

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 14.07.2026

GZ 6 E 29/25w

26025-2514

BEWERTUNGSGUTACHTEN

WOHN- und GESCHÄFTSHAUS Gebäudealtbestand



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 04033 Traiskirchen

Einlagezahl: 14

Bezirksgericht: Baden

Adresse: 2514 Traiskirchen

Wiener Straße 59 / Josef Ferschner-Straße 78

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
Beilage 5	Verordnungstext zum Bebauungsplan

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	WOHN- und GESCHÄFTSHAUS - Gebäudealtbestand Grundbuch 04033 Traiskirchen EZ 14 2514 Traiskirchen Wiener Straße 59 / Josef Ferschner-Straße 78	
Auftraggeber	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der Exekutionssache GZ 6 E 29/25w des Bezirksgericht Baden betreffend Zwangsversteigerung	
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 04033 Traiskirchen EZ 14 2514 Traiskirchen Wiener Straße 59 / Josef Ferschner-Straße 78 Bewertung erfolgt ohne Inventar	
Bewertungsstichtag	10.04.2026	
Befundaufnahme / Besichtigungstag	19.02.2026 und am 10.04.2026	(erfolglose Befundaufnahme)

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 18.02.2026
Besichtigung vom: 10.04.2026
Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 18.02.2026 und am 10.04.2026
Stadtgemeinde Traiskirchen - Bauamt am 19.02.2026
Abfrage GVA Baden und WLV Vöslau (Abgaben) am 19.02.2026
Abfrage Stadtgemeinde Traiskirchen (Abgaben) am 19.02.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 07.07.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Dokumente betreffend Adaptierungsarbeiten aus 1889
Bescheid Abortanlage, Zl. XII - 116/2 vom 02.07.1934
Plan Klosettanlage
Bescheid Benützungsbewilligung Klosettanlage und Kaminanschluss vom 09.02.1959
Bescheid Konzessionserteilung Gast- und Schankgewerbe, AZ: XII-H-14/6-1963 vom 06.06.1963
Kommissionsprotokoll Überprüfung Bauzustände vom 20.01.1966
Gleichschrift Lokaleignungsfeststellung, AZ. XII-L-48/3-1973 vom 10.09.1973
Plan für die Erweiterung der Sanitäranlage vom 25.06.1975
Niederschrift Bauverhandlung Sanitäranlagen, AZ. 975/75, BA 108/75 vom 07.08.1975
Bescheid Baubehördliche Bewilligung von Sanitäranlagen, Zl. 975/75, BA 108/75 vom 02.09.1975
Niederschrift Verhandlung Benützungsbewilligung WC-Anlage, AZ. 975/1-76, BA 108/75 vom 23.09.1976
Bescheid Benützungsbewilligung WC-Anlage, Zl. 975/1-76, BA 108/75 vom 01.10.1976
Verhandlungsschrift Erteilung einer Konzession für das Gastgewerbe, Zahl: 12-G-90398/2 vom 07.06.1990
Bescheid Erteilung einer Konzession für das Gastgewerbe, Zahl: 12-G-90398/6 vom 09.07.1990
Niederschrift Feststellungsverhandlung Überprüfung der Liegenschaft, AZ.: BA 102/1991 vom 11.04.1991
Verhandlungsschrift Änderung der Betriebsart, Zahl: 12-G-90 398/13 vom 04.07.1991
Bescheid Baupolizeilicher Auftrag, konsensloser Einbau von Wohnräumen,
Zahl: 3786/91 BA 102 vom 05.07.1991
Schreiben konsensloser Einbau von Wohnräumen und Beherbergung von Gastarbeitern
Zl.: 3786/91 BA 102/1991 vom 29.11.1991
Einreichplan Zu- und Umbauten aus 1991
Niederschrift Bauverhandlung Zu- und Umbauten, AZ. 4741/91, BA 362/61 vom 05.12.1991
Bescheid Zu- und Umbauten, bauliche Veränderungen, AZ. 4741/1-91, BA 362/1990 vom 12.12.1991
Verhandlungsschrift Hinzunahme von Betriebsräumen, AZ: 12-G-90398/18 vom 20.01.1993
Bescheid Hinzunahme von Betriebsräumen, AZ: 12-G-90398/20 vom 12.02.1993
Statik - Gutachten, Ingenieurbüro Topal vom 25.03.1993
Baubeschreibung Abbrucharbeiten und Wohnungen aus 1993
Bescheid Abbrucharbeiten und Errichtung von Wohnungen, Zl. 03/2833/93 vom 08.01.1994
Bescheid baupolizeilicher Auftrag Entfernung Gebäudereste der ehemaligen Scheune
AZ.: 03/301/95, BA 9/95 vom 31.01.1995
Bestandsplan Gebäude vom 27.07.1999
Baubeschreibung Um- und Zubaumaßnahmen vom 29.07.1999
Nachträgliche Baubewilligung Abänderung Gaststättenräume und Zubau einer WC-Anlage
AZ: 30/2310/99 BA 257/1999 vom 18.10.1999
Fertigstellungsanzeige Aufstellung einer Gaszentralheizungsanlage vom 14.11.2003
Einreichplan Umwidmung von Gasthaus auf Nachtklokal aus 2003
Bescheid nachträgliche Baubewilligung Umbau des Lokals, AZ: 202059-20/03 vom 10.03.2004
Niederschrift Baupolizeiliche Überprüfung, AZ: 202059-22/04 vom 04.11.2004
Fertigstellungsanzeige Umbau des Lokals vom 21.11.2004
Fertigstellungsanzeige Abänderung der Gaststättenräume und Zubau WC-Anlage vom 07.03.2005
Baubeschreibung Umwidmung in eine Wohneinheit vom 27.06.2005

Bestandsplan Gebäude vom 10.07.2005
 Nachträgliche Baubewilligung für den Einbau einer Wohnung, AZ: 202059-24/2005 vom 10.10.2005
 Benützungsbewilligung "Einbau einer Wohnung in den linken Hoftrakt", AZ: 202059-24/2005 vom 08.06.2006
 Heizungstechnische Beschreibung Gaszentralheizungsanlage
 Technische Beschreibung Lüftungsanlage vom 14.06.2007
 Antrag auf Genehmigung eines Gastgewerbebetriebes (Barbetrieb) vom 15.11.2007
 Verhandlungsschrift Änderung der Betriebsanlage in Barbetrieb, Änderung Zentralheizungsanlage, Änderungen Lüftungsanlage, Betriebsanlagengenehmigungsverfahren
 Zahl: BNW2-BA-04502 vom 03.03.2008
 Einreichplan Umwidmung von Gastgewerbe auf Gastgewerbe-Barbetrieb aus 2010
 Einreichplan Gasfeuerungsanlage aus 2010
 Bescheid Änderung der Betriebsanlage (Feststellungsbescheid)
 Zahl: BNW2-BA-04502/001 vom 22.01.2010
 Verhandlungsschrift gewerbebehördliche Überprüfung, AZ: BNW2-BA-04502/001 vom 26.02.2020
 Bauanzeige Änderung der Innenwände von WC-Anlagen vom 19.05.2022
 Bescheid Untersagung Änderung der Innenwände der WC-Anlagen vom 08.08.2022
 Teilungsplan, Dipl.Ing. Helmut Frosch vom 20.07.2022
 Gutachten Änderung der Grenzen von Grundstücken vom 07.12.2022
 Bescheid Bewilligung Änderung von Grundstücksgrenzen, AZ.: 203059-03/2022 vom 10.03.2023
 Gutachten betreffend Mängel am Gebäudebestand Baumeister Ing. Christian Dümler vom 15.05.2023
 Beschluss Grundstücksveränderungen, BG Baden vom 12.12.2024
 Bescheid feuerpolizeilicher Auftrag, Veranlassung der Kehrung des Schornsteins
 ZI: 203059-04/2024 vom 19.09.2024
 Anzeige Stilllegung einer Betriebsstätte, Zahl: IVW1-Wett-1280/002-2025 vom 01.12.2025

Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 20.02.2026
 Kundenkontoblatt GVA Baden per 20.02.2026
 Schreiben Stadtgemeinde Traiskirchen (Abgaben) vom 20.02.2026
 Kontoauszug Stadtgemeinde Traiskirchen per 20.02.2026
 Vorschreibung 1.Qu. 2026 Stadtgemeinde Traiskirchen
 Schreiben WLV Vöslau (Abgaben) vom 23.02.2026
 Kundenkontoblatt WLV Vöslau per 23.02.2026
 Mahnung WLV Vöslau vom 28.01.2026

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Traiskirchen
 Verordnungstext zum Bebauungsplan der Stadtgemeinde Traiskirchen vom 16.12.2022

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04033 Traiskirchen
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 14

Letzte TZ 151/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.3	G GST-Fläche	* 791	
	Bauf.(10)	473	
	Bauf.(20)	318	Wiener Straße 59
			Josef Ferschner-Straße 78
24/1	G Gärten(10)	* 1439	
GESAMTFLÄCHE		2230	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

a 12627/2019 Vergleich 2019-11-29 Eigentumsrecht

***** C *****

18 a 8519/2024 Beschluss 2024-10-17

PFANDRECHT vollstr. EUR 17.618,72

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-10-17 für

Rechtsanwälte OG (FN 318330h) (4 E 3068/24s)

19 a 1864/2025 Beschluss 2025-02-28

PFANDRECHT vollstr. EUR 824,12

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-02-28 für

Wasserleitungsverband der Triestingtal- und
Südbahngemeinden (4 E 660/25z)

20 a 3922/2025 11243/2025 Beschluss 2025-06-06

PFANDRECHT vollstr. EUR 24.061,66

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-06 für

(4 E 1386/25i)

b 11243/2025 Rechtfertigung

c 11272/2025 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 25

21 a 5580/2025

PFANDRECHT vollstr EUR 9.900,--

(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2025-06-23) für

(4 E 1851/25x)

23 a 10670/2025 Beschluss 2025-11-26

PFANDRECHT vollstr. EUR 9.760,49

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-11-26 für

- [] Rechtsanwälte OG (FN 318330h) (4 E 4713/25d)
24 a 10861/2025 Beschluss 2025-12-02
PFANDRECHT vollstr. EUR 3.269,22
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-12-02 für []
[] (4 E 4810/25v)
25 a 11272/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 24.061,66, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2025-12-16 für []
IM RANG CLNR 20

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Der Gebäudebestand wurde vor dem Jahr 1900 in Teilbereichen errichtet, im Laufe des 20ten Jahrhunderts erfolgten diverse Zu- und Umbauten. Das Gebäude besteht aus zwei Gebäudetrakten mit jeweils einem Erdgeschoss und ist nicht unterkellert.

