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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft mit einem Abbruchsobjekt (ehemaliges Wohnhaus) in 2193 Wilfersdorf, Neue Gasse 16, GstNr. 1754/5 u. 1754/11, EZ 1444.
GZ: 067/2025

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens:	Masseverwalter RA Mag. Kurt Schick Rathausgasse 4 2136 Laa/Thaya
Zweck der Bewertung:	Verkehrswertbestimmung der Liegenschaft für das Konkursverfahren Kabu Bauprojekt GmbH 36 S 152/25 g LG Korneuburg

1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein:	fand am 5. November 2025 statt
anwesend:	Hr. Alexander Fürnwein (GF der Kabu Bauprojekt) Mag. Kurt Schick (Masseverwalter) der Sachverständige

1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 05. 11. 2025.

1.4. Grundlagen:

Unterlagen:	Fotos der Liegenschaft Einsichtnahme im Grundbuch und Flächenwidmung Örtliche Besichtigung

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. beiliegendem Grundbuchsauszug,
Grundbuch 15042 Wilfersdorf,
BG-Mistelbach

EZ 1444

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1754/5	G	Gärten(10)	*	542	
1754/11	G	Gärten(10)	*	434	
GESAMTFLÄCHE				976	

2.2. Rechte und Lasten:

Dingliche Rechte: keine

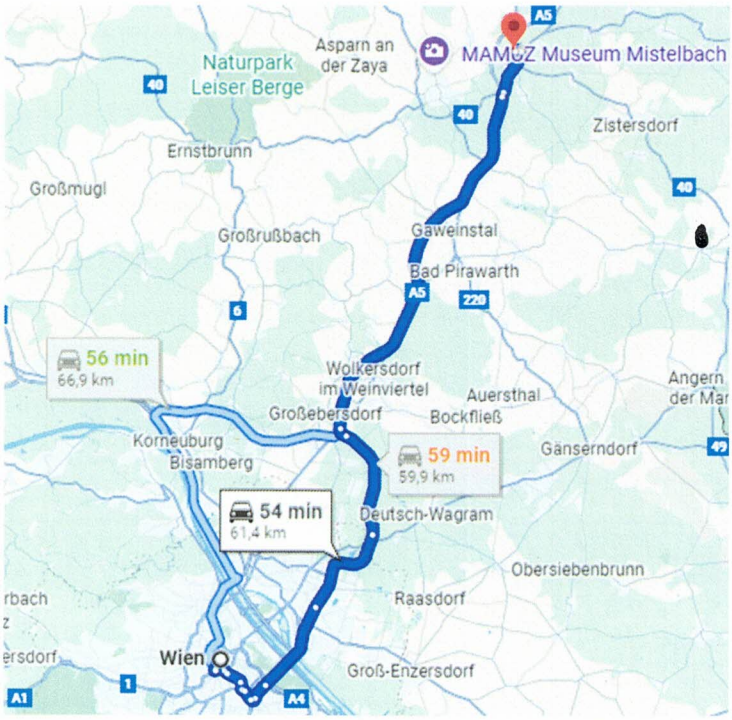
2.3. Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft liegt im nördlichen Ortskern von Wilfersdorf in einer älteren Siedlung.



Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Bundesstraße B7 bzw. die Nordautobahn A5 nach Wien und Drasenhofen, der Grenzstadt zur Republik Tschechien, gegeben.

Wilfersdorf liegt in der Mitte des Weinviertels, ca. 5 km östlich von der Stadt Mistelbach gelegen, weiters ist die Ortschaft durch die Landwirtschaft in der Gegend geprägt.



Direkt in der Ortschaft gibt es eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf. Als öffentliches Verkehrsmittel steht eine Busverbindung im Ort zur Verfügung.

2.4. Maße und Form, Topografie:

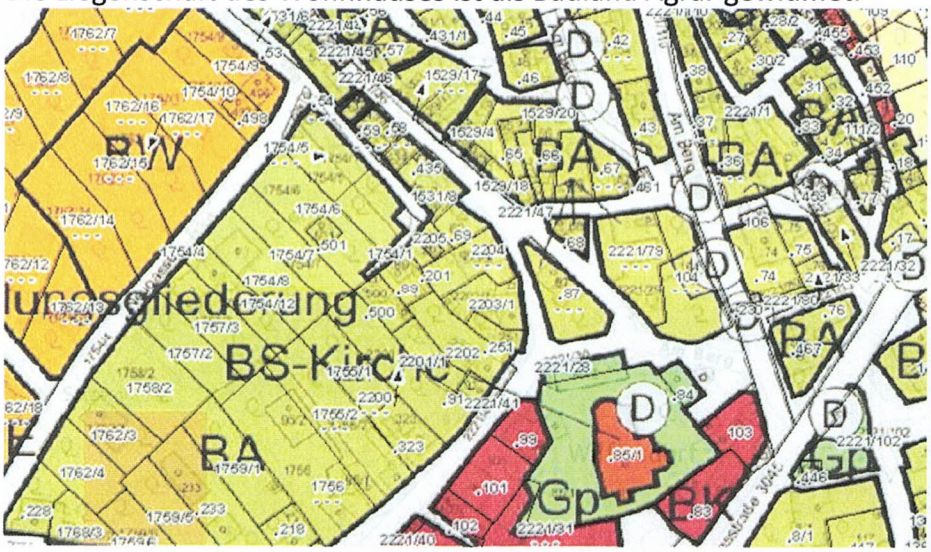
Die Grundstücksparzellen mit dem Abbruchsobjekt sind von vieleckiger Form und das Gelände ist als nahezu eben zu bezeichnen.

2.5. Anschlüsse:

Die beiden Parzellen haben alle kommunalen Anschlüsse an den Versorgungsleitungen. Die Aufschließung für Bauklasse I wurde bezahlt.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Wohnhauses ist als Bauland Agrar gewidmet.



2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Die Parzellen mit dem darauf stehenden Abbruchsobjekt wurden als Wohnhaus verwendet. Die Kabu GmbH hat die Liegenschaften 2020 erworben, die Grundgrenzen mittels Vermessung in Abstimmung mit der Gemeinde neu festgelegt (Grundabtretungen für die öffentliche Straße). Weiters wurde eine baubehördliche Einreichung von einem Bauprojekt durchgeführt.
Der ausgestellte Abbruchsbescheid des bestehenden Objektes wurde bisher nicht umgesetzt.

Der Baubehörde liegt ein Einreichplan für den Neubau von Doppelhäusern vor.

BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASZE:
lt. dem NÖ Atlas und der Befundaufnahme:

Abbruchsvolumen des Hauses:

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

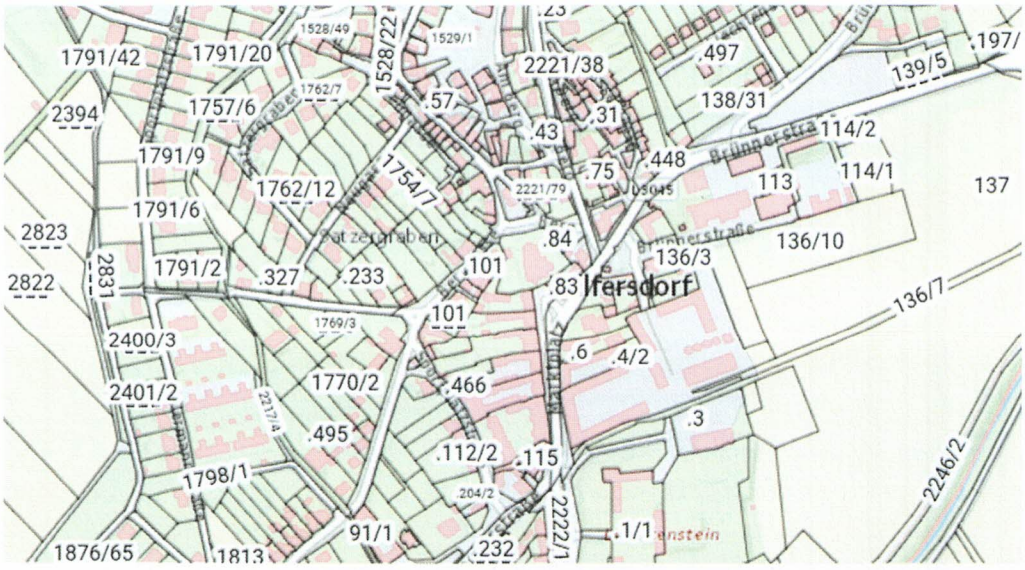
Eine Dokumentation der Baumängel ist nicht erforderlich, da ein Abbruchsbescheid besteht und das Haus bereits für den Abbruch vorbereitet wurde.

2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Die Parzellen sind nicht vermietet.

2.10. Kontaminierung:

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



3. Gutachten

VERKEHRSWERTBERECHNUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 mit dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.
Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

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

BERECHNUNG DES BODENWERTES

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

Die Aufschließung errechnet sich aus der Quadratwurzel der Fläche mal dem Hebesatz von 650,-- €.

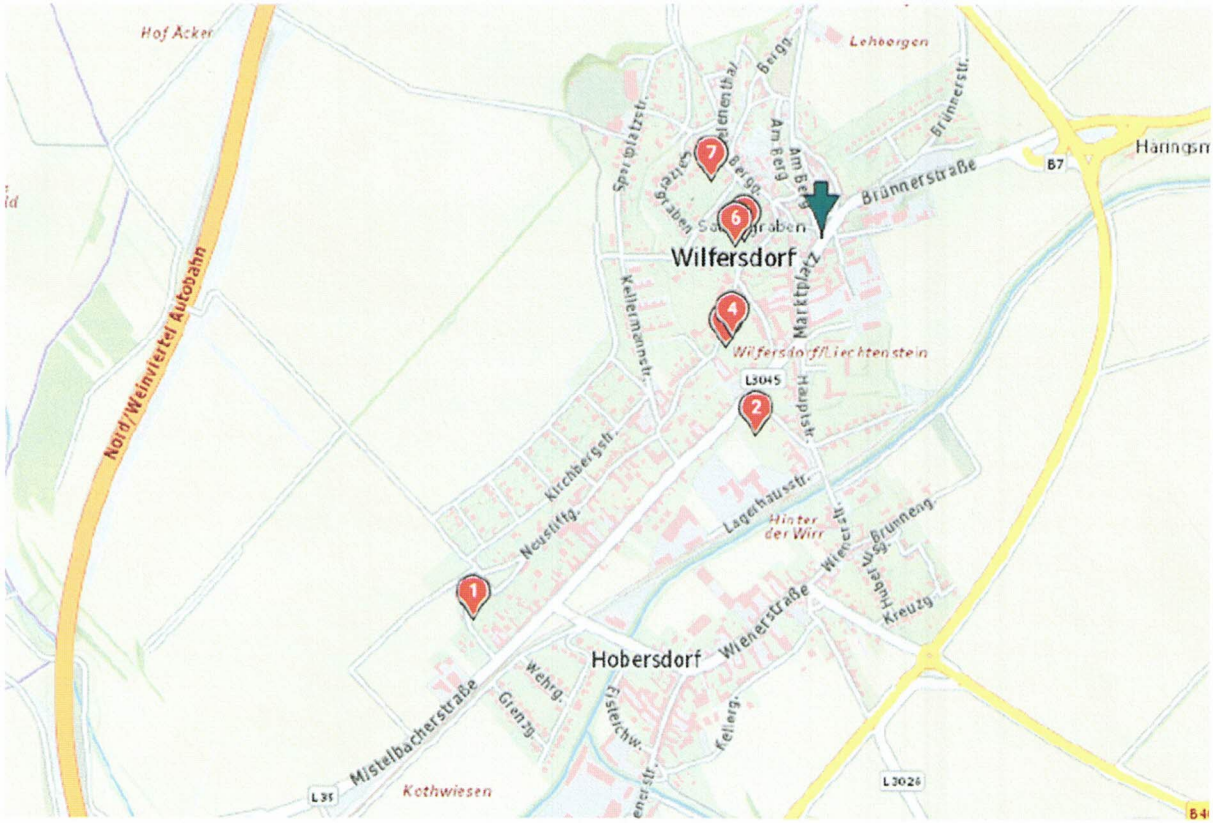
Aufschließungskosten berechnen sich:

$\sqrt{976\ m2} * 650{,}00\ € = 20.306{,}65\ €$

Marktsituation von Liegenschaftsverkäufen in Wilfersdorf:

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

Diese Verkaufsaktivitäten sind in beiliegender Liste dokumentiert.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Bauland	4889/2024	11.06.2024	648,00	92,59 €	92,59 €
2	Bauland	5821/2024	06.08.2024	803,00	80,95 €	80,95 €
3	Bauland	757/2025	27.01.2025	608,00	164,47 €	164,47 €
4	Bauland	575/2025	17.12.2024	886,00	169,30 €	169,30 €
5	Bauland	4836/2023	08.05.2023	1.160,00	150,00 €	150,00 €
6	Bauland	4837/2023	08.05.2023	1.456,00	150,00 €	150,00 €
7	Bauland	6087/2024	16.08.2024	1.026,00	87,72 €	87,72 €

Abschließende Beurteilung:

Die Verkäufe in den letzten Jahren im Mittel von 130,- €/m2 stellen den Preis von Freiflächen der KG Wilfersdorf dar.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	RA Mag. Kurt Schick Hauptplatz 18/3 AT 2130 Mistelbach an der Zaya
Liegenschaft	Grundstücke mit Abbruchsobjekt Neuegasse 16 AT 2193 Wilfersdorf Einlagezahl 1444, Grundbuch Wilfersdorf (15042), Bezirksgericht Mistelbach
Stichtag	05.11.2025
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Kabu Bauprojekt GmbH, B.LNR 3, 1 / 1

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 1754/5 u. 1754/11, Neuegasse 16

Bauland, landwirtschaftliches Mischgebiet, bebaut

976,00 m² Grundfläche à 130,00	126.880,00	
16,48 % Abwertung (1)	-20.916,00	
16,00 % Aufwertung (2)	20.306,65	
Grundstückswert	**126.270,65**	
(1) Abwertung		
Abbruchskosten	-20.916,00	
(2) Aufwertung		
Aufschließung	20.306,65	
Bodenwerte		**126.270,65**

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	126.270,65	
Sachwert der Liegenschaft		**126.270,65**

Verkehrswert

Sachwert	126.270,65	
Verkehrswert zum 05.11.2025 (gerundet)		**126.300,00**

4. Zusammenfassung

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft in Wilfersdorf EZ 1444 beträgt:

Gesamt **126.300,-- €**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
BAUMEISTER
Dipl.Ing. Heinrich
LESTER

Mistelbach, am 23.11.2025

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Abbruchsobjekt GStNr. 1754/5, außen
1. Straßenansicht Ostseite
2. Straßenansicht Nordseite
3. Straßenansicht mit Nebengebäude Nordwestseite
4. Straßenansicht des Nebengebäudes Westseite

Grundstück GStNr. 1754/11, außen
5. Straßenansicht Ostseite
6. Straßenansicht Südostseite
7. Straßenansicht Ostseite mit Blick Richtung Nordwesten
8. Gartenansicht vom Balkon

Abbruchsobjekt GStNr. 1754/5, außen
9. Gartenansicht Nebengebäude Ostseite
10. Gartenansicht Bereich zwischen den Gebäuden Südostseite
11. Gartenansicht Südfassade
12. Gartenansicht Ostfassade

Abbruchsobjekt GStNr. 1754/5, innen

13. Vorraum EG
14. Stiegenaufgang EG
15. Straßenseitiges Zimmer
16. Küche
17. Bad
18. Ehemaliger E-Zähler im Vorraum
19. Abgang in den Keller
20. Kellerraum
21. Straßenseitiges Zimmer im DG
22. Nördliches, gartenseitiges Zimmer DG
23. Südliches, gartenseitiges Zimmer DG
24. Raum im Nebengebäude EG
25. Sanitärraum im Nebengebäude EG

Garten

26. Garten mit Blick Richtung Südosten
27. Gartenhütte in der Mitte der Liegenschaften
28. Südlicher Garten mit Blick Richtung Südosten

Grundbuchsauszug
NÖ Atlas
Fotos

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15042 Wilfersdorf EINLAGEZAHL 1444
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

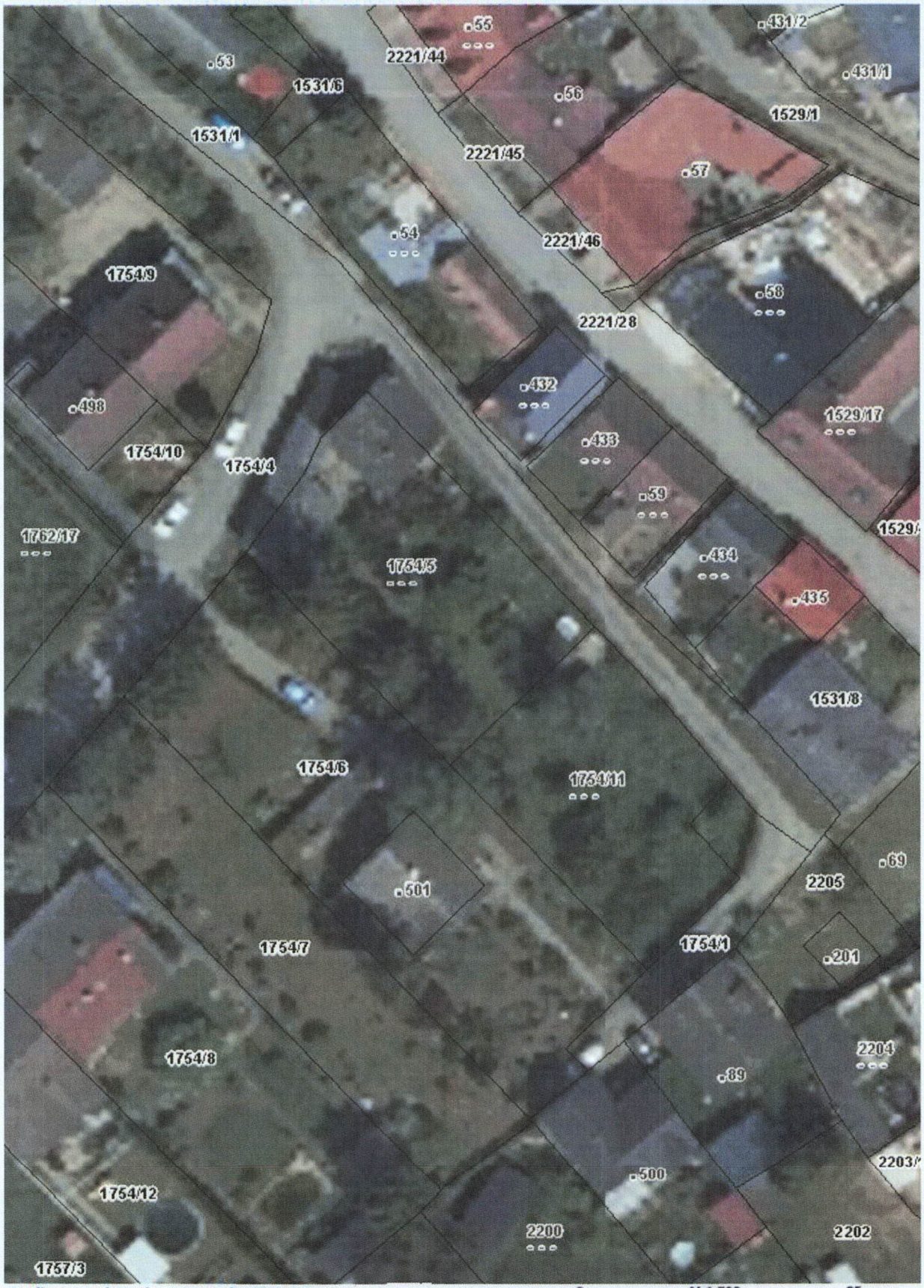
****
Letzte TZ 3979/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1754/5	G	Gärten(10)	*	542	
1754/11	G	Gärten(10)	*	434	
GESAMTFLÄCHE				976	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 2159/2011 Einantwortungsbeschluss 2010-07-29, Kaufvertrag 2011-03-31, Zuschreibung Gst 1754/5 aus EZ 71
2 c gelöscht
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Fürnwein baut GmbH (FN 511553i)
ADR: Laaer Straße 30, Poysdorf 2170
a 9965/2020 IM RANG 9220/2020 Kaufvertrag 2020-11-25 Eigentumsrecht
c gelöscht
********** C **********
4 a 9965/2020 Pfandurkunde 2020-12-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Raiffeisenkasse Poysdorf eGen (FN 54528p)
b gelöscht
5 a 3979/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 139.081,--
4 % Z aus EUR 139.081,-- seit 31.3.2025 für
Eigentümergemeinschaft Oberer Markt 48A, 2170 Poysdorf
(3 E 1714/25s)
b 3979/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 53.500,--
4 % Z aus EUR 53.500,-- seit 31.3.2025 für
Eigentümergemeinschaft Oberer Markt 48B, 2170 Poysdorf
(3 E 1714/25s)
c 3979/2025 gemeinsame Kosten EUR 9.278,19 samt 4 % Z seit 17.3.2025, Kosten ds Antrages EUR 4.771,62 (3 E 1714/25s)
d 3979/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1444 KG 15042 Wilfersdorf
EZ 1407 KG 15124 Poysdorf
EZ 3954 KG 15124 Poysdorf

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

Niederösterreich ATLAS Wilfersdorf Neuegasse 16



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

0 M 1:500 25 m

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 25.11.2025