



An das

BEZIRKSGERICHT TULLN

Abteilung 9

Albrechtsgasse 10

A – 3430 Tulln

Gemeinlebarn, 27.04.2026

Auftragsnr.: 26-0720

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Zwangsversteigerungssache: GZ.: **9 E 3/26v** gemäß Anordnung der
Liegenschaftsschätzung

Betreibender:

**TeamBank Österreich – NL der TeamBank AG
Nürnberg**

Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien

vertreten durch:

Dr. Peter Hauser Rechtsanwalt

Eberhard-Fugger-Straße 2a, 5020 Salzburg

Verpflichteter:

Sabrina Brunner

Lindtalstraße 23, 3441 Judenau-Baumgarten

wegen:

Zwangsversteigerung der Liegenschaft

zur Durchführung der

mit Beschluss des BG Tulln zu GZ.: **9 E 3/26v**
am 18.02.2026 beauftragte Gutachtenerstattung
der Liegenschaft **EZ 391 BLNr 4 KG Judenau**
in **Lindtalstraße 23, 3441 Judenau-Baumgarten**

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSCHRIFT	SEITE
1 ALLGEMEINES	3
1.1 AUFTRAG, DURCHFÜHRUNG UND GRUNDLAGEN.....	3
1.1.1 Auftrag.....	3
1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde Judenau (Bauamt) am 02.03.2026	3
1.1.3 Liegenschafts- und Objektaufnahme vom 26.03.2026	3
1.1.4 Beschaffung von Vergleichswerten	3
1.1.5 DKM-Auszug	3
1.1.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz.....	4
1.1.7 die einschlägigen ÖNORMEN	4
1.1.8 die einschlägige Fachliteratur und die Veröffentlichungen zum Thema Liegenschaftsbewertung	4
1.1.9 Urheberrecht und Datenschutz	4
1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG	4
2 BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	5
2.1 DKM AUSZUG (NICHT MABSTÄBLICH).....	5
2.2 GRUNDBUCHAUZUG.....	6
2.3 DINGLICHE LASTEN GEMÄß C-BLATT	7
2.4 LAGE UND BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT EZ 391 BLNr 4 KG JUDENAU	7
2.5 VERKEHRSVERHÄLTNISSE UND INFRASTRUKTUR	8
2.6 MAßE UND FORM DES GRUNDSTÜCKES, GLIEDERUNG DER ANLAGE	9
2.7 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN	10
2.8 FLÄCHENWIDMUNG UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN.....	10
2.9 HORA-PASS – GEFÄHRDUNG DURCH VERSCHIEDENE NATURGEFAHREN.....	12
2.10 HOCHWASSERRISIKO	14
2.11 LÄRMBELASTUNG	15
2.12 KONTAMINIERUNGEN.....	18
2.13 ZUBEHÖR	20
2.14 BEFUNDAUFNAHME BEI DER GEMEINDE JUDENAU.....	21
2.15 BEFUNDAUFNAHME DER LIEGENSCHAFT EZ 391 BLNr 4 KG JUDENAU AM 26.03.2026	28
2.16 VERMIETUNG ODER SONSTIGE BESTANDSRECHTE DRITTER	37
2.17 RAUMPROGRAMM UND NUTZFLÄCHEN, KUBATURBERECHNUNG LT. EINREICHPLAN.....	38
2.18 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND UND BESCHREIBUNG DER BONITÄT DER LIEGENSCHAFT	41
2.19 SONSTIGE FESTSTELLUNGEN	42
3 GUTACHTEN.....	43
3.1 ALLGEMEINES	43
3.2 SACHWERTVERFAHREN.....	45
3.2.1 Bodenwertermittlung.....	45
3.2.2 Sachwertermittlung	48
3.3 VERKEHRSWERT EZ 391 KG 20136 JUDENAU.....	52
3.4 WERT DES ZUBEHÖRS	53
3.5 WERT DES WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTS FÜR HERRN MANFRED BRUNNER GEB. 1959-11-04	54
3.6 VERKEHRSWERT MIT AUFRECHTERHALTUNG DER BELASTUNG (WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTS FÜR HERRN MANFRED BRUNNER GEB. 1959-11-04).....	55
4 ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRS- UND SCHÄTZWERTE.....	56
4.1 VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 391KG 20136 JUDENAU OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DER DINGLICHEN LASTEN UND RECHTE.....	56
4.2 WERT DES ZUBEHÖRS	56
4.3 WERT DES WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTS	56
4.4 VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT EZ 391 KG 20136 JUDENAU MIT AUFRECHTERHALTUNG UND BERÜCKSICHTIGUNG DES WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTS FÜR HERRN MANFRED BRUNNER GEB. 1959-11-04 ...	56
5 SCHLUSSBEMERKUNGEN	57
5.1 UMSATZSTEUER.....	57
5.2 GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFlicht (Ö-NORM B 1802 PKT. 3.3)	57
5.3 HINWEIS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ EAVG 2006.....	57
5.4 LASTENFREIE ÜBERGABE	57
5.5 BODENKONTAMINATION	57
5.6 SICHTBARE BAU- UND ZEITSCHÄDEN	58
5.7 ABGABEN UND STEUERN	58
6 ANHANG, BEILAGEN	58

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag, Durchführung und Grundlagen

1.1.1 Auftrag

Die Erstattung des Schätzgutachtens erfolgt über den gerichtlichen Auftrag des BG Tulln gemäß der zu GZ 9 E 3/26v und Beschluss zur Schätzung der Liegenschaft EZ 391 BLNr 4 KG Judenau vom 18.02.2026.

1.1.2 Erhebungen bei der Gemeinde Judenau (Bauamt) am 02.03.2026

In Vorbereitung für den vom BG Tulln für den am 26.03.2026 anberaumten Schätzungstermin, erfolgten am 02.03.2026 Erhebungen und Akteneinsichten bei der Gemeinde Judenau. Dabei wurden Kopien der im Bauakt vorliegenden Aktenstücke, Baupläne und Urkunden sowie der Flächenwidmungsplan übergeben. Diese Erhebungen dauerten am 02.03.2026 von 10:15 bis 10:45 Uhr, somit 1 halbe Stunden. Das diesbezügliche Aufnahmeprotokoll ist unter Pkt. 2.14 dem Gutachten eingefügt.

1.1.3 Liegenschafts- und Objektaufnahme vom 26.03.2026

Die für die Bewertung erforderlichen örtlichen Erhebungen erfolgten, wie vom BG Tulln in Anordnung zur Schätzung festgesetzt, am 26.03.2026, mit Beginn an Ort und Stelle um 09:00 Uhr in Lindtalstraße 23, 3441 Judenau-Baumgarten.

Alle beim Ortstermin getroffenen Feststellungen und Beschreibungen wurden in einem Protokoll des SV aufgenommen und es wurde davon, ein Aufnahmeprotokoll erstellt und in die Befundaufnahme unter Punkt 2.15 eingefügt. Dieses Protokoll enthält sehr ausführlich alle wichtigen Details über Zustand und Beschaffenheit des Objektes auf der Liegenschaft EZ 391 BLNr 4 KG Judenau bzw. sind dort alle sonstigen Feststellungen und Daten, wie Abwicklung, Dauer, Teilnehmer und sämtliche für die Bewertung maßgebenden Beschreibungen zu entnehmen.

Zum Zweck der allumfassenden Dokumentation und zur Nachvollziehbarkeit des Bautenstandes und des Zustandes des Gebäudes wurde auch eine Fotodokumentation erstellt, welche als Beilage ./2 mit den Farbfotos Nr. 1-52 beigeheftet ist.

Diese umfangreiche Fotodokumentation war deshalb erforderlich, da die Bauteile in einem unterschiedlichen Bauzustand sind und nur so ein guter Gesamtüberblick über die bauliche Situation möglich ist.

1.1.4 Beschaffung von Vergleichswerten

Zur Beschaffung nachvollziehbarer Vergleichswerte wurden schon bei den Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Judenau entsprechende Auskünfte von den Amtsorganen eingeholt. Dabei konnten keine exakten Verkaufsvorgänge genannt werden. Um zu Vergleichsfällen zu gelangen, erfolgte über Internet die Ausforschung weiterer brauchbarer Kaufverträge aus der Urkundensammlung des BG Tulln.

1.1.5 DKM-Auszug

Seitens des Sachverständigen wurde ein DKM-Auszug erstellt. Der DKM-Auszug ist im Gutachten unter Punkt 2.1 eingefügt.

1.1.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

Gemäß BGBl 1992/150.

1.1.7 die einschlägigen ÖNORMEN

insbesondere

- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, vom 01.03.2022;
- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung, Teil 2
Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).

1.1.8 die einschlägige Fachliteratur und die Veröffentlichungen zum Thema Liegenschaftsbewertung

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG);
- Liegenschaftsbewertung von H. Kranewitter, Sparkassenverlag, 4. bis 7. Überarbeitete Auflagen 2002 bis 2017 erschienen im Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung;
- Ross- Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen von Peter Holzner und Ulrich Renner 29. Auflage, 2005, erschienen im Theodor Oppermann Verlag;
- Bienert-Funk (HRSG.) Immobilienbewertung Österreich , Stand Juli 2007 Herausgeber und Verleger ÖVI- Immobilienakademie – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH;
- Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagengüter, HV d. SV, LV Steiermark und Kärnten, Überarbeitet Auflage 2020;
- Sachverständige(Hefte), offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständige Österreichs;
- Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung Schriftleitung: Heimo Kranewitter ab 2009 erschienen im Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung;
- Immobilienpreisspiegel, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

1.1.9 Urheberrecht und Datenschutz

Die Bewertung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne der zuvor schriftlich von uns eingeholten Zustimmung weder auszugsweise, noch gänzlich, vervielfältigt oder kopiert werden. © BM Dipl-HTL-Ing. Ronald Kronawetter

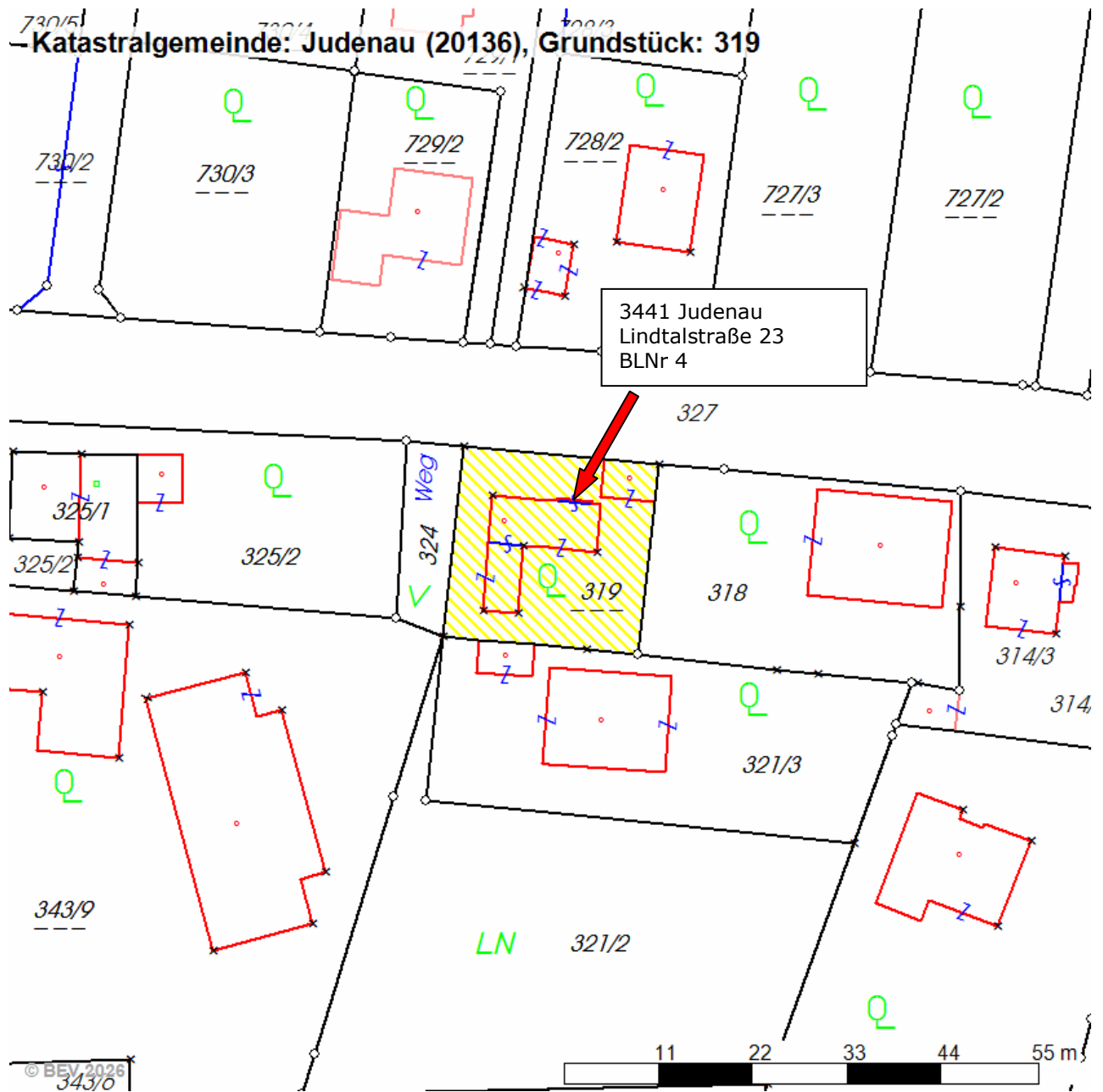
"Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt."

1.2 Bewertungsstichtag

Als Stichtag der Bewertung des Gutachtens gilt das Datum des Gutachtens, somit der **20.04.2026**, wobei den Wertermittlungen die Feststellungen aus den genannten Erhebungen vom 02.03.2026 bei der Gemeinde Judenau-Baumgarten und von der Ortsbesichtigung am 26.03.2026 zugrunde liegen.

2 BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

2.1 DKM Auszug (nicht maßstäblich)



2.2 Grundbuchauszug

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20136 Judenau
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 391

Letzte TZ 189/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
319	G GST-Fläche	*	500
	Bauf.(10)		130
	Gärten(10)		370 Lindtalstraße 23

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 2272/2023 Ergänzungsabgabe hins. Gst 319 entrichtet

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Sabrina Brunner

GEB: 1989-12-02 ADR: Lindtalstraße 23, Judenau 3441

a 169/2020 Schenkungsvertrag 2019-07-12 Eigentumsrecht

b 169/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c gelöscht

***** C *****

5 a 169/2020

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Pkt Drittens Schenkungsvertrag 2019-07-12

für Manfred Brunner geb 1959-11-04

b 2047/2020 VORRANG von LNR 7 vor 5

6 a 169/2020

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem Pkt Viertens Schenkungsvertrag 2019-07-12

für Manfred Brunner geb 1959-11-04

b 2047/2020 VORRANG von LNR 7 vor 6

7 a 2047/2020 Schuld- und Pfandurkunde 2020-03-23

PFANDRECHT

EUR 234.000,--

6 % Z, 7 % VZ, NGS EUR 46.800,--

für start:bausparkasse AG (FN 441019h)

b 2047/2020 VORRANG von LNR 7 vor 5 6

8 a 189/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 76.318,98

samt 14,10 % Zinsen pa aus EUR 70.795,06 seit 13.11.2025,

Kosten von EUR 5.572,75 samt 4 % Zinsen pa seit 17.11.2025,

Antragskosten EUR 1.803,93 für

TeamBank AG Nürnberg (FN 305043v) (9 E 3/26 v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.3 Dingliche Lasten gemäß C-Blatt

Es ist ein Wohnungsgebrauchsrecht sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot für Hr. Manfred Brunner geb. 1959-11-04 bzw. ein Pfandrecht und schließlich die Einleitung des gegenständlichen Versteigerungsverfahrens eingetragen.

2.4 Lage und Beschreibung der Liegenschaft EZ 391 BLNr 4 KG Judenau

Bei der zu bewertenden Liegenschaft EZ 391 BLNr 4 KG Judenau handelt es sich um zwei miteinander verbundene Wohnhäuser auf dem Grundstück Nr. 319. Die Realität liegt im westlichen Siedlungsgebiet von Judenau an der Lindtalstraße. Entlang der Lindtalstraße bzw. im Umkreis von 300 m bestehen Grundstücke mit Einfamilienhäusern oder Mehrparteienhäusern. Richtung Norden beginnen nach ca. 50 m Entfernung Ackerflächen in der Flächenwidmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ bzw. besteht daran anschließend in ca. 350 m Entfernung ein Gewerbegebiet. Das Ortszentrum von Judenau liegt ca. 500 m Richtung Osten entfernt.

Die Liegenschaft EZ 391 BLNr 4 KG Judenau besteht als Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück 319 KG Judenau. Das Grundstück 319 weist eine Gesamtfläche von 500 m² auf. Das Grundstück wird an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze erschlossen und weist eine annähernd quadratische Form mit den Abmessungen von gesamt L x B = ca. 22,5 m x 22,5 m auf. Auf der Liegenschaft besteht als Altbestand ein rechteckiges, 3-geschoßiges Wohngebäude mit den Grundrissabmessungen von L x B = ca. 12,5 m x 7 m und einem Abstand von ca. 4 m zur nördlichen Grundstücksgrenze. Im Süden wurde ein Zubau als zweite Wohneinheit mit den Grundrissabmessungen von L x B = ca. 12,5 m x 7 m, angebaut. Der Zubau wurde nicht entsprechend der baubehördlichen Bewilligung errichtete und es fehlt die Fertigstellungsmeldung. An der östlichen Seite des Zubaus besteht eine Betonfläche als Terrasse. Beim Altbestand besteht im Westen eine Garage mit einer Nutzfläche von ca. 23 m², für welche keine Unterlagen im Bauakt aufliegen. An der nordöstlichen Grundstücksecke wurde eine Garage samt einem vorgelagerten Carport hergestellt. Die Abmessungen der Garage entsprechen nicht der baubehördlichen Bewilligung. Das Haus (Altbestand) bzw. der Zubau wurden in Massivbauweise mit einer Vollwärmeschutzfassade, welche noch nicht fertiggestellt ist, errichtet. Der Altbestand bzw. der Zubau werden jeweils im Süden betreten. Über eine Stiege werden die Teilunterkellerung sowie das Dachgeschoß im Altbestand erschlossen bzw. führt vom Zubau eine eigene Treppe zum Dachgeschoß des Altbestandes. Im Erdgeschoß sind die allgemeinen Wohnräume bzw. im Dachgeschoß die Schlafzimmer untergebracht. Der Gartenbereich befindet sich im südöstlichen Grundstücksbereich und ist mit einem Sockelmauerwerk und darauf aufgesetztem Doppelstabgitterzaun eingefriedet bzw. weist eine Fläche von ca. 100 m² auf. Der Garten ist als Grasfläche angelegt bzw. wurden zur Gestaltung ein kleiner Zierteich und Sträucher gepflanzt. Im Norden befindet sich ein Vorgarten mit einer Fläche von ca. 50 m².

