

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

3 E 3785/25f

Bezirksgericht Bruck an der Leitha
Wiener Gasse 3
2460 Bruck an der Leitha

Mit dem Beschluss des Bezirksgerichtes Bruck an der Leitha vom 22.12.2025 wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache

Betreibende Partei: Raiffeisen Bezirksbank Neusiedl Ost eGen
Hauptplatz 26
2421 Kittsee
Firmenbuchnummer 124790s

vertreten durch: Hajek Boss Wagner Rosenich RechtsanwältInnen OG
Untere Hauptstraße 104
7100 Neusiedl am See

1. Verpflichtete Partei: Carina Galli
geb. 03.04.1990
Donaustraße 57
2403 Wildungsmauer

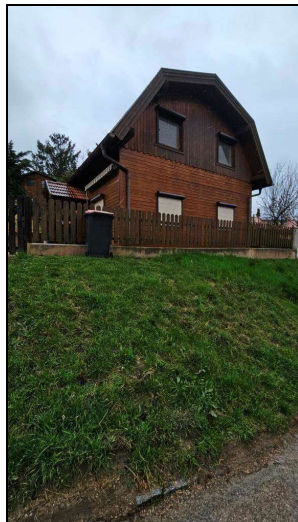
2. Verpflichtete Partei: Simon Frank
geb. 30.09.1998
Donaustraße 57
2403 Wildungsmauer

Wegen: € 35.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung Liegenschaft)
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

Blfd. Nr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 234, Grundbuch 05115 Wildungsmauer, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 249/48, mit der Adresse 2403 Wildungsmauer, Donaustraße 57



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über den Auftrag vom 22.12.2025 des Bezirksgerichtes Bruck an der Leitha erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswerts der:

Blfd. Nr. 6 und 7, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 234, Grundbuch 05115 Wildungsmauer**, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 249/48, mit der Adresse 2403 Wildungsmauer, Donaustraße 57

1.3. Schätzungsstichtage:

ist der 26.03.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 234, GB 05115 Wildungsmauer** am 26.03.2026 unter Anwesenheit von:

1. Herrn Gerichtsvollzieher
2. Herrn Kopetzky für die Kanzlei Hajek Boss Wagner Rosenich
3. 2 Zeugen
4. Schlosser
5. Herrn Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herrn Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 18.01.2026

1.5.4. Bescheid „Baubewilligung“ vom 11.06.1960

1.5.5. Baubeschreibung vom 07.06.1960

1.5.6. Bescheid „Bewohnungs- und Benützungsbewilligung“ vom 08.04.1961

1.5.7. Bescheid „Baubewilligung“ zum Zubau bzw. Ausbau des Dachgeschosses vom 04.10.1995

1.5.8. Bescheid „Benützungsbewilligung“ zum Neubau bzw. Ausbau des Dachgeschosses vom 24.10.1996

1.5.9. Pläne

1.5.10. Kontoblatt der Gemeinde Scharndorf vom 22.04.2026

1.5.11. Fotos

Bestandsverhältnis

Anzumerken ist, dass bei der Befundaufnahme am 26.03.2026 nicht eruiert werden konnte, ob das bewertungsgegenständliche Wohnhaus vermietet ist. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Rückstände

Laut Kontoblatt der Gemeinde Scharndorf vom 22.04.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 762,02 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Energieausweis

Ob ein Energieausweis für das Wohnhaus vorhanden ist, konnte bei der Befundaufnahme am 26.03.2026 nicht eruiert werden.

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2026

Person: **30666, Frank Simon, Gymnasiumstraße 66, Tür 8, 1190 Wien**
 Objekt: **1, Donaustraße 57, 2403 Wildungsmauer**

Abgabensummen

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	List	Zahlung	Netto	List	Offen	Netto	List
1 Wasserbezugsgebühr	82,50	27,50	25,00	2,50				110,00	100,00	10,00
2 Wassermessergebühr	70,96	35,46	32,26	3,22				106,44	96,78	9,66
6 Grundsteuer B	14,55	14,55	14,55					29,10	29,10	
92 Kanalbenutzungsgebühr	344,32	172,16	156,50	15,66				516,48	469,50	46,98
Summe	512,33	249,69	228,31	21,38				762,02	695,38	66,64

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 4

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Blfd. Nr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 234, Grundbuch 05115 Wildungsmauer, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 249/48, mit der Adresse 2403 Wildungsmauer, Donaustraße 57

Grundbuchauszug vom 18.01.2026

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 05115 Wildungsmauer BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha	EINLAGEZAHL 234
.....	
Letzte TZ 3488/2025 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.09.2012	
..... A1	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
249/48 GST-Fläche * 267	
Bauf.(10) 66	
Gärten(10) 201 Donaustraße 57	
Legende: *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten)	
..... A2	
..... B	
6 ANTEIL: 1/2 Carina Galli GEB: 1990-04-03 ADR: Donaustraße 57, Wildungsmauer 2403 a 4118/2020 IM RANG 3131/2020 Kaufvertrag 2020-09-11 Eigentumsrecht	
7 ANTEIL: 1/2 Simon Frank GEB: 1998-09-30 ADR: Donaustraße 57, Wildungsmauer 2403 a 4118/2020 IM RANG 3131/2020 Kaufvertrag 2020-09-11 Eigentumsrecht	
..... C	
2 a 4118/2020 Pfandurkunde 2020-10-01 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,-- für Raiffeisenbank Neusiedlersee-Seewinkel eGen (FN 123449v) c 2837/2025 Klage (LG Korneuburg - 5 Cg 124/25w) d 3488/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- samt 2,094 % Z pro Vierteljahr aus EUR 35.000,-- von 2025-04-01 bis 2025-06-30 bei vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen, samt 2,094 % Z pro Vierteljahr aus EUR 35.730,89 von 2025-07-01 bis 2025-09-30 bei vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen, samt 2,094 % Z pro Vierteljahr aus EUR 36.485,24 seit 2025-10-01 bei vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen, Kosten EUR 3.660,38 samt 4 % Z pa seit 2025-09-24, Kosten EUR 1.617,54 für Raiffeisen Bezirksbank Neusiedl Ost eGen (FN 124790s) (3 E 3785/25f)	
4 a 2456/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-26 PFANDRECHT vollstr EUR 3.161,18 12 % Z aus EUR 647,38 ab 2023-01-14, 12 % Z aus EUR 391,20 ab 2023-02-15, 12 % Z aus EUR 691,20 ab 2023-05-02, 12 % Z aus EUR 691,20 ab 2023-05-02, 12 % Z aus EUR 180,-- ab 2023-06-15, 13,08 % Z aus EUR 40,-- ab 2024-04-25, 13,08 % Z aus EUR 520,20 ab 2024-04-25, Kosten EUR 479,43 samt 4 % Z seit 2024-06-26, Kosten EUR 446,63 für Calysto IT	
Seite 1 von 2	

Solution GmbH (FN 536654y) (3 E 2581/24w)
5 a 3279/2025 Exekutionsbewilligung 2025-11-19
PFANDRECHT vollstr EUR 1.035,62
samt Zinsen wie Bewilligungsbeschluss vom 19.11.2025, Kosten
EUR 281,20 für WITAGO DatenverarbeitungsgesmbH (FN 118850f)
(3 E 3618/25x)

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

Grundbuch

18.01.2026 18:32:34

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:

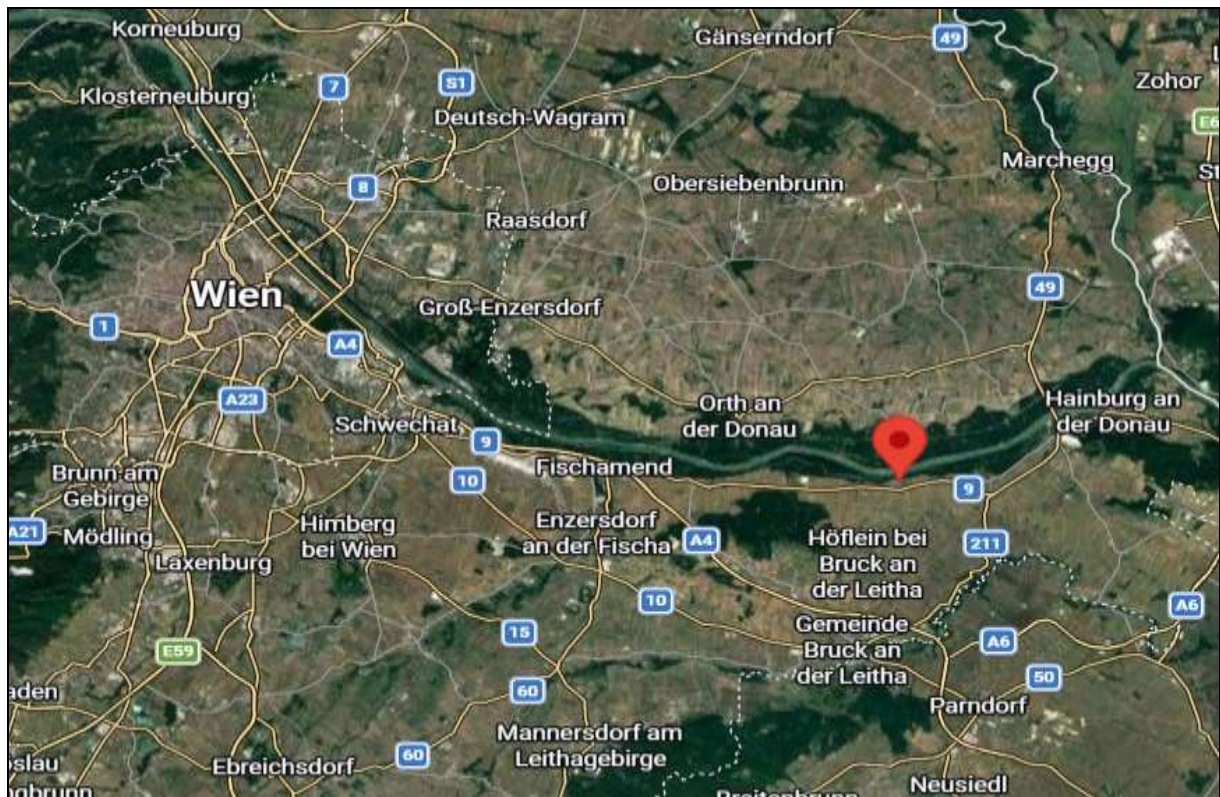


Abbildung 2:

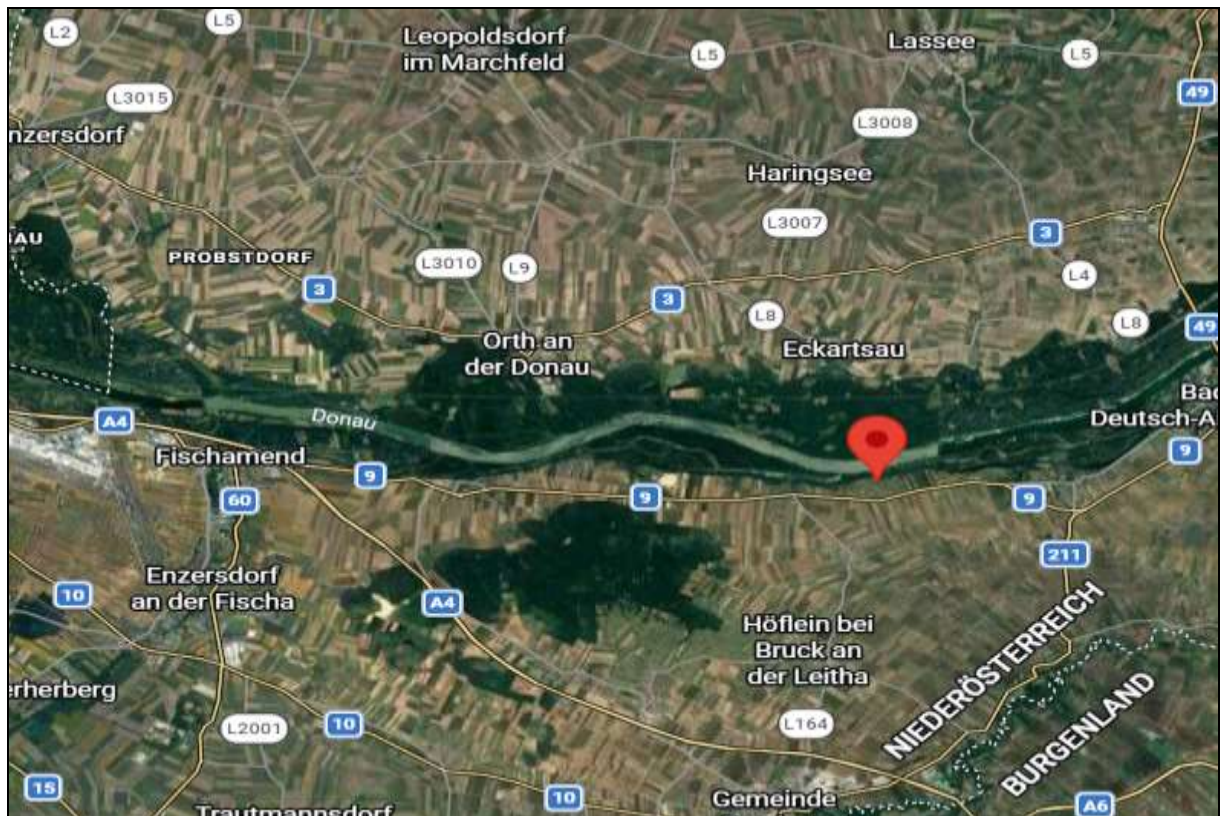


Abbildung 3:



Abbildung 4:



Abbildung 5:



Abbildung 6:

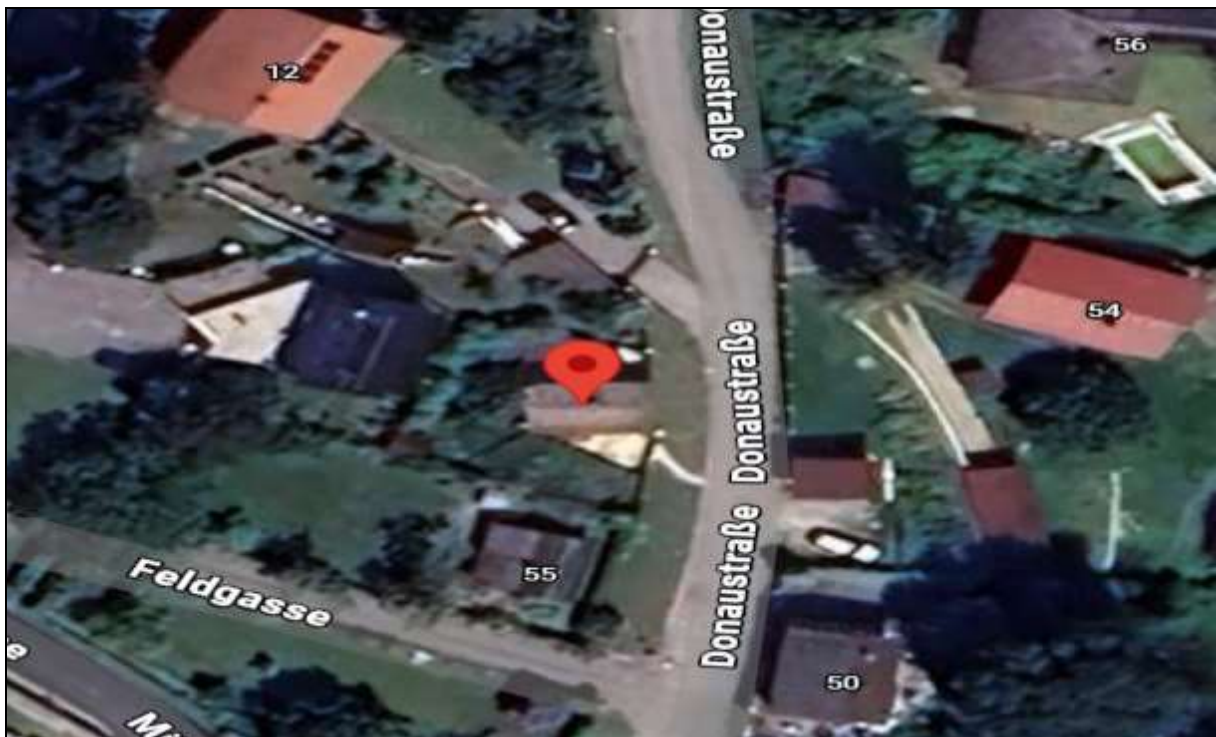


Abbildung 7 – GST – Nr. 249/48



Abbildung 7 – Verkehrsanbindung nach Bruck an der Leitha:

