

Baumeister
Dipl. Ing. Heinrich Lester
Allgem. Gerichtlich beeideter u. zertifizierter
Sachverständiger
2130 Mistelbach, Winzerschulgasse 59

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Wohnhauses auf der Liegenschaft in 2130 Mistelbach,
Martingasse 21/Engegasse 10, GStNr. .656, EZ 3781.
GZ: 026/2026

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens: Bezirksgericht Mistelbach

Museumgasse 1
2130 Mistelbach

Zweck der Bewertung:

Verkehrswertbestimmung für die
Exekutionssache Igor DORDEVIC
23 E 12/25 v des BG Mistelbach

1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein:

fand am 26.03.2026 statt

anwesend:

Hr. Kern (Gerichtsvollzieher)
1 Schlosser der Fa. Fort Knox
der Sachverständige

1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 26.03.2026 (Befundaufnahmetag).

1.4. Grundlagen:

Unterlagen:

Fotos des Gebäudes
Kopie des Einreichplans (1952)
Einsichtnahme im Grundbuch
Örtliche Besichtigung

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. Grundbuchsauszug,
Grundbuch 15028 Mistelbach
BG-Mistelbach

EZ 3781

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.656	GST-Fläche	238	
	Bauf. (10)	115	
	Gärten(10)	123	Martingasse 21 Engegasse 10

2.2. Rechte und Lasten: keine

2.3. Lage und Infrastruktur:

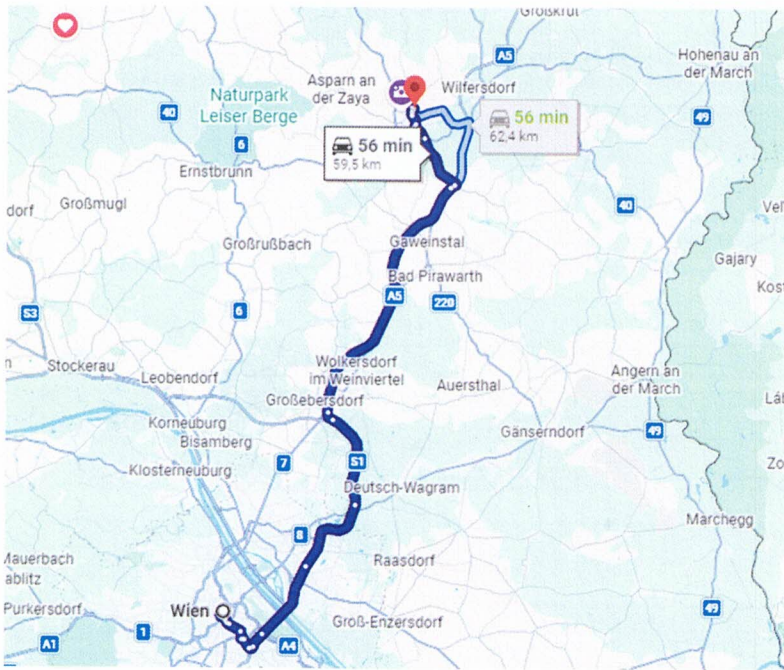
Die Liegenschaft liegt im Osten von Mistelbach direkt am Kirchenberg. Diese Siedlung ist sehr alt und geprägt durch kleinbäuerliche Struktur und zahlreiche Presshäuser rund um den Kirchenberg.



Mistelbach ist die Bezirksstadt im nördlichen Weinviertel. Die Stadt ist durch das Spital, die Behörden und die Schulen geprägt.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Bundesstraßen B7 und die Autobahn A5 ab Schrick nach Wien gegeben. Ebenso ist Mistelbach mit der Bahn über Wolkersdorf nach Wien erreichbar.

Als weiteres, öffentliches Verkehrsmittel steht eine Busverbindung im Ort zur Verfügung.



Mistelbach zählt zu den regionalen Zentren der Nahversorgung im Weinviertel.