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt von der nördlichen und westlichen Grundstücksseite. Die eingehenden und detaillierten Gebäude- und Bauzustandsbeschreibungen sind dem vor Ort erstellten Aufnahmeprotokoll zu entnehmen, welches unter Punkt 2.15 dem Gutachten eingefügt ist.

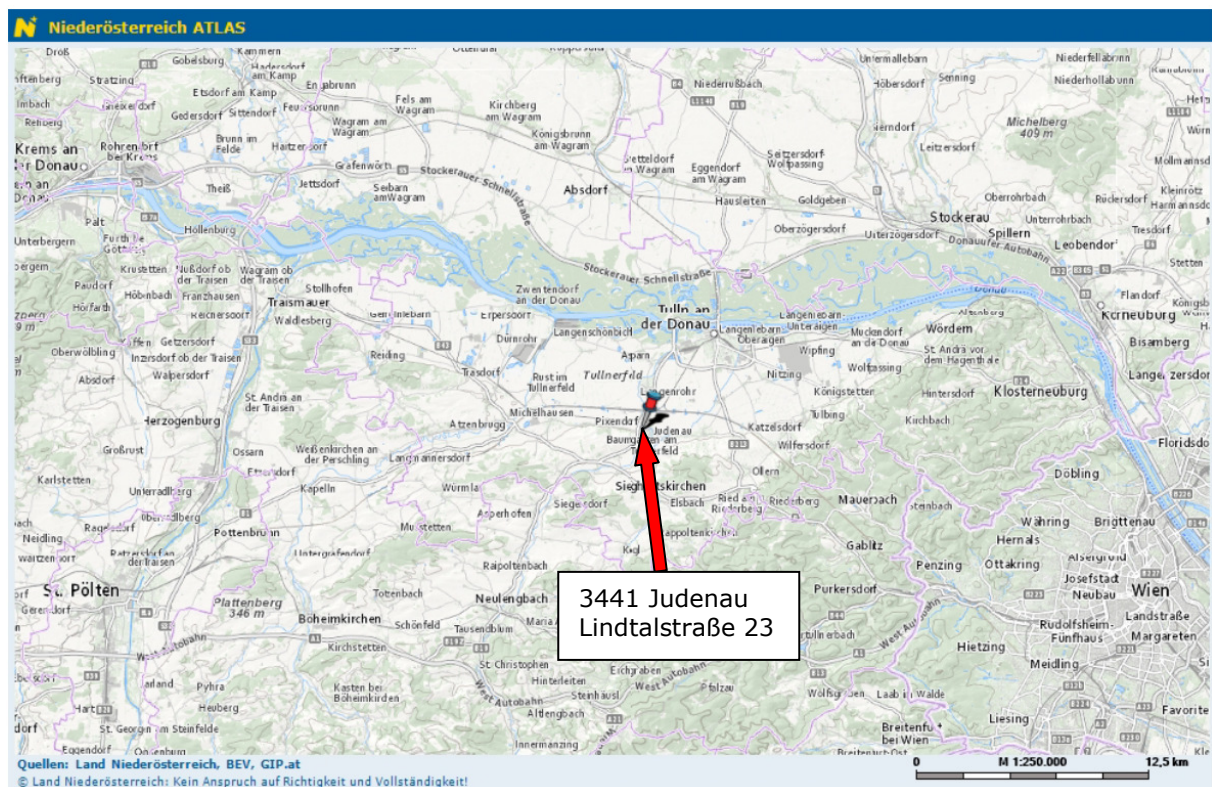
2.5 Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

Das Grundstück EZ 391 BLNr 4 KG Judenau liegt im westlichen Wohngebiet des Ortes Judenau an der vorbeiführenden Gemeinde- bzw. Landesstraße. Die Zufahrt zum Grundstück ist im Norden und Westen möglich. Der Ort Judenau liegt Luftlinie ca. 7 km östlich zum Zentrum der Stadt Tulln und ca. 30 km östlich zum Zentrum der Landeshauptstadt St. Pölten sowie ca. 15 km westlich zur Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien entfernt. Die nächstliegende Autobahn bzw. Schnellstraße ist die Schnellstraße S5 mit Auf- und Abfahrten bei der Stadtgemeinde Tulln, welche Luftlinie ca. 10 km in nordwestlicher Richtung entfernt liegt.

Güter des täglichen Bedarfs können in Judenau-Baumgarten, wo sich auch der Kindergarten und die Volksschule befinden sowie im nahegelegenen Tulln bezogen werden. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, die nächstgelegene Mittelschule sowie alle höheren Schulen befinden sich ebenfalls in Tulln, wo auch der Sitz der Bezirkshauptmannschaft ist.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehren in Judenau bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 2 km Entfernung.

Zusammenfassend ist daher die Verkehrslage der Liegenschaft EZ 391 als gut einzustufen. Die Infrastruktur im nahegelegenen Tulln ist sehr gut und umfassend vorhanden.

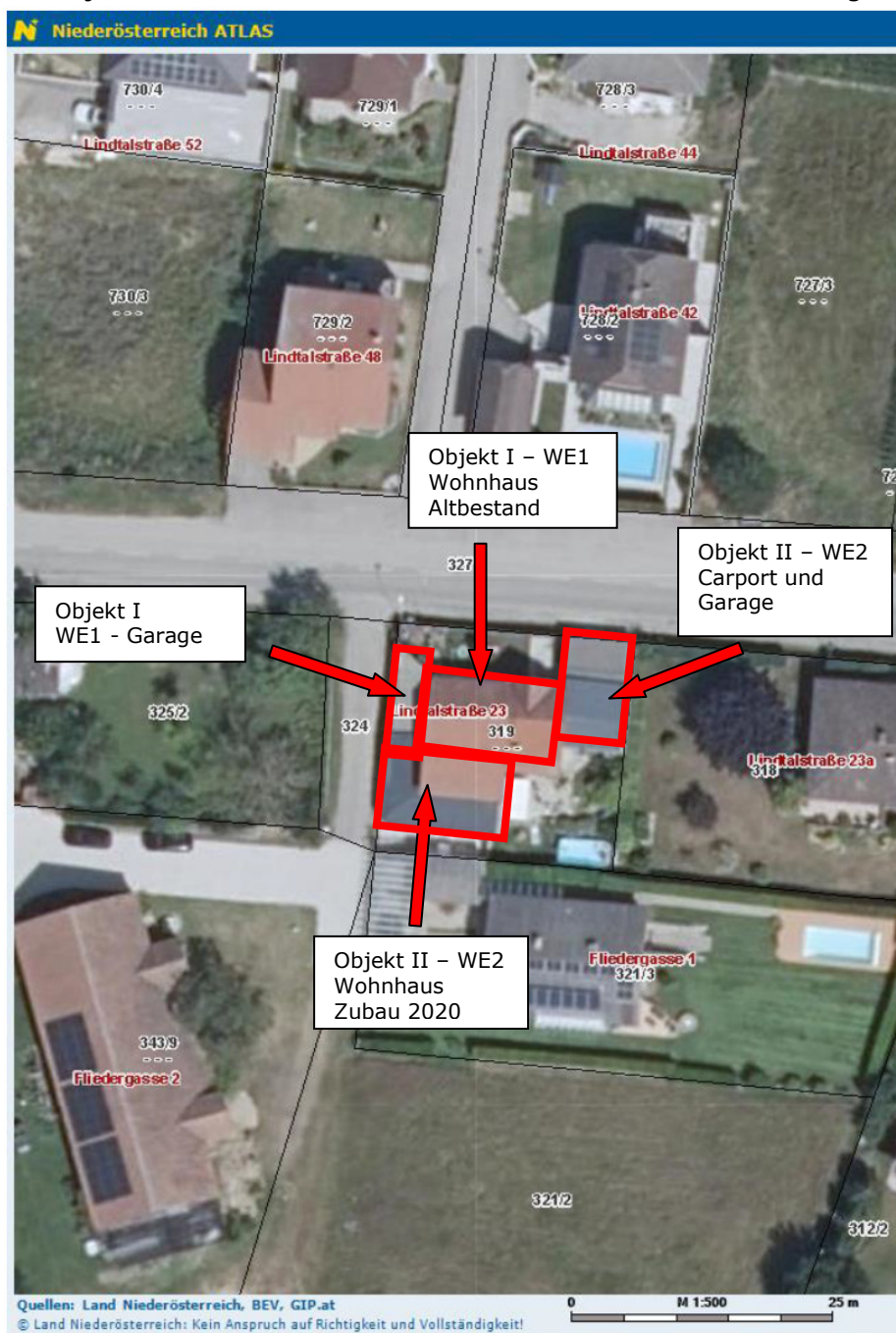


2.6 Maße und Form des Grundstückes, Gliederung der Anlage

Die EZ 391 BLNr 4 KG Judenau besteht auf dem Grundstück 319 mit einer Gesamtfläche von 500 m² auf. Das Grundstück wird an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze erschlossen und weist eine annähernd quadratische Form mit den Abmessungen von gesamt L x B = ca. 22,5 m x 22,5 m auf. Auf der Liegenschaft besteht als Altbestand ein rechteckiges, 3-geschoßiges Wohngebäude mit den Grundrissabmessungen von L x B = ca. 12,5 m x 7 m und einen Abstand von ca. 4 m zur nördlichen Grundstücksgrenze. Im Süden wurden ein Zubau als zweite Wohneinheit mit den Grundrissabmessungen von L x B = ca. 12,5 m x 7 m, angebaut.

Der Gebäudebestand gliedert sich:

- Objekt I – WE1 – Wohnhaus Altbestand mit Garage
- Objekt II – WE2 – Wohnhaus Zubau 2020 mit Garage und Carport



2.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Art und Umfang der Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden im Zuge der Erhebungen am Bauamt der Gemeinde Judenau am 02.03.2026 und zudem auch bei der am 26.03.2026 erfolgten Objektaufnahme festgestellt und dokumentiert.

Es bestehen folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- der Stromanschluss an das Netz der EVN;
- die Wasserversorgung an das öffentliche Netz;
- der Mischwasserkanalanschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung der Gemeinde Judenau;
- der Telefonanschluss besteht im Gebäude (nicht in Betrieb).

Bezüglich der Ver- und Entsorgungsanlagen wird vorausgesetzt, dass diese in einem betriebs- und nutzungsfähigen Zustand sind. Ob die Ver- und Entsorgungsanlagen nutzungsfähig sind, konnte im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft werden.

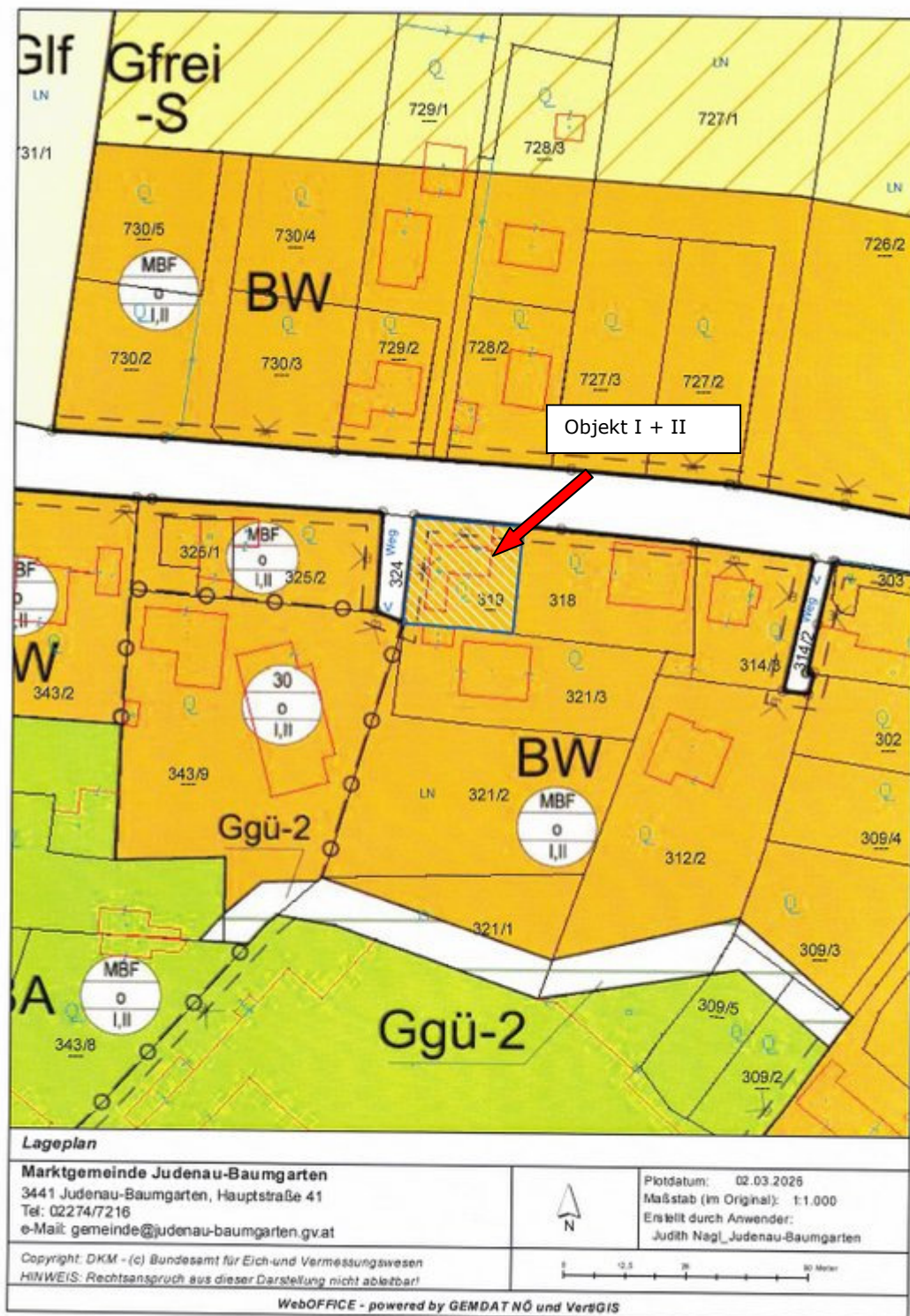
2.8 Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Die Daten des Flächenwidmungsplanes wurden im Zuge der am Gemeindeamt Judenau erfolgten Erhebungen festgestellt und im dazu erstellten Aufnahmeprotokoll beschrieben. Die Parzelle 319, EZ 391 BLNr 4 KG Judenau befinden sich gemäß Flächenwidmungsplan in der Widmung „**Bauland-Wohngebiet**“.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Judenau gibt es Bebauungsvorschriften. Für das Grundstück gilt MBF (maximal bebaubare Fläche), eine offene Bebauungsweise sowie eine Bauklasse I und II. Die maximal bebaubare Fläche heißt gemäß Legende, dass die bebaubare Fläche von Hauptgebäuden 150 m² + 5% der Bauplatzgröße + Nebengebäude (bis 100 m² insgesamt beträgt. An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m verordnet.

Es gelten die Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes sowie der NÖ Bauordnung 2014 und Bautechnikverordnung 2014 idgF.

