

Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

36 S 198/25x
JÄ/Mb 2026-04-23
1652-26-0494

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Bauunternehmen fortuna Gesellschaft m.b.H.
2000 Stockerau, Rathausplatz 14
FN 36265g

2136 Laa an der Thaya, Pappelweg 2 / Staatsbahnstraße 108

2 PKW-Abstellplätze

EZ 5801

KG 13024 Laa an der Thaya, Bezirksgericht Mistelbach

Antragsteller: Mag. Michael Lang
Masseverwalter
Marxergasse 25
1030 Wien

Lokaltermin: -----

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 20.04.2026 von Herrn Mag. Michael Lang, Marxergasse 25, 1030 Wien, als Masseverwalter, zur Ermittlung der Verkehrswerte folgender Anteile:

32 ANTEIL: 14/1385

Bauunternehmen fortuna Gesellschaft m.b.H.

ADR: Wattg. 10, Laa an der Thaya 2136

a 10185/2002 Kaufvertrag 2002-05-10 Eigentumsrecht

c 1044/2003 Wohnungseigentum an Abstellplatz 15

f gelöscht

33 ANTEIL: 14/1385

Bauunternehmen fortuna Gesellschaft m.b.H.

ADR: Wattg. 10, Laa an der Thaya 2136

a 10185/2002 Kaufvertrag 2002-05-10 Eigentumsrecht

c 1044/2003 Wohnungseigentum an Abstellplatz 16

f gelöscht

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Herrn Mag. Michael Lang in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung oben angeführter Wohnungseigentumsanteile an gegenständlicher Liegenschaft, hinsichtlich der Insolvenz des Bauunternehmens fortuna Gesellschaft m.b.H., Rathausplatz 14, 2000 Stockerau, FN 36265g; GZ 36 S 198/25x, LG Korneuburg.

3) Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der April 2026 angesetzt.

Eine örtliche Besichtigung fand nicht statt.

4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 20.04.2026
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) Vollständigkeitserklärung

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

6) Bewertungsvoraussetzungen

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Im Sachwertverfahren ist die Umsatzsteuer, soweit erforderlich, enthalten.
--

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbucheintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

7) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

8) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Überregional

Geographie


Laa liegt im Norden des Weinviertels in Niederösterreich und hat sich zum Zentrum des oberen Weinviertels entwickelt. Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst 72,89 km². 2,87 % der Fläche sind bewaldet. Laa liegt in der Nähe der im 19. Jahrhundert regulierten Thaya und wird dadurch nicht mehr direkt von ihr durchflossen. Lediglich der künstlich angelegte Thayamühlbach durchquert die Stadt.



Nachbargemeinden

	Dyjákovice (Tschechien), Hevlín (Tschechien), Hrabětice (Tschechien)	
Hrádek u Znojma (Tschechien)		Neudorf
Großharras		Staatz
Stronsdorf	Unterstinkenbrunn, Gaubitsch	Fallbach

2) Statistik

Staat:	 Österreich
Land:	 Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Mistelbach
Kfz-Kennzeichen:	MI
Fläche:	72,92 km ²
Koordinaten:	48° 43' 21" N, 16° 23' 12" O
Höhe:	183 m ü. A.
Einwohner:	6.280 (1. Jän. 2025)
Bevölkerungsdichte:	86 Einw. pro km ²
Postleitzahlen:	2136, 2064
Vorwahl:	02522
Gemeindekennziffer:	3 16 29
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Stadtplatz 43 2136 Laa an der Thaya
Website:	www.laa.at

3) **Gemeinde Infrastruktur**

Die Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort betrug nach der Volkszählung 2001 2708. Die Erwerbsquote lag 2001 bei 45,13 %. Nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten gab es im Jahr 2001 insgesamt 294, land- und forstwirtschaftliche Betriebe nach der Erhebung 1999 146. Obwohl die Stadt im Weinviertel liegt, wird in Laa selbst kein Wein angebaut.

