

An
BG Korneuburg
Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

Eingabe zu: 9 E 7/25p

Elektronisch eingebracht: 22.08.2025 14:33:56
Bmstr.Dipl.-Ing.(FH) M.A. Mario Schalko
(W460494)

Franz Grünberger Straße 13, 3852 Gastein
Telefon: 0664/3023910
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3 Anhänge

Sachverständigengutachten

(Weiteres) Vorbringen

Sachverständigengutachten

Kein Begleittext

3 Anhänge

Nr	Anhangsart	Datum	ON/Beilage	Zeichen (Einbr.)
1	Sachverständigengutachten	22.08.2025		
	Bezeichnung: Sachverständigengutachten			
2	Gebührennote	22.08.2025		
	Bezeichnung: Gebührennote			
3	Sonstiges	30.06.2025		
	Bezeichnung: Kostenverzeichnis BV			

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Franz Grünberger Straße 13 3852 Gastern
E-Mail: mario.schalko@gmx.at Handy: 0664/3023910



Gastern, 21.08.2025

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 7/25p

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 16.05.2025, eingegangen am 20.05.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **UNICREDIT BANK AUSTRIA AG, vormals Bank Austria AG**
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch: THEMMER, TOTH & PARTNER
Rechtsanwälte GmbH
Biberstraße 15
1010 Wien

1. verantwortliche Partei: **Sozialdemokratische Partei Deutschlands**
geb. 04.12.1947, Private
Hauptstraße 16
112 Würnitz

2. verpflichtet Christian HOFFMANN
geb. 06.05.1965, Private
Hauptstraße 16a
21112 Würzburg

beide vertreten durch: RECHTSANWALTSPARTNERSCHAFT KOLARZ - AUGUSTIN - MAYER
Schießstattgasse 21
2000 Stockerau

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 40/2 und 41, EZ 16, GB 11022 Würnitz, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 30.06.2025 in der Zeit von rd 13.10 Uhr bis 14.10 Uhr im Beisein von

- Herrn Philipp Toth LL.M. (WU)
- Herrn Christian Hoffmann
- Frau Rosemarie Hoffmann und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Harmannsdorf

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz Niederösterreich GmbH

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 30.06.2025

I. B E F U N D:

A) 2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16:

Zu bewertendes Objekt:
Wohnhaus und Nebengebäude

Lage des Grundstückes:
In der KG Würnitz. Die Erschließung erfolgt grundsätzlich von der Straße, welche vom Hauptplatz abzweigt. Südwest- und nordwestseitig grenzen schmale Wege an.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:
Mischwasserkanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:
Unregelmäßige (annähernd trapezähnliche) Figuration mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Norden ansteigenden Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 16.05.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 41 768 m²

Flächenwidmung:
Bauland Agrargebiet
Offene Bebauung; Bauklasse I, II

Zusatzeintragung: Meliorationsgebiet

Auf die beiliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:
Wohnhaus, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss ohne Unterkellerung (das Objekt wurde in massiver Fertigteilbauweise errichtet – System Icon)
Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid: 30.11.2000 (Neubau eines Einfamilienhauses)

Benützung des Bauwerkes: 08.05.2007 (Neubau eines Einfamilienhauses)

Bauanzeige: 04.06.2013 (Gerätehütte, Carport, Gartenhütte)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein.

Es beziehen sich die Ausführungen nur auf das Wohnhaus. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz aufgelistet. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, genannt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Angaben konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschosse:

Erdgeschoss Raumhöhe ca. 2,50 m in der Küche

Dachgeschoss Raumhöhe ca. 2,60 m sowie Kniestockhöhe ca. 1,51 m im Zimmer 2

Fundierung:

Streifenfundamente und Einzelfundamente

Erdgeschossaußenmauerwerk: Betonfertigteile

Zwischenwand: Betonfertigteile

Dachgeschossaußenmauerwerk: Betonfertigteile

Zwischenwände: Ständerwände

Kaminmauerwerk:

Formsteinmauerwerk

Decke über Erdgeschoss:

Betonfertigteile

Decke über Dachgeschossausbau:
Betonfertigteile

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Betondachsteine

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke bzw. in der Schrägen:
Wurde vermutlich eingebaut, jedoch nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Konnte nicht erhoben werden

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundene bzw. angegebenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden gänzlich identen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- und Schräglächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Erdgeschoss:

Windfang:
D: Styroporelemente
W: Kork
B: Fliesen

Die Eingangstüre ist versetzt. Der Stromzähler, der Wasserzähler und eine Therme sind vorhanden.

Gang:

- D: Styroporkassetten
W: Tapeten und teilweise Paneele
B: Melan

Küche:

- D: Styroporkassetten
W: Tapeten
B: Melan

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Eine Stiege führt in das Dachgeschoss.

Kabinett:

- D: Styroporkassetten
W: Tapeten
B: Melan

Wohnzimmer:

- D: Styroporelemente
W: Tapeten
B: Melan

Ein Ausgang auf die künftige Terrasse wäre möglich.

Abstellraum:

- D: Stiegenunterseite
W: Anstrich
B: Melan

Bad:

- D: Anstrich
W: Fliesen und Tapeten
B: Fertigboden

Ein Waschbecken, eine Brause, ein WC und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Dachgeschoss:

Gang:

- D: Styroporkassetten
W: Tapeten
B: Melan

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss. Über eine Einschubtreppe ist der Spitzboden zu erreichen.

Bad/WC:

D: Sichtschalung und Paneele

W: Fliesen und PVC

B: Vinyl

Ein Waschbecken, eine Wanne und ein WC sind angeordnet.

Zimmer 1:

D: Styroporkassetten

W: Paneele und Tapeten

B: Melan

Zimmer 2:

D: Styroporkassetten

W: Tapeten

B: Melan

Zimmer 3:

D: Styropor

W: Tapeten und Paneele

B: Melan

Fenster:

Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung

Hauseingangstüre:

Kunststofftür mit Isolierglaslichte

Türen:

Vollbautüren in Holzzargen

Falttüre

Stiege vom Erd- in das Dachgeschoss:

Holzstiege

**Aufstieg in den Spitzboden:
Einschubtreppe**

**Fassadenausbildung:
Wärmedämm-Verbundsystem**

Einfriedungen (die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt; die Situierung erfolgte an bzw. im Bereich der Grenzen):

An der Südwestseite: Maschendrahtzaun (eher weit außerhalb der Grenze laut DKM angeordnet)

An der Nordwestseite: Maschendrahtzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Beton und teilweise Asphalt sind vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen ungepflegten Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben.

**Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz**

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Mischwasserkanal

Die Niederschlagswässer werden neben der Bausubstanz oberflächlich zur Versickerung gebracht

**Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz**

**Gasversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz**

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:

Erfolgt von der Gaskombitherme (Wolf), welche sich im erdgeschoßigen Vorraum befindet, über Radiatoren.

Sonstiges:

Beim Hauseingang sind Differenzstufen ausgebildet.

Insektenbeschutzgitter wurden teilweise angeordnet.

Von der Terrasse existiert vermutlich nur die Fundierung.

Nördlich vom Wohnhaus ist ein Flugdach in einfacher Holzbauweise positioniert. Mit Trapezblechbahnen erfolgte die Deckung des Pultdaches.

Dahinter ist eine Gerätehütte in einfacher Holzbauweise angeordnet. Eine Bitumenschindeldeckung besteht am Satteldach. Der seitliche Anbau ist bereits eingebrochen.

Weiters besteht nördlich vom Flugdach eine Hütte in wiederum einfacher Holzbauweise. Das Satteldach ist überwiegend mit Bitumenbahnen versehen. Möglicherweise überragt das Objekt teilweise die Grundgrenze.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen. Ebenso ist die Beseitigung der Ablagerungen, etc. (innen und außen) nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, den Befestigungen, dem Kamin, etc..

Die Fundierungssituation ist nicht eindeutig bekannt (es sollen größtenteils Einzelfundamente bestehen).

Wilder Bewuchs wurde vorgefunden.

Der Gesamtzustand der Nebengebäude ist als äußerst schlecht anzusehen, sodass kein diesbezüglicher Wertansatz erfolgen kann. Im Gegenteil, es sich bauliche Maßnahmen bzw. Abbrucharbeiten zu tätigen.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungerscheinungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Risse, etc. wahrnehmbar.

Starke Geruchsbeeinträchtigungen wurden erhoben.

Frei geführte Installationen wurden vorgefunden.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigefügt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht komplett erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht vollkommen erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturmäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis wurde nicht vorgezeigt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, wildem Bewuchs, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt. Gemäß Orthofotodarstellung wird der auf Gst 41 und 40/1 befindliche Weg von beiden Liegenschaften genutzt (es wurde die besondere Annahme getätigt, dass dies auch weiterhin möglich ist).