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



2.9 HORA-Pass – Gefährdung durch verschiedene Naturgefahren

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

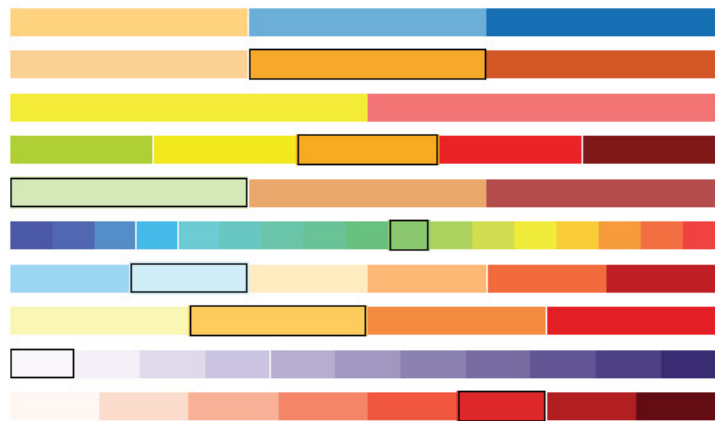
Adresse: Lindtalstraße 23, 3441 Judenau-Baumgarten
Seehöhe: 187 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,28536° N | 16,00362° O

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:

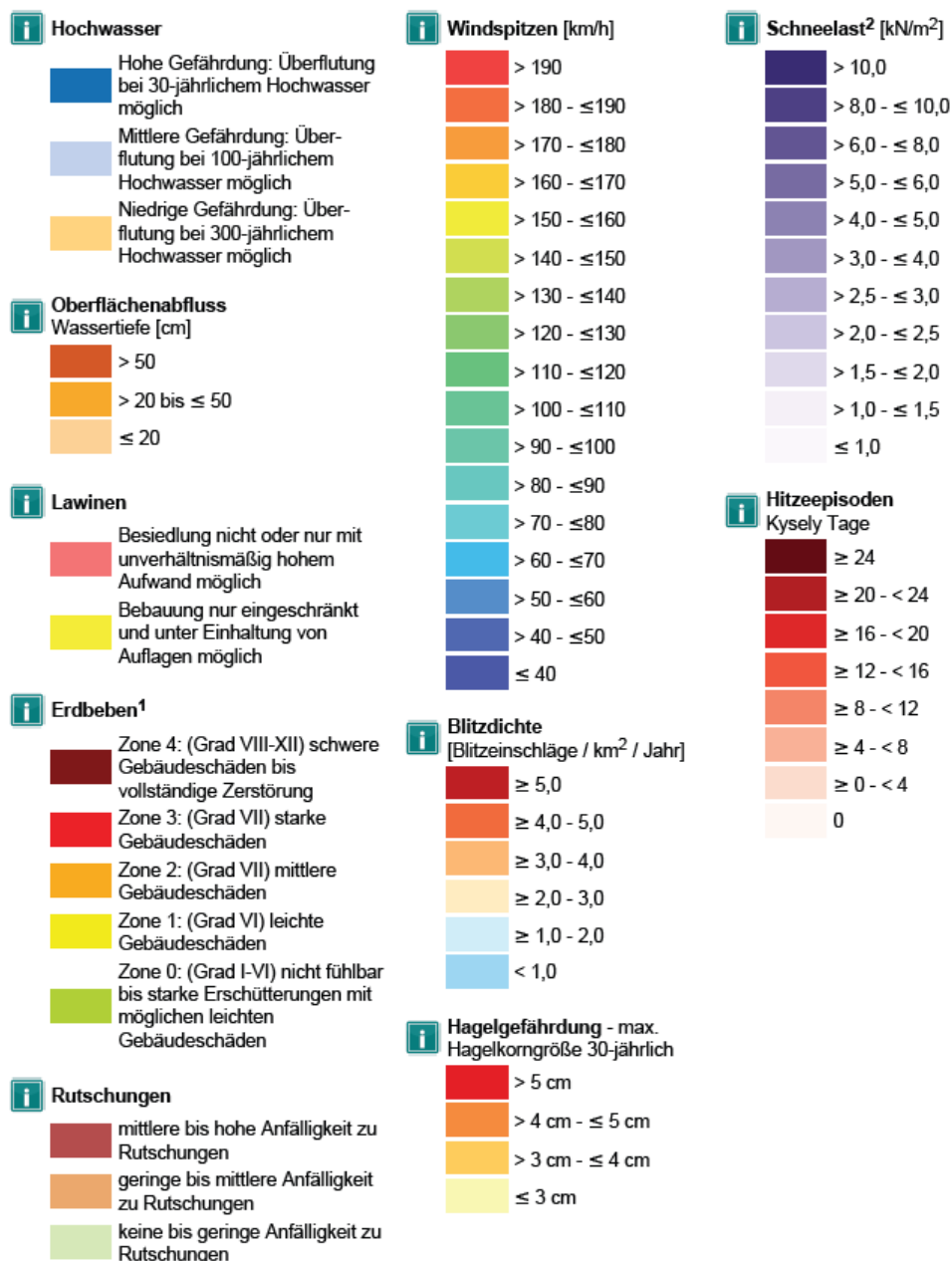
Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

keine Daten
mittel
keine Daten
mittel
niedrig
mittel
niedrig
hoch
niedrig
mittel

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

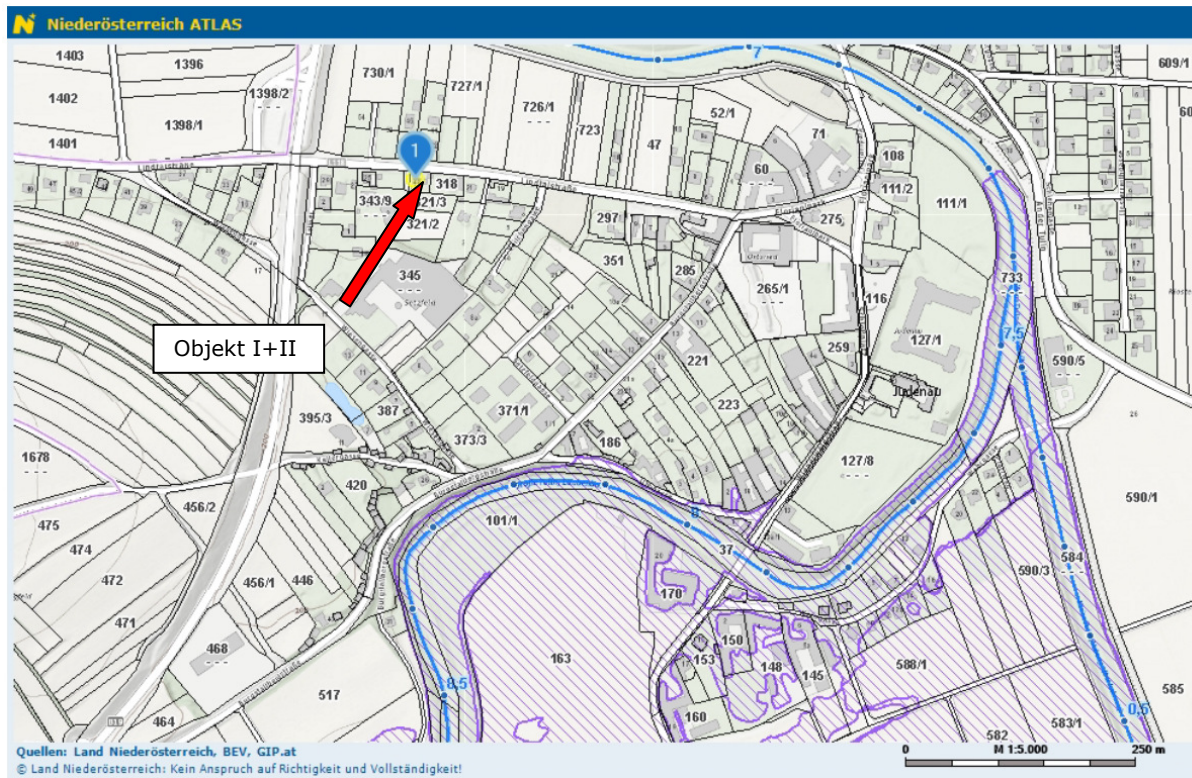
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder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

HORA-Pass 48,28536° N; 16,00362° O; Datum: 10.04.2026

Seite 2 / 2

Laut HORA liegt eine **hohe Gefährdung für Hagel** vor.

2.10 Hochwasserrisiko



Die Liegenschaft EZ 391 BLNr 4 KG Judenau liegt gemäß NÖ-Atlas außerhalb der Risikozone HQ100. Die HQ100-Zone weist einen Abstand von ca. 300 m in südlicher bzw. ca. 600 m in westlicher Richtung bei der „Großen Tulln“ auf.

Gemäß den Angaben bei der Befundaufnahme am Gemeindeamt bzw. vor Ort wurde berichtet, dass es beim Hochwasser im September 2024 Wassereintritte im bestehenden Keller des Altbaus auf der gegenständlichen Liegenschaft gegeben hat. Die Anschlaglinie des Hochwassers hat sich auf der gegenüberliegenden Liegenschaft Richtung Norden befunden und war ca. 0,5 m unterhalb der Straßenoberkante.

2.11 Lärmbelastung

Seitens des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft Stubenring 1, 1010 Wien, Österreich werden Lärmkarten im Internet unter www.laerminfo.at veröffentlicht. Die vorliegenden Lärmkarten wurden je nach der Lärmquelle im Auftrag von Verkehrsministerium, Wirtschaftsministerium, Umweltministerium oder den Ländern erarbeitet.

Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen.

Wie finde man dabei die Lärmbelastung für einen bestimmten Ort heraus?

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch dem Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung.

- Straßenverkehr
Landesstraßen; Autobahnen und Schnellstraßen; Lärmkarten 2022
- Schienenverkehr
Eisenbahnstrecken; Straßenbahnstrecken; Lärmkarten 2022
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Man kann einen bestimmten Kartenausschnitt direkt über die Adresssuche auswählen oder die Zoomfunktion nutzen. Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die Karten enthalten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur. Die kartierten Strecken sind in den Übersichtskarten (geringe Zoomstufe) als Linien dargestellt.

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z.B. der Raumordnung herangezogen werden.

Die Liegenschaft scheint nicht in der Lärmkarte (Summenkarte) für Straßenverkehr auf bzw. befindet sich die Liegenschaft in einem Abstand von ca. 50 m Richtung Westen und Norden zur Grenze der „grünen Zone“ mit 55 – 60 dB. Bei der Lärmkarte für Schienenverkehr befinden sich überhöhte Lärmbelastungen „grüne Zone“ in einem Abstand von ca. 500 m in nordwestlicher Richtung.

Schwellenwerte

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB.

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

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

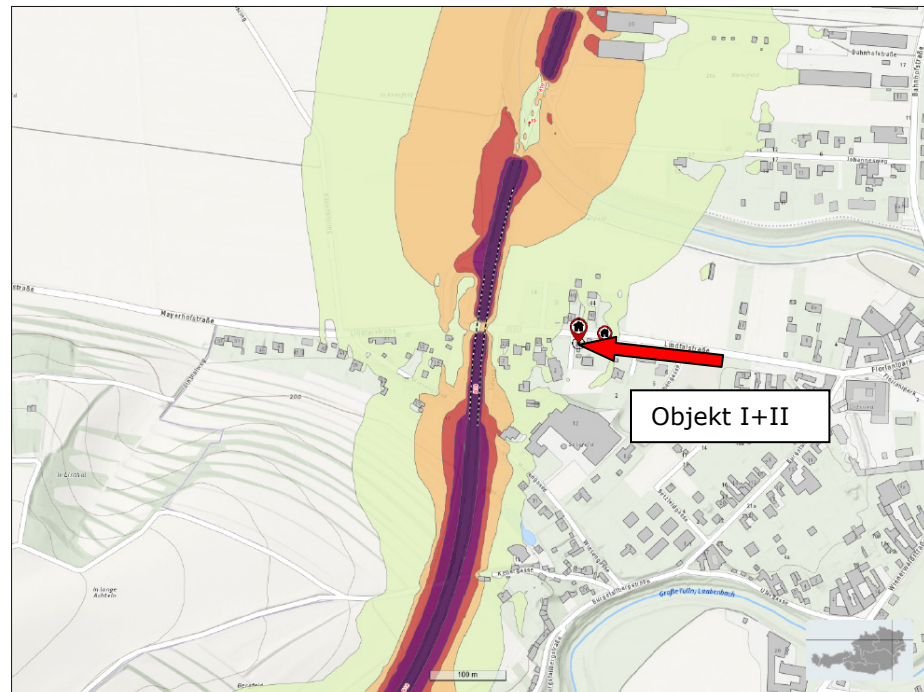
Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

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

Suche: 3441 Judenau Lindtalstraße 23

Adresse

○ Lindtalstraße 23, 3441 Judenau
48,28536°N 16,00362°O
Seehöhe: 187 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h

Maßstab: 1 : 5 630

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

Druckdatum: 15.4.2026

<https://maps.laerminfo.at>**2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt****Überblendung**

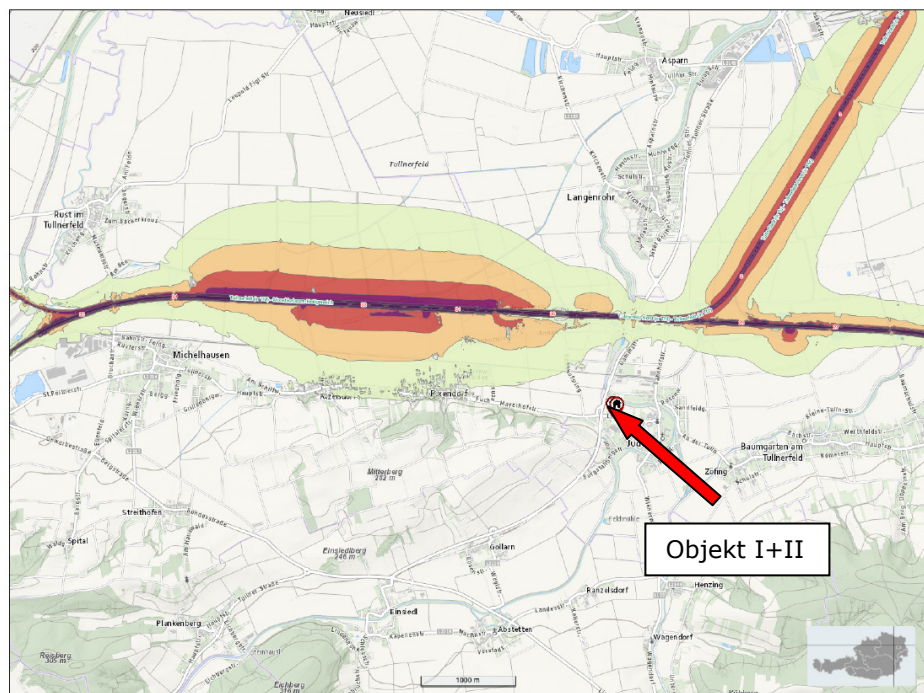
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

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

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

Suche: 3441 Judenau Lindtalstraße 23

Adresse

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Maßstab: 1 : 45 100

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

Druckdatum: 15.4.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen dargestellt. Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kfz pro Jahr. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

Nutzungshinweise

Die strategischen Lärmkarten dienen der Information der Öffentlichkeit sowie der strategischen Planung und bilden damit auch die Grundlage für die Umgebungslärm-Aktionsplanung. Sie sind jedoch nicht geeignet, individuelle Lärmbelastungen zu beschreiben. Auch durch die Aktionsplanung werden gemäß § 7 Abs. 12 Bundes-LärmG keine subjektiv-öffentlichen Rechte begründet.

Methodenbeschreibung

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). Für die Auswertung der betroffenen Bewohner werden je Gebäude die darin (Hauptwohnsitz-) gemeldeten Personen gezählt. Die Zuordnung zu den unterschiedlichen Lärmzonen basiert auf dem höchsten an der Gebäudefassade auftretenden Lärmpegel. Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt - zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und gegebenenfalls unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der maximal zulässigen Geschwindigkeiten für Pkw und Lkw anstelle der tatsächlich gefahrenen kann zu Abweichungen führen. Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige Witterungssituation (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen.

Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

2.12 Kontaminierungen

Eine Abfrage von Flächen ist im geographischen Informationssystem Altlasten möglich. Dort kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist.

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

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Als Ersatz für die ehemalige Abfrage zum Verdachtsflächenkataster gibt es eine eigene „Abfrage von Flächen“. Dabei kann nach einem Grundstück oder einer Adresse gesucht werden. Das gesuchte Grundstück oder die gesuchte Adresse wird markiert im Zentrum eines Kartenausschnittes angezeigt. In diesem Kartenausschnitt werden auch alle Flächen angezeigt, die gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Im Unterschied zum „Geographischen Informationssystem Altlasten“ kann der angezeigte Kartenausschnitt nicht verschoben werden. Dadurch wird gewährleistet, dass bei Erstellung einer PDF-Datei zur Dokumentation der Suche die in der PDF-Datei angegebene Grundstücksnummer oder die Adresse mit dem Kartenausschnitt übereinstimmt.

Die Liegenschaft scheint im Kartenausschnitt auf, aber es sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastengesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

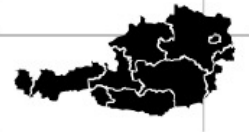
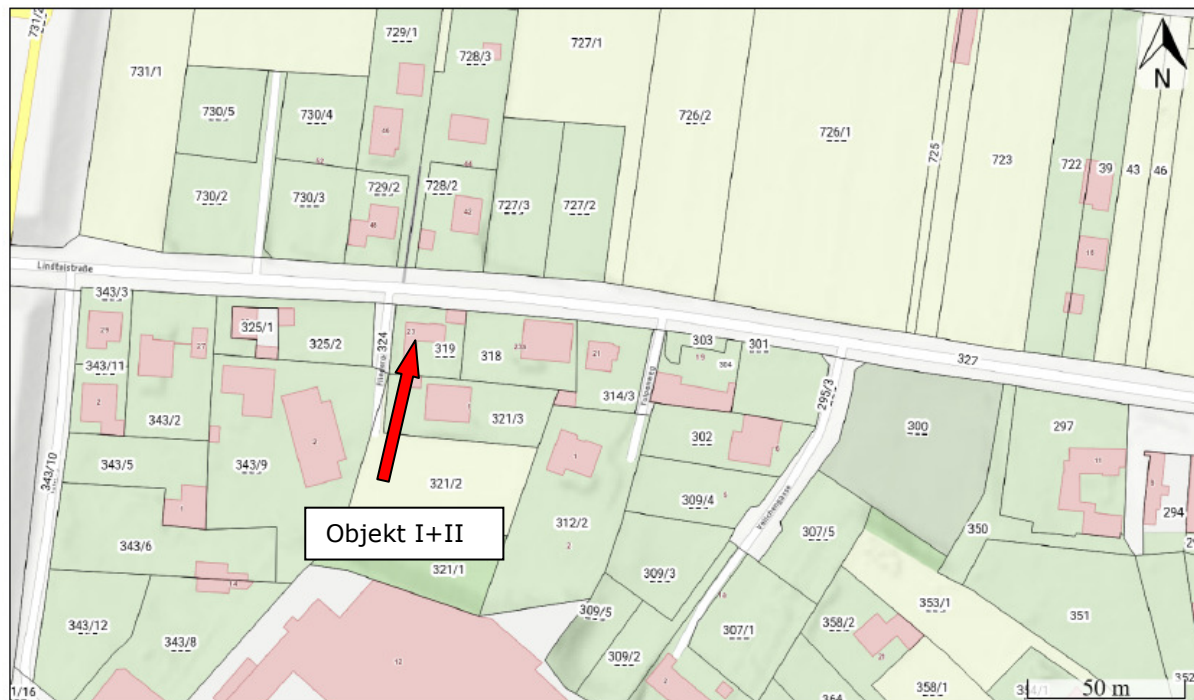
Weitere Untersuchungen wurden vom SV nicht angestellt, bzw. können eventuell vorliegende Kontaminierungen nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination vorliegt.

Einem Erwerber wird jedoch eine eigenverantwortliche Prüfung unter Beiziehung entsprechender Sonderfachleute empfohlen.



Altlastenportal

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



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Alttablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Alttablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Es wird vorsorglich und besonders darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Bauteil- und/oder Bodenkontaminationen in der Bewertung nicht berücksichtigt werden. Es ist nicht Thema eines derartigen Bewertungsgutachtens, diesbezügliche aufwendige Untersuchungen anzustellen und kostspielige und aufwendige Probebohrungen vornehmen zu lassen, um die Art und das Ausmaß allfälliger Kontaminationen und die daraus resultierenden Werteinflüsse genau feststellen zu können. Auch bei den Erhebungen am Gemeindeamt konnten keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Es erfolgte auch von Auskunft gebenden Personen kein Hinweis auf die mögliche Existenz eines solchen Problems. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bauteile oder Grundstücksbereiche von Kontaminationen betroffen sind.

