls dann nicht, wenn ihm nur leichte Fahrlässigkeit vorgeworfen wird oder es sich um Mängelfolgeschäden handelt.

Eine Abtretung von Ansprüchen des Auftraggebers gegen den Sachverständigen aus diesem Gutachten an Dritte ist unzulässig.

Mathematische Exaktheit

Angesicht 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.

Kurzfristiger Verkauf

Es wird gemäß ÖNORM B 1802, Pkt.3.3. darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Verkehrswert (Streuung/Bandbreite)

Hinsichtlich der Genauigkeit und Leistungsfähigkeit der Verkehrswertermittlung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gemäß § 2 Absatz 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis im Sinne der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw., sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung (valuation spread) – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Umsatzsteuer - Verkehrswert

Hingewiesen wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden,

ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Umsatzsteuer - Vermietung

Bei Büro- und Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich vorsteuerabzugsberechtigende Umsätze (§ 6 Absatz 2 UStG idF des 1. Stabilitätsgesetzes 2012) erzielt und der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter Umsatzsteuer vorzuschreiben. Bei Wohnungsvermietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu Wohnzwecken vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden. Für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssen ansonsten 0 % Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20 % Umsatzsteuer verrechnet werden.

Veränderungen wertrelevanter Faktoren/Einflussgrößen

Die vorliegende Wertindikation ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung derselben und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf abzustimmen. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Weiterverwendung, Vervielfältigung des Gutachtens

Die Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Zitierung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen. Eine, über den vereinbarten Verwendungszweck (Abhandlung des Insolvenzverfahrens) hinausgehende Verwendung des Gutachtens oder von Teilen des Gutachtens bzw. eine Weitergabe an Dritte (mit Ausnahme der Weitergabe an involvierte Dritte bzw. Veröffentlichung in der Ediktsdatei) ist ohne vorherige Zustimmung des gef. SV nicht gestattet.

.

1.4. Grundlagen

Grundlagen:

- Letzte Besichtigung der Liegenschaft am 27.05.2025, anwesend
Mag. Georg Strafella, SV
Markus Fragner, MSc
- Grundbuchauszug vom 28.05.2025 (vor Teilung)
- Recherchen beim Grundbuch & in der Urkundensammlung
- Umfeldbegehung & Fotodokumentation
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992
- Auskünfte und Unterlagen der grundbücherlichen Eigentümerin
- Auskünfte und Unterlagen von Herrn Architekt DI Sedelmaier
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Bisamberg
- Auskünfte und Unterlagen der Marktgemeinde Bisamberg
- Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Bisamberg
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde Bisamberg
- Bauordnung für Niederösterreich
- zur Verfügung gestellte Unterlagen/Informationen der Insolvenzverwalterin
- Vermessung Molzer ZT GmbH, Teilungsplanentwurf vom 09.12.2022
- Servitutsvertragsentwurf Grenze Nachbarliegenschaft
- eingereichte, noch nicht bewilligte Einreichplanung vom 15.12.2023
- Lageplan Kellerräumlichkeiten vom 26.09.2023
- Einbautenplan vom 27.05.2025

Bewertungs-, Fachliteratur, Artikel:

- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Wehinger, Erich, Leitfaden zur Liegenschaftsbewertung, 1. Auflage, 1990
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011
- Karauscheck/G. Strafella, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage, 2014
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, Heft 02/2019-03/2024, etc.
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog, 2020
- Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 2020
- Bienert, Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- ÖNORM B 1802-1, 2022
- Strafella/Raev, Bewertung im Insolvenz- und Exekutionsverfahren, ZLB, 2023/41

Sonstige Quellen, Marktberichte, etc.:

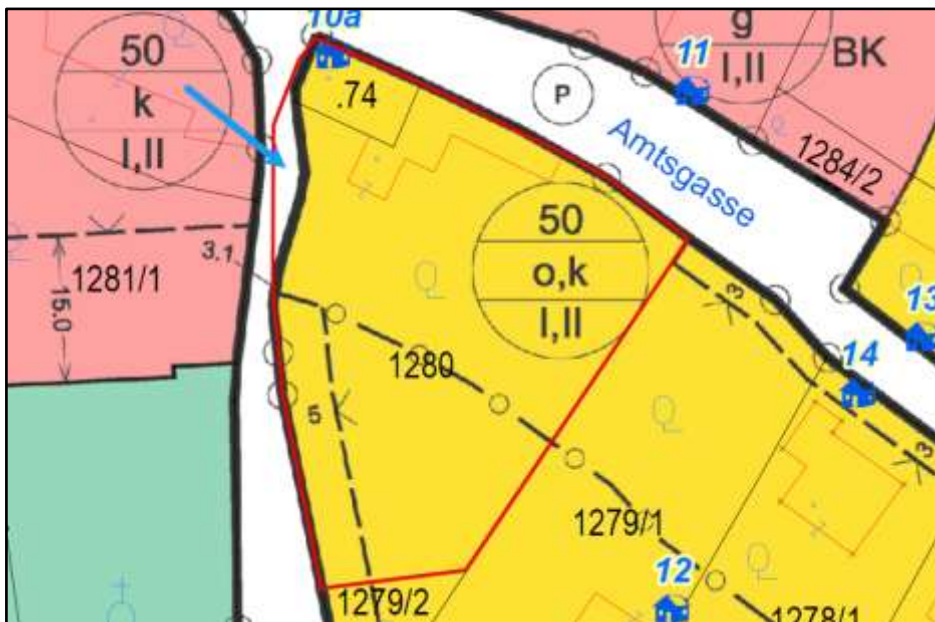
- OIB Richtlinien online www.oib.or.at
- Altlastenatlas auf <http://www.umweltbundesamt.at>
- Marktrecherchen & diverse Marktberichte
- Div. Adressortungssysteme und Orthofotos
- Immobilienplattformen u.a. www.immobilien.net, www.willhaben.at
- Immobilien-Preisspiegel der WKO
- Eigene Systembibliothek und Immobiliendatenbank

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

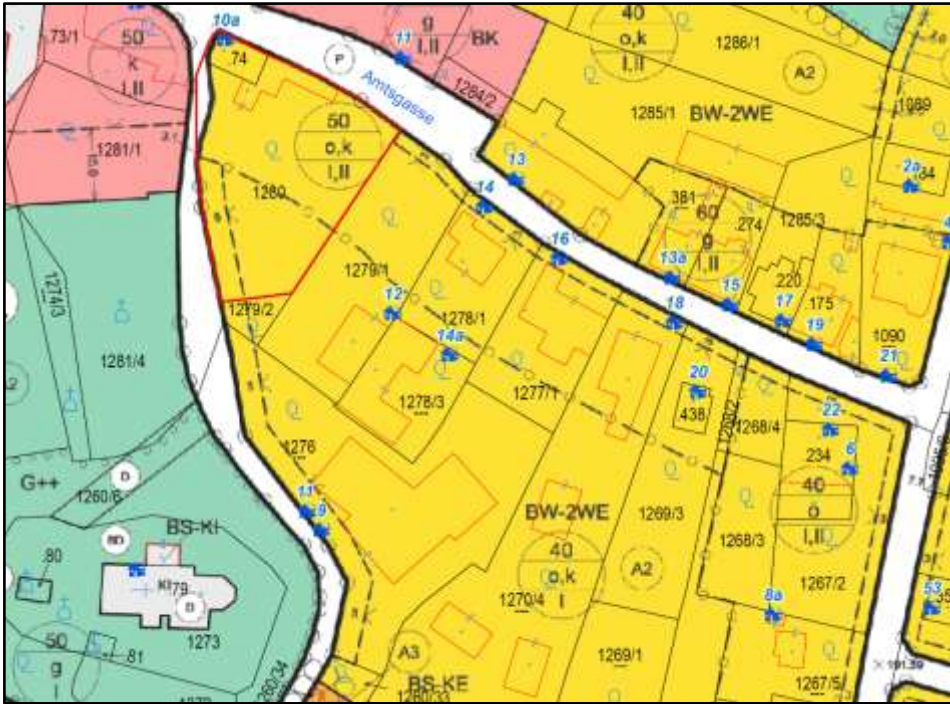
2. BEFUND

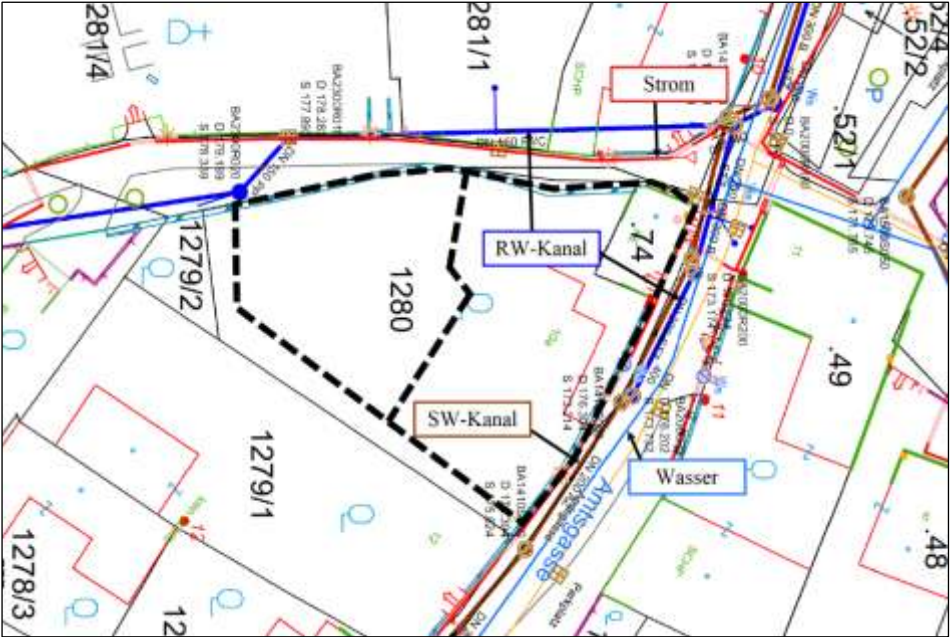
Kriterium	Erfüllungsgrad
Lage	Liegenschaft in 2102 Bisamberg an der Adresse Amtsgasse 10a in der Katastralgemeinde Bisamberg gelegen. <u>Öffentliche Verkehrsmittel:</u> Regionalbusstationen „Bisamberg Schloss“ bzw. „Bisamberg Ortsmitte“ in geringer Entfernung vorhanden; Bisamberg Bahnhof in rd. 2,5km Entfernung <u>Individualverkehr:</u> über Autobahn A22 Abfahrt Korneuburg-Ost, B3, Hauptstraße und Amtsgasse erreichbar durchschnittlich angespannte Parkplatzsituation in ggst. Mikrolage <u>Infrastruktur:</u> sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Gehentfernung vorhanden (u.a. Nahversorger, Apotheke, Bäcker, Banken, Post, Heurigen, etc.); Freizeit- und Sporteinrichtungen (u.a. Tennisplätze, Beach-Volleyballplatz, etc.) in geringer Entfernung vorhanden; infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergärten, Volksschule, etc.) innerhalb von Bisamberg vorhanden <u>Wohnlage:</u> gute (zentrumstnahe) Wohnlage innerhalb von Bisamberg; unmittelbare Umgebung durchschnittlich dicht verbaut und durch Grünflächen geprägt; geringe Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr; Schloss Bisamberg, Pfarre Bisamberg sowie Katholische Kirche Bisamberg in unmittelbarer Nähe; Friedhof Bisamberg sowie Katholische Kirche Bisamberg westlich des ggst. Grundstückareals gelegen keine Hochwassergefährdungszone
grundbücherliche Anteile <i>Stichtag 27.05.2025</i>	5 ANTEIL: 1/1 Wiener Straße 27 + 32 Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH (FN 462637z) ADR: Singerstraße 4/23, Wien 1010 b 6491/2021 Kaufvertrag 2021-04-26, Kaufvertrag 2021-10-04 Eigentumsrecht d 6173/2024 Eröffnung des Konkurses am 26.11.2024 (HG Wien - 3 S 164/24y)
Grundstücksareal und Konfiguration im Status quo	unregelmäßig ausgeformtes, Richtung Norden abfallendes Grundstücksareal Grundstücksarealfläche lt. Grundbuchsauszug (vor Teilung): 1.511m² Straßenfront Amtsgasse: rd. 43m Straßenfront Kirchengasse: rd. 55m

Kriterium	Erfüllungsgrad																					
	<table><tr><th colspan="4">Grundstücksareal Status quo</th></tr><tr><th>EZ</th><th>Gst. Nr.</th><th>Nutzung</th><th>Fläche in m²</th></tr><tr><td rowspan="3">2285</td><td>.74</td><td>Bauf.</td><td>81</td></tr><tr><td rowspan="2">1280</td><td>Bauf.</td><td>96</td></tr><tr><td>Gärten</td><td>1.334</td></tr><tr><td colspan="3">Summe</td><td>1.511</td></tr></table>	Grundstücksareal Status quo				EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m²	2285	.74	Bauf.	81	1280	Bauf.	96	Gärten	1.334	Summe			1.511
	Grundstücksareal Status quo																					
	EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m²																		
	2285	.74	Bauf.	81																		
		1280	Bauf.	96																		
Gärten			1.334																			
Summe			1.511																			
	Auszug Kataster (vor Grundstücksteilung): 																					
Grundstücksareal und Konfiguration im Status quo	Auskünfte der Marktgemeinde Bisamberg: „Wie aus dem Flächenwidmungsplan ersichtlich, besteht noch eine Abtretungsverpflichtung im Bereich der Kirchengasse.“ 																					

Kriterium	Erfüllungsgrad															
Variante I Einfamilienhaus- grundstücke	In Variante I (Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke) wird auftrags- gemäß davon ausgegangen, dass es zu keiner Einigung zwischen den Streitparteien kommt. Dies bedeutet, es würde keine Ausgleichszahlung an den Nachbarn erfolgen und die Grundstücksfläche in Höhe von rd. 134m² würde der Nachbarliegenschaft EZ 648 zugeschlagen werden. In Summe würden sich anhand der näherungsweisen Flächenberechnung des SV für die bewertungsrelevanten Grundstücke folgende Flächen ergeben:															
	<table><tr><th colspan="3">Grundstücksareal nach Teilung ohne Einigung mit Nachbar</th></tr><tr><th>EZ</th><th>Gst. Nr.</th><th>Fläche in m² je Grundstück</th></tr><tr><td>EZ Neu 1</td><td>Gst. Neu 1</td><td>800</td></tr><tr><td>EZ Neu 2</td><td>Gst. Neu 2</td><td>539</td></tr><tr><td colspan="2">Summe</td><td>1.339</td></tr></table>	Grundstücksareal nach Teilung ohne Einigung mit Nachbar			EZ	Gst. Nr.	Fläche in m ² je Grundstück	EZ Neu 1	Gst. Neu 1	800	EZ Neu 2	Gst. Neu 2	539	Summe		1.339
	Grundstücksareal nach Teilung ohne Einigung mit Nachbar															
	EZ	Gst. Nr.	Fläche in m ² je Grundstück													
EZ Neu 1	Gst. Neu 1	800														
EZ Neu 2	Gst. Neu 2	539														
Summe		1.339														
																
	Auftragsgemäß ist in dieser Bewertungsvariante (Verwertung als Ein- familienhausgrundstücke) von einer bereits geteilten Liegenschaft ge- mäß obiger Plandarstellung auszugehen. Weiters sind aufgrund der fehlen- den Anschlussmöglichkeiten an Wasser und Schmutzwasserkanal in der Kirchengasse Regelungen (Servitute) zu treffen, wonach die neu zu schaf- fende EZ Neu 2 das Recht zum Anschluss an Wasser und Schmutzwasser- kanal an der Amtsgasse über die EZ Neu 1 eingeräumt wird.															

Kriterium	Erfüllungsgrad																											
Variante II Bauträger- liegenschaft	Im Rahmen der ggst. Bewertungsvariante (Verwertung als Bauträgerliegenschaft) wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass der Servitutsvertragsentwurf unterzeichnet wird und die eingereichte Planung somit bewilligungsfähig und umsetzbar ist. Der Kostenersatz in Höhe von € 45.000,- ist entsprechend in der Bewertung über die Position Bau- und Baunebenkosten berücksichtigt. Dem SV wurde diesbezüglich ein Teilungsplanentwurf vom 09.12.2022 (Vermessung Molzer ZT GmbH) übermittelt. Nach Teilung sollen die neu geschaffenen Einlagezahlen 850m² Grundstücksfläche bzw. 623m² Grundstücksfläche aufweisen:																											
	<table><tr><th colspan="5">Grundstücksareal nach Teilung mit Einigung Nachbar</th></tr><tr><th>EZ</th><th>Gst. Nr.</th><th>Nutzung</th><th>Fläche in m² je Baulos</th><th>Fläche in m² je Grundstück</th></tr><tr><td rowspan="2">EZ "NEU 1"</td><td rowspan="2">1280/2</td><td>Baulos 1</td><td>385</td><td rowspan="2">850</td></tr><tr><td>Baulos 2</td><td>466</td></tr><tr><td>EZ "NEU 2"</td><td>1280/1</td><td>Baulos 3</td><td>623</td><td>623</td></tr><tr><td colspan="3">Summe</td><td>1.474</td><td>1.474</td></tr></table>	Grundstücksareal nach Teilung mit Einigung Nachbar					EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m² je Baulos	Fläche in m² je Grundstück	EZ "NEU 1"	1280/2	Baulos 1	385	850	Baulos 2	466	EZ "NEU 2"	1280/1	Baulos 3	623	623	Summe			1.474	1.474
	Grundstücksareal nach Teilung mit Einigung Nachbar																											
	EZ	Gst. Nr.	Nutzung	Fläche in m² je Baulos	Fläche in m² je Grundstück																							
	EZ "NEU 1"	1280/2	Baulos 1	385	850																							
Baulos 2			466																									
EZ "NEU 2"	1280/1	Baulos 3	623	623																								
Summe			1.474	1.474																								
	Auszug Teilungsplanentwurf vom 09.12.2022:																											
																												
	Gemäß Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg beträgt die Mindestgröße von Bauplätzen bei offener, einseitig offener und gekuppelter Bebauungsweise 500m². Die Flächendifferenz (vor Teilung 1.511m²; nach Teilung 1.474m²) beruht auf einer noch abzutretenden Fläche (Abtretungsverpflichtung) im Bereich der Kirchengasse (in der Grafik gelb markiert).																											

Kriterium	Erfüllungsgrad
	BW-2WE (50/ o,k/ I,II bzw. 40/ o,k/ I) - Altortgebiet 2 BW... Bauland Wohngebiet 2WE... 2 Wohneinheiten 40/50... Bebauungsdichte/n o, k... offene oder gekuppelte Bauweise I, II... Bauklasse/n <u>Auszug Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:</u>  zum Bewertungsstichtag aufrechte Bausperren (u.a. max. 2 Wohneinheiten); gemäß Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg widerspricht das eingereichte Projekt dem Zweck der Bausperren nicht; die vorhandenen Bausperren sind somit ohne Auswirkung auf das geplante Projekt; Details Verordnung Bausperren siehe Kapitel 5.11 <u>Auskünfte der Marktgemeinde Bisamberg:</u> „...Für die Grundstücke gelten im Besonderen die Bestimmungen für das „Altortgebiet 2“ sowie jene Bestimmungen mit dem Zusatz „gilt für das gesamte Wohnbauland bzw. Bauland“ sofern sie nicht bereits in den Bestimmungen für das „Altortgebiet 2“ geregelt bzw. ausgenommen sind.“

Kriterium	Erfüllungsgrad
Aufschließungs-/ Ergänzungs- abgabe	Stellungnahme Marktgemeinde Bisamberg vom 27.05.2025: <i>„Gemäß dem übermittelten Teilungsentwurf vom 09.12.2022, GZ 1404U der Vermessung Molzer ZT GmbH und bei einer anschließenden Bebauung der Grundstücke, würden sich unter Anwendung des dzt. gültigen Einheits-satzes (€ 900,--) ergänzende Aufschließungsabgaben in einer Höhe von rund € 30.000,-- ergeben. Davon würden ca. € 6.600,-- auf das vordere Grundstück (Anmerkung: EZ Neu 1) und rund € 23.400,-- auf das dahinter-liegende Grundstück (Anmerkung: EZ Neu 2) entfallen. Anlassfall für die Vorschreibung der Aufschließungsabgaben ist erst die Bebauung der Grundstücke.“</i>
Anschlüsse	entlang Amtsgasse: Wasser, Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Strom entlang Kirchengasse: Regenwasserkanal, Strom Aufgrund der fehlenden Anschlussmöglichkeiten an Wasser und Schmutzwasserkanal in der Kirchengasse müssen hinsichtlich der Bewertungsvariante I (Teilung und Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke) Regelungen (Servitute) getroffen werden, wonach die neu zu schaffende EZ Neu 2 das Recht zum Anschluss an Wasser und Schmutzwasserkanal über die EZ Neu 1 an der Amtsgasse eingeräumt wird.  Die im Rahmen der Teilung anfallenden Kosten (für Teilungsplan, Nutzungs-/Servitutsregelungen bezüglich der Anschlüsse an Wasser und Schmutzwasserkanal, grundbücherliche Durchführung der Teilung, etc.) werden somit in dieser Bewertungsvariante (nach Grundstücksteilung) nicht berücksichtigt!

Kriterium	Erfüllungsgrad
Altbestand	Der Abbruch des Altbestandes (inkl. der vorhandenen historischen Gewölbekeller) ist gemäß Auskunft der Gemeinde grundsätzlich zulässig, da der Altbestand nicht unter Denkmalschutz steht. Der vorhandene historische Gewölbekeller darf laut Auskunft der Gemeinde abgerochen oder zugeschüttet werden. Die Gemeinde hat jedoch ihr prinzipielles Interesse am Erhalt der Gewölbekeller ausgedrückt. <u>Straßenansicht Altbestand:</u> 
Gewölbekeller	Die ggst. Liegenschaft weist zum Stichtag alte unterirdische Gewölbekeller auf. Für zukünftige Bebauungen mit Wohnhäusern wären laut Auskunft von Herrn Architekt DI Sedelmaier Stahlbetonüberplattungen notwendig, welche als Fundierung für die zukünftige Bebauungen dienen sollen. Diese Überplattungen würden die bestehenden Kellerbereiche überbrücken und somit nicht zusätzlich belasten. Die Lastableitung könnte mittels Pfahlgründungen (Bohrpfählen) in die tieferliegende tragfähige Bodenschicht erfolgen. Zukünftige Bauwerke samt Überplattung und Pfahlfundierung würden ein vom historischen Kellergewölbe statisch unabhängiges Tragsystem bilden, welches selbst bei Einsturz der alten Gewölbekeller die Standsicherheit der zukünftigen Gebäude sicherstellen würde. Die Mehrkosten aufgrund der notwendigen Pfahlgründungen im Vergleich zu herkömmlichen Grundstücken ohne historische Gewölbekeller wird im Rahmen der Bewertungsvariante I (Einfamilienhausgrundstücke) entsprechend über einen Abschlag im Vergleichswertverfahren bzw. in Variante II (Bauträgerliegenschaft) über die Position Bau- und Baunebenkosten im Residualwertverfahren berücksichtigt.

Kriterium	Erfüllungsgrad
Gewölbekeller	<u>Lageplan Kellerräumlichkeiten:</u>  Durch die geplante Teilung wird in Bewertungsvariante I wie im Plan ersichtlich ein Teil der Kellerräumlichkeiten zukünftig unter dem neu geschaffenen, abgeschriebenen Grundstück (rd. 134m²) zu liegen kommen. Die Bewertung in Variante I erfolgt unter der Prämisse, dass im Rahmen der geplanten Servitutsregelungen die Nutzung des Kellers in diesem Bereich ebenfalls zivilrechtlich geregelt wird.
Bewertungsvariante II – Bauträgerliegenschaft	<u>geplantes Bauvorhaben Bewertungsvariante II:</u> An der ggst. Liegenschaft soll im Rahmen der geplanten Projektentwicklung nach Grundstücksteilung (Teilung in 2 Grundstücke gemäß Plandarstellung) der Altbestand (bis auf das Kellergeschoss) abgebrochen und insgesamt 4 neue Wohneinheiten (2 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhaushälften) sowie eine Vinothek errichtet werden. Auf der neu geschaffenen EZ „NEU 1“ (Gst. Nr. 1280/2) sollen die 2 Einfamilienhäuser und auf der neu geschaffenen EZ „NEU 2“ (Gst. Nr. 1280/1) sollen die 2 Doppelhaushälften errichtet werden. Die geplante Vinothek erstreckt sich über das gesamte vorhandene Kellergeschoss (historische Gewölbekeller) sowie auf einen kleinen Erdgeschossbereich (rd. 47m²) an der Ecke Amtsgasse/ Kirchengasse.

Kriterium	Erfüllungsgrad
Bewertungsvariante II – Bauträgerliegenschaft	<u>Lageplan Neubaukörper:</u> 
	<u>Bauakteinsichtnahme/ Genehmigungsstatus Projekt:</u> Dem SV wurden von der Marktgemeinde Bisamberg die eingereichten (jedoch noch nicht bewilligten) Einreichpläne für den Neubau von Haus A (Einfamilienwohnhaus), Haus B (Einfamilienwohnhaus) und Haus C (2 Doppelhaushälften) vom 15.12.2023 ausgehändigt. Gemäß Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg liegt die Zustimmung zum geplanten Projekt seitens des Gestaltungsbeirates zum Stichtag bereits vor. Ohne die Einigung mit dem Nachbarn wäre die Umsetzung des geplanten Bauträgerprojektes jedoch nicht möglich, da die notwendigen Abstandsflächen für Grundgrenzen (Bauwich) nicht eingehalten werden würden (siehe Ausführungen zuvor). Im Rahmen dieser Bewertungsvariante (Verwertung als Bauträgerliegenschaft) soll auftragsgemäß davon ausgegangen werden, dass der in Kapitel 1.2 beschriebene Servitutsvertrag zwischen den Streitparteien zustande kommt und ein Entgelt in Höhe von € 45.000,- an den Eigentümer der EZ 648 bezahlt wird. Somit wäre eine Umsetzung des eingereichten Neubauvorhabens laut Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg möglich. Anmerkung: Sollte das geplante Bauvorhaben in Zukunft neu eingereicht werden, so wäre laut Auskunft der Marktgemeinde Bisamberg eine erneute Beurteilung des Gestaltungsbeirates nicht notwendig.

Kriterium	Erfüllungsgrad																																																																																																																																							
Bewertungsvariante II - baubehördliche Unterlagen	<u>baubehördliche (eingereichte, jedoch noch nicht bewilligte) Unterlagen Haus A:</u> • Flächenliste vom 23.04.2023 • Gründungsgutachten vom 19.09.2023 • Einreichplanung Neubau eines Einfamilienhauses – Haus A vom 15.12.2023 • Baubeschreibung vom 15.12.2023 • Energieausweis vom 02.02.2024 • Statische Vorbemessung aus 02/2024 • Ansuchen Erteilung Baubewilligung vom 06.02.2024 • Bestätigung nach § 18 Abs. 3 der NÖ Bauordnung zur mechanischen Festigkeit und Standsicherheit vom 12.02.2024																																																																																																																																							
	<u>baubehördliche (eingereichte, jedoch noch nicht bewilligte) Unterlagen Haus B:</u> • Einreichplanung Neubau eines Einfamilienhauses – Haus B vom 15.12.2023 • Baubeschreibung vom 15.12.2023 • Energieausweis vom 02.02.2024																																																																																																																																							
	<u>baubehördliche (eingereichte, jedoch noch nicht bewilligte) Unterlagen Haus C:</u> • Flächenliste vom 23.04.2023 • Gründungsgutachten vom 19.09.2023 • Einreichplanung Neubau eines Einfamilienhauses – Haus C vom 15.12.2023 • Baubeschreibung vom 15.12.2023 • Energieausweis vom 02.02.2024 • Ansuchen Erteilung Baubewilligung vom 06.02.2024 • Bestätigung nach § 18 Abs. 3 der NÖ Bauordnung zur mechanischen Festigkeit und Standsicherheit vom 12.02.2024																																																																																																																																							
Bewertungsvariante II - Bauvorhaben und erzielbare Flächen	<u>erzielbare Nutzflächen/ Flächen gemäß Einreichplanung:</u> Gewichtung: 100% 50% 50% 30% <table><tr><th>Gst. Nr. nach Teilung</th><th>Baulos</th><th>Geschoss</th><th>Objekt</th><th>Nutzung</th><th>Nutzfläche in m²</th><th>Garage in m²</th><th>Loggia in m²</th><th>Terrasse/ Balkon in m²</th><th>gewichtete Fläche in m²</th></tr><tr><td>1280/2; 1280/1</td><td>-</td><td>UG</td><td rowspan="2">Vinothek</td><td>Vinothek</td><td>389,18</td><td></td><td></td><td></td><td>389,18</td></tr><tr><td></td><td></td><td>EG</td><td>Vinothek</td><td>45,25</td><td></td><td></td><td></td><td>45,25</td></tr><tr><td rowspan="6">1280/2</td><td rowspan="3">Baulos 1</td><td>UG</td><td rowspan="3">Einfamilienhaus A</td><td>Technik/ Garage</td><td>18,53</td><td>34,12</td><td></td><td></td><td>35,59</td></tr><tr><td>EG</td><td>Einfamilienhaus</td><td>86,27</td><td></td><td>88,44</td><td>112,80</td></tr><tr><td>OG</td><td>Einfamilienhaus</td><td>96,93</td><td>3,28</td><td></td><td>98,57</td></tr><tr><td rowspan="3">Baulos 2</td><td>UG</td><td rowspan="3">Einfamilienhaus B</td><td>Wellness/ Technik/ Garage</td><td>70,31</td><td>42,83</td><td></td><td></td><td>91,73</td></tr><tr><td>EG</td><td>Einfamilienhaus</td><td>84,34</td><td></td><td>83,88</td><td>109,50</td></tr><tr><td>OG</td><td>Einfamilienhaus</td><td>88,79</td><td>5,76</td><td></td><td>91,67</td></tr><tr><td rowspan="8">1280/1</td><td rowspan="10">Baulos 3</td><td>UG</td><td rowspan="4">Doppelhaus-hälfte I</td><td>AR/ Garage</td><td>22,59</td><td>25,00</td><td></td><td></td><td>35,09</td></tr><tr><td>UG/EG</td><td>Doppelhaus</td><td>64,24</td><td>20,09</td><td>25,34</td><td>81,89</td></tr><tr><td>EG/OG</td><td>Doppelhaus</td><td>67,61</td><td>10,63</td><td></td><td>72,93</td></tr><tr><td>OG</td><td>Doppelhaus</td><td>29,66</td><td></td><td></td><td>29,66</td></tr><tr><td>UG</td><td rowspan="4">Doppelhaus-hälfte II</td><td>AR/ Garage</td><td>19,23</td><td>25,00</td><td></td><td>31,73</td></tr><tr><td>UG/EG</td><td>Doppelhaus</td><td>52,12</td><td>6,68</td><td>28,25</td><td>63,94</td></tr><tr><td>EG/OG</td><td>Doppelhaus</td><td>58,27</td><td>9,72</td><td>5,40</td><td>64,75</td></tr><tr><td>OG</td><td>Doppelhaus</td><td>34,14</td><td></td><td></td><td>34,14</td></tr><tr><td colspan="5">Summe</td><td>1.227,46</td><td>126,95</td><td>56,16</td><td>231,31</td><td>1.388,41</td></tr></table>	Gst. Nr. nach Teilung	Baulos	Geschoss	Objekt	Nutzung	Nutzfläche in m²	Garage in m²	Loggia in m²	Terrasse/ Balkon in m²	gewichtete Fläche in m²	1280/2; 1280/1	-	UG	Vinothek	Vinothek	389,18				389,18			EG	Vinothek	45,25				45,25	1280/2	Baulos 1	UG	Einfamilienhaus A	Technik/ Garage	18,53	34,12			35,59	EG	Einfamilienhaus	86,27		88,44	112,80	OG	Einfamilienhaus	96,93	3,28		98,57	Baulos 2	UG	Einfamilienhaus B	Wellness/ Technik/ Garage	70,31	42,83			91,73	EG	Einfamilienhaus	84,34		83,88	109,50	OG	Einfamilienhaus	88,79	5,76		91,67	1280/1	Baulos 3	UG	Doppelhaus-hälfte I	AR/ Garage	22,59	25,00			35,09	UG/EG	Doppelhaus	64,24	20,09	25,34	81,89	EG/OG	Doppelhaus	67,61	10,63		72,93	OG	Doppelhaus	29,66			29,66	UG	Doppelhaus-hälfte II	AR/ Garage	19,23	25,00		31,73	UG/EG	Doppelhaus	52,12	6,68	28,25	63,94	EG/OG	Doppelhaus	58,27	9,72	5,40	64,75	OG	Doppelhaus	34,14			34,14	Summe					1.227,46	126,95	56,16	231,31	1.388,41
	Gst. Nr. nach Teilung	Baulos	Geschoss	Objekt	Nutzung	Nutzfläche in m²	Garage in m²	Loggia in m²	Terrasse/ Balkon in m²	gewichtete Fläche in m²																																																																																																																														
1280/2; 1280/1	-	UG	Vinothek	Vinothek	389,18				389,18																																																																																																																															
		EG		Vinothek	45,25				45,25																																																																																																																															
1280/2	Baulos 1	UG	Einfamilienhaus A	Technik/ Garage	18,53	34,12			35,59																																																																																																																															
		EG		Einfamilienhaus	86,27		88,44	112,80																																																																																																																																
		OG		Einfamilienhaus	96,93	3,28		98,57																																																																																																																																
	Baulos 2	UG	Einfamilienhaus B	Wellness/ Technik/ Garage	70,31	42,83			91,73																																																																																																																															
		EG		Einfamilienhaus	84,34		83,88	109,50																																																																																																																																
		OG		Einfamilienhaus	88,79	5,76		91,67																																																																																																																																
1280/1	Baulos 3	UG	Doppelhaus-hälfte I	AR/ Garage	22,59	25,00			35,09																																																																																																																															
		UG/EG		Doppelhaus	64,24	20,09	25,34	81,89																																																																																																																																
		EG/OG		Doppelhaus	67,61	10,63		72,93																																																																																																																																
		OG		Doppelhaus	29,66			29,66																																																																																																																																
		UG	Doppelhaus-hälfte II	AR/ Garage	19,23	25,00		31,73																																																																																																																																
		UG/EG		Doppelhaus	52,12	6,68	28,25	63,94																																																																																																																																
		EG/OG		Doppelhaus	58,27	9,72	5,40	64,75																																																																																																																																
		OG		Doppelhaus	34,14			34,14																																																																																																																																
Summe					1.227,46	126,95	56,16	231,31	1.388,41																																																																																																																															

Kriterium	Erfüllungsgrad					
Bewertungsvariante II - Bauvorhaben und erzielbare Flächen	Übersicht erzielbare Nutzflächen je Einheit:					
	Gst. Nr. nach Teilung	Baulos	Objekt	Geschoss	Nutzfläche in m²	gewichtete Fläche in m²
	1280/2; 1280/1	-	Vinothek	UG	389,18	389,18
				EG	45,25	45,25
	1280/2	Baulos 1	Einfamilienhaus A	UG/EG/OG	201,73	246,96
		Baulos 2	Einfamilienhaus B	UG/EG/OG	243,44	292,90
	1280/1	Baulos 3	Doppelhaushälfte I	UG/EG/OG	184,10	219,56
			Doppelhaushälfte II	UG/EG/OG	163,76	194,56
	Summe				1.227,46	1.388,41
	Vinothek:					
	- UG: Weinkeller (Gewölbekeller), Erschließungswege - EG: Vinothek					
	Einfamilienhaus A:					
	- UG: Technik, Vorraum, Garage - EG: Wohnzimmer, Wohnküche, Bad/ WC - OG: 4 Zimmer, 2 Bäder, Schrankraum					
	Einfamilienhaus B:					
	- UG: Technik, Garage, Spa, Waschküche, Abstellraum - EG: Garderobe, Wohnküche, Bad/ WC, Zimmer - OG: 4 Zimmer, 2 Bäder, 1 Wirtschaftsraum					
	Doppelhaushälfte I:					
	- UG: Abstellraum, Garage - EG: Wohnküche, AR/ Technik, WC - EG/OG: 3 Zimmer, Bad - OG: Abstellraum					
	Doppelhaushälfte II:					
	- UG: Abstellraum, Garage - EG: Wohnküche, AR/ Technik, WC - EG/OG: 3 Zimmer, Bad, WC - OG: Abstellraum					

Kriterium	Erfüllungsgrad
Bewertungsvariante II - Ausstattung und Erhaltungszustand nach Fertigstellung	<u>Bauweise Wohneinheiten:</u> • Fundamente: Plattenfundamente inkl. Pfahlgründungen • Konstruktion: Massivbauweise • Außenwände: 25cm starker Hochlochziegel • tragende Innenwände: HLZ-Mauerwerk • sonstige Innenwände: Metallständerwände mit Gipskarton-Beplanungen • Fassade: 18cm EPS-Dämmung mit Reibputz als WDVS • Geschossdecken: Stahlbetondecken • Dach: Satteldächer (Dachneigung 35°); Dachstuhl aus Konstruktionsvollholz; Dachdeckung aus Zementfaser-Dachplatten • Fenster/ Dachfenster: Holz-Fenster mit Aluminium-Deckschalen; Sonnenschutz im EG mittels Aluminium-Raffstores; im OG Sonnenschutz mittels starrem Sonnenschutz aus Alu-Lamellen oder Sonnenschutzglas; Dachfenster erhalten Rollläden • Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpen; Fußbodenheizung; Warmwasseraufbereitung mittels Elektroheizpatronen • PV-Anlage <u>Ausstattung und Erhaltungszustand nach Fertigstellung:</u> • ortsübliche, schlüsselfertige Ausstattung der Wohnhäuser • Erstbezugszustand der Wohnhäuser
Bestandsituation	bestandfreie Bewertung
Grundbücherliche Rechte und Lasten	<u>A2-Blatt:</u> ***** A2 ***** 4 a gelöscht keine Eintragungen vorhanden <u>C-Blatt:</u> ***** C ***** 5 a 6491/2021 Pfandurkunde 2021-09-23 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,-- für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w) b gelöscht

Kriterium	Erfüllungsgrad												
Grundbücherliche Rechte und Lasten	10 a 5972/2023 Zahlungsbefehl 2023-10-23 PFANDRECHT vollstr. EUR 13.535,86 Kosten EUR 1.301,04 samt 4 % Z seit 2023-09-12, 8,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2022-07-14 bis 2022-12-31 11,08 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-01-01 bis 2023-06-30 12,58 % aus EUR 2.399,46 ab 2023-07-01 Basiszinssatz 8,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2022-10-14 bis 2022-12-31 11,08 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-01-01 bis 2023-06-30 12,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-07-01 Basiszinssatz 11,08 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-01-12 bis 2023-06-30 12,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-07-01 Basiszinssatz 11,08 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-04-10 bis 2023-06-30 12,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-07-01 Basiszinssatz 12,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-07-10 Basiszinssatz Antragskosten EUR 944,02 für dagobertinvest gmbh (FN 444877g) (72 E 5480/23f - BG Innere Stadt Wien) b gelöscht geldwerte Lasten sind nicht bewertungsrelevant												
Außerbücherliche Rechte und Lasten	Seitens der Marktgemeinde wurden folgende Forderungen bekanntgegeben <table><tr><td>Grundsteuer, Müll, Kanal</td><td>02.-04.Quartal 2024</td><td>474,99</td><td>Konkursforderung (bereits bei Gericht angemeldet)</td></tr><tr><td>Grundsteuer, Müll, Kanal</td><td>01.-02.Quartal 2025</td><td>326,30</td><td>Masseverwalterin zur Zahlung aufgefordert!</td></tr><tr><td></td><td></td><td>801,29</td><td>Gesamtrückstand</td></tr></table> geldwerte Lasten sind nicht bewertungsrelevant sonstige Rechte und Lasten nicht bekannt	Grundsteuer, Müll, Kanal	02.-04.Quartal 2024	474,99	Konkursforderung (bereits bei Gericht angemeldet)	Grundsteuer, Müll, Kanal	01.-02.Quartal 2025	326,30	Masseverwalterin zur Zahlung aufgefordert!			801,29	Gesamtrückstand
Grundsteuer, Müll, Kanal	02.-04.Quartal 2024	474,99	Konkursforderung (bereits bei Gericht angemeldet)										
Grundsteuer, Müll, Kanal	01.-02.Quartal 2025	326,30	Masseverwalterin zur Zahlung aufgefordert!										
		801,29	Gesamtrückstand										
Marktlage Variante I Einfamilienhausgrundstücke	- gute, zentrumsnahe Wohnlage innerhalb von Bisamberg; unmittelbare Umgebung durchschnittlich dicht verbaut und durch Grünflächen geprägt; geringe Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr; leicht unterdurchschnittliche Anbindung mittels öffentlicher Verkehrsmittel; gute Erreichbarkeit mittels Individualverkehrsmittel - zum Bewertungsstichtag Grundstücksareal mit Altbestand inkl. historischer Gewölbekeller - zum Stichtag laufendes Verfahren wegen strittigen Grundstücksgrenzen mit Nachbarliegenschaft - Variante I: Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke; Grundstücksteilung in 2 Einlagezahlen; keine Einigung mit Nachbarn; unentgeltliche Abtretung von rd. 134m² Grundstücksfläche an EZ 648 - allgemein zum Bewertungsstichtag leicht unterdurchschnittliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken aufgrund aktuell volatilem Markt-/ Zinsniveau; zum Stichtag überdurchschnittlicher Verwertungszeitraum - insgesamt leicht unterdurchschnittliche Verwertbarkeit der Einfamilienhausgrundstücke nach Teilung												

Kriterium	Erfüllungsgrad
Marktlage Variante II Bauträgerliegenschaft	• gute, zentrumsnahe Wohnlage innerhalb von Bisamberg; unmittelbare Umgebung durchschnittlich dicht verbaut und durch Grünflächen geprägt; geringe Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr; leicht unterdurchschnittliche Anbindung mittels öffentlicher Verkehrsmittel; gute Erreichbarkeit mittels Individualverkehrsmittel • zum Bewertungsstichtag Grundstücksareal mit Altbestand inkl. historischer Gewölbekeller • zum Stichtag laufendes Verfahren wegen strittigen Grundstücksgrenzen mit Nachbarliegenschaft • Variante II: Verwertung als Bauträgerliegenschaft Abbruch des Altbestandes (mit Ausnahme der historischen Weinkeller), Teilung der Liegenschaft in 2 Einlagezahlen und Errichtung von 4 Wohneinheiten (2 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser) sowie einer Vinothek; • <u>Prämisse der Bewertung:</u> Einigung mit Nachbarn bezüglich der strittigen Grundstücksgrenzen (Unterzeichnung der Servitutsvereinbarung) und Zahlung der Ablöse in Höhe von € 45.000,- • Wohneinheiten mit großteils überdurchschnittlicher Größenstruktur; 2 Garagenstellplätze je Wohneinheit • allgemein zum Bewertungsstichtag unterdurchschnittliche Nachfrage nach Bauträgergrundstücken aufgrund angespanntem Markt-/Zinsniveau; überdurchschnittlicher Verwertungszeitraum • insgesamt unterdurchschnittliche Verwertbarkeit der Einheiten nach Projektfertigstellung aufgrund von angespanntem Markt-/Zinsniveau sowie überdurchschnittlicher Größenstruktur der geplanten Einheiten (Verkaufserlöse über € 1 Mio. je Einheit); erhöhter Verwertungszeitraum der fertiggestellten Einheiten

3. METHODIK

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert wird gem. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) wie folgt definiert

§ 2 Abs 2 LBG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

§ 2 Abs 3 LBG

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Gem. ÖNORM B1802-1, 2022 Pkt 3.25 ist der Verkehrswert definiert als

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

Im ggst. Fall handelt es sich um ein Grundstücksareal mit Altbestand und strittigen Grundstücksgrenzen/einem strittigen Grenzverlauf zur EZ 648.

Auftragsgemäß sind folgende Varianten bewertungsrelevant:

- Variante I – Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke nach Grundstücksteilung
- Variante II – Verwertung als Bauträgerliegenschaft unter der Prämisse der Einigung mit dem Nachbarn hinsichtlich Grundstücksgrenzen (siehe Ausführungen Kapitel 1.1 und 1.2)

Variante I – Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke nach Grundstücksteilung:

In Variante I wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass es zu **keiner Einigung zwischen den Streitparteien kommt**. Dies bedeutet, es würde **keine Ausgleichszahlung an den Nachbarn** erfolgen und die **Grundstücksfläche in Höhe von rd. 134m² würde der Nachbarliegenschaft EZ 648 zugeschlagen** werden.

Auftragsgemäß ist in dieser Bewertungsvariante (Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke) von einer **bereits geteilten Liegenschaft auszugehen**. Weiters sind aufgrund der fehlenden Anschlussmöglichkeiten an Wasser und Schmutzwasserkanal in der Kirchengasse Regelungen (Servitute) zu treffen, wonach die neu zu schaffende EZ Neu 2 das Recht zum Anschluss an Wasser und Schmutzwasserkanal über die EZ Neu 1 an der Amtsgasse eingeräumt wird.

Zur Bewertung der Einfamilienhausgrundstücke nach Grundstücksteilung wird das Vergleichswertverfahren zur Anwendung gebracht. Dabei werden Transaktionen von Einfamilienhausgrundstücken in vergleichbaren Lagen zur Ableitung herangezogen.

Variante II – Verwertung als Bauträgerliegenschaft unter der Annahme von besonderen Prämissen:

Im Rahmen der ggst. Bewertungsvariante wird **auftragsgemäß** davon **ausgegangen**, dass der **Servitutsvertragsentwurf mit dem Nachbarn unterzeichnet wird** und die **eingereichte Einreichplanung somit bewilligungsfähig und umsetzbar ist**. Der **Kostenersatz in Höhe von € 45.000,-** ist entsprechend in der Bewertung über die Position Bau- und Baunebenkosten **berücksichtigt**.

An der ggst. Liegenschaft soll Im Rahmen der geplanten Projektentwicklung nach Grundstücksteilung der Altbestand (bis auf das Kellergeschoss) abgebrochen und insgesamt 4 neue Wohneinheiten (2 Einfamilienhäuser und 2 Doppelhaushälften) sowie eine Vinothek errichtet werden.

Zur Wertermittlung nach Projektfertigstellung wird das Vergleichswertverfahren zur Anwendung gebracht. Dabei werden Transaktionen von Wohnhäusern in vergleichbaren Lagen zur Ableitung herangezogen. Zur Verkehrswertermittlung im Status quo wird das Residualwertverfahren zur Anwendung gebracht. Das Vergleichswertverfahren wird zu Plausibilitätszwecken angeführt.

3.2. Vergleichswertverfahren

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens (§ 4 (1) LBG) wird auf Basis zeitnaher vergleichbarer Kauftransaktionen der jeweilige Vergleichswert ermittelt.

Im Vergleich mit den nationalen und internationalen Bewertungsmethoden handelt es sich bei dem Vergleichswertverfahren grundsätzlich um die direkteste Bewertungsmethode, die den Markt am besten abbildet, weshalb diese idR stets anderen Methoden vorzuziehen ist, sofern auch ausreichend aussagekräftige Kauftransaktionen/Vergleichsobjekte vorliegen und die bewertungsrelevanten Parameter bekannt.

Diesbezüglich wird auf folgende Bewertungsliteratur verwiesen:

„(...) ist das Vergleichswertverfahren die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode.“, Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, S. 59.

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Vergleichswertverfahren
Quadratmeterpreise der Vergleichsobjekte
Korrekturfaktoren
= Korrigierter arithmetischer Mittelwert in €/m ²
x gewichtete Fläche des Bewertungsobjektes in m ²
= Vergleichswert

3.3. Residualwertverfahren

Im Rahmen des Residualwertverfahrens zur Verkehrswertermittlung wird nach folgendem Schema vorgegangen:

Residualwertverfahren
Verkaufserlöse der Nutzflächen
- Unternehmerisches Wagnis und Gewinn
- Herstellungskosten des Gebäudes
- Finanzierungskosten
= Residualwert vor Grunderwerbsnebenkosten
- Grunderwerbsnebenkosten
= Residualwert nach Grunderwerbsnebenkosten

4. GUTACHTEN

4.1. Variante I – Verwertung als Einfamilienhausgrundstücke nach Grundstücksteilung

4.1.1. Wertansätze

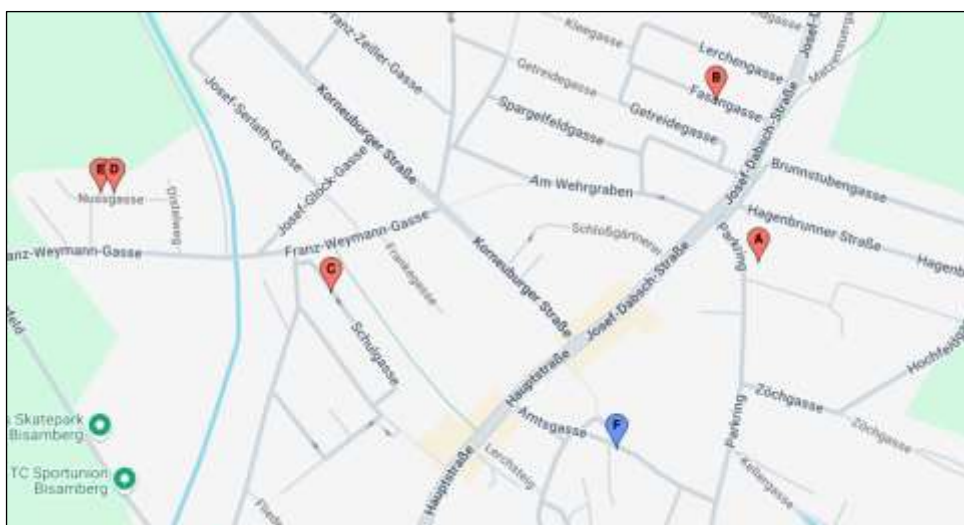
Korrekturen Vergleichstransaktionen	<u>Korrektur Aufschließungs-/ Ergänzungsabgabe:</u> Je nach Aufschließungszustand der Vergleichstransaktionen werden die, im Rahmen einer Bebauung noch anfallenden Aufschließungs- bzw. Ergänzungsabgaben entsprechend korrigiert. <u>Korrektur Rodung:</u> Die bewertungsrelevanten Grundstücke weisen zum Bewertungsstichtag einen großteils verwilderten Zustand auf. Die Vergleichstransaktionen von unverwilderten Grundstücken werden daher mit einem entsprechenden Korrekturfaktor in Höhe von -2,50% korrigiert. <u>Korrektur Größenstruktur:</u> Je nach Größe der Vergleichstransaktionen werden folgende Größenkorrekturen vorgenommen: • 500-700m² Grundstücksfläche: 0,00% • 700-1.000m² Grundstücksfläche: +5,00% • >1.000m² Grundstücksfläche: +10,00% <u>Korrektur Widmung:</u> Die bewertungsrelevanten Grundstücke liegen im Altortgebiet 2 der Marktgemeinde Bisamberg. Hierbei muss ein zukünftiges Bauvorhaben immer in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat erarbeitet werden. Aufgrund der damit verbundenen Mehrkosten bzw. des damit verbundenen Zeitverlustes Im Rahmen einer Einreichung wird eine entsprechende Widmungskorrektur der nicht im Altortgebiet gelegenen Vergleichstransaktionen in Höhe von -2,50% vorgenommen.
Vergleichswert	Die korrigierten Vergleichswerte für aufgeschlossene und unbebaute Grundstücke in einem Größensegment von 500m²-700m² Grundstücksfläche bewegen sich zwischen € 720,- und € 862,- je m² Grundstücksfläche und ergeben einen arithmetischen Mittelwert von € 799,- je m² Grundstücksfläche. Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise in einem sehr homogenen Band von +10% und -10% des errechneten arithmetischen Mittelwertes liegen.

Ableitung Vergleichswert Einfamilienhausgrundstücke:

Nr.	Adresse	Typ	TZ / Jahr	Datum	Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen	Gst. Fläche in m²	Preis in €	Bodenwert in €/m² Gst. Fläche	Bemerkung	Konfig.	Aufschließung
1	2102 Bisamberg, Mürzsprung-Straße	Transaktion	1537/2024	Mrz. 24	BW-2WE BD (GB/ o, k/ I) kein Altortgebiet	1.210	847.000	700	privater Käufer; unbebaute Grundstücke; Baumbestand; Zufahrtsfläche € 200,- je m²; restliche Fläche € 700,- je m²	eben/ annähernd rechteckig 26m x 50m	aufgeschlossen
2	2102 Bisamberg, Fasangasse 7	Transaktion	6310/2024	Nov. 24	BW-2WE (0,5/ o/ 6) kein Altortgebiet	521	450.000	864	privater Käufer; unbebautes Grundstück; kein Baumbestand	eben/ quadratisch 23m x 23m	Ergänzungsabgabe auf BK II noch fällig
3	2102 Bisamberg, Schulgasse 29	Transaktion	34/2025	Nov. 24	BW-2WE (GB/ o, k/ I II) kein Altortgebiet	741	610.000	823	privater Käufer; unbebautes Grundstück; kein Baumbestand	eben/ rechteckig 18m x 42m	Ergänzungsabgabe auf BK II noch fällig
4	2102 Bisamberg, Nussgasse 8	Transaktion	3150/2023	Mai. 23	BW-2WE (GB/ o, k/ 6,0 6,5) kein Altortgebiet	576	495.360	860	privater Käufer; unbebautes Grundstück; kein Baumbestand	eben/ rechteckig 19m x 30m	nicht aufgeschlossen
5	2102 Bisamberg, Nussgasse 10	Transaktion	4129/2024	Jul. 24	BW-2WE (GB/ o, k/ 6,0 6,5) kein Altortgebiet	577	410.000	711	privater Käufer; unbebautes Grundstück; kein Baumbestand	eben/ rechteckig 19m x 30m	nicht aufgeschlossen

Nr.	Adresse	Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen	Gst. Fläche in m²	Preis in €	Bemerkung	Korrektur Aufschließung in €	Korrektur Rodung in %	Korrektur Größe in %	Korrektur Widmung in %	korr. Bodenwert in €/m² Gst. Fl.
1	2102 Bisamberg, Mürzsprung-Straße	BW-2WE BD (GB/ o, k/ I) kein Altortgebiet	1.210	847.000	privater Käufer; unbebaute Grundstücke; Baumbestand; Zufahrtsfläche € 200,- je m²; restliche Fläche € 700,- je m²	0	0,00%	10,00%	-2,50%	753
2	2102 Bisamberg, Fasangasse 7	BW-2WE (0,5/ o/ 6) kein Altortgebiet	521	450.000	privater Käufer; unbebautes Grundstück; kein Baumbestand	5.136	-2,50%	0,00%	-2,50%	830
3	2102 Bisamberg, Schulgasse 29	BW-2WE (GB/ o, k/ I II) kein Altortgebiet	741	610.000	privater Käufer; unbebautes Grundstück; kein Baumbestand	6.125	-2,50%	5,00%	-2,50%	831
4	2102 Bisamberg, Nussgasse 8	BW-2WE (GB/ o, k/ 6,0 6,5) kein Altortgebiet	576	495.360	privater Käufer; unbebautes Grundstück; kein Baumbestand	27.000	-2,50%	0,00%	-2,50%	862
5	2102 Bisamberg, Nussgasse 10	BW-2WE (GB/ o, k/ 6,0 6,5) kein Altortgebiet	577	410.000	privater Käufer; unbebautes Grundstück; kein Baumbestand	27.023	-2,50%	0,00%	-2,50%	720
Mittelwert										799

Lagekarte Vergleichstransaktionen:



Rote Markierungen: Vergleichsobjekte

Blaue Markierung: ggst. Liegenschaft

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4.1.2. Verkehrswert Einfamilienhausgrundstücke nach Grundstücksteilung

EZ Neu 1 - Amtsgasse 10a	
aufgeschlossener Zwischenwert in € (800m ² x € 799,-)	639.191
- Abschlag Größenstruktur in € (-5,00%)	-31.960
- Abschlag Abbruchkosten in € inkl. Ust	-25.000
- Abschlag Kellerthematik in € (-5,00%)	-31.960
- Ergänzungsabgabe in € (Schätzung der Gemeinde)	-6.600
= Bodenwert/Vergleichswert	543.672
+/- Rechte & Lasten	0
+/- Marktanpassung	0
Verkehrswert EZ Neu 1 nach Teilung in €	543.672
Verkehrswert EZ Neu 1 nach Teilung in € gerundet	544.000
Verkehrswert EZ Neu 1 nach Teilung in €/m ² Gst. Fläche	680

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft GB 11023 Bisamberg, EZ Neu 1
an der Adresse 2102 Bisamberg, Amtsgasse 10a **beträgt**
nach Grundstücksteilung bei Verwertung als Einfamilienhausgrundstück

rd. € 544.000,-.

EZ Neu 2 - Kirchengasse 3a	
aufgeschlossener Zwischenwert in € (539m ² x € 799,-)	430.655
- Abschlag Kellerthematik in € (-5,00%)	-21.533
- Aufschließungskosten in € (Schätzung der Gemeinde)	-23.400
= Bodenwert/Vergleichswert	385.722
+/- Rechte & Lasten	0
+/- Marktanpassung	0
Verkehrswert EZ Neu 2 nach Teilung in €	385.722
Verkehrswert EZ Neu 2 nach Teilung in € gerundet	386.000
Verkehrswert EZ Neu 2 nach Teilung in €/m ² Gst. Fläche	716

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft GB 11023 Bisamberg, EZ Neu 2
an der Adresse 2102 Bisamberg, Kirchengasse 3a **beträgt**
nach Grundstücksteilung bei Verwertung als Einfamilienhausgrundstück

rd. € 386.000,-.

