

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

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Wohnhauses auf der Liegenschaft in 2273 Hohenau an der March, Hauptstraße 165, GStNr. 2333/3, EZ 4035.  
GZ: 047/2023

### **1. Allgemeines**

#### 1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens:

Masseverwalter  
RA Mag. Kurt Schick

Hauptplatz 18/1/2/3  
2130 Mistelbach

Zweck der Bewertung:

Verkehrswertbestimmung der Liegenschaft  
für das Konkursverfahren Alin-Eusebiu SPIRIDON  
32 S 7/23a LG Korneuburg

#### 1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein:

fand am 30.08.2023 statt

anwesend:

Hr. Alin-Eusebiu Spiridon  
Mag. Kurt Schick (Masseverwalter)  
der Sachverständige

#### 1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 30.08.2023 (Besichtigungstermin).

#### 1.4. Grundlagen:

Unterlagen:

Fotos des Gebäudes  
Einsichtnahme im Grundbuch und Flächenwidmung  
Örtliche Besichtigung  
Baubescheid vom 23.07.2020  
Einreichplan vom 06.04.2020  
Energieausweis vom 15.04.2020

## 2. Befund:

### 2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. beiliegendem Grundbuchsauszug,  
Grundbuch 06112 Hohenau,  
BG-Gänserndorf

Wohnhaus Hauptstraße 165:

|         |               |                     |                            |
|---------|---------------|---------------------|----------------------------|
| EZ 4035 | GStNr. 2333/3 | Gärten              | 1.035 m <sup>2</sup>       |
|         |               | <b>Gesamtfläche</b> | <b>1.035 m<sup>2</sup></b> |

2.2. Rechte und Lasten: Wiederkaufsrecht und Vorkaufsrecht für die  
Marktgemeinde Hohenau

Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts für das  
GSt 2333/1

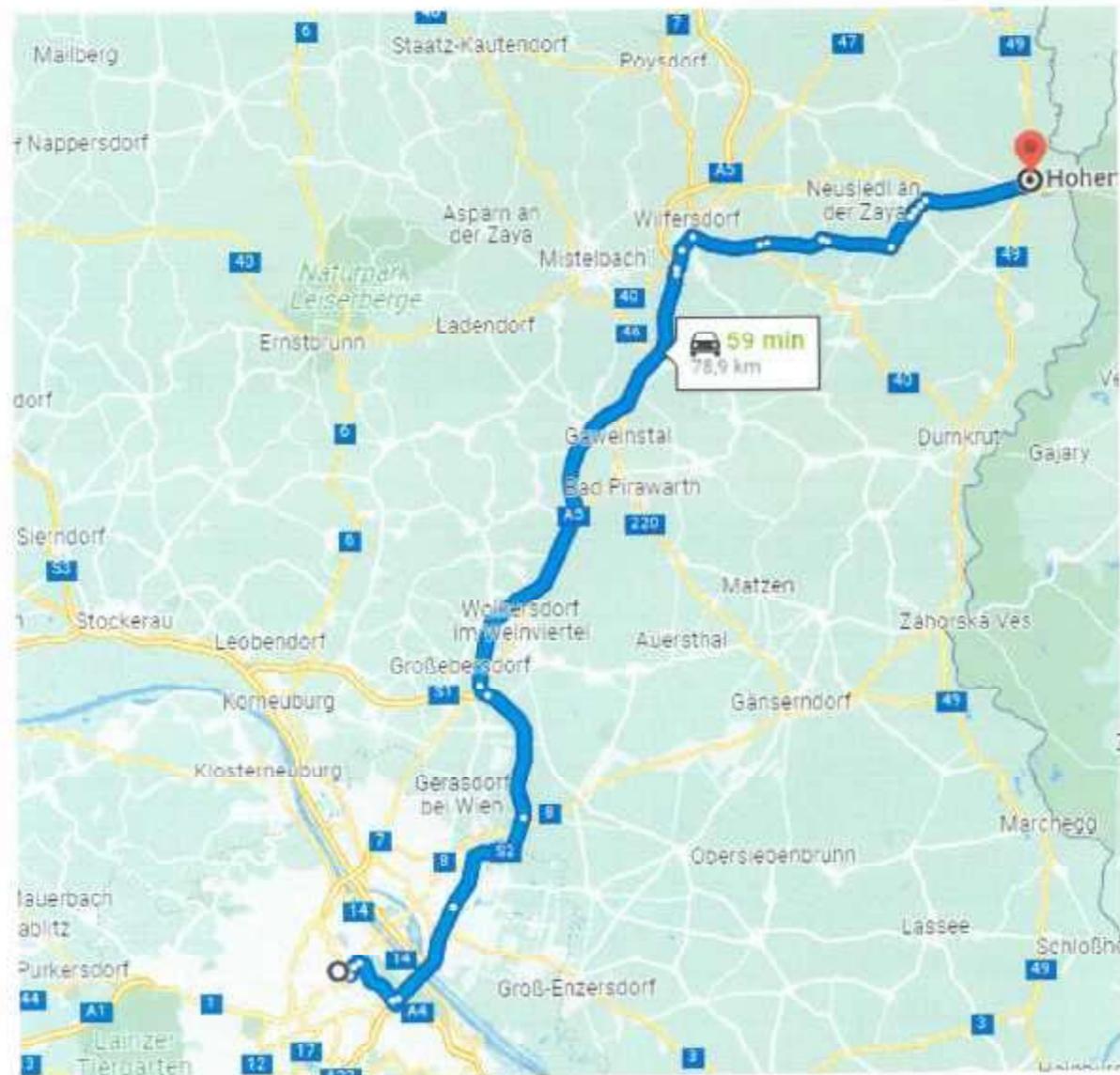
### 2.3. Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft liegt am nördlichen Rand von Hohenau direkt an der „Bernsteinstraße“  
Richtung Rabensburg.