Laut beiliegender Darstellung von der Netz NÖ führt die Stromzuleitung zum Anrainerobjekt auch über das gegenständliche Grundstück. Vertragliche Vereinbarungen sollen nicht existieren.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaltende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde, welches jedoch beide Grundstücke zum Inhalt hat, ist zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

B) 2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16:

Zu bewertendes Objekt:
Unbebautes Grundstück

Lage des Grundstückes:
In der KG Würnitz. Die Erschließung erfolgt grundsätzlich von der nordostseitig vorbeiführenden Scheunengasse. Nordwestseitig grenzt ein schmaler Weg an.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:
Mischwasserkanal-, Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:
Unregelmäßige (annähernd rechteckige, eher schmale und längliche) Figuration mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Norden ansteigenden Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 16.05.2025; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 40/2 453 m²

Flächenwidmung:
Großteil des Grundstückes:
Bauland Agrargebiet
Geschlossene Bebauung; Bauklasse I, II
Kleiner dreieckiger nordöstlicher Bereich:
Verkehrsfläche

Auf die beiliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung ist zu verweisen. Gemäß Rücksprache mit der Baubehörde ist die Fläche mit Verkehrsflächenwidmung (rd 5 m² nicht vermessenes Ausmaß) im Falle von bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen unentgeltlich abzutreten. Außerdem sind die Bepflanzungen und Einfriedungen, welche bereits ohne Berücksichtigung der Abtretung über die Grenze hinweg reichen, zu entfernen.

Bebauung auf der Liegenschaft:
Unbebaute Liegenschaft

Sonstiges, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass ein ungepflegter Bewuchs existiert.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sollen nicht vorhanden sein.

Nordwest- und nordostseitig sind Maschendrahtzauneinfriedungen gegeben, wobei diese gemäß DKM scheunengassenseitig eher weit außerhalb der Grenze situiert ist.

Laut Angabe führt die Stromleitung vom Anschlusskasten bis zum Wohnhaus am Gst 40/1. Diesbezüglich ist auch auf die beiliegende Darstellung von der Netz NÖ zu verweisen. Vertragliche Vereinbarungen sollen nicht existieren.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit allenfalls vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht (solche existieren vermutlich ohnehin nicht). Ebenso wurden geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Mehrfach waren aufgrund von wildem Bewuchs die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt (mit Ausnahme der erwähnten rd 5 m²). Als äußerst eingeschränkt ist die Bebaubarkeit des kleinen und schmalen sowie länglich ausgerichteten Grundstückes zu bezeichnen.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaltende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde, welches jedoch beide Grundstücke zum Inhalt hat, ist zu verweisen (auf das Gst 40/2 soll sich nur ein geringer Betrag an Grundsteuer beziehen). Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. ist diese aufgrund des überwiegend existierenden wilden Bewuchses seit einiger Zeit ungenutzt. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. B E W E R T U N G:

A) 2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, etc. enthalten.

768 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 200,-- i.M. per m ²	rd € 153.600,--
--------------------	--	-----------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Harmannsdorf, € 825,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{768 \text{ m}^2} = 27,7128 \text{ m} \times € 825,-- \times 1,0$ rd € 22.900,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß, Plan sowie mehrere Annahmen):

Wohnhaus:

Erdgeschoss:

8,10 x 9,0 m i.M. = rd 73 m²

Dachgeschoss:

8,10 x 9,0 m i.M. = rd 73 m²
146 m²

146 m² verbaute Fläche a € 2.400,-- i.M. inkl. USt. = rd € 350.400,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
angenommener Pauschalbetrag –
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.) - rd € 30.000,--
Gekürzter Herstellungswert € 320.400,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung,
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.
wirtschaftliche Nutzungsdauer geschätzt mit
rd 80 Jahre, bisherige Bestandsdauer seit
vermutetem Baubeginn rd 24 Jahre, ergibt

24/80 von € 320.400,-- - rd € 96.100,-- € 224.300,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.
Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
sich einen Neubau nach seinen eigenen
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)

rd 10 – 15 % vom fiktiven Herstellungswert von € 350.400,-- - rd € 43.800,--

Wert der Außenanlagen, etc. rd € 2.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 10.500,--

Sachwert € 369.500,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 25 % von € 369.500,-- - rd € 92.500,--

VERKEHRSWERT

2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 277.000,--

Laut Bekanntgabe der Marktgemeinde Harmannsdorf vom 13.08.2025 haftet ein Betrag von € 419,78 (bzw. € 392,97 ohne Mahngebühr und Säumniszuschlag) aus. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 276.600,--

B) 2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16:

rd 448 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 100,-- i.M. per m² rd € 44.800,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Die Anwendung einer Marktanpassung ist nicht erforderlich, sodass der vorstehende Betrag gerundet als Verkehrswert ausgewiesen wird

VERKEHRSWERT

2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16

ohne Berücksichtigung der

Abgabengrundstücke mit dinglicher Wirkung

rd € 45.000,--

EZ GESAMTWERT:

VERKEHRSWERT
2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16
ohne Berücksichtigung der
Abgabenzurückstände mit dinglicher Wirkung rd € 277.000,--

VERKEHRSWERT
2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16
ohne Berücksichtigung der
Abgabenzurückstände mit dinglicher Wirkung rd € 45.000,--

V E R K E H R S W E R T
2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16
2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16
ohne Berücksichtigung der
Abgabenzurückstände mit dinglicher Wirkung **rd** **€** **322.000,--**

Laut Bekanntgabe der Marktgemeinde Harmannsdorf vom 13.08.2025 haftet ein Betrag von € 419,78 (bzw. € 392,97 ohne Mahngebühr und Säumniszuschlag) aus. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

V E R K E H R S W E R T
2112 Würnitz, Hauptplatz 16a, Parz. Nr. 41, EZ 16
2112 Würnitz, Parz. Nr. 40/2, EZ 16
mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten
Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung) **rd** **€** **321.600,--**

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Käutionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutzstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 21.08.2025

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgerecht und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsatz

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Bebauungspläne

Verordnung

DKM Auszug samt teilweiser Naturstandsüberlagerung

Einbautendarstellungen der Netz NÖ GmbH

Planausschnitte (auszugsweise, nicht genau dem Naturstand entsprechend)

Feststellungs- und Grundsteuermessbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

1009 E 7/25 p

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11022 Würnitz
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 16

Letzte TZ 1408/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
40/2	Gärten(10)	453	
41	GST-Fläche	768	
	Bauf.(10)	108	
	Gärten(10)	660	Hauptplatz 16a
	GESAMTFLÄCHE	1221	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Ingeborg Hoffmann

GEB: 1947-12-04 ADR: Hauptstr. 16 2112

a 2762/1966 426/1968 960/1974 Einantwortungsurkunde 1966-05-17,

Übergabsvertrag 1967-10-03, Kaufvertrag 1973-04-06 Eigentumsrecht

b 3453/1998 IM RANG 1529/1998 Schenkungsvertrag 1998-04-08 Eigentumsrecht

c 3453/1998 Zusammenziehung der Anteile

d 1582/2002 Veräußerungsverbot

2 ANTEIL: 1/2

Christian Hoffmann

GEB: 1965-05-06 ADR: Hauptstr. 16 2112

a 2762/1966 426/1968 960/1974 Einantwortungsurkunde 1966-05-17,

Übergabsvertrag 1967-10-03, Kaufvertrag 1973-04-06 Eigentumsrecht

c 3453/1998 Teilung des Anteils

d 1582/2002 Veräußerungsverbot

***** C *****

3 a 3629/2000 Pfandurkunde 2000-08-01

PFANDRECHT Höchstbetrag 2,080.000,--

für Bank Austria Akiengesellschaft

b 1582/2002 VORRANG von LNR 4 5 vor 3

c 6697/2024 Klage (LG Korneuburg 5 Cg 163/24d)