In Laa sind Westeuropas größter Agrarkippererzeuger, das Fahrzeugbau-Unternehmen Hans Brantner, und andere mittelständischen Gewerbe-, Handwerksbetrieben und Kaufhäusern ansässig. Der größte Industriebetrieb der Region ist die weltgrößte Zitronensäurefabrik der Firma Jungbunzlauer Austria AG in der Katastralgemeinde Pernhofen. Die Ursprünge der Brauerei Hubertus Bräu reichen bis ins Jahr 1454 zurück.

Unter Federführung von Bürgermeister Fass gelang nach erfolgreichen Thermalwasserbohrungen die Realisierung eines von der VAMED AG geführten Thermenprojektes. Seit 2002 ist das Thermalbad mit 400.000 Besuchern im Jahr in Betrieb, welches eine verstärkte Entwicklung zum Tourismus einleitete. Die Thermalquelle hat eine Austrittstemperatur von 42 Grad. Im November 2005 konnte Niederösterreichs erstes 4-Sterne Superior-Hotel eröffnet werden. Die Anzahl der Nächtigungen in Laa an der Thaya hat sich von 7451 (2002) auf 70.918 (2015) Nächtigungen verzehnfacht, die regionale Wertschöpfung stieg im selben Zeitraum um das Achtfache.[13]

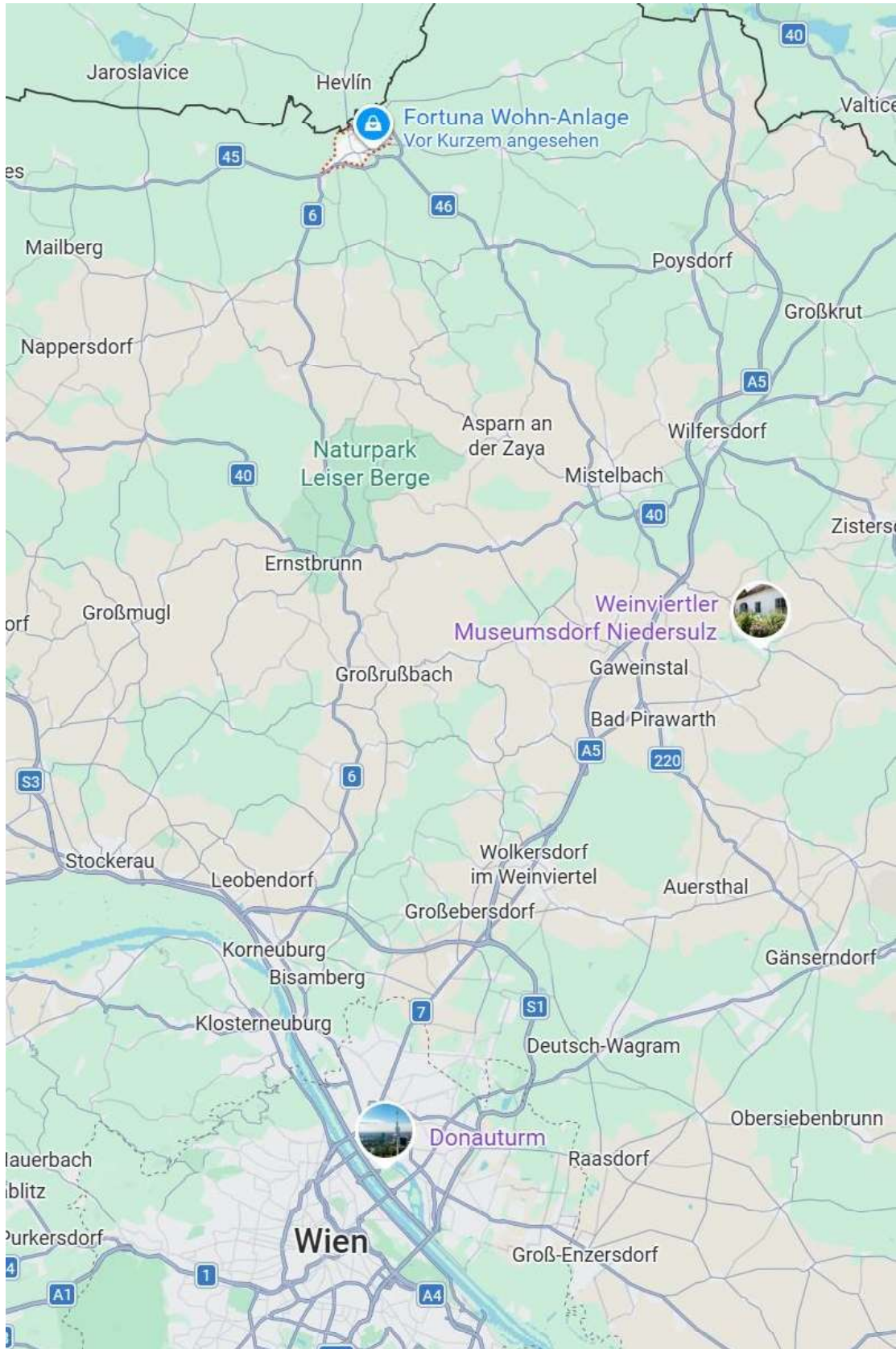
Im Juli 2015 wurde begonnen, das Thermalbad Therme Laa – Hotel & Spa neu zu gestalten und zu erweitern.[14] Es werden 21 Mio. Euro in das Leitprojekt[15] investiert.[16] Die Eröffnung nach Umbau war Ende 2016.[17] Die Förderung des Projektes erfolgte aus Regionalfördermitteln des Landes Niederösterreich (Ecoplus) unter der Co-Finanzierung durch die EU-Kommission (EFRE-Strukturfonds).