2.13 Zubehör

Beim Ortstermin wurde folgendes, gesondert zu bewertendes, **Zubehör** festgestellt:

Objekt I - EG Küche:

Es besteht eine Einbauküche mit einem U-förmigen Einbaublock und einer Länge von ca. 2,0 m + 1,60 m + 1,60 m + 2,0 m = 7,2 m in Verbundbauweise mit Unter- und Oberschränken samt Laden und Türen oder Klappelementen. Die Küche wurde vor mehr als 20 Jahren eingebaut.

Eingebaut sind:

- eine Niro-Küchenspüle mit 2 Becken, Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur;
- ein Backrohr Fa. Beko (Breite 60 cm) samt Ceranfeld (Breite 60 cm);

Nicht eingebaut und nicht enthalten sind

- ein Geschirrspüler (Breite 60cm);
- eine Kühl-Gefrierkombination (Breite 60 cm).

Objekt II - EG Küche:

Es besteht eine Einbauküche der Firma Möbelix mit einem U-förmigen Einbaublock und einer Länge von ca. 1,0 m + 3,80 m + 2,50 m + 2,0 m = 9,3 m in Verbundbauweise mit Unter- und Oberschränken samt Laden und Türen oder Klappelementen. Die Küche wurde vor ca. 4 Jahren d. h. ca. 2022 eingebaut.

Eingebaut sind:

- eine Metall-Küchenspüle mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur;
- ein Backrohr Fa. Privileg (Breite 60 cm);
- ein Mikrowellenherd Fa. Privileg (Breite 60 cm);
- ein Ceranfeld Fa. Privileg (Breite 60 cm);
- ein Geschirrspüler Firma BEKO Bregenz (Breite 60cm);

Nicht eingebaut, freistehend und nicht enthalten ist

- eine Kühl-Gefrierkombination (Breite 90 cm).

Die Bewertung der EZ 391 BLNr 4 KG Judenau beinhaltet grundsätzlich alle auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten und das in das Objekt eingebaute und fix montierte Zubehör sowie Gebäudeausstattungen, wie Sanitäreinrichtungen, Sanitär- und Elektroinstallationen samt deren Gerätschaften sowie alle weiteren Installationen und Einrichtungen der Haustechnik und der Heizungsanlage etc.

Diese Gebäudeausstattung ist in der Berechnung des Wertes enthalten.

Die in den Objekten allenfalls vorhandenen lagernden Fahrnisse, Gerätschaften, Werkzeug, Materialien, Einrichtungen, Möblierungen, Wäsche- und Bekleidungsgegenstände, etc. sind lose vorhandene Gegenstände und somit **kein zu bewertendes Zubehör**, weshalb diese Teile im ermittelten Verkehrswert nicht berücksichtigt sind **bzw. sind eventuelle Entsorgungs- und Räumungskosten nicht berücksichtigt.**

In den Gebäuden lagern teilweise Unrat, Fahrnisse, Einrichtungsgegenstände, etc. Diese beweglichen Gegenstände sind im Eigentum des Verpflichteten. Im Allgemeinen sind die beweglichen Sachen vom Verpflichteten zu räumen oder räumen zu lassen. Sofern das nicht erfolgt, sind die Fahrnisse im Zuge eines Räumungsverfahrens auf eigene Kosten zwischenzulagern bzw. eventuell durch einen befugten Sachverständigen für wertlos erklären zu lassen. Für den Erwerber besteht ein Rückforderungsanspruch gegenüber dem Verpflichteten, jedoch keine Sicherheit ob dieser Anspruch letztendlich ersetzt wird.

Im Zuge des Verfahrens wurde ansonsten kein zu bewertendes Zubehör festgestellt und auch kein Antrag zur Bewertung eines solchen erteilt.

Die Bewertung eines weiteren Zubehörs erfolgt grundsätzlich nur über ausdrücklichen Auftrag und Hinweis und nach eindeutiger Klärung der Eigentums- und Zubehörseigenschaft.

2.14 Befundaufnahme bei der Gemeinde Judenau

AUFNAHMEPROTOKOLL Gemeinde Judenau

Datum: 02.03.2026

Dauer: 10:15 bis 11:00 Uhr

Anwesende: für die Gemeinde:

Fr. Nagl

für den Auftraggeber:

SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER

Laut Auskunft von Frau Heindl befindet sich die Parzelle EZ 391 BLNr 4 KG Judenau gemäß gültigem Flächenwidmungsplan in der **Widmung „Bauland-Wohngebiet“**. Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Judenau gibt es Bebauungsvorschriften. Für das Grundstück gilt MBF (maximal bebaubare Fläche), eine offene Bauweise sowie eine Bauklasse I und II. Die maximal bebaubare Fläche heißt gemäß Legende, dass die bebaubare Fläche von Hauptgebäuden 150 m² + 5% der Bauplatzgröße + Nebengebäude (bis 100 m² insgesamt beträgt. An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze ist eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 3 m verordnet. Es gelten die Bestimmungen des NÖ Raumordnungs-gesetzes sowie die NÖ Bauordnung 2014 und Bautechnikverordnung 2014 idgF.

Es liegt ein Bauakt am Bauamt der Gemeinde Judenau auf, welcher die einzelnen Bauvorhaben bzw. den Schriftverkehr ab 1992 beinhaltet. Folgende bauliche Entwicklung und sonstige Maßnahmen und Ereignisse konnten zusammenfassend festgestellt werden:

- Bescheid baubehördliche Bewilligung (Auswechslungsplan) für den Ausbau des Dachgeschoßes und die Errichtung eines Heizraumes vom 23.06.1992
- Benützungsbewilligung für den Ausbau des Dachgeschoßes und die Errichtung eines Heizraumes vom 25.05.1993
- Bescheid baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer 2. Wohneinheit samt Garage und Einfriedung vom 25.09.2020
- Für den Zubau über die Errichtung einer 2. Wohneinheit samt Garage und Einfriedung fehlt die Fertigstellungsmeldung

Anschlüsse:

Es wurden der Mischwasserkanalanschluss an die öffentliche Kanalableitung sowie ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Judenau errichtet.

Energieausweis:

Im Bauakt liegt für den Zubau zur Errichtung einer 2. Wohneinheit ein Energieausweis mit einem HWB_{Ref,SK} mit einem Faktor „C“ auf.

Rückstand Gemeindeabgaben:

Es besteht ein Rückstand bei den Gemeindeabgaben mit ca. € 1.180.

Hochwasser 2024:

Die Schadenskommission war nicht vor Ort. Die Anschlaglinie des Hochwassers hat sich auf der gegenüberliegenden Liegenschaft Richtung Norden befunden und war ca. 0,5 m unterhalb der Straßenoberkante.

Im Bauakt liegt für das Objekt I keine Baubeschreibung auf, aufliegend ist eine Baubeschreibung für den Zubau der 2. Wohneinheit:

EINGANG

- 7. Aug. 2020

Baubeschreibung

Marktgemeinde Judenau-Baumgarten

Bauwerber/in

Name:	Sabrina Brunner
Adresse:	3441 Judenau, Lindtalstraße 23

1. Art des Bauvorhabens:

Plan-Nr.: 02_02-12/2020	Plandatum: 04.08.2020
-------------------------	-----------------------

Allgemeine Beschreibung laut Bauansuchen:

Errichtung eines Einfamilienhauses samt Garage auf dem Grundstück von Sabrina Brunner, in 3441 Judenau, Lindtalstraße 23.

Der Neubau wird im Anschluss an das bestehende Gebäude (Südseite) situiert. Der Haupteingang erfolgt von der Südseite. Es wird somit eine 2. Wohneinheit am Standplatz errichtet.

Der Neubau erstreckt sich über ein Erdgeschoss mit Treppenaufgang in das Obergeschoß des Bestandsgebäudes. Den oberen Abschluss bildet ein Pultdach mit einer Dachneigung von ca. 10°, gerichtet für Alu-Bahneneindeckung.

Der Eingang beim Bestandsgebäude wird an die Ostseite verlegt und ein Windfang dazu gebaut. (Wohneinheit 1)

Erschließung:

Durch den Haupteingang im Süden kommt man in den Vorsaum, von diesem gelangt man in den Gangbereich und weiter in das Bad, WC und in den Technikraum.

Weiter gelangt man in den Wohn- u. Essbereich sowie in die offene Küche.

Eine einläufige Treppe führt in das Obergeschoß des Bestandshauses, wo die Schlafräume sind. Diese werden adaptiert und mit zusätzlichen Dachflächenfenster und Rauchmelder ausgestattet.

Brandschutz:

In sämtlichen Wohnräumen sind Rauchmelder installiert, ein Feuerlösch steht im Technikraum.

Die gesamte Wand- u. Dachkonstruktion des Treppenhauses ist mit GKF-Feuerschutzplatten verkleidet. (E130)

Das Wohnhaus hat ein Fluchtniveau von max. 3,60m.

Marktgemeinde Judenau-Baumgarten

Bundesgebühren € 3.820,- am

25. Sep. 2020

o bar entrichtet

o mit Zahlschein vorgeschrieben

2. Angaben zum Bauplatz:

Adresse:	3441 Judenau Lindtalstraße	Haus-Nr.:	23
Grundstücks-Nr.:	319	Einlagezahl:	391
Katastralgemeinde/KG Nr.:	20136	Bauplatzgröße:	Ca. 500,0m²
Bauplatzklärung:	☒ ja ☐ nein	örtlicher Grundwasserspiegel HW 100	
Hochwasserspiegel HW 30:		Hochwasserspiegel HW 100	
Gefahrenzonen Rutsch- u. Sturzbereich:	nein		
Grenzen des Baugrundstückes	☒ Grenzkataster: ☐ kein Grenzkataster und Grenzen nicht strittig ☐ Grenzvermessung ☐ Grenzfeststellungsverfahren		
Bezugsniveau	☒ unveränderte Höhenlage des Geländes ☐ durch Bebauungsplan oder in Verordnung des Gemeinderates festgelegte Höhenlage ☐ vor dem 13.07.2017 bewilligungsgemäß oder rechtmäßig bewilligungsfrei abgeänderte Höhenlage		

3. Bauwerksangaben:

Gebäudehöhe(n):	7,06		
Anzahl der oberirdischen Geschosse	1		
Anzahl der unterirdischen Geschosse	0		
barrierefreie Ausführung erforderlich:	☐ ja	☒ nein	
anpassbarer Wohnbau	☐ ja	☒ nein	
Anzahl der Pflichtstellplätze für KFZ	2		
Anzahl der PKW Abstellplätze	x im Freien: 2	☐ davon überdacht:	x in Garagen: 1
Anzahl der Fahrradabstellplätze		☐ davon überdacht:	

4. Flächenangaben:

Bebaute Fläche	73,81m²
Grundrissfläche	73,81m²
Nutzfläche	55,11m²
Bebauungsdichte/Geschossflächenzahl	0,14 / 0,11

Schutz des Ortsbildes

Farbgebung	Weiss, grau
------------	-------------

5. Angaben lt. Anlagen zur NÖ BTV 2014**Anlage 1 Mechanische Festigkeit und Standsicherheit**

☐ Flachgründung:	☒ Streifenfundament	☒ Plattenfundament	☐ Einzelfundament
☐ Tiefgründung:			
Art der Fertigung	☒ vor Ort	☐ vorgefertigt	
Konstruktion	☒ Massivbau ☐ Holzbau ☐ Stahlbau ☒ Riegelbauweise ☐ Skelettbauweise ☐ Sonstige		
Statische Verbessierung durchgeführt	☐ ja ☒ nein		

Anlage 2 Brandschutz (ausgenommen Punkt 7, Besondere Bestimmungen)

Gebäudeklasse	☒ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5
Anzahl der oberirdischen Geschosse	2				
Fluchtniveau	3,80 m				
Anzahl der Wohn- bzw. Betriebseinheiten	1				
Brutto-Grundfläche	73,81m²				
Netto-Grundflächen / Brandschnitte					
Räume mit erhöhter Brandgefahr	nein				
Erste und erweiterte Löschhilfe	nein				
Rauchwarnmelder	☐ nein		☒ ja		
Rauchableitung unterirdischer Geschosse	nein				
Fluchtweg	☒ gemäß 5.1.1 (a)		☐ gemäß 5.1.1 (b)		☐ gemäß 5.1.1 (c)
Rettungsweg, sofern erforderlich	☐ Geräte der Feuerwehr		☐ Rettungswegsystem		

Fluchtwegorientierungsbeleuchtung	☐ ja	☒ nein
Zugänglichkeit für die Brandbekämpfung	ja	
Brandverhalten gemäß Tab. 1a		
W/DVS an Fassaden - Anforderung E Dachdämmung - Anforderung E		

Feuerwiderstand gemäß Tab. 1b
Bauteil / brandschutztechnische Qualifikation: Garagenmauer an Grundstücksgrenze - EI90

Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf des einzigen Fluchtweges gemäß Punkt 5.1.1 (b) in Gebäuden der Gebäudeklasse 2, 3 und 4 (Tab. 2a)
Bauteil / brandschutztechnische Qualifikation:

Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf des einzigen Fluchtweges gemäß Punkt 5.1.1 (b) in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 (Tab. 2b):
Bauteil / brandschutztechnische Qualifikation:

Treppenhäuser bzw. Außentreppen im Verlauf von Fluchtwegen gemäß Punkt 5.1.1(c) (Tab. 3)
Bauteil / brandschutztechnische Qualifikation: Dach- u. Wandkonstruktion Treppenhaus - REI30

Anlage 2.2 Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen

überdachte Stellplätze und Garagen			
Nutzfläche 17,80m²			
Abstände	zu Grundstücks- bzw. Bauplatzgrenzen : – m		zu Gebäuden auf demselben Grundstück bzw. Bauplatz: – m
Wände, Stützen, Decken bzw. Überdachung			Angaben zum Feuerwiderstand
Türen ins Gebäudeinnere:			
Wandbekleidungen und Deckenbeläge			Angaben zum Brandverhalten
Bodenbeläge			
Wandbekleidungen, Bodenbeläge und Konstruktionen und der Rohdecke			
Türen und Tore			
Verbindungen zwischen Garagenschoßen bzw. zwischen Garagen und anderen Räumen			
Türen ins Gebäudeinnere			
Fluchtweg	☐ gemäß 5.5.1 (a)	☐ gemäß 5.5.1 (b)	
Fluchtweg im Falle 5.5.1 (b)	☐ gemäß 5.5.2 (a)	☐ gemäß 5.5.2 (b)	☐ gemäß 5.5.2 (c)
☐ Sicherheitsbeleuchtung	nein		
☐ Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung	nein		
Erster Löschhilfe	ja		
Erweiterte Löschhilfe	nein		
☐ entgasbetriebene Kraftfahrzeuge	nein		
☐ flüssiggasbetriebene Kraftfahrzeuge	nein		
☐ Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA)	nein		
☐ automatische Brandmeldeanlage (BMA)	nein		

☐ erweiterte automatische Löscheinrichtung (EAL)	nein
☐ Sprinkleranlage (SPA)	nein

Anlage 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz**Niederschlagsentwässerung von Dächern**

Versickerung auf Eigengrund

Niederschlagsentwässerung von befestigten Flächen

Über Bodenkanäle in den Sickerschacht

Entsorgung der Schmutzwässer

Anschluss an das öffentliche Netz

Abfallbeseitigung

Abfallbeseitigung durch den Gemeindeverband

Entwässerungsgegenstände unterhalb der maßgeblichen
Rückstauenebene des Kanals

Maßgebliche Rückstauenebene

187,07m ü.A

Nutz- und Trinkwasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Netz

Strahlung

gemäß Österreichischer Radonpotenzialkarte

Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden (z.B.: ÖNORM S 5280-2)

x Radonpotenzialklasse 1

☐ Radonpotenzialklasse 2☐ Radonpotenzialklasse 3**Abgase von Feuerstätten**

Mündung von Abgasanlagen

x gemäß 5.1.3 Anlage 3

☐ gemäß 5.1.4 Anlage 3**Schutz vor Feuchtigkeit**Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen zum
Wohnenx mindestens 50 cm über dem höchsten örtlichen
Grundwasserspiegel

ev. Höhenangabe

☐ mindestens 30 cm über dem hundertjährigen Hochwasser

ev. Höhenangabe

Lüftung von Garagennicht mehr als 50 m² Nutzfläche

Stellplatzanzahl

200cm³mehr als 50 m² und nicht mehr als 250 m²
Nutzfläche

Stellplatzanzahl

cm³Mechanische Lüftung, 0,5 fachen stündlichen Luftwechsel ☐

Stellplatzanzahl (direkt vom Freien)

cm³

mehr als 250 m ² Nutzfläche	Messeinrichtung ☐
--	--

Belichtung von Aufenthaltsräumen		
Raumbezeichnung	m ² und % der Fußbodenfläche	
Wohnen/Essen/Küche	34,02m ²	26,00%
Zimmer	14,36m ²	12,5%
Zimmer	11,30m	12,0%

Beheizung		
☐ Einzelheizung		
Zentralheizung	X Flächenheizung	X Wärmepumpe
Nennheizleistung:		