d 1408/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 6

4 a 1582/2002 Schuldschein 2002-04-29

EUR 25.200,--

1 % Z, 9 % VZ, NGK EUR 2.520,-- für Land Niederösterreich

b 1582/2002 VORRANG von LNR 4 vor 3

5 a 1582/2002

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 32 NÖ WFG für

Land Niederösterreich

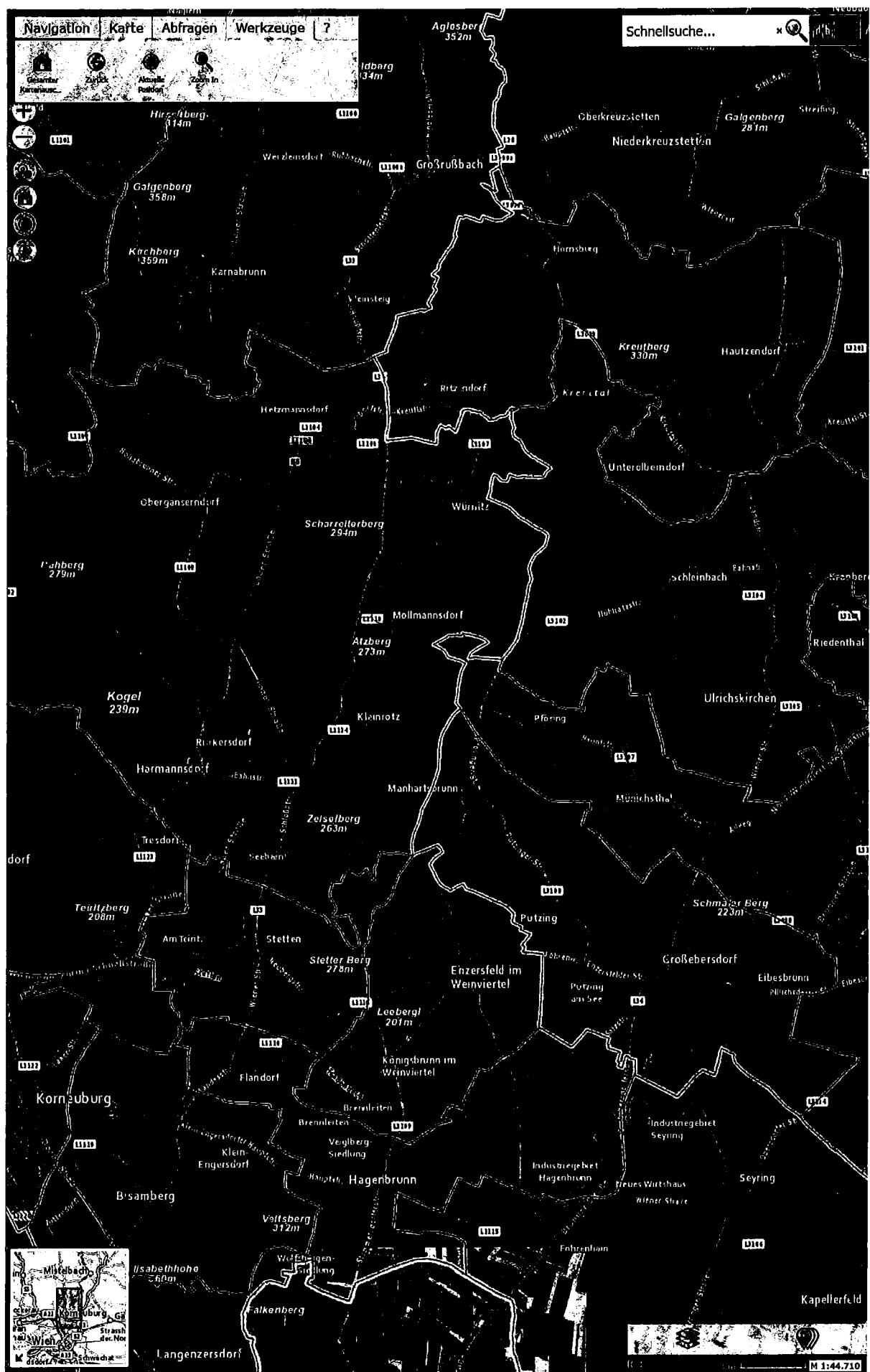
b 1582/2002 VORRANG von LNR 5 vor 3

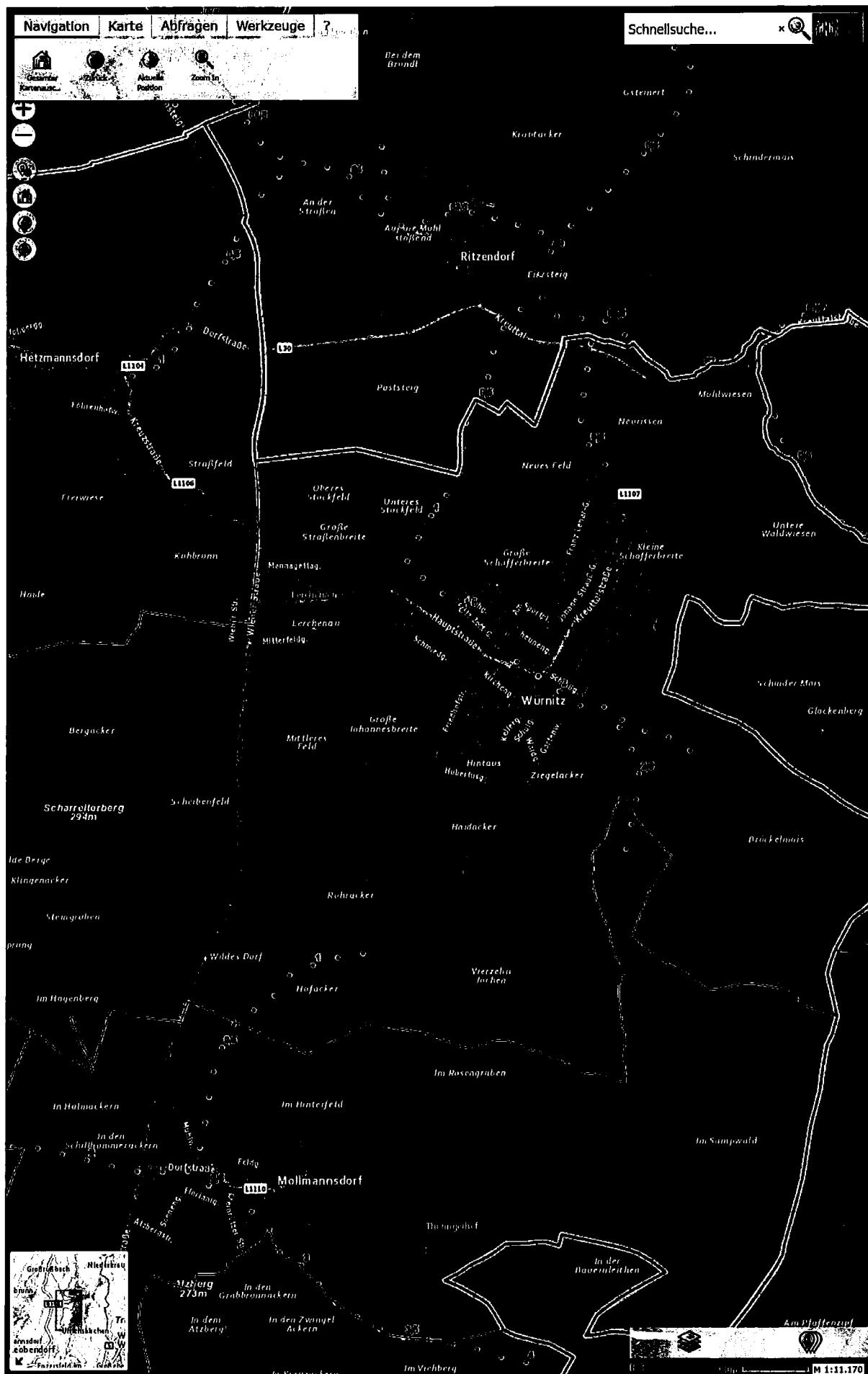
6 a 1408/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,00 samt 9,75% Zinsen
p.a. seit 25.11.2024, Antragskosten EUR 1.709,79 für
UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) (9 E 7/25p)
b 1408/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 3

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

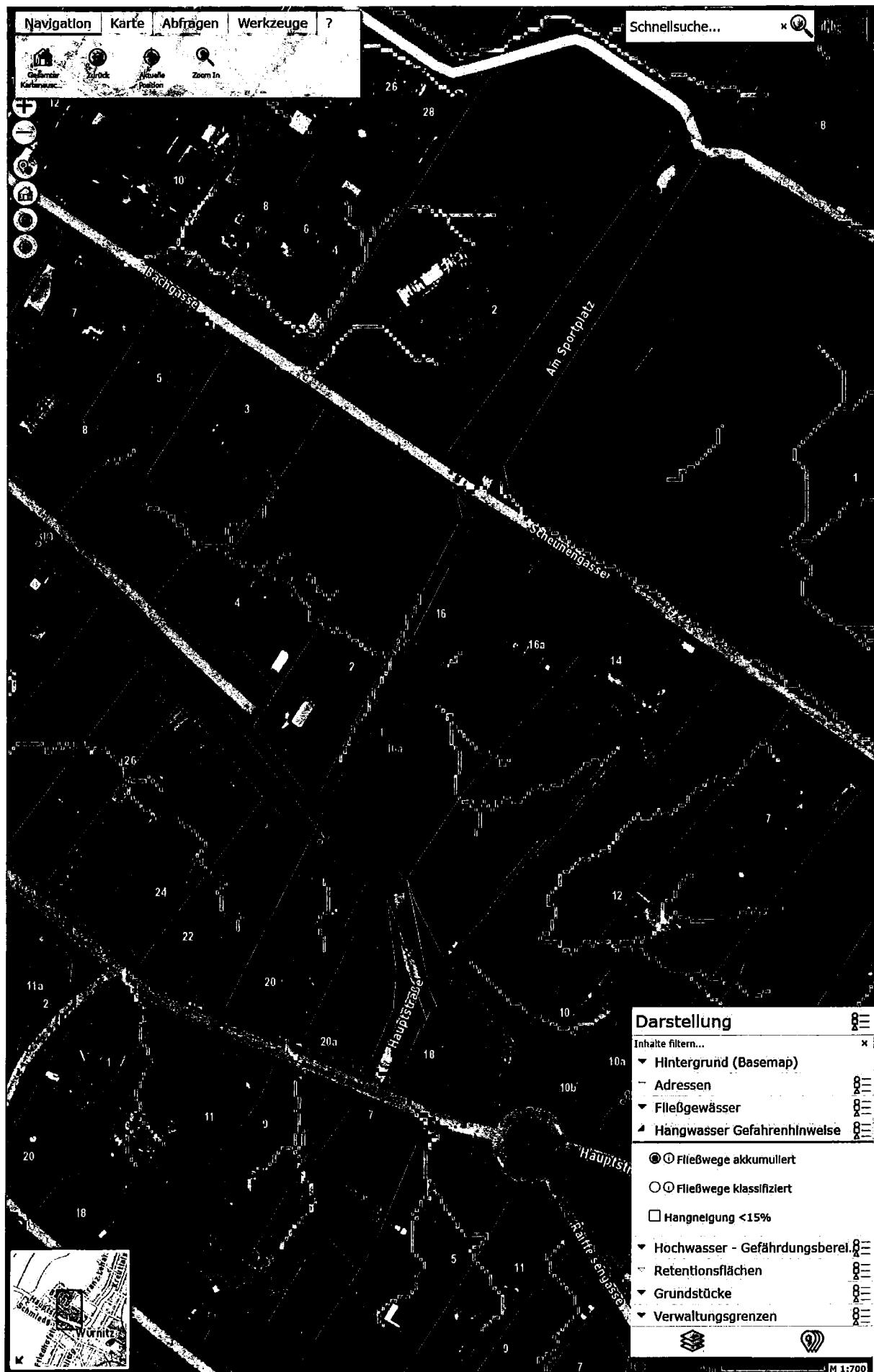
***** Für den Amtsgebrauch *****

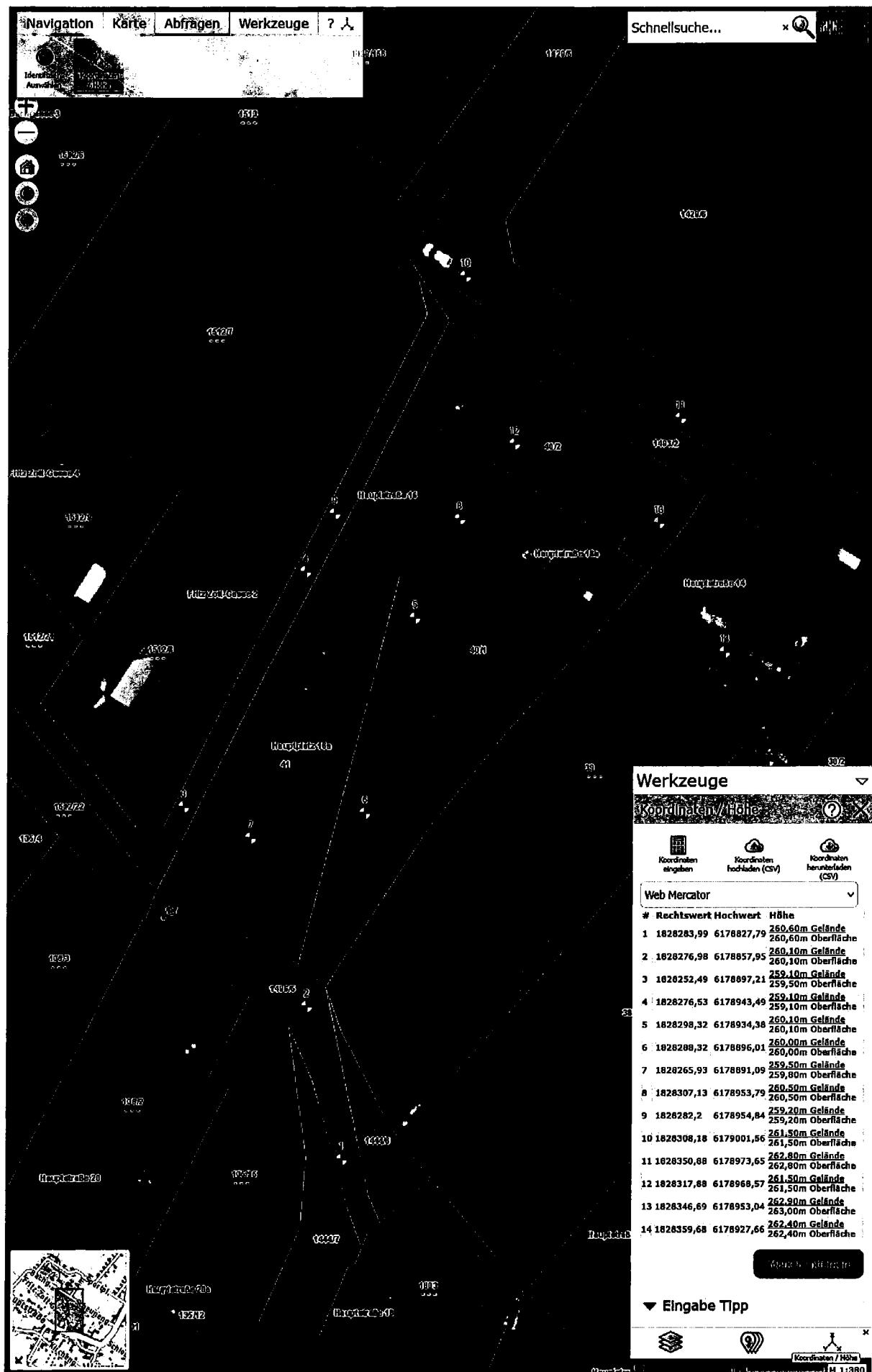


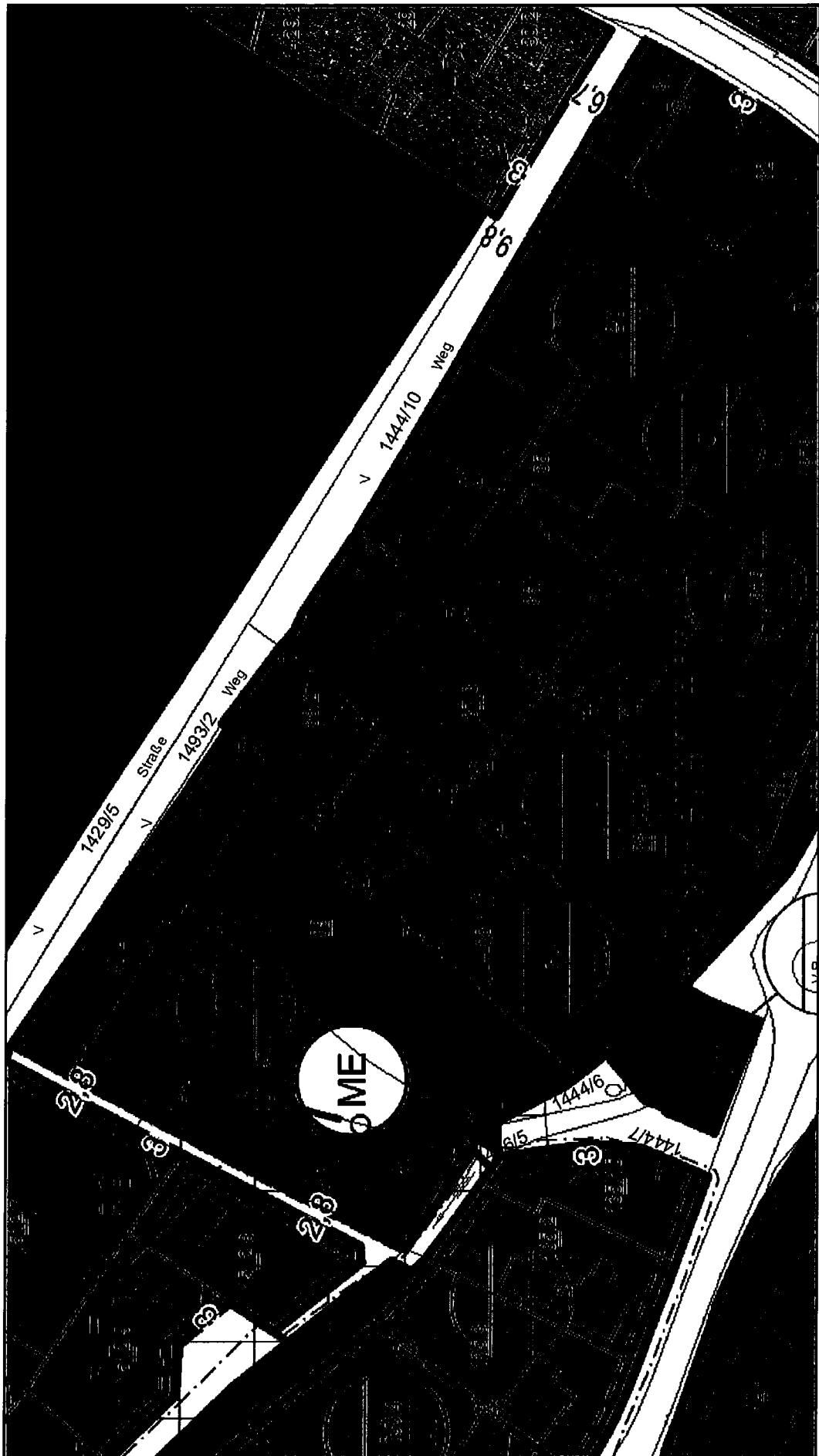












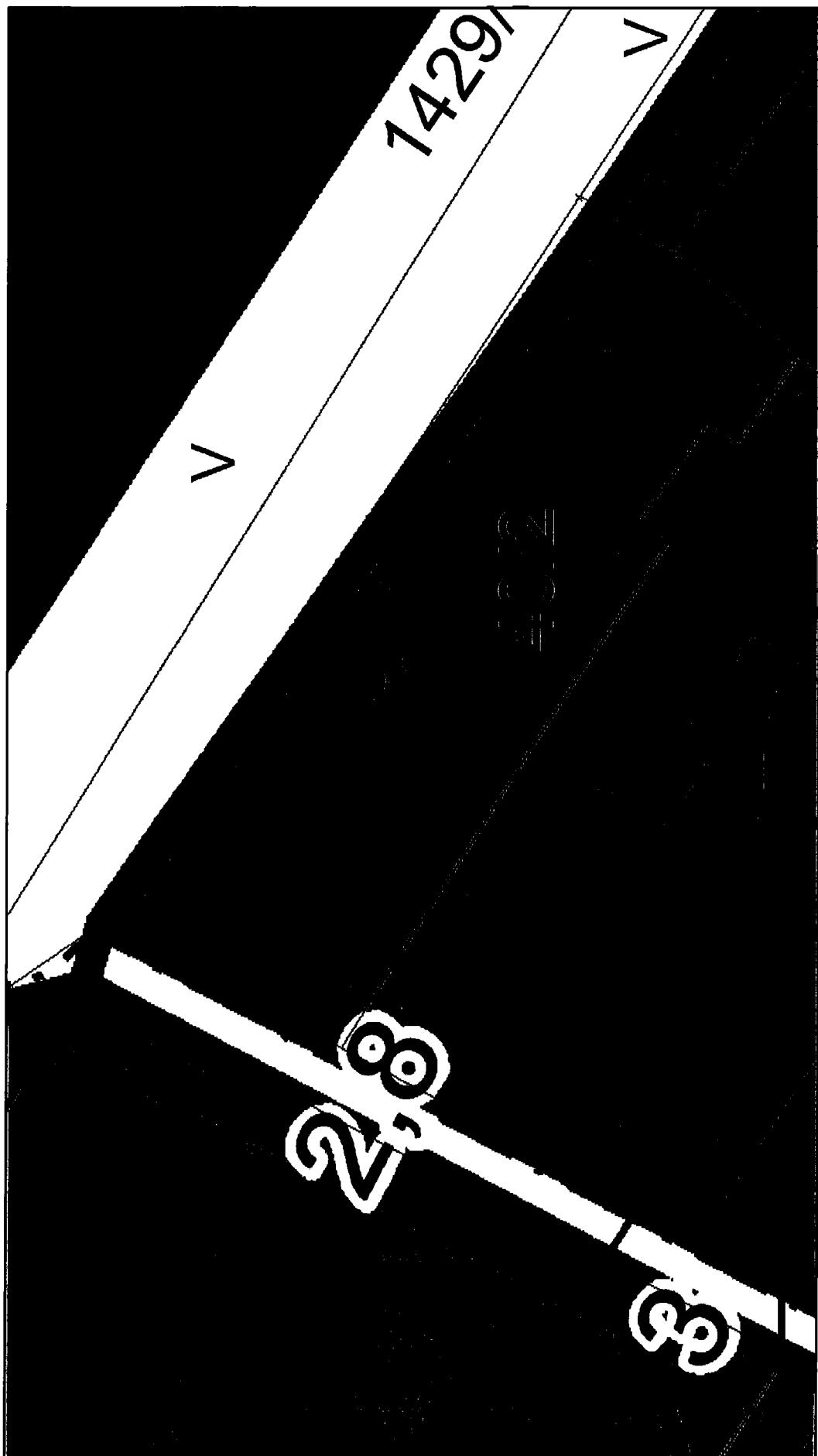
Lageplan

Marktgemeinde Harmannsdorf
2111 Harmannsdorf, Kirchengasse 5
Tel: 02264/7500
e-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

Plotdatum: 13.08.2025
Maßstab (im Original): 1:1 000
Erstellt durch Anwender:
Denise Antl_Harmannsdorf





Lageplan

Marktgemeinde Harmannsdorf

2111 Harmannsdorf, Kirchengasse 5
Tel: 02264/7500
e-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

WebOFFICE - powered by **GEMDAT NÖ** und **Verdigis**

Plotdatum: 12.08.2025 Maßstab (im Original): 1:250 Erstellt durch Anwender: Denise Ant_Harmannsdorf
--

0 2,75 5,5 11
meters



Parteienverkehr: MO, DI, DO u. FR von 08.00 - 12.00 Uhr
DI von 16.00 - 19.00 Uhr

Bürgermeistersprechstunden: DI von 17.00 - 19.00 Uhr, FR von 07.30 - 08.30 Uhr
nur nach telefonischer Voranmeldung

UID: ATU16215003
Bankverbindung:
IBAN: AT46 3243 8000 0240 0240
BIC: RLNWATW1438

DVRNR. 0025780

Betreff: Marktgemeinde Harmannsdorf; Digitaler Bebauungsplan Harmannsdorf –
verfasst von der Dipl.Ing. Porsch ZT GmbH, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und
Raumordnung;

KUNDMACHUNG

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Harmannsdorf hat in seiner Sitzung am 22. November 2022 unter
TOP 5, folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1

Gemäß § 33 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBI. 3/2015 i.d.g.F., wird der
Bebauungsplan Harmannsdorf, der aus 8 Plandarstellungen und den
Bebauungsvorschriften besteht, erlassen:

§ 2 Bebauungsplan

Die von der Dipl.Ing. Porsch ZT GmbH, 3950 Gmünd, Ingenieurkonsulent für Raumplanung
und Raumordnung, verfassten Plandarstellungen stellen den **Bebauungsplan** der
Marktgemeinde Harmannsdorf dar.

Diese Plandarstellungen bestehen aus 8 Planblättern und bilden einen Bestandteil dieser
Verordnung.

Die darin enthaltenen Regeln für die Bebauung und die Verkehrserschließung werden hiermit
festgelegt.

§ 3 Bebauungsvorschriften

1. Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge

- 1.1. Die Errichtung von Garagen als Nebengebäude ist nur in einem Abstand von
mindestens 5 m von der Straßenfluchlinie erlaubt.
- 1.2. Bei erstmaliger Bebauung eines Bauplatzes sind für jede Wohneinheit zwei Kfz-
Stellplätze erforderlich.
- 1.3. Bei Herstellung von zwei oder mehr zusätzlichen Wohneinheiten auf einem
Bauplatz im Zuge eines Aus-, Zu- oder Umbaus sind mindestens zwei Abstellplätze
je neuer Wohneinheit auf dem Bauplatz neu zu schaffen.

2. Mindestmaße von Bauplätzen

Die Mindestgröße von neu geschaffenen Bauplätzen darf

- im Bauland-Agrargebiet 600 m²,
- im Bauland-Wohngebiet und Bauland-Kerngebiet 500 m²

nicht unterschreiten.

Ausgenommen hiervon sind lediglich Grundstücke, deren rechtsgültig gewidmete Baulandfläche bereits vor Inkrafttreten dieser Bestimmung im Bauland-Agrargebiet kleiner als 600 m² sowie im Bauland-Wohngebiet bzw. Bauland-Kerngebiet kleiner als 500m² waren.