Die Niederösterreichische Gemeinde Hohenau an der March liegt im nordöstlichen  
Weinviertel im Dreiländereck Österreich-Slowakei-Tschechien am Zusammenfluss von March  
und Thaya.

Hohenau erreicht man über die Bundesstraße B 8 und B 49 (Bernsteinstraße) sowie über die A5 und L2, mit dem Zug über die Nordbahn, dem Bus ab Mistelbach oder mit dem Rad über eine der 5 Radrouten.



Hohenau verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Fachgeschäften, Service- und Handwerksbetrieben, Allgemein- und Fachärzten. Für Kinder gibt es einen Kindergarten, eine Volksschule, eine neue Mittelschule und eine Sonderschule.

#### 2.4. Maße und Form, Topografie:

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

#### 2.5. Anschlüsse:

Das Gebäude ist an alle kommunalen Versorgungsleitungen angeschlossen. Das Regenwasser wird in einen Sickerschacht am Grundstück eingeleitet.

## 2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Wohnhauses ist als Bauland Wohngebiet gewidmet.

## 2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Die Parzelle mit dem darauf stehenden Gebäude dient Fam Spiridon als Wohnhaus.

Das Gebäude wurde im Jahr 2020 errichtet, ist jedoch nicht ganz fertiggestellt. Als wesentlicher Bestandteil fehlt die Wärmedämmverbundfassade. Da das Gebäude mit einer Luftwärmepumpe beheizt wird, ist die Fassade von großer Bedeutung. Zusätzlich fehlt im Bereich der Terrasse die Untersicht der Dachkonstruktion. Die Außenanlagen und der Garten wurden noch nicht begonnen. Der straßenseitige Sickerschacht ist noch nicht hergestellt.