Im **rechten Gebäudetrakt** (*von der Wiener Straße aus gesehen*) befinden sich drei Lokalräume, eine WC-Anlage, ein Vorraum (Abstellraum), ein weiterer Vorraum, ein Heizraum (Abstellraum), drei Zimmer, ein Abstellraum, eine Dusche und ein weiteres WC. Die Räumlichkeiten werden/wurden durch eine Gas-Zentralheizung beheizt, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Der Gebäudetrakt wurde bis 2025 als Nachtlokal genutzt.

Im **straßenseitigen Teil des linken Gebäudetraktes** (*von der Wiener Straße aus gesehen*) befinden sich ein Gastraum und zwei WCs. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch eine Gastherme, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper.

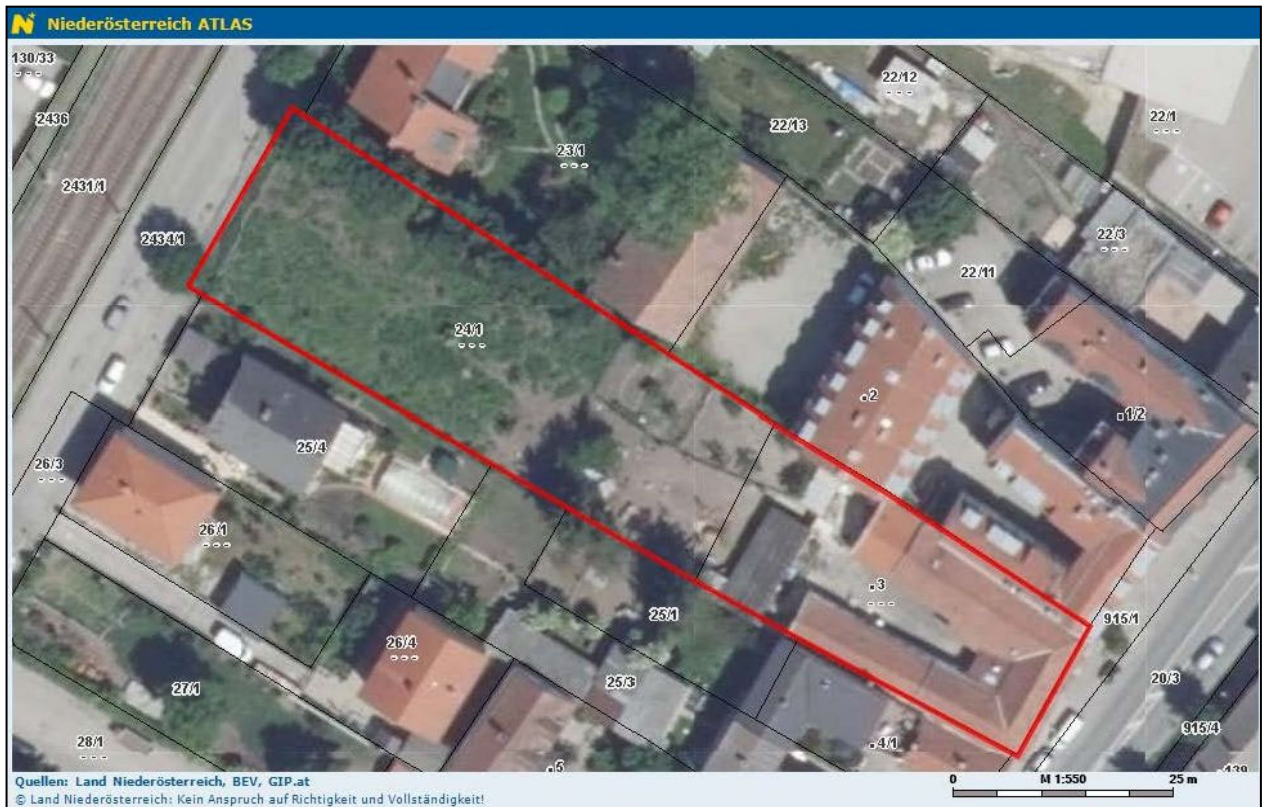
Im **hofseitigen Teil des linken Gebäudetraktes** befindet sich eine Wohnung bestehend aus einem Vorraum, einem Bad mit WC, einer Küche und zwei Zimmer. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt durch eine Gastherme, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach des Gebäudes ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Die Fassade ist in verputzter Oberfläche vorhanden, die Belichtung erfolgt durch Kunststofffenster.

Der Innenhof ist befestigt. Westseitig anschließend an den Gebäudebestand befindet sich ein alter Holzschuppen sowie Holzverschlag. Der westseitige Teil der Liegenschaft (Grundstück Nr. 24/1, von der Josef Ferschner-Straße zugänglich) ist begrünt und mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen und weist einen ungepflegten Zustand auf.

Der Gebäudebestand ist in einem dem Alter entsprechend stark abgenutzten und abgewohnten Zustand vorhanden. Im Gebäudeinneren sind Feuchteschäden und teilweise Schimmelbildung sowie Wassereintritte und Verputzschäden sichtbar.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Gebäudeausstattung

Rechter Gebädetrakt

(von der Wiener Straße aus gesehen)

3 Loklräume:

Boden: Fliesen
 Wände: tapeziert
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Alu-Türen
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Plattenheizkörper

WC-Anlage:

Boden: Fliesen
 Wände: Fliesen
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Plattenheizkörper
 Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
 Pissoire
 Handwaschbecken

Abstellraum (Vorraum):

Boden: Fliesen
 Wände: geputzt und gemalt
 Decke: geputzt und gemalt
 Türe: Kunststofftüre
 Fenster: Kunststofffenster
 Heizung: Plattenheizkörper

Vorraum Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: Kunststofffenster

3 Zimmer:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offener Durchgang in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
Eck-Badewanne mit Armatur

in einem Zimmer Feuchteschaden an Wand und Boden

Abstellraum (Heizraum):

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Gas-Heizkessel
2 Warmwasserspeicher à 250l

Abstellraum:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge

WC und Dusche:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Stand-WC mit Unterputz-Spülkasten
Handwaschbecken mit Armatur

Linker Gebäudetrakt (straßenseitig) (von der Wiener Straße aus gesehen)

Gastraum:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: Holzdecke
Türe: Kunststoff-Alutüre
Fenster: Alu-Glas-Fixelemente
Heizung: Plattenheizkörper
Gastherme

2 WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre
Stand-WC mit Unterputz-Spülkasten
Handwaschbecken mit Armatur

Linker Gebäudetrakt (hofseitig)

Vorraum	Boden:	Vinyl
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Metalltüre in Stahlzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper
Bad:	Boden:	Vinyl
	Wände:	Fliesen
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	offener Durchgang
		Dusche mit Armatur
		Handwaschbecken mit Armatur
		Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Küche:	Boden:	Vinyl
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	offener Durchgang in Stahlzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper
		Einfach L-förmige Küchenausstattung mit Geräten
		Gastherme
2 Zimmer:		
	Boden:	Vinyl
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	offener Durchgang in Stahlzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

Die **Möblierung** und das **sonstige Inventar** sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topographie

Gebäudetrakt rechts:	rund	150,00 m ²
Gebäudetrakt links (vorne):	rund	65,00 m ²
Gebäudetrakt links (hinten):	rund	65,00 m ²
Nutzfläche gesamt:	rund	280,00 m²

Die Nutzflächen sind den im Bauakt aufliegenden Plänen grob abgeschätzt entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. .3 und der Nr. 24/1 in der EZ 14 und grenzt ostseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 17m an die Wiener Straße und westseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 23m an die Josef Ferschner-Straße. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 110m.

Die Grundstücksfläche ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 14	2.230 m ²
------------------------------------	-------	----------------------

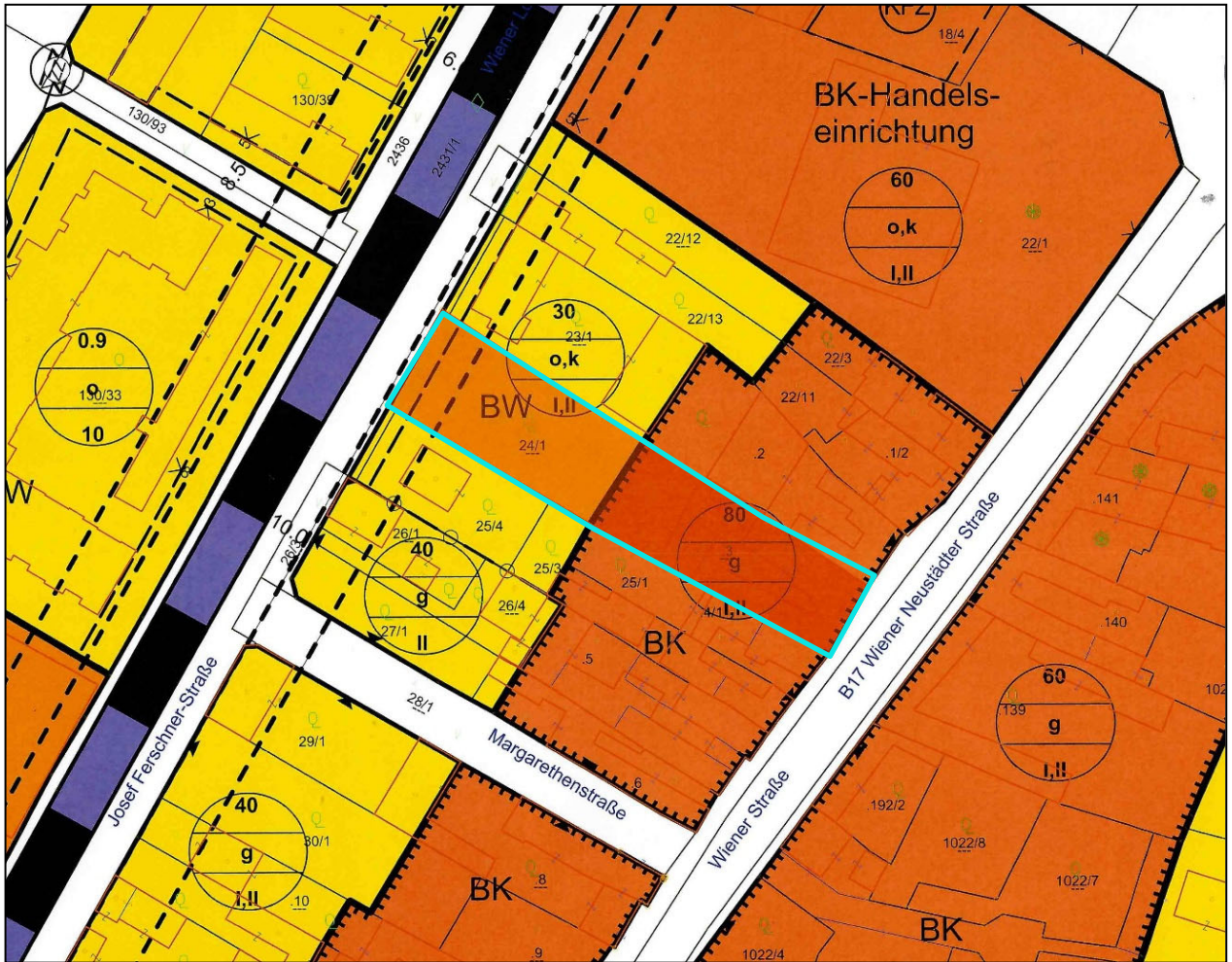
Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligung

Der ursprüngliche Gebäudebestand wurde in Teilen vor 1900 errichtet. Im 20ten Jahrhundert erfolgten diverse Zu- und Umbauten, Baubewilligungen dafür liegen im Bauakt auf.

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Traiskirchen befindet sich die Liegenschaft mit dem **Grundstück Nr. 3** (*ostseitige Grundstück an der Wiener Straße*) und einem **Teil des Grundstückes 24/1** im **"Bauland Kerngebiet - BK"** mit der **Bauklasse I,II** in geschlossener Bauweise und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 80%. Der westseitige **Teil des Grundstückes 24/1** (*Grundstücksfläche an der Josef Ferschner-Straße*) liegt im **"Bauland Wohngebiet - BW"** mit der **Bauklasse I,II** in offener oder gekuppelter Bauweise und einer Beschränkung der bebaubaren Fläche auf maximal 30%.



Quelle: Stadtgemeinde Traiskirchen

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Vorschreibung für das 1.Qu.2026 der **Stadtgemeinde Traiskirchen** werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Grundsteuer	281,60 €
Schmutzwasser/Kanal	1.110,00 €
	<u>1.391,60 €</u>

Gemäß Schreiben der Stadtgemeinde Traiskirchen besteht per 20.02.2026 eine offene Forderung in Höhe von € 7.437,58 (inkl. Mahngebühren und Säumniszuschlag).

Gemäß Kontoblatt des **WLV Bad Vöslau** werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Wasserbezugsgebühr	791,80 €	(verbrauchsabhängig)
Wasserbereitstellungsgebühr	59,40 €	
	<u>851,20 €</u>	

Gemäß Kontoblatt des WLV Bad Vöslau besteht per 23.02.2026 eine offene Forderung in Höhe von € 2.468,19 (inkl. Mahngebühren).

Gemäß Kontoblatt des **GVA Baden** werden derzeit folgende jährliche Abgaben vorgeschrieben:

Abfallwirtschaftsgebühr	164,16 €
Abfallwirtschaftsabgabe	42,68 €
Seuchenvorsorgeabgabe	15,00 €
	<u>221,84 €</u>

Gemäß Kontoblatt des GVA Baden besteht per 20.02.2026 eine offene Forderung in Höhe von € 360,95 (inkl. Mahngebühren und Säumniszuschlag).

Die Aufwendungen für elektrische Energie und Gas sind verbrauchsabhängig mit den Energieversorgern zu verrechnen.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Gas-, Wasser- und Kanalanschluss.

Energieausweis

liegt nicht vor

Bestandsrechte

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandsrechte ersucht.

Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

Kontaminierung

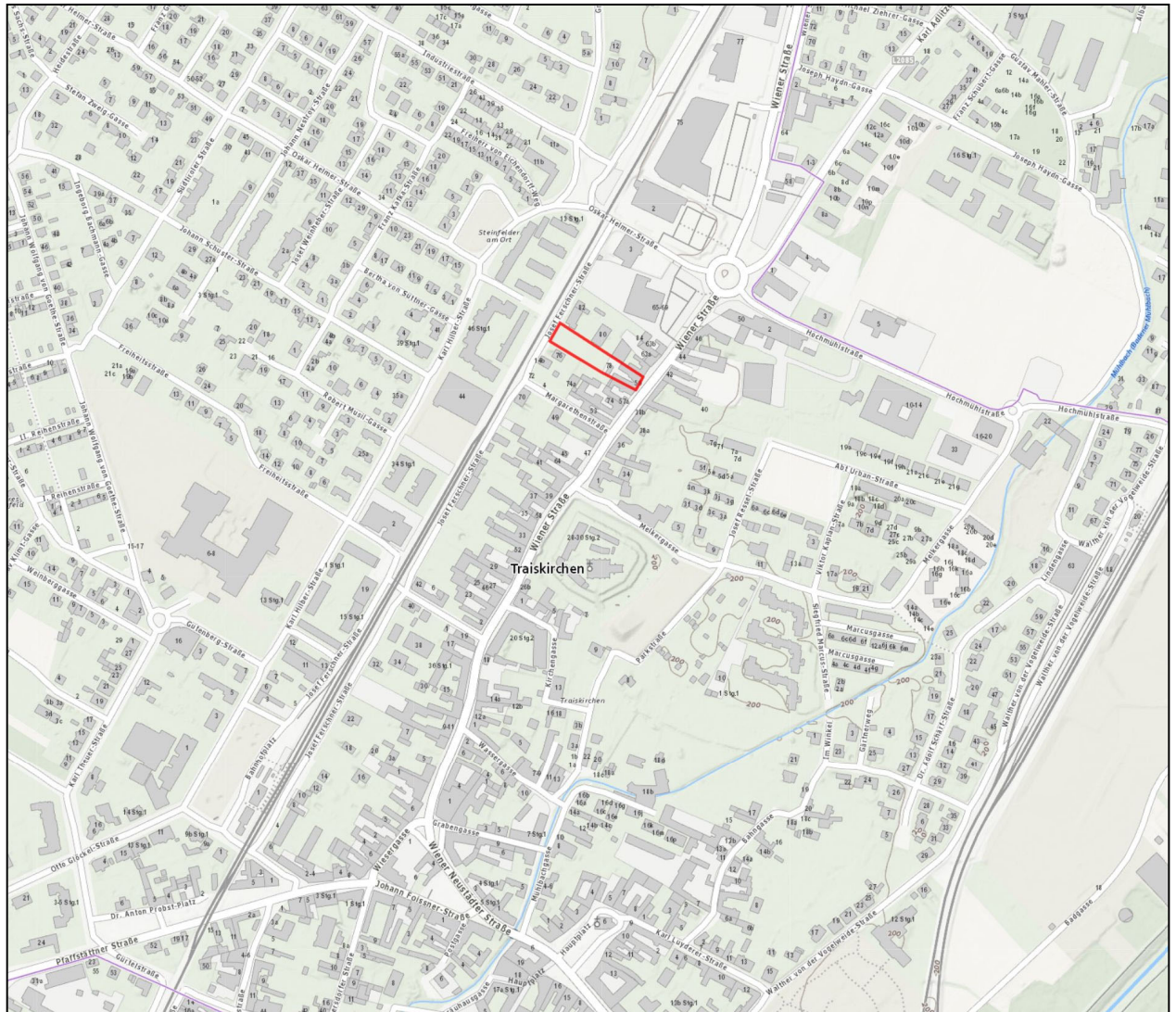
Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 07.07.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt in der Stadtgemeinde Traiskirchen im Bezirk Baden, rund 800m nördlich des Stadtzentrums von Traiskirchen direkt an der Wiener Straße. Das Stadtzentrum der Bezirkshauptstadt Baden ist in westlicher Richtung in rund 6km erreichbar, die südliche Stadtgrenze von Wien liegt in einer Entfernung von rund 15km. Die Anschlussstelle "Traiskirchen" zur A2-Südbahn liegt in einer Entfernung von rund 2km.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht die Wiener Lokalbahn (Badner Bahn) in Richtung Baden und in Richtung Wien-Zentrum sowie Regionalbuslinien Richtung Baden und Bad Vöslau und Richtung Wien zur Verfügung.



