

Im Auftrag von:  
Bezirksgericht Horn  
Mag. Sophia Seidenschwamm, Richterin  
Kirchenplatz 3  
3580 Horn

25985626  
Ausfertigung digital

6 E 234/26w

# G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft  
2095 Drosendorf, Schulsiedlung 17  
Einlagezahl 466, Grundbuch 10204 Drosendorf Stadt  
Dietmanns, 2026-03-30



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Allgemeines</b>	<b>- 3 -</b>
1.1. Auftrag	- 3 -
1.2. Befundaufnahme:	- 3 -
1.3. Bewertungstichtag	- 3 -
1.4. Grundlagen	- 3 -
1.5. Literaturnachweis	- 4 -
<b>2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung</b>	<b>- 5 -</b>
2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse	- 5 -
2.2. Lage	- 7 -
2.3. Standortbewertung	- 32 -
2.4. Maße und Form, Topographie	- 32 -
2.5. Anschlüsse	- 33 -
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	- 33 -
2.7. Bauakt	- 35 -
2.8. Beschreibung	- 40 -
2.9. Außenanlagen	- 61 -
2.10. Vermietungen	- 61 -
2.11. Kontaminierungen	- 61 -
2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen:	- 62 -
2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten	- 62 -
2.14. Energieausweis	- 63 -
2.15. Zubehör	- 63 -
2.16. Denkmalschutz	- 64 -
<b>3. Gutachten</b>	<b>- 67 -</b>
3.1. Sachwert	- 69 -
3.1.1 Bodenwert	- 69 -
3.1.2. Gebäudewert	- 70 -
3.2. Verkehrswert	- 70 -
<b>4. Anmerkungen</b>	<b>- 72 -</b>

## 1. Allgemeines

---

### 1.1. Auftrag

---

Der Auftrag erfolgte durch das Bezirksgericht Horn, Frau RichterIn Mag. Sophia Seidenschwamm, zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 2095 Drosendorf, Schulsiedlung 17.

### 1.2. Befundaufnahme:

---

Die Befundaufnahme wurde am 30.03.2026 durchgeführt.  
Beginn: 10:00 Uhr, Ende: 10:30 Uhr. An dieser nahmen teil:

- Armin Thurner
- Mag. Wolfgang Mayerhofer, RA
- Mario Göschl
- Johannes Wild, SV

### 1.3. Bewertungsstichtag

---

Der Stichtag für die Bewertung ist der 30.03.2026.

### 1.4. Grundlagen

---

- Örtliche Besichtigung am 30.03.2026
- Grundbuchauszug vom 30.03.2026
- Mappenkopie vom 30.03.2026
- Angaben der Stadtgemeinde Drosendorf hinsichtlich der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- Erhebungen am Vermessungsamt Krems an der Donau, Dienststelle Horn

- Planunterlagen sowie Bescheide, soweit sie im Bauakt der Gemeinde aufgelegt sind
- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Drosendorf Stadt BG Horn
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Drosendorf Stadt BG Horn
- Erhebungen auf [www.terravistor.at](http://www.terravistor.at)
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- ÖNORM B1802

## 1.5. Literaturnachweis

---

- ÖNORM B 1802 und B1802-2: Liegenschaftsbewertung, DCF, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010, Wien
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, ÖVI-Edition
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Sachverständigen-Zeitung - Österreichische Immobilienzeitung - Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

## 2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

---

### 2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse

---

Die Liegenschaft EZ 466 Grundbuch 10204 Drosendorf Stadt umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
351/2   GST-Fläche              4192
        Bauf. (10)              755
        Gärten(10)              590
        Sonst (50)              2847  Schulsiedlung 17
```

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

Im A2-Blatt scheint folgende Eintragung auf:

```
***** A2 *****
1  a 1784/2000 Die Erhaltung des Gst 351/2 liegt im öffentlichen Interesse
    gem Bescheid 2000-04-14
2  a gelöscht
```

Als Eigentümer ist im B-Blatt

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Armin Thurner
  GEB: 1943-02-26 ADR: Karl-Lothringer-Straße 56, Wien 1210
  d 2280/2001 IM RANG 1916/2001 Kaufvertrag 2001-07-10 Eigentumsrecht
  f gelöscht
```

ausgewiesen.

Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

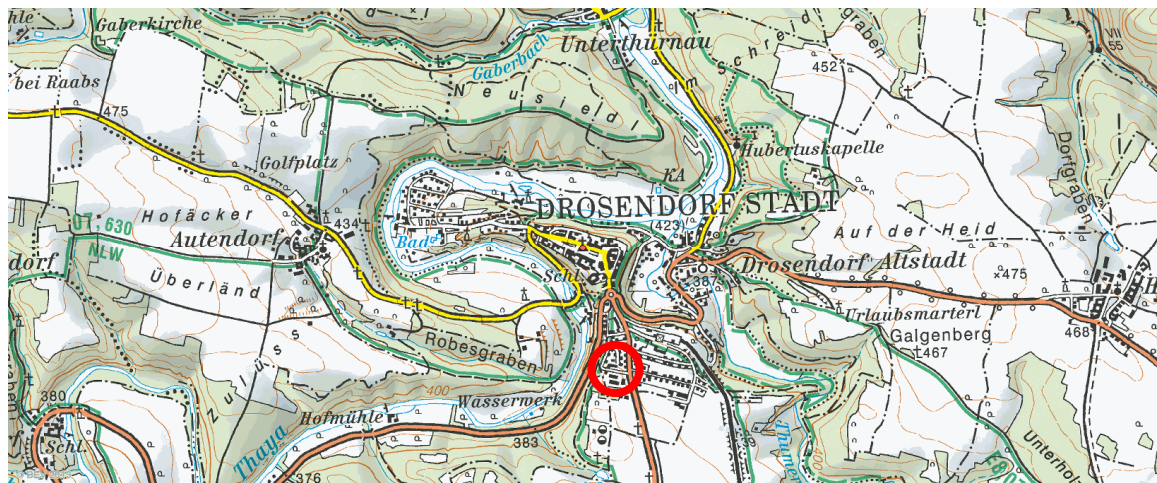
```
***** C *****
2 a 2280/2001 Pfandurkunde 2001-07-10
    PFANDRECHT Höchstbetrag 1.300.000,--
    für Raiffeisenkasse Raabs an der Thaya-Eibenstein
    registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
    b 1971/2025 Hypothekarklage
    (Landesgericht Krems an der Donau - 6 Cg 45/25i)
3 a 11664/2002 Urkunde 2002-10-30
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
    für Bank Austria Creditanstalt AG
    d 2897/2006 Klage (23 Cg 92/06b LG f. ZRS Wien)
    e 2806/2007 Löschung von NE EZ 4019 GB 01803 Inzersdorf
    ( BG Liesing)
5 a 1677/2007 Urkunde 2007-01-19
    PFANDRECHT EUR 72.670,--
    9,375 % Z aus EUR 72.670,-- ab 2006-09-16, Kosten
    EUR 3.466,32 s 4 % Z seit 2006-10-23, EUR 2.123,68 für
    Bank Austria Creditanstalt AG v o r g e m e r k t
    (6 E 1166/07a)
    b gelöscht
8 a 206/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 65.430,79 samt 11,50% Zinsen
    aus EUR 65.430,79 seit 01.09.2022; Kosten EUR 4.551,98 samt
    4% Zinsen seit 28.11.2025; Antragskosten EUR 1.620,44 für
    Raiffeisenbank im Thayatal eGen (FN 035619g) (6 E 234/26w)
```

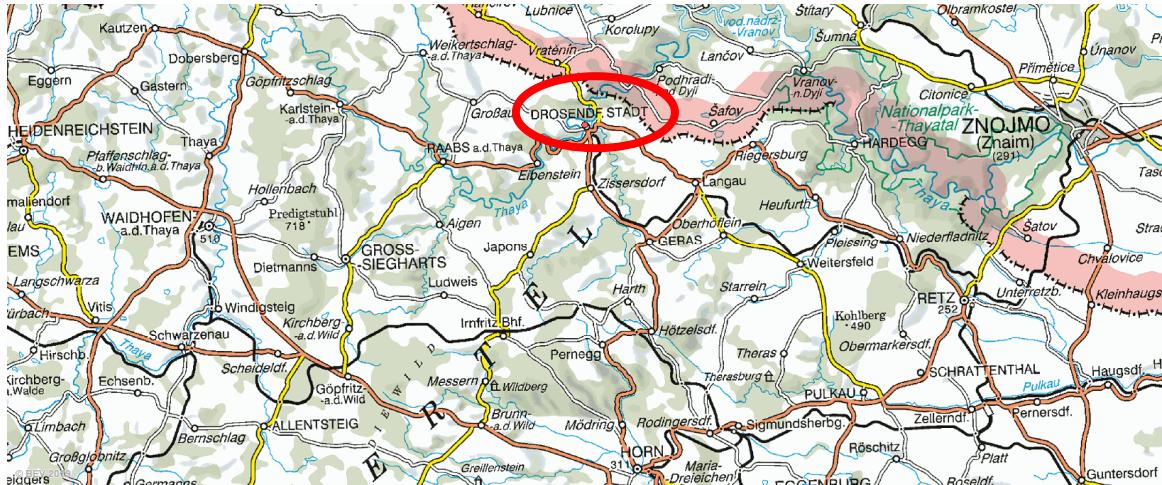
```
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

## 2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Stadtgemeinde Drosendorf an der Thaya im Bezirk Horn. Die Bezirkshauptstadt Horn liegt etwa 28 km von der Stadtgemeinde Drosendorf an der Thaya entfernt. Die Stadtgemeinde Drosendorf liegt etwa 104 km von der Bundeshauptstadt Wien entfernt.





Quelle: <https://maps.bev.gv.at/#/center/13.35.47.7702> vom 30.03.2026

# Bericht

Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf



## Lageprofil

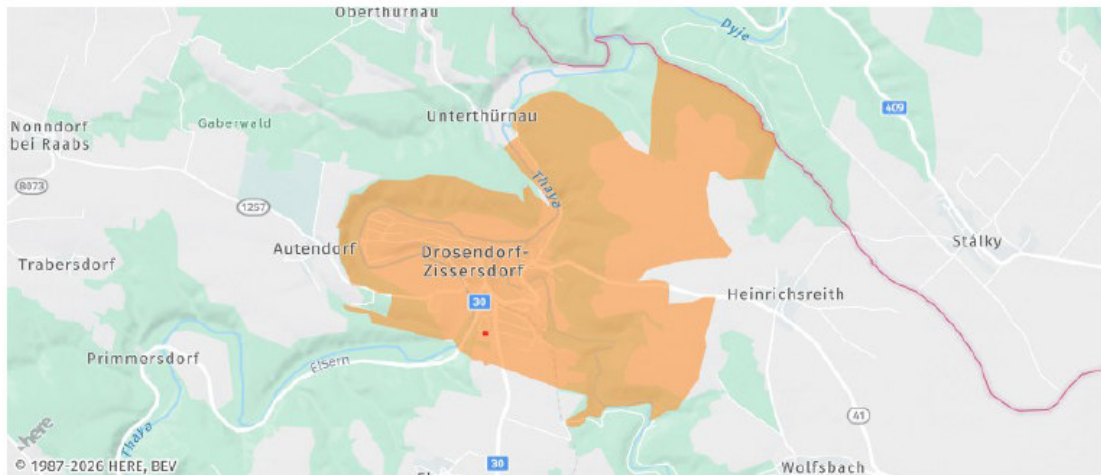
## LAGEIMMO

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)	
Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)	
Gastronomie und Ausgehen	
Ausbildung und Kinderbetreuung	
Kunst und Kultur	
Sport, Freizeit und Skigebiete	
Ärzte	
Medizinische Versorgung und Therapie	
Öffentlicher Nahverkehr	
Bevölkerungsprognose und -entwicklung	

## Wohnumfeld auf Karte

## LAGEIMMO

Die abgefragte Adresse wird mit einem kleinen roten Quadrat auf der Karte lokalisiert. Wohnumfeld/Zählsprenkel sind um das Quadrat herum gelb eingefärbt. Falls dargestellt, ist der Stadtteil dunkelgelb und der Bezirk orange eingefärbt.



Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)



Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

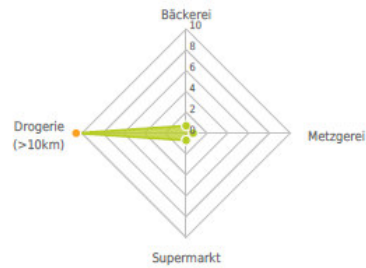
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



0,6 bis 2 km:

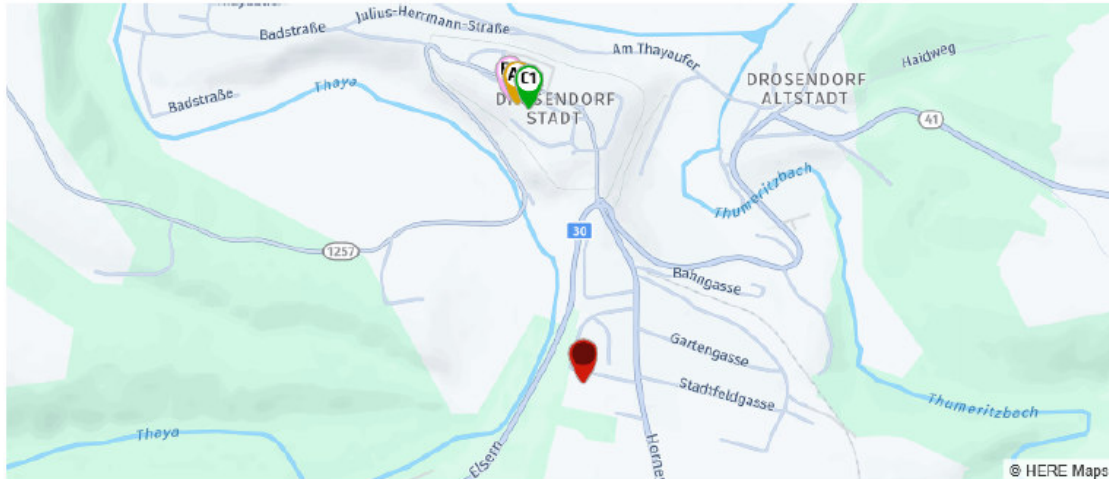
- Bäckerei
- Metzgerei
- Supermarkt

über 2 km:

- Drogerie: >5 km

**Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)**

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei	Metzgerei	Supermarkt
<p><b>A1</b> Harald Linsbauer Hauptplatz 23 2095 Drosendorf/Thaya (0,71 km / 0,97 km) (Luftline / Mit Auto) Karl Riederich Gesellschaft m.b.H. ... Hauptstraße 2 2093 Geras (8,15 km / 9,27 km) (Luftline / Mit Auto) Thomas Blei e.U. Langau 52 2091 Langau (7,46 km / 9,64 km) (Luftline / Mit Auto)</p>	<p><b>B1</b> Fleischerei Ebner Hauptplatz Katastralgemeinde Drosendorf Stadt 2095 Drosendorf-Zissersdorf (0,72 km / 0,98 km) (Luftline / Mit Auto) Josef Strohmmer Handelsgesellschaft ... Schloßgasse 2 3824 Grossau (7,75 km / 10,25 km) (Luftline / Mit Auto)</p>	<p><b>C1</b> Nah &amp; Frisch Linsbauer (0,69 km / 0,90 km) (Luftline / Mit Auto) Nah &amp; Frisch (8,16 km / 9,26 km) (Luftline / Mit Auto) Spar Sommerzeile 52 2091 Langau (7,47 km / 9,64 km) (Luftline / Mit Auto)</p>

Herold Business Data ©

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)



Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

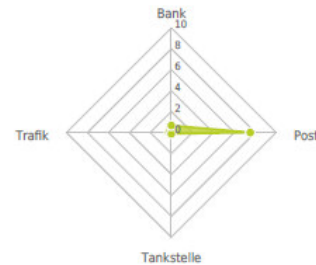
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

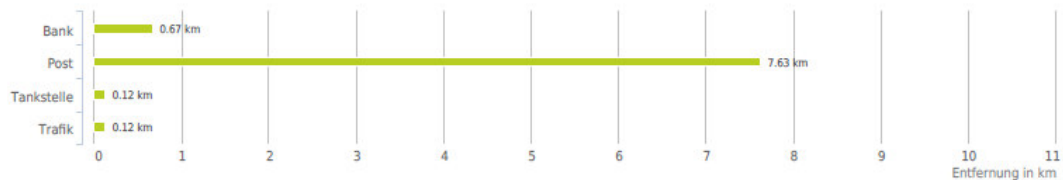
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Tankstelle
- Trafik

0,6 bis 2 km:

- Bank

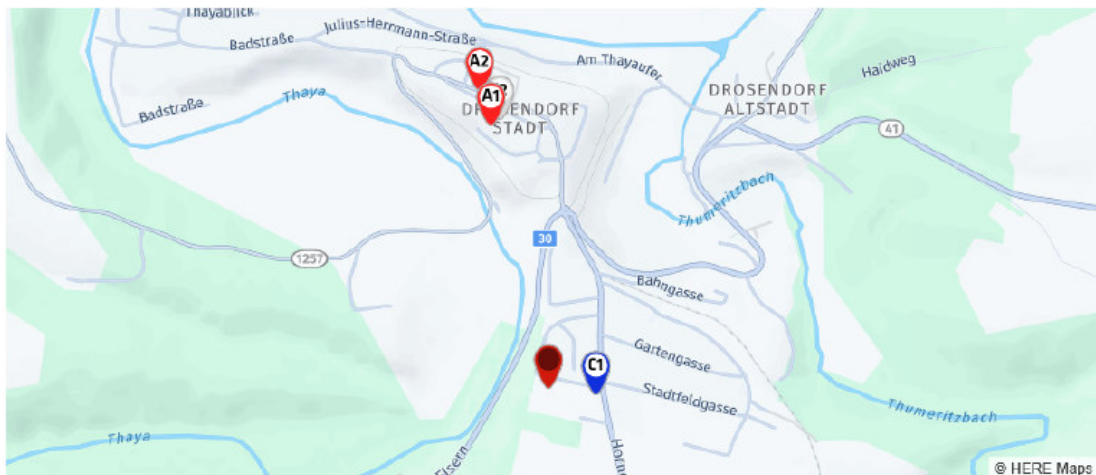
über 2 km:

- Post: 8,1 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank	Post	Tankstelle	Trafik
<p><b>A1</b> Sparkasse Horn-Ravelsbach Kirchberg... Hauptplatz 19 2095 Drosendorf (0,67 km / 0,90 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p><b>A2</b> Raiffeisenbank im Thayatal eGen Zws... Hauptplatz 32 2095 Drosendorf (0,77 km / 0,97 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Raiffeisenbank Region Waldviertel M... Langau 99 2091 Langau (6,81 km / 9,10 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>Postpartner 2093 Geras (8,10 km / 9,16 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Post 2091 Langau bei Geras Bahnhofstraße 52 2091 Langau bei Geras (7,63 km / 9,99 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Post 3763 Japons 64 3763 Japons (8,84 km / 10,35 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p><b>C1</b> Tankstelle Döberl Horner Straße 33 2095 Drosendorf a. d. Thaya (0,12 km / 0,12 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Genol Nr. 96 2094 Zissersdorf (4,11 km / 4,54 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Turmöl Nr. 195 2091 Langau (7,81 km / 10,11 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p><b>D1</b> Trafik Robert Döberl Horner Straße 33 2095 Drosendorf-Zissersdorf (0,12 km / 0,12 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p><b>D2</b> Trafik Hauptplatz 17 2095 Drosendorf-Zissersdorf (0,68 km / 0,89 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Trafik Heide-Marie Silberbauer Zissersdorf 84 2094 Drosendorf-Zissersdorf (3,59 km / 3,99 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>

Herold Business Data ©

Gastronomie und Ausgehen



Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

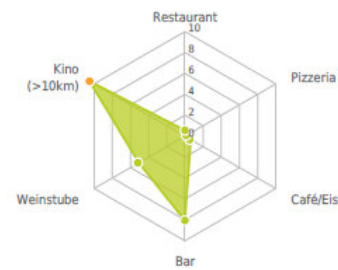
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

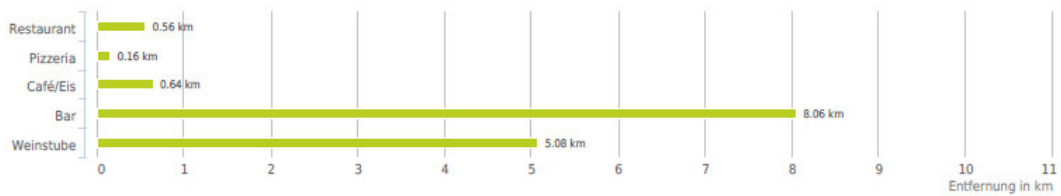
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ausgeheleinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgeheleinrichtungen



**bis 0,5 km:**  
- Pizza/Snack

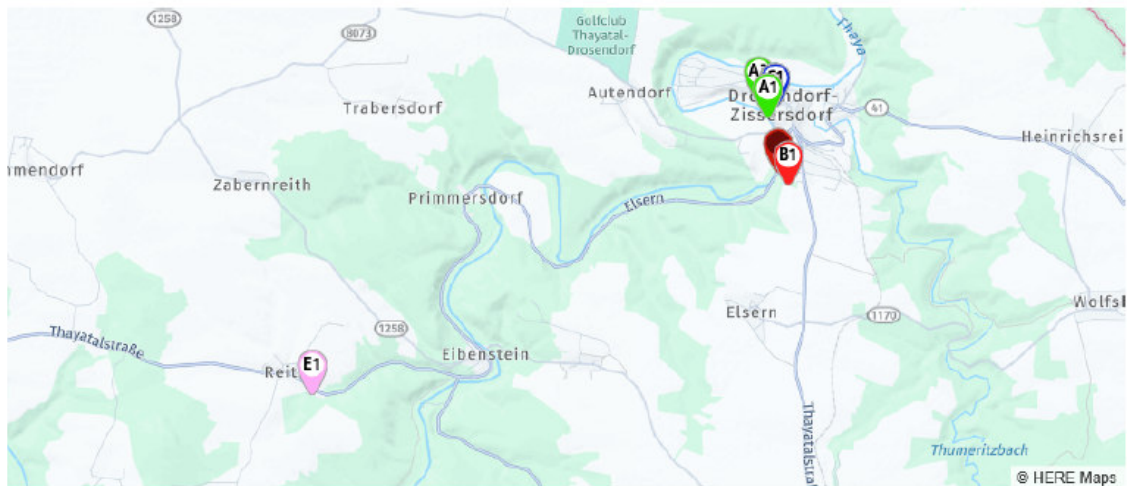
**0,6 bis 2 km:**  
- Restaurant  
- Café/Eis

**über 2 km:**  
- Gasthaus: >5 km  
- Bar/Lokal: 8,1 km  
- Weinkanal: 5,1 km  
- Kino: >5 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Gastronomie und Ausgehen

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Restaurant

- A1** Schlosstaverne  
(0,56 km / 0,82 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** MoKa  
(0,64 km / 0,83 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Gasthof zum Goldenen Lamm  
Hauptplatz 27  
2095 Drosendorf-Zissersdorf  
(0,73 km / 1,00 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Pizza/Snack

- B1** Bachis Würstelstand  
(0,16 km / 0,22 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Pizza & Kebap Haus  
AMDRE  
Hauptstraße  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,57 km / 14,15 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Café/Eis

- C1** ICE Eis Baby  
Homer Straße 3  
2095  
(0,64 km / 0,78 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Stift Kaffee  
(8,06 km / 9,10 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Café  
Raabs an der Thaya  
Katastralgemeinde Raabs an der Thaya  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,08 km / 13,50 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Bar/Lokal

- Waldviertler Stub'n  
Stiftstraße 1  
2093 Geras  
(8,06 km / 9,22 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Weinlokal

- E1** Buschenschank & Weinbau  
Fam. Schauaus  
An der Bundesstraße  
2081 Hofern  
(5,08 km / 8,90 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

**Ausbildung und Kinderbetreuung**



Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf

**Ergebnisinterpretation - Distanznetz**

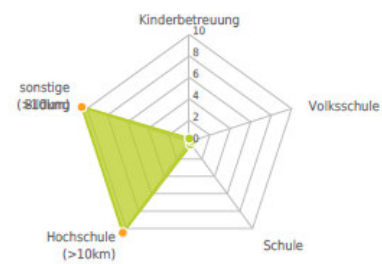
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

**Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm**

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]



**Distanzen zu den Bildungseinrichtungen**



**bis 0,5 km:**

- Kinderbetreuung
- Volksschule
- Schule

**über 2 km:**

- Hochschule: >5 km
- sonstige Bildung: >5 km

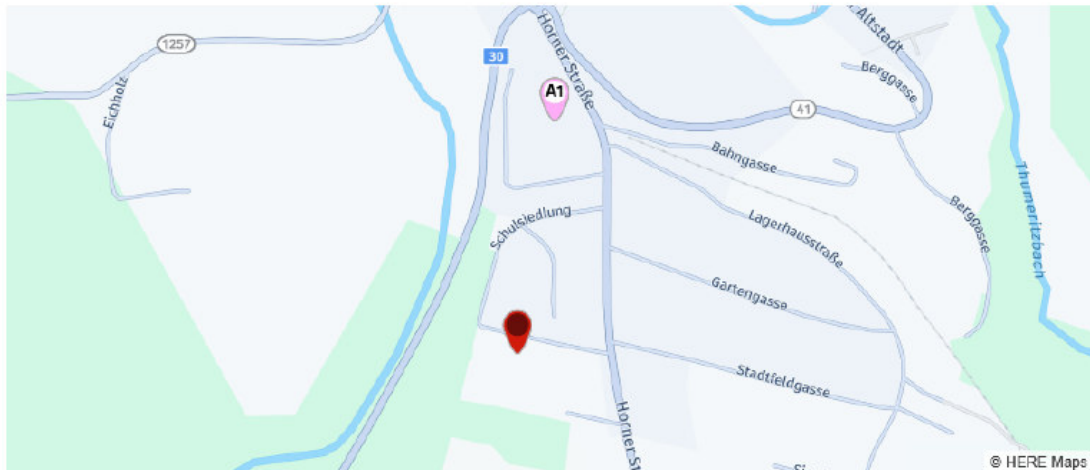
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

## Ausbildung und Kinderbetreuung

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Kinderbetreuung

- A1** Kindergarten Drosendorf-Zissersdorf...  
Hornerstraße 24  
2095 Drosendorf  
(0,30 km / 0,41 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Kindergarten Langau  
Langau 270  
2091 Langau  
(7,67 km / 10,06 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Tagesbetreuungseinrichtung  
Langau Nr. 270  
2091 Langau  
(7,67 km / 10,06 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Volksschule

- B1** Volksschule Drosendorf - Zissersdorf  
Horner Straße 24  
2095 Drosendorf  
(0,30 km / 0,41 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Volksschule Geras  
Hauptstraße 15  
2093 Geras  
(8,33 km / 9,47 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Volksschule Langau  
Hauptplatz 270  
2091 Langau bei Geras  
(7,81 km / 10,10 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Schule

- C1** Neue Niederösterreichische Mittelsch...  
Hornerstraße 24  
2095 Drosendorf  
(0,30 km / 0,41 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Landesberufsschule Geras  
Am Goggitschberg 5  
2093 Geras  
(8,35 km / 9,97 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Neue Niederösterreichische Mittelsch...  
Puchheimstraße 25  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,73 km / 14,93 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Kunst und Kultur



Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



**bis 0,5 km:**  
- Kirche/Kulturgut

**0,6 bis 2 km:**  
- Bibliothek

**über 2 km:**  
- Museum: 7,9 km  
- Theater/Oper: >5 km

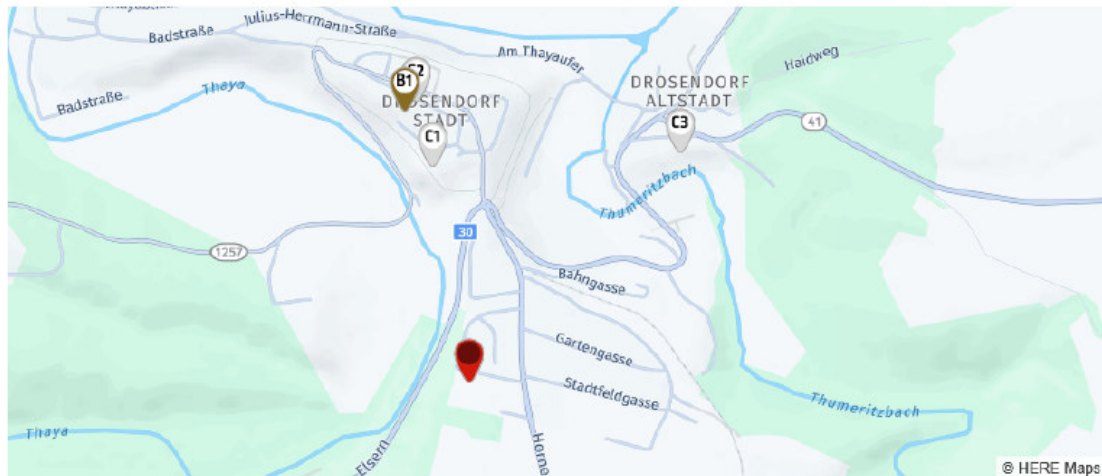
© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Kunst und Kultur

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Museum

- Museum**
- Kollmitzgraben Katastralgemeinde  
Kollmitzgraben  
3814 Ludweis-Algen  
(7,89 km / 14,00 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Grenzlandmuseum  
Hauptplatz 11  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,51 km / 14,35 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Puppen- und Spielzeugmuseum  
Schlossstraße 2  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,66 km / 14,37 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Bibliothek

- B1** Stadtbücherei Drosendorf  
Hauptplatz 21  
2095 Drosendorf-Zissersdorf  
(0,70 km / 0,93 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Öffentliche Bücherei der Stadt Geras  
Retzerstraße 1  
2093 Geras  
(8,37 km / 9,51 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Schulbücherei der MS Raabs an der T...  
Puchheimstraße 25  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,72 km / 14,93 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Kirche/Kulturgut

- C1** Schloss Drosendorf  
(0,55 km / 0,77 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Stadtkirche  
(0,71 km / 0,91 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Pfarrkirche Drosendorf  
(0,78 km / 1,66 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete



Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

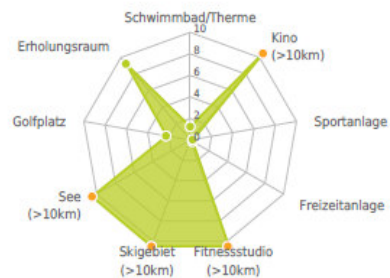
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



bis 0,5 km:

- Sportanlage
- Freizeitanlage

0,6 bis 2 km:

- Schwimmbad/Therme

über 2 km:

- Kino: >5 km
- Videothek: >5 km
- Fitnessstudio: >5 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: 2,2 km
- Erholungsraum: 9,2 km
- See: >5 km

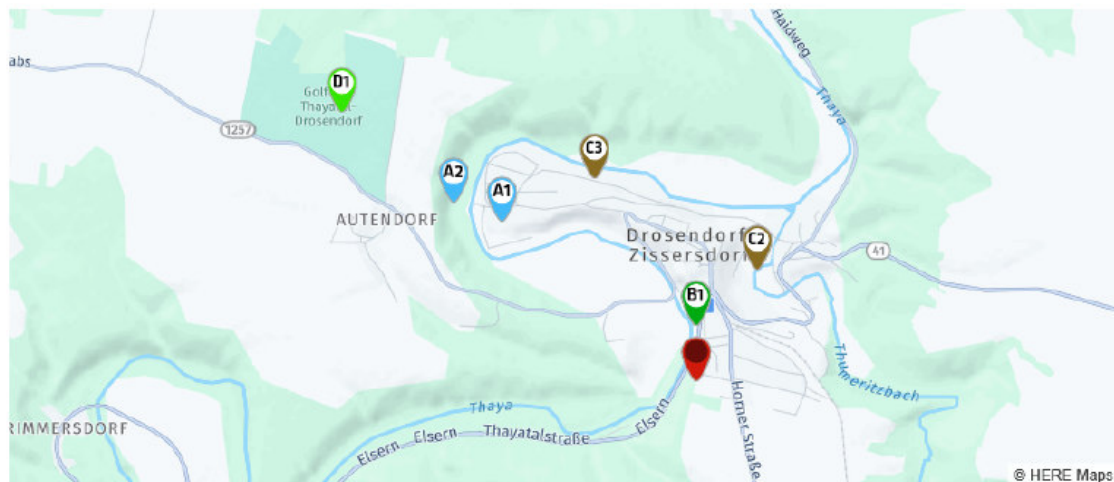
© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Sport, Freizeit und Skigebiete

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Schwimmbad/Therme

**A1** Terrassenbad Drosendorf  
Badstraße 25  
2095 Drosendorf  
(1,25 km / 1,81 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

**A2** Strandbad  
Drosendorf-Zissersdorf  
(1,49 km / 3,19 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)  
**Waldbad Geras**  
Geras  
(8,40 km / 10,36 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Sportanlage

**B1** Sportplatz  
Katastralgemeinde Drosendorf  
Stadt Drosendorf  
2095 Drosendorf-Zissersdorf  
(0,28 km / 0,52 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

**Sportanlage**  
Hufnagelstraße  
Katastralgemeinde Geras  
2093 Geras  
(7,90 km / 9,64 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)  
**Tennisclub Raiffeisen**  
Raabs/Thaya  
Hauptstraße  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,93 km / 14,55 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Freizeitanlage

**C1** Sportplatz  
Katastralgemeinde Drosendorf  
Stadt Drosendorf  
2095 Drosendorf-Zissersdorf  
(0,28 km / 0,52 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

**C2** Muehlen/Hammerwerke  
Besichtigung Ha...  
Drosendorf-Zissersdorf  
(0,63 km / 1,47 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)  
**C3** Baden an Fluessen  
Naturbad  
Drosendorf-Zissersdorf  
(1,12 km / 2,68 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Golfplatz

**D1** Golfclub Thayatal  
Drosendorf  
Autendorf 18  
2095 Drosendorf  
(2,20 km / 3,85 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Erholungsraum

Oberes Thayatal  
(9,24 km / 12,37 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Ärzte



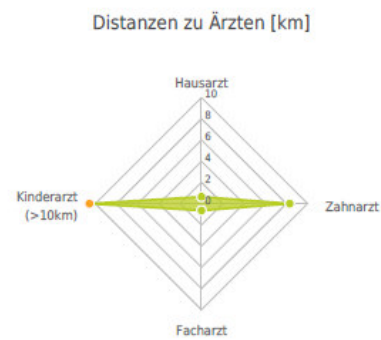
Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ärzten



0,6 bis 2 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin
- Facharzt

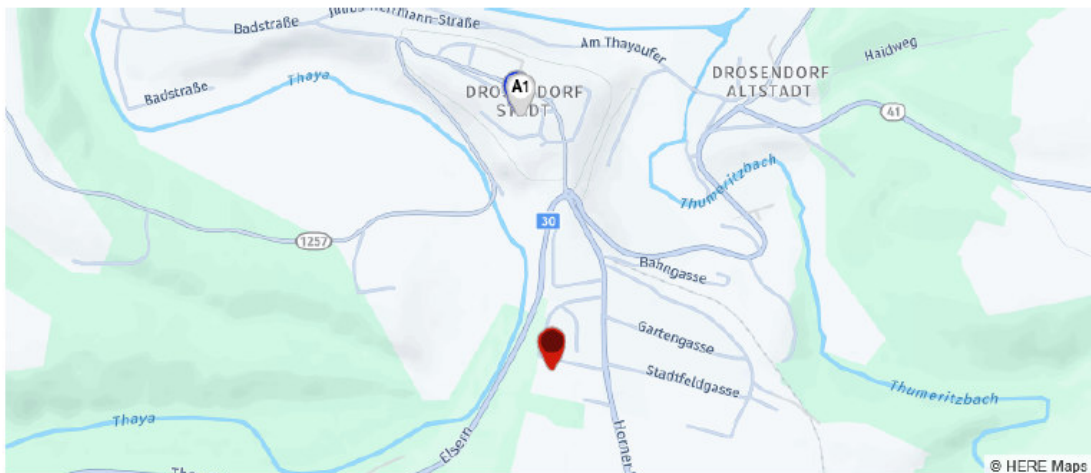
über 2 km:

- Zahnarzt: 8,4 km
- Kinderarzt: >5 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Ärzte

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.  
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.  
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** MR Dr. Kirchwegger Ulrike  
Hauptplatz 7  
2095 Drosendorf-Zissersdorf  
(0,65 km / 0,82 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Lehninger Reinhard  
Horner Straße 10  
2093 Geras  
(8,14 km / 9,33 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Hofbauer Kathrin  
Raabser Straße 5  
3824 Raabs an der Thaya  
(7,98 km / 10,65 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Zahnarzt

- Dr. Deyssig Roman  
Retzer Straße 1  
2093 Geras  
(8,36 km / 9,50 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- DDr. la Garde Marlen  
Hauptstraße 2 B  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,89 km / 14,51 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Facharzt

- C** Dr. Kirchwegger Paul  
Hauptplatz 7  
2095 Drosendorf-Zissersdorf  
(0,65 km / 0,82 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- C** Dr. Hanna Edith  
Hauptplatz 9  
2095 Drosendorf-Zissersdorf  
(0,65 km / 0,85 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

## Medizinische Versorgung und Therapie



Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf

### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

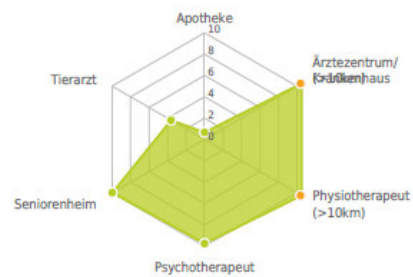
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



### Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



### Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



#### 0,6 bis 2 km:

- Apotheke

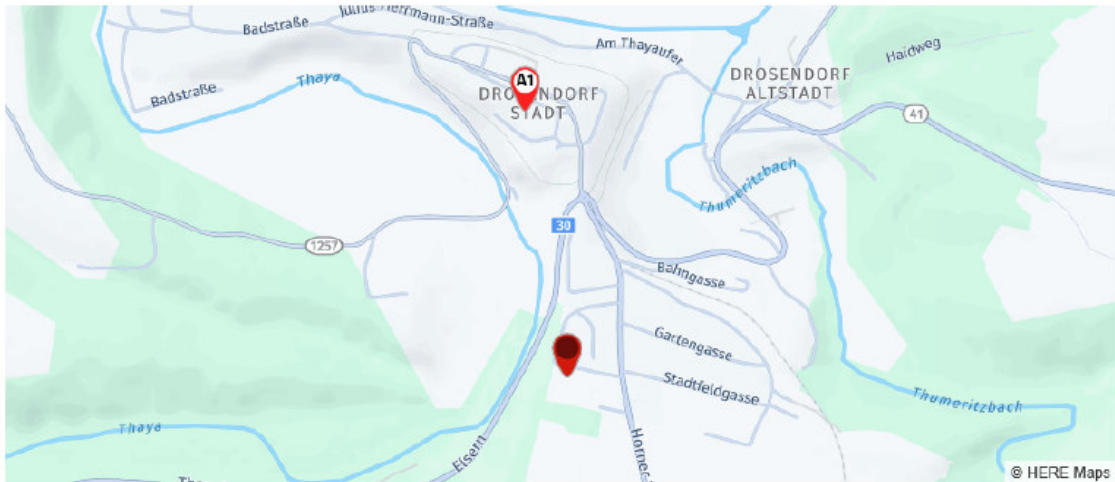
#### über 2 km:

- Ärztezentrum/Krankenhaus: >5 km
- Physiotherapeut: >5 km
- Psychotherapeut: 9,7 km
- Seniorenheim: 10,0 km
- Tierarzt: 3,6 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Medizinische Versorgung und Therapie

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.  
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.  
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Apotheke

**A1** Apotheke "Zum Erlöser"  
Hauptplatz 13  
2095 Drosendorf  
(0,67 km / 0,87 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)  
**Landschafts-Apotheke**  
Hauptplatz 15  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,56 km / 14,29 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Psychotherapeut

Mag. Dr. scient.pth.  
**PASCHINGER Bri...**  
Puchheimstraße 12  
3820 Raabs/Thaya  
(9,75 km / 15,06 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Seniorenheim

**NÖ Pflege- und  
Betreuungszentrum Ra...**  
Thayatalplatz 1  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,96 km / 14,91 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Tierarzt

Mag. med. vet. Karadza Ismail  
Zissersdorf 36  
2094 Drosendorf-Zissersdorf  
(3,61 km / 3,77 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)  
**Dipl-TA Hofbauer Ingomar**  
Vorstadt 35  
2093 Geras  
(8,07 km / 9,19 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)  
**Tierarztpraxis Dipl.-TA Dr.  
Wolfgang...**  
Hauptstraße 43  
3820 Raabs an der Thaya  
(9,29 km / 14,08 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Öffentlicher Nahverkehr



Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

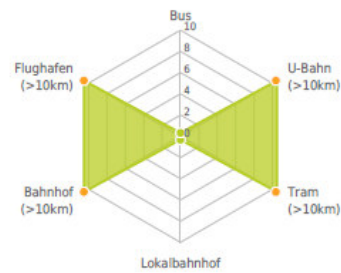
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:

- Bus
- Lokalbahnhof

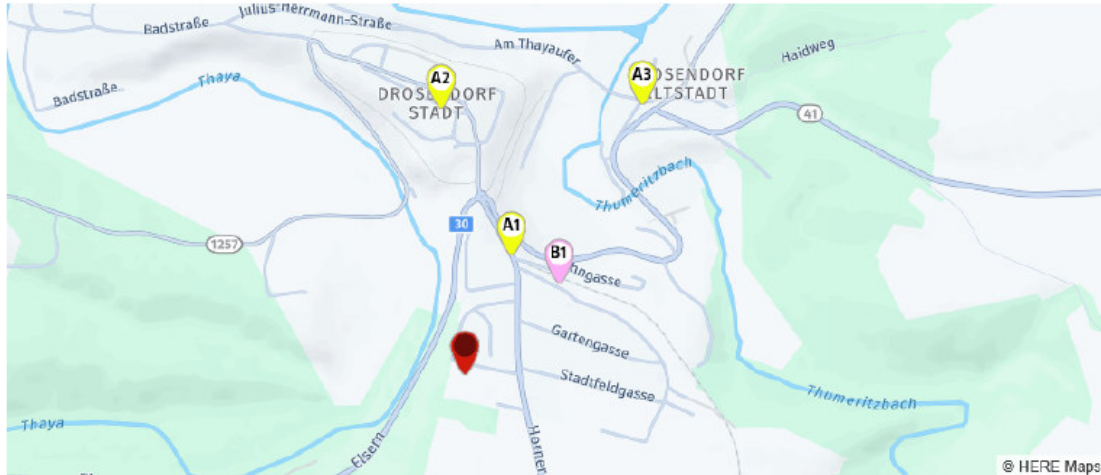
über 2 km:

- U-Bahn: >5 km
- Straßenbahn: >5 km
- Bahnhof: >5 km
- Flughafen: >5 km

www.openstreetmap.org/copyright  
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

## Öffentlicher Nahverkehr

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



- Bus**
- A1** Bushaltestelle  
(0,32 km / 0,42 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
  - A2** Bushaltestelle  
(0,67 km / 0,82 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
  - A3** Bushaltestelle  
(0,81 km / 1,61 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

- Lokalbahnhof**
- B1** Drosendorf  
(0,33 km / 0,50 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
  - Zissersdorf  
(3,85 km / 4,36 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
  - Geras-Kottaun  
(7,00 km / 9,09 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

**Bevölkerungsprognose und -entwicklung**



Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf

**Erklärung**

Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

**Ergebnis**

Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Drosendorf-Zissersdorf" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um -7,6% gesunken.

Für "Horn (Bezirk)" wird bis 2030 mit 0,1% ein durchschnittliches Wachstum und bis 2050 mit 0,1% ein durchschnittliches Wachstum der Bevölkerung erwartet.



**Bevölkerungsprognose bis 2035**



**Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021**



**Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035**



**Bevölkerungsprognose 2021 bis 2050**

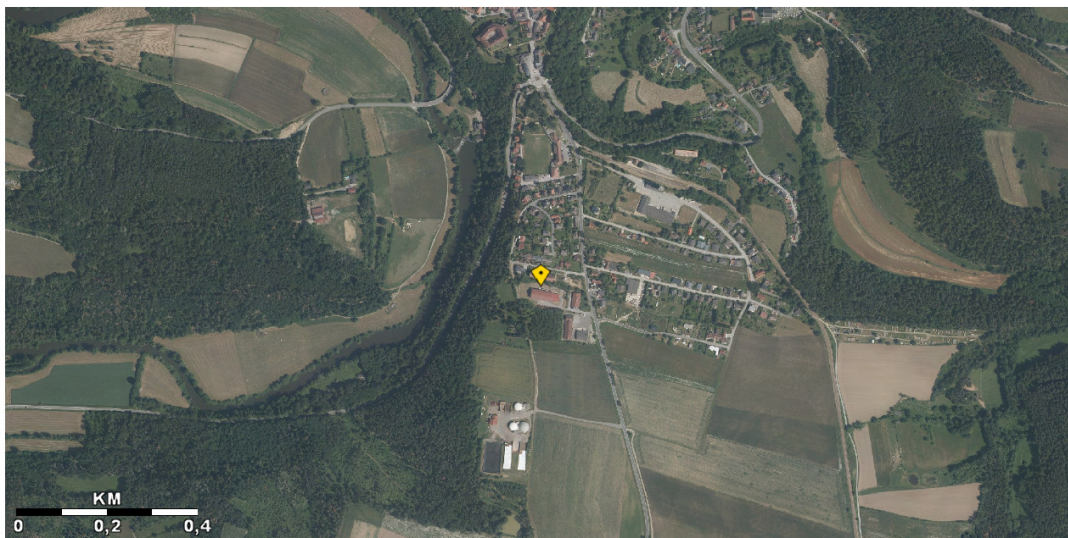


© IMMOSERVICE AUSTRIA

## HORA-Pass

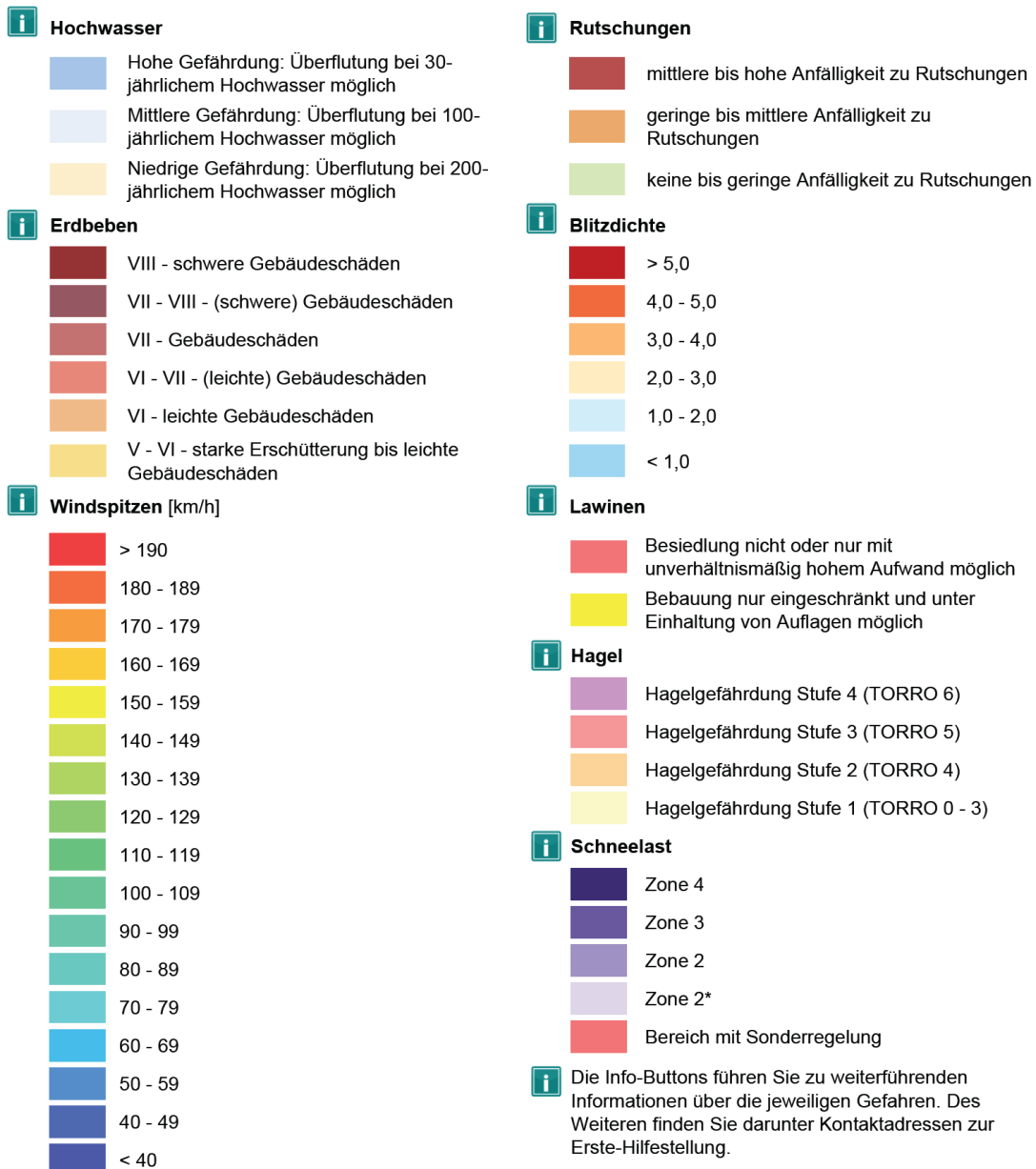
Adresse: Schulsiedlung 17, 2095 Drosendorf-Zissersdorf  
 Seehöhe: 443 m  
 Auswerteradius: 10 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,86208° N | 15,62158° O

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



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

## Legende und weiterführende Informationen



### 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 BMNT 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.

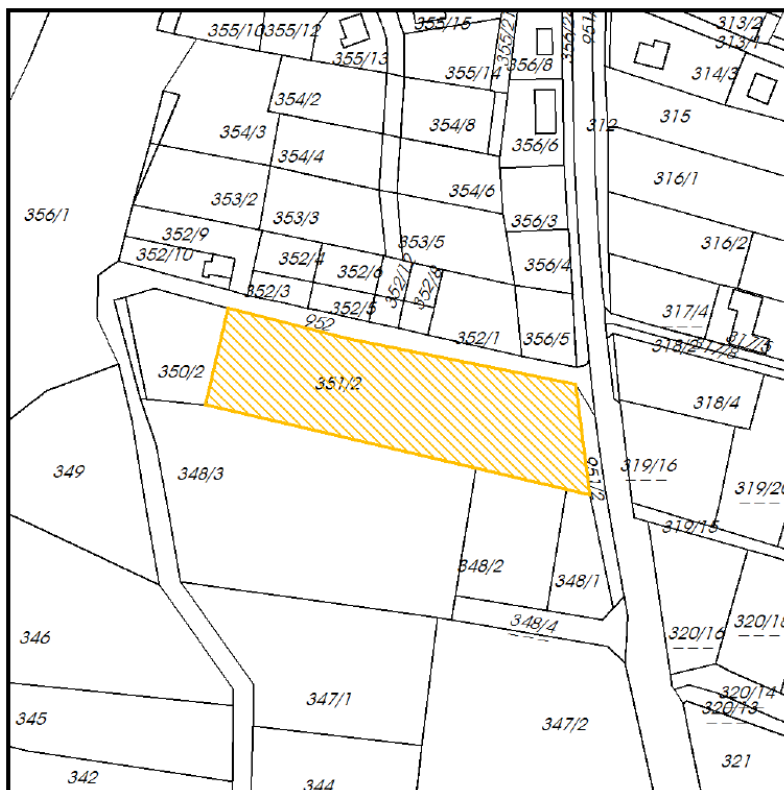
Quelle: <https://www.hora.gv.at/> vom 30.03.2026

### 2.3. Standortbewertung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unter-durchschnittlich	sehr schlecht
Erreichbarkeit für den Individualverkehr			x			
Erreichbarkeit mit öffentlich. Verkehr				x		
Infrastruktur				x		
Nähe zum Gemeindezentrum				x		
Eignung Lager				x		

### 2.4. Maße und Form, Topographie

Das Grundstück weist eine trapezförmige Form auf. Die durchschnittliche Länge beträgt ca. 135,00 Meter und die durchschnittliche Breite ca. 31,00 Meter.



## 2.5. Anschlüsse

---

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Senkgrube (Die Funktionsfähigkeit und Dichtheit konnte nicht erhoben werden.)
- Stromnetz

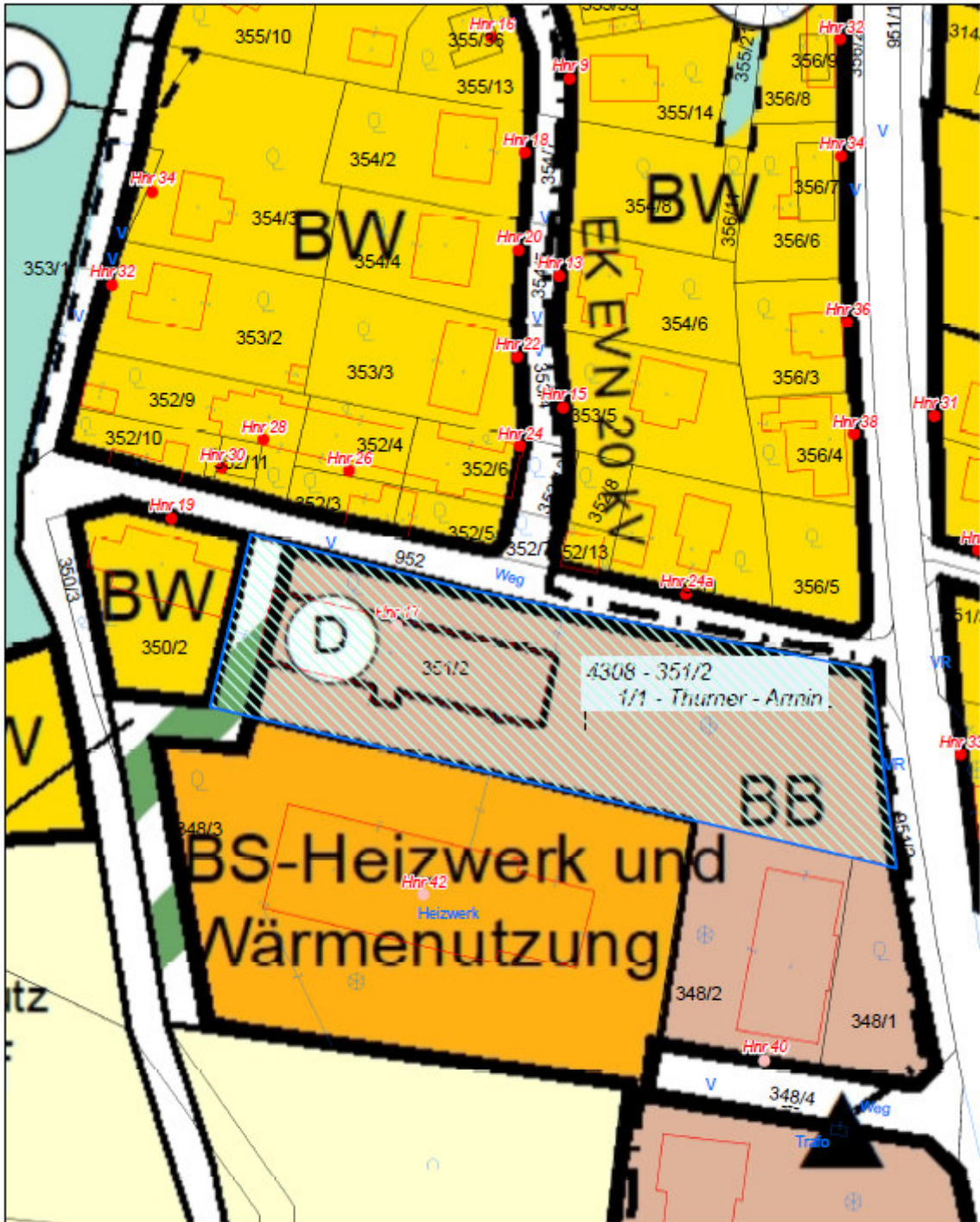
## 2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

---

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Drosendorf lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft:

Bauland-Betriebsgebiet, Grünland-Grüngürtel - Denkmalschutz

Die Stadtgemeinde Drosendorf hat keinen Bebauungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde entspricht die Bebauung den Bestimmungen. Für eine andere Bebauung ist die NÖ Bauordnung idgF. anzusetzen.

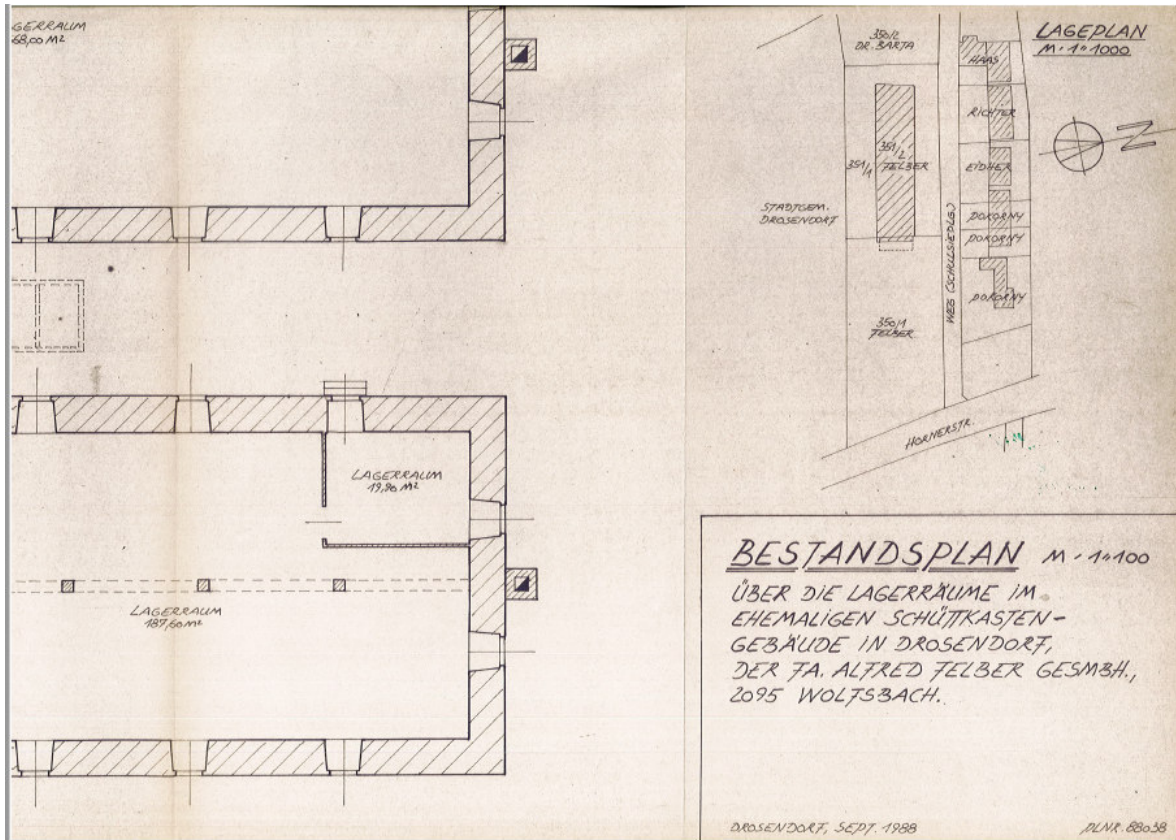


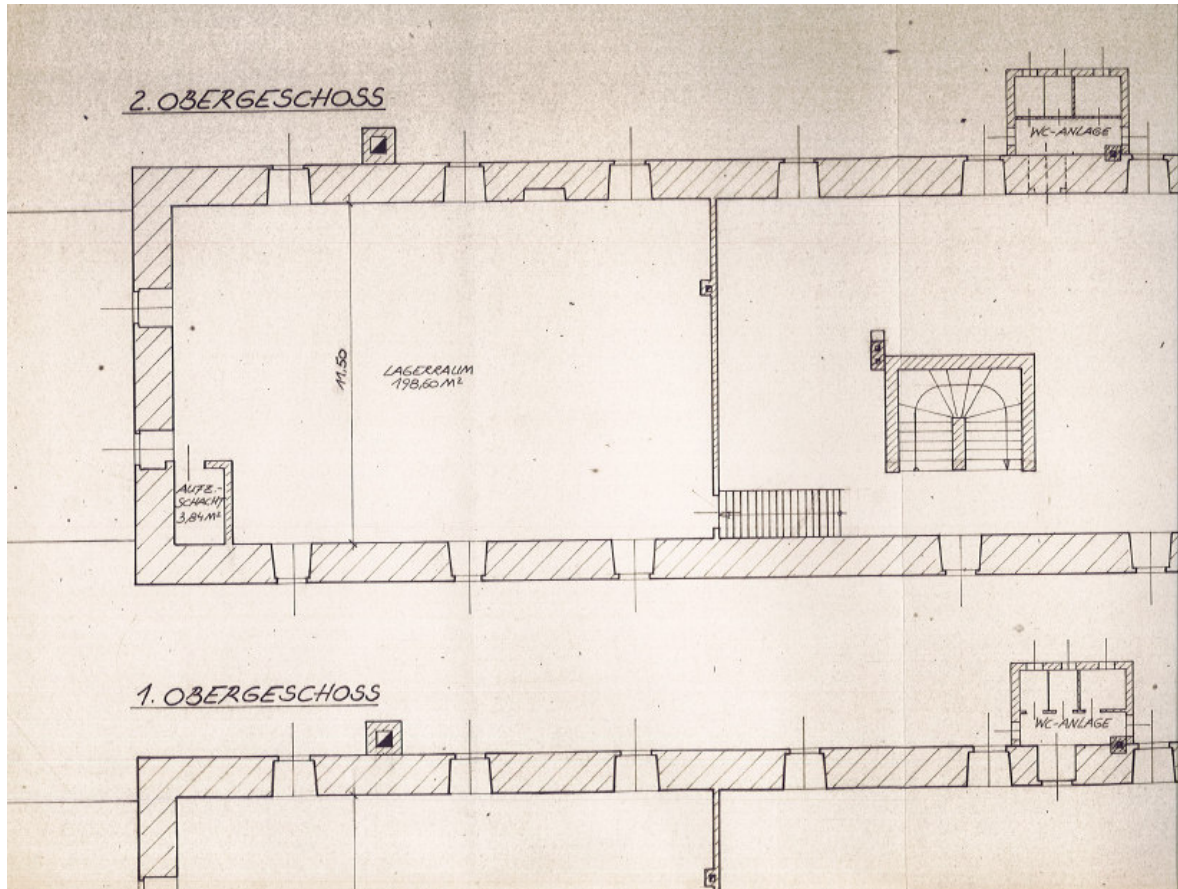
<b>Lageplan</b>			
<b>Stadtgemeinde Drosendorf-Zissersdorf</b> 2095 Drosendorf, Hauptplatz 1 Tel: 02915-2213 e-Mail: gemeinde@drosendorf.gv.at		Plotdatum: 28.03.2026 Maßstab (im Original): 1:1.000 Erstellt durch Anwender: Monika Gutmann_Drosendorf-Zissersdorf	
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!			
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VeriGIS			

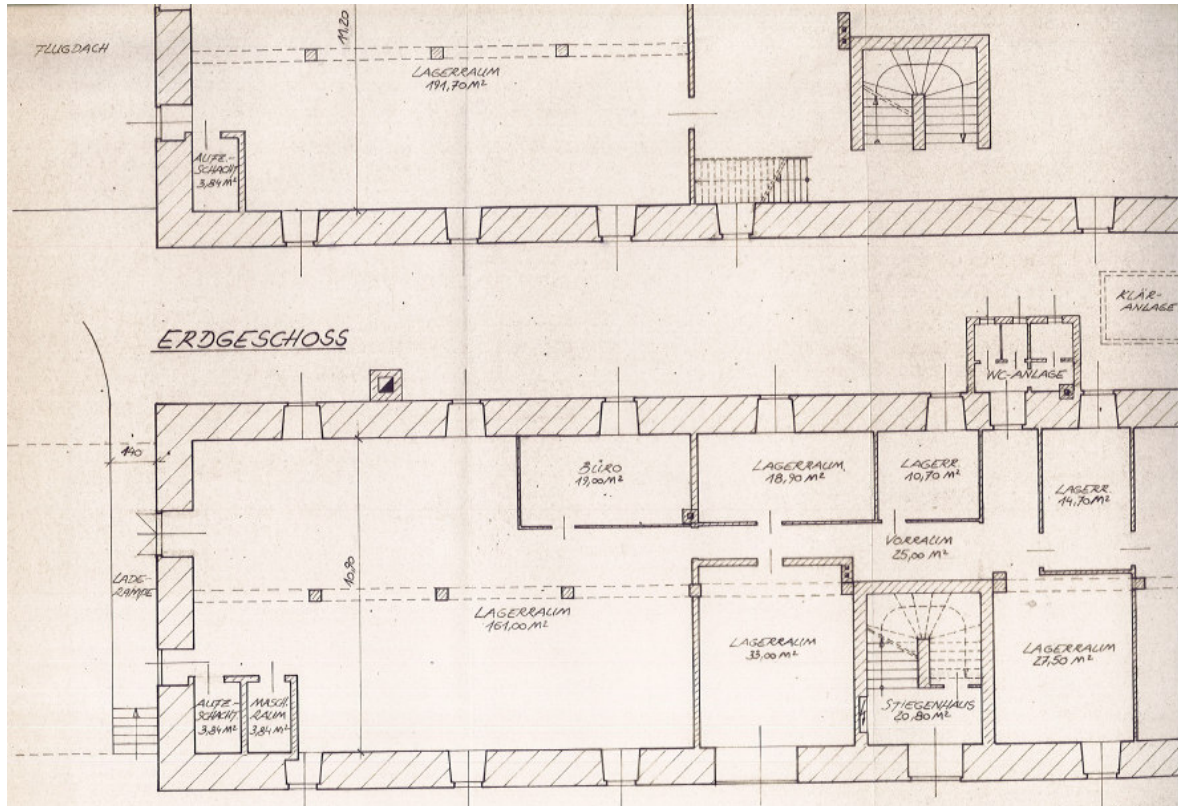
## 2.7. Bauakt

---

Der Sachverständige geht davon aus, dass über die gegenständliche Bebauung Konsens herrscht. Im Bauakt der Stadtgemeinde Drosendorf-Zissersdorf liegen folgende Unterlagen auf:









## 2.8. Beschreibung

---

Das Gebäude ist dreigeschossig errichtet und gliedert sich in Erdgeschoss, erstes Obergeschoss sowie ein zweites Obergeschoss. Die Zwischendecken sind als Massivdecken aus Beton ausgeführt. Das Dach ist ein Ziegeldach und weist massive Mängel auf. In der Liegenschaft ist ein Stiegenhaus mit Massivtreppe eingebaut. Die Fenster sind Holzfenster. Kamine sind über das Dach gezogen, jedoch außer Funktion. Ein Blitzschutz ist vorhanden, dessen Funktionsfähigkeit jedoch angezweifelt wird. Die Verblechungen sind aus Zinkblech hergestellt und weisen gravierende Mängel auf. Die Fenster sind einfach verglaste Holzfenster und teilweise mit Eisengitter versehen. Die Fassade ist verputzt, wobei der Putz teilweise abfällt. Der Eingangsbereich auf der Ostseite ist mit einem Dach überdeckt, die Eingangsstiege ist massiv ausgeführt. Der Vorplatz ist teilweise befestigt. Ein Lastenlift ist eingebaut, dieser funktioniert jedoch nicht. Der Lift ist für eine Traglast von 800 kg bzw. 10 Personen ausgelegt und wurde 1988 von der Firma Kone hergestellt.

Im Erdgeschoss sind teilweise Räume eingebaut. Vom Stiegenhaus mit Massivtreppen aus sind Brandschutztüren eingebaut. Die Räume sind teils in Massivbauweise, teils in leichter Konstruktion ausgeführt. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Es sind jeweils drei Toilettenanlagen pro Stockwerk an das Gebäude angebaut, diese befinden sich jedoch außer Funktion.









































## Schüttkasten Drosendorf

Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Sch%C3%BCttkasten\\_Drosendorf](https://de.wikipedia.org/wiki/Sch%C3%BCttkasten_Drosendorf) vom 30.03.2026

Der Schüttkasten Drosendorf ist ein Schüttkasten in der KG Drosendorf Stadt in der Stadtgemeinde Drosendorf-Zissersdorf im Bezirk Horn in Niederösterreich. Das Speichergebäude steht unter Denkmalschutz.

Der auf einer Anhöhe südlich der Stadt Drosendorf errichtete Schüttkasten wurde um 1720 von den Grafen Lamberg-Sprinzenstein, den Inhabern der Drosendorfer Herrschaft, gebaut. Knapp zweihundert Jahre später wurde am Berghang unter dem Schüttkasten der Endbahnhof der von Retz nach Drosendorf verlaufenden Lokalbahn errichtet. Während des Ersten Weltkriegs diente der Speicher als Internierungslager, ehe er in den Zwanzigerjahren wieder seine ursprüngliche Funktion als Getreidespeicher erhielt. Nach einem Brand 1947 wurde im Speicher eine Sammelstelle der Wiener Molkerei eingerichtet.

Der Schüttkasten dominiert das Ortsbild von Drosendorf. Er ist ein langgestreckter, dreigeschoßiger Bau mit einem hohen Satteldach. Die geschossteilenden Gesimse bewirken eine vertikale Gliederung der Fassaden, die an den Gebäudekanten von Putzquadern gefasst sind. Die Stirnfronten sind von geschwungenen, mit Steinkugeln und kleinen Obelisken verzierten und durch ein Zwischengesims unterteilten Giebeln über einem breiten Kranzgesims bekrönt. In der Mitte der Nordfassade befindet sich der ursprüngliche Eingang mit einer barocken Steinrahmung und Putzdekor im Tympanonfeld.

Der Zugang und die neue Laderampe befinden sich an der östlichen Giebelfront.

## 2.9. Außenanlagen

---

Das Grundstück ist, abgesehen von den Befestigungen auf der Ostseite, einfach begrünt und teilweise mit Nutzpflanzen bestockt.



## 2.10. Vermietungen

---

Nach Auskunft der anwesenden Personen und der augenscheinlichen Wahrnehmung ist die Liegenschaft bestandsfrei.

## 2.11. Kontaminierungen

---

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

## 2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen:

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Die Haustechnik befindet sich nicht am Stand der Technik.
- Das Dach ist ein Ziegeldach und weist massive Mängel auf
- Im Bereich der WC-Anlage sind massive Rissbildungen sichtbar, sowie außer Funktion.
- Die Fassade ist verputzt, wobei der Putz teilweise abfällt.
- Kamine sind über das Dach gezogen, jedoch außer Funktion.
- Ein Blitzschutz ist vorhanden, dessen Funktionsfähigkeit jedoch angezweifelt wird.
- Die Verblechungen sind aus Zinkblech hergestellt und weisen gravierende Mängel auf.
- Ein Lastenlift ist eingebaut, dieser funktioniert jedoch nicht. Die Fertigstellungsmeldung fehlt.
- Die Leitungen sind ober Putz geführt.

## 2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Seitens der Stadtgemeinde Drosendorf-Zissersdorf besteht eine offene Forderung in Höhe von €1.400,58. Die offene Forderung ist nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

#### **2.14. Energieausweis**

---

Es liegt kein Energieausweis vor.

#### **2.15. Zubehör**

---

An der Liegenschaft besteht kein Zubehör.

## 2.16. Denkmalschutz

# BUNDESDENKMALAMT

A-1010 Wien  
Hofburg, Säulensiege  
Tel.: (+43 1) 53415 0 oder DW  
Fax: (+43 1) 53415 252  
E-Mail: service@bda.at

Sachbearbeiter:  
Durchwahl:

GZ.: 24.504/2/2000  
Bei Beantwortung bitte angeben  
Drosendorf, Niederösterreich  
Schüttkasten  
Stellung unter Denkmalschutz

**EINGEGANGEN**

**26. April 2000**

Erl.....

### Bescheid

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

### Spruch

Es wird festgestellt, dass die Erhaltung des Schüttkastens in Drosendorf, Gem. Drosendorf-Zissersdorf, Ger. Bez. und Verw. Bez. Horn, Niederösterreich, Gst. Nr. 351/2, EZ 466, Grundbuch 10204 Drosendorf Stadt, gemäß den §§ 1 und 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 170/1999, im öffentlichen Interesse gelegen ist.

### Begründung

Das beschriebene Objekt ist Eigentum von Herrn Christian Csuk, 1030 Wien.

Auf Grund eines Amtssachverständigen-Gutachtens sowie des übrigen Ermittlungsverfahrens steht fest:

Der Drosendorfer Schüttkasten liegt weithin sichtbar auf einer Anhöhe in offener Verbauung südlich außerhalb der Stadt. Seinen Bauformen nach ist er um 1725 entstanden und gehörte ursprünglich zur Schloss- und Ortsherrschaft von Drosendorf. In Folge der Brandkatastrophe von 1947 mussten Dachstuhl und Schüttbodenkonstruktionen ersetzt werden, die historische Außenerscheinung blieb jedoch weiterhin erhalten.

Der mächtige Baukubus erstreckt sich dreigeschossig 9:2-achsig unter Satteldach (keramische Ziegeldeckung) mit geschwungenen Giebeln und wird durch Ortquaderungen und geschoss-teilende Faschengesimse gegliedert. Besondere Akzente bilden das mittige Nordportal in Stilformen der St. Pöltner Bauschule mit geschwungenem Knickgiebel sowie die zweigeschossig in Ovalluken geöffneten Dachgiebel mit Kugel-, Pinienzapfen- und Obeliskenaufsätzen, deren östlicher in einer Rundbogennische das barocke Standbild der hl. Maria Immaculata enthält. Aus der Bauzeit stammen noch die Steckgitterfenster mit Steingewänden am Erdgeschoss, während die Obergeschossöffnungen in jüngerer Zeit (in Angleichung an die historischen Stilformen) vergrößert wurden. Im 20. Jahrhundert wurden außerdem ein Aborterker und ein Rauchfang im Norden sowie ein Vordach im Osten angefügt.

Der ehemalige Getreidespeicher bildet trotz teilweiser Einbußen an originaler Substanz und der nachträglichen Hinzufügung von kleineren Bauteilen immer noch ein eindrucksvolles Zeugnis der feudalwirtschaftlichen Vergangenheit der Herrschaft Drosendorf. Durch seine bemerkenswerten künstlerische Gestaltung dokumentiert er den architektonisch hohen Anspruch,

GZ.: 24.504/2/2000

den die herrschaftliche Baukunst des Barock auch in Zusammenhang mit Wirtschaftsbauten erhob. So kamen neben einer qualitätvollen, die eindrucksvolle architektonische Gesamtwirkung steigernden Skulpturalausstattung auch Schmuckelemente zur Anwendung, die eine Beeinflussung durch den großen Barockbaumeister Lukas von Hildebrandt zeigen – ein Hinweis, dass der unbekannte Planverfasser mit der aktuellen Stilentwicklung vertraut war. In seiner exponierten Lage am südlichen Ortsrand hat der mächtige Schüttkasten als markanter Akzent im landschaftlichen Umraum auch einen wesentlichen Stellenwert für die Gesamterscheinung des Stadtdenkmals Drosendorf. Diese Gegebenheiten verleihen dem in Rede stehenden Bauwerk besondere geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung.

Im Zusammenhang damit wird auch auf nachfolgende einschlägige Literatur verwiesen:

Dehio – Niederösterreich nördlich der Donau, Wien 1990, S.112.

Franz EPEL, Das Waldviertel – seine Kunstwerke, historischen Lebens- und Siedlungsformen, Salzburg 1963, S.92.

Ulrich KRAUSL, Zur Geschichte von Drosendorf, in: Blätter zur Geschichte der Stadt Drosendorf, Folge 5 – Juni 1991, GS.25 mit historischen Abbildungen.

Hans TIETZE, Österreichische Kunsttopographie Bd. V, 1. Teil – Die Denkmale der Gerichtsbezirke Eggenburg und Geras, Wien 1911, S.175f.

Den Parteien wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 mit Verständigung vom 25. Februar 2000, GZ 24.504/2/1999, Gelegenheit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens Stellung zu nehmen.

Dazu wurden innerhalb der gesetzten Frist keine Äußerungen abgegeben.

Die Bedeutung und Bewertung des Schüttkastens im Gutachten als Denkmal wurden nicht bestritten.

Das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Denkmals erachtet die Behörde aus Folgendem für gegeben:

Der ehemalige Getreidespeicher in Drosendorf bildet trotz teilweiser Einbußen an originaler Substanz und der nachträglichen Hinzufügung von kleineren Bauteilen immer noch ein eindrucksvolles Zeugnis der feudalwirtschaftlichen Vergangenheit der Herrschaft Drosendorf. Durch seine bemerkenswerte künstlerische Gestaltung dokumentiert er den architektonisch hohen Anspruch, den die herrschaftliche Baukunst des Barock auch in Zusammenhang mit Wirtschaftsbauten erhob. So kamen neben einer qualitätvollen, die eindrucksvolle architektonische Gesamtwirkung steigernden Skulpturalausstattung auch Schmuckelemente zur Anwendung, die eine Beeinflussung durch den großen Barockbaumeister Lukas von Hildebrandt zeigen – ein Hinweis, dass der unbekannte Planverfasser mit der aktuellen Stilentwicklung vertraut war. In seiner exponierten Lage am südlichen Ortsrand hat der mächtige Schüttkasten als markanter Akzent im landschaftlichen Umraum auch einen wesentlichen Stellenwert für die Gesamterscheinung des Stadtdenkmals Drosendorf.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden. Damit ist im Sinne des oben zitierten Gesetzes das in Rede stehende Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.

GZ.: 24.504/2/2000

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung an den Bundesminister für Bildung, Wissenschaft und Kultur zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Bundesdenkmalamt einzubringen.

#### Ergeht an:

- a) Herrn Christian Csuk, Kölblgasse 1/11, 1030 Wien
- b) den Landeshauptmann von Niederösterreich, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
- c) die Stadtgemeinde Drosendorf-Zissersdorf, Hauptplatz 1, 2095 Drosendorf-Zissersdorf
- d) den Bürgermeister von 2095 Drosendorf-Zissersdorf

#### Nachrichtlich an:

- 1) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abt. K1 – Kultur und Wissenschaft, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
- 2) das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, Abt. RU 2, Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten
- 3) die Bezirkshauptmannschaft Horn, 3580 Horn

Wien, am 14. April 2000

Der Präsident:

F.d.R.d.A.



### 3. GUTACHTEN

---

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften voraus. Vergleichbar sind solche Liegenschaften, die in den wertbeeinflussenden Parametern weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Plausibilitätskontrolle durch Vergleich mit in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag durchgeführten Verkäufen nach entsprechender Berücksichtigung von Unterschiedsfaktoren herangezogen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft zum Stichtag 30.03.2026.

Dabei sind alle tatsächlichen, redlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist kaum Ertrag ab.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die am Realitätenmarkt erzielbaren Preise.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Acht zu lassen sind.

### 3.1. Sachwert

---

#### 3.1.1 Bodenwert

Üblicherweise werden Freigrundpreise aus Vergleichswerten abgeleitet. Zum Vergleich sind Grundstücke geeignet, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Dabei sind Vergleichspreise die älter als ca. 4 Jahre sind auszuschneiden. Zum Vergleich eignen sich auch Grundstücke die nicht im selben Gemeindegebiet liegen, sondern eine vergleichbare Lage aufweisen.

GST 351/2 - Bauland-Betriebsgebiet, Grünland Grüngürtel Immissionsschutz

Grundfläche	4192 m <sup>21</sup>	
Anteil Bauland-Betriebsgebiet	3.962,00 <sup>2</sup>	
Preis per m <sup>2</sup> nach den Vergleichswerten:	5,00	
3962 x 5,00 = 19.810,00		
Anteil Grünland-Grüngürtel - Immissionsschutz	230,00 <sup>3</sup>	
Preis per m <sup>2</sup> nach den Vergleichswerten:	1,50	
230 x 1,50 = 345,00		
ergibt Bodenwert gesamt		20.155,00 <sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatzug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatzug.

<sup>2</sup> Größe entspricht der groben Vermessung durch den SV

<sup>3</sup> Größe entspricht der groben Vermessung durch den SV

<sup>4</sup> Im Herstellungswert ist der Wert der Aufschließungskosten bereits berücksichtigt, diese wurden nicht außer Acht gelassen.

### 3.1.2. Gebäudewert

#### Schüttkasten

Nettonutzfläche	
Erdgeschoss	584,95 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	584,95 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	584,95 m <sup>2</sup>
Preis pro m <sup>2</sup>	800,00
Ergibt Zwischensumme:	1.403.880,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	1.403.880,00
- rückgestauter Erhaltungsaufwand <sup>5</sup>	150.000,00
- verlorener Bauaufwand <sup>6</sup> 15 %	210.582,00
- lineare Wertminderung <sup>7</sup> 70,00 %	982.716,00
<b>Bauwert</b>	<b>60.582,00</b>

Ergibt Bauwert 60.582,00

#### Sachwert

Bodenwert	20.155,00
Schüttkasten	60.582,00
+ Außenanlagen 3 %	1.817,46
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>82.554,46</b>

Sachwert der Liegenschaft gerundet 83.000,00

### 3.2. Verkehrswert

---

Der errechnete Sachwert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, so dass keine Anpassung notwendig ist.

<sup>5</sup> Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

<sup>6</sup> Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

<sup>7</sup> Bei älteren Gebäuden, die ihrem Alter entsprechend genutzt werden und weder baufällig noch abbruchreif sind, werden in der Regel noch mindestens 30 % des Herstellungswerts bei einem Verkauf erzielbar sein. Die Alterswertminderung wird deshalb grundsätzlich auf einen Betrag zu beschränkt sein, der sich bei einem Alter von 70 % der Lebensdauer ergibt

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft  
2095 Drosendorf, Schulsiedlung 17  
beträgt sohin zum 30.03.2026  
gerundet € 83.000,00  
in Worten. Euro dreiundachtzigtausend

DER SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete:  
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20;

## 4. ANMERKUNGEN

---

### Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

### Unterlagen und erteilte Informationen

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

### Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der 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 gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

### Steuerliche Aspekte

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Ich empfehle jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Wir weisen darauf hin, dass nach den neuen Gesetzen bzgl. Immobilientransaktionen es zu dem Anfall von Ertragssteuern kommen kann.

#### Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.

#### Gebäudezustand

Es konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.

#### Anmerkung Energieausweisvorlage

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen.