

# Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

23 E 9/25b

Bezirksgericht Mistelbach  
Museumsgasse 1  
2130 Mistelbach

Mit dem Beschluss des Bezirksamtes Mistelbach vom 23.10.2025 wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

1. Betreibende Partei: Christa Radlwimmer  
geb. 15.05.1960  
Pfarrg. 8/4  
2353 Guntramsdorf

vertreten durch: Dr. Wolf-Heinrich Heistingner  
Rechtsanwalt  
Kaiserin-Elisabeth-Straße 13  
2340 Mödling

2. Betreibende Partei: Manfred Truhlar  
geb. 06.05.1959  
Tröschg. 4/9/1  
2380 Perchtoldsdorf

vertreten durch: Dr. Wolf-Heinrich Heistingner  
Rechtsanwalt  
Kaiserin-Elisabeth-Straße 13  
2340 Mödling

3. Betreibende Partei: Erich Truhlar  
geb. 26.09.1956  
Kirchenpl. 1  
7372 Draßmarkt

vertreten durch: Dr. Wolf-Heinrich Heistingner  
Rechtsanwalt  
Kaiserin-Elisabeth-Straße 13  
2340 Mödling

4. Betreibende Partei: Gertrude Fröstl  
geb. 12.09.1946  
Kienmayerg. 51-53/1  
1140 Wien

vertreten durch: Dr. Wolf-Heinrich Heistingner  
Rechtsanwalt  
Kaiserin-Elisabeth-Straße 13  
2340 Mödling

Verpflichtete Partei: Maria Vyoralek  
Mautner-Markhof-Gasse 10/31/8  
1110 Wien

Wegen: € 0,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

## **BEWERTUNGSGUTACHTEN**

über die Verkehrswert von:

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil,**  
**Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil,** - Anteilsgröße 1/1 insgesamt, an  
der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den  
Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal,  
Seiser am Eck 7.



**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil,**  
**Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil,** Anteilsgröße 1/1 insgesamt an der  
Liegenschaft **EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den  
Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1.

## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über den Auftrag vom 23.10.2025 des Bezirksgerichtes Mistelbach erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung der Verkehrswerte der:

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1** insgesamt, an der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, Anteilsgröße 1/1** insgesamt an der Liegenschaft **EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1.

### **1.3. Schätzstichtag:**

ist der 02.12.2025 (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 344 und EZ 381 - GB 15209 Münchensthal** am 02.12.2025 unter Anwesenheit von:

1. Frau Christa Radlwimmer, 1. Betreibende Partei
2. Herr Manfred Truhlar, 2. Betreibende Partei
3. Herr Wolfgang Radlwimmer, Ehemann von Frau Christa Radlwimmer
4. Herr Dr. Wolf-Heinrich Heistingner
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszüge vom 01.12.2025

1.5.4. Einsichtnahme in der Bauakt bei der Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel

1.5.5. Fotos

### Bestandsverhältnisse

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1** insgesamt, an der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.

Laut Auskunft der anwesenden betreibenden Parteien, Frau Christa Radlwimmer und Herrn Manfred Truhlar, ist das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet und seit geraumer Zeit nicht mehr bewohnt. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, Anteilsgröße 1/1** insgesamt an der Liegenschaft **EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1.

Laut Auskunft der anwesenden betreibenden Parteien, Frau Christa Radlwimmer und Herrn Manfred Truhlar, sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke nicht verpachtet. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

### Rückstände

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1** insgesamt, an der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Wolkersdorf vom 09.02.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 1.158,60 vorhanden. Laut Auskunft der Wassergenossenschaft „Bezirk Wolkersdorf“ ist ein Rückstand von € 173,45 vorhanden. Daraus ergibt sich ein Rückstand von gesamt € 1.332,05.

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, Anteilsgröße 1/1** insgesamt an der Liegenschaft **EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1.

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Wolkersdorf vom 09.02.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 12,40 vorhanden (wurde bei der Rundung des Verkehrswertes berücksichtigt).

**EZ 344, Grundbuch 15209 Münichsthal**

Homepage: [www.wolkersdorf.at](http://www.wolkersdorf.at) - UID-Nr.: ATU 16213504  
 E-Mail: [finanzabteilung@wolkersdorf.at](mailto:finanzabteilung@wolkersdorf.at)  
 Telefon: 02245/2401-0  
 Fax: 02245/2401-49

Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinvi.  
 Hauptstraße 26, 2120 Wolkersdorf  
 UID: ATU16213504

**Kontoblatt Kunde**

Jahr: 2026

Person: 1724, Vyorelek Maria, Mautner-Markhof-Gasse 10/31, Tür 8, 1110 Wien, Simmering  
 Objekt: 1, Einfamilienhaus, Seiser am Eck 7, 2122 Münichsthal

**Abgabensummen**

| Abg. | Bezeichnung              | Anfangsstand    | Rechnung     | Netto        | Ust         | Zahlung | Netto | Ust | Offen           | Netto           | Ust          |
|------|--------------------------|-----------------|--------------|--------------|-------------|---------|-------|-----|-----------------|-----------------|--------------|
| 2    | Grundsteuer B            | 360,71          | 20,63        | 20,63        |             |         |       |     | 371,34          | 371,34          |              |
| 3    | Abfallwirtschaftsgebühr  | 200,20          |              |              |             |         |       |     | 200,20          | 182,00          | 18,20        |
| 4    | Abfallwirtschaftsabgabe  | 68,04           |              |              |             |         |       |     | 68,04           | 61,88           | 6,16         |
| 10   | Mahngebühr               | 30,00           |              |              |             |         |       |     | 30,00           | 30,00           |              |
| 100  | Abfallwirtschaftsgebühr  | 286,00          | 28,60        | 26,00        | 2,60        |         |       |     | 314,60          | 286,00          | 28,60        |
| 101  | Abfallwirtschaftsabgabe  | 97,20           | 9,72         | 8,84         | 0,88        |         |       |     | 106,92          | 97,24           | 9,68         |
| 102  | NÖ Seuchenvorsorgeabgabe | 37,50           | 3,75         | 3,75         |             |         |       |     | 41,25           | 41,25           |              |
| 103  | NÖ Seuchenvorsorgeabgabe | 26,25           |              |              |             |         |       |     | 26,25           | 26,25           |              |
|      | <b>Summe</b>             | <b>1.095,90</b> | <b>62,70</b> | <b>59,22</b> | <b>3,48</b> |         |       |     | <b>1.158,60</b> | <b>1.095,96</b> | <b>62,64</b> |

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 8

Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinvi.  
Hauptstraße 28, 2120 Wolkersdorf

Homepage: www.wolkersdorf.at - UID-Nr.: ATU 16213504  
E-Mail: finanzabteilung@wolkersdorf.at  
Telefon: 02245/2401-0  
Fax: 02245/2401-49

UID: ATU16213504

Kontoblatt Kunde

Jahr: 2026

Person: 1724, Vyoralek Maria, Mautner-Markhof-Gasse 10 /31, Tür 8, 1110 Wien, Simmering  
Objekt: 2, landw. Betrieb, Münichsthal, 2122 Münichsthal

Abgabensummen

| Abg. Bezeichnung | Anfangsstand | Rechnung | Netto        | Ust. | Zahlung | Netto | Ust. | Netto        | Ust.         |
|------------------|--------------|----------|--------------|------|---------|-------|------|--------------|--------------|
| 1 Grundsteuer A  | 0,40         |          |              |      |         |       |      | 0,40         | 0,40         |
| 10 Mahngebühr    | 6,00         |          |              |      |         |       |      | 6,00         | 6,00         |
| <b>Summe</b>     |              |          | <b>12,40</b> |      |         |       |      | <b>12,40</b> | <b>12,40</b> |



Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 2

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1 insgesamt, an der Liegenschaft EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.**

Grundbuchauszug vom 01.12.2025


|  |   |
|--|---|
|   |  |
| <b>Auszug aus dem Hauptbuch</b>  |   |
| KATASTRALGEMEINDE 15209 Münchensthal<br>BEZIRKSGERICHT Mistelbach  | EINLAGEZAHL 344   |
| *****<br>Letzte TZ 5680/2025<br>Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012<br>***** A1 *****  |   |
| GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE   |   |
| .232 Bauf.(10) 66 Seiser am Eck 7  |   |
| 1312 GST-Fläche 1657   |   |
| Bauf.(10) 30   |   |
| Gärten(10) 1627  |   |
| GESAMTFLÄCHE 1723  |   |
| Legende:<br>Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)<br>Gärten(10): Gärten (Gärten)   |   |
| ***** A2 *****<br>***** B *****  |   |
| 1 ANTEIL: 1/8<br>Erich Truhlar<br>GEB: 1956-09-26 ADR: Anton Freunschlag-G. 78/9 1230<br>b 6160/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-05-16, Beschluss 2008-06-27<br>Eigentumsrecht                            |   |
| 3 ANTEIL: 1/8<br>Gertrud Fröstl<br>GEB: 1946-09-12 ADR: Kienmayerg. 51-53/1/4 1140<br>a 842/1982 Einantwortungsurkunde 1980-10-22 Eigentumsrecht<br>b 1290/1982 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG |   |
| 6 ANTEIL: 1/8<br>Christa Radlwimmer<br>GEB: 1960-05-15 ADR: Pfarrg. 8, Guntramsdorf 2353<br>a 3367/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-05-16 Eigentumsrecht  |   |
| 7 ANTEIL: 1/8<br>Manfred Truhlar<br>GEB: 1959-05-06 ADR: Tröschg. 4/9/1, Perchtoldsdorf 2380<br>a 3367/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-05-16 Eigentumsrecht  |   |
| 8 ANTEIL: 4/8<br>Herbert Schmeißl<br>GEB: 1962-05-06 ADR: Widholzg. 1/12/16, Wien 1110<br>a 5438/2011 Einantwortungsbeschluss 2011-05-11 Eigentumsrecht  |   |
| ***** C *****  |   |
| 1 auf Anteil B-LNR 6 7<br>a 1888/1976<br>FRUCHTGENUSSRECHT für Maria Schmeißl geb 1899-11-01   |   |
| 2 a 5680/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS<br>gem §§ 352ff EO (23 E 9/25b)  |   |
| ***** HINWEIS *****<br>Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  |   |
| Seite 1 von 2  |   |

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

**Bld. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Bld. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Bld. Nr. 6 - 1/8 Anteil,**  
**Bld. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Bld. Nr. 8 - 4/8 Anteil, Anteilsgröße 1/1 insgesamt an der**  
**Liegenschaft EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal, BG Mistelbach, mit den**  
**Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1.**

Grundbuchauszug vom 01.12.2025

|  |  | GB             |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
|--|---|----------------|-------------|-------------|--------|------------|-----|--|--|-----------|-----|--|--|------------|----|--|--|-----------|----|--|--------|-----------|------|--|--------|-----------|------|--|--------------|--|------|--|---|--|
| <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>Auszug aus dem Hauptbuch</p>   |   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| KATASTRALGEMEINDE 15209 Münchensthal<br>BEZIRKSGERICHT Mistelbach  | EINLAGEZAHL 381   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| *****<br>Letzte TZ 5680/2025<br>Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGS. II, 143/2012 am 07.05.2012<br>*****  |   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">GST-NR</th> <th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th> <th style="text-align: right;">FLÄCHE</th> <th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1378/3</td> <td>GST-Fläche</td> <td style="text-align: right;">299</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Landw(10)</td> <td style="text-align: right;">127</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gärten(10)</td> <td style="text-align: right;">94</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sonst(10)</td> <td style="text-align: right;">78</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1378/4</td> <td>Landw(10)</td> <td style="text-align: right;">2107</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1433/1</td> <td>Landw(30)</td> <td style="text-align: right;">1654</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">GESAMTFLÄCHE</td> <td style="text-align: right;">4060</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | GST-NR  | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE      | GST-ADRESSE | 1378/3 | GST-Fläche | 299 |  |  | Landw(10) | 127 |  |  | Gärten(10) | 94 |  |  | Sonst(10) | 78 |  | 1378/4 | Landw(10) | 2107 |  | 1433/1 | Landw(30) | 1654 |  | GESAMTFLÄCHE |  | 4060 |  | ***** A1 *****<br>***** A2 *****<br>***** B ***** |  |
| GST-NR   | G BA (NUTZUNG)  | FLÄCHE         | GST-ADRESSE |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| 1378/3   | GST-Fläche  | 299            |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
|  | Landw(10)   | 127            |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
|  | Gärten(10)  | 94             |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
|  | Sonst(10)   | 78             |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| 1378/4   | Landw(10)   | 2107           |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| 1433/1   | Landw(30)   | 1654           |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| GESAMTFLÄCHE   |   | 4060           |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| Legende:<br>Gärten(10): Gärten (Gärten)<br>Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)<br>Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)<br>Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)   |   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| 1 ANTEIL: 1/8<br>Gertrud Fröstl<br>GEB: 1946-09-12 ADR: Kienmayerg. 51-53/1/4 1140<br>a 942/1983 Beschluss 1982-10-18 Eigentumsrecht   |   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| 2 ANTEIL: 1/8<br>Erich Truhlar<br>GEB: 1956-09-26 ADR: Anton Freunschlag-G. 78/9 1230<br>b 6160/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-05-16, Beschluss 2008-06-27<br>Eigentumsrecht  |   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| 6 ANTEIL: 1/8<br>Christa Radlwimmer<br>GEB: 1960-05-15 ADR: Pfarrg. 8, Guntramsdorf 2353<br>a 3367/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-05-16 Eigentumsrecht  |   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| 7 ANTEIL: 1/8<br>Manfred Truhlar<br>GEB: 1959-05-06 ADR: Tröschg. 4/9/1, Perchtoldsdorf 2380<br>a 3367/2009 Einantwortungsbeschluss 2008-05-16 Eigentumsrecht  |   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| 8 ANTEIL: 4/8<br>Herbert Schmölz<br>GEB: 1962-05-06 ADR: Widholzg. 1/12/16, Wien 1110<br>a 5438/2011 Einantwortungsbeschluss 2011-05-11 Eigentumsrecht   |   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| ***** C *****<br>1 auf Anteil B-LNR 6 ?<br>a 1888/1976<br>FRUCHTGENUSSRECHT für Maria Schmölz geb 1899-11-01<br>2 a 5680/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS<br>gem §§ 352ff EO (23 R 9/25b)  |   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |
| Seite 1 von 2  |   |                |             |             |        |            |     |  |  |           |     |  |  |            |    |  |  |           |    |  |        |           |      |  |        |           |      |  |              |  |      |  |   |  |

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

---

Grundbuch

01.12.2025 11:51:44

---

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.1. Lage

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1 insgesamt, an der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.**

*Abbildung 1:*

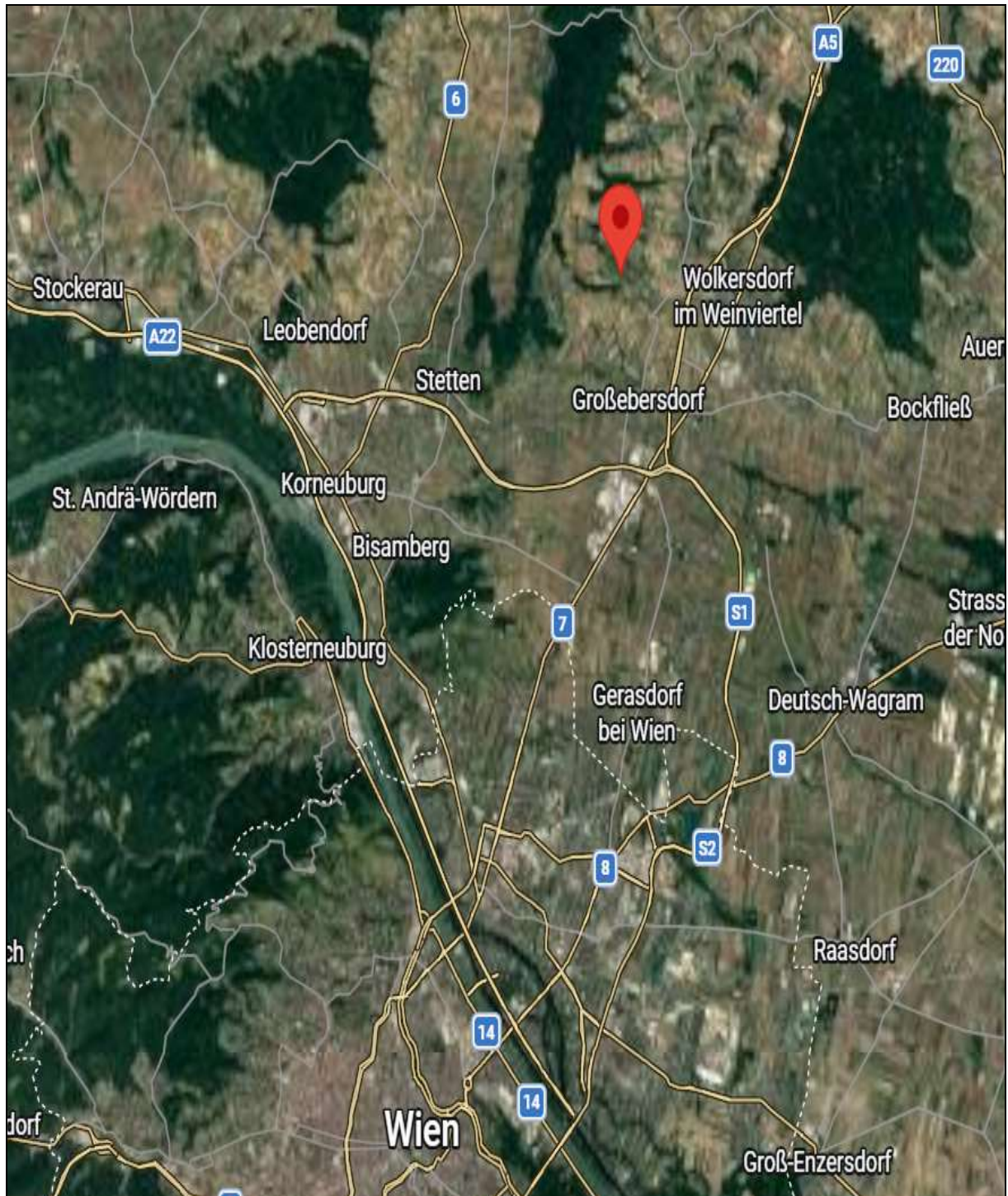


Abbildung 2:



Abbildung 3:

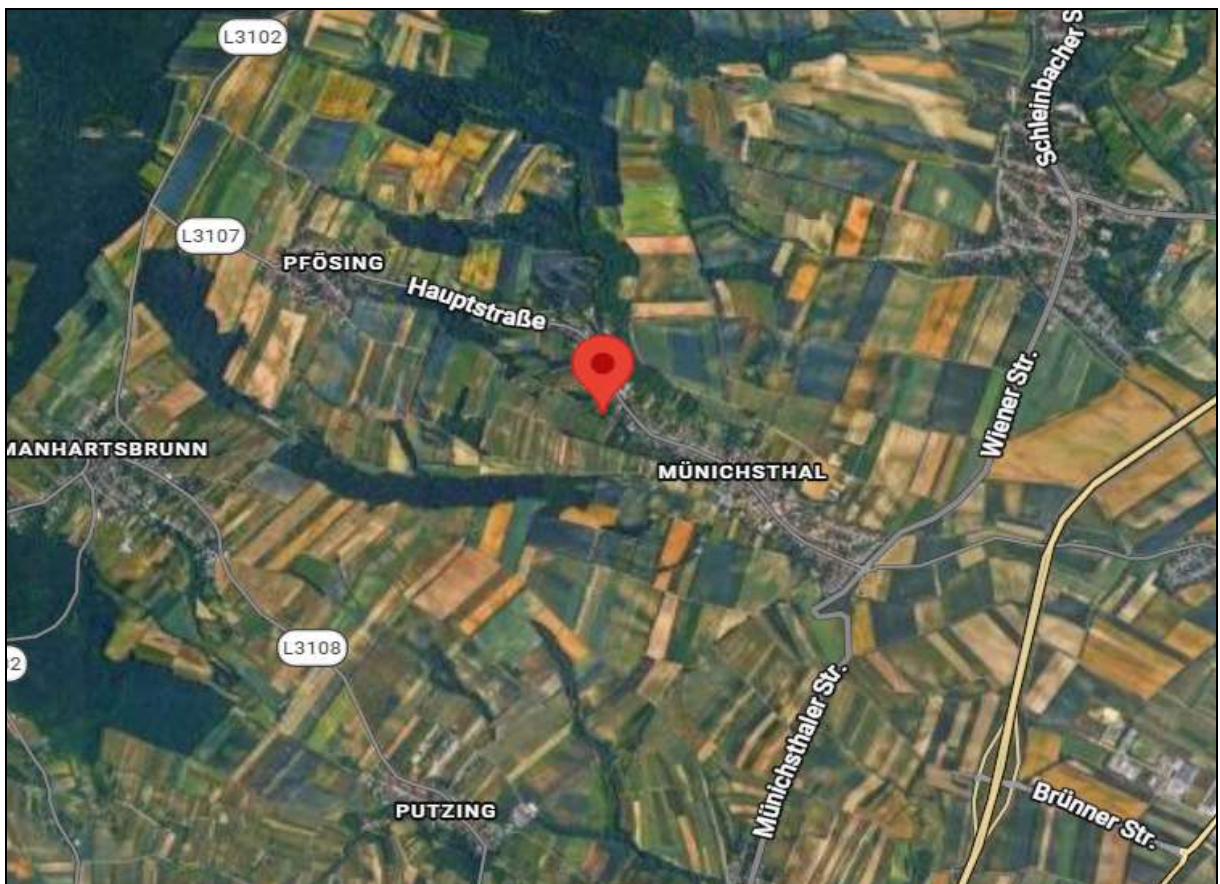


Abbildung 4:



Abbildung 5 – GST – Nr. .232

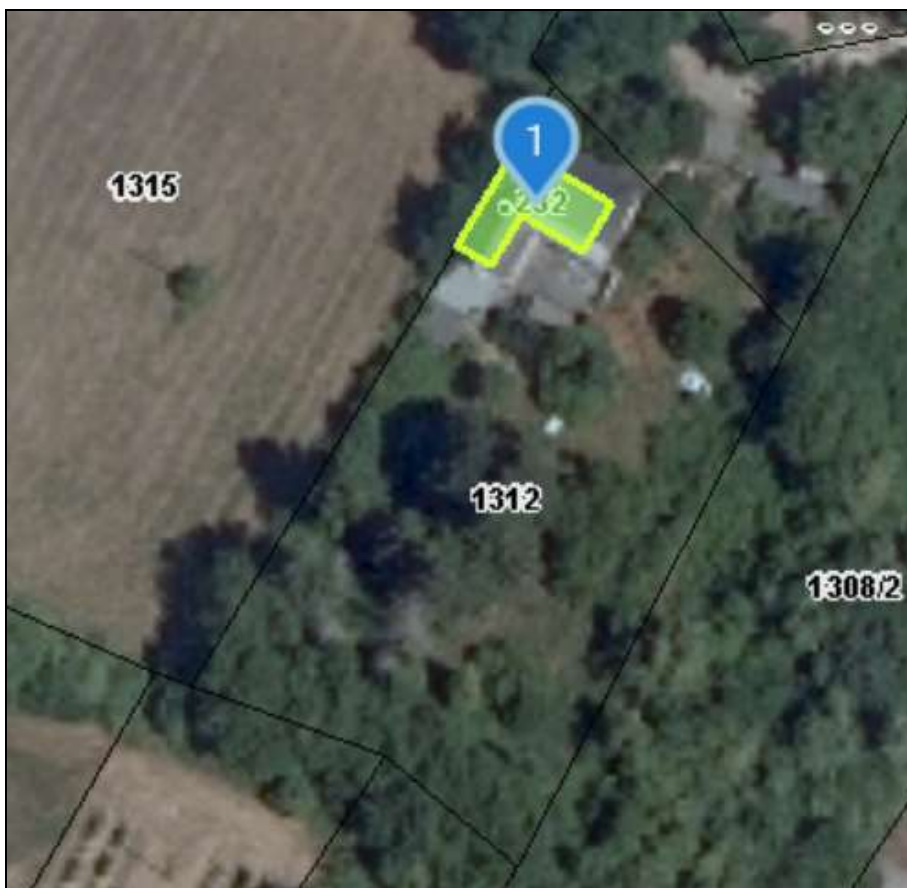
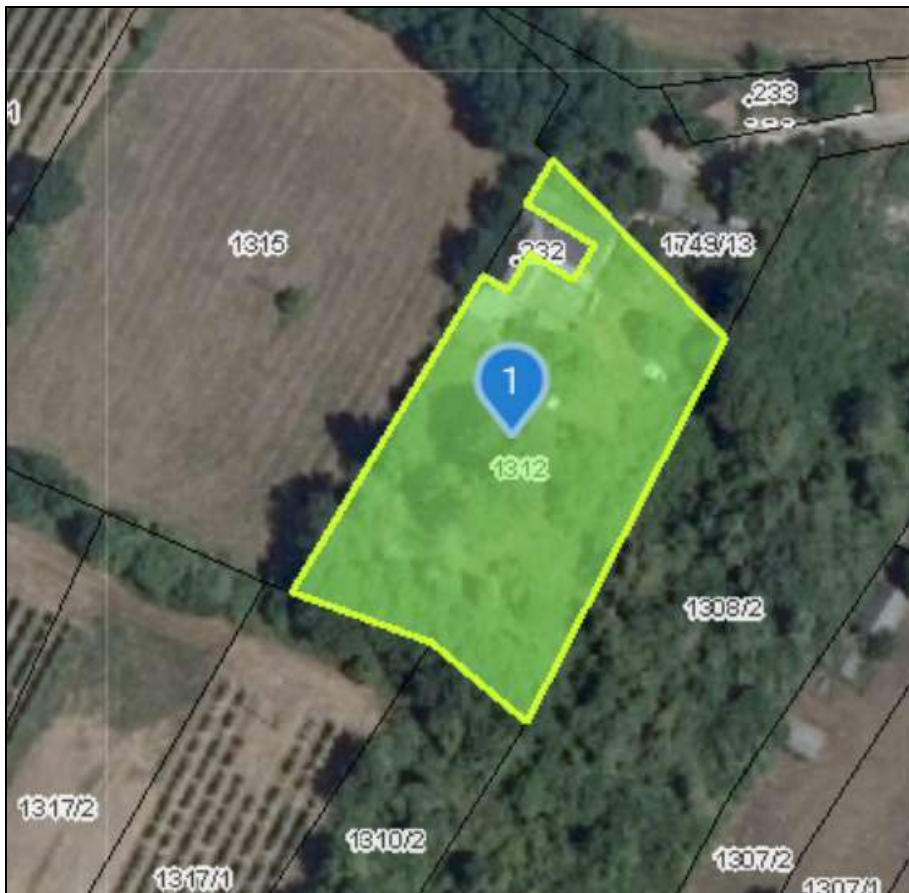
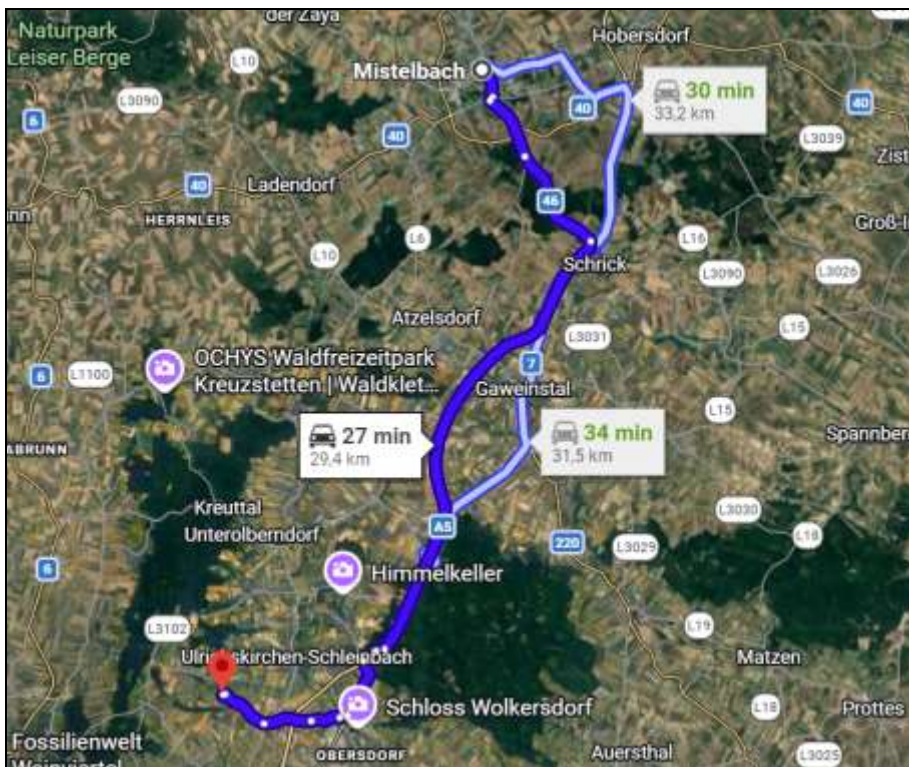


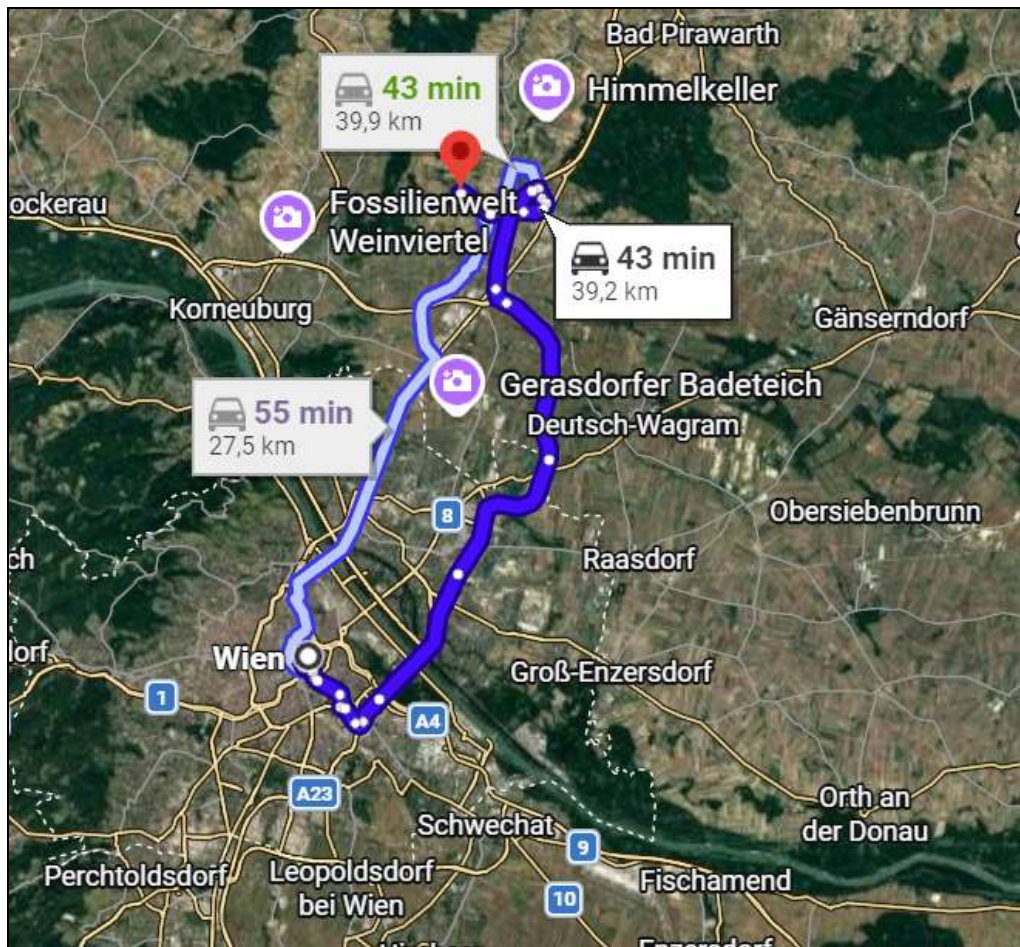
Abbildung 6 – GST – Nr. 1312



Verkehrsanbindung nach Mistelbach

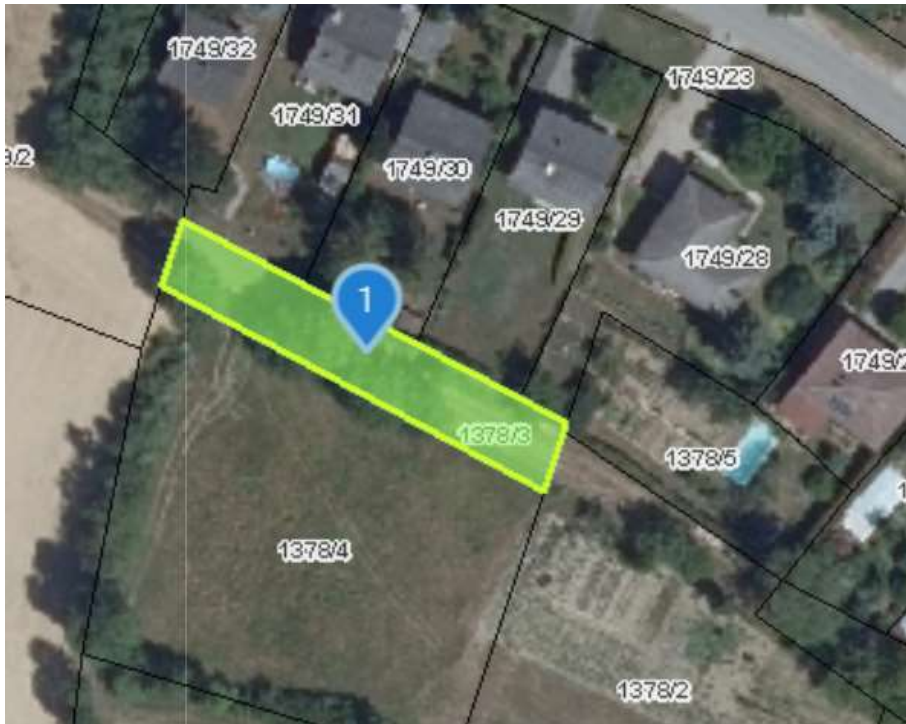


Verkehrsanbindung nach Wien



**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil,  
Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, Anteilsgröße 1/1 insgesamt an der  
Liegenschaft EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal, BG Mistelbach, mit den  
Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1.**

*Abbildung – GST – Nr. 1378/3*



*Abbildung – GST – Nr. 1378/4*

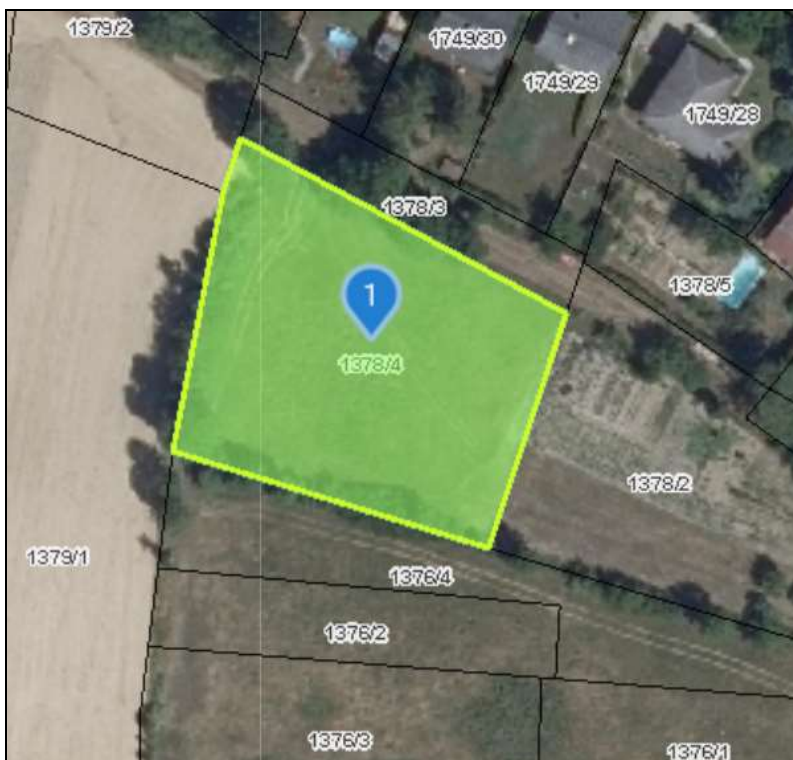


Abbildung – GST – Nr. 1433/1



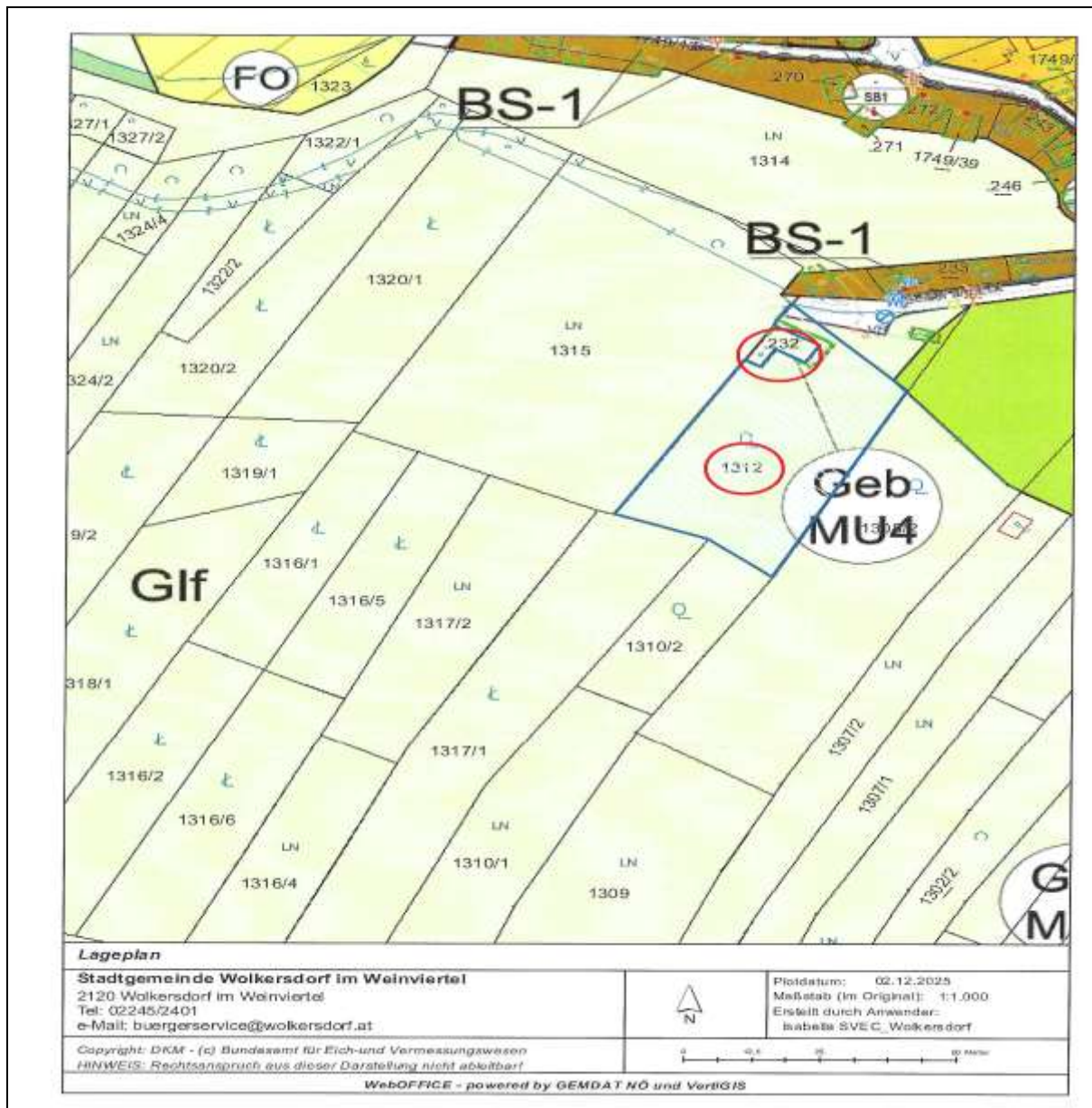
## 2.2. Bebaubarkeit:

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1 insgesamt, an der Liegenschaft EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.**

Laut übermitteltem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel sind die Widmungen wie folgt:

GST – Nr. .232 Grünland – Land und Forstwirtschaft  
Erhaltenswertes Gebäude im Grünland

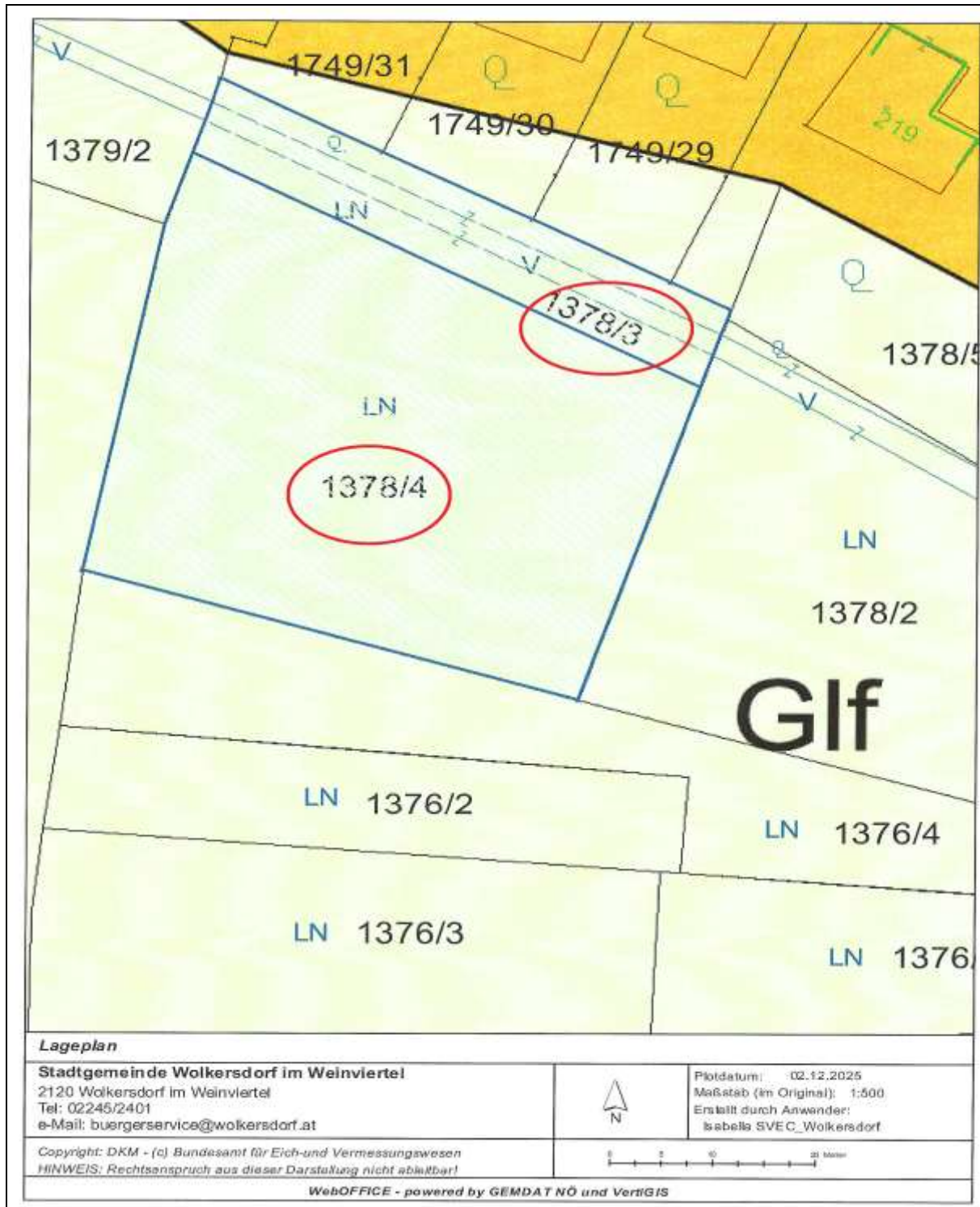
GST – Nr. 1312 Grünland – Land und Forstwirtschaft



**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, Anteilsgröße 1/1 insgesamt an der Liegenschaft EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1.**

GST – Nr. 1378/3                      Grünland – Land und Forstwirtschaft

GST – Nr. 1378/4                      Grünland – Land und Forstwirtschaft





### 2.3. Objektbeschreibung:

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1 insgesamt, an der Liegenschaft EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.**

### Wohnhaus







**Bezeichnung:** Wohnhaus – mit Holz - Geräteschuppen

**Baubehörde:** Bescheid „Bewilligung“ zur Errichtung einer Einfriedung vom 12.05.1978

Bescheid „Bewilligung“ zum Neubau einer Propangasanlage vom 17.03.1983

Bescheid „Bewilligung“ zur Errichtung einer Flüssiggasanlage vom 28.12.1982

Bescheid „Benutzungsbewilligung“ zum Neubau einer Propangasanlage vom 21.07.1983

Bauanzeige „Erneuerung der straßenseitigen Fenster“ vom 15.02.1993

Kenntnisnahme einer Bauanzeige vom 15.02.1993

Bescheid „Bewilligung“ zur Errichtung einer Einfriedung vom 17.05.1978

**Fenster:** Kunststofffenster

**Heizung:** Laut Auskunft von Herrn Wolfgang Radlwimmer, Ehemann von Frau Christa Radlwimmer, erfolgt die Beheizung mittels einer Gastherme (Flüssiggasanlage) welche jedoch seit geraumer Zeit außer Betrieb ist. Eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Sonstiges: Kanalanschluss nicht vorhanden (laut Auskunft der Anwesenden betreibenden Parteien)  
Wasseranschluss vorhanden ((laut Auskunft der Anwesenden betreibenden Parteien)

### **Beschreibung der Räumlichkeiten**

**Zimmer:** Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke

**Zimmer:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

**Küche:** PVC – Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke

**Vorraum:** Bodenbelag, Wände gestrichen, Holzdecke

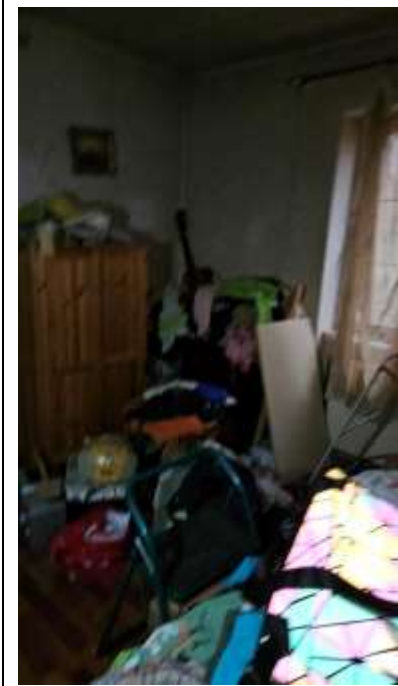
**Badezimmer:** Boden und Wände verflies, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Badewanne

**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

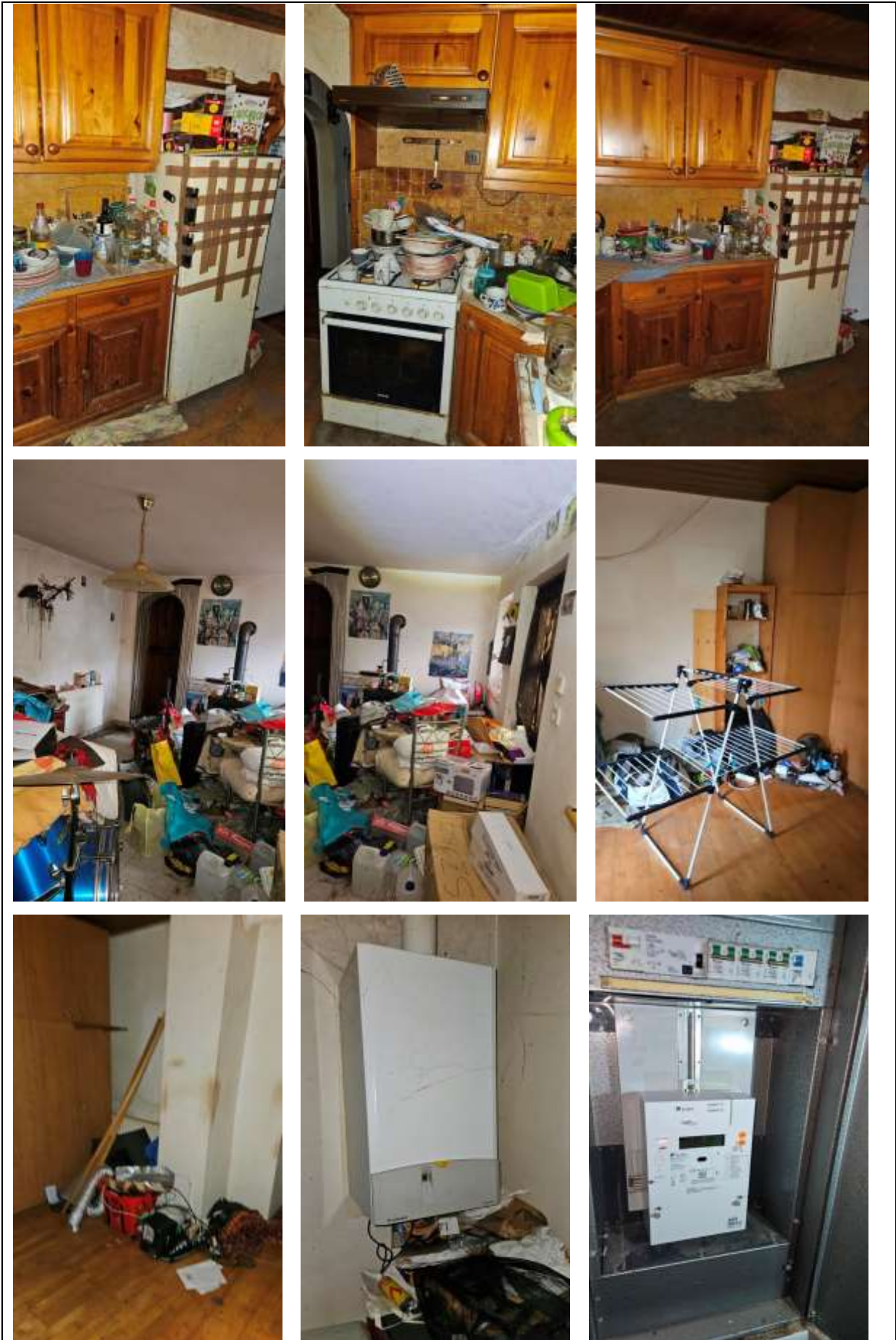
**Zimmer:** Bodenbelag, Wände tapeziert, Holzdecke

**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

**Wintergarten:**







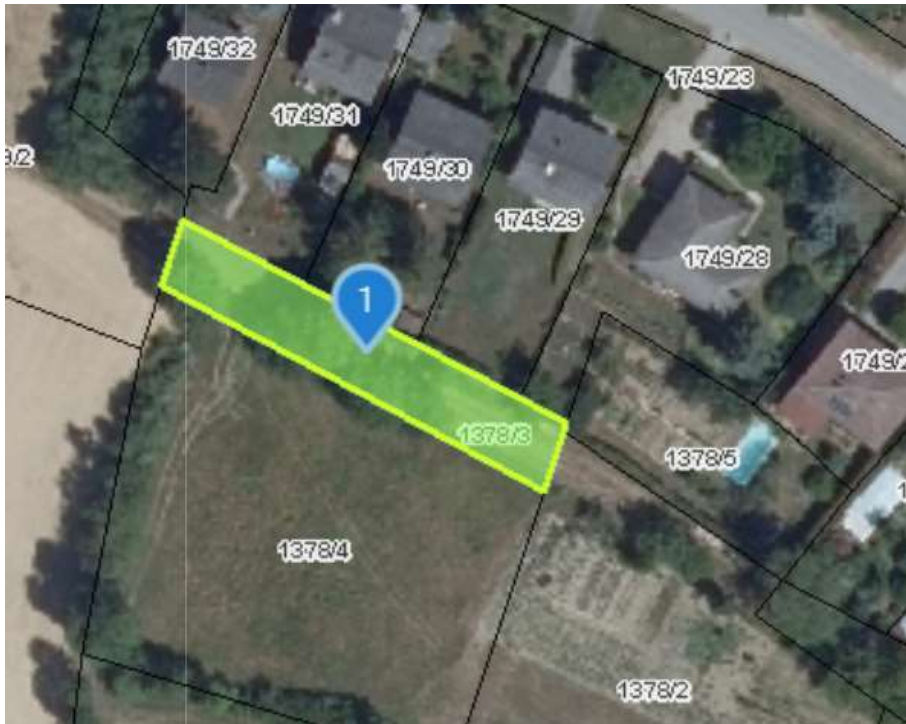
**Anmerkung elektrische Anlage:**

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.

Hinzuweisen ist, dass sich auf der gesamten Liegenschaft diverse Gegenstände bzw. Gerümpel befinden. Etwaige Entrümpelungskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil,  
Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, Anteilsgröße 1/1 insgesamt an der  
Liegenschaft EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal, BG Mistelbach, mit den  
Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1.**

*Abbildung – GST – Nr. 1378/3*



*Abbildung – GST – Nr. 1378/4*

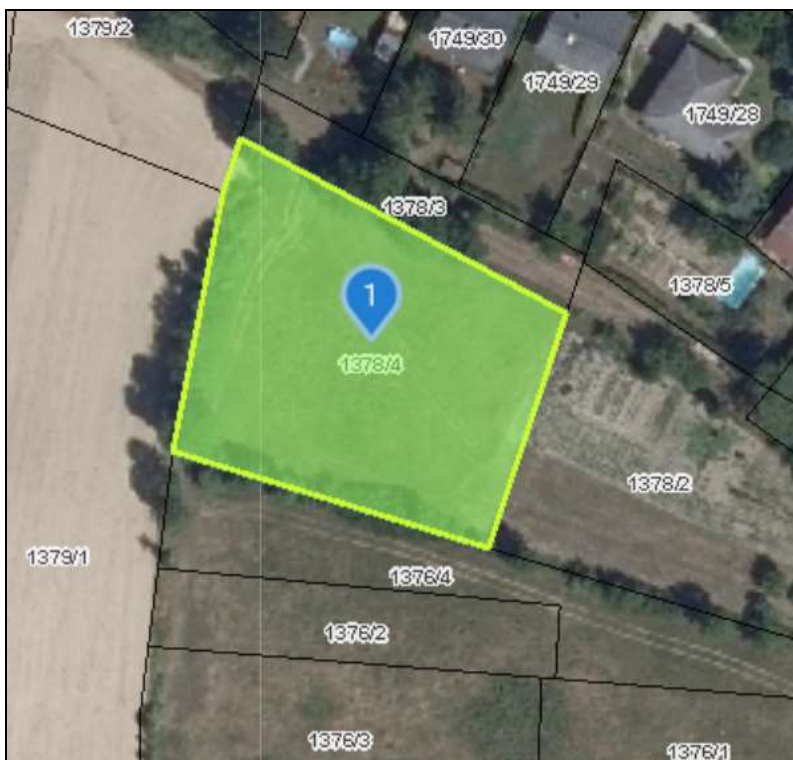


Abbildung – GST – Nr. 1433/1



Fotoreihe



**2.4. Objektgröße:**

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1** insgesamt, an der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.

Aufgrund nicht vorhandener Pläne wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Wohnnutzfläche von **ca. 72 m<sup>2</sup>** ermittelt.

**Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung seitens des Sachverständigen übernommen.**

## 2.5. Baubehörde:

### Bescheid „Bewilligung“ zur Errichtung einer Einfriedung vom 17.05.1978

Ort: Gemeinde Wolkersdorf, am 17. MAI 1978  
Bau 55/78  
Bauart: Baubehördliche Bewilligung  
An Herrn — Frau  
Schmölz Herbert  
Seiser am Eck 7  
in 2120 Münichsthal

### Bescheid

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 12. 5. 1978 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 15. 5. 1978 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1) NO-Bauordnung die 1) NO-Bauordnung die gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1) NO-Bauordnung die

### Bewilligung

zum Neubau  zum Ausbau  zum Umbau  zum Abbruch  
zur Errichtung einer Einfriedung  
zur Änderung  
zur Erweiterung  
zur Abänderung  
zur wesentlichen Abweichung<sup>2)</sup> von der Bewilligung vom \_\_\_\_\_, AZ \_\_\_\_\_ durch \_\_\_\_\_  
zur Anlage<sup>4)</sup> — Erweiterung<sup>5)</sup> — Verwendung<sup>6)</sup>  
auf dem Grundstück in 2122 Münichsthal, Seiser am Eck 7  
Parz. Nr. 1312, EZ. 344, KG. Münichsthal

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<sup>7)</sup> — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs)<sup>8)</sup>unterlagen zu erfolgen; hierbei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 610,- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse<sup>9)</sup> — mit beiliegendem Erlagschein<sup>10)</sup> (Zahlschein<sup>11)</sup>) zu entrichten.

### Begründung

I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

|  |              |
|--|--------------|
| Verwaltungsabgabe (bei einer — neuen Geschoßfläche <sup>12)</sup> — bebauten Fläche <sup>13)</sup> von _____ m <sup>2</sup> )  |              |
| gemäß Tarifpost <u>26</u> der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S _____   | <u>200,-</u> |
| Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von <u>4</u> Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von <u>1</u> halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S _____ | <u>160,-</u> |
| Barauslagen <sup>14)</sup> , welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für _____ den _____   |              |
| Bausachverst. _____  |              |
| in der Höhe von S _____  | <u>250,-</u> |

4.-Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid  
(Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. N 153/15E als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)  
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6., Mariahilfer Straße 103

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegraphisch (Gemeinsam?) Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu entlasten enthält.

Der Bürgermeister  
*[Signature]*



Ergeht gleichlautend an:  
 Anrainer Haiduck Johann  
 Anrainer Peyerl Karl u. Leopoldine  
 Anrainer  
 Anrainer  
 Baulenleiter: Ing. Hans Lahofer

und sonstige Beteiligte:

- Straßenmeisterel \_\_\_\_\_
- Streckenleitung \_\_\_\_\_
- Betriebsstelle \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

— Pläne (2fach)

— Berechnungen (2fach)

— Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Parie der Unterlagen sind dem Bauleiter nachweislich auszufolgen!

Bescheid — unter Rechtsmittelvermerk! —

| Pl. Z. | Tag      | Einzahler        | Grund der Zahlung | Betrag               | Stampiglie         |
|--------|----------|------------------|-------------------|----------------------|--------------------|
| 225    | 56<br>78 | Schmid<br>Herber | Baubesch          | VA 200 -<br>KG 400 - | <i>[Signature]</i> |

\* Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art des Vorhabens ergänzen!  
 \* Nichtzutreffendes streichen!

Bescheid „Bewilligung“ zum Neubau einer Propangasanlage vom 17.03.1983

Gemeinde Wolkersdorf  
 Bau 4/83 am 17.3. 1983  
 Ed  
 Inhalt: Baubehördliche Bewilligung

## BESCHIED

von/Frau ~~XXXX~~ Schmölz Herbert  
Seiser am Eck 7  
Münichthal  
 2122 (Postort)  
 Postleitzahl

### Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 21.1.1983  
 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 16.3.1983 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1<sup>2)</sup>  
 gemäß § 93 Z. 1<sup>1)</sup> NÖ Bauordnung die

### Bewilligung

zum Neubau<sup>1)</sup> – ~~Zubau einer Propangasanlage~~ einer Propangasanlage  
 – zur Errichtung einer Einfriedung<sup>2)</sup>  
 – zur Änderung<sup>2)</sup> – Instandsetzung<sup>2)</sup>  
 – zur Umwidmung<sup>2)</sup>  
 – zur Aufstellung folgender Maschinen<sup>2)</sup>  
 Gegenstände<sup>2)</sup> – Werbeanlagen<sup>2)</sup>  
 – zur wesentlichen Abweichung<sup>2)</sup> von der Bewilligung vom \_\_\_\_\_, AZ. \_\_\_\_\_  
 durch \_\_\_\_\_  
 – zur Anlage<sup>2)</sup> – Erweiterung<sup>2)</sup> – Verwendung<sup>2)</sup>  
 auf dem Grundstück in 2122 Münichthal, Seiser am Eck 7  
 Parz. Nr. 1312, EZ. 344, KG. Münichthal

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<sup>2)</sup> – sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs)<sup>2)</sup>unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 690,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse<sup>2)</sup> – mit beiliegendem Erlagschein<sup>2)</sup> – Zahlschein<sup>2)</sup> zu entrichten.

### Begründung

I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und könnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bei einer – neuen Geschoßfläche<sup>2)</sup> – bebauten Fläche<sup>2)</sup> von \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>)  
 gemäß Tarifpost 26 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 200  
 Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 240,--

Barauslagen<sup>2)</sup>, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Bausachverst.  
 \_\_\_\_\_ in der Höhe von S 250,--

Bau-Nr. N 153/15 **Baubewilligungsbescheid**  
 (Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. 153/15 E  
 als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)  
 Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103 – Nachdruck verboten!

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegraphisch (Antrag an das Gemeindeamt<sup>1)</sup> – Gemeindeamt<sup>2)</sup> Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu...

Der Bürgermeister:



*Franz Kren*

Ergeht gleichlautend an:

- ) Anrainer **Haiduck Johann**
- ) Anrainer **Peyerl Karl und Leopoldine**
- ) Anrainer
- ) Anrainer
- ) Anrainer
- ) Anrainer
- ) \_\_\_\_\_ **Fa. Flaga**

und sonstige Beteiligte:

- ) Straßenmeisterei \_\_\_\_\_
- ) Straßenleitung \_\_\_\_\_
- ) Betriebsstelle \_\_\_\_\_
- ) \_\_\_\_\_

Bescheid, – unter Rechtsmittelverzicht<sup>1)</sup> – angenommen:

Beilagen für den Bauwerber:

- 1 weitere Bescheidausfertigung
- \_\_\_\_\_ Pläne (2fach)
- \_\_\_\_\_ Berechnungen (2fach)
- \_\_\_\_\_ Beschreibungen (2fach)
- \_\_\_\_\_ Erlagschein<sup>2)</sup> – Zahlschein<sup>2)</sup>

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Parie der Unterlagen sind dem Bauleiter beginn nachweislich auszufolgen!

| Fl. Z. | Tag         | Einzahler | Grund der Zahlung | Betrag                           | Stampiglie und Unters. |
|--------|-------------|-----------|-------------------|----------------------------------|------------------------|
| 22     | 14.4.<br>83 | Schmölz   | Baubescheid       | VA 200,-<br>KG 240,-<br>SV 250,- |                        |

<sup>1)</sup> Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art des Vorhabens ergänzen!  
<sup>2)</sup> Nichtzutreffendes streichen!



Bescheid „Benutzungsbewilligung“ zum Neubau einer Propangasanlage vom 21.07.1983

Gemeinde: Wolkerdorf 21. Juli 1983  
Bezirk: Mistelbach Ed  
Niederösterreich  
Bau 4/83  
Benutzungsbewilligung

## BESCHIED

~~XXXXXXXX~~ Schmölz Herbert  
Altgasse 17/6  
1130 W i e n  
(Postleitzahl) (Postort)

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 17.3.1983, Z. Bau 4/83, die Bewilligung

- zum Neubau <sup>1)</sup> - ~~zum Umbau~~ einer Propangasanlage
- zur Errichtung <sup>1)</sup> - Instandsetzung <sup>1)</sup> - Abänderung <sup>1)</sup>
- zur Herstellung von Einfriedungen <sup>1)</sup>
- zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung) <sup>1)</sup>
- zur Aufstellung folgender Maschinen <sup>1)</sup> - Gegenstände <sup>1)</sup>
- zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen <sup>1)</sup>
- zur Aufstellung <sup>1)</sup> - Anbringung <sup>1)</sup> von Werbeanlagen
- zur Veränderung der Höhenlage <sup>1)</sup>
- zur Anlage <sup>1)</sup> - Erweiterung <sup>1)</sup> - Verwendung <sup>1)</sup>

auf dem Grundstück in 2122 Münichthal, Seiser am Eck 7  
Bauplatz Nr. 1312, EZ. 344, KG. Münichthal erteilt.  
Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 20. Juli 1983 eine Endbeschau vorgenommen.  
Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

### Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 Abs. 1 NO Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist und erteilt daher die

Bauanzeige „Erneuerung der straßenseitigen Fenster“ vom 15.02.1993

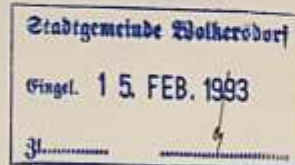
Name : Schmidt Herbert  
Anschrift : Saaser am Eck 7  
2122 Mauerbachthal

WOLKERSDORF, 15. 2. 93

behmigt),  
geführten

An die  
Stadtgemeinde Wolkersdorf  
Bauamt

Hauptstraße 28  
2120 Wolkersdorf



A N Z E I G E

über die beabsichtigte Ausführung des folgenden, nicht bewilligungspflichtigen Vorhabens - am Haus - Wohnung :

Saaser am Eck 7, K.A. Mauerbachthal

Erneuerung der straßenseitigen Fenster

Es ist mir - ~~uns~~ - bekannt, daß mit der Ausführung der Arbeiten erst vier Wochen nach Erstattung dieser Bauanzeige begonnen werden darf, sofern die Baubehörde nicht binnen vier Wochen die Ausführung dieser Arbeiten bescheidmäßig untersagt.

Ich bin - ~~Wir sind~~ - nicht - Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes. Das Einvernehmen mit dem Eigentümer - den Eigentümern - wurde - nicht - hergestellt.

Herbert Schmidt

Kenntnisnahme einer Bauanzeige vom 15.02.1993

Stadtgemeinde Wolkersdorf im Weinviertel  
 Verw. Bez. Mistelbach  
2120 Wolkersdorf, Hauptstraße 28  
 Tel.: 02245/2401      DVR :0058157

15.02.1993  
 Bearbeiter :ED

Herrn  
 Herbert Schmözl  
  
 Altgasse 17/6  
1130 Wien

Betr.: Kenntnisnahme einer Bauanzeige

Ihre Bauanzeige vom 15.2.1993 betreffend die Erneuerung der schadhaf-  
 ten Fenster bei Ihrem Wohnhaus in der KG Münichsthal,  
 Seiser am Eck 7, Parz: 232, 1312, EZ: 344, wird zur Kenntnis genommen.  
 Gegen die beabsichtigten Arbeiten besteht kein Einwand, wenn die  
 Bestimmungen der NÖ Bauordnung eingehalten und sämtliche Arbeiten von  
 befugten Firmen durchgeführt werden.


Gemäß der NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung wurde eine Ver-  
 waltungsabgabe von S 90,— im Stadtamt entrichtet.

Vor Beginn der Arbeiten ist das Einvernehmen mit den Miteigentümern  
 herzustellen.

Ergeht an :

Frau Maria Truhlar, Hochbergstraße 13, 2380  
 Frau Gertrud Fröstl, Kienmayergasse 51-53/1/4, 1140

Der Bürgermeister:  
 ↓  
 (Franz Holzer)

| Fl. Z | Tag         | Einzahler          | Grund der Zahlung | Betrag | Stampiglie und Unterschriften   |
|-------|-------------|--------------------|-------------------|--------|---|
| 486   | 15.2.<br>93 | Schmözl<br>Herbert | Bauanzeige        | 145,-  |  |

**Hinzuweisen ist, dass nach Einsichtnahme in den Bauakt keine Baubewilligung sowie Benützungsbewilligung vorhanden sind. Des Weiteren liegen keine Baupläne betreffend des Wohnhauses auf.**



Einreichplan zum Neubau einer Strassenseitigen Einfriedung

20 20 20 20  
20 20 20 20  
20 20 20 20  
20 20 20 20

A

EINREICHPLAN M1:100

NEUBAU DER STRASSESEITIGEN  
EINFRIEDUNG DES GRUNDSTÜCKS  
MÜNICHSTHAL SEISER IM ECK 7 F.  
HR. HERBERT

**SCHMÖLZ**  
2122 MÜNICHSTHAL SEISER IM ECK 7.

BAUWERBER U.  
GRUNDEIGENTÜMER: *Schmölz Herbert*

BAULEITER U.  
PLANVERFASSER:

BAUBEHÖRDE:

*NP KARL PEYERL  
EIBESBRUNN*

Der heutigen Bauverhandlung vor  
gelegen, wird genehmigt.  
Wolkersdorf, am 16. Mai 1978

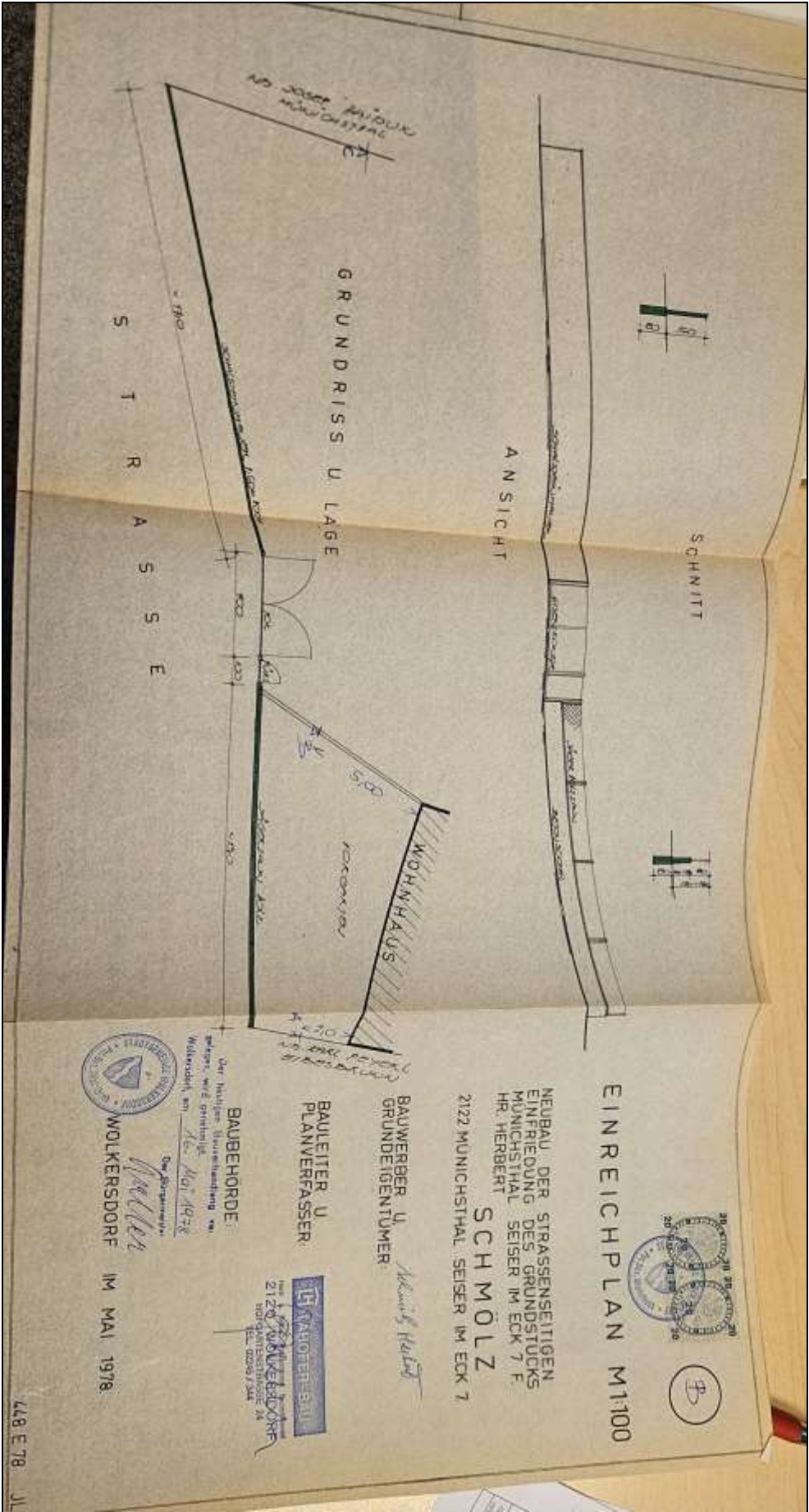
Der Bürgermeister  
*Müller*

**WOLKERSDORF IM MAI 1978.**

**LAHOFER-BAU**  
Hoch- u. Tiefbau, Transportbeton, Baustoffhandel  
2120 WOLKERSDORF  
HOFGARTENSTRASSE 24  
TEL. 02245 / 344

**STADTGEMEINSCHAFT WOLKERSDORF**  
Pol. Bez. Mistelbach

448 E 78 JL



GRUNDRISS U LAGE

S T R A S S E

ANSICHT

SCHNITT

WOHNHAUS



BAUBEHÖRDE  
 WOLKERSDORF  
 IM MAI 1978

BAULEITER U  
 PLANVERFASSER:



BAUWERBER U  
 GRUNDEIGENTÜMER:

*Maximilian Hölzl*

NEUBAU DER STRASSENSEITIGEN  
 EINFRIEDUNG DES GRUNDSTÜCKS  
 MÜNICHSTHAL SEISER IM ECK 7 F  
 HR. HERBERT  
 SCHMÖLZ  
 2122 MÜNICHSTHAL SEISER IM ECK 7

EINREICHPLAN M1:100



## 2.7. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## 2.8. Gesamtzustand:

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1** insgesamt, an der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.

Der Gesamtzustand des bewertungsgegenständlichen Wohnhauses ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

Hinzuweisen ist, dass sich auf der gesamten Liegenschaft diverse Gegenstände bzw. Gerümpel befinden. Etwaige Entrümpelungskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

## 3. G u t a c h t e n:

Ermittlung der Verkehrswerte der:

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1** insgesamt, an der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, Anteilsgröße 1/1** insgesamt an der Liegenschaft **EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1.

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:

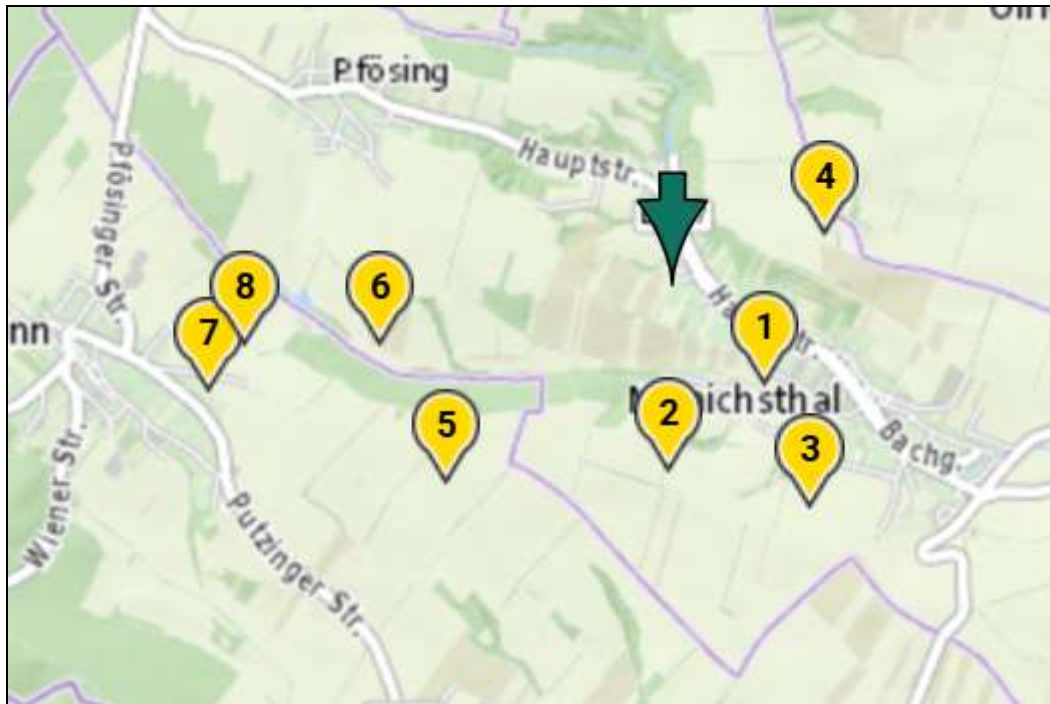
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(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...                          | 3,31 €   V=40 % | ^   |
| Vergleichswerte gewählt/gesamt               | 8/8             | i i |
| arithmetisches Mittel (Wert/m <sup>2</sup> ) | <b>3,31 €</b>   | i   |
| Standardabweichung                           | 1,32 €          | i i |
| Variationskoeffizient                        | 39,8 %          | i i |
| 95%-Toleranzintervall                        | 0,73 € - 5,89 € | i   |

| Marker | Beschreibung  | TZ        | Vertragsdatum | Grundstücksfl. | Preis / m² | Preis korr. / m² | ↕ |
|--------|---|-----------|---------------|----------------|------------|------------------|---|
| 1      | Landwirtschaft nur Boden<br>Münichsthal   562m entfernt     | 9480/2024 | 29.11.2024    | 1.031 m²       | 1,94 €     | 1,94 €           | ▼ |
| 2      | Landwirtschaft nur Boden<br>Münichsthal   773m entfernt     | 9895/2021 | 28.07.2021    | 4.996 m²       | 3,00 €     | 3,00 €           | ↔ |
| 3      | Landwirtschaft nur Boden<br>Münichsthal   1.090m entfernt   | 255/2025  | 20.12.2024    | 17.093 m²      | 4,10 €     | 4,10 €           | ↔ |
| 4      | Landwirtschaft nur Boden<br>Münichsthal   685m entfernt     | 5156/2023 | 19.04.2023    | 9.663 m²       | 2,81 €     | 2,81 €           | ↔ |
| 5      | Landwirtschaft nur Boden<br>Manhartsbrunn   1.266m entfernt | 5116/2023 | 01.03.2023    | 9.597 m²       | 2,08 €     | 2,08 €           | ↔ |
| 6      | Landwirtschaft nur Boden<br>Pföding   1.262m entfernt       | 2013/2021 | 16.02.2021    | 1.422 m²       | 5,27 €     | 5,27 €           | ▲ |
| 7      | Landwirtschaft nur Boden<br>Manhartsbrunn   2.000m entfernt | 2151/2024 | 07.03.2024    | 2.123 m²       | 5,00 €     | 5,00 €           | ▲ |
| 8      | Landwirtschaft nur Boden<br>Manhartsbrunn   1.823m entfernt | 6642/2025 | 12.06.2025    | 8.354 m²       | 2,27 €     | 2,27 €           |   |

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert – Grünland – Land und Forstwirtschaft (Mittelwert) von ca.: **€ 3,- pro m²**

Aufgrund der Flächenwidmung – Gebäude im „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ sowie der Größe und Konfiguration des Grundstückes – **GST – Nr. .232** - wird bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Ansatz **mit € 12,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1** insgesamt, an der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummern .232, 1312, mit der Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7.

|   |                   |                     |                    |
|---|-------------------|---------------------|--------------------|
| <b><u>Bodenwert</u></b>   |                   |                     |                    |
| Grundfläche GST - Nr. .232  |                   | 66 m <sup>2</sup>   |                    |
|   | à                 | € 12,00             |                    |
|   |                   |                     | € 792,00           |
| Grundfläche GST - Nr. 1312  |                   | 1657 m <sup>2</sup> |                    |
|   | à                 | € 3,00              |                    |
|   |                   |                     | € 4 971,00         |
| <b>Bodenwert</b>  |                   |                     | <b>€ 5 763,00</b>  |
| <b><u>Bauzeitwert Wohngebäude</u></b>   |                   |                     |                    |
| Baukosten pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche   |                   |                     | € 2 700,00         |
| Wohnnutzfläche ca.  | 72 m <sup>2</sup> |                     | € 194 400,00       |
| lineare Alterwertminderung  |                   |                     |                    |
| gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen  |                   | 80 Jahre            |                    |
| (Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)   |                   |                     |                    |
| Alter des Gebäudes ca.  |                   | 50 Jahre            |                    |
| (Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandsetzungsarbeiten)  |                   |                     |                    |
| Wertminderung in  | 63%               |                     | € 122 472,00       |
|   |                   |                     | € 71 928,00        |
| Investitionsrückstau € 300,- pro m <sup>2</sup>   |                   |                     | € 21 600,00        |
|   |                   |                     | € 50 328,00        |
| <b><u>Sachwert</u></b>  |                   |                     |                    |
| Bodenwert   |                   |                     | € 5 763,00         |
| Bauzeitwert   |                   |                     | € 50 328,00        |
|   |                   |                     | € 56 091,00        |
| Risikoabschlag von 5% (siehe Seite 38 im Gutachten)   |                   |                     | € 2 804,55         |
|   |                   |                     | € 53 286,45        |
| Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe |                   |                     | € 13 321,61        |
| <b>Verkehrswert</b>   |                   |                     | <b>€ 39 964,84</b> |

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

**Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, Anteilsgröße 1/1** insgesamt an der Liegenschaft **EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1.

| <b><u>Bodenwert</u></b>                 |   |                               |                    |
|---|---|-------------------------------|--------------------|
| Grundfläche GST - Nr. 1378/3            | à | 299 m <sup>2</sup><br>€ 3,00  | € 897,00           |
| Grundfläche GST - Nr. 1378/4            | à | 2107 m <sup>2</sup><br>€ 3,00 | € 6 321,00         |
| Grundfläche GST - Nr. 1433/1            | à | 1654 m <sup>2</sup><br>€ 3,00 | € 4 962,00         |
| <b>Bodenwert</b>                        |   |                               | <b>€ 12 180,00</b> |
| <b><u>Bauzeitwert nicht gegeben</u></b> |   |                               |                    |
| <b><u>Sachwert</u></b>                  |   |                               |                    |
| Bodenwert                               |   |                               | € 12 180,00        |
| <b>Verkehrswert</b>                     |   |                               | <b>€ 12 180,00</b> |

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. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1** insgesamt, an der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummern .232, 1312, mit den Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto sowie bei der Wassergenossenschaft**, zum Bewertungsstichtag 02.12.2025 beträgt gerundet:

**EUR 40.000,-**  
**(Euro Vierzigtausend )**

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 3 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, - Anteilsgröße 1/1** insgesamt, an der Liegenschaft **EZ 344, Grundbuch 15209 Münchensthal**, BG Mistelbach, mit der Grundstücksnummern .232, 1312, mit den Adresse 2122 Münchensthal, Seiser am Eck 7, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto sowie bei der Wassergenossenschaft**, zum Bewertungsstichtag 02.12.2025 beträgt gerundet:

**EUR 39.000,-**  
**(Euro Neununddreißigtausend )**

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, Blfd. Nr. 1 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 2 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 6 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 7 - 1/8 Anteil, Blfd. Nr. 8 - 4/8 Anteil, Anteilsgröße 1/1 insgesamt an der Liegenschaft EZ 381, Grundbuch 15209 Münchensthal, BG Mistelbach, mit den Grundstücksnummern 1378/3, 1378/4, 1433/1. zum Bewertungsstichtag 02.12.2025 beträgt gerundet:

**EUR 12.000,-**  
**(Euro Zwölftausend )**



Wien, am 09.02.2026

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.