



ALFRED H. FRITZ
IMMOBILIEN

GUTACHTEN

betreffend

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

EZ 479, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha



GZ. 3 E 4039/25h

Elektronische Ausfertigung

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

A - 1080 Wien, Feldgasse 3 · Telefon: (43)-(1) 890 50 00-0 · Telefax: (43)-(1) 890 50 00-50*

Internet: www.fritz-immobilien.at · e-mail: alfred.fritz@fritz-immobilien.at

DVR-Nr.: 3000021 · UID-Nr.: ATU58983318

Bankverbindung: Erste Bank AG (Blz. 20111) Kto. 00030293308 · IBAN: AT732011100030293308 · BIC: GIBAATWWXXX

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Bewertungsstichtag & Bewertungszweck.....	4
1.3 Örtliche Befundaufnahme	4
1.4 Grundlagen des Gutachtens	5
2. BEFUND	6
2.1 Grundbuchdaten	6
2.2 Lage der Liegenschaft.....	6
2.3 Statistische Gemeindedaten	10
2.4 Umgebungslärm	15
2.5 Umwelteinflüsse.....	18
2.5.1 Mobilfunk-Antennen.....	18
2.5.2 Hochwasser-Risiko	19
2.5.3 Erdbeben-Risiko.....	20
2.5.4 Gefahr durch Rutschungen.....	22
2.5.5 Weitere Umwelteinflüsse	23
2.5.6 Kontaminierung	25
2.6 Grundstücks- und Baubestand	26
2.6.1 Fotos der Liegenschaft	27
2.7 Gebäudebeschreibung	28
2.8 Grenzüberbau und konsenslose Gebäude	30
2.9 Bestandssituation	32
2.10 Flächenwidmung.....	32
2.11 Landwirtschaftliche Fläche - Bodeneigenschaften	33
2.11.1 Bodenverhältnisse	33
2.11.2 Schätzungsreinkarte	37
2.12 Grenzkataster	38
2.13 Einheitswert	39
2.14 Abgabenrückstände	39
2.15 Grundbücherliche Lasten	40
2.16 Fahrnisse, Inventar	40
2.17 Zubehör	41
2.18 Hinweis zur Besichtigungsmöglichkeit	41
3. GUTACHTEN	42
3.1 Vorbemerkung	42
3.2 Bewertungsauftrag	42

3.3 Bewertungsprämissen	42
3.4 Bewertungsmethoden.....	42
3.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	43
3.6 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahrens	44
3.7 WERTERMITTLUNG	45
3.7.1 Allgemeine Vergleichswerte	45
3.7.2 Vergleichswerte aus dem Grundbuch	45
3.7.3 Wertermittlung ohne Berücksichtigung des dinglichen Abbruchbescheides	46
3.7.4 Wertermittlung mit Berücksichtigung des dinglichen Abbruchbescheides	46
4. VERKEHRSWERT	47
5. ANHANG	48
A.1 Allgemeine Grundlagen des Gutachtens	48
A.2 Allgemeine /Diverse Quellen des Gutachtens.....	48
A.3 Fachliteratur	48
B.1 Bewertungsmethodik.....	50
B.2 Vergleichswertverfahren	51
C. Allgemeine Erläuterungen.....	52
6. BEILAGEN	54

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde mit Beschluss vom 10.02.2026 zu GZ 3 E 4039/25h durch das Bezirksgericht Bruck an der Leitha, vertreten durch Frau Rat Mag. Birgit NIEDERMAIR, beauftragt, eine Schätzung der Liegenschaft

EZ 479, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha

vorzunehmen.

Betreibende Partei

TeamBank Österreich – Niederlassung
der TeamBank AG Nürnberg
Fleischmarkt 1/6/12
1010 Wien

vertreten durch

Dr. Peter Hauser Rechtsanwalt
Eberhard-Fugger-Straße 2a
5020 Salzburg

Verpflichtete Partei

Christoph Wallner
Seeweg 3 Hinterhaus
2463 Trautmannsdorf an der Leitha

1.2 Bewertungsstichtag & Bewertungszweck

Die Bewertung erfolgt zum Stichtag der zweiten Befundaufnahme (04.05.2026). Die Schätzung dient der Durchführung der Zwangsversteigerung.

1.3 Örtliche Befundaufnahme

Im Zuge der ersten örtlichen Befundaufnahme am 18.03.2026 war nur teilweise ein Zutritt zum Bewertungsgegenstand möglich. Die zweite örtliche Befundaufnahme fand am 04.05.2026 in der Zeit von ca. 09.45 – 10.30 Uhr in Anwesenheit von

- Alfred H. FRITZ (Sachverständiger)
- Matthias FUNK-FANTINI (Mitarbeiter / Sachverständiger)
- Christoph WALLNER (Verpflichtete Partei)

statt. Nach der örtlichen Befundaufnahme eingetretene Veränderungen am Bewertungsgegenstand oder an der Liegenschaft sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die nachfolgende Beschreibung bezieht auf den Stichtag der zweiten Befundaufnahme.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

- Anordnung der Schätzung der Liegenschaft von BG Bruck an der Leitha vom 10.02.2026 und vom 27.03.2026
- Beschluss des BG Bruck an der Leitha vom 10.02.2026
- Einsichtnahme in den Bauakt am 24.02.2026
- Grundbuchsauszug
- Fotoaufnahmen anlässlich der Befundaufnahme
- Luftbilder verschiedener Quellen
- Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha
- Auskünfte von Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha

Sämtliche allgemeinen Detailunterlagen und Erhebungsquellen sind ausführlich im Anhang A dieses Gutachtens dargestellt.

2. BEFUND

2.1 Grundbuchdaten

KATASTRALGEMEINDE 05006 Gallbrunn EINLAGEZAHL 479
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

Letzte TZ 951/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
253	Gärten(10)	1462	
257	GST-Fläche	1139	
	Bauf.(10)	50	
	Gärten(10)	1089	
GESAMTFLÄCHE		2601	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1026/1982 4499/1983 3154/2024 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat
hins Gst 257

4 a 2146/2025 Zuschreibung Gst 253 aus EZ 128

5 a 916/1982 4421/1983 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins
Gst 253

b 2146/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 128

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Christoph Wallner

GEB: 1992-07-06 ADR: Seeweg 3, Gallbrunn 2463

b 12229/2002 Einantwortungsurkunde 2002-03-18 Eigentumsrecht

c 3312/2019 IM RANG 1979/2019 Kaufvertrag 2019-06-26 Eigentumsrecht

d 3312/2019 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

7 a 3718/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 34.355,82 samt 14,01 % Z
(jährlich) aus EUR 31.377,77 seit 2025-05-19, samt EUR
5.416,05 Zinsen, Kosten EUR 2.041,52 samt 4 % Z seit
2025-10-22 und Kosten EUR 1.353,79 für TeamBank AG Nürnberg
(FN 305043v) (3 E 4039/25h)

8 a 951/2026 Exekutionbewilligung 2026-04-22

PFANDRECHT

vollstr EUR 10.635,50

4 % Z aus EUR 10.635,50 ab 2026-02-24, Kosten 1.440,08 und

EUR 841,21 für Dr. Mayer Christian geb 1973-06-29 (3 E

1562/26w)

b 951/2026 Simultanhaftung mit EZZ 128 479

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 01.06.2026 09:54:55

2.2 Lage der Liegenschaft

Die zum Bezirk Bruck an der Leitha zugehörige Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha liegt im Industrieviertel, etwa 9 km südlich der Donau bzw. 11 km westlich von Bruck an der Leitha. Der Flughafen Wien-Schwechat befindet sich im Nahbereich und liegt nordöstlich in einer Entfernung

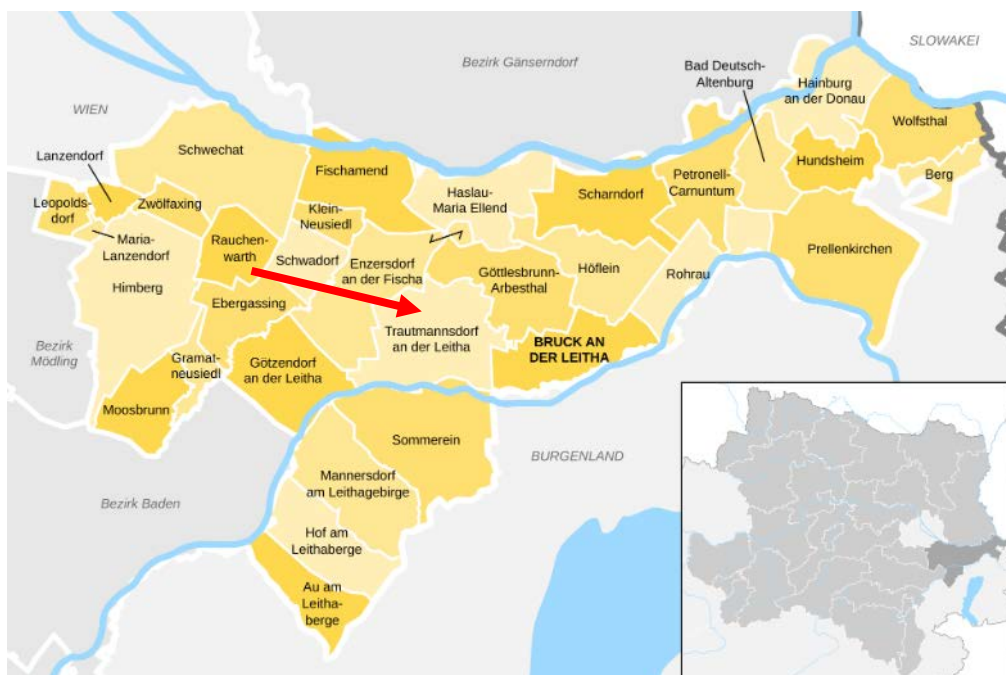
von etwa 9 km. Neben dem Hauptort Trautmannsdorf an der Leitha umfasst das Gemeindegebiet die drei Ortschaften Gallbrunn, Sarasdorf und Stixneusiedl.

Die Marktgemeinde grenzt im Nordosten an Göttlesbrunn-Arbesthal, im Osten an Bruck an der Leitha, im Süden an Sommerein, im Westen an Götzendorf an der Leitha und im Nordwesten an Enzersdorf an der Fischa. Die Gemeinde grenzt im Süden an das Burgenland und an die Gemeinde Bruckneudorf im Bezirk Neusiedl am See. Die Gemeinde umfasst eine Fläche von ca. 35 km² und insgesamt ca. 2.930 Einwohner.

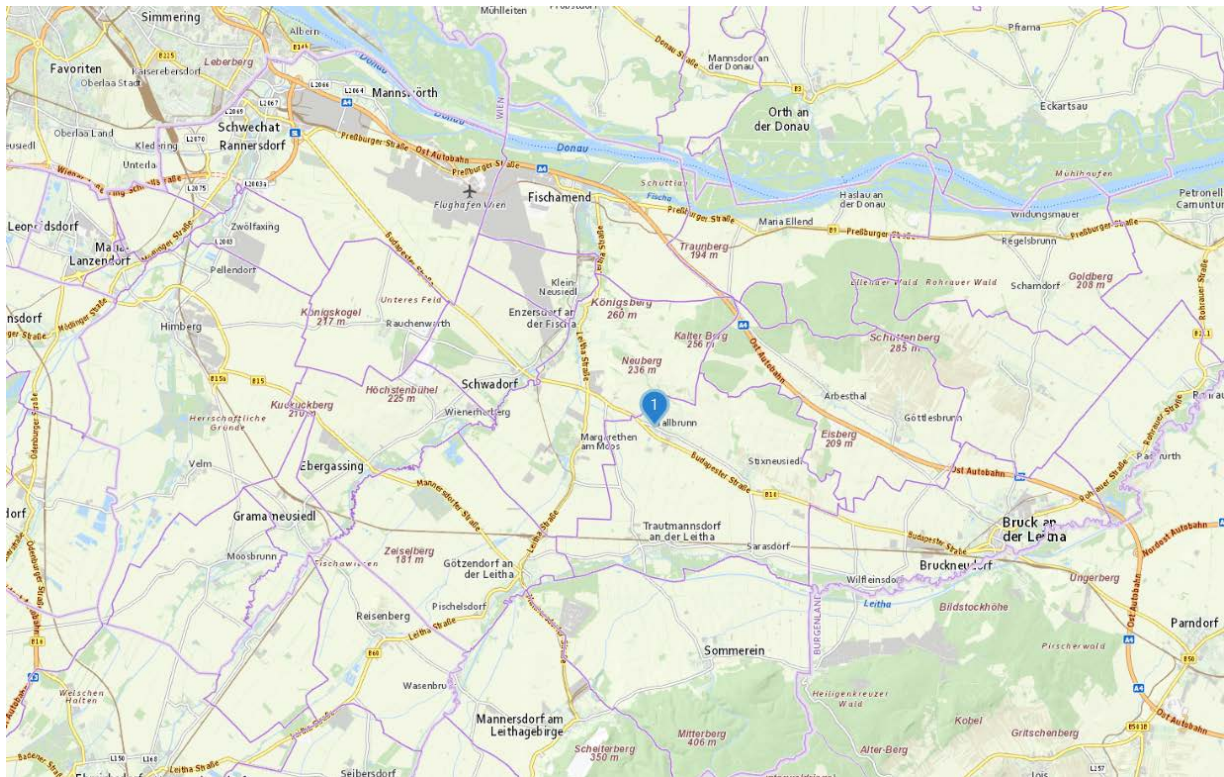
Der nachfolgende Lageplan (Quelle: de.wikipedia.org) stellt die Lage des Bezirks Bruck an der Leitha innerhalb des Bundeslandes Niederösterreich dar:



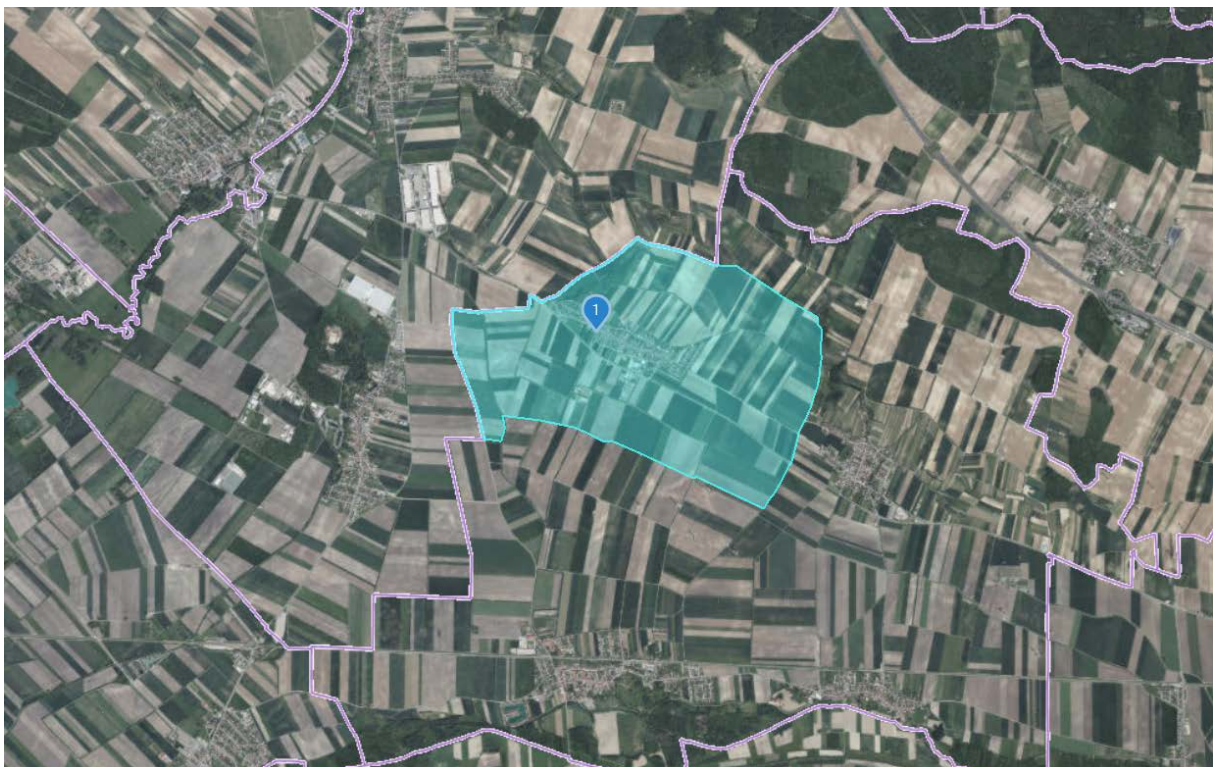
Die nachfolgende Grafik (Quelle: de.wikipedia.org) stellt den Bezirk Bruck an der Leitha sowie die Lage der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha (mit roter Pfeilmarkierung) dar:



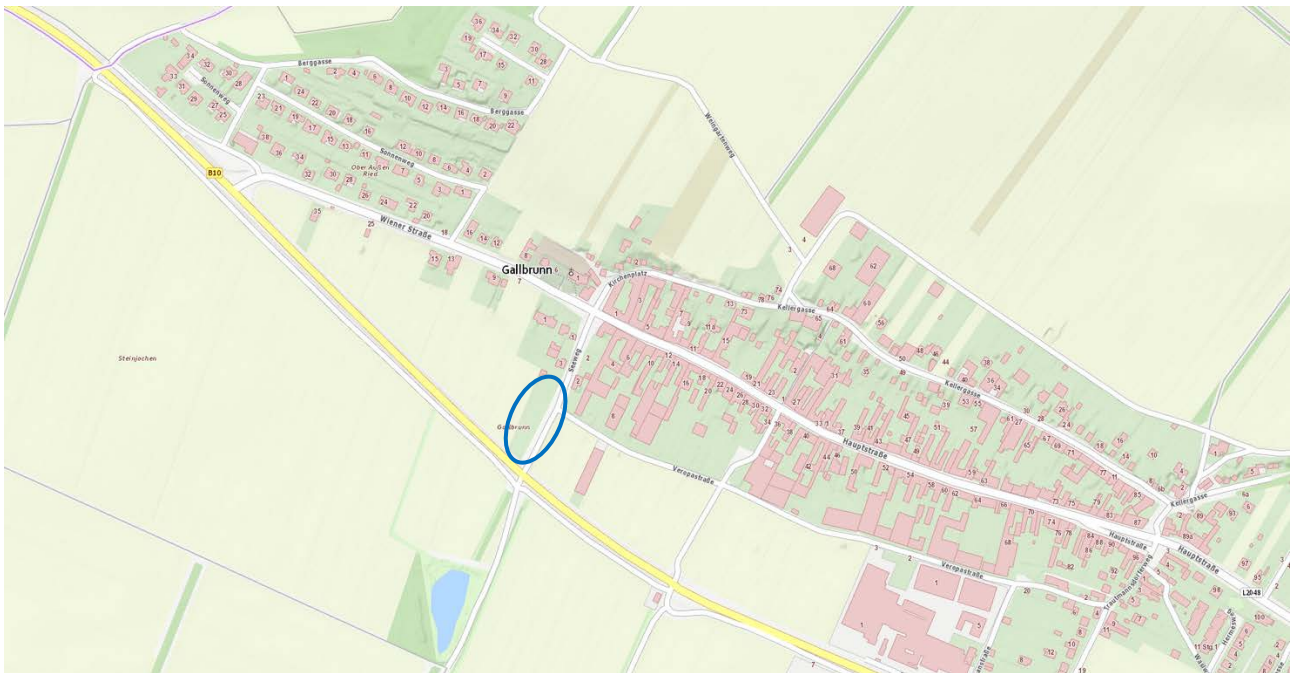
Die nachfolgende Grafik (Quelle: atlas.noe.gv.at) stellt die großräumige Lage der gegenständlichen Liegenschaft dar. Die Lage der gegenständlichen Liegenschaft ist mit „1“ gekennzeichnet:



Die nachfolgende Grafik (Quelle: atlas.noe.gv.at) stellt die Katastralgemeinde Gallbrunn dar. Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist mit „1“ gekennzeichnet:



Die nachfolgende Grafik (Quelle: atlas.noe.gv.at) stellt die kleinräumige Lage der gegenständlichen Liegenschaft dar:



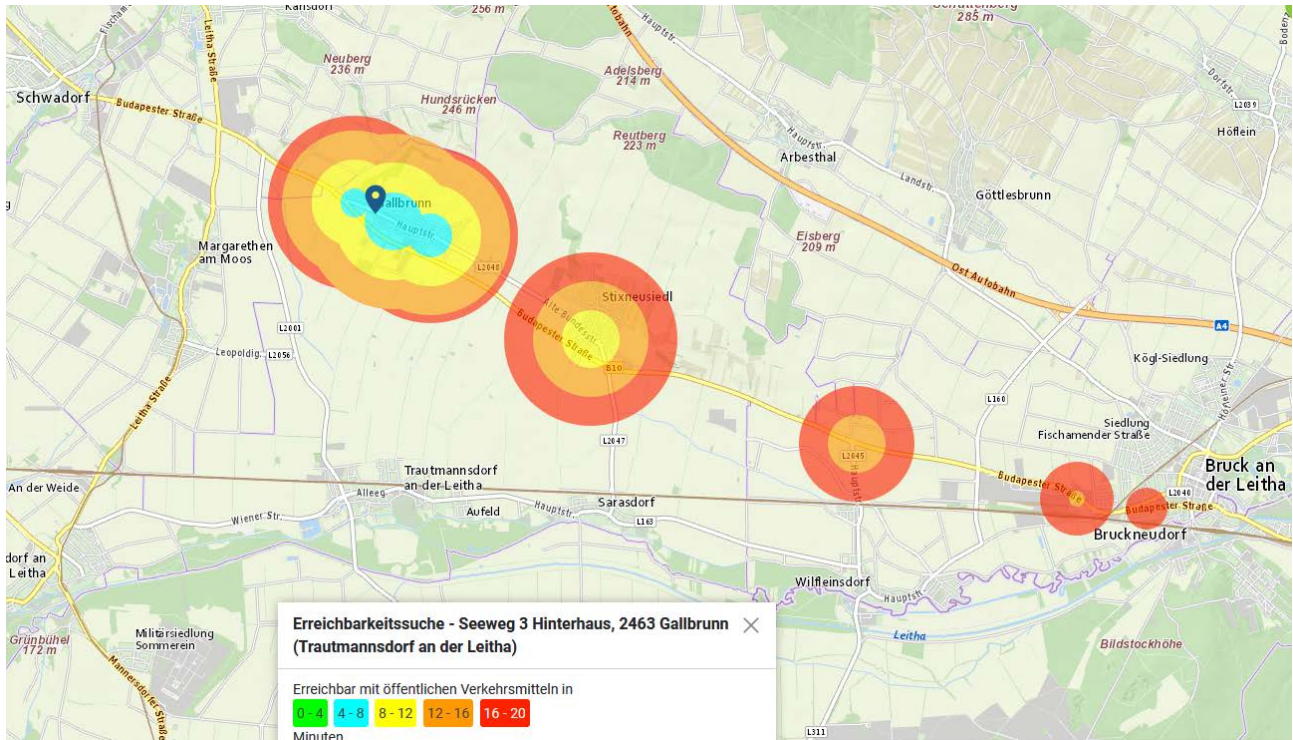
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt etwa 100 m südwestlich der durch den Ort führenden Hauptstraße bzw. Wiener Straße.

Es besteht unterdurchschnittliche ländliche Infrastruktur und unterdurchschnittliche öffentliche Verkehrsanbindung (Regionalbus-Linie 272 mit Verbindung nach Bruck an der Leitha und Wien-Simmering, Station „Schulgasse“ an der Hauptstraße in etwa 340 m Entfernung).

Der nächste Bahnhof befindet sich in Sarasdorf bzw. Trautmannsdorf an der Leitha.

Es besteht leichte Erreichbarkeit mit privaten Verkehrsmitteln. Eine Anbindung an das hochrangige Straßennetz besteht über die Autobahnauffahrt „Fischamend“ in 10 km Entfernung auf die A4-Ostautobahn.

Die nachfolgende Grafik stellt die Erreichbarkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb von 20 Minuten zum Zeitpunkt der Ausfertigung dieses Gutachtens dar (Quelle: anachb.vor.at). Ausgangspunkt ist dabei die bewertungsgegenständliche Liegenschaft:



2.3 Statistische Gemeindedaten

Nachfolgend werden statistische Informationen zur gegenständlichen Gemeinde Trautmannsdorf an der Leitha dargestellt (Quelle: noe.gv.at):

Bevölkerung

Wohnbevölkerung gesamt

2025	2011	2001	1991
2.929	2.785	2.686	2.529

Wohnbevölkerung nach Altersgruppen

	2025		2011	
	männlich	weiblich	männlich	weiblich
bis unter 15 Jahre	189	196	167	196
15 bis unter 60 Jahre	815	799	866	850
60 Jahre und älter	442	488	326	380

Wohnbevölkerung (15 Jahre und älter) nach höchster abgeschlossener Ausbildung

	2021	2011
Hochschule	198	116
Hochschulverwandte Ausbildung	51	54
Berufsbildene höhere Schule	284	224
Allgemeinbildende höhere Schule	117	102
Berufsbildende mittlere Schule	494	490
Lehre	885	871
Allgemeinbildende Pflichtschule	522	565

Bevölkerungsbewegung

	2024	2023	2022
Lebendgeborene	15	25	19
Gestorbene	26	31	19
Geburtenbilanz	-11	-6	0
Zuzug	115	127	150
Wegzug	125	129	157
Wanderungsbilanz	-10	-2	-7

Arbeit



Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten

2021	2011
209	167

Land- u. forstwirtschaftliche Betriebe

2020	2010
74	81

Erwerbstätige am Wohnort

2021	2011
1.482	1.437

Erwerbstätige am Arbeitsort

	2021	2011
insgesamt	557	441
Primärer Sektor	64	66
Sekundärer Sektor	77	50
Tertiärer Sektor	416	325

Pendler

	2021	2011
Auspendler	1.180	1.165
Einpendler	291	192

Erwerbsquote

2021	2011
52,43	53,39

Arbeitslose Jahresdurchschnitt

2025	2024	2023
56	46	46

Gebäude



Gebäude

2021	2011
1.347	1.223

Wohnungen

2021	2011
1.560	1.416

Gebäudeanteil in % nach Bauperioden

	2021	2011
erbaut vor 1919	8,31	9,73
erbaut 1919 bis 1944	7,13	7,93
erbaut 1945 bis 1960	8,91	9,89
erbaut 1961 bis 1980	25,76	28,21
erbaut 1981 bis 2000	29,92	33,77
2001 und später	19,97	10,47

Anteil der Wohnungen in % nach Ausstattungskategorie

	2021	2011
Kategorie A	82,05	79,59
Kategorie B	16,86	18,15
Kategorie C	0,45	0,64
Kategorie D	0,64	1,62

Gemeindefinanzen



Gemeindefinanzen (Angaben in 1.000 Euro - ausgenommen Steuerkopfquote)

	2023	2022
Gemeindeabgaben insgesamt	669	725
Ertragsanteile	2.965	3.108
Grundsteuer	251	247
Steuerkopfquote	1.230	1.294

Familie



Familien

2021	2011
890	830

Familien nach Familientyp

	2021	2011
Ehepaar	658	636
Lebensgemeinschaft	128	84
Alleinerziehender Vater	25	16
Alleinerziehende Mutter	79	94

Familien nach Anzahl der Kinder

	2021	2011
Keine Kinder	389	338
Ein Kind	277	265
Zwei Kinder	179	185
Drei Kinder	39	37
Vier und mehr Kinder	6	5

Privathaushalte

2021	2011
1.265	1.161

Privathaushalte nach Haushaltsgröße mit

	2021	2011
1 Person	384	338
2 Personen	423	377
3 Personen	223	208
mehr als 3 Personen	235	238

2.4 Umgebungslärm

In den Lärmkarten und Betroffenenauswertungen der Umgebungslärmkartierung gemäß der Richtlinie 2002/49/EG sind unter „Umgebungslärm“ für viele Bereiche die Lärmbelastungen insbesondere durch Verkehrslärm dargestellt.

Auf Bundesebene wurden im Einvernehmen mit dem zuständigen Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie sowie dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit für die Bewertung von Umgebungslärm die nachfolgenden Schwellenwerte definiert.

Die Werte sind getrennt nach Lärmquellen definiert, entsprechend der EU-Umgebungslärmrichtlinie wird derzeit keine Gesamtlärmbetrachtung über alle Verkehrsträger durchgeführt.

Schwellenwerte für die Aktionsplanung		
Lärmindex	Tag-Abend-Nacht	Nacht
Straßenverkehrslärm	60 dB	50 dB
Flugverkehrslärm	65 dB	55 dB
Schienenverkehrslärm	70 dB	60 dB
Industrie und Gewerbe	55 dB	50 dB

Die in den nachfolgend abgebildeten Lärmkarten (Quelle: laerminfo.at) dargestellten Lärmpegel basieren grundsätzlich auf verschiedenen normativen Grundlagen und Richtlinien, in der die Berechnung von Schallemissionen normiert wird. Grundlage dafür sind die Richtlinien der EU über die Bewertung von Umgebungslärm. Die Erstellung der Lärmkarten erfolgt darüber hinaus nach der ÖAL-Richtlinie Nr. 36.

Der Schallleitungspegel errechnet sich anhand zahlreicher Koeffizienten anhand eines aufwendigen Rechenverfahrens. Zahlreiche Einflussfaktoren bestimmen demnach die dargestellten Lärmkarten.

Nachfolgend werden die strategischen Lärmkarten für Straßen-/Schienenverkehr und Flugverkehr (Quelle: laerminfo.at) abgebildet:

**2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m**

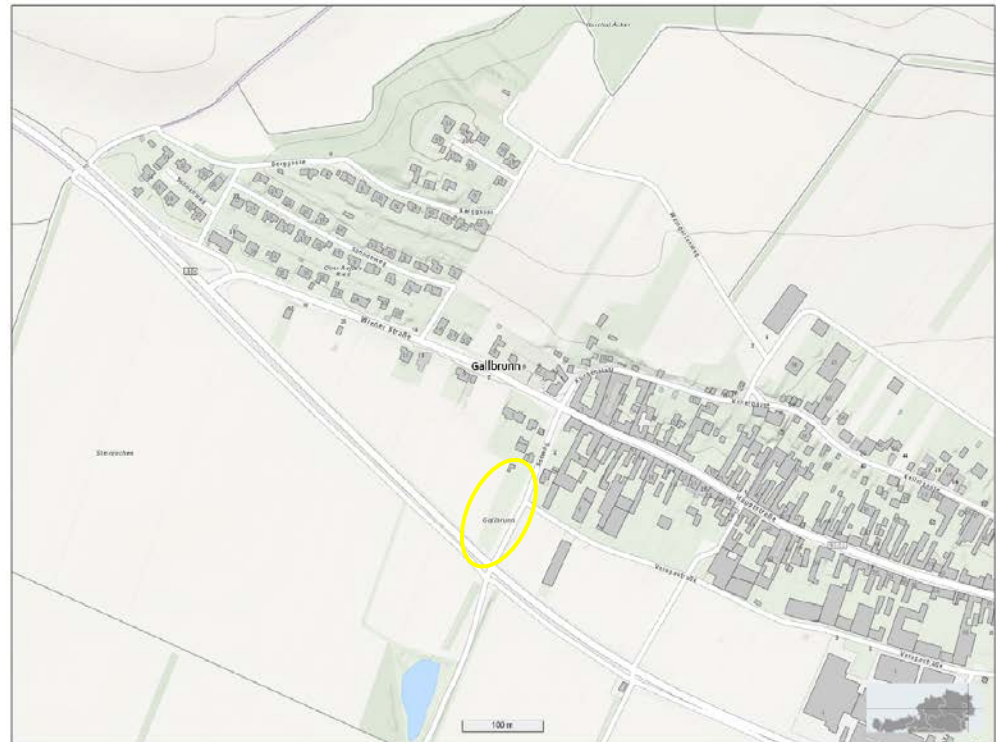
Überblendung

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

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

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

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5 660

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025. Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Suche: Seeweg 3 Gallbrunn

Druckdatum: 20.5.2026

<https://maps.laerminfo.at>

**2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt**

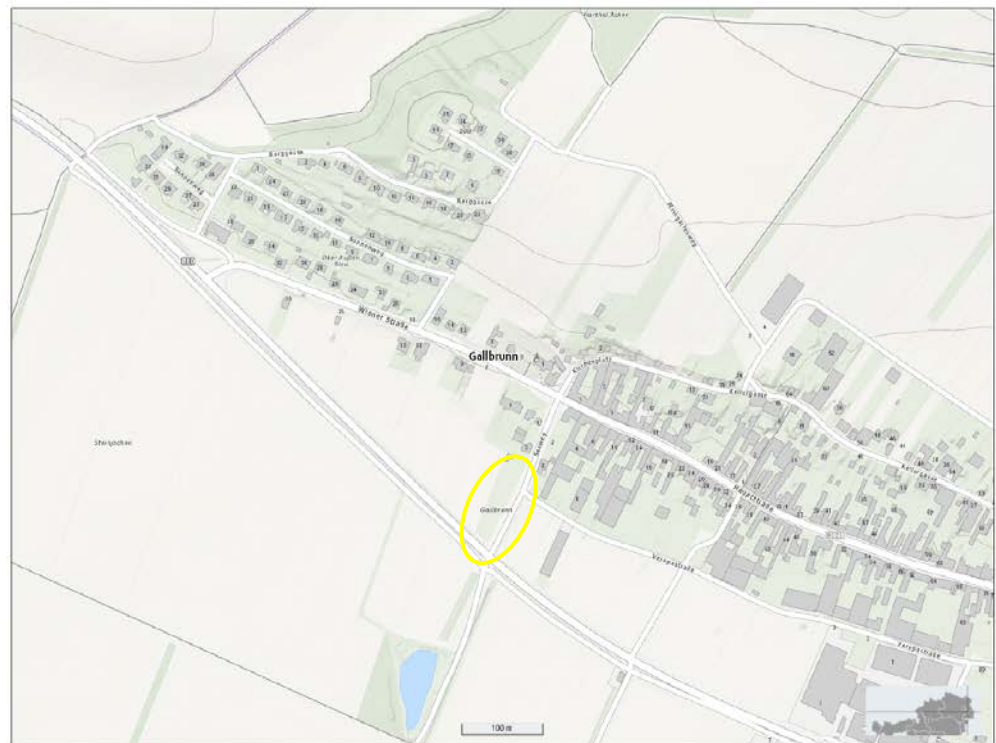
Überblendung

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

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

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

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5 660

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025. Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Suche: Seeweg 3 Gallbrunn

Druckdatum: 20.5.2026

<https://maps.laerminfo.at>

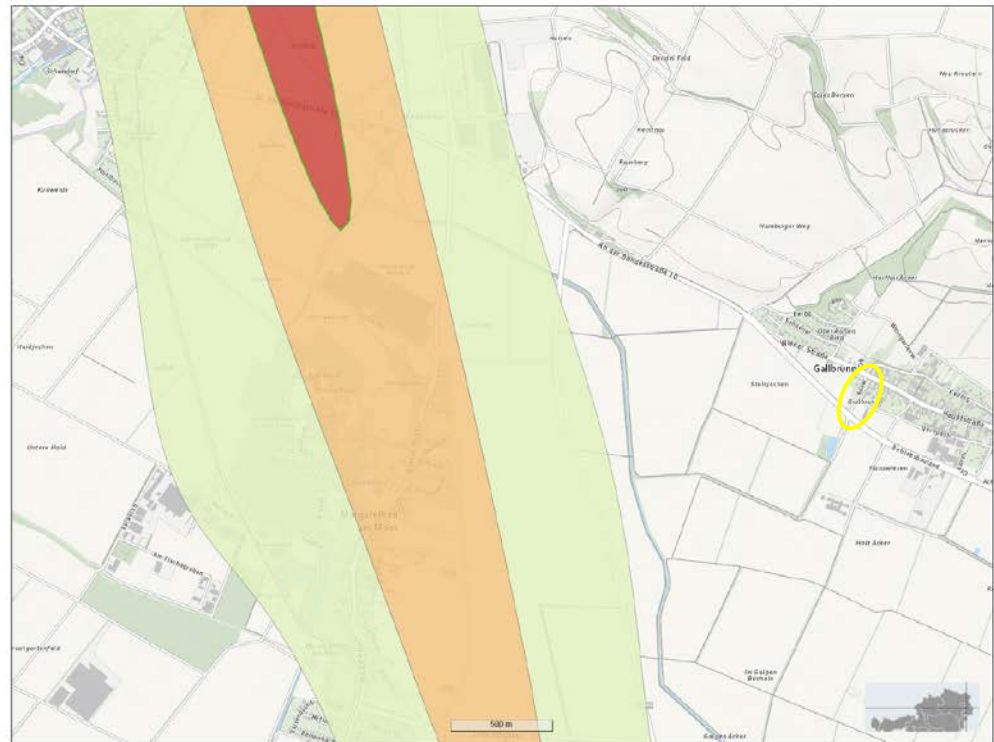
2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für
den Abend und die Nacht sind Zuschläge
enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- ✈ Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Flugverkehr 2022 - 24h

