

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

3 E 400/26p

Bezirksgericht Bruck an der Leitha
Wiener Gasse 3
2460 Bruck an der Leitha

Mit dem Beschluss des Bezirksgerichtes Bruck an der Leitha vom 25.02.2026 wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache

Betreibende Partei: Volksbank Wien AG
Dietrichgasse 25
1030 Wien

vertreten durch: Urbanek Lind Schmied Rechtsanwälte OG
Domgasse 2
3100 St. Pölten

1. Verpflichtete Partei: Markus Hartmann
geb. 11.11.1984
Untere Marktsiedlung 16
2454 Trautmannsdorf an der Leitha

2. Verpflichtete Partei: Claudia Hartmann
geb. 07.03.1980
Untere Marktsiedlung 16
2454 Trautmannsdorf an der Leitha

Wegen: € 2.765.034,20 samt Anhang (Zwangsversteigerung Liegenschaft)
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 763, Grundbuch 05021 Trautmannsdorf, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 861/7, mit der Adresse 2454 Trautmannsdorf an der Leitha, Untere Marktsiedlung 16/17.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über den Auftrag vom 25.02.2026 des Bezirksgerichtes Bruck an der Leitha erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswerts der:

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 763, Grundbuch 05021 Trautmannsdorf**, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 861/7, mit der Adresse 2454 Trautmannsdorf an der Leitha, Untere Marktsiedlung 16/17.

1.3. Schätzungsstichtage:

ist der 10.04.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 763, GB 05021 Trautmannsdorf** am 10.04.2026 unter Anwesenheit von:

1. Frau Claudia Hartmann, 2. Verpflichtete Partei
2. Herr Markus Hartmann, 1. Verpflichtete Partei
3. Herrn Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herrn Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 11.03.2026

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha

1.5.5. Kontoblatt der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha vom 30.06.2026

1.5.6. Fotos

Bestandsverhältnis

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Claudia Hartmann (2.Verpflichtete Partei) und Herrn Markus Hartmann (1.Verpflichtete Partei) das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Rückstände

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha vom 30.06.2026 ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha vom 30.06.2026

Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha
Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf/L.

UID: ATU16217403

Homepage: www.trautmannsdorf.at
E-Mail: buchhaltung@trautmannsdorf.at
Telefon: 02169/2246-16
Fax: 02169/2246-13

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2026

Person: 108088, Hartmann Markus, Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Objekt: 1, EZ 763 Grundbesitz, Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha

Obj.	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1	SA/98	02.02.2026	16.02.2026	HBA 1. Quartal + Hundeabg. 2026	608,98				
1	RS/1008	20.02.2026	16.02.2026			608,98			
				Summe Monat 02/2026	608,98	608,98			
1	SA/1667	27.04.2026	15.05.2026	HBA 2. Quartal	608,98				
				Summe Monat 04/2026	608,98				
1	RS/2621	26.05.2026	15.05.2026			608,98			
				Summe Monat 05/2026		608,98			
Gesamt Konto	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen				



Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha
Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf/L.

UID: ATU16217403

Homepage: www.trautmannsdorf.at
E-Mail: buchhaltung@trautmannsdorf.at
Telefon: 02169/2246-16
Fax: 02169/2246-13

Kontoblatt Kunde

Person: 108088, Hartmann Markus, Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Objekt: 4, Hundemeldung, Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha

Jahr: 2026

Obj.	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
4	SA/98	02.02.2026	16.02.2026	HBA 1. Quartal + Hundeabg 2026	35,00	35,00			
4	RS/1008	20.02.2026	16.02.2026			35,00			
Summe Monat 02/2026					35,00	35,00			
Gesamt Konto					Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
					35,00	35,00			



Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha
Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf/Leitha

UID: ATU16217403

Homepage: www.trautmannsdorf.at
E-Mail: buchhaltung@trautmannsdorf.at
Telefon: 02169/2246-16
Fax: 02169/2246-13

Kontoblatt Kunde

Person: 108088, Hartmann Markus, Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Objekt: 5, Garten, Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha

Jahr: 2026

Obj.	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
5	SA/98	02.02.2026	16.02.2026	HBA 1. Quartal + Hundesabg 2026	121,25				
5	RS/1008	20.02.2026	16.02.2026			121,25			
				Summe Monat 02/2026	121,25	121,25			
5	SA/1967	27.04.2026	15.05.2026	HBA 2. Quartal	121,25				
				Summe Monat 04/2026	121,25				
5	RS/2621	26.05.2026	15.05.2026			121,25			
				Summe Monat 05/2026		121,25			
Gesamt Konto					Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
					242,50	242,50			



Mantelgemeinde Trautmannsdorf/Leitha
Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf/L.

UID: ATU16217403

Homepage: www.trautmannsdorf.at
E-Mail: buchhaltung@trautmannsdorf.at
Telefon: 02169/2246-16
Fax: 02169/2246-13

Kontoblatt Kunde

Person: 108088, Hartmann Markus, Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Objekt: 6, Fakturierung, Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha

Jahr: 2026

Obj.	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
6	SA/0	01.01.2026	29.08.2025	KU 108088 Kanaleinmündung	11.456,02				
				Summe Monat 01/2026	11.456,02				
6	RS/621	02.02.2026	29.08.2025			11.456,02			
				Summe Monat 02/2026		11.456,02			
Gesamt Konto					Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
					Anfangsstand	11.456,02			
						11.456,02			



Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha
Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf/Leitha

UID: ATU16217403

Homepage: www.trautmannsdorf.at
E-Mail: buchhaltung@trautmannsdorf.at
Telefon: 02169/2246-16
Fax: 02169/2246-13

Kontoblatt Kunde

Person: 108088, Hartmann Markus, Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha

Jahr: 2026

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B		201,56	201,56		201,56	201,56				
5	Kanalbenützungsgeb.SW		777,24	706,58	70,66	777,24	706,58	70,66			
9	Hundeabgabe		35,00	35,00		35,00	35,00				
33	Kanalenn.Abg. Tdfl.	11.456,02				11.456,02	10.414,56	1.041,46			
104	Wasserbezugsgebühr Tdfl.		372,74	338,84	33,90	372,74	338,84	33,90			
114	Bereitstellungsgebühr Tdfl.		108,92	99,00	9,92	108,92	99,00	9,92			
Summe		11.456,02	1.495,46	1.380,98	114,48	12.951,48	11.795,54	1.155,94			

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 4 / 8

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 763, Grundbuch 05021 Trautmannsdorf**, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 861/7, mit der Adresse 2454 Trautmannsdorf an der Leitha, Untere Marktsiedlung 16/17.

Grundbuchauszug vom 11.03.2026

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 05021 Trautmannsdorf				EINLAGEZAHL 763	
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha					

Letzte TZ 193/2026					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
861/7	G GST-Fläche	*	1347		
	Bauf.(10)		424		
	Gärten(10)		923	Untere Marktsiedlung 17	
				Untere Marktsiedlung 16	
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
2	a	1488/1980 21649/2012 134/2014 669/2014 1922/2014	Sicherheitszone		
		Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 861/7			
	b	798/2014	Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 719		
4	a	1922/2014 BEV 595/2014/32 §12 VermG	Änderung hins Gst 861/7		
5	a	1924/2014 Aufschließungsabgabe	EUR 20.721,08 hins Gst 861/7 entrichtet		
***** B *****					
1	ANTEIL: 1/2				
	Markus Hartmann				
	GEB:	1984-11-11	ADR:	Untere Marktsiedlung 16, Trautmannsdorf	2454
	a	798/2014 Kaufvertrag	2013-12-09	Eigentumsrecht	
	c	1217/2024	Belastungs- und Veräußerungsverbot		
2	ANTEIL: 1/2				
	Claudia Hartmann				
	GEB:	1980-03-07	ADR:	Untere Marktsiedlung 16, Trautmannsdorf	2454
	a	798/2014 Kaufvertrag	2013-12-09	Eigentumsrecht	
	c	1217/2024	Belastungs- und Veräußerungsverbot		
***** C *****					
1	a	798/2014 Pfandurkunde	2013-12-19		
		PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 120.000,--	
		für Volksbank Laa eGen (FN 53346a)			
	b	gelöscht			
2	a	798/2014			
		WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt VI Kaufvertrag	2013-12-09	für	
		Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha			
		IM RANG NACH LNR 1			
4	a	3137/2014 Pfandurkunde	2014-09-11		
		PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 330.000,--	
		für Volksbank Laa eGen (FN 53346a)			
	b	gelöscht			
5	a	2527/2019 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt - 4783/2019)			
		Pfandurkunde	2019-08-08		
		PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 850.000,--	
		für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)			

Seite 1 von 2

d 193/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.765.034,20 samt 10,5 % Z
 pa aus EUR 1.320.626,86 seit 2024-07-01 bei
 vierteljährlicher Kapitalisierung, 10,5 % Z pa aus EUR
 1.444.407,34 seit 2024-07-01 bei vierteljährlicher
 Kapitalisierung, Kosten EUR 12.296,22 für VOLKSBANK WIEN AG
 (FN 211524s) (3 E 400/26p)

6 auf Anteil B-LNR 1
 a 1217/2024
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Zweitens
 Vereinbarung Einräumung Belastungs- und Veräußerungsverbot
 2024-04-19 für Claudia Hartmann geb 1980-03-07

7 auf Anteil B-LNR 2
 a 1217/2024
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Zweitens
 Vereinbarung Einräumung Belastungs- und Veräußerungsverbot
 2024-04-19 für Markus Hartmann geb 1984-11-11

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

Grundbuch

11.03.2026 12:40:50

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

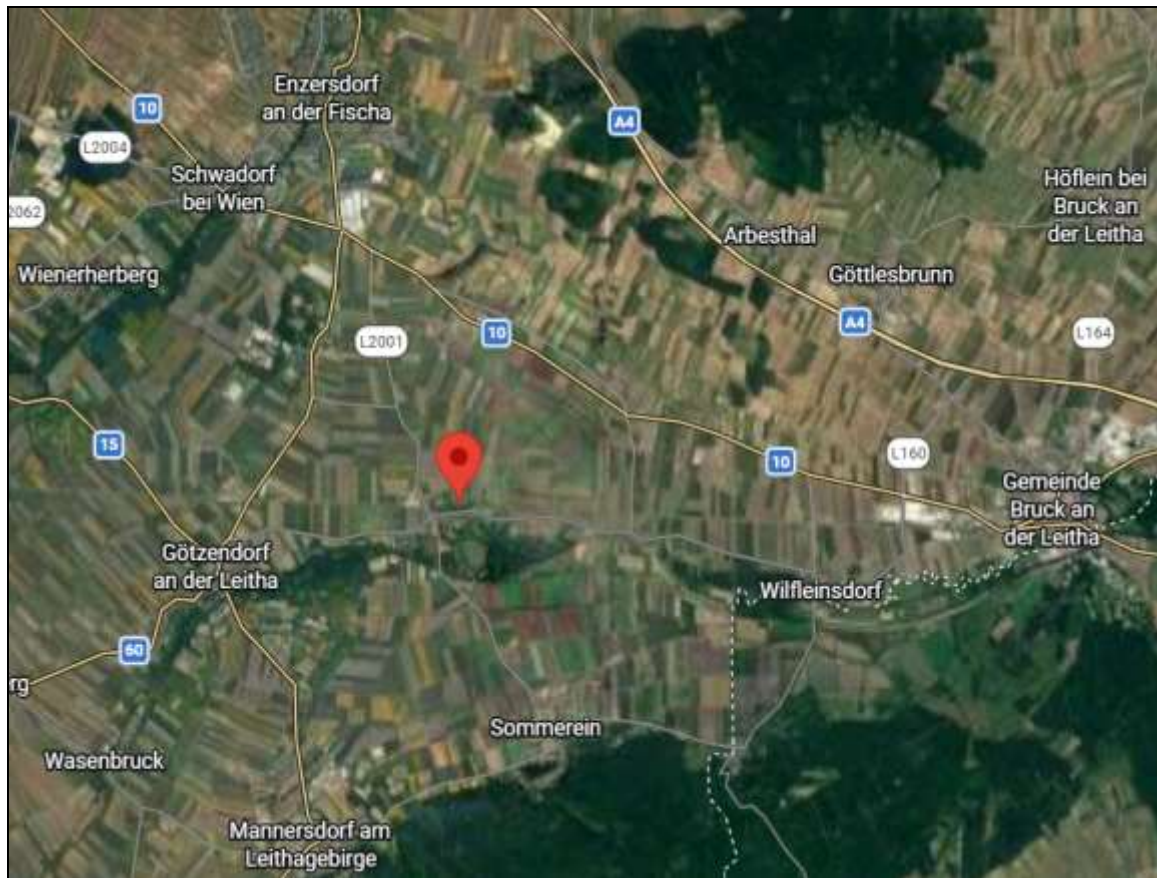


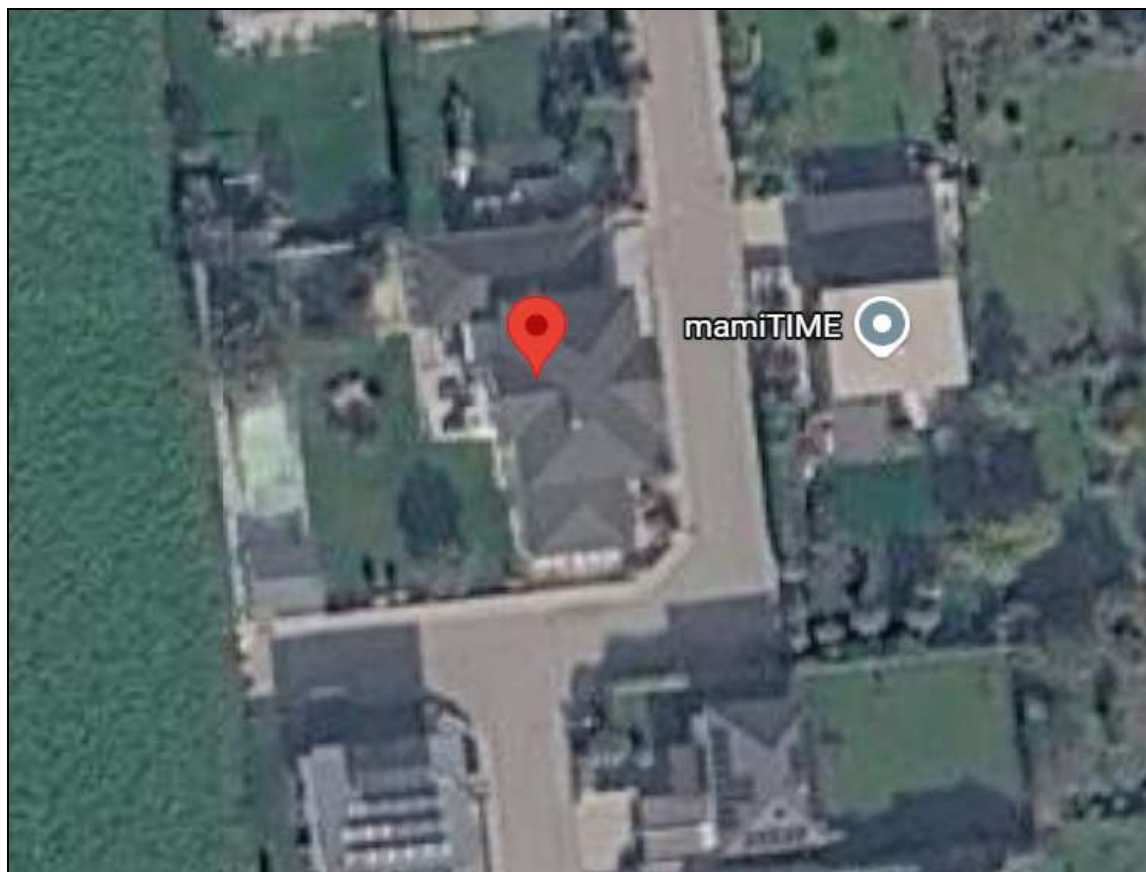
Abbildung 4:



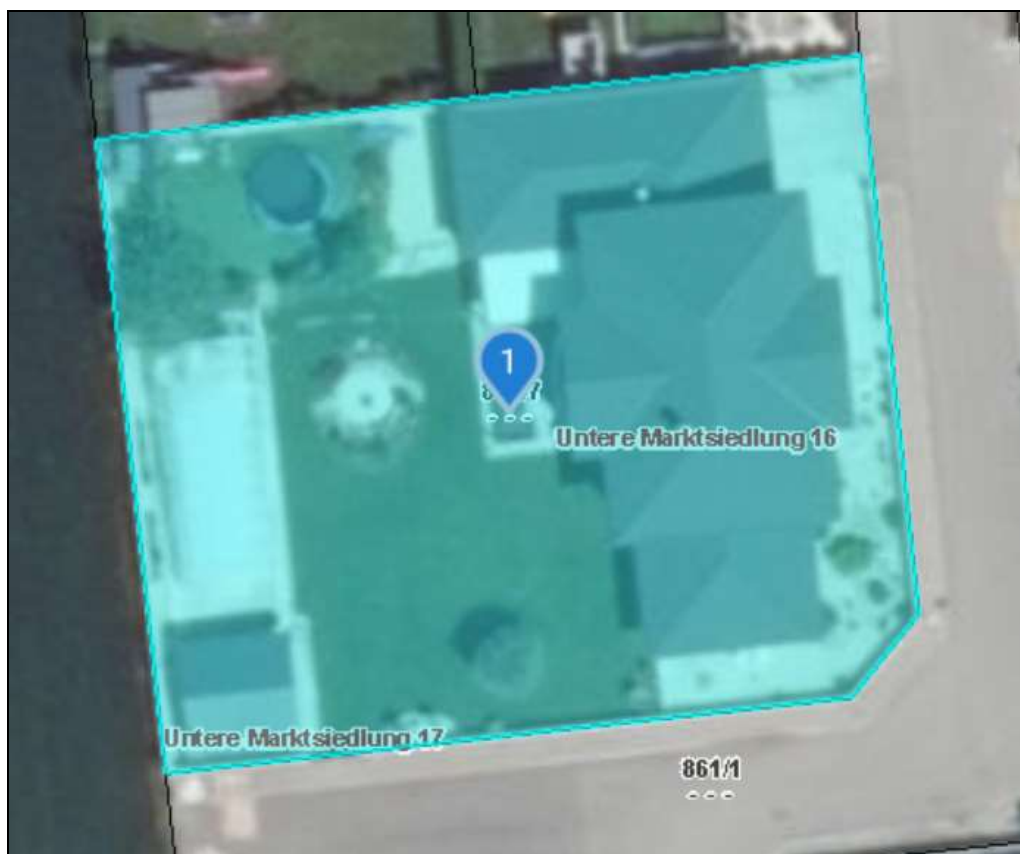
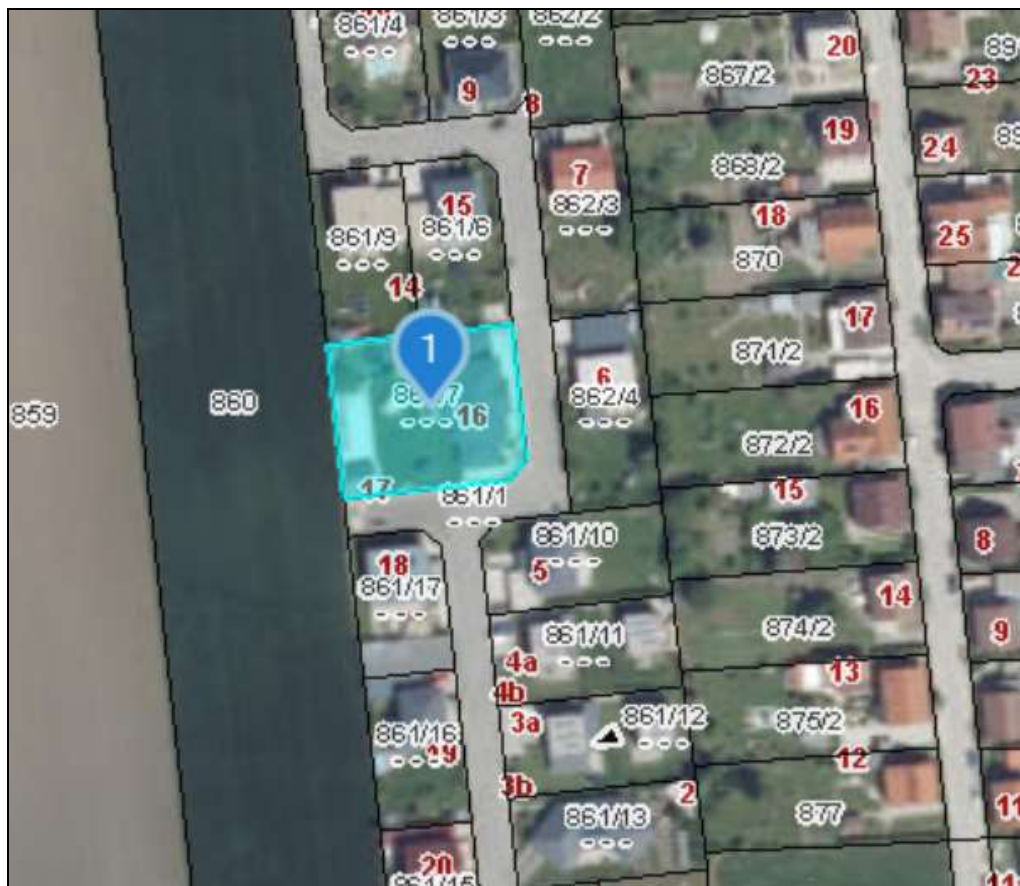
Abbildung 5:



Abbildung 6:

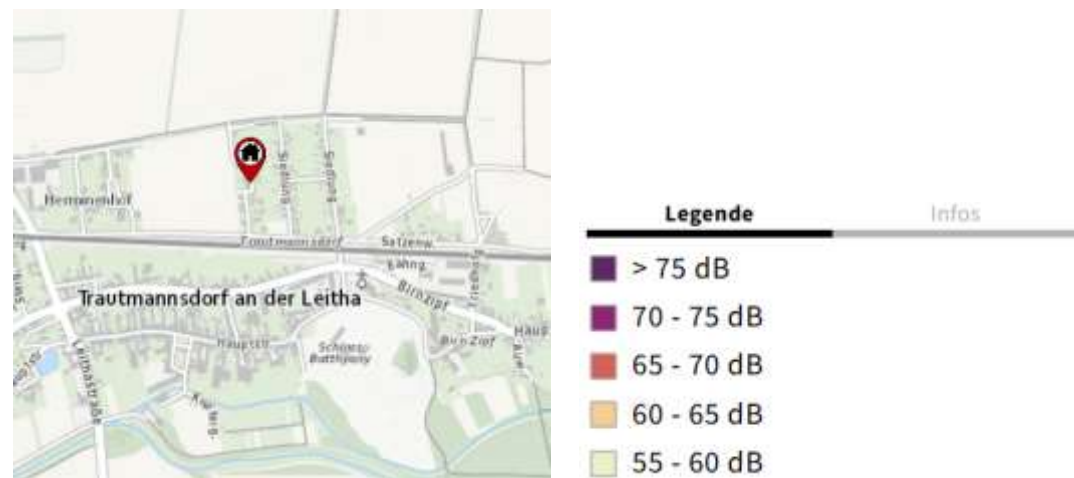


Abbildungen 7 – GST – Nr. 861/7

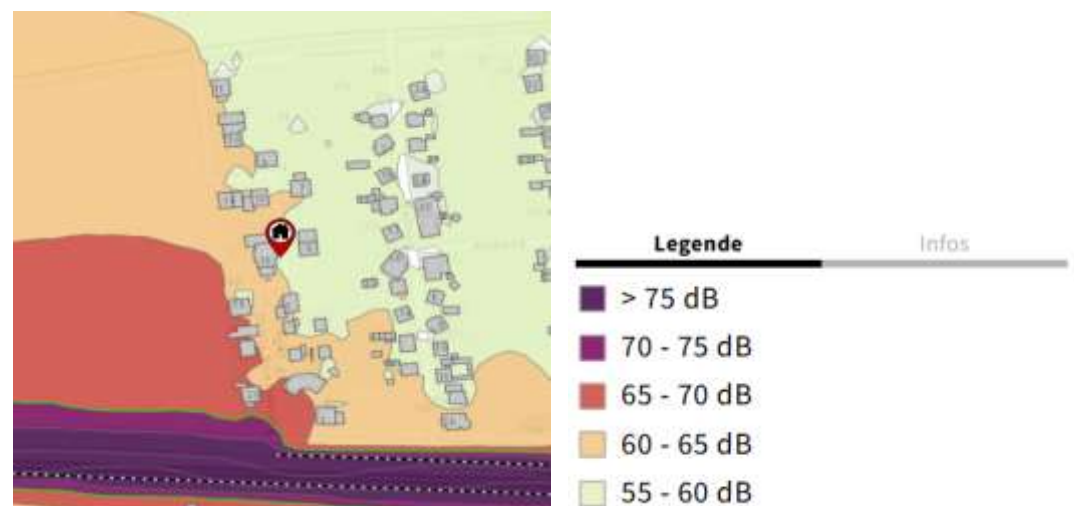


Abbildungen 8 – Lärmkarten:

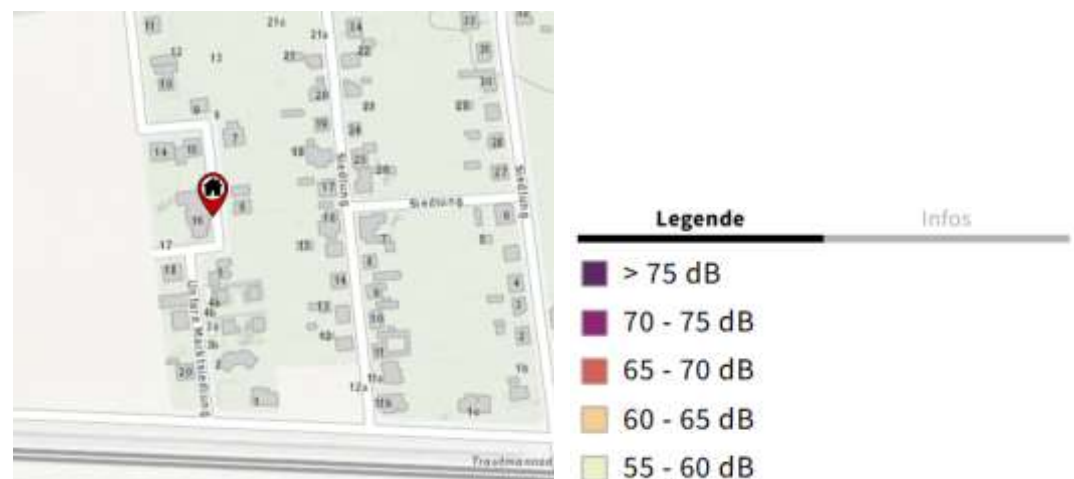
Straßenverkehr



Schienenverkehr



Luftverkehr



Industrieanlagen

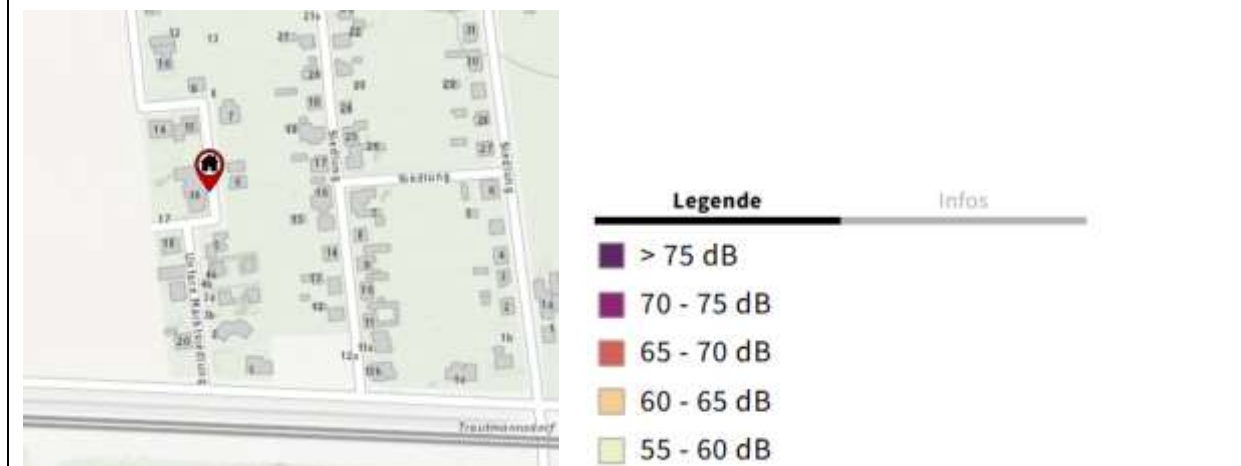


Abbildung 9 – Verkehrsanbindung nach Bruck an der Leitha:

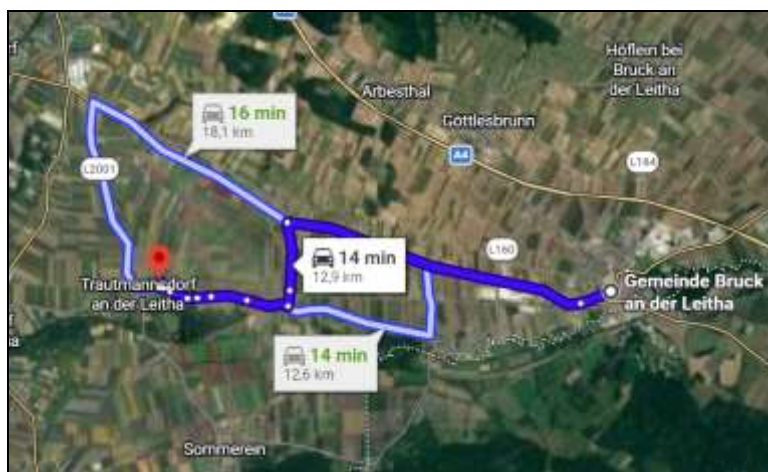
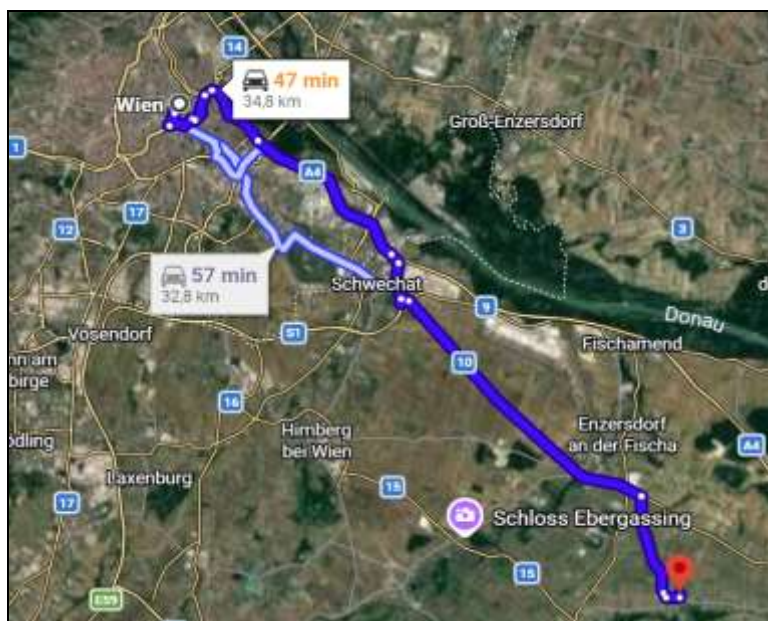


Abbildung 10 – Verkehrsanbindung nach Wien:

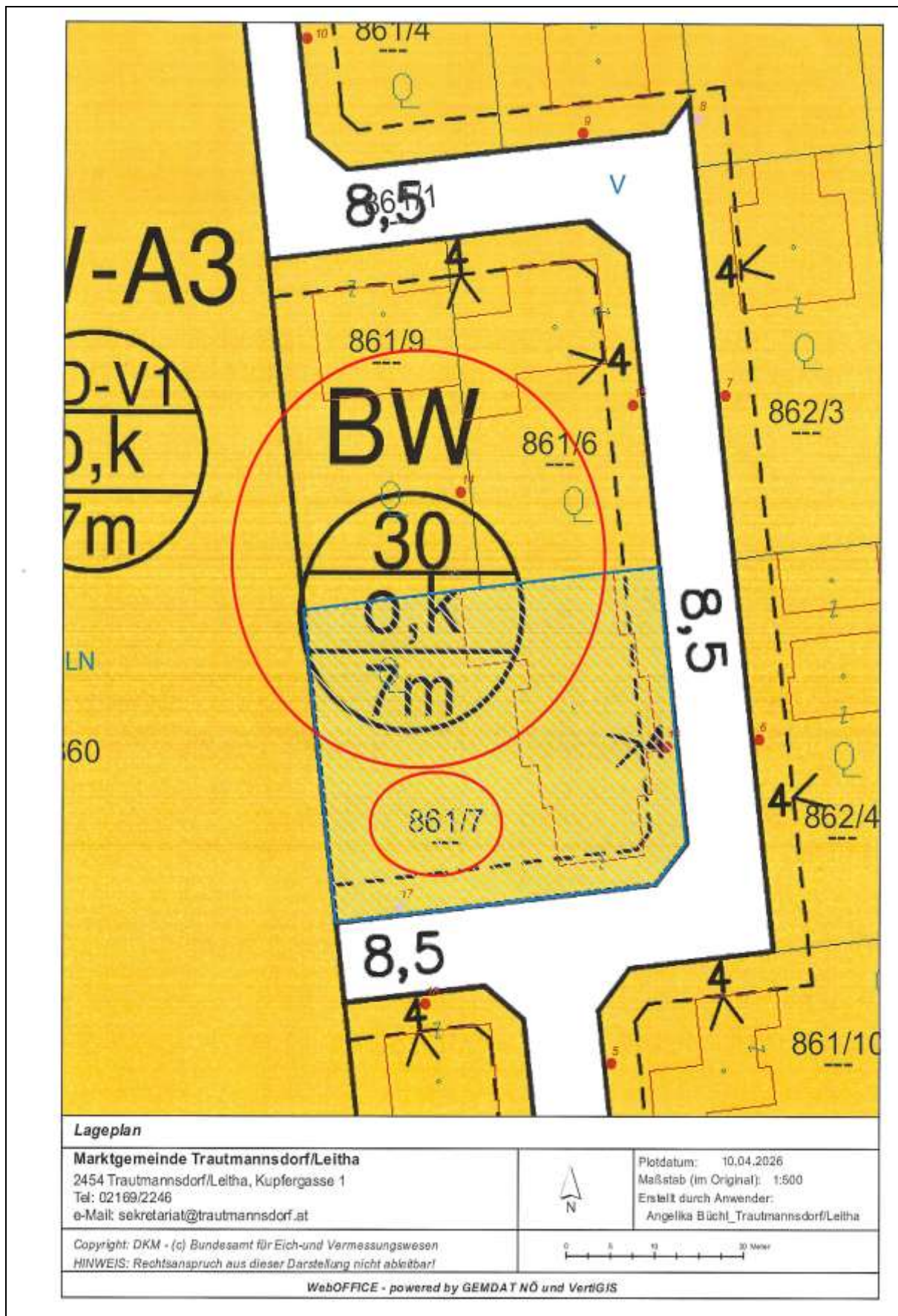


Trautmannsdorf an der Leitha ist eine Marktgemeinde mit 2.929 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich.

Lage von Trautmannsdorf an der Leitha im Bezirk Bruck an der Leitha



2.2. Bebaubarkeit:



2.3. Objektbeschreibung:

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 763, Grundbuch 05021 Trautmannsdorf**, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 861/7, mit der Adresse 2454 Trautmannsdorf an der Leitha, Untere Marktsiedlung 16/17.











WOHNHAUS - ECKDATEN



Bezeichnung: Wohnhaus mit Garage – Garten-Gerätehaus und Schwimmbecken (samt Überdachung)

Baubehörde: Baubeginnanzeige vom 17.06.2014

Baubeschreibung zu den Einreichplänen vom März 2014
Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Einfriedung vom 14.05.2014
Fertigstellungsanzeige vom 01.07.2025
Einreichplan vom 31.03.2014

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Laut Auskunft von Herrn Markus Hartmann (1. Verpflichtete Partei) erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Luft – Wärmepumpe. Diesbezüglich ist an zu führen, dass laut Mitteilung von Herrn Markus Hartmann diese zum Teil „Probleme“ macht. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Sonstiges: Garage, Garten – Gerätehaus, Einfriedung, Schwimmbecken, Bepflasterungen

Beschreibung der Wohnräumlichkeiten

ERDGESCHOSS

Foyer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Küche/
Esszimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Kamin



Wohnzimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Flur:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche



Hauswirtschaftsraum:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Flur:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Dusche



Wellnessbereich:

Steinboden, Sauna, Whirlpool
(Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Markus Markus Hartmann – 1. Verpflichtete Partei – die Sauna und das Whirlpool bereits verkauft wurden.) Des Weiteren ist hin zu weisen, dass das Whirlpool mittels einer hydraulischen Vorrichtung angehoben werden kann.





WC:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen,
Handwaschbecken, Hänge - WC



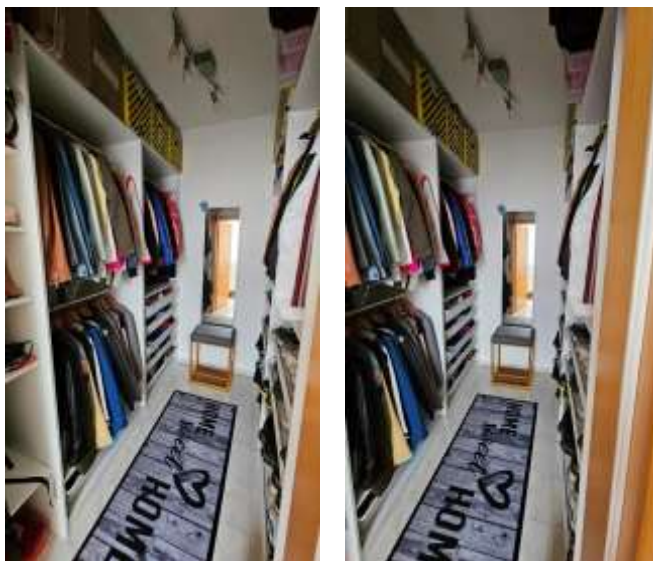
Vorraum:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Garderobe:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Abstellraum:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



WC:

Bodenbelag, Wände verflies, Decke gestrichen,
Hänge – WC



OBERGESCHOSS

Galerie: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



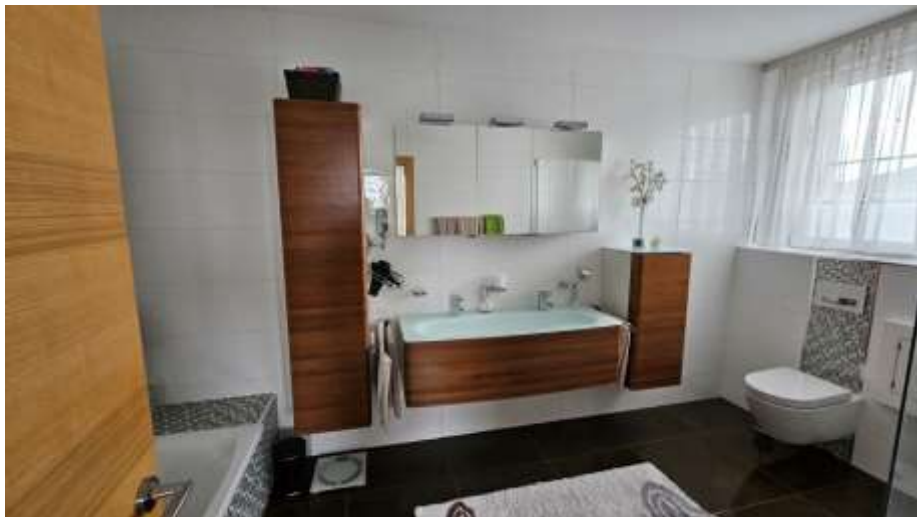
Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Badewanne, Handwaschbecken, Dusche, Hänge – WC





Ankleidezimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

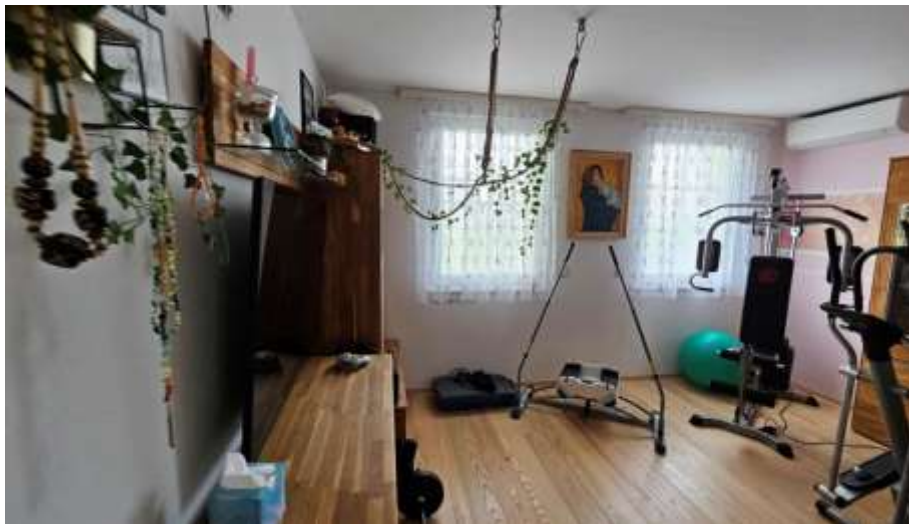


Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Badewanne, 2 Handwaschbecken, Hänge - WC



Balkon:



Garage:

Hinzuweisen ist, dass in der Garage zum Teil Wassereintritt fest zu stellen ist



Terrasse: zum Teil überdacht



Garten-Gerätehaus



Schwimmbecken samt Überdachung

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Markus Hartmann (1.Verpflichtete Partei) die Pooltechnik defekt ist.



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.4. Anschlüsse:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.5. Objektgröße:

Laut dem erhobenen Einreichplan vom 31.03.2014 setzt sich die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

• Erdgeschoss samt Wellnessbereich und Hauswirtschaftsraum:	ca. 251,58 m ²
• Obergeschoss:	ca. 131,45 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:	ca. 383,03 m²

• Balkon (Obergeschoss)	ca. 5,10 m ²
• Garage:	ca. 42,55 m ² Nutzfläche

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche bzw. die Nutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.6. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des Wohnhauses ist als sehr gut erhalten zu bezeichnen.

2.7. Pläne:

Einreichplan vom 31.03.2014

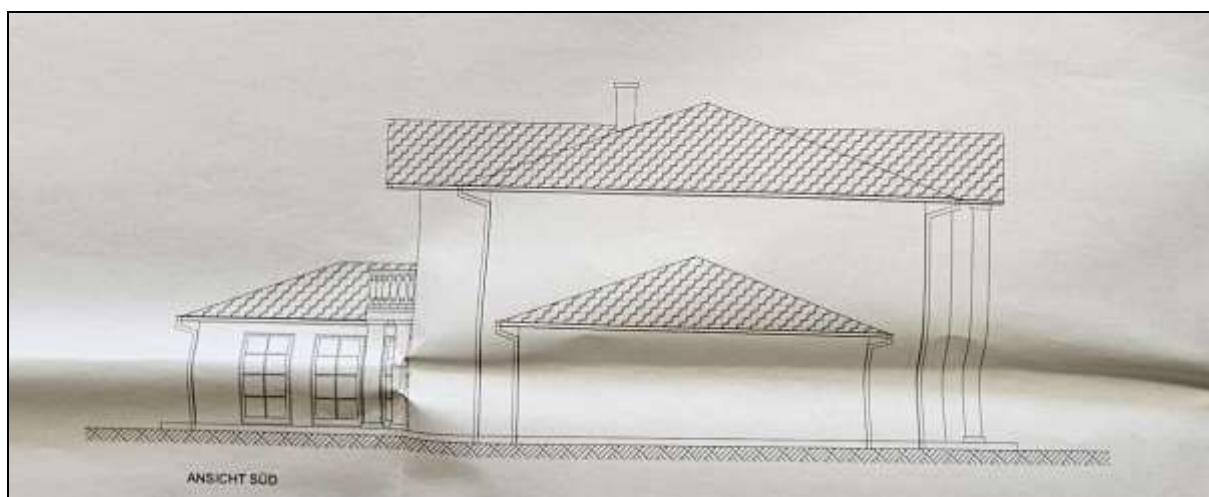
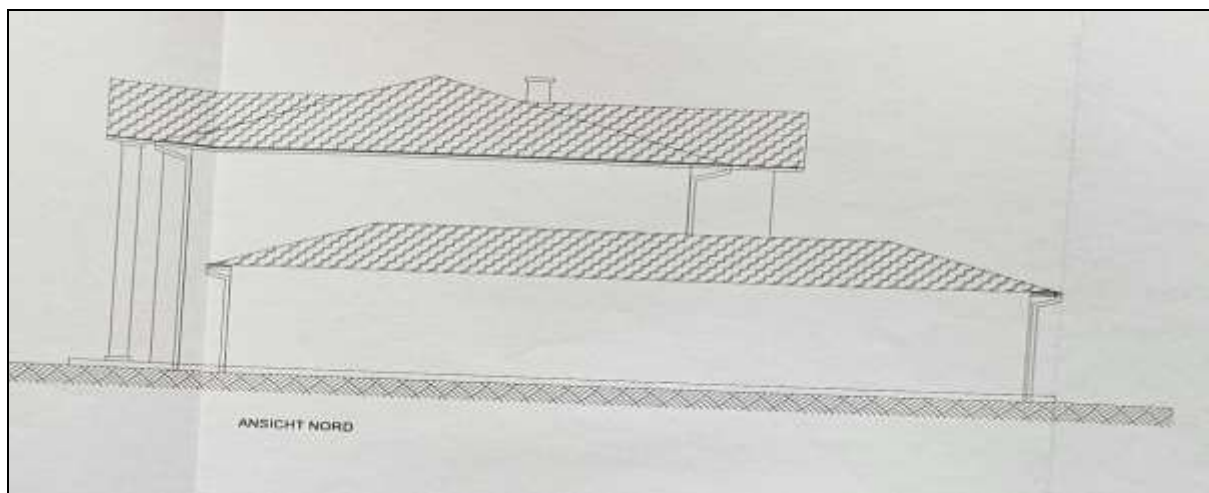
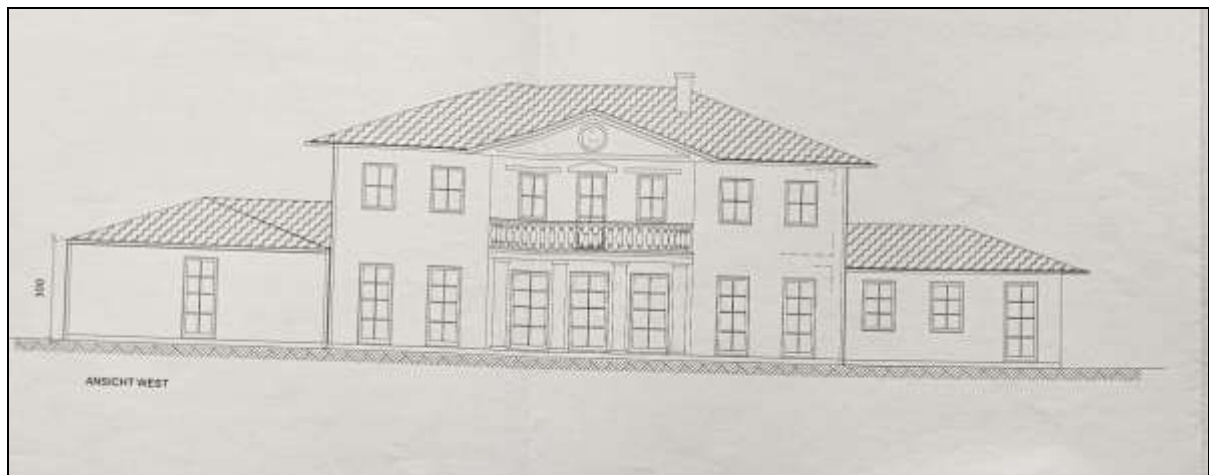
EINREICHPLAN			
BAUVORHABEN:			
EINFAMILIENHAUS MIT GARAGE FÜR HERRN MARKUS & FRAU CLAUDIA HARTMANN			
GST.NR.: 861/7,861/8		EZ.: 763	KG.: 05021 Trautmannsdorf
AM	MARKTGEMEINSCHAFT	Parie:	A B C
Marktgemeinde Trautmannsdorf/L., Bezirk Bruck a.d. Leitha Dieser Einreichplan wird baubehördlich be- willigt. Hierauf bezieht sich der ha. Be- scheid AZ:BAU-Untere Marktsiedlung/16/2014 vom 14.05.2014.		MARKTGEMEINSCHAFT TRAUTMANNSDORF/L. BUNDESGEBÜHR entrichtet e 7,20 AZ:BAU-Untere Marktsiedlung/16/2014 Datum 14.5.2014 Unterschrift	
14.05.2014 Der Bürgermeister:			
BAUWERBER: CLAUDIA & MARKUS HARTMANN DREHERSTRASSE 66/5/4 1110 WIEN		Claudia Hartmann	
BAUFÜHRER			
HIERMIT WIRD BESTÄTIGT, DAS ALLE BAURECHTLICHEN ANFORDERUNGEN EINGEHALTEN WERDEN			
GRUNDEIGENTÜMER: CLAUDIA & MARKUS HARTMANN DREHERSTRASSE 66/5/4 1110 WIEN			
Claudia Hartmann			
PLANVERFASSEN:		100% THO "BOIS"	
LAURA MASSIVUS VERWALTUNGSGESellschaft mbH Musterplan 1/1 A 3100 Wien		Mag. Gerald Thobois 1040 Wien Kattenbrückengasse 6 Tel: +436765866236 Mail: office.thobois@aon.at	
PLANINHALT:		PLANNUMMER:	
Lageplan		1:500	
Grundrisse EG,OG		1:100	
Schnitt A - A		1:100	
Ansichten		1:100	
MASZSTAB: 1:500,1:100		GEZ.: GT RR	DATUM: 31.03.2014

Lageplan

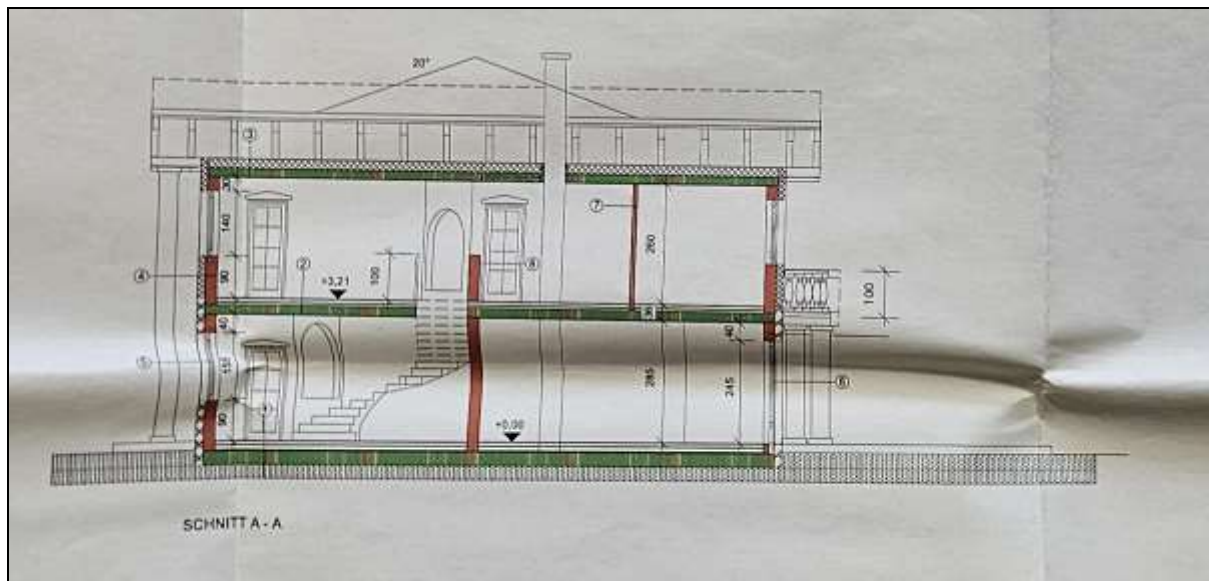


Ansichten

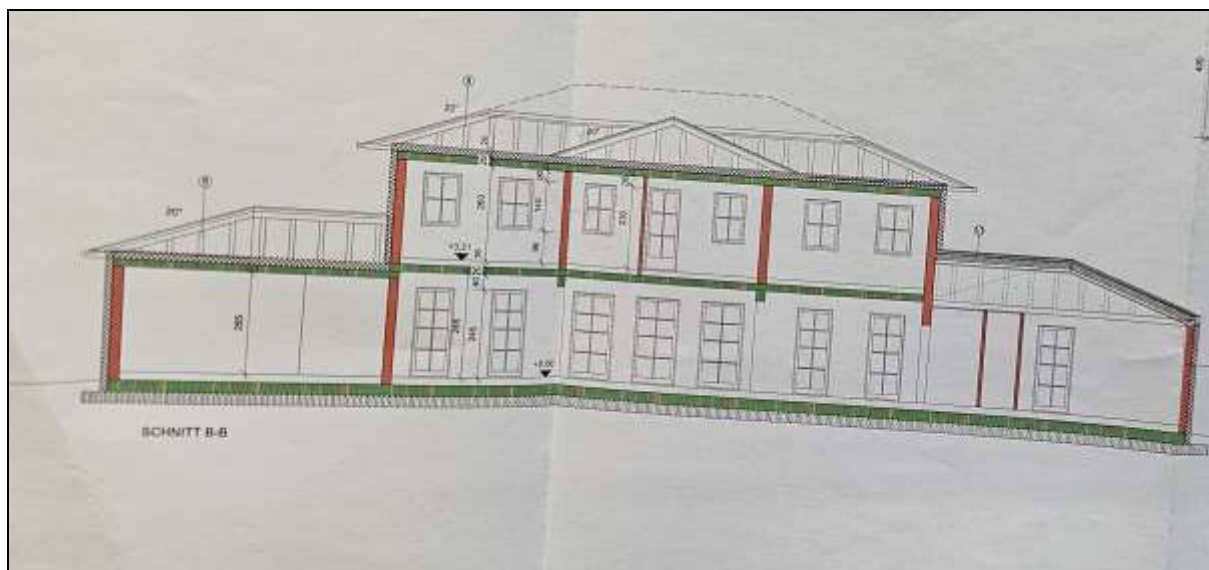




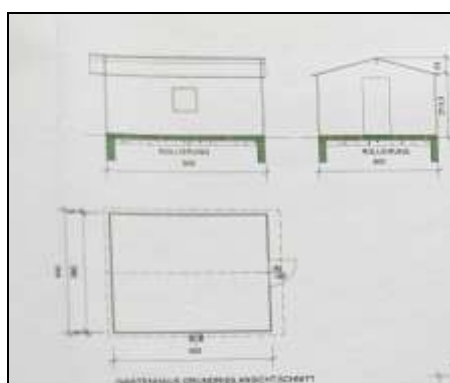
Schnitt A-A

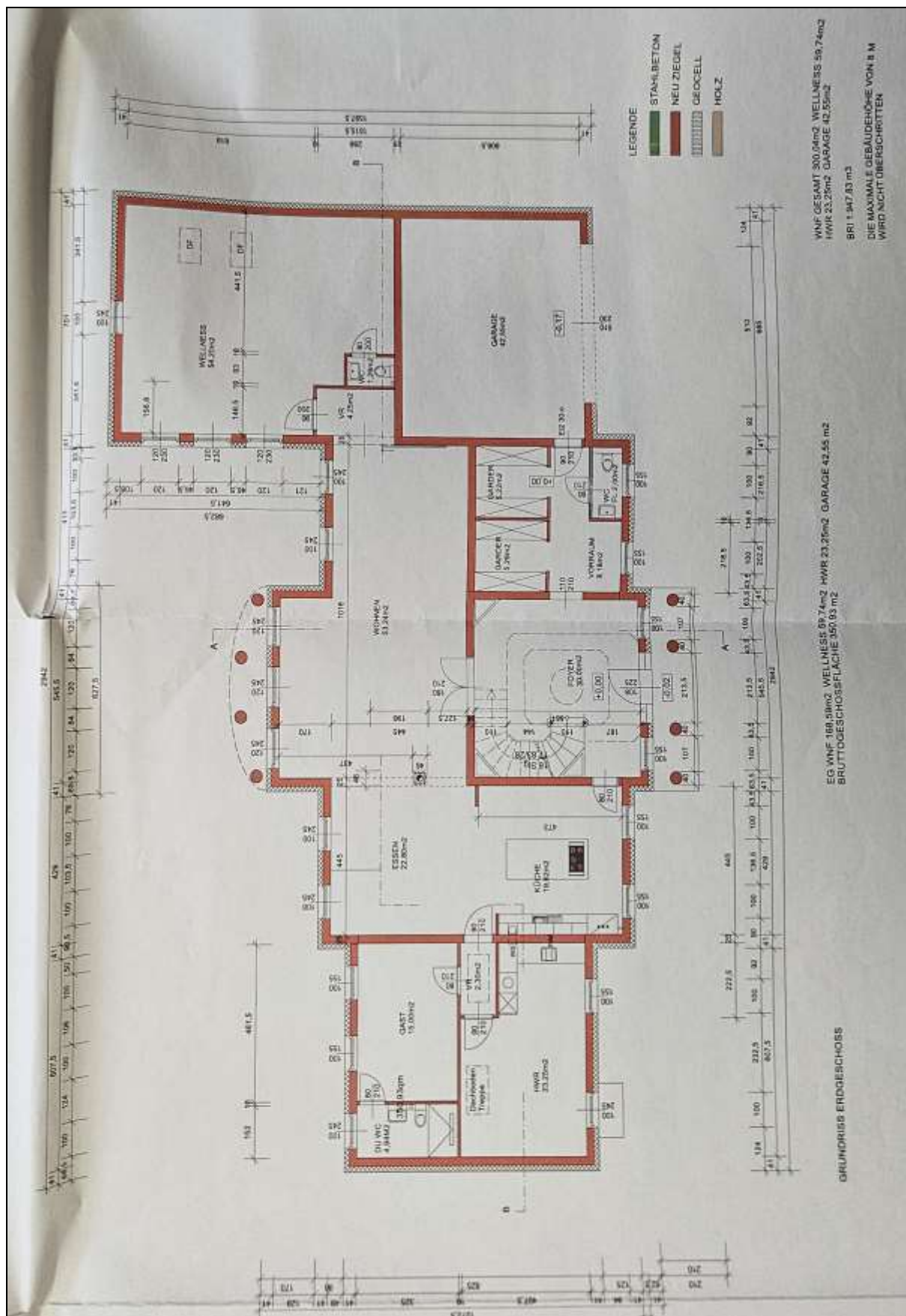


Schnitt B-B

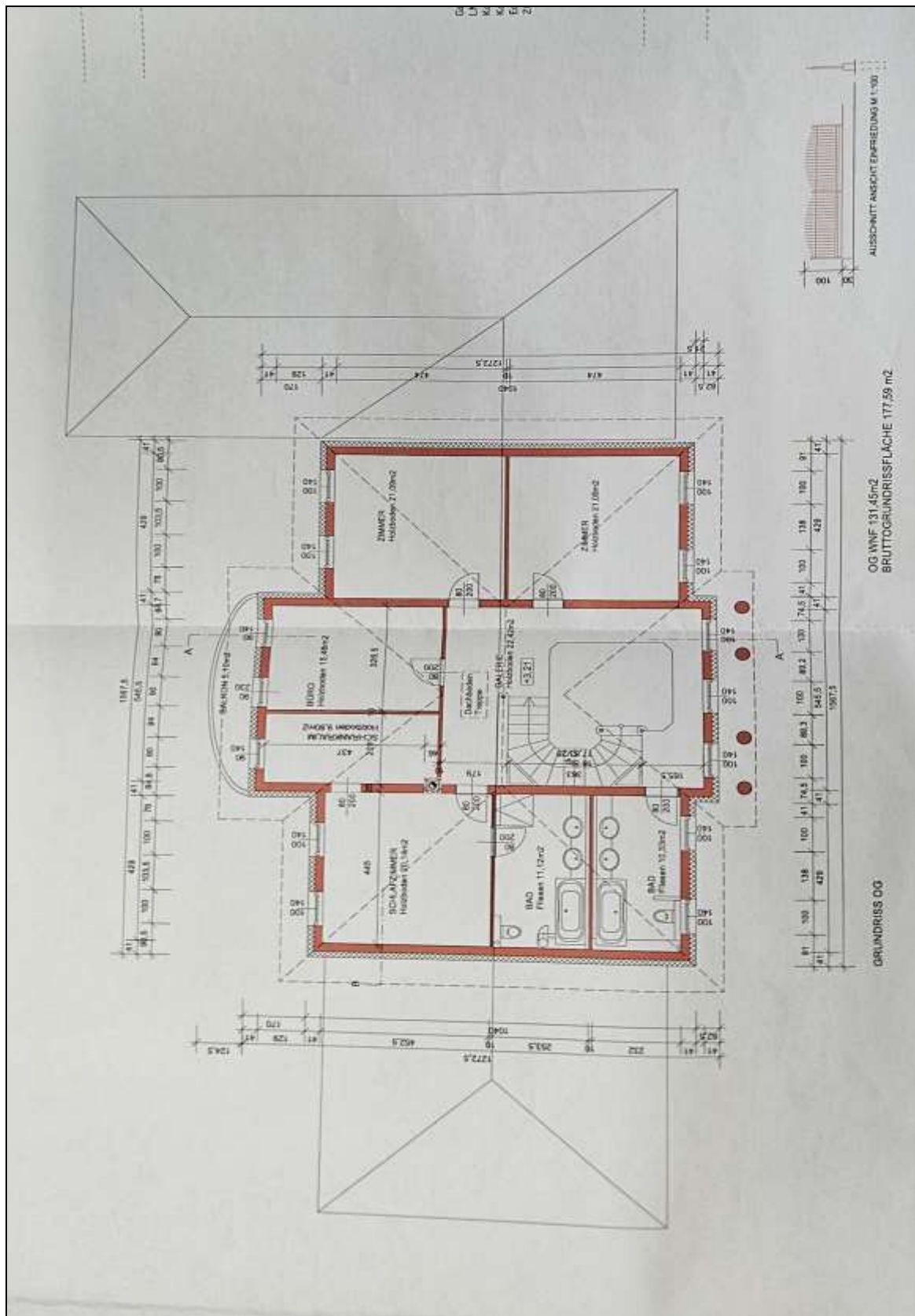


Gartenhaus



Erdgeschoss

Obergeschoss



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

2.8. Baubehörde:

Baubeginnanzeige vom 17.06.2014

Markus Hartmann
Claudia Hartmann

Dreherstraße 66/5/4, 1110 Wien, Simmering
Dreherstraße 66/5/4, 1110 Wien, Simmering

Datum: 17.6.2014

An die
Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha
Kupfergasse 1
2454 Trautmannsdorf/Leitha

MARKTGEMEINDE
TRAUTMANNSDORF a.d.L.
eingel. 16. Juni 2014
Zahl

BAUBEGINNSANZEIGE

Gemäß § 26 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 zeige(n) ich (wir) hiermit an, dass ich (wir) mit den Bauarbeiten des mit Bescheid der Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha vom 14.05.2014, Zahl BAU-Untere Marktsiedlung/16/2014 bewilligten Vorhabens
am 17.6.2014
begonnen habe(n).

Als Bauleiter wurde die Firma Agriel Ges.m.b.H. Deutsch

Wegrom
beauftragt.

Die Vollendung des Vorhabens werde(n) ich (wir) der Baubehörde unverzüglich anzeigen.
Außerdem nehme(n) ich (wir) zur Kenntnis, dass Baulichkeiten vor Anzeige der Vollendung nicht in Verwendung genommen werden dürfen.

[Signature]
Unterschrift(en)

Baubeschreibung zu den Einreichplänen vom März 2014

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage	
MARKTGEMEINDE TRAUTMANNSDORF/L.	
BUNDESGEBÜHR entrichtet 3,90	AZ: <i>DAU- Untere Marktsiedlung 16/ 2014</i>
<i>14.5.2014</i>	BAUBESCHREIBUNG

Zu den Einreichplänen vom März 2014

Bauwerber: Claudia und Markus Hartmann
Dreherstrasse 66/5/4
1110 Wien

Planverfasser: Laura Massivhaus Verwertungs GmbH
Filmteichstrasse 1 / Haus 1
1100 Wien
FN 294373 b

Grundstück: Untere Marktsiedlung 16 und 17
GST Nr. 861/7 und 861/8
EZ: 763
KAT.GEM. 05021 Trautmannsdorf an der Leitha

1.) Allgemeine Baubeschreibung

Bauklasse: o,k
Gebäudehöhe: I,II
Bebaubare Fläche: $30\% = 404,10\text{m}^2$
Grundstückgröße: 1347m^2
Bebaute Fläche: $350,93\text{m}^2$ Wohnhaus inklusive Garage + 20m^2
Gartenhaus = $370,93\text{m}^2 < 404,10\text{m}^2$

Wohnnutzfläche:	EG	$191,84\text{m}^2$
	Wellness	$59,74\text{m}^2$
	OG	$131,45\text{m}^2$
	<u>Gesamt</u>	<u>$383,03\text{m}^2$</u>
	Garage	$42,55\text{m}^2$

Bruttorauminhalt: Gesamt $1947,83\text{m}^3$

2.) Technische Beschreibung

siehe auch Energieausweis

Fundamentierung:	30cm Stahlbetonfundamentplatte WU – Beton
Außen- und Tragende Wände:	25cm Ziegelmauerwerk – Porotherm
Zwischenwände:	10cm Ziegelwände
Decken:	20cm Stahlbetondecken
Stiege:	Stahlbetontreppe
Fußböden:	Parkett Fliesen und Holzbeläge auf Estrich und Dämmplatten
Verputz:	Kalkzement in den Nassräumen und Kalkgipsputz
Fassade:	16cm WDVS
Dämmung obere Decke:	20cm EPS W20
Dacheindeckung:	Bramac – Betondachstein
Innentüren:	Holz
Rollläden:	bei allen Glasflächen –elektrisch gesteuert
Dachbodentreppe:	zum Dachboden
Heizung:	Wärmepumpe Luft/Wasser Situert im Technikraum bzw. Abgetrennt im Hauswirtschaftsraum

Kamin:	Notkamin im Wohnzimmer
Anschlüsse:	
Strom:	EVN
Wasserleitung:	Anschluss an Ortswasserleitung
Abwasser:	Ortskanal
Niederschlagwasser:	Versickert auf Eigengrund
Garage:	Betonestrich mit Ölfanggrube

Bauwerber:

Claudia Hartmann



Bauführer:

Wien, am 31.03.2014

Marktgemeinde Trautmannsdorf/L.,
Bezirk Bruck a.d. Leitha

Diese Baubeschreibung wird baubehördlich
bewilligt. Hierauf bezieht sich der ha. Be-
scheid AZ:BAU-Untere Marktsiedlung/16/2014
vom 14.05.2014.

14.05.2014

Der Bürgermeister:



Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Einfriedung vom 14.05.2014



Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha
Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha
Tel.: 02169/2246-15, Fax: 02169/2246-13
e-mail: bauamt@trautmannsdorf.at

Herrn/Frau/Firma
Markus Hartmann
Claudia Hartmann
Dreherstraße 66/5/4
1110 Wien, Simmering

Aktenzeichen: BAU-Untere Marktsiedlung/16/2014
Bearb.: Eveline Mayer
Datum: 14.05.2014

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 01.04.2014 gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Einfriedung in 2454 Trautmannsdorf an der Leitha, Untere Marktsiedlung 16, auf den Grundstück Nr. 861/7 und 861/8, KG Trautmannsdorf, EZ 763, Grundbuch Trautmannsdorf/Leitha.

Gleichzeitig wird das (die) Grundstück(en) Nr. 861/7 und 816/8, KG Trautmannsdorf, EZ 763, Grundbuch Trautmannsdorf/Leitha gemäß § 11 in Verbindung mit § 23 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung zum Bauplatz erklärt, für die Fläche, die im Bauland liegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erteilung der Baubewilligung nur mit der aufschiebenden Bedingung gem. § 23 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996 erfolgen darf, weil die Grundstücke 861/7 und 861/8 noch nicht vereint sind. Erst nach Vorlage des Grundbuchsbeschlusses über die Vereinigung der betroffenen Grundstücke darf mit dem Bau begonnen werden.

GUTACHTEN des bautechnischen Sachverständigen :

Das geplante Vorhaben ist entsprechend den Bestimmungen des § 14 (1) ein bewilligungspflichtiges Vorhaben und bedarf daher einer Baubewilligung gemäß § 23 der NÖ Bauordnung 1996.

Nach Begutachtung der vorliegenden Unterlagen und Befunderhebung wird festgestellt, dass das Vorhaben der NÖ Bauordnung 1996, NÖ Bautechnikverordnung 1997 entspricht und die Anforderungen des § 43 NÖ BO 1996 erfüllt, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

1.) Vor Baubeginn sind die Grundstücke 861/7 und 861/8 vereinigen zu lassen.

- 2.) Die Bewilligungswerber haben nach Vereinigung der Grundstücke entsprechend der Bauplatzerklärung die Aufschließungskosten an die Gemeinde Trautmannsdorf zu entrichten. Es ergeht jedoch ein gesonderter Bescheid von der Gemeinde Trautmannsdorf.
- 3.) An die Gemeinde Trautmannsdorf ist nach gesonderter Vorschreibung die Kanalwasseranschlussgebühr zu entrichten.
- 4.) Vor Baubeginn haben die Bewilligungswerber beim Gemeindeamt Trautmannsdorf einen konzessionierten Bauführer namhaft zu machen und es hat dieser die Einreichunterlagen zu unterfertigen.
- 5.) Es sind die Bestimmungen der NÖ Bauordnung und der NÖ Bautechnikverordnung in der Fassung ein zu halten.
- 6.) Tore und Gehtüren in der Einfriedung dürfen nur nach innen auf schlagen.
- 7.) Die Ableitung sämtlicher Niederschlagswässer hat so zu erfolgen, dass diese nicht auf ein Nachbargrundstück oder auf das öffentliche Gut gelangen können.
- 8.) Die Elektroinstallationen sind nach den derzeit geltenden Vorschriften der ÖVE aus dem Stand zu halten und es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen gefährliche Berührungsspannungen einzubauen.
- 9.) Bei allen absturzgefährdeten Stellen ist ein 1 m hohes stabiles Geländer zu errichten, bei Stiegenläufen ist ein Handlauf zu montieren.
- 10.) Bei sämtlichen Anlandungen oder Abgrabungen sind auf Eigengrund Stützmauern so zu bauen, dass deren Fundamente nur auf Eigengrund zu liegen kommen und die Grundgrenze nicht über den Grund der Anrainergrundstücke ragen. Die Ausbildung der Attiken hat so zu erfolgen, dass kein Niederschlagswässer auf Anrainergrundstücke abfließen können.
- 12.) Sofern die Bewilligungswerber Anrainergrund in Anspruch nehmen so haben Sie gemäß BO 4 Wochen vorher das Einvernehmen mit diesen her zu stellen.
- 13.) Die Wände und Decken sind so zu dämmen, dass die erforderlichen U-Werte gemäß BO eingehalten werden.
- 14.) Bei dem Bauvorhaben sind die statischen Bedingungen ein zu halten.
- 15.) Gemäß § 44 der NÖ BO dürfen nur Bauprodukte verwendet werden, die den Anforderungen der NÖ BO entsprechen und eine entsprechende CE-Kennzeichnung aufweisen.
- 16.) Sämtliche innenliegenden Räume sind mit einer wirksamen Raumentlüftung ins Freie aus zu statten.
- 17.) Die Fäkalkanalleitung ist mit einer wirksamen Entlüftung über Dach aus zu statten.
- 18.) Einstiege in Restdachböden sind brandhemmend aus zu bilden.
- 19.) Die Wände an Grundstücksgrenzen sind als Brandwände im Sinne der NÖ-BO aus zu bauen.

- 20.) Die Decke der Garage die in das Gebäude integriert ist, ist brandbeständig aus zu führen.
- 21.) In der Garage ist ein für Mineralölbrände geeigneter Handfeuerlöscher zu montieren und betriebssicher zu erhalten.
- 22.) Die Garage ist mit einer im Boden hergestellten flüssigkeitsdichten mineralölbeständigen Auffangwanne aus zu statten. Der Boden muss ein Gefälle zu dieser Auffanggrube haben und flüssigkeitsdicht sowie mineralölbeständig sein. Die Auffanggrube ist ausreichend groß zu dimensionieren, dass der Tankinhalt der in der Garage befindlichen KFZ aufgenommen werden kann.
- 23.) Die Garage ist mit einer dauerhaft wirksamen Be- und Entlüftung mit einem freien Querschnitt von mind. 200cm²/Stellplatz aus zu statten.
- 24.) Die Türe die von der Garage in das Wohnhaus führt ist brandhemmend und selbstschließend aus zu bilden.
- 25.) Die Versickerung von Niederschlagswässern hat so zu erfolgen, dass es zu keiner Durchnässung von eigenen Gebäuden oder von anderen Gebäuden kommt. Weiters darf die Tragfähigkeit des Baugrundes und des Nachbargrundstückes nicht beeinträchtigt werden. Bei der Bemessung der Versickerungsmenge ist von einem Starkregenereignis von 70mm/h aus zu gehen.
- 26.) Sämtliche am Grundstück durch Bauarbeiten wirkungslos werdende Drainageleitungen sind durch die Bauwerber um zu legen und so zusammen zu schließen dass die Funktionstüchtigkeit der Restdrainagen gewährleistet bleibt. Hierfür ist das Einvernehmen mit dem Obmann der Drainagierungsgenossenschaft her zu stellen.
- 27.) Gemäß §75 der NÖ BTV sind Verglasungen in Türen bis zu einer Höhe von 1,25m Höhe mit Sicherheitsglas her zu stellen oder sie sind unfallsicher ab zu schirmen (Gitter).
- 28.) Die Fertigstellung ist der Baubehörde gem. § 30 NÖ BO 1996 unter Vorlage folgender Befunde und Bescheinigungen anzuzeigen:
- Ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens.
 - Eine Bescheinigung des Bauführers gem. § 30 NÖ BO 1996 über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens (auch Eigenleistungen betreffend). Wird keine Bescheinigung des Bauführers vorgelegt, wird von der Baubehörde eine Überprüfung des Bauwerkes auf seine bewilligungsgemäße Ausführung durchgeführt.
Bei dieser Überprüfung ist eine Bescheinigung eines hierzu befugten Zivilgeometers über die Lagerichtigkeit des Bauvorhabens vor zu legen.
 - Eine Bescheinigung des Bauführers dass bei dem Bauvorhaben die statischen Bedingungen eingehalten wurden und die Tragfähigkeit der tragenden Bauteile

gegeben ist.

- Ein Elektroattest (bundeseinheitliches Sicherheitszeugnis) einer behördlich konzessionierten Fachfirma, aus dem hervorgeht, dass die Elektroinstallationen entsprechend den derzeit gültigen ÖVE-EN 1 hergestellt wurden.
- Sofern ein Blitzschutz ausgeführt wird, ein Blitzschutzordnungsgemäße Ausführung der Anlage bescheinigt.
- Ein Kaminbaubefund, der die ordnungsgemäße Ausführung bescheinigt.

Feststellung des Sachverständigen:

Festgehalten wird, dass die Grundstücke 861/9 und 861/6 in den subjektiv öffentlich-rechtlichen §6 NÖ BO 1996 berührt sind und daher nachfolgendes empfohlen wird:
Feststellung der Baubehörde im Sinne des §22 Abs.1 NÖ BO 1996:
Das beabsichtigte Vorhaben ist entsprechend den Bestimmungen des §14 (1) ein bebaubarer Vorhaben und es werden Nachbarrechte im Sinne des §6 der NÖ Bauordnung berührt.
Zur Beschleunigung des Verfahrens kann die Bauverhandlung entsprechend den Bestimmungen des §14 Abs. 2 entfallen, die Parteien und der Straßenerhalter sind nachweislich von dem Bauantrag zu verständigen. Gleichzeitig sind die Parteien aufzufordern, ev. Einwände zum Vorhaben binnen 14 Tagen bei der Baubehörde einzubringen.

ANHANG – wichtige Hinweise für den Bauwerber:

Auf die Einhaltung folgender Punkte wird hingewiesen:

- Der Baubeginn ist 3 Tage vorher der Baubehörde (Gemeinde) schriftlich bekanntzugeben.
- Das Bauvorhaben ist plan- und beschreibungsgemäß auszuführen und es sind die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 und NÖ Bautechnikverordnung 1997 sowie der gültigen Bebauungsbestimmungen der Gemeinde Trautmannsdorf einzuhalten.
- Bei Errichtung einer Zentralheizungsanlage ist mit den entsprechenden Unterlagen bei der Baubehörde eine Bauanzeige einzubringen.
- Projektänderungen während der Bauphase sind sofort der Baubehörde schriftlich mitzuteilen und es hat der Bauführer die Einreichunterlagen zu fertigen, es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der gemeldeten Bauführer ausgestellt werden kann.

- Die Bewilligungswerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass mit dem Bauvorhaben spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen werden muss und dass die Baubewilligung ab dem Baubeginn maximal 5 Jahre gilt.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 1996 – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäß Ausführung festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-3 in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **641,00 €** vorgeschrieben.

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

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 01.04.2014 wurde am gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung eine Bauverhandlung durchgeführt.

Auf Grund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und der Bauverhandlung konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2-3 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgende(r) Tarifposten zur Anwendung gelangen:

TP 28 für die Erklärung eines Grundstückes im Bauland zum Bauplatz € 28,90

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 91,50

TP 31 für die baubehördliche Bewilligung für Einfriedungen und für die Aufstellung von Maschinen und Geräten € 37,60

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 172 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Fertigstellungsanzeige vom 01.07.2025

mann
s
eitha

Empfänger/in: aus Hartmann
dia Hartmann

Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf / Leitha
Untere Marktsiedlung 16, 2454 Trautmannsdorf / Leitha

trautmannsdorf/L.
dorf/Leitha

Marktgemeinde Trautmannsdorf/L.
Hierfür ist die Bundesgebühr in der
Höhen von € 14,50 zu entrichten

04. April 2025
14.3.2025

Die Baubehörde der
Gemeinde Trautmannsdorf an der Leitha
Bürgerasse 1
2454 Trautmannsdorf/Leitha

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

Gemäß § 30 (1) der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung zeige(n) ich
(wir) hiermit der Baubehörde an, dass ich (wir) am das mit Bescheid vom
14.05.2014, Zahl BAU-Untere Marktsiedlung/16/2014 bewilligte Vorhaben "Errichtung eines
Einfamilienhauses mit Garage" fertiggestellt habe(n).

☒ Es wurden keine anzeigepflichtigen Abweichungen durchgeführt.

☐ Folgende anzeigepflichtigen Abweichungen wurden durchgeführt:

Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha
Bezirk Bruck an der Leitha
Diese Fertigstellungsanzeige
wird baubehördlich zur Kenntnis genommen

01.07.2025 Der Bürgermeister

Befugnis AT. RUHEM!
01.07.2025

Unterschrift(en)

Bestätigung dabei mit 22.12.2024 → daher nun

Beilagen:

- Lageplan mit Bescheinigung des Bauführers bzw. mit der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens *)
- Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens
- Bestandsplan (2-fach), bei anzeigepflichtigen Abweichungen nach § 15 *
- Nachweis über Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a)
- Folgende im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen:
ELEKTROBEFUND, KAMINBEFUND, PRÜFPROTOKOLL FÜR ZUFÜHRUNGSANLAGEN

*) Nicht zutreffendes streichen

30.06.25

2.9. Allgemeines:

Die Bewertungen erfolgen unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswerts der:

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 763, Grundbuch 05021 Trautmannsdorf**, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 861/7, mit der Adresse 2454 Trautmannsdorf an der Leitha, Untere Marktsiedlung 16/17.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 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.

3.1.2. Bodenwert

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfassen... 255,45 € | V=... ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 2/2 ⓘ ⓘ

arithmetisches Mittel 255,45 € ⓘ
(Wert/m²)

Standardabweichung 29,00 € ⓘ

Variationskoeffizient 11,4 % ⓘ

95%- 198,62 € - 312,29 € ⓘ
Toleranzintervall

Marker	Beschreibung	Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²	↕
1	Bauland Trautmannsdorf 127m entfernt		3887/2025	01.12.2025	1.069 m²	275,96 €	275,96 €	~
2	Bauland Sarasdorf 998m entfernt		2503/2025	07.07.2025	681 m²	234,95 €	234,95 €	~

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 255,- pro m²**

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 763, Grundbuch 05021 Trautmannsdorf, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 861/7, mit der Adresse 2454 Trautmannsdorf an der Leitha, Untere Marktsiedlung 16/17.

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 861/7	1347 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung)			
à	€ 255,00	€	343 485,00
Bodenwert		€	343 485,00
<u>Bauzeitwert Wohnhaus - Erdgeschoss - Obergeschoss</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 800,00
Wohnnutzfläche ca. 383,03 m ²		€	1 072 484,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca. 80 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca. 12 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubeginnanzeige vom Jahr 2014)			
Wertminderung in 15%		€	160 872,60
		€	911 611,40
Bauzeitwert		€	911 611,40
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	343 485,00
Bauzeitwert		€	911 611,40
		€	1 255 096,40
Terrasse, Einfriedung, Bepflasterungen, Garten-Gerätehaus			
Garage und Schwimmbecken pauschal bewertet		€	120 000,00
		€	1 375 096,40
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 15% aufgrund der derzeit allgemeinen geringen Nachfragen nach Liegenschaften in dieser Lage und des eingeschränkten Käufermarktes nach Liegenschaften in dieser Größe		€	206 264,46
Verkehrswert		€	1 168 831,94

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 763, Grundbuch 05021 Trautmannsdorf, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 861/7, mit der Adresse 2454 Trautmannsdorf an der Leitha, Untere Marktsiedlung 16/17, zum **Bewertungsstichtag 10.04.2026 beträgt gerundet:**

EUR 1.169.000,-
(Euro Eine Million Einhundertneunundsechzigtausend)



Wien, am 30.06.2026

Anmerkung:

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

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.