

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der zwei Wohnhäuser auf der Liegenschaft in 2130 Mistelbach,
Saturnring 22 und Saturnring 24, GStNr. 1094/1 , EZ 5827.

GZ: 034/2026

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens: Bezirksgericht Mistelbach

Museumgasse 1
2130 Mistelbach

Zweck der Bewertung: Verkehrswertbestimmung für die
Exekutionssache DI Samuel Paul
23 E 6/25 m des BG Mistelbach

1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein: fand am 27.04.2026 von 16.00 bis 16.45 statt

anwesend: Fr. Kerstin Trojan, Mieterin Saturnring 24
der Sachverständige

Weder die verpflichtete Partei noch die betreibende Partei war beim Termin anwesend.

1.3. Bewertungstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 27.04.2026 (Befundaufnahmetag).

1.4. Grundlagen:

Unterlagen: Fotos der Gebäude
Kopie des Einreichplans (2021)
Einsichtnahme im Grundbuch und Bauakt
Örtliche Besichtigung

1.5. Berechtigung des SVs:

Gerichtliche Eintragung in den Fachgebieten:

94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)

94.65 Baugründe

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

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

EZ 5827

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1094/1	G GST-Fläche	556	
	Bauf. (10)	202	
	Gärten (10)	354	Saturnring 22
			Saturnring 24

2.2. Rechte und Lasten: Wiederkaufsrecht für die Stadtgemeinde Mistelbach

2.3. Lage und Infrastruktur:

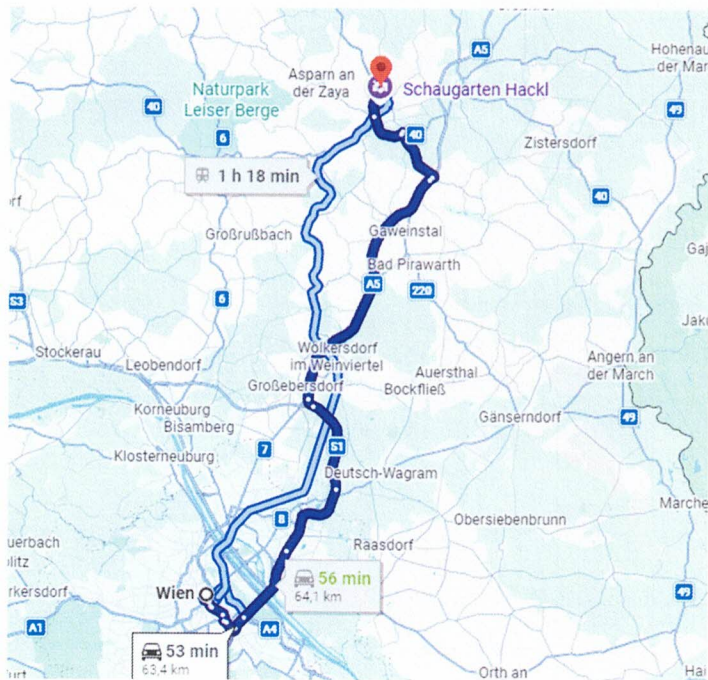
Die Liegenschaft liegt am nördlichen Ortsrand von Mistelbach in einer neuen Siedlung. Die Bundesstraße 46 nach Laa führt ca. 150 m davon entfernt vorbei.



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:

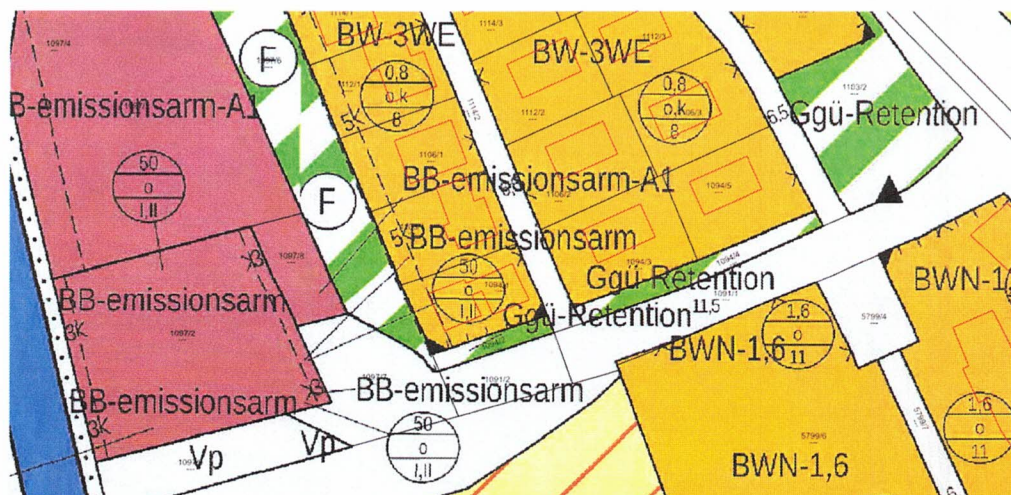
Die Grundstücksparzelle ist von vieleckiger Form und das Gelände steigt nach Nordwesten hin leicht an.

2.5. Anschlüsse:

Die Gebäude sind an alle kommunalen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

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



2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Auf der Parzelle hat die Firma Sapaen Drei GmbH zwei Einfamilienwohnhäuser errichtet. Der Baubeginn war 2021. Die Bauwerke sind neuwertig.

Eine Fertigstellungsanzeige ist vorgelegt und eine Benützungsbewilligung von der Stadtgemeinde erteilt. Das westliche Haus wird von Fr. Trojan als Mieterin bewohnt.

Abweichend vom Planstand wurde statt der Luftwärmepumpe eine beheizbare Wohnraumlüftung eingebaut. Die restlichen Räume werden mit Elektropaneelen geheizt.

Der Baubehörde liegt ein Einreichplan aus dem Jahr 2021 vor.

BAUBESCHREIBUNG

Wand -, Dach -, und Fußbodenaufbauten		
1	Außenwand Haus	
	Spachtelung, Putz	1,0cm
	Dämmung	30,0 cm
	Beton	16,0 cm
	Dämmung	6,5 cm
	Innenputz	1,5cm
2	Außenwand Abstellraum :	
	Spachtelung, Putz	1,5 cm
	Ziegel	20,0 cm
	Innenputz	1,5 cm
3	Decke über EG / :	
	Belag	1,5cm
	Estrich	
	PE-Folie	
	EPS W20	
	Schüttung für Installationen	
	STB- Thermodecke	23,0 cm
	Innenputz	1,5cm
4	Decke über OG / :	
	GKF-Platte	1,5cm
	Dämmung	20,0cm
	STB-Thermodecke	23,0cm
	Innenputz	1,5cm
5	Fundamentplatte :	
	Bodenbelag	1,5cm
	Estrich	
	PE-Folie	
	EPS W20	
	Schüttung für Installationen	
	Dampfsperre	
	STB Bodenplatte	25,0cm
	Baufolie	
	Perimeterdämmung	16,0cm
	Rollierung	15,0cm
6	Dach :	
	Ziegel- bzw. Betonstein	
	Lattung	3,0cm
	Konterlattung	5,0cm
	Vordeckung	
	Schalung	2,5cm
	Dachkonstruktion gem. stat. Erfordernis	
7	Innenwand tragend	
	Spachtelung, Putz	1,5 cm
	Ziegel	20,0 cm
	Innenputz	1,5 cm
8	Innenwand nicht tragend	
	Gipskarton	1,5 cm
	Trägerprofil mit Mineralwolle	12cm
	Gipskarton	1,5 cm

Datum: 27.5.2021

Feste Gebühr wurde vorgeschrieben.
STADTGEMEINDE MISTELBACH

Baubeschreibung

Bauwerber/in

Name:	Sapaen Drei GmbH, vertreten durch Samuel PAUL
Adresse:	Rodthofstraße 14, 3032 Eichgraben

1. Art des Bauvorhabens:

Plan-Nr.: Mi_EIN_01_	Plandatum: 24.5.2021
----------------------	----------------------

Allgemeine Beschreibung laut Bauansuchen:

Auf dem Grundstück 1094/1 der KG Mistelbach werden zwei nicht unterkellerte Einfamilienhäuser errichtet. Das Grundstück ist bereits im Grenzkataster eingetragen.

Die Häuser werden nach Südwesten ausgerichtet; im Norden ist die Zufahrtsstraße angeordnet (Breite mind. 3,5 m zuzüglich Versickerungsmulde). Die Bebauungsvorschriften weisen eine zulässige Bebauungsdichte von 80% und max. 3 Wohneinheiten in offener oder gekuppelter Bauweise aus (Widmung BW-A1-3WE). Nach Westen muss ist ein hinterer Bauwuch von 5m vorgeschrieben.

Das Gelände liegt an der Straße bei ca. 213,7 m über Adria und außerhalb eines bekannten Hochwasserbereiches. Der Grundwasserspiegel liegt bei der Messtelle Mistelbach, Bl 411, im langjährigen Mittel zwischen 197 und 199 m über Adria.

Die beiden Einfamilienhäuser weisen eine bebaute Fläche von 150,76 m² aus, was bei der Grundstücksgröße von 556 m² eine Bebauungsdichte von 34,31 % ergibt. Die Gebäudehöhe liegt deutlich unter dem Grenzwert von 8 m.

Zwischen den Häusern befinden sich zwei Abstellräume. Die Stellplätze sind neben den Häusern angeordnet. Das Gelände wird um max. 50 cm begradigt und im Bereich der Grundgrenzen geböscht.

Das gesamte Bauwerk wird in Massivbauweise ausgeführt, die Fassade wird zweifärbig verputzt.

Das Dach wird mit Betondachsteinen (anthrazitfarben) gedeckt.

Die Häuser werden als Passivhäuser konzipiert; die Heizung und Lüftung erfolgt über eine Luft-Luft-Wärmepumpe, die im Technikraum des Hauses angeordnet ist. Es wird kein Kamin errichtet.

Bei den Fenstern ist ein elektrischer Sonnenschutz vorgesehen.

Die Zufahrtsstraße im Norden des Grundstücks wird asphaltiert und mit einem Quergefälle zu einem Humusstreifen ausgeführt. An der Grundgrenze wird ein Rigol angeordnet. Die Stellplätze werden nicht überdacht und gepflastert.

Die Regenwässer werden in zwei unterirdische Retentionsbecken eingeleitet, die unter den Stellplätzen angeordnet sind. Der Überlauf der Retentionsbecken wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Die Hausabwässer werden in den örtlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Vor jedem Haus ist eine Stellfläche für Mülltonnen vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung; die Stromversorgung über das Ortsnetz des EVU.

Basierend auf den Informationen aus den aktuellen Gefahrenzonenkarten (Nö-Atlas, eHora) sind keine Gefährdungen für den Standort bekannt:

Gefahrenzonenplan (Wildbach- und Lawinenverbauung):	keine vorhanden
Gefahrenzonenplan (Bundeswasserbauverwaltung):	keine vorhanden
Geogene Gefahren – Sturzprozesse:	keine vorhanden
Geogene Gefahren – Rutschprozesse:	keine vorhanden

Nähere bautechnische Angaben sind dem Einreichplan zu entnehmen.

BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASSE:

lt. Einreichplan:

je WOHNHAUS

EG

Bad, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Speis Technikraum und Diele

OG

Galerie, 3 Zimmer und Bad

Top 1	
Wohnnutzfläche EG	64,6 m ²
Wohnnutzfläche OG	62,74 m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	127,34m ²

Top 2	
Wohnnutzfläche EG	64,6 m ²
Wohnnutzfläche OG	62,74m ²
Wohnnutzfläche Gesamt	127,34m ²

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

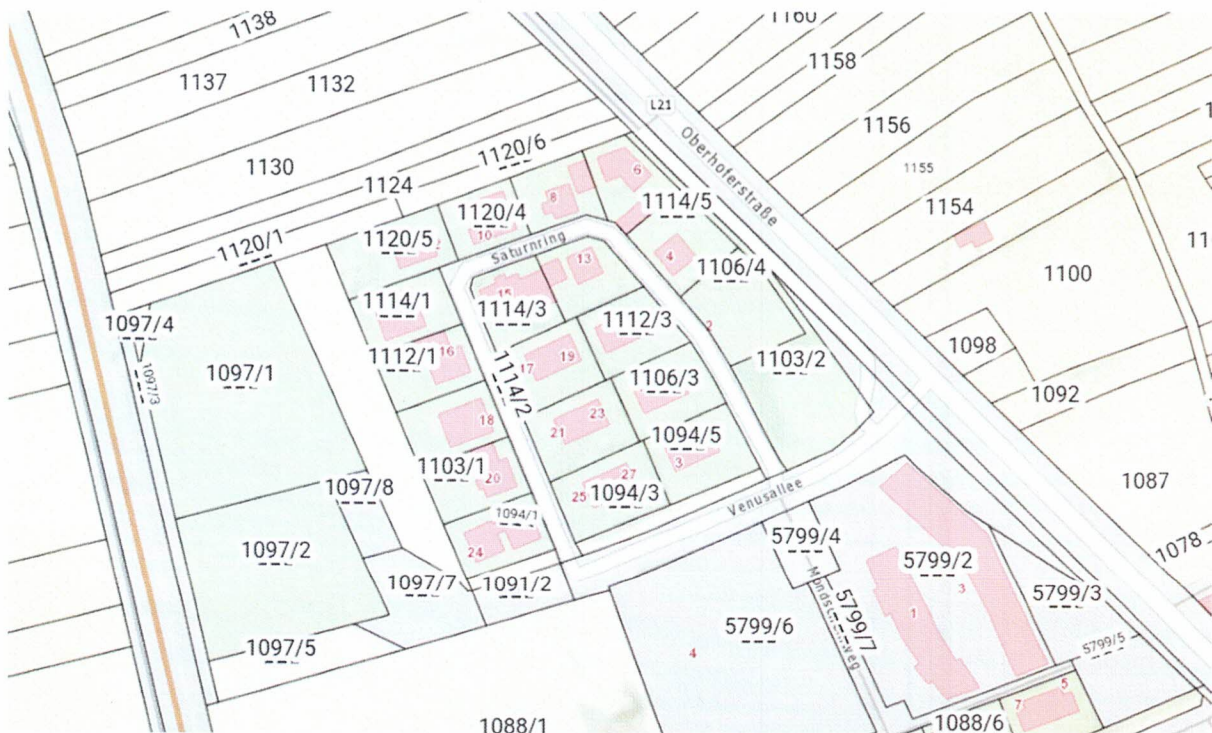
Es wurden bei der Begehung des Wohnhauses keine augenscheinlichen Mängel festgestellt.

2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Das Wohnhaus Saturnring 24 ist vermietet, das Haus Saturnring 22 steht leer.

2.10. Kontaminierung:

Seit 1. Jänner 2025 gibt es keinen Verdachtsflächenkataster oder einen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mehr. Es werden nur mehr Alttablagerungen, Altstandorte und Altlasten im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ veröffentlicht. Die zu bewertende Liegenschaft ist 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 normal	2 gehoben	3 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 in der Regel
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten:
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2 % – 10 %
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) ca. 7 % – 20 %
- * Umsatzsteuer 20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht 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.

Ausstattungsqualität						
Gebäudeteil	%	einfach (1)	mittel (2)	hoch (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion und Fassade	10	Massivbauweise, Scheibenbauweise in massiver Ausführung, Lochfassade mit	Skelettbauweise mit Ausfachungen, Sichtbeton-Fertigteile, Vorhangfassade	Skelettbauweise, aufwendige Panelfassade (Niro, etc.), Vorhangfassade aus Glas, Natursteinfassade	1	0,1
Dach	10	einfache Dachdeckung oder Flachdach mit Folienabdichtung und Wärmedämmung	qualitative Dachdeckung oder Flachdach mit hochwertiger Dachabdichtung, evt	hochwertige Eindeckung, Dachbegrünung, begehbare Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft	1	0,1
Fenster und Außentüren	10	Zweifachverglasung, innenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster	außenliegender Sonnenschutz, evt. Folienbeschichtung, Kunststoff-Alufenster	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, Spezialverglasung (Splitter-Schall- und Sonnenschutz), automatischer Sonnenschutz	1	0,1
Innenwände und -türen	10	nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise	teilweise Glastrennwände, Leichtbauweise mit besonderem Schallschutz	Innenwände für flexible Raumkonzepte, Paneele in hochwertiger Ausführung (Niro, rauchdicht, etc.), Wände aus großformatigen Glaselementen, akustische	1	0,1
Decken-Ausstattung	5	einfach, keine abgehängten Decken	teilweise abgehängte Decken (und technische Geschoße)	hochwertige Zwischendecken (Akustik, Hygiene, Reinheit, etc.) und technische	1	0,1
Fußböden	5	einfache Betonfußböden, einfache und nur gering belastbare Fliesen- bzw. Kunststeinplatten	hochwertige Fliesen, Terrazzobeläge, Industrieböden	komplexe Bodenaufbauten, teure Industrieböden (Schwerlast, Hygiene, etc.), teure Bodeneinbauten (Niro-Gullys, etc.)	1	0,1
Sanitär-einrichtungen	10	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität, spezielle Sanitärbereiche für separate	1	0,1
Heizung	10	Zentralheizung mit Radiatoren mit Thermostatventil, einfache	Zentralheizung, evt. Fußbodenheizung, individuelle raumweise	zentral gesteuerte Heizungen, evt. Decken-/Wandheizung, Bussteuerung	1	0,1
Lüftung, Klimatisierung	10	natürliche Be- und Entlüftung, keine Klimatisierung	mechanische Be- und Entlüftung von innenliegenden Räumen, Teilklimatisierung mit Splitgeräten	mechanische Be- und Entlüftung, zentrale Klimatisierungsanlage mit konditionierter Zuluft, hohe bzw. tiefe Temperaturen,	1	0,1
Sonstige technische Ausstattung	10	Mindest-Standard, Aufputzinstallation, ohne besondere technische Besonderheiten in der TGA (technischen Gebäudeausstattung)	in Teilbereichen hochwertige TGA, Beleuchtung einzeln steuer- bzw. dimmbar, Netzwerkverkabelung, Zugangskontrolle für allgemeine Bereiche	hochwertige TGA in den meisten Bereichen, Zugangskontrollen, Video- und Alarmanlage, Bussysteme, aufwendige Brandschutzanlagen (Sprinkler, etc.), hochwertig	1	0,1
Energieeffizien	10	einfach	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	2	0,2
Gesamt	100					1,10
Einstufung:						
einfach						1,00
einfach bis mittel						1,00 - 2,00
mittel						2,00
mittel bis hoch						2,00 - 3,00
hoch						3,00

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.

Parallel dazu rechnet der SV als Vergleich ein Ertragswertverfahren (die Mieterin zahlt laut ihren Angaben 1390,- €/Mo). Damit soll der Verkehrswert plausibilisiert werden.

Für die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird laut Literatur (Kranewitter) 70 Jahre für Wohnhäuser angesetzt.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach 62.200,- €. Bei der Stadtgemeinde Mistelbach bestehen offene dingliche Gebührenaußenstände in der Höhe von 687,80 €.

Rückstandsaufschlüsselung:

€	106,31	Wasserbezugsgebühr
€	424,71	Kanalgebühr
€	7,50	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe
€	97,74	Abfallgebühr Restmülltonne
€	46,20	Müllgebühr Biotonne
€	5,34	Bankspesen

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,-- €.

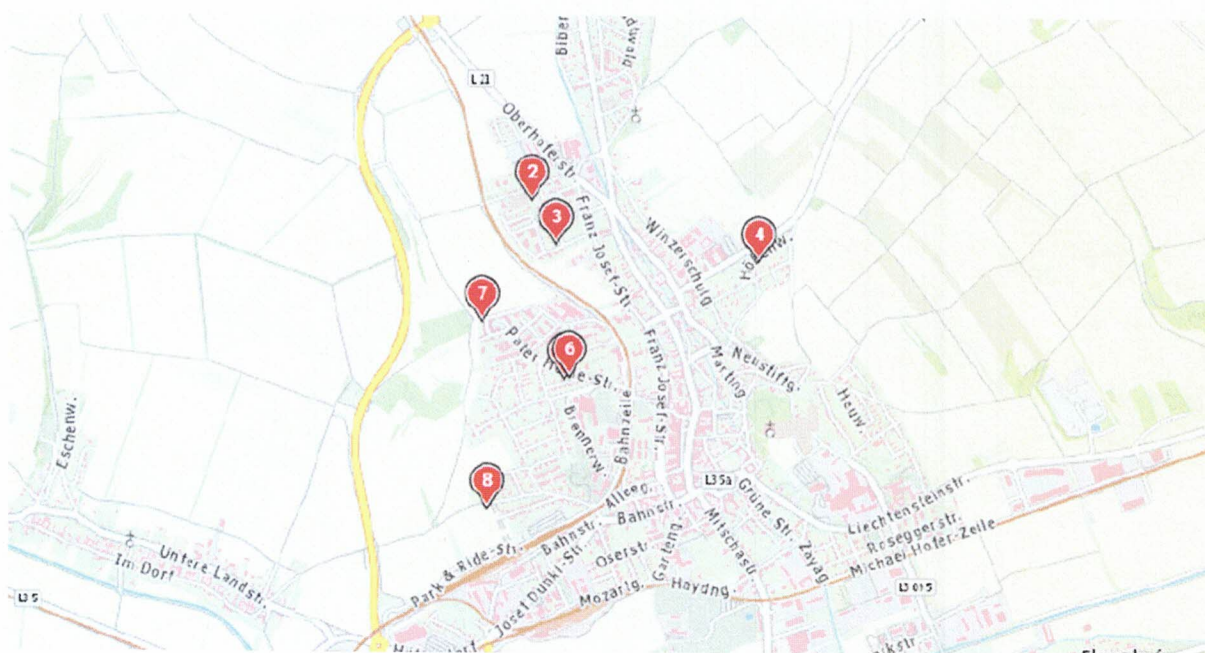
Aufschließungskosten berechnen sich:

$$\sqrt{556\text{m}^2} * 863,00 \text{ €} * 1,25 = 25.436,55 \text{ €}$$

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	2 Einfamilienhäuser Saturnring 22 und 24 AT 2130 Mistelbach an der Zaya Einlagezahl 5827, Grundbuch Mistelbach (15028), Bezirksgericht Mistelbach
Stichtag	27.04.2026
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Sapaen Drei GmbH, B.LNR 3, 1 / 1

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 1094/1, Saturnring 22 und 24
Bauland, Wohngebiet, bebaut

556,00 m ² Grundfläche à 290,00	161.240,00
15,78 % Aufwertung (1)	25.436,55
Grundstückswert	186.676,55

(1) Aufwertung Aufschließung	25.436,55
---------------------------------	-----------

Bodenwerte **186.676,55**

Bauwert

2 Einfamilienwohnhäuser

Baujahr 2021, Alter des Objektes 5 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 65 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnhaus EG Saturnring 22 64,60 m ² à 2.320,00	149.872,00
Wohnhaus OG Saturnring 22 62,74 m ² à 2.320,00	145.556,80
Wohnhaus EG Saturnring 24 64,60 m ² à 2.320,00	149.872,00
Wohnhaus OG Saturnring 24 62,74 m ² à 2.320,00	145.556,80
Außenanlagen, Einfriedung u. AR pauschale Angabe	44.500,00
Neubauwert	635.357,60

Bauwert

Neubauwert	635.357,60
7,00 % Wertminderung infolge Alter lineare	-44.475,00
Alterswertminderung	
Bauwert zum Stichtag 27.04.2026	590.882,60

Bauwerte**590.882,60****Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert	186.676,55
Bauwert	590.882,60

Sachwert der Liegenschaft**777.559,15****Ertragswert****Ertragsobjekte****2 Einfamilienwohnhäuser**

65 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 3,50 %

Jahresroherträge**Saturnring 24**

127,34 m ² à monatlich 10,90 (effektiv)	16.656,07
--	-----------

Saturnring 22

127,34 m ² à monatlich 10,90 (fiktiv)	16.656,07
--	-----------

Jahresrohertrag**33.312,14**

10,00 % Bewirtschaftungsaufwand (2)	-3.331,21
-------------------------------------	-----------

0,20 % Erhaltungskosten von 635.357,60	-1.270,72
--	-----------

Jahresreinertrag	28.710,21
-------------------------	------------------

(2) Bewirtschaftungsaufwand

10,00 % Mietausfallwagnis	-3.331,21
---------------------------	-----------

Ertragswert des Objektes

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 186.676,55, Verzinsung des Bodenwertes 3,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 65,00 Jahre, Kapitalisierungszins 3,50 %, Vervielfältiger 25,51785

Jahresreinertrag	28.710,21
Verzinsung des Bodenwertes	-6.533,68
Jahresreinertrag der baulichen Anlage	22.176,54
Zwischensumme	565.897,51
anteiliger Bodenwert	186.676,55
Kapitalisierte Mietpreisdifferenz	0,00
Ertragswert	752.574,06

Ertragswert der Liegenschaft

Ertragswerte	752.574,06
--------------	------------

Ertragswert der Liegenschaft**752.574,06**

Verkehrswert

Sachwert	777.559,15
Ertragswert	752.574,06
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	777.559,15
0,09 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	-687,80

Verkehrswert zum 27.04.2026 (gerundet)

776.900,00

(3) negativ wertbeeinflussende Umstände
dinglicher Gebührenaußenstand

-687,80

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 Saturnring 22 und 24 abzüglich des dinglichen Gebührenaußenstandes von 687,80 € beträgt:

Gesamt

776.900,-- €



Mistelbach, am 12.06.2026

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus Saturnring 24, außen

Bild 1: Ansicht Nordwestseite

Bild 2: Ansicht der Zufahrtsstraße mit Blick Richtung Osten

Bild 3: Garten an der Westseite mit Blick Richtung Norden

Bild 4: Ansicht der Westfassade

Bild 5: Ansicht der Südfassade und der Terrasse

Bild 6: Ansicht der Ostfassade

Bild 7: Ansicht Südseite

Wohnhaus Saturnring 24, EG innen

Bild 8: Diele mit Blick Richtung Wohnzimmer

Bild 9: Badezimmer

Bild 10: Wohnzimmer

Bild 11: Essbereich im Wohnzimmer

Bild 12: Küche mit Blick Richtung Speisekammer

Bild 13: Wohnzimmer an der westlichen Seite

Bild 14: Technikraum

Wohnhaus Saturnring 24, OG innen

Bild 15: Stiegenaufgang ins OG

Bild 16: Badezimmer

Bild 17: Galerie

Bild 18: östlicher Abstellraum

Bild 19: Kinderzimmer

Bild 20: Schlafzimmer

Wohnhaus Saturnring 24, Dachboden

Bild 21: Dachbodenraum

Bild 22: Dachbodenraum

Wohnhaus Saturnring 22, außen

Bild 23: Ansicht Nordwestseite

Bild 24: Müllabstellraum zwischen den Wohnhäusern

Bild 25: Ansicht Nordostseite

Bild 26: Ansicht der Ostfassade

Bild 27: Ansicht der Südseite

Bild 28: Terrasse und Garten mit Blick Richtung Westen

Bild 29: Ansicht der Südfassade

Wohnhaus Saturnring 22, EG innen

Bild 30: Diele mit Blick Richtung Eingangstür

Bild 31: Küche mit Blick Richtung Speisekammer

Bild 32: Wohnzimmer

Bild 33: nordöstliches Zimmer

Bild 34: Technikraum

Bild 35: E-Kasten im Technikraum

Wohnhaus Saturnring 22, OG innen

Bild 36: Galerie

Bild 37: Galerie

Bild 38: nordöstliches Zimmer

Bild 39: nordwestliches Zimmer

Bild 40: südöstliches Zimmer

Bild 41: südwestliches Zimmer

Bild 42: Badezimmer

Bild 43: Badezimmer

Wohnhaus Saturnring 22, Dachboden

Bild 44: Dachbodenraum

Grundbuchsauszug

NÖ Atlas

Kopie des Einreichplanes

Fotos

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15028 Mistelbach
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 5827

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***

Letzte TZ 4610/2024

Plombe 3537/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1094/1	G GST-Fläche *	556	
	Bauf.(10)	202	
	Gärten(10)	354	Saturnring 22
			Saturnring 24

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

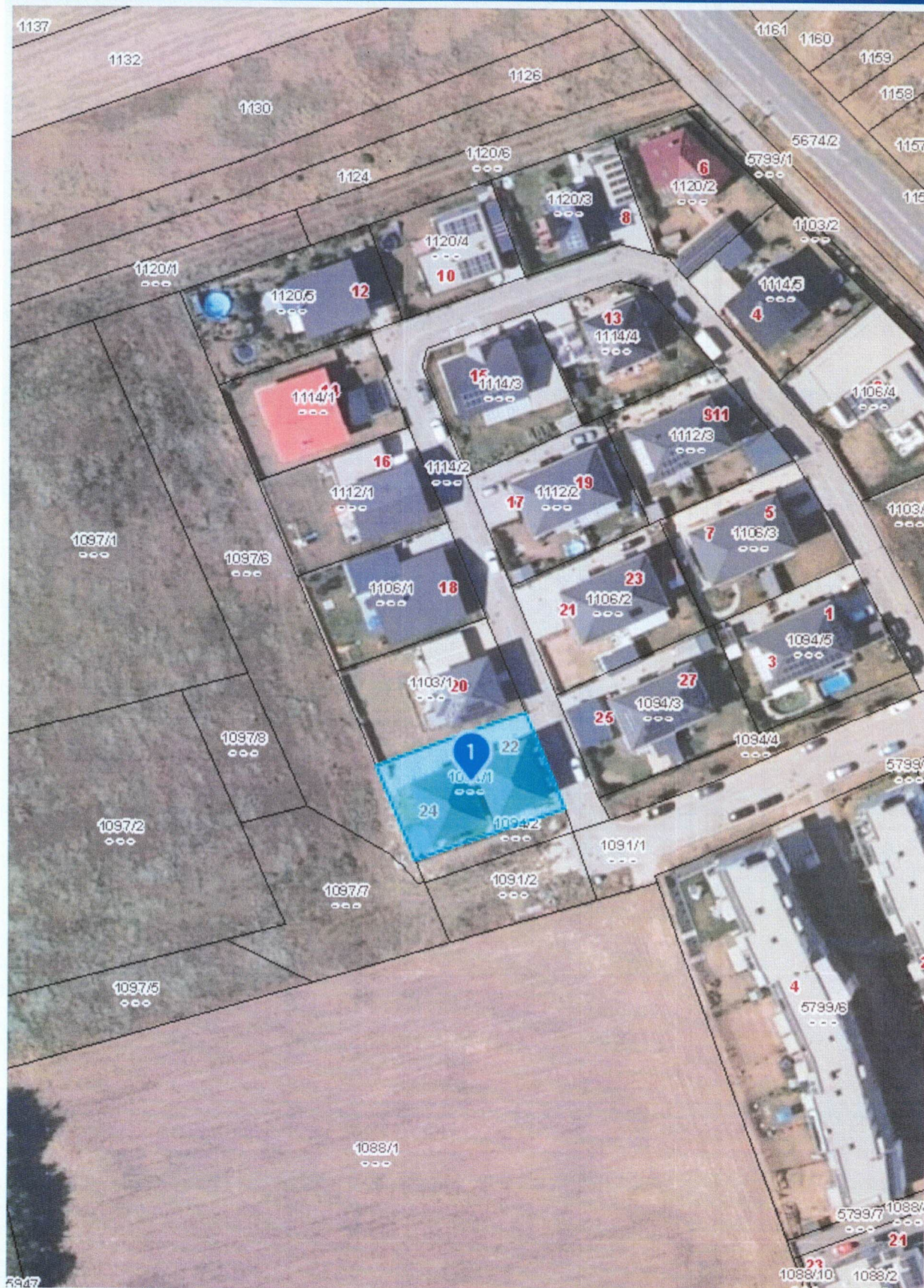
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 2 a 6662/2018 Aufschließungsbeitrag hins Gst 1094/1 entrichtet
 3 a 3941/2023 Erbauung von zwei Einfamilienwohnhäusern auf
 Gst 1094/1 (Saturnring 22 und 24)

***** B *****
 3 ANTEIL: 1/1
 Sapaen Drei GmbH (FN 554931a)
 ADR: Rodlhofstraße 14, Eichgraben 3032
 a 4172/2021 IM RANG 3633/2021 Kaufvertrag 2021-04-29 Eigentumsrecht

***** C *****
 1 a 3145/2017
 WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt Achtens Kaufvertrag 2017-02-15 für
 Stadtgemeinde Mistelbach
 2 b 4361/2022 IM RANG 4173/2021 Pfandurkunde 2021-04-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
 für Sparkasse Poysdorf AG (FN 198287z)
 c gelöscht
 3 b 517/2024 IM RANG 676/2023 Pfandurkunde 2023-01-12
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 für Sparkasse Poysdorf AG (FN 198287z)
 4 a 4610/2024
 PFANDRECHT vollstr EUR 107.850,--
 13,08 % Z ab 2023-09-27, Kosten EUR 6.607,86 zuzüglich 4 %
 Z/Kosten seit 2024-03-27, Antragskosten EUR 2.715,94 für
 Mag. Oliver Simoncic als MV der SapaenBeratungs- und
 Beteiligungs GmbH (3 E 2629/24y - BG Neulengbach)

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



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 14.06.2026