Auszug GEWINN-Grundstückspreisübersicht 05/2025:

Ort	Nutzung	Preis in €/m ² Gst. Fläche
2102 Bisamberg	Baugrund (EFH)	€ 500,- bis € 850,-

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

4.2. Variante II – Verwertung als Bauträgerliegenschaft unter der Prämisse der Einigung mit dem Nachbarn hinsichtlich Grundstücksgrenzen

4.2.1. Wertansätze

Verkaufserlöse (schlüsselfertiger Zustand)	<u>Vinothek nach Projektfertigstellung:</u> • UG (Weinkeller): € 800,- je m² Nutzfläche (exkl. Ust) → entspricht bei Vermietung in Höhe von € 4,- je m² Nutzfläche p.m. (exkl. Ust.) einer marktüblichen Rendite in Höhe von 6,00% • EG (Vinothek): € 2.400,- je m² Nutzfläche (exkl. Ust) → entspricht bei Vermietung in Höhe von € 12,- je m² Nutzfläche p.m. (exkl. Ust.) einer marktüblichen Rendite in Höhe von 6,00% <u>Wohneinheiten nach Projektfertigstellung:</u> • Einfamilienhaus A: € 6.250,- je m² Nutzfläche • Einfamilienhaus B: € 6.000,- je m² Nutzfläche • Doppelhaushälfte I: € 6.250,- je m² Nutzfläche • Doppelhaushälfte II: € 6.300,- je m² Nutzfläche Garagenstellplätze anteilmäßig berücksichtigt
Gewinn und Wagnis	für die ggst. Lage, Projektgröße und Projektfortschritt zum Bewertungsstichtag marktübliche Höhe von 15,00% der Verkaufserlöse
Baukosten und Baunebenkosten (schlüsselfertiger Zustand)	<u>Vinothek (Sanierung):</u> • UG (Weinkeller): € 450,- je m² Nutzfläche (exkl. Ust) • EG (Vinothek): € 1.200,- je m² Nutzfläche (exkl. Ust) <u>Wohneinheiten (Neubau):</u> € 3.800,- je m² Nutzfläche (inkl. Ust) Der Neubauwert inklusive USt. je m² Nutzfläche wird nach den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten für Eigentumswohnungen dieser Art und Ausstattung ermittelt. Im Zuge der Ermittlung des Herstellungswertes der vorhandenen Baulichkeiten der ggst. Liegenschaft wird im ggst. Fall nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs vorgegangen, die dieser in Zusammenarbeit mit seinen Landesverbänden und dem SV-Büro Or-lainsky/Steppan für den mehrgeschoßigen Wohnbauwie erarbeitet hat. → siehe Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, in „Der Sachverständige“, 03/2024 u.a.“. Demnach ist je nach Gebäudeteil/Gewerk und Ausstattungsqualität eine Punktzahl zu vergeben. Hierbei wird von folgendem Schema ausgegangen: Ausstattungsqualität „normal“ (1): Standard etwa nach Wohnbau-förderungslinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ausstattungsqualität „gehoben“ (2): Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

Ausstattungsqualität „hochwertig“ (3): Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Ausstattungsqualität						
Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden						
Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion	25	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität, zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitativ hochwertige Materialien, neue Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften		
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachziegel), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachziegel, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertigste Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Kupferverkleidung, Gründächer etc.		
Fassaden	9	verputzter Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechhohlanker	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinankeranker etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz		
Fenster und Außentüren	8	Holz- oder Kunststoff-Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Kunststoff, 3-fach-isolierte Verglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz		
Innentüren	4	Stahlzangen, einfache (leichte) glatte bzw. laminierte Türlätter	laminierte Türlätter (Holzzangen o.Ä.), solide Türlätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türlätter, Schallschutzelemente, Hängel-Elemente etc.		
Fußböden	6	einfache Textilebeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen o.Ä.	Parquetböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parquet, Steinböden, solide Qualität		
Nassräume	4	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestanmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abtiefung	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien		
Sanitär-ausstattung	7	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -Gegenstände		
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. bsp. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine		
Elektro-installation	9	Mindest-Standard	weitgehende Bedarfserfüllung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc.		
Sonstige Ausstattung	4	Schloss-Schließanlage, Tonsprechstelle und -Officer	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abfuhranlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten		
Energieeffizienz	4	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)		
Gesamt	100					
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		

SACHVERSTÄNDIGE

HEFT 24

Quelle: Popp, Empfehlungen für Herstellungskosten, Sachverständige, 02/2019

Empfehlungen Herstellungskosten – Wohngebäude 2024:

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 € (++)

Abbruchkosten des Altbestandes (mit Ausnahme der historischen Gewölbekeller), Ergänzungsabgabe in Höhe von rd. € 30.000,-, Servitut-Kostenersatz in Höhe von € 45.000,- sowie Kosten für Erlangung der Baubewilligung entsprechend berücksichtigt

Projektzeitraum	1 Jahr Erlangung der Baubewilligung 1,5 Jahre Bauphase 1,5 Jahre Restabverkauf
Finanzierungs- kosten	4,25% x 4 / 2 Jahre (durchschnittliche Finanzierungsdauer) Abzinsung des Residuums entsprechend berücksichtigt
Kaufneben- kosten	10%

4.2.2. Verkehrswert Bauträgerliegenschaft unter der Prämisse der Einigung mit dem Nachbarn hinsichtlich Grundstücksgrenzen

Residualwertverfahren						
Gst. Nr. nach Teilung	Baulos	Objekt	Geschoss	Nutzfläche in m²	Verkaufserlös in €/m² Nutzfläche	Verkaufserlös in €
1280/2; 1280/1	-	Vinothek	UG	389,18	800	311.344
			EG	45,25	2.400	108.600
1280/2	Baulos 1	Einfamilienhaus A	UG/EG/OG	201,73	6.250	1.260.813
	Baulos 2	Einfamilienhaus B	UG/EG/OG	243,44	6.000	1.460.640
1280/1	Baulos 3	Doppelhaushälfte I	UG/EG/OG	184,10	6.250	1.150.625
		Doppelhaushälfte II	UG/EG/OG	163,76	6.300	1.031.688
Gesamt				1.227,46	4.337	5.323.710

Gst. Nr. nach Teilung	Baulos	Objekt	Geschoss	Verkaufserlös in €	Gewinn und Wagnis in %	Gewinn und Wagnis in €
1280/2; 1280/1	-	Vinothek	UG	311.344	15,00%	46.702
			EG	108.600	15,00%	16.290
1280/2	Baulos 1	Einfamilienhaus A	UG/EG/OG	1.260.813	15,00%	189.122
	Baulos 2	Einfamilienhaus B	UG/EG/OG	1.460.640	15,00%	219.096
1280/1	Baulos 3	Doppelhaushälfte I	UG/EG/OG	1.150.625	15,00%	172.594
		Doppelhaushälfte II	UG/EG/OG	1.031.688	15,00%	154.753
Gesamt				5.323.710	15,00%	798.556

Gst. Nr. nach Teilung	Baulos	Objekt	Geschoss	Nutzfläche in m²	Baukosten und BNK in €/m²	Baukosten (inkl. Nebenkosten, etc.) in €
1280/2; 1280/1	-	Vinothek	UG	389,18	450	175.131
			EG	45,25	1.200	54.300
1280/2	Baulos 1	Einfamilienhaus A	UG/EG/OG	201,73	3.800	766.574
	Baulos 2	Einfamilienhaus B	UG/EG/OG	243,44	3.800	925.072
1280/1	Baulos 3	Doppelhaushälfte I	UG/EG/OG	184,10	3.800	699.580
		Doppelhaushälfte II	UG/EG/OG	163,76	3.800	622.288
Gesamt				1.227,46	2.642	3.242.945

Gst. Nr. nach Teilung	Baulos	Objekt	Geschoss	Investitionskosten Bauvorhaben	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten in €
1280/2; 1280/1	-	Vinothek	UG	264.642	8,50%	22.495
			EG	92.310	8,50%	7.846
1280/2	Baulos 1	Einfamilienhaus A	UG/EG/OG	1.071.691	8,50%	91.094
	Baulos 2	Einfamilienhaus B	UG/EG/OG	1.241.544	8,50%	105.531
1280/1	Baulos 3	Doppelhaushälfte I	UG/EG/OG	978.031	8,50%	83.133
		Doppelhaushälfte II	UG/EG/OG	876.935	8,50%	74.539
Gesamt				4.525.153		384.638

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Gst. Nr. nach Teilung	Baulos	Objekt	Geschoss	Verkehrswert nach Fertigstellung	BK und BNK, FK und G&W	Residualwert 2025 brutto
1280/2; 1280/1	-	Vinothek	UG	311.344	244.327	67.017
			EG	108.600	78.436	30.164
1280/2	Baulos 1	Einfamilienhaus A	UG/EG/OG	1.260.813	1.046.790	214.023
	Baulos 2	Einfamilienhaus B	UG/EG/OG	1.460.640	1.249.699	210.941
1280/1	Baulos 3	Doppelhaushälfte I	UG/EG/OG	1.150.625	955.306	195.319
		Doppelhaushälfte II	UG/EG/OG	1.031.688	851.581	180.107
Gesamt				5.323.710	4.426.139	897.570

Gst. Nr. nach Teilung	Baulos	Objekt	Geschoss	Residualwert 2025 brutto	Kaufnebenkosten in %	Residualwert 2025 netto
1280/2; 1280/1	-	Vinothek	UG	67.017	10,0%	60.924
			EG	30.164	10,0%	27.422
1280/2	Baulos 1	Einfamilienhaus A	UG/EG/OG	214.023	10,0%	194.566
	Baulos 2	Einfamilienhaus B	UG/EG/OG	210.941	10,0%	191.764
1280/1	Baulos 3	Doppelhaushälfte I	UG/EG/OG	195.319	10,0%	177.562
		Doppelhaushälfte II	UG/EG/OG	180.107	10,0%	163.734
Gesamt				897.570		815.973

Residualwert in €	815.973
+/- Rechte & Lasten	0
+/- Marktanpassung	0
= Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2285	815.973
= Verkehrswert der Liegenschaft EZ 2285 - gerundet	816.000

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft GB 11023 Bisamberg, EZ 2285, Gst. Nr. .74 und 1280 an der Adresse 2102 Bisamberg, Amtsgasse 10a **beträgt unter der Prämisse der Einigung mit dem Nachbarn hinsichtlich der Grundstücksgrenzen und bei Verwertung als Bauträgerliegenschaft³**

rd. € 816.000,-.

Plausibilisierung:

Gst. Nr. nach Teilung	Baulos	Objekt	Geschoss	Verkehrswert nach Fertigstellung in €/m²	Kaufnebenkosten, Baukosten und BNK, FK, VK und G&W in €/m²	Residualwert 2025 in €/m²
1280/2; 1280/1	-	Vinothek	UG	800	643	157
			EG	2.400	1.794	606
1280/2	Baulos 1	Einfamilienhaus A	UG/EG/OG	6.250	5.286	964
	Baulos 2	Einfamilienhaus B	UG/EG/OG	6.000	5.212	788
1280/1	Baulos 3	Doppelhaushälfte I	UG/EG/OG	6.250	5.286	964
		Doppelhaushälfte II	UG/EG/OG	6.300	5.300	1.000
Gesamt				4.337	3.672	665

³ unter der **Annahme** von **besonderen Prämissen** → siehe Ausführungen **Kapitel 1.1** und **1.2**
Mag. Georg Strafella

Position	Wert in €	Wert in %
Einkaufspreis (= Verkehrswert 2025)	815.973	15,3%
Kaufnebenkosten	81.597	1,5%
Baukosten	3.242.945	60,9%
Finanzierungskosten	384.638	7,2%
Summe Investitionen	4.525.153	85,0%
Gewinn und Wagnis	798.556	15,0%
Verkehrswert nach Fertigstellung	5.323.710	100,0%

Vergleichsobjekte Wohneinheiten (nach Projektfertigstellung):

Lage		Typ	TZ / Jahr	Datum	Nutzfläche in m²	gewichtete Fläche in m²	Preis in €	Preis in €/m² NF	Preis in €/m² gew. Fläche	Bemerkung
1	2102 Hagenbrunn, Waldmüllerstraße 4	Trans- aktion	1930/ 2024	Mrz. 24	192,00	262,00	900.000	4.688	3.435	Einfamilienhaus; Nutzfläche näherungsweise ermittelt
2	2202 Hagenbrunn, Brennleitenstraße 15	Trans- aktion	1202/ 2025	Jan. 25	145,00	215,00	1.200.000	8.276	5.581	Einfamilienhaus; Nutzfläche näherungsweise ermittelt
3	2202 Hagenbrunn, Brennleitenstraße 41a	Trans- aktion	1987/ 2024	Feb. 24	169,92	209,92	1.050.000	6.179	5.002	Einfamilienhaus; Nutzfläche näherungsweise ermittelt
4	2100 Korneuburg, Wiener Ring 9 Top 9	Trans- aktion	3576/ 2024	Apr. 24	196,17	218,59	1.330.000	6.780	6.085	DG-Wohnung, Erstbezug; Bauträger
5	3400 Klosterneuburg, Holzgasse 123 Top 1	Trans- aktion	1281/ 2025	Apr. 25	154,25	174,47	1.163.000	7.540	6.666	Bauträger, Erstbezug, inkl. Stellplatz
6	3400 Klosterneuburg, Buchberggasse 15 Top 5	Trans- aktion	1976/ 2024	Aug. 24	127,38	152,14	913.340	7.170	6.003	Bauträger, Erstbezug
7	3400 Klosterneuburg, Hauptstraße 13 Top 09	Trans- aktion	2166/ 2024	Aug. 24	137,92	157,94	935.000	6.779	5.920	Bauträger, Erstbezug
8	2102 Bisamberg, Josef-Glock-Gasse 1	Trans- aktion	3141/ 2023	Mai. 23	228,80	258,80	1.053.267	4.603	4.070	Einfamilienhaus; Gst. Fl. 697m²; Nutzfläche näherungsweise ermittelt; kein Erstbezug
9	2102 Bisamberg, Mürzsprung-Straße 18	Trans- aktion	3090/ 2023	Mai. 23	150,00	210,00	850.000	5.667	4.048	Haus inkl. Pool; Gst. Fl. 1.000m²; Nutzfläche näherungsweise ermittelt; kein Erstbezug
10	2102 Bisamberg, Brunnstübengasse 43	Trans- aktion	791/ 2023	Jan. 23	170,00	197,50	900.000	5.294	4.557	Einfamilienhaus inkl. Pool; Gst. Fl. 556m²; kein Erstbezug
11	2100 Korneuburg, Maulpertschstraße 34	Trans- aktion	2884/ 2023	Apr. 23	152,00	177,00	960.000	6.316	5.424	Einfamilienhaus inkl. Inventar (Einbauküche, Fahrnisse; Gartenhütte); Gst. Fl. 500m²; sehr guter Zustand
12	2102 Langenzersdorf, Wiener Straße 93, Top 6	Trans- aktion	4069/ 2023	Jul. 23	128,29	152,87	847.005	6.602	5.541	Doppelhaushälfte, Glorit, Neubau, Erstbezug; inkl. Keller (59,25m²)
Vergleichsobjekte Mittelwert							1.008.468	6.325	5.194	
Vergleichsobjekte Median							947.500	6.459	5.482	
ggst. Liegenschaft Ansatz Einfamilienhaus A				Mai.25	201,73	246,96	1.260.813	6.250	5.105	überdurchschnittliche
ggst. Liegenschaft Ansatz Einfamilienhaus B				Mai.25	243,44	292,90	1.460.640	6.000	4.987	Größenstruktur der geplanten
ggst. Liegenschaft Ansatz Doppelhaus I				Mai.25	184,10	219,56	1.150.625	6.250	5.241	Wohneinheiten; relativ dichte
ggst. Liegenschaft Ansatz Doppelhaus II				Mai.25	163,76	194,56	1.031.688	6.300	5.303	Verbauung

Wien, am 12.06.2025

gez.

Mag. Georg Strafella

Immobiliensachverständiger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5. ANLAGEN

5.1. Grundbuchauszug vom 28.05.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11023 Bisamberg
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 2285

Letzte TZ 20/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.74	Bauf.(10)	(81)	Änderung in Vorbereitung Amtsgasse 10a
1280	GST-Fläche	(1430)	Änderung in Vorbereitung
	Bauf.(10)	96	
	Gärten(10)	1334	
	GESAMTFLÄCHE	(1511)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Wiener Straße 27 + 32 Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH
(FN 462637z)

ADR: Singerstraße 4/23, Wien 1010

b 6491/2021 Kaufvertrag 2021-04-26, Kaufvertrag 2021-10-04 Eigentumsrecht
d 6173/2024 Eröffnung des Konkurses am 26.11.2024 (HG Wien - 3 S 164/24y)

***** C *****

5 a 6491/2021 Pfandurkunde 2021-09-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)

b gelöscht

10 a 5972/2023 Zahlungsbefehl 2023-10-23

PFANDRECHT vollstr. EUR 13.535,86

Kosten EUR 1.301,04 samt 4 % Z seit 2023-09-12,

8,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2022-07-14 bis 2022-12-31

11,08 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-01-01 bis 2023-06-30

12,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-07-01 Basiszinssatz

8,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2022-10-14 bis 2022-12-31

11,08 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-01-01 bis 2023-06-30

12,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-07-01 Basiszinssatz

11,08 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-01-12 bis 2023-06-30

12,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-07-01 Basiszinssatz

11,08 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-04-10 bis 2023-06-30

12,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-07-01 Basiszinssatz

12,58 % Z aus EUR 2.399,46 ab 2023-07-10 Basiszinssatz

Antragskosten EUR 944,02 für

dagobertinvest gmbh (FN 444877g)

(72 E 5480/23f - BG Innere Stadt Wien)

b gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

28.05.2025 10:09:28

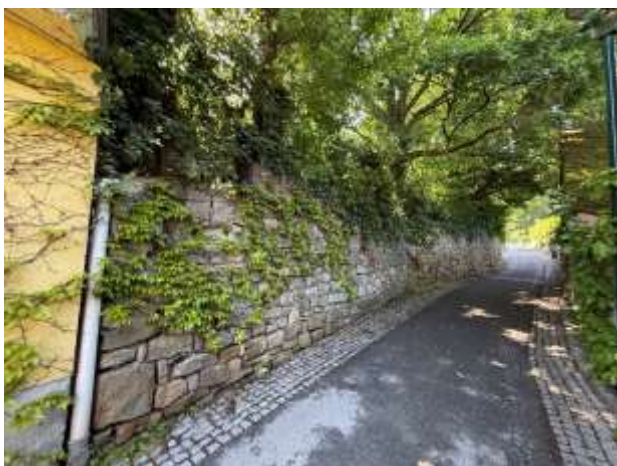
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5.2. Fotos vom 27.05.2025

Bewertungsrelevantes Grundstücksareal:







unmittelbare Umgebung:







5.3. Fotos vom 27.09.2023

Straßenansicht:



Altbestand (Abbruchobjekt):



Kellerflächen Altbestand (zukünftige Vinothek):





ggst. Grundstücksareal Freiflächen:

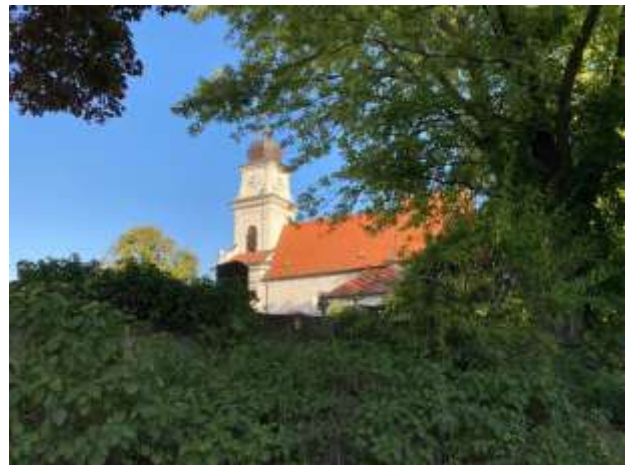




unmittelbare Umgebung:

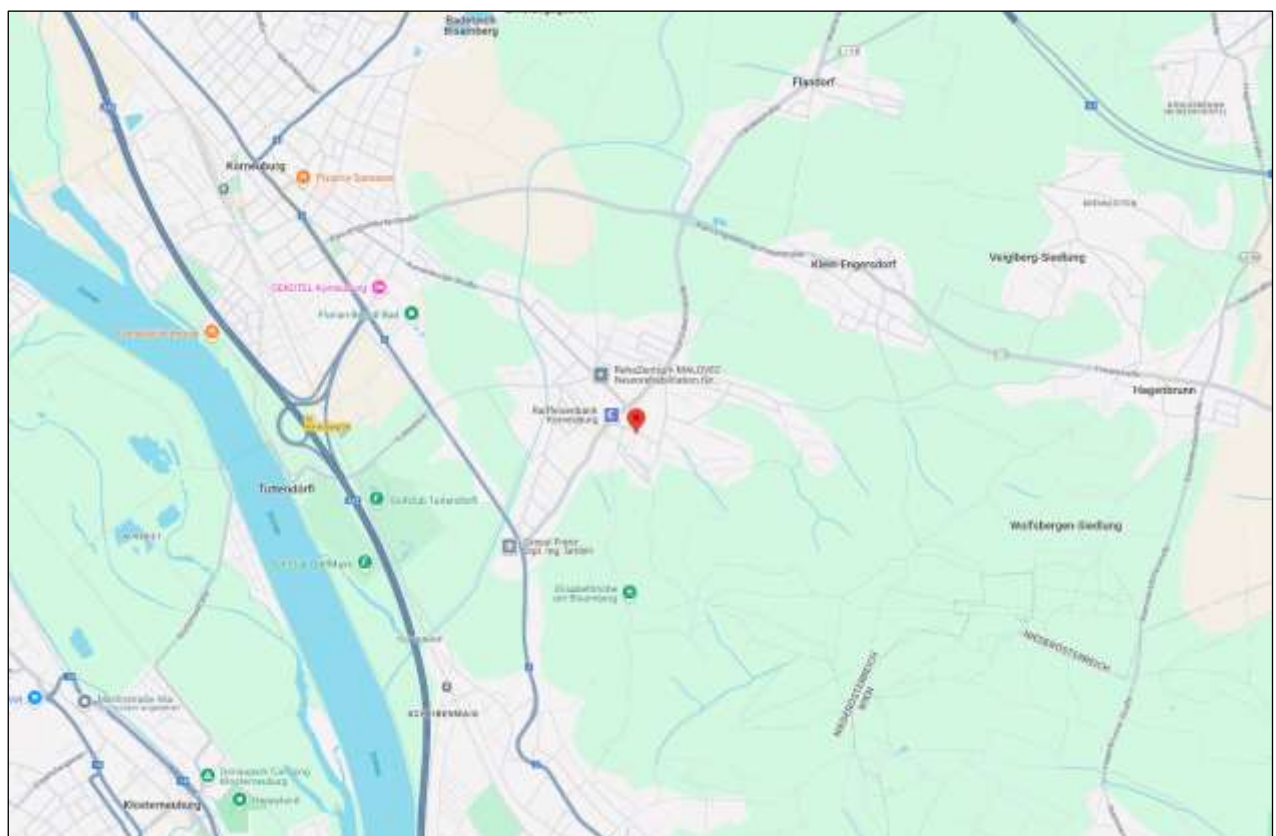
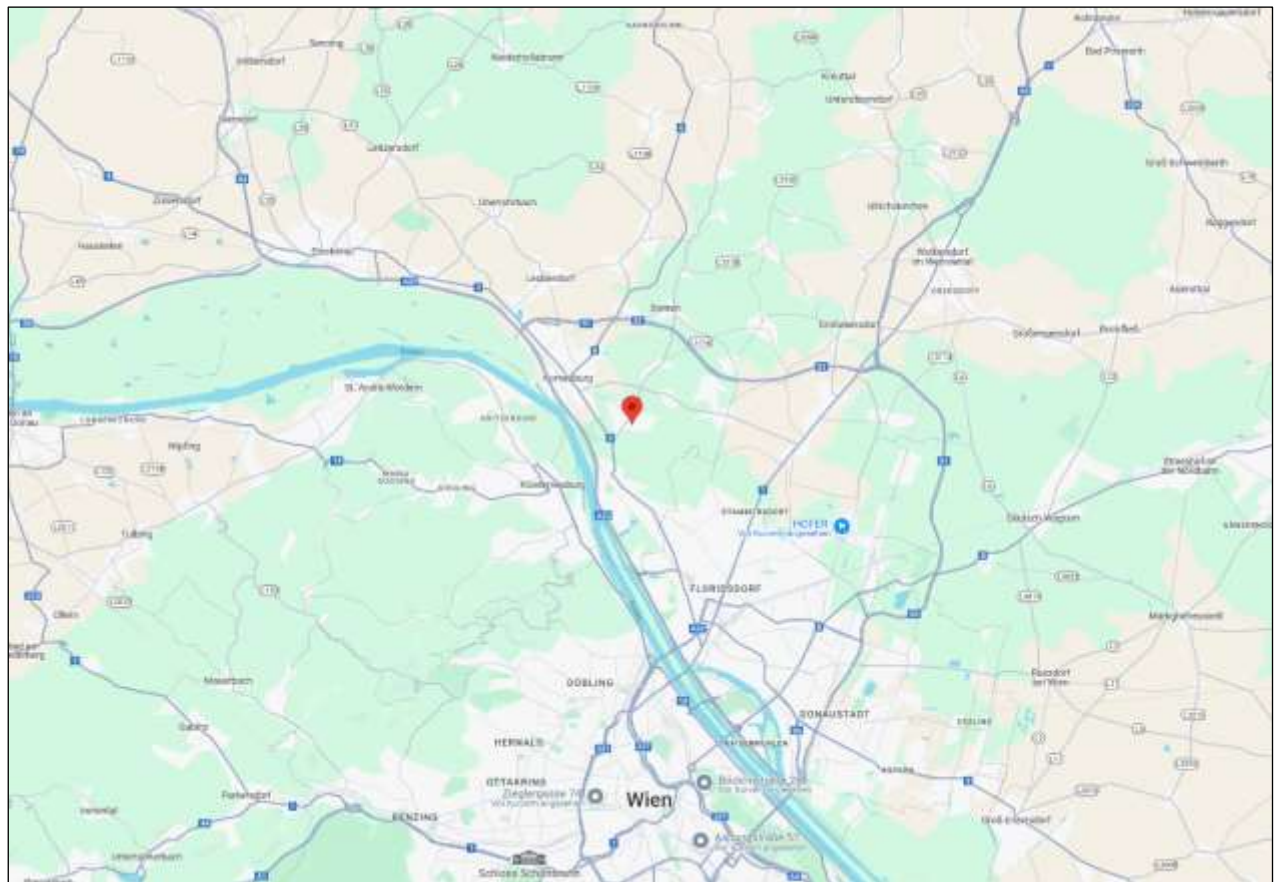






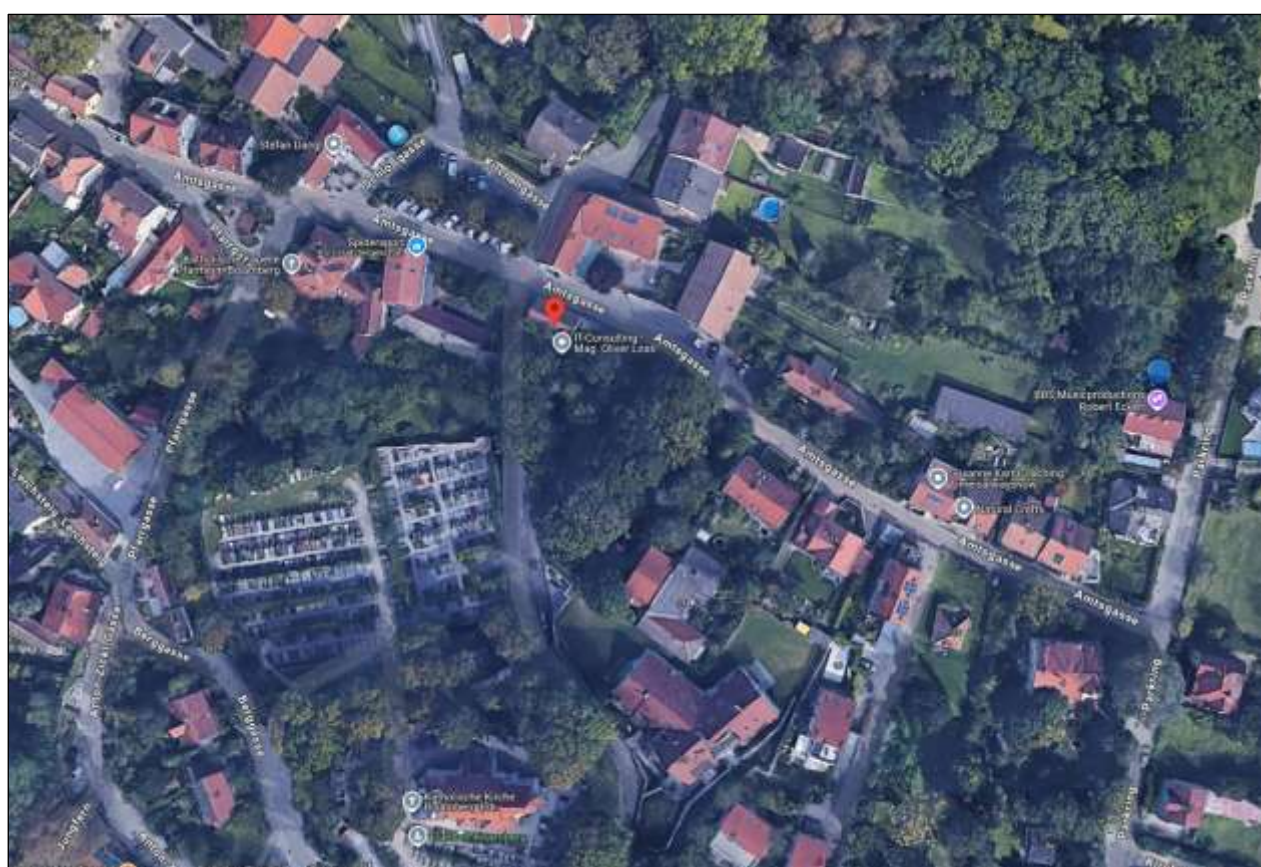
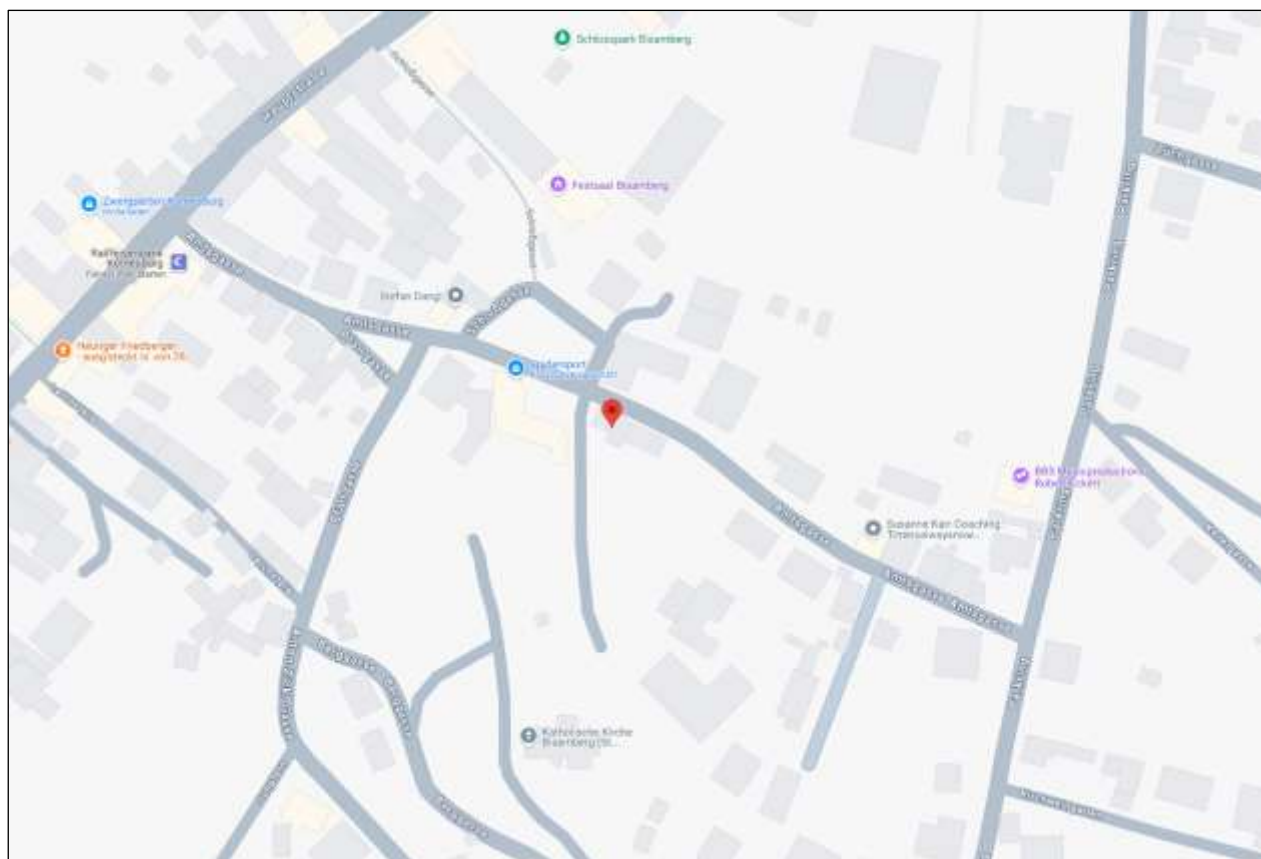


5.4. Lagepläne, Flächenwidmung, etc.



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



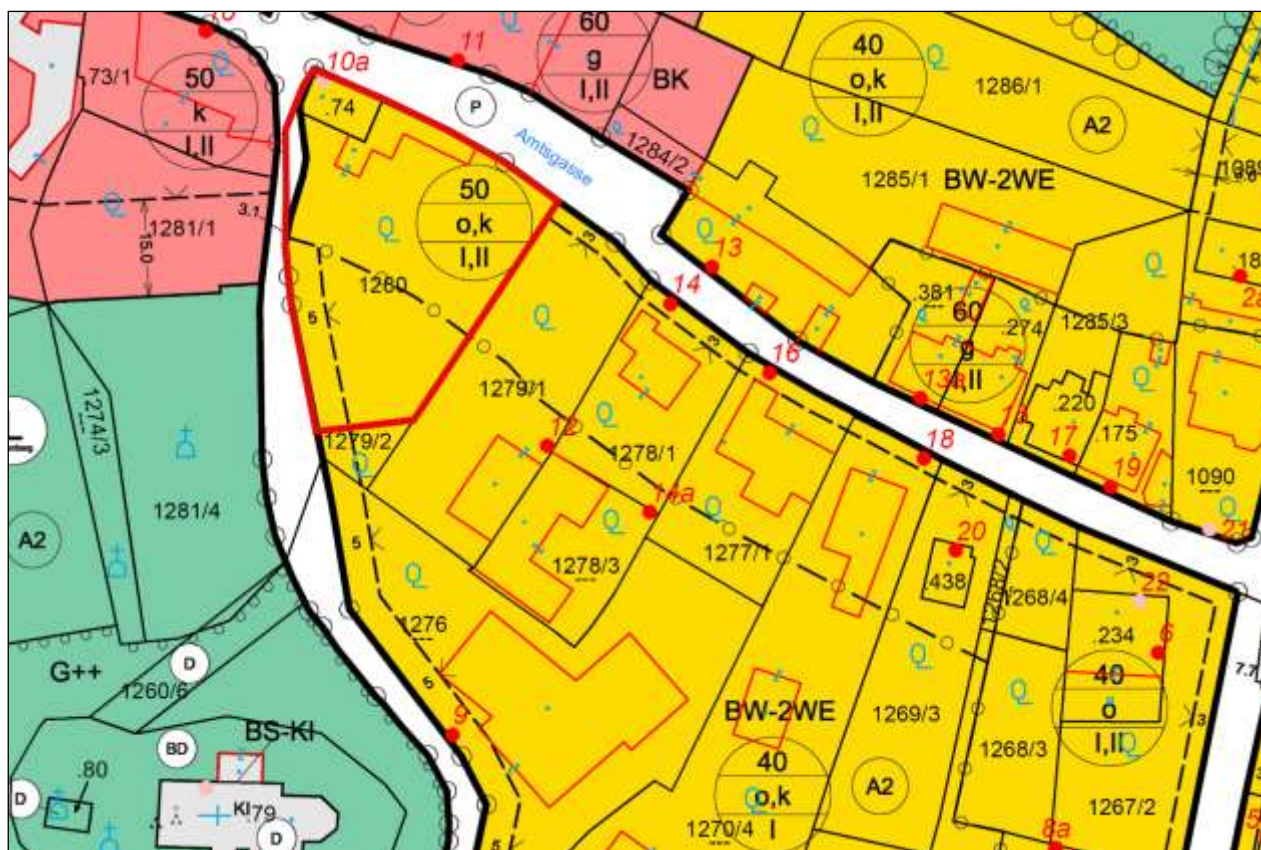
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



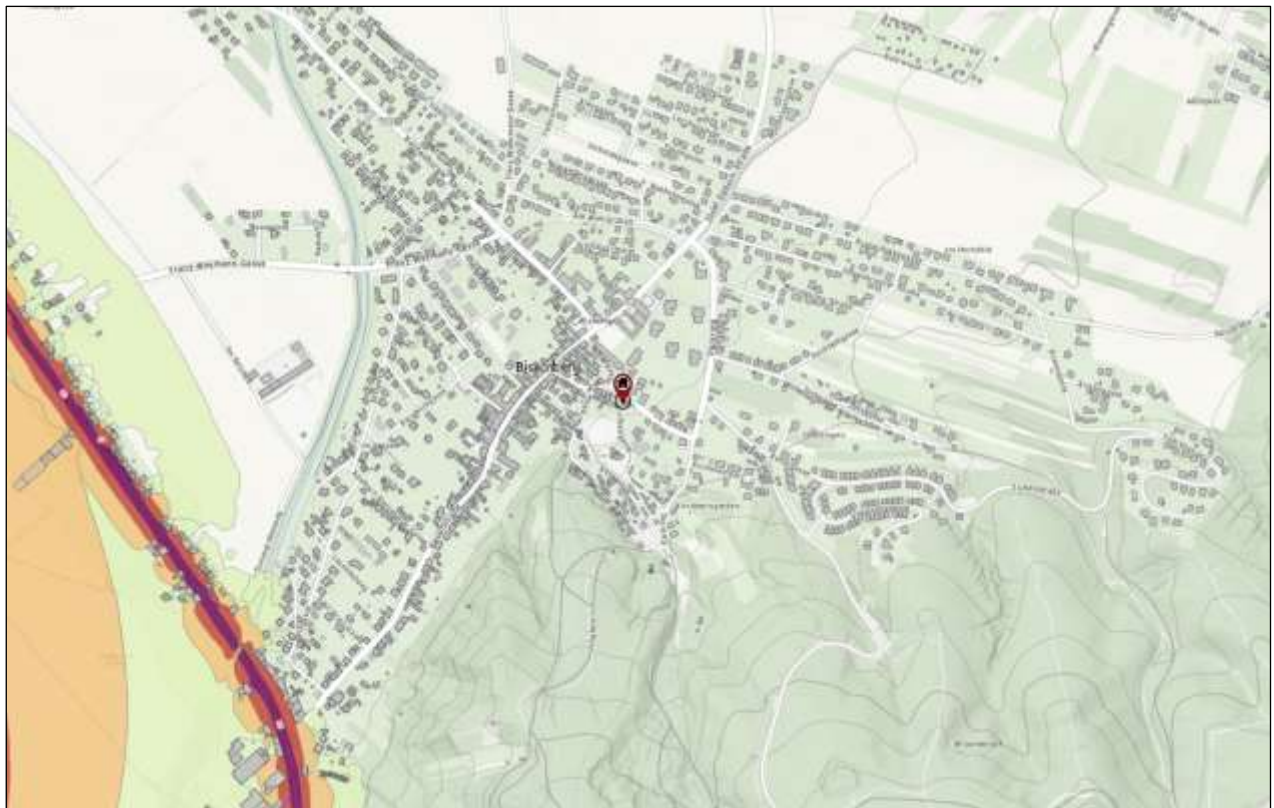
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



KARTENDetails Straße 2022 - Summen- karte - 24h

- Legende**
- > 75 dB
 - 70 - 75 dB
 - 65 - 70 dB
 - 60 - 65 dB
 - 55 - 60 dB
 - Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
 - Linienquellen Landesstraßen
 - Gebäude
 - Lärmschutzwände
 - Kilometrierung
 - Ballungsraum
 - Ballungsraumgrenzen

KARTENDetails Straße 2022 - Summen- karte - 24h

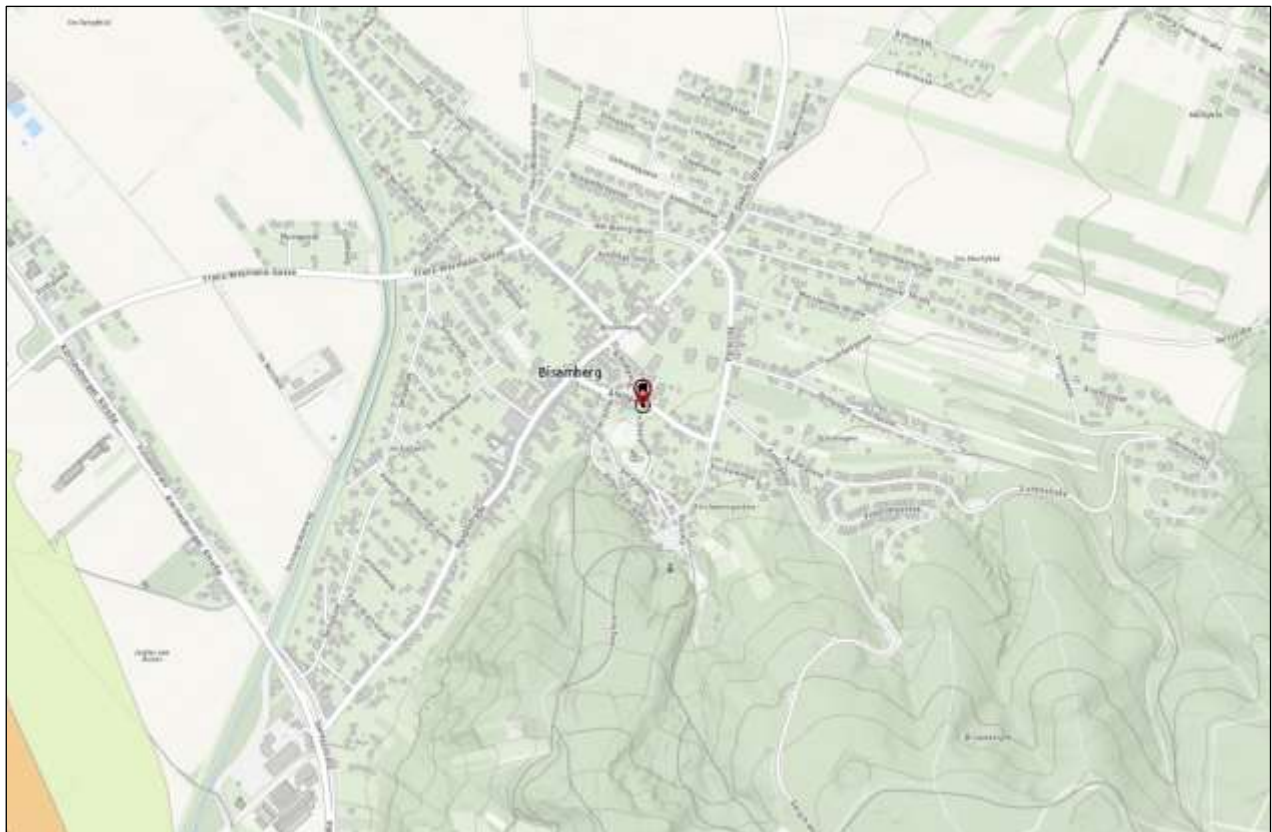
Legende **Infos**

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.



KARTENDetails
 Schiene 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende

Infos

-  > 75 dB
-  70 - 75 dB
-  65 - 70 dB
-  60 - 65 dB
-  55 - 60 dB
-  Grenzwertlinie
-  Linienquellen Straßenbahnen
-  Linienquellen Eisenbahnen
-  Gebäude
-  Lärmschutzwände
-  Kilometrierung
-  Ballungsraum
-  Ballungsraumgrenzen

KARTENDetails
 Schiene 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende

Infos

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

5.5. HORA-Pass vom 04.06.2025

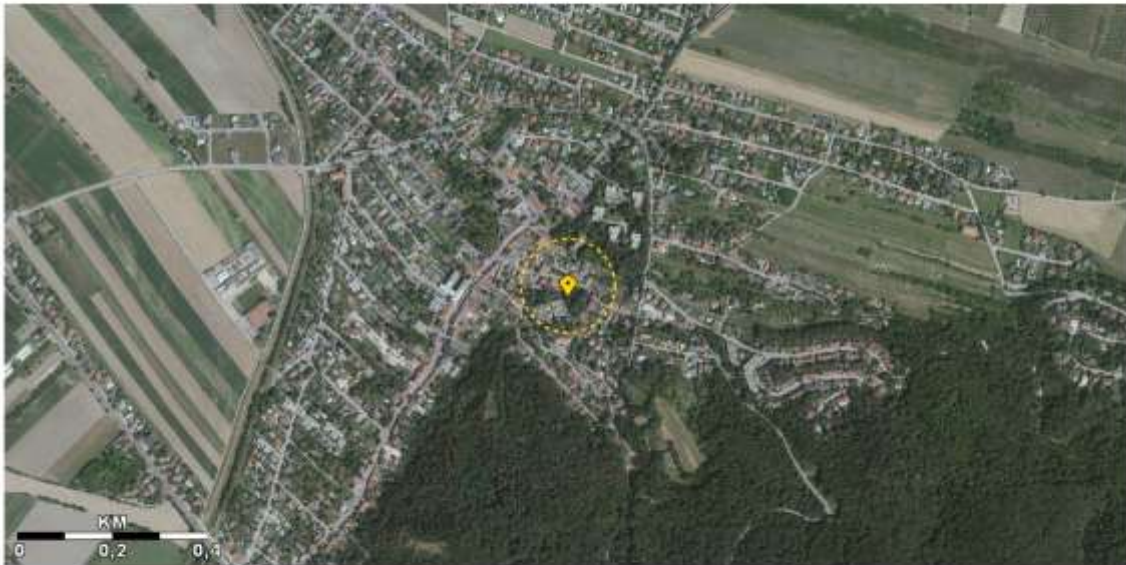
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Amtsgasse 10a, 2102 Bisamberg
Seehöhe: 176 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,33022° N | 16,36262° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



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

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 VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) 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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

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

Schneelast² [kN/m²]

- > 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

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

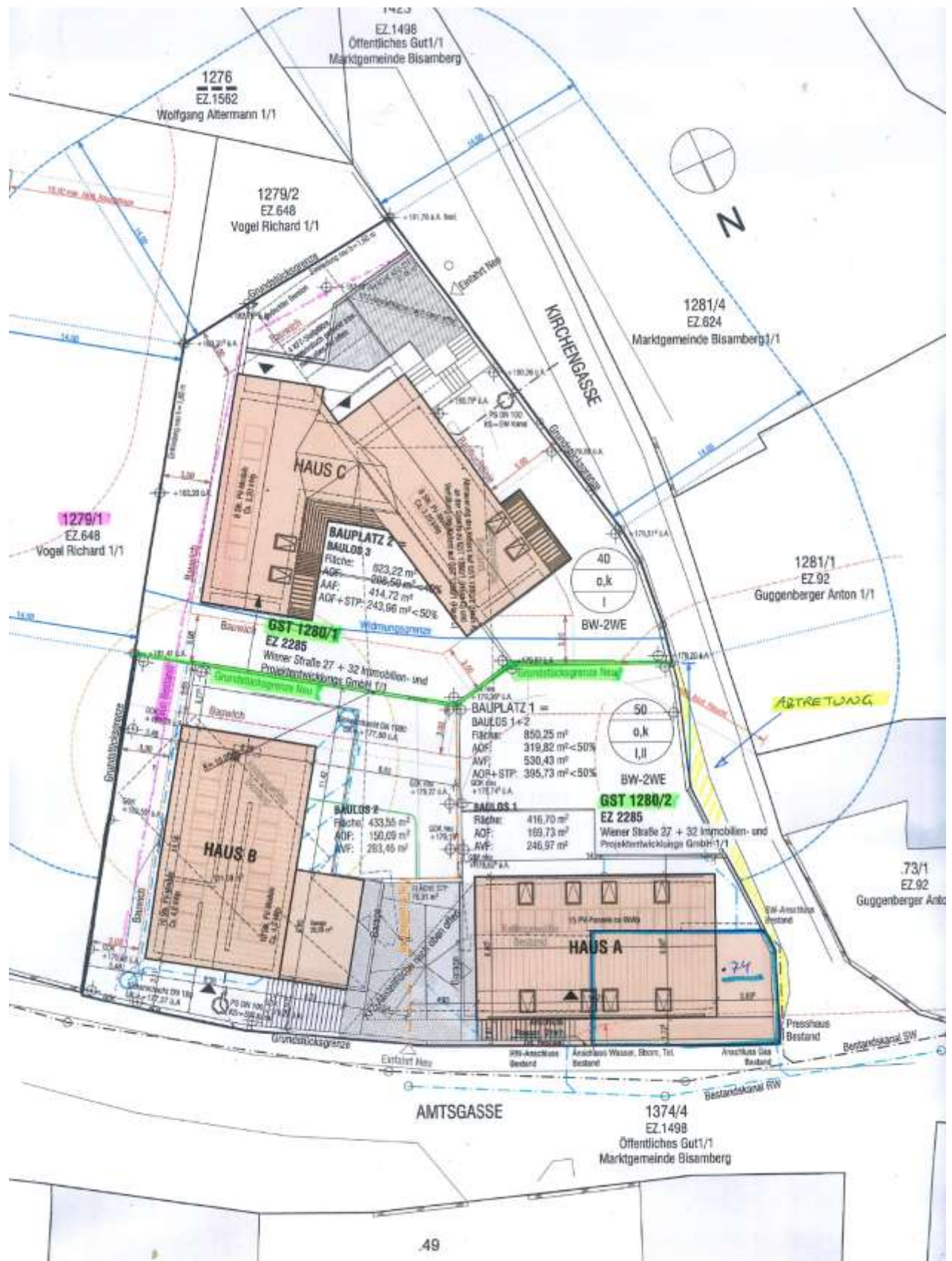
i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

5.6. Einreichplanung Bauträgerprojekt

5.6.1. Übersichtsplan

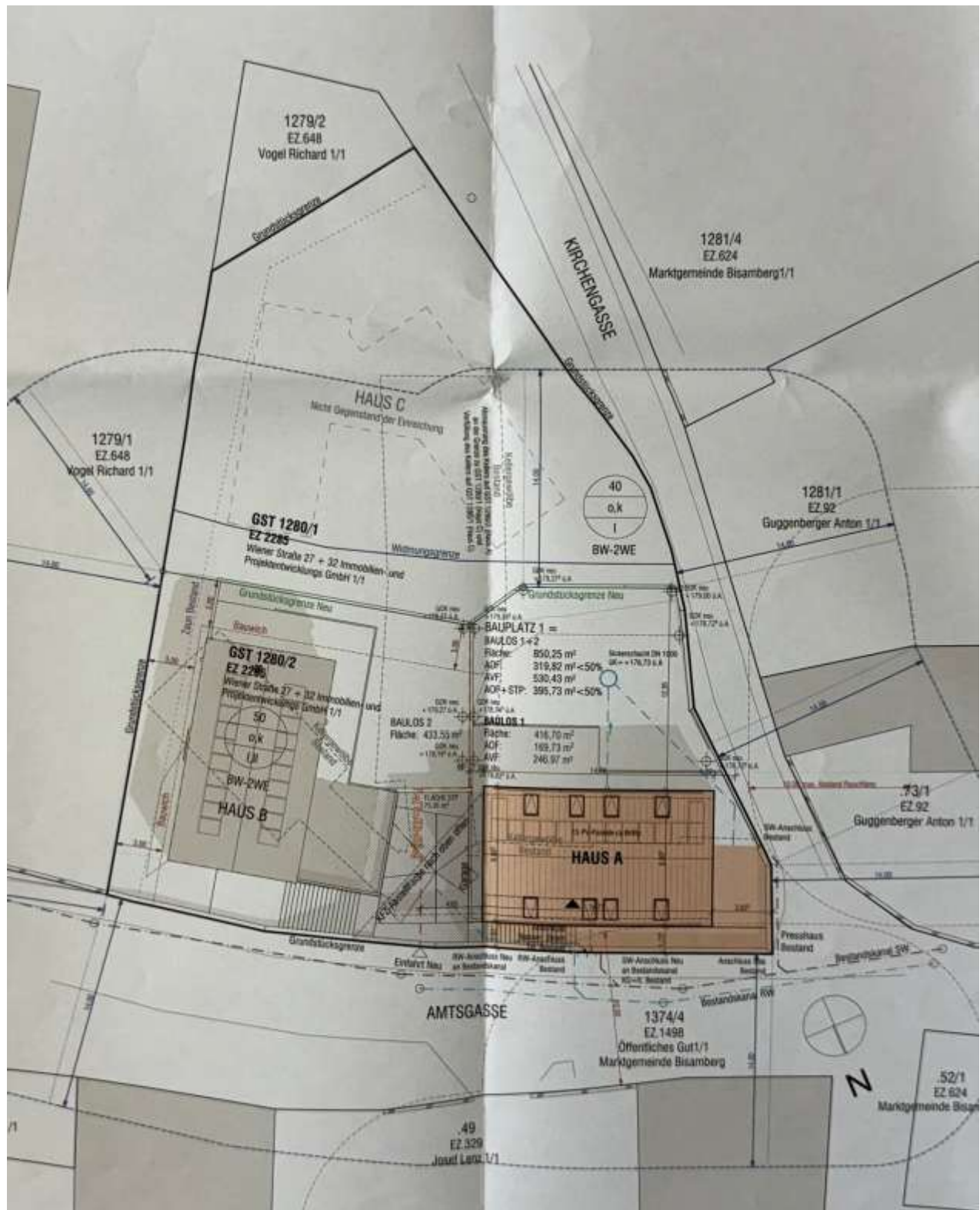


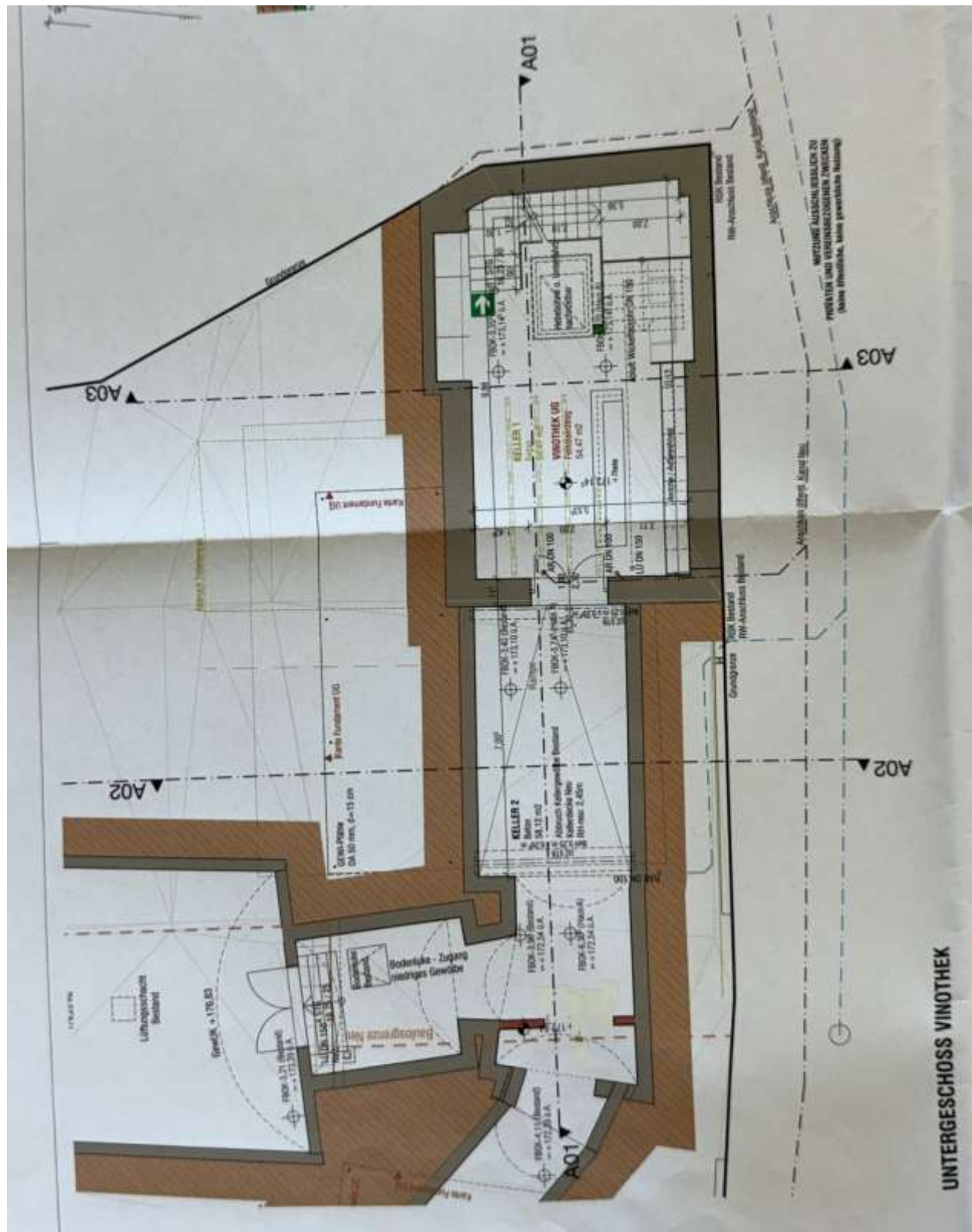
5.6.2. Haus A - Baulos 1

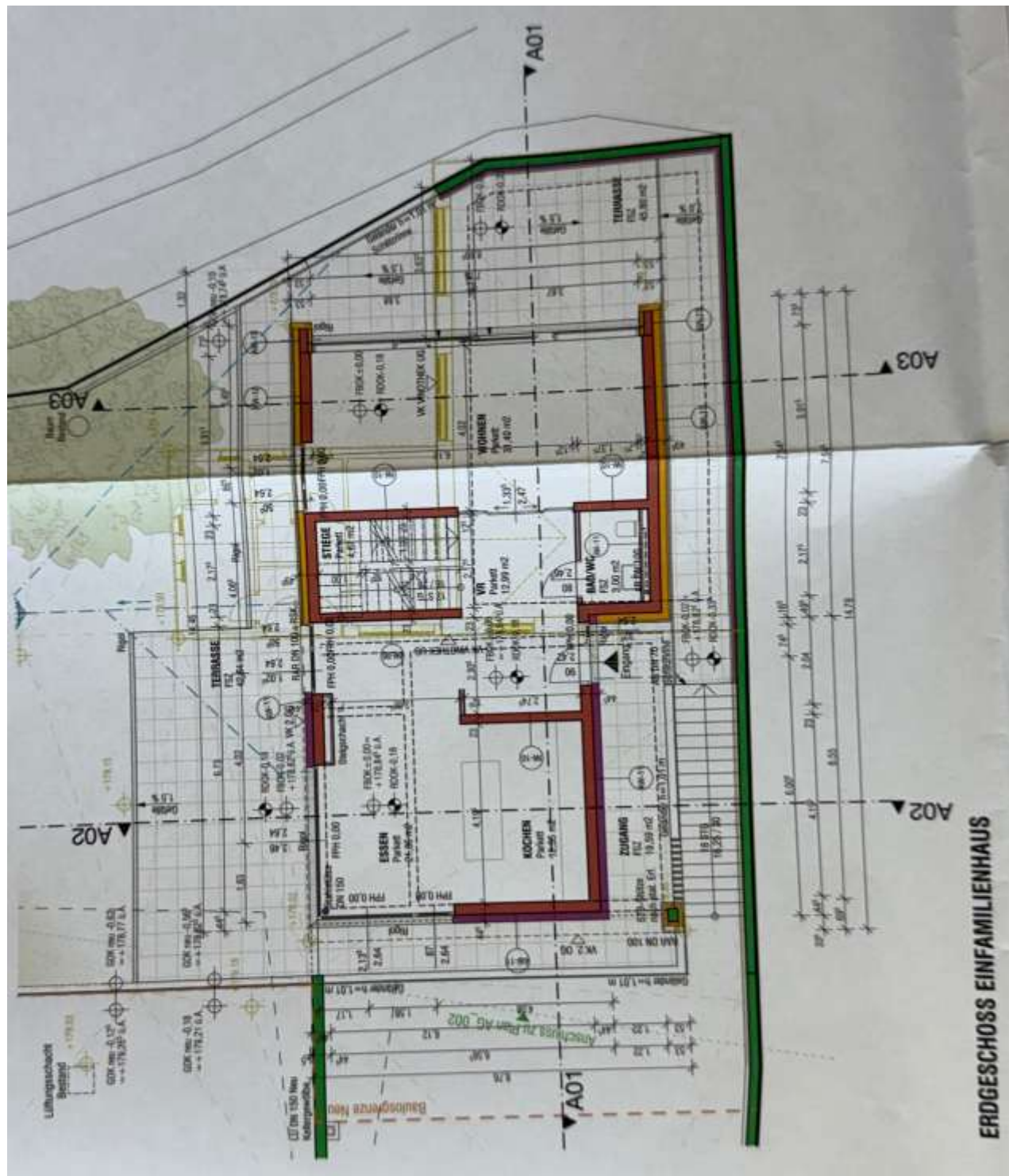
NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES UND NEUBAU EINER PKW-GARAGE MIT ZWEI STELLPLÄTZEN, ANPASSUNG DER EINFRIEDUNG SOWIE UMBAU EINES PRESSHAUSES ZU EINEM PRIVAT GENUTZTEN VEREINSLOKAL (VINO THEK) Liegenschaft 2102 Bisamberg, Amtsgasse 10a und 10b, BAULOS 1, EZ 2285, GST-Nr. 1280/2, Katgem. 11023 Bisamberg										
BEHÖRDE			Marktgemeinde Bisamberg Eing am: 10. Juni 2024 Zahl: Zugewiesen am:							
BAUWERBER Wiener Straße 27+32 Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH Akademiestraße 2/10a 1010 Wien		GRUNDEIGENTÜMER Wiener Straße 27+32 Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH Akademiestraße 2/10a 1010 Wien								
PLANVERFASSTER Architekt Dl. Florian Sedelmaier Seidenstrasse 26/13 1070 Wien		BAUFÜHRER								
EINREICHPLAN			<table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 100%;"> <tr> <td style="padding: 5px;">A</td> <td style="padding: 5px;">B</td> <td style="padding: 5px;">C</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">D</td> <td style="padding: 5px;">E</td> <td style="padding: 5px;">F</td> </tr> </table>		A	B	C	D	E	F
A	B	C								
D	E	F								
Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan - HAUS A										
PROJ./PLANNR. 240_AG_001	DATUM 15.12.2023	2	GEZEICHNET FSE, AKA, LGE	MASSTAB 1:100, 1:200, 1:500, 1:170,21 PLANGRÖSSE A0						
		ARCHITEKT SEDELMAIER staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker								
office@architektur-buero.at http://www.architektur-buero.at										

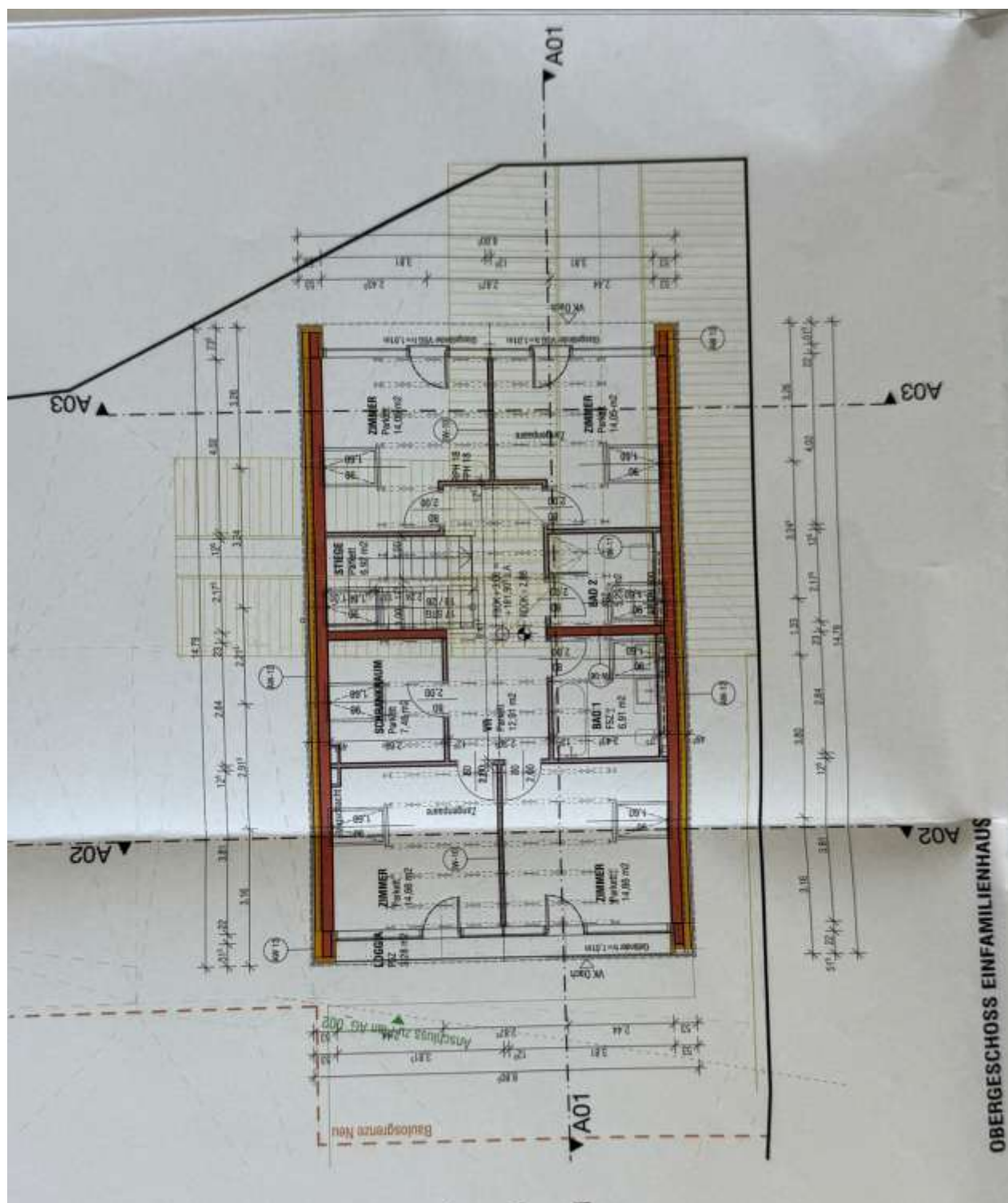
Mag. Georg Strafella

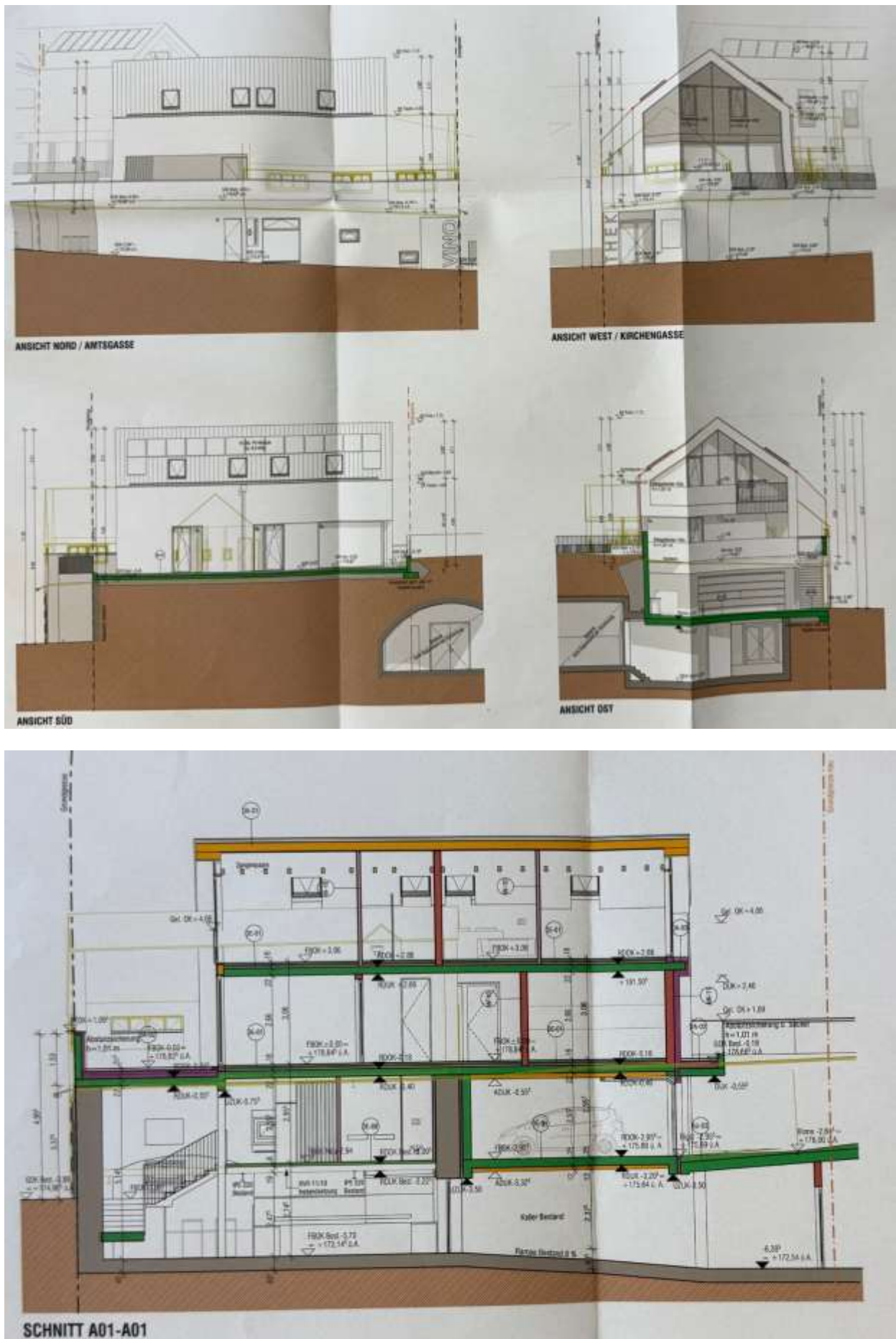
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





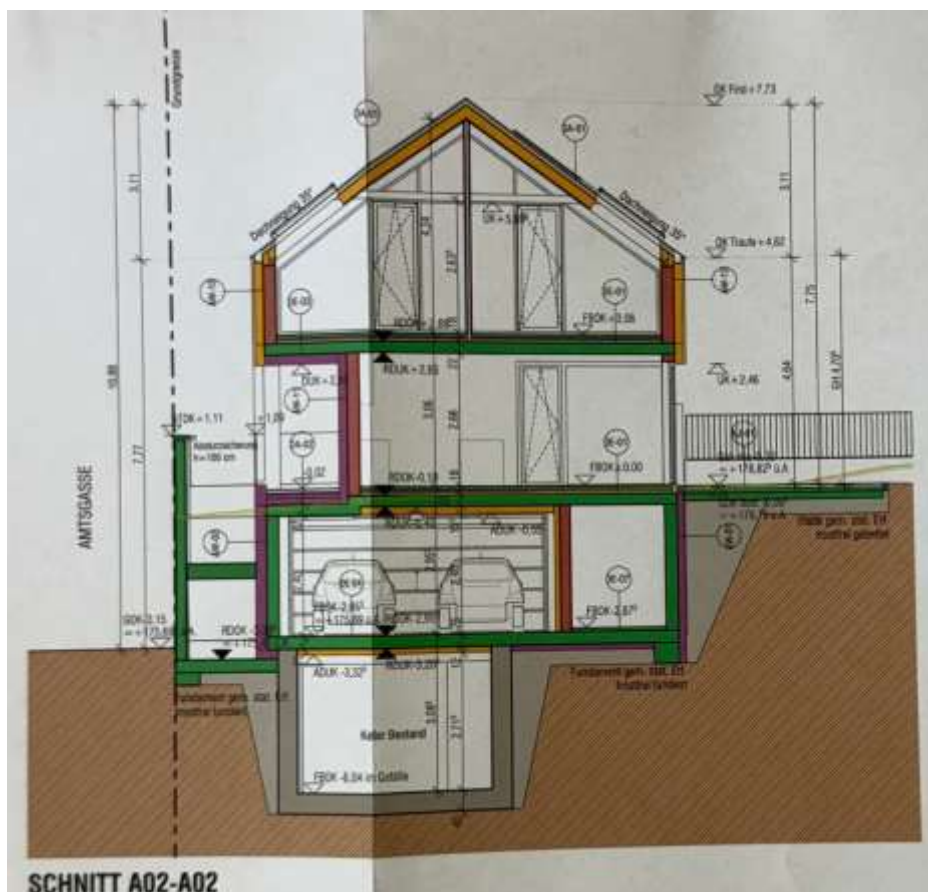
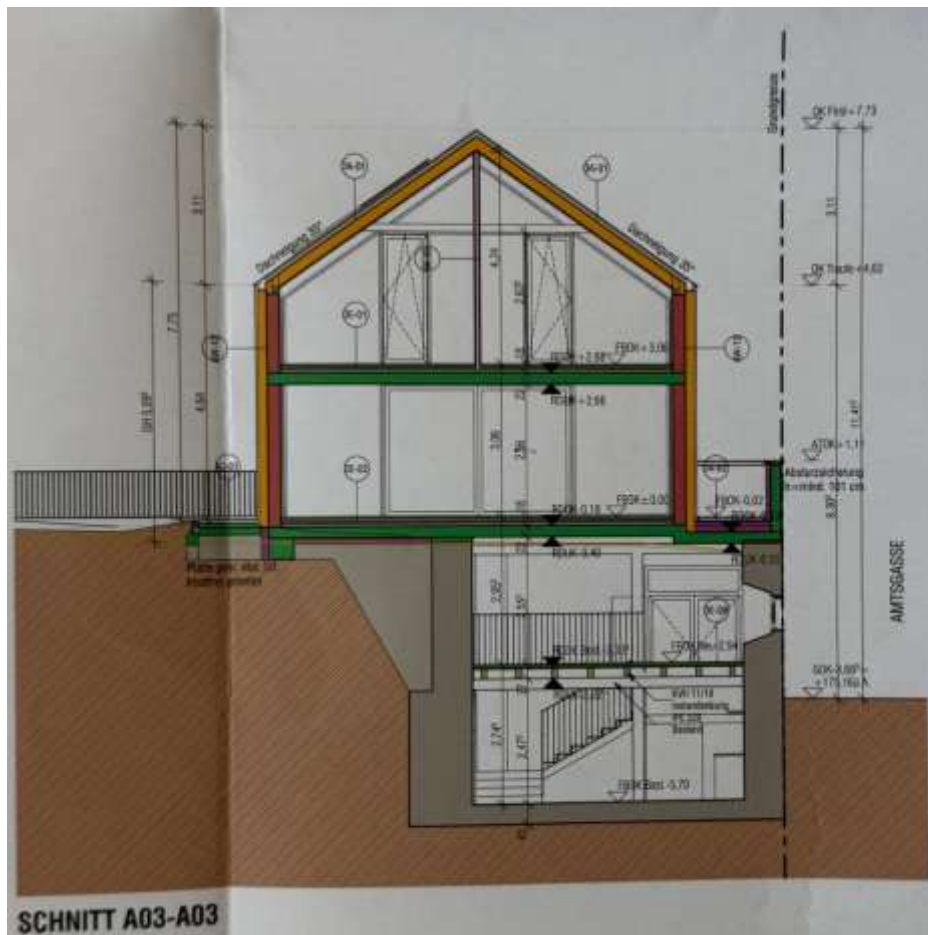






Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

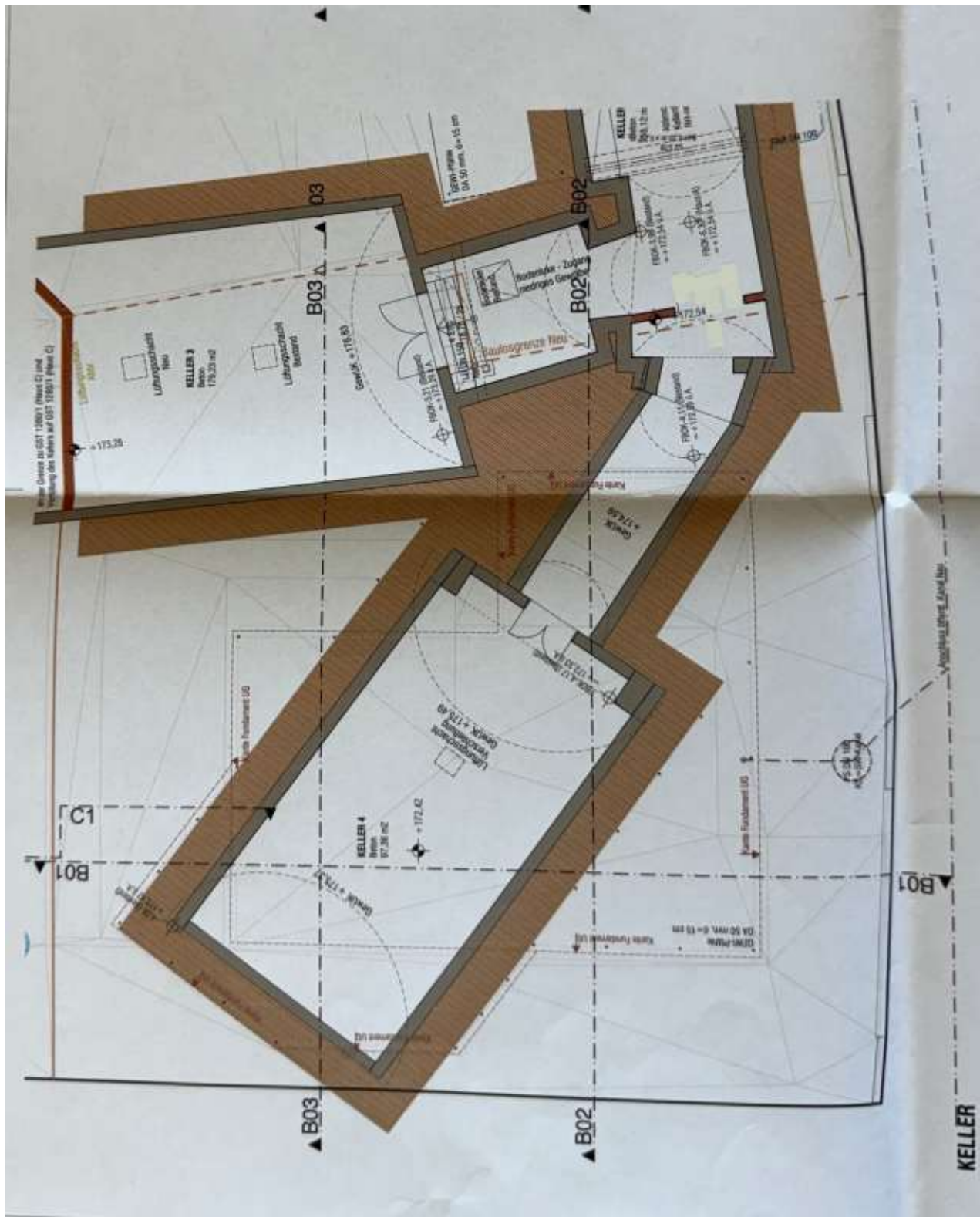
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5.6.3. Haus B - Baulos 2

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES UND NEUBAU EINER PKW-GARAGE MIT ZWEI STELLPLÄTZEN, ANPASSUNG DER EINFRIEDUNG Liegenschaft 2102 Bisamberg, Amtsgasse 10a und 10b BAULOS 2 EZ 2285, GST-Nr. 1280/2, Katgem. 11023 Bisamberg											
BEHÖRDE			Marktgemeinde Bisamberg Eing am 10. Juni 2024 Zahl: Zugewiesen am:								
BAUWERBER Wiener Straße 27+32 Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH Akademiestraße 2/10a 1010 Wien			GRUNDEIGENTÜMER Wiener Straße 27+32 Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH Akademiestraße 2/10a 1010 Wien								
PLANVERFASSTER Architekt Dl Florian Sedelmaier Seidengasse 25/13 1070 Wien			BAUFÜHRER								
EINREICHPLAN					<table border="1" style="margin: 0 auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">A</td> <td style="padding: 5px;">B</td> <td style="padding: 5px;">C</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">D</td> <td style="padding: 5px;">E</td> <td style="padding: 5px;">F</td> </tr> </table>	A	B	C	D	E	F
A	B	C									
D	E	F									
Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan - HAUS B											
PROJ./PLANNR. 240_AG_002	DATUM 15.12.2023	2	GEZEICHNET FSE, AKA, LGE	MASSTAB 1:100, 1:200, 1:116,04	PLANGRÖSSE A0						
 ARCHITEKT SEDELMAIER Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker office@architektur-buero.at http://www.architektur-buero.at											

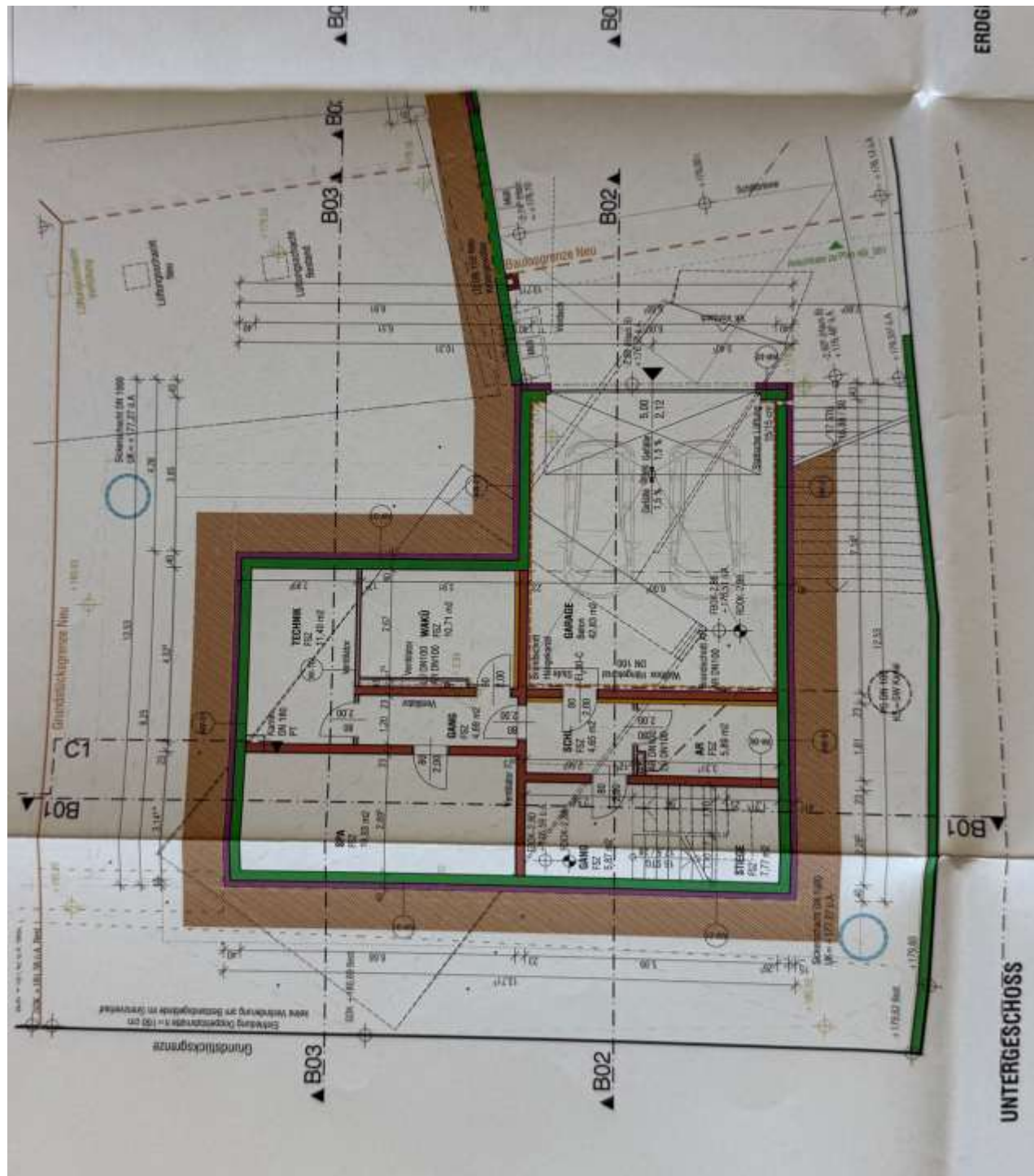
Mag. Georg Strafella

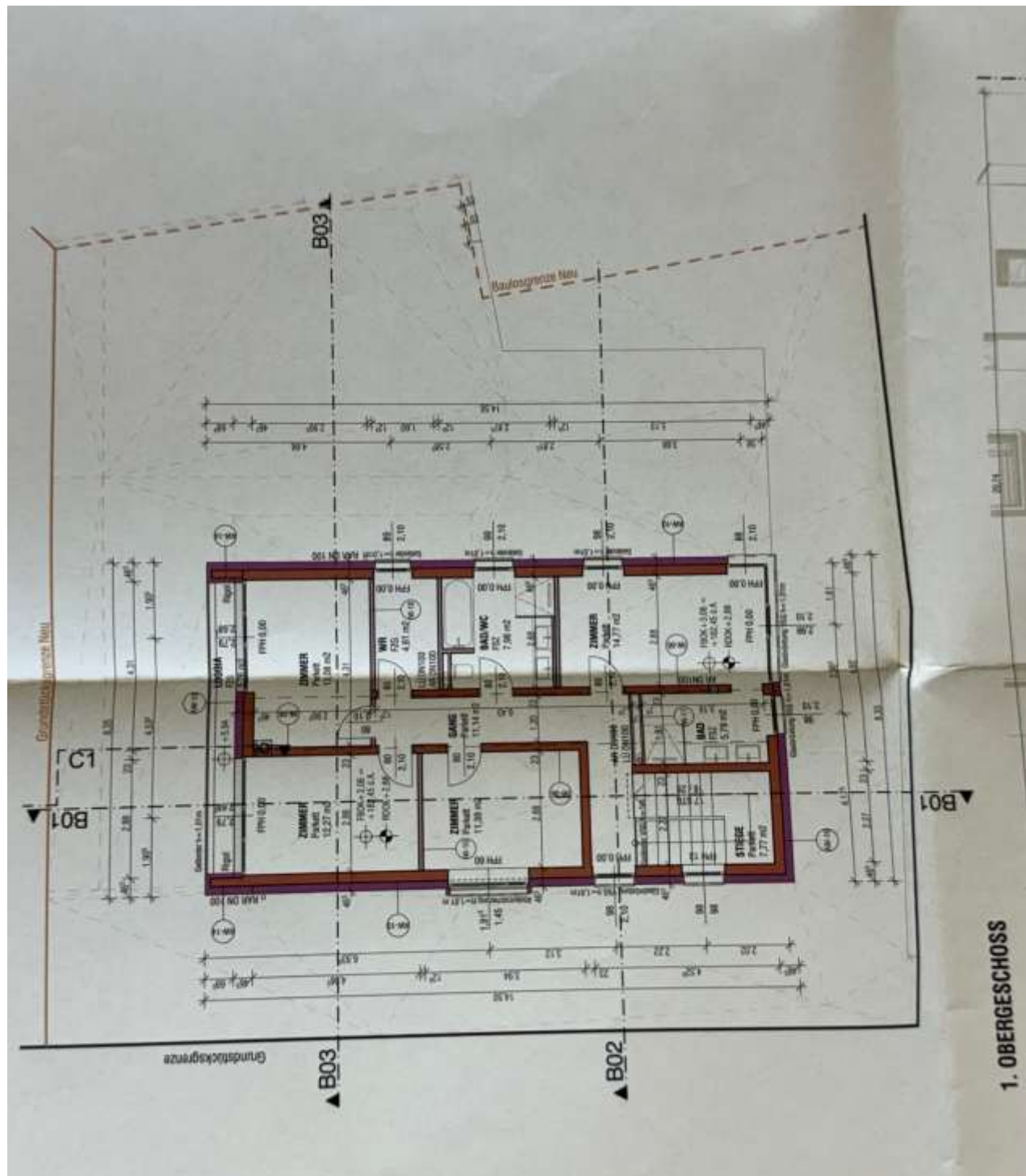
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

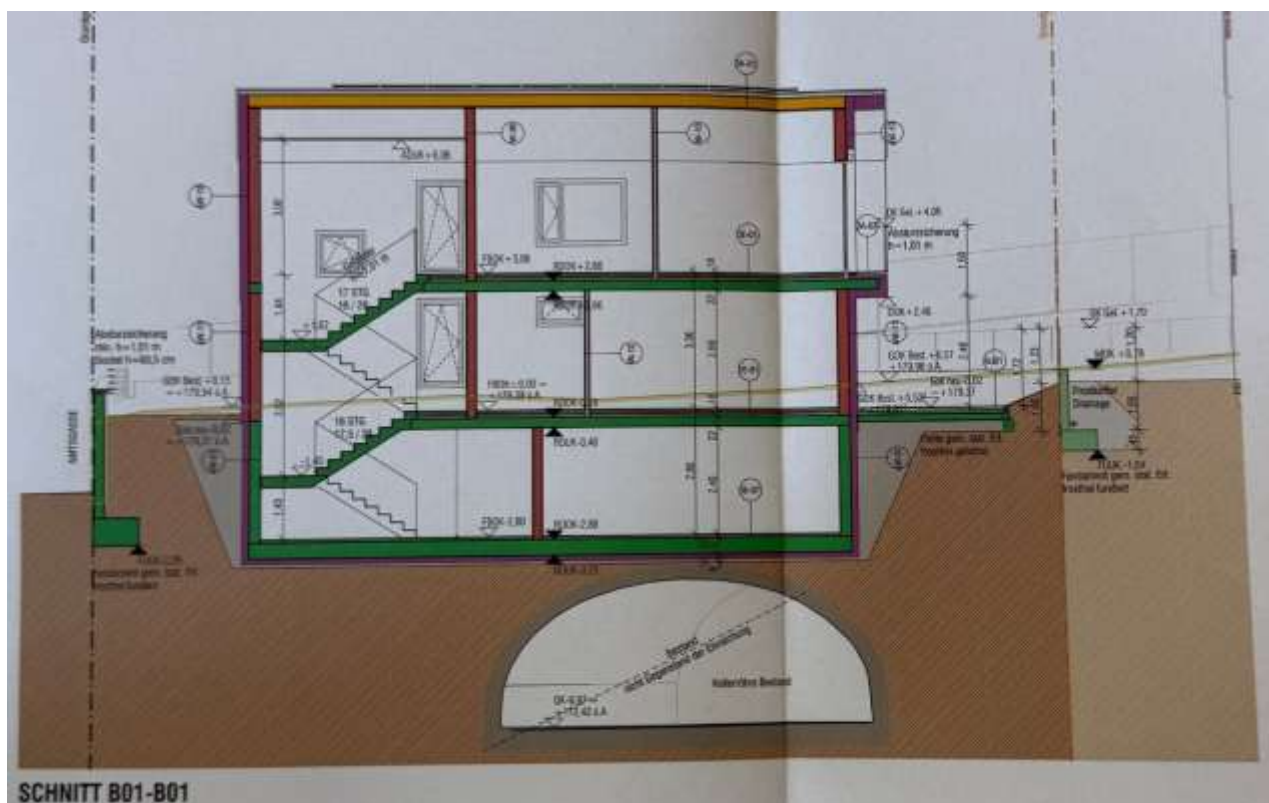
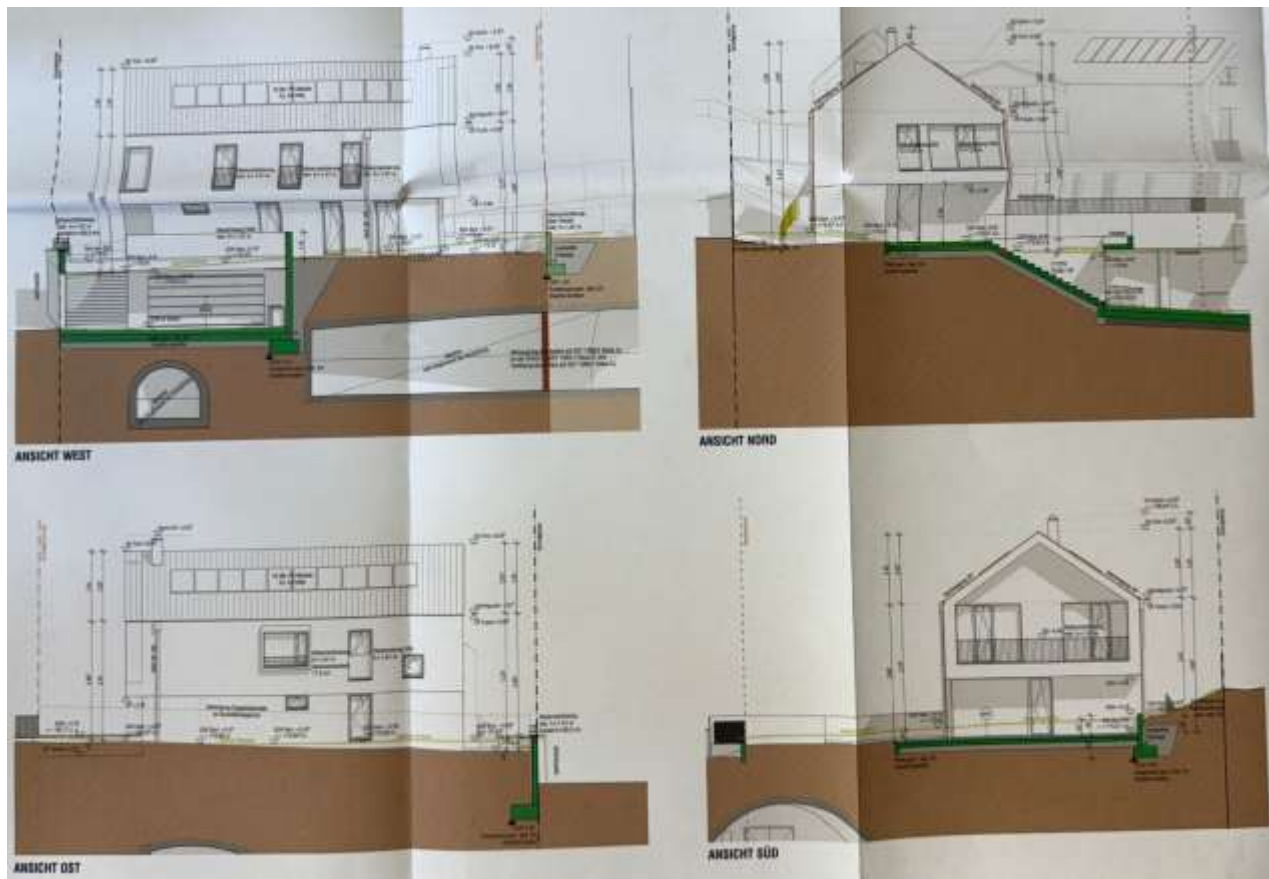


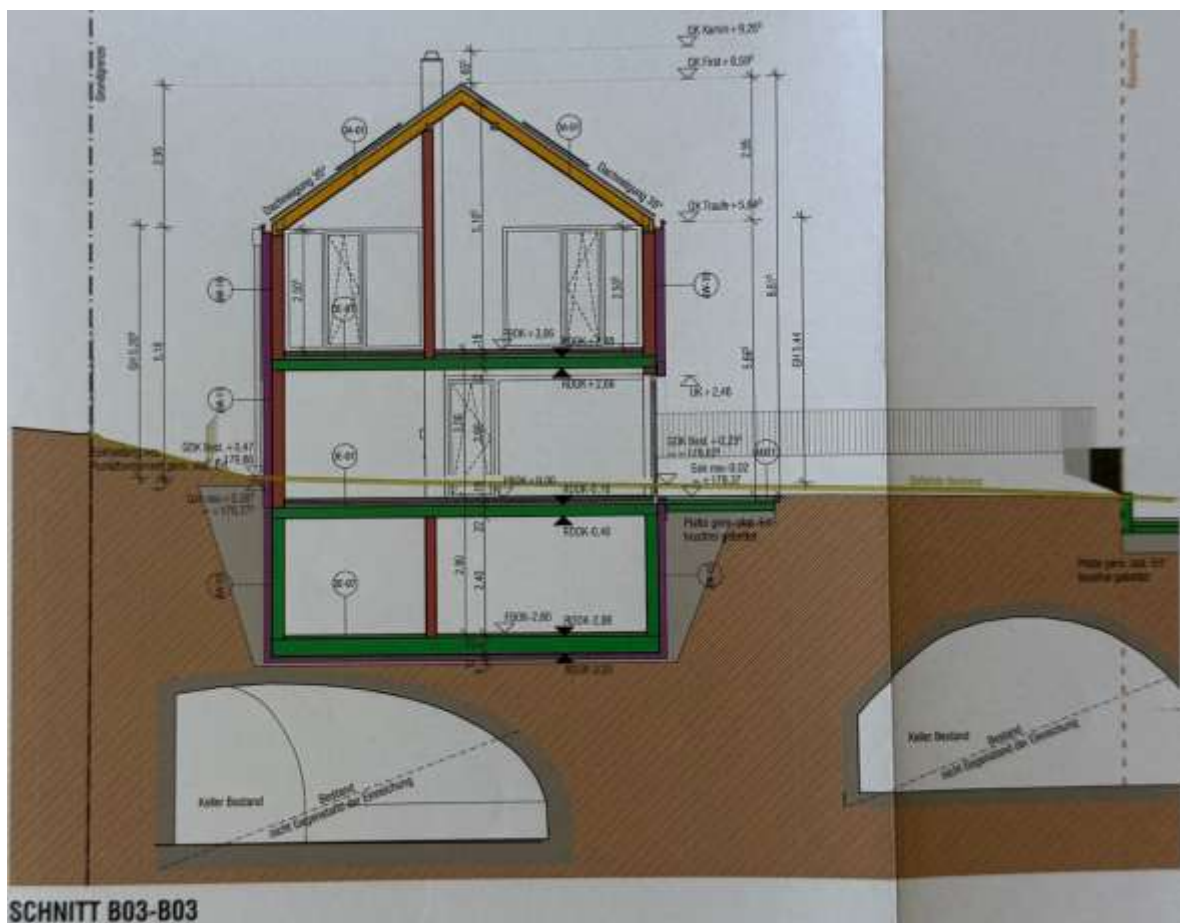
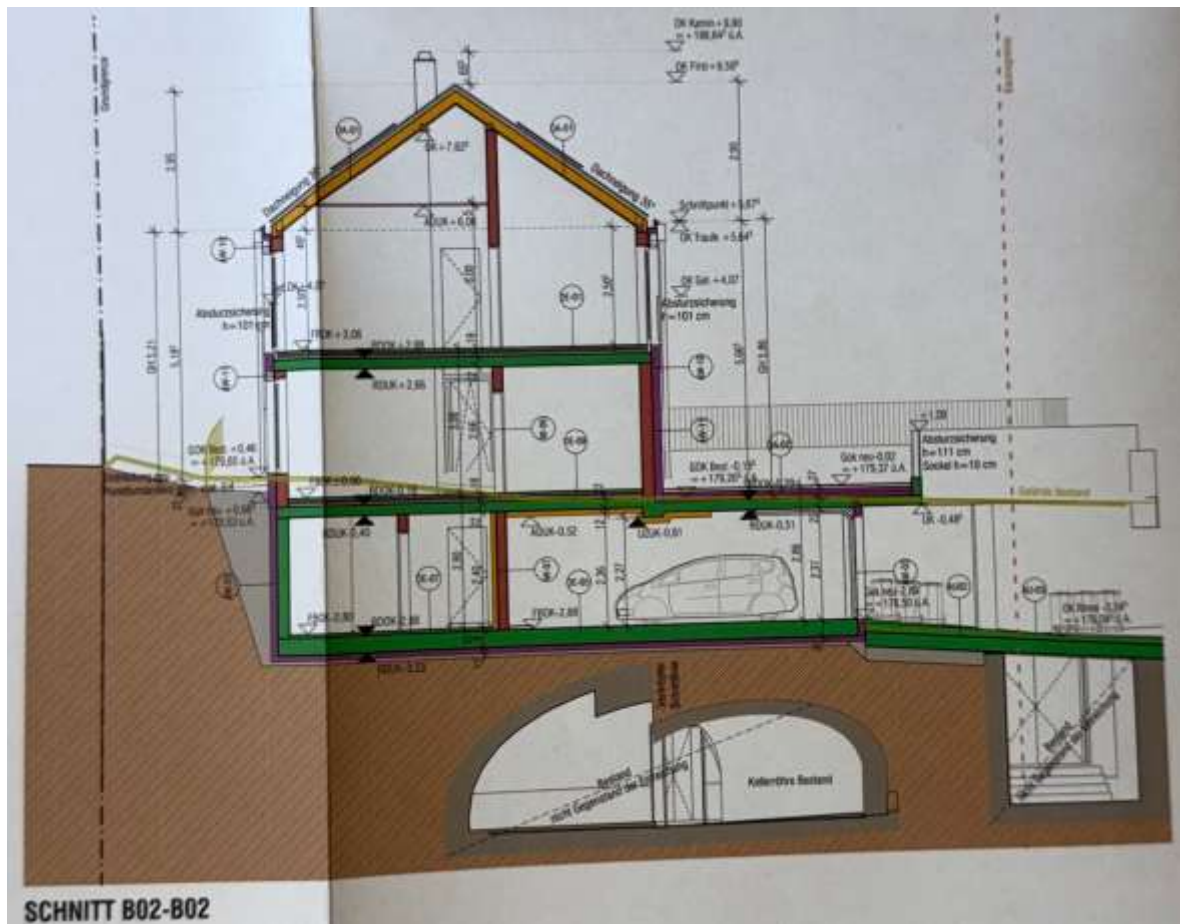
Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger









Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5.6.4. Haus C - Baulos 3

NEUBAU EINES DOPPELHAUSES

UND NEUBAU VON 4 UNTERIRDISCHEN TW. OFFENEN STELLPLÄTZEN, ANPASSUNG DER EINFRIEDUNG

Liegenschaft 2102 Bisamberg, Kirchengasse 3a und 3b,
BAULOS 3,
 EZ 2285, GST-Nr. 1280/1, Katgem. 11023 Bisamberg

BEHÖRDE

Marktgemeinde Bisamberg

Eng. am 10. Juni 2024

Zahl:

Zugewiesen am:

BAUWERBER

Wiener Straße 27+32
 Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH

Akademiestraße 2/10a
 1010 Wien

GRUNDEIGENTÜMER

Wiener Straße 27+32
 Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH

Akademiestraße 2/10a
 1010 Wien

PLANVERFASSER

Architekt
 DI Florian Sedelmaier

Sedelmaier 26/13
 1070 Wien

BAUFÜHRER

EINREICHPLAN

A	B	C
D	E	F

Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Lageplan - **HAUS C**

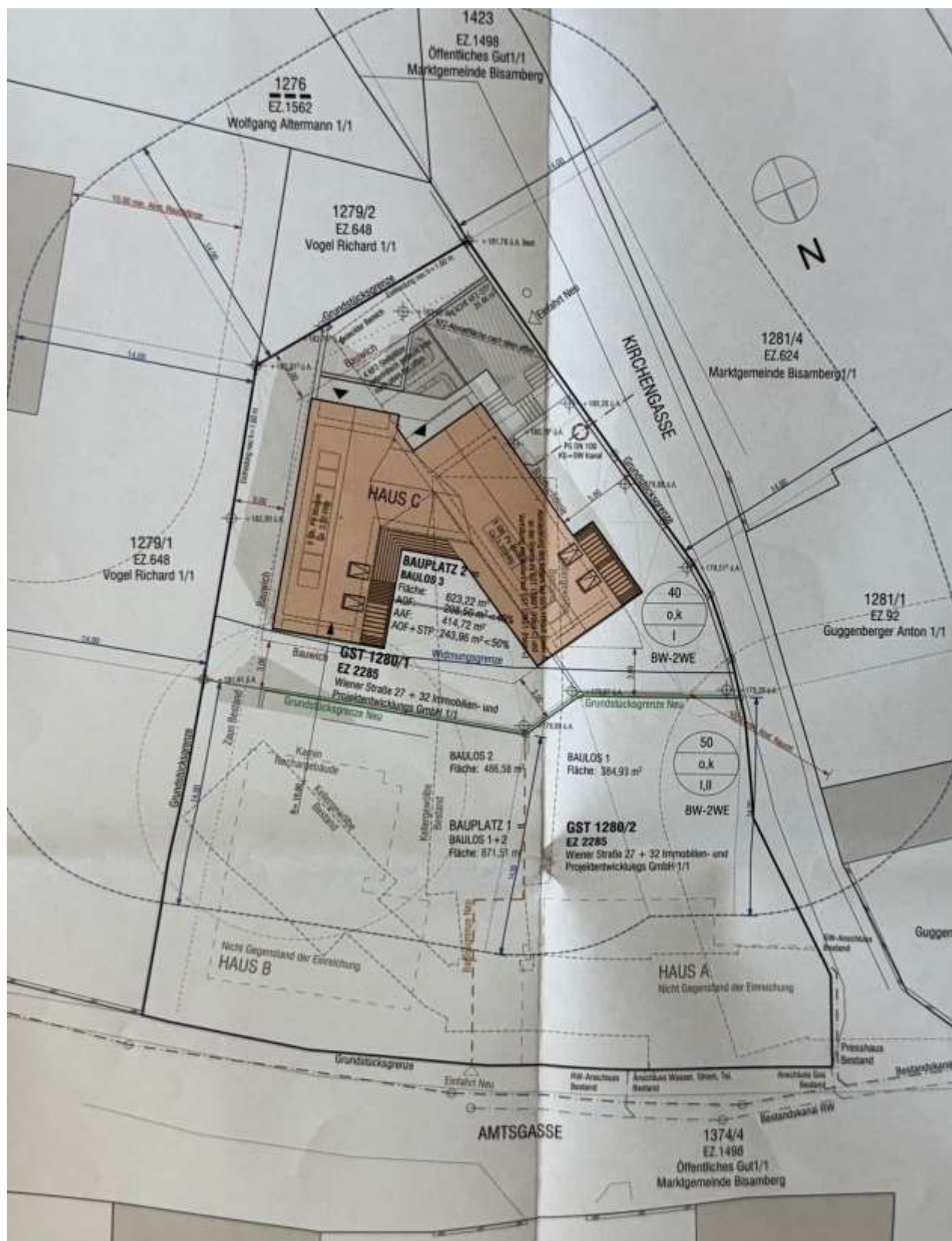
PROJ./PLANNR. 240_AG_003	DATUM 15.12.2023	2	GEZEICHNET FSE, AKA	MASSTAB 1:100, 1:200, 1:500, 1:116,04	PLANGRÖSSE A0
-----------------------------	---------------------	---	------------------------	--	------------------

 **ARCHITEKT SEDELMAIER**
 Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

office@architektur-buero.at
 http://www.architektur-buero.at

Mag. Georg Strafella

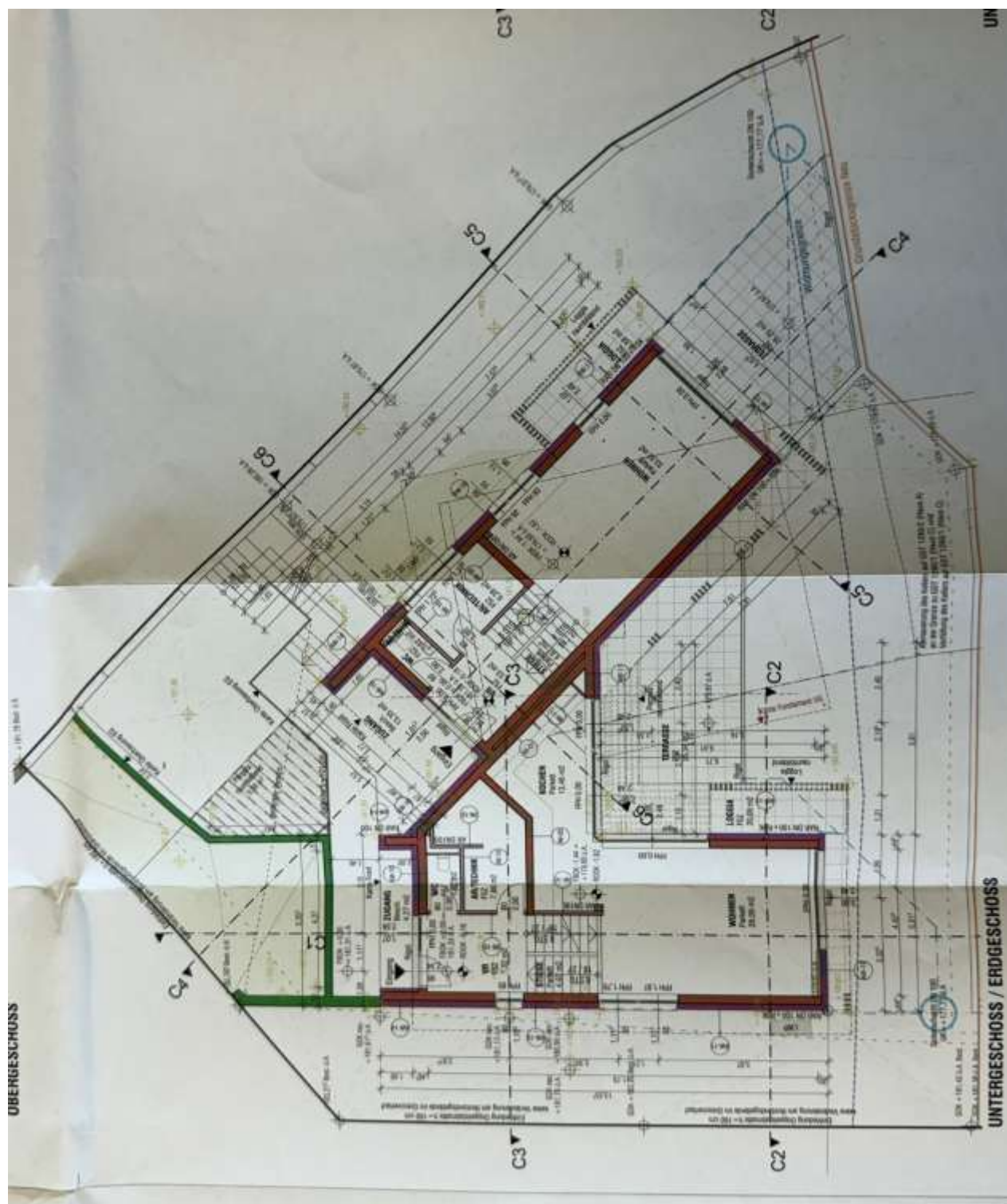
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

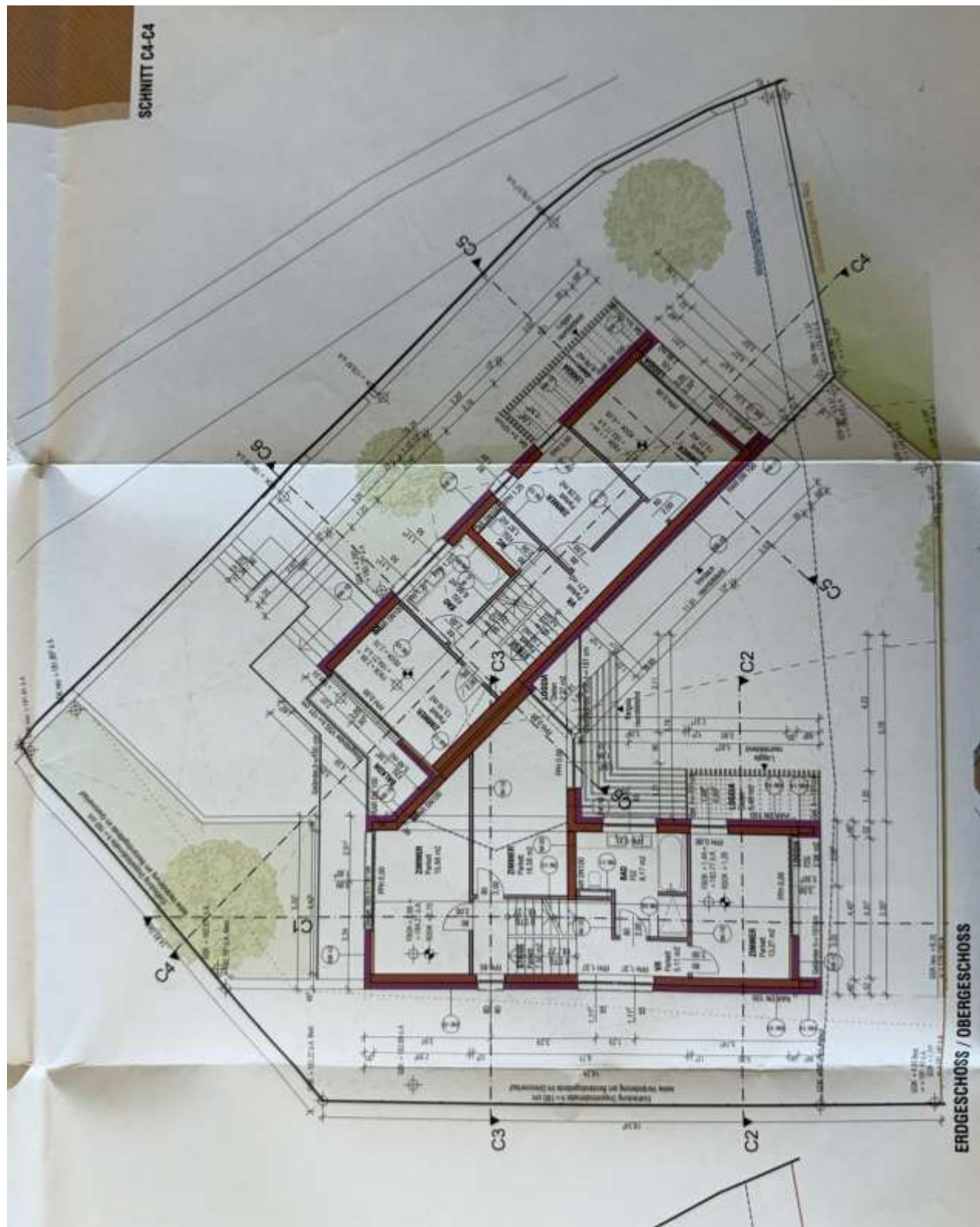




Mag. Georg Strafella

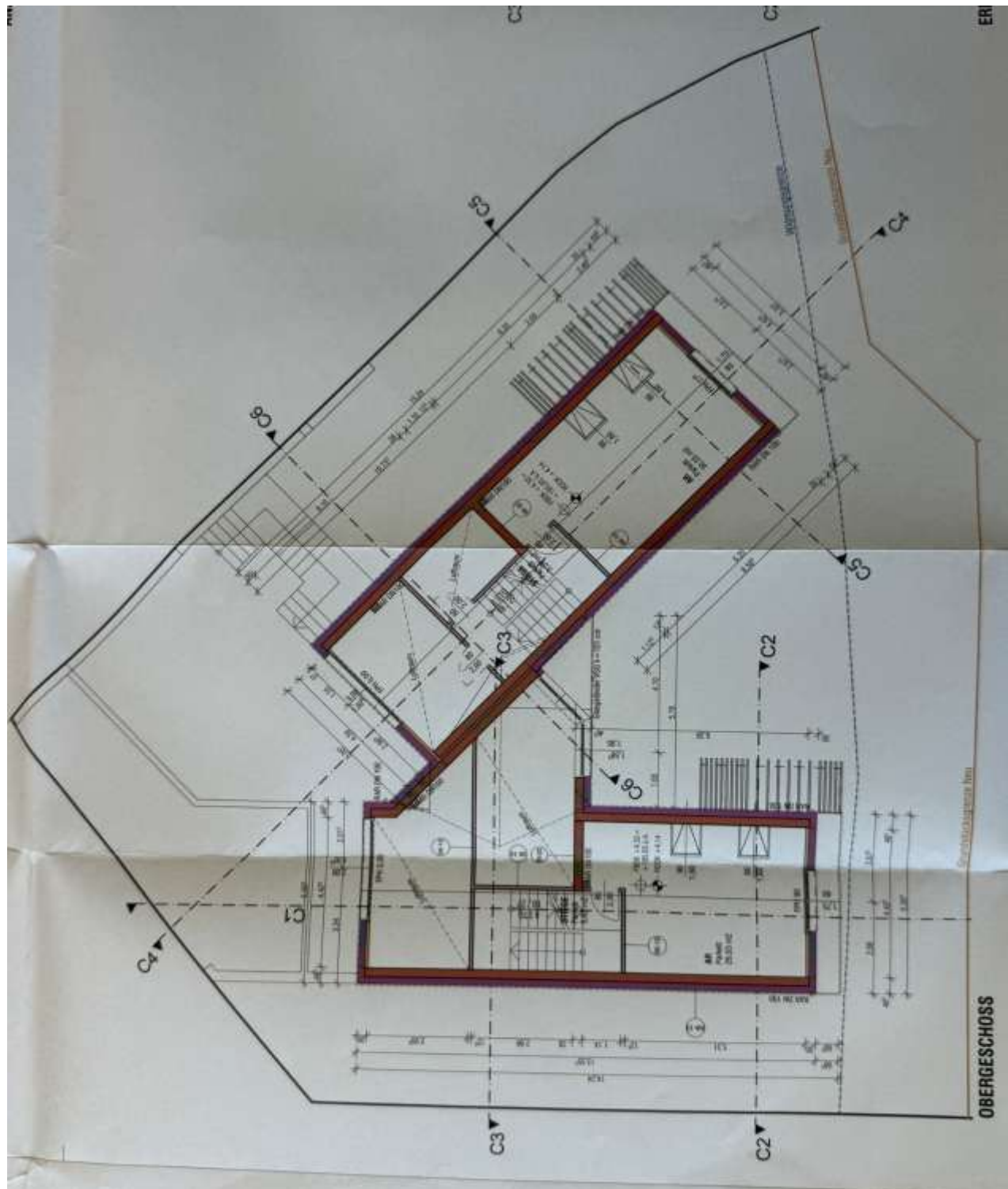
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