### BAUBESCHREIBUNG

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Fundamente:              | Betonstreifenfundament bis frostfreie Tiefe<br>Stahlbetonfundamentplatte 30 cm Stärke |
| Mauerwerk EG:            | Hochlochziegel Porotherm 25cm Stärke  |
| Mauerwerk nicht tragend: | Hochlochziegel 10cm Stärke  |
| Decke:                   | Betonfertigteildecken massiv  |
| Fenster:                 | Kunststoff/Alufenster mit Rollläden   |
| Türen:                   | Holzzargen mit Holztürblättern<br>Eingangstüre aus Holz                               |
| Fassade:                 | noch nicht vorhanden  |
| Innenputz:               | Gipsputz  |
| Fußboden:                | Melanboden, Fliesenboden  |
| Dachstuhl:               | hölzener Walmdachstuhl  |
| Dachdeckung:             | Ziegeldeckung   |
| Kamin:                   | keiner  |
| Heizung:                 | Zentralheizung mit Luft/Wasser-Wärmepumpe   |
| Kanal:                   | Schmutzwasser Anschluss ans Ortsnetz<br>Regenwasser Sickerschacht auf Eigengrund      |

## BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASSE:

lt. Einreichplan:

**EG:**

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Vorraum        | 7,90 m <sup>2</sup>  |
| Technik        | 5,80 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum    | 3,19 m <sup>2</sup>  |
| Wohnraum/Küche | 45,11 m <sup>2</sup> |
| WC             | 3,19 m <sup>2</sup>  |
| Bad            | 7,15 m <sup>2</sup>  |
| Diele          | 6,32 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer         | 10,63 m <sup>2</sup> |
| Zimmer         | 15,47 m <sup>2</sup> |
| Zimmer         | 12,02 m <sup>2</sup> |

**Fläche EG: 116,78 m<sup>2</sup>**

### 2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

Es wurden bei der Begehung keine Mängel, jedoch fehlende Leistungen festgestellt:

- Fassade
- Untersicht Dach Terrasse
- Außenanlagen und Garten
- Sickerschacht im Vorgarten
- Waschbecken und Badewanne im Badezimmer

### 2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Das Wohnhaus ist nicht vermietet. Es existiert ein Geh- u. Fahrrecht für das westlich gelegene Grundstück 2333/1. Dieser Streifen ist im Lageplan ausgewiesen und schränkt die Bebauung der Liegenschaft ein.

Das Wiederkaufsrecht erlischt erst mit dem Endbeschau des Hauses, dieser liegt noch nicht vor.

### 2.10. Kontaminierung:

Die Liegenschaften sind im Verdachtsflächenkataster oder dem Altlastenatlas des Umweltbundesamtes nicht verzeichnet.

Ergebnis

Information: Das Grundstück 2333/3 in Hohenau (6112) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

### 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 die Wohnbaukosten von Wohnhäusern wurden der Baukostentabelle der Empfehlungen für Herstellungskosten (veröffentlicht im Heft 2/2022 der „Sachverständige“) entnommen.

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

#### 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 641,-- €.

Aufschließungskosten berechnen sich:

$$\sqrt{1.035 \text{ m}^2} * 1,25 * 641,00 \text{ €} = 25.777,35 \text{ €}$$

#### Vergleichsgrundstücke:

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

Es wurden folgende Vergleichspreise von Kaufvorgängen in Hohenau in zeitlicher Nähe gefunden:



| Nr | Kategorie | TZ/Jahr    | Datum KV   | Grundstücksfl. | Preis/m <sup>2</sup><br>Kaufvertrag | Preis korr./m <sup>2</sup> |
|----|-----------|------------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1  | Bauland   | 1563/2021  | 18.02.2021 | 409,00         | 29,34 €                             | 29,34 €                    |
| 2  | Bauland   | 1114/2023  | 03.02.2023 | 600,00         | 53,33 €                             | 53,33 €                    |
| 3  | Bauland   | 11573/2021 | 16.08.2021 | 63,00          | 18,27 €                             | 18,27 €                    |
| 4  | Bauland   | 11573/2021 | 16.08.2021 | 107,00         | 18,26 €                             | 18,26 €                    |
| 5  | Bauland   | 11573/2021 | 16.08.2021 | 100,00         | 18,27 €                             | 18,27 €                    |

#### Abschließende Beurteilung:

Die zu beurteilende Parzelle ist von der Widmung, Aufschließung, Größe, Lage und Beschaffenheit gleich zu beurteilen mit den Flächen, welche in Hohenau im Mittel mit 27,49 €/m<sup>2</sup> ohne Aufschließung veräußert wurden.

