

Wien, im August 2025

Betreff: Gutachten in Sache
2544 Leobersdorf, Obergasse 10



Auftraggeber: RA Mag. Philipp Wolf, LL.M., MBA
als Masseverwalter
über das Vermögen der Obergasse 10 RE GmbH
Ölzeltgasse 4
1030 Wien

Bewertungsstichtag: 01.08.2025

Liegenschaft: 2544 Leobersdorf, Obergasse 10
KG 04018 Leobersdorf, EZ 69, GST-Nr. 74/2

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

elektronische Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Zweck der Bewertung	3
1.3	Bewertungsstichtag	3
1.4	Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	3
1.5	Gutachtenweitergabe	4
1.6	Vollständigkeitserklärung	4
1.7	Verschwiegenheitserklärung	5
1.8	Literaturverzeichnis	6
2.	Befund	8
2.1	Lage der Liegenschaft	8
2.1.1	Makrolage	8
2.1.2	Mikrolage	9
2.1.3	Wohnlage	12
2.2	Grundstück	13
2.2.1	Größe und Konfiguration	13
2.2.2	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	14
2.2.3	Altlasten- und Verdachtsflächenkataster	15
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	17
2.2.5	Rechte und Lasten	17
2.3	Bewertungsgegenstand	18
2.3.1	Allgemein	18
2.3.2	baubewilligtes Projekt	18
2.3.3	Visualisierung	19
3.	Bewertung	20
3.1	Allgemeine Bemerkungen und Aufgabenstellung	20
3.2	Bewertungsmethoden zur Ermittlung des tragfähigen Grundwertes der Liegenschaft	20
3.2.1	Residualwertmethode	21
3.3	Ermittlung des tragfähigen Grundwertes	22
3.3.1	Verkehrswertermittlung	23
3.4	Plausibilisierung mittels Vergleichswertverfahren	24
4.	Bewertungsergebnis	26
5.	Anhang	27
5.1	Grundbuchsauszug vom 14.07.2025	27
5.2	Baubewilligung vom 20.12.2021	28
5.3	Auswechslungspläne vom 25.10.2021	32
5.4	Flächenaufstellung	36
5.5	Lage- und Höhenplan	37

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das vorliegende Verkehrswertgutachten für die Liegenschaft 2544 Leobersdorf, Obergasse 10 wurde von RA Mag. Philipp Wolf, LL.M., MBA als Masseverwalter über das Vermögen der Obergasse 10 RE GmbH beauftragt.

1.2 Zweck der Bewertung

Gegenständliches Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft.

1.3 Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag gilt der 01.08.2025.

1.4 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

Die Bewertung erfolgt, sofern im Gutachten nichts anderes dargestellt wird, unter der Annahme einer von geldwerten Lasten und Rechten freien Liegenschaft.

Des Weiteren basiert das Gutachten auf folgenden Grundlagen:

- Grundbuchsauszug vom 14.07.2025
- Einreichpläne
- diverse Projektunterlagen des Auftraggebers
- Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Erhebungen auf dem Immobilienmarkt

Dem Gutachten wurden nachfolgende Annahmen zu Grunde gelegt:

- 1) In dieser Wertermittlung sind ausschließlich jene Informationen zu bewertungsgegenständlicher Liegenschaft ausgewiesen, die dem gefertigten Sachverständigen bekannt sind.**
- 2) Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es sind dem gefertigten Sachverständigen weder offene Verfahren noch andere allenfalls noch zu erbringende Auflagen zum Bewertungsstichtag bekannt.**
- 3) Der Bodenwert wurde im Wege des Residualwertverfahrens auf Grundlage einer baubewilligten Einreichplanung ermittelt.**

- 4) Für den Fall, dass dem gefertigten Sachverständigen nach Lieferung des Gutachtens Unterlagen vorgelegt werden, die Abweichungen von den getroffenen Annahmen zeigen, so verliert dieses Gutachten seine Gültigkeit und erlaubt sich der gefertigte Sachverständige ein adaptiertes Gutachten auf Grundlage von vollständigem Datenmaterial zu erstellen.

1.5 Gutachtenweitergabe

Das Gutachten darf ausschließlich vom Auftraggeber bzw. dessen Rechtsvertretern im Zuge der Abwicklung eines Konkursverfahrens verwendet werden. Die Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte ist nicht gestattet.

Das Gutachten wurde in elektronischer Form erstellt.

1.6 Vollständigkeitserklärung

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft wurde auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt.

Meine Ausführungen beruhen auf meiner derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und nicht ganz vollständig sein muss. Welche Fakten ich derzeit kenne, ist ausreichend dargestellt. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor. Die vorliegende Wertermittlung ist auf den angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Ergebnisses der Wertermittlung führen können.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Grund und Boden mit ein. Die erzielbare Nutzfläche wurde den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Für etwaige Abweichungen vom vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt. Dies war nicht Gegenstand seines Auftrages. Sollten sich hier neue, Wert verändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. Nicht erfüllte, öffentlich-rechtliche Auflagen, insbesondere Bauaufträge, wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben.

Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Gebäudeteile sowohl bau- als auch benutzungsbewilligt bzw. bewilligungsfähig sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wurde abgerufen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen ausschließlich bis zu dem in seiner Vermögensschadenhaftpflichtversicherung angeführten Betrag gedeckt sind.

1.7 Verschwiegenheitserklärung

Des Weiteren verpflichten sich der gefertigte SV und seine Mitarbeiter, sämtliche Informationen, welche im Rahmen der beruflichen Tätigkeit vom Auftraggeber bekannt gegeben und anvertraut werden, vertraulich zu behandeln und Stillschweigen zu wahren. Diese Verschwiegenheitsverpflichtung betrifft hierbei vor allem die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Auftraggebers bzw. Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse im Allgemeinen.

1.8 Literaturverzeichnis

Periodische Druckschriften

„Österreichische Immobilien Zeitung“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1041 Wien

„Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien

„Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„ÖVI News“, Herausgeber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

Immobilien-Preisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Österreich

Marktberichte

„Erster Wiener Zinshaus Marktbericht“ Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien

„Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien

„Wiener und CEE-Marktberichte“ Herausgeber: CBRE GmbH, Tegetoffstraße 7, 1010 Wien

„Lokale Marktberichte“ Herausgeber: Cushmann&Wakefield, Inter-pool Immobilien GmbH, Garnisonsgasse 4, 1090 Wien

Lehr- und Sachbücher

„Immobilienbewertung Österreich“ (Bienert/Funk) 3., aktualisierte und erweiterte Auflage 2014, Herausgeber: ÖVI-Immobilienakademie, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„Der Wert von Immobilien“ (Seiser/Kainz) 1. Auflage 2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz

„Bewertung von Spezialimmobilien“ (Sven Bienert) 1. Auflage 2005, Herausgeber: Gabler Fachverlag GmbH, Wiesbaden

„Das Grundbuch in der Praxis“ (Jauk) 2012, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Handbuch Immobilienbewirtschaftung“ (Bammer/Fuhrmann/Ledl) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienbesteuerung“ (Haunold/Kovar/Schuch/Wahrlich) 2. Auflage 2012, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht“ 2008, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE“ (Oberlechner/Etzi) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele“ (Faudon/Malai/Trenner) 2. Auflage 2012, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Sachverständige und ihre Gutachten“ (Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos) 2012, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„Bewertung in volatilen Zeiten“ (Schuch/Kalss/Lang/Nowotny) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

IVSC: International Valuation Standards (IVS) (2011).

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ (Kleiber/Simon/Weyers) 7. Auflage 2014, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft m.b.H., Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

Kranewitter, Heimo (2010): Liegenschaftsbewertung. 6., völlig überarbeitete Auflage, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien.

„Immobilienmanagement“ (Malloth) 5. Auflage 2013, Herausgeber: Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Wien

Auszug rechtlicher Grundlagen

„Mietrechtsgesetz (MRG)“ Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht. BGBl. Nr. 520/1981 in der aktuellen Fassung.