Welters sind Grundstücke ausgenommen deren zwischenzeitliche Änderung der Baulandfläche nicht auf einer Grundstücksänderung gemäß § 10 der NÖ Bauordnung 2014, LGBI. Nr. 1/2015 i.d.g.F., beruht.

Die ausgenommenen Grundstücke sind insbesondere Grundstücke deren Änderung der Baulandfläche gemäß § 12 NÖ Bauordnung 2014, LGBI. Nr. 1/2015 i.d.g.F., sowie gemäß § 15 Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. Nr. 3/1930 i.d.g.F. erfolgt ist.

3. Bestimmungen zur Gestaltung von Bauwerken

- 3.1. In Bereichen mit geschlossener Bebauungsweise sind jene Teile die nicht überwiegend mit Hauptgebäuden bebaut sind mit Nebengebäuden, sonstigen baulichen Anlagen mit einer geschlossenen Straßenfront oder Mauern mit einer jeweiligen Mindesthöhe von 2m Höhe auszuführen um eine geschlossene, einheitliche Gestaltung zu erreichen.

4. Besondere Bebauungsbestimmungen

Beb 1

- 4.1. In den mit Beb 1 gekennzeichneten Bereichen sind Bauplätze im Bauland Kerngebiet von der Herstellung von zwei Abstellplätzen je neuer Wohneinheit gemäß §3 Abs. 1 Zi. 3 dieser Verordnung ausgenommen.

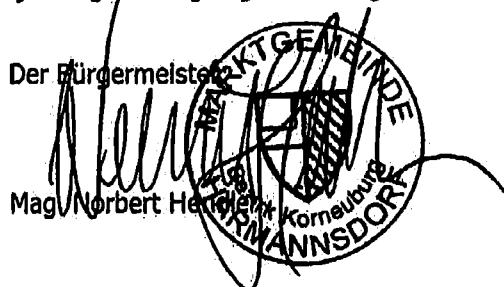
§ 4

Diese Bebauungsbestimmungen und die Plandarstellungen, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegen im Gemeindeamt Harmannsdorf während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5

Diese Verordnung tritt nach Ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der 2-wöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

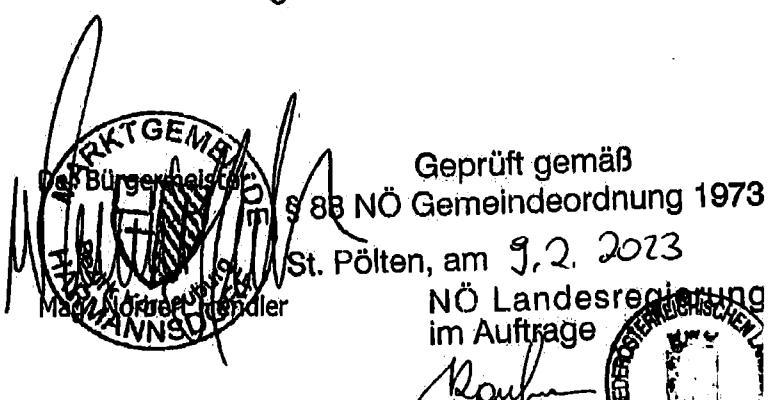
Zeitgleich treten die nachfolgenden Verordnungen der Teilbebauungspläne Hetzmannsdorf (nach 4.Änderung), Kleinrötz (nach 2.Änderung), Mollmannsdorf (nach 6.Änderung), Obergänserndorf (nach 6.Änderung), Rükendorf (Erlassung), Seebarn (nach 2.Änderung) und Würnitz (nach 3.Änderung) in der jeweiligen letztgültigen Fassung außer Kraft.