#### Allgemeine Daten

**Auftraggeber** RA Mag. Kurt Schick  
Hauptplatz 18/3  
AT 2130 Mistelbach an der Zaya

**Liegenschaft** Einfamilienhaus  
Hauptstraße 165  
AT 2273 Hohenau an der March  
Einlagezahl 4035, Grundbuch Hohenau (06112), Bezirksgericht  
Gänserndorf

**Stichtag** 30.08.2023

**Sachbearbeiter** PC0001\Lester

**Eigentümer mit  
Anteilen**Alin-Eusebiu Spiridon, B.LNR 1, 1 / 2  
Bianca Spiridon, B.LNR 2, 1 / 2

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

**Sachwert****Bodenwert**

Grundstück Nr. 2333/3, Wohnhaus

Bauland, Wohngebiet, bebaut

|   |                  |
|---|------------------|
| 1.035,00 m <sup>2</sup> Grundfläche à 27,49 | 28.452,15        |
| 15,00 % Abwertung (1)                       | -4.267,82        |
| 90,60 % Aufwertung (2)                      | 25.777,35        |
| <b>Grundstückswert</b>                      | <b>49.961,68</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| (1) Abwertung<br>15,00 % Geh- u. Fahrtrecht | -4.267,82 |
|---|-----------|

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| (2) Aufwertung<br>Aufschließung | 25.777,35 |
|---------------------------------|-----------|

**Bodenwerte** **49.961,68****Bauwert**

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 2020, Alter des Objektes 3 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 67 Jahre

**gewöhnliche Herstellungskosten****Erdgeschoß**

|  |            |
|--|------------|
| 116,78 m <sup>2</sup> à 2.640,00, Fertigstellungsgrad 84,00<br>% (3) | 258.971,32 |
|--|------------|

|   |                   |
|---|-------------------|
| (3) Fertigstellungsgrad                         |                   |
| 8,00 % Fassade                                  | -24.663,94        |
| 5,00 % Außenanlagen u. Sickerschacht            | -15.414,96        |
| 3,00 % Fertigstellungsarbeiten innen (Bad etc.) | -9.248,98         |
| <b>Summe (Basis Prozentwerte: 308.299,20)</b>   | <b>-49.327,88</b> |

**Neubauwert** **258.971,32****Bauwert**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Neubauwert  | 258.971,32        |
| 4,00 % Wertminderung infolge Alter lineare<br>Alterswertminderung | -10.359,00        |
| <b>Bauwert zum Stichtag 30.08.2023</b>                            | <b>248.612,32</b> |

**Bauwerte** **248.612,32**

## Sachwert der Liegenschaft

|                                  |            |                   |
|----------------------------------|------------|-------------------|
| Bodenwert                        | 49.961,68  |                   |
| Bauwert                          | 248.612,32 |                   |
| <b>Sachwert der Liegenschaft</b> |            | <b>298.574,00</b> |

## Verkehrswert

|   |            |                   |
|---|------------|-------------------|
| Sachwert  | 298.574,00 |                   |
| Eigentumsanteile 1 zu 2   | 149.287,00 |                   |
| 12,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände<br>(4)                          | -17.914,44 |                   |
| <b>Verkehrswert zum 30.08.2023 (gerundet)</b>                               |            | <b>131.400,00</b> |
| (4) negativ wertbeeinflussende Umstände<br>12,00 % Miteigentümeranteil 50 % | -17.914,44 |                   |

### 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 des ideellen Anteils von Hr. Spiridon der Liegenschaft Hohenau an der March, Hauptstraße 165 beträgt:

**Gesamt** **131.400,-- €**



Mistelbach, am 22.09.2023

## 5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus, außen

1. Straßenansicht Ostseite
2. Straßenansicht Nordostseite
3. Wärmepumpe an der Straßenseite
4. Gartenansicht Terrasse Westseite
5. Dachuntersicht im Bereich der Terrasse
6. Gartenansicht südliche Gebäudemauer Südseite
7. Gartenansicht mit Blick Richtung Westen

Wohnhaus, EG, innen

8. Wohnraum
9. Küche
10. Diele mit Blick Richtung Süden
11. Südwestliches Zimmer
12. Südöstliches Zimmer
13. Badezimmer (fehlende Waschbecken)
14. Badezimmer mit Dusche
15. Badezimmer (fehlende Badewanne)
16. Schlafzimmer
17. Technikraum