„Wohnungsgesetze 2012“ (Doralt) 15. Auflage 2012, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

Standards

„ÖNORM B 1802. Liegenschaftsbewertung. Grundlagen“, Herausgeber: ON Österreichisches Normungsinstitut (1997): ON Österreichisches Normungsinstitut, Wien

„ÖNORM B 1802-2. Liegenschaftsbewertung. Teil 2: Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren)“ ON Österreichisches Normungsinstitut (2008): ON Österreichisches Normungsinstitut, Wien

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG): BGBl. Nr. 150/1992.

“Die Wertermittlungsstandards der RICS – Red Book“ RICS, deutsche aktualisierte Ausgabe, 2014.

“TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: Europäische Bewertungsstandards” 7. Deutsche Ausgabe, 2012.

2. Befund

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung und dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht.

2.1 Lage der Liegenschaft

2.1.1 Makrolage

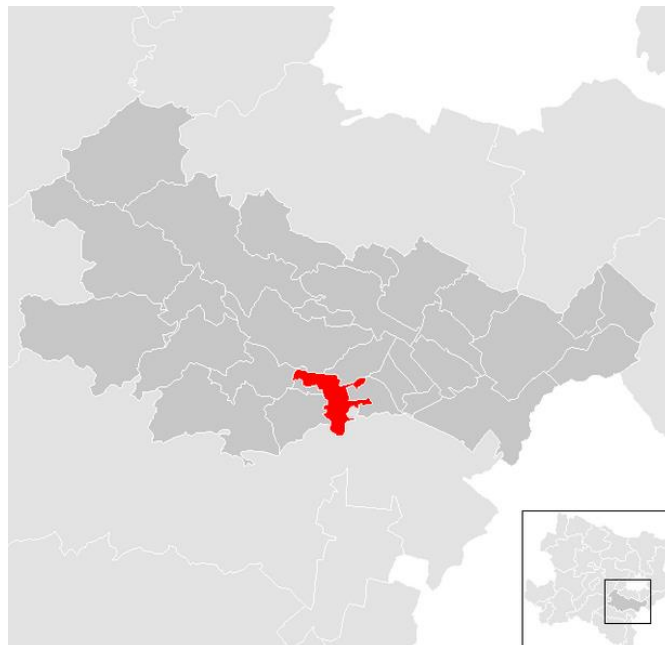


Abbildung 1: Makrolage der Liegenschaft (Quelle: www.wikipedia.org)

- Region/ Stadt/ Bezirk:

Baden, auch Baden bei Wien, ist eine Stadt in Niederösterreich, 25 km südlich von Wien an der Thermenlinie. Als Teil der Bedeutenden Kurstädte Europas zählt die Stadt zum UNESCO-Weltkulturerbe. Sie ist Sitz der Bezirkshauptmannschaft Baden. Besonders bekannt ist die Stadt für ihre reichhaltige Geschichte, Biedermeierarchitektur, Kunst- sowie Weinkultur. Die Stadt wird geläufig auch als Kaiser- bzw. Kurstadt bezeichnet.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in 2544 Leobersdorf, einer Marktgemeinde im politischen Bezirk Baden, Niederösterreich. Leobersdorf liegt am Ausgang des Triestingtales am Rande des Wiener Beckens und wird von der Triesting durchflossen. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 12,34 Quadratkilometer. 15,91 Prozent der Fläche sind bewaldet.

- Einwohner und Fläche der Region:

Leobersdorf ist eine Marktgemeinde mit 5344 Einwohnern (Stand vom 01.01.2025) im Bezirk Baden in Niederösterreich.

2.1.2 Mikrolage

- Nähere Umgebung:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Leobersdorf. Das direkte Umfeld ist geprägt von überwiegend ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung, ergänzt durch kleinere Gewerbeeinheiten und Dienstleistungsbetriebe. In fußläufiger Entfernung befinden sich Nahversorger, Schulen, Kindergärten sowie Gastronomiebetriebe, Apotheken und medizinische Versorgungseinrichtungen. Das Zentrum von Leobersdorf mit dem Rathausplatz sowie weiteren Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Einrichtungen ist in wenigen Minuten erreichbar.

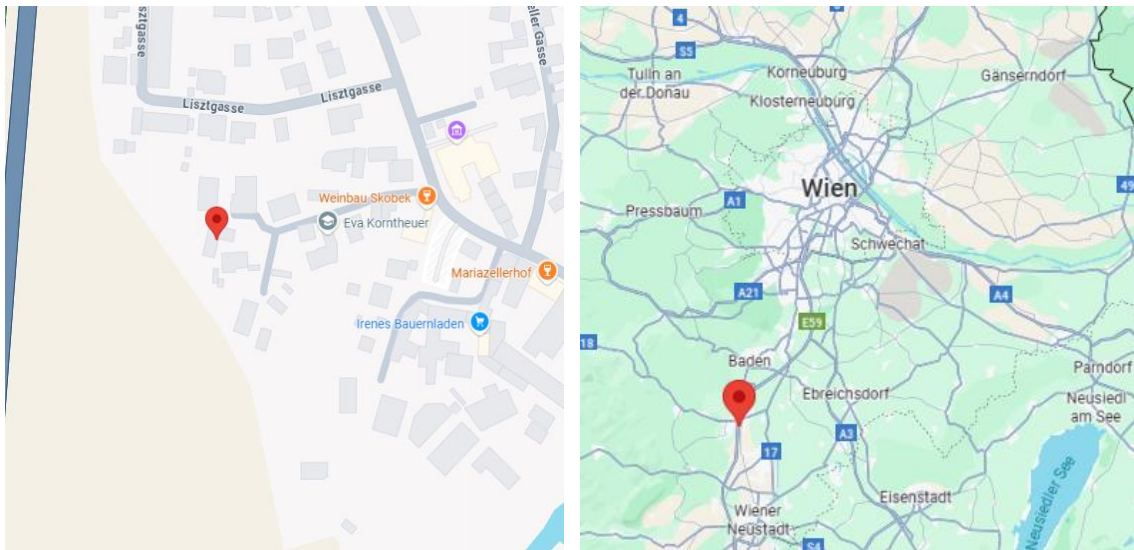


Abbildung 2: Lage der Liegenschaft (Quelle: www.maps.google.at)

- Lärmemissionen:

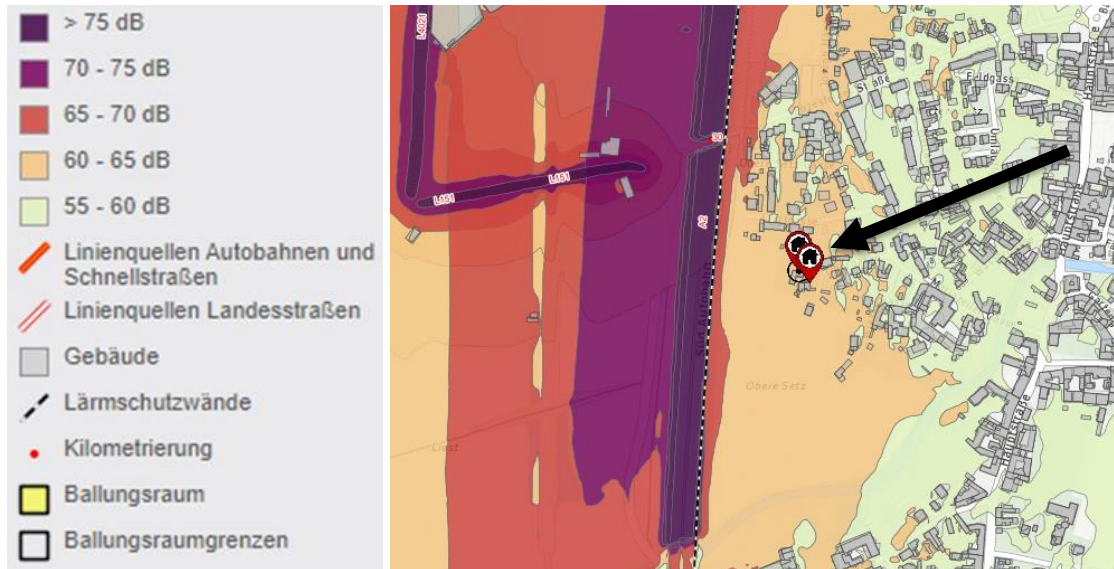


Abbildung 3: Lärmkarte (Quelle: www.laerminfo.at)

Der Straßenlärm beträgt bei gegenständlicher Liegenschaft zwischen 60 - 65 dB. Dies ist ein über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in 4 m Höhe über dem Boden. Unter Bezugnahme auf o.a. Grafik kann der Lärmpegel in der Obergasse kann als niedrig bis mittel beurteilt werden.

Hervorzuheben ist jedoch, dass die A2 Südautobahn in der Nähe der Liegenschaft verläuft. Im Zuge der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass permanent entsprechende Lärmemissionen wahrnehmbar sind. Diese stellen eine nicht unwesentliche Einschränkung der Wohnqualität dar und sind ein maßgeblicher Grund dafür, dass das Projekt dem mittleren Wohnsegment zuzuordnen ist.

- Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

Der Bahnhof Leobersdorf liegt etwa 750 Meter entfernt und ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen Richtung Wien, Wiener Neustadt und St. Pölten. Darüber hinaus verkehren mehrere Regionalbuslinien in der Umgebung, die Leobersdorf mit umliegenden Gemeinden und Städten verbinden. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Liegenschaft. Insgesamt kann die Anbindung an den öffentlichen Verkehr als gut beurteilt werden.

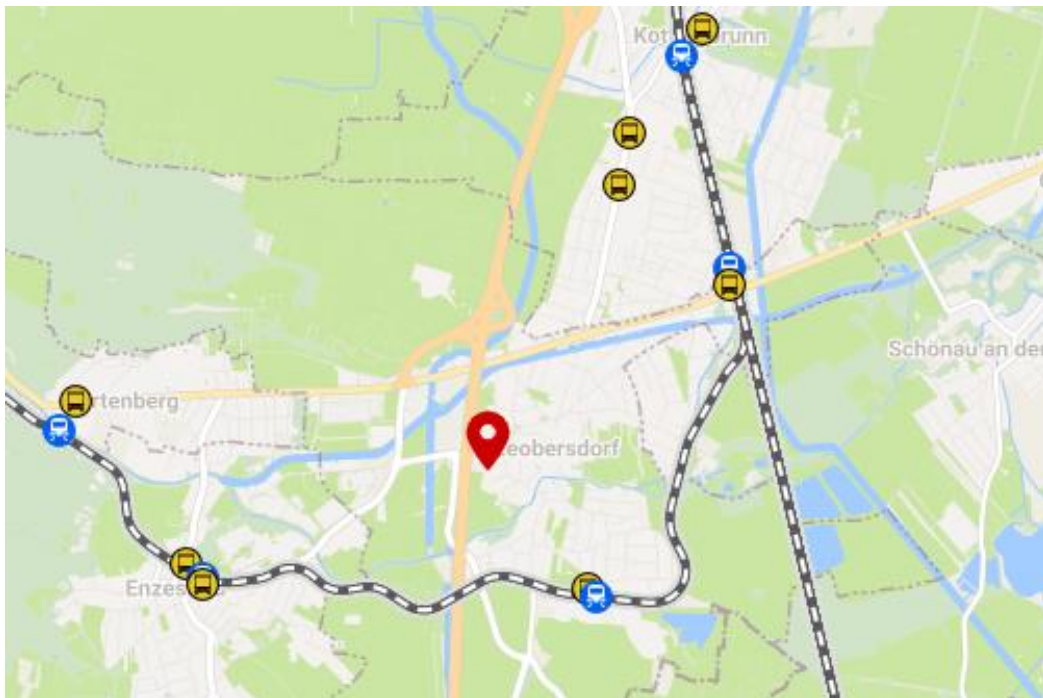


Abbildung 4: öffentliche Anbindung (Quelle: <https://www.wienerlinien.at/route-planen>)

- Anbindung an den Individualverkehr:

Leobersdorf ist über die A2 Südautobahn hervorragend an das überregionale Straßennetz angebunden. Die nächste Autobahnauffahrt Leobersdorf ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach Wien (ca. 30–40 Minuten) sowie in Richtung Graz. Zusätzlich verlaufen die B18 (Hainfelder Straße) und die B11 (Leobersdorfer Straße) durch die Region, was eine gute Erschließung der umliegenden Orte gewährleistet. Parkmöglichkeiten im Umfeld der Liegenschaft sind nur eingeschränkt vorhanden.

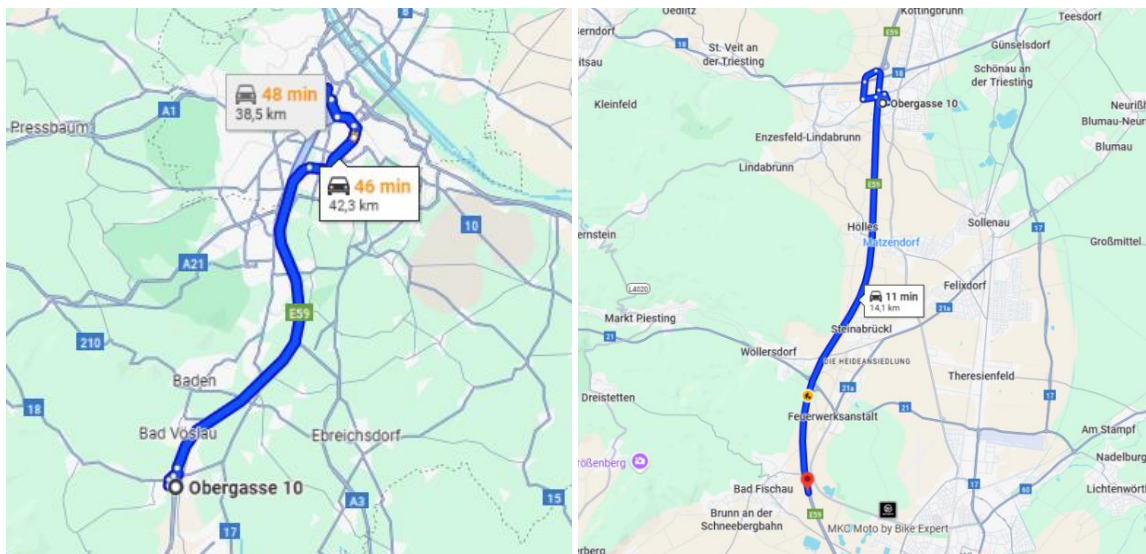


Abbildung 5: Mikrolage der Liegenschaft (Quelle: maps.google.at)

- infrastrukturelle Einrichtungen:

Die Liegenschaft ist an alle infrastrukturellen Einrichtungen sowie Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten gut angebunden.

Die Lage der Liegenschaft kann als mittel bis gut eingestuft werden.

