

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 8 E 3225/24e

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert der Liegenschaft
KG 01709 Kapellerfeld, EZ 895, mit der GST-Nr. 192/939, Anteil 1/1

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
2201 Gerasdorf bei Wien (Kapellerfeld), Brunnengasse 67



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen Hauptstraße 39 2225 Zistersdorf Firmenbuchnummer 055056s	vertreten durch Boyer Neuhuber Rechtsanwälte Hauptstraße 25 2225 Zistersdorf Tel.: 02532 23 79 (Zeichen: RaibaWV/CHANELI)
1. Verpflichtete Partei Zeljko Jevremovic geb. 07.03.1993 Brunnengasse 67 2201 Gerasdorf bei Wien	vertreten durch KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH Fleischmarkt 1, 3. Stock 1010 Wien Tel.: 24500, Fax: 24500-63999
Wegen: EUR 1.502.518,82 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahmis- u. Forderungsex.)	

Inhaltsverzeichnis / Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen.....	3
2. Befund	3
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	7
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten.....	8
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)	9
2.5. Beschreibung der zu bewertenden Liegenschaft (Wohnobjekt, GrStk)	10
3. Bewertung	13
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	13
3.2. Sachwertverfahren iSd § 6 LBG:	13
3.3. Wertermittlung der Gesamtliegenschaft.....	16
4. Anlage/ Unterlagendokumentation.....	17
4.1. Grundbuchsauszug	17
4.2. Pläne vom 30.03.1998.....	18
4.3. Fotodokumentation	23

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 895, KG 01709 Kapellerfeld, mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 2201 Gerasdorf bei Wien (Kapellerfeld), Brunnengasse 67 zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 30.6.2024 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der tatsächlichen vollzogenen Befundaufnahme, diese fand im Beisein des Vertreters der betreibenden Partei und der verpflichtenden Partei selbst am 26.08.2025 um 8:00 Uhr statt.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:


- Befundaufnahme: 26.08.2025 um 8 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 01.09.2025
- Bauamt Gerasdorf bei Wien
- Erhebungen zu Verkehrsinformationen, Lärm- und Immissionsbelastungen, Flächen- und Bebauungswidmung, u.v.m;
- Fotodokumentation der bgg Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150;
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in erforderlichen Umfang berücksichtigt. dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

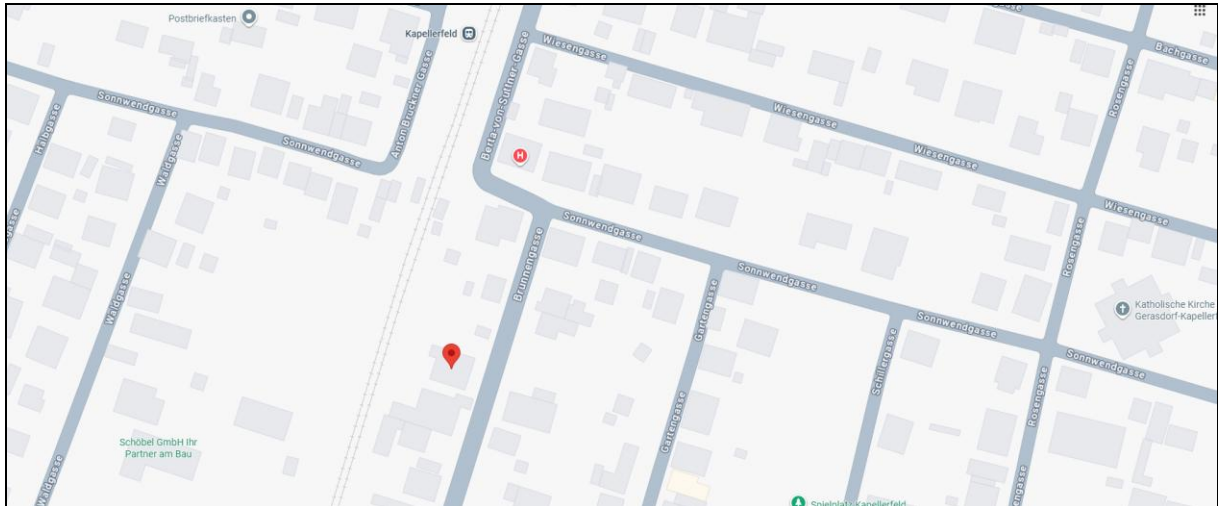
Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