Grundbuchsauszug

Kopie des Einreichplans

Flächenwidmungsplan u. NÖ Atlas

Fotos

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06112 Hohenau  
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

EINTRAGENZAHL 4035

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3558/2023

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE                         |
|--------|----------------|--------|-------------------------------------|
| 2333/3 | G Gärten(10)   | * 1035 | Hauptstraße 165a<br>Hauptstraße 165 |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

2 a 46/2022 Entrichtung der Aufschließungsabgabe hins Gst 2333/3

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/2

Alin-Eusebiu Spiridon

GEB: 1992-04-21 ADR: Bahnstraße 36, Lasseo 2291

a 2976/2020 Kaufvertrag 2020-03-13 Eigentumsrecht

b 2976/2020 Vorkaufsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Bianca Spiridon

GEB: 1988-06-03 ADR: Bahnstraße 36, Lasseo 2291

a 2976/2020 Kaufvertrag 2020-03-13 Eigentumsrecht

b 2976/2020 Vorkaufsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2976/2020

WIEDERKAUFSRECHT gem Abs. "Neuntens a.", Kaufvertrag  
2020-03-13 für Marktgemeinde Hohenau an der March

2 a 2976/2020

VORKAUFSRECHT gem Abs. "Neuntens b.", Kaufvertrag  
2020-03-13 für Marktgemeinde Hohenau an der March

3 a 2976/2020

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes gem Abs.  
"Sechstens", Kaufvertrag 2020-03-13 ob Gst 2333/3 für  
2333/1

4 a 2977/2020 Pfandurkunde 2020-02-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für Raiffeisenkasse Ernstbrunn eGen (FN 54871v)

b 2977/2020 Kautionsband

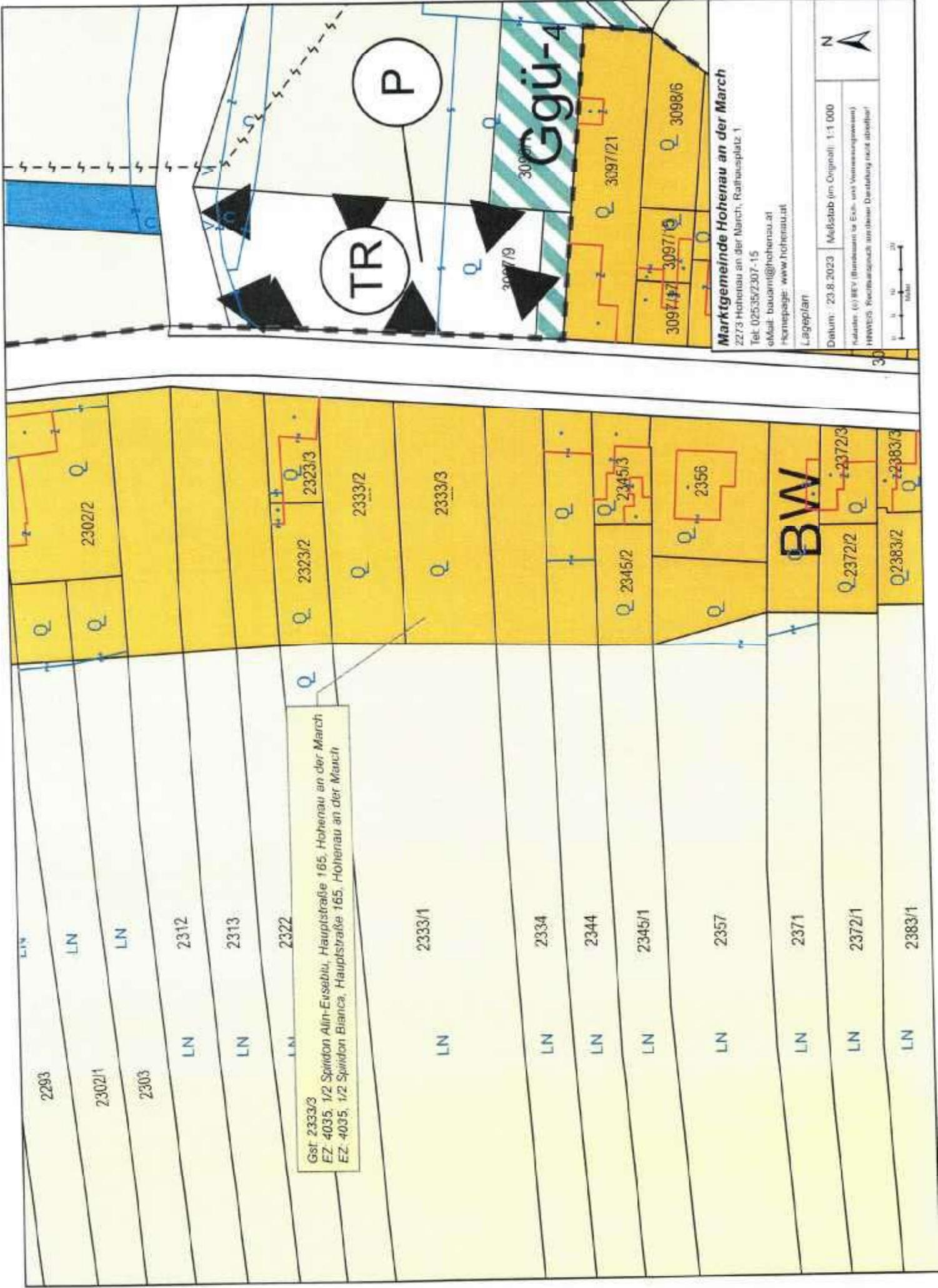
6 a 3558/2023 Rückstandsausweis 2023-04-26