Bildung

- Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Laa an der Thaya
- Bundeshandelsakademie Laa an der Thaya
- Neue Mittelschule Laa II und Neue Musikmittelschule Laa
- Neue Mittelschule Laa I und Neue Sportmittelschule Laa
- Polytechnische Schule Laa
- Landesberufsschule Laa
- Volksschule Laa/Thaya
- Allgemeine Sonderschule Laa

4) Verkehr

- Bahn: Laa besitzt seit 1869 Anschluss an die als Ostbahn (nördliche Linie) bezeichnete Eisenbahnstrecke nach Wien, welche im Jahr 2006 elektrifiziert wurde. Dies brachte eine Fahrzeitverkürzung sowie Direktverbindungen in die Bundeshauptstadt (Fahrzeit von Wien-Floridsdorf nach Laa knapp 70 Minuten). Von Wien nach Laa verkehrt mindestens einmal stündlich die Linie S2. Die Verbindung nach Hevlín (Höflein) und Brünn ist seit 1945, dem Ende des Zweiten Weltkriegs, unterbrochen. Es fehlen 2 km Gleis nach Tschechien und es gibt Planungen, diese Verbindung wieder aufzubauen.^[18] Die 1873 eröffnete Bahnverbindung nach Zellerndorf zur Bahnstrecke Wien–Znojmo, die Pulkautalbahn, wurde 1988 für den Personenverkehr eingestellt und hat heute nur noch für den Güterverkehr Bedeutung.
- Straße: Laa ist über die Laaer Straße B 6 mit Korneuburg verbunden. Die Pulkautal Straße B 45 führt über Jetzelsdorf nach Horn ins Waldviertel. Über die Staatzer Straße B 46 ist die Stadt an die Bezirkshauptstadt angebunden. Diese Straße soll im Zuge des Baues der Nord/Weinviertel Autobahn A 5 in einen Autobahnzubringer ausgebaut werden, sodass Laa einen kreuzungsfreien Autobahnanschluss erhält. Am 19. Februar 2010 wurde die Ostumfahrung eröffnet^[19], diese wurde seither nach Westen verlängert. Sie umfährt die Stadt im Süden und mündet beim Gewerbegebiet „Thayapark“ in die B 45.
- Grenze: Laa ist ein bedeutender Straßengrenzübergang in die Tschechische Republik.
- Flugfeld: Südlich von Kottlingneusiedl gibt es ein Flugfeld (sog. „Außenlandeplatz“). Piste 900 m × 25 m, Gras.