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



Maßstab: 1 : 22 600

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Suche: Seeweg 3 Gallbrunn

Druckdatum: 20.5.2026

<https://maps.laerminfo.at>

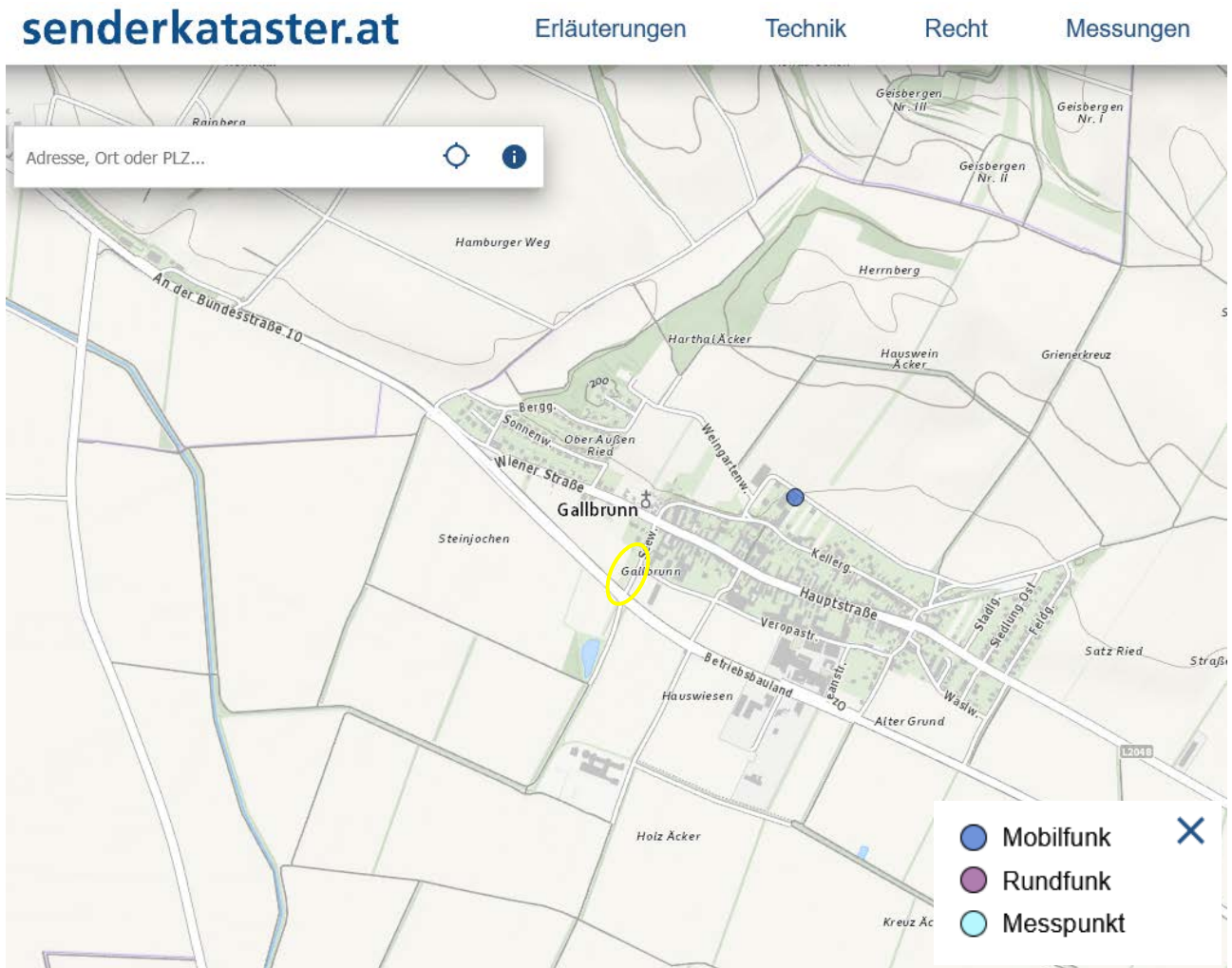
Im Bereich der Straßenverkehrs-Lärmkarte ist für die südlich unmittelbar vorbeiführende Bundesstraße keine Lärmbelastung ausgewiesen. Dennoch besteht aufgrund des Verkehrsaufkommens und in Abhängigkeit der Windrichtung eine zumindest teilweise leicht überdurchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr.

Auch die Flugverkehr-Lärmkarte weist für die gegenständliche Liegenschaft keine unmittelbare Lärmbelastung aus. Aufgrund des in etwa 4.500 m Entfernung befindlichen Rollfeldes des Flughafen Wiens ist in Abhängigkeit der Windrichtung dennoch von einer Lärmbelastung durch An- und Abflüge auszugehen.

2.5 Umwelteinflüsse

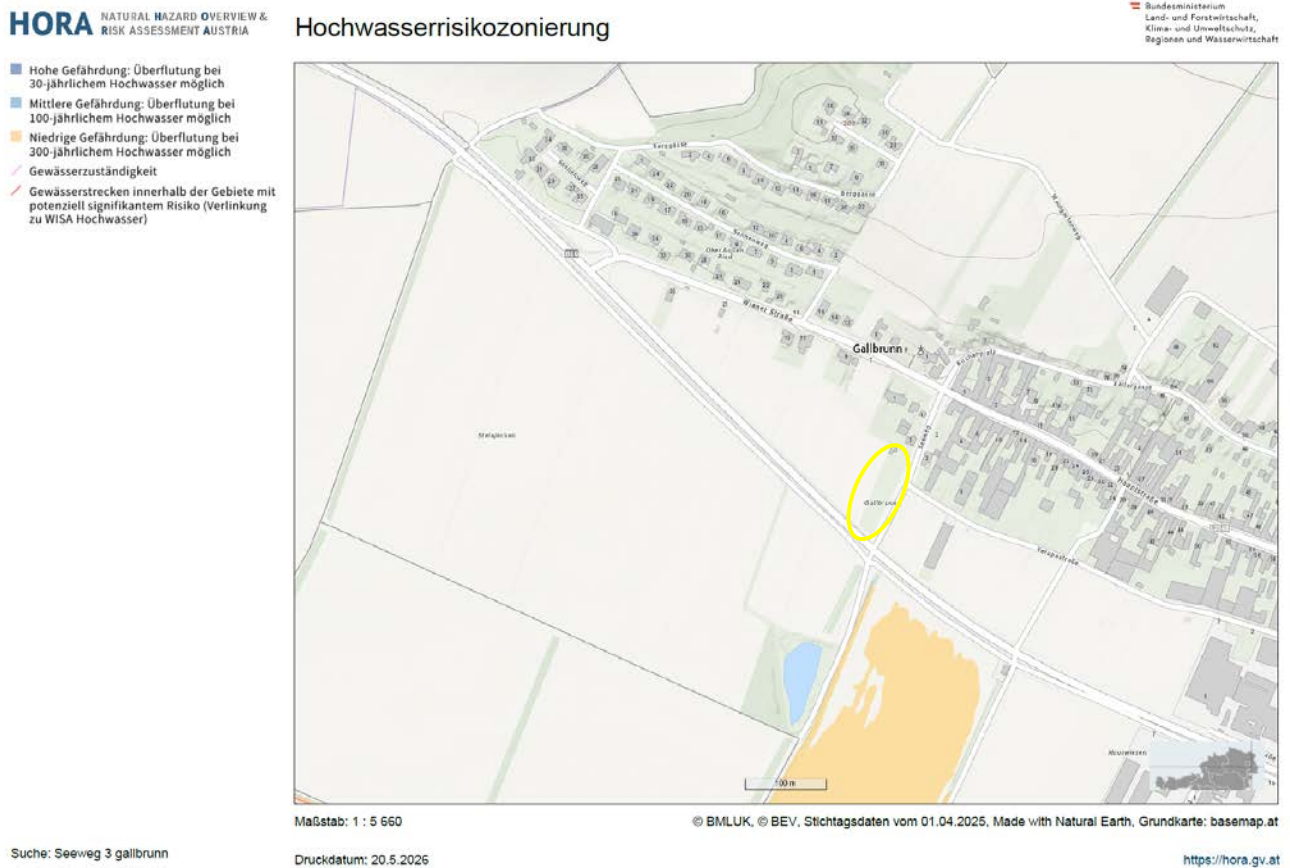
2.5.1 Mobilfunk-Antennen

Laut Senderkataster (Quelle: senderkataster.at) befindet sich in der näheren Umgebung der Liegenschaft eine Mobilfunk-Antenne:



2.5.2 Hochwasser-Risiko

Gemäß Abfragesystem (www.hora.gv.at) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft befindet sich die Liegenschaft nicht in einer Hochwasser-Risikozone:

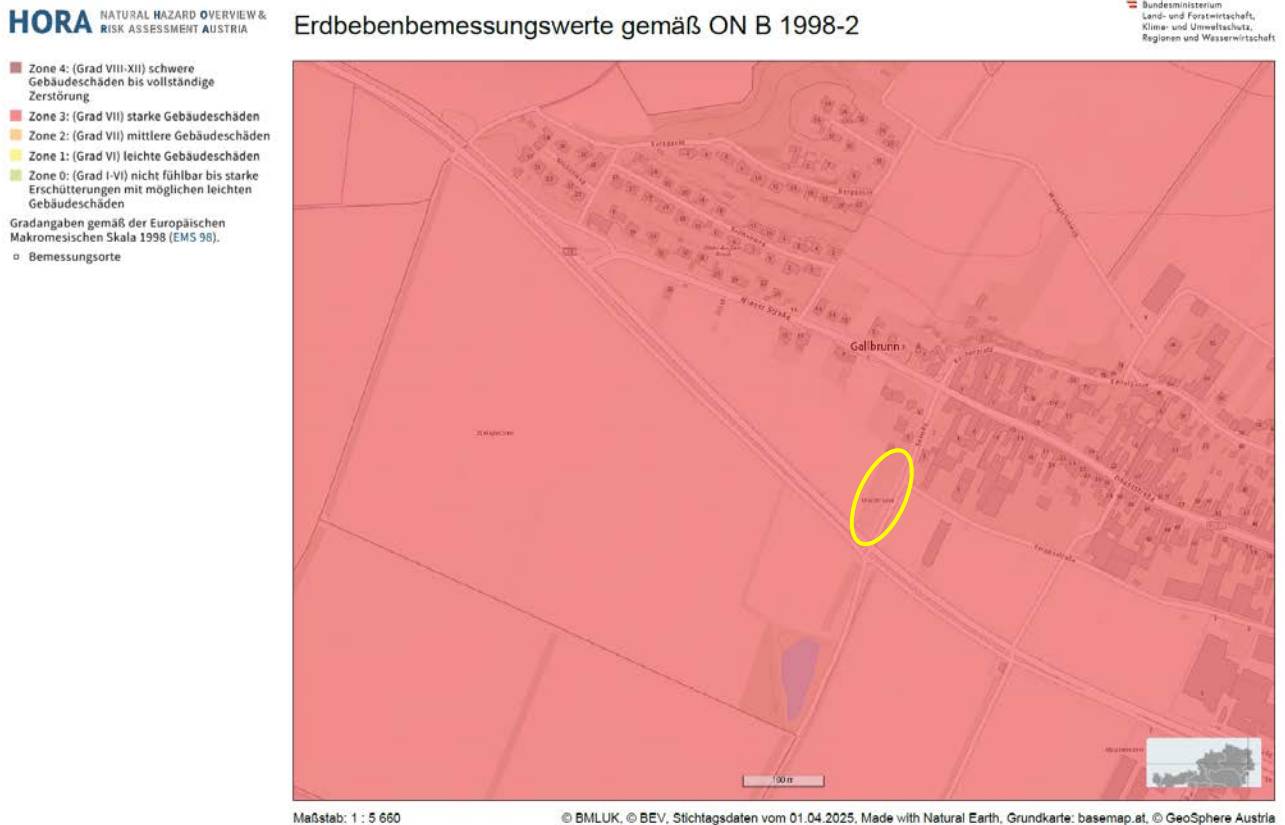


Nachfolgend werden Erläuterungen zur obigen Karte zitiert:

Die Karte der „Hochwasserrisikozonierung“ zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300-jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind. Dabei ist zu beachten, dass (insbesondere erst kürzlich errichtete) Hochwasserschutzanlagen nicht flächendeckend berücksichtigt werden.

2.5.3 Erdbeben-Risiko

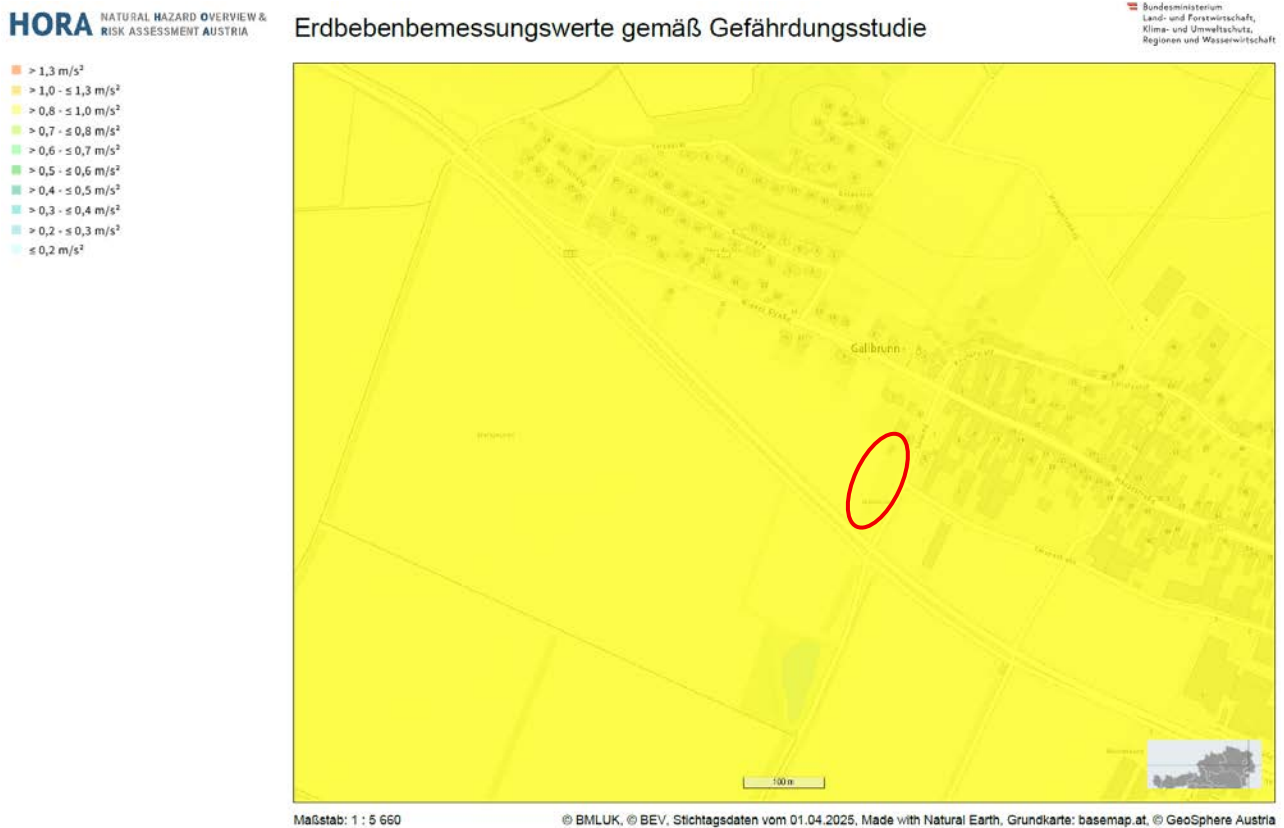
Gemäß Abfragesystem (www.hora.gv.at) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft befindet sich die Liegenschaft in der nachfolgenden Erdbeben-Risikozone:



Nachfolgend werden Erläuterungen zur obigen Karte zitiert:

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich stellt die „horizontale Referenz-Bodenbeschleunigung“ gemäß aktuell gültiger ÖNORM B 1998-2 dar. Diese angegebene Erdbebenwirkung wird in einem Zeitraum von 50 Jahren (durchschnittliche Gebäudenutzung) mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten.

Anders ausgedrückt: Die Wahrscheinlichkeit, dass die angegebene Erdbebenbelastung in 50 Jahren auftritt oder überschritten wird, beträgt somit 10%. Dies entspricht einer mittleren Wiederkehrperiode von 475 Jahren.



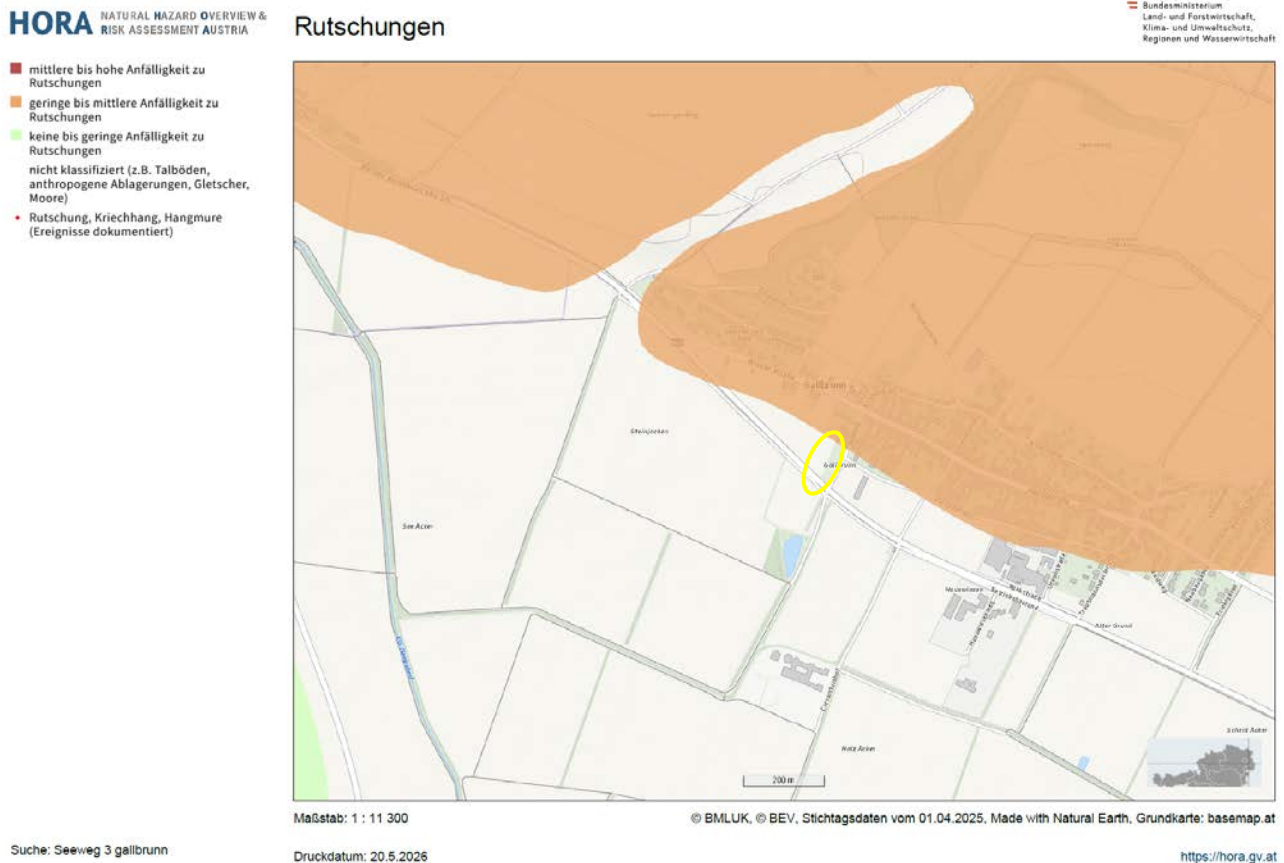
Nachfolgend werden Erläuterungen zur obigen Karte zitiert:

Unter Erdbebengefährdung versteht man die Wahrscheinlichkeit, mit der an einem bestimmten Standort eine gewisse Bodenbeschleunigung innerhalb eines festgelegten Zeitraums erreicht oder überschritten wird. Die Erdbebengefährdungskarte stellt die maximale horizontale Bodenbeschleunigung (Peak Ground Acceleration – PGA) dar. Der Bemessungswert S_a entspricht dem Plateau des elastischen Antwortspektrums mit 5 % Dämpfung.

Die Neubewertung der Erdbebengefährdung erfolgte nach dem aktuellen Wissensstand und durch die Anwendung neuer Berechnungsstandards. Die Karte stützt sich hauptsächlich auf den österreichischen Erdbebenkatalog, der seit mehr als hundert Jahren vom Erdbebendienst kontinuierlich erweitert und aktualisiert wird. So wurden auch die laufenden Ergebnisse der historischen Erdbebenforschung berücksichtigt, die vorwiegend auf der Analyse zeitgenössischer historischer Quellen beruhen. Die Messdaten aus den letzten 25 Jahren mit einem stark verdichteten seismischen Messnetz ermöglichen zusätzlich eine genauere Charakterisierung (Lokalisierung, Magnitude, Bebenmechanismus) der rezenten Seismizität.

2.5.4 Gefahr durch Rutschungen

Gemäß Abfragesystem (www.hora.gv.at) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft befindet sich die Liegenschaft im Nahbereich einer Zone für geringe bis mittlere Anfälligkeit für Rutschungen:



Nachfolgend werden Erläuterungen zur obigen Karte zitiert:

Die gegenständliche Gefahrenhinweiskarte Rutschungen setzt sich aus einer Dispositionskarte (dreistufige, flächige Information zur relativen Anfälligkeit der Gesteine zu Rutschungen) und einer Ereigniskarte (dokumentierte Rutschungen) zusammen. Das heißt, die Karte liefert für das Betrachtungsgebiet eine grobmaßstäbliche Erstinformation zur generellen Rutschanfälligkeit des Gesteinsuntergrundes und ob Rutschungen bereits dokumentiert sind. In Bezug auf die dokumentierten Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann. Der im Zusammenhang mit der gegenständlichen Gefahrenhinweiskarte verwendete Begriff "Rutschungen" umfasst gravitativ bedingte Massenbewegungen von Locker- und Festgesteinen in Form von Gleiten, Kriechen oder Fließen (z.B. Rutschungen, Hangkriechen, Hangmuren). Weitere Massenbewegungen wie z.B. Sturzprozesse (Berg-/Felssturz, Steinschlag) oder Wildbachmuren sind nicht Gegenstand der Karte.

2.5.5 Weitere Umwelteinflüsse

Gemäß Abfragesystem (www.hora.gv.at) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft sind im Umkreis von 200 m die nachfolgenden Umwelteinflüsse gegeben:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

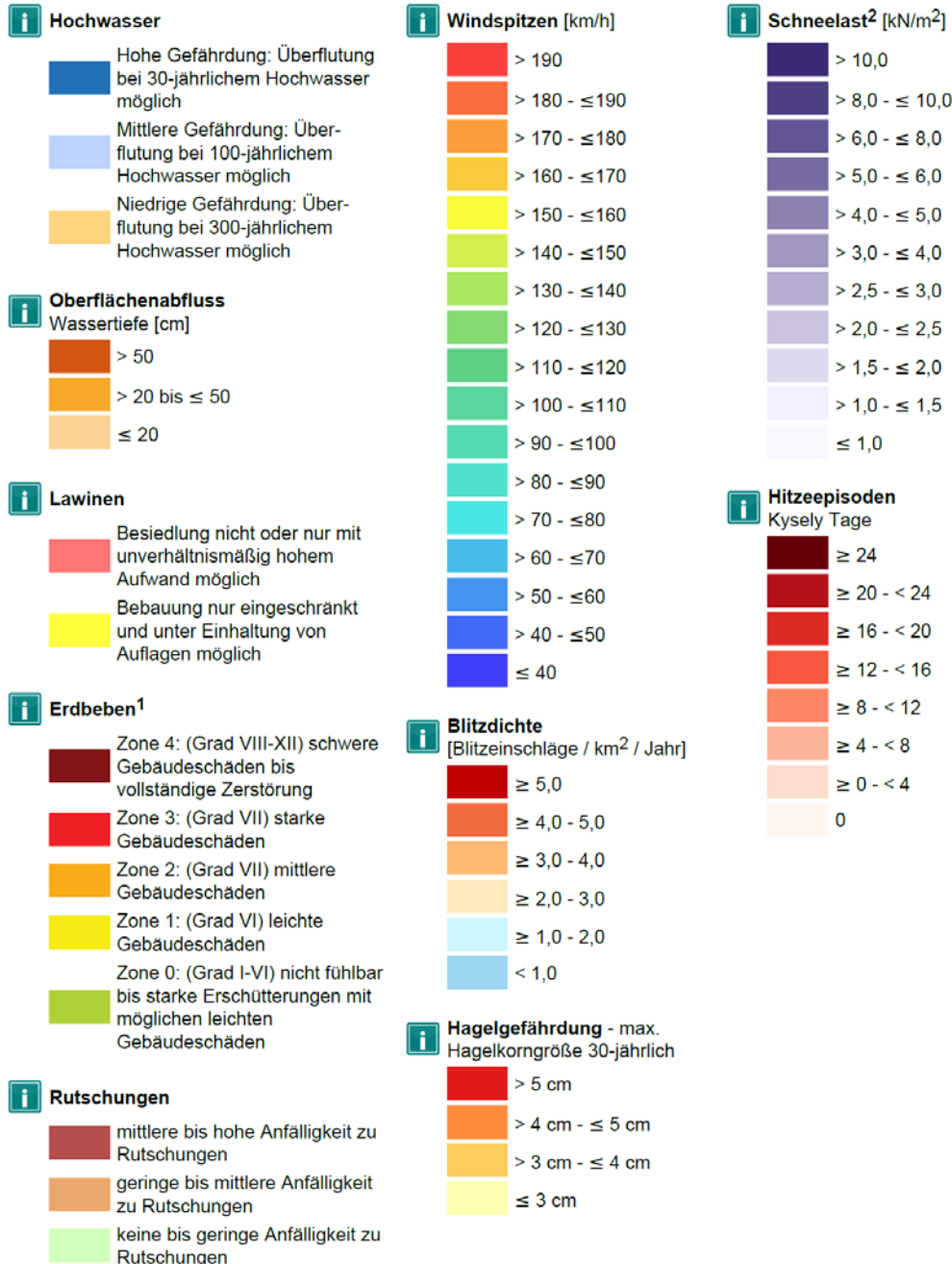
Adresse: -
Seehöhe: 165 m
Auswerteradius: 200 m
Geogr. Koordinaten: 48,05428° N | 16,63650° O

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



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

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

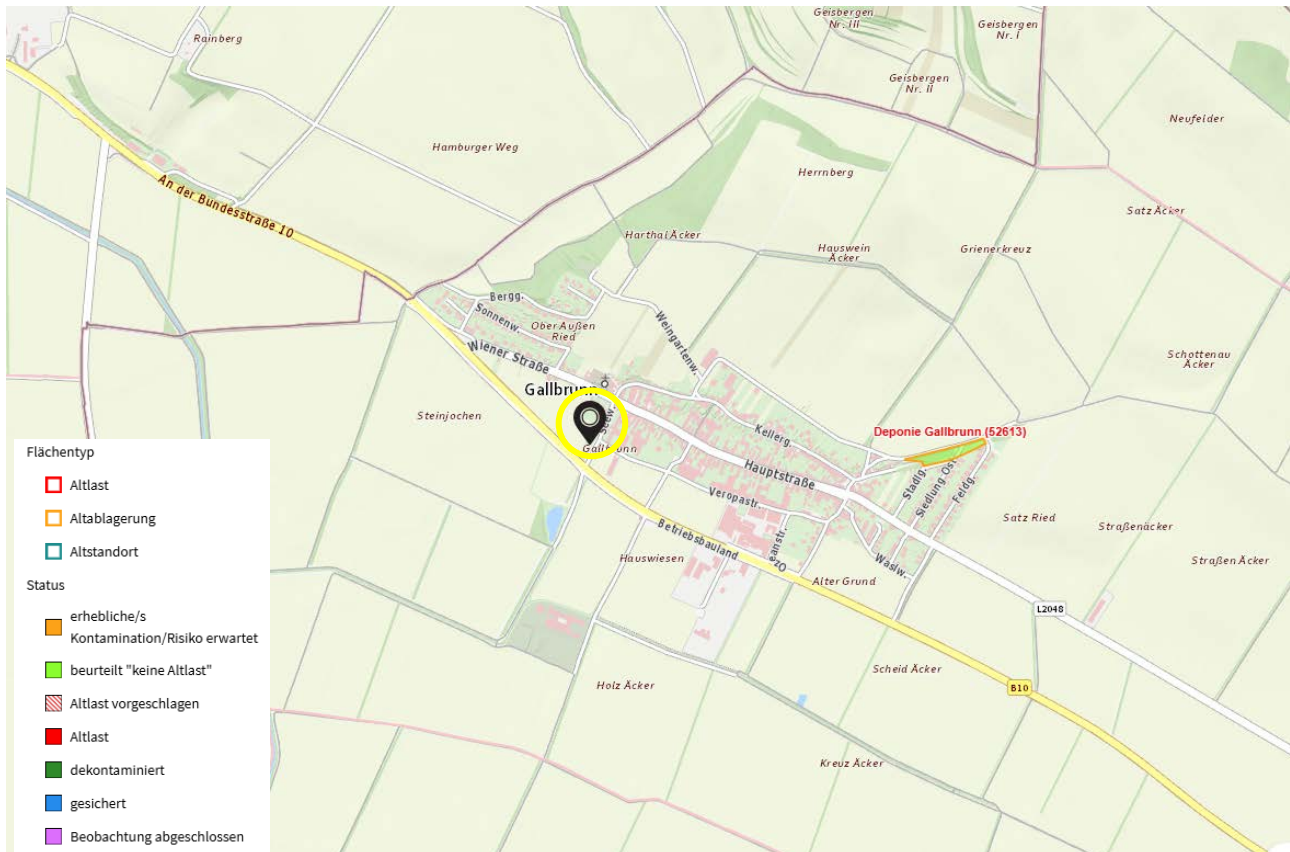
 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

2.5.6 Kontaminierung

Entsprechend der Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr; eine Abfrage in dem bis dahin verfügbaren Verdachtsflächenkataster ist daher nicht mehr möglich. Der gefertigte Sachverständige hat daher Erhebungen im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes (www.umweltbundesamt.at) durchgeführt. Die gegenständliche Liegenschaft ist darin nicht verzeichnet:



Etwaige Schadstoffbelastungen des im Bereich der Liegenschaft befindlichen Erdreiches oder der eingebrachten Baustoffe, welche gegebenenfalls bereits bei Errichtung des Gebäudes oder in den Folgejahren entstanden wären, finden im Gutachten keine Berücksichtigung. Die dafür notwendigen Untersuchungen übersteigen den geforderten Umfang der Begutachtung und könnten gegen gesonderten Auftrag von dafür entsprechend qualifizierten Fachfirmen nach dem jeweiligen Stand der Technik durchgeführt werden.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass hinsichtlich Grund und Boden bzw. des darauf errichteten Gebäudes keine Kontaminierung besteht, somit Abbruch- und Aushubmaterial jedenfalls in einer Baurest-Massendeponie ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

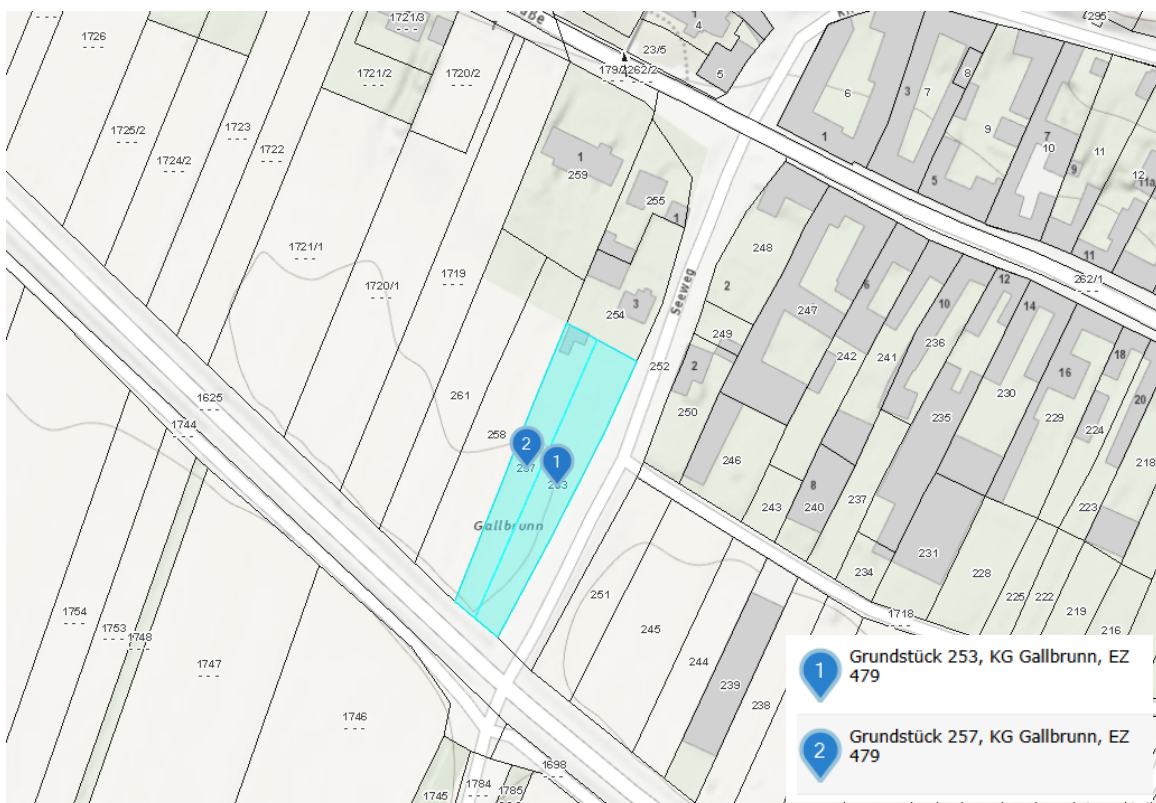
2.6 Grundstücks- und Baubestand

Die ebene Liegenschaft ist unbebaut und stellt zwei annähernd rechteckig figurierte Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 2.600 m² dar.

Die Liegenschaft stellt großteils eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar (Maisanbau), neben Wiesenflächen mit Baum- und Strauchbestand. Der nördliche Bereich der Liegenschaft wird als Freizeit-/Hobbyfläche genützt. Es besteht ein einfaches, L-förmig angelegtes Holzhaus mit Flachdach, eine angrenzende überdachte Lagerfläche, ein Hühnerstall, eine freistehende, kleine Holz-Werkzeughütte, ein Vogelhaus, ein Gewächshaus, ein Container sowie ein mit Drahtgitterzaun eingefriedetes Beet.

Das Grundstück ist zu den Nachbarliegenschaften großteils nicht eingefriedet. Eine Einfriedung besteht lediglich im nordwestlichen Bereich mittels Holzlattenzaun sowie zu der im Norden angrenzende Liegenschaft mittels dichter Thujenhecke samt Maschendrahtzaun auf Stehern und Sockelmauerwerk. Eine Zufahrt vom Seeweg ist über ein einflügeliges Metallgittertor gegeben. Es liegen keine Informationen zu Anschlüssen an das öffentliche Versorgungssystem vor; ein Stromanschluss ist im Holzhaus vorhanden.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird im nachfolgenden Ausschnitt aus dem Katasterplan (Quelle: atlas.noegv.at) schematisch dargestellt:



Die nachfolgende Luftbildaufnahme (Quelle: atlas.noegv.at) stellt die Liegenschaft dar:



2.6.1 Fotos der Liegenschaft

Nachfolgend werden auszugsweise Fotos von der Ackerfläche abgebildet, die im Zeitpunkt der zweiten Befundaufnahme angefertigt wurden:





2.7 Gebäudebeschreibung

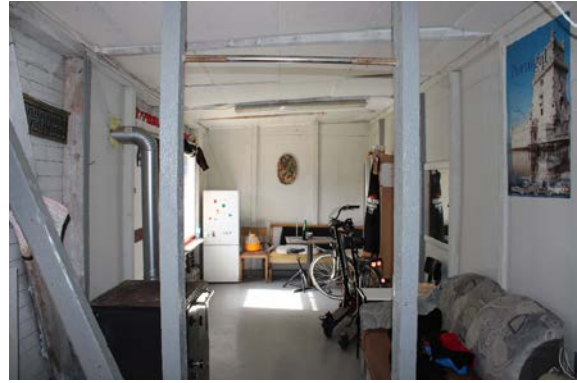
Auf der Liegenschaft befindet sich nachfolgend beschriebener Baubestand. Im Bauakt befinden sich keine Planunterlagen zum Baubestand.

Holzhaus mit überdachter Lagerfläche

Das ebenerdige, L-förmige Holzhaus ist mit einem Wellplattendach gedeckt; die Regenrinnen sind aus Metall. Es bestehen zwei Eingänge mittels einflügeliger Holztüren. Im ersten Raum ist eine Werkstatt situiert. Der daran mittels Schiebetüre anschließende zweite Raum ist mit einem Holzfenster sowie mit einem Küchenherd, der auch als Heizung dient, ausgestattet; der Rauchfang wird über Dach ins Freie geführt. Das Gebäude weist etwa eine Nutzfläche von ca. 39 m² auf.

Daran anschließend besteht eine offene, mit Wellplattendach überdachte, mit Waschbeton-Bodenplatten ausgeführte Lagerfläche.





Hühnerstall

Der Hühnerstall ist mittels Holz-Konstruktion errichtet.



Werkzeughütte

Die Werkzeughütte ist mittels Holzkonstruktion errichtet, verfügt über eine zweiflügelige Eingangstüre sowie ein Pultdach mit Wellblechdeckung. Das Gebäude weist eine Nutzfläche von ca. 2,9 m² auf.



Gewächshaus

Das Gewächshaus besteht aus einer Plexiglas-/Metallrahmen-Konstruktion.



Vogelhaus (Voliere)

Das Vogelhaus besteht aus einer Holzlatten-Konstruktion; das Dach ist mit verschiedenen Materialien gedeckt.



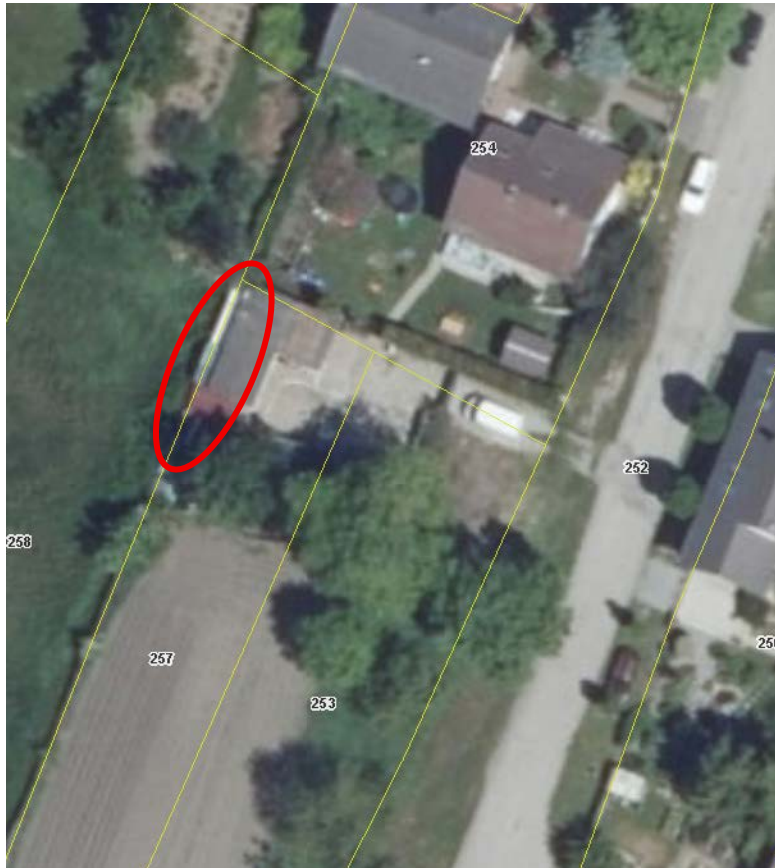
Container

Der Container weist eine Nutzfläche von ca. 13 m² auf.



2.8 Grenzübergang und konsenslose Gebäude

Im nordwestlichen Grundstücksbereich besteht laut dem im Bauakt enthaltenen Informationen ein Grenzübergang auf die Nachbarliegenschaft. Im nachfolgenden Luftbild wird der betroffene Bereich durch eine rote Markierung dargestellt:



Für die auf der Liegenschaft befindlichen – oben beschriebenen – Gebäude, besteht keine baubehördliche Bewilligung. Gemäß den im Bauakt enthaltenen Informationen besteht ein rechtskräftiger Abbruchbescheid (siehe Anhang zu diesem Gutachten).

In einem Schreiben der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha an die Bezirkshauptmannschaft Bruck an der Leitha vom 08.07.2025 wird die Historie dargestellt und um Einleitung eines Vollstreckungsverfahrens angesucht:

Am 27.09.2022 wurde der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha angezeigt, dass es auf der Liegenschaft Seeweg 3 in 2463 Gallbrunn, Grundstücke Nummern 253, 254 (beide EZ 128) sowie 256 und 257 (beide EZ 479), KG Gallbrunn, möglicherweise zu einer Grenzüberbauung sowie zur Ableitung von Regenwässer auf Anrainergrund gekommen ist.

Am 28.11.2022 erfolgte ein Lokalaugenschein mit dem Liegenschaftseigentümer und dem bautechnischen Sachverständigen der Gemeinde. Im Zuge dessen wurde festgestellt, dass sich die angezeigten Bauwerke im Grünland Land- und Forstwirtschaft befinden. Gemeinsam mit dem Liegenschaftseigentümer wurde eine Frist von 6 Monaten bis Ende Mia 2023 für den Abbruch der Bauwerke vereinbart.

Diese Frist wurde dem Liegenschaftseigentümer im Abbruchbescheid mit der AZ: BAU-Seeweg/3/2022, ausgestellt am 10.03.2023 schriftlich mitgeteilt.

Da innerhalb der im Abbruchbescheid gesetzten Frist der Abbruch der konsenslos errichteten Bauwerke nicht erfolgte, wurde am 23.06.2023 ein Ansuchen um Einleitung eines Strafverfahrens an die BH Bruck/Leitha gestellt. Am 31.03.2025 wurde uns von der Abteilung Fachgebiet Strafen der BH Bruck/Leitha mit deren Schreiben vom 27.03.2025, Kennzeichen BLS2-V-23 38865/5, mitgeteilt, dass der Liegenschaftseigentümer per 13.03.2025 rechtskräftig bestraft wurde.

Da die konsenslos errichteten Gebäude im Grünland nach wie vor bestehen und unser Abbruchbescheid nach wie vor nicht ausgeführt wurde, ersuchen wir hiermit um Einleitung eines Vollstreckungsverfahrens.

Gemäß im Bauakt aufliegender Informationen konnte eine am 16.02.2026 geplante Überprüfung der Liegenschaft durch die Bezirkshauptmannschaft nicht stattfinden, da der Grundstückseigentümer nicht anwesend war. Weitere Informationen liegen dem gefertigten Sachverständigen nicht vor. Im Zeitpunkt der zweiten Befundaufnahme am 04.05.2026 ist noch kein Abriss des Baubestandes erfolgt.

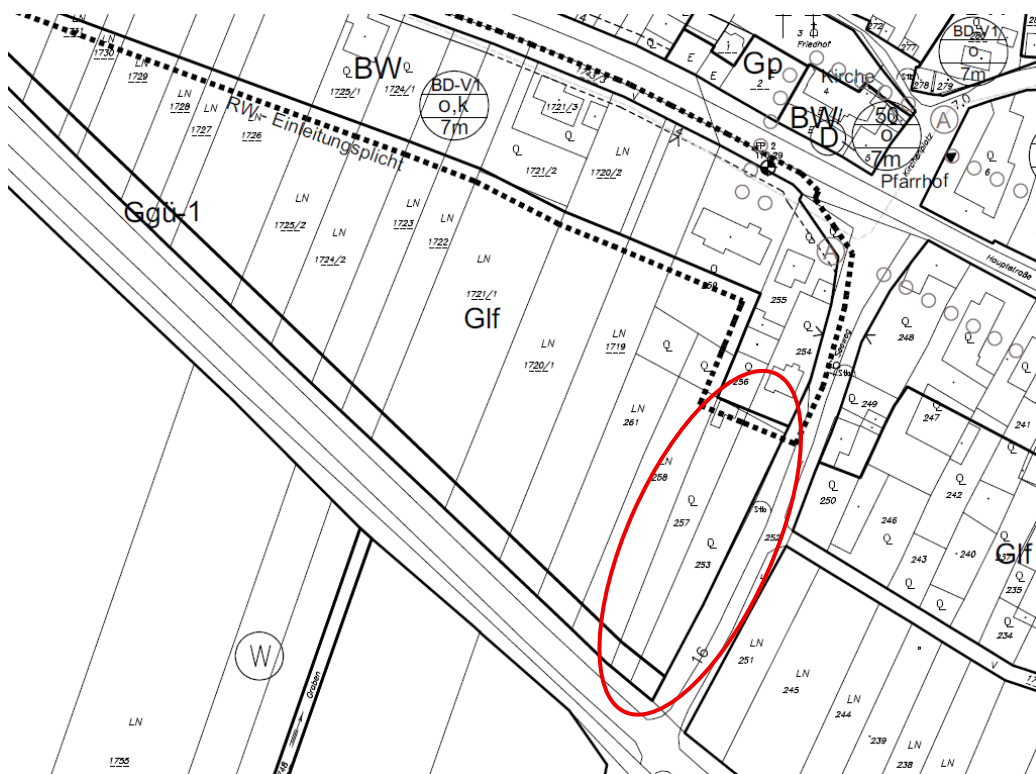
2.9 Bestandssituation

Zum Zeitpunkt der zweiten Befundaufnahme wird der überwiegende Teil der Liegenschaft als Acker bewirtschaftet. Über Pachtverträge und Pachterträge liegen keine Informationen vor.

(Hinweis: Gemäß Landpachtgesetz beträgt die Richtpachtzeit für einzelne Grundstücke, die dem Erwerbsgartenbau dienen, 10 Jahre. Darüber hinaus ist eine Verlängerung der Pachtzeit auf Antrag durch das Gericht vorzusehen.)

2.10 Flächenwidmung

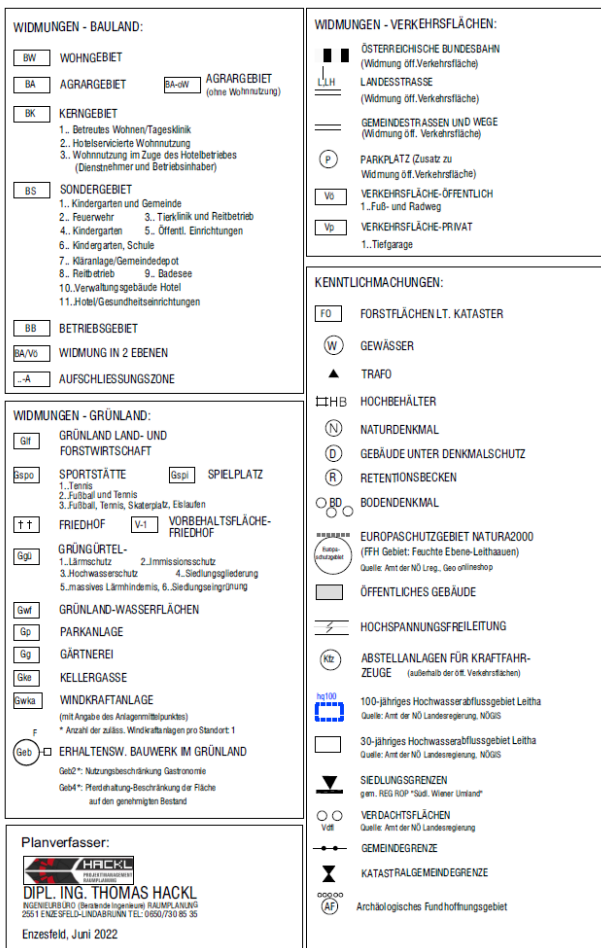
Der aktuelle Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Quelle: www.trautmannsdorf-leitha.gv.at) sieht für die gegenständliche Liegenschaft zum überwiegenden Teil die Widmung „Grünland - Land- und Forstwirtschaft“ vor. Südwestlich, angrenzend an die Landesstraße B10, besteht für eine Tiefe von etwa 11 m die Widmung „Grünland - Grüngürtel-Lärmschutz“.



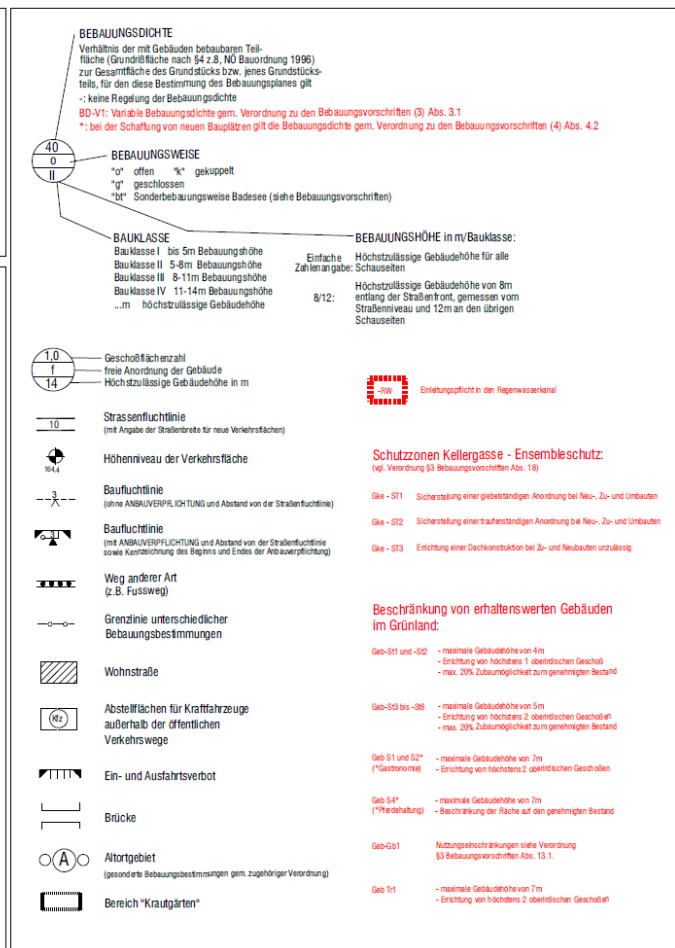
(Der Flächenwidmungsplan entspricht hinsichtlich des Grundstückskataster nicht dem aktuellen Stand).

Nachfolgend wird die Legende zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wiedergegeben:

Legende Flächenwidmungsplan:



Legende Bebauungsplan:



2.11 Landwirtschaftliche Fläche - Bodeneigenschaften

2.11.1 Bodenverhältnisse

Die österreichische Bodenkarte (www.bodenkarte.at) stellt die Bodenverhältnisse landwirtschaftlicher Nutzflächen dar und wird durch das Bundesforschungs- und Ausbildungszentrum für Wald, Naturgefahren und Landschaft erstellt. Nachfolgend angeführte Informationen wurden der digitalen Bodenkarte Österreichs (www.bodenkarte.at) entnommen.





Nachfolgend werden die Erläuterungen zur Bodenkarte auszugsweise zitiert (Quelle: bodenkarte.at):

Die Österreichische Bodenkarte (BFW)

Die Landwirtschaftliche Bodenkarte Österreichs stellt bodenkundliche Grundlageninformationen für 2,86 Mio. ha landwirtschaftliche Nutzfläche bereit. Die Kartierungseinheiten (Bodenformen oder Bodenformkomplexe) sind als rot umrandete Flächen (Polygone) dargestellt. Für jede Kartierungseinheit gibt es eine flächenbezogene Beschreibung, welche bei Auswahl durch Klick angezeigt wird. Alle zu einer Kartierungseinheit gehörenden Polygone werden bei Auswahl grau schraffiert dargestellt. Diese Flächenbeschreibung enthält auch das sogenannte Flächenprofil; die Zeichnung eines virtuellen Bodenquerschnitts, der die Schwankungsbreiten der Horizontmächtigkeiten für die Bodenform zeigt und nicht mit der Referenzprofilstelle bzw. deren Darstellung zu verwechseln ist.

Für jede Kartierungseinheit gibt es (mindestens) ein zugehöriges, repräsentatives Bodenprofil (Referenzprofil). Am Referenzprofil wird jeder einzelne Bodenhorizont bis in 1m Tiefe umfassend beschrieben. Für jeden Horizont liegen außerdem Analysedaten der wichtigsten Bodeneigenschaften Textur, Humusgehalt, Kalkgehalt und pH-Wert vor. Nicht von der Bodenkarte erfasstes Gebiet wird unterschieden in Gewässer (blau), Wald (grün), verbautes Gebiet (grau), sowie nicht kartiertes Gebiet (hellgelb). Als Hintergrundkarten stehen eine topografische Karte sowie Luftbilder zur Verfügung.

Bodenform: Die Kartierungseinheit der Landwirtschaftlichen Bodenkarte ist die Bodenform. Flächen, die derselben Bodenform angehören, zeigen ähnliche, in einer definierten Schwankungsbreite übereinstimmende, allgemeinen Standortmerkmale und horizontspezifische Eigenschaften. Sie stimmen in Horizontabfolge und Bodentyp überein.

Bodenformenkomplex: Kartierungseinheit, die verschiedene Bodenformen umfasst, welche sich kleinräumig abwechseln, so dass die einzelnen Bodenformen wegen ihrer geringen Ausdehnung der zusammenhängenden Flächen nicht getrennt dargestellt werden können. Die einzelnen Bodenformen eines Komplexes kommen in der Regel auch als eigene Kartierungseinheiten vor.

Bodenwertigkeiten / Wertigkeit Ackerland

Die Beurteilung des natürlichen Bodenwertes für Ackerland leitet sich aus den vorliegenden Bodeneigenschaften sowie aus den wichtigsten Standortseigenschaften, nämlich den ökologischen Wasserverhältnissen, der Oberflächenform, dem Neigungsgrad, der Neigungsrichtung und den Klimaverhältnissen ab. Betriebswirtschaftliche Faktoren sind in diese Beurteilung nicht einbezogen. Die Acker-Wertigkeit beruht ausschließlich auf der empirischen Einschätzung durch den jeweiligen Kartierer im Gelände. Die Bodenkarte unterscheidet in Summe 5 Klassen: die 3 Hauptklassen „geringwertig“, „mittelwertig“ und „hochwertig“, sowie 2 Übergangsklassen „gering- bis mittelwertig“ und „mittel- bis hochwertig“.

2.11.2 Schätzungsreinkarte

Der gefertigte Sachverständige hat Erhebungen beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (www.bev.gv.at) hinsichtlich der Bodenkennzahlen der gegenständlichen landwirtschaftlichen Flächen vorgenommen. Nachfolgend werden Auszüge aus der Schätzungsreinkarte dargestellt:

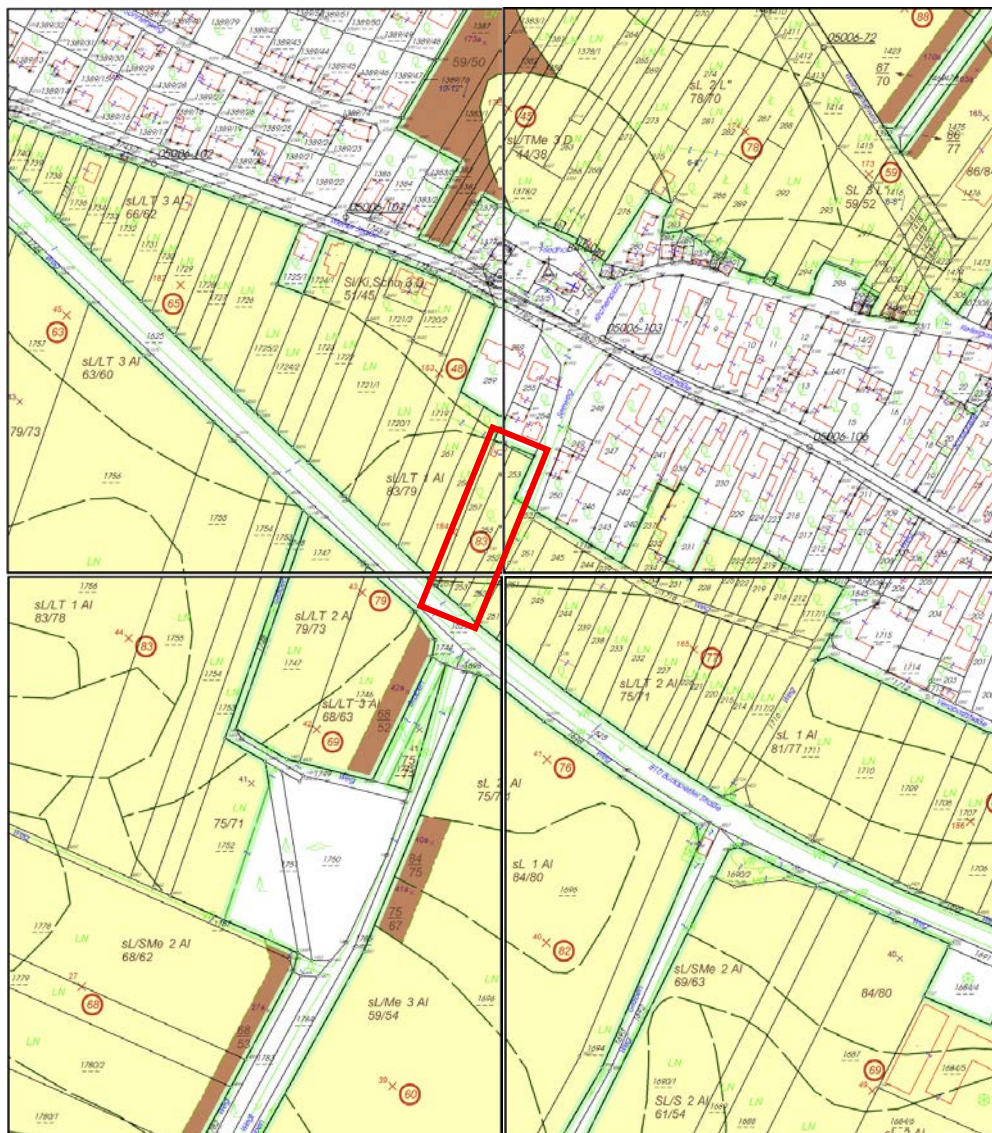
 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Schätzungsreinkarte Druck/PDF



Vermessungsamt:	Vermessungsamt Neusiedl am See
Finanzamt:	Bruck Eisenstadt Oberwart (038)
Katastralgemeinde:	Gallbrunn (05006)
Letzte Bodenschätzung:	1993



Gemäß Schätzungsreinkarte wird die gegenständliche landwirtschaftliche Grundstücksfläche als Ackerland definiert. Laut obiger Kartendarstellungen sind die nachfolgenden Bodenkennzahlen ausgewiesen:

	Bodenzahl	Ackerzahl	Bodenart	Zustandsstufe
Ackerland	83	79	sandiger Lehm	1

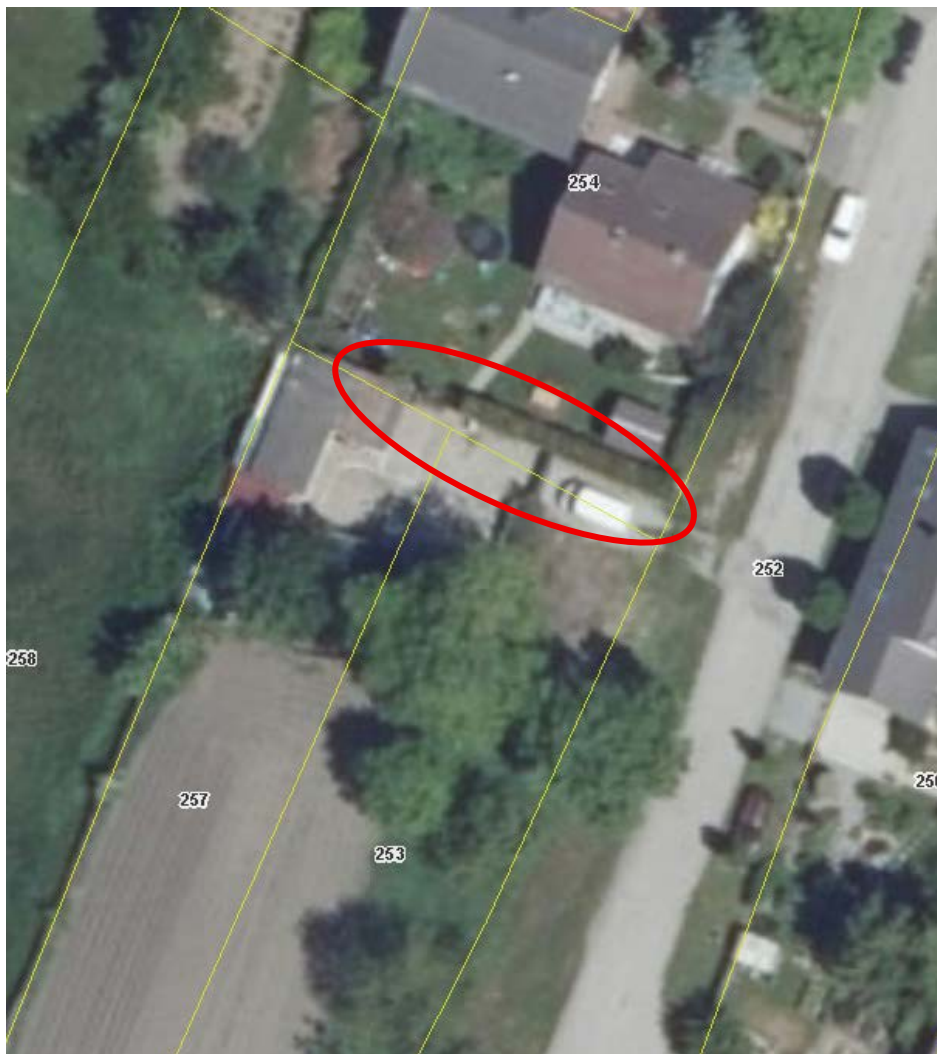
Die Ackerzahl bezeichnet einen Index, welcher die Qualität von Ackerflächen bemisst. Die Skala reicht von 1 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut). Sie ergibt sich unter Berücksichtigung der Bodenart, der Entstehung und der Zustandsstufe aus der dem Ackerschätzungsrahmen entnommenen Bodenzahl zuzüglich bzw. abzüglich eines Zu- oder Abschlags zur Berücksichtigung des Klimas, der Geländegestaltung (u.a.). Im Gegensatz zur Bodenzahl (die nur die Qualität des Bodens bewertet) berücksichtigt die Ackerzahl zusätzlich die Klima- und Geländeverhältnisse am Ort des Ackers, die ja den Reinertrag stark beeinflussen können.

2.12 Grenzkataster

Das gegenständliche Grundstück ist noch nicht vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster umgewandelt.

Der Grenzkataster ist zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt. Die Grenzpunkte sind dann im System der Landesvermessung unter Anschluss an das amtliche Festpunktfeld vermessen und koordiniert und könnten jederzeit in der Natur wiederhergestellt werden. Die Zustimmung der Eigentümerinnen/Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zum Verlauf der Grenzen sind jeweils Voraussetzung für die Eintragung in den Grenzkataster und werden im Technischen Operat des Vermessungsamtes archiviert.

Entlang der nördlichen Grundgrenze besteht aus Sicht des gefertigten Sachverständigen ein unklarer Grenzverlauf laut nachfolgendem Luftbild (rote Markierung). Im Bereich der Zufahrt wird eine kleine Teilfläche der nördlich angrenzenden Anrainerliegenschaft genutzt.



2.13 Einheitswert

Gemäß Auskunft vom Finanzamt Österreich vom 19.03.2026 beträgt der Einheitswert wie folgt:

Einheitswertaktenzeichen	17 005-2-0479/1
Einheitswert der gesamten Liegenschaft	EUR 10.100,00
Bodenwert	EUR 2,9069 /m ²
Grundsteuermessbetrag	EUR 16,55

2.14 Abgabenrückstände

Gemäß Auskunft der Gemeinde wird die Grundsteuer dieser als Grünland gewidmeten Fläche zusammen mit der Grundsteuer für die im Norden angrenzende Liegenschaft (EZ 128 / KG 05006) eingehoben. Der offene Gesamtrückstand bezüglich der Grundsteuer für beide Liegenschaften beträgt EUR 56,60 zum Stichtag 20.05.2026.

2.15 Grundbücherliche Lasten

Im Grundbuch sind die nachfolgenden Lasten verbüchert:

```
***** A2 *****
2 a 1026/1982 4499/1983 3154/2024 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat
   hins Gst 257
4 a 2146/2025 Zuschreibung Gst 253 aus EZ 128
5 a 916/1982 4421/1983 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins
   Gst 253
   b 2146/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 128
*****
```

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer Sicherheitszone des Flughafen Wien-Schwechat:

Rechtscharakter

- Öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung (im Hinblick auf Höhe eines Objekt)
- Vermerk im Grundbuch

Gemäß § 86 LFG ist die Sicherheitszone der Bereich eines Flugplatzes und seiner Umgebung, innerhalb dessen ein Luftfahrthindernis gemäß § 85 Abs. 1 LFG nur mit Bewilligung der zuständigen Behörden errichtet, abgeändert oder erweitert werden darf (Ausnahmebewilligung gem. § 92 LFG).

Von einem Luftfahrthindernis spricht man dann, wenn das Objekt, welches zur Errichtung gelangen soll, die jeweils darüber verlaufende Fläche der Sicherheitszone durchragt. Liegt man z.B. mit seinem Objekt im Bereich der Sicherheitszone, Fläche „E“, welche in einer Höhe von 224,00 m NN verläuft, so ist man erst dann ein Luftfahrthindernis, wenn man diese Höhe überschreitet.

(Quelle: bmk.gv.at)

```
***** C *****
7 a 3718/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
   Hereinbringung von vollstr EUR 34.355,82 samt 14,01 % Z
   (jährlich) aus EUR 31.377,77 seit 2025-05-19, samt EUR
   5.416,05 Zinsen, Kosten EUR 2.041,52 samt 4 % Z seit
   2025-10-22 und Kosten EUR 1.353,79 für TeamBank AG Nürnberg
   (FN 305043v) (3 E 4039/25h)
8 a 951/2026 Exekutionbewilligung 2026-04-22
   PFANDRECHT vollstr EUR 10.635,50
   4 % Z aus EUR 10.635,50 ab 2026-02-24, Kosten 1.440,08 und
   EUR 841,21 für Dr. Mayer Christian geb 1973-06-29 (3 E
   1562/26w)
   b 951/2026 Simultanhaftung mit EZZ 128 479
*****
```

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei, sodass diese Geldlasten außer Ansatz bleiben.

2.16 Fahrnisse, Inventar

Das im Bewertungsgegenstand befindliche Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse sind nicht bewertungsgegenständlich. Es wird in der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Bewertungsgegenstand vom Verpflichteten geräumt wird. Die Einbauküche stellt Zubehör dar und ist in der Wertermittlung angemessen berücksichtigt.

2.17 Zubehör

Es ist kein zu bewertendes Zubehör vorhanden.

2.18 Hinweis zur Besichtigungsmöglichkeit

Im Zuge der gerichtlichen Versteigerung und vor dem Versteigerungstermin ist im Regelfall eine Besichtigung des Bewertungsgegenstandes möglich. Der Besichtigungszeitpunkt kann der Ediktsdatei entnommen werden. Der gefertigte Sachverständige empfiehlt, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen und den Bewertungsgegenstand persönlich in Augenschein zu nehmen.

3. GUTACHTEN

3.1 Vorbemerkung

Bei der Wertermittlung wird auf alle im Befund getroffenen Feststellungen und die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag Rücksicht genommen. Besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen bleiben unberücksichtigt. Dieses Gutachten basiert auf den bis dato vorliegenden Informationen und dem zuvor dargestellten Befund. Sollten neue Fakten zu berücksichtigen sein, behält sich der gefertigte Sachverständige die Rücknahme und/oder die entgeltliche Ergänzung des Gutachtens vor.

3.2 Bewertungsauftrag

Der gefertigte Sachverständige wurde mit Beschluss vom 10.02.2026 zu GZ 3 E 4039/25h durch das Bezirksgericht Bruck an der Leitha, vertreten durch Frau Rat Mag. Birgit NIEDERMAIR, beauftragt eine Schätzung der Liegenschaft

EZ 479, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha

vorzunehmen.

3.3 Bewertungsprämissen

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird ergänzend zu den Ausführung im Befund von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Geldlastenfreiheit
- Bestandsfreiheit
- Rechtskräftiger Abbruchbescheid für die konsenslosen Bauwerke
- Kontaminationsfreiheit

3.4 Bewertungsmethoden

Der Verkehrswert definiert sich gemäß § 2 LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz) wie folgt:

- (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 ermittelte Verkehrswert hat dem market value (Marktwert) zu entsprechen. Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der European Group of Valuers Associations (TEGoVA) wie folgt definiert:

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

3.5 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen:

- (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.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) bestimmt in § 3 Abs. 1, dass für die Bewertung jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, welche dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Dabei kommen insbesondere Vergleichs-, Ertrags- sowie Sachwertverfahren in Betracht. Das prinzipiell in gerichtlichen und verwaltungsrechtlichen Angelegenheiten anzuwendende Gesetz hat sich in der gelebten Geschäftspraxis auch für Privataufträge etabliert und findet allgemeine Anerkennung.

Neben den normierten Verfahren entsprechen weitere nationale und internationale Methoden dem Stand der Wissenschaft und können sohin zur Anwendung bei Ermittlung des Verkehrswertes gelangen. Als Beispiel hierfür sind das Residualwertfahren oder die Discounted-Cash-Flow-Methode zu nennen.

Der mit der Ermittlung des Verkehrswertes einer Liegenschaft betraute Sachverständige hat auf Basis seiner fundierten Fach- und Marktkenntnis jenen Preis zu ermitteln, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Da die Ermittlung des angemessenen Verkehrswertes einer Liegenschaft keine mathematische Abhandlung darstellt, sondern zahlreiche wertdeterminierende Faktoren in unterschiedlicher Gewichtung zu berücksichtigen sind, ist auch die Bestimmung des LBG, wonach die Wahl der anzuwendenden Methodik dem Sachverständigen obliegt, sinnvoll und nachvollziehbar.

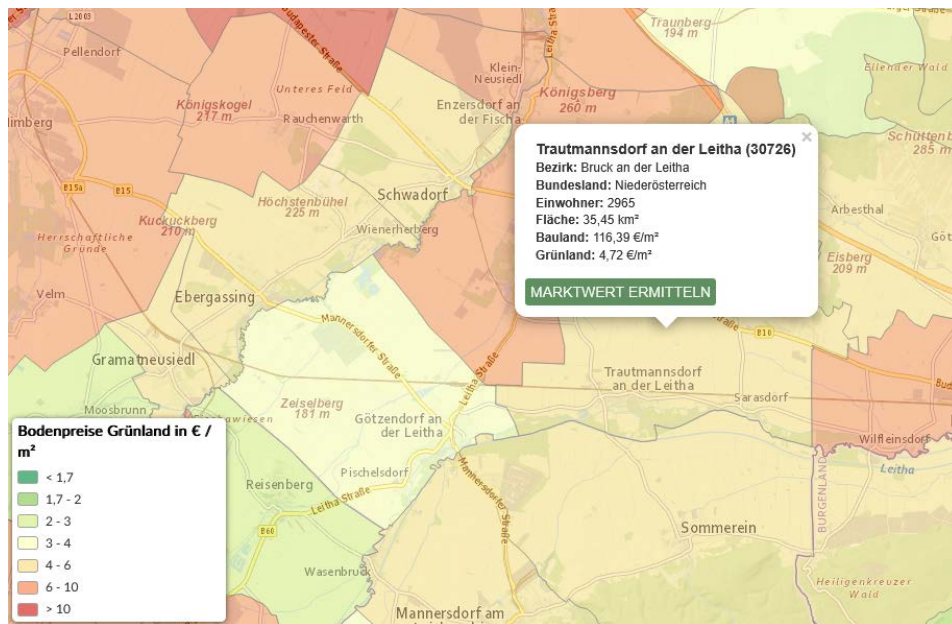
3.6 Anzuwendendes Wertermittlungsverfahrens

Nach Beurteilung des gefertigten Sachverständigen ist für die realistische Bewertung von Grundstücken das Vergleichswertverfahren anzuwenden, wobei auf die jeweiligen besonderen Umstände (Bebaubarkeit, Lage, Konfiguration etc.) Rücksicht zu nehmen ist.

3.7 WERTERMITTLUNG

3.7.1 Allgemeine Vergleichswerte

Die Webseite „bodenpreise.at“ weist für Grundstücke in der gegenständlichen Gemeinde Trautmannsdorf an der Leitha die nachfolgenden durchschnittlichen Werte je m² Grundstücksfläche aus:



3.7.2 Vergleichswerte aus dem Grundbuch

Der gefertigte Sachverständige hat darüber hinaus Erhebungen über tatsächlich getätigte Rechtsgeschäfte zu Grünlandflächen innerhalb der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha vorgenommen. Dabei haben sich nachfolgende Vergleichswerte ergeben:

Datum	KG-Name	Grundstücksdaten KG / GST-Nr.	GST-Fläche in m ²	Kaufpreis in EUR	Kaufpreis je m ² in EUR
19.06.2021	Gallbrunn	5006 - 1590	23.255,00	105.000,00	4,52
18.01.2022	Gallbrunn	5006 - 1437	9.754,00	39.016,00	4,00
22.04.2022	Sarasdorf	5018 - 3105	14.471,00	57.884,00	4,00
20.02.2023	Stixneusiedl	5020 - 2184	5.760,00	23.040,00	4,00
17.07.2023	Stixneusiedl	5020 - 2164 5020 - 2165	39.719,00	250.000,00	6,29
27.11.2023	Sarasdorf	5018 - 3008	17.427,00	150.000,00	8,61
30.11.2023	Sarasdorf	5018 - 2994	8.151,00	39.000,00	4,78
05.06.2024	Sarasdorf	5018 - 2938 5018 - 2939 5018 - 2940 5018 - 3408 5019 - 7156 5020 - 2210 5020 - 2211	24.145,00	50.000,00	2,07
06.06.2024	Stixneusiedl	5020 - 1968 5020 - 2340	14.040,00	105.000,00	7,48
01.08.2024	Trautmannsdorf	5021 - 416/6 5021 - 499/2	635,00	3.000,00	4,72
09.08.2024	Sarasdorf	5018 - 2850	13.394,00	121.000,00	9,03
03.12.2024	Gallbrunn	5006 - 1569	16.264,00	100.000,00	6,15
20.01.2025	Trautmannsdorf	5021 - 740/1	4.154,00	29.078,00	7,00
18.02.2025	Gallbrunn	5006 - 1628	13.750,00	41.250,00	3,00
14.10.2025	Sarasdorf	5018 - 3533 5022 - 1854 5018 - 3483	34.533,00	260.000,00	7,53
				Min-Wert	2,07
				Max-Wert	9,03
				Mittel-Wert	5,55

Für die Wertermittlung wird unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit sowie der Widmung ein durchschnittlicher Grundwert von EUR 5,55 je m² Grundstücksfläche angesetzt. Eine gesonderte Bewertung der Baulichkeiten erfolgt nicht, da diese laut rechtskräftigem Abbruchbescheid abzutragen sind.

3.7.3 Wertermittlung ohne Berücksichtigung des dinglichen Abbruchbescheides

Auf Basis der erhobenen Vergleichswerte sowie unter Berücksichtigung aller im Befund und Gutachten genannten Faktoren, kalkuliert sich der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft gemäß nachfolgender Berechnung:

2.601 m ² Grünlandfläche	je EUR 5,55	<u>EUR 14.435,55</u>
Verkehrswert gerundet		<u>EUR 14.500,00</u>

3.7.4 Wertermittlung mit Berücksichtigung des dinglichen Abbruchbescheides

Die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Gebäude sind nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen aufgrund Alter, Bauart sowie dem rechtskräftigen Abbruchbescheid als wertlos zu bezeichnen. Der Wert des auf der Liegenschaft aufgestellten Containers entspricht pauschal einem Teil der Abtragungskosten, die für ordnungsgemäßen Abbruch, Verfuhr und Entsorgung der Bauwerk aufzuwenden sind.

2.601 m ² Grünlandfläche	je EUR 5,55	EUR 14.435,55
25 % Marktabschlag		<u>EUR 3.608,89</u>
Verkehrswert gerundet		<u>EUR 10.800,00</u>

4. VERKEHRSWERT

Unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt und der Lage
beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 479, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha

ohne Berücksichtigung
des rechtskräftigen dinglichen Abbruchbescheides

EUR 14.500,--
(euro vierzehntausendfünfhundert).

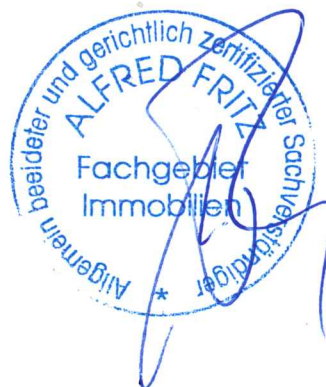
Unter Berücksichtigung der Situation am Immobilienmarkt und der Lage
beträgt der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 479, Grundbuch 05006 Gallbrunn, Bezirksgericht Bruck an der Leitha

mit Berücksichtigung
des rechtskräftigen dinglichen Abbruchbescheides

EUR 10.800,--
(euro zehntausendachthundert).

Wien, am 24. Juni 2026



5. ANHANG

A.1 Allgemeine Grundlagen des Gutachtens

- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Mietrechtsgesetz i.d.g.F.
- Richtwertgesetz i.d.g.F.
- Wohnungseigentumsgesetz i.d.g.F.
- Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 i.d.g.F.
- Landesspezifische Raumordnungsgesetze i.d.g.F.
- Landesspezifische Baugesetze bzw. Bauordnungen i.d.g.F.

A.2 Allgemeine / Diverse Quellen des Gutachtens

- Luftbilder verschiedener Quellen
- Grundbuchsauszüge
- Flächenwidmungspläne
- Katasterpläne
- Erhebungen bei Statistik Austria
- Erhebungen bei Magistraten, Baubehörden bzw. Gemeindeämtern
- Erhebungen beim Umweltbundesamt – Verdachtsflächenkataster
- Erhebungen beim Lebensministerium – lärminfo.at bzw. hora.gv.at
- Erhebungen bei der Geologischen Bundesanstalt
- Erhebungen im Senderkataster – senderkataster.at
- Recherchen im Internet
- Erhebungen am regionalen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichswert-Datenbanken
- OIB-Richtlinien
- ÖNORMEN B1802-1, B1300, B1301, etc.

A.3 Fachliteratur

- „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017
- „Der Wert von Immobilien“, Seiser / Kainz, 1. Auflage 2011
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Wolfgang Kleiber, 9. Auflage 2020
- „Die Nutzungsdauer“, Seiser, 1. Auflage 2020
- „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert / Funk, 4. Auflage 2022
- „Bewertung von Spezialimmobilien“, Bienert, 2. Auflage 2018

- „Immobilien-Preisspiegel 2025“, Wirtschaftskammer Österreich
- „Immolex“, Verlag Manz, laufende Ausgaben
- „Sachverständige“, Linde Verlag, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, laufende Ausgaben
- „WOBL Wohnrechtliche Blätter“, Verlag Österreich, laufende Ausgaben
- „Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Auflage Juni 2020
- „Immobilien Markt- und Objektrating“, Raymond Trotz, 1. Auflage 2004

B.1 Bewertungsmethodik

Die Fachliteratur führt zu der Bewertungsmethodik aus wie folgt (Quelle: „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, 7. Auflage 2017):

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von Liegenschaften werden in der Regel nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz bzw. nach der ÖNORM B 1802-1 drei Wertermittlungsverfahren angewendet:

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

Üblicherweise wird der Verkehrswert aus einem ermittelten Wert, und zwar dem Vergleichswert, dem Sachwert oder dem Ertragswert, abgeleitet. Des Öfteren, z.B. bei durch den Einfluss des Mietrechtsgesetzes ertragsschwachen Objekten, wird der Verkehrswert mittels Gewichtung von Sachwert und Ertragswert abgeleitet. Nach welcher Methode der Verkehrswert ermittelt wird, richtet sich nach der Charakteristik der zu bewertenden Liegenschaft.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz führt zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens wie folgt aus:

§ 3.

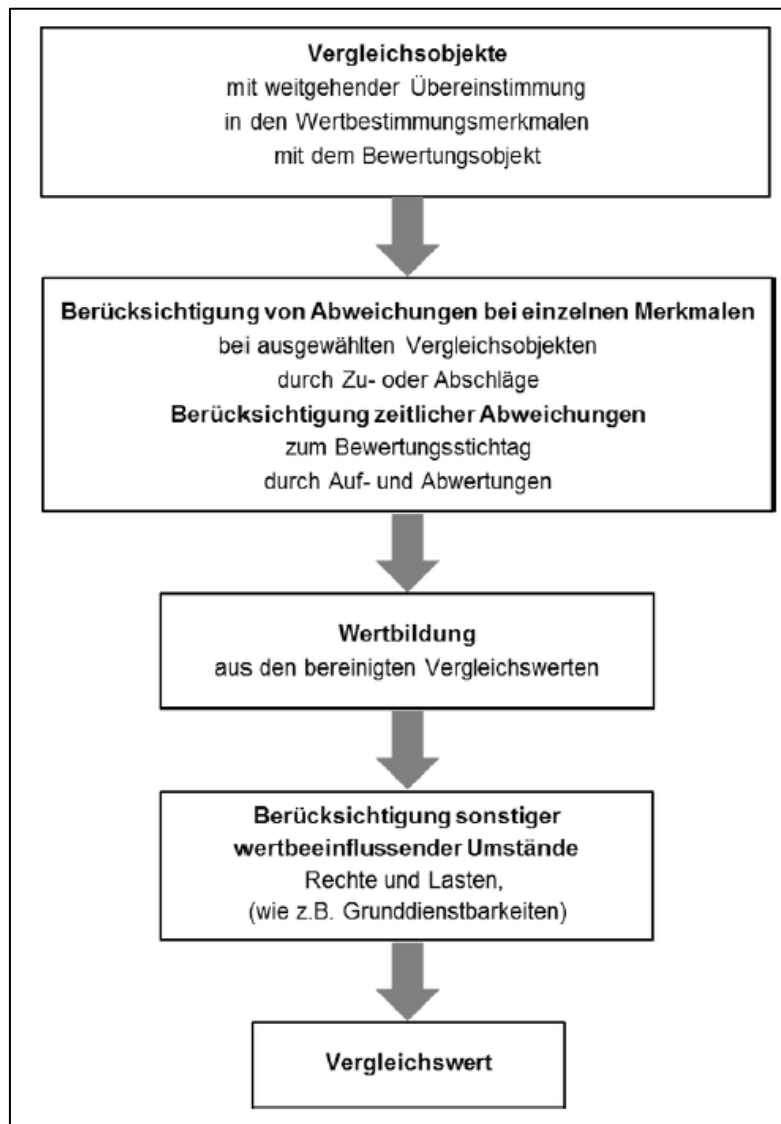
(2) Wenn es zu vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

§ 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.

B.2 Vergleichswertverfahren



Quelle: Ablaufschema Vergleichswertverfahren gemäß ÖNORM B1802-1

Im Vergleichswertverfahren ergibt sich der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte.

Als Vergleichswerte können nur jene Werte herangezogen werden, die annähernd vergleichbar mit dem Bewertungsgegenstand sind. Abweichende Eigenschaften bzw. abweichende Kaufvertrags-Zeiträume müssen durch Anwendung von entsprechenden Ab- und Zuschlägen marktkonform ausgeglichen werden.

Als Quellen für Vergleichswerte kommen aus dem Grundbuch erhobene Kaufpreise, Kaufpreissammlungen sowie eigene Datensammlungen des gefertigten Sachverständigen zum Einsatz. Zum Vergleich können jedoch nur jene Werte herangezogen werden, die im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind; Ausreißer nach oben bzw. unten sind auszuschneiden.

C. Allgemeine Erläuterungen

- Die Bewertung erfolgt ausschließlich auf Basis der angeführten Grundlagen, insbesondere des Liegenschaftsbewertungsgesetzes i.d.g.F. und gegebenenfalls unter Berücksichtigung der angeführten Quellen.
- Die angeführten ÖNORMEN weisen lediglich Empfehlungscharakter auf; nachfolgend wird der diesbezügliche Hinweis des Normeninstituts „Austrian Standards International“ zitiert:

1. ÖNORM – Verpflichtung oder Empfehlung?

ÖNORMEN sind Empfehlungen. Es steht grundsätzlich frei, ob und in welchem Umfang eine ÖNORM angewendet wird. Freilich kann man die Einhaltung von ÖNORMEN in Verträgen vereinbaren. Nur in wenigen Einzelfällen sind Normen in Gesetzen, Verordnungen oder Bescheiden vorgeschrieben.

(Quelle: www.austrian-standards.at)

Analog zur technischen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung unterliegen Standards/Normen einem kontinuierlichen Wandel. Sie werden vom zuständigen Komitee regelmäßig auf Aktualität, Notwendigkeit sowie Zweckmäßigkeit überprüft und bei Bedarf überarbeitet. Für den Anwender von Standards/Normen ist es daher wichtig, immer Zugriff auf die jeweils gültigen Fassungen zu haben, um sicherzustellen, dass Produkte und Produktionsverfahren bzw. Dienstleistungen und Prozesse den aktuellen Markterfordernissen entsprechen.

- Die Anwendung bzw. Berücksichtigung etwaiger Empfehlungen von ÖNORMEN erfolgt ausschließlich bei explizitem Hinweis darauf.
- Die allgemeinen Ausführungen hinsichtlich der Bewertungsmethodik umfassen in ihrer Ganzheitlichkeit auch die Empfehlungen der ÖNORMEN, wobei daraus jedoch nicht darauf zu schließen ist, dass diese im Gutachten exklusiv zur Anwendung gelangen.
- Die tatsächlich angewandten Wertermittlungsmethoden werden im Gutachten bewertungsspezifisch abgebildet.
- Die Wertermittlung erfolgt grundsätzlich unter Berücksichtigung eines marktüblichen Verwertungszeitraumes.
- Etwaige Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten werden vom gefertigten Sachverständigen auf Basis der Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung von Lage, Nutzungsart und weiteren marktkonformen Merkmalen angesetzt.
- Bestands- bzw. Mietverträge können nur dann geprüft werden, sofern diese seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellt werden. Für die Bewertung der Liegenschaft wird von der Richtigkeit vorliegender Unterlagen und übergebener Informationen ausgegangen.
- Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass der Gebäudebestand dem baubehördlichen Konsens entspricht, dass eine Benützungsbewilligung vorliegt und dass keine wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind. Sollten Abweichungen bekannt sein, wird dies im Befund separat dargestellt. Es werden keine Prüfungen hinsichtlich etwa fehlender behördlicher Genehmigungen etc. durchgeführt, wenn dies nicht gesondert beauftragt wurde.

- Flächenmaße und sonstige Maße werden vom gefertigten Sachverständigen nicht geprüft. Es erfolgt eine überschlägige Plausibilisierung der Flächen. Die Flächenausmaße und Nutzungen werden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen abgeleitet.
- Prüfungen von Betriebsanlagengenehmigungen bzw. Widmungen von Gebäuden können ohne Einsichtnahme in die entsprechenden Bescheide nicht durchgeführt werden. Für die Bewertung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass sämtliche Nutzungen dem gesetzlichen Konsens entsprechen. Sofern diesbezüglich detaillierte Unterlagen vorliegen, wird hierzu im Befund gesondert Stellung genommen.
- Die Bewertung von Rechten und Lasten erfolgt unter Berücksichtigung der vorgelegten Urkunden. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn diese dem Sachverständigen bekannt sind.
- Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wird lediglich durch äußere Befundaufnahme, dem Augenschein nach, festgestellt und klassifiziert. Eine detaillierte Untersuchung des Bauzustandes (durch eine zerstörende Untersuchung über etwaige versteckte Baumängel sowie eine Zustandskontrolle gem. ÖNORM B1300 bzw. B1301) wird nicht durchgeführt und ist daher nicht vom Auftragsumfang umfasst.
- Ob vorhandene technische Gebäudeausstattungen (Elektrotechnik, Heizanlagen, Klimaanlage, Sonderausstattungen, Betriebsausstattungen, etc.) den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften entsprechen, kann vom gefertigten Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden. Für die Wertermittlung werden diese als uneingeschränkt funktionstüchtig angenommen.
- Der Bewertung werden nur jene Umstände zugrunde gelegt, die im Zuge einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erhebung des Sachverhaltes auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Basis der Begehung vor Ort erkennbar sind. Weitergehende Erhebungen sind vom Auftragsumfang nicht erfasst.
- Maßgeblich für die Berücksichtigung einer allfälligen Umsatzsteuer im Sachwertverfahren ist die Frage hinsichtlich der privaten oder unternehmerischen Nutzung. Ist der Liegenschaftseigentümer oder Käufer zum Vorsteuerabzug berechtigt, erfolgt daher keine Berücksichtigung der Umsatzsteuer. Im Falle einer gemischten Nutzung, sind eventuelle Umsatzsteueranteile angemessen berücksichtigt.
- Der gefertigte Sachverständige erklärt, die Liegenschaftsbewertung auf Basis der obigen Erläuterungen unabhängig und objektiv erstellt zu haben.

6. BEILAGEN

Abbruchbescheid

RDS 15.3.2023



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

Herr
Christoph Wallner
Seeweg 3/Hinterhaus
2463 Gallbrunn

Aktenzeichen: BAU-Seeweg/3/2022
Bearbeiter: Angelika Büchl DW: 15
Datum: 10.03.2023

Betreff: Baubehördliche Anordnung zum Abbruch

Marktgemeinde Trautmannsdorf/Leitha
Bezirk Bruck an der Leitha

Dieser Bescheid ist am 29.03.2023
in Rechtskraft erwachsen.

B E S C H E I D **S P R U C H**

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha als Baubehörde I. Instanz ordnet an, dass gemäß § 35 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die **bestehenden konsenslos errichteten Objekte** in 2463 Gallbrunn, auf dem/den Grundstück(en) Nr. 256 und Nr. 257 KG Gallbrunn, EZ 479, Grundbuch Gallbrunn vom Eigentümer **abzutragen** sind.

Dieser Demolierungsauftrag ist, wie im Zuge des Termines vor Ort am 28.11.2022 besprochen, bis **spätestens 31.05.2023** zu erfüllen. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden, wird eine Ersatzvornahme durch die Baubehörde angeordnet werden.

B E G R Ü N D U N G

Herr Ernst Pummer, Eigentümer des Grundstückes Nr. 258, KG Gallbrunn, welches direkt an die Liegenschaft von Herrn Wallner angrenzt, hat telefonisch angezeigt, dass sich auf der Liegenschaft von Herrn Wallner konsenslose Bauwerke befinden, von welchen Regenwässer auf sein Grundstück gelangen, da diese tw. desolat sind bzw. Entwässerungssysteme verbaut wurden, die das Regenwasser auf seinen Grund leiten.

Fotos wurden dem Bauamt übermittelt.

Aus oben genanntem Grund erging am 08.11.2022 die Ladung zur Begehung vor Ort am 28.11.2022 um 17:Uhr an den Liegenschaftseigentümer, Herrn Christoph Wallner.

Im Zuge des Termines vor Ort am 28.11.2022 um 17:00 Uhr im Beisein von Eigentümer Christoph Wallner und Mieter Gomes Barreto vom bautechnischen Sachverständigen der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha, DI Harald Biricz, folgendes festgestellt (*Auszug aus der Abschrift der Niederschrift, erstellt am 28.11.2022 im Zuge der Begehung vor Ort*):

Der vorhandene, nicht durchgängige Maschendrahtzaun bildet ca. die Grenze von Bauland zu Grünland.

Diese Grundgrenze wurde mit 2 Lagerräumen, 1 Lagercontainer und 3 Volieren überbaut.



Gutachten

Es
Bat
Al:
D

Bei dem vom Nachbarn „angezeigten“ Bauwerk wurde das Dach abgetragen.



Der Grundeigentümer, Hr. Wallner, verwies auf Gewohnheitsrecht, da die Baulichkeiten bereits seit Jahrzehnten vorhanden sind.

Hinweis von DI Biricz: Gewohnheitsrecht für konsenslose Bauwerke ist nicht möglich. Bebauung im Grünland Land- und Forstwirtschaft ist Landwirten mit Betriebskonzept, das vom Gebietsbauamt geprüft werden muss, vorbehalten.

Herr Wallner will ev. einen Antrag auf Umwidmung des bebauten Teiles der als Glf gewidmeten Fläche stellen.

Hinweis von DI Biricz: Punktwidmungen sind beim Land kaum durchzubringen. Hier ev. etwas leichter, da nur auf einer Seite Nachbargrundstücke angrenzen und das Grundstück über der Straße bis weiter nach hinten als Bauland (Agrargebiet) gewidmet ist.

Hinweis von DI Biricz zu den Bestandsgebäuden, die bei ev. Umwidmung bestehen bleiben dürften: der Abstand zur Grundgrenze muss mind. 2 m betragen, anderenfalls ist an der Grundstücksgrenze eine Feuermauer mit einem Brandwiderstand von 60 Minuten zu errichten. Das ist ggf. durch das Aufbringen von 5 cm Heraklit innen und außen zu erreichen.

Das gesamte Grundstück soll neu eingezäunt werden. Im Glf mit Maschendraht, im Bauland mit einer max. 2,5 m hohen Mauer – vermutlich aus Betonstecksystem.

Gutachten des Bausachverständigen:

Es hat eindeutig eine Grenzüberbauung ins Glf stattgefunden, für die konsenslos errichteten Baulichkeiten (2 Lagerräume, 1 Lagercontainer und 3 Volieren) ist ein Abbruchbescheid auszustellen. Als Frist für den Abbruch schlägt er 6 Monate vor. Die Entscheidung liegt aber bei der Baubehörde. Die Frist wird mit 6 Monaten bis Ende Mai festgesetzt.

Maßgebliche gesetzliche Bestimmungen:

Gemäß § 35 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014, LGBL. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung hat die Baubehörde den Abbruch eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 anzuordnen, wenn

1. mehr als die Hälfte des voll ausgebauten umbauten Raumes eines Bauwerks durch Baugebrechen unbenützbar geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach § 34 Abs. 2 innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder
2. für das Bauwerk keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt.

Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß.

Daher war spruchgemäß zu entscheiden und der Demolierungsauftrag anzuordnen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha (p.A. Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf a.d. Leitha, E-Mail: sekretariat@trautmannsdorf.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

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

Der Bürgermeister



Ing. Johann Laa

Beilagen:

Abschrift der Niederschrift des Lokalaugenscheins vor Ort am 28.11.2022 um 17:00 Uhr



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

Be
D
C

Herrn
Christoph Wallner
Seeweg 3 / Hinterhaus
2463 Stixneusiedl

Aktenzahl: BAU-Seeweg/3/2022
Bearbeiter: Angelika Büchl
Datum: 30.11.2022

ABSCHRIFT DER NIEDERSCHRIFT

des

Lokalaugenscheins am 28.11.2022

betreffend vermutete konsenslose Bauwerke auf der Liegenschaft Seeweg 3, 2463 Gallbrunn.

Beteiligte:

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Eigentümer | Christoph Wallner
Seeweg 3, Gallbrunn |
| 2. Mieter | Hr. Gomes Barreto
Seeweg 3, Gallbrunn |
| 3. Bausachverständiger | Bmstr. DI MMSc Biricz
Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha |
| 4. Schriftführer | Angelika Büchl
Kupfergasse 1, 2454 Trautmannsdorf an der Leitha |

Sachverhalt:

Herr Ernst Pummer, Eigentümer des Grundstückes Nr. 258, KG Gallbrunn, welches direkt an die Liegenschaft von Herrn Wallner angrenzt, hat telefonisch angezeigt, dass sich auf der Liegenschaft von Herrn Wallner konsenslose Bauwerke befinden, von welchen Regenwässer auf sein Grundstück gelangen, da diese tw. desolat sind bzw. Entwässerungssysteme verbaut wurden, die das Regenwasser auf seinen Grund leiten.

Fotos wurden dem Bauamt übermittelt.

Bestandsaufnahme:

Der vorhandene, nicht durchgängige Maschendrahtzaun bildet ca. die Grenze von Bauland zu Grünland.

Diese Grundgrenze wurde mit 2 Lagerräumen, 1 Lagercontainer und 3 Volieren überbaut.



Bei dem vom Nachbarn „angezeigten“ Bauwerk wurde das Dach abgetragen.



Der Grundeigentümer, Hr. Wallner, verwies auf Gewohnheitsrecht, da die Baulichkeiten bereits seit Jahrzehnten vorhanden sind.

Hinweis von DI Biricz: Gewohnheitsrecht für konsenslose Bauwerke ist nicht möglich. Bebauung im Grünland Land- und Forstwirtschaft ist Landwirten mit Betriebskonzept, das vom Gebietsbauamt geprüft werden muss, vorbehalten.

Herr Wallner will ev. einen Antrag auf Umwidmung des bebauten Teiles der als Glf gewidmeten Fläche stellen.

Hinweis von DI Biricz: Punktwidmungen sind beim Land kaum durchzubringen. Hier ev. etwas leichter, da nur auf einer Seite Nachbargrundstücke angrenzen und das Grundstück über der Straße bis weiter nach hinten als Bauland (Agrargebiet) gewidmet ist.

Hinweis von DI Biricz zu den Bestandsgebäuden, die bei ev. Umwidmung bestehen bleiben dürfen: der Abstand zur Grundgrenze muss mind. 2 m betragen, anderenfalls ist an der Grundstücksgrenze eine Feuermauer mit einem Brandwiderstand von 60 Minuten zu errichten. Das ist ggf. durch das Aufbringen von 5 cm Heraklit innen und außen zu erreichen.

Das gesamte Grundstück soll neu eingezäunt werden.

Im Glf mit Maschendraht, im Bauland mit einer max. 2,5 m hohen Mauer – vermutlich aus Betonstecksystem.



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

An die
Bezirkshauptmannschaft Bruck a.d. Leitha
Strafenabteilung

Fischamender Straße 10
2460 Bruck an der Leitha

Aktenzeichen: BAU-Seeweg/3/2022
Bearbeiter: Angelika Büchl DW: 15
Datum: 22.06.2023

Betreff: **Ansuchen um Einleitung eines Strafverfahrens**
 Sachverhaltsdarstellung

Nichterfüllung des Demolierungsauftrages für konsenslose Bauwerke im Grünland
Christoph Wallner, Seeweg 3, 2463 Gallbrunn

Die Baubehörde übermittelt hiermit zu dem unten angeführten Bauverfahren folgende Sachverhaltsdarstellung.

Bauwerber: Christoph Wallner, Seeweg 3/Hinterhaus, 2463 Gallbrunn

Liegenschaft: 2463 Gallbrunn, Seeweg 3; 2463 Gallbrunn, Seeweg 3,
 Grundstück(e) Nr. 254, 256, 257, 253, KG Gallbrunn,
 EZ 128, 479, 479, 128, Grundbuch Gallbrunn

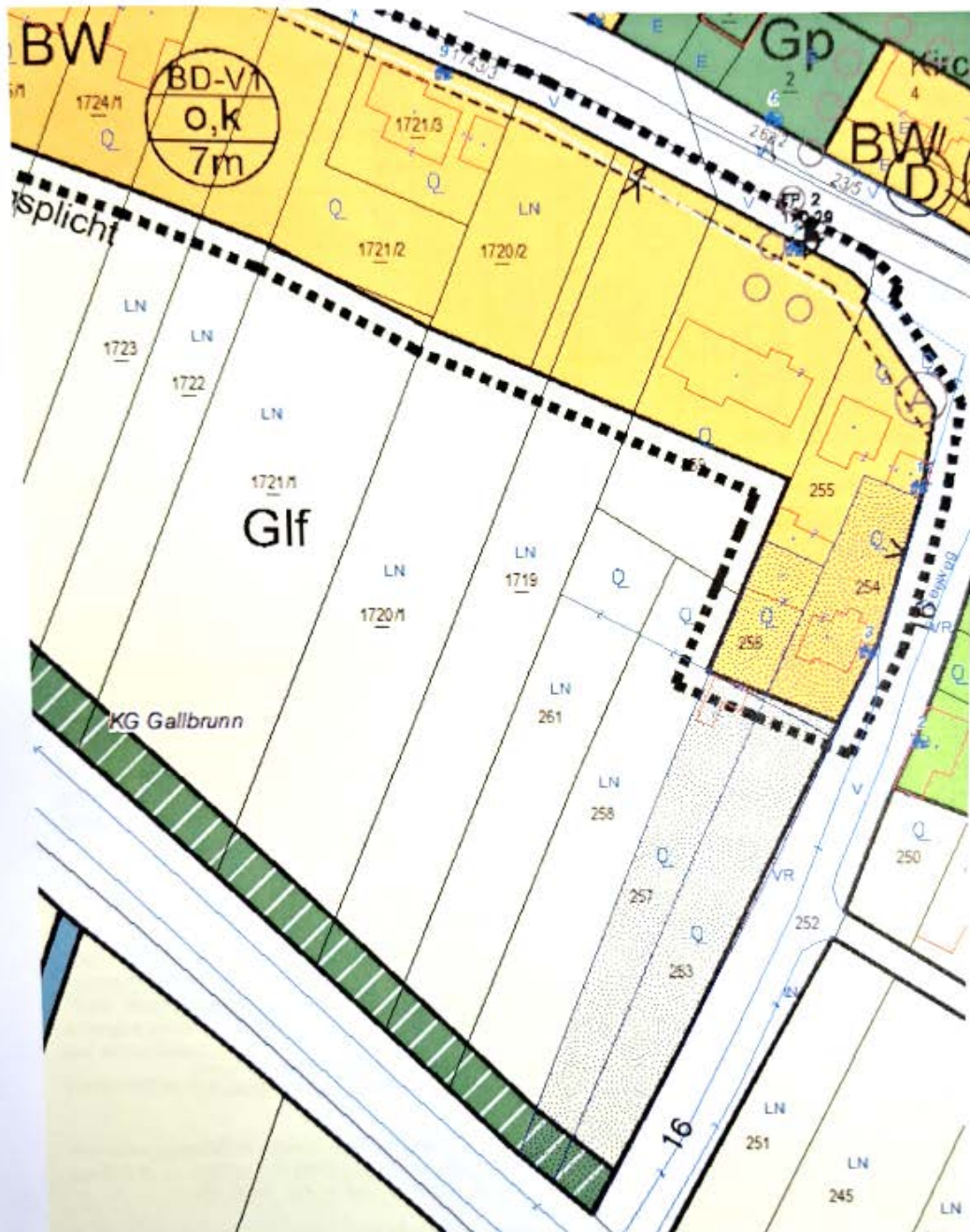
SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Herr Ernst Pummer, Eigentümer des Grundstückes Nr. 258, KG Gallbrunn, Wiener Straße 1, 2463 Gallbrunn, welches direkt an die Liegenschaft von Herrn Wallner angrenzt, hat am 27.09.2022 telefonisch angezeigt, dass sich auf der Liegenschaft von Herrn Wallner konsenslose Bauwerke befinden, von welchen Regenwässer auf sein Grundstück gelangen, da diese tw. desolat sind bzw. Entwässerungssysteme verbaut wurden, die das Regenwasser auf seinen Grund leiten. Außerdem meldete Herr Pummer im Zuge dieses Telefonats, dass durch die Bauwerke eine Überbauung von Grundstücksgrenzen stattgefunden hat.

Fotos wurden dem Bauamt übermittelt *(die aussagekräftigsten finden Sie nachstehend)*.



Am 10.10.2022 wurden die Informationen und Fotos, welche wir von Herrn Pummer erhalten haben sowie nachstehender Auszug aus dem Bebauungs- und Flächenwidmungsplan für die Liegenschaft Seeweg 3, KG Gallbrunn, dem bautechnischen Sachverständigen der Gemeinde zur Beurteilung vorgelegt.



Zwischenzeitlich, am 3.11.2022, meldete Herr Pummer, dass auf der Liegenschaft von Herrn Wallner noch immer alle Bauwerke bestehen.

Auf Grund der Fotos und des Auszuges aus dem Katasterplan, welche vermuten ließen, dass es sich um konsenslose Gebäude im Grünland handelt, erging am 08.11.2022 die Ladung für eine Begehung vor Ort am 28.11.2022 um 17:00 Uhr an den Liegenschaftseigentümer, Herrn Christoph Wallner.

Das Schreiben wurde am 10.11.2022 nachweislich von Herrn Wallner übernommen.

Im Zuge des Termins vor Ort am 28.11.2022 um 17:00 Uhr, im Beisein des Eigentümers Christian Wallner sowie dessen Mieter Gomes Barreto und der Bauamtsmitarbeiterin der Gemeinde, Anna Büchl, wurde vom bautechnischen Sachverständigen, DI Harald Biricz, folgendes festgestellt (aus der Abschrift der Niederschrift, erstellt am 28.11.2022 im Zuge der Begehung vor Ort):

Bestandsaufnahme:

Der vorhandene, nicht durchgängige Maschendrahtzaun bildet ca. die Grenze von Bauland zu Grünland.

Diese Grundgrenze wurde mit 2 Lagerräumen, 1 Lagercontainer und 3 Volieren überbaut.



Bei dem vom Nachbarn „angezeigten“ Bauwerk wurde das Dach abgetragen.



Der Grundeigentümer, Hr. Wallner, verwies auf Gewohnheitsrecht, da die Baulichkeiten bereits seit Jahrzehnten vorhanden sind.

Hinweis von DI Biricz: Gewohnheitsrecht für konsenslose Bauwerke ist nicht möglich. Bebauung im Grünland Land- und Forstwirtschaft ist Landwirten mit Betriebskonzept, das vom Gebietsbauamt geprüft werden muss, vorbehalten.

Herr Wallner will ev. einen Antrag auf Umwidmung des bebauten Teiles der als GfL gewidmeten Fläche stellen.

Hinweis von DI Biricz: Punktwidmungen sind beim Land kaum durchzubringen. Hier ev. etwas leichter, da nur auf einer Seite Nachbargrundstücke angrenzen und das Grundstück über der Straße bis weiter nach hinten als Bauland (Agrargebiet) gewidmet ist.

Hinweis von DI Biricz zu den Bestandsgebäuden, die bei ev. Umwidmung bestehen bleiben dürften: der Abstand zur Grundgrenze muss mind. 2 m betragen, anderenfalls ist an der Grundstücksgrenze eine Feuermauer mit einem Brandwiderstand von 60 Minuten zu errichten. Das ist ggf. durch das Aufbringen von 5 cm Heraklit innen und außen zu erreichen.

Das gesamte Grundstück soll neu eingezäunt werden.

Im GfL mit Maschendraht, im Bauland mit einer max. 2,5 m hohen Mauer – vermutlich aus Betonstecksystem.

GUTACHTEN DES BAUSACHVERSTÄNDIGEN:

Es hat eindeutig eine Grenzüberbauung ins GfL stattgefunden, für die konsenslos errichteten Baulichkeiten (2 Lagerräume, 1 Lagercontainer und 3 Volieren) ist ein Abbruchbescheid auszustellen. Als Frist für den Abbruch schlägt er 6 Monate vor. Die Entscheidung liegt aber bei der Baubehörde.

Die Frist wird mit 6 Monaten bis Ende Mai festgesetzt.



MARKTGEMEINDE
TRAUTMANNSDORF AN DER LEITHA

Kupfergasse 1 . 2454 Trautmannsdorf/Leitha
T:02169 2246-15 . F:-13 . bauamt@trautmannsdorf.at

An die
Bezirkshauptmannschaft Bruck/Leitha
Fachgebiet A3
Fischamender Straße 10
2460 Bruck/Leitha

Aktenzahl: BAU-Seeweg/3/2022
Sachbearbeiter: Angelika Büchl
Datum: 08.07.2025

Betreff: Ersuchen um Einleitung eines Vollstreckungsverfahrens

Sehr geehrte Damen und Herren!

Am 27.09.2022 wurde der Marktgemeinde Trautmannsdorf an der Leitha angezeigt, dass es auf der Liegenschaft Seeweg 3 in 2463 Gallbrunn, Grundstücke Nummern 253, 254 (beide EZ 128) sowie 256 und 257 (beide EZ 479), KG Gallbrunn, möglicherweise zu einer Grenzübergangsbauung sowie zur Ableitung von Regenwässern auf Anrainergrund gekommen ist.

Am 28.11.2022 erfolgte ein Lokalaugenschein mit dem Liegenschaftseigentümer und dem bautechnischen Sachverständigen der Gemeinde. Im Zuge dessen wurde festgestellt, dass sich die angezeigten Bauwerke im Grünland Land- und Forstwirtschaft befinden. Gemeinsam mit dem Liegenschaftseigentümer wurde eine Frist von 6 Monaten bis Ende März 2023 für den Abbruch der Bauwerke vereinbart.

Diese Frist wurde dem Liegenschaftseigentümer im Abbruchbescheid mit der AZ: BAU-Seeweg/3/2022, ausgestellt am 10.03.2023 schriftlich mitgeteilt.

Da innerhalb der im Abbruchbescheid gesetzten Frist der Abbruch der konsenslos errichteten Bauwerke nicht erfolgte, wurde am 23.06.2023 ein Ansuchen um Einleitung eines Strafverfahrens an die BH Bruck/Leitha gestellt. Am 31.03.2025 wurde uns von der Abteilung Fachgebiet Strafen der BH Bruck/Leitha mit deren Schreiben vom 27.03.2025, Kennzeichen BLS2-V-23 38865/5, mitgeteilt, dass der Liegenschaftseigentümer per 13.03.2025 rechtskräftig bestraft wurde.

Da die konsenslos errichteten Gebäude im Grünland nach wie vor bestehen und unser Abbruchbescheid nach wie vor nicht ausgeführt wurde, ersuchen wir hiermit um Einleitung eines Vollstreckungsverfahrens.

Mit freundlichen Grüßen,
Bürgermeister Ing. Johann Laa



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden
Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.trautmannsdorf-leitha.gv.at

Beilagen:

Abbruchbescheid samt Rechtskraftvermerk