PFANDRECHT vollstr. EUR 2.932,83  
für Marktgemeinde Hohenau a. d. March (13 E 1151/23b)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*



Gst 2333/3  
 EZ: 4035, 1/2 Spindon Alin-Eiseblu, Hauptstraße 165, Hohenau an der March  
 EZ: 4035, 1/2 Spindon Bianca, Hauptstraße 165, Hohenau an der March

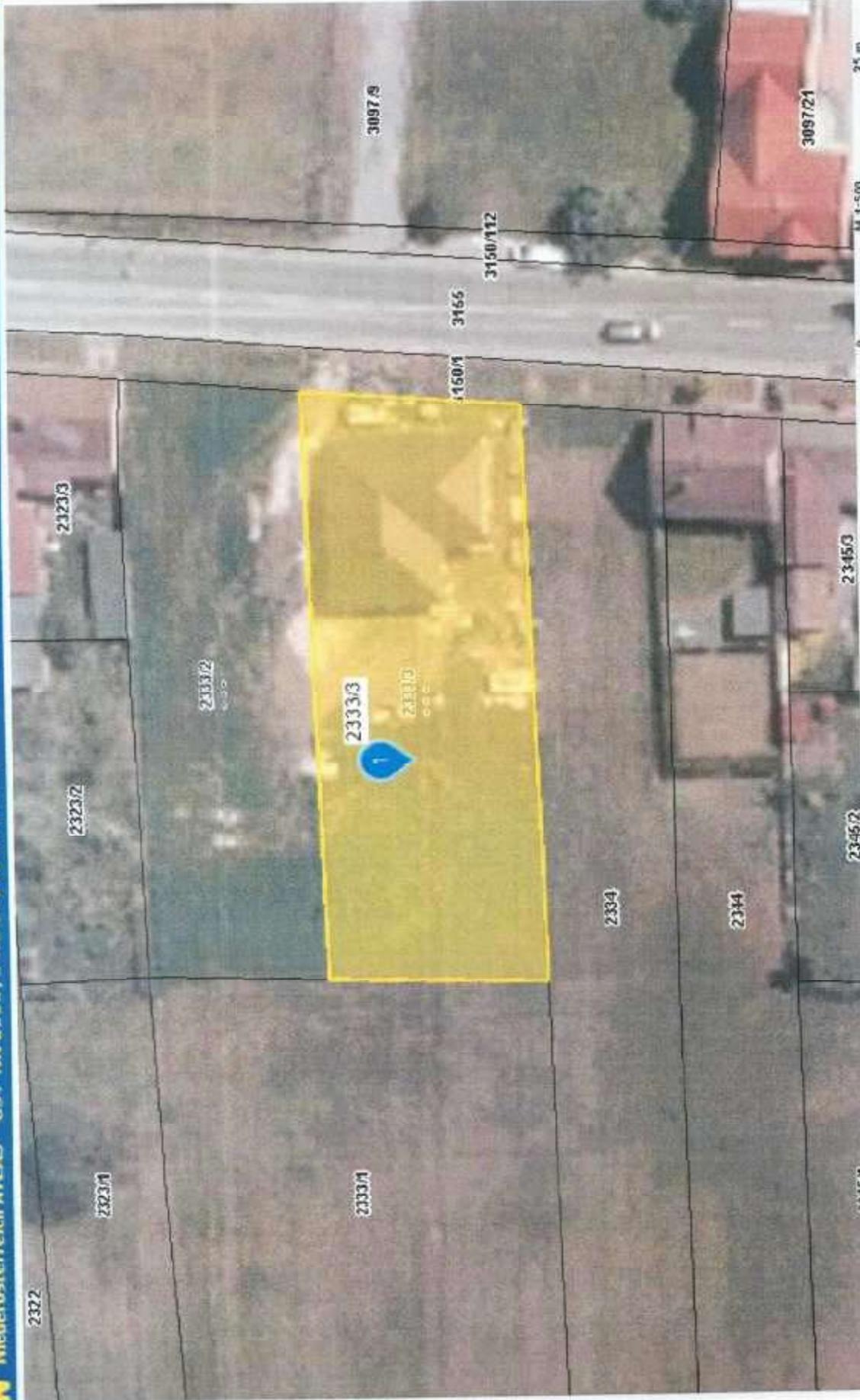
**Marktgemeinde Hohenau an der March**  
 2273 Hohenau an der March, Rathausplatz 1  
 Tel: 02535/2307-15  
 eMail: bauamt@hohenau.at  
 Homepage: www.hohenau.at

Lageplan

Datum: 23.8.2023 Maßstab (im Original): 1:1.000

Redaktor: (V) BEV (Bundesausschuss für Eisen- und Vermessungswesen)  
 HINWEIS: Nachdruck ohne schriftliche Genehmigung ist untersagt!











# SCHNITT A-A

M=1:100



|   |  |
|---|--|