III. PAPPELWEG 2 / STAATSBAHNSTRASSE 108, 2136 LAA AN DER THAYA, EZ 5801, KG 13024, LAA AN DER THAYA, BEZIRKSGERICHT MISTELBACH

1) Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 13024 Laa an der Thaya EINLAGEZAHL 5801
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

Letzte TZ 2421/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3780/102	G	GST-Fläche	* 2130	
		Bauf.(10)	887	
		Gärten(10)	637	
		Sonst(50)	606	Pappelweg 2 Staatsbahnstraße 108

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

32 ANTEIL: 14/1385

Bauunternehmen fortuna Gesellschaft m.b.H.

ADR: Wattg. 10, Laa an der Thaya 2136

a 10185/2002 Kaufvertrag 2002-05-10 Eigentumsrecht

c 1044/2003 Wohnungseigentum an Abstellplatz 15

f gelöscht

33 ANTEIL: 14/1385

Bauunternehmen fortuna Gesellschaft m.b.H.

ADR: Wattg. 10, Laa an der Thaya 2136

a 10185/2002 Kaufvertrag 2002-05-10 Eigentumsrecht

c 1044/2003 Wohnungseigentum an Abstellplatz 16

f gelöscht

2) Regionale Lage des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück liegt an der Staatsbahnstraße L 23, östlich vom Stadtplatz von Laa an der Thaya.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrgeschossige mittelgroße Mehrparteienwohnhäuser.



Unmittelbar an die Liegenschaft angrenzend ist die Feuerwehrstation der Stadt Laa an der Thaya.



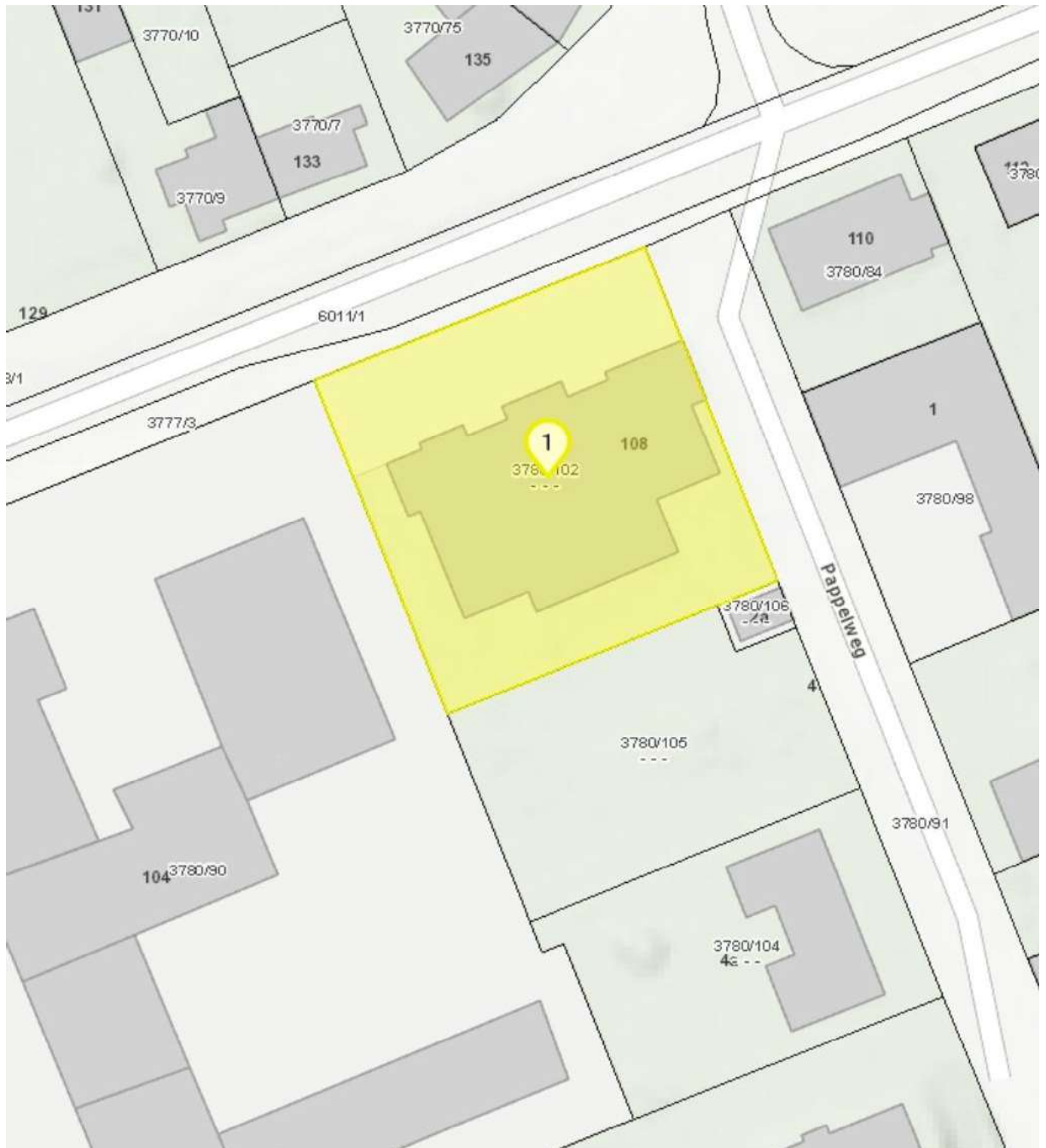
3) Mikrolage



4) Größe und Form des Grundstücks

Das Grundstück liegt an der Ecke Staatsbahnstraße / Pappelweg, ist quadratisch und eben.

Die Grundstücksgröße beträgt **2.130 m²**.