Anlage 4 Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit

Vertikale Erschließung	Treppen Rampen Aufzug Vertikale Hebeeinrichtung	☒ ja ☐ ja ☐ ja ☐ ja	☐ nein ☐ nein ☐ nein ☐ nein	Größe Fahrkorb: m x m Größe Lastträger: m x m
Max. Neigung von Rampen	5 %			
Min. Lichte Durchgangsbreite von Gängen	Hauptgänge: 2,00 m	Nebengänge: m		
Min. Lichte Durchgangsbreite von Treppen	Haupttreppen: 1,10 m	Wohnungstreppen: 1,0 m	Nebentreppen: m	
Min. Lichte Durchgangshöhe bei:	Rampen: 1,20 m	Gängen: m	Treppen: m	
Durchgangslichte von Türen bei:	Haupteingang: 0,90 m	Wohnungseingang: 0,90 m	Sonstige: 0,80 m	
Fluchtweg, höchstmöglich zu erwartende Anzahl gleichzeitig anwesender Personen gem. 2.6:	☒ nicht mehr als 15 Personen ☐ höchstens 40 Personen ☐ höchstens 80 Personen ☐ höchstens 120 Personen ☐ mehr als 120 Personen			
Stiegsverhältnisse von Stufen	Stufenhöhe: 0,18 m	Stufenauftritt: 0,26 m		
Handläufe bei Haupttreppen	☒ einseitig ☐ beidseitig	Höhe: 1,00 m		
Absturzsicherung durch Geländer	☒ kindersicher ☐ nur Brust- und Mittelwehr	Höhe: 1,00 m	Art: Glas VSG	
Absturzsicherung durch Brüstung, Parapet	Höhe: 0,80 m	Tiefe: 0,25 m		
Verglasung mit absturzsichernder Funktion	☒ ja ☐ nein	Art: franz. Fenster		
Spitterschutz bei Verglasungen gem. 5.1	☒ Sicherheitsglas ☐ Schutzvorrichtung ☐ nicht erforderlich	Art: VSG Art:		
Schutz gegen Herabfallen von Horizontalgläsern	☒ ja ☐ nein	Art: VSG		
Markierung Glastüren, Glasflächen gem. 5.1.4	☐ erforderlich ☒ nicht erforderlich			
Maßnahmen gegen Schnee- und Eisabrutschen	☒ ja ☐ nein	Art: Schneestoppsteine, Schneefanggitter		
Blitzschutzanlage gem. 7	☐ bestehend ☒ neu nicht erforderlich aufgrund: keine exponierte Lage ☐ Lage, Größe, Bauweise, Verwendungszweck, Inhalt: (Begründung) ☐ Risikoanalyse			

Anlage 5 Schallschutz

Ausnahme gemäß §	
Feststellung des maßgeblicher standortbezogener Außenlämppegels	☐ Schallimmissionskarten ☐ Bauandkategorie ☒ andere

Feststellung des maßgeblicher bauteilbezogenen Außenlärmpiegels	
Nachweis über den Schallschutz	☐ JA ☒ x.NEIN

Anlage 6 Energieeinsparung und Wärmeschutz

Energieausweis	☒ ja ☐ nein
Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile	☒ ja ☐ nein
Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme	☐ dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen ☐ Kraft-Wärme-Kopplung ☐ Fern-Nahwärme oder Fern-Nahkälte, insbesondere, wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen stammt ☐ Wärmepumpen

6. Angaben zu Abstellflächen für PKW und Abstellanlagen für Fahrräder

Anzahl der PKW Abstellplätze	☒ x im Freien: 2 ☐ davon überdacht:	☒ x in Garagen: 1
Anzahl der Fahrradabstellplätze	☐ davon überdacht:	

7. sonstige Angaben

--

8. Beilagen:

☐	Bruttogeschossflächenberechnung (je Objekt und geschossweise erforderlich)
☐	Nutzflächenberechnung (erforderliche bei gemischter Nutzung)
☐	Brandschutzkonzept (gem. Anlage 2)
☐	Sickerflächenberechnung (gem. Anlage 3)
☐	Nachweis der ausreichenden Anzahl von Toiletten (gem. Anlage 3)
☒ x	Dokumentation über die abgeleitete Bebauungsweise und Bebauungshöhe im Baulandbereich ohne Bebauungsplan (§ 54 NÖ BO 2014)
☐	Darstellung der Ermittlung der Gebäudeshöhe
☐	Schallschutznachweis
☐	Bauphysik (Anforderung an wärmeübertragende Bauteile)
☒ x	Energieausweis
☐	Nachweis über die Prüfung des Einsatzes hocheffizienter alternativer Energiesystem
☐	Nachweis über den sommerlichen Wärmeschutz
☐	

Bauwerber/in

Grundeigentümer/in

2.15 Befundaufnahme der Liegenschaft EZ 391 BLNr 4 KG Judenau am 26.03.2026

AUFNAHMEPROTOKOLL

(Übertragung des bei der Ortsbesichtigung erstellten Protokolls)

Datum: 26.03.2026

Ort: Liegenschaft **EZ 391 BLNr 4 KG Judenau**
mit Adresse **Lindtalstraße 23, 3441 Judenau-Baumgarten**

Beginn: **26.03.2026 ab 09:00 bis 10:30 Uhr**

Anwesende: für die betreibende Partei: **Niemand**

für die verpflichtete Partei: **Hr. Joseph SINGALIS**
(Lebensgefährte von Fr. Brunner)

im Auftrag des BG Tulln:
SV Dipl-HTL-Ing Ronald KRONAWETTER mit Hr. **Alois GRAF** als
Vermessungs- und Aufnahmehilfe

A) FRAGENKATALOG:

1. Erhebungen:

a) Anschlüsse? Welche Anschlüsse bestehen?

Wasser, Kanal, Strom, Gas, Telefon, Fernwärme, Kabelfernsehen?
Lt. Herr Hr. Joseph SINGALIS bestehen Wasser-, Kanal- und Stromanschluss, der Telefonanschluss wurde in den Altbestand des Wohngebäudes eingeleitet, ist jedoch nicht in Betrieb. Am Dach wurden eine SAT-Antenne sowie eine Warmwasser-Solaranlage montiert.

b) Wie wurde das Gebäude errichtet?

Lt. Hr. Joseph SINGALIS wurden die tragenden Bauteile bzw. der Rohbau von einer Fachfirma (Fa. Wimberger) errichtet. Den Innenausbau sowie die Spenglerarbeiten haben sie selbst gemacht. Die Heizung bzw. die Wärmepumpe wurde von der Fa. E&S in Tulln hergestellt.

2. Liegen derzeit Vermietungen vor?

Pachtvertrag mit ehemaligen Pächtern oder Mietern?

Laut Angaben von Hr. Joseph SINGALIS gibt es keine Vermietung und Verpachtungen.

3. Bestehen Verträge oder Vereinbarungen?

Wohnrecht/Gehrecht/Fahrrecht/Leitungsrecht/Grunddienstbarkeit des Zuganges oder der Zufahrt/Recht der Beschränkung der Überbauung/Fruchtgenussrecht/... Ausgedinge (Wohnungsrecht, Obsternte Eigenbedarf, Mitbenützung Maschinen, Verköstigung, Pflege und Betreuung, in Ordnung halten der Wohnung, ausweißen der Wohnung, Pflege der Wäsche, Begräbniskosten, Grab)

Laut Angaben von Hr. Joseph SINGALIS gibt es das im Grundbuch eingetragene Wohnrecht für Herrn Brunner, ansonsten aber keine Verträge oder Vereinbarungen.

4. HQ100-Abflussbereich / Grundwasserprobleme?:

Laut Angaben von Hr. Joseph SINGALIS hat es beim Hochwasser im September 2024 Wassereintritte im bestehenden Keller des Altbaus auf der gegenständlichen Liegenschaft gegeben. Die Anschlaglinie des Hochwassers hat sich auf der gegenüberliegenden Liegenschaft Richtung Norden befunden und war ca. 0,5 m unterhalb der Straßenoberkante.

5. Verunreinigungen, Kontaminierungen am Grundstück?:

Laut Angaben von Hr. Joseph SINGALIS gibt es keine Verunreinigungen oder Kontaminierungen am Grundstück.

6. Energieausweis: Gibt es einen Energieausweis?

Im Bauakt gibt es einen Energieausweis für die Wohneinheit 2. Für die Wohneinheit 1 gibt es keinen Energieausweis.

7. Übergebene Dokumente, Urkunden, Belege, etc.

keine

8. Sonstige Angaben – fehlende Fertigstellungsmeldung:

Laut Auskunft von Hr. Joseph SINGALIS wurde der Zubau abweichend von der Baubewilligung errichtet. Er hat mit dem Planverfasser, Bmstr. Kienast in Sieghartskirchen, Kontakt aufgenommen, um einen Abänderungsplan zu bekommen. Die Firma hat noch keinen gemacht. Somit ist keine Fertigstellungsmeldung derzeit möglich.

B) BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT:

B1) Objekt I –Wohnhaus Altbestand

B 1.1) Allgemeine Objektbeschreibung:

Geschoße: Das dreigeschoßige Wohngebäude ist am Grundstück im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet bzw. ist der Zugang im Norden.
Baujahr: Eine Baubewilligung von der ursprünglichen Errichtung liegt nicht vor. 1992 wurde ein Dachgeschoßausbau baubehördlich bewilligt und dazu 1993 eine Benützungsbewilligung erteilt.

Bauweise: Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.
Fundamente: Es wurden vermutlich Streifenfundamente hergestellt.
Außenwände: Es sind im Keller Ziegelwände mit Normalformatziegel, ohne Verputz sichtbar und es bestehen diese Wände vermutlich auch im Erd- und Dachgeschoß.
Fassade: Es wurde eine 10 cm starke Vollwärmeschutzfassade errichtet.
Innenwände: vermutlich Ziegelwände, es besteht oftmals eine Holzverkleidung mit Nut- und Federbrettern.
Deckenkonstruktion: Laut Einreichplan eine Holztramdecke.
Dachkonstruktion: Satteldachstuhl aus Fichte und Ziegeldeckung.
Spenglerarbeiten: Aluminium.
Blitzschutzanlage: nein.
Stiegenanlage/Stiegenkonstruktion: gewendelter Stiegenlauf im Keller in Massivbauweise.
Beheizung: mit einer Luftwärmepumpe samt Radiatoren.
Zusätzliche Ausstattung: keine.

Ansichten Foto Nummer im Anhang: 1 - 6

B 1.2) Raumbeschreibung

Kellergeschoß:

Kellerraum samt Stiege:

Bodenbeläge: Ziegelpflaster. Bei der Stiege Beton.
Wände: Ziegelmauerwerk, ohne Verputz.
Deckenuntersicht: Stahlbetondecke.
Türen: keine.
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 7 - 8

Erdgeschoß:

Eingang, Vorraum:

Bodenbeläge: keramischer Belag.
Wände: Verkleidung und Bemalung.
Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.
Türen: Eingangstür als 1-flügelige Kunststoffverbundtüre mit Verglasung.
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 9

WC:

Bodenbeläge: keramischer Belag.
Wände: keramischer Belag.
Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.
Türen: Verbundtür mit Zargenverkleidung.
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Einrichtung: Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten.

Foto Nummer im Anhang: 10

Essen/Küche:

Bodenbeläge: Kunststoffbelag.
Wände: Verkleidung und Bemalung.
Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.

Türen: Zargenverkleidung, kein Türblatt.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Einrichtung: Es besteht eine Einbauküche mit einem U-förmigen Einbaublock und einer Länge von ca. 2,0 m + 1,60 m + 2,0 m = 7,2 m in Verbundbauweise mit Unter- und Oberschränken samt Laden und Türen oder Klappenelementen. Die Küche wurde vor mehr als 20 Jahren eingebaut.

Eingebaut sind:

- eine Niro-Küchenspüle mit 2 Becken, Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur;
- ein Backrohr Fa. Beko (Breite 60 cm) samt Ceranfeld (Breite 60 cm);

Nicht eingebaut und nicht enthalten sind

- ein Geschirrspüler (Breite 60cm);
- eine Kühl-Gefrierkombination (Breite 60 cm).

Foto Nummer im Anhang: 11 - 12

Vorraum:

Bodenbeläge: Laminat.

Wände: Verkleidung und Bemalung.

Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.

Fenster: keine.

Einrichtung: Es besteht eine Einbauküche mit einem Einbaublock und einer Länge von 1,60 m in Verbundbauweise mit Unter- und Oberschränken samt Laden und Türen oder Klappenelementen. Die Küche wurde vor mehr als 20 Jahren eingebaut.

Foto Nummer im Anhang: 13

Bad:

Bodenbeläge: keramischer Belag.

Wände: keramischer Belag.

Deckenuntersicht: Beplankung, Spachtelung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Einrichtung: ein Waschbecken samt Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Mischarmatur, eine Dusche mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur, einer Glastrennwand sowie eine Kopf- und Handbrause.

Foto Nummer im Anhang: 14

Gang:

Bodenbeläge: Laminat.

Wände: Verkleidung und Bemalung.

Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.

Fenster: keine.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: -

Schrankraum:

Bodenbeläge: Laminat.
Wände: Verkleidung und Bemalung.
Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Einrichtung: keine.
Foto Nummer im Anhang: 15

Schlafzimmer:

Bodenbeläge: Laminat.
Wände: Verkleidung und Bemalung.
Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Einrichtung: keine.
Foto Nummer im Anhang: 16

Durchgang zur Garage:

Bodenbeläge: keramischer Belag.
Wände: Verputz ohne Bemalung.
Deckenuntersicht: Verputz ohne Bemalung.
Türen: Blechtür mit Stahlzarge.
Fenster: keine.
Einrichtung: keine.

Anmerkung: Der Durchgang wurde mit dem Zubau 2020 bewilligt und gehört gemäß Einreichplan zur Wohneinheit 2. Der Durchgang kann jedoch nur von der Wohneinheit 1 betreten werden. Der Durchgang wurde nicht gemäß Einreichplan und der baubehördlichen Bewilligung errichtet.

Foto Nummer im Anhang: 17

Garage:

Bodenbeläge: Betonboden.
Wände: Holzriegelkonstruktion mit Beplankung (OSB-Platten) oder Ziegelmauerwerk mit Verputz.
Deckenuntersicht: Verkleidung mit Dämmplatten.
Türen: Blechtür mit Stahlzarge.
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Einrichtung: keine.

Anmerkung: Für die Garage liegen im Bauakt keine Unterlagen auf und es gibt dazu keine baubehördliche Bewilligung.

Foto Nummer im Anhang: 18 - 19

Dachgeschoß, Dachbodenausbau:

Anmerkung: Das Dachgeschoß wird von der Wohneinheit 2 genutzt und ist von diesem über einen Durchbruch erreichbar. Der Umbau des Dachgeschoßes wurde in abgeänderter Form zur baubehördlichen Bewilligung errichtet.

Abstellraum, Zimmer:

- Bodenbeläge: Laminat.
- Wände: Verkleidung und Bemalung.
- Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.
- Türen: keine.
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- Einrichtung: keine.
- Anmerkung: Es fehlt die Zugangsstufe, Höhenunterschied ca. 40 cm.

Foto Nummer im Anhang: 20

Zimmer 1:

- Bodenbeläge: Laminat.
- Wände: Verkleidung und Bemalung.
- Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.
- Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- Einrichtung: keine.
- Zusätzliche Ausstattung: Klimaanlage der Fa. Daykin 1 x Innengerät.

Anmerkung: Es fehlt die Zugangsstufe für den Höhenunterschied von ca. 40 cm. Es ist keine ordnungsgemäße Parapethöhe beim Fenster vorhanden bzw. fehlt ansonsten die erforderliche Absturzsicherung.

Foto Nummer im Anhang: 21 - 22

Zimmer 2:

- Bodenbeläge: Laminat.
- Wände: Verkleidung und Bemalung.
- Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.
- Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- Einrichtung: keine.
- Zusätzliche Ausstattung: Klimaanlage der Fa. Daykin 1 x Innengerät.

Anmerkung: Es ist keine ordnungsgemäße Parapethöhe beim Fenster vorhanden bzw. fehlt ansonsten die erforderliche Absturzsicherung.

Foto Nummer im Anhang: 23 - 24

B2) Objekt II –Zubau 2. Wohneinheit

B 2.1) Allgemeine Objektbeschreibung:

- Geschoße: Das zweigeschoßige Wohngebäude ist am Grundstück im südlichen Grundstücksbereich angeordnet bzw. ist der Zugang im Süden.
- Baujahr: Eine Baubewilligung wurde 2020 erteilt, es fehlt jedoch die Fertigstellungsmeldung.

Anmerkung: Der Zubau wurde nicht entsprechend den Abmessungen im Einreichplan errichtet und es wurde dieser größer ausgeführt. Es wurde die Dachkonstruktion in abgeänderter Form errichtet und ein Dachgeschoßausbau mit einem Schlafzimmer und einem Vorraum hergestellt. Mit der Baubewilligung wurde die Errichtung eines eingeschößigen Gebäudes genehmigt.

Bauweise: Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet.
Fundamente: Gemäß Einreichplan wurde eine Stahlbetonfundamentplatte samt Frostschrüben hergestellt.
Außenwände: 25 cm Hochlochziegelmauerwerk.
Fassade: Es wurden 16 cm starke Dämmplatten montiert, es fehlt jedoch teilweise die Spachtelung bzw. die vollständige Endbeschichtung.
Innenwände: Ziegelwände mit Verputz und Bemalung oder keramischem Belag.
Deckenkonstruktion: Laut Einreichplan eine Stahlbetondecke.
Dachkonstruktion: Pultdachstuhl aus Fichte und Blechdeckung.
Spenglerarbeiten: Aluminium.
Blitzschutzanlage: nein.
Stiegenanlage/Stiegenkonstruktion: gerader Stiegenlauf aus Stahlbeton mit Fliesen an den Tritt- und Setzstufen sowie ein Niro-Geländer.
Beheizung: mit einer Luftwärmepumpe samt Fußbodenheizung und Radiatoren.
Zusätzliche Ausstattung: Im Dachgeschoß besteht eine Klimaanlage der Fa. Daykin mit einem Außengerät und 3 Innengeräten.

Ansichten Foto Nummer im Anhang: 25 - 28

B 2.2) Raumbeschreibung

Erdgeschoß: Der Eingang erfolgt direkt in den Wohnraum/Essen/Küche

Essküche:

Bodenbeläge: keramischer Belag.
Wände: Verputz und Bemalung.
Deckenuntersicht: Verputz und Bemalung bzw. Verkleidung, Spachtelung und Bemalung.
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.
Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung samt Rollläden.
Stiegenanlage zu DG: gerader Stiegegang aus Stahlbeton mit Fliesen an den Tritt- und Setzstufen sowie ein Niro-Geländer als Absturzsicherung.
Einrichtung: Es besteht eine Einbauküche der Firma Möbelix mit einem U-förmigen Einbaublock und einer Länge von ca. 1,0 m + 3,80 m + 2,50 m + 2,0 m = 9,3 m in Verbundbauweise mit Unter- und Oberschränken samt Laden und Türen oder Klappenelementen. Die Küche wurde vor ca. 4 Jahren d. h. ca. 2022 eingebaut.
Eingebaut sind:

- eine Metall-Küchenspüle mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur;
- ein Backrohr Fa. Privileg (Breite 60 cm);
- ein Mikrowellenherd Fa. Privileg (Breite 60 cm);
- ein Ceranfeld Fa. Privileg (Breite 60 cm);
- ein Geschirrspüler Firma BEKO Bregenz (Breite 60cm);

Nicht eingebaut, freistehend und nicht enthalten ist

- eine Kühl-Gefrierkombination (Breite 90 cm).