2. Befund

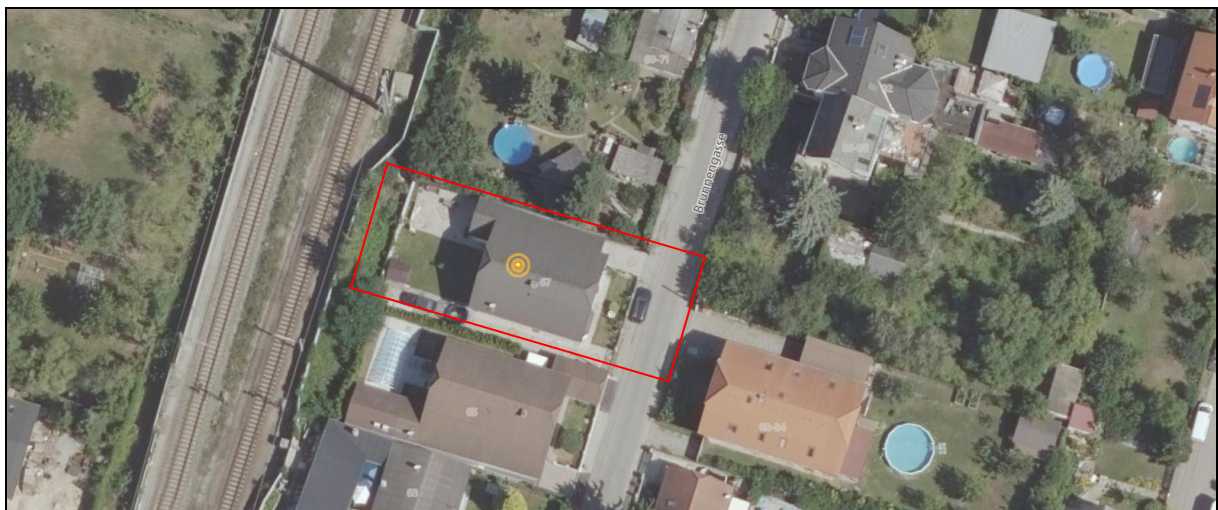
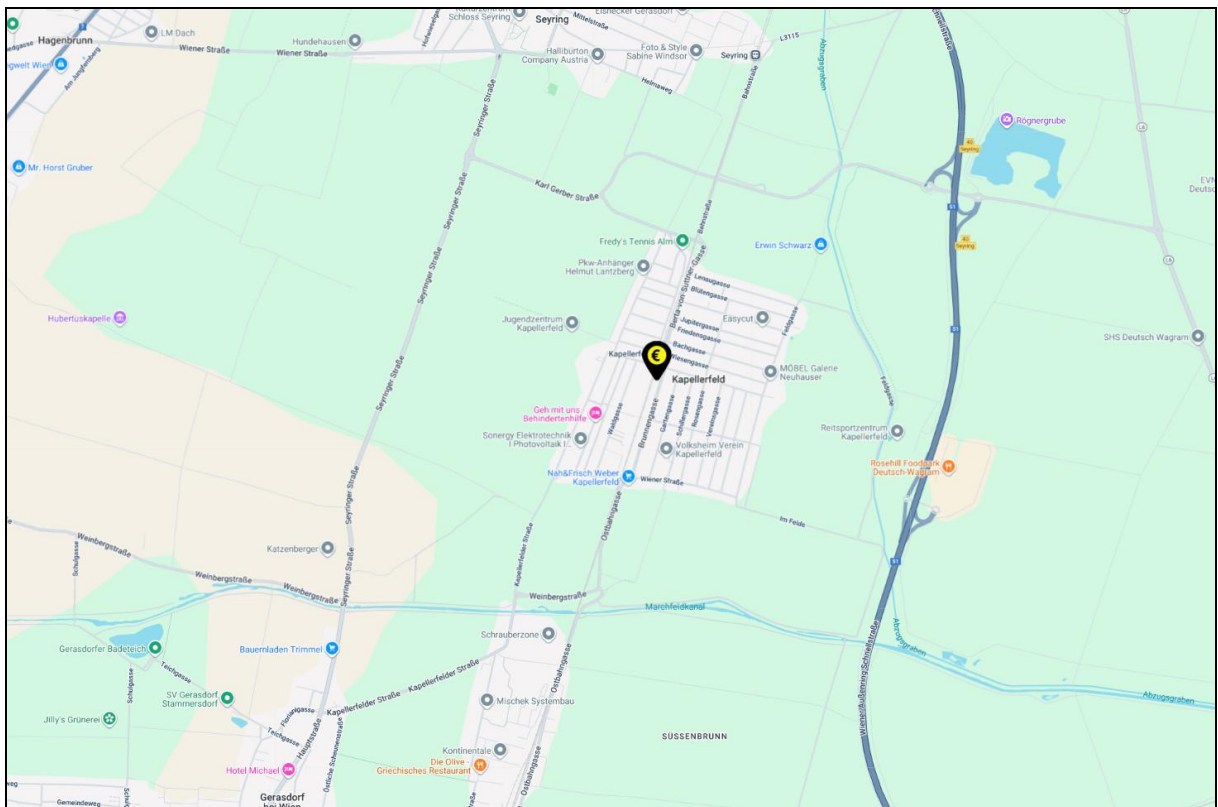
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Lage			
Kriterium	Beschreibung		
<p>Lage allgemein – verkehrstechnische Erreichbarkeit: Individualverkehr/ öffentlicher Verkehr</p> <p>Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung</p>	<p>Lage allgemein – Qualifikation gute Wohnlage Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Gerasdorf bei Wien, im Bezirk Korneuburg in der Ortschaft ‚Kapellerfeld‘ entlang des Straßenverlaufes Brunnengasse rd. 5 km nordöstlich der Wiener Stadtgrenze. Hinter dem Grundstück verläuft unmittelbar angrenzend der Schienenverlauf der Bahnstrecke. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine typische Ein- und Zweifamilienhausbebauung aus. Die Lage ist bezogen auf die gegenständliche Bebauung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft auf Grund der Nähe zum Wiener Stadtgebiet (Lage im „Speckgürtel“ zu Wien) als gut zu qualifizieren.</p> <p>Lage Individualverkehr – gute Verkehrsanbindung Das Stadtgebiet der Bundeshauptstadt Wien ist über Gerasdorf bei Wien, und Süßenbrunn in rd. 4 km erreichbar – das Stadtzentrum ist durchschnittlich in rd. 30-45 Fahrminuten (verkehrsabhängig) erreichbar. Anschlussmöglichkeiten an die S1 ist über die Ausfahrt ‚Seyring‘ in rd. 2,5 km ebenfalls gegeben.</p> <p>Lage öffentlicher Verkehr – durchschnittlich Verkehrsanbindung In fußläufig erreichbarer Umgebung (130 m Entfernung) befinden sich die Schnellbahnstation der REX 2, S2 und die S7 (zum Flughafen Wien) von Kapellerfeld mit regelmäßigen Verbindungen (alle 30 Min.) nach Wien oder Richtung Laa a.d.Thaya. Zwischen Kapellerfeld und Gerasdorf bei Wien verkehrt der Schulbus 512 in der Früh und am Nachmittag und der Regionalbus 513 von Montag bis Freitag zwischen Gerasdorf, Kapellerfeld, Seyring und Föhrenhain zwischen 11 und 17 Uhr stündlich.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Bus</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Kapellerfeld Bahnhof, Keine Adressinformation (93 m) 3 Kapellerfeld Mittelgasse, Keine Adressinformation (294 m) 4 Kapellerfeld Sonnwendgasse, Keine Adressinformation (295 m) 5 Kapellerfeld Waldgasse, Keine Adressinformation (288 m) </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>S-Bahn</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 Kapellerfeld, Keine Adressinformation (146 m) </td> </tr> </table> <p>Lage Nahversorgung – Qualifikation durchschnittlich In rd. 6 km Entfernung ist das G3 Shopping Resort mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Für den täglichen Gebrauch ist ein Nah&Frisch in unmittelbarer Umgebung.</p>	<p>Bus</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Kapellerfeld Bahnhof, Keine Adressinformation (93 m) 3 Kapellerfeld Mittelgasse, Keine Adressinformation (294 m) 4 Kapellerfeld Sonnwendgasse, Keine Adressinformation (295 m) 5 Kapellerfeld Waldgasse, Keine Adressinformation (288 m) 	<p>S-Bahn</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 Kapellerfeld, Keine Adressinformation (146 m)
<p>Bus</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Kapellerfeld Bahnhof, Keine Adressinformation (93 m) 3 Kapellerfeld Mittelgasse, Keine Adressinformation (294 m) 4 Kapellerfeld Sonnwendgasse, Keine Adressinformation (295 m) 5 Kapellerfeld Waldgasse, Keine Adressinformation (288 m) 	<p>S-Bahn</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 Kapellerfeld, Keine Adressinformation (146 m) 		

2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaften

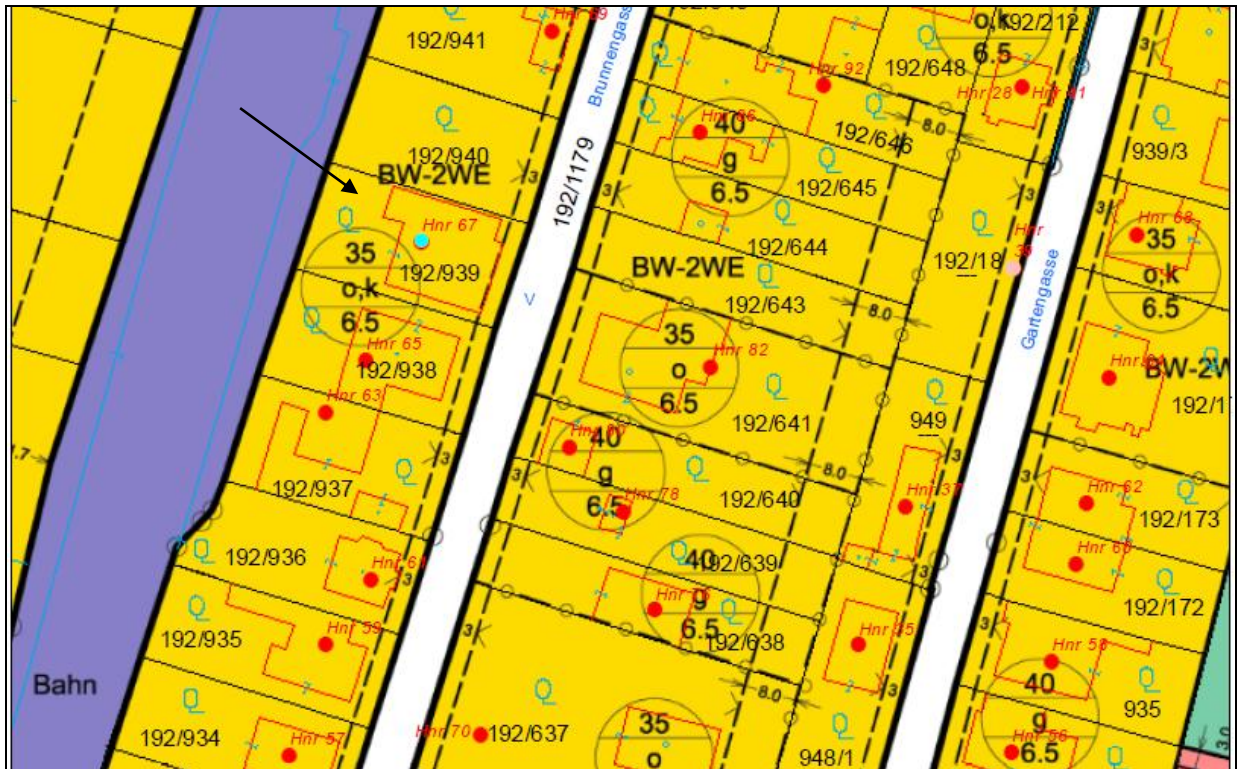
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Stadtapotheke, Leopoldauer Straße 5, 2201 Gerasdorf	3,20 km
Arzt	Dr. Doris Pfeil	5,17 km
Bäckerei	Hirschvogel	2,72 km
Bankomat	Keine Namensinformation, G3-Platz 1, 2201	3,74 km
Bar	Gecko, Wiener Straße 5, 2203 Eibesbrunn	4,99 km
Bibliothek	Stadtbücherei Gerasdorf bei Wien	3,47 km
Biergarten	Zur Christl	6,92 km
Café	Segafredo	3,93 km
Car-Sharing	MO.Point Mobility Point Campo Breitenlee, Podhagskygasse 20, 1220	8,25 km
Club / Disco	K3, Zwerchäckerweg 20-26, 1220 Wien	7,54 km
Drogerie	Bipa, G3-Platz 1, 2201 Gerasdorf bei Wien	3,85 km
Eissalon	Ponticello, G3-Platz 1, 2201	3,86 km
Fahrschule	Fahrschule Wolkersdorf	7,35 km
Fast-Food Restaurant	Würstelburg	3,01 km
Fleischer	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,91 km
Friseur	Ilona & Family	3,21 km
Gemischtwaren	Nah & Frisch	562 m
Getränkerverkauf	Getränkehaus Krause, Wagramer Straße 259,	4,55 km
Grünraum	Seyringer Schloßpark	1,87 km
Kindergarten	NÖ Landeskindergarten Kapellerfeld, Schillergasse 27, 2201 Kapellerfeld	296 m
Kino	Stadtkino Deutsch-Wagram	5,30 km
Klinik	Ärztzentrum Breitenlee	7,32 km
Krankenhaus	Heeresspital	6,11 km
Kulturinstitut	Stadtsaal	2,76 km
Kulturzentrum	Kulturhaus Eibesbrunn	4,99 km
Museum	48er-Museum	6,47 km
Musikschule	Musikschule Deutsch-Wagram	5,30 km
Planetarium	Planetarium, 1020 Wien Praterstern	13,33 km
Polizeidienststelle	Polizeinspektion Gerasdorf bei Wien, Bahnstraße 2, 2201 Gerasdorf bei Wien	3,08 km
Postamt	2201 Gerasdorf	3,07 km
Pub	Flokal, Süßenbrunner Platz 11, 1220 Wien	4,30 km
Rechtsanwalt	Keine Namensinformation	9,50 km
Restaurant	Dorfghasthaus Seyring	2,01 km
Schule	Volksschule Kapellerfeld	333 m
Supermarkt	Spar	3,14 km
Süßwaren	Manner Shop Werksverkauf, Johann Galler-Straße 9, 2120 Wolkersdorf im Weinviertel	6,84 km
Tankstelle	OMV	1,56 km
Theater	Orpheum	8,82 km
Tierarzt	TIERplus	6,22 km
Hochschule	Versuchszentrum Jedlersdorf der Universität für Bodenkultur	5,86 km
Vergnügungspark	Würstelprater, 1020 Wien Praterstern	13,18 km
Versicherung	Uniq	6,36 km
Zahnarzt	Dr. Huberta Steiner, Wien	6,40 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug)

Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.2. Flächenwidmungs- und Bauungsbestimmungen



Quelle: Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien



2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten



2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)

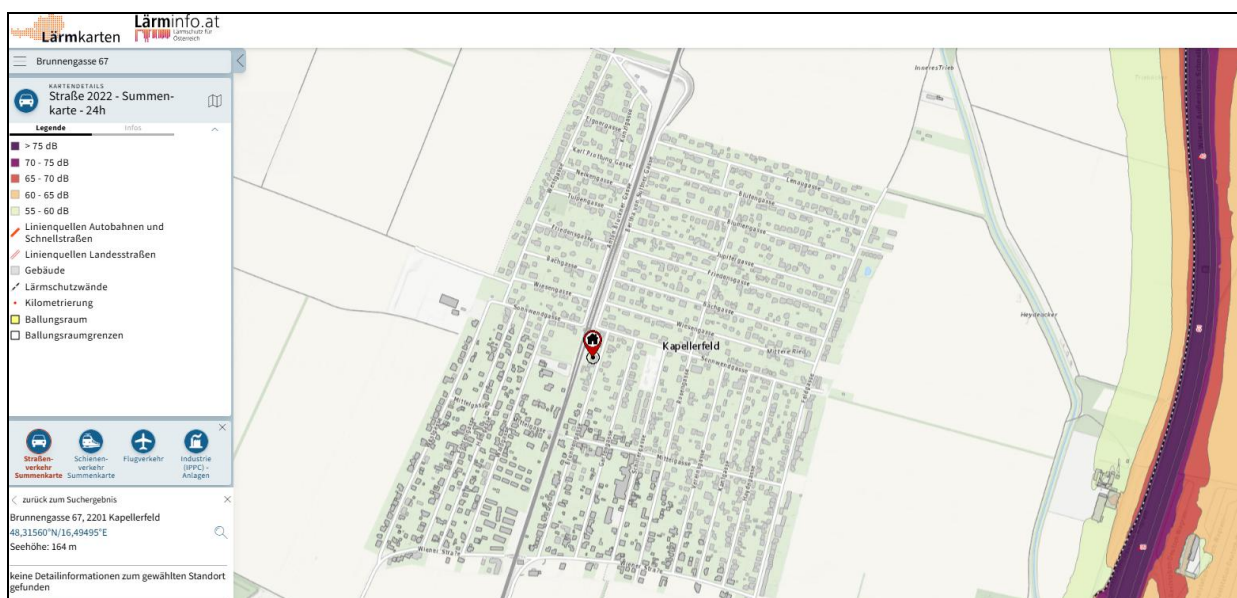
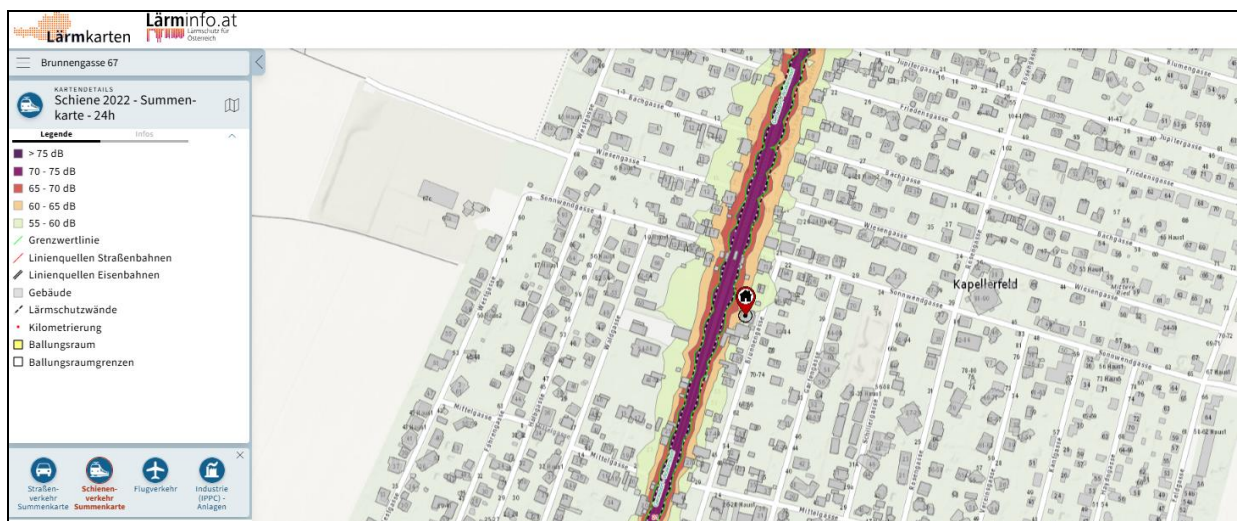
In den vorliegenden Karten sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen.

Die strategische Lärmkarten (siehe <http://maps.laerminfo.at>) werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Die zu bewertende Liegenschaft liegt im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Schiene-Verkehr über dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBI. I Nr. 60/2005. Die derzeitige Lärmzone der ggst. Liegenschaft liegt bei: „ L_{den} “: 70-75; dB/„ L_{night} “: 60-65 dB. Der Straßenverkehr spielt unmittelbar keine lärmbeeinträchtigen Rolle, da die Autobahn der S1 weiter entfernt liegt (s.2.Abb.)

Fazit: Aufgrund der Befundaufnahme konnten die örtlichen Gegebenheiten zu den im Plan ausgewiesenen Darstellungen bestätigt werden. Für die Bewertung ist von einer etwas erhöhten Lärmbeeinträchtigung durch den Schienenverkehr auszugehen.



2.5. Beschreibung der zu bewertenden Liegenschaft (Wohnobjekt, GrStk)

Kriterium	Beschreibung
Haustyp/ Errichtungs- Zeitpunkt	<p>Unterkellertes, zweigeschossiges (EG; DG Rohdachboden) Einfamilienhaus mit Garagenanbau</p> <p>Errichtungszeitpunkt: 1998/1999 (Baubewilligung vom 30.03.1998) Bauweise: massiv/Ziegel</p>
Konfiguration/ geographische Ausrichtung der Liegenschaft	<p>Beim bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein ebenes, rechteckig in Hauptausrichtung ost-west ausgerichtet, konfiguriertes Mittelgrundstück im Bereich der Ostbahnverbindung der Schnellzüge Wien-Laa a.d.Thaya mit einer grundbücherlich ausgewiesenen Grundstücksfläche von gesamt 550 m². Das darauf befindliche Einfamilienhaus mit dem Haupteingang und Einfahrt zur Garage ist ebenfalls ost-westlich ausgerichtet; der Garten befindet sich hinter dem Gebäude.</p>
Behördenkonsens (Baubewilligung)	<p>Die tatsächliche Bauausführung des Gebäudes stimmt nicht mit dem behördlichen Plandokument überein; bei der Befundaufnahme wurde erhoben, dass die hintere Gebäudeseite um rd. 1,5 m Richtung hintere Grundstücksgrenze verlängert, wurde auch im Kellerbereich sind die Raumeinteilungen abgeändert – der Einbau Sanitärbereiches ist bspw. planlich nicht ausgewiesen. Inwieweit die vorgenommenen Abänderungen der Bauführung in Bezug auf die bestehende Bebauungsdichte (lt aktueller Widmung max. 35%) entspricht, wurde im Zuge der Bewertung nicht geprüft; eine behördliche Fertigstellung liegt nicht vor.</p>
Widmung	<p>Bauland-Wohngebiet mit max. 2 Wohneinheiten; Bebauungsdichte 35%, geschlossene oder gekuppelte Bauweise, max. Gebäudehöhe 6,5 m. Außerdem gelten weitere Bebauungsvorschriften laut den Verordnungen der Stadtgemeinde Gerasdorf.</p>
Boden- Kontaminierung/ Altlastenkataster <small>www.umweltbundesamt.at/vfka</small>	<p>Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten (https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten) ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück kein Hinweis auf mögliche Gefährdungen feststellbar. Für die Bewertung ist von keinem Gefährdungspotential auszugehen.</p>
Energieausweis	<p>Dem Sachverständigen liegt ein solcher Ausweis nicht vor. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude einem dem Gebäudealter durchschnittlich zumessbaren Energiewert entspricht.</p>
Beschreibung der Bebauung	<p>Das Haus ist unterkellert und besteht aus KG, EG, OG (teilausgebauter Rohdachboden). An der rechten Grundstücksgrenze befindet sich eine Garage (Einfahrt von der Straßenseite Brunnengasse/Eingang über dem Vordach oder vom Garten aus – die Garage wird tw. als Abstellraum genutzt.</p>

**Raumaufteilung/
Nutzflächen/
Beschreibung
der einzelnen
Räumlichkeiten/
Ausstattungs-
merkmale**

Das Gebäude ist entsprechend den Plänen über den Vordachbereich zugänglich. Direkt nach dem Eingang befindet sich das Stiegenhaus (Diele) mit Zugängen zum EG- und DG-Bereich. Die Raumaufteilung stimmt weitgehend mit den Plänen überein.

EG:

Das EG besteht aus 3 Haupträumen (2 zum Garten und eines nach Süden mit Dachschräge ausgerichtet), Vorraum (6,89m²), Bad (10,17m²), einem separaten WC (1,2m²), Kochnische (14,35m²) und einem großen Wohnbereich (31m²).

Nähere Beschreibung des Nahbereiches im EG:

- **Badezimmer:** ausgestattet mit Waschtisch, gemauerter Eckbadewanne, gemauerter Dusche, Radiator, Handtuchtrockner; Verfliesung bis Deckenunterkante.
- **WC:** ausgestattet m. WC-Muschel, Wandverfliesung bis ca. 1,20–1,30m, Boden verflies, Entlüftung vorhanden.

Ausstattungsmerkmale:

- **Bodenbeläge:** Fliesen in Nebenräumen, Holzböden in Haupträumen
- **Wände:** gestrichen
- **Türen:** einfache Holzbrettertüren auf Stahlsarge, teils mit Strukturelementen
- **Elektro:** Sicherungskasten im Eingangsbereich; FI-Schutzschaltung augenscheinlich erkennbar.

KG:

Über einen innenliegenden Treppenabgang erreichbar.

Räume vorwiegend lt. Plan: als Kellerräume ausgewiesen, teilweise jedoch in der Qualität Aufenthaltsraum hergestellt.

- **Partyraum (29,42 m²)**
- **Anbau:** erkennbar, mit Treppenaufgang zum Garagenbereich
- **Zusätzlicher Kellerraum:** mit Küchenbereich und natürlicher Belichtung zur Gartenseite
- **Badezimmer mit WC/Dusche:** nicht im Plan ausgewiesen, befindet sich im Bereich des Heizraums
- **Heizraum (12,60 m²):** mit natürlicher Belichtung; Ausstattung mit Gasheizung und zusätzlichem Festbrennstoffofen; Boiler zur Warmwasseraufbereitung; Waschmaschinen vorhanden. Leitungsführungen sichtbar.
- **Weitere Lagerräume:** unterhalb des Stiegen Abganges sowie Hauptkellerraum Richtung Brunnengasse

Ausstattungsmerkmale

- **Böden:** überwiegend verflies
- **Garage:** wird nicht als Garage genutzt, sondern als Aufenthaltsraum mit Küchenbereich

OG/DG (Rohdachboden):

Über innere Treppe erreichbar.

- **Boden:** Estrich
- **Dachstuhl:** Holzkonstruktion offen sichtbar
- **Installationen:** lediglich geringfügige außenliegende Elektroverrohrungen
- **Besonderheiten:** keine weiteren Ausstattungsmerkmale; keine augenscheinlichen Schäden erkennbar.

Außenbereich	<ul style="list-style-type: none"> • Fassade: wärme gedämmt, Außenschalungen erkennbar, Kunststofffenster mit Gaubenführungen. • Dach: Holzdachstuhl mit Pramac Steinen, offene Rinnenführungen; augenscheinlich keine Beschädigungen. • Zubau: von außen erkennbar, Abstimmung mit Baubehörde hinsichtlich Genehmigung erforderlich. • Garten: rückseitig Gartenschuppen in baufälligem Zustand; Einfriedung teils gemauert, teils Maschendrahtzaun mit Bepflanzung. Überwiegend befestigte Flächen, restlich Wiese.
Gesamtbeurteilung Ausstattungs- und Erhaltungszustand	<ul style="list-style-type: none"> • Altersbezogen durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Grundstück mit darauf befindlichem Einfamilienhaus. Für solche Objekte ist das Sachwertverfahren in seiner Kombination aus Vergleichswert für Grund und Boden und Substanzwert für die errichteten Baulichkeiten das geeignetste Bewertungsverfahren. Der Bodenwert ermittelt sich aus den Erhebungen zu Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke in der Umgebung sowie aus allgemeinen Informationsquellen (Immobilienpreisspiegel und Internetdaten über Angebote vergleichbarer Grundstücke etc.) zu durchschnittlichen Marktpreisen.

3.2. Sachwertverfahren iSd § 6 LBG:

(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.

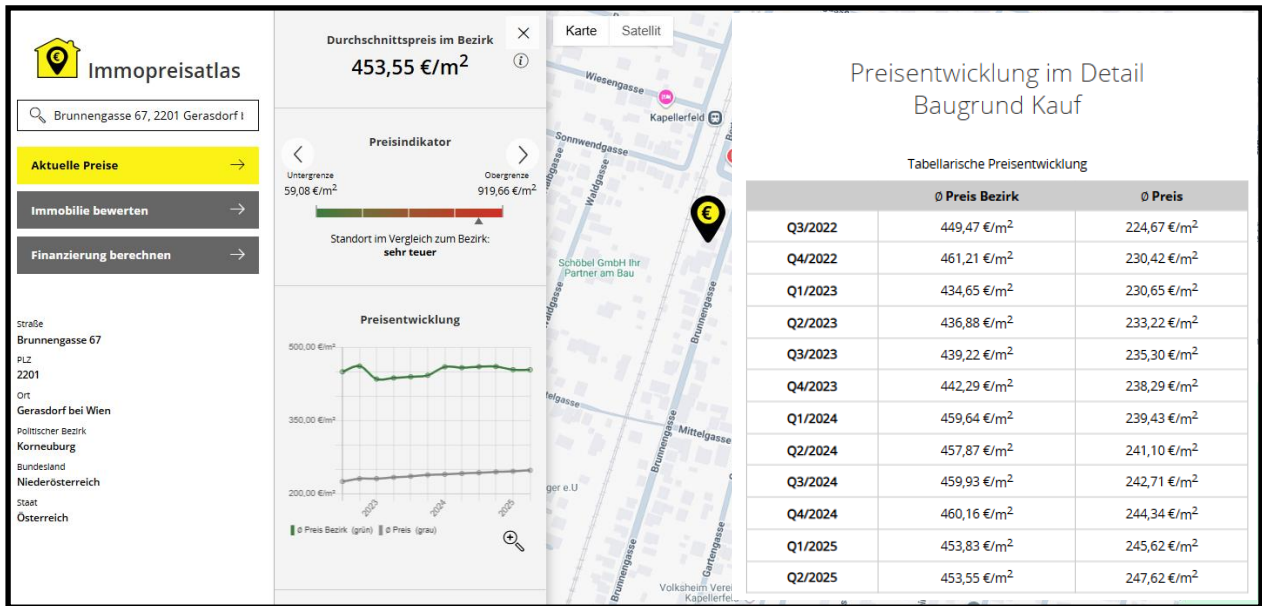
Der Sachwert ermittelt sich gem. § 6 (1) LBG stichtagsbezogen aus dem **Bodenwert** bezogen auf die erhobene Grundfläche und dem **Gebäudewert** bezogen auf die ermittelte Nutzfläche der zuordenbaren Bebauung anhand der Plandokumente.

a) Bodenwert

Aus den Recherchen der veröffentlichten Grundbuchsdaten konnten in unmittelbarer Umgebung zur gegenständlichen Liegenschaft stichtagsbezogen vier Verkaufstransaktionen für vergleichbare Grundstücke erhoben werden.

Nr.	Adresse	Datum	m ² -Preis	Kaufpreis
1	Sonnwendgasse 29, 2201 Gerasdorf bei Wien	27.03.2023	€ 776,21	€ 385.000,00
2	2201 Gerasdorf	21.08.2023	€ 700,00	€ 350.000,00
3	Wiener Straße 21, 2201 Gerasdorf bei Wien	25.04.2023	€ 630,00	€ 315.000,00

Aus dem erhobenen Vergleichstransaktionen ermittelt sich ein durchschnittlicher Vergleichswert/ m² von € 700,00/m². Auf Basis der Erhebungen zur zeitlichen Veränderung des Preisniveaus ist vom Erfordernis einer maßgeblichen Anpassung abzusehen.



Aktuell am Markt werden un/bebaute Grundstücke mit Abrissmöglichkeit mit einer Grundstücksgröße zwischen 509 m² - 914 m² in einer Schwankungsbreite zwischen € 661,00/m² – 765,00/m² am Markt angeboten. Die statistisch erhebbaren Datenquellen zu Grundstückspreisen bestätigen, dass das aktuelle Preisniveau für Grundstückspreise im Bereich Gerasdorf bei Wien, Kapellerfeld und Seyring zum Bewertungsstichtag in einer Preisspanne zwischen € 630,00/m² und € 900,00/m² [Auswertung immowert.at] liegt; die genauen Preise variieren je nach Lage, Größe und Bebaubarkeit des Grundstücks.

Wir stellen Ihnen die aktuellen Grundstückspreise von ganz Österreich (Bezirke, Gemeinden und teilweise einzelne Ortschaften) kostenlos zur Verfügung.

Als Quelle der Grundstückspreise wurden umfangreiche Markterhebungen (telefonisch), Datenrecherche, Zusammenarbeit mit Maklern und Gemeindeämtern vor Ort durchgeführt. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Grundstückspreisen um Richtwerte handelt, die im speziellen Fall (Liebhaberpreise, individuelle Einflüsse oder Beeinträchtigungen) abweichen können.

NIEDERÖSTERREICH ▾
KORNEUBURG ▾
GERASDORF BEI WIEN ▾

Grundstückspreis von
€ 630.-
Grundstückspreis bis
€ 900.-
Tendenz
➔

Der Preis bezieht sich auf baulandfähige Grundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser (keine Bauträger und Gewerbestandteile), wobei die Anschließungskosten nicht enthalten sind.

Quelle: Gemeindeämter, Transaktionsdaten aus dem Grundbuch und Maklerinformationen

Quelle: www.immowert123.at/grundstueckspreise/

Bezogen auf die Lage und Größe der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche, der bestehenden Konfiguration wird in Abstimmung mit den Ergebnissen aus den Recherchen der Vergleichsdaten ein Freigrundwert in der Höhe von € 700,00/m² herangezogen. Dieser Wert wird mit der grundbücherlich ausgewiesenen Grundfläche von 550 m² multipliziert. Für die Lage unmittelbar an der Ostschnellbahnstrecke wird ein Abschlag von 15% vorgenommen.

b) Gebäudewert

Angangsbasis für den **Gebäudewert** ist der zum Bewertungsstichtag zu ermittelnde Bruttoherstellungswert aller bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten, bezogen auf die Bauweise und Ausführung. Dieser Wertansatz erfolgt, unter Heranziehung der Empfehlungen der Sachverständigen zu durchschnittlichen Bruttobaukosten in Niederösterreich, in normaler Ausstattungsqualität.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
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 €	(++)
<i>Österreich (Medianwert)</i>	2.900 €		3.600 €		4.300 €	

Der Herstellungswert der gegenständlichen Bausubstanz ermittelt sich durch Multiplikation der erhobenen Herstellungswerte €/m² mit den jeweiligen Geschossflächen. Die Alterswertminderung wird vom Neuherstellungswert gesamtheitlich unter Berücksichtigung der linearen Alterswertberechnung auf Basis des kalkulatorisch ermittelten Gebäudealters zum Bewertungsstichtag (26 Jahre) und der gewöhnlichen Nutzungsdauer eines solchen Gebäudes (60 Jahre) mit rd. 45,00 % vorgenommen. Die Außenanlagen werden mit 4,00% angesetzt. Für die im Befund beschriebenen Rechtsmängel der Genehmigungsvoraussetzungen wird ein Abschlag von € 20.000,00 vorgenommen, das entspricht rd. 3,00% vom Substanzwert.

3.3. Wertermittlung der Gesamtliegenschaft

Sachwertberechnung	Faktoren			Gesamtwerte
	Gr. Fl.	€/m ²	%	
Bodenwert				
Bodenwert	550,00 m ²	€ 700,00		€ 385 000,00
Abschlag (Lage unmittelbar an der Bahnstrecke)			-15%	-€ 57 750,00
Bodenwert				€ 327 250,00
Gebäudewert	Nutzfläche	€/m²	Qualifikation	Gesamtwerte
Herstellungswert: KG	115,79 m ²	€ 2 900,00	60%	€ 201 474,60
Herstellungswert: EG	116,33 m ²	€ 2 900,00	100%	€ 337 357,00
Herstellungswert: Garage	21,13 m ²	€ 2 900,00	25%	€ 15 319,25
Herstellungswert gesamt				€ 554 150,85
abzgl. Alterswertminderung			-43,33%	-€ 240 132,04
Wert der Außenanlagen (Einfriedung)			4,00%	€ 22 166,03
Gebäudezeitwert				€ 336 184,85
Sachwert (Freigrundwert + Herstellungswert), gesamt				€ 663 434,85
Abschlag geänderte Bauführungen gegenüber Planstand			-3,01%	-€ 20 000,00
Sachwert (Freigrundwert + Herstellungswert), gesamt				€ 643 434,85
Verkehrswert				€ 645 000,00

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft beträgt, gerundet

€ 645.000,00.




Wien, am 14.11.2025

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Anlage/ Unterlagendokumentation

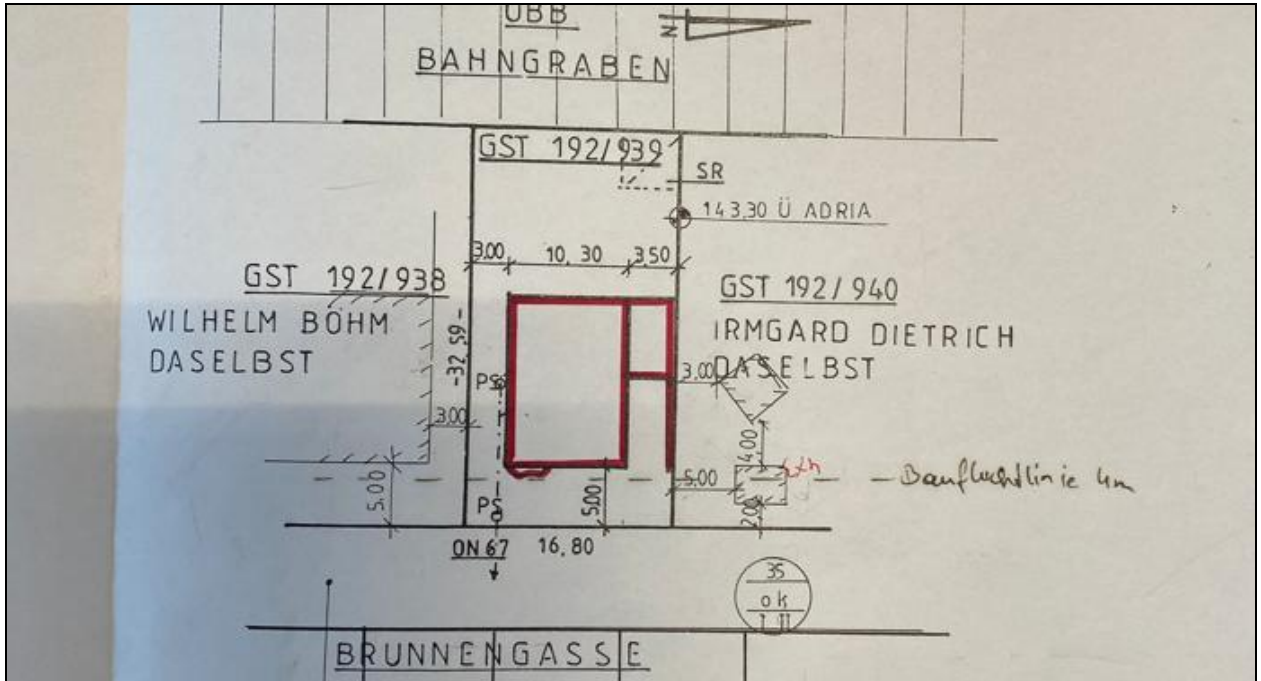
4.1. Grundbuchsauszug

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01709 Kapellerfeld	EINLAGEZAHL	895
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg		

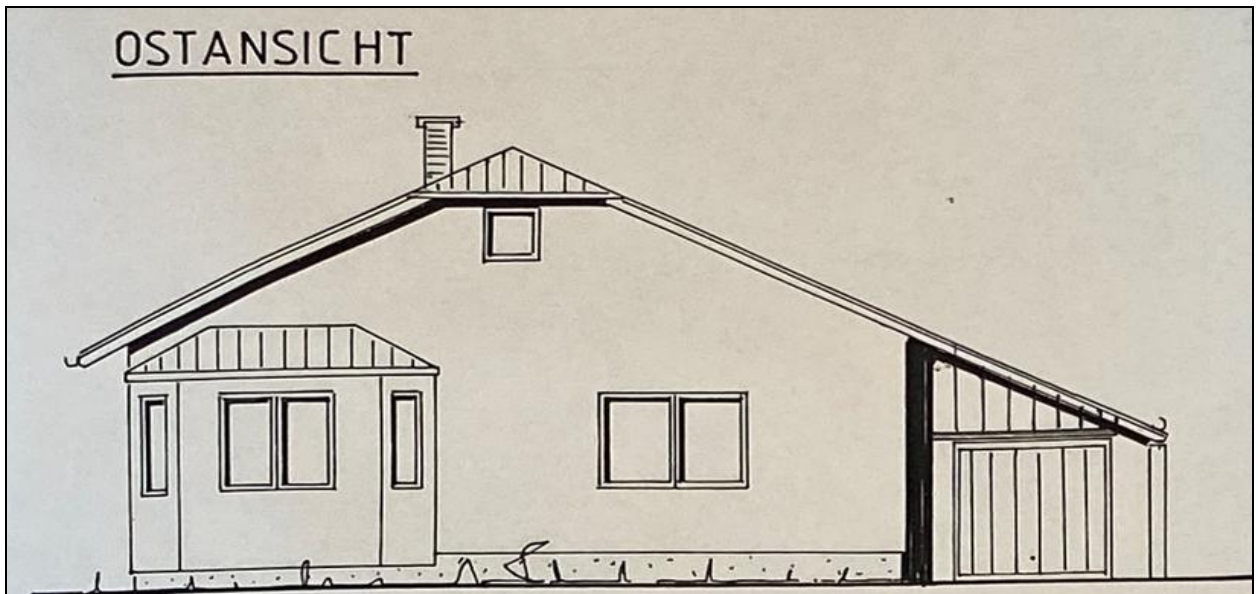
Letzte TZ 2248/2024		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
192/939	GST-Fläche	550
	Bauf.(10)	237
	Gärten(10)	313 Brunnengasse 67
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
1 a gelöscht		
***** B *****		
5 ANTEIL: 1/1		
Zeljko Jevremovic		
GEB: 1993-03-07 ADR: Brunneng. 67, Gerasdorf 2201		
e 885/2012 Kaufvertrag 2011-03-08 Eigentumsrecht		
***** C *****		
11 a 2962/2022 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4477/2022)		
Pfandurkunde 2022-05-11		
PFANDRECHT		
Höchstbetrag EUR 1.740.000,--		
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)		
b 2962/2022 (Entscheidendes Gericht BG Floridsdorf - 4477/2022)		
Simultan haftende Liegenschaften		
EZ 1734 KG 01606 Großjedlersdorf I C-LNR 8		
EZ 597 KG 01660 Kagran C-LNR 9		
EZ 895 KG 01709 Kapellerfeld C-LNR 11		
c 689/2024 Hypothekarklage (16 C 261/24p - BG Gänserndorf)		
12 a 2248/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur		
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.508.002,65 samt 12,5 % Z		
aus EUR 1.508,002,65 vom 7.3.2024 bis 2.5.2024 und 12,5 % Z		
aus EUR 1.502.518,82 seit 3.5.2024, Kosten EUR 28.280,98		
samt 4 % Z seit 8.5.2024, Antragskosten EUR 7.114,95 für		
Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)		
(8 E 3225/24s)		
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Grundbuch	01.09.2025 13:27:52	

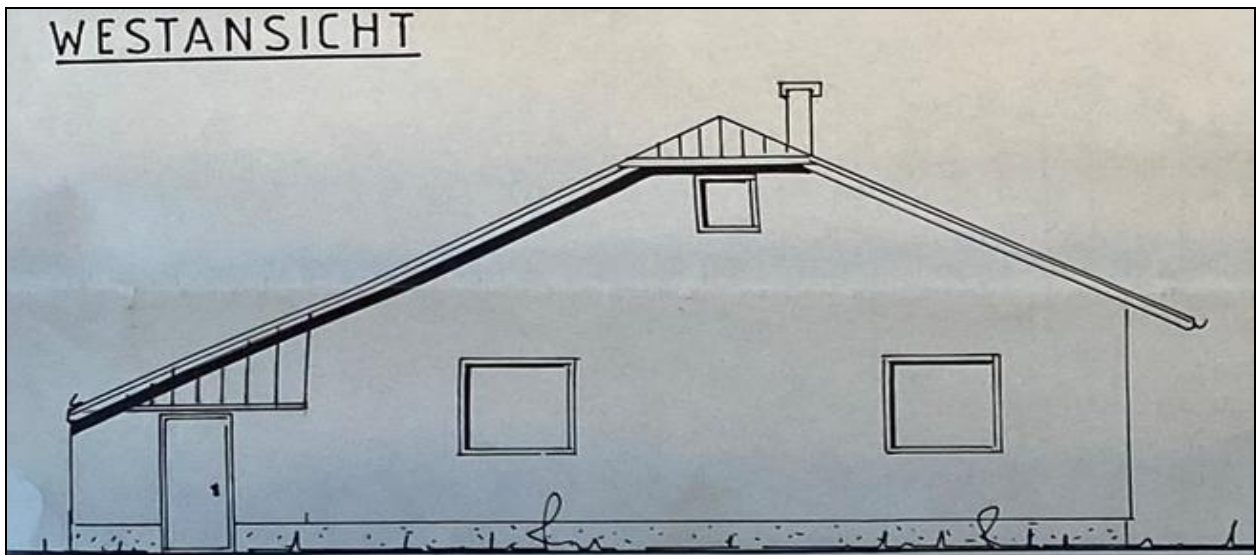
4.2. Pläne vom 30.03.1998



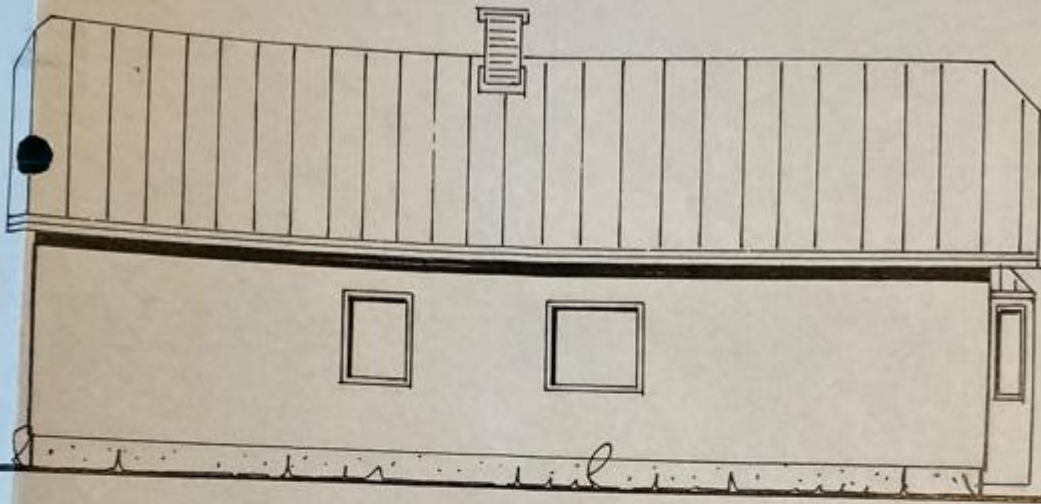
OSTANSICHT



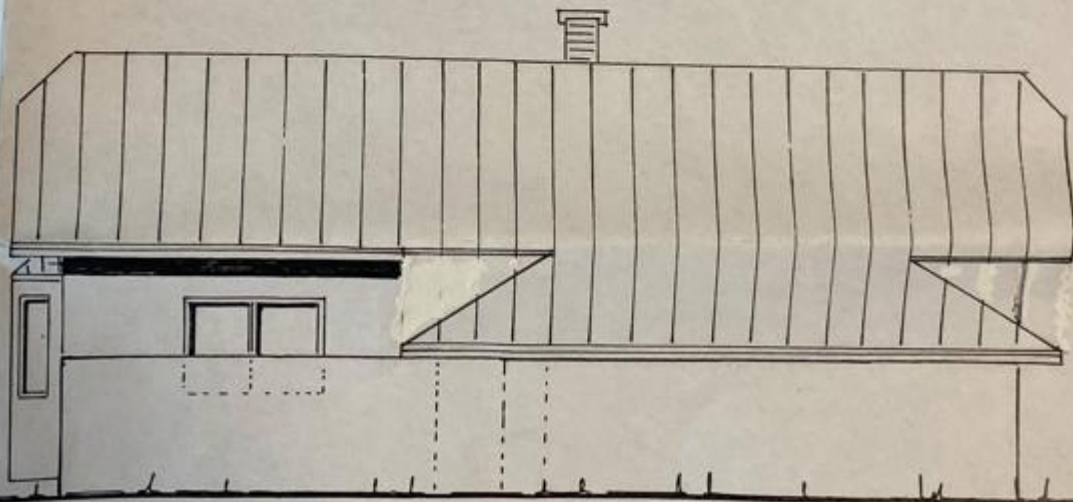
WESTANSICHT



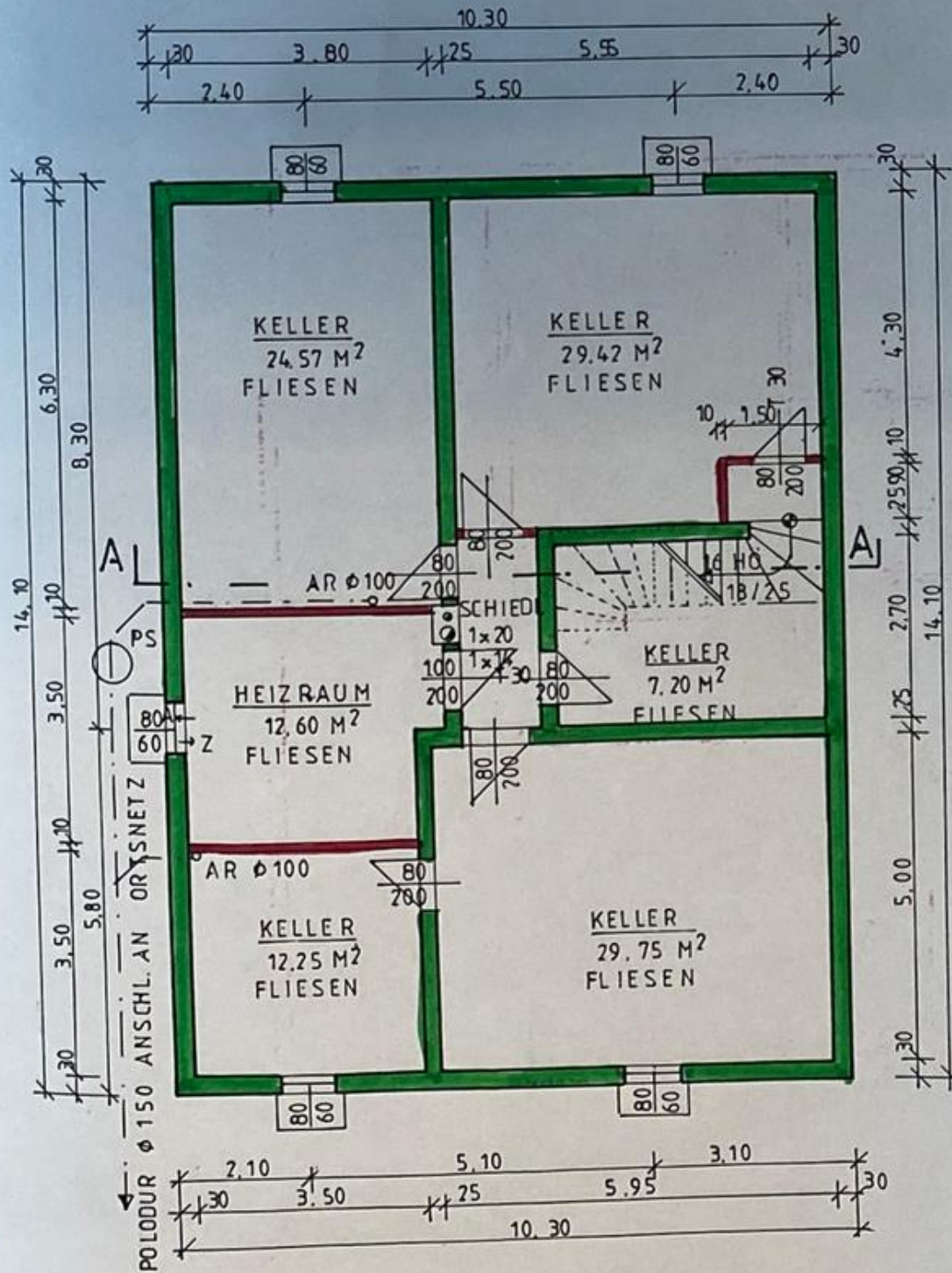
SÜDANSICHT



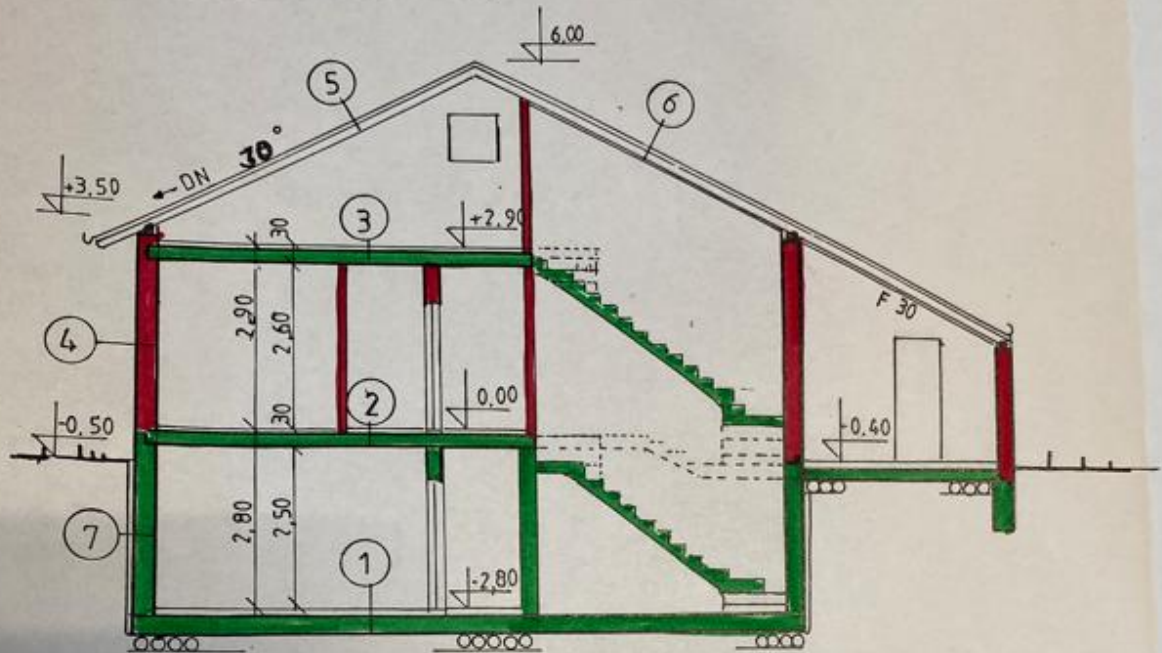
NORDANSICHT



KELLERGEHOSS



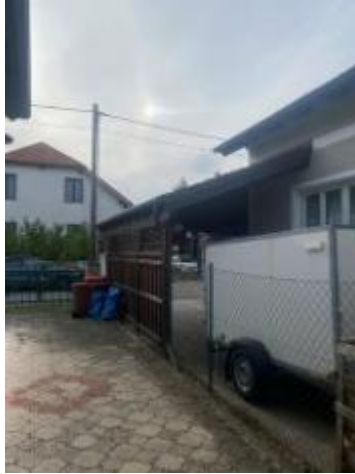
SCHNITT A-A



- | | | |
|--|---|--|
| <p>① BELAG
ESTRICH
WÄDÄ
FUND. PLATTE B 300 WU
FOLIE
ROLLIERUNG</p> | <p>④ DÜNNPUTZ
VWS 60 MM
POROTHERM 30
INNENPUTZ</p> | <p>⑥ HARTE DECKUNG
LATTUNG
KONTERLATTUNG
GV 45
SCHALUNG
WÄDÄ 250 MM
DAMPFBREMSE
GK F 15 MM</p> |
| <p>② BELAG
ESTRICH
FOLIE
TOP 35/30
FT DECKE
VERPUTZ</p> | <p>⑤ HARTE DECKUNG
LATTUNG
KONTERLATTUNG
GV 45
SCHALUNG
SPARREN</p> | <p>⑦ STYRODUR 50 MM
VERTIKALISOLIERUNG
BETONSTEIN 30
INNENPUTZ</p> |
| <p>③ DÄMM PL. 15CM
FT DECKE
VERPUTZ</p> | <p>$k = 0,36$
$< 0,40$</p> | <p>$k = 0,15$
$< 0,22$</p> |
| <p>$k = 0,20$
$< 0,22$</p> | | <p>$k = 0,47$
$< 0,50$</p> |

4.3. Fotodokumentation

➤ Außenbereich

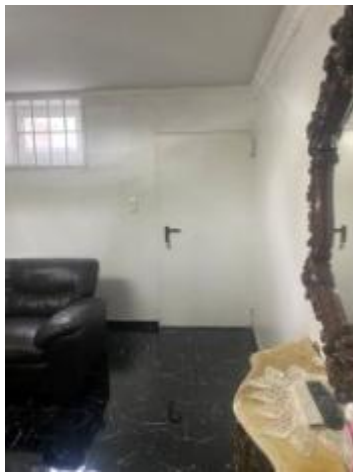
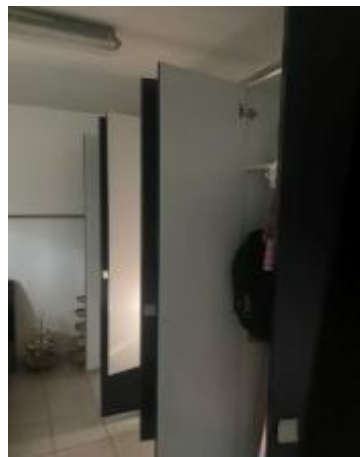


➤ EG





➤ Kellergeschoß





➤ **Dachgeschoss**



➤ **Garage/ inkl. Garagenzubau**