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

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen in der näheren Umgebung an der Wiener Straße zur Verfügung.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen, Kindergärten, eine Volksschule und eine Sportmittelschule sind in Traiskirchen vorhanden, diverse weitere Schultypen in der Bezirkshauptstadt Baden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das für geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften im Stadtgebiet von Traiskirchen aus den Jahren 2024 bis 2026 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Kerngebiet bzw. Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2024 bis 2026

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Sep.24	1.597	532,2	11.470,4	850.000
2	Mär.25	150	366,7	3.410,6	55.000
3	Apr.25	614	447,9	519,8	275.000
4	Aug.25	816	450,0	620,0	367.200
5	Feb.26	556	341,7	6.955,6	190.000
6	Feb.26	680	411,8	176,9	280.000
			2.550,3	23.153,3	
			yl =	425,1	
Standardabweichung (s) =				68,0	
				yl + 2s =	561,2 €/m ²
				yl - 2s =	289,0 €/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Sep.24	1.597	532,2	849.923
2	Mär.25	150	366,7	55.005
3	Apr.25	614	447,9	275.011
4	Aug.25	816	450,0	367.200
5	Feb.26	556	341,7	189.985
6	Feb.26	680	411,8	280.024
Summen		4.413	2.550,3	2.017.148
arithmetisches Mittel			425,1	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

430 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen:

2.230 m² x 430 = 958.900 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(**Bebauungsabschlag**):

15% Abschlag = -143.835 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

815.065 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m² NGF	
Wohnflächen:	rund € 2.900,00	Stand 2025
Betriebs-/Geschäftsflächen:	rund € 2.320,00	20%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Gebäudetrakt rechts:	rund	150 m²	x	2.320 €/m² =	348.000 €
Gebäudetrakt links (vorne):	rund	65 m²	x	2.320 €/m² =	150.800 €
Gebäudetrakt links (hinten):	rund	65 m²	x	2.900 €/m² =	188.500 €

Normalherstellungswert per 04/2026	687.300 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen *keine vorhanden*

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	687.300 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohn- und Betriebsgebäuden in Massivbauweise mit rund 60 Jahren bis rund 80 Jahren anzusetzen. Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird die gewöhnliche Nutzungsdauer aufgrund der überwiegend betrieblichen Nutzung mit rund 60 Jahren

Alterswertminderung

Baujahr	<i>vor 1900</i>
Um- und Zubauten	<i>im 20ten Jahrhundert</i>
Bewertungsjahr	2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer	60 Jahre

Restnutzungsdauer	<i>rechnerischer Ansatz</i>	rund	10 Jahre
--------------------------	-----------------------------	-------------	-----------------

relatives (fiktives) Alter 50 / 60 Jahre = 0,833

Alterswertminderung linear 0,833

Restwert 0,167

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,088

Gesamte Wertminderung	0,921
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert 0,079

92,1% Wertminderung von 687.300 € = -633.003 €

gekürzter Herstellungswert	54.297 €
-----------------------------------	-----------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden*bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

Gebäude-Sachwert	54.297 €
Wirtschaftliche Wertminderung	0 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €
Gebäudewert	54.297 €

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 4% des Gebäudewertes für bauliche Außenanlagen befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen	2.172 €
--	---------

Bauwert	56.469 €
----------------	-----------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden + 0,5% des Gebäudewertes angesetzt.	271 €
---	-------

Wert der sonstigen Anlagen	271 €
-----------------------------------	--------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters	Zeitwert rund:	0 €
---------------------------------------	----------------	-----

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	815.065 €
Bauwert	56.469 €
Wert der sonstigen Anlagen	271 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert	871.805 €
-----------------	------------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 14 mit Abfragedatum 18.02.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
18 a 8519/2024 Beschluss 2024-10-17
    PFANDRECHT vollstr. EUR 17.618,72
    Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-10-17 für [REDACTED]
    [REDACTED] Rechtsanwälte OG (FN 318330h) (4 E 3068/24s)
19 a 1864/2025 Beschluss 2025-02-28
    PFANDRECHT vollstr. EUR 824,12
    Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-02-28 für
    Wasserleitungsverband der Triestingtal- und
    Südbahngemeinden (4 E 660/25z)
20 a 3922/2025 11243/2025 Beschluss 2025-06-06
    PFANDRECHT vollstr. EUR 24.061,66
    Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-06 für
    [REDACTED] (4 E 1386/25i)
    b 11243/2025 Rechtfertigung
    c 11272/2025 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 25
21 a 5580/2025
    PFANDRECHT vollstr. EUR 9.900,--
    (Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2025-06-23) für [REDACTED]
    [REDACTED] (4 E 1851/25x)
23 a 10670/2025 Beschluss 2025-11-26
    PFANDRECHT vollstr. EUR 9.760,49
    Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-11-26 für [REDACTED]
    [REDACTED] Rechtsanwälte OG (FN 318330h) (4 E 4713/25d)
24 a 10861/2025 Beschluss 2025-12-02
    PFANDRECHT vollstr. EUR 3.269,22
    Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-12-02 für [REDACTED]
    [REDACTED] (4 E 4810/25v)
25 a 11272/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr. EUR 24.061,66, Zinsen/Kosten
    lt. Beschluss 2025-12-16 für [REDACTED]
    IM RANG CLNR 20
```

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Verkehrswert

Sachwert	871.805 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	871.805 €	
Rechte und Lasten	0 €	
	871.805 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	872.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 14 mit Rechte und Lasten

872.000 €

(in Worten Euro Achthundertzweiundsiebzigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert
der Liegenschaft EZ 14 Grundbuch 04033 Traiskirchen.***

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 20 Seiten.

26025-2514

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN WOHN- und GESCHÄFTSHAUS Gebäudealtbestand

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch:	04033 Traiskirchen
Einlagezahl:	14
Bezirksgericht:	Baden
Adresse:	2514 Traiskirchen

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
Beilage 5	Verordnungstext zum Bebauungsplan

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04033 Traiskirchen
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 14

Letzte TZ 151/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.3	G GST-Fläche	* 791	
	Bauf.(10)	473	
	Bauf.(20)	318	Wiener Straße 59
			Josef Ferschner-Straße 78
24/1	G Gärten(10)	* 1439	
GESAMTFLÄCHE		2230	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

a 12627/2019 Vergleich 2019-11-29 Eigentumsrecht

***** C *****

18 a 8519/2024 Beschluss 2024-10-17

PFANDRECHT vollstr. EUR 17.618,72

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-10-17 für

Rechtsanwälte OG (FN 318330h) (4 E 3068/24s)

19 a 1864/2025 Beschluss 2025-02-28

PFANDRECHT vollstr. EUR 824,12

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-02-28 für
Wasserleitungsverband der Triestingtal- und
Südbahngemeinden (4 E 660/25z)

20 a 3922/2025 11243/2025 Beschluss 2025-06-06

PFANDRECHT vollstr. EUR 24.061,66

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-06-06 für

(4 E 1386/25i)

b 11243/2025 Rechtfertigung

c 11272/2025 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN SIEHE CLNR 25

21 a 5580/2025

PFANDRECHT vollstr. EUR 9.900,--

(Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2025-06-23) für

(4 E 1851/25x)

23 a 10670/2025 Beschluss 2025-11-26

PFANDRECHT vollstr. EUR 9.760,49

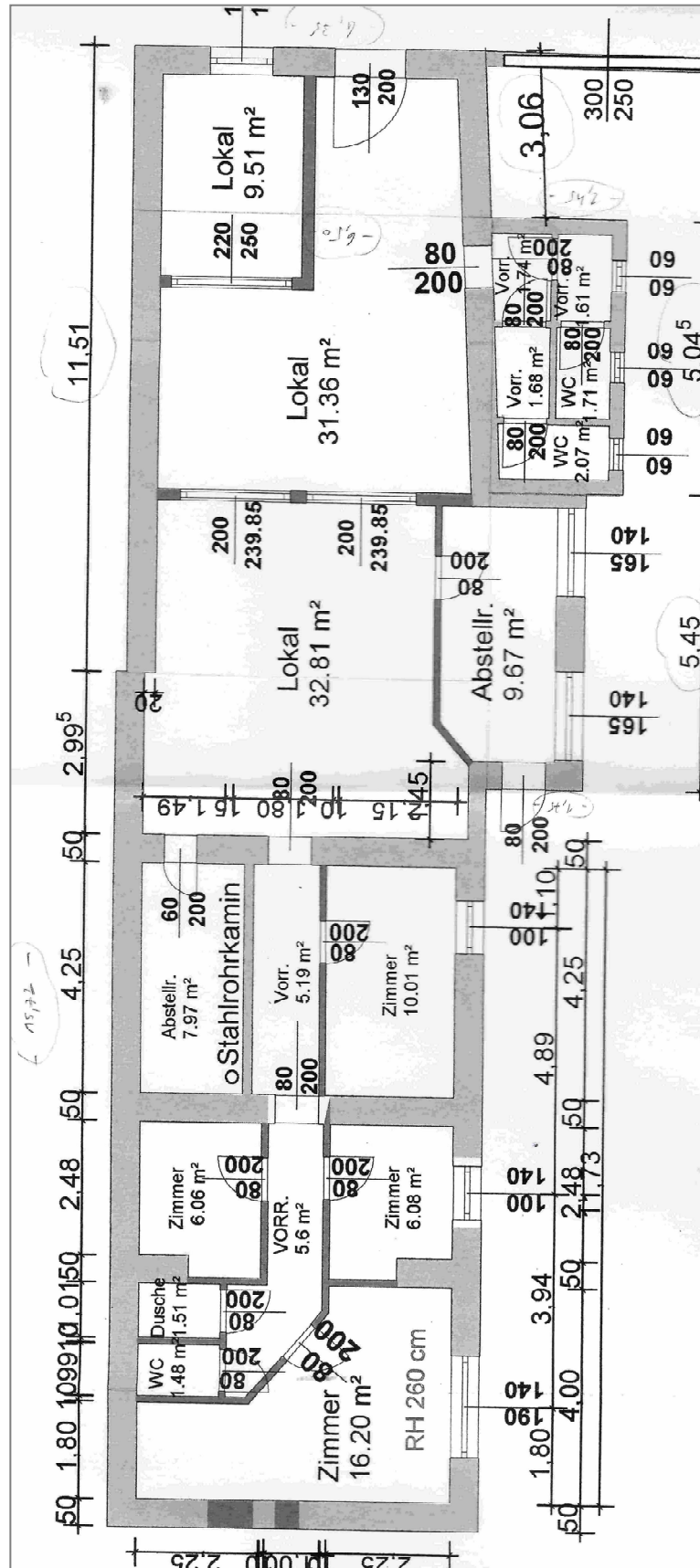
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-11-26 für

- [] Rechtsanwälte OG (FN 318330h) (4 E 4713/25d)
- 24 a 10861/2025 Beschluss 2025-12-02
- PFANDRECHT vollstr. EUR 3.269,22
- Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-12-02 für []
- [] (4 E 4810/25v)
- 25 a 11272/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
- Hereinbringung von vollstr. EUR 24.061,66, Zinsen/Kosten
- lt. Beschluss 2025-12-16 für []
- IM RANG CLNR 20

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

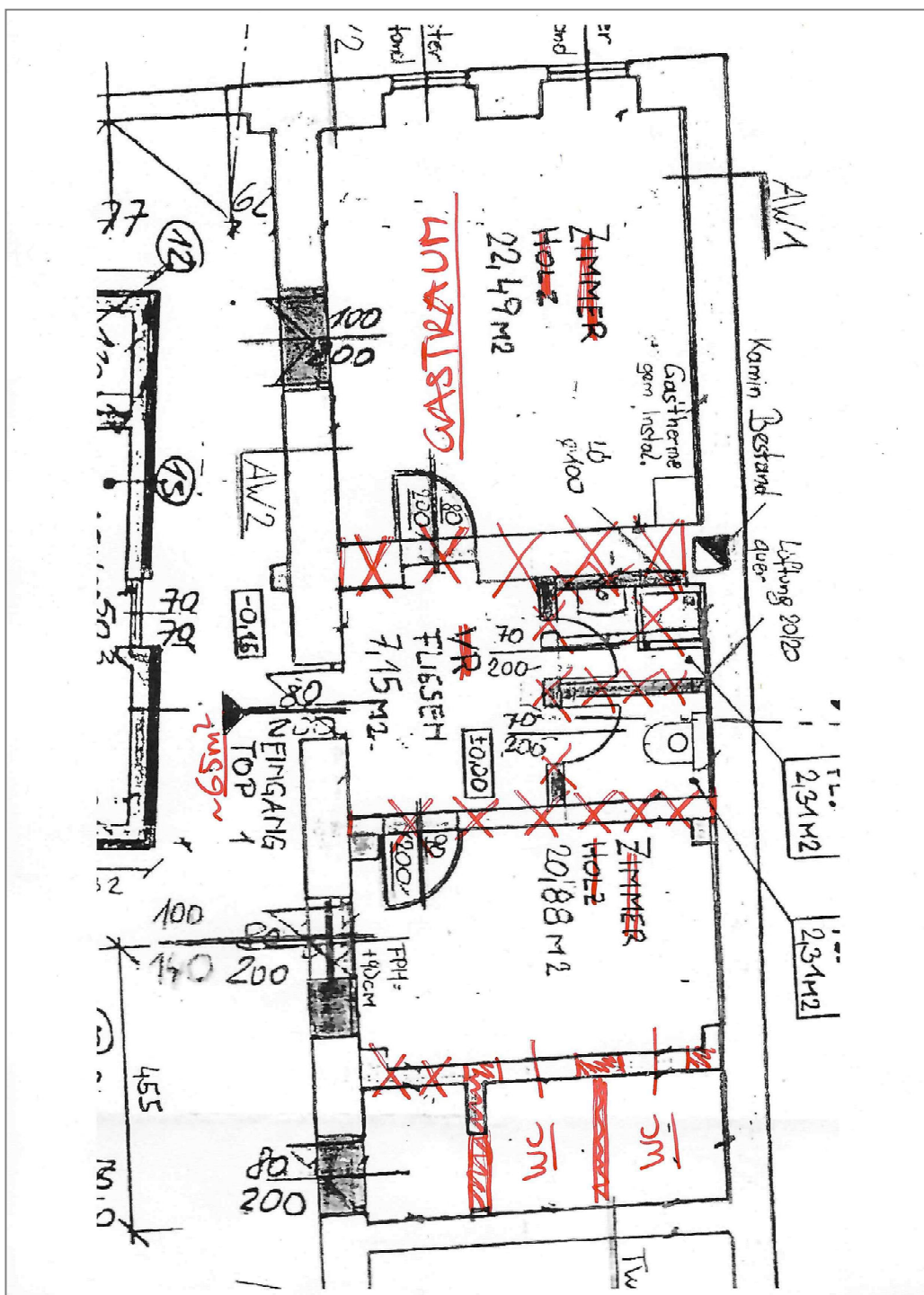
(von Wiener Straße
aus gesehen)



BEILAGE 2

Linker Trakt - straßenseitig

(von Wiener Straße aus gesehen)



Linker Trakt - hofseitig (von Wiener Straße aus gesehen)

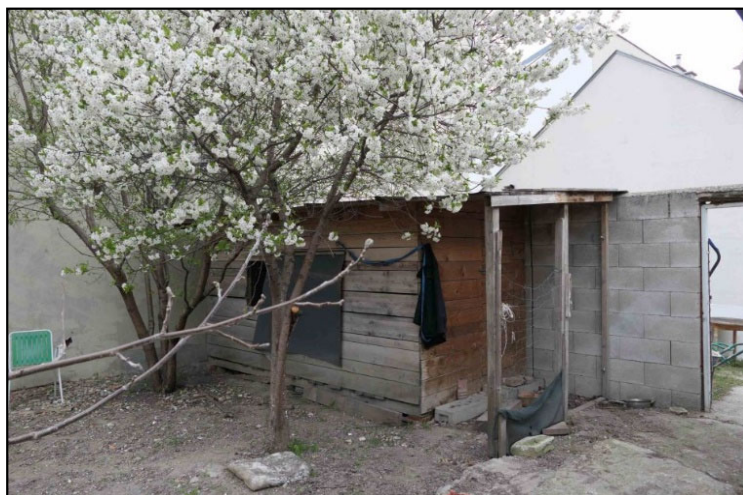


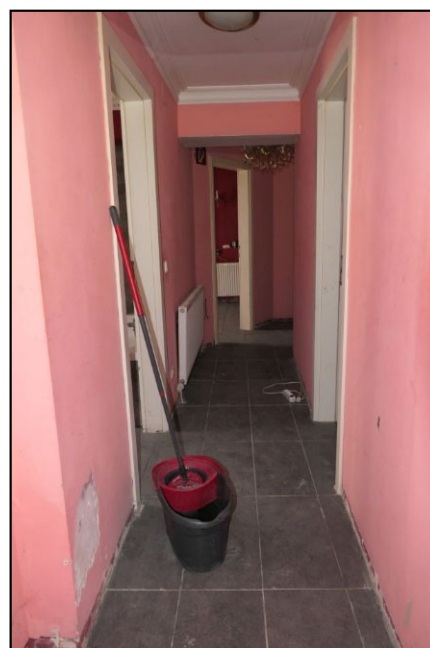
FOTODOKUMENTATION

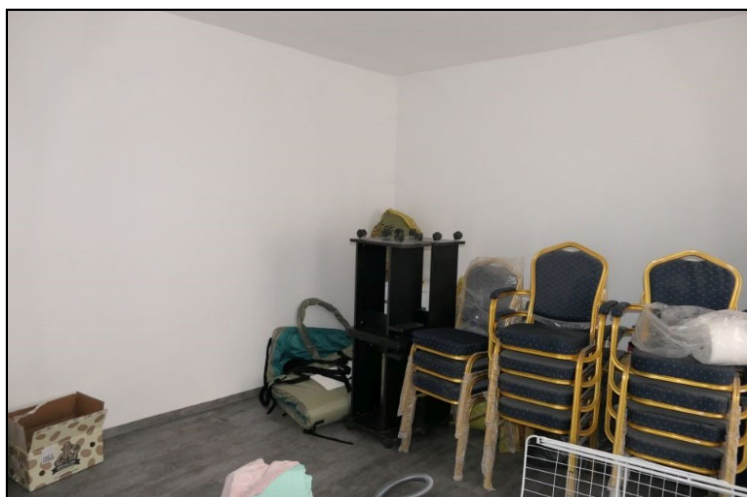
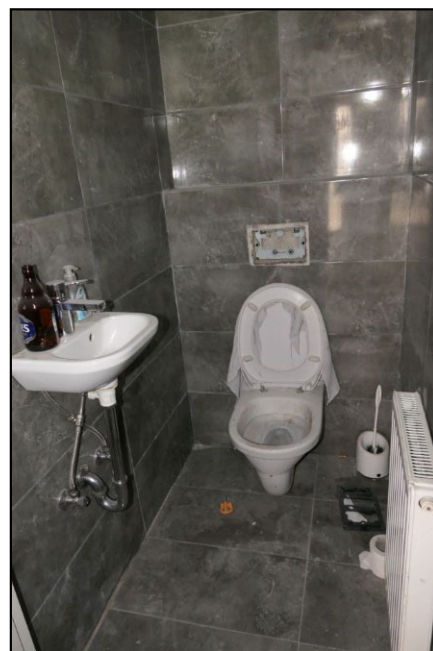


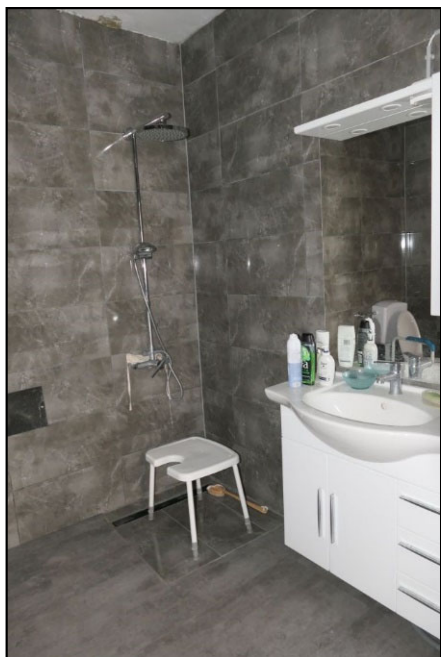


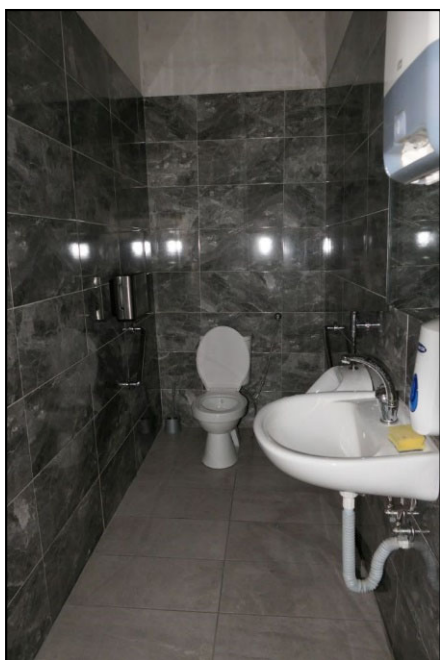


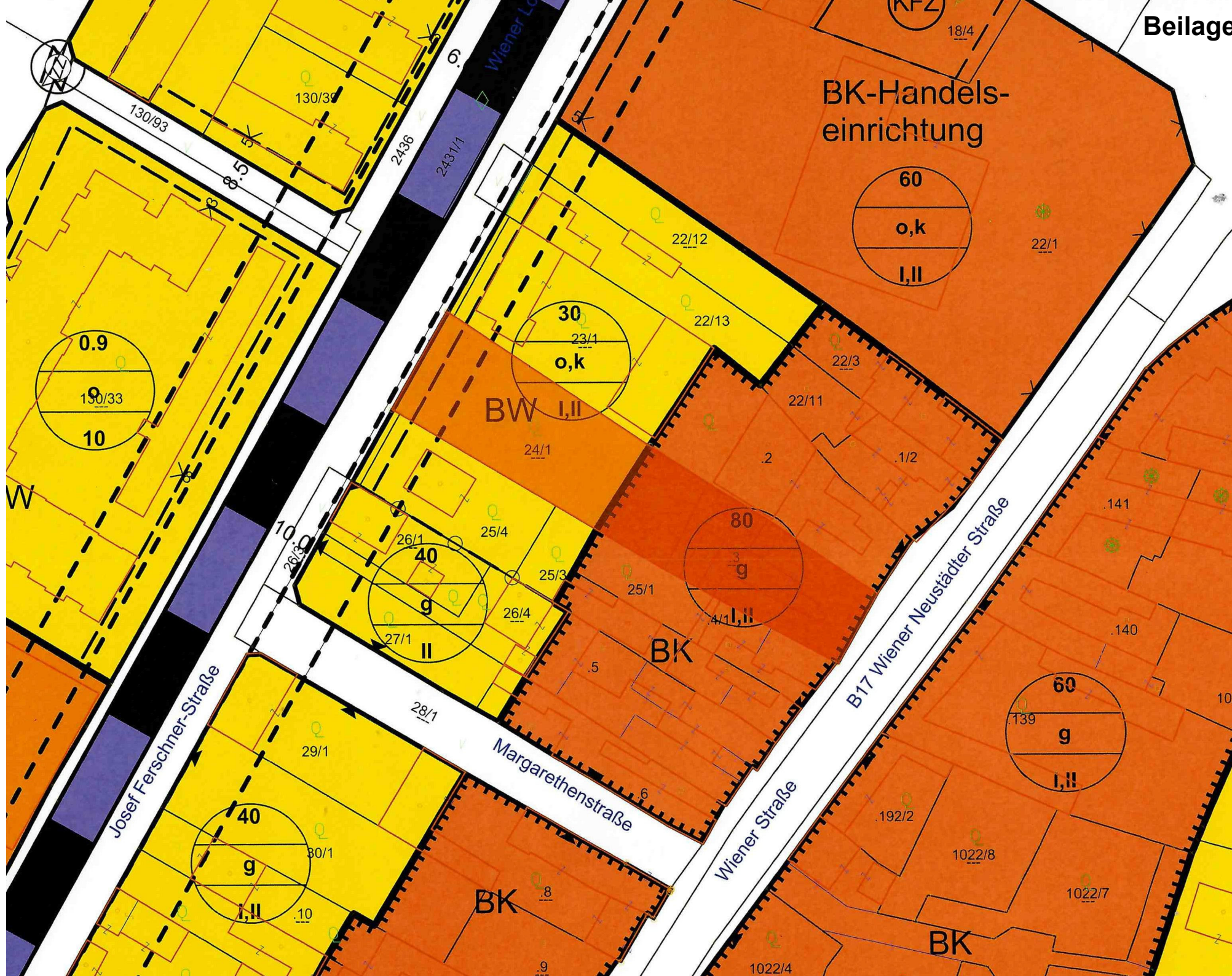












Stadtgemeinde TRAISKIRCHEN



Stadtgemeinde Traiskirchen

2514 Traiskirchen

Hauptplatz 13

Tel.: 02252/50 355

Fax: 02252/50 355 390

office@traiskirchen.gv.at

www.traiskirchen.gv.at

VERORDNUNGSTEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADTGEMEINDE TRAISKIRCHEN

Stadtgemeinde Traiskirchen

Gemeinderatsbeschluss vom 16.12.2022, Top 21



1. Allgemeine Bauungsvorschriften

Die Abteilung auf Bauplätze hat unter sinngemäßer Berücksichtigung des Bebauungsplanes sowie der natürlichen Grenzen im Gelände zu erfolgen.

2. Bauungsvorschriften für Bauland-Wohngebiet, -Kerngebiet und – Agrargebiet

2.1. Bauliche Ausnutzbarkeit des Bauplatzes

- 2.1.1. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, ist bei der Bauplatzschaffung darauf zu achten, dass die Breite der Grundstücke (ausgenommen Fahnengrundstücke) entlang der Straßenfluchtlinie in der offenen Bauungsweise mindestens 17 m beträgt.
- 2.1.2. Bei schräg anlaufenden Parzellen ist die tatsächliche Breite heranzuziehen.

2.2. Fassaden und Dächer

- 2.2.1. Gekuppelte Gebäude haben gleiche Traufenhöhe und Dachneigungen aufzuweisen und sind in der Dachfarbe aufeinander abzustimmen. Die Ausführungsart hat einen einheitlichen und geschlossenen Eindruck zu vermitteln.
- 2.2.2. Dachausbauten sind der Form des Dachkörpers anzupassen, harmonisch auszubilden und mit dem gleichen Material einzudecken wie das übrige Dach.
- 2.2.3. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind als Bestandteil der Dachfläche, in Neigung des Daches (ausgenommen Flachdächer) auszubilden und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Mit Glas abgedeckte Anlagen dürfen keine unzumutbaren Blendungen hervorrufen. Die Anlagen sind parallel zum Dachrand auszuführen und in ihrer Einsehbarkeit zu reduzieren. Die Paneele sind von der Dachkante abgerückt und in einer Entfernung, die der Höhe des jeweiligen Paneels entspricht, anzubringen. Der Neigungswinkel darf nicht mehr als 45° betragen.

2.3. Nebengebäude

- 2.3.1. Die Eindeckung des Daches von Nebengebäuden hat mit hartem Deckungsmaterial zu erfolgen (außer bei Flachdächern).
- 2.3.2. Nebengebäude sind bezüglich ihres Dachdeckungsmaterials und in Farbe und Gestaltung der Wandoberfläche an das Hauptgebäude anzupassen.
- 2.3.3. In der offenen und gekuppelten Bauungsweise dürfen (außer den erforderlichen Garagenbauten) zwei Nebengebäude errichtet werden. Diese Nebengebäude dürfen nur hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht situiert werden. Bei geschlossener Bauungsweise darf kein Nebengebäude errichtet werden.



2.4. Transportable Anlagen

- 2.4.1. Die Aufstellung von Autowracks, Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen, Wohnwagen und unverkleidete Baucontainern ist verboten, ausgenommen hiervon ist das Abstellen von einem Wohnwagen oder eines Wohnmobils pro Grundstück auf einem befestigten Abstellplatz. Davon ausgenommen sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

3. Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Das äußere Erscheinungsbild und die Struktur (Anordnung, Höhe, Proportionen) der Gebäude haben sich dem Ortsbild anzupassen.

Zur Beurteilung von Neu-, Zu- oder Umbauten in Schutzzonen und bei städtebaulich bedeutsamen Projekten, kann seitens der Stadtgemeinde Traiskirchen ein Ortsbildgutachten unter Einbeziehung der Bebauungsvorschriften für Schutzzonen eingeholt werden, worin geprüft wird, ob sich die vorgesehenen Maßnahmen hinsichtlich Bebauungsdichte, Volumen und Proportionen der Baukörper, Fassadengestaltung, Konstruktionsdimensionierung, Material, Proportion und Unterteilung der Fenster, Türen und Tore, Einfriedungen sowie Form, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern in die charakteristische Struktur des Ortsbildes, der Schutzzonenbereiche und des Objekts harmonisch einfügen.

3.1. Fassaden und Dächer

- 3.1.1. Die Ausführung von Flachdächern ist straßenseitig verboten. Nebengebäude sind von diesen Bestimmungen ausgenommen. Zusätzlich sind öffentliche Einrichtungen davon ausgenommen, welche folgende Nutzungszwecke zur Gänze erfüllen: Öffentliche Sicherheit, Gesellschaftliches Lebens, Gesundheit und Fürsorge, Kultur oder Religion.
- 3.1.2. Die Dachhöhen, sowie die straßenseitigen Dachneigungen sind möglichst gleich zu halten, um ein übermäßiges Springen der Hauptgesimse und das Sichtbarwerden von Feuermauerteilen zu vermeiden. Hinsichtlich der straßenseitigen Dachneigung ist eine Abweichung bis zu 7,5° zulässig.
- 3.1.3. Die Dachformen und Firstrichtungen sind dem überwiegenden ortsüblichen Bestand anzupassen. Falls kein eindeutiger überwiegender Bestand vorzufinden ist, besteht eine Wahlmöglichkeit hinsichtlich Dachformen und Firstrichtungen – eine Übereinstimmung zu mindestens einem Nachbargrundstück ist herzustellen.
- 3.1.4. In Schutzzonen sind Aufbauten für Stiegenhäuser und Aufzüge über die Dachfläche hinaus unzulässig.
- 3.1.5. Charakteristische Merkmale der Fassaden, wie das Hauptgesimse, die Fensterachsenabstände, Größe und Form der Maueröffnung, Fenster- und Türumrahmungen und Faschen, die bestehenden Fassadengliederungen etc. sind zu belassen.
- 3.1.6. Außenwandklimageräte und maschinelle Einrichtungen (z.B. Absauganlagen, Pumpen, Lüftungsanlagen, etc.) sind außerhalb der Fassade, mit einer allseitigen Verkleidung, in Farbe und Struktur der Fassade angepasst, zu versehen.



- 3.1.7. Mauerwerksöffnungen sollen in Anordnung und Größe den maßstäblichen Proportionen des Baukörpers entsprechen und müssen in Aufteilung, Form und Größe zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
- 3.1.8. Fassadenverkleidungen aus Materialien, wie Faserzement oder solche auf Basis von Pappe oder ähnlichem, gebundenen mit Teer oder Bitumenprodukten sind in Schutzzonen nicht gestattet.
- 3.1.9. Historische Fassaden, sowie sonstige Fassaden, sind in ihrer überlieferten, stilgerechten Form und Ansicht zu erhalten. Bei unvermeidlichem Abbruch sind sie in einer dem Ortsbild entsprechenden Form neu zu gestalten.
- 3.1.10. Bei Erneuerung des Putzes ist dieser handwerksgerecht dem Charakter und Alter des Gebäudes entsprechend aufzutragen.
- 3.1.11. Zur Farbgestaltung der Fassaden sind dem Ortsbild angepasste, keinesfalls grelle oder glitzernde Farben zu verwenden. Es ist ein ausgefüllter Gestaltungsplan für Fassade inklusive Fenster und Tore (siehe Beilage 2) beizulegen.