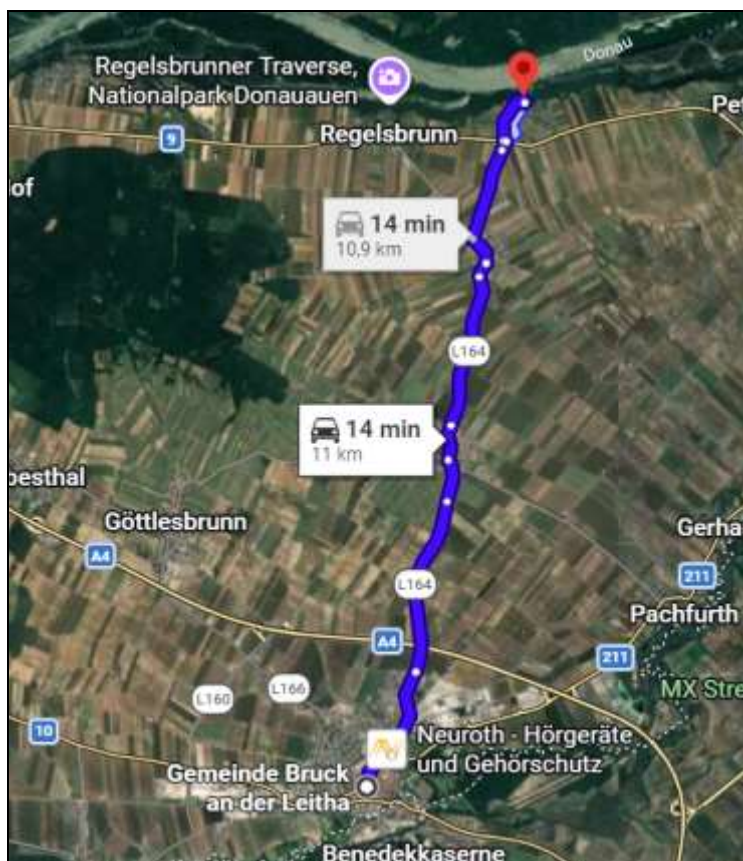
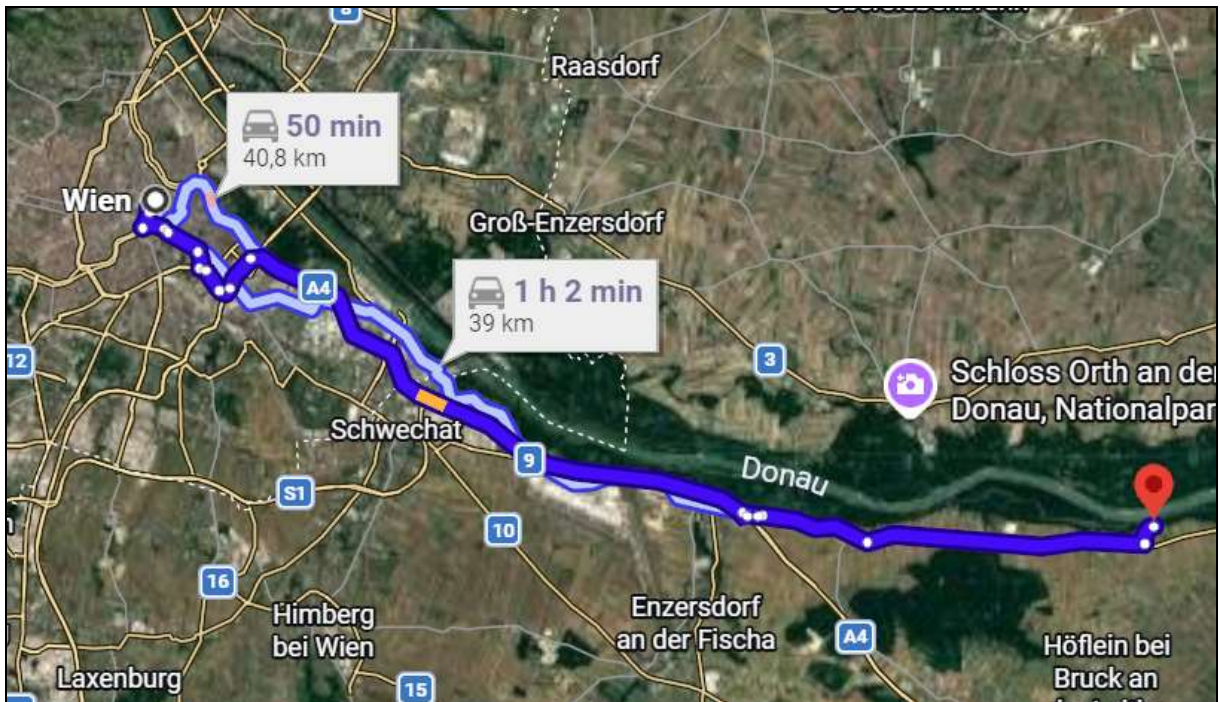


Abbildung 8 – Verkehrsanbindung nach Wien:

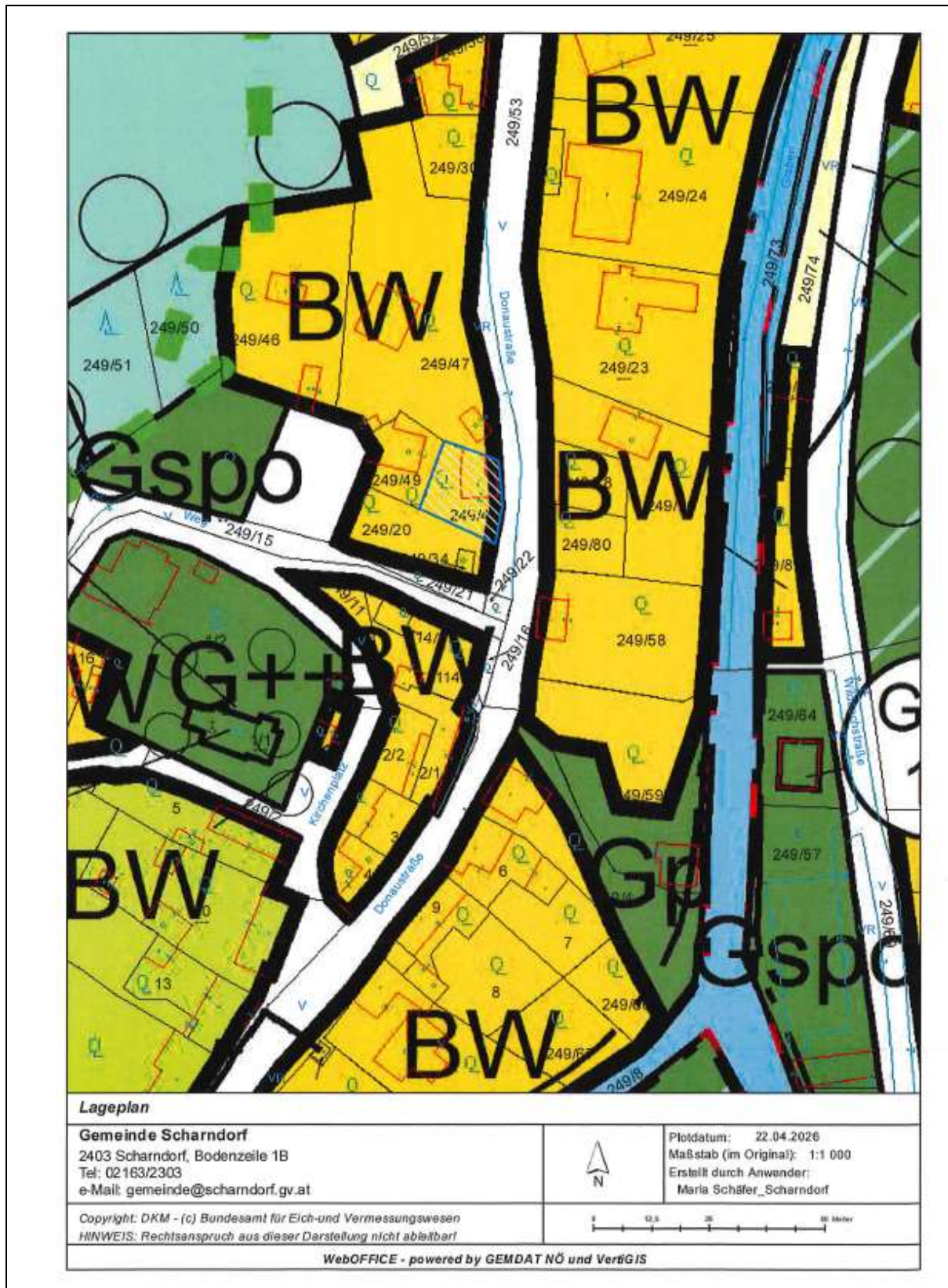


Wildungsmauer ist eine Ortschaft und eine Katastralgemeinde der Gemeinde Scharndorf im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich mit 467 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025).

2.2. Bebaubarkeit:

GST – Nr. 249/48

Bauland – Wohngebiet



2.3. Objektbeschreibung:

Bld. Nr. 6 und 7, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 234, Grundbuch 05115 Wildungsmauer**, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 249/48, mit der Adresse 2403 Wildungsmauer, Donaustraße 57





WOHNHAUS

Bezeichnung: Wohnhaus

Baubehörde: Bescheid „Baubewilligung“ vom 11.06.1960

Baubeschreibung vom 07.06.1960

Bescheid „Bewohnungs- und Benützungsbewilligung“ vom 08.04.1961

Bescheid „Baubewilligung“ zum Zubau bzw. Ausbau des Dachgeschosses vom 04.10.1995

Bescheid „Benützungsbewilligung“ zum Neubau bzw. Ausbau des Dachgeschosses vom 24.10.1996

Pläne

Fenster: Kunststofffenster – Außenjalousien zum Teil vorhanden

Heizung: Hinzuweisen ist, dass in dem Wohnhaus Strom Radiatoren vorhanden sind. Eine Zentralheizung ist nicht vorhanden.

Beschreibung der Wohnräumlichkeiten

ERDGESCHOSS

Vorraum: Boden verflies, Wände gestrichen, Holzdecke – Stiegenaufgang zum Dachgeschoss



Küche:

Bodenbelag, Wände und Decke abgedeckt



Badezimmer:

Boden und Wände verfliest, Decke mit Platten bedeckt,
Handwaschbecken, Dusche, Stand - WC



Abstellraum: Boden verflies



Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

DACHGESCHOSS

Vorraum: Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Zimmer:

Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Zimmer:

Bodenbelag, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt





WC:

Bodenbelag, Handwaschbecken, Stand - WC



TERRASSE



GARTEN - GERÄTEHAUS



Hinzuweisen ist, dass betreffend des Garten – Gerätehauses keine Bauunterlagen im Bauakt vorhanden sind.

Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.4. Anschlüsse:

Laut Auskunft der Gemeinde Scharndorf ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.5. Objektgröße:

Laut dem erhobenen Einreichplan beträgt die Wohnnutzfläche gesamt ca. 64 m².

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.6. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des Wohnhauses ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.7. Pläne:

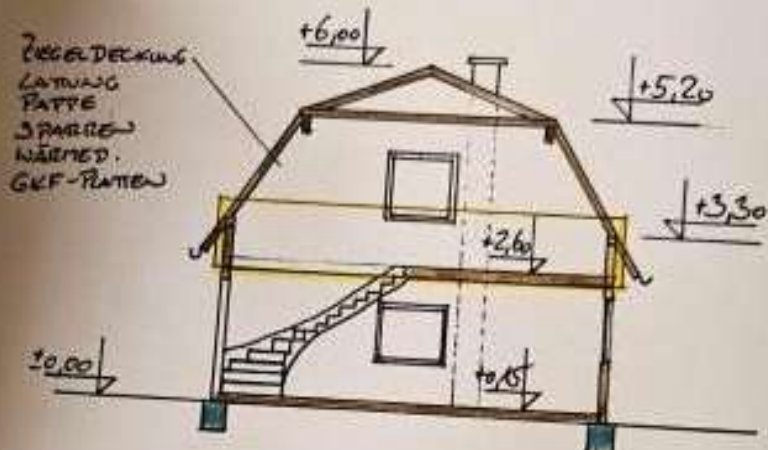
PARIE



EINREICHPLAN 1:100

Über den Zubau bzw. Dach-
Geschlossausbau am bestehenden
Wochenendhaus in Wildungsmauer No 7.
Für Hr. ZIMMEL JOSEF wohnhaft
in 2403 WILDUNGSMAUER No 7

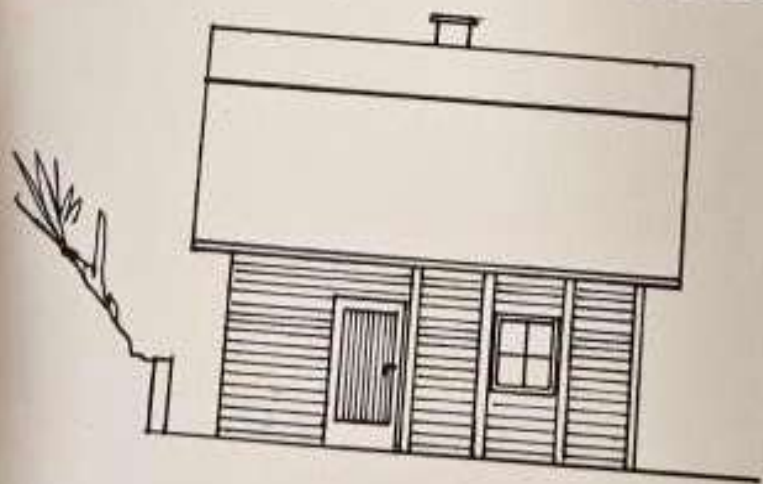
GRUNDEIGENTÜMER ZIMMEL JOSEF <i>2403 Wildungsmauer No 7</i> <i>Josef Zimmel Josef Zimmel</i>	BAUWERDER ZIMMEL JOSEF <i>2403 Wildungsmauer No 7</i> <i>Josef Zimmel Josef Zimmel</i>
PLANVERFASSENDE <i>Zimmerei</i> ing. christian schäfer 2465 HÖFLEIN 190 Tel. 02162/62748, Fax 02162/64828 Auto: 0663 / 800474	BAUFÜHRER <i>Zimmerei</i> ing. christian schäfer 2465 HÖFLEIN 190 Tel. 02162/62748, Fax 02162/64828 Auto: 0663 / 800474
BAUJEHÖRDE  Genehmigt mit Bescheid vom <u>4.10.95</u> Zahl: _____ Der Bürgermeister 	



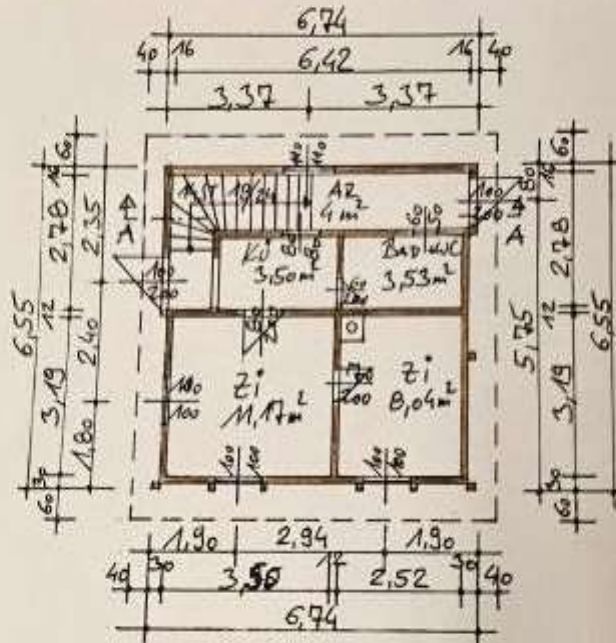
SCHNITT A-A



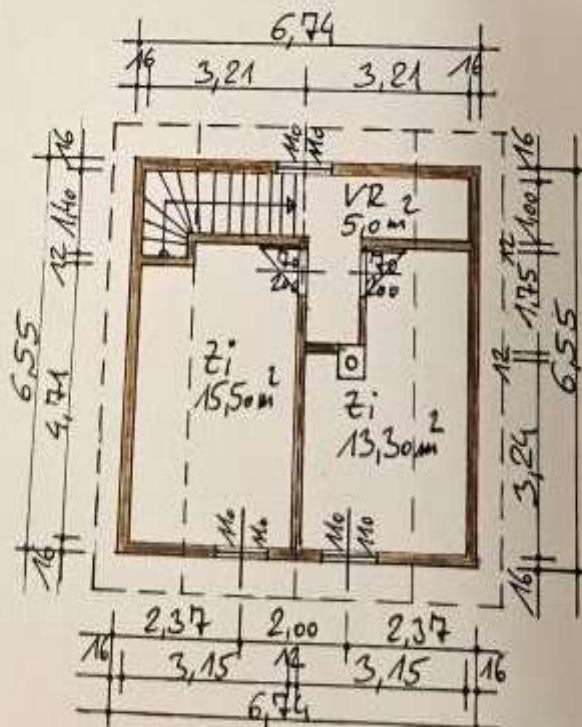
OST-ANSICHT



SÜD-ANSICHT



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden diverse Veränderungen durchgeführt. Die Zimmereinteilung wurde in der Natur verändert. Des Weiteren befindet sich im Dachgeschoss ein WC.

2.8. Baubehörde:

Bescheid „Baubewilligung“ vom 11.06.1960

Gemeinde Wildungsmauer
Pol. Bezirk Bruck a. d. Leitha am 11.6. 1960
Bundesland N.Oö.
A.-Z.:

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 20.5.1960 und auf Grund des Ergebnisses der
am 6.6.1960 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird
Ihnen hiemit gemäß §§ 16 der Bauordnung für N.Oö. die

Baubewilligung

zum Bau eines Wochenstuhlhäuses
auf Parz. Nr.: 249/1, G. B. E. Z.: 15, Kat.-Gem. Wildungsmauer
~~Wohnhaus~~
unter der Voraussetzung erteilt),
daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen
Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte,
mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung
für N.Oö. genauestens eingehalten werden.
Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom
genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft
mit Erlaß vom _____, Zl.: _____, zugestimmt.)

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbausabnahme) und um
die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

Stempelgebühren	S
Verwaltungsabgabe	S <u>150.-</u>
Kommissionsgebühren	S
Sachverständigengebühren	S
Zusammen	S <u>150.-</u>

Welcher Betrag innerhalb von zwei Wochen bar bei der Gemeindekasse oder mittels
liegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:
entfällt

Bitte wenden!

Nichtzutreffendes ist zu streichen!

Publ.-Nr. 153-0/31. Bescheid über Baubewilligung.
Verlag Hans Fellner, Wien VI/00, Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

2741 809 G

Baubeschreibung vom 07.06.1960

Wildungsmauer
Bruck a. d. Leitha
N.Os.
Wildungsmauer, am 7.6.1960
am 0.6.1960

Baubeschreibung:

über den Bau eines Wochenendhauses, für Herrn Rudolf Z i m m e l,
Wien XXI, Werndl-gasse 12/1/9, in Wildungsmauer, 6.6.1960

Lage des Baues:
Der Bau wird auf Gemeindegrund der Gemeinde Wildungsmauer
Parzelle Nr.: 245/1 errichtet.

Bauausführung:
Der Bau besteht aus einem Wohnraum, einer Holzschuppen
und einem WC. Die Fundamente werden aus Stampfbeton, die Wände werden
aus Holz hergestellt. Die Räume werden mit Dachbinder überlegt.
Die Dachbinder werden mit Holz verschalt und mit Eternit gedeckt.
Im Wohnraum wird ein Holzfußboden verlegt. Im Holzschuppen und WC
wird ein Betonfußboden angebracht. Für Fekalien wird eine entsprechende
Senkgrube aus Beton, flüssigkeitsdicht hergestellt. Das Abwasser
wird in eine Sickergrube geleitet.

GEMEINDEAMT WILDUNGSMAUER
Genehmigt am 11. Juni 1960
Der Bürgermeister
Josif Süsser

Johann Gesperger
Maurermeister und Baustoffhandel
Wildungsmauer 81
Post Regelsbrunn N.Ö. 1241

GEMEINDE WILDUNGSMAUER 1881

50
ÖSTERREICH

Bescheid „Bewohnungs- und Benützungsbewilligung“ vom 08.04.1961

Gemeinde: Wildungsmauer am 8.4. 19 61
 Pol. Bezirk: Bruck a/Leitha
 Bundesland: N.Oe.
 A.Z.: _____ An Herrn Rudolf Zimmel
 in Wildungsmauer

Bescheid

Ober Ihr Ansuchen vom 4.4.1961 19 _____ um Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 11.6.1960 19 _____, Zl.: -- bewilligte Bauvorhaben wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 8.4. 19 61 abgehaltenen Lokalaugenscheines gemäß § 111 der Bauordnung für N.Oe. die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
erteilt¹⁾,
~~nicht erteilt²⁾~~
~~nur unter den Voraussetzungen erteilt²⁾~~

daß die in der Verhandlungsschrift über den Lokalaugenschein festgelegten Mängel _____ bis zum _____ 19 _____ beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. In diesem Falle wird von einem nochmaligen Lokalaugenschein Abstand genommen²⁾. Die Verhandlungsschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Das Bauobjekt steht auf dem Grundstück Nr. 249/1 EZ 15 Kat.-Gde. Wildungsmauer Straße / Gasse, --- Hauskr.-Nr. --- und erhält die Hausnummer ---

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	S	_____
2. Verwaltungsabgabe	S	<u>100.-</u>
3. Kommissionsgebühren (§§ 76, 77 AVG. 1950)	S	_____
4. Sachverständigengebühren	S	_____
	sonit zusammen S	<u>100.-</u>

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, bar oder mittels Erlagscheines beim Gemeindeamt einzuzahlen.

Begründung
(ist nur bei Nichterteilung erforderlich)

entfällt

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim h. o. Gemeindeamt Berufung eingebracht werden.

Beilagen: 1 Verhandlungsschrift (Abschrift)
1 Erlagschein²⁾

Original erhalten 15.4.1961

Der Bürgermeister:
Rudolf Zimmel

Gemeinde-Siegel

¹⁾ Der Bescheid ergeht außer an den Bauwerber und Vermessungsamt nur an diejenigen Personen, die laut Verhandlungsschrift eine Verständigung verlangten.
²⁾ Nichtzutreffendes ist unbedingt zu streichen.

Bestell-Nr. 153-0/51 Bescheid über Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.
 Gemeindenverlag Hans Fellerer, Wien VI, Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

Bescheid „Baubewilligung“ zum Zubau bzw. Ausbau des Dachgeschosses vom 04.10.1995

Gemeinde Scharndorf

4. Oktober 1995

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

Herrn/Frau
ZIMMEL Josef u. Renate

Rennbahnweg 28/1/25
1220 Wien

S p r u c h

- I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 01.09.1995 auf Grund des Ergebnisses Bauverhandlung vom 4. Oktober 1995 gemäß § 92 Abs. 1 Z gemäß § 92 Abs. 1 Z.
- gemäß § 93 NÖ Bauordnung die

B e w i l l i g u n g

- für den Zubau bzw. Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück in Wildungsmauer Parz.NR. 249/48, EZ. , KG. Wildungsmauer

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung - und der Baubeschreibung - sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs) unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.260,-- binnen acht

Bescheid „Benützungsbewilligung“ zum Neubau bzw. Ausbau des Dachgeschosses vom 24.10.1996

Gemeinde Scharndorf
Kirchengasse 1
2403 Scharndorf

24.10.1996

S.g.
Herr/Frau
ZIMMEL Josef u. Renate
Renbahnweg 28/1/25
1220 Wien

Betreff: **Benützungsbewilligung**

B E S C H E I D

I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 04.10.1995, die Bewilligung zum Neubau bzw. Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück in Wildungsmauer Grundstücksnr. 249/48, EZ. , KG, Wildungsmauer erteilt.

Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist und erteilt daher die

Benützungsbewilligung

Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Atteste bis 29.11.1996 bei der Baubehörde vorgelegt werden.
Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit darf nunmehr zum wiedmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

2.9. Allgemeines:

Die Bewertungen erfolgen unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaften vorliegen.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswerts der:

Bld. Nr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 234, Grundbuch 05115 Wildungsmauer, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 249/48, mit der Adresse 2403 Wildungsmauer, Donaustraße 57**

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie

erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Bodenwert

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfassen... 94,76 € | V=8 % ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 2/2 i ⓘ

arithmetisches Mittel **94,76 €** ⓘ
(Wert/m²)

Standardabweichung 7,41 € ⓘ

Variationskoeffizient 7,8 % ⓘ

95%-Toleranzintervall 80,22 € - 109,29 € ⓘ

Marker	Beschreibung Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	↑ Preis korrr. / m ²	↓↑
2	 Bauland Schamdorf 2.198m entfernt	2104/2024	23.05.2024	782 m ²	89,51 €	89,51 €	↔
1	 Bauland Schamdorf 2.145m entfernt	478/2026	23.10.2025	1.098 m ²	100,00 €	100,00 €	↔

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 95,- pro m²**

Bld. Nr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 234, Grundbuch 05115 Wildungsmauer, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 249/48, mit der Adresse 2403 Wildungsmauer, Donaustraße 57

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 249/48	267 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung)			
	à	€ 95,00	
			€ 25 365,00
Anschluss- und Anschließungsabgaben pauschal bewertet			€ 15 000,00
Bodenwert			€ 40 365,00
<u>Bauzeitwert Wohnhaus</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	64 m ²	€	185 600,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer ca.	95 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Instandsetzungen)			
Alter des Gebäudes ca.	40 Jahre		
(Ansatz mit Berücksichtigung der Instandsetzungsarbeiten sowie des Ausbaus des Dachgeschosses)			
Wertminderung in	42%	€	77 952,00
		€	107 648,00
Bauzeitwert			€ 107 648,00
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	40 365,00
Bauzeitwert		€	107 648,00
		€	148 013,00
Terrasse, Einfriedung sowie Garten-Gerätehaus pauschal bewertet		€	19 000,00
		€	167 013,00
Verkehrswert			€ 167 013,00

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.
 Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, Blfd. Nr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 234, Grundbuch 05115 Wildungsmauer, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 249/48, mit der Adresse 2403 Wildungsmauer, Donaustraße 57, ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 26.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 167.000,-
(Euro Einhundertsiebenundsechzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, Blfd. Nr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil, an der Liegenschaft EZ 234, Grundbuch 05115 Wildungsmauer, BG Bruck an der Leitha, mit der Grundstücksnummer 249/48, mit der Adresse 2403 Wildungsmauer, Donaustraße 57, mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 26.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 166.200,-
(Euro Einhundertsechsendsechzigtausendzweihundert)



Wien, am 23.04.2026

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

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