5) Flächenwidmung und Bebauung – Raumordnung

Flächenwidmung

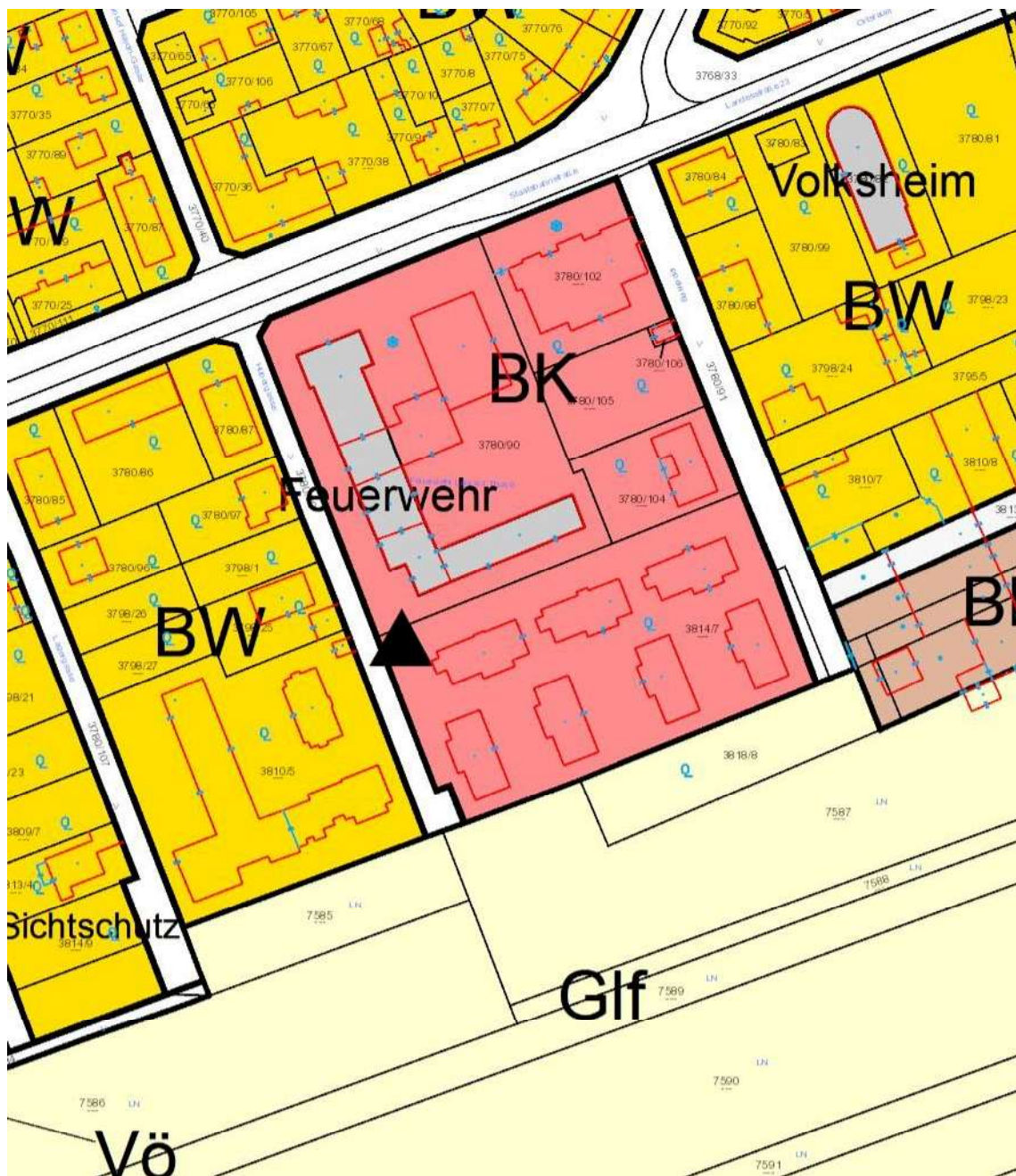
BKN – Bauland Kerngebiet

Bebauungsplan

Ausnützbarkeit:

Bebauung:

Gebäudehöhe:



6) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück mit der EZ 5801 ist derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.

7) Öffentliche Ver- und Entsorgung

Gas:	-
Wasserversorgung:	-
Kanal:	-
Regenwässer:	-
Strom:	-
Telefon/TV/Internet:	-

IV. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1) Grundstück

Das gegenständliche Grundstück liegt an der Hauptverkehrsstraße der Staatsbahnstraße / Ecke Pappelweg östlich vom Hauptplatz Laa an der Thaya, hat eine quadratische Form und ist mit einem rechteckförmigen zweigeschossigen Mehrparteienwohnhaus bebaut.





2) Bebauung

❖ PKW-Abstellplätze

Dem Haus sind die bewertungsrelevanten PKW-Abstellplätze straßenseitig vorgelagert.

Es handelt sich hierbei um ungedeckte PKW-Abstellplätze.

Die Zufahrt als auch die PKW-Abstellplätze haben ein Verbundsteinpflaster.

3) Topographie

- KFZ 15 im Freien

- KFZ 16 im Freien

V. BEWERTUNG

1) Einleitung

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren / Sachwertverfahren auf Basis einer Einschätzung des SV mangels Vergleichsdaten:

Für PKW-Plätze im Freien können € 3.000,00 in Ansatz gebracht werden.

Als Bewertungsstichtag wird der April 2026 festgesetzt.

2) Berechnung

Kfz-Abstellplatz	Anteil	Gesamt
Kfz-Abstellplatz 15	14/1385	€ 3 000,00 FREIEN
Kfz-Abstellplatz 16	14/1385	€ 3 000,00 FREIEN
		€ 6 000,00

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Der **Verkehrswert – Sachwert** der beiden PKW-Abstellplätze der Liegenschaft Pappelweg 2 / Staatsbahnstraße 108 in 2136 Laa an der Thaya mit der EZ 5801, KG 13024 Laa an der Thaya, Bezirksgericht Mistelbach beträgt somit gerundet:

Kfz-Abstellplatz	Anteil	Gesamt
Kfz-Abstellplatz 15	14/1385	€ 3 000,00 FREIEN
Kfz-Abstellplatz 16	14/1385	€ 3 000,00 FREIEN
		€ 6 000,00

zum Bewertungsstichtag April 2026.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

VII. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