Foto Nummer im Anhang: 29 - 34

Gang:

Bodenbeläge: keramischer Belag.
Wände: Verputz und Bemalung.
Deckenuntersicht: Verputz und Bemalung.
Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 35

Bad:

Bodenbeläge: keramischer Belag.

Wände: keramischer Belag ca. 1,8 m hoch, darüber Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Verputz und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Einrichtung: Eingebaut sind:

- ein Waschbecken samt Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Mischarmatur samt Unterbauschränk mit 2 Laden,
- eine Dusche mit Kalt- und Warmwasseranschluss samt Mischarmatur, einer Glastür bzw. Duschvorhang sowie eine Kopf- und Handbrause,
- ein Hänge-WC samt Unterputzspülkasten.

Foto Nummer im Anhang: 36 - 38

Büro:

Bodenbeläge: keramischer Belag.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Verkleidung, Spachtelung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung samt Rollläden.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 39

Technikraum:

Bodenbeläge: keramischer Belag.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Verputz und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.

Fenster: keine.

Einrichtung: Wärmepumpe Innengerät der Fa. KNV.

Foto Nummer im Anhang: 40

Dachgeschoß:

Vorraum samt Stiege und Zugang zum Dachgeschoß der Wohneinheit 2:

Bodenbeläge: keramischer Belag.

Wände: Verputz und Bemalung.

Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.

Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung samt Rollläden.

Einrichtung: keine.

Foto Nummer im Anhang: 41

Schlafzimmer:

- Bodenbeläge: keramischer Belag.
 Wände: Verputz und Bemalung.
 Deckenuntersicht: Verkleidung und Bemalung.
 Türen: Verbundtüre mit Zargenverkleidung.
 Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung samt Rollläden.
 Einrichtung: keine.
 Foto Nummer im Anhang: 42

Wohneinheit 2 zugehörige Garage und Carport an der nordwestlichenGrundstücksecke:

- Bodenbeläge: Betonboden.
 Wände: Ziegelmauerwerk mit Verputz, ohne Bemalung.
 Deckenuntersicht: Verkleidung mit Spachtelung, ohne Bemalung.
 Türen: Blechtür mit Stahlzarge.
 Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
 Einrichtung: keine.

Das Carport wurde in Holzbauweise samt einem Flachdach mit Blecheindeckung und einem Betonboden im vorderen Bauwich bei der Garage der WE1 errichtet.

Foto Nummer im Anhang: 43 - 48

Bau- und Erhaltungszustand:

Die Gebäude (Wohneinheit 1 und 2) befinden sich im Innenbereich in einem größtenteils fertigen und benutzungsfähigen Bauzustand (teilweise fehlen an den Wänden Spachtelungen und der Anstrich) und weisen eine dem Alter entsprechende Abnutzung bzw. teilweise erhöhte Abnutzung auf (Anstriche Bodenbeläge, Haustechnik, sanitäre Anlagen...). Bei der Wohneinheit 1 fehlt für die Garage die baubehördliche Bewilligung. Bei der Wohneinheit 2 wurde vom baubehördlich bewilligten Einreichplan abgewichen und es wurde diese mit anderen Abmessungen bzw. samt einem Dachgeschoß hergestellt. Die Garage wurde ebenfalls mit abweichenden Abmessungen ausgeführt. Bei der Vollwärmeschutzfassade fehlt teilweise die Spachtelung bzw. die Endbeschichtung zur Gänze. Für die Wohneinheit 2 fehlt die Fertigstellungsmeldung.

Wohneinheit 1:

Wohneinheit 1	Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile der Liegenschaft					
	Neuwertig, mängelfrei	Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Instandsetzung vermutlich in den nächsten 5 Jahren	umfangreiche Instandsetzung erforderlich	sehr schlecht, wertlos	keine Angabe
Fassadenflächen			X			
Dachdeckung						X
Spenglerarbeiten						X
Stiegenhaus		X				
Eingangsbereich			X			
Außenanlagen			X			

Wohneinheit 2:

Wohneinheit 2	Bau- und Erhaltungszustand allgemeine Teile der Liegenschaft					
	Neuwertig, mängelfrei	Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Instandsetzung vermutlich in den nächsten 5 Jahren	umfangreiche Instandsetzung erforderlich	sehr schlecht, wertlos	keine Angabe
Fassadenflächen				X		
Dachdeckung						X
Spenglerarbeiten						X
Stiegenhaus		X				
Eingangsbereich				X		
Außenanlagen			X			

B3) Außenanlagen

Die Zufahrt zum Grundstück ist an der nordwestlichen bzw. an der südöstlichen Grundstücksecke möglich. Der Zugang zur Wohneinheit 1 ist unter dem Carport an der nordwestlichen Grundstücksecke möglich. Als Zugang zur Wohneinheit 2 besteht entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Weg, welcher mit Betonsteinen gepflastert ist. Das Grundstück ist mit einem Zaun samt Sockelmauerwerk und darauf montierten Doppelstabgitterelementen mit Foliengeflecht eingefriedet. An der östlichen Seite der Wohneinheit 2 wurde eine Terrasse mit einer Betonfläche hergestellt. Der restliche Gartenbereich wurde als Grasfläche mit Sträuchern angelegt. Der Garten ist eher naturbelassen.

Foto Nummer im Anhang: 49 – 52

2.16 Vermietung oder sonstige Bestandsrechte Dritter

Bei der Befundaufnahme wurde von Hr. Joseph SINGALIS bekannt gegeben, dass keine Vermietungen oder Verpachtungen vorliegen.

2.17 Raumprogramm und Nutzflächen, Kubaturberechnung lt. Einreichplan

Wohneinheit 1 – Altbestand:

Objekt I - Wohneinheit 1 Altbestand - Rohbau Nutzfläche laut Einreichplan bzw. Befund	Rohbau Raum- fläche [m²]
Kellergeschoß	
Erdkeller	9,20
Summe Kellergeschoß	9,20
Erdgeschoß	
Eingang - Windfang	7,00
Vorraum samt Stiege	7,80
Küche	10,34
Diele	4,80
Bad	6,80
Schrankraum	8,10
Schlafzimmer	10,80
Summe	55,64
Dachgeschoß	
Stiegenlauf	2,00
Abstellraum	13,80
Zimmer 1	12,60
Zimmer 2	20,00
Summe Dachgeschoß	48,40
Zusammenstellung	
Summe Kellergeschoß	9,20
Summe Erdgeschoß	55,64
Summe Dachgeschoß	48,40
Gesamtsumme Fläche Objekt I:	113,24

Objekt I - Wohneinheit 1 Nebengebäude - Rohbau Nutzfläche laut Befund	Rohbau Raum- fläche [m²]
Erdgeschoß	
Garage	23,00
Summe Fläche Nebengebäude	23,00

Wohneinheit 2 – Zubau:

Objekt II - Wohneinheit 2 Zubau - Rohbau Nutzfläche laut Einreichplan bzw. Befund	Rohbau Raum- fläche [m²]
Erdgeschoß	
Wohn- Esszimmer	35,00
Küche	10,20
Gang	2,50
Büro	5,00
Bad/WC	10,60
Technikraum	3,99
Durchgang zwischen WE1 und WE2	18,00
Summe	85,29
Dachgeschoß	
Vorraum/Stiegenlauf	16,00
Zimmer 1	13,50
Summe Dachgeschoß	29,50
Zusammenstellung	
Summe Erdgeschoß	85,29
Summe Dachgeschoß	29,50
Gesamtsumme Fläche Objekt II	114,79

Objekt II - Wohneinheit 2 Nebengebäude - Rohbau Nutzfläche laut Befund	Rohbau Raum- fläche [m²]
Erdgeschoß	
Garage	24,30
Carport	24,00
Summe Fläche Nebengebäude	48,30

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Befundaufnahme die Raumabmessungen ca. in Raummitte mittels eines Distanzlasermessgerätes teilweise kontrolliert wurden. Aufgrund der Lagerungen und Einrichtungsgegenstände im Gebäude ist die Kontrolle der Abmessungen sehr schwierig und ist daher als Ca.-Abmessung anzusehen. In den Einreichplänen wird das Rohbaumaß angegeben, wodurch sich eine Differenz durch die fehlenden Aufbauten (Putz, Fliese, etc.) ergibt. Dabei handelt es sich um Kontrollmessungen. Diese Vermessung entspricht nicht den Genauigkeitsanforderungen der Ö-Norm DIN 18202. Es ist nicht Thema eines derartigen Bewertungsgutachtens, diesbezügliche aufwendige Bestandsvermessungen anzustellen. Eine kostspielige Ausarbeitung eines Bestandsplanes kann nur von einer dafür befugten Person oder einem befugten Unternehmen vorgenommen werden. Es wurde kein Auftrag erteilt einen Bestandsplan entsprechend der Ö-Norm DIN 18202 auszuarbeiten.

Gemäß Bebauungsplan darf die maximal bebaubare Fläche von Hauptgebäuden 150 m² + 5% der Bauplatzgröße + Nebengebäude bis 100 m² insgesamt betragen.

Das sind bei der gegenständlichen Parzelle somit $150 + 500 \times 0,05 = 175 \text{ m}^2$

Laut nachstehender Einschätzung beträgt die bebaute Fläche der Wohneinheit 1 ca. 75 m² bzw. der Wohneinheit 2 ca. 98,3 m² und in Summe ca. 173,3 m². Zwischen der Wohneinheit 1 und der Garage der Wohneinheit 2 besteht eine Überdachung mit ca. 7,8 m² bebauter Fläche. Da diese mit beiden Gebäuden verbunden ist, wird vermutlich die maximale bebaubare Fläche überschritten. Zur Einhaltung der NÖ Bauordnung bzw. Erlangung einer nachträglichen baubehördlichen Bewilligung über die Abänderungen ist vermutlich ein Rückbau und die Verringerung der bebauten Fläche erforderlich.

Kubaturberechnung umbauter Raum lt. Einreichplan:

Wohneinheit 1 – Altbestand:

Objekt I - Wohneinheit 1	ca. Länge [m]	ca. Breite [m]	ca. BGF [m ²]	ca. Geschoss- Höhe i. M. [m]	ca. BRI [m ³]
Fundament					
	12,50	5,20	65,00	0,35	22,75
	4,00	0,30	1,20	0,35	0,42
Windfang	3,70	2,30	8,51	0,35	2,98
Kellergeschoß					
	3,80	3,30	12,54	1,90	23,83
Erdgeschoß					
	12,50	5,20	65,00	2,90	188,50
	4,00	0,30	1,20	2,90	3,48
Windfang	3,70	2,30	8,51	2,90	24,68
Dachgeschoß					
	12,50	5,20	65,00	2,00	130,00
	4,00	0,30	1,20	2,00	2,40
Gesamtsumme			228,16		399,03

Objekt I - Wohneinheit 1 Nebengebäude	ca. Länge [m]	ca. Breite [m]	ca. BGF [m ²]	ca. Geschoss- Höhe i. M. [m]	ca. BRI [m ³]
Erdgeschoß					
Garage	6,50	3,90	25,35	2,80	70,98
Gesamtsumme					70,98

Wohneinheit 2 – Zubau:

Objekt II - Wohneinheit 2	ca. Länge [m]	ca. Breite [m]	ca. BGF [m ²]	ca. Geschoss- Höhe i. M. [m]	ca. BRI [m ³]
Fundament					
	11,70	8,40	98,28	0,35	34,40
Erdgeschoß					
	11,70	8,40	98,28	3,00	294,84
Dachgeschoß					
	7,50	4,80	36,00	2,80	100,80
Gesamtsumme			487,27		430,04

Objekt I - Wohneinheit 1 Nebengebäude	ca. Länge [m]	ca. Breite [m]	ca. BGF [m ²]	ca. Geschoss- Höhe i. M. [m]	ca. BRI [m ³]
Erdgeschoß					
Garage	6,50	4,80	31,20	3,00	93,60
Carport	6,10	4,00	24,40	3,00	73,20
Überdachung zwischen Garage und WE1	6,50	1,20	7,80	3,00	23,40
Gesamtsumme					190,20

2.18 Bau- und Erhaltungszustand und Beschreibung der Bonität der Liegenschaft

Wie aus der vorstehenden Beschreibung und auch aus dem Befundaufnahmeprotokoll nachvollziehbar entnommen werden kann, ist das Gebäude in einem **fertigen und benutzungsfähigen Bauzustand**.

Bei der Befundaufnahme wurden augenscheinlich nachfolgend angeführte Baumängel festgestellt:

Die Gebäude (Wohneinheit 1 und 2) befinden sich im Innenbereich in einem größtenteils fertigen und benutzungsfähigen Bauzustand (teilweise fehlen an den Wänden Spachtelungen und der Anstrich) und sie weisen eine dem Alter entsprechende Abnutzung bzw. teilweise erhöhte Abnutzung auf (Anstriche Bodenbeläge, Haustechnik, sanitäre Anlagen...). Bei der Wohneinheit 1 fehlt für die Garage die baubehördliche Bewilligung.

Bei der Wohneinheit 2 wurde vom baubehördlich bewilligten Einreichplan abgewichen und es wurde diese mit anderen Abmessungen bzw. samt einem Dachgeschoß hergestellt. Die Garage wurde ebenfalls mit abweichenden Abmessungen ausgeführt. Bei der Vollwärmeschutzfassade fehlt teilweise die Spachtelung bzw. die Endbeschichtung zur Gänze. Für die Wohneinheit 2 fehlt die Fertigstellungsmeldung.

Die Außenanlagen sind nur mäßig gepflegt.

Die sichtbaren Bau- und Zeitschäden, wie auch die durchschnittlichen Abnutzungen, Baumängel und Baugebrechen werden in der Wertermittlung berücksichtigt. Die Sanierungskosten, wie auch die notwendigen Aufwendungen für den „rückgestauten Reparatur- und Instandsetzungsbedarf“ sind allesamt nur als geschätzte Kosten in den Bewertungen enthalten und somit ohne Gewähr, zumal der tatsächliche Aufwand erst nach eingehenden und kostspieligen Untersuchungen und exakt erst nach Durchführung feststellbar ist.

Sinngemäß gleiche Unsicherheiten gibt es auch auf die Gründungsverhältnisse, zumal die Fundamente verdeckt liegen und keine Unterlagen über die Dimension der Fundamentkörper vorliegen.

Im Bauakt liegt ein Energieausweis für die Wohneinheit 2 auf.

Zusammenfassend ist die **Bausubstanz** des Gebäudes bzw. der **Erhaltungszustand großteils als mittel** zu bezeichnen. Die Räume sind grundsätzlich benutz- und bewohnbar.

Zur **Bonität** der Liegenschaft **EZ 391 BLNr 4 KG Judenau** ist Folgendes zu bemerken:

Die Realität liegt im westlichen Siedlungsgebiet von Judenau an der Lindtalstraße. Entlang der Lindtalstraße bzw. im Umkreis von 300 m bestehen Grundstücke mit Einfamilienhäusern oder Mehrparteienhäusern. Richtung Norden beginnen nach ca. 50 m Entfernung Ackerflächen in der Flächenwidmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“ bzw. besteht daran anschließend in ca. 350 m Entfernung ein Gewerbegebiet. Das Ortszentrum von Judenau liegt ca. 500 m Richtung Osten entfernt.

Die Liegenschaft EZ 391 BLNr 4 KG Judenau liegt gemäß NÖ-Atlas außerhalb der Risikozone HQ100. Die HQ100-Zone weist einen Abstand von ca. 300 m in südlicher bzw. ca. 600 m in westlicher Richtung bei der „Großen Tulln“ auf. Gemäß den Angaben bei der Befundaufnahme am Gemeindeamt bzw. vor Ort wurde berichtet, dass es beim Hochwasser im September 2024 Wassereintritte im bestehenden Keller des Altbaus auf der gegenständlichen Liegenschaft gegeben hat. Die Anschlaglinie des Hochwassers hat sich auf der gegenüberliegenden Liegenschaft Richtung Norden befunden und war ca. 0,5 m unterhalb der Straßenoberkante.

Die nächstliegende Autobahn bzw. Schnellstraße ist die Schnellstraße S5 mit Auf- und Abfahrten bei der Stadtgemeinde Tulln, welche Luftlinie ca. 10 km in nordwestlicher Richtung entfernt liegt.

Güter des täglichen Bedarfs können in Judenau-Baumgarten, wo sich auch der Kindergarten und die Volksschule befinden sowie im nahegelegenen Tulln bezogen werden. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, die nächstgelegene Mittelschule sowie alle höheren Schulen befinden sich ebenfalls in Tulln, wo auch der Sitz der Bezirkshauptmannschaft ist.

Die nächstgelegene Bahnstrecke sowie öffentliche Buslinie verkehrt in Judenau bzw. befindet sich der „Tullnerfelder Bahnhof“ in ca. 2 km Entfernung.

Zusammenfassend ist daher die Verkehrslage der Liegenschaft EZ 391 als gut einzustufen.

Gemäß Einsichtnahme in die Senderkataster-Karte bestehen **nordöstlich jeweils eine Mobilfunkanlage ca. 500 m entfernt in Judenau bzw. eine Mobilfunkanlage im Nordwesten 1,5 km beim Tullnerfelder Bahnhof, im Westen ca. 6 km entfernt in Atzelsdorf**. Eine Rundfunksendeanlage befindet sich ca. 500 m im Nordosten in Judenau.

	Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur				
	sehr gut - gut	befriedigend - durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
Wohnlage	X				
Bürolage		X			
Gewerbelage		X			
Individualverkehr	X				
öffentlicher Verkehr	X				
Parkmöglichkeit auf öffentlichem Gut	X				
Gewerbliche Infrastruktur		X			
Soziale Infrastruktur		X			
Öffentliche Infrastruktur		X			
Nähe zu Stadt- oder Ortszentrum		X			
Immissionsbelastung		X	X		

Unter Berücksichtigung aller aufgezeigten Fakten ist daher die **Bonität** und **Wohnqualität** der Liegenschaft **EZ 391 BLNr 4 KG Judenau** zusammenfassend als **gut** zu klassifizieren.

2.19 Sonstige Feststellungen

Keine.

3 GUTACHTEN

3.1 Allgemeines

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

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

Eine Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne § 4 LBG setzt voraus, dass ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderter Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten (das muss jedoch nicht zwingend das gleiche Gemeindegebiet sein) erzielt wurden, wobei bei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren sind. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile errechnet.

Bei der Ermittlung des Bauwertes ist von den Neuherstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Davon sind in der Folge ein allenfalls gegebener verlorener Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der Wertminderung wegen Alters erfolgt aufgrund der Objektart, der Ausstattung und des Erhaltungszustandes nach der Formel für lineare Wertminderung. In Abzug zu bringen sind weiters sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen, rückgestauter Reparaturaufwand, Baumängel, Bauschäden usw. soweit sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden.

Das Ertragswertverfahren kommt für alle diejenigen Grundstücke in Betracht, die dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften, die eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals gewährleisten.

Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung, bei der methodisch alle zukünftigen aus dem bebauten Grundstück zu erwirtschaftenden Zahlungsflüsse mit der Summe ihrer Barwerte

erfasst werden. Das Ertragswertverfahren berücksichtigt ausschließlich die wirtschaftlichen Aspekte des Bewertungsgrundstücks.

Das Verfahren findet insbesondere bei der Bewertung von Mietwohngrundstücken, Geschäfts- oder Gewergrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken Anwendung.

Die Lage, die Mieten oder Pachten, die Rentabilität und die Nutzungsdauer sind dabei wesentliche Bewertungskriterien.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten, eine Ertragserzielungsabsicht ist üblicherweise auszuschließen. Die Ermittlung eines Ertragswertes würde auch zu einem unrealistisch geringen Rechenwert führen.

Insbesondere bei der Verkehrswertermittlung nach der Sachwertmethode ist es notwendig, den Rechenwert vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zu berücksichtigen. Solche Berücksichtigungen sind insbesondere wegen der Marktlage, individueller Planung, verlorenem Bauaufwand, ungünstiger Objektgröße, Zweckgebundenheit, Standort, sonstiger Einschränkungen usw. vorzunehmen. Zur Berücksichtigung der Marktlage ist generell anzumerken, dass in zumindest mittelbar vergleichbaren Gebieten innerhalb eines bestimmten Sachwertbereichs die Sachwerte von derartigen Objekten bei Bestandsfreiheit in etwa den Kaufpreisen entsprechen. Bei außerhalb dieses Normbereichs liegenden Sachwerten bzw. sachwertorientierten Verkehrswerten ist zu beobachten, dass die erzielten Kaufpreise die Tendenz haben, sich am Preis innerhalb der „Normalzone“ anzunähern. Dies bedeutet bei steigenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Abminderung bzw. bei sinkenden Sachwerten eine progressiv zunehmende Aufwertung.

Je höher die errechneten Sachwerte bzw. sachwertorientierten Verkehrswerte liegen, desto stärker nimmt die Zahl der Kaufwilligen ab. Dies nicht zuletzt deshalb, da der Käuferkreis für höherpreisigere Objekte den Bau von eigenen, nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen konzipierten Gebäuden, vorzieht.

Im vorliegenden Fall geht es bei der **EZ 391KG Judenau BLNr 19 um die Ermittlung des Wertes eines Einfamilienhauses samt Zubau mit zwei Wohneinheiten**, wozu im Sinne § 1(1) LBG alle wertbildenden Faktoren zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund ist für die **Feststellung des Verkehrswertes der Sachwert von ausschlaggebender Bedeutung**.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt für diese Liegenschaft unter Berücksichtigung des **Sachwertverfahrens**.

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 Bodenwertermittlung

Die EZ 391KG Judenau besteht aus dem Grundstück 319.

Die Bewertung nach § 4 (und § 10 Abs.1) des LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichspreisen von Grundstücken. Diese sind konkret anzuführen, ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben und Auf- und Abwertungen, Zu- und Abschläge zu begründen.

Das Grundstück liegt nicht im Grenzkataster. Die Flächenangaben werden aus dem gültigen Grundbuchauszug entnommen.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass es zu Abweichungen mit den tatsächlichen Flächen in der Natur kommen kann.

Die Bodenwertermittlung erfolgt für das im „Bauland-Wohngebiet“ der Katastralgemeinde Judenau gelegene Baugrundstück 319 durch Wertableitung aus vergleichbaren Grundstücksverkäufen in der Umgebung der Katastralgemeinden von Judenau.

Betrachtung der Wertveränderung gemäß Immobilienpreisspiegel für Baugrundstücke freistehende Einfamilienhäuser (600-800m²):

PS 2021 – PS 2022:

Stichtag: 31.12.2021

mäßige Wohnlage: +18,76%; normale Wohnlage: +17,01%;

gute Wohnlage: +21,91; sehr gute Wohnlage: +19,27%

es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 20 %

PS 2022 – PS 2023:

Stichtag: 31.12.2022

mäßige Wohnlage: +5,07%; normale Wohnlage: +8,90%;

gute Wohnlage: +3,82; sehr gute Wohnlage: +13,10%

es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 10 %

PS 2023 – PS 2024:

Stichtag: 31.12.2023

mäßige Wohnlage: +7,29%; normale Wohnlage: +3,72%;

gute Wohnlage: +6,26; sehr gute Wohnlage: +14,20%

es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 10 %

PS 2024 – PS 2025:

Stichtag: 31.12.2024

mäßige Wohnlage: +2,16%; normale Wohnlage: +3,64%;

gute Wohnlage: +5,12; sehr gute Wohnlage: +4,16%

es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 5 %

PS 2025 – PS 2026:

Stichtag: 31.12.2025

Für den Betrachtungszeitraum liegt noch kein Immobilienpreisspiegel vor und es erfolgt eine Abschätzung mit einer Annahme, dass sich Erhöhungen mit einem Mittelwert des Jahres 2024 für den Jahreszeitraum ergeben haben.

es ergibt sich ein gemittelter Wert mit ca. 5 %

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2021 bis 2026 mit 40 % angesetzt.

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2022 bis 2026 mit 30 % angesetzt.

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2023 bis 2026 mit 20 % angesetzt.

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2024 bis 2026 mit 10 % angesetzt.

Es wird eine gemittelte zeitliche Wertanpassung von 2025 bis 2026 mit 5 % angesetzt.

Ermittlung des angemessenen Grundstückswertes

Es erfolgt die Wertableitung für die Parzelle 319 mit einer Grundstücksgröße von 500 m² lt. Grundbuchauszug. Die Bodenwertermittlung erfolgt durch Wertableitung aus vergleichbaren Grundstücksverkäufen.

Die betrachteten Grundstücke befinden sich alle in umliegenden

Katastralgemeinden zur KG Judenau. Die Grundstücke weisen ähnliche

Eigenschaften auf. Es sind auch die Immissionen durch deren Lage sowie deren

Verkehrerschließung als ähnlich anzusehen. Somit wird für diese Parameter keine

Wertanpassung vorgenommen.

Tagebuchzahl	Parzelle	Verkäufer	Käufer	Verkaufsdatum	Flächenwidmung	Fläche [m²]	Verkaufspreis [€]	Verkaufspreis [€/m²]	zeitliche Anpassung	Abschlag Grundstücksgröße Konfiguration [%]	abgeleiteter Grundstückswert	Fläche mal abgeleiteter Grundstückswert
20136 Judenau												
4450/2024	301	privat	privat	01.08.2024	Bauland	643	170.000,00	264,39	10%	-5%	277,60	178.500,00
1221/2026	309/5	privat	privat	10.02.2026	Bauland	513	101.000,00	196,88	0%	0%	196,88	101.000,00
719/2024	358/1	privat	privat	15.12.2023	Bauland	750	300.000,00	400,00	Ausreißer			
2008/2025	309/1	privat	privat	10.04.2025	Bauland	645	109.000,00	168,99	Ausreißer			
749/2025	373/1	privat	privat	24.01.2025	Bauland	965	230.362,00	238,72	5%	-10%	226,78	218.843,90
7481/2022	264/3	privat	Gewerbe	29.03.2022	Bauland	497	198.800,00	400,00	Ausreißer			
3313/2021	609/24	privat	privat	16.04.2021	Bauland	634	220.000,00	347,00	50%	-5%	503,15	319.000,00
4100/2025	598/2	privat	privat	29.07.2025	Bauland	810	150.000,00	185,19	Ausreißer			
20200 Zöfing												
3097/2024	286/3	privat	privat	05.06.2024	Bauland	773	205.000,00	265,20	10%	-10%	265,20	205.000,00
3359/2025	268	privat	privat	10.06.2025	Bauland	1.100	350.000,00	318,18	5%	-15%	286,36	315.000,00
4254/2025	274/2	privat	privat	10.06.2025	Bauland	843	280.000,00	332,15	5%	-10%	315,54	266.000,00
3124/2023	1649/2	privat	privat	26.05.2023	Bauland	567	198.000,00	349,21	20%	0%	419,05	237.600,00
4729/2025	829/9	privat	privat	28.08.2025	Bauland	700	210.000,00	300,00	5%	-10%	285,00	199.500,00
Summe						9.440		3.765,90			2.775,57	2.040.443,90
dividiert durch Anzahl bzw. Fläche								13			9	6.738
gemittelter Wert								289,68			308,40	302,83

Ausreißer:

Ausreißer sind überraschend extrem gelegene Werte, die so wesentlich kleiner oder größer als die übrigen Werte sind, dass sich die Frage stellt, ob sie nicht verzerrt bzw. verfälscht sind oder möglicherweise einer anderen Grundgesamtheit

angehören. Zur Identifikation von Ausreißern gibt es eine Reihe mathematisch-statistischer Tests sowie verschiedene Faustformeln.

Faustformel:

$$0,65 \times \text{Mittelwert} \leq x_i \leq 1,35 \times \text{Mittelwert}$$

somit:

$$188 \leq x_i \leq 391$$

Abgeleiteter Grundstückswert €/m²: **i. M. 308,0 bzw. flächengewichtet 302,0**
und ein Bodenwert mit
gerundet € 300 per m² festgelegt.

Wert der Aufschließungsabgabe laut NÖ Bauordnung 2014:

$$A = BL \times BKK \times ES$$

$$BL = \sqrt{\text{Bauplatzfläche}} = \sqrt{500 \text{ m}^2} = 22,36$$

$$BKK = \text{Bauklassenkoeffizient (Bauklasse I)} = 1,0$$

$$\text{Einheitssatz laut Gemeinde Judenau € 600}$$

$$A = 22,36 \times 1,0 \times 600 = \approx \text{€ 13.416}$$

Wert der Kanalanschlussgebühr laut NÖ Kanalgesetz:

$$KA = (\text{Hälfte der bebauten Fläche}) \times (\text{um 1 erhöhte Anzahl der angeschlossenen Geschoße}) + (15 \% \text{ der unbebauten Fläche max. } 500 \text{ m}^2) \times ES$$

Die verbaute Fläche beträgt 711,49 m² lt. Baubeschreibung vom 01.12.2004.

$$\text{Einheitssatz laut Gemeinde Judenau € 29,15}$$

$$\text{Wohnhaus: } KA = (70/2) \times 3 + (0,15 \times 500) = 180 \times 17,30 = \text{€ 3.114}$$

Wert der Wasseranschlussgebühr:

Gemäß Bekanntgabe der EVN Wasserversorgung ist im Tarifblatt zur Versorgung der MG Judenau-Baumgarten ein Anschlussbeitrag bei der Zählerklasse 1 (Hauswasserzähler) von € 2.506,17 zu bezahlen.

$$\text{Wohnhaus: } WA = \text{€ 2.506}$$

Bodenwertermittlung			
Gstk.Nr.	Fläche	Preis je m ²	Bodenwert
319	500,00 m ²	300,00 €	150.000,00 €
Aufschließungsabgabe	1,00 PA	13.416,00 €	13.416,00 €
Kanalanschlussgebühr	1,00 PA	3.114,00 €	3.114,00 €
Wasseranschlussgebühr	1,00 PA	2.506,00 €	2.506,00 €
Bodenwert			169.036,00 €

3.2.2 Sachwertermittlung

Zur Ermittlung der Herstellkosten werden aus gutachtensökonomischen Gründen die Planmaße bzw. die darin eingetragenen, eigenen Aufnahmen entsprechend der Beilage im Anhang, herangezogen. Im Wertansatz berücksichtigt sind sämtliche im Befund beschriebenen, unselbstständigen Einbauten soweit sie üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind, wie Heizung, die sanitären und elektrischen Installationen usw.

Die Werte verstehen sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer. In den Ansätzen bereits berücksichtigt sind die unterschiedliche Nutzung und Ausstattung der einzelnen Flächen und Objekte.

Von den Herstellkosten in Abzug gebracht wird die Wertminderung wegen Alters. Unter Anwendung der Formel für lineare Wertminderung, welche für Liegenschaften dieser Art üblicherweise Anwendung findet.

$$W = A / D \times 100$$

Wobei

W... Wertminderung in Prozent

A ... Alter des Gebäudes

D ... Übliche Gesamtnutzungsdauer

Sachwertermittlung Objekt I – Wohneinheit 1 Altbestand samt Garage:

Für das Gebäude liegt eine baubehördliche Bewilligung über den Ausbau des Dachgeschoßes und die Errichtung eines Heizraumes vom 23.06.1992 sowie eine Benützungsbewilligung für den Ausbau des Dachgeschoßes und die Errichtung eines Heizraumes vom 25.05.1993 vor. Zur Errichtung des Gebäudes gibt es keine baubehördlichen Unterlagen.

Bei Objekten dieser Art, Nutzung und Bauweise ist von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer (diese berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer) von ca. 85 Jahren auszugehen.

Aufgrund des Erhaltungszustandes und der nachstehenden Berechnungen ergibt sich eine Restnutzungsdauer mit 25 Jahren, eine Gesamtnutzungsdauer von 85 Jahren und ein Alter des Gebäudes von 60 Jahren und damit eine Wertminderung von rund 71 %.

Objekt I - Wohneinheit 1 Altbestand					
Baujahr	1966				
Alter des Objektes	60 Jahre				
Technische Lebensdauer	85 Jahre	→	Restlebensdauer	25 Jahre	

Berechnung der Restnutzungsdauer

	Teilausführung	anteilige Baukosten	technische Lebensdauer gesamt ca.	anteilige Baukosten x technische Lebensdauer	technische Restlebensdauer derzeit	anteilige Baukosten x technische Restnutzungsdauer
		[%]	[Jahre]	= Punkte	[Jahre]	= Punkte
	Rohbau					
1	Baustelleneinrichtung	2,00	140	280	25	50
2	Erdarbeiten, Fundamente	2,00	140	280	25	50
3	Außen- und Innenwände	21,00	140	2940	25	525
4	Decken	8,00	140	1120	25	200
5	Dachstuhl	10,00	140	1400	25	250
6	Dacheindeckung	3,00	60	180	30	90
7	Spenglerarbeiten	2,00	50	100	30	60
	Rohbau	48,00				
	Ausbau					
8	Innenputz	5,00	80	400	40	200
9	Außenputz	5,00	50	250	35	175
10	Estrich, Fliesen	3,00	50	150	35	105
11	Türen, Fenster	11,00	35	385	20	220
12	Treppen, Geländer	1,00	50	50	25	25
13	Innenanstrich	4,00	15	60	5	20
14	Bodenbeläge	4,00	30	120	10	40
	Ausbau	33,00				
	technische Einrichtung					
15	Heizung	8,00	40	320	25	200
16	E-Installation,	4,00	40	160	25	100
17	Wasserinstallation	2,00	40	80	25	50
18	Sanitäre Einrichtung	3,00	30	90	20	60
19	Kanalisation	2,00	60	120	35	70
	technische Einrichtung	19,00				
	Gesamtbauleistung	100,00		8485		2490
	technische Lebensdauer		8485 : 100 = 84,85 Jahre		2490 : 100 = 24,90 Jahre	
	technische Lebensdauer		rund 85 Jahre		rund 25 Jahre	

Berechnung der Herstellkosten

Bauwertermittlung			
Herstellungskosten			
Gebäudeteil	Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Erdkeller	9,00 m ²	1.400,00 €	12.600,00 €
Erdgeschoß	55,00 m ²	3.200,00 €	176.000,00 €
Dachgeschoß	48,00 m ²	2.900,00 €	139.200,00 €
Nebengebäude Garage	23,00 m ²	1.100,00 €	25.300,00 €
Summe Herstellungskosten			353.100,00 €

Wertermittlung

Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				353.100,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				353.100,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	85 Jahre	71,321 %	251.835,17 €
Linear kombiniert mit HEIDECK	Restnutzungsdauer	25 Jahre		
Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Alter	60 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			5,000 %	17.655,00 €
- Sonstige Abschläge			0,000 %	0,00 €
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Bauwert (Zeitwert)				83.609,83 €

Sachwertermittlung Objekt II – Wohneinheit 2 Zubau 2023 samt Garage:

Bei Objekten dieser Art, Nutzung und Bauweise ist von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer (diese berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer) von ca. 80 Jahren auszugehen. Das Gebäude wird bereits seit 2023 bewohnt und ist soweit fertiggestellt. Außen wurde mit der Vollwärmeschutzfassade begonnen jedoch ist diese noch nicht fertig ausgeführt.

Aufgrund des Erhaltungszustandes ergibt sich eine Restnutzungsdauer mit 77 Jahren, eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und ein Alter des Gebäudes von 3 Jahren und damit eine Wertminderung von rund 6 %.

Objekt II - Wohneinheit 2 - Zubau bewohnt seit 2023					
Baujahr	2023				
Alter des Objektes	3 Jahre				
Technische Lebensdauer	80 Jahre	→	Restlebensdauer	77 Jahre	

Berechnung der Herstellkosten

Bauwertermittlung			
Herstellungskosten			
Gebäudeteil	Einheit	Preis je Einheit	Herstellungskosten
Erdgeschoß Wohnung	67,00 m ²	3.700,00 €	247.900,00 €
Erdgeschoß Durchgang	18,00 m ²	2.000,00 €	36.000,00 €
Dachgeschoß	30,00 m ²	2.900,00 €	87.000,00 €
Garage	24,00 m ²	1.300,00 €	31.200,00 €
Carport	24,00 m ²	500,00 €	12.000,00 €
Überdachung Zugang bei Garage	8,00 m ²	500,00 €	4.000,00 €
Summe Herstellungskosten			418.100,00 €

Wertermittlung

Bauwert (Zeitwert)				
Herstellungskosten				418.100,00 €
- Unbehebbarer Baumängel / Bauschäden				0,00 €
Gekürzte Herstellungskosten				418.100,00 €
- Technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	6,149 %	25.707,46 €
Linear kombiniert mit HEIDECK	Restnutzungsdauer	77 Jahre		
Normal erhalten, nur Erhaltungsarbeiten	Alter	3 Jahre		
- Verlorener Bauaufwand (von den Herstellungskosten)			10,000 %	41.810,00 €
- Sonstige Abschläge			0,000 %	0,00 €
- Behebbarer Baumängel / Bauschäden "nicht fertiggestellte Fassade"				15.000,00 €
Bauwert (Zeitwert)				335.582,54 €

Außenanlagen

Objekt - Außenanlagen	Zeitwert [€]
Einfriedung	10.000,00
Stromanschluss	1.000,00
Wasseranschluss	1.000,00
Kanalanschluss	2.000,00
Grünraumgestaltung	2.000,00
Summe	16.000,00

Außenanlagen		
Pauschal		16.000,00 €

Sachwert der Liegenschaft

Sachwert	
Bodenwert	169.036,00 €
Bauwert Wohneinheit 1	83.609,83 €
Bauwert Wohneinheit 2	335.582,54 €
Außenanlagen	16.000,00 €
Sachwert der Liegenschaft	604.228,37 €
Zubehör Küche Wohneinheit 2	7.000,00 €
Sachwert der Liegenschaft inkl. Zubehör	611.228,37 €
Gerundeter Sachwert der Liegenschaft	611.000,00 €

3.3 Verkehrswert EZ 391 KG 20136 Judenau

Der Rechenwert entspricht den Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt nur unvollkommen und kann daher unter Hinweis auf die allgemeinen Ausführungen in Punkt 3. dieses Gutachtens nicht ohne weitere Korrekturen und Anpassungen als Verkehrswert ausgewiesen werden.

Beurteilung der Verkäuflichkeit:

Die EZ 391 KG Judenau besteht auf dem Grundstück 319. Die Realität liegt am westlichen Siedlungsrand vom Zentrum des Ortes Judenau an der vorbeiführenden Gemeindestraße in der Flächenwidmung „BW-Bauland-Wohngebiet“. Der Ort Judenau liegt Luftlinie ca. 7 km östlich zum Zentrum der Stadt Tulln und ca. 30 km östlich zum Zentrum der Landeshauptstadt St. Pölten sowie ca. 15 km westlich zur Stadtgrenze der Bundeshauptstadt Wien entfernt. Die nächstliegende Autobahn bzw. Schnellstraße ist die Schnellstraße S5 mit Auf- und Abfahrten bei der Stadtgemeinde Tulln, welche Luftlinie ca. 10 km in nordwestlicher Richtung entfernt liegt.

Güter des täglichen Bedarfs können in Judenau-Baumgarten, wo sich auch der Kindergarten und die Volksschule befinden sowie im nahegelegenen Tulln bezogen werden. Weiterführende Einkaufsmöglichkeiten, die nächstgelegene Mittelschule sowie alle höheren Schulen befinden sich ebenfalls in Tulln, wo auch der Sitz der Bezirkshauptmannschaft ist.

Zusammenfassend ist daher die Verkehrslage der Liegenschaft EZ 391 als gut einzustufen.

Marktgängigkeit:

Neben der Verkäuflichkeit sind für den Ansatz der Marktanpassung noch folgende Merkmale von Bedeutung:

- + gute Kaufkraft in der Region
- + gutes Bodenpreisniveau
- + Lage Nähe zur Stadt Tulln mit hervorragendem Anschluss an das Straßennetz und öffentliche Verkehrsmittel der Bundeshauptstadt Wien
- Nähe zum Hochwasserabflussgebiet im September 2024
- Nähe Lärmzonen
- Zwei bestehende Wohneinheiten, welche eindeutig getrennt sind.
- Das Wohnrecht der Wohneinheit 1 erstreckt sich auch auf Teile der Wohneinheit 2 (Nutzung des Dachgeschoßes im Altbestand).

Die Verkäuflichkeit wäre daher grundsätzlich als befriedigend bzw. eingeschränkt zu bezeichnen.

Marktanpassung im Sachwertverfahren, Tabelle lt. Ing. Kainz	Marktgängigkeit (Verkäuflichkeit)				
	sehr gut - gut	befriedigend-durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig - schlecht	schlecht - keine
€ 10.000,00	15%	9%	-2%	-20%	-43%
€ 20.000,00	10%	5%	-7%	-23%	-45%
€ 50.000,00	5%	0%	-11%	-27%	-48%
€ 100.000,00	1%	-4%	-14%	-29%	-50%
€ 200.000,00	-3%	-8%	-18%	-32%	-52%
€ 400.000,00	-6%	-11%	-20%	-34%	-53%
€ 500.000,00	-8%	-13%	-22%	-36%	-54%

Zusammenfassend aus den vorgenannten Bedingungen abgeleitet, ist daher eine **Anpassung an die Marktlage**, welche mit **- 15 %** den Umständen angemessen Rechnung trägt, vorzunehmen.

Berechnung des Verkehrswertes ohne Berücksichtigung der dinglichen Lasten und Rechte:

Sachwert	€ 611.000,00
-----------------	---------------------

- 10 % Risikoabschlag für Unsicherheiten in der Ausführung wegen Eigenleistungen; eventuelle Kontamination einzelner verdeckt liegender Bauteile; abweichende Ausführung zur Baubewilligung sowie fehlende Fertigstellungsmeldung für den Zubau und die Garagen; vermutlicher Rückbau zur Verringerung der bebauten Fläche;	- € 61.100,00
--	---------------

Zwischensumme:	€ 549.900,00
----------------	--------------

abzüglich 15 % Marktanpassungsabschlag	- € 82.485,00
--	---------------

Verkehrswert der Liegenschaft	€ 467.415,00
--------------------------------------	---------------------

Gerundet: (inklusive Mehrwertsteuer)	€ 467.000,00
---	---------------------

3.4 Wert des Zubehörs

Beim Ortstermin wurde **ein** gesondert zu bewertendes **Zubehör** festgestellt.

Die Bewertung der EZ 391 BLNr 4 KG Judenau beinhaltet grundsätzlich alle auf der Liegenschaft errichteten Baulichkeiten und das in das Objekt eingebaute und fix montierte Zubehör sowie Gebäudeausstattungen, wie Sanitär- und Elektroinstallationen samt deren Gerätschaften sowie alle weiteren sanitären Installationen und Einrichtungen der Haustechnik und der Heizungsanlage etc.

Das im Objekt I (Wohneinheit 1 – Altbestand) vorhandene Zubehör (Küche) weist aufgrund des Alters (mehr als 20 Jahre) und Zustandes keinen Wert und somit € 0,0 auf.

Das im Objekt II (Wohneinheit 2 – Zubau vorhandene Zubehör (Küche) weist aufgrund des Alters (ca. 4 Jahre) und Zustandes einen Wert von ca. € 7.000,0 auf.

Es wurde kein sonstiges Zubehör festgestellt.

3.5 Wert des Wohnungsgebrauchsrechts für Herrn Manfred BRUNNER geb. 1959-11-04

Gemäß Grundbuchauszug vom 18.02.2026 ist im C-Blatt ein Wohnungsgebrauchsrecht für Herrn Manfred Brunner, geboren am 04.11.1959 eingetragen. Im Notariatsakt TZ196/2020 BG Tulln wird festgehalten, dass auf dem Grundstück 319 ein Wohnhaus errichtet ist, welches in Folge „Altbau“ genannt wird. Das lebenslange, unentgeltliche und alleinige Wohnungsgebrauchsrecht umfasst alle Wohn- und Nebenräumlichkeiten im „Altbau“ und das Recht der Mitbenützung des Gartens. Die Erhaltungskosten dieses Wohngebäudes sowie die diesbezüglichen Kosten und Gebühren für Heizung, Gas, Strom, Wasser und die Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes werden von Herrn Manfred Brunner bezahlt. Im Notariatsakt wird kein Bezug auf Geschoße angeführt. Für den Altbau liegt eine baubehördliche Bewilligung von 1992 sowie Benützungsbewilligung von 1993 über Räumlichkeiten im Erd- und Dachgeschoß vor. Aus gutachterlicher Sicht, erstreckt sich das Wohnrecht somit auf das Erd- und Dachgeschoß, da sich seit 1992 Räumlichkeiten im Dachgeschoß des Altbaus befinden und diese seit 1993 benutzt werden. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Nettomiete von € 6 pro m² angemessen und wird der Berechnung zugrunde gelegt. Für die Benutzung des Kellerraumes, des Gartens und des PKW-Abstellplatzes wird eine Pauschale von 50 €/m² je Monat angesetzt.

Nutzflächen „Altbau“:

Erdgeschoß (ohne Windfang): 55,64 m² - 7,0 m² = 48,64 m²

Dachgeschoß: 48,40 m²

Summe gerundet: 97,00 m²

Berechnung des Mietwertes (jährlicher Nachteil)		
Nutzfläche		97,00 m ²
Fiktive Miete je m ² p.m.		6,00 €
Fiktive Miete p.m.		582,00 €
+ Fiktive Miete p.m. pauschal		50,00 €
Zwischensumme		632,00 €
- Event. vereinbarte Miete p.m.		0,00 €
Anrechenbare fiktive Miete p.m.		632,00 €
Fiktive Miete p.a.		7.584,00 €
- Bewirtschaftungskosten des Berechtigten	0,000 %	0,00 €
+ Bewirtschaftungskosten des Eigentümers	0,000 %	0,00 €
Jahresreinertrag (jährlicher Nachteil)		7.584,00 €

Berechnung des Barwertes (Kapitalisierung)		
Berechtigte Person		
Alter		67 Jahre
Geschlecht		männlich
Zinssatz		4,000 %
Barwertfaktor (vorschüssig) laut Sterbetafel 2020		11,9622
Reduktionsfaktor nachschüssig		1,0000
Bereinigter Barwertfaktor		10,9622
Barwert des lebenslänglichen Wohnrechts		83.137,32 €
-/+ wertbeeinflussende Umstände	0,00 %	0,00 €
Wert des lebenslänglichen Wohnrechts		83.137,32 €

Zahlungsweise

☐ jährlich

☐ nachschüssig

Der **Wert des Wohnungsgebrauchsrechts** auf der Liegenschaft **EZ 391 BLNr 5 KG Judenau** für Herrn Manfred BRUNNER beträgt **gerundet € 83.100,00.**

**3.6 Verkehrswert mit Aufrechterhaltung der Belastung
(Wohnungsgebrauchsrechts für Herrn Manfred BRUNNER geb.
1959-11-04)****Rechnerischer Verkehrswert der Liegenschaft
ohne Aufrechterhaltung der Belastung****des Wohnungsgebrauchsrechts auf der Liegenschaft****EZ 391 BLNr 5 KG Judenau gerundet € 467.000,00**

Barwert des Wohnungsrechts für Herrn Manfred Brunner - € 83.100,00

**Rechnerischer Wert der Liegenschaft EZ 391,
KG Judenau mit Aufrechterhaltung der Belastungen
(Wohnungsgebrauchsrecht) gerundet: € 383.900,00**

Abschlag für eingeschränkte Nutzbarkeit durch die
Belastung des Wohnungsgebrauchsrechtes:

Das Wohnungsgebrauchsrecht in der Liegenschaft
ist für die Dauer der Lebenserwartung des Wohnungsberechtigten
eingeschränkt. Diesen Nachteil bei der Nutzung des Wohnhauses
werden Erwerber üblicherweise nur gegen einen entsprechenden
Abschlag vom rechnerischen Verkehrswert in Kauf nehmen. Daher
wird aus gutachterlicher Sicht ein Marktanpassungsabschlag
von 20 % vorgenommen

- € 76.780,00

**Verkehrswert der Liegenschaft
mit Aufrechterhaltung der Belastungen € 307.120,00**

Gerundet: (inklusive Mehrwertsteuer) € 307.000,00

4 ZUSAMMENFASSUNG DER VERKEHRS- UND SCHÄTZWERTE

4.1 Verkehrswert **der Liegenschaft EZ 391KG 20136 Judenau ohne Berücksichtigung der dinglichen Lasten und Rechte**

Der **VERKEHRSWERT** der Liegenschaft **EZ 391BLNr 19 KG Judenau** errechnet sich **inklusive Zubehör** (inklusive Mehrwertsteuer)

Gerundet: € **467.000,00**

4.2 Wert des Zubehörs

Alle fix eingebauten Wohnungsausstattungen, wie Sanitäreinrichtungen und sonstige Installationen sind im Gebäude berücksichtigt [siehe auch Bemerkungen unter Punkt 2.12 Zubehör und 2.14

Befundaufnahmeprotokoll]. Aufgrund des Erhaltungszustandes des Zubehörs in der WE1 wird ein Pauschalzeitwert von € 7.000,0 geschätzt.

Wert des ZUBEHÖRS € **7.000,00**

4.3 Wert des Wohnungsgebrauchsrechts

Der **Wert des Wohnungsgebrauchsrechts auf** der Liegenschaft

EZ 391 BLNr 5 KG Judenau für Herrn Manfred BRUNNER

geb. 1959-11-04 errechnet sich (inklusive Mehrwertsteuer)

Gerundet: € **83.100,00**

4.4 Verkehrswert **der Liegenschaft EZ 391 KG 20136 Judenau mit Aufrechterhaltung und Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechts für Herrn Manfred BRUNNER geb. 1959-11-04**

Der **VERKEHRSWERT** der Liegenschaft **EZ 391 BLNr 4 KG Judenau**

errechnet sich **mit Berücksichtigung des Wohnrechts für**

Herrn Manfred Brunner geb. 1959-11-04 inklusive Zubehör

(inklusive Mehrwertsteuer) und Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzbarkeit **als Ganzes**

Gerundet: € **307.000,00**

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

72.01; 72.10; 94.17

5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Das Gutachten besteht aus 58 Blatt Text und 52 Fotos und wurde in 1-facher Ausfertigung erstellt und verbleibt beim Sachverständigen. Eine digitale Ausfertigung wird dem Auftraggeber übergeben.

Dieses Gutachten gründet sich auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen und derzeitigen Faktenkenntnissen. Sollten sich diese ändern, oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtenerstellung relevant sind, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern bzw. zu ergänzen.

Für das Abschreiben, Nachahmen oder Vervielfältigen des Gutachtens, entweder ganz oder teilweise, ist die schriftliche Zustimmung des Sachverständigen erforderlich.

5.1 Umsatzsteuer

Das Gutachten bzw. die Berechnung ist inklusive Umsatzsteuer, ohne Rücksichtnahme auf das Umsatzsteuergesetz und ohne Rücksichtnahme, ob ein zukünftiger Erwerber umsatzsteuerpflichtig oder vorsteuerabzugsberechtigt ist.

5.2 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3)

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

5.3 Hinweis Energieausweis-Vorlage-Gesetz EAVG 2006

Beim Kauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung des Käufers einen Energieausweis vorzulegen und ihm diesen, wenn der Vertrag abgeschlossen wird, auszuhändigen.

Bei Gebäuden, die auf Grund einer vor dem 1. Jänner 2006 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, ist dieses Bundesgesetz ab dem 1. Jänner 2006 anzuwenden. Für das gegenständliche Gebäude liegt für die Wohneinheit 1 – Altbestand kein Energieausweis bzw. für die Wohneinheit 2 – Zubau ein Energieausweis vor.

5.4 Lastenfreie Übergabe

Der vorstehend ausgewiesene Verkehrswert gilt unter der Voraussetzung einer lastenfreien Übergabe, bestandsfrei und geräumt von allen Fahrnissen.

5.5 Bodenkontamination

Es wird vorsorglich und besonders darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Bauteil- und/oder Bodenkontaminationen in der vorstehenden Bewertung nicht berücksichtigt sind.

Es ist nicht Thema eines derartigen Bewertungsgutachtens, diesbezügliche aufwendige Untersuchungen anzustellen und kostspielige und aufwendige Probebohrungen vornehmen zu lassen, um die Art und das Ausmaß allfälliger Kontaminationen und die daraus resultierenden Werteeinflüsse genau feststellen zu können. Auch bei den Erhebungen am Gemeindeamt konnten keine Anhaltspunkte für Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Es erfolgte auch von Auskunft gebenden Personen kein Hinweis auf die mögliche Existenz eines solchen Problems. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Bauteile oder Grundstücksbereiche von Kontaminationen betroffen sind. Daraus folgernd wird ein Risikoabschlag vom Verkehrswert abgezogen.

5.6 Sichtbare Bau- und Zeitschäden

Die sichtbaren Bau- und Zeitschäden, wie auch überdurchschnittliche Abnützungen, Baumängel und Baugebrechen wurden in der Wertermittlung berücksichtigt. Die Sanierungskosten, wie auch die notwendigen Aufwendungen für den „rückgestauten Reparatur- und Instandsetzungsbedarf“ sind allesamt nur als geschätzte Kosten in den Bewertungen enthalten und somit ohne Gewähr, zumal der tatsächliche Aufwand erst nach eingehenden und kostspieligen Untersuchungen und exakt erst nach Durchführung feststellbar ist. Sinngemäß gleiche Unsicherheiten gibt es auch auf die Gründungsverhältnisse, zumal die Fundamente verdeckt liegen und keine Unterlagen über die Art und Dimension der Fundamentkörper vorliegen.

5.7 Abgaben und Steuern

Schon im Zuge der Erhebungen am Gemeindeamt erfolgte eine Anfrage über allenfalls unberichtigt aushaftende Gemeindeabgaben, Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben. Im Falle offener Gemeindeabgaben ist ein entsprechender Auszug dem Gutachten im Anhang beigelegt.

6 ANHANG, BEILAGEN

- Beilage ./2 Fotodokumentation
- Beilage ./3 Pläne