| <p>1 AUSSENWAND</p> <p>ROFIX SBI-PUTZ VITAL<br/>AUSTROTHERM EPS F-PLUS<br/>ROBOTHERM 25-30 NF<br/>GIPSPUTZ</p> <p style="text-align: right;">9cm<br/>25cm</p> <p style="text-align: right;">U-WERT = 0,157 W/m<sup>2</sup>K</p>   | <p>4 FLOSSBODEN EG</p> <p>ROLLIERUNG<br/>AUSTROTHERM XPS PREMIUM 40 SF<br/>POLYETHYLEN-FOLIE<br/>STAHLBLECH<br/>ISOVER TOP F TRITTSCHALL-DÄMMPL 30<br/>POLYETHYLEN-FOLIE<br/>TUCHGESTREICH<br/>FLESEN</p> <p style="text-align: right;">10cm<br/>10cm<br/>10cm<br/>3cm<br/>3cm<br/>1cm<br/>1,5cm</p> <p style="text-align: right;">U-WERT = 0,201 W/m<sup>2</sup>K</p> |
| <p>2 FLACHGENENGTES DACH-ZIEGEL</p> <p>BRANAC<br/>LÄTTUNG 220x52mm<br/>KONTERLÄTTUNG (50x80mm)<br/>DACHAUFBAU EGZBAHN AUS POLYETHYLEN PE<br/>DIFFUSIONSDICHTE<br/>VOLLWOLLE 25/16 LING<br/>VOLLWOLLE 25/16 RICH<br/>LÜFTSICHERT-STRAND WÄRMEFLUