

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. Grundbuchsauszug,
Grundbuch 18133 Zellerndorf,
BG-Hollabrunn

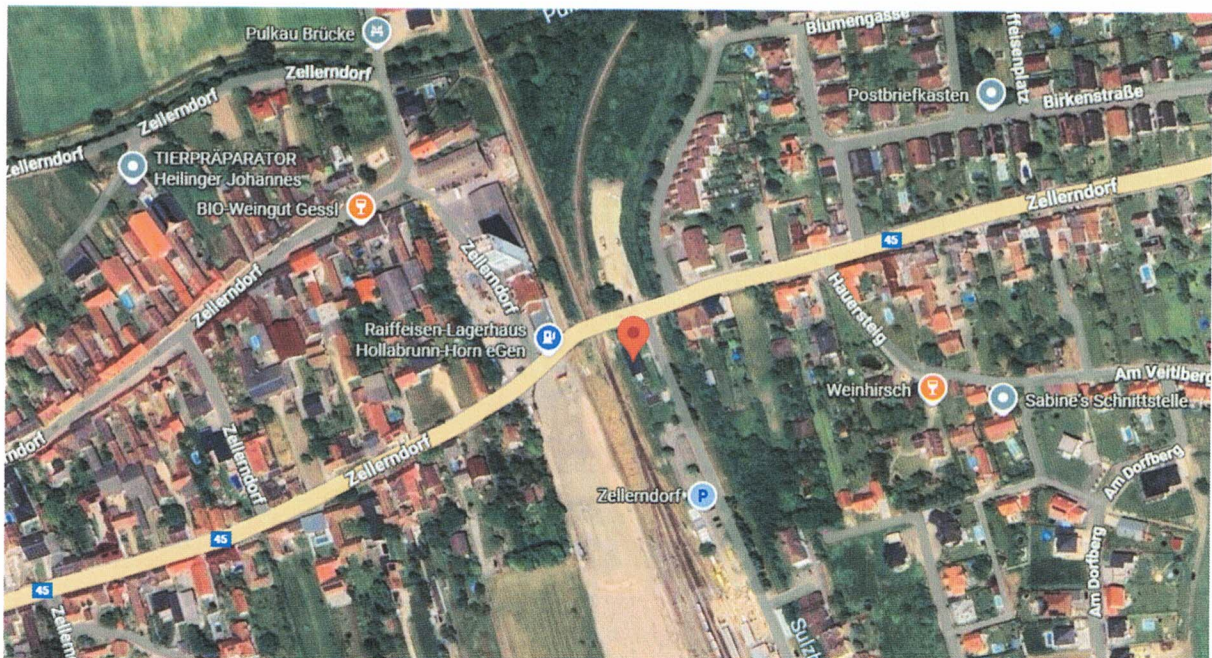
EZ 1135

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4159	G GST-Fläche	* 940	
	Bauf. (10)	142	
	Gärten (10)	798	Zellerndorf 374

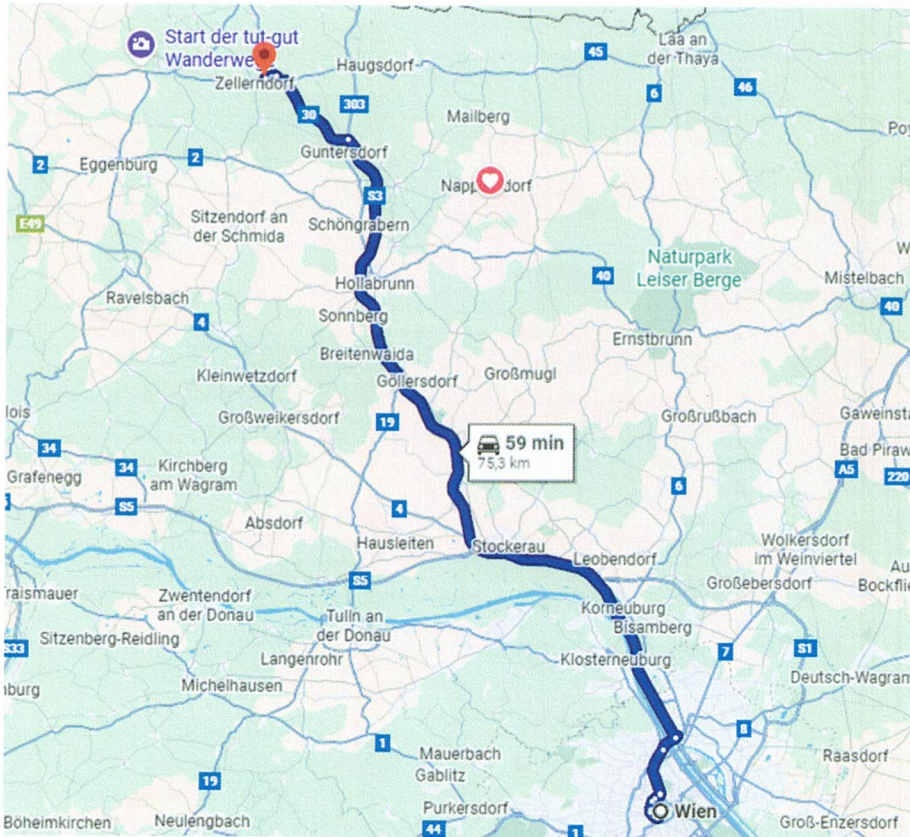
2.2. Rechte und Lasten: Dienstbarkeit der Duldung der Emissionen und Immissionen des ordentlichen Eisenbahnbetriebes

2.3. Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft liegt in der Ortsmitte von Zellerndorf, direkt an der Bundesstraße 45, welche von Haugsdorf nach Pulkau führt. Weiters grenzt das Grundstück direkt an den Bahnhof von Zellerndorf an.



Die verkehrstechnische Erschließung ist in der nächsten Ortschaft Watzelsdorf durch die Bundesstraße 30 nach Hollabrunn und die Bundesstraßen 45 nach Kleinhaugsdorf, der Grenzstadt zur Republik Tschechien, gegeben.



Zellerndorf liegt im nordwestlichen Teil des Weinviertels, ca. 20 km nördlich von der Bezirksstadt Hollabrunn 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 stehen sowohl eine Busverbindung im Ort als auch die ÖBB zur Verfügung.

2.4. Maße und Form, Topografie:

Die Grundstücksparzelle ist von rechteckiger Form und das Gelände ist eben.

2.5. Anschlüsse:

Das Gebäude ist an alle kommunalen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Wohnhauses ist als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland“ gekennzeichnet. Die restliche Fläche ist Grünland Ödland.

2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Das Haus besitzt eine alte Bausubstanz. Hr. Ledl hat es 2009 erworben und instandgesetzt. Das Gebäude dient Hr. Ledl derzeit als Wohnhaus. Es ist in einem guten baulichen Zustand.

Im Süden befinden sich 2 Container, welche als Büro für das Geschäft von Hr. Ledl (Fenstervertrieb) dienen. Für dieses Büro existiert bei der Gemeinde Zellerndorf keine Genehmigung. Diese werden vom SV nicht bewertet.

Der Baubehörde liegt kein Bauplan des Wohnhauses vor.

BAUBESCHREIBUNG

WOHNHAUS

Fundamente:	Wohngebäude vermutlich Betonstreifenfundamente
Mauerwerk:	Ziegelmauerwerk mit verschiedenen Mauerstärken
Zwischenwände:	Ziegelmauerwerk
Decke:	Ziegeleinhängedecke
Fenster:	Kunststofffenster
Türen:	Eingangstüre: Kunststofftüre innen: Holzumfassungszargen, Holztürblätter
Fassade:	Vollwärmeschutzfassade
Innenputz:	Kalkgipsputz bzw. Trockenputz mit Gipskartonplatten
Fußböden:	Fliesenboden, Holzboden und Melanboden
Dachstuhl:	Satteldachstuhl aus Holz
Dachdeckung:	Aludeckung
Kamin:	gemauerter Kamin
Heizung:	Pelletsheizung im Wohnraum (zentral)
Kanal:	Anschluss ans Ortsnetz

BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASZE:

lt. Vermessung bei der Befundaufnahme:

WOHNHAUS

EG

Bad	7,50 m ²
Vorraum	4,21 m ²

WC	2,82 m ²
SR/WR	14,58 m ²
Ess-/Wohnzimmer	57,97 m ²
AR	10,26 m ²
Schlafzimmer	17,09 m ²

Nutzraumfläche: 113,47 m²

Büro im Container

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

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

2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Das Wohnhaus ist 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.

Die Wertminderung für Alter durch Abnutzung erfolgt linear. Die Richtpreise für den Bau von Gaststätten wurden der Baukostentabelle der Empfehlungen für Herstellungskosten (veröffentlicht im Heft 3/2025 der „Sachverständige“) entnommen.

Stadt-Land-Gefälle		
ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0 %
Niederösterr.	3.600 €	↔ anpassen ↔ ∅ -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	↔ anpassen ↔ ∅ -25 % (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	↔ anpassen ↔ ∅ -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	↔ anpassen ↔ ∅ -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	↔ anpassen ↔ ∅ -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	↔ anpassen ↔ ∅ -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	↔ anpassen ↔ ∅ 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	↔ anpassen ↔ ∅ +5 % (-/+)

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschosige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	3.300 €	4.000 €	5.300 €
Niederösterreich	2.900 €	3.600 €	4.300 €
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 €
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 €
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 €
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.700 €
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 €
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 €
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	5.000 €
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) aus Erhebung
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: in der Regel
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2 % – 10 %
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) ca. 7 % – 20 %
- * Umsatzsteuer 20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5 % – 15 %
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30 %
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10 %
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20 % bis 50 %

Das Haus ist in die Kategorie „normal“ einzustufen.

Die Errichtungskosten sind:
2900,- -20% (Stadt/Landgefälle) = 2.320,- €/m²

Da die Liegenschaft am Markt nur für Wohnzwecke und Gebrauch des eigenen Bedarfes gehandelt werden kann, wird das Sachwertverfahren zur Bewertung angewandt.

Für die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude wird laut Literatur (Kranewitter) für 70 Jahre für Wohnhäuser angesetzt. Für die Restnutzungsdauer nimmt der SV 35 Jahre an.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Österreichs 3.600,- €. Bei der Marktgemeinde Zellerndorf und dem Abfallverband Hollabrunn bestehen keine offenen dinglichen Gebührenaußenstände.

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 470,-- €.

Baulandfläche: 142 m²

Grünlandfläche: 798

Aufschließungskosten berechnen sich:

$$\sqrt{142,00 \text{ m}^2} * 470,00 \text{ €} * 1,25 = 7.000,87 \text{ €}$$

Vergleichsgrundstücke:

Aus diesem Grund wurde vom SV eine Recherche im Grundbuch Zellerndorf geführt, um den Bodenwert im Vergleichswege zu ermitteln.

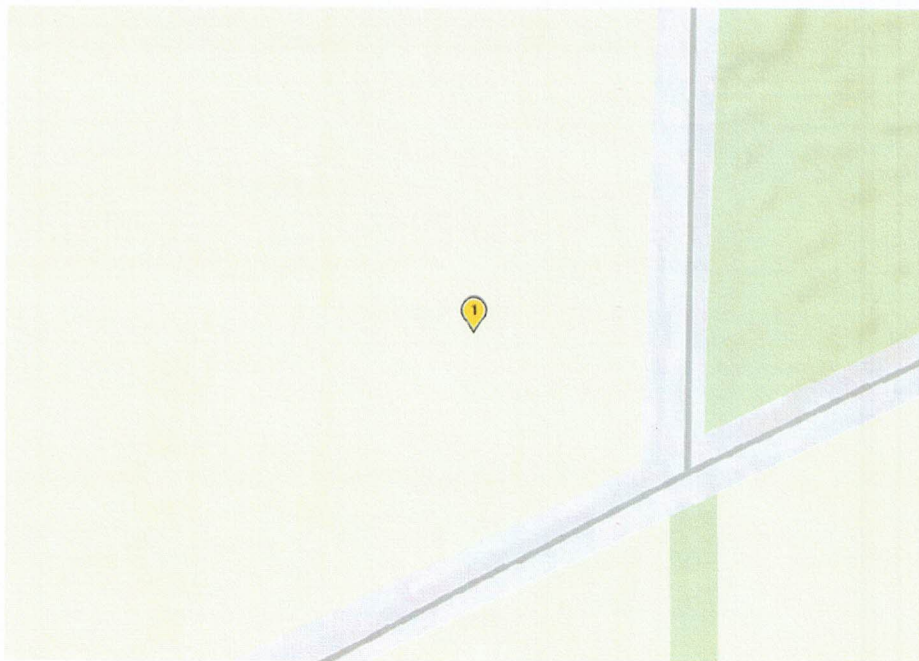
Folgende Vergleichspreise von Kaufvorgängen in zeitlicher Nähe wurden gefunden:

Bauland:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	4686/2025	09.09.2025	933,00	35,00 €	35,00 €
2	Bauland	3457/2025	15.05.2025	623,00	52,42 €	52,42 €
3	Bauland	4095/2024	13.08.2024	735,00	30,00 €	30,00 €
4	Bauland	3128/2023	25.04.2023	841,00	30,00 €	30,00 €
5	Bauland	2984/2025	10.06.2025	938,00	30,00 €	30,00 €

Grünland:



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Landwirtschaft nur Boden	3982/2023	08.02.2023	4.473,00	4,02 €	4,02 €

Abschließende Beurteilung:

Der SV sieht im Wert von 40,- €/m² den erzielbaren Bodenwert (ohne Aufschließung) für die Liegenschaft. Für das Grünland wird ein Bodenwert von 4,- €/m² herangezogen.

Allgemeine Daten

Auftraggeber BG Hollabrunn
Winiwarerstraße 2
AT 2020 Hollabrunn

Liegenschaft Einfamilienhaus mit Bürocontainer
Zellerndorf Nr. 374
AT 2051 Zellerndorf
Einlagezahl 1135, Grundbuch Zellerndorf (18133), Bezirksgericht
Hollabrunn

Stichtag 01.12.2025

Sachbearbeiter Lester

**Eigentümer mit
Anteilen** Ronald Ledl, B.LNR 1, 1 / 1

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 4159, Zellerndorf Nr. 374 - Bauland

Bauland, landwirtschaftliches Mischgebiet, bebaut

142,00 m ² Grundfläche à 40,00	5.680,00
123,25 % Aufwertung (1)	7.000,87
Grundstückswert	12.680,87

(1) Aufwertung Aufschließung	7.000,87
---------------------------------	----------

Grundstück Nr. 4159, Zellerndorf Nr. 374 - Grünland

Grünland Landwirtschaft, Grünland, kein Bauland

798,00 m ² Grundfläche à 4,00	
Grundstückswert	3.192,00

Bodenwerte	15.872,87
-------------------	------------------

Bauwert

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1940, fiktives Baujahr 1990, fiktives Alter des Objektes 35 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 35 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnhaus EG

113,47 m ² à 2.320,00	263.250,40
----------------------------------	------------

Außenanlagen + Einfriedung

pauschale Angabe	25.700,00
------------------	-----------

Neubauwert	288.950,40
-------------------	-------------------

Bauwert

Neubauwert	288.950,40
------------	------------

50,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-144.475,00
--	-------------

Bauwert zum Stichtag 01.12.2025	144.475,40
--	-------------------

Bauwerte	144.475,40
-----------------	-------------------

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	15.872,87
-----------	-----------

Bauwert	144.475,40
---------	------------

Sachwert der Liegenschaft	160.348,27
----------------------------------	-------------------