2.1.3 Wohnlage

Lage/Kriterium	exklusiv	sehr gut	gut	mittel	einfach
Wohnlage			x	x	

Erläuterung der Lagekriterien:

Exklusiv	Prestigelagen
Sehr gut	gehobenes Wohnumfeld, villenartige Bebauung, sehr gute Infrastruktur
Gut	nachgefragte Wohnlage, gute Infrastruktur
Mittel	durchschnittliches Wohnumfeld mit Grundversorgung
Einfach	exponierte Lage, Infrastruktur eingeschränkt

2.2 Grundstück

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04018 Leobersdorf
 BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 69

```

*****
Letzte TZ 5770/2025
Plombe 5852/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    74/2   G GST-Fläche           *    1806
          Bauf.(10)              219
          Gärten(10)             1587  Obergasse 10
  
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.2.1 Größe und Konfiguration

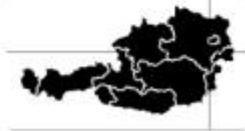
- Grundstück bestehend aus der Grundstücksnummer: 74/2
- Fläche: 1.806 m²
- Konfiguration: Fahnengrundstück
- Grundstücksniveau: eben
- Anschlüsse: Ver- und Entsorgungseinrichtungen zum Teil vorhanden

2.2.3 Altlasten- und Verdachtsflächenkataster

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Flächeninformationen

Deponie Spitalgasse

ID	11643
Flächentyp	Altablagerung
Deponietyp	Kommunale Deponie
Art der Ablagerungen	Aushubmaterial/Abraum, Bauschutt
Fläche [m ²]	65.000
Volumen [m ³]	165.000
Status	beurteilt - "keine Altlast"
Datum der Beurteilung	06.10.2021
Beschreibung	Bei der Altablagerung handelt es sich um mehrere ehemalige nicht zusammenhängende

	<p>Schottergruben, die im Zeitraum von 1958 bis 1970 mit Aushubmaterial, Ziegelresten und im nördlichen Teil auch mit Bauschutt und Schlacken ohne technische Maßnahmen zum Grundwasserschutz verfüllt wurden. Die Fläche der Altablagerung kann mit rund 65.000 m² und das Volumen der abgelagerten Abfälle kann mit max. 165.000 m³ abgeschätzt werden. Die Mächtigkeit der Ablagerungen beträgt durchschnittlich rund 2,5 m und lokal über 5 m. Die Deponiesohle liegt im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich.</p>
Beurteilung	<p>Die aktuelle Deponiegasbildung sowie das Reaktionspotenzial der abgelagerten Abfälle sind gering. Es ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Altablagerung auf das Grundwasser sehr gering sind. Aufgrund der Art der angetroffenen Ablagerungen ist auch zukünftig mit keiner erhöhten Deponiegasproduktion und keiner erheblichen Verunreinigung des Grundwassers durch die abgelagerten Abfälle zu rechnen.</p>

Abbildung 7: Auszug aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster
(Quelle: www.umweltbundesamt.at, Stand vom 29.07.2025)

Im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster wurde der Status mit „keine Altlast“ beurteilt und es sind sohin keine Bodenverunreinigungen, die wertbeeinflussend sein könnten, verzeichnet.

2.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft stellen sich wie folgt dar:

```
***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
  Obergasse 10 RE GmbH (FN 574394y)
  ADR: Skraupstraße 24/37/14, Wien 1210
    a 6509/2022 Kaufvertrag 2022-02-17, Baulandbestätigung 2022-06-21
      Eigentumsrecht
    b 5770/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-06-26 (6 S 94/25b)
```

2.2.5 Rechte und Lasten

Die Rechte und Lasten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft stellen sich wie folgt dar:

```
***** A2 *****
1 a 609/1970 Sicherheitszone hins Gst 74/2 des
  Militärflugplatzes Wiener-Neustadt
2 a gelöscht
***** C *****
3 a 1752/1967
  DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
  Vereinbarung 1967-02-15 hins Gst 74/2 für
  Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
9 a 6509/2022 Pfandurkunde 2022-05-03
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.700.000,--
  für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
  b gelöscht
11 a 3031/2025 Beschluss 2025-04-04
  PFANDRECHT vollstr EUR 2.280,--
  Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-04-04 für
  Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Markus BERGER GmbH (FN 316003k)
  (17 E 405/25w)
```

Wie unter Punkt 1.4 festgehalten erfolgt die Bewertung unter der Annahme einer von geldwerten Lasten und Rechten freien Liegenschaft.

2.3 Bewertungsgegenstand

2.3.1 Allgemein

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein rund 1.806,00 m² großes Grundstück, auf dem die Errichtung eines Mehrparteienhauses geplant ist. Das Grundstück weist eine fahnenartige Form auf, wobei der „Fahnenstiel“ relativ breit ausgeführt ist und an das öffentliche Gut anschließt. In diesem Bereich wäre die Zufahrt zu einem geplanten Baukörper bzw. zur geplanten Tiefgarage situiert gewesen. Ein zuvor auf dem Grundstück befindliches Einfamilienhaus wurde bereits vollständig abgebrochen. Es ist lediglich noch eine betonierte Bodenplatte vorhanden, eine über das Grundstück verlaufende Stromleitung wurde bereits entfernt.

2.3.2 baubewilligtes Projekt

Für das Grundstück liegt eine rechtskräftige Baubewilligung (siehe Punkt 5.2) zur Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit insgesamt 19 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vor. Das geplante Projekt erstreckt sich über zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss, ein Kellergeschoss ist ebenfalls vorgesehen. Die erzielbare (ungewichtete) Wohnnutzfläche beträgt gemäß Einreichplanung rund 1.212,73 m². Durch Optimierungsmaßnahmen könnte ein zusätzliches Entwicklungspotenzial verwirklicht werden, wodurch insgesamt 1.371,08 m² verwertbare Wohnfläche erzielt werden könnten.

Ein Kinderspielplatz ist im Freiraumkonzept vorgesehen. Hinsichtlich der Konfiguration der einzelnen Einheiten sowie des Baukörpers selbst wird auf die Einreichplanung verwiesen.

Aus den vorliegenden Unterlagen ergibt sich wie folgt:

Topografie Stand Nov 2022		WNFL ungew. gem. Einreichplan	Potential b. Gland	Potential Außenwand 20cm statt 25cm	WNFL ungew. inkl. Potential	WNFL gew.	WNFL gew. inkl. Potential
EG Top 01 - 05	gew.						
Top 01		80,06		1,59	81,65	99,32	100,91
Top 02		81,02	5,43	1,02	87,47	103,99	110,43
Top 03		72,98	11,43	0,64	85,05	99,50	111,57
Top 04		58,25		0,44	58,69	61,57	62,02
Top 05		113,98		1,96	115,94	120,76	122,72
OG Top 06 - 12	gew.						
Top 06		36,37		0,64	37,01	37,17	37,81
Top 07		54,72		1,01	55,73	55,52	56,53
Top 08		51,59		0,47	52,06	52,39	52,86
Top 09		57,72	10,54	0,88	69,14	58,29	69,71
Top 10		55,98	6,44	0,86	63,28	56,85	64,15
Top 11		58,25		0,44	58,69	59,05	59,49
Top 12		92,76		1,47	94,23	93,56	95,03

DG Top 13 - 19	gew.						
Top 13		36,17		0,63	36,80	36,97	37,60
Top 14		53,52		1,00	54,52	54,65	55,65
Top 15		49,61		0,47	50,08	50,74	51,21
Top 16		56,65	10,51	0,88	68,04	57,22	68,62
Top 17		54,90	6,44	0,86	62,20	55,77	63,07
Top 18		57,74		0,45	58,19	58,54	58,98
Top 19		90,46		1,47	91,93	91,26	92,73
SUMME		1.212,73	50,79	17,18	1.280,70	1303,11	1371,08

Anmerkung:

Die Wertermittlung erfolgte unter der Annahme, dass die Fertigstellung des geplanten Gebäudes in einer der Lage entsprechenden, hochwertigen Bauausführung und Ausstattung erfolgt. Eine detaillierte Projektbeschreibung liegt derzeit noch nicht vor.

2.3.3 Visualisierung

Nachfolgend eine Visualisierung des baubewilligten Projektes:



3. Bewertung

3.1 Allgemeine Bemerkungen und Aufgabenstellung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der unbebauten Liegenschaft unter Berücksichtigung der aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen zum genannten Bewertungsstichtag. In diesem Zusammenhang gibt es eine Baubewilligung für ein Mehrparteienhaus, die im Zuge der Wertermittlung Berücksichtigung fand.

Der Verkehrswert definiert sich gem. § 2 Abs. 2 und Abs. 3 LBG wie folgt:

„Der Verkehrswert ist der Preis der Liegenschaft, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Redlicher Geschäftsverkehr bedeutet, dass sich die am Markt gezahlten Preise durch vernünftige rationale Handlungsweisen der Marktakteure gebildet haben, wobei die jeweils sinnvollste Alternative realisiert werden soll.

3.2 Bewertungsmethoden zur Ermittlung des tragfähigen Grundwertes der Liegenschaft

Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 19 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage. Der Bodenwert wurde auf Grundlage des baubewilligten Projektes ermittelt.

Als Ausgangsbasis für die Ermittlung des tragfähigen Grundwertes wurde der Projektwert des Gebäudes auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgte letztlich im Wege des **Residualwertverfahrens**.

Der im Residualwertverfahren berechnete Bodenwert wurde in einem zweiten Schritt durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens plausibilisiert (siehe Punkt 3.4).

3.2.1 Residualwertmethode

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist der fiktive Veräußerungserlös einer Liegenschaft, nachdem die Liegenschaft der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde.

Baubewilligt wurde die Errichtung eines Wohngebäudes mit 19 Wohnungseigentumsobjekten inkl. Tiefgarage und einer ungewichteten Gesamtnutzfläche gemäß Einreichplan im Ausmaß von **1.212,73 m²**. Die gewichtete Nutzfläche inklusive des Potentials beläuft sich auf **1.371.08 m²**.

Der im Punkt 3.3.1 angeführten Berechnung wurde die ungewichtete (flächenoptimierte) Nutzfläche im Ausmaß von 1.280,70 m² zu Grunde gelegt, zumal davon auszugehen ist, dass diese Flächenoptimierung im Sinne des „Highest and Best Use“-Prinzips angestrebt wird.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass dem gegenständlichen Gutachten die erzielbaren Nutzflächen aus den Unterlagen (baubewilligter Einreichplan, Flächenaufstellung) entnommen wurden und der gef. SV für deren Richtigkeit keine Haftung übernehmen kann.

3.3 Ermittlung des tragfähigen Grundwertes

Vom Sachverständigen wurden zunächst zur Feststellung des fiktiven Abverkaufspreises pro m² entsprechende Vergleichswerte auf dem Immobilienmarkt erhoben. Bei gegenständlicher Lage liegen die durchschnittlichen Verkaufspreise in einer Bandbreite zwischen rund **€ 3.500,00 pro m²** und **€ 4.800,00 pro m²**. Letztlich wurde ein gemittelter Verkaufspreis in Höhe von rund **€ 4.000,00 pro m²** in Ansatz gebracht:

Vergleichswerte Eigentumswohnungen							
lfd. Nr.	Adresse	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis pro m ²	Anpassung I (KV-Datum)	KP pro m ² angepasst	KV-Datum
1	Marktplatz 3a, Stg 2, Top 5	103,26 m ²	492.180,00 €	4.766,41 €	0,00%	4.766,41 €	2025
2	Marktplatz 3a, Stg 1, Top 21	54,14 m ²	209.796,68 €	3.875,08 €	0,00%	3.875,08 €	2023
3	Marktplatz 3a, Stg 1, Top 5	70,14 m ²	243.267,72 €	3.468,32 €	0,00%	3.468,32 €	2023
4	Marktplatz 3a, Stg 1, Top 13	69,29 m ²	271.199,00 €	3.913,97 €	0,00%	3.913,97 €	2023
5	Marktplatz 3a, Stg 1, Top 7	55,53 m ²	216.622,82 €	3.901,01 €	0,00%	3.901,01 €	2023
6	Marktplatz 3a, Stg 1 Top 23	70,24 m ²	250.715,00 €	3.569,40 €	0,00%	3.569,40 €	2023
7	Wiesengasse 7, Stg 2, Top 2.21	57,14 m ²	260.187,60 €	4.553,51 €	-5,00%	4.325,84 €	2022
8	Wiesengasse 7, Stg 4, Top 4.12	66,95 m ²	298.652,40 €	4.460,83 €	-5,00%	4.237,79 €	2022
Durchschnitt:						4.007,23 €	
gerundet:						4.000,00 €	

Im nächsten Schritt werden vom fiktiven Veräußerungserlös die gesamten Projektkosten abgezogen, um zum tragfähigen Grundwert zu gelangen. Die gesamten Projektkosten setzen sich aus den Baukosten (Bauwerkskosten, Baunebenkosten und Projektmanagement) sowie den Vermarktungskosten, den Kosten zur Finanzierung der Baukosten und dem Developers Profit zusammen.

Es wurden durchschnittliche Bruttobaukosten von **€ 2.600,00 pro m²** in Ansatz gebracht. Die Vermarktungskosten wurden pauschal mit Marketingkosten in Höhe von **€ 10.000,00** und Maklerkosten in Höhe von **1,50%** des fiktiven Verkaufserlöses veranschlagt. Des Weiteren wurde mit **4,00%** Finanzierungskosten auf **1,5 Jahre** kalkuliert. Die kalkulatorische Gewinnerwartung des Bauträgers wurde mit **10,00%** (des Verkaufserlöses) in Ansatz gebracht.

Um den tragfähigen Grundwert am Bewertungsstichtag zu erhalten, muss das Residuum am Ende der Projektlaufzeit, also die Differenz aus Erlös minus Kosten, diskontiert werden. Abschließend werden die Erwerbsnebenkosten wie beispielsweise Notariats- oder Anwaltskosten, etc. abgezogen, woraus sich letztlich der **tragfähige Grundwert** ergibt.

3.3.1 Verkehrswertermittlung

Die Ermittlung des tragfähigen Grundwertes unter Berücksichtigung des vorgesehenen (baubewilligten) Bauvorhabens ist nachfolgender Berechnung zu entnehmen:

	%	Zeitraum	€/m ²	m ²	Summe
Projektwert nach Fertigstellung (Verkaufserlöse der Wohnungen)					
			4.000,00 €	1.280,70 m ²	5.122.800,00 €
Bauwerkskosten					
Wohnen			2.600,00 €	1.280,70 m ²	3.329.820,00 €
sonstige Baukosten	2,00%	der Errichtungskosten			66.596,40 €
Unvorhergesehenes	3,00%	der Errichtungskosten			99.894,60 €
					3.496.311,00 €
Baunebenkosten / Projektmanagement					
Projektsteuerung (intern)	2,00%	der Bauwerkskosten			69.926,22 €
Sonstige Baunebenkosten (extern)	3,00%	der Bauwerkskosten			104.889,33 €
					178.311,86 €
Summe Baukosten					
					3.674.622,86 €
Vermarktungskosten					
Marketing		pauschal			10.000,00 €
Makler		1,50%			76.842,00 €
					86.842,00 €
Finanzierungskosten auf Baukosten					
Zinssatz Finanzierung	4,00%				
Zeitraum Finanzierung der Baukosten		1,5 Jahre			
Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%	linear verteilt			167.000,75 €
					167.000,75 €
Developers Profit					
in Bezug auf Verkaufserlös	10,00%				512.280,00 €
in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%				- €
					512.280,00 €
Residualwert					
Verkaufserlös					5.122.800,00 €
Baukosten					- 4.440.745,61 €
Projektwert vor Abzinsung					
					682.054,39 €
Abzinsung					
Finanzierungskosten	4,00%				
Zeitraum		1,5 Jahre			
					- 38.968,47 €
Projektwert nach Abzinsung					
					643.085,92 €
Erwerbsnebenkosten Käufer					
Notar/Rechtsanwalt/etc	1,00%				- 6.430,86 €
Grunderwerbssteuer	3,50%				- 22.508,01 €
GB-Eintragungsgebühr	1,10%				- 7.073,95 €
					- 36.012,81 €
Tragfähiger Grundwert					
					607.073,11 €
Tragfähiger Grundwert gerundet					
erzielbare Nutzfläche				1.280,70 m ²	607.000,00 €
Freigrundwert / m² WNFL					
					474,02 €
Freigrundwert / m² GST-FL					
					336,10 €

3.4 Plausibilisierung mittels Vergleichswertverfahren

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses im Residualwertverfahren hat der gefertigte Sachverständige auch eine Vergleichswertberechnung durchgeführt, wobei Grundstückstransaktionen mit der Widmung „Bauland“ erhoben wurden.

Die erhobenen Vergleichswerte sind nachfolgend dargestellt:

Vergleichswerte Grundstücke							
lfd. Nr.	Adresse	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis pro m ²	Anpassung I (KV-Datum)	KP pro m ² angepasst	KV-Datum
1	2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Wiesengasse 10	669,00 m ²	200.000,00 €	298,95 €	-5,00%	284,01 €	2021
2	2551 Enzesfeld-Lindabrunn, EZ 1245	561,00 m ²	195.000,00 €	347,59 €	-5,00%	330,21 €	2023
3	2544 Schönau an der Triesting, EZ 236	799,00 m ²	372.485,00 €	466,19 €	-5,00%	442,88 €	2022
4	2544 Leobersdorf, EZ 2887	345,00 m ²	107.399,85 €	311,30 €	-5,00%	295,74 €	2023
5	2544 Schönau an der Triesting, EZ 232	752,00 m ²	352.515,00 €	468,77 €	-5,00%	445,33 €	2022
7	2551 Enzesfeld-Lindabrunn, Hernseinerstraße 64	950,00 m ²	340.000,00 €	357,89 €	-5,00%	340,00 €	2021
8	2544 Schönau an der Triesting, EZ 232	752,00 m ²	352.515,00 €	468,77 €	-5,00%	445,33 €	2022
9	2751 Matzendorf, Am Teichweg 8	680,00 m ²	195.000,00 €	286,76 €	0,00%	286,76 €	2025
10	2751 Matzendorf-Hölles, Bründlweg 2	623,00 m ²	170.000,00 €	272,87 €	0,00%	272,87 €	2025
Durchschnitt:						349,24 €	
gerundet:						350,00 €	

Das gegenständliche Grundstück weist eine fahnenartige Konfiguration auf und verfügt über eine Gesamtfläche von 1.806,00 m². Davon entfallen rund 330,00 m² auf die als Zufahrtsfläche dienende Erschließungsfläche („Fahnenstiel“), die aufgrund ihrer Form und Funktion nur eingeschränkt nutzbar ist.

Bezugnehmend auf diesen Umstand wurde eine Unterteilung in Vorderland (bebaubar) und Hinterland („Fahnenstiel“) vorgenommen. Die entsprechenden Flächen wurden auf Basis von Messungen anhand des Flächenwidmungsplanes ermittelt und betragen rund 1.476,00 m² für das Vorderland sowie etwa 330,00 m² für das Hinterland.

Da Fahnenparzellen im Vergleich zu regulär geschnittenen Grundstücken ohne Einschränkung eine geringere wirtschaftliche Verwertbarkeit aufweisen, wurde die Zufahrtsfläche („Fahnenstiel“) im Rahmen der Bodenwertermittlung mit einem Abschlag von 25% des ermittelten Baulandpreises angesetzt. Demnach wurde für das Vorderland ein Quadratmeterpreis von **€ 350,00** und für das Hinterland ein Quadratmeterpreis von **€ 262,50** in Ansatz gebracht.

Rechnerisch ergab sich wie folgt:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft: 2544 Leobersdorf, Obergasse 10	
Bewertungsstichtag:	01.08.2025
Gesamtfläche des Grundstückes in m ² lt. GB-Auszug	1.806,00
davon Vorderland ("Bauland")	1.476,00
davon Hinterland ("Fahne")	330,00
x angenommener Verkehrswert des unbebauten Grundstückes/m ² (Vorderland)	350,00
x angenommener Verkehrswert des unbebauten Grundstückes/m ² (Hinterland)	262,50
= Grundwert der Liegenschaft	603.225,00
= Grundwert der Liegenschaft gerundet	603.000,00
Freigrundwert / m² GST-FL	334,01 €

Anmerkung:

Das zur Anwendung gebrachte Residualwertverfahren ergab für das Grundstück einen Verkehrswert in Höhe von € 607.000,00. Auf Grundlage des zur Verprobung des ermittelten Wertes angewandten Vergleichswertverfahrens konnte ein sehr ähnlicher Wert ermittelt werden (€ 603.000,00). Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen wird der ermittelte Verkehrswert in Höhe von € 607.000,00 daher als hinreichend plausibel betrachtet.

4. Bewertungsergebnis

Der gerundete Grundwert der Liegenschaft **2544 Leobersdorf, Obergasse 10** beträgt unter Berücksichtigung des baubewilligten Bauvorhabens sowie der in diesem Gutachten angeführten Annahmen zum Stichtag 01.08.2025:

EUR 607.000,00

Da es sich bei bewertungsgegenständlicher Liegenschaft um ein unbebautes Grundstück handelt, das einer mehrgeschossigen Bebauung zugeführt werden könnte, muss auch davon ausgegangen werden, dass der tatsächliche Kaufpreis aufgrund der aktuellen Marktsituation in einer bestimmten Schwankungsbreite zum ermittelten Verkehrswert liegen kann.

Meine Ausführungen beruhen auf meiner derzeitigen Faktenkenntnis. Die mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen wurden von mir in das Gutachten eingearbeitet, für deren Richtigkeit kann ich jedoch nicht garantieren. Es wurden auftragsgemäß keine ergänzenden Recherchen sowie keine Überprüfung auf die Richtigkeit dieser Unterlagen und Informationen durchgeführt. Welche Fakten ich derzeit kenne, ist ausreichend dargestellt. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor. Die vorliegende Wertermittlung ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer – auch wesentlichen – Änderung des Ergebnisses der Wertermittlung führen können. Für etwaige Abweichungen vom vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.



Malloth & Partner
Immobilien GmbH & Co KG
Mozartgasse 4/Top 11, 1040 Wien
Tel: +43 1/512 29 92

Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Prof. Mag. Thomas Malloth

Wien, im August 2025

5. Anhang

5.1 Grundbuchsauszug vom 14.07.2025



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04018 Leobersdorf
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 69

Letzte TZ 5770/2025
Plombe 5852/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
74/2	G GST-Fläche	* 1806	
	Bauf.(10)	219	
	Gärten(10)	1587	Obergasse 10

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 1 a 609/1970 Sicherheitszone hins Gst 74/2 des
 Militärflugplatzes Wiener-Neustadt
 2 a gelöscht
 ***** B *****
 6 ANTEIL: 1/1
 Obergasse 10 RE GmbH (FN 574394y)
 ADR: Skraupstraße 24/37/14, Wien 1210
 a 6509/2022 Kaufvertrag 2022-02-17, Baulandbestätigung 2022-06-21
 Eigentumsrecht
 b 5770/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-06-26 (6 S 94/25b)
 ***** C *****
 3 a 1752/1967
 DIENSTBARKEIT einer elektrischen Leitung gem Par 1
 Vereinbarung 1967-02-15 hins Gst 74/2 für
 Stadt Wien (Wiener Stadtwerke-Elektrizitätswerke)
 9 a 6509/2022 Pfandurkunde 2022-05-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.700.000,--
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
 b gelöscht
 11 a 3031/2025 Beschluss 2025-04-04
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.280,--
 Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-04-04 für
 Emstr. Dipl.-Ing. (FH) Markus BERGER GmbH (FN 316003k)
 (17 E 405/25w)

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

5.2 Baubewilligung vom 20.12.2021



MARKTGEMEINDE LEOBERSDORF

Rathausplatz 1, 2544 Leobersdorf

Telefon: 02256/623 96 | Fax: DW 31 | www.leobersdorf.at

Sie erreichen uns: Montag 8.00 bis 12.00 und 13.00 bis 19.00 Uhr, Dienstag, Mittwoch und Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr

EINGEGANGEN

22. Dez. 2021

Firma
WiBe OG10 Projektentwicklungs GmbH

Parking 12/40
1010 Wien

Abteilung: Bauamt
Bearbeiter: Fischer Stefan
Telefon: DW 32
E-Mail: stefan.fischer@leobersdorf.at

Aktenzeichen: BA-189/3-2021
Datum: 20.12.2021

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Leobersdorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 25.10.2021, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Änderungen zur bereits bewilligten Wohnhausanlage in 2544 Leobersdorf, Obergasse 10, auf dem Grundstück Nr. 74/2, KG Leobersdorf, EZ 69, Grundbuch Leobersdorf.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Die anlässlich der Vorprüfung am 19.11.2021 aufgenommene Niederschrift bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Bescheides und liegt diesem in Kopie bei.

Sie sind verpflichtet die in dieser Niederschrift aufgeführten Auflagen und Vorschriften zu erfüllen.

- 1. Sämtliche tragenden Bauteile sind unter Berücksichtigung der einschlägigen ÖNORMEN (Eurocodes 0 -9) zu bemessen und auszuführen.*
- 2. Für die Teile der anfallenden Regenwässer, die auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden, muss die Planung, Bemessung und Ausführung über ausreichend dimensionierte Regenwassersickeranlagen nach ÖNORM B 2506-1 erfolgen.*

3. *Die Elektroinstallationen sind entsprechend der einschlägigen ÖVE-Vorschriften herzustellen. Die mängelfreie Ausführung und Prüfung der elektrischen Anlagen entsprechend den Vorschriften der zum Errichtungszeitpunkt gültigen Elektrotechnikverordnung (SNT – Vorschriften) ist durch einen Prüfbefund nachzuweisen. (Erstprüfung nach ÖVE/ÖNORM E 8001-6-62)*
4. *Es ist für das Bauvorhaben eine Blitzschutzklassenbestimmung durchzuführen und der Baubehörde vorzulegen. Sollte sich die Notwendigkeit einer Blitzschutzanlage ergeben, ist die vorgesehene Blitzschutzanlage entsprechend der ÖVE/ÖNORM EN 62305 herzustellen. Über die ordnungsgemäße Herstellung ist ein Sicherheitsprotokoll von einer hierzu befugten Person inkl. einer Planskizze der Baubehörde vorzulegen.*
5. *Über die ordnungsgemäße Ausführung der Entwässerungsanlagen innerhalb des Gebäudes gemäß ÖNORM B 2501 bzw. die ordnungsgemäße Ausführung der Anschlussleitungen außerhalb des Gebäudes bis zur Kanalanlage gemäß ÖNORM B 2503 in Verbindung mit ÖNORM EN 1610 und unter Berücksichtigung der ÖNORM EN 752 ist ein schriftlicher Nachweis eines Befugten vorzulegen.*
6. *Entsprechend der Empfehlung der wasserbautechnischen Stellungnahme des Büros Werner Consult vom 31.01.2020 bezüglich HQ100 Abflussbereich, ist sicherzustellen, dass kein Eindringen von Wasser über Lichtschächte und Leitungsöffnungen in den Keller möglich ist.*
7. *Die geplanten mobilen Elemente zum Hochwasserschutz bei der Tiefgaragenabfahrt sind in unmittelbarer Nähe zu lagern und zumindest bis zu dem Zeitpunkt, bis sich das Grundstück durch Hochwasserschutzmaßnahmen außerhalb des HQ100 Abflussbereichs befindet vorrätig zu halten. Eine verantwortliche Person, die im Hochwasserfall die Elemente einsetzt, ist der Baubehörde mit der Fertigstellungsmeldung zu nennen.*
8. *Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist durch eine fachkundige Person ein Beweissicherungsverfahren zu führen und der Ist-Zustand im Bereich der Nachbargebäude auf den Grundstücken 74/3 und 74/4 nachvollziehbar zu dokumentieren.*

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

Hinweise:

- Der Baubeginn und der Bauführer, sowie dessen Befugnis sind der Baubehörde schriftlich vor Baubeginn bekannt zu geben.
- Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist vom Bauherrn der Baubehörde gemäß § 30 NÖ BO 2014 anzuzeigen. Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen:
 - Eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes und die oben angeführten Befunde.

- Ein vom Bauführer bestätigter Lageplan (zweifach) über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens.
- Bei anzeigepflichtigen Änderungen ein Bestandsplan (zweifach). Die anzeigepflichtigen Änderungen sind in der Fertigstellungsanzeige anzuführen.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 1.119,50** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 25.10.2021 wurden am 25.11.2021 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 25.10.2021 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 101,00

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des

Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabegemäß TP 29 für eine Fläche von 2239 m ²	€	1.119,50
Summe Verfahrenskosten	€	1.119,50
Kostenhinweis:		
Bundesgebühr Ansuchen € 14,30	€	14,30
Bundesgebühr Einreichplan á € 7,80	€	62,40
Bundesgebühr Baubeschreibung á € 11,70	€	46,80
Bundesgebühr Energieausweis á € 21,80	€	65,40
Bundesgebühr Niederschrift € 14,30	€	14,30
Bundesgebühr Nachweis Grundeigentum € 3,90	€	3,90
Bundesgebühr Sonstige Beilage á € 3,90	€	15,60
Summe Bundesgebühren	€	222,70
Summe gesamt	€	1.342,20

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Leobersdorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Leobersdorf (p.A. Rathausplatz 1, 2544 Leobersdorf, e-mail: verwaltung@leobersdorf.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.leobersdorf.at/) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister

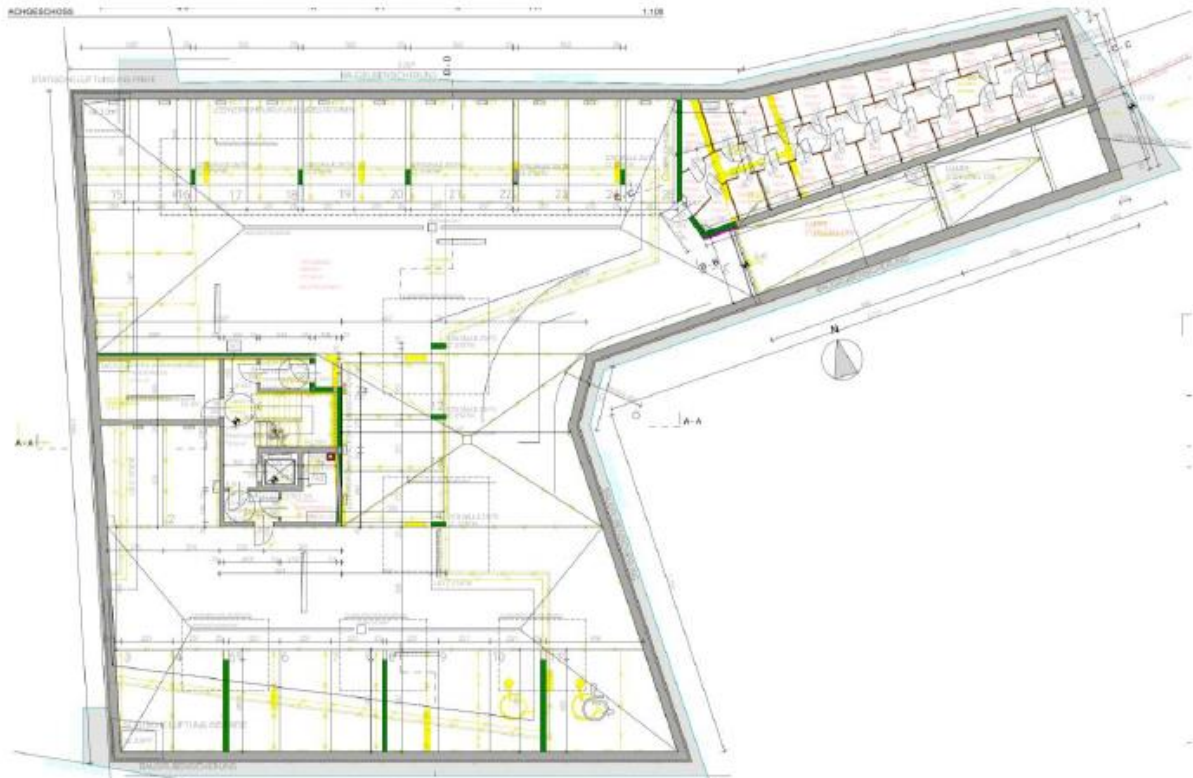


Andreas Ramharter

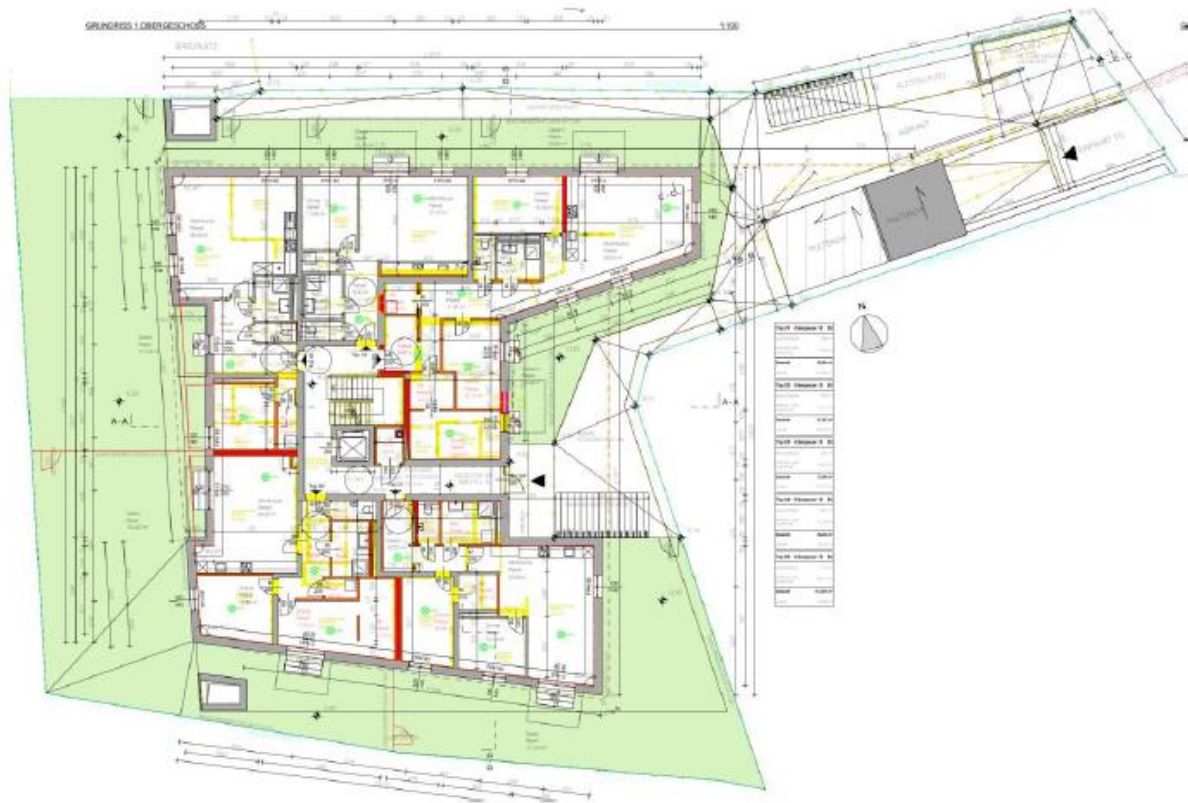


5.3 Auswechslungspläne vom 25.10.2021

Kellergeschoss:



Erdgeschoss:



Dachgeschoss:



5.4 Flächenaufstellung

Nov.2022 - Stand Verkaufsunterlagen
alle Angaben in m²

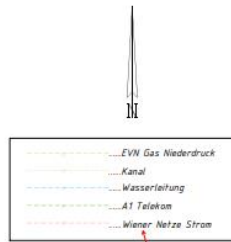
WOHNHAUSANLAGE - LEOBERSDORF OBERGASSE 10

	GESAMT	VR	WohnKüche	Flur/Gang	AR	Zimmer	Zimmer	Zimmer	SR	Bad	WC	BAD/WC	Balkon	Garten
EG Top 01 - 05	100%												15%	15%
Top 01	80,06	10,03	33,56			12,99	10,38		4,07	6,63	2,4			128,4
Top 02	81,02	8,82	29,32		1,81	13,64	11,43		8,10	5,73	2,17			153,1
Top 03	72,98	13,84	38,76		2,54	11,48				4,39	1,97			176,79
Top 04	58,25	6,32	31,47		1,96	11,68				4,87	1,95			22,16
Top 05	113,98	8,41	39,78	11,37	2,90	13,17	12,54	14,35	4,27	4,75	2,44			45,22
OG Top 06 - 12	100%												15%	15%
Top 06	36,37	4,87	23,02		2,15							6,33	5,32	
Top 07	54,72	4,49	24,91	5,95	1,99	10,37						7,01	5,32	
Top 08	51,59	5,28	24,27		1,96	14,00				4,01	2,07		5,32	
Top 09	57,72	3,47	28,52		2,69	13,77				7,20	2,07		3,81	
Top 10	55,98	11,69	27,37			10,56				4,39	1,97		5,79	
Top 11	58,25	6,32	31,47		1,96	11,68				4,87	1,95		5,32	
Top 12	92,76	5,83	39,78	14,86		14,33	10,76			4,75	2,45		5,32	
DG Top 13 - 19	100%												15%	15%
Top 13	36,17	4,46	22,73		2,46							6,52	5,32	
Top 14	53,52	4,49	25,20	6,15		10,14						7,54	7,54	
Top 15	49,61	5,28	22,46		1,97	13,82				4,01	2,07		7,54	
Top 16	56,65	3,47	28,08		2,69	13,34				7,00	2,07		3,81	
Top 17	54,90	11,46	26,71			10,37				4,39	1,97		5,79	
Top 18	57,74	6,32	31,13		1,96	11,51				4,87	1,95		5,32	
Top 19	90,46	5,83	38,06	14,72		14,05	10,60			4,75	2,45		5,32	
SUMME	1.212,73	130,68	566,60	53,05	29,04	210,90	55,71	14,35	16,44	76,61	31,95	27,40	76,84	525,67

WNFL ungew.	Potential b. Gland	Potential Außenwand	WNFL ungew. Inkl. Potential	WNFL gew.	WNFL gew. Inkl. Potential
80,06		1,59	81,65	99,32	100,91
81,02	5,43	1,02	87,47	103,99	110,43
72,98	11,43	0,64	85,05	99,50	111,57
58,25		0,44	58,69	61,57	62,02
113,98		1,96	115,94	120,76	122,72
36,37		0,64	37,01	37,17	37,81
54,72		1,01	55,73	55,52	56,53
51,59		0,47	52,06	52,39	52,86
57,72	10,54	0,88	69,14	58,29	69,71
55,98	6,44	0,86	63,28	56,85	64,15
58,25		0,44	58,69	59,05	59,49
92,76		1,47	94,23	93,56	95,03
36,17		0,63	36,80	36,97	37,60
53,52		1,00	54,52	54,65	55,65
49,61		0,47	50,08	50,74	51,21
56,65	10,51	0,88	68,04	57,22	68,62
54,90	6,44	0,86	62,20	55,77	63,07
57,74		0,45	58,19	58,54	58,98
90,46		1,47	91,93	91,26	92,73
1.212,73	50,79	17,18	1.280,70	1303,11	1371,08

5.5 Lage- und Höhenplan

Lage- und Höhenplan		Projekt: L+H Hahn	
		Gemeinde: Leobendorf	
KZ: 0418 / Leobendorf		Grundstück: 742	
Eigentümer: Emma Hahn		Datum: 29.08.2019	
GZ: 51635	Maßstab: 1:200	Kontrolliert: HE	
<small> Zweck: (1) im Grundbuchverfahren über die Bestellung der Hypothek liegt zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft im Zusammenhang mit dem Grundstück Das Grundstück ist rechtsverbindlich besprochen worden. Die Höhen sind durch die amtliche Höhenmessung mittels GPS-Systeme geprüft worden. </small>		<small> Die Höhen sind nicht nach einem festgelegten Höhenbezugssystem angegeben. Für die Festlegung der Lage kann keine Haftung übernommen werden. Die Höhen sind nicht nach einem festgelegten Höhenbezugssystem angegeben. </small>	



Das auf dem Grundstück eingezeichnete Stromnetz wurde, einschließlich dem Stromzählbereich, entfernt und wird in weiterer Folge nicht mehr auf diesem Grund errichtet.