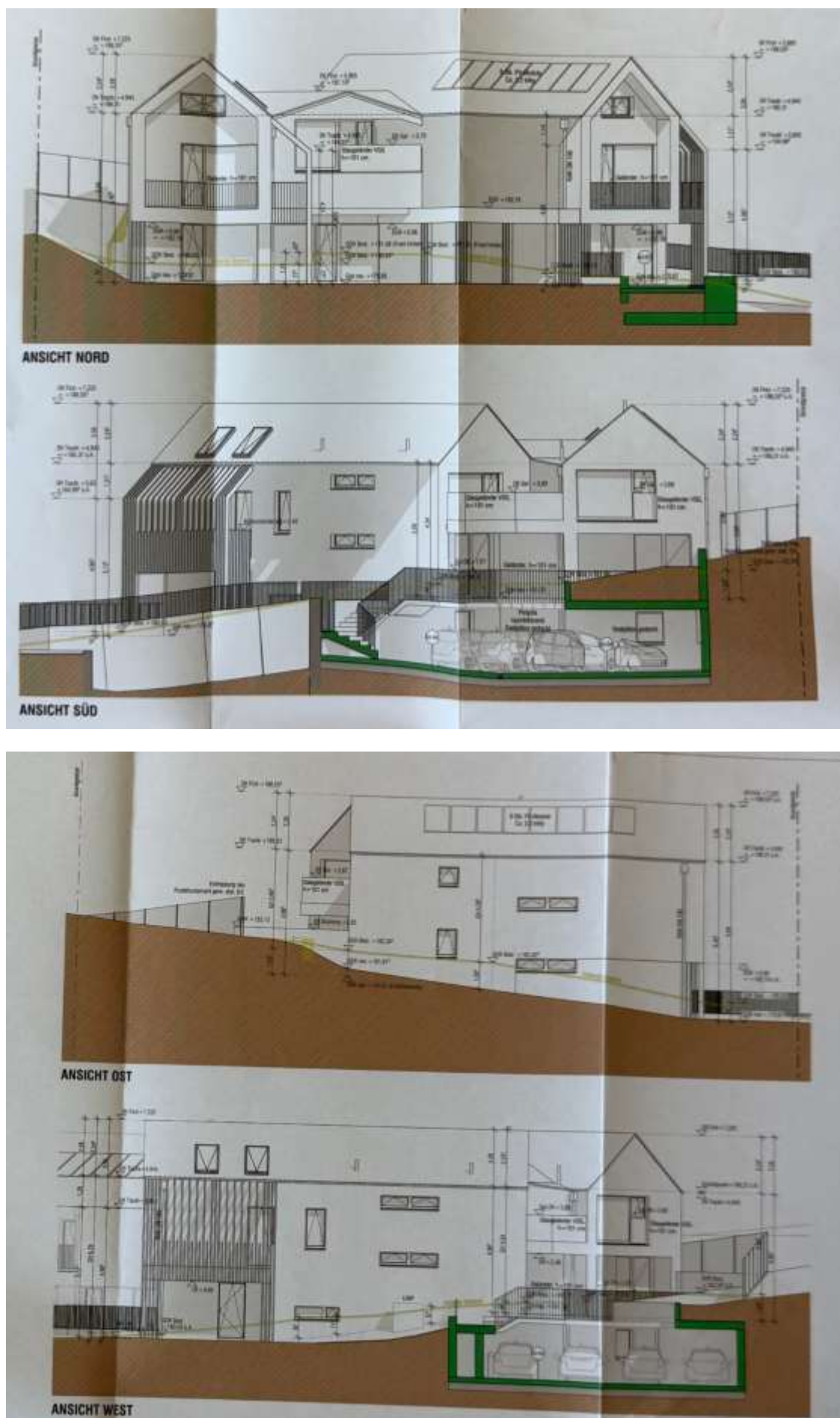




Mag. Georg Strafella

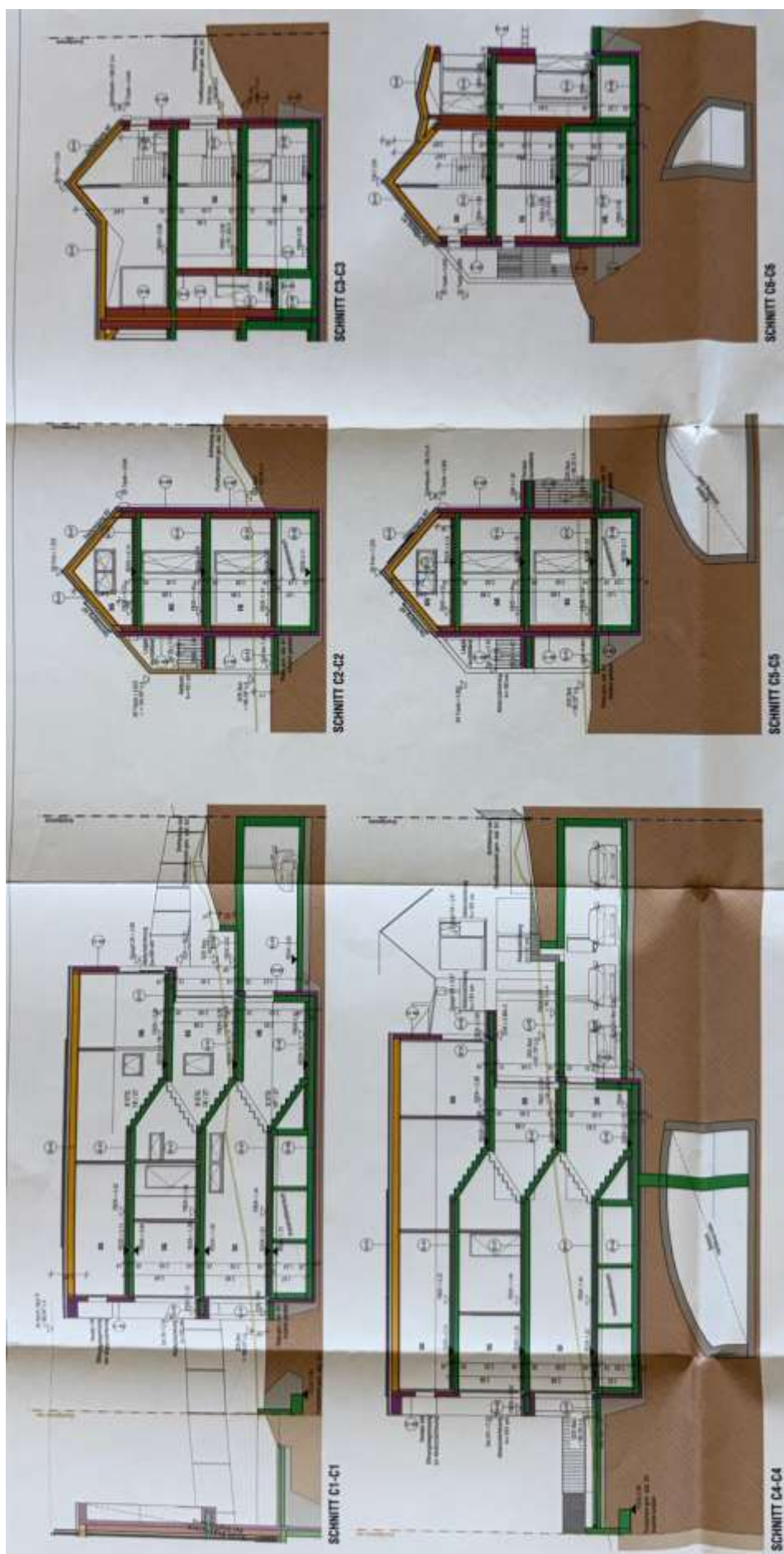
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger





Mag. Georg Strafella

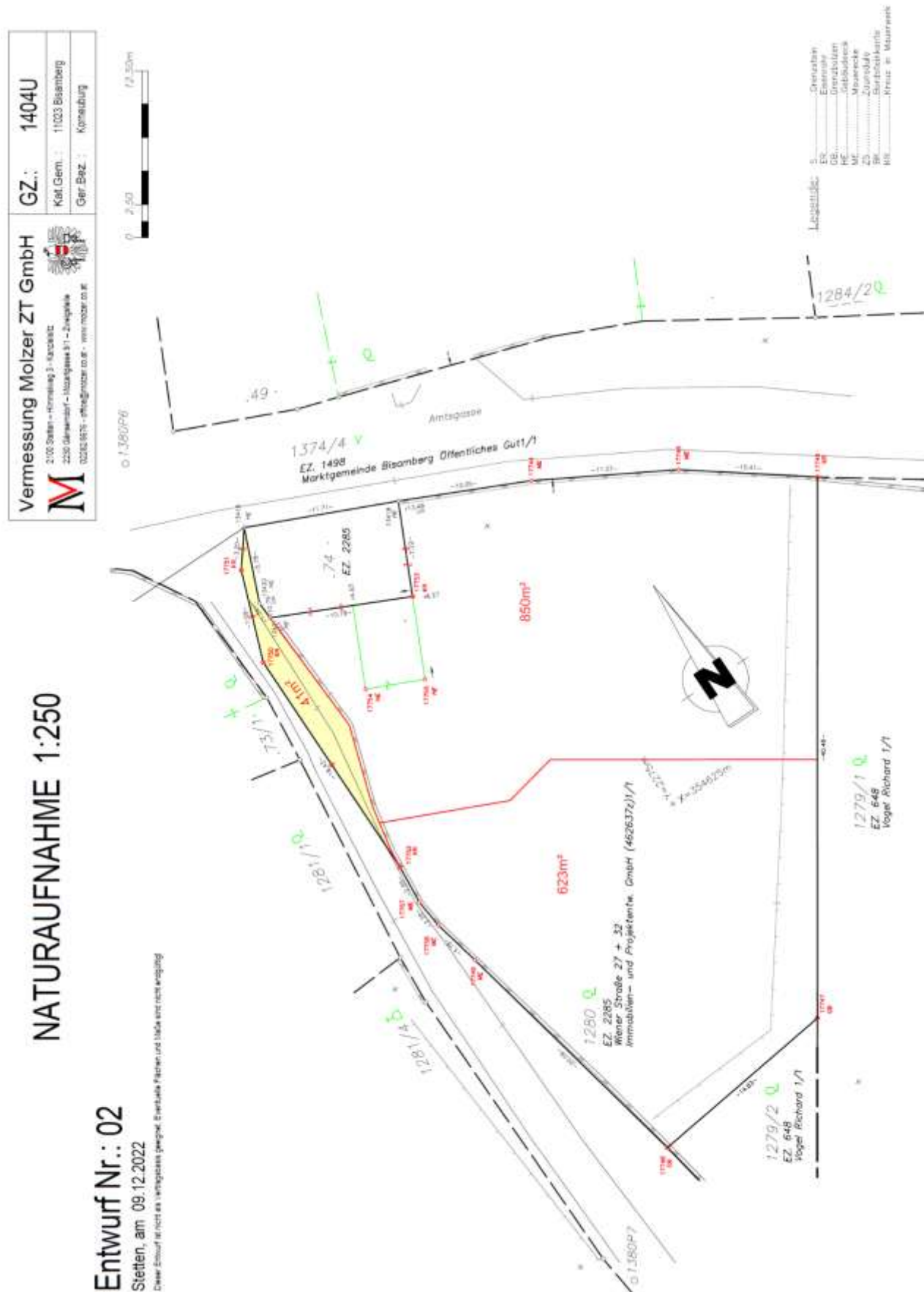
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

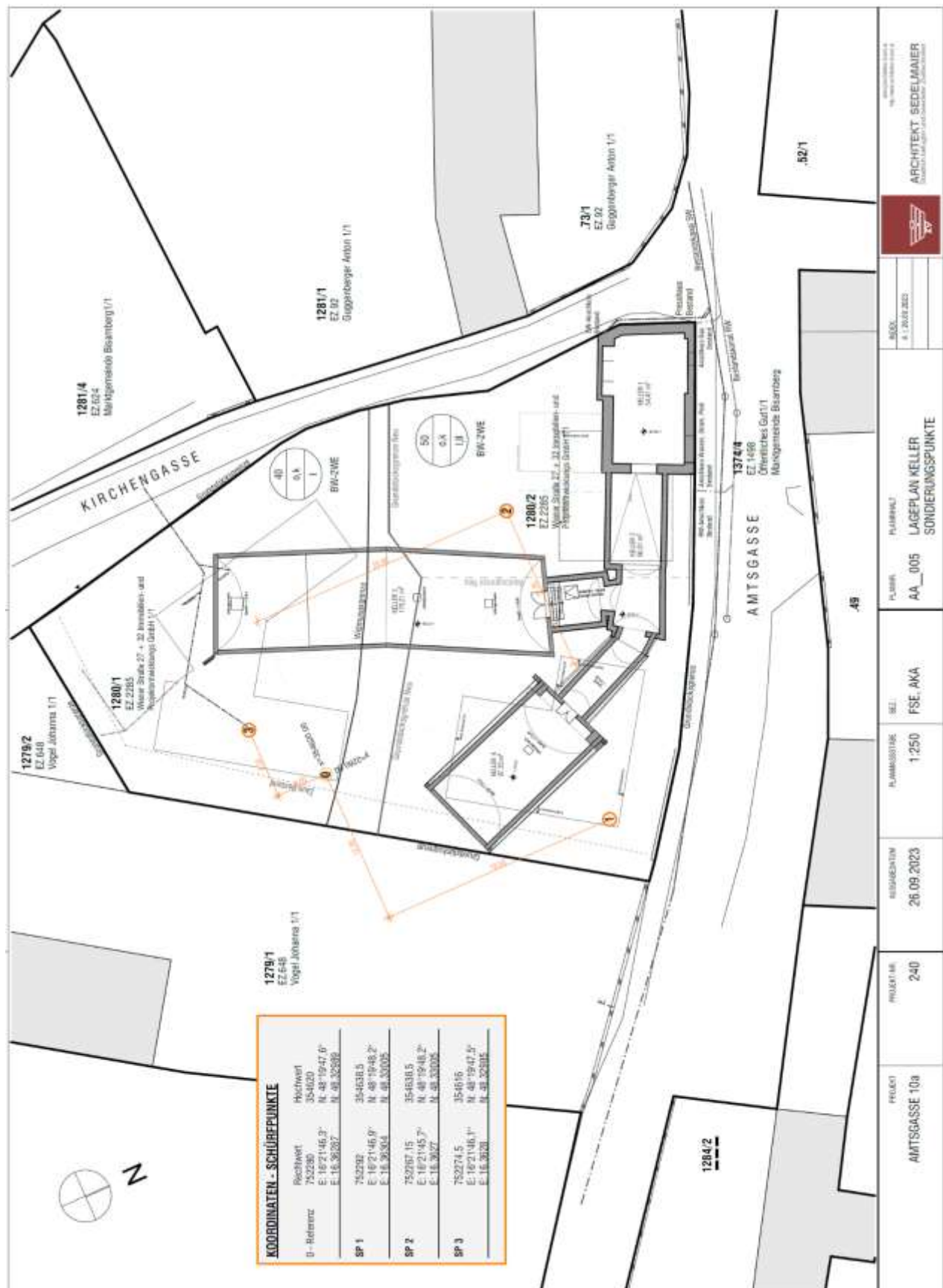
5.7. Teilungsplanentwurf vom 09.12.2022 (Vermessung Molzer ZT GmbH)



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

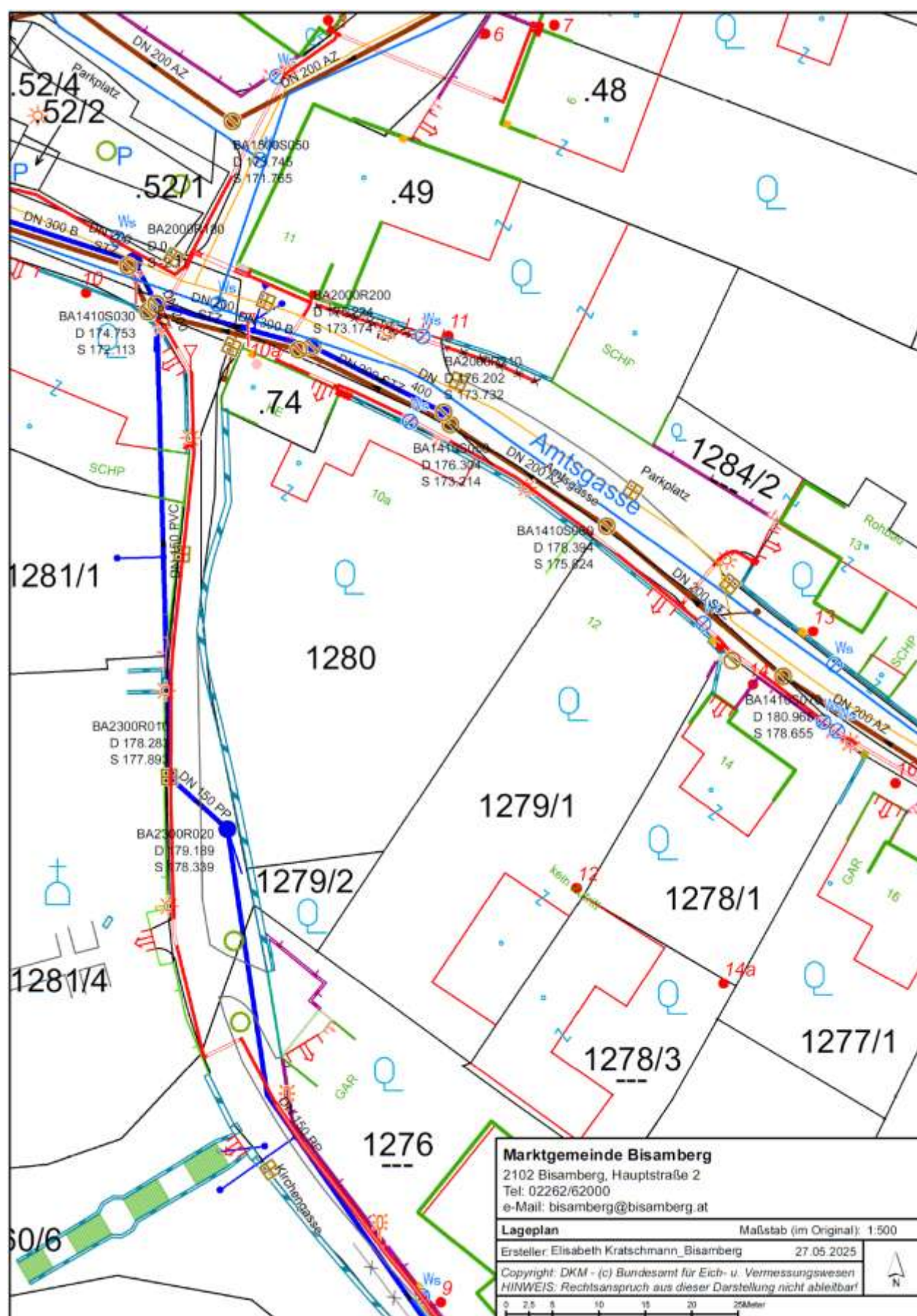
5.8. Lageplan bestehende Kellerräume vom 26.09.2023



Mag. Georg Strafella

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5.9. Einbautenplan vom 27.05.2025



Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5.10.Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Bisamberg



Marktgemeinde Bisamberg

2102 Bisamberg, Hauptstraße 2

☎ 02262/620 00 DW 220

e-mail: bisamberg@bisamberg.at

Amtsstunden: Di: 08:00 – 18:00 Uhr und Fr: 08:00 – 12:00 Uhr

bzw. gegen Terminvereinbarung

Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Bisamberg für die KG Bisamberg und KG Klein-Engersdorf

Die untenstehende „Konsolidierte Fassung der Bebauungsvorschriften“ dient der erleichterten Lesbarkeit / Nachvollziehbarkeit der Bebauungsbestimmungen und enthält allfällige Änderungen im Rahmen des letzten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes (Stammverordnung 2000, zuletzt geändert mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2023 (23. Änderung)). Rechtsgültig ab 27.01.2024

§ 1 und § 2

§ 1 und § 2 beziehen sich auf das jeweils laufende Änderungsverfahren und werden in der konsolidierten Fassung nicht angeführt.

§ 3

Mindestmaße von Bauplätzen (gilt für gesamtes Wohnbauland)

- (1) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Wohnbauland bei offener, einseitig offener und gekuppelter Bebauungsweise 500m² nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (2) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Wohnbauland bei geschlossener Bebauungsweise 350m² nicht unterschreiten. Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (3) Die Mindestbreite der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze hat im Wohnbauland an der Straßenfluchtlinie (bzw. bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der der Straßenfluchtlinie zugewandten Seite) bei der offenen Bebauungsweise 15m und bei der gekuppelten oder einseitig offenen Bebauungsweise 12m zu betragen. Bei der wahlweise festgelegten offenen oder gekuppelten Bebauungsweise hat die oben angeführte Mindestbreite 15m zu betragen, außer es ist bereits klagestellt, dass ausschließlich die gekuppelte Bebauungsweise umgesetzt wird, dann kann die Mindestbreite 12m betragen.
- (4) Von den oben angeführten Bestimmungen sind bestehende schmälere und kleinere Grundstücke im Wohnbauland ausgenommen, sofern sie Bauplatzeignung besitzen, bereits an beiden Seiten an bebaute Grundstücke grenzen und sie in der festgelegten Bebauungsweise bebaubar sind.

§ 4

Lage und Ausmaß von Abstellanlagen (gilt für gesamtes Wohnbauland)

- (1) Je neu errichteter Wohnung sind zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz zu errichten. Ausgenommen sind Sonderwohnformen (Wohnungen für Einpersonenhaushalte [1Schlaf-Wohnraum], Gebäude für Betreutes Wohnen) mit geringem Stellplatzbedarf, hier ist je errichteter Wohnung ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge zu errichten.
- (2) Das Ausmaß der Flächen im Wohnbauland für private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Freien ist derart zu begrenzen, dass die Summe der bebauten Flächen am Bauplatz plus die Flächen für private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Freien, maximal 50% des Bauplatzes in Anspruch nehmen, außer der Bebauungsplan sieht eine höhere Bebauungsdichte vor.
Die Flächen für private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder umfassen dabei die Flächen der Stellplätze, die Rangierflächen, die Zu- und Abfahrten sowie die Fahrgassen im gesetzlichen Ausmaß, unabhängig von der Art der Befestigung. Ausgenommen sind die Flächen für Zu- und Abfahrten bzw. Fahrgassen im Bereich von Fahnen.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Kommunalen Gebäuden sowie Nahversorgern sind von dieser Regelung ausgenommen.
- (3) Im Wohnbauland ist pro Bauplatz eine Ein- und Ausfahrt (Grundstückszufahrt) in einer maximalen Breite von 3,5m erlaubt. Ausgenommen sind Eckgrundstücke und Grundstücke, die an der Vorder- und Rückseite einen Anschluss an ein öffentliches Gut aufweisen, bei solchen sind, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von

Mag. Georg Strafella

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

- 3,5m je Straßenfront zulässig. In Straßenabschnitten, in welchen keine Stellplätze auf dem öffentlichen Gut zulässig sind, sind Ein- und Ausfahrten in einer größeren Breite zulässig.
- (4) Ein- und Ausfahrten sind soweit technisch möglich unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten der Nachbargrundstücke so nebeneinanderliegend anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.
 - (5) Im Wohnbauland dürfen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge ab der 3. Wohneinheit nicht hintereinander angeordnet werden. Die Stellplätze dürfen für die ersten beiden Wohneinheiten jeweils hintereinander angeordnet werden. Ab drei Wohneinheiten sind sämtliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge am Grundstück so anzuordnen, dass die Zu- und Abfahrt zu jedem einzelnen Stellplatz direkt erfolgen kann.
 - (6) In den Altortgebieten 1 und 2 sind die Flächen für Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge für Wohneinheiten ab dem 6. Stellplatz unterirdisch auszuführen.

§ 4a

Gestaffelte Bebauungsdichte

- (1) Die zulässige Bebauungsdichte beträgt bei Grundstücksgrößen bis 500 m² 40 %, für weitere 200m² 30%, für weitere 300m² 25% für alle weiteren m² 15%. Bei Fahngrundstücken bleibt die Fahne bei der Berechnung der Bebauungsdichte. Dies gilt überall dort, wo in der Plandarstellung die Bebauungsdichte im oberen Kreissegment mit „GB“ (gestaffelte Bebauungsweise) definiert wird.

§ 5

Bebauungsbestimmungen Allgemeines Siedlungsgebiet (gilt für gesamtes Wohnbauland exklusive Altortgebiete A1, A2, A3, Wald- und Badeteichsiedlung)

- (1) Straßenseitige Einfriedungen sollen als Zaun gegliedert in Zaunpfiler u. -felder in durchbrochener Form ausgebildet werden, wobei die Gesamthöhe der Einfriedung 1,5 m nicht überschreiten darf. Dabei kann ein Niveauunterschied zur Straße in Form einer Stützmauer berücksichtigt werden. Die Errichtung von durchscheinenden Einfriedungen ist zulässig. Die Einfriedung ist der Länge nach baulich zu untergliedern. Die Sockelmauer darf nicht höher als 50 cm sein und muss gegebenenfalls abgetreppt werden. In der geschlossenen Bebauungsweise ist die Errichtung einer baulich untergliederten Mauer erlaubt.
Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Bereich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer Schwelle (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen.
- (2) Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung) darf maximal 4 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

§ 6

Bebauungsbestimmungen Altortgebiet 1

- (1) Zur Wahrung des geschlossenen Eindrucks dürfen im Bereich der geschlossenen Bebauungsweise die gegen die Straßenfluchtlinie gelegenen Gebäude höchstens im Ausmaß der halben Gebäudehöhe hinter der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern keine Anbauverpflichtung besteht.
- (2) Als Dachform ist an der Straßenfront zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes ausschließlich das Satteldach zulässig. Die Dachneigung hat 35° - 45° zu betragen. Die Dachdeckung muss an der der Straßenfront zugewandten Seite in Format, Struktur und Farbe einem Ziegeldach entsprechen.
- (3) Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung) darf maximal 4 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- (4) Der Abstand der gegenüberliegenden Randkanten (Verschnitt Gebäudefront mit Oberkante Dach) darf maximal 14 m betragen.
- (5) Zur Sicherung der Harmonie zwischen alten und neuen Gebäuden sind Hauptbaukörper und Fassadengestalt in der Höhe an den ursprünglichen Charakter des Altbestandes anzugleichen. Insbesondere
 - ist für Fensteröffnungen nur ein Hauptformat zu wählen,
 - sind bei Fenstern Nebenformate nur in untergeordnetem Ausmaß zulässig,
 - ist straßenseitig der Dachabschluss mauerwerksgebunden (Gesimse) herzustellen,

- blockhausartige oder holzartige Wände und Verkleidungen sowie Holz als Fassadenelement dürfen straßenseitig nicht verwendet werden.
- (6) Ergänzend zu den Bestimmungen zu „§ 4 Lage und Ausmaß von Abstellanlagen“ darf im Altortgebiet 1 im Wohnbauland pro Bauplatz an der Straßenfluchtlinie maximal ein fußläufiger Zugang angeordnet werden. Die fußläufigen Zugänge sind unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten und Zugänge der Nachbargrundstücke so anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.
 - (7) Straßenseitige Einfriedungen sollen als Zaun gegliedert in Zaunpfeiler u. -felder in durchbrochener Form ausgebildet werden, wobei die Gesamthöhe der Einfriedung 1,50 m nicht überschreiten darf. Die Einfriedung ist der Länge nach baulich zu untergliedern. Die Sockelmauer darf nicht höher als 50 cm sein und muss gegebenenfalls abgetrept werden. In der geschlossenen Bauungsweise ist die Errichtung einer baulich untergliederten Mauer erlaubt.
Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Bereich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer Schwelle (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen.
 - (8) Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes dürfen Balkone, Erker oder technische Anlagen, wie Satellitenantennen straßenseitig nicht auf Dächern und auf Fassaden angebracht werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen dürfen straßenseitig nur in der Dachhaut integriert auf Dächern angebracht werden. Vor der vorderen Baufluchtlinie ist die Errichtung von Gebäudeteilen, Nebengebäuden sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, nicht erlaubt.
 - (9) Die dauerhafte und kraftschlüssige Aufstellung von Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen und Wohnwägen entspricht nicht der Harmonie des Altortgebietes 1 und ist daher untersagt.
 - (10) Tankstellen, ausgenommen Stromtankstellen, dürfen nicht errichtet werden.
 - (11) Werbeanlagen haben sich dem Gesamterscheinungsbild des Ortsraumes unterzuordnen.
 - (12) Berücksichtigung des aus gestalterischen Gesichtspunkten sensiblen Gebietes durch Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates bei etwaigen Bauvorhaben. Damit soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Bauens in Bisamberg sichergestellt werden.

§ 7

Bebauungsbestimmungen Altortgebiet 2

- (1) Als Dachform sind an der Straßenfront zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes das Satteldach, das Walmdach, sowie das Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung hat 35°–45° zu betragen. Die Dachdeckung muss in Format, Struktur und Farbe einem Ziegeldach entsprechen. Dachvorsprünge sind mit 40 cm an der Traufe und 60 cm an der Giebelseite zu begrenzen.
- (2) Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung) darf maximal 4 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- (3) Der Abstand der gegenüberliegenden Randkanten (Verschnitt Gebäudefront mit Oberkante Dach) darf maximal 14 m betragen.
- (4) Zur Sicherung der Harmonie zwischen alten und neuen Gebäuden sind straßenseitig blockhausartige, oder holzartige Wände oder Verkleidungen untersagt. Untergeordnete Zierelemente sind zulässig.
- (5) Ergänzend zu den Bestimmungen zu „§ 4 Lage und Ausmaß von Abstellanlagen“ darf im Altortgebiet 2 im Wohnbauland pro Bauplatz an der Straßenfluchtlinie maximal ein fußläufiger Zugang angeordnet werden. Die fußläufigen Zugänge sind unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten und Zugänge der Nachbargrundstücke so anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.
- (6) Straßenseitige Einfriedungen sollen als Zaun gegliedert in Zaunpfeiler u. -felder in durchbrochener Form ausgebildet werden, wobei die Gesamthöhe der Einfriedung 1,50 m nicht überschreiten darf. Die Einfriedung ist der Länge nach baulich zu untergliedern. Die Sockelmauer darf nicht höher als 50 cm sein und muss gegebenenfalls abgetrept werden. In der geschlossenen Bauungsweise ist die Errichtung einer baulich untergliederten Mauer erlaubt.
Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Bereich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer Schwelle (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen.
- (7) Die dauerhafte und kraftschlüssige Aufstellung von Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen und Wohnwägen entspricht nicht der Harmonie des Altortgebietes 2 und ist daher untersagt.
- (8) Tankstellen, ausgenommen Stromtankstellen, dürfen nicht errichtet werden.

- (9) Berücksichtigung des aus gestalterischen Gesichtspunkten sensiblen Gebietes durch Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates bei etwaigen Bauvorhaben. Damit soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Bauens in Bisamberg sichergestellt werden.

§ 8

Bebauungsbestimmungen Altortgebiet 3 (Kellergassen)

- (1) Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes ist bei allen Baumaßnahmen auf eine Einfügung in die bauliche Struktur der Kellergebäude zu achten. Insbesondere sind die architektonischen Merkmale der Kellerbauten und Presshäuser (Volumina der Baukörper, Dachformen, Fassadengliederung, etc.) zu erhalten. Bei Neubauten sind diese charakteristischen Merkmale in den Entwurf einzubeziehen. Stiegen sind innerhalb des Hauptbaukörpers unterzubringen.
- (2) Bei der Errichtung bzw. dem Umbau muss der typische Charakter von Presshäusern und Kellerstöckeln erhalten bleiben. Das Kellergeschoß muss sich in der Fassade als volles Geschoß abzeichnen.
- (3) Im Bauland-Sondergebiet-Presshaus ist bei allen baulichen Maßnahmen das Gesamterscheinungsbild des Keller- und Presshausensembles zu erhalten. Dabei dürfen insbesondere
 - Einfriedungen nicht errichtet werden und
 - die Situierung und das Volumen der Baukörper nicht wesentlich verändert werden.
- (4) Berücksichtigung des aus gestalterischen Gesichtspunkten sensiblen Gebietes durch Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates bei etwaigen Bauvorhaben. Damit soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Bauens in Bisamberg sichergestellt werden.

§ 9

Bebauungsbestimmungen Waldsiedlung

- (1) Die bebaute Fläche der einzelnen Grundstücke darf das Ausmaß der mit Bescheid vom 14. Mai 1970 bewilligten Rodefläche nicht überschreiten.
- (2) Der Abstand der gegenüberliegenden Randkanten (Verschnitt Gebäudefront mit Oberkante Dach) darf maximal 14 m betragen.
- (3) Die Aufstellung von Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen und Wohnwägen entspricht nicht der Harmonie der Waldsiedlung und ist daher untersagt.
- (4) Straßenseitige Einfriedungen sind als naturbelassener Holzzaun mit senkrechter Lattung auszuführen. Der Zaun darf eine Höhe von maximal 1,00 Meter aufweisen. Die Errichtung eines Sockels ist nicht zulässig.
- (5) Die charakteristische zusammenhängende Geländeform ist zu erhalten. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf eigenem Grund zu errichten.

§ 10

Bebauungsbestimmungen Badeteich

- (1) Die Bauwerke müssen sich in Bauform, Baustoffen und Farbe dem Landschaftscharakter der Badeteichanlage anpassen.
- (2) Abweichend zu den Bestimmungen gemäß §11 Abs. 1 NÖ Bautechnikverordnung 2014 in Verbindung mit §§63 und 65 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wird bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten als Mindestanzahl an zu errichtenden PKW-Stellplätzen folgende Anzahl an Stellplätzen für je eine Wohneinheit festgelegt: 0 Stellplätze sind zu errichten.

§ 11

Freiflächen (gilt für gesamtes Bauland)

- (1) Freifläche F
- (2) Freifläche 3 (F3)
ist von oberirdischer Bebauung freizuhalten. Die Errichtung unterirdischer Bauwerke (insbesondere Tiefgaragen samt technischer Bauwerke in einer Höhe von maximal 1,5m) ist möglich.

5.11. Verordnung Bausperre



Marktgemeinde Bisamberg

2102 Bisamberg, Hauptstraße 2

Verw. Bezirk: Korneuburg, Land: Niederösterreich

☎ 02262/620 00 DW 220 Fax: 02262/620 00 DW 290

e-mail: bisamberg@bisamberg.at homepage: www.bisamberg.at

Amtsstunden: Di: 08:00 – 18:00 u. Fr: 08:00 – 12:00 Uhr bzw. gegen Terminvereinbarung

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bisamberg hat in seiner Sitzung am 01.10.2024 Top 16, folgende Verordnung erlassen:

VERORDNUNG über die Verlängerung einer BAUSPERRE

§ 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 26 Abs. (1) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. (NÖ ROG 2014) rechtskräftig verordnete, am 14.12.2022 in Kraft getretene Bausperre für Bauvorhaben mit mehr als 2 Wohneinheiten je Grundstück in den Widmungsarten Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Kerngebiet (BK), Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz 6 Wohneinheiten (BK-6 WE), Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz 12 Wohneinheiten (BK-12 WE) und Bauland Agrargebiet (BA) wird gemäß § 26 Abs. 3, NÖ ROG 2014 für ein Jahr verlängert.

§ 2 Zielsetzung

Ziel der Bausperre ist eine geordnete Entwicklung der Gemeindeinfrastruktur, insbesondere die Absicherung von ausreichend Kindergartenplätzen.

Die soziale Infrastruktur der Gemeinde Bisamberg ist durch den Bevölkerungszuzug der letzten Jahre und die geplante Kindergartenbetreuungsoffensive des Landes NÖ an ihre Belastungsgrenze angelangt. Zur Vermeidung etwaiger Engpässe ist die Errichtung eines weiteren Kindergartens mit zusätzlichen Angeboten in Planung. Durch die Bausperre soll die bestehende Infrastruktur entlastet und für die künftigen Bedürfnisse im Bereich Kinderbetreuung ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Aufgrund des oben angeführten Zwecks werden folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Bausperre definiert:

- (1) Bauvorhaben widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht, wenn nicht mehr als ein oder zwei Wohneinheiten errichtet werden, da dadurch keine maßgebliche Beeinträchtigung der infrastrukturellen Ressourcen zu erwarten ist.
- (2) Bauvorhaben an bestehenden Wohngebäuden, durch welche die Anzahl der Wohneinheiten nicht verändert wird bzw. in Summe 2 nicht übersteigt, widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht.

§ 3 Geltungsdauer

Diese Verordnung wird hiermit gemäß § 59 NÖ Gemeindeordnung 1973 idgF. öffentlich kundgemacht und tritt am 14.12.2024 in Kraft.

Die Verlängerung der Bausperre tritt nach einem Jahr außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird.

Bisamberg, am 01.10.2024




Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister
DI Johannes Stuttner

angeschlagen am: 09.10.2024
abgenommen am: 24.10.2024

5.12.Servitutsvertrag (Entwurf) - Grenze Nachbarliegenschaft

Servitutsvertrag

abgeschlossen zwischen

1. Richard Vogel, geb. 10.11.1946
Amtsgasse 12, 2102 Bisamberg

als Eigentümer des herrschenden Grundstücks einerseits

und

2. Neu 12/7000 Projekt GmbH, FN 533071d
Akademiestraße 2/10a, 1010 Wien

als Eigentümerin des dienenden Grundstücks andererseits, wie folgt:

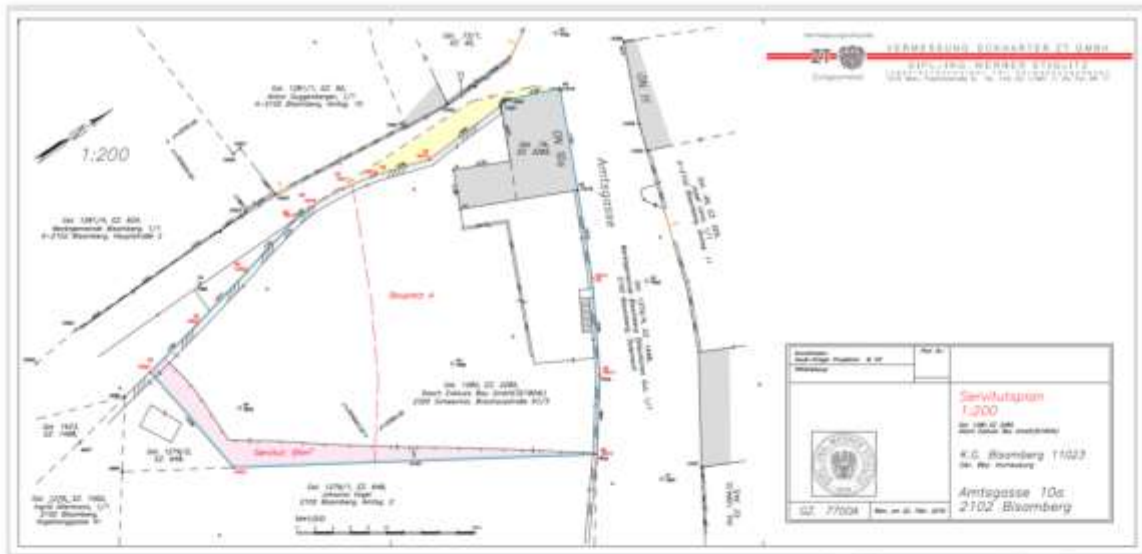
I. Präambel:

Herr Richard Vogel ist grundbücherlicher Eigentümer der Grundstücke 1279/1 und 1279/2 inneliegend der EZ 648 KG 11023 mit der Grundstückadresse Amtsgasse 12, 2102 Bisamberg mit einer Gesamtfläche von 1.134 m² (idF: herrschende Grundstücke).

Die Neu 12/7000 Projekt GmbH, FN 533071d ist aufgrund des Kaufvertrages vom 26.04.2021 derzeit noch außerbücherliche Eigentümerin der Grundstücke .74 und 1280 jeweils inneliegend der EZ 2285 KG 11023 Bisamberg mit der Grundstücksadresse Amtsgasse 10a, 2102 Bisamberg mit einer Gesamtfläche von 1.511 m² (idF: dienendes Grundstück).

Die Grundstücke 1297/1 und 1279/2 haben eine gemeinsame Grenze zu dem Grundstück 1280 jeweils KG 11023 Bisamberg. An der in Natur vorhandenen Grundstücksgrenze ist derzeit ein Maschendrahtzaun errichtet und steht eine Baumreihe mit alten Bäumen vom Maschendrahtzaun aus gesehen zu den Grundstücken 1279/1 und 1279/2 jeweils KG 11023 Bisamberg.

Im Zuge eines Bauvorhabens hat die Voreigentümerin des dienenden Grundstückes, die Dasch Exklusiv Bau GmbH durch das Vermessungsbüro Eckharter ZT GmbH eine Vermessung der genannten Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken 1280 und den Grundstücken 1279/1 und 1279/2 jeweils KG 11023 Bisamberg vornehmen lassen. Dabei hat sich herausgestellt, dass entgegen dem in Natur vorhandenen Maschendrahtzaun, die vermessene Grundstücksgrenze von einem gemeinsamen Grenzpunkt in der Amtsgasse weg, geradlinig auf den amtlichen Grenzpunkt 6584 zugeht und dann im spitzen Winkel von einem neugesetzten Grenzpunkt 16523 zu der weiteren Grundstücksgrenze zum neugesetzten Grenzpunkt 16522 verläuft. Es ergibt sich daher zwischen der in Natur durch den Maschendraht seit über 30 Jahren vorhandenen Grundstücksgrenze und der vermessenen Grundstücksgrenze eine Fläche von ca. 95m² die nach Grenzberichtigung im Eigentum der Neu 12/7000 Projekt GmbH und sohin dem Grundstück 1280 KG 11023 Bisamberg, eigentumsrechtlich zugehörig wäre.



Um die Fortsetzung des Grenzstreites hinsichtlich dieser Fläche zu vermeiden, dennoch die amtlich durch den Vermesser festgestellte Grenze in der Grundbuchsmappe eintragen zu können und den in Natur vorhandenen Zaun, sowie die bisherigen Nutzungsrechte belassen zu können, wird die genannte und im Plan der Vermessung Eckharter ZT GmbH rot eingezeichnete Fläche dem alleinigen Besitz und der Nutzung dem Eigentümer der herrschende Grundstücke 1279/1 und 1279/2 jeweils KG 11023 Bisamberg überlassen. Eine weitere von der nunmehrigen Eigentümerin beauftragte Vermessung durch die Vermessung Molzer ZT – DI Markus Molzer, Ingenieurkonsulent für Vermessung und Kataster, 2100 Stetten, Himmelsweg 3, hat zudem ergeben, dass es sich in Wahrheit um eine Fläche von 134 m² handelt, welche nach Grenzberichtigung in das Eigentum der Neu 12/7000 Projekt GmbH übergehen soll und somit dem Grundstück 1280 in seiner Fläche zugeschlagen werden soll:



Der Grundbuchsstand des dienenden Grundstückes stellt sich derzeit noch wie folgt dar und soll die grundbücherliche Einverleibung des gegenständlichen Servitutsvertrages zusammen mit der Einverleibung des Eigentumsrechts der Neu 12/7000 Projekt GmbH erfolgen:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11023 Bisamberg
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 2285

.....
Letzte TZ. 4468/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
..... A1

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.74	Bauf.(10)	81	Amtsgasse 10a
1280	GST-Fläche	1430	
	Bauf.(10)	96	
	Gärten(10)	1334	
GESAMTFLÄCHE		1511	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

..... A2

4 a gelöscht

..... B

4 ANTEIL: 1/1

Haring Group Projektentwicklungs GmbH (FN 473670z)

ADR: Doningasse 12/Stiege 1/2. OG/Top 05, Wien 1220

a 5073/2020 IM RANG 4510/2020 Kaufvertrag 2020-08-27 Eigentumsrecht

c 2682/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 2022-05-04

..... C

4 gelöscht

..... HINWEIS

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

.....

Nach Durchführung dieses Servitutsvertrages sowie Zustimmung des Eigentümers der herrschenden Grundstücke zur Grenzberichtigung würde sich ein Flächenausmaß von 1.645 m² für das dienende Grundstück ergeben. Die herrschenden Grundstücke verlieren wiederum einen Anteil an ihrer Gesamtfläche von 134 m², woraus sich eine Gesamtfläche für die herrschenden Grundstücke von 1.000 m², wie im Plan der Vermessung Molzer ersichtlich, ergibt.

II. Servitutseinräumung:

Die Neu 12/7000 Projekt GmbH, FN 533071d als Eigentümerin des dienenden

Grundstückes 1280 KG 11023 Bisamberg inneliegend der EZ 2285 räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger Herrn Richard Vogel als Eigentümer der herrschenden Grundstücke 1279/1 und 1279/2, KG 11023 Bisamberg, inneliegend der EZ 648, das unentgeltliche dingliche Recht der uneingeschränkten alleinigen Benutzung und Verwendung der im Plan der Vermessung Molzer ZT rot eingezeichneten Fläche (Servitutsfläche) im Ausmaß von ca. 134 m² ein. Herr Richard Vogel nimmt diese dinglichen Rechte dankend an.

Festgehalten wird, dass der Besitzübergang bereits erfolgt ist, da der Eigentümer der herrschenden Grundstücke, Herr Richard Vogel, die Servitutsfläche bereits im Besitz hat.

III. Instandhaltung:

Die Bewirtschaftung der Servitutsfläche und die Erhaltung des Baumbestandes übernimmt Herr Richard Vogel als Eigentümer der herrschenden Grundstücke.

Die Erhaltung oder Erneuerung des vorhandenen Maschendrahtzauns geht zu Lasten der Neu 12/7000 Projekt GmbH (FN 533071d) bzw. der Eigentümerin des dienenden Grundstückes.

Ein allfälliger Baumschnitt des Überhangs über den vorhandenen Zaun zu dem dienenden Grundstück 1280 KG, 11023 Bisamberg, geht zu Lasten des Eigentümers des dienenden Grundstückes.

Die Neu 12/7000 Projekt GmbH (FN 533071d) verpflichtet sich weiters als Eigentümerin des dienenden Grundstückes, für sich und ihre Rechtsnachfolger, soweit im Rahmen der Durchführung eines Bauvorhabens oder im Zusammenhang damit ein dem Altbaumbestand zugehöriger Baum abstirbt oder gerodet werden muss, eine Ersatzpflanzung mit einer zu den vorhandenen Bäumen passenden, zumindest 2,5 m² hohen Pflanze, vorzunehmen.

IV. Gegenleistung:

Für die Einräumung des Servituts wird keine Gegenleistung vereinbart. Offengelegt wird durch die Vertragsparteien jedoch, dass im Vorverfahren, in welchem die Ersitzung des

gegenständlichen Teilstückes geltend gemacht wurde, derzeit einfaches Ruhen vereinbart wurde. Der Eigentümer des dienenden Grundstückes hat sich für den Fall, dass der Eigentümer des herrschenden Grundstückes auf die Geltendmachung der Ersitzung verzichtet, verpflichtet, einen Betrag von netto EUR 35.000,00 (in Worten Euro fünfunddreißigtausend) an den Eigentümer der herrschenden Grundstücke zu bezahlen.

Der Eigentümer der herrschenden Grundstücke, Herr Richard Vogel, verpflichtet sich aufgrund der Einräumung dieses Servituts, den vorliegenden Vermessungsplan der Vermessung Molzer ZT – DI Markus Molzer zu unterfertigen und die darin angegebene Grenze anzuerkennen, sowie alle Erklärungen abzugeben, dass diese Vermessungsurkunde als Grundlage in den Grenzkataster eingetragen werden kann.

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der gegenständliche Erwerbsvorgang seitens des Vertragserrichters lediglich im Rahmen der Abgabenerklärung angezeigt, jedoch etwaige anfallende Steuern und Gebühren nicht selbstberechnet werden.

V. Kostentragung:

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben sind von dem Eigentümer der herrschenden Grundstücke, Herrn Richard Vogel, nur insoweit zu tragen als sie die Vertragserrichtungskosten betreffen und wird die Neu 12/7000 Projekt GmbH diesbezüglich vollständig klag- und schadlos gehalten. Die Kosten der Vergebührung und grundbücherlichen Durchführung des gegenständlichen Vertrages trägt wiederum die Neu 12/7000 Projekt GmbH.

VI. Aufsandungserklärung:

Hiermit erteilt die Neu 12/7000 Projekt GmbH (FN 533071d), ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Lastenblatt der EZ 2285, KG 11023 Bisamberg, das Recht der alleinigen Nutzung und Verwendung des im Plan der Vermessung Molzer ZT gekennzeichneten Teilstückes des dienenden Grundstückes 1280 zu Gunsten der herrschenden Grundstücke 1279/1 und 1279/2 jeweils inneliegend der EZ 648, KG 11023 Bisamberg gemäß Punkt II. dieses Vertrages grundbücherlich einverleibt werden kann.

VII. Allgemeine Bestimmungen:

1. Sämtliche Parteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein bzw. dass an ihnen überwiegend Deviseninländer beteiligt sind.
2. Sämtliche Parteien verpflichten sich die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten auf die jeweiligen Einzel- und Gesamtrechtsnachfolger vollinhaltlich zu überbinden.
3. Sämtliche Vertragsparteien erteilen dem Vertragsrichter Herrn Mag. Ulrich Walter, Rechtsanwalt, 1030 Wien, Baumannstraße 9/11 die Vollmacht allfällige Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages in ihrem Namen auch für alle Vertragsparteien (Insichgeschäft) in einfacher und in beglaubigter Form vorzunehmen, die gegebenenfalls zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlich sind.

Wien, am

.....
Richard Vogel, geb. 10.11.1946

.....
Neu 12/7000 Projekt GmbH, FN 533071d

5.13. Mail Marktgemeinde Bisamberg vom 27.05.2025

- im Anhang befindet sich für die Grundstücke Nr. 74 und 1280 (Amtsgasse 10a) ein Auszug aus dem dzt. gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Bisamberg mit Legende sowie die dazugehörigen Bebauungsbestimmungen. Für die Grundstücke gelten im Besonderen die Bestimmungen für das „Altortgebiet 2“ sowie jene Bestimmungen mit dem Zusatz „gilt für das gesamte Wohnbauland bzw. Bauland“ sofern sie nicht bereits in den Bestimmungen für das „Altortgebiet 2“ geregelt bzw. ausgenommen sind.
§ 4a der Bebauungsbestimmungen der MG Bisamberg ist hier für die Berechnung der Bebauungsdichte nicht anzuwenden.
Im Anhang befindet sich eine Tabelle zur Flächenberechnung i.S. von § 4 (2) der Bebauungsbestimmungen der MG Bisamberg.
Die weiteren Informationen entnehmen Sie bitte aus den Unterlagen im Anhang.
- Derzeit ist für Bauvorhaben mit mehr als 2 Wohneinheiten eine Bausperre im gesamten Ortsgebiet der MG Bisamberg verordnet, diese ist jedoch nicht für die gegenständlichen Grundstücke anzuwenden, da hier bereits eine Beschränkung für maximal 2 Wohneinheiten im Flächenwidmungsplan verordnet ist. Weitere Bausperren sind zum jetzigen Zeitpunkt für die beiden Grundstücke nicht verordnet.
- Wie aus dem Flächenwidmungsplan ersichtlich, besteht im Bereich der Kirchengasse noch eine Abtretungsverpflichtung wobei diese in der Natur bereits erfolgt ist, da die Straßenfluchtlinie entlang der bestehenden Mauer in der Kirchengasse verläuft.
- Gemäß dem übermittelten Teilungsentwurf vom 09.12.2022, GZ 1404U der Vermessung Molzer ZT GmbH und bei einer anschließenden Bebauung der Grundstücke, würden sich unter Anwendung des dzt. gültigen Einheitssatzes (€ 900,–) ergänzende Aufschließungsabgaben in einer Höhe von rund € 30.000,– ergeben. Davon würden ca. € 6.600,– auf das vordere Grundstück und rund € 23.400,– auf das dahinterliegende Grundstück entfallen. Anlassfall für die Vorschreibung der Aufschließungsabgaben ist erst die Bebauung der Grundstücke.
- Das am Grundstück bestehende Gebäude und die Kellerröhren stehen nicht unter Denkmalschutz und es gibt derzeit auch keine Verordnung einer Schutzzone.
- Für die Grundstücke gibt es einen Schmutz- sowie einen Regenwasserkanalanschluss (Trennsystem) Ecke Amtsgasse/Kirchengasse. Hinsichtlich weiterer Anschlüsse befindet sich im Anhang eine Liste der Ansprechpartner der diversen Einbautenträger sowie ein Übersichtsplan der Hauptleitungen im Bereich der Grundstücke:
SW-Kanal (braun), RW-Kanal (blau), Wasser (hellblau), Strom (rot). Die Informationen zu den Einbauten ist ohne Gewähr und muss für konkrete Angaben über die einzelnen Einbautenträger abgefragt werden.
- Durch die geplante Teilung wird ein Teil der Kellerröhre zukünftig unter dem neu geschaffenen Grundstück zu liegen kommen. Dies sollte ev. auch zivilrechtlich berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Kratschmann

Elisabeth Kratschmann

Bauamt



Marktgemeinde Bisamberg
Hauptstraße 2, 2102 Bisamberg

02262/62000 DW 223
elisabeth.kratschmann@bisamberg.at

5.14. Mail Marktgemeinde Bisamberg vom 12.06.2025

Anbei, wie telefonisch besprochen, die offenen Forderungen betreffend obiger Liegenschaft.

Grundsteuer, Müll, Kanal	02.-04.Quartal 2024	474,99	Konkursforderung (bereits bei Gericht angemeldet)
Grundsteuer, Müll, Kanal	01.-02.Quartal 2025	326,30	Masseverwalterin zur Zahlung aufgefordert!
		801,29	Gesamtrückstand

Das Kontoblatt finden Sie ebenfalls anbei.

Mit lieben Grüßen

Hanak Petra

Petra Hanak

Buchhaltung



Marktgemeinde Bisamberg
Hauptstraße 2, 2102 Bisamberg

02262/62000 DW 232
petra.hanak@bisamberg.at