Verkehrswert

Sachwert	160.348,27	
0,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	0,00	
Verkehrswert zum 01.12.2025 (gerundet)		160.300,00
(2) negativ wertbeeinflussende Umstände Dingliche Gebührenaußenstand	0,00	

4. Zusammenfassung

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft 2051 Zellerndorf Nr. 374 abzüglich des dinglichen Gebührenaußenstandes von 0 € beträgt:

Gesamt **160.300,-- €**



Mistelbach, am 17.01.2026

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus außen

Bild 1: Straßenansicht Ostseite

Bild 2: überdachte Terrasse an der Südseite

Bild 3: Straßenansicht der Ostfassade mit Blick Richtung Süden

Bild 4: Straßenansicht der Nordfassade Nordseite

Bild 5: Ansicht der Westfassade Westseite

Bild 6: Ansicht Nordostseite

Bild 7: Geschäftsverkaufscontainer im südlichen Bereich der Liegenschaft

Bild 8: Straßenansicht Südseite

Wohnhaus innen

Bild 9: Esszimmer mit Blick Richtung Terrasse

Bild 10: Esszimmer mit Blick Richtung Küchenzeile

Bild 11: Pellets-Ofen im Esszimmer

Bild 12: Abstellraum

Bild 13: Blick vom Abstellraum Richtung Schrankraum

Bild 14: Vorraum mit Blick Richtung Eingangstür

Bild 15: WC

Bild 16: Badezimmer

Bild 17: Dusche im Badezimmer

Bild 18: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im Bereich des Vorraums

Bild 19: Abstellraum mit Blick Richtung Schlafzimmer

Bild 20: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im Abstellraum (trocken)

Bild 21: Abstellraum

Bild 22: Schlafzimmer

Bild 23: Blick vom Vorraum in das Esszimmer

Räume außerhalb des Hauses begehbar

Bild 24: Pellets-Raum

Bild 25: Treppenabgang in den Erdkeller

Bild 26: kleiner Erdkeller

Grundbuchsauszug

NÖ Atlas, Flächenwidmung

Fotos

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 18133 Zellerndorf
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 1135

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

Letzte TZ 2920/2025

Plombe 4026/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4159	G GST-Fläche	* 940	
	Bauf.(10)	142	
	Gärten(10)	798	Zellerndorf 374

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Ronald Ledl

GEB: 1976-01-31 ADR: Platt 161, Platt 2051

a 7338/2009 Kaufvertrag 2009-10-19 Eigentumsrecht

b gelöscht

***** C *****

1 a 7338/2009

DIENSTBARKEIT der Duldung der Emissionen und Immissionen
des ordentlichen Eisenbahnbetriebes jeweils gem Pkt
Fünftens Kaufvertrag 2009-10-19 für die jeweiligen
Eigentümer des Gst 4168/7 über Gst 4159

7 a 4544/2020 Pfandurkunde 2020-08-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55954k)

b 4544/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1135 KG 18133 Zellerndorf C-LNR 7
EZ 161 KG 18119 Platt C-LNR 10

8 a 2744/2024 Pfandurkunde 2024-06-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal eGen (FN 55954k)

b 2744/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 161 KG 18119 Platt C-LNR 11
EZ 1135 KG 18133 Zellerndorf C-LNR 8

9 a 2469/2025 Exekutionsbewilligung 2025-06-03

PFANDRECHT vollstr EUR 100.000,--
Antragskosten EUR 2.966,22 für

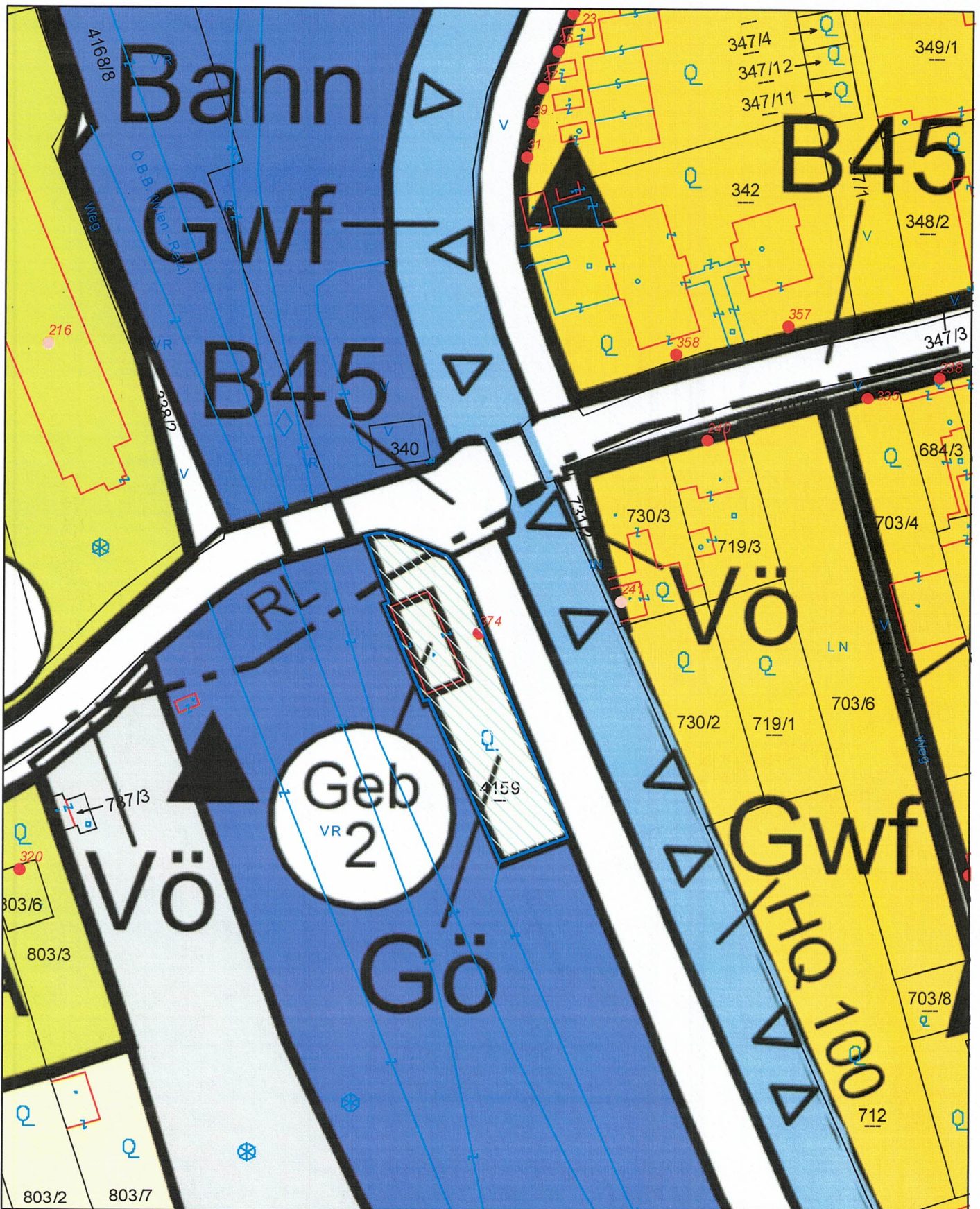
Valetta Sonnenschutztechnik GmbH (7 E 1578/25v)
b gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

09.09.2025 08:02:54



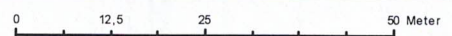
Lageplan

Marktgemeinde Zellerndorf
 2051 Zellerndorf, Nr. 288
 Tel: 02945/2214
 e-Mail: gemeinde@zellerndorf.gv.at



Plotdatum: 28.11.2025
 Maßstab (im Original): 1:1.000
 Erstellt durch Anwender:
 Nikolaus Hammer_Zellerndorf

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!





Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 26.11.2025