2.4. Maße und Form, Topografie:

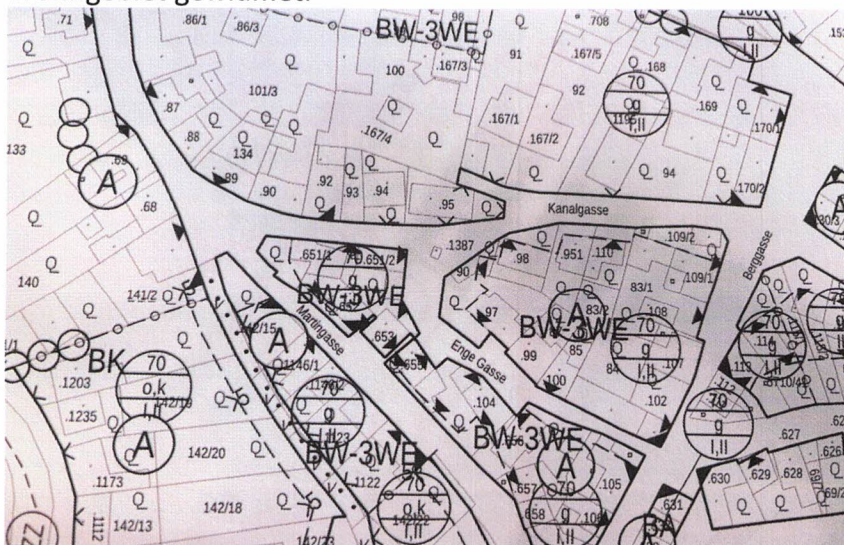
Die Grundstücksparzelle ist von vieleckiger Form und das Gelände steigt nach Nordosten hin an.

2.5. Anschlüsse:

Das Gebäude ist an alle kommunalen Versorgungsleitungen angeschlossen. Festgehalten wird, dass derzeit kein Elektroanschluss (Zähler demontiert) und kein Gaszähler vorhanden sind.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Wohnhauses selbst und die anschließenden Parzellen sind als Bauland Wohngebiet gewidmet.



2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Die Parzelle mit dem darauf stehenden Haus hat Herr Dordevic im Jahr 2022 aus einer Insolvenz erworben. Aus dem Bauakt geht hervor, dass das Gebäude eine alte Bausubstanz besitzt. 1952 wurde ein Umbau eingereicht, um zwei Wohneinheiten herzustellen. Diesem Umbau wurde 1954 eine Benützungsbewilligung ausgestellt.

Weitere Adaptierungsarbeiten erfolgten 1970. Der allgemeine Erhaltungszustand ist als durchschnittlich einzustufen. Das Mauerwerks des Erdgeschoßes ist reparaturbedürftig, da es starke Mauerwerksfeuchtigkeit zeigt. Abweichend vom Planstand wurde das Stiegenhaus erweitert und ein Vorraum im Erdgeschoß bei der Eingangstür dazu gebaut. Ebenfalls nicht baugenehmigt ist der Dachausbau.

Der Baubehörde liegt ein Umbauplan aus dem Jahr 1952 vor.

BAUBESCHREIBUNG

WOHNHAUS (teilunterkellert)

Fundamente:	Streifenfundamente
Mauerwerk:	Ziegelmauerwerk bei Außenwänden und tragenden Innenwänden
Zwischenwände:	keramische Mauerziegel
Decken:	Holztramdecke, Massivdeck
Fenster:	Kunststofffenster, Holzverbundfenster
Türen:	Zargen mit Holztürblättern, Eingangstüre aus Kunststoff
Fassade:	WDVS-Fassade
Innenputz:	Kalkzementputz
Fußboden:	Fliesenboden, Melanboden und PVC-Belag, Betonboden
Dachstuhl:	hölzerner Satteldachstuhl
Dachdeckung:	Eternitdeckung
Kamin:	gemauerter Kamin
Heizung:	Zentralheizung mit Erdgas
Kanal:	Anschluss ans Ortsnetz

BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASSE:

lt. Einreichplan:

WOHNHAUS

EG

Wohnraum	25,78 m ²
Küche (ehem. Kellerraum)	20,79 m ²
Vorraum	6,80 m ²
Kabinett/WC	6,44 m ²

Nutzfläche EG: 59,81 m²

OG

Schlafzimmer	14,62 m ²
Zimmer	10,75 m ²
Vorraum/WC	9,00 m ²
Mittleres Zimmer	12,24 m ²
Zimmer	14,99 m ²
Bad	10,08 m ²

Nutzfläche OG: 71,68 m²

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

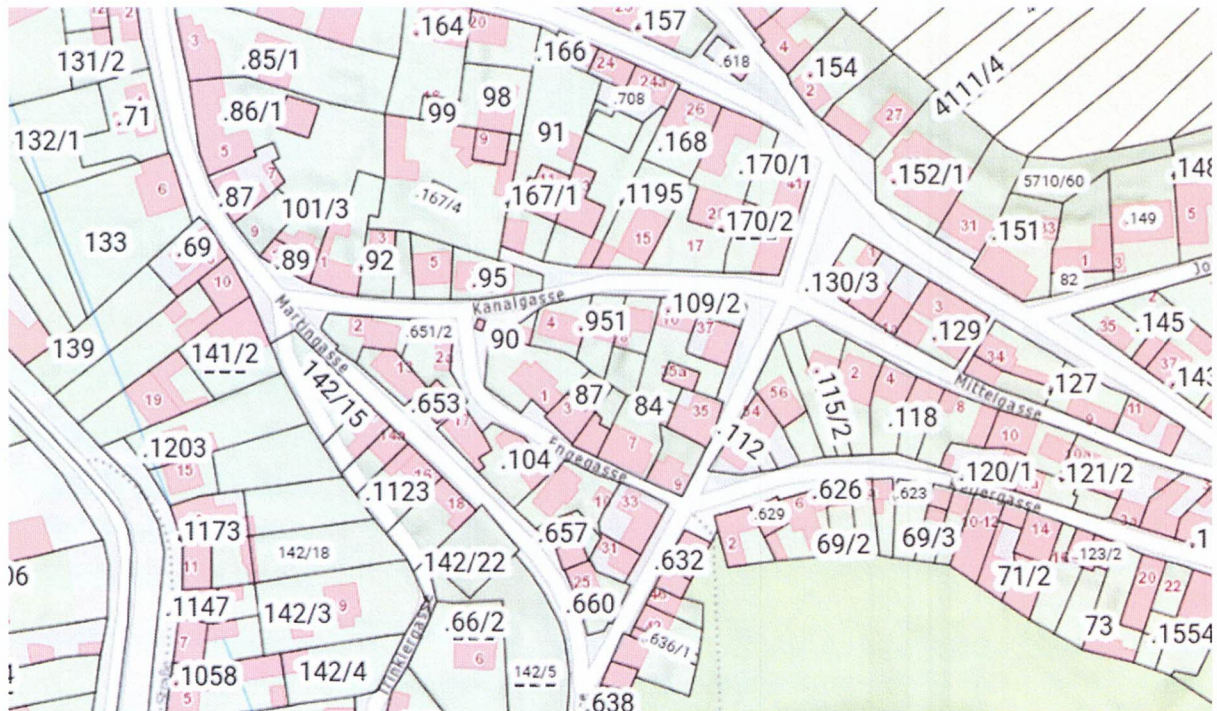
Es wurden bei der Begehung des Wohnhauses augenscheinliche Mängel festgestellt. Das bestehende alte Gebäude weist starke Mauerwerksdurchfeuchtung auf. Ebenso ist festzustellen, dass die Instandsetzungsarbeiten nur laienhaft durchgeführt wurden.

2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Das Wohnhaus ist nicht vermietet.

2.10. Kontaminierung:

Seit 1. Jänner 2025 gibt es keinen Verdachtsflächenkataster oder einen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mehr. Es werden nur mehr Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ veröffentlicht. Die zu bewertenden Liegenschaften sind in diesem System nicht ausgewiesen.



3. Gutachten

VERKEHRSWERTBERECHNUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 mit dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

Die Anwendung beider Verfahren (Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Die Wertminderung für Alter durch Abnutzung erfolgt linear. Die Richtpreise für die Wohnbaukosten von Wohnhäusern wurden der Baukostentabelle der Empfehlungen für Herstellungskosten (veröffentlicht im Heft 3/2025 der „Sachverständige“) entnommen.

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben		Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €		0 %
Niederösterr.	3.600 €	↔ anpassen ↔	Ø -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	↔ anpassen ↔	Ø -25 % (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	↔ anpassen ↔	Ø -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	↔ anpassen ↔	Ø -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	↔ anpassen ↔	Ø -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	↔ anpassen ↔	Ø -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	↔ anpassen ↔	Ø 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	↔ anpassen ↔	Ø +5 % (-/+)

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1			2			3		
		normal		gehoben		hochwertig			
Wien	(-) ↙	3.300 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔	5.300 €	(++) ↘		
Niederösterreich	(-) ↙	2.900 €	↔ interpolieren ↔	3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.300 €	(++) ↘		
Burgenland	(-) ↙	2.600 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++) ↘		
Oberösterreich	(-) ↙	2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.400 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	(++) ↘		
Salzburg	(-) ↙	3.000 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++) ↘		
Steiermark	(-) ↙	2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++) ↘		
Kärnten	(-) ↙	2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.100 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++) ↘		
Tirol	(-) ↙	3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++) ↘		
Vorarlberg	(-) ↙	3.800 €	↔ interpolieren ↔	4.100 €	↔ interpolieren ↔	5.000 €	(++) ↘		
Österreich (Medianwert)		2.900 €		3.600 €		4.300 €			

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:	
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2 % – 10 %
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)	ca. 7 % – 20 %
* Umsatzsteuer	20 %
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:	
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5 % – 15 %
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf
Ergänzende Angaben:	
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30 %
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu -10 %
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40 % bis 70 %
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20 % bis 50 %

Das Haus ist in die Kategorie „normal“ einzustufen.

Die Errichtungskosten sind:
 2900,- -20% (Stadt/Landgefälle) = 2.320,- €/m²

Da die Liegenschaften am Markt nur für Wohnzwecke und Gebrauch des eigenen Bedarfes gehandelt werden können, wird das Sachwertverfahren zur Bewertung angewandt.

Für die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird laut Literatur (Kranewitter) 80 Jahre für Wohnhäuser angesetzt.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach 6.540,56 €. Bei der Stadtgemeinde Mistelbach bestehen offene dingliche Gebührenaußenstände in der Höhe von 4.928,12 €.

Rückstandsaufschlüsselung:

€	2.774,55	Wasserbezugsgebühr
€	936,90	Kanalgebühr
€	45,00	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe
€	574,35	Abfallgebühr Restmülltonne
€	205,34	Müllgebühr Biotonne
€	349,00	Gerichtskosten
€	42,98	Nebengebühren (Mahnspesen)

BERECHNUNG DES BODENWERTES

Laut dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Aus diesem Grund wurde vom SV eine Recherche im Grundbuch für Mistelbach geführt, um den Bodenwert im Vergleichswege zu ermitteln.

Die Aufschließung errechnet sich aus der Quadratwurzel der Fläche mal dem Hebesatz von 863,-- €.

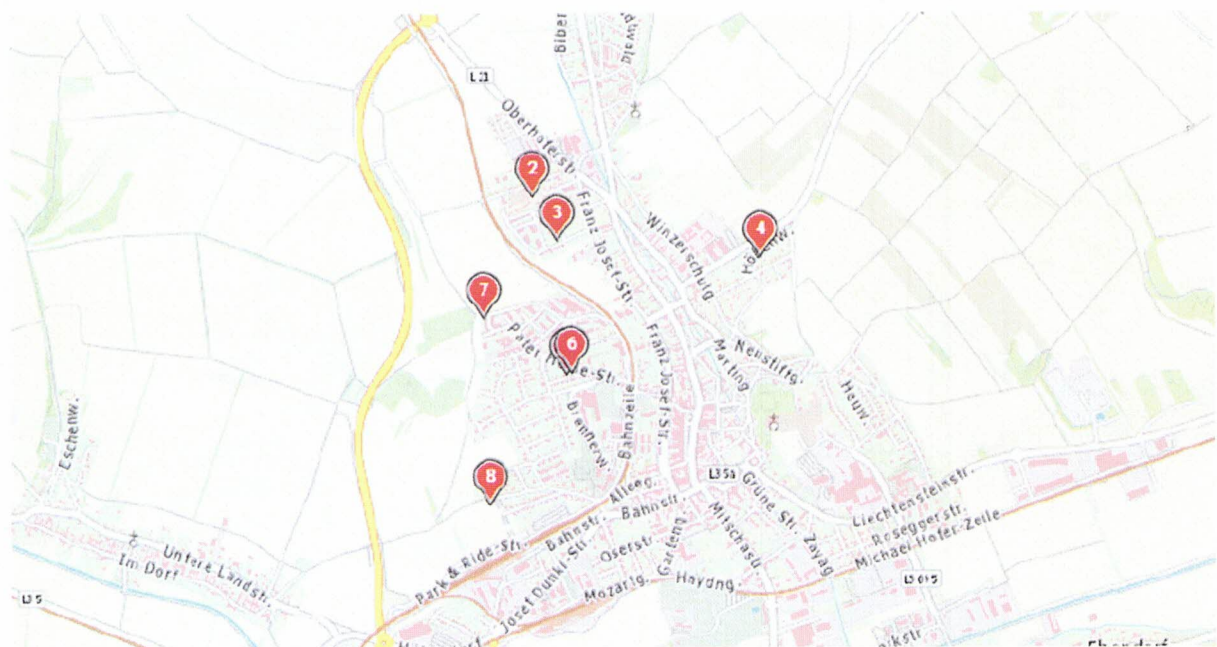
Aufschließungskosten berechnen sich:

$$\sqrt{238 \text{ m}^2} * 863,00 \text{ €} * 1,25 = 16.642,14 \text{ €}$$

Marktsituation von Liegenschaftsverkäufen in Mistelbach:

Um die Marktsituation für den Verkauf von bebauten Liegenschaften zu klären, hat der SV eine Recherche im Grundbuch Mistelbach in den letzten 3 Jahren geführt.

Diese Verkaufsaktivitäten sind in beiliegender Liste dokumentiert.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	7607/2025	10.10.2025	625,00	272,00 €	272,00 €
2	 Bauland	8447/2024	25.10.2024	1.246,00	308,99 €	308,99 €
3	 Bauland	5421/2024	01.07.2024	2.010,00	248,26 €	248,26 €
4	 Bauland	4790/2025	27.06.2025	682,00	366,57 €	366,57 €
5	 Bauland	1663/2025	12.02.2025	640,00	273,44 €	273,44 €
6	 Bauland	5504/2025	01.07.2025	799,00	284,11 €	284,11 €
7	 Bauland	6657/2025	18.09.2025	700,00	335,71 €	335,71 €
8	 Bauland	1620/2024	12.02.2024	750,00	233,33 €	233,33 €

Abschließende Beurteilung:

Die zu beurteilenden Parzellen sind von der Widmung, Größe, Lage und Beschaffenheit gleich zu beurteilen mit den Flächen, welche in Mistelbach in der Preisespanne von 366,57 bis 233,33 €/m² veräußert wurden. Der SV bestimmt 290,- €/m² als angemessenen Bodenwert ohne Aufschließung.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	BG Mistelbach Museumsgasse 1 AT 2130 Mistelbach an der Zaya
Liegenschaft	Zweifamilienhaus Martingasse 21/Engegasse 10 AT 2130 Mistelbach an der Zaya Einlagezahl 3781, Grundbuch Mistelbach (15028), Bezirksgericht Mistelbach
Stichtag	26.03.2026
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Igor Dordevic, B.LNR 3, 1 / 1

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. .656, Martingasse 21/Engegasse 10
Bauland, landwirtschaftliches Mischgebiet, bebaut

238,00 m ² Grundfläche à 290,00	69.020,00
24,11 % Aufwertung (1)	16.642,14
Grundstückswert	85.662,14

(1) Aufwertung Aufschließung	16.642,14
---------------------------------	-----------

Bodenwerte **85.662,14**

Bauwert

Mehrfamilienwohnhaus

Baujahr 1952, fiktives Baujahr 1970, fiktives Alter des Objektes 56 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 24 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnhaus EG

59,81 m² à 2.320,00 138.759,20

Wohnhaus OG

71,68 m² à 2.320,00 166.297,60

Außenanlagen u. Nebenraum

pauschale Angabe 14.500,00

Neubauwert

319.556,80

Bauwert

Neubauwert 319.556,80

4,50 % Abwertung Neubauwert (2) -14.380,06

Zwischensumme 305.176,74

70,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung -213.624,00

1,25 % Abwertung (3) -3.994,46

Bauwert zum Stichtag 26.03.2026 87.558,28

(2) Abwertung Neubauwert

4,50 % Mauerwerksfeuchtigkeit im EG -14.380,06

(3) Abwertung Objektkosten

1,25 % fehlende baurechtliche Genehmigungen -3.994,46

Bauwerte

87.558,28

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 85.662,14

Bauwert 87.558,28

Sachwert der Liegenschaft

173.220,42

Verkehrswert

Sachwert 173.220,42

2,84 % negativ wertbeeinflussende Umstände (4) -4.928,12

Verkehrswert zum 26.03.2026 (gerundet)

168.300,00

(4) negativ wertbeeinflussende Umstände

dinglicher Gebührenaußenstand -4.928,12

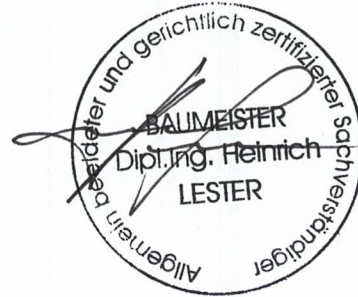
4. Zusammenfassung

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten nur in seiner Gesamt gilt und sich der ausgewiesene Verkehrswert auf einen angemessenen, aber beschränkten Vermarktungszeitraum bezieht.

Der Verkehrswert der Liegenschaft Martingasse 21/ Engegasse 10 abzüglich des dinglichen Gebührenaußenstandes von 4.928,12 € beträgt:

Gesamt

168.300,-- €



Mistelbach, am 17.05.2026

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus außen

Bild 1: Straßenansicht Südwestseite

Bild 2: Westliche Feuermauer mit Blick Richtung Norden

Bild 3: Vorgarten an der Südwestseite

Bild 4: Straßenansicht Eingangsbereich an der Ostseite

Bild 5: Ostfassade mit Blick Richtung Süden

Bild 6: Straßenansicht Nordseite

Bild 7: Straßenansicht der westlichen Fassade mit Blick Richtung Südwesten

Bild 8: Vorgarten an der Nordseite

Bild 9: Blick auf das Nebengebäude an der östlichen Grundgrenze

Bild 10: Terrasse an der Nordseite

Wohnhaus EG, innen

Bild 11: straßenseitiges Zimmer mit Blick Richtung Süden

Bild 12: kaputter Bodenbelag im straßenseitigen Zimmer

Bild 13: Küche im Kellerbereich

Bild 14: massive Feuchtigkeitsschäden im straßenseitigen Zimmer an der Mittelmauer

Bild 15: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im straßenseitigen Zimmer (nass)

Bild 16: Vorraum

Bild 17: WC

Bild 18: korrodierte Steckdosen im Vorraum

Bild 19: Vorraum mit Blick Richtung Küche

Bild 20: massive Mauerwerksschäden im Vorraum

Bild 21: Mauerwerksschäden im Bereich des WCs

Bild 22: Eingangstür und Stiegenaufgang ins OG

Bild 23: Elektrokasten beim Stiegenaufgang

Bild 24: Stiegenaufgang ins OG

Bild 25: Zu niedrige letzte Stufe im Stiegenaufgang ins OG

Wohnhaus OG, innen

Bild 26: Stiegenhaus OG mit Blick Richtung Süden

Bild 27: Südliches Zimmer

Bild 28: Südwestliches Zimmer

Bild 29: Südwestliches Zimmer

Bild 30: Vorraum mit Blick Richtung Badezimmer

Bild 31: Nördliches Zimmer

Bild 32: Nördliches Zimmer

Bild 33: WC

Bild 34: Badezimmer

Bild 35: Badezimmer mit Blick Richtung Vorraum

Bild 36: Treppenaufgang in den Dachbodenraum

Wohnhaus ausgebauter Dachbodenraum, innen

Bild 37: Einstieg in den Dachbodenraum

Bild 38: Dachbodenraum

Bild 39: Dachbodenraum

Bild 40: Dachbodenraum

Nebengebäude, außen

Bild 41: Waschküche

Bild 42: Waschküche

Grundbuchsauszug

NÖ Atlas

Kopie des Einreichplanes

Fotos



Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 15028 Mistelbach
 BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 3781

Letzte TZ 2760/2025

Plombe 7780/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.656	GST-Fläche	238	
	Bauf.(10)	115	
	Gärten(10)	123	Martingasse 21 Engegasse 10

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Igor Dordevic

GEB: 2000-01-11 ADR: Grellgasse 7/1/20, Wien 1210

a 3422/2022 IM RANG 1720/2022 Kaufvertrag 2022-02-24 Eigentumsrecht

***** C *****

13 a 3422/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-02-18

PFANDRECHT EUR 244.000,--

1,25 % Z, 1 % VZ, 2,25 % ZZ, NGS EUR 24.400,--

für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

(FN 116309v)

c 1267/2025 Hypothekarklage (LG Korneuburg - 2 Cg 13/25z)

14 a 2760/2025

PFANDRECHT vollstr EUR 2.185,02

Antragskosten EUR 407,18 für

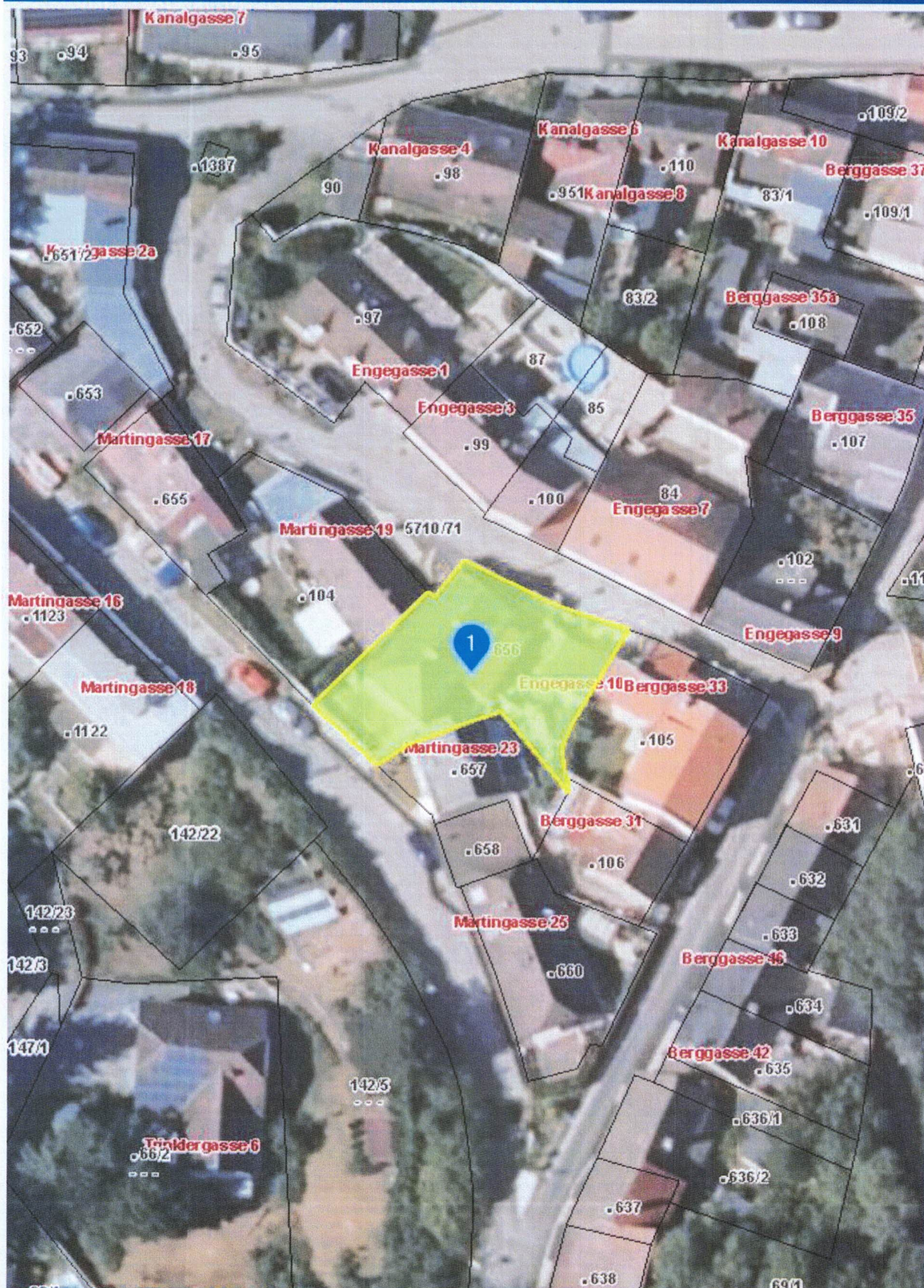
Stadtgemeinde Mistelbach

(BG Floridsdorf - 9 E 1517/25w)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 08.02.2026