



2 E 14/25x – 4 BG Neulengbach
St. Pölten, 19.10.2025
Ausfertigung: digital an Auftraggeber

Bezirksgericht Neulengbach
Abteilung 2
Mag. Natascha Gindl-Prichenfried, Richterin
Hauptplatz 2
3040 Neulengbach

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Wohngebäude auf Grünlandgrundstück
Pamethstraße 8, 3034 Maria Anzbach



Luftbild der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft; Quelle: www.bev.gv.at

B-LNr. 8, Gänzeanteil, Gst. 102/5 EZ 231 GB Maria Anzbach und
B-LNr. 6 und 8, Gänzeanteil, Gst. 102/6 EZ 879 GB Maria Anzbach
jeweils BG Neulengbach als wirtschaftliche Einheit

Auftrag	Mit Beschluss des BG Neulengbach vom 4. September 2025 wurde in der Exekutionssache GZ 2 E 14/25x - 4 die Schätzung der Liegenschaften EZZ 231 und 879 je GB 19734 Maria Anzbach, 3034 Maria Anzbach, Pamethstraße 8 angeordnet.
----------------	--

Auftraggeber	Bezirksgericht Neulengbach Abteilung 2 Mag. Natascha Gindl-Prichenfried, RichterIn Hauptplatz 2 3040 Neulengbach Telefon: +43 2772 52581 Fax: +43 2772 52581 11
---------------------	---

Grund	EXEKUTIONSSACHE: Wegen € 639.863,22 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften).
--------------	--

Betreibende Partei	Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen Neustraße 5 4522 Sierning Firmenbuchnummer 123110w vertreten durch Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft Europaplatz 1a 4020 Linz (Zeichen: MoserHermannRBSierning)
---------------------------	---

Verpflichteter	Mag. Hermann Michael Moser, geb. 29.6.1954, Pamethstraße 8 3034 Maria Anzbach
-----------------------	---

Tag der Befundaufnahme	9. Oktober 2025
-------------------------------	-----------------

Stichtag des Gutachtens	9. Oktober 2025
--------------------------------	-----------------

Teilnehmer	• Mag. Hermann Michael Moser, Verpflichteter • Siegfried Maier, SV Fachgruppe Immobilien
-------------------	--

Bewertungsmethodik	Verkehrswertermittlung nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150, und/oder der ÖNORM B 1802.
Verkehrswert	€ 971.000,00 (in Worten: Euro neunhunderteinundsiebzigtausend)
Wert des Zubehörs (Küchen)	€ 42.000,00 (in Worten: Euro zweiundvierzigtausend)
Einheitswert erh. 1/1 mit Stichtag 1.1.1990	Aktenzeichen 29 061-2-0421/9 € 33.211,49 (in Worten: dreiunddreissigtausehndzweihundertelf Euro und neunundvierzig Cent)
Bodenwert	Aktenzeichen 29 061-2-0421/9 € 3,6336
Grundsteuermessbe- trag mit Stichtag 1.1.1990	Aktenzeichen 29 061-2-0421/9 € 62,79

A. ALLGEMEINES	6
1. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	6
1.1. Von den Auftraggebern zur Verfügung gestellte Unterlagen.....	6
1.2. Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen/Daten.....	6
2. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung.....	6
3. Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung.....	9
B. BEFUND.....	10
1. Makrostandort	10
1.1. Großräumige Lage.....	10
1.2. Verkehrsverhältnisse	10
1.3. Statistische Daten	12
1.4. Infrastruktur.....	17
2. Mikrostandort.....	17
2.1. Kleinräumige Lage	17
2.2. Datenversorgung über Fest- und Mobilnetz	18
2.3. Immissionen.....	19
2.4. Wassergefahren.....	20
2.5. Geogene Gefahren	21
2.6. HORA-Pass	22
2.7. Lagekriterien	22
3. Grundstücksdaten	23
3.1. Grundbuchsauszüge	23
3.2. Rechte und Lasten.....	25
3.2.1. Dingliche Rechte.....	25
3.2.2. Dingliche Lasten	25
3.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten	26
3.3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	27
3.4. Beschreibung der Grundstücke, Konfiguration, Maße, Topografie	28
3.4.1. 3034 Maria Anzbach, Pamethstraße 8, Gst. 102/5 und 102/6	28
3.5. Flächenwidmung.....	28
3.6. Bebauungsbestimmungen	32
3.7. Altlastenkataster	34
3.8. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	35
3.9. Abgabenrechtlicher Zustand/Standortabgabe und Ergänzungsabgaben.....	35
4. Gebäudedaten.....	36
4.1. Baurechtlicher Genehmigungsstand	36
4.2. Beschreibung der Baulichkeiten	37
4.2.1. Planunterlagen.....	39
4.2.2. Flächenaufstellung.....	42
4.2.3. Fotodokumentation	45
4.2.4. Baumängel, Bauschäden.....	53
4.2.5. Fertigstellungsarbeiten.....	53
4.2.6. Sonstige Wert beeinflussende Umstände	54
4.2.7. Bau- und Erhaltungszustand / Investitionsrückstau	55
4.2.8. Energieausweis, Energiekosten und Betriebskosten	55
5. Außenanlagen.....	56
6. Fahrnisse, Einrichtung und Gebrauchsgegenstände.....	57
7. Zubehör	57
8. Vermietungen oder sonstige Bestandrechte Dritter	58
9. Nachhaltigkeit.....	59
C. BEWERTUNG	61

1. Bewertungsgrundsatz.....	61
2. Bewertungsmethodik.....	61
3. Verfahrenswahl	62
4. Vergleichswertverfahren.....	62
4.1. Verfahrensablauf Vergleichswertverfahren	64
4.2. Vergleichsdaten Bodenwert	64
4.2.1. Allgemeine Marktdaten	64
4.2.2. Preissteigerung abgeleitet aus dem Immobilienpreisspiegel	65
4.2.3. Grundsätzlich zum Vergleich taugliche Transaktionen	66
4.2.3.1. Vergleichspreis 1, 3034 Maria Anzbach, Götzwiesen	67
4.2.3.2. Vergleichspreis 2, 3040 Neulengbach, Marktfeldstraße.....	67
4.2.3.3. Vergleichspreis 3, 3034 Maria Anzbach, Heitzingerstraße	68
4.2.3.4. Vergleichspreis 4, 3034 Maria Anzbach, Jasmingasse.....	68
4.2.3.5. Vergleichspreis 5, 3040 Neulengbach, Mozartstraße	69
4.2.4. Ermittlung des Bodenwertes	69
4.2.5. Ermittlung des Bodenwertes	71
5. Sachwertverfahren	71
5.1. Verfahrensablauf Sachwertverfahren.....	72
5.2. Sachwert der Liegenschaft	72
5.2.1. Herstellkosten	72
5.2.2. Nutzungsdauer.....	73
5.2.3. Wertminderung in Folge Alters sowie Bau- und Erhaltungszustand	74
5.2.4. Schadensbeseitigungskosten	75
5.2.5. Fertigstellungsarbeiten.....	75
5.2.6. Verlorener Bauaufwand/besondere Wert beeinflussende Umstände.....	75
5.2.7. Wert der Außenanlagen.....	75
5.2.8. Sachwert der ganzen Liegenschaften.....	76
5.2.9. Marktanpassung I	77
6. Verkehrswert der ganzen Liegenschaft vor Bewertung von Rechten und Lasten	78
7. Rechte und Lasten	78
7.1. Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst. 102/6 für EZ 46 sowie Gst 77 78/1 81/1 81/3 83/1 83/2 83/10 93 95 und 162	78
8. Zwischenwert nach Bewertung von Rechten und Lasten.....	79
9. Marktanpassung II.....	79
10. Verkehrswert der Liegenschaft EZZ 231 und 879 je KG 19734 Maria Anzbach nach Bewertung von Rechten und Lasten	79
11. Marktgängigkeit.....	79
D. ERGEBNIS.....	80
E. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	81
1. Interessenskonflikt.....	81
2. Unabhängigkeit des Sachverständigen	81
F. LITERATURVERZEICHNIS	83
G. BEILAGEN	85

A. ALLGEMEINES

1. Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

1.1. Von den Auftraggebern zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Beschluss Anordnung der Schätzung vom 4. September 2025

1.2. Vom Sachverständigen erhobene Unterlagen/Daten

- Grundbuchauszüge der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften vom 5.9.2025
- Kaufvertrag vom 31.8.1973, TZZ 408/1974 und 2209/2001 zur Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst. 102/6 gem. Punkt VII Kaufvertrag
- Digitale Katastralmappe vom 9.9.2025
- Flächenwidmungsplan vom 9.9.2025 samt Bebauungsvorschriften vom 22.3.2024
- Antwort des Finanzamtes Österreich zur Anfrage über den Einheitswert und den Grundsteuermessbetrag vom digital 17.9.2025 sowie physisch schriftlich vom 18.9.2025
- Mailverkehr mit der Marktgemeinde Maria Anzbach, Bauamt
- Abgabenbescheide der Marktgemeinde Maria Anzbach aus der Bauakte
- Abgabenbescheid des GVV im Bezirk St. Pölten, Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe per 1.1.2024 samt Kontoblatt vom 8.9.2025 ohne Rückstand
- Bewertungsrelevante Unterlagen aus der Bauakte
- Luftbild des digitalen NÖ Atlas
- Abfrage der Hochwasserabflussbereiche beim Land NÖ
- Abfrage Lärmkarte
- Abfrage der Standorte für Mobilfunk- und Rundfunkstationen
- Abfrage Hochwasserrisikozonierung
- Abfrage im Altlastenatlas beim Bundesumweltamt
- Örtliche Besichtigung vom 9.10.2025
- Fotos, welche anlässlich der Liegenschaftsbesichtigung angefertigt wurden
- Erteilte Auskünfte und erhaltene Informationen
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt

2. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Die Wertermittlung wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150, und/oder der ÖNORM B 1802-1, 1802-2 und 1802-3 und/oder anderer anerkannter Regeln erstellt.
- Der Sachverständige geht grundsätzlich davon aus, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder ein Baurecht besteht und sich auch kein Superädifikat befindet.
- Erhebungen von Vergleichspreisen erfolgen bei Maklern, Sachverständigen und sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne und externe Datenbanken und Einsichtnahme in die Urkundensammlung des Grundbuches.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben. Bei der Ermittlung des Wertes von Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da grundsätzlich eine Vor-

steuerabzugsmöglichkeit besteht. Es wird auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 und des Stabilitätsgesetzes 2012, insbesondere im Hinblick auf eventuelle Vorsteuerberichtigungen, hingewiesen.

- Flächenausmaße sind in m² und Rauminhalte in m³ angegeben. Sie werden grundsätzlich nach der ÖNORM B 1800 berechnet. Davon wird abgegangen, wenn die Genauigkeit der Wertermittlung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- Flächen- und Maße werden vor Ort nicht überprüft und den zur Verfügung gestellten bzw. erhobenen Unterlagen entnommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes wird nicht übernommen. Die angegebenen Nutzflächen sind nicht für andere Zwecke (z. B. miet- oder eigentumsrechtliche oder ähnliche Zwecke) geeignet.
- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontaminierung“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandeinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B 4015 kann und wird vom Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechend ausgebildeter Personen ausgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass die Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Das Objekt wird nur in zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zugänglichen Bereichen besichtigt.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes werden nicht durchgeführt. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt und vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen deshalb auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen oder auf der Annahme einer üblichen Ausführungsart.
- Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wird nicht überprüft. Eine ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt.
- Zirkulationsleitungen einer Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen, die Armaturen, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, des Weiteren Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme werden nicht nach Legionellenkonzentrationen untersucht. In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass keine Grenzwerte überschritten werden und die Anlagen funktionstüchtig sind.
- Die Beurteilung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt.
- Wird kein Energieausweis vorgelegt, wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Wertänderungen aufgrund einer abweichenden Energiekennzahl sind nicht berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkäufer bzw. der

- Vermieter oder Verpächter eines Gebäudes den potenziellen Käufern bzw. Mietern oder Pächtern einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen hat.
- Grundsätzlich werden keine Prüfungen über fehlende behördliche Genehmigungen und Grundbuchsrecherchen zu dinglichen Nutzungsrechten, Servituten oder sonstigen Eintragungen durchgeführt.
 - Es wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden und die notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind.
 - Etwaige Kosten für die Herstellung barrierefreier Zugänge werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.
 - Ein Bauwerksbuch sowie eine Dokumentation im Sinne der ÖNÖRM B 1300 wurde nicht vorgelegt.
 - Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
 - Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
 - Eine Überprüfung der Bestandverträge wird in der Regel nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinnahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers.
 - Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
 - Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte.
 - Die Bewertung erfolgt auch ohne Berücksichtigung von eventuellen Vorzugspfandrechten nach § 13 c WEG 1975 bzw. § 27 WEG 2002 für eine allenfalls bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumseinheit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gemäß § 27 Abs. 3 WEG 2002 die durch das Vorzugspfandrecht besicherte Forderung im Fall einer Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils durch Barzahlung zu berichtigen ist, soweit sie in der Verteilungsmasse (§ 215 der Exekutionsordnung) Deckung findet, ansonsten aber ist sie vom Ersterher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.
 - Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden.
 - Unverbücherte dingliche Lasten, die durch nach verschiedenen gesetzlichen Bestimmungen, wie z. B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u. ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken werden grundsätzlich nicht erhoben. Sie wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.
 - Allfällige Dienstbarkeiten werden als wertneutral angesehen

- Der ausgewiesene Wert versteht sich grundsätzlich inklusive mit dem Gebäude verbundenen Zubehör, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststellbare Größe sein.
- Die Berechnungen erfolgen u. a. auf „Excel“ Basis, sodass Rundungsdifferenzen entstehen können.
- Im Verwertungsfalle muss der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- Das Gutachten baut auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen auf. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.
- Dieses Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Eine Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist verboten.
- Eine Weitergabe des Gutachtens, oder auch nur Teile davon, ist ohne Zustimmung des Sachverständigen nicht erlaubt.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der vom fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistung für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, im Ausmaß der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

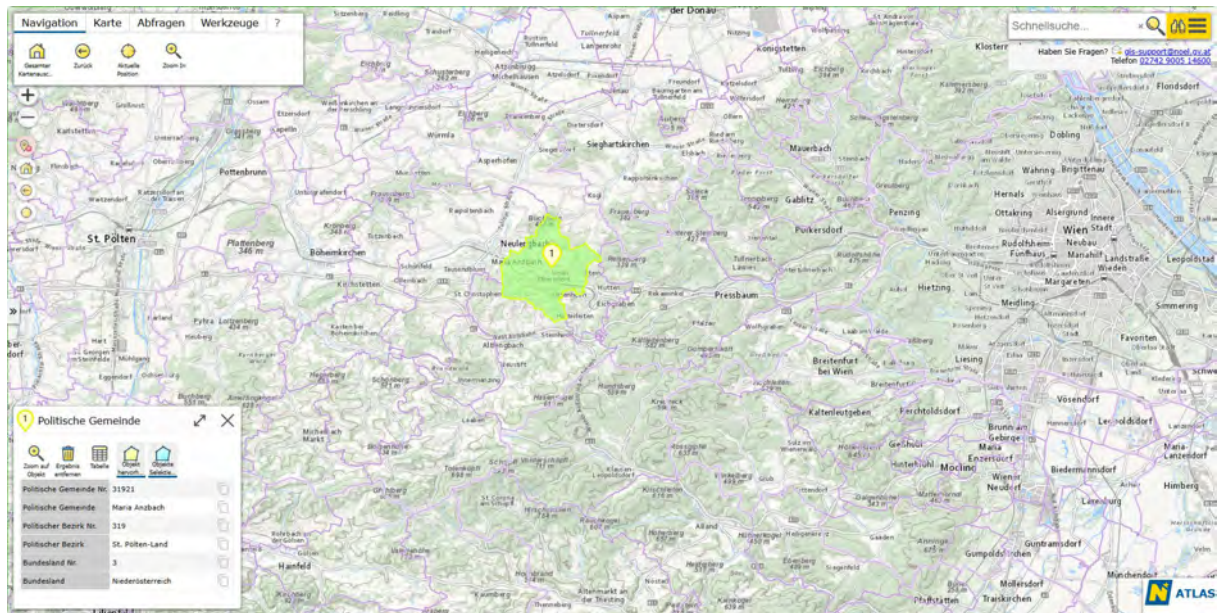
3. Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

- Inventar und Fahrnisse werden nicht bewertet.
- Zur letzten Baubewilligung vom 14.12.2025 liegt keine Fertigstellungsmeldung vor. Ob die Baubewilligung noch aufrecht ist, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden. Es handelt sich um eine Rechtsfrage. Siehe dazu die Ausführungen im Punkt B 4.1. baurechtlicher Genehmigungsstand und Punkt B 3.5. Flächenwidmung. Es wird davon ausgegangen, dass die Baubewilligung unverändert aufrecht und rechtskräftig ist.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Kontaminierungsfreiheit.

B. BEFUND

1. Makrostandort

1.1. Großräumige Lage



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at>

Die Marktgemeinde Maria Anzbach gehört zum politischen Bezirk St. Pölten-Land des Bundeslandes Niederösterreich. Die Gemeinde befindet sich im Mostviertel, südöstlich von Neulengbach, im Tal des Anzbaches – einem Nebenfluss der Großen Tulln. Zudem verläuft die historische Westbahnstrecke durch das Gemeindegebiet und trennt dieses in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Die beiden höchsten Erhebungen sind im Norden der Buchberg mit der Buchbergwarte und im Süden der Kohlreitberg.

Nachbargemeinden sind Neulengbach, Asperhofen, Pressbaum, Eichgraben und Altengbach. Sie besteht aus den Katastralgemeinden Großraßberg, Maria Anzbach und Unteroberrdorf. Des Weiteren gliedert sich die Gemeinde in 16 Ortschaften.

1.2. Verkehrsverhältnisse

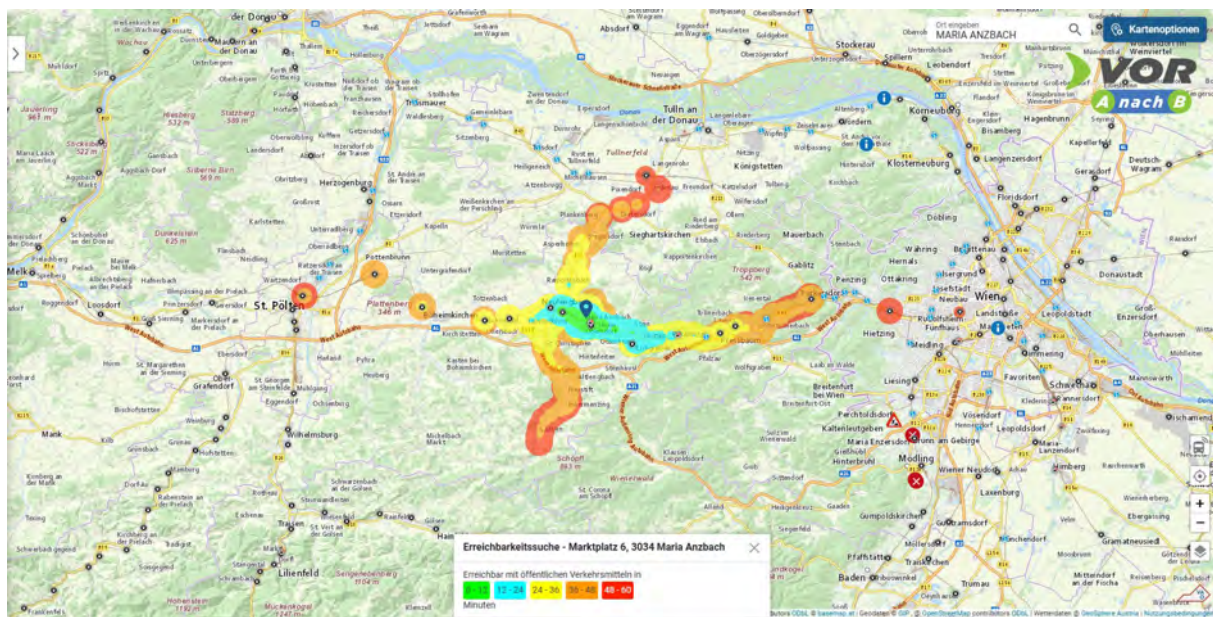
Die Anbindung der Marktgemeinde Maria Anzbach an den Individualverkehr ist mit der B 44 Neulengbacher Straße von Purkersdorf bei der Stadtgrenze zu Wien über Pressbaum nach Neulengbach gut angebunden. Die umliegenden Ortschaften sind durch diverse Landesstraßen erreichbar.

Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz, die A 1 Westautobahn ist über die Anschlussstellen in Altengbach oder St. Christophen jeweils in etwa 10 Minuten gegeben.

Die Entfernungen bzw. Fahrzeiten bei normalen Witterungsverhältnissen und ohne Verkehrsbeeinträchtigungen zu den nächsten größeren Städten betragen: Bundeshauptstadt Wien Innere Stadt über Pressbaum/A 1 36 km/52 Min., Landeshauptstadt St. Pölten ca. 27 km/26 Minuten, Bezirkshauptstadt Tulln mit der Anschlussstelle S 5 Stockerauer Schnellstraße 26 km/28 Min., Stadt Neulengbach 3 km/4 Min.

Öffentlich ist Maria Anzbach an die „alte“ Westbahnstrecke mit ausreichenden Taktfrequenzen angebunden. An den Hauptverkehrsstraßen fahren zahlreiche Busse. Zu den diversen Ortschaften oder Siedlungsgebieten kann man mit einem Anrufsammeltaxi kommen.

Zur Visualisierung der Erreichbarkeiten innerhalb von 60 Min. mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgehend vom Ortszentrum wird nachstehend ein Ausschnitt einer Abfrage unter www.vor.at wiedergegeben.



Quelle: www.vor.at

1.3. Statistische Daten

Bürgermeisterin /

Bürgermeister: Karin Winter

Amtsleitung: Johannes Kaufmann

Kontakt:

Telefon: (0 27 72) 524 81

Fax: (0 27 72) 524 81/60

E-Mail: info@maria-anzbach.at

Homepage: www.maria-anzbach.at

Adresse:

Marktgemeinde

Marktplatz 6

3034

Maria Anzbach

Bezirk: St Pölten

Flächengröße: 18 km²

Stat. Kennziffer: 31921

Gemeindestatistik

Katasterfläche: 1.820,88 ha

Anteil der Waldfläche: 36,28 %

Seehöhe des Hauptortes: 245 m

Gemeinde Maria Anzbach

Einwohner: 3.120
Bezirk: St. Pölten-Land
Wahlzahl: 81,142

	Gem.ratsw. 25			Gem.ratsw. 20			Diff. GRW25/GRW20		
	Stimmen	%	Mand.	Stimmen	%	Mand.	Stimmen	%	Mand.
Wahlberecht.	2.624		23	2.903		21	-279	-9,61	+2
Abgegeben	1.974	75,23		2.070	71,31		-96	+3,92	
Ungültig	12			14			-2		
Gültig	1.962	99,39		2.056	99,32		-94	+0,07	
MAV	1.136	57,90	14				+1.136	+57,90	+14
L. GRÜNE	376	19,16	4	394	19,16	4	-18	+0,00	+0
L. SPÖ	166	8,46	2	219	10,65	2	-53	-2,19	+0
FPÖ	196	9,99	2	111	5,40	1	+85	+4,59	+1
L. NEOS	88	4,49	1				+88	+4,49	+1
.....				1.332	64,79	14			

31.01.2025, 14:15 Uhr

MAV	MARIA ANZBACH VERBINDET - MIT KARIN WINTER (ÖVP-nahe Liste)
L. GRÜNE	DIE GRÜNEN MARIA ANZBACH (GRÜNE-nahe Liste)
L. SPÖ	TEAM ANZBACH - SPÖ (SPÖ-nahe Liste)
L. NEOS	NEOS - DAS NEUE NIEDERÖSTERREICH (NEOS-nahe Liste)

Bevölkerung



Wohnbevölkerung gesamt

2025	2011	2001	1991
3.236	2.786	2.621	2.562

Wohnbevölkerung nach Altersgruppen

	2025		2011	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich
bis unter 15 Jahre	264	225	211	213
15 bis unter 60 Jahre	828	885	840	819
60 Jahre und älter	463	571	314	389

Wohnbevölkerung (15 Jahre und älter) nach höchster abgeschlossener Ausbildung

	2021	2011
Hochschule	491	294
Hochschulverwandte Ausbildung	103	96
Berufsbildene höhere Schule	278	265
Allgemeinbildende höhere Schule	243	206
Berufsbildende mittlere Schule	386	363
Lehre	706	675
Allgemeinbildende Pflichtschule	435	463

Bevölkerungsbewegung

	2024	2023	2022
Lebendgeborene	16	21	28
Gestorbene	54	49	52
Geburtenbilanz	-38	-28	-24
Zuzug	149	169	300
Wegzug	151	155	119
Wanderungsbilanz	-2	14	181

Arbeit



Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten

2021	2011
263	202

Land- u. forstwirtschaftliche Betriebe

2020	2010
46	37

Erwerbstätige am Wohnort

2021	2011
1.503	1.365

Erwerbstätige am Arbeitsort

	2021	2011
insgesamt	696	613
Primärer Sektor	37	36
Sekundärer Sektor	125	193
Tertiärer Sektor	534	384

Pendler

	2021	2011
Auspendler	1.177	1.083
Einpendler	403	358

Erwerbsquote

2021	2011
49,65	50,61

Arbeitslose Jahresdurchschnitt

2024	2023	2022
52	43	45

Gebäude ⓘ

Gebäude

2021	2011
1.446	1.319

Wohnungen

2021	2011
1.783	1.605

Gebäudeanteil in % nach Bauperioden

	2021	2011
erbaut vor 1919	13,83	14,86
erbaut 1919 bis 1944	9,27	10,69
erbaut 1945 bis 1960	4,91	5,61
erbaut 1961 bis 1980	29,18	31,77
erbaut 1981 bis 2000	19,29	22,59
2001 und später	23,51	14,48

Anteil der Wohnungen in % nach Ausstattungskategorie

	2021	2011
Kategorie A	84,63	80,25
Kategorie B	13,74	16,7
Kategorie C	1,07	1,68
Kategorie D	0,56	1,37

Gemeindefinanzen ⓘ

Gemeindefinanzen (Angaben in 1.000 Euro - ausgenommen Steuerkopfquote)

	2023	2022
Gemeindeabgaben insgesamt	704	901
Ertragsanteile	3.120	3.150
Grundsteuer	240	267
Steuerkopfquote	1.162	1.292

Familie



Familien

2021	2011
904	804

Familien nach Familientyp

	2021	2011
Ehepaar	624	573
Lebensgemeinschaft	137	86
Alleinerziehender Vater	29	23
Alleinerziehende Mutter	114	122

Familien nach Anzahl der Kinder

	2021	2011
Keine Kinder	372	296
Ein Kind	280	257
Zwei Kinder	198	189
Drei Kinder	40	56
Vier und mehr Kinder	14	6

Privathaushalte

2021	2011
1.326	1.160

Privathaushalte nach Haushaltsgröße mit

	2021	2011
1 Person	412	362
2 Personen	453	371
3 Personen	230	189
mehr als 3 Personen	231	238

Quelle: www.noel.gv.at

1.4. Infrastruktur

Marktgemeinde Maria Anzbach ist Mitglied der Leaderregion Elsbeere-Wienerwald. Sie bietet die für Gemeinden dieser Größenordnung typischen infrastrukturellen Einrichtungen wie z. B. Kirche mit röm. kath. Pfarramt, Gemeindeamt mit Mediathek und Postpartner, Zwergerlnest für frühkindliche Betreuung, zwei Kindergärten in Maria Anzbach und Oberndorf, Volksschule mit schulischer Nachmittagsbetreuung, Musikschule und eine Privatschule mit Öffentlichkeitsrecht in Eichgraben vom Vorschulalter bis zum Pflichtschulabschluss. Die Neue Mittelschule ist in der Stadt Neulengbach. Die freiwillige Feuerwehr ist in Oberndorf und Maria Anzbach.

Die gesundheitliche Grundversorgung ist mit einer Apotheke, Ärztin für Allgemeinmedizin, Orthopädie und Orthopädische Chirurgie, Ordination mit kardiologischem Schwerpunkt „Herz im Zentrum“, Urologe, Dermatologin, Lungenfachärztin, Facharzt für Allgemein- und Viszeralchirurgie sowie einem Zahnarzt sichergestellt.

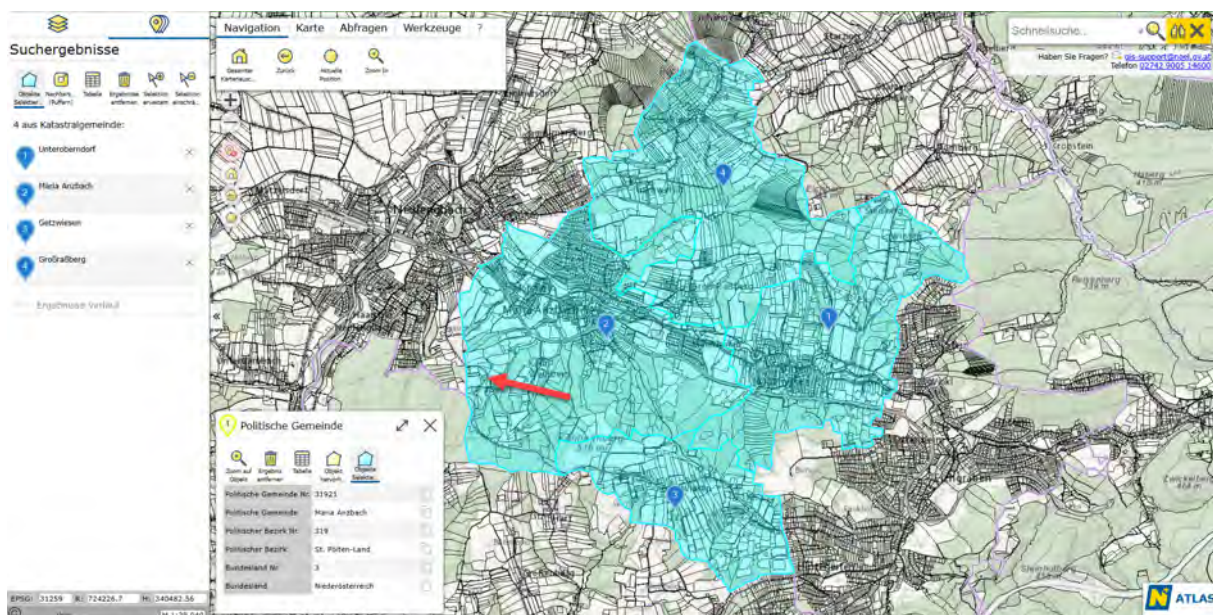
Die Nahversorgung ist über einen Unimarkt gesichert. Jeden Samstag gibt es einen Bauernmarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der naheliegenden Stadt Neulengbach. Gastronomisch gibt es mehrere Gasthäuser, Café, einen Pizzaservice und das Schutzhaus am Buchberg.

Den Bewohnern steht eine Sporthalle mit einem Gymnastikraum und einer Turnhalle und ein Fußballplatz und mehrere Tennisplätze zur Verfügung.

Weitere infrastrukturelle Einrichtungen, Ämter und Behörden, Ausbildungseinrichtungen, Krankenhaus etc. sind in der Stadtgemeinde Neulengbach, der Stadt Tulln oder der Landeshauptstadt St. Pölten gegeben.

2. Mikrostandort

2.1. Kleinräumige Lage



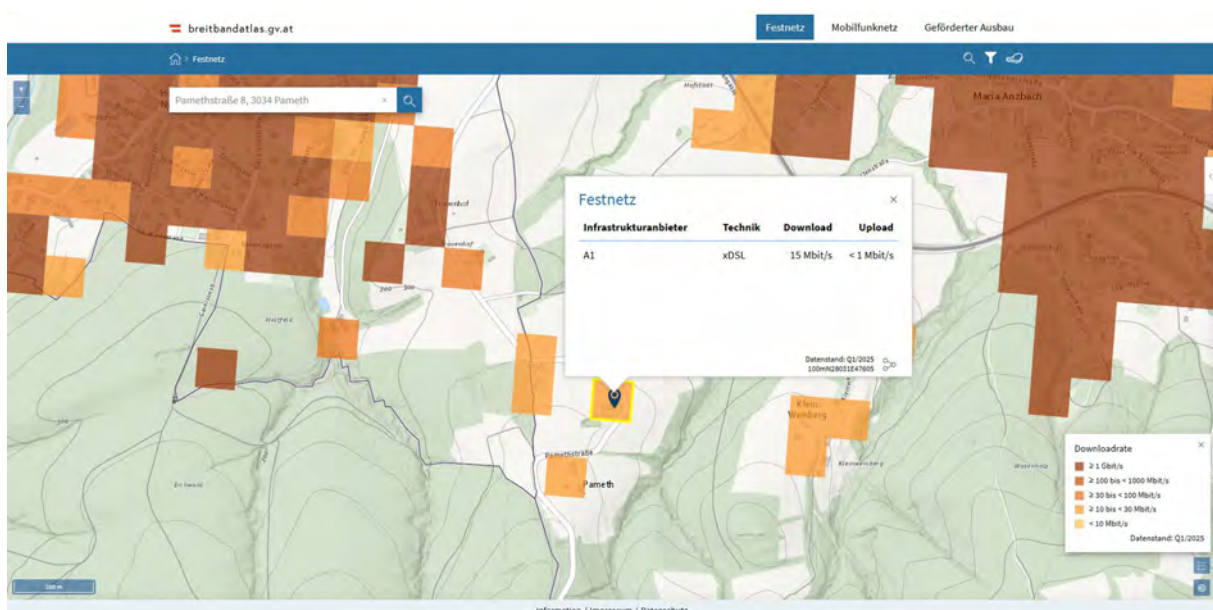
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Maria Anzbach, südlich der „alten“ Westbahnstrecke in der Ortschaft Pameth zwischen Klein-Weinberg im Osten und dem Eichwald im Westen. Die Ortschaft erreicht man über die Kohlreithstraße L 2259 vom östlichen Stadtrand Neulengbachs in Richtung Süden. Das Gebäude liegt dann westlich direkt an der bergauf führenden Straße. Diese Straße führt folgend weiter nach Osten und Süden bis Hinterleiten, nahe Eichgraben und Knoten Steinhäusl.

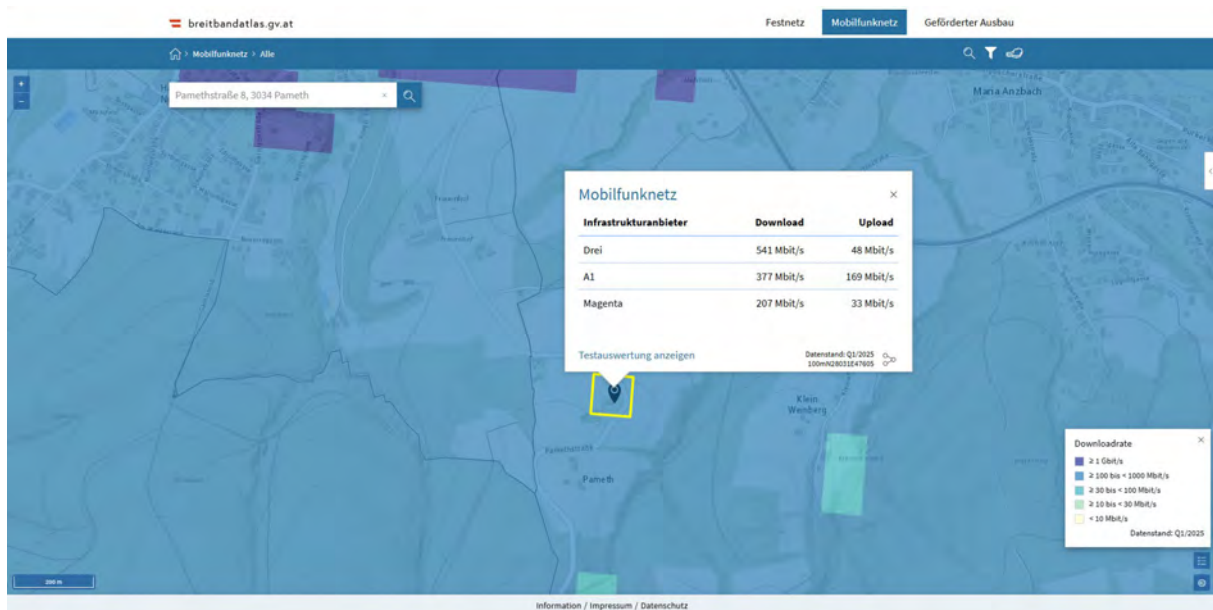


Quelle: www.vor.at

Die Ortschaft ist äußerst dünn besiedelt. Nördlich und westlich sind Wiesenflächen, östlich Ackerflächen und jeweils im Anschluss Wald. Es gibt mit Ausnahme der Anrufsammeltaxi keine öffentliche Verkehrsanbindung. Die nächste Sammelstelle ist fußläufig erreichbar. Die Entfernung zum Ortszentrum in Maria Anzbach beträgt etwa 3,5 km und die Fahrzeit 5 Minuten. Zum Stadtzentrum Neulengbach und zum Bahnhof Neulengbach Stadt sind es ca. 2,5 km mit einer Fahrzeit von 4 Minuten.

2.2. Datenversorgung über Fest- und Mobilnetz

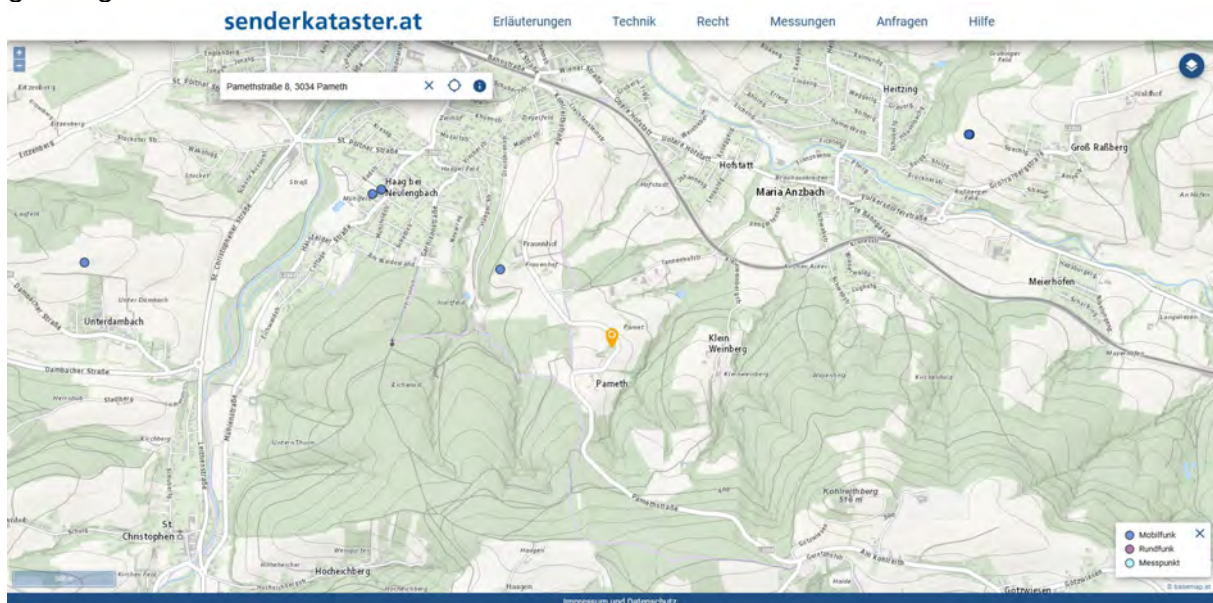




Die Testauswertung weist eine mittlere Downloadrate von 70,1 Mbit/s aus. Sie basiert auf 4G-Messergebnissen des RTR-Netztests und ist von der Netzabdeckung, dem Tarif, der Auslastung des Netzes zum Messzeitpunkt sowie der Testumgebung (Endgerät, lokale Störeinflüsse etc.) der berücksichtigten Tests abhängig.

Quelle: www.breitbandatlas.info

Wie auf nachfolgender Abbildung ersichtlich, sind mehrere Mobilfunksender in der Umgebung.



Quelle: www.senderkataster.at

2.3. Immissionen

Unter dem Begriff Immissionen werden Lärm-, Rauch, Staub-, Geruchs- sowie Erschütterungsbelastungen und Elektromog verstanden.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt nicht im Erfassungsbereich der Lärmkarten für Schienen- oder Straßenverkehr. Es liegt direkt an der dort von Norden

nach Süden ansteigenden L 2259 Kohlreithstraße. Es ist mit üblichen Immissionen durch den motorisierten Fahrzeugverkehr zu rechnen bzw. zu dulden.

Anrainer von Landesstraßen haben außerdem nachstehende Tätigkeiten zu dulden.

Auszug aus dem NÖ Straßengesetz 1999

§ 14

Verpflichtungen der Grundeigentümer

(1) Eigentümer und Nutzungsberechtigte müssen die **vorübergehende Benützung eines Grundstücks** durch die Straßenverwaltung oder von ihr beauftragter Personen dulden, wenn diese nur so

- Baupläne verfassen,
- Vermessungsarbeiten und
- Bodenuntersuchungen durchführen

können.

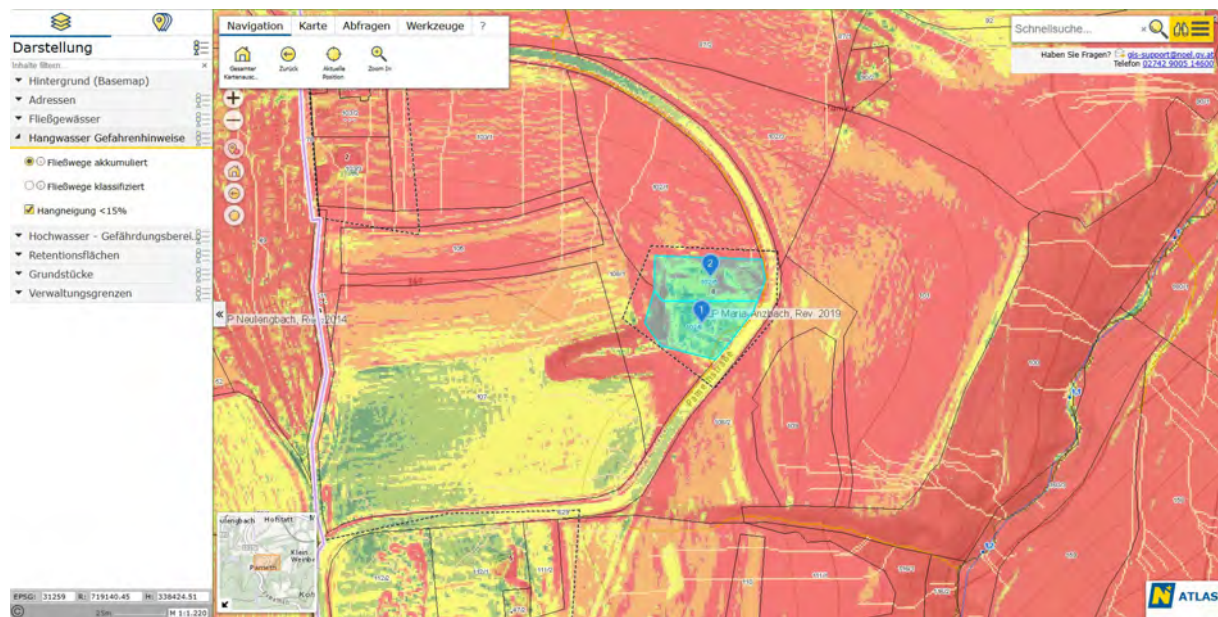
(2) Weiters hat der Grundeigentümer zu dulden, dass

1. sein Grundstück **während Straßenbauarbeiten, winterdienstlicher Maßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen** vorübergehend in Anspruch genommen wird, sofern
 - das Grundstück nicht bewirtschaftet, sonst genützt oder verbaut ist und
 - wegen der geringen Straßengrundbreite dies erforderlich ist,
2. auf seinem Grundstück **Schneezäune** aufgestellt oder andere Vorkehrungen getroffen werden, um Schneeverwehungen, Lawinenabgänge oder Steinschläge hintanzuhalten, und
3. auf der Straße anfallende **Oberflächenwässer** flächenmäßig auf sein Grundstück ungehindert abfließen können.

(3) Im Streitfall hat die **Behörde** auf Antrag eines der Beteiligten über die Zulässigkeit und den notwendigen Umfang von Verpflichtungen nach Abs. 1 und Abs. 2 zu entscheiden.

(4) Sind die Arbeiten bzw. Maßnahmen nach Abs. 1 und Abs. 2 Z 1 und 2 abgeschlossen, ist ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen. Einen nicht behebbaren **Schaden** hat der Straßenerhalter zu **vergüten**. Kommt es über die Vergütung zu keiner Einigung, hat die Behörde über die Höhe der Entschädigung zu entscheiden. Die Bestimmungen des § 11 Abs. 4 und 5 sind hiebei sinngemäß anzuwenden.

2.4. Wassergefahren



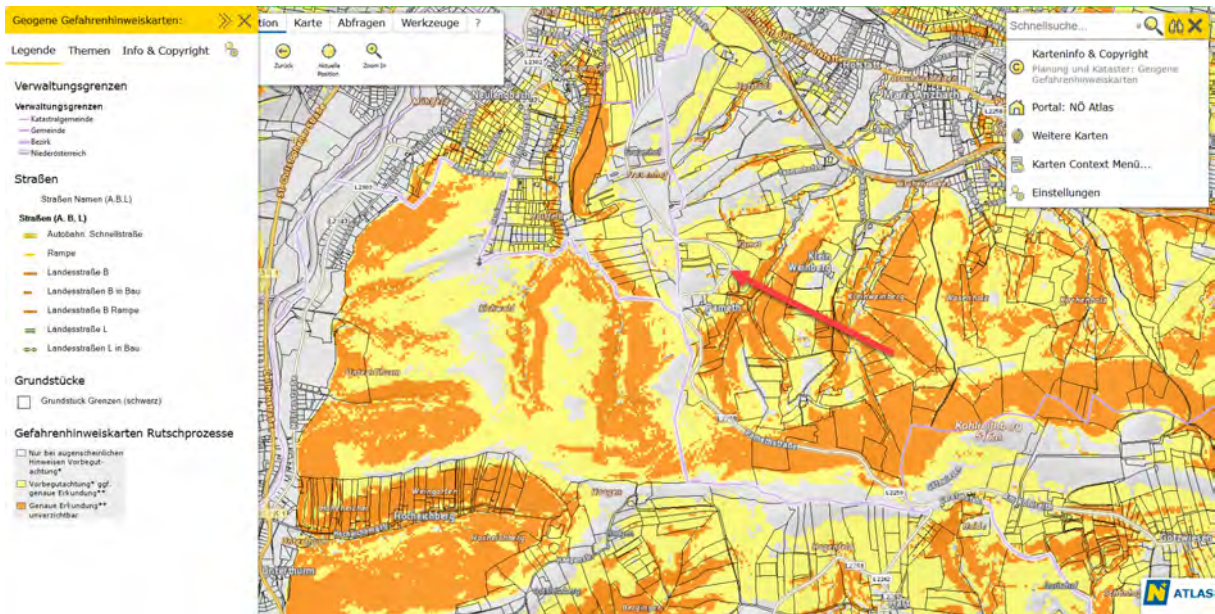
Quelle: www.noel.gv.at

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in keinem Hochwasserabflussbereich (HQ 30/100/300) oder einer Wildbach-Gefahrenzone des digitalen NÖ Atlas. Sie

liegt jedoch im Bereich von Hangwasser-Fließwegen. Der Geländeneiveau westlich und südlich des Gebäudes haben eine Hangneigung mehr als 15 %.

Die Grundstücke liegen auch außerhalb der Hochwasserrisikozonen der Hochwasserrisikozonierungskarte des Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft.

2.5. Geogene Gefahren

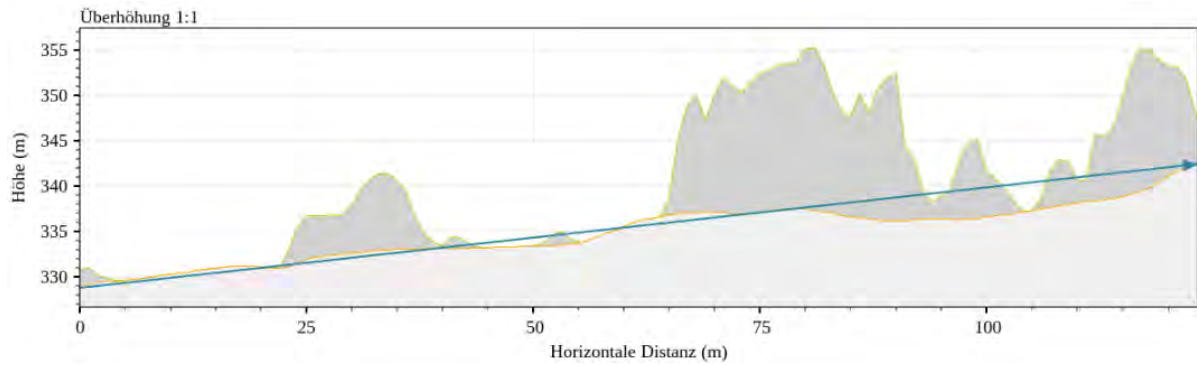


Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/>

Wie oben ersichtlich sind Teile der Grundstücke im gelben und geringfügig auch im orangen Bereich. Südwestlich sind orange Bereiche. Vor einer allfälligen Bebauung ist jedenfalls eine Vorbegutachtung bzw. eine genaue Erkundung empfehlenswert.

Nachstehend das Höhenprofil der Grundstücke aus dem digitalen NÖ Atlas zur besseren Veranschaulichung.





2.6. HORA-Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

HORA-Pass

Adresse: Pamethstraße 8, 3034 Maria Anzbach
Seehöhe: 332 m
Auswertungsradius: 200 m
Geogr. Koordinaten: 48,18315° N | 15,91555° 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 zur Rate zu ziehen.



Naturegefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	hoch
Windschneisen	mittel
Blitzschlag	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

HORA-Pass, 04.07.2019, 15:15:00, 15.07.2019, 15.07.2019

Seite 2 von 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Legende und weiterführende Informationen

1. Hochwasser Hohe Gefährdung: Überflutung bei 50-jährlichem Hochwasser möglich Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 500-jährlichem Hochwasser möglich	1. Rutschungen Hohe Gefährdung: Hohe Anfälligkeit zu Rutschungen Mittlere Gefährdung: Mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen Niedrige Gefährdung: Keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen
1.1 Erdbeben Zone 4 (Grad VII-XI) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung Zone 3 (Grad VII) starke Gebäudeschäden Zone 2 (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden Zone 1 (Grad V) leichte Gebäudeschäden Zone 0 (Grad IV) keine bis leichte Gebäudeschäden mit möglicher Toten- und Verletzungsgefahr	1.2 Blitzeinschläge (Blitzeinschläge / km ² / Jahr) > 5.0 > 4.0 - < 5.0 > 3.0 - < 4.0 > 2.0 - < 3.0 > 1.0 - < 2.0 < 1.0
1.3 Windschneisen (km/h) > 180 180 - 160 170 - 150 160 - 140 150 - 130 140 - 120 130 - 110 120 - 100 110 - 90 100 - 80 90 - 70 80 - 60 70 - 50 60 - 40 40 - 30 30 - 20 20 - 10 10 - 0	1.4 Hagelgefahr - max. Hagelkörperlänge (mm) > 5.0 > 4.0 - < 5.0 > 3.0 - < 4.0 > 2.0 - < 3.0 > 1.0 - < 2.0 < 1.0
1.5 Schneelast (kN/m ²) > 10.0 > 9.0 - < 10.0 > 8.0 - < 9.0 > 7.0 - < 8.0 > 6.0 - < 7.0 > 5.0 - < 6.0 > 4.0 - < 5.0 > 3.0 - < 4.0 > 2.0 - < 3.0 > 1.0 - < 2.0 < 1.0	1.6 Oberflächenabfluss - Wassermenge (mm) > 30 > 20 bis < 30 > 10 bis < 20 < 10
1.7 Lawinen Bedrohung nicht oder nur mit unwahrscheinlich hohem Aufwand möglich Bedrohung nur geringfügig und unter Einhaltung von Auflagen möglich Bedrohung mit hoher Wahrscheinlichkeit	1.8 Oberflächenabfluss - Wassermenge (mm) > 30 > 20 bis < 30 > 10 bis < 20 < 10

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtliche Verbindlichkeit. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLFUJ, seine agencies, Haftung für Schäden aus der Nutzung der Informationen ist ausgeschlossen. Die Betreiber von hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte von Webseiten, die über hora.gv.at erreichbar sind.

2.7. Lagekriterien

Lage	sehr gut	gut	normal	mäßig	sehr schlecht	Anmerkungen
Geschäftslage				✓		
Bürolage				✓		
Gewerbelage				✓		
Wohnlage		✓				
Individualverkehr		✓				
öffentlicher Verkehr				✓		
Parkplatz auf öffentlichem Grund					✓	
Parkplatz auf Eigengrund	✓					
Nähe zum Zentrum			✓			
Immissionen			✓			
Standortimage		✓				
Gesamteindruck			✓			

Zusammenfassend kann für den Bezirk St. Pölten-Land aufgrund der mäßigen Verkehrsanbindung unter Berücksichtigung der ländlichen Einzellage von einer normalen Wohnlage gesprochen werden.

3. Grundstücksdaten

3.1. Grundbuchsauszüge

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 19734 Maria Anzbach EINLAGEZAHL 231
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

Letzte TZ 1476/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
102/5 GST-Fläche 1192
Bauf.(10) 234
Gärten(10) 958 Pamethstraße 8

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
8 ANTEIL: 1/1
Hermann Michael Moser
GEB: 1964-06-29 ADR: Pamethstraße 8, Maria-Anzbach 3034
a 2518/2015 IM RANG 1379/2015 Kaufvertrag 2015-05-18 Eigentumsrecht
b 619/2025 Schenkungsvertrag 2015-12-21 Eigentumsrecht
d gelöscht
***** C *****
16 a 2062/2022 Pfandurkunde 2022-07-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 640.000,--
für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)
b 2062/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 231 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 16
EZ 879 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 13
17 a 2546/2022 Pfandurkunde 2022-07-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)
b 2546/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 231 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 17
EZ 879 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 14
19 a 1460/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 639.863,22 samt 1,468 % Z
aus EUR 715.750,74 von 2025-05-10 bis 2025-05-22, 0,95 % Z
aus EUR 715.750,74 von 2025-05-10 bis 2025-05-22, 1,468 % Z
aus EUR 715.716,45 von 2025-05-23 bis 2025-06-15, 0,95 % Z
aus EUR 715.716,45 von 2025-05-23 bis 2025-06-15, sowie
1,468 % Z aus EUR 715.682,08 seit 2025-06-16 und 0,95 % Z
aus EUR 715.682,08 seit 2025-06-16, Exekutionskosten von
EUR 2.219,20 für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen
(FN 123110w) (2 E 14/25x)
20 a 1476/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-21
PFANDRECHT vollstr. EUR 24.250,--
4 % Z aus EUR 20.250,-- ab 2025-01-15,
4 % Z aus EUR 4.000,-- ab 2025-02-16, Kosten EUR 1.826,72
samt 4 % Z seit 2025-05-19,
Exekutionsantragskosten EUR 1.429,72
für Dr. Reinhard Drdla geb 1947-11-21 (5 E 1603/25w)
b 1476/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 231 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 20
EZ 879 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 17
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 05.09.2025 18:13:11

GB

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19734 Maria Anzbach

EINLAGEZAHL 879

BEZIRKSGERICHT Neulengbach

Letzte TZ 1476/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
102/6	Gärten(10)	1266	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 591/1985 AnmBg A-81/84 Durchführungen gem 15 LiegTeilG.hins GSt. 102/6
***** B *****

6 ANTEIL: 1/2

Hermann Michael Moser

GEB: 1964-06-29 ADR: Widerhofgasse 7/7, Wien 1090

a 2518/2015 IM RANG 1378/2015 Kaufvertrag 2015-05-18 Eigentumsrecht

b gelöscht

8 ANTEIL: 1/2

Hermann Michael Moser

GEB: 1964-06-29 ADR: Pamethstraße 8, Maria-Anzbach 3034

a 757/2025 Schenkungsvertrag 2015-12-21 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 408/1974 2209/2001

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über GSt 102/6 gem Pkt

VII Kaufvertrag 1973-08-31 für EZ 46

sowie GSt 77 78/1 81/1 81/3 83/1 83/2 83/10 93 95 162

13 a 2062/2022 Pfandurkunde 2022-07-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 640.000,--

für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)

b 2062/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 231 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 16

EZ 879 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 13

14 a 2546/2022 Pfandurkunde 2022-07-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 160.000,--

für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen (FN 123110w)

b 2546/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 231 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 17

EZ 879 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 14

16 a 1460/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 639.863,22 samt 1,468 % Z

aus EUR 715.750,74 von 2025-05-10 bis 2025-05-22, 0,95 % Z

aus EUR 715.750,74 von 2025-05-10 bis 2025-05-22, 1,468 % Z

aus EUR 715.716,45 von 2025-05-23 bis 2025-06-15, 0,95 % Z

aus EUR 715.716,45 von 2025-05-23 bis 2025-06-15, sowie

1,468 % Z aus EUR 715.682,08 seit 2025-06-16 und 0,95 % Z

aus EUR 715.682,08 seit 2025-06-16, Exekutionskosten von

EUR 2.219,20 für Raiffeisenbank Region Sierning-Enns eGen

(FN 123110w) (2 E 14/25x)

17 a 1476/2025 Exekutionsbewilligung 2025-07-21

PFANDRECHT

vollstr. EUR 24.250,--

4 % Z aus EUR 20.250,-- ab 2025-01-15,

4 % Z aus EUR 4.000,-- ab 2025-02-16, Kosten EUR 1.826,72

samt 4 % Z seit 2025-05-19,

Exekutionsantragskosten EUR 1.429,72

für Dr. Reinhard Drdla geb 1947-11-21 (5 E 1603/25w)

b 1476/2025 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 231 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 20

EZ 879 KG 19734 Maria Anzbach C-LNR 17

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

Grundbuch 05.09.2025 18:24:17

Die Grundstücke sind nicht im Grenzkataster eingetragen. Die Flächen und die Grenzen sind nicht rechtsverbindlich.

Im Gegensatz zum Grundsteuerkataster dient der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte bzw. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) jederzeit möglich.

Die Ersitzung von Teilen von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken ist ausgeschlossen. Weiters ist auch im Falle eines Grenzstreits die Zuständigkeit des Gerichtes ausgeschlossen.

Der Grenzkataster bietet somit höchste Rechtssicherheit hinsichtlich des Grenzverlaufes!

Quelle: www.bev.gv.at

Die beiden Grundstücke sind als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

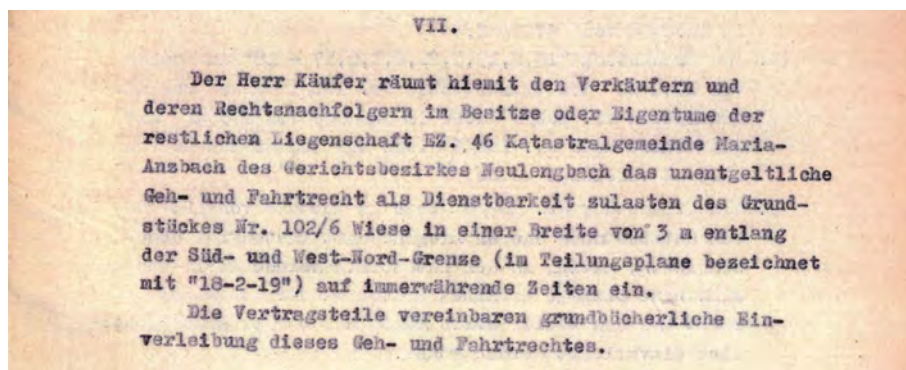
3.2. Rechte und Lasten

3.2.1. Dingliche Rechte

- Keine

3.2.2. Dingliche Lasten

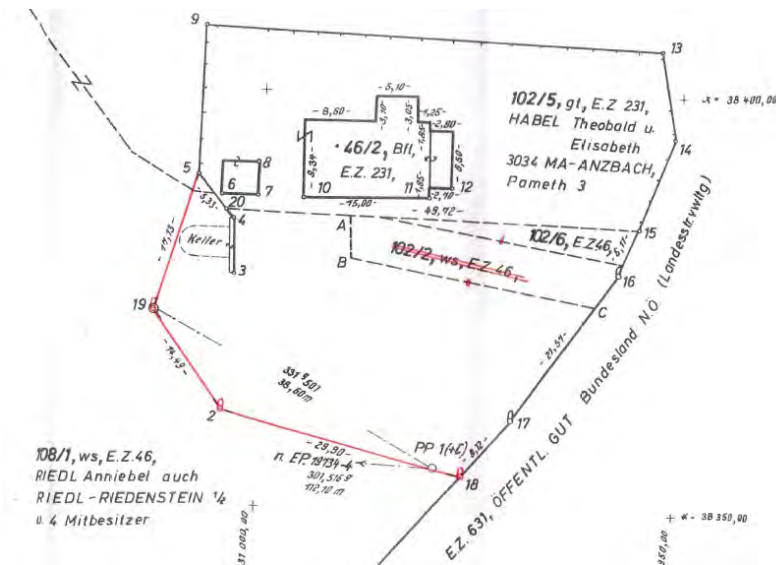
- C-LNr 2 a 408/1974 2209/2001 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 102/6 gem Pkt VII Kaufvertrag 1973-08-31 für EZ 46 sowie Gst 77 78/1 81/1 81/3 83/1 83/2 83/10 93 95 162



Quelle: Ausschnitt aus dem Kaufvertrag vom 31.8.1973



Die oben ersichtlich gemachten herrschenden Grundstücke laut Grundbuchsauszug haben nach Meinung des Sachverständigen keinen Bezug zu, von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, umliegenden Grundstücke.



Quelle: Ausschnitt aus dem Teilungsplan vom 14.5.1973

Herr Mag. Moser gab auf Befragung an, dass es keinen erkennbaren Weg gibt und dieses Recht jedenfalls seit er (Mit)eigentümer der Liegenschaft ist nicht genutzt wurde.

Die Dienstbarkeit wird als nicht wertrelevant beurteilt.

3.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten

Die nach verschiedenen landesgesetzlichen Bestimmungen, wie z. B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u. ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Laut beiliegendem E-Mail vom 10.9.2025 der Marktgemeinde Maria Anzbach besteht ein Abgabenrückstand von 1.218,87.

Laut beiliegendem Kontoblatt vom Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabenerhebung im Bezirk St. Pölten vom 8.9.2025 bestehen keine Rückstände.

3.3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Katastralmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt St. Pölten
Katastralgemeinde: Maria Anzbach (19734)
Mappenblatt-Nr.: 7234-16/3
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



© BEV 2025

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 1 von 1

Abgabedatum: 09.09.2025, Bestellnr.: 0104503007

Quelle: www.bev.gv.at

3.4. Beschreibung der Grundstücke, Konfiguration, Maße, Topografie

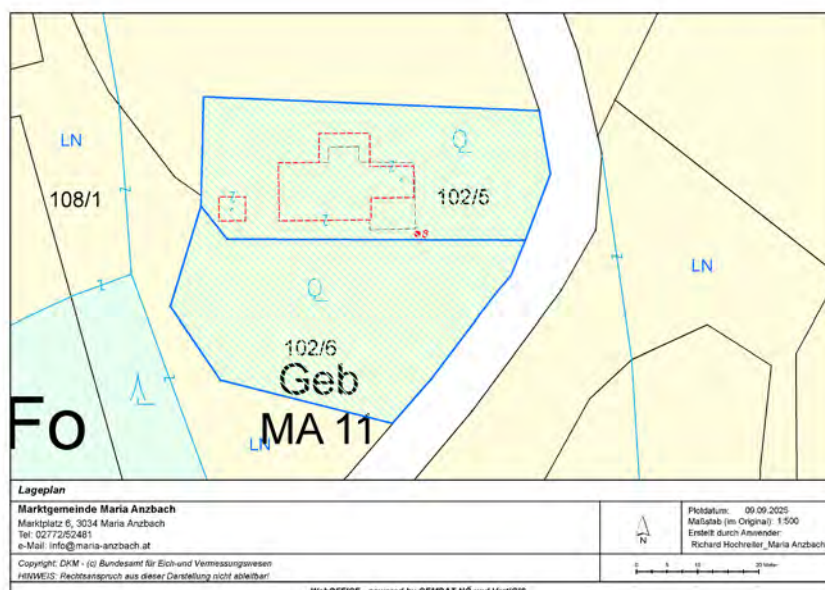
3.4.1. 3034 Maria Anzbach, Pamethstraße 8, Gst. 102/5 und 102/6

Die beiden Grundstücke grenzen südlich des Gebäudes aneinander, liegen jeweils in einer eigenen Einlagezahl, bilden aber eine wirtschaftliche Einheit. Sie haben eine Grünlandwidmung. Das Grundstück 102/5 ist bebaut. Das Geländeniveau im Süden und Westen und Norden liegt etwa auf den des Erdgeschoßniveaus. Zur Grundstücksgrenze im Westen besteht ein Gewölbekeller und eine Trockenmauer. An diesen Stellen und an der südwestlichen Grenze, steigt das Gelände deutlich bis zur Grundstücksgrenze an. Der östliche Bereich liegt um etwa eine halbe Geschosshöhe tiefer, ist im Bereich der Einfahrt von der Landesstraße etwa mit dieser niveaugleich und fällt zur Garageneinfahrt im Keller des Gebäudes auf der Ostseite um ein weiteres halbes Geschos ab. Der Anschluss an das öffentliche Gut ist über die Landesstraße gegeben. Das unverbindliche gesamte Grundstücksausmaß beträgt laut Grundbuchsauszügen 2.458 m² Es hat eine vieleckige Form. Die Seitenlänge im Norden misst ca. 55 m und etwa mittig gemessen ca. 51 m. Es wird nach Süden zur Landesstraße schmaler und im Westen etwas breiter.



Quelle: <https://atlas.noegv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke>

3.5. Flächenwidmung



Die Grundstücke weisen laut obigem Flächenwidmungsplan folgende Widmungen aus.

Gst. 102/5 und Gst. 102/6 Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)

Das ob Gst 102/5 bestehende Gebäude hat die Widmung

Grünland erhaltenswertes Gebäude (Geb)

Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in der Fassung vom 5.10.2025

§ 20

Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1994 sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig.

Weiters ist das Einstellen von Reittieren zulässig, wenn dazu überwiegend landwirtschaftliche Erzeugnisse verwendet werden, die im eigenen Betrieb gewonnen werden.

Weiters sind im Hofverband zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers, wenn er Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes ist, der dort wohnenden Betriebsübergeber und des künftigen Betriebsinhabers, sowie für die Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten zulässig:

- Zubauten und bauliche Abänderungen
- die Wiedererrichtung bestehender Wohngebäude
- die zusätzliche Neuerrichtung eines Wohngebäudes

1b. Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen:

Die Widmung einer Land- und forstwirtschaftlichen Hofstelle ist zulässig, wenn sich auf dieser Fläche bisher kein Wohngebäude im Rahmen einer Land- und Forstwirtschaft befindet. Neben den in der Z 1a aufgezählten Bauwerken ist auch die erstmalige Errichtung eines Wohngebäudes zulässig.

4. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

- a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigen.
- b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der lit.a nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs. 5.
- c) Wohngebäude bzw. für Wohnzwecke genutzte Gebäudeteile können mit dem Zusatz „Standort“ (Sto) versehen werden, wenn sie vor der Festlegung des Zusatzes zumindest 10 Jahre hindurch ununterbrochen für Wohnzwecke nutzbar waren. Bei bereits gewidmeten Geb müssen die Voraussetzungen der lit. a und b zum Zeitpunkt der Anbringung des Widmungszusatzes noch vorliegen. Dabei ist auch eine Beschränkung der Bruttogeschoßfläche unter das Höchstausmaß des Abs. 5 Z 6 und das Ausmaß des Bestandsgebäudes bzw. des auszuweisenden Gebäudeteils zulässig.

Sofern es insbesondere zur Umsetzung der Ziele des örtlichen Raumordnungsprogramms, zum Schutz des Ortsbilds, auf Grund einer eingeschränkten Verkehrserschließung, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten oder auf Grund von Naturgefahren, die weder den Bestand noch die Benützbarkeit des Gebäudes gefährden, erforderlich ist, kann die Gemeinde die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Erweiterungsmöglichkeiten unter die in Abs. 5 Z 1 und 2 vorgesehenen Obergrenzen eingrenzen. Gleichmaßen kann die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude eingeschränkt oder auf bis zu 100 m² erhöht werden.

Eine solche Einschränkung kann auch generell für erhaltenswerte Gebäude im Grünland sowie deren Nebengebäude im gesamten Gemeindegebiet oder in abgrenzbaren Teilbereichen davon festgelegt werden.

(5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

1. Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme
 - a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist **und**
 - b) **gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und**
 - c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland". Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen, sofern die Gemeinde im Sinn des Abs. 2 Z 4 nichts anderes festgelegt hat) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.
2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers **eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m² zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 erfolgt ist.** Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBI. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig.
3. Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn
 - a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
 - b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und
 - c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und
 - d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gilt die in Z 2 festgelegte Obergrenze nicht.

4. Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z 1 und Z 2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.
5. Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.
6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBI. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.

Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 % gegeben sein.

Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014 in der Fassung vom 14.12.2015

(5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

1. Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme
 - a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist **und**
 - b) **gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und**
 - c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland". Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis

- zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.
2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers **eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche auf höchstens 300 m² zulässig.** Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 ist zulässig.
 3. Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn
 - a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und
 - b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und
 - c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und
 - d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Z 2 erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht.

4. Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z 1 und Z 2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.
5. Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.
6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschossfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 lit. c erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015, pro Grundstück errichtet werden.

Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 % gegeben sein.

Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Über diese Frage hat die Baubehörde ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich einzuholen.

Laut mündlicher Auskunft von Herrn Dipl. Ing. (FH) Hochreiter, Marktgemeinde Maria Anzbach war der Zeitpunkt der Festlegung als erhaltenswertes Gebäude im Grünland der 12.2.1990. Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsmöglichkeiten im untergeordneten Verhältnis gegenüber dem ursprünglichen Baubestand vollständig ausgenutzt wurden.

Auszug aus dem NÖ Grundverkehrsgesetz 2007

§ 5

Ausnahmen

(1) **Genehmigungsfrei** ist ein Rechtsgeschäft nach § 4, wenn

7. in Fällen der **Übertragung des Eigentumsrechts** das katastrale **Flächenausmaß** des Grundstückes, bei mehreren Grundstücken die katastrale Gesamtfläche aller aneinander angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke,
 - 3.000 m² oder
 - 1.000 m² bei Grundstücken, die zur Gänze oder teilweise **innerhalb von verordneten Weinbaufluren** liegen,nicht übersteigt.

Diese Tatsachen sind gegenüber dem Grundbuchsgericht durch eine eidesstattliche Erklärung oder öffentliche Urkunde nachzuweisen;

3.6. Bebauungsbestimmungen

Für die gegenständliche Liegenschaft wurde kein Bebauungsplan erlassen. Es sind folgend auch die Bestimmungen der §§ 54 bis 56 der NÖ Bauordnung 2014 zur berücksichtigen.

Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014

§ 54

Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan

(1) Ein Neu- oder Zubau eines **Hauptgebäudes** ist auf einem als Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, gewidmeten Grundstück, für das kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält, nur zulässig, wenn es in seiner **Anordnung** auf dem Grundstück (Bebauungsweise) oder in seiner **Höhe** (Bauklasse) von den in seiner Umgebung bewilligten Hauptgebäuden nicht abweicht.

Die **Umgebung** umfasst einschließlich des Baugrundstücks alle Grundstücke im Bauland, ausgenommen Bauland-Industriegebiet und Bauland Verkehrsbeschränktes Industriegebiet, die vom Baugrundstück aus innerhalb einer Entfernung von 100 m baubehördlich bewilligte Hauptgebäude oder -teile aufweisen.

Eine **Abweichung** hinsichtlich der Anordnung oder Höhe liegt dann vor, wenn das neue oder abgeänderte Hauptgebäude

- nicht der auf dem Baugrundstück bereits bewilligten Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, sofern dieses Gebäude weiterhin bestehen bleibt, oder
- nicht jener Bebauungsweise und Bebauungshöhe (Bauklasse) entspricht, die von der Anordnung und der Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung abgeleitet wird und die mehrheitlich in der Umgebung vorhanden ist.

Dabei ist die Bebauungshöhe (Bauklasse) von den auf den Grundstücken jeweils höchsten Hauptgebäuden abzuleiten. Neben der abgeleiteten Bauklasse darf auch die nächst niedrigere gewählt werden.

Entspricht das neue oder abgeänderte Hauptgebäude der **offenen Bebauungsweise** und den **Bauklassen I und II**, liegt unbeschadet des Abs. 4 eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe jedenfalls nicht vor, wenn

- auf dem Baugrundstück noch keine andere – weiterhin bestehen bleibende – Bebauungsweise bewilligt oder
- auf einem Nachbargrundstück nicht die gekuppelte Bebauungsweise durch bereits bestehende oder bewilligte Gebäude festgelegt wurde.

Erhebungen hinsichtlich der Anordnung und Höhe der Hauptgebäude in der Umgebung sind bei einem neuen oder abgeänderten Hauptgebäude **nicht erforderlich** in den Fällen, in denen

- die offene Bebauungsweise, sofern auf dem Baugrundstück noch keine andere weiterhin bestehen bleibende Bebauungsweise bewilligt wurde,
- die gekuppelte Bebauungsweise, wenn auf einem Nachbargrundstück die gekuppelte Bebauungsweise durch bereits bestehende oder bewilligte Gebäude festgelegt wurde,
- die Bauklassen I oder II oder
- eine auf dem Baugrundstück bereits bewilligte Bebauungsweise oder Bebauungshöhe, sofern das Gebäude, von dem diese Ableitung erfolgt, auch weiterhin bestehen bleibt,

verwirklicht wird.

(2) Ist eine Mehrheit für eine der abgeleiteten Bebauungsweisen oder Bebauungshöhen (Bauklassen) in der Umgebung nicht feststellbar, so ist der Neu- oder Zubau oder die Abänderung eines Hauptgebäudes dann zulässig, wenn es bei gleich häufigem Auftreten von Bebauungsweisen oder Bauklassen einer davon entspricht. Ist in der Umgebung keine Bebauungsweise oder Bauklasse ableitbar, gelten für das neue oder abgeänderte Hauptgebäude die offene Bebauungsweise und die Bauklassen I und II.

(3) Für Hauptgebäude und andere Bauwerke gelten – nach der Feststellung der durch die bewilligten Hauptgebäude verwirklichten Bebauungsweise und Bauklasse gemäß Abs. 1 und 2 – **dieselben Bestimmungen dieses Gesetzes wie** für Hauptgebäude und Bauwerke, die im Geltungsbereich eines **Bebauungsplanes** liegen, **sinngemäß**.

(4) Zur Wahrung des Charakters der Bebauung darf von den Absätzen 1 bis 3 abgewichen und eine andere Bebauungsweise oder Bauklasse ausgeführt werden.

(5) In die bei der Baubehörde vorhandenen Bauakte, die sich auf die in der Umgebung (Abs. 1) befindlichen Grundstücke und Bauwerke beziehen, darf in dem Umfang Einsicht genommen werden, als dies zur Ermittlung

der erforderlichen abgeleiteten Bebauungsweise oder abgeleiteten Bauklasse notwendig ist. Können die abgeleitete Bebauungsweise oder die abgeleitete Bauklasse durch diese Einsichtnahme nicht oder nicht vollständig ermittelt werden, dann ist für die verbleibenden Grundstücke und Bauwerke § 7 Abs. 1 und 6 sinngemäß anzuwenden.

§ 55

Bauwerke im Grünland und auf Verkehrsflächen

(1) Für Vorhaben im Grünland, ausgenommen Schutzhäuser, gilt § 49 Abs. 2 sinngemäß; darüber hinaus gelten die Bestimmungen der §§ 49 Abs. 1 und 50 bis 53a sinngemäß für als Grünland oder Verkehrsflächen gewidmete Grundstücke, wenn dort ein Bebauungsplan Festlegungen (z. B. der Bebauungsweise oder -höhe) enthält.

(1a) Bauwerke im Grünland müssen von einer **Widmungsgrenze zum Bauland** einen **Mindestabstand**, der der Gebäudehöhe entspricht, mindestens jedoch 5 m beträgt, einhalten. Ausgenommen davon sind Bauwerke gemäß § 51 Abs. 2 und 5 und jene Bereiche, bei denen am angrenzenden Baulandgrundstück kein Bauwuch einzuhalten ist.

(2) Im **Grünland** darf ein **Bauwerk** unbeschadet § 20 Abs. 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, **nicht errichtet oder vergrößert** werden, wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Bauwerks durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrerschließung nicht gewährleistet ist.

(3) Eine **Verkehrsfläche** darf nur be- oder überbaut werden, wenn die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Gegen die öffentliche Verkehrsfläche gerichtete Einfriedungen (§ 14 Z 2 und § 15 Abs. 1 Z 1 lit. b) dürfen die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ebenfalls nicht beeinträchtigen.

(4) Wenn im Flächenwidmungsplan die **Überbauung einer Verkehrsfläche** vorgesehen ist, dann darf die freie Durchfahrtshöhe 4,5 m und die freie Durchgangshöhe 2,5 m nicht unterschreiten.

§ 56

Schutz des Ortsbildes

(1) Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, sind – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

Bauwerke dürfen hinsichtlich **Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück** von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs **nicht offenkundig abweichen** oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung **nicht wesentlich beeinträchtigen**.

Veränderungen der Höhenlage des Geländes haben in Angleichung an die örtlich bestehenden **prägenden Neigungsverhältnisse** und das örtlich **bestehende Geländere Relief** zu erfolgen.

(2) Bezugsbereich ist der allgemein zugängliche Bereich, in dem die für die Beurteilung des geplanten Bauwerks relevanten Kriterien wahrnehmbar sind.

(3) Bei der Beurteilung der Orts- und Landschaftsbildverträglichkeit haben die im Baubestand des Bezugsbereiches vorhandenen bau- und kulturhistorisch wertvollen Bauwerke und Ortsbereiche sowie designierte und eingetragene Welterbestätten besondere Berücksichtigung zu finden.

(4) Soweit ein Bebauungsplan Regelungen im Hinblick auf das Ortsbild oder die harmonische Gestaltung festlegt, entfällt eine Prüfung nach dieser Bestimmung.

Zusätzlich ist das NÖ Landesstraßengesetz 1999 und die beiliegende Verordnung der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Maria Anzbach zu berücksichtigen

Auszug aus dem NÖ Landesstraßengesetz 1999

§ 13b

Bauten an Landesstraßen

(1) **Außerhalb eines Ortsbereichs** nach § 1 Abs. 1 Z 12 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015, dürfen

1. in einer Entfernung bis zu 15 m beiderseits von bestehenden Landesstraßen B,
2. in einer Entfernung bis zu 10 m beiderseits von bestehenden Landesstraßen L und
3. über oder unter allen bestehenden Landesstraßen

Neu-, Zu- und Umbauten sowie Anlagen jeder Art weder errichtet noch abgeändert werden.

(2) Der Straßenerhalter hat **Ausnahmen** zuzustimmen, soweit dadurch

- Rücksichten auf den Bauzustand der Straßenbauwerke (§ 4 Z 2) und des Straßenbildes,

- der Lichtraum, der Verkehrszeichenraum und der für unterirdische Einbauten freizuhaltende Raum,
- Rücksichten auf vorhandene Planungen für Straßenausbaumaßnahmen,
- Rücksichten auf die künftige Verkehrsentwicklung aufgrund prognostizierbarer Verkehrszunahmen oder
- Maßnahmen nach § 10

nicht beeinträchtigt werden.

Die **Zustimmung gilt als erteilt**, wenn sie nicht binnen sechs Wochen nach Einlangen des Ersuchens nachweislich versagt wird. Im Fall der Versagung der Zustimmung entscheidet **auf Antrag** die **Behörde** über die Ausnahmebewilligung. Der Straßenerhalter hat in diesem Verfahren Parteistellung.

(3) Die **Breite** der in Abs. 1 genannten Entfernungen ist vom äußeren Rand des Straßengrabens, bei aufgedämmten Straßen vom Böschungsfuß, bei im Gelände eingeschnittenen Straßen von der oberen Einschnittsböschungskante, in Ermangelung von Gräben und Böschungen von der äußeren Begrenzungslinie der Straßenbankette zu messen.

(4) Die Behörde hat auf Antrag des Straßenerhalters die **Beseitigung** eines durch **vorschriftswidriges** Verhalten herbeigeführten **Zustandes** auf Kosten des Betroffenen anzuordnen.

(5) Eine **Ersitzung** von Rechten an Straßengrund und Straßenbauwerken (§ 4 Z 2) ist **ausgeschlossen**.

3.7. Altlastenkataster

Laut Homepage vom Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung <https://www.umweltbundesamt.at/vfka> gibt es entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1.1.2025 keinen Ausweis von Verdachtsflächen.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Bei Abfrage unter altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/ scheinen keine Eintragungen auf.



Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass sich auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine gesundheitsgefährdenden Stoffe und keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

Bei der Befundaufnahme gab es keine Hinweise auf Kontaminierungen.

3.8. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Wasserleitungsnetz
- Stromleitungsnetz
- Kanalleitungsnetz
- Laut mündlicher Auskunft von Herrn Mag. Moser gibt es auch einen Brunnen, der aber nur für das Brauchwasser im Garten und zur Schwimmbeckenfüllung verwendet wird.

3.9. Abgabenrechtlicher Zustand/Standortabgabe und Ergänzungsabgaben

Es ist davon auszugehen, dass die Wasseranschluss- und Kanaleinmündungsabgabe, entsprechend den in den Bescheiden laut Beilagen entrichtet wurden. Eine Fertigstellungsanzeige für das im Jahr 2015 bewilligte Bauvorhaben liegt nicht vor. Es können Ergänzungsabgaben vorgeschrieben werden. Diese betragen laut Mailverkehr mit der Marktgemeinde Maria Anzbach mit den derzeitigen Einheitssätzen voraussichtlich wie folgt:

Wasserergänzungsabgabe € 2.742,26

Kanaleränzungsabgabe € 2.854,05

Zusätzlich Aufrollung der Kanalbenützungsabgabe für die letzten 5 Jahre € 414,15

Laut E-Mail vom 6.10.2025 von Dipl. Ing. (FH) Hochreiter, Marktgemeinde Maria Anzbach wird auch eine Standortabgabe in Höhe von rund € 25.000,00 fällig werden.

Siehe dazu auch § 20 Abs. 9 der NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 in der jeweils geltenden Fassung.

Auszug aus dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014

§ 20

Grünland

(9) Aus Anlass der Erlassung des letztinstanzlichen Baubewilligungsbescheides für die Wiederrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 5 Z 6), einer Baubewilligung für die Erweiterung eines Wohngebäudes gemäß Abs. 5 Z 2, wenn damit die Bruttogeschoßfläche insgesamt 170 m² übersteigt, sowie der Änderung eines bisher betrieblich genutzten Gebäudes oder eines Teiles davon auf eine Wohnnutzung ist dem Gebäudeeigentümer, ist dieser nicht bekannt, dem Grundeigentümer eine Standortabgabe als eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45/1948 in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2012, vorzuschreiben.

Deren Höhe beträgt grundsätzlich die Hälfte jenes Betrages, der sich aus dem Produkt einer Berechnungslänge von 30, einem Bauklassenkoeffizienten von 1,25 und dem in der jeweiligen Gemeinde aktuellen Einheitssatz gemäß § 38 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ergibt.

Die so errechnete Standortabgabe ist

1. im Falle der Wiederrichtung jeweils mit dem Ausmaß der wiedererrichteten Fläche zu multiplizieren und durch 170 zu dividieren.
2. im Falle der Erweiterung mit der Bruttogeschoßfläche nach Erweiterung zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren. Bei jeder nachfolgenden Erweiterung ist mit dem tatsächlichen Ausmaß der Erweiterungsfläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren.
3. im Falle der Nutzungsänderung mit dem Ausmaß der geändert genutzten Fläche zu multiplizieren und durch 400 zu dividieren, wobei bei einer geändert genutzten Fläche über 400m² und bei mehreren aufeinanderfolgenden Nutzungsänderungen max. die Standortabgabe in voller Höhe vorzuschreiben ist.

Die zur Errichtung jener Straßen geleisteten Interessentenbeiträge, welche unter anderem der Erschließung dieser Gebäude dienen, sind auf die Standortabgabe anzurechnen.

Der Ertrag der Abgabe ist für die Herstellung von staubfrei befestigten Straßen im Grünland zu verwenden. Dieser Abgabenbescheid hat dingliche Wirkung.

4. Gebäudedaten

4.1. Baurechtlicher Genehmigungsstand

Vor der Befundaufnahme wurde in die Bauakte der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft Einsicht genommen. Folgende wesentliche Dokumente waren verfügbar.

- 1901:** Baubewilligung vom 23.3.1901 samt Protokoll und Benützungsbewilligung vom 21.6.1901
- 1932:** Baubewilligung auf Grund Anzeige Feuerbeschau Anzbach- wegen Beseitigung baulicher Gebrechen bei Hause Nr. 3 in Pameth (Bescheid vom 1.1.1932 samt Niederschrift und Bewohnungs- und Benützungskonsens)
- 1946:** Plan für den Zubau einer Veranda
- 1956:** Baubewilligung zur Herstellung des Ausbaues der bestehenden Fremdenpension (Bescheid vom 30.8.1956 samt Niederschriften und Baubeschreibung und Plänen)
- 1961:** Bewohnungs- und Benützungsbewilligung zum Ausbau der Fremdenpension samt Niederschrift (Bescheid vom 14.3.1961)
- 1973:** Bewilligung zur Errichtung eines Zubaues bei der Pension Bergfried (Bescheid vom 11.7.1973 samt Niederschrift, Baubeschreibung und Plan)
- 1974:** Bewilligung zur Errichtung einer vollautomatischen ölbefeuerten Zentralheizungsanlage mit 13.500 Liter Tank (Bescheid vom 22.4.1974 samt Niederschrift und Plan)
- 1991:** Erlöschen der Teilbewilligung vom 11.7.1973 – Bettentrakt (Bescheid vom 22.10.1991)
- 1991:** Benützungsbewilligung Zubau bei der Pension Bergfried und Neubau einer Ölzentralheizungsanlage, 13.500 Liter Öllagerung (Bescheid vom 22.10.1991)
- 1993:** Schreiben vom Amt der NÖ Landesregierung, Lebensmittelaufsicht vom 21.9.1993 wegen Verunreinigung der Wasserversorgungsanlage
- 1996:** Untersagung der Versickerung der mechanisch gereinigten Abwässer auf Grundstück 102/5 in den ca. 150 m hangabwärts in östlicher Richtung gelegenen Waldes (Bescheid der BH St. Pölten vom 8.5.1996) 1993
- 2006:** Ausübung des Gastgewerbes (Betriebsart Gasthaus); Vorschreibung von zusätzlichen Auflagen aus Anlass der Übernahme (Bescheid der BH St. Pölten vom 3.5.2006)
- 2015:** baubehördliche Bewilligung für die (den) Zu-/Umbau und Sanierung beim bestehenden Wohnhaus/Gaststätte, Verwendungszweckänderung (2 Wohneinheiten, 1 Betriebseinheit) Einbau Aufzug, Sichtschutzwand (Bescheid vom 14.12.2015 samt Niederschrift, Lage- und Bauplan)
- 2016:** Ausfolgung der Bewilligungsunterlagen zu o. a. Bescheid an den Bauführer Eko Systembau GmbH unter Hinweis, dass, falls die Funktion als Bauführer zurückgelegt wird, dass dies der Baubehörde mitzuteilen ist (Schreiben vom 4.5.2016)
- 2017:** baubehördliche Bewilligung für den Einbau eines Personenaufzuges (Bescheid vom 27.4.2017)

- 2018:** Teilfertigstellungsanzeige Zu-/Umbau und Sanierung beim bestehenden Wohnhaus/Gaststätte, Verwendungszweckänderung (2 Wohneinheiten, 1 Betriebseinheit) Einbau Aufzug, Sichtschutzwand; nicht fertiggestellt sind die Geländer Terrassen OG, Außenanlage (Pool); Schreiben eingegangen bei der Marktgemeinde Maria Anzbach am 23.3.2018, unterschrieben vom Bauwerber, die Kenntnisnahme der Baubehörde ist nicht unterschrieben;
- 2019:** Erinnerung an die Fertigstellung des Zu- und Umbaus und der Sanierung beim bestehenden Wohnhaus/Gaststätte (Schreiben vom 7.11.2019)
Bestätigung der Baubehörde, dass der Baubewilligungsbescheid vom 14.12.2015 nach wie vor aufrecht und rechtskräftig ist (Schreiben vom 12.12.2019)
- 2020:** Übermittlung Fotos vom provisorischen Stiegenhausgeländer (Mail von Herrn Mag. Moser an die Baubehörde, eingelangt am 27.1.2020)
- 2024:** Bewilligung zur Aufbewahrung einer Urne auf Gst. 102/5, EZ 231 KG 19734 Maria Anzbach (Bescheid vom 16.4.2024)
Mailverkehr zur Anfrage wegen Neuerrichtung eines Nebengebäudes mit maximal 5,65 m² (Antwortmail vom 22.5.2024)

Wie bereits angeführt, liegt die Fertigstellungsanzeige für die mit Bescheid vom 14.12.2015 bewilligten Zu- und Umbauten bzw. der Sanierung des bestehenden Wohnhauses/Gaststätte und Bau einer Sichtschutzwand nicht vor. Weitere schriftliche Aufforderungen zur Abgabe der Fertigstellungsmeldung waren nicht in der Bauakte.

Laut mündlicher Auskunft von Herrn Mag. Moser war die Fertigstellung schon beabsichtigt. Aufgrund der Witterungsbedingungen im September 2024 kam es aber auf der westlichen Terrasse zum einem Wassereintritt. Folgend muss neu abgedichtet und die Geländer montiert werden. Nach Abschluss dieser Arbeiten ist die Fertigstellungsmeldung geplant.

Ob der Bescheid vom 14.12.2015 noch rechtsgültig ist kann durch den Sachverständigen nicht beurteilt werden. Es handelt sich um eine Rechtsfrage. Es liegt kein Abbruchbescheid vor. Mit Schreiben vom 7.11.2019 wurde an die Abgabe der Fertigstellungsmeldung erinnert und mit Schreiben vom 12.12.2019 bestätigt, dass der Baubewilligungsbescheid aufrecht und rechtskräftig ist. Mit Mailverkehr vom 22.5.2024 gab es eine Anfrage betreffend die Errichtung eines Nebengebäudes. Herr Mag. Moser gab darauf angesprochen bei der Befundaufnahme an, dass ein Kaufinteressent eines im nordöstlichem Grundstückseck errichten wollte.

Bei der Befundaufnahme wurden augenscheinlich keine wesentlichen Abweichungen festgestellt. Nachvermessungen erfolgten nicht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Baubewilligung noch, wie im Jahr 2019 bestätigt aufrecht und rechtskräftig ist.

4.2. Beschreibung der Baulichkeiten

Wie oben ersichtlich wurden die ersten Baulichkeiten im Jahr 1901 errichtet. In der Folge gab es immer wieder bauliche Veränderungen, insbesondere Vergrößerungen. Nach den Baubewilligung aus dem Jahr 1956 wurde das Gebäude als Fremdenpension genutzt. Nach Baubewilligung im Jahr 1973 wurde das damals touristisch ge-

nutzte Gebäude letztmalig verändert und dafür im Jahr 1991 die Benützungsbewilligung erteilt. Ein Dachgeschoßausbau war offensichtlich nicht Gegenstand der Baubewilligung.

Nach einem Eigentümerwechsel im Jahr 2015 wurde das gesamte Gebäude entkernt, um- und zugebaut, modernisiert, durchgreifend revitalisiert und stellt sich heute als großzügige Wohn- und eventuell Betriebsliegenschaft auf 3 Ebenen mit zusätzlichen Kellerflächen und Doppelgarage dar.

Das teilunterkellerte Gebäude hat im Erdgeschoß äußere Abmessungen von ca. 27 m Länge auf der Südseite und eine Breite von ca. 11 m auf der Ostseite. Im Norden ist ein Liftturm, der barrierefrei vom Keller bis in das Dachgeschoss führt, mit Abmessungen von ca. 5,30 m Länge und etwa 4 m Breite, angebaut. Es besteht aus einem Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoß.

Der Haupteingang mit Verglasung und Fingerprintfunktion ist auf der Südseite etwa mittig des Gebäudes. Zu diesem gelangt man über ein schmiedeeisernes Tor über Stufen zwischen den beiden Sichtschutzwänden über eine ca. 5 m breite Sonnenterrasse über die gesamte Länge des Hauses. An diese Terrasse grenzt ein Schwimmbecken mit Abmessungen von 20 m Länge, 3 m Breite und laut Herrn Mag. Moser 1,60 m Tiefe an. Von der Terrasse genießt man den Blick auf Pool, Garten und angrenzenden Naturraum mit kleinem Wäldchen und Ackerflächen. Alternativ gelangt man ohne Stufen über die Garage durch den Altbestand des Kellers mit dem Lift in jedes Geschoß. Von der Halle im Eingangsbereich gelangt man rechts zum Koch- und Essbereich mit Veranda sowie zum Wohnbereich. Nach Entkernung haben diese Raumteile eine Fläche von zusammen ca. 140 m². Durch die raumhohen Fensterflächen im Koch- und Essbereich und der zweigeschossig ausgeführten Glaswände im Bereich des Luftraumes des Wohnbereiches sind diese lichtdurchflutet und erzeugen ein angenehmes Raumgefühl. Von jedem dieser Bereiche kann man auf die Terrasse. Diese Flächen eignen sich z. B. auch hervorragend für Veranstaltungen oder dem Empfang von Gästen. Im westlichen Teil befindet sich noch das alte Stiegenhaus - mit bewusster rohen Betonstufen und Holzgeländer - sowie Sanitärräumlichkeiten, zwei Zimmer mit Duscmöglichkeit und westlich neu daran anschließend ein großer Wohn- bzw. Aufenthaltsraum mit etwa 40 m² mit einer nach Westen verglasten Wand mit Ausgang auf die Grünflächen und Schattenoase. Hier lassen sich möglicherweise einfach zwei weitere Zimmer einbauen. Die gesamte Nutzfläche im Erdgeschoß beträgt ca. 240 m².

Das Obergeschoß ist kleiner dimensioniert. Der Zugang erfolgt wieder wahlweise durch die Halle im Erdgeschoß und über das Stiegenhaus oder über die Garage und Keller mit dem Lift. Im östlichen Gebäudeteil (über dem Koch- und Essbereich des Erdgeschosses) erschließt sich ein großer offener Wohnbereich mit etwa 60 m² Nutzfläche samt Ausgang auf eine nordostseitige Terrasse mit etwa 34 m². Südlich vorgelegt ist ein Balkon mit etwa 11 m². Im westlichen Teil ist ein freizügiger Schlafrum mit offenem Zugang zum Bad und einem separaten WC. Über dem westlichen Zubau im Erdgeschoß lädt eine Terrasse mit etwa 38 m² zum Verweilen und Entspannen ein. Die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 120 m² zuzüglich ca. 80 m² Freiflächen.

Zum Dachgeschoßausbau gelangt man gleichartig wie ins Obergeschoß. Auch hier sind alle Bereiche bzw. Räume offen gestaltet. Die Wohnküche hat etwa 70 m² und einen Ausgang auf die (über dem Luftraum situierte) nach Norden, Osten und Süden

ausgerichtete Terrasse. Im westlichen Teil sind wieder ein Schlafraum mit offenem Zugang zu den Nassbereichen situiert. Ein separates WC ist vorhanden.

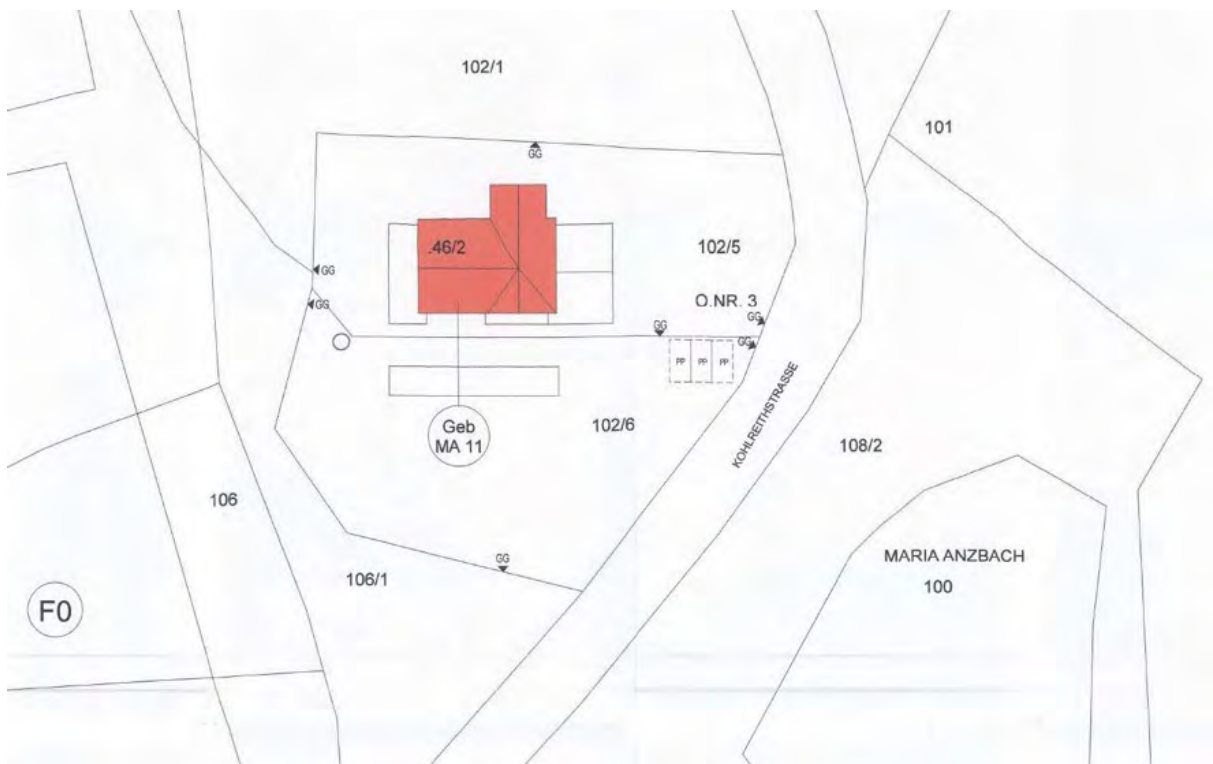
Jedes dieser Geschoße ist in gehobener Qualität wie z. B. mit Böden aus Eichendielen und Feinsteinzeug ausgestattet. Die Fenster sind mehrfachverglast, außen Alu und innen Holz. Die Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt über eine KNV-Wärmepumpe. Das Wasser wird in ausreichend dimensionierten Behältern im Heizraum des Kellers gespeichert. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Elektrik kann laut Herrn Mag. Moser über ein Bussystem gesteuert werden.

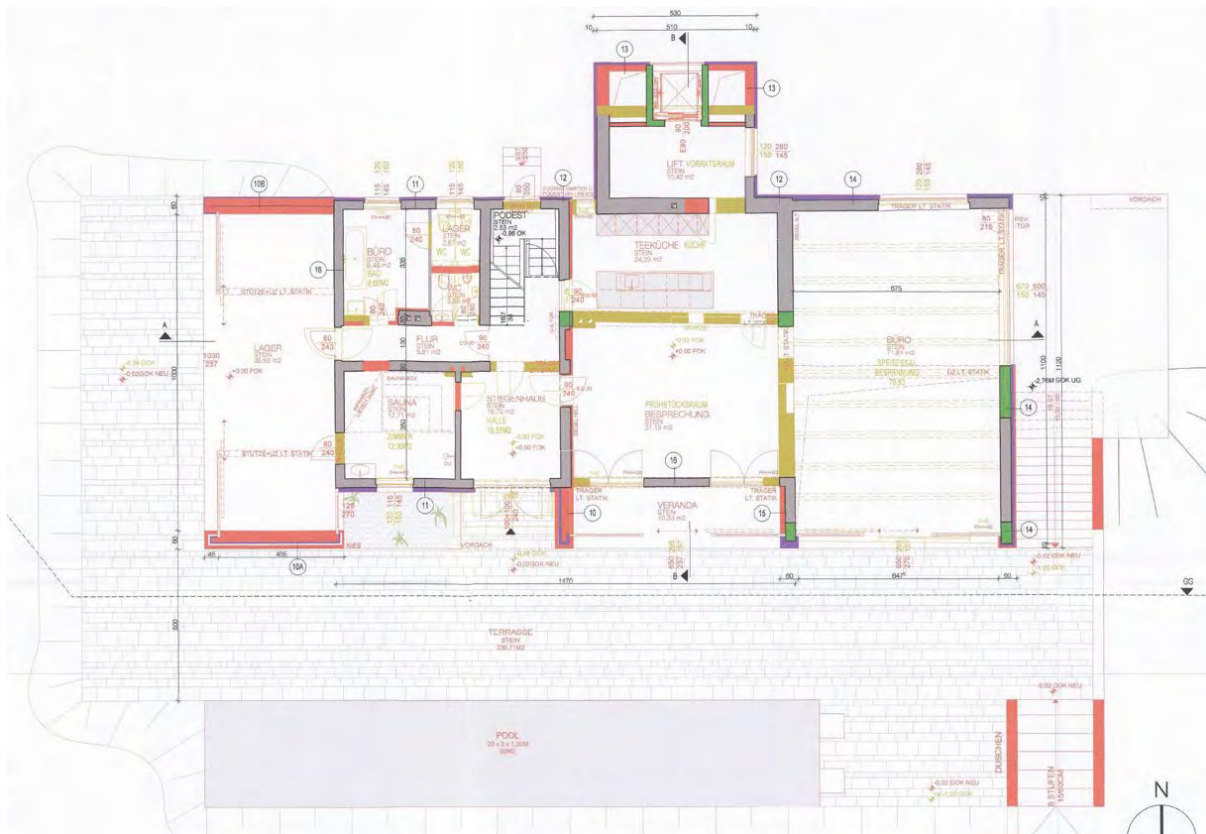
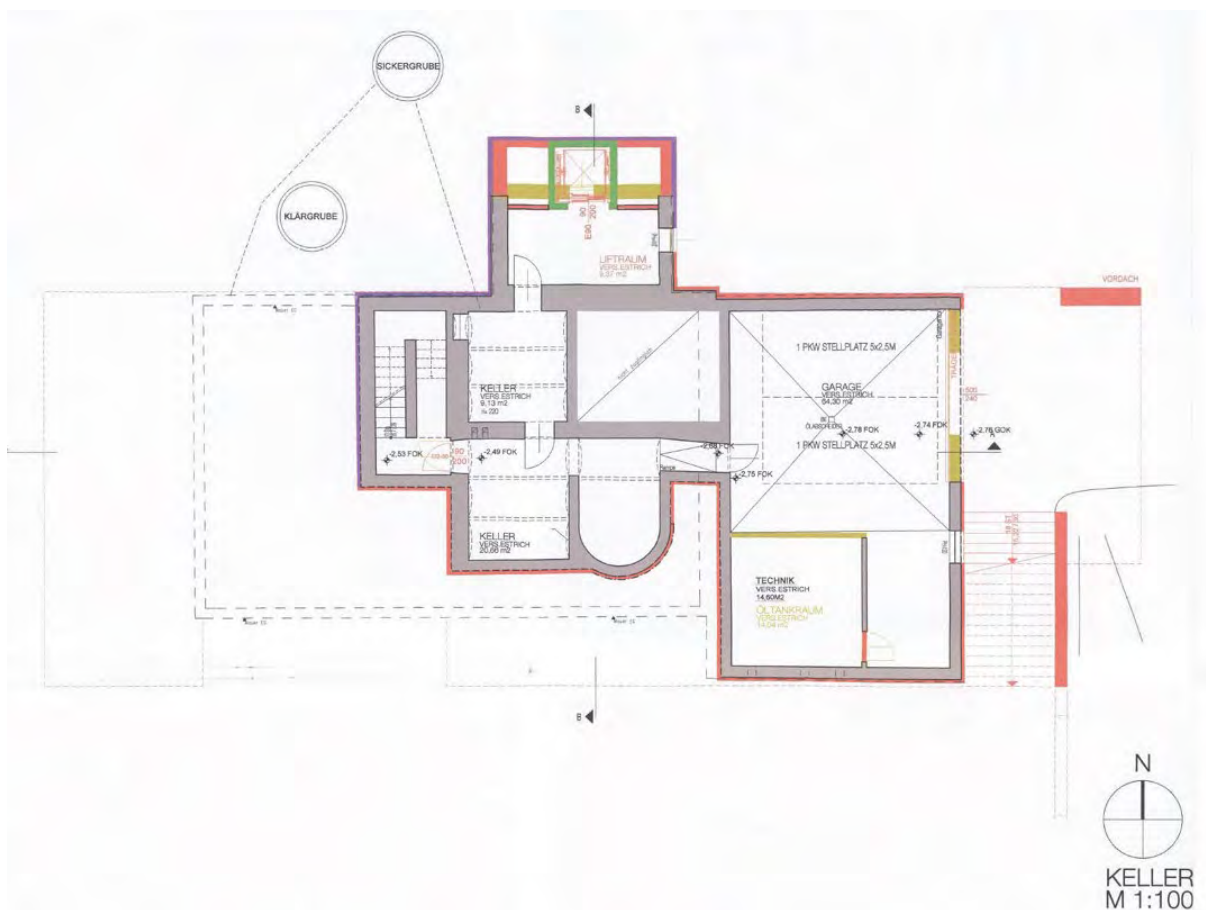
Das Domizil hat oberirdische Nutzflächen von ca. 480 m² zuzüglich Freiflächen von etwa 120 m². Darin nicht enthalten ist die Sonnenterrasse südlich des Gebäudes mit grob geschätzten 180 m² Nutzfläche mit einem Belag in gehobener Qualität. Zusätzlich gibt es im Westen der Terrasse ein kleines Kellergewölbe mit Erdboden.

Die Baubeschreibung kann im Detail dem beiliegendem Einreichplan zur Baubewilligung vom 14.12.2015 entnommen werden.

Siehe dazu auch die folgende Planausschnitte und die Fotodokumentation.

4.2.1. Planunterlagen



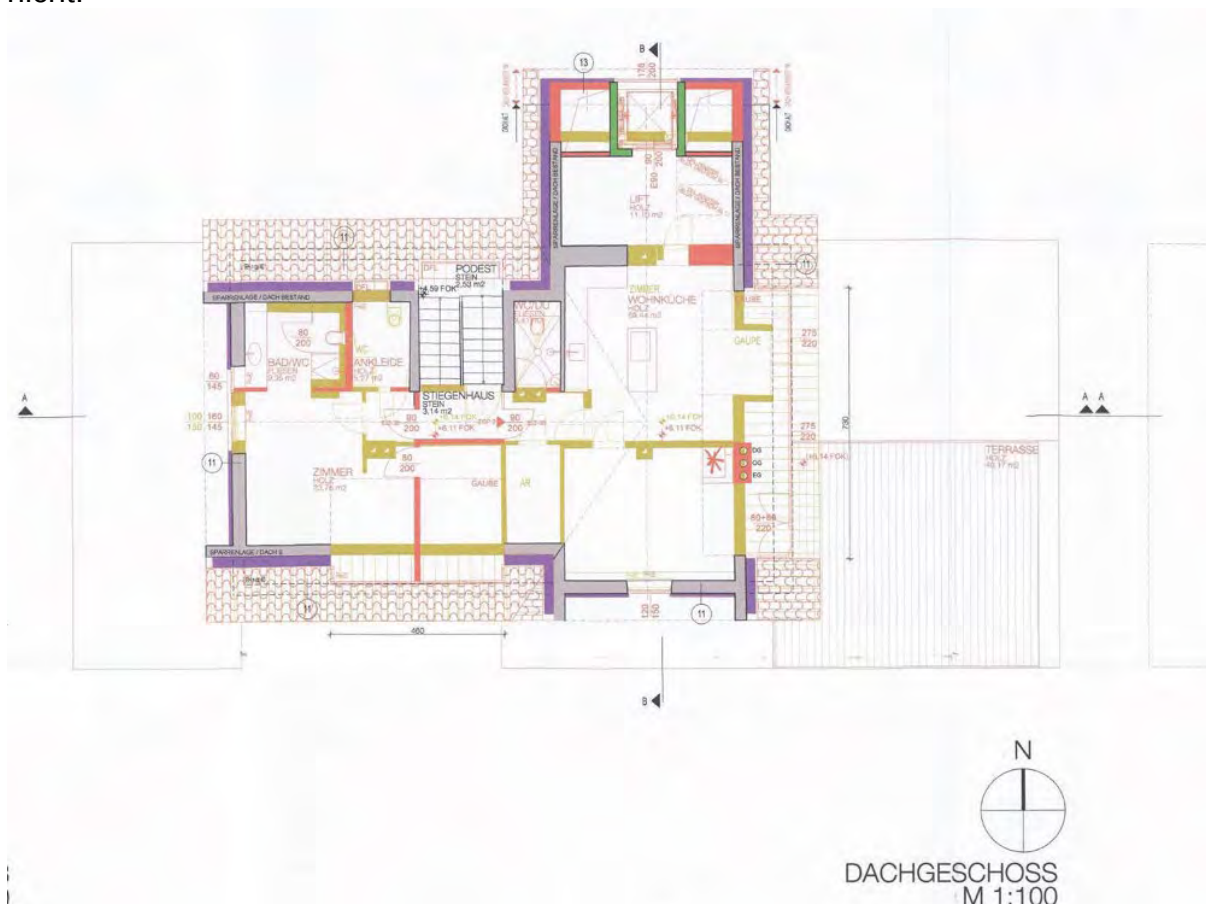


Anmerkung: die Trennwand zwischen Bad und Lager gibt es nicht. Im Lager kann man eine Dusche einbauen und das Zimmer dann auch z. B. als Gästezimmer verwenden. Die Sauna wurde nicht ausgeführt, das Zimmer hat eine Dusche. Im Liftraum wurde der Teil links vom Lift als Speisekammer/Lager ausgeführt.



1. Obergeschoß

Anmerkung: die Wand zwischen Ankleide und Zimmer sowie jene im Bad existiert nicht.





Quelle: Ausschnitte aus dem Einreichplan zu Baubewilligung vom 14.12.2015 (Abbildungen nicht maßstabsgetreu)

4.2.2. Flächenaufstellung

Folgende Flächenangaben, tabellarisch dargestellt, konnten den Planunterlagen entnommen werden und finden in der Bewertung ihren Ansatz.

3034 Maria Anzbach, Pamethstraße 8				
Lage	Raum	Teilfläche	Nutzfläche	sonst.-NF
Keller	Garage			64,30 m ²
	Technik			14,60 m ²
	Keller			20,66 m ²
	Keller			9,13 m ²
	Luftraum			9,37 m ²
Summen			0,00 m ²	118,06 m ²
Summe Fläche Keller			118,06 m ²	

Lage	Raum	Teilfläche	Nutzfläche	sonst.-NF
Erdgeschoss	Stiegenhaus		16,72 m ²	
	Flur		5,81 m ²	
	WC		2,55 m ²	
	Bad		9,48 m ²	
	Lager/Dusche		2,87 m ²	
	Lager/Wohnen		38,88 m ²	
	SaunaZimmer		12,71 m ²	
	Teeküche/Küchenbereich		24,29 m ²	
	Besprechung/Essbereich		37,15 m ²	
	Veranda als Teil des Wohnraumes		10,33 m ²	
	Büro/Wohnbereich		71,84 m ²	
	Vorraum/Lift		10,42 m ²	
Summen			243,05 m ²	0,00 m ²
Summe Fläche Erdgeschoss			243,05 m ²	

Lage	Raum	Teilfläche	Nutzfläche	sonst.-NF
1. Obergeschoss	Lift		12,69 m ²	
	Wohnen		59,21 m ²	
	Terrasse			34,18 m ²
	Terrasse			11,08 m ²
	Bad		20,32 m ²	
	WC		1,93 m ²	
	Terrasse			37,37 m ²
	Zimmer		16,13 m ²	
	Ankleide		8,82 m ²	
Summen			119,10 m ²	82,63 m ²
Summe Fläche 1. Obergeschoss			201,73 m ²	

Lage	Raum	Teilfläche	Nutzfläche	sonst. Fläche
Dachgeschoss	Lift		11,10 m ²	
	Wohnküche		69,44 m ²	
	Terrasse			40,17 m ²
	WC		2,41 m ²	
	Bad/WC		9,35 m ²	
	Ankleide		5,27 m ²	
	Zimmer		23,76 m ²	
Summen			121,33 m ²	40,17 m ²
Summe Fläche Rohdachboden			161,50 m²	

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG GESAMT				
		Teilfläche	Nutzfläche	sonst. Fläche
	Keller		0,00 m ²	118,06 m ²
	Erdgeschoss		243,05 m ²	0,00 m ²
	1. Obergeschoss		119,10 m ²	82,63 m ²
	Dachgeschoss		121,33 m ²	40,17 m ²
Summe Nutzflächen			483,48 m ²	
Summe sonst. NF				240,86 m ²
Gesamtflächen			724,34 m²	

Nachmessungen des Flächenausmaßes wurden seitens des Sachverständigen nicht vorgenommen und waren auch nicht Bestandteil des Auftrages.

4.2.3. Fotodokumentation



Ansicht West- und Südseite mit großzügiger Terrasse und Schwimmbecken samt Duschen



West- und Südseite



Ansicht Ostseite



Ansicht Nordseite von der Landesstraße



Blick vom Nordosten in Richtung Einfahrt von der Landesstr.



derzeitige Zufahrtssituation



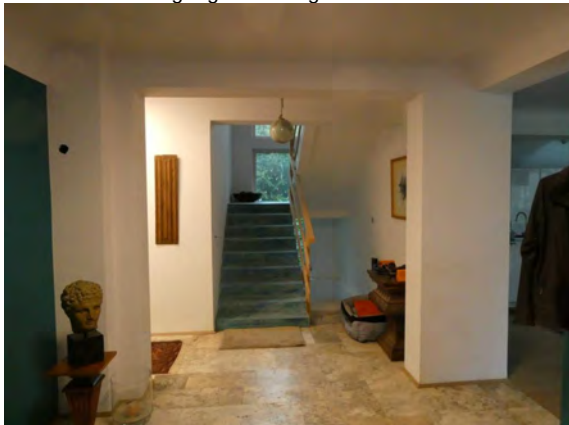
Zugang zum Gebäude in Richtung Süden



... und Abgang auf Garagen/Kellerebene



Haupteingang EG



EG Halle mit Stiegenhaus



KG Gang



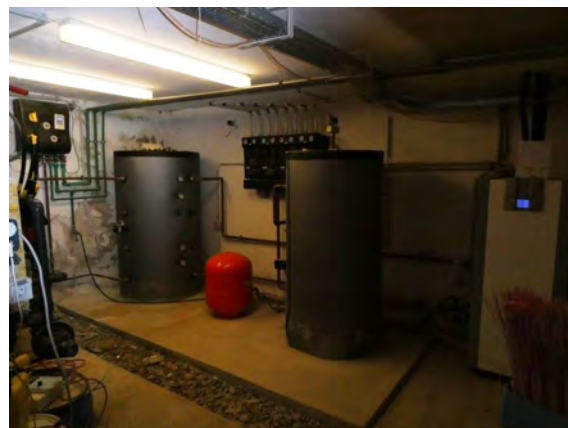
Keller



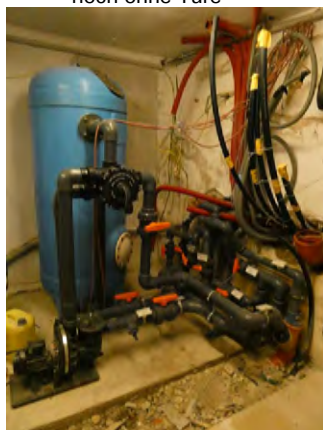
Garage innen in Richtung Osten



Fläche neben der Garage und Zugang zum Haustechnikraum
noch ohne Türe



KG Haustechnikraum mit Pufferspeicher etc.



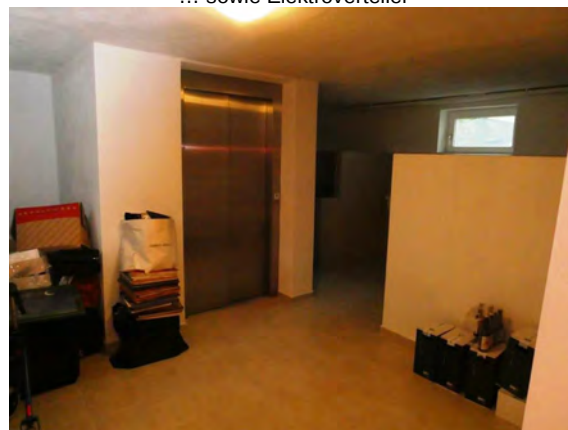
... und Haustechnikraum mit Pooltechnik



... sowie Elektroverteiler



KG Waschküche



... mit WC und barrierefreiem Liftzugang vom KG bis DG



... mit „Schindler Lift“ für 8 Personen oder 625 kg



KNV Wärmepumpe östlich des „Liftturmes“



EG Besprechungsraum/Essbereich



... mit südseitiger Veranda und raumhohen Fenster



EG Kochbereich



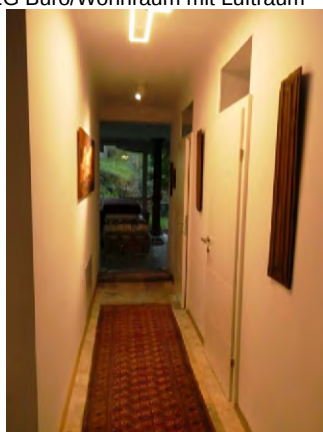
Koch- und Essbereich mit Blickrichtung Süden



EG Büro/Wohnraum mit Luftraum



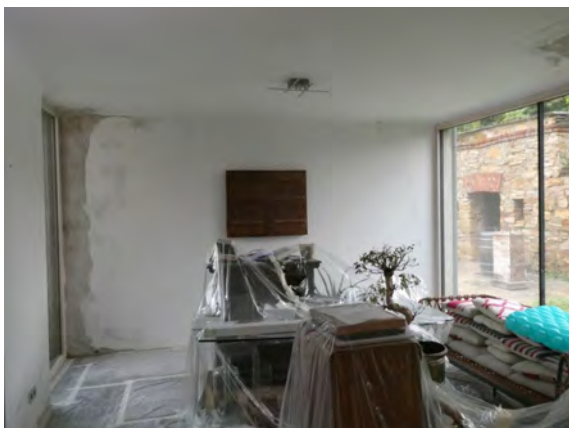
... zweigeschossige Fenster/Glasfläche



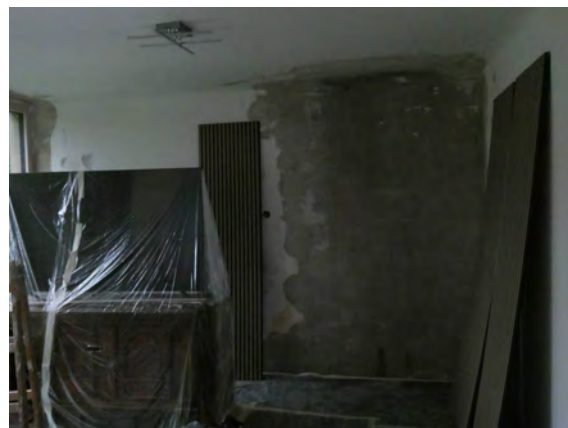
EG Flur



EG WC/Pissior mit Waschbecken



EG „Lager“ in Richtung Süden



... und in Richtung Norden



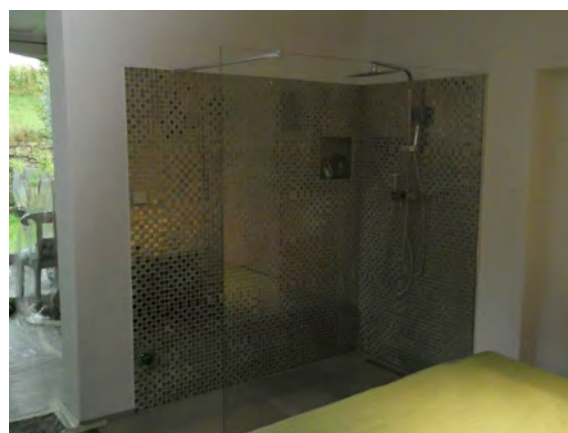
... jeweils mit deutlich erkennbaren Wasserschäden wegen undichter Terrasse darüber



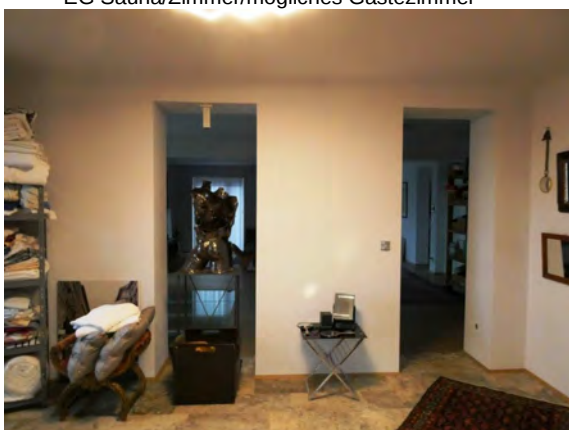
... und Ausgang in den westlichen Gartenbereich



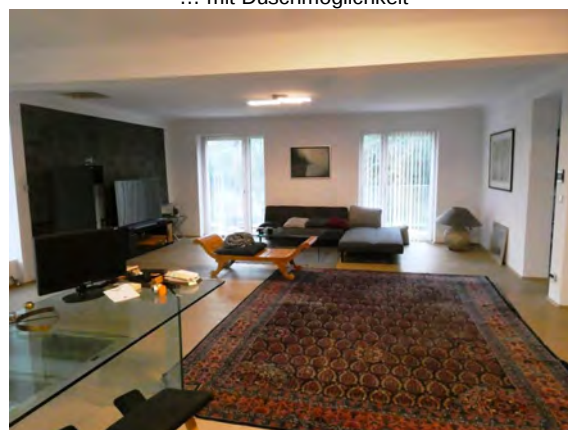
EG Sauna/Zimmer/mögliches Gästezimmer



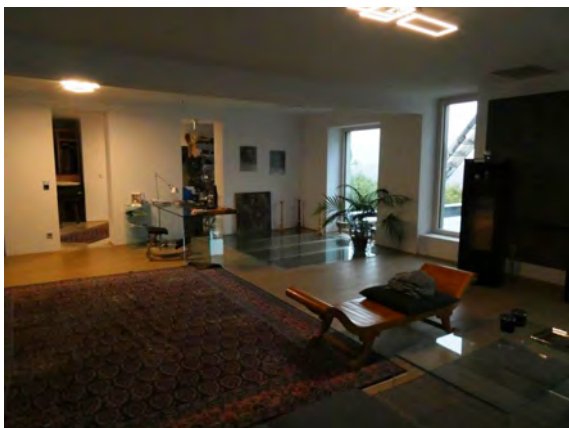
... mit Duscmöglichkeit



OG Vorraum/Lift



OG Wohnbereich



OG Wohnbereich in Richtung Vorraum/Lift mit möglicher
Kochnische und teils verglastem Deckenteil



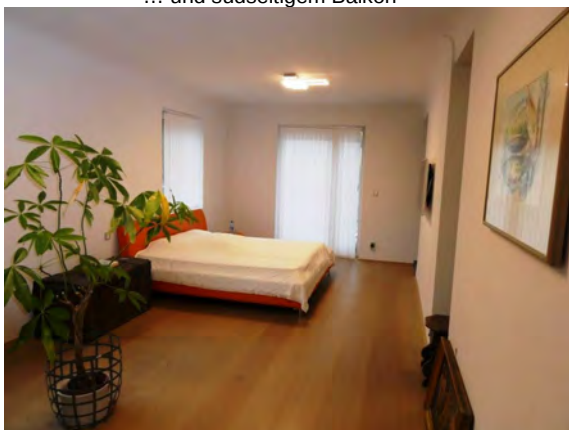
... und Terrasse in Richtung Nordosten (noch ohne
Absturzsicherung)



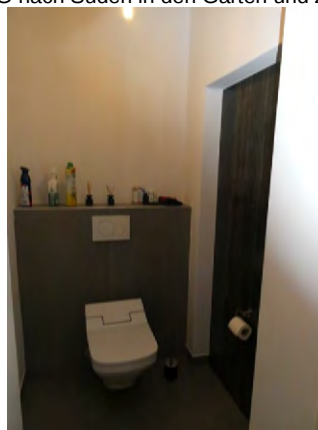
... und südseitigem Balkon



Blick vom OG nach Süden in den Garten und zur Landesstr.



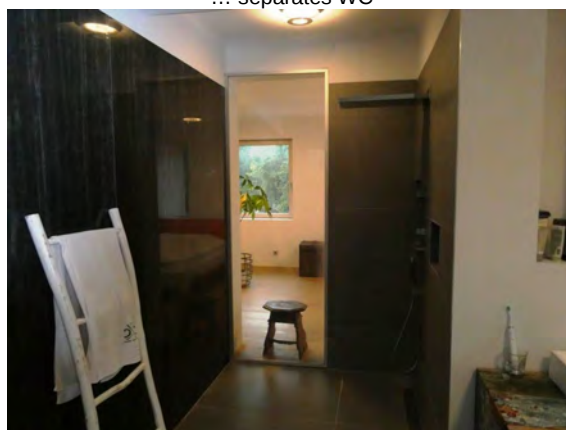
OG Schlafzimmer



... separates WC



... und Badezimmer



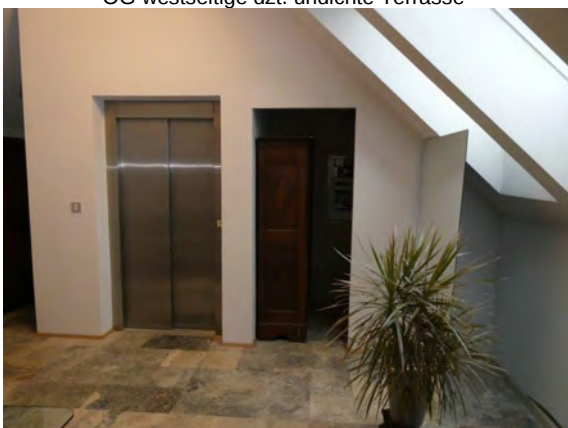
... und Duschbereich mit Verglasung zum Schlafzimmer



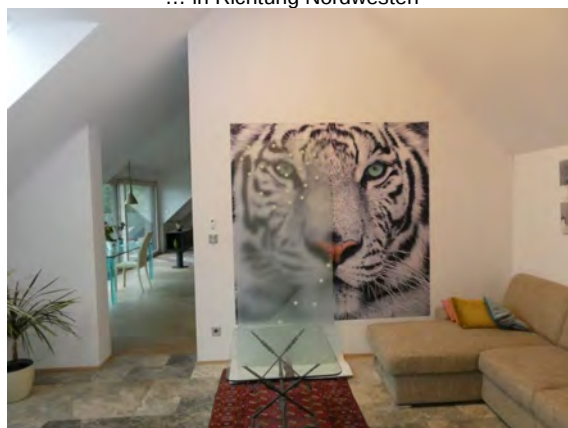
OG westseitige dzt. undichte Terrasse



... in Richtung Nordwesten



DG Vorraum Lift



DG Vorraum Lift



DG Koch/Essbereich



DG Koch/Essbereich



DG Wohnbereich



DG Terrasse Nord/Ost/Südseite



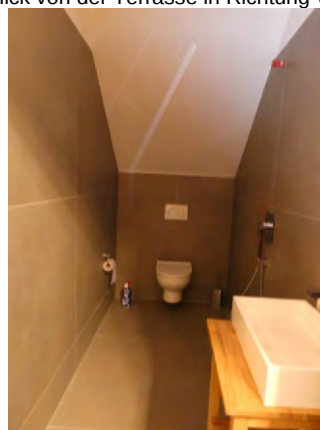
DG Blick in den Garten von der Terrasse



DG Blick von der Terrasse in Richtung Westen



DG Blick von der Terrasse in Richtung Nordwesten



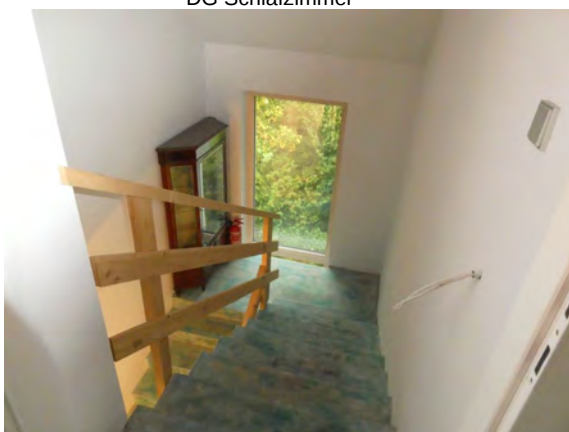
DG separates WC mit Duschvorbereitung



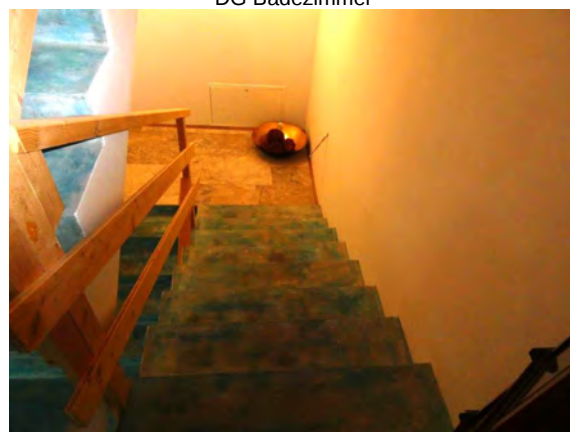
DG Schlafzimmer



DG Badezimmer



DG Stiegenhaus in Richtung OG



DG Stiegenhaus in Richtung OG



Gewölbekeller im Westen mit Erdboden

4.2.4. Baumängel, Bauschäden

Unter Baumängel versteht man Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können.

Anlässlich der Befundaufnahme wurden aufgrund der äußeren Wahrnehmungen und Informationen des Liegenschaftseigentümers folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt.

- Undichtheiten der westlichen Terrasse im Obergeschoß
Laut Auskunft von Herrn Mag. Moser kam es aufgrund der Witterungsbedingungen im September 2024 durch andauernde (Stark)regenfälle, vermutlich aufgrund nicht fachgerechter Montage der Terrassengeländer zu einem Wassereintritt im darunter liegenden Lager/Wohnbereich des Erdgeschosses.

Konkret diese Terrasse sowie alle anderen des Wohngebäudes wurde bereits überprüft. Die anderen Terrassen und Balkone sind laut Herrn Mag. Moser dicht. Allerdings ist das Gefälle zu prüfen allenfalls zu korrigieren. Das Material ist bis auf die (bis dato nicht genutzte) Nord/Ost Terrasse im Obergeschoß vorhanden. Die Sanierungskosten werden laut Herrn Mag. Moser voraussichtlich einschließlich der Malerarbeiten im Erdgeschoß rund € 30.000,00 betragen.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt und vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt.

4.2.5. Fertigstellungsarbeiten

Augenscheinlich wurden bei der Befundaufnahme folgende Fertigstellungsarbeiten festgestellt.

- Teilweise ausstehende Spenglerarbeiten (dzt. tlw. Abfallrohre aus Kunststoff bzw. fehlend)
folgend Abzug 1 % der Neuherstellungskosten¹.

¹ Quelle: Liegenschaftsbewertung Kranewitter, 7. Auflage, Seite 371

- Fertigstellen der Fassade auf der Ostseite und Malerarbeiten an der gesamten Fassade; Verschließen der Auslässe für Kabelleitungen
Folgend Abzug 2 % der Neuherstellungskosten.
- Einbau einer Türe im Heizraum
Abzug pauschal € 3.000,00
- Die Garagenzufahrt ist noch nicht befestigt.
Folgend kein Abzug, jedoch auch keine Berücksichtigung beim Wert der Außenanlagen.

4.2.6. Sonstige Wert beeinflussende Umstände

Unter sonstige den Wert beeinflussenden Umstände umschreibt man wirtschaftliche Wertminderungen als jenen Teil der Kosten, die bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten werden, weil das Gebäude nicht den zeitgemäßen Vorstellungen entspricht. Hierfür kommen z. B. eine schlechte Konfiguration und ein Zurückbleiben an den allgemeinen Wohnkomfort in Betracht.

Gegenständliches Gebäude ist individuell gestaltet. Sämtliche Bereiche sind offen gestaltet. Türen gibt es im Wesentlichen nur in die WC's und z. B. ins Büro/Zimmer im Erdgeschoß. Des Weiteren sind die Wohn- und Aufenthaltsbereiche sehr groß, allenfalls sogar überdimensioniert. Vermutlich die überwiegende Anzahl der Marktteilnehmer bevorzugen zumindest weniger offene Bereiche und kleinere Räume bzw. Rückzugsmöglichkeiten. Überdies geht im Luftraum eine nutzbare Ebene verloren, sei es als Galerie oder zusätzlichen abgeschlossenen Raum. Aktuelle ist im Obergeschoß keine Küche vorhanden. Aufgrund der Lage des Stiegenhauses ist vorbehaltlich näherer Prüfung auch eine Wohnungseigentumstauglichkeit nicht ohne Umbauten im Erdgeschoß gegeben.

Kaufinteressenten werden diese Umstände preismindernd verhandeln, da sie die Kosten für den Einbau von Türen, Trennwänden, einziehen einer Zwischenebene im Luftraum, Einbau einer Küche im Obergeschoß etc., einwenden werden. Dabei sind kostenmäßige Erschwernisse bei Umbauten im Bestand zu kalkulieren.

Im Hinblick auf die womöglich anfallenden Kosten, abgeleitet aus Baukostenanteilen und Erschwernissen im „Altbestand“ ist ein Abschlag in Höhe von 10 % als angemessen anzusetzen.

Als weiterer wesentlicher Punkt ist die nicht vorhandene Fertigstellungsmeldung anzuführen. Gemäß § 24 NÖ Bauordnung 2014 erlischt die Baubewilligung, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde.

Sollte man mit der Baubehörde keine Einigung finden ist neuerlich, um Baubewilligung anzusuchen.

Offen ist, ob ein neues Bauansuchen für das erhaltenswerte Gebäude im Grünland bewilligbar ist, auch wenn es in der aktuellen Bauordnung grundsätzlich eine Erweiterung für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung

der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m² ermöglicht. Siehe dazu aber auch die Planunterlagen und die Nutzflächenaufstellung. Es könnte auch ein Rückbau drohen.

Zusätzlich ist vom jeweiligen Eigentümer ein Nutzungskonzept vorzulegen. Zu beachten sind auch die jeweils aktuellen OIB-Richtlinien.

Allfälligen Interessenten wird empfohlen mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen. Obwohl der Sachverständige wie unter Punkt A. 3. angeführt, von der besonderen Annahme, dass die Baubewilligung aufrecht ist, ausgeht, werden Interessenten die Rechtsunsicherheit einpreisen. Es ist weitere Abschlag von 5 % als angemessen anzusetzen.

4.2.7. Bau- und Erhaltungszustand / Investitionsrückstau

Der Bau- und Erhaltungszustand wird aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie der oben angeführten Beschreibungen folgt tabellarisch festgehalten.

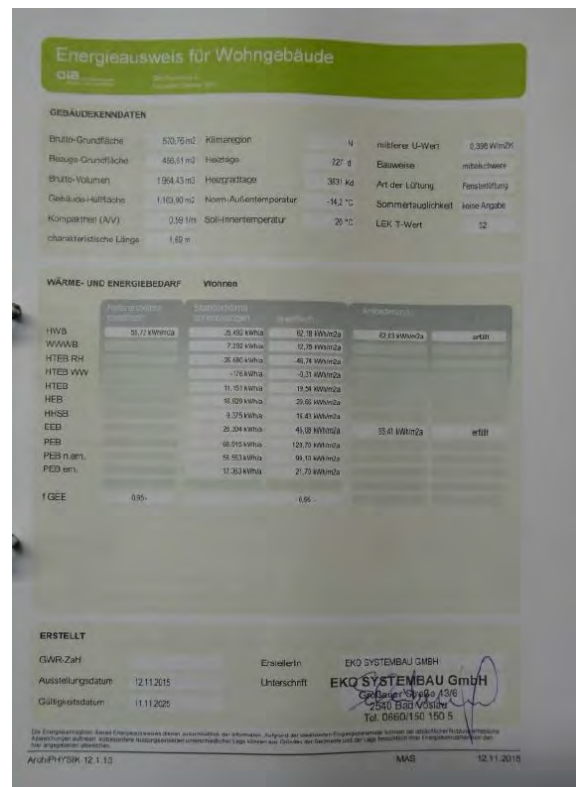
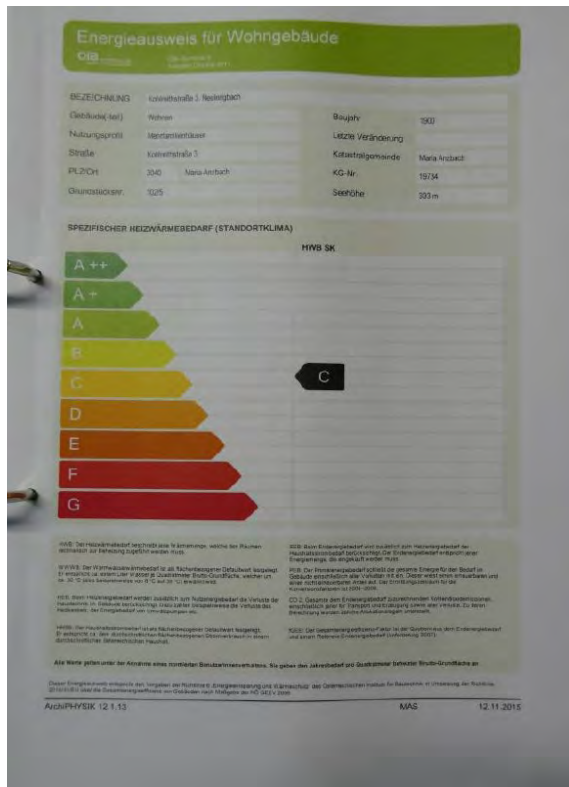
Detaillierte Untersuchungen wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Gegenstand des Auftrages.

Im Hinblick auf die Beschreibung und die Fotodokumentation sowie die oben angeführten Fertigstellungsarbeiten ist der Bau- und Erhaltungszustand als, normal erhalten – es fallen nur übliche Erhaltungsarbeiten, zu bezeichnen.

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittel- mäßig	schlecht	sehr schlecht	Anmerkung
Fassade		✓				es fehlt der Verputz auf der Ostseite und der Anstrich
Dach	✓					
Allgemeine Flächen	✓					
Fenster, Türen		✓				
Innentüren		✓				wenig Türen, offene Wohn- und Schlafbereiche
Wände, Decken, Böden		✓				
Haustechnik		✓				
Elektroinstallationen		✓				Bus-System
Sanitärausstattung		✓				tlw. nur Duschvorbereitungen
Gesamteindruck		✓				

4.2.8. Energieausweis, Energiekosten und Betriebskosten

Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer, einen höchstens 10 Jahre alten Energieausweis auszuhändigen. Wenn kein Energieausweis vorgelegt wird, so gilt eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



Laut oben abgebildeten Energieausweis, gültig bis 11.11.2025, beträgt der Heizwärmebedarf 55,72 kWh/m²a. Es wird ein Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE von 0,95 ausgewiesen.

Über die tatsächlichen Energie- und auch Betriebskosten wurden keine detaillierten Unterlagen zur Verfügung gestellt. In einem seitens Herrn Mag. Moser erstellten Expose werden die Heiz- und Energiekosten mit monatlich rund € 550,00 angegeben. Die tatsächlichen Kosten hängen stark vom Nutzungsverhalten ab.

5. Außenanlagen

Die Liegenschaft ist im Norden, Osten, Süden und teils im Westen durch überwiegend alten Strauch- und Baumbewuchs eingefriedet. Nur am südlichen Teil der Ost- bzw. Straßenseite sind Sichtschutzzäune aus Holz mit Lamellen auf Metallhülsen montiert. Etwa mittig der Grenzlinie im Westen existiert ein alter Gewölbekeller mit Erdboden mit einer Tiefe von geschätzt etwa 5 m. Links und rechts davon ist das dort ansteigende Geländeniveau mit einer Trockensteinmauer abgesichert.

Die Ein- und Ausfahrt ist aufgrund der, von Neulengbach kommenden, in einer Rechtskurve leicht bergauf führenden, Landesstraße trotz Verkehrsspiegel gewöhnungsbedürftig. Die Parkplatzflächen sind augenscheinlich, aufgrund von Sprüngen, schon vor längerer Zeit asphaltiert geworden bzw. sind geschottert mit Grünbewuchs. Das Wenden eines Fahrzeuges gestaltet sich schwierig, insbesondere wenn dort mehrere Fahrzeuge geparkt sind. Die Zufahrt zur Garage führt über die Parkflächen. Die Zufahrt ist aber nicht befestigt und daher die Garage augenscheinlich nicht benutzt.

Der Zugang erfolgt durch ein schmiedeeisernes Tor mit Gegensprechanlage, barrierefrei leicht bergauf, befestigt mit Betonsteinen und einem bepflanzten Grünstreifen sowie beidseitig mit bis zu 4 m hohen Sichtschutzwänden aus Beton. Nach Meinung des

Sachverständigen ist die konkrete Lage störend für eine effiziente Parkplatznutzung und jedenfalls zum Teil als verlorener Bauaufwand zu qualifizieren.

Der Zugang zum Haupteingang erfolgt über eine 5m breite, teils begrünte und mit Feinsteinzeug belegte Terrasse über die gesamte Hauslänge. Die Terrassenfläche einschließlich dem Duschbereich an der westlichen Betonwand hat ein Flächenausmaß von ca. 180 m².

Dem vorgelagert ist ein 20 m langes, 3 m breites und 1,60 m tiefes Schwimmbecken aus „Styropor-Steinen“ mit Einbauteilen aus Edelstahl. Die Herstellkosten betrugen laut Auskunft von Herrn Mag. Moser rund € 80.000,00.

6. Fahrnisse, Einrichtung und Gebrauchsgegenstände

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt inklusive der unselbstständigen Bestandteile (wie insbesondere Heizungs-, Elektro- und Lüftungsinstallationen, Sanitärgegenstände u. ä.).

Alle freistehenden Gegenstände sind nicht im Verkehrswert der Liegenschaft enthalten.

7. Zubehör²

Im Erdgeschoß des Gebäudes befindet sich eine edle und gut durchdachte italienische Markenküche Varenna. Sämtliche Elektrogeräte wie z. B. Induktionsherd, Backrohr, Dampfgarer, Tellerwärmer, etc. sind Qualitätsprodukte von der Firma Gaggenau.



² Zubehör ist eine Nebensache, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt ist, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Quelle: ÖNORM B 1802, Pkt. 2.5); Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher: Eigentümeridentität von Haupt- und Nebensache; räumliche Nahebeziehung von Haupt- und Nebensache; dauernde Widmung der Nebensache zur fortdauernden Förderung des wirtschaftlichen Zweckes der Hauptsache; Tatsache, dass die Nebensache auch wirklich diesem Zweck dient; (Quelle: Skriptum Schätzung nach Exekutionsordnung, LBA 3/2005, Dr. Jürgen Schiller)

Die Anschaffungskosten lagen im Jahr 2017 bei etwa € 100.000,00. Aufgrund der guten Ausführungsqualität wird eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 20 Jahren unterstellt. Charakteristisch für die Wertminderung dieser Gegenstände ist die deutliche und sofortige Anfangswertminderung von üblicherweise 30 % und in der Folge ein linearer Wertminderungsverlauf. Nach 8 Jahren Laufzeit verbleibt ein Restwert von 44,21 % bzw. rund € 31.000,00³.

Eine weitere, kleiner und einfacher dimensionierte, Küche befindet sich im Dachgeschoß. Auch hier wurden hochwertige Bauknecht-Geräte verwendet.



Die Anschaffungskosten lagen im Jahr 2017 etwa € 35.000,00. Aufgrund der guten Ausführungsqualität wird eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 20 Jahren unterstellt. Charakteristisch für die Wertminderung dieser Gegenstände ist die deutliche und sofortige Anfangswertminderung von üblicherweise 30 % und in der Folge ein linearer Wertminderungsverlauf. Nach 8 Jahren Laufzeit verbleibt ein Restwert von 44,21 % bzw. rund € 11.000,00⁴.

Der Aufzug der Marke Schindler, Baujahr 2016, war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme funktionsfähig. Wartungsprotokolle wurden nicht vorgelegt, sodass nicht festgestellt werden kann, ob ein Instandhaltungsrückstau besteht. Die Kosten einer gegebenenfalls ausstehenden Wartung können mehrere tausend Euro betragen. Zudem ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Erwerber nicht bereit sein wird, eine derartige, nicht zwingend erforderliche Anlage weiter zu betreiben.

8. Vermietungen oder sonstige Bestandrechte Dritter

Die Liegenschaft wird aktuell nur von Herrn Mag. Hermann Michael Moser benutzt. Laut mündlicher Auskunft von Herrn Mag. Moser gibt es keine Bestandverträge.

³ Die Nutzungsdauer 2020, Seiser, Seite 209

⁴ Die Nutzungsdauer 2020, Seiser, Seite 209

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Bestandfreiheit.

9. Nachhaltigkeit

Der europäische Green Deal ist ein Aktionsplan der Europäischen Union, der darauf abzielt, die EU bis 2050 klimaneutral zu machen, wobei Klimaneutralität bedeutet, dass die Menge an Treibhausgasen, die freigesetzt werden, durch die Menge ausgeglichen wird, die aus der Atmosphäre entfernt wird. Der Plan umfasst Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz, zur Förderung erneuerbarer Energien, zur Verbesserung des Gebäudebestands, zur Unterstützung sauberer Mobilität und zur Verankerung von Nachhaltigkeitsaspekten in allen Politikbereichen. ESG und die EU-Taxonomie-Verordnung sind Schlüsselwerkzeuge, die im Rahmen dieses Green Deals implementiert werden, um Investitionen in nachhaltige und klimafreundliche Projekte zu fördern.

Im Speziellen, für den Immobiliensektor, heißt das, dass bis 2050 alle Gebäude in der EU energieeffizient sein sollten und möglichst wenig oder gar keine Treibhausgase mehr ausstoßen. Dies erfordert umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere bei älteren und energieintensiven Gebäuden, sowie den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien. Die Taxonomie-Verordnung soll dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen, indem sie einen Rahmen für nachhaltige Investitionen schafft und Unternehmen dazu anhält, in umweltfreundlichere Technologien und Praktiken zu investieren.

In Österreich gelten folgende Bestimmungen:

- ab 2022 keine Sanierung von bestehenden Kohle- und Ölheizungen mehr
- ab 2025 keine Sanierung von Gas-Heizanlagen
- ab 2035 dürfen keine Kohle- und Ölheizungen mehr betrieben werden
- ab 2040 auch keine Gasheizanlagen mehr.

Alternativen hierzu wären bspw. Wärmepumpen, Photovoltaik-Anlagen, Infrarotheizungen oder auch Pelletsheizungen.

Zudem könnte die Einhaltung der Taxonomie-Verordnung und der ESG-Kriterien zu einer breiteren und nachhaltigeren Investorenbasis führen. Investoren suchen zunehmend nach "grünen" oder nachhaltigen Anlageoptionen, was die Nachfrage und somit auch die Preise für solche Immobilien erhöhen kann. Umgekehrt könnten Immobilien, die diesen Kriterien nicht entsprechen, als Risiko angesehen und abgewertet werden, da sie möglicherweise kostspielige Upgrades oder Renovierungen benötigen, um den geltenden Bestimmungen zu entsprechen, oder da sie potenziell weniger attraktiv für Investoren sein könnten, die auf Nachhaltigkeit achten.

In der Regel sollte eine Immobilienbewertung den Wert repräsentieren, der auf einem funktionsfähigen Immobilienmarkt zum Stichtag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Käufer nach einer angemessenen Vermarktungszeit erzielt werden kann.

Ein Gutachten berücksichtigt die tatsächlichen Marktbedingungen. Daher führt die Einhaltung von ESG-Kriterien nicht automatisch zu einer Wertsteigerung oder Wertminderung. Dies geschieht nur, wenn die Mehrheit der Marktteilnehmer diese als wertbestimmend anerkennt.

Daher sollte angemerkt werden, dass eine Investition in die Nachhaltigkeit einer Immobilie nicht notwendigerweise zu einer entsprechenden Wertsteigerung führt. Im Rahmen der Wertermittlung müssen alle Faktoren erfasst werden, die von den Marktteilnehmern als wertrelevant eingepreist werden.

Nachhaltigkeitsaspekte können exemplarisch in folgenden Parametern berücksichtigt werden:

- Nachhaltige Miete (oder Jahresertrag)
- Höhe der Betriebskosten (Gesamtbelastung der Miete)
- Kosten für Leerstände (Mietausfallwagnis)
- Reparaturstau, Modernisierungsbedarf
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Herstellungskosten

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundsatz

Es wird der Verkehrswert laut § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. Nr. 150/1992, ermittelt.

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

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

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

Der Verkehrswert entspricht auch dem Marktwert gemäß Definition der Europäischen Bewertungsstandards 2016⁵.

EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 1

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

2. Bewertungsmethodik

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 regelt in § 3 die Bewertungsmethoden.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Neben den oben in § 3 (1) angeführten Verfahren, welche auch in der ÖNORM B 1802-1 geregelt sind, können auch das Discounted Cash Flow-Verfahren laut ÖNORM B 1802-2 und Residualwertverfahren laut ÖNORM B 1802-3 zur Anwendung gelangen.

⁵ Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 8. Auflage, TEGoVa – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg, EVS 1, Seite 18 ff

3. Verfahrenswahl

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und zu begründen.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

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

Eine unbegründete Gewichtung von Sach- und Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes steht nicht im Einklang mit den Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes⁶.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten

1. den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;
2. den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;
3. die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverhinderung.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Bei gegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um ein Wohngebäude. Diese werden üblicherweise eigengenutzt. Unter der Annahme der Bestandfreiheit ist das klassische Sachwertverfahren anzuwenden.

4. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 3 und 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 geregelt.

Vergleichswertverfahren

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

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

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

⁶ Vgl. Liegenschaftsbewertung: „gebundener Bodenwert“; „Gewichtung Sachwert zu Ertragswert“ Prof. Dr. Jürgen Schiller in „Der Sachverständige“ 2013 Seiten 135 ff

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

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

Das Vergleichswertverfahren eignet sich insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren.

Der Bodenwert ist idealerweise im direkten Vergleich zu ermitteln. Für den Fall, dass die zu bewertende Liegenschaft in allen Wert beeinflussenden Merkmalen mit den zum Vergleich herangezogenen Vergleichsobjekten übereinstimmt, kann der Mittelwert als Verkehrswert angenommen werden.

Ist der direkte Vergleich nicht möglich, kann der Wert auch durch indirekten Preisvergleich ermittelt werden. Etwaige Unterschiede zu den Vergleichsgrundstücken und dem zu bewertenden Grundstück sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Dabei kann auch auf allgemeine Marktanalysen an Hand von Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zurückgegriffen werden.

Den Bodenwert beeinflussende individuelle Merkmale sind insbesondere z. B. die Lage, die Größe des Grundstückes, die Flächenwidmung und das Maß der baulichen Nutzung, die Konfiguration, das Geländeniveau, Boden- und Untergrundverhältnisse und die Anschlussmöglichkeiten sowie die Abwasserbeseitigung.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich grundsätzlich auch für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser so die wertbestimmenden Merkmale bekannt sind bzw. sein können.

Gemäß § 6 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Sachwertverfahren

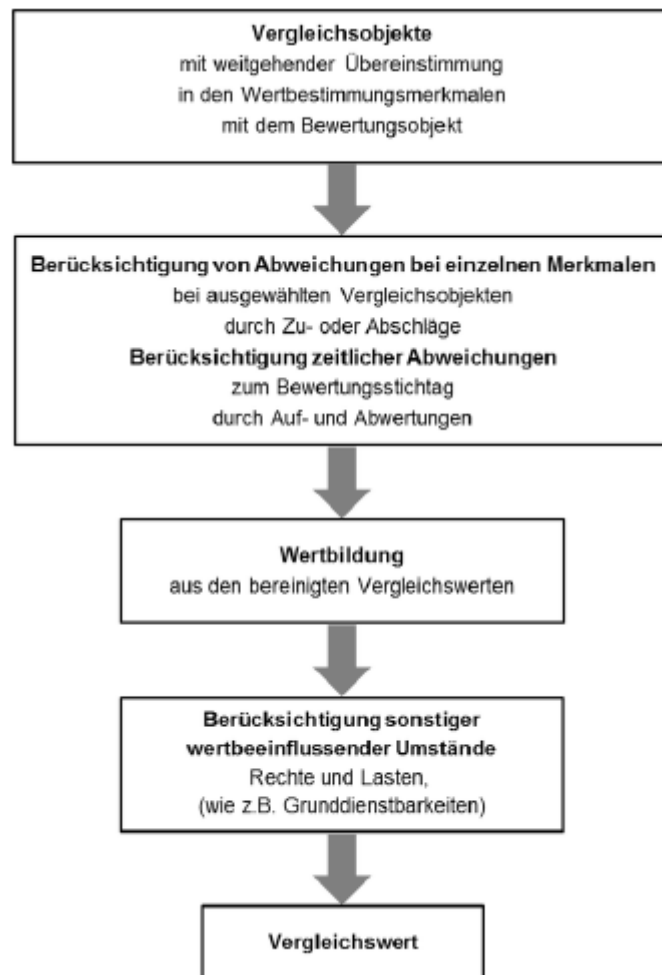
§ 6.

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

Für die Bewertung von Ackergrundstücken eignet sich das Vergleichswertverfahren. Die Ertragsfähigkeit von landwirtschaftlichen Grundstücken wird aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen, das sind die Bodenbeschaffenheit, die Geländegestaltung, klimatische Verhältnisse und Wasserverhältnisse, festgestellt. Die Bodenklimazahl gibt das Verhältnis der natürlichen Ertragsfähigkeit der in Betracht gezogenen Flächen zu der ertragreichsten Bodenfläche des Bundesgebietes mit der Wertzahl 100 an. Abweichende Eigenschaften wie z. B. die innere und äußere Verkehrslage und die Konfiguration und Größe der Grundstücke sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Für die Bewertung von Grünlandflächen eignet sich das Vergleichswertverfahren. Abweichende Eigenschaften wie z. B. Nutzungsmöglichkeiten und ihre natürlichen Ertragsbedingungen, die Bodenbeschaffenheit, die Geländegestaltung, die innere und äußere Verkehrslage, die Konfiguration und Größe der Grundstücke, die klimatischen

und Wasserverhältnisse sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Bei Waldgrundstücken ist der Bestandeswert des stockenden Holzes zu addieren. Der Bestandeswert hängt von der Bonität, der Umtriebszeit, dem Bestockungsgrad, den Holzern-tebedingungen, der Qualität des Holzes, den Erntekosten und den aktuellen Holzprei-sen ab.

4.1. Verfahrensablauf Vergleichswertverfahren



4.2. Vergleichsdaten Bodenwert

4.2.1. Allgemeine Marktdaten

Unter www.bodenpreise.at⁷ kann für die Marktgemeinde Maria Anzbach ein mittlerer Kaufpreis von € 135,50 für Bauland und € 3,33 für Grünland abgefragt werden.

Nach Marktmeinungen von Maklern und Sachverständigen sind für den Bezirk St. Pölten-Land im Immobilienpreisspiegel folgende Preise für Baugrundstücke, welche für

⁷ Die IMMOUnited GmbH erhebt sämtliche im Grundbuch verbücherten Kaufverträge. Sie werden datenbankmäßig erfasst und ausgewertet (jährlich rund 100.000 Kaufverträge). Handelt es sich beim Kaufgegenstand um ein - weitgehend unbebautes - Grundstück (auch Wald, Weingärten oder Alpe), wurde zwischen Bauland und Grünland unterschieden. Es werden alle Kaufverträge von 1.1.2009 bis Ende 2022 zur Auswertung herangezogen. Die Preise der Vorjahre wurden aufgrund der österreichweiten Preissteigerung der Grundstücke valorisiert. Der für jede Gemeinde ausgewiesene Wert stellt den mittleren Kaufpreis (Median) der im Grundbuch durchgeführten Transaktionen in dieser Gemeinde dar. Er gibt damit einen Richtwert, welcher Quadratmeterpreis für ein Grundstück im Mittel erzielt werden kann.

die Bebauung für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m²) vorgesehen sind, veröffentlicht worden.

Wohnlage	€/m ²								
	St. Pölten (Land)			St. Pölten (Stadt)			Scheibbs		
	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%	PS 22	PS 23	+/-%
mäßig	65,46	72,12	10,17	101,22	106,81	5,52	34,54	36,51	5,71
normal	89,90	96,73	7,59	129,80	132,56	2,13	49,26	50,31	2,14
gut	110,42	111,95	1,39	188,78	196,96	4,33	76,81	79,83	3,93
sehr gut	161,55	182,49	12,96	278,72	307,74	10,41	132,77	135,69	2,20

Wohnlage	€/m ²								
	St. Pölten (Land)			St. Pölten (Stadt)			Scheibbs		
	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%	PS 24	PS 25	+/-%
mäßig	79,04	80,44	1,77	115,60	116,88	1,10	35,63	34,67	-2,68
normal	102,65	103,93	1,25	144,19	150,59	4,44	51,54	49,94	-3,09
gut	121,93	128,79	5,63	218,02	232,78	6,77	78,42	82,25	4,88
sehr gut	190,73	189,40	-0,70	333,50	362,74	8,77	145,23	151,50	4,32

Größere Grundstücke werden erfahrungsgemäß preisgünstiger gehandelt.

Quelle: Ausschnitte aus dem Immobilienpreisspiegel

Allgemeine Informationen zu den Lagekriterien von Wohnimmobilien:

Besonders positiv zu bewerten sind Kriterien wie beispielsweise

- Zentrale Lage bzw. Stadtnähe
- Sehr gute Infrastruktur (wie etwa Kindergärten, Schulen, ärztliche Versorgung etc.)
- Dienstleistungsangebot bzw. Versorgung zur Deckung des täglichen Bedarfes
- Gute Verkehrsanbindung (vor allem des öffentlichen Verkehrs)
- Freizeit- und Kulturangebot
- Ruhelage/Erholungsgebiete
- Ausgesprochene Wohnlage/"Cottagelage"
- Nachbarschaft (sozialer Status/Zustand der Bebauung/Bebauungsdichte)

Bis hin zu

- Randlage (abgelegen)
- Wenig bis kaum vorhandene Infrastruktur
- Wenig ausgebaute Verkehrsanbindung/öffentlicher Verkehr
- Belastung durch Immissionen (Verkehr, Gewerbe...)

Baugrundstücke:

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen.

Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der historischen Entwicklung der Städte ergeben (besonders geschätzte Wohnlage, Villenlage etc.).

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2025 der Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder

4.2.2. Preissteigerung abgeleitet aus dem Immobilienpreisspiegel

durchschnittliche jährliche Preissteigerung der letzten 4 Erhebungsjahre				
	mäßige Wohnlage	normale Wohnlage	gute Wohnlage	sehr gute Wohnlage
2022	65,46	89,90	110,42	161,55
2023	72,12	96,73	111,95	182,49
2024	79,04	102,65	121,93	190,73
2025	80,44	103,93	128,79	189,40
	22,88%	15,61%	16,64%	17,24%
	Preissteigerungsrate im Zeitraum 2022 bis 2025			
	18,09%			
	Preissteigerung jährlich gerundet			
		6,00%		
	bzw. monatliche Preissteigerung gerundet ca.			
		0.50%		

4.2.3. Grundsätzlich zum Vergleich taugliche Transaktionen

Die Bodenwertanteile von Grünlandflächen, welche mit einem erhaltenswerten Gebäude im Grünland bebaut sind, werden üblicherweise in den Kaufverträgen nicht ausgewiesen. Auch waren in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in vergleichbaren Gebieten kaum Transaktionen vorhanden bzw. waren die Eigenschaften im Zeitpunkt der Kauftransaktion nicht bekannt.

Bei der Bewertung von Grundstücken ist neben der Widmung auch auf die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit zu achten. Im Konkreten ist das Grundstück 102/5 bebaut und es hat alle vergleichbaren Anschlüsse. Wie oben dargestellt kann anstelle einer Aufschließungsabgabe auch eine Standortabgabe vorgeschrieben werden. Lediglich bei Abbruch eines gesamten Gebäudes würde das Grünland die Eigenschaft der Bebauungsmöglichkeit verlieren.

Aus gutachtensökonomischen Gründen bleibt daher nur der Vergleich mit sonst üblichen Baulandflächen.

Mit Hilfe von www.immomapping.com und www.immovaluation.com wurden zahlreiche Vergleichspreise in und um die Marktgemeinde Maria Anzbach verschiedenster Widmungs- und Nutzungskategorien in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben.

Nachstehend wird eine Auswahl der Kaufpreise von Baugrundstücken größer als 1.000 m² in Siedlungslage dargestellt.



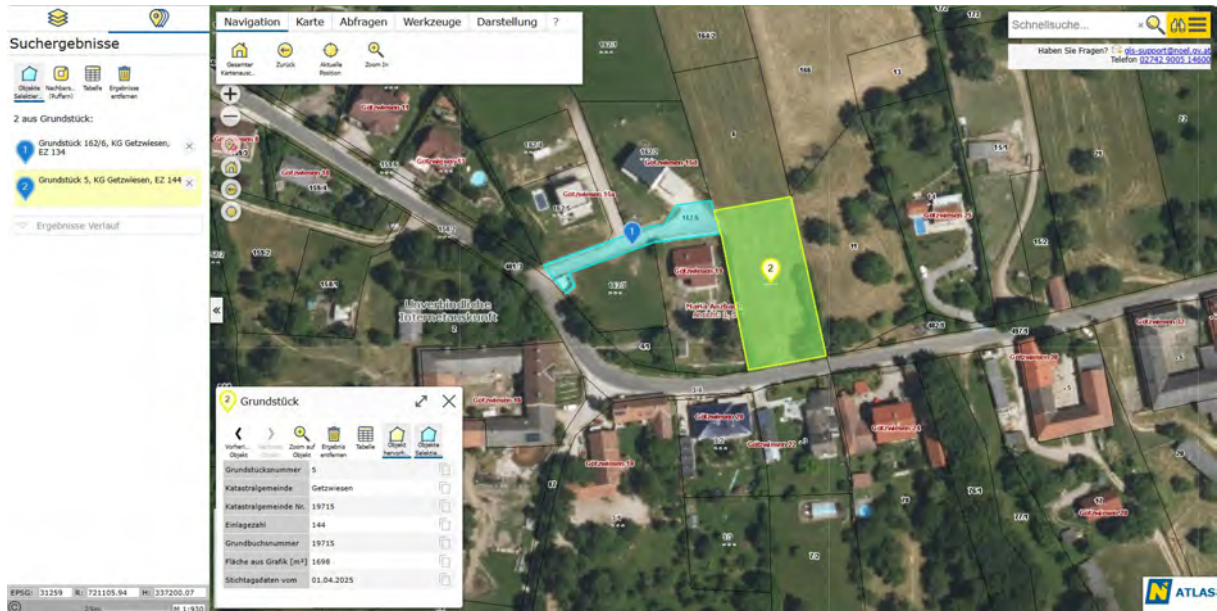
1	07.06.2022	3034 Maria-Anzbach KG Getzwiesen, KGNr. 19715, EZ 5, GStNr. 5;162/6	€ 405.000,00	1833,8 m ²	€ 220,85/m ²
2	15.05.2023	Marktfeldstraße 9, 3040 Neulengbach KG Neulengbach, KGNr. 19737, EZ 432, GStNr. 51/3	€ 360.000,00	1531 m ²	€ 235,14/m ²
3	21.07.2023	Heitzingerstraße 24, 3034 Maria Anzbach KG Maria Anzbach, KGNr. 19734, EZ 395, GStNr. .272;708	€ 273.000,00	1134 m ²	€ 240,74/m ²
4	06.08.2024	Jasmingasse 10, 3034 Maria Anzbach KG Maria Anzbach, KGNr. 19734, EZ 241, GStNr. 567/7	€ 310.500,00	1185 m ²	€ 262,03/m ²

5	29.10.2024	Mozartstraße 14, 3040 Neulengbach KG Neulengbach, KGNr. 19737, EZ 444, GStNr. 278/11	€ 280.000,00	1150 m²	€ 243,48/m²
---	------------	---	--------------	---------	-------------

durchschnittlicher Preis: € 325.700,00

€ 240,45/m²

4.2.3.1. Vergleichspreis 1, 3034 Maria Anzbach, Götzwiesen



Quelle: www.noel.gv.at

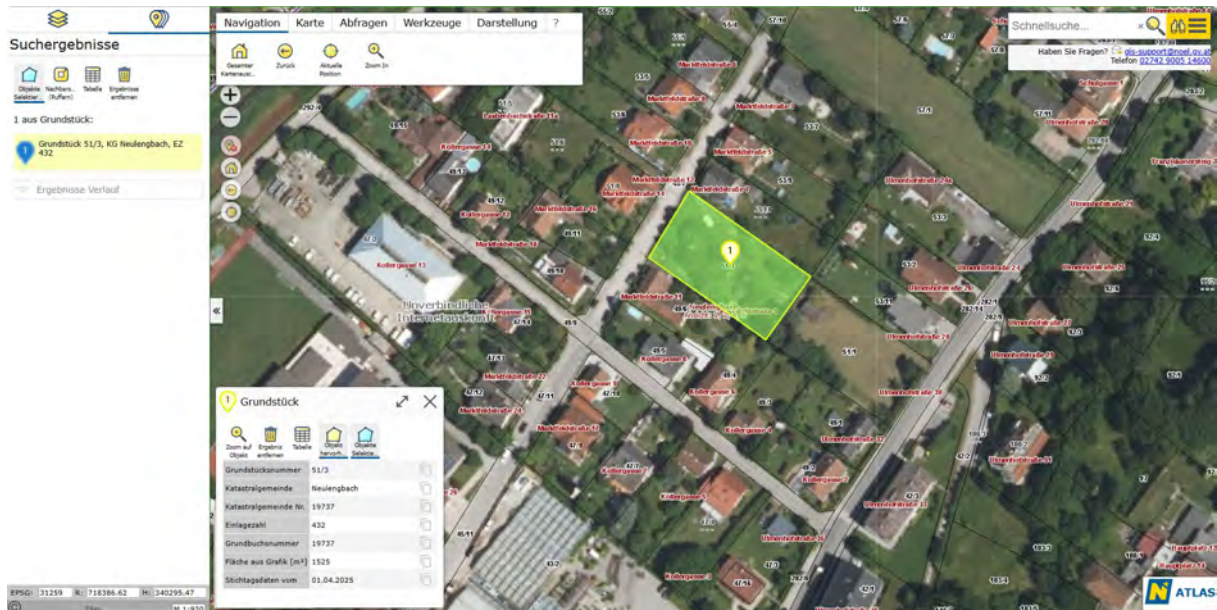
Gegenständliche Liegenschaft wurde mit TZ 1827/2022 zwischen Privaten gehandelt. Das Grundstück 5 liegt zu 89,10 % im Bauland Agrargebiet und zu 10,9 % im Grünland. Die Aufschließungsabgabe wurde noch nicht entrichtet. Kaufgegenständlich war auch 1/5tel Anteil an einer Zufahrtsstraße.

Folgende Umstände wurden zwischen den Vertragsparteien vereinbart bzw. sind diese bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt worden: eine bebaubare Fläche von bis zu ca. 507 m² (pro Ebene) in offener oder gekuppelter Bauweise bei einer Gebäudehöhe von 5-9 Meter ist zulässig. Ein geologisches Gutachten ist als Antragsbeilage zu einer Baubewilligung erforderlich. Es besteht kein Bauzwang. Der Kaufpreis bezogen nur auf das Grundstück 5 beträgt auf Grundstücksfläche von 1.698 m² lt. ditatalem NÖ Atlas € 238,52.

4.2.3.2. Vergleichspreis 2, 3040 Neulengbach, Marktfeldstraße

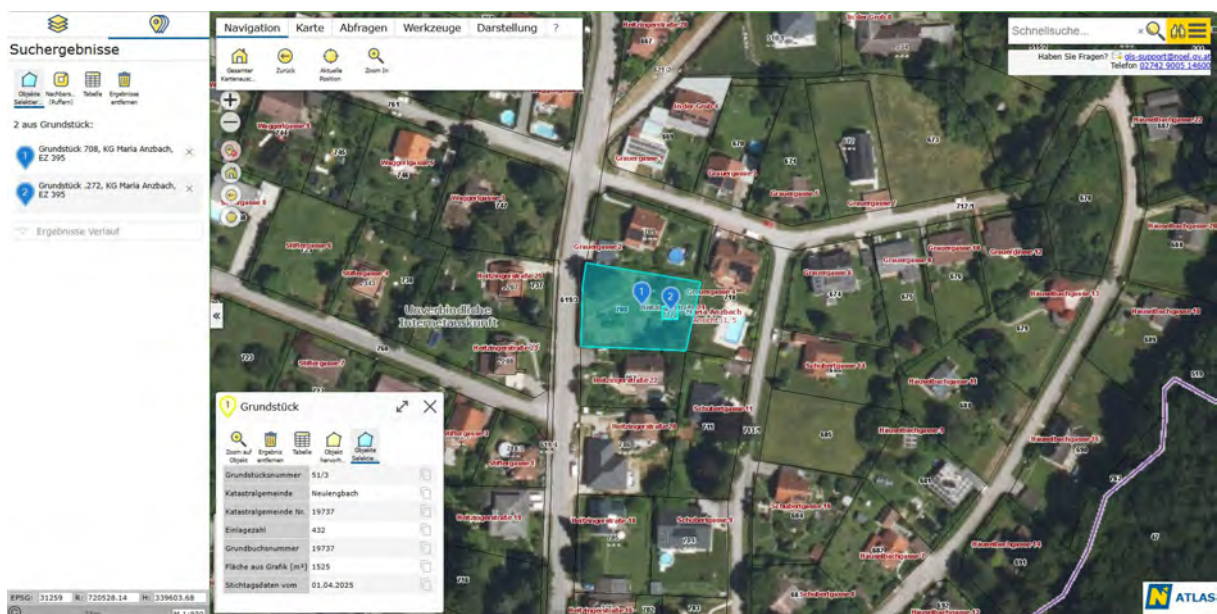
Die Liegenschaft wurde zwischen mit TZ 1500/2023 zwischen Privaten transaktioniert. Sie ist relativ waagrecht und eben, liegt zentrumsnah und in einer Sackstraße in einem Siedlungsgebiet außerhalb von Hochwasserrisikozonen und die Flächenwidmung BW eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten.

Laut Kaufvertrag befindet sich ein kleines Gartenhaus am Grundstück folgend ist davon auszugehen, dass die Aufschließungsabgabe als entrichtet gilt. Der Einheitssatz beträgt € 650,00.



Quelle: www.noel.gv.at

4.2.3.3. Vergleichspreis 3, 3034 Maria Anzbach, Heitzingerstraße

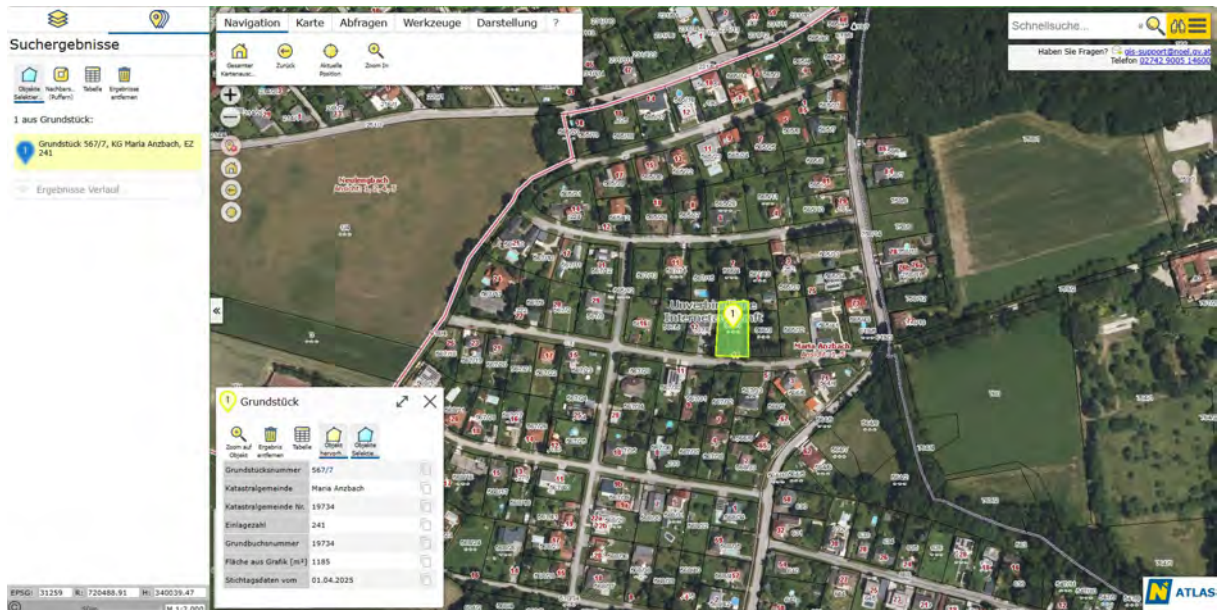


Quelle: www.noel.gv.at

Die Liegenschaft wurde mit TZ 2057/2023 zwischen Privaten transaktioniert. Laut Kaufvertrag und Information der Gemeinde ist die Flächenwidmung Bauland Wohngebiet eingeschränkt auf 3 Wohneinheiten. Teile der Grundstücke befinden sich in der gelben Zone der Gefahrenhinweiskarte geogene Naturgefahren. Festgehalten wird weiters, dass von der Käuferseite im Anlassfall eine Ergänzungsabgabe zu entrichten sein wird. Der Einheitswert für die Aufschließungsabgabe beträgt € 690,00.

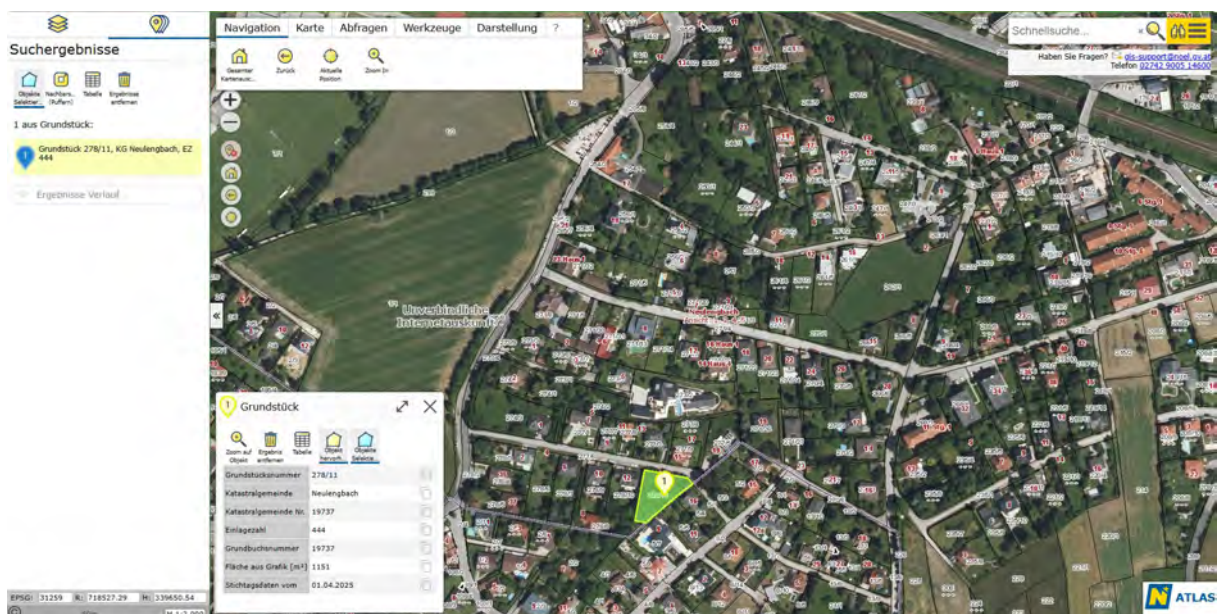
4.2.3.4. Vergleichspreis 4, 3034 Maria Anzbach, Jasmingasse

Die Liegenschaft wurde mit TZ 1757/2024 zwischen Privaten gehandelt. Sie ist laut digitalem NÖ Atlas als Bauland Wohngebiet, eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten gewidmet. Sie ist laut Kaufvertrag unbebaut, d. h. es ist davon auszugehen, dass die Aufschließungsabgabe noch nicht entrichtet ist.



Quelle: www.noegv.at

4.2.3.5. Vergleichspreis 5, 3040 Neulengbach, Mozartstraße



Quelle: www.noegv.at

Die Liegenschaft wurde mit TZ 2193/2025 zwischen Privaten transaktioniert. Gemäß Einsichtnahme in den digitalen NÖ Atlas ist die Flächenwidmung Bauland Wohngebiet eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten. Das Grundstück ist unbebaut. Es ist daher davon auszugehen, dass die Aufschließungsabgabe noch nicht entrichtet ist.

4.2.4. Ermittlung des Bodenwertes

Die Bewertung erfolgt, wie unter Punkt 4. beschrieben im Vergleichswertverfahren. Unterschiedliche Eigenschaften wie z. B. die Lage, der Aufschließungszustand, die Widmung und baurechtliche Ausnutzung etc. sind zu harmonisieren und um die unterschiedlichen Kaufpreiszeitpunkte auf den Bewertungsstichtag zu valorisieren.

Vergleichsdaten									
Anzahl	Nr.	Anschrift	KG	Gst	TZ	KV-Datum	Fläche	Kaufpreis	Preis je m²
1	1	3034 Maria Anzbach, Götzwiesen	19715	5 (+1/5tel 162/6)	1827/2022	07.06.2022	1698,00	€ 405 000,00	€ 238,52
2	2	3040 Neulengbach, Marktfeldstraße	19737	51/3	1500/2023	15.05.2023	1531,00	€ 360 000,00	€ 235,14
3	3	3034 Maria Anzbach, Heitzingerstraße	19734	.272, 708	2057/2023	21.07.2023	1134,00	€ 273 000,00	€ 240,74
4	4	3034 Maria Anzbach, Jasmingasse	19734	567/7	1757/2024	06.08.2024	1185,00	€ 310 500,00	€ 262,03
5	5	3040 Neulengbach, Mozartstraße	19737	278/11	2534/2024	29.10.2024	1150,00	€ 280 000,00	€ 243,48
		Durchschnittswerte							€ 243,98

Die zu bewertende Grundstücke liegen in Einzellage direkt neben einer Landesstraße abseits von öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Vergleichsgrundstücke sind in einer meist zentrumsnahen Siedlungslage. Sie sind wie folgt zu harmonisieren bzw. anzupassen.

Vergleichsdaten		Harmonisierungen				Bewertungsstichtag 09.10.2025		Ausreißertest	
Nr.	Preis je m²	Lage	Lage	bauliche Ausnutzbarkeit	BB	Aufschließung	Diff in Monaten	Summe	Preis harm.
1	€ 238,52	sehr gut	-30,00%	BA/höhere Bebaubarkeit	-15,00%	0,00%	40	20,00%	-25,00%
2	€ 235,14	sehr gut	-30,00%	BW 2WE, 30 o.k.7	0,00%	-9,00%	28	14,00%	-25,00%
3	€ 240,74	sehr gut	-30,00%	BW 3WE	0,00%	-9,00%	26	13,00%	-26,00%
4	€ 262,03	sehr gut	-30,00%	BW 2WE	0,00%	0,00%	14	7,00%	-23,00%
5	€ 243,48	sehr gut	-30,00%	BW 2WE	0,00%	0,00%	11	5,50%	-24,50%
	€ 243,98								€ 183,80

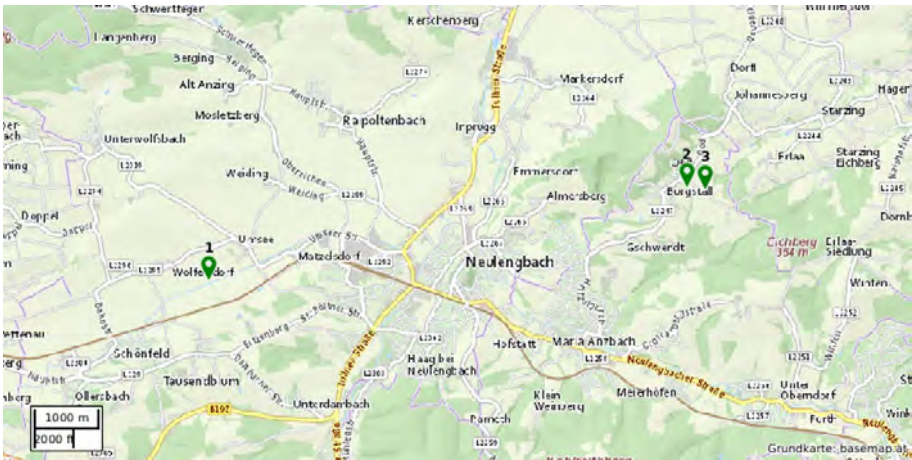
Anz.	y	(y - Øy)²	Preis korrigiert
1	178,89	24,09	€ 178,89
2	176,36	55,35	€ 176,36
3	178,15	31,89	€ 178,15
4	203,76	922,72	Ausreißer
5	183,83	0,00	€ 183,83
			€ 179,30

Die so vergleichbar gemachten Preise wurden mit Hilfe der einfachen Standardabweichung auf Ausreißer geprüft. Der Vergleichspreis 4 war auszuschneiden.

Øy =	183,80		
Standardabw.:	10,42		
Øy +	1,00	= s = obere Grenze	
Øy -	1,00	= s = untere Grenze	
		obere Grenze	194,21
		untere Grenze	173,38

Der Bodenwert für das bebaute Grundstück 102/5 beträgt je m² beträgt € 179,30.

Das Grundstück Nr. 102/6 ist unbebaut. Es befindet sich dort ein Pool und ein Teil der Terrasse die dem Gebäude vorgelagert ist sowie ein alter Gewölbekeller. Es ist als Grünland gewidmet und kann folgend nicht bebaut werden. Es wird derzeit als Grünfläche genutzt. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Einheit ist diese Fläche als „höherwertiges Grünland“⁸ zu bezeichnen welches in der Fachliteratur mit einem Wert bis zum siebenfachen Grünlandpreis pubiziert wird⁹. Folgend wurden Grünlandpreise kleinerer Flächen in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben.



⁸ Vgl. Bewertung von höherwertigem Grünland Hubert Hattinger/Gerald Schlager in immoaktuell 1/25, Seite 22-25
⁹ Vgl. Vortragsunterlagen Ing. Mag. Martin Reiter, „Brandlhof Seminar“ 26.4.2025

Nr.	Adresse	Datum	m ² -Preis	Kaufpreis
1	3040 Neulengbach	23.06.2021	€ 5,00	€ 13.185,00
2	3034 Maria Anzbach	21.04.2023	€ 5,36	€ 45.000,00
3	3034 Groß Raßberg	08.09.2023	€ 5,01	€ 16.125,75

Ø m²-Preis der gewählten Kaufvertragsdetails: € 5,12

Der so abgeleitete 7fache Wert für das Grundstück 102/6 beträgt € 35,84 je m².

4.2.5. Ermittlung des Bodenwertes

3034 Maria Anzbach, Pamethstraße 8					
EZ	Grundstücks Nr.	Gst. Fl.		Bodenwert	
231	102/5	1 192,00 m ²		€ 179,3/m ²	€ 213 730,51
879	102/6	1 266,00 m ²		€ 35,84/m ²	€ 45 373,44
Bodenwert gesamt		2 458,00 m²		€ 105,- /m²	€ 259 103,95

Plausibilisierung:

Mit TZ 924/2023 wurde zwischen Privaten in der Katastralgemeinde Unteroberrndorf ein unbebautes Grundstück direkt an der Straße gehandelt. Laut Kaufvertrag hat das Grundstück eine Fläche von 3.873 m² welches sich auf die Widmungen Bauland Agrargebiet mit 1.528 m² (35 % verbaubar, offene oder gekoppelte Bauweise, Bauklasse I oder II), Grünland – Land- und Forstwirtschaft mit 2.170 m² und ca. 175 m² Verkehrsfläche verteilt. Der durchschnittliche Kaufpreis je m² beträgt. Der oben ermittelte Bodenwert kann ohne Korrektur als Verkehrswert angesetzt werden.

5. Sachwertverfahren

Der Verfahrensablauf des Sachwertverfahrens wird in den §§ 6 und 10 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes dargestellt.

Sachwertverfahren

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

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

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

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

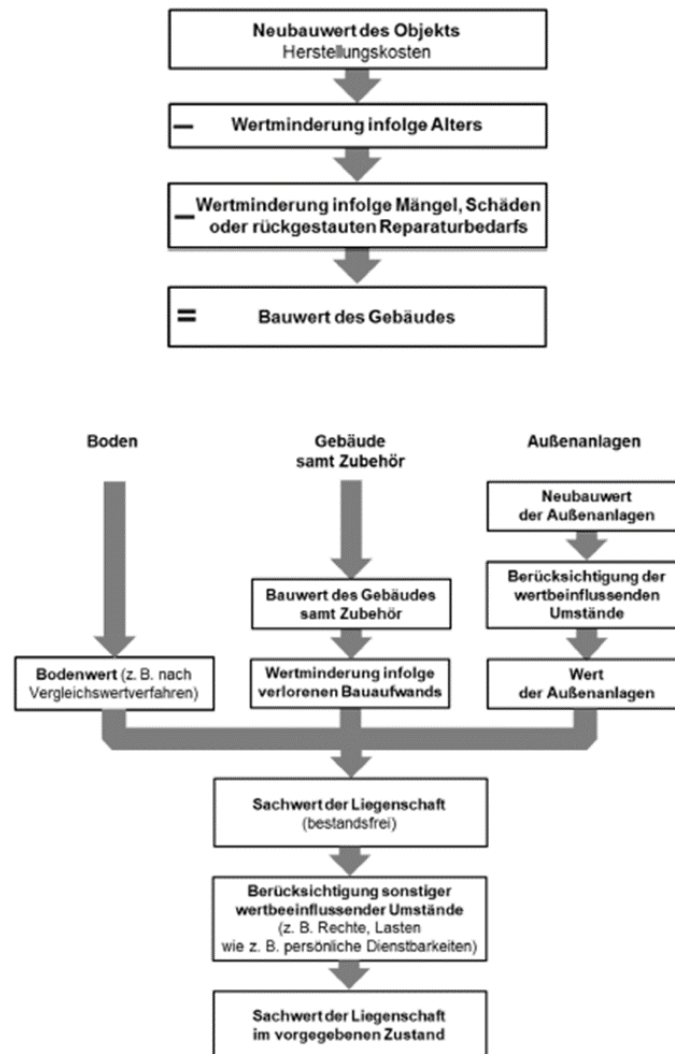
§ 10.

(3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrundegelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluß von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.

Das Sachwertverfahren kommt in der Regel bei der Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie z. B. bei Verwaltungs- und Repräsentationsgebäuden, Schulen, Kindergärten etc., eigengenutzten Gewerbe- und Fabrikobjekten u. a. zur Anwendung,

sofern ein fiktiver Ansatz eines Rohertrages im Rahmen des Ertragswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichsmieten oder –pachten nicht möglich ist.

5.1. Verfahrensablauf Sachwertverfahren



5.2. Sachwert der Liegenschaft

5.2.1. Herstellkosten

Zur Ermittlung der Neuherstellkosten werden die aus den erhobenen Planunterlagen ermittelten Nutzflächen herangezogen. Unter Bezug auf die Beschreibung der Bauweise, sowie der Art der Nutzung und unter Berücksichtigung der Ausstattung ist aufgrund der Eigennutzung von Neuherstellungskosten inklusive der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart¹⁰ auszugehen. In den Wertansätzen sind sämtliche im Befund beschriebenen Einbauten, soweit diese üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind, berücksichtigt. Die Ableitung erfolgt auf Basis der Richtwerte von Baukosten¹¹ unter Berücksichtigung der Ausstattung je Geschossebene auf Basis der Gebietsfaktoren. Für die Terrassen werden jeweils 15 % dieses Wertes als angemessen angesetzt.

¹⁰ vgl. Ö-Norm B 1802

¹¹ Zeitschrift der Sachverständige 03/24

Ermittlung der Neuherstellungskosten

Ermittlung der Herstellungskosten gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Zeitschrift "Heft Sachverständige" (03/2024)

Gebäudedaten	
Bewertungssichttag	09.10.2025
Bundesland	Niederösterreich
Region	Land
Berechnungsbasis	Wohn-Nutzfläche
Preisbasis	inklusive UST

Gebäudeteil	KG	EG	OG	DG
Ausstattungsqualität	Normal	Gehoben	Gehoben	Gehoben
Basiswert inkl. 20% UST für das Jahr 2024 für Niederösterreich - Region Land	2 900,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Preisbasis	inklusive UST	inklusive UST	inklusive UST	inklusive UST
Basiswert inklusive UST für Niederösterreich - Region Land	2 900,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Angepasster Basiswert	2 900,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Gebietsfaktor für Niederösterreich - Region Land	80 %	80 %	80 %	80 %
Angepasster Gebietsfaktor	80 %	80 %	80 %	80 %
Basiswert für Niederösterreich - Region Land	2 320,00	2 880,00	2 880,00	2 880,00
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 1. Quartal 2024	135,60	135,60	135,60	135,60
Baupreisindex Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt 1. Quartal 2025	135,50	135,50	135,50	135,50
Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	2 318,29	2 877,88	2 877,88	2 877,88
Angepasster Basiswert mit aktualisiertem Baupreisindex	2 318,29	2 877,88	2 877,88	2 877,88
Anpassungsfaktor wegen Nutzungsart: Standard 100 %, Keller 40-70%, (Tief-) Garage 25-50%, Balkon ca. 25 %, Terasse ca. 10 %	40 %	100 %	100 %	85 %
Angepasster Basiswert	927,32	2 877,88	2 877,88	2 446,19
Anpassung überdurchschnittliche Raumhöhe (z.B. Altbauten) 5-15 %	-10 %	0 %	0 %	0 %
Anpassung wegen Größe: Großprojekte abzgl. ca. 10%, kleinere individuell gestaltete Bauwerke wie z. B. Ein- / Zweifamilienhäuser - zuzgl. bis zu 30%	0 %	0 %	0 %	0 %
Anpassungen insgesamt	-10 %	0 %	0 %	0 %
Vorläufiger Basiswert	834,58	2 877,88	2 877,88	2 446,19
Korrekturfaktor (sonstige Aufschließung, Erschwerisse, Außenanlagen, etc.)	1,00	1,00	1,00	1,00
Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche	834,58	2 877,88	2 877,88	2 446,19
Ergebnis Wert je m² Wohn-Nutzfläche gerundet	830,00	2 880,00	2 880,00	2 450,00

5.2.2. Nutzungsdauer

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist die, normalerweise, zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung. Laut Nutzungsdauerkatalog¹² beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser in Massivbauweise abhängig von der Bauqualität bis zu 80 Jahren.

Die ersten Baumaßnahmen waren nach dem Jahr 1901. In der Folge gab es immer wieder bauliche Veränderungen, insbesondere Vergrößerungen. Nach den Baubewilligung aus dem Jahr 1956 wurde das Gebäude als Fremdenpension genutzt. Nach Baubewilligung im Jahr 1973 wurde das damals touristisch genutzte Gebäude wieder erweitert. Laut den vorliegenden Einreichplänen aus dem Jahr 2015 war das Dachgeschoß jedenfalls teilausgebaut. In den Jahren 2015 bis 2017 hat man westlich einen eingeschossigen Zubau, nördlich einen Liftturm und südöstlich einen Aufbau geschaffen sowie das gesamte Gebäude entkernt und vollständig revitalisiert.

Die so neugeschaffene Fläche beträgt etwa 1/5tel der derzeit gesamten Fläche. Durch die große Modernisierung¹³ hat sich die bestehende Bausubstanz verjüngt. Es wird davon ausgegangen, dass die Fertigstellung des Bauvorhabens aus dem Jahr 1973 zumindest im Jahr 1985 abgeschlossen wurde. Das fiktive Baualter der 4/5tel beträgt somit 40 Jahre bzw. die Restnutzungsdauer ebenfalls 40 Jahre. Aufgrund des hohen Modernisierungsgrades verlängert sich die Restnutzungsdauer zweifelsfrei auf 50 Jahre. Die neugeschaffenen Flächen haben ein Baualter von etwa 10 Jahren und

¹² Vgl. Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, SV Prof. Baurat h.c. BM Dipl. Ing. Franz Josef Seiser, FRICS CRSV

¹³ Vgl. Der Sachverständige Heft 1/2010, Bmst. Ing. Grück, Bewertung alter Bauobjekte

folgende eine rechnerische Restnutzungsdauer von rund 70 Jahren. Bei Anwendung der Gewichtung alter zu neuer Nutzflächen errechnet sich eine Restnutzungsdauer von 54 Jahre, nach sachverständigem Ermessen gerundet von 55 Jahren.

Die Restnutzungsdauer ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die angibt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

5.2.3. Wertminderung in Folge Alters sowie Bau- und Erhaltungszustand

Dem Liegenschaftsbewertungsgesetz folgend sind von den Herstellkosten die technische (Alterswertminderung und Wertminderung aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes sowie Baumängeln) und die wirtschaftliche Wertminderung wie z. B. sonstige Wert beeinflussende Umstände abzuziehen.

Die Alterswertminderung wird unter Anwendung der Formel für lineare Abschreibung berechnet.

$$W = \frac{A}{D} \cdot x \cdot 100$$

W = Wertminderung in Prozent; A = Alter des Gebäudes; D = Übliche Gesamtnutzungsdauer

Im Anschluss an die Alterswertminderung ist auch der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zu berücksichtigen.

Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck¹⁴, der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuerstellungskosten vornimmt.

Zustandsnote	Wertminderung in %	Bezeichnung
1,00	0,00	neuwertig, mängelfrei
2,00	2,49	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3,00	18,17	(deutlich) reparatur- (instandsetzungs-) bedürftig
4,00	52,49	umfangreiche Instandhaltungen bzw. -setzungen erforderlich
5,00	100,00	abbruchreif, wertlos

Zwischenwerte können anhand nachstehender Formel errechnet werden.

$$\begin{aligned} \text{Zustandswertminderung } ZWM &= (H - \sin H) / \pi; \quad [\text{für } H = (ZN - 1) \cdot \pi/4] \\ \rightarrow ZWM &= \frac{(ZN - 1) \cdot \frac{\pi}{4} - \sin \left[(ZN - 1) \cdot \frac{\pi}{4} \right]}{\pi} \\ (ZN &= \text{Zustandsnote}) \end{aligned}$$

Im Hinblick auf den beschriebenen Bau- und Erhaltungszustand wird die Zustandsnote nach sachverständigem Ermessen mit 2, normal erhalten – es fallen nur übliche Erhaltungsarbeiten an, eingeschätzt.

¹⁴ Vgl. Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, S. 312 ff

5.2.4. Schadensbeseitigungskosten

Kosten einer sofort notwendigen Schadensbeseitigung sind vom, um die Alterswertminderung gekürzten, Herstellungswert vorzunehmen.

Wie unter Punkt B 4.2.4. angeführt werden die Kosten für die dichte Wiederherstellung der Terrassen einschließen Malerarbeiten im Erdgeschoß mit rund € 30.000,00 als angemessen angesetzt.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt und vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt.

5.2.5. Fertigstellungsarbeiten

Wie unter Punkt B 4.2.5. angeführt werden für die Fertigstellungsarbeiten folgende Abschläge eingepreist.

- Spenglerarbeiten
1 % der Neuherstellungskosten¹⁵.
- Fertigstellen der Fassade und Malerarbeiten an der gesamten Fassade etc.
2 % der Neuherstellungskosten
- Einbau einer Türe im Heizraum
pauschal € 3.000,00

5.2.6. Verlorener Bauaufwand/besondere Wert beeinflussende Umstände

Als verlorener Bauaufwand ist jener Teil der Baukosten zu verstehen, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude nicht voll den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder eine aufwändige Extraausführung, entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist. Die wirtschaftliche Wertminderung ist vom Bauwert in Abzug zu bringen.

Wie unter Punkt B 4.2.6 ausgeführt ist ein Abschlag in Höhe von 10 % für die individuelle Gestaltung und weitere 5 % für die Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der abgelaufenen Ausführungsfrist für das Bauvorhaben als angemessen zu berücksichtigen.

5.2.7. Wert der Außenanlagen

Der Wert der Außenanlagen beträgt nach Erfahrungssätzen üblicherweise

- 2-4 % bei einfachen Anlagen
- 5-7 % durchschnittlichen Anlagen und
- 8-12 % bei aufwändigen Anlagen

des Bauwertes.

Im konkreten sind hier insbesondere die Sichtschutzwand und die urbane Sonnenterasse anzuführen. Es handelt sich dabei zweifellos und eine gut gelungene aufwändige

¹⁵ Quelle: Liegenschaftsbewertung Kranewitter, 7. Auflage, Seite 371

Anlage. Aufgrund der fehlenden Einfriedung und den noch nicht passend zum Wohngebäude hergestellten Parkplatzflächen samt Zufahrt zur Garage wird nach sachverständigem Ermessen der untere Wert mit 8 % als angemessen angesetzt.

Das Schwimmbecken wird separat zum Ansatz gebracht. Im Zeitpunkt der Bewertung werden die Neuerrichtungskosten einschließlich Erdarbeiten und Technik auf rund € 100.000,00 geschätzt. Außenanlagen haben eine Nutzungsdauer bis zu 30 Jahren¹⁶. Dies gilt erfahrungsgemäß durchschnittlich auch für Schwimmbecken dieser Bauweise in Verbindung mit den technischen Einrichtungen. Die Restnutzungsdauer beträgt etwa 20 Jahre bzw. der Zeitwert rund € 67.000,00. Die Poollösung ist aufgrund der schmalen Breite und besonderen Länge nicht für alle Marktteilnehmer so gefällig. Im Sinne der sonstigen Wert beeinflussenden Faktoren werden allfällige Kaufinteressenten versuchen den Preis zu drücken. Es wird ein Zeitwert von rund € 50.000,00 als angemessen angesetzt.

5.2.8. Sachwert der ganzen Liegenschaften

Sachwert der Liegenschaft			
Keller	118,06 m ²	€ 830,00 /m ²	€ 97 989,80
Erdgeschoss	243,05 m ²	€ 2 880,00 /m ²	€ 699 984,00
Vorbau/Windfang, Terrasse		€ 288,00 /m ²	€ 0,00
Garage rechts		€ 1 152,00 /m ²	€ 0,00
überdachter Stellplatz		€ 576,00 /m ²	€ 0,00
Obergeschoss	119,10 m ²	€ 2 880,00 /m ²	€ 343 008,00
Terrassen	82,63 m ²	€ 432,00 /m ²	€ 35 696,16
Dachgeschoss	121,33 m ²	€ 2 450,00 /m ²	€ 297 258,50
Terrasse	40,17 m ²	€ 432,00 /m ²	€ 17 353,44
Herstellungswert Gebäude			€ 1 491 289,90
- Alterswertminderung	Linear	Rnd: 55 Jahr(e)	€ -466 028,00
= Zwischenwert			€ 1 025 261,90
- Zustandswertminderung (Heideck)	ZN 2,00	0,0249	€ -25 529,02
= Gebäudesachwert			€ 999 732,88
- Abschl. wg. bes. wertbeeinfl. Umstände			
individuelle und offene Gestaltung des teils überdimensionierten Raumangebotes		-10,0%	€ -99 973,29
wegen Rechtsunsicherheiten hinsichtlich der abgelaufenen Ausführungsfrist		-5,00%	€ -49 986,64
- Baumängel und -schäden			
Abdichten der Terrasse/Malerarbeiten		€ -30 000,00	€ -30 000,00
- Fertigstellungsarbeiten			
Spenglerarbeiten		-1,0%	€ -14 912,90
Fassade/Malerarbeiten		-2,0%	€ -29 825,80
Einbau Türe zum Heizraum		€ -3 000,00	€ -47 738,70
Summe			
= Bauwert			€ 772 034,25

¹⁶ Vgl. Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, SV Prof. Baurat h.c. BM Dipl. Ing. Franz Josef Seiser, FRICS CRSV

= Bauwert		€ 772 034,25
+ Bodenwert		€ 259 103,95
+ Außenanlagen gerundet	Pauschal 8,00 % Bauwert Geb.	€ 61 760,00
+ Schwimmbecken	Pauschal	€ 50 000,00
= Sachwert		€ 1 142 898,20

5.2.9. Marktanpassung I

Bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es insbesondere notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu beurteilen und die Marktverhältnisse gegebenenfalls zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben außer Betracht zu bleiben.

Nachstehend ein kurzer Rückblick von Ereignissen, die die Nachfrage von Immobilien bzw. deren Finanzierbarkeit maßgeblich beeinflusst haben:

Am 11. März 2020 erklärte die Weltgesundheitsorganisation die Covid 19 Epidemie zur Pandemie. Mit 29. Juni 2023 endeten in Österreich nach über drei Jahren alle noch verbliebenen Corona-Maßnahmen. Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/COVID-19-Pandemie_in_%C3%96sterreich

Nach vielen Jahren der Niedrig- bzw. Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank ist ab 27. Juli 2022 der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft bis einschließlich 12. Juni 2024 auf 4,5 % angestiegen. Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaef-seit-1999/>

Die Finanzmarktaufsicht hat mit der „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen Verordnung (KIM-V), welche ab 1. August 2022 auf neu vereinbarte, private Wohnbaufinanzierungen verpflichtend anzuwenden ist, neue einschneidende Vergabestandards verordnet. Quelle: <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnmobilien-kim-vo/>

Die KIM-V ist mit 30.6.2025 ausgelaufen. Mit 26.6.2025 hat die österreichische Finanzmarktaufsicht ein Rundschreiben zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten veröffentlicht. Die wesentlichsten Kennzahlen Schuldendienstquote 40 % in Verbindung mit einer maximalen Kreditlaufzeit von 35 Jahren und eine Beleihungsquote von maximal 90 % sind geblieben. Quelle: file:///C:/Users/maier/Downloads/02_2025_FMA-Rundschreiben_zur_privaten_Wohnimmobilienfinanzierung_bf.pdf

Das Zinsniveau ist seit dem Höhepunkt am 12.6.2024 wieder rückläufig. Der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft beträgt seit 11.6.2025 2,15 %. In der Folge ist die Kreditnachfrage und Nachfrage nach leistbaren Immobilien wieder gestiegen.

Unter www.imabis.com werden im Bezirk St. Pölten-Land aktuell 12 Villen mit einer Vermarktungszeit von unter 100 Tagen und einem Angebotspreis von mindestens € 750.000,00 gelistet. Mehrere dieser Objekte sind in ähnlichen Preisklassen. Es sind weitere 20 Villen mit Vermarktungszeiten von mehr als 100 Tagen online.

Der Immobilienmarkt befindet sich aber noch nicht im Einklang zwischen Angebot und Nachfrage. Die aktuelle Marktsituation wird von einem Käufermarkt geprägt, d. h. es gibt eine große Auswahl an Immobilien aber am Markt nicht genügend Interessenten. Dieses Überangebot führt dazu, dass die Käufer in einer stärkeren Verhandlungsposition sind.

Aufgrund dieser Situation ist die Verkäuflichkeit¹⁷ eingeschränkt. Es wird ein Abschlag von 15 % als angemessen angesetzt.

6. Verkehrswert der ganzen Liegenschaft vor Bewertung von Rechten und Lasten

= Sachwert		€ 1 142 898,20
+/- Marktanpassung	-15%	€ -171 434,73
= Verkehrswert vor Bewertung von Rechten und Lasten		€ 971 463,47
= VKW vor Rechten und Lasten gerundet		€ 971 000,00

7. Rechte und Lasten

Die Bewertung von Rechten und Lasten ist in den §§ 3, 9 und 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 geregelt.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Allgemeine Erfordernisse des Gutachtens

§ 9.

(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muß angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.

Besondere Erfordernisse des Gutachtens

§ 10.

(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.

7.1. Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst. 102/6 für EZ 46 sowie Gst 77 78/1 81/1 81/3 83/1 83/2 83/10 93 95 und 162

Die unter Punkt B. 3.2.2. beschriebene Dienstbarkeit ist als wertneutral einzustufen.

¹⁷ Vgl. Der Wert von Immobilien, Seiser – Kainz, Seiten 673-679

8. Zwischenwert nach Bewertung von Rechten und Lasten

= VKW vor Rechten und Lasten gerundet	€ 971 000,00
+/- Rechte und Lasten	
Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens	wertneutral
= Zwischenwert	€ 971 000,00

9. Marktanpassung II

Da keine wertrelevanten Rechte und Lasten vorhanden sind ist auch eine weitere Marktanpassung nicht notwendig.

= Zwischenwert	€ 971 000,00
+/- Marktanpassung II	0% € 0,00
= Verkehrswert nach Bewertung von Rechten und Lasten	€ 971 000,00

10. Verkehrswert der Liegenschaft EZZ 231 und 879 je KG 19734 Maria Anzbach nach Bewertung von Rechten und Lasten

= Verkehrswert nach Bewertung von Rechten und Lasten	€ 971 000,00
--	--------------

11. Marktgängigkeit

Unter Heranziehung der im Befund und Gutachten beschriebenen Umstände ist mit einem eingeschränkten Interessentenkreis und folgend einer längeren Verwertungsdauer von 3-5 Jahren Abschlügen zu rechnen. Verkürzte Verwertungsdauern führen erfahrungsgemäß zu weiteren, auch erheblichen, Abschlügen. Dem stehen allenfalls die Ersparnis weiterer Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie eventuell Zinsaufwendungen bzw. Veranlagungszinsen gegenüber.

D. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** des

Wohngebäudes samt umliegenden Grundstücksflächen

3034 Maria Anzbach, Pamethstraße 8

B-LNr. 8, EZ 231 GB 19734 Maria Anzbach BG Neulengbach und
B-LNr. 6 und 8, EZ 879 GB 19734 Maria Anzbach BG Neulengbach

beträgt zum Bewertungsstichtag 9. Oktober 2025
als wirtschaftliche Einheit

exklusive Zubehör (Küchen) in Höhe von zusammen € 42.000,00
(in Worten: Euro zweiundvierzigtausend)

gerundet
€ 971.000,00

(in Worten: Euro neunhunderteinundsiebzigtausend)

- aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme –
- unter Annahme der Bestandfreiheit –
- der erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen -
- den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten sowie der Lage am Realitätenmarkt –
- OHNE Berücksichtigung außerbücherlicher dinglicher Lasten –
- unter Annahme sonstiger Lasten- und Geldlastenfreiheit –

Siegfried Maier, CIS ImmoZert, REV
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Eingetragen beim Landesgericht St. Pölten für die Fachgebiete 94.15, 94.17, 94.20, 94.23

St. Pölten, am 19.10.2025

E. VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Der fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der deutschen Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA 8. Auflage¹⁸ erstellt hat.

EUROPÄISCHER BEWERTUNGSSTANDARD 3

Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Gutachter selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise auszuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Gutachter nicht zum Schaden gereicht.

Der Gutachter muss über berufliche Fachkenntnisse, das für die Art und den Umfang der Bewertung geeignete Wissen, Sorgfalt und ethische Verhalten verfügen; und die nötige Kompetenz verfügen; außerdem hat er jegliche Faktoren, die eine Befangenheit bedeuten könnten, offen zu legen.

Das Gutachten liefert eine sachkundige und unabhängige Werteinschätzung, die auf einer anerkannten Wertgrundlage beruht.

1. Interessenskonflikt

Die Anforderungen an den Gutachter hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Gutachter den Klienten ersuchen, durch ihn betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Geschäftspartner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.

Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag aufrecht erhalten möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Wertzertifikaten oder Gutachten, die durch den Gutachter erstellt werden.

Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Gutachter die Annahme eines derartigen Auftrages trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

2. Unabhängigkeit des Sachverständigen

Zwar hat der Gutachter in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Gutachters (und – wo angebracht – seitens des Bewertungsunternehmens) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten. Die ausgewiesene Werteinschätzung muss diejenige des Gutachters und keiner anderen Partei sein, auch wenn eine Bewertungsfirma die Verantwortung übernehmen kann.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich, den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

Bestehen in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

¹⁸ Deutsche Übersetzung der Europäischen Bewertungsstandards, 8. Auflage, TEGoVA – Edlauer-Hubner-Muhr-Reinberg, Seite 57 ff

Der fertigende Sachverständige erklärt des Weiteren

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

F. LITERATURVERZEICHNIS

- Schulungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie
- Buch Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 6. überarbeitete Auflage, ISBN 978-3-214-03694-2
- Buch Liegenschaftsbewertung, Heimo Kranewitter, 7. überarbeitete Auflage, ISBN 978-3-214-03696-6
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006
Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, ISBN-10: 3-200-00690-0, ISBN-13: 978-3-200-00690-4
- Der Wert von Immobilien
Baurat h.c. Dipl. Ing. Franz Josef Seiser MRICS, Techn. Rat Ing. Franz Kainz (†)
1. Auflage 2011, ISBN 978-3-200-00688-1
- Praxishandbuch für Bauträger und Projektentwickler, 5. Auflage
Kallinger/Gartner/Stingl, ISBN 978-3-214080846
- Immobilienkennzahlen
Der Peter Wendlinger, 2012, ISBN 978-3-7143-0204-2
- Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage
Sven Bienert und Margret Funk, ISBN 978-3-902266-11-8
- Immobilienbewertung Österreich, 3. aktualisierte & erweiterte Auflage
ISBN 978-3-902266-25-5
- Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte & erweiterte Auflage
ISBN 978-3-902266-34-7
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. vollständig neu bearbeitete Auflage
2017, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beileihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Wolfgang Kleiber, ISBN 978-3-8462-0680-5
- MRG idF der WRN 2009
Dr. Wolfgang Dirnbacher (†), ISBN 978-3-902266-19-4
- MRG 2013 idF des ZVG 2013
Dr. Wolfgang Dirnbacher (†) u. a., ISBN 978-3-902266-23-1
- Erhaltung und Wartung im Mietrecht, WRN 2015
Kothbauer, ISBN 978-3-902266-27-9
- WEG idF der WRN 2009
Dr. Wolfgang Dirnbacher(†), ISBN 978-3-902266-21-7
- Energieausweis in der Praxis
Holzapfel, Steixner, Vonkilch, ISBN 978-3-902266-18-7
- Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht, Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl,
3. Auflage, ISBN 978-3-214-12063-4
- Der Mietzins
RA Dr. Erich René Karauscheck, Mag. Franz Strafella (†), ISBN 978-3-7073-1469-4
- Der Mietzins, 2. Auflage
RA Dr. Erich René Karauscheck, Mag. Georg Strafella, ISBN 978-3-7073-2330-6
- Mietzinsminderung
RA Dr. Eike Lindinger, ISBN 978-3-214-03651-5
- Immobilienmanagement Österreich 5. Auflage
Malloth, ISBN 978-3-902266-24-8

- Der Rustler 5 Immobilienmanagement
Rustler Gruppe GmbH, ISBN 978-3-200-01523-4
- BauR NÖ, Niederösterreichisches Baurecht Kommentar, 10. Auflage, Stand 1.10.2017, Pallitsch, Pallitsch, Kleewein
- Europäische Bewertungsstandards, Gross- Hubner – Muhr - Reinberg, 7. Auflage
- Europäische Bewertungsstandards, Edlauer – Hubner – Muhr – Reinberg, 8. Auflage, ISBN 978-3-200-04793-8
- Normensammlung Immobilienbewertung, 1. Auflage 2019 der Austrian Standard Plus GmbH
- Zeitschriften „Der Sachverständige“, „Österreichische Immobilienzeitung“, „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, „ÖVI-News“, „Immolex“, „ImmoAktuell“
- Immobilienpreisspiegel 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 und 2025
- Marktberichte von EHL und Otto Immobilien

G. BEILAGEN

- Grundbuchsauszüge
- Kaufvertrag zu TZ 408/1974
- Auszug aus dem Grundstückeverzeichnis
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungsplan samt Bebauungsvorschriften
- Abgabenbescheide, Kontoblätter
- Schriftverkehr mit der Baubehörde
- Unterlagen aus der Bauakte, einschließlich Energieausweis