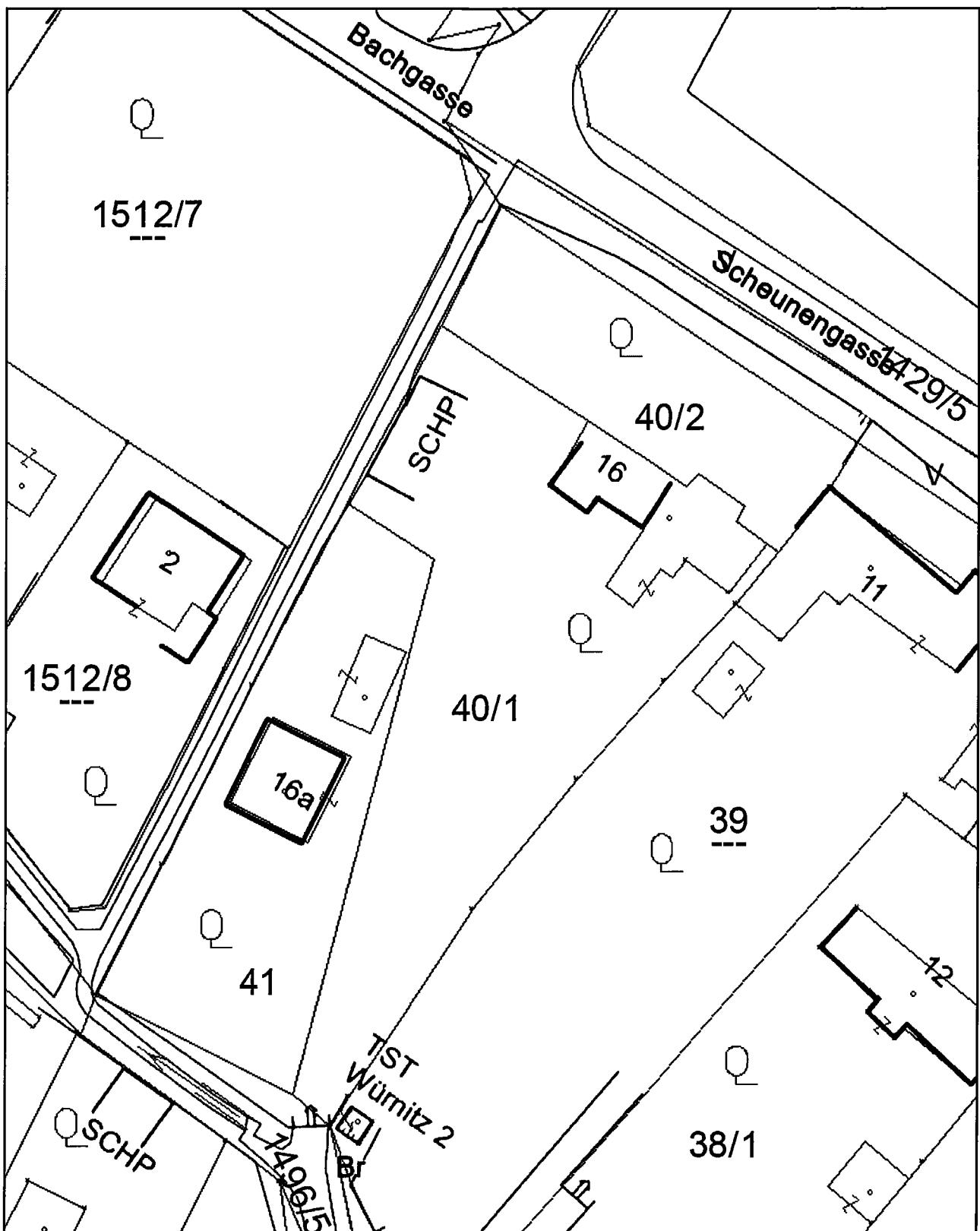


An der Amtstafel

angeschlagen am: **28.11.2022**

abgenommen am: **13.12.2022**





Lageplan

Marktgemeinde Harmannsdorf

2111 Harmannsdorf, Kirchengasse 5

Tel: 02264/7500

e-Mail: gemeinde@harmannsdorf.gv.at



Plotdatum: 13.08.2025

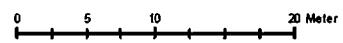
Maßstab (im Original): 1:500

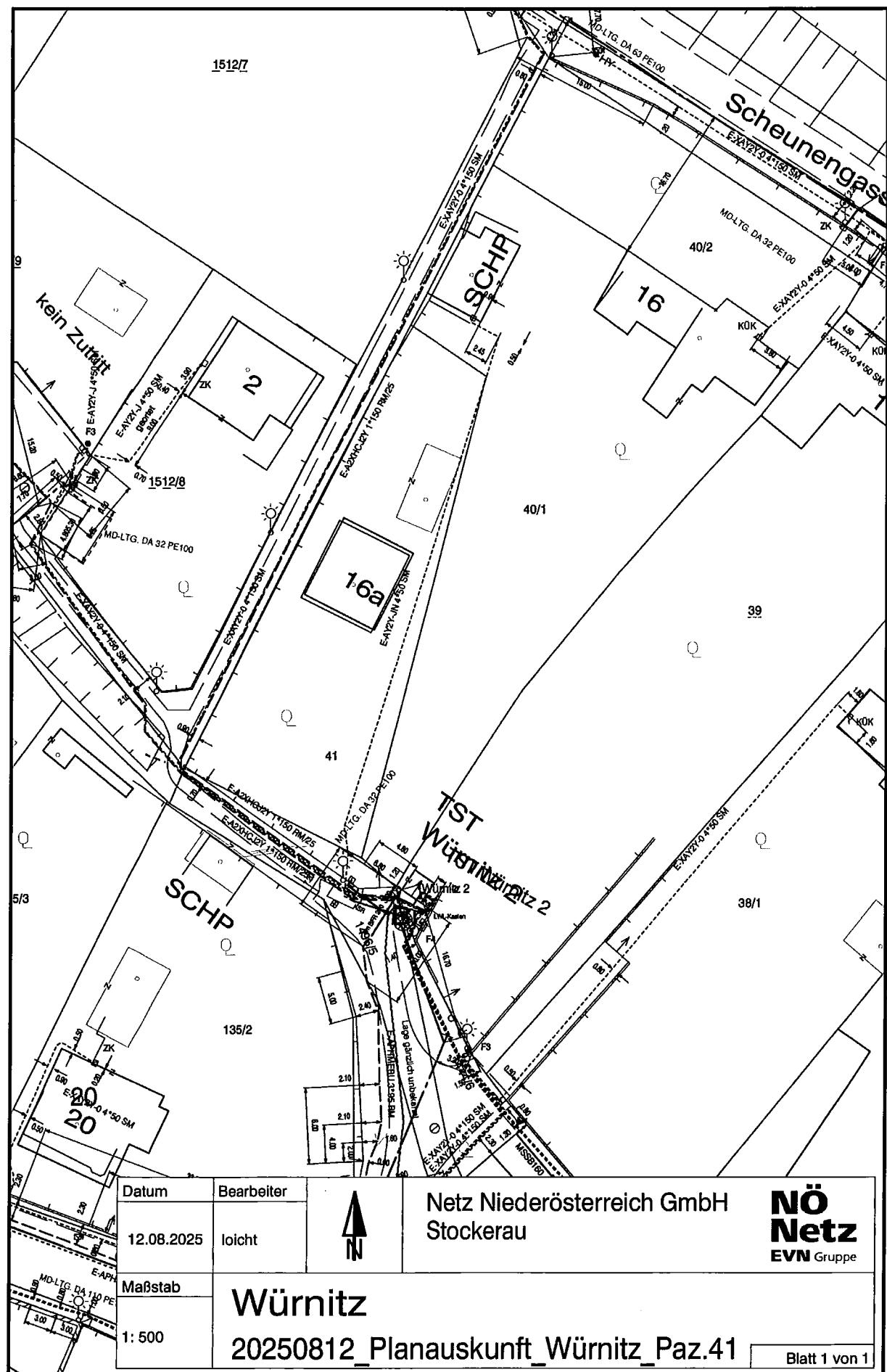
Erstellt durch Anwender:

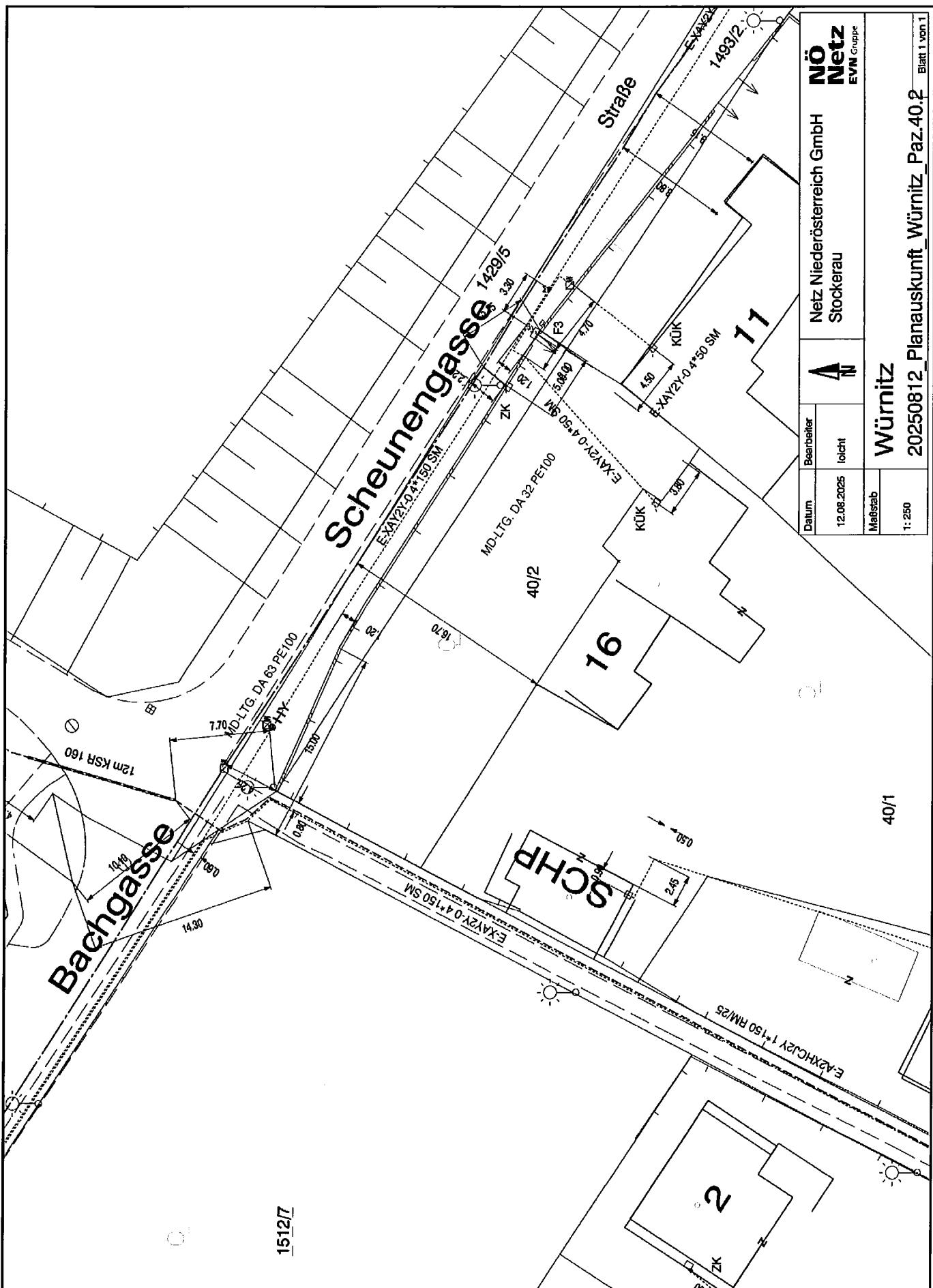
Denise Antl_Harmannsdorf

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

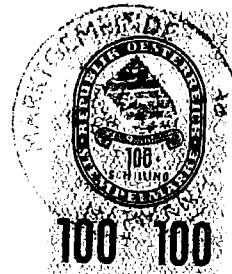
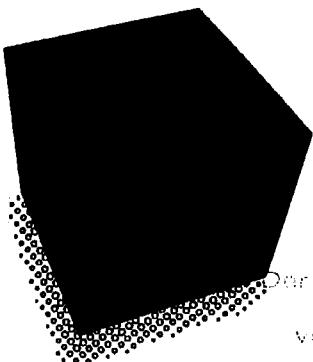






AUSWECHSLUNGSPLAN FÜR EIN EINFAMILIENHAUS IN HARMANNSDORF
 AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 41
 EZ 16 KATASTRALGEMEINDE WURNITZ

ICON
MASSIVHAUS



Der Auswechselungsplan ist gültig.

Von: 22. 11. 2000

Bis: 30. 11. 2000

ICON-MASSIVHAUS, EIN UNTERNEHMEN DER H. KATZENBEGER, BETON- UND FERTIGTEILWERKE GMBH

Grundeigentümer:	<i>Hoffmann</i> HOFFMANN INGEBORG U. CHRISTIAN Hauptstr. 16 2112 Würnitz	Bauherr:	<i>Hoffmann</i> HOFFMANN MARION U. CHRISTIAN Hauptstr. 16 2112 Würnitz
Bauausführung:	ICON H. Katzenberger Beton- und Fertigteilwerke GmbH A-2200 Gerasdorf, Weinbergstraße 4 Tel. (0224-27940-1) Fax (0224-27940-11) A-2201 Gerasdorf bei Wien	Behörde:	<i>63</i> 63 / 2000 30. 11. 2000
Planverfasser:	ICON H. Katzenberger Beton- und Fertigteilwerke GmbH A-2200 Gerasdorf, Weinbergstraße 4 Tel. (0224-27940-1) Fax (0224-27940-11) A-2201 Gerasdorf bei Wien	Internet:	<i>li-schulz</i> www.icon-massivhaus.at
Planart:	AUSWECHSLUNGSPLAN	Planstatus:	AUSWECHSLUNGSPLAN

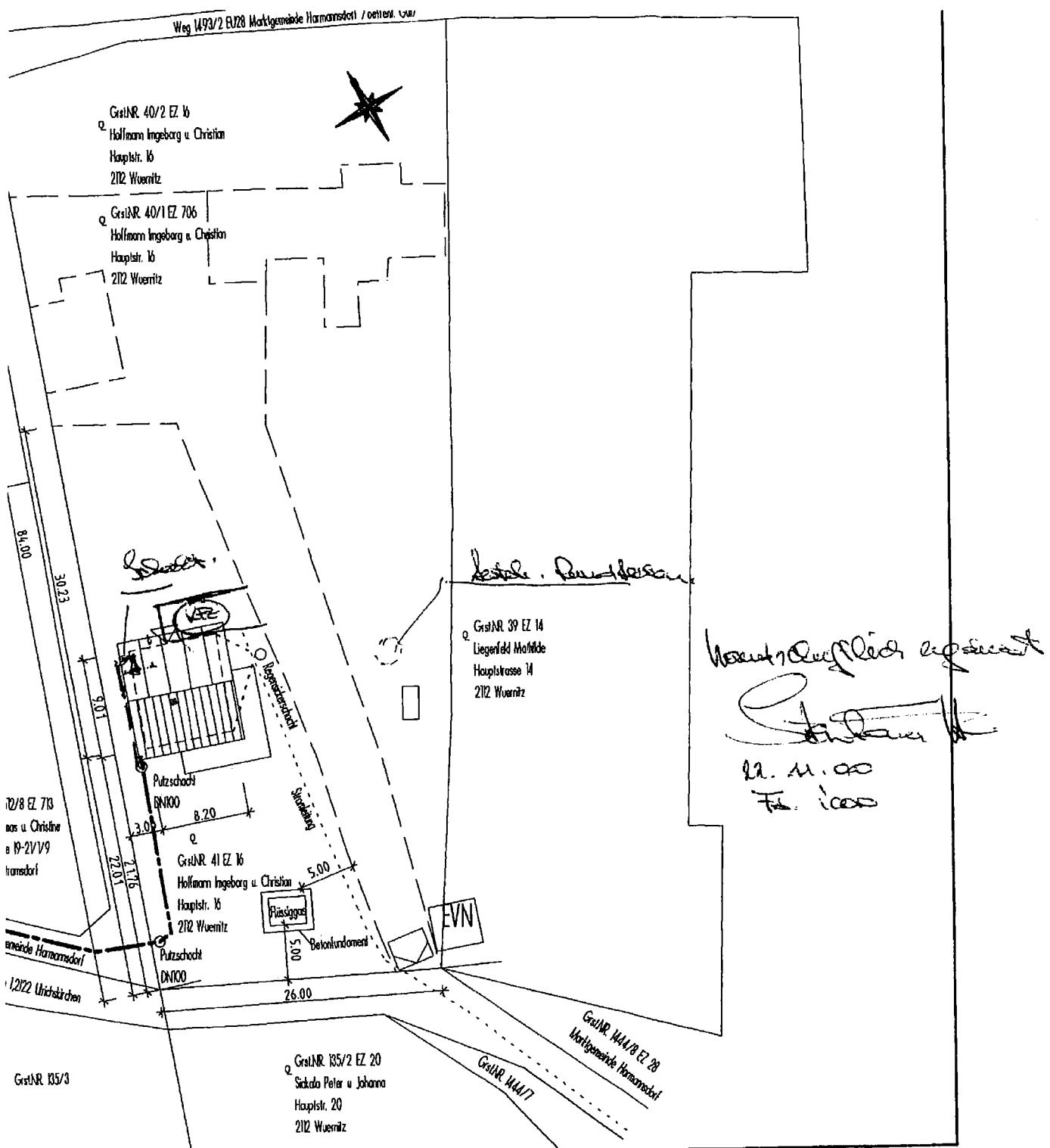
Planlitho:

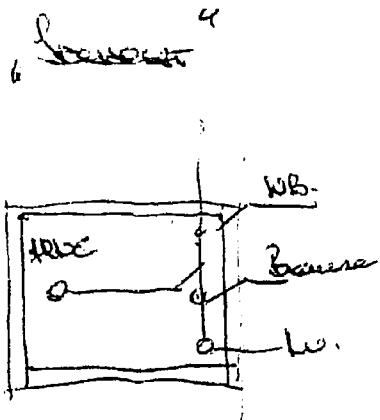
GRUNDRIFFE, SCHNITTE, ANSICHTEN

Maßstab:	1:100, 1:200	Datum:	10.10.00	Auftragsnummer:		Plannummer:		Index:
ZE:	JA	PARTE	A B C D	00586		EP - 1		

u/II = 5790 / 9610 (m²)

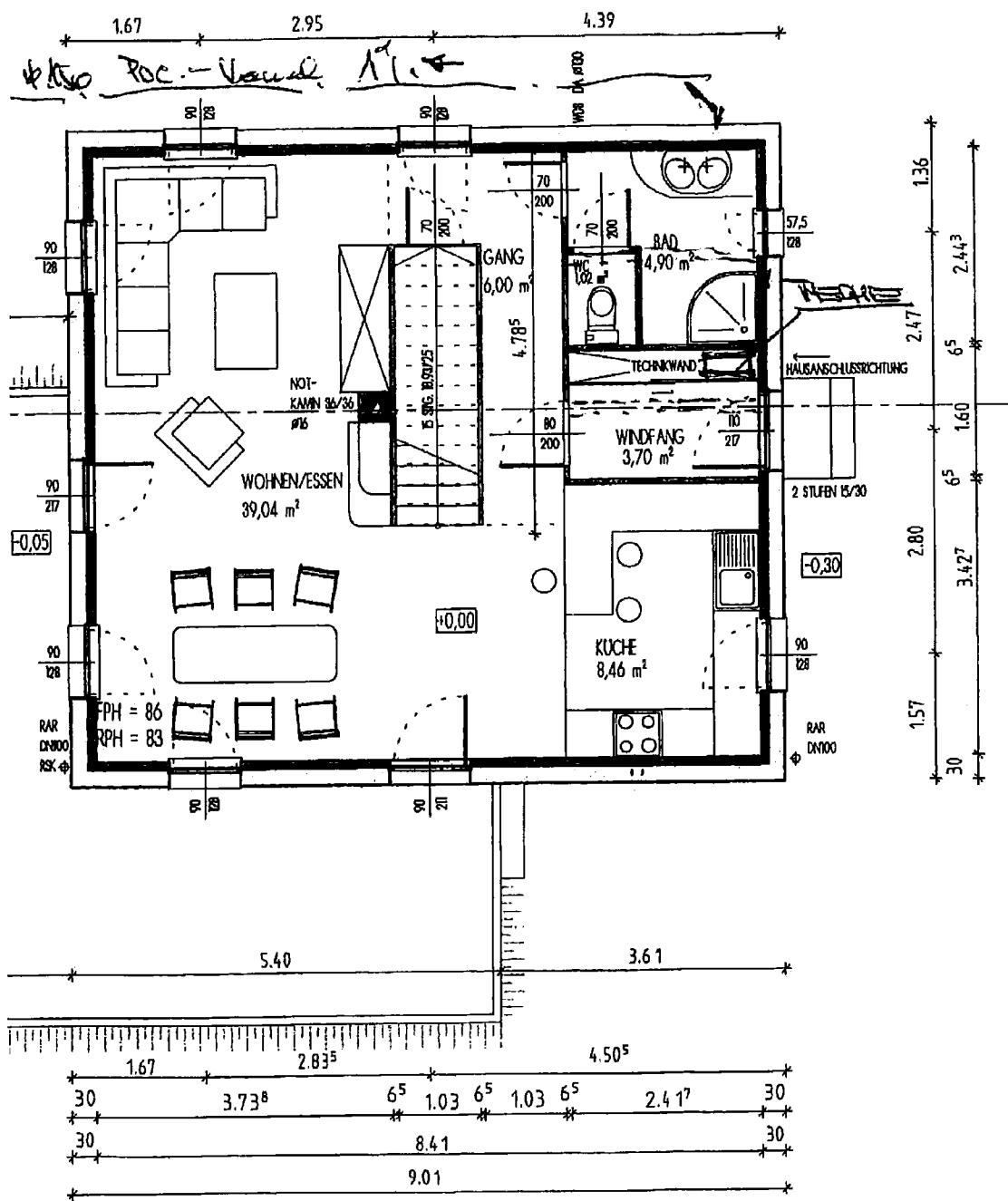
A11P1A1A1FT





ERDGESCHOSS

M 1:100



DACHGESCHOSS

M 1:100