- 3.1.12. Um- und Zubauten haben sich hinsichtlich der verwendeten Baustoffe und der Form dem bestehenden Bauwerk anzupassen.

3.2. Fenster, Türen und Tore

- 3.2.1. Die Form der Fenster und deren Teilung ist dem Stil des Gebäudes und dem Ortsbild anzupassen. Erhaltenswürdige Umrahmungen von Fenstern, Toren und Haustüren dürfen nicht entfernt, überbaut oder sonst verdeckt werden. Vorhandene Türstöcke, Glockenzüge, Torbeschläge etc. sind zu erhalten. Es ist ein ausgefüllter Gestaltungsplan für Fassade inklusive Fenster und Tore (siehe Beilage 2) beizulegen.
- 3.2.2. Das Überputzen oder Übermalen von Darstellungen, von Trag- oder Ziersteinen, Steinwänden an Toren, Türen oder Fenstern, ist zu unterlassen.

3.3. Gestaltungsplan für Fassade inklusive Fenster und Tore in Schutzzonen

- 3.3.1. Vor Beginn der Fassadenarbeiten bzw. bei Abänderungen der Fassade, Fenster oder Tore in der Schutzzone ist ein ausgefüllter Gestaltungsplan (siehe Beilage 2) für Fassade inklusive Fenster und Tore mit Angabe der Farbe und Farbnummer bei der Stadtgemeinde Traiskirchen vorzulegen und genehmigen zu lassen.

3.4. Erweiterte Bebauungsvorschriften für den Bereich „Hauptplatz – Karl Luyderer-Straße“

- 3.4.1. Im Bereich des Hauptplatzes und der Karl Luyderer Straße (siehe Beilage 1) sind Bauwerke so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke in angrenzender Nachbarschaft stehen. Gestaltungsprinzipien, wie zB. Baukörperformungen, Dach-, Fassaden-, Material-, Farbgestaltung unabhängig von Baudetails und Stilelementen, sind dem überwiegenden Bestand anzupassen.



- 3.4.2. Historische Fassaden sind in ihrer überlieferten, stilgerechten Form zu erhalten. Abänderungen sind nur dann zulässig, wenn dadurch ein früherer, stilwidriger Eingriff behoben wird oder eine Abänderung zur zeitgemäßen Nutzung des Objektes unbedingt erforderlich ist und dadurch keine Störung des Ortsbildes verursacht wird.

3.5. Werbeeinrichtungen

- 3.5.1. Auf Dächern und Hauswänden in Schutzzonen sind die Errichtung von Plakatwänden, sowie die Aufstellung von Reklametafeln und die Anbringung von Reklameaufschriften, verboten. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen im Bereich der jeweiligen Anlage sind davon nicht berührt, doch ist auf maßvolle, ortsbildverträgliche Formgebung zu achten.

3.6. Gärten

- 3.6.1. Vorgärten, falls vorhanden, sind gärtnerisch auszugestalten. Bereits vorhandene siedlungstypische und strukturbildende Grünflächen sind zu erhalten und nicht zu verbauen.

3.7. Antennen

- 3.7.1. Antennenanlagen für Rundfunk und Fernsehen (z.B. sog. „SAT-Schüsseln“, etc.) sind so herzustellen, dass eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden wird. Bei Mehrfamilienhäusern ist eine Gemeinschaftsantenne vorzusehen.

4. Erweiterte Bebauungsvorschriften für den Bereich „Reihenstraße I – IV“

- 4.1. Im Bereich der I. Reihenstraße, II. Reihenstraße, III. Reihenstraße und IV. Reihenstraße sollen die Bebauungsstruktur und das Erscheinungsbild des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes bestehen bleiben.
- 4.2. Die charakteristische Grundstücksbreite von <8 Meter soll auch zukünftig bestehen bleiben und das Ortsbild gewahrt bleiben.

5. Bebauungsvorschriften für Bauten im Grünland

- 5.1. Die Bestimmungen der Abschnitte „1 Allgemeine Bebauungsvorschriften“, „2 Bebauungsvorschriften für Bauland-Wohngebiet, -Kerngebiet und -Agrargebiet“ und „6 Bebauungsvorschriften für Einfriedungen“ gelten auch für Bauten im Grünland.



- 5.2. Wohngebäude im Grünland dürfen nur der Bauklasse I entsprechend ausgeführt werden. Alle anderen Gebäude sind davon ausgenommen.
- 5.3. Bei der Errichtung von Baulichkeiten und Anlagen im Grünland ist auf eine störungsfreie und möglichst unauffällige Einfügung in die Landschaft, sowie auf den Schutz des eventuell vorhandenen Baumbestandes Bedacht zu nehmen.

6. Bebauungsvorschriften für straßenseitige Einfriedungen

- 6.1. Für straßenseitige Einfriedungen im Bauland ist eine Sockelmauer herzustellen.
- 6.2. Die straßenseitige Einfriedung ist hinsichtlich der baulichen Elemente der Felder durchsehbar (Durchsichtsfläche mindestens 50%) auszuführen. Ihre Gesamthöhe darf 1,50 m nicht überschreiten. Sockelmauern sind im ebenen Gelände max. 50 cm hoch auszuführen.
- 6.3. Für straßenseitige Einfriedungen darf kein Maschendrahtgitter ohne Sockelmauer verwendet werden.
- 6.4. Die Errichtung von straßenseitigen Einfriedungen als Einfriedungsmauer ist unter folgenden Bedingungen zulässig:
- Die Straßenlärmbelastung muss höher sein als die in der Verordnung der NÖ-LR über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, festgelegten Werte. Diese Belastung ist vom Bauwerber mit dem Ansuchen um Baubewilligung durch ein Gutachten nachzuweisen. Dabei ist auch nachzuweisen, dass durch die Lärmschutzmauer keine Erhöhung der Lärmbelastung der Nachbarn durch Reflexion stattfindet.
 - Der freie Lichteinfall gemäß NÖ-Bauordnung muss gewährleistet werden.
 - Die Höhe darf 3,00 Meter nicht überschreiten.
 - Einfriedungsmauern dürfen nicht als Werbeanlagen verwendet werden.
 - Einfriedungsmauern sind wie das Hauptgebäude zu verputzen.

7. Sonstige Bebauungsvorschriften

7.1. Kleingaragen

- 7.1.1. Die Errichtung von Kleingaragen im Vorgarten ist nicht gestattet.
- 7.1.2. Die Außenflächen der Garagen sind in der Farbe der Fassade des Hauptgebäudes anzupassen.
- 7.1.3. Garagen sind mit einem Mindestabstand von 6 Meter zur Straßenfluchtlinie zu errichten.

7.2. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- 7.2.1. Elektro- und Gasanschlussböcke an der Straßenfluchtlinie dürfen die zugelassenen Höhen der Einfriedungen um maximal ein Drittel der Einfriedungshöhe überragen.



- 7.2.2. Trafoanlagen, Anschlusskästen, etc. sind grundsätzlich in baulichen Anlagen unterzubringen, mit Dachformen, die sich den Dachformen der umliegenden Hauptgebäude anpassen.
- 7.2.3. Freistehende Trafostationen sind nur dann zulässig, wenn sie sich hinsichtlich Situierung und Gestaltung dem Ortsbild anpassen und unterordnen.
- 7.2.4. Tragkonsolen und Dachständer zur Abspannung von Freileitungen sind bei Neubauten verboten.
- 7.2.5. Parabolspiegel sind so anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können. Im Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet sind die Parabolspiegel auch in der Form zulässig, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche eingesehen werden können.

7.3. Müllgefäße

- 7.3.1. Bei der Ausführung von Neu-, Zu- und Umbauten sind Standorte für Müllgefäße einzurichten, unauffällig in Art und Farbe auszuführen und gegen Einblick und Sonnenbestrahlung entsprechend abzuschirmen.

7.4. Werbeanlagen

- 7.4.1. Werbeeinrichtungen und Plakatwände sowie Informationseinrichtungen sind zulässig, wenn sie sich in das Ortsbild einfügen.
- 7.4.2. Im Bauland-Wohngebiet ist die Anbringung von Werbeeinrichtungen, mit einer Fläche von über 5 m², auf Dächern und Dachaufbauten entlang der Straßenfluchtlinie unzulässig.
- 7.4.3. Die Errichtung von Werbeanlagen im Grünland ist verboten.

8. Bauland Sondergebiet Badehütten

- 8.1. Badehütten samt Zubehör (Türvorbauten, Schutzdächer, Freitreppen, Veranden, Gerätehütten u. dgl.) müssen sich der Anlage und dem charakteristischen Erscheinungsbild von Badehütten in der Umgebung anpassen.
- 8.2. Das Material von Badehütten samt Zubehör ist sorgfältig zu wählen. Hier sollten bevorzugt Materialien aus Naturstein und Holz gewählt werden.

9. KFZ-Abstellanlagen sowie Zu- und Ausfahrten

Die Vorschriften gelten – sofern nachfolgend nicht anders beschrieben – für alle Neuerrichtungen von Wohngebäuden im Wohnbauland („BW“, „BK“, „BA“) sowie für Neu- und Zubauten von Handelseinrichtungen ab einer Verkaufsfläche von 250 m² unabhängig der Widmungsart.



9.1. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze ist wie folgt festgesetzt:

- Wohngebäude (ausgenommen Gebäude für „Betreutes Wohnen“ und „Junges Wohnen“):
mindestens 2,0 KFZ-Stellplätze / Wohneinheit

Für alle sonstigen Verwendungszwecke gelten die Bestimmungen der NÖ Bautechnikverordnung 2014.

9.2. Ab dem zweiten, im Freien befindlichen Stellplatz sind dieser und alle weiteren Stellplätze im Freien versickerungsfähig zu gestalten (Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, versickerungsfähiges Pflaster...). Ausgenommen davon sind barrierefreie Stellplätze.

9.4. Die Breite aller Zu- und Ausfahrten im Wohnbauland darf in Summe maximal 7,00 m betragen. Bei Reihenhäusern ist eine Zu- und Ausfahrt mit maximal 4,00 m Breite pro Reihnhaus zulässig.

10. Begrünungsvorschriften im Bauland Betriebsgebiet

10.1. Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Hauptgebäuden im „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ ist zur Förderung einer Durchgrünung der Betriebsgebiete Traiskirchens eine der folgenden drei Begrünungsmaßnahmen zu erfüllen:

- *) Begrünung der Dachfläche zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche,
- *) Berücksichtigung einer Versickerungsfläche im Ausmaß von zumindest 5 % der Bauplatzfläche und deren gleichzeitiger Ausgestaltung als naturnahe Grünfläche,
- *) Begrünung von zumindest 6,25 % der vertikalen Gebäudehülle eines Hauptgebäudes, wobei die Anordnung der Begrünung frei gewählt werden kann. Bei der Wahl einer bodengebundenen Fassadenbegrünung ist lediglich die Schaffung von bodengebundenen Fassadenbegrünungen mit Pflanzrabatten zulässig. Das Aufstellen von Pflanztrögen mit entsprechender Bepflanzung ist für die Erfüllung dieser Begrünungsmaßnahme nicht ausreichend.

Als naturnahe gilt jegliches heimisches und gleichzeitig standortgerechtes Pflanzmaterial.

Die Erhaltung und Pflege der oben genannten Begrünungsmaßnahmen ist vom jeweiligen Eigentümer dauerhaft und auf eigene Kosten durchzuführen sowie im Falle der Ausbreitung von Neophyten entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

10.2. Im Falle der gleichzeitigen Errichtung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf dem vom Neu-, Zu- oder Umbau betroffenen Dach in einem auf den Bedarf des betreffenden Hauptgebäudes abgestimmten Ausmaß, darf das zu begrünende Flächenausmaß auf der Dachfläche oder an der Fassade um ein Viertel des oben angegebenen Ausmaßes reduziert werden. Wird als Begrünungsmaßnahme die Berücksichtigung einer „Versickerungsfläche“ gewählt, so ist die Reduktion des vorgeschriebenen Ausmaßes von 5% der Bauplatzfläche jedoch nicht zulässig.



11. Begrünungsvorschriften im Bauland Wohngebiet und Bauland Agrargebiet

Ab einer gewissen Anzahl von Wohneinheiten sind einheimische und standortgerechte Bäume (Mindestanforderung: Hochstamm mit Mindeststammhöhe 200cm und Mindeststammumfang 16cm) auf Eigengrund im Bauland Wohngebiet und Bauland Agrargebiet zu pflanzen.

- Bei Neubauten zwischen 5 und 20 Wohneinheiten sind mindestens drei Bäume zu setzen
- Bei Neubauten zwischen 21 und 50 Wohneinheiten sind mindestens sechs Bäume zu setzen
- Bei Neubauten ab 51 Wohneinheiten sind mindestens neun Bäume zu setzen

Beilage ./1 – Bereich Hauptplatz und Karl Luyderer Straße





Beilage ./2 – Gestaltungsplan für Fassade – Fenster – Tore

An die
Stadtgemeinde Traiskirchen
Bauamt
Hauptplatz 13
2514 Traiskirchen

, am

GESTALTUNGSPLAN FÜR FASSADE – FENSTER – TORE

Bauwerber

Name:
Adresse:
PLZ Ort:
Telefon:
E-Mail:

Ansuchen

	BEREICH	RAL-NUMMER	RAL-FARBE
Fassade	Fassadenfläche		
	Faschen		
	Zierelemente		
	Sockel		
Fenster	Rahmen		
	Flügel		
Tore	Rahmen		
	Flügel		

BAUWERBER:

.....
(Datum und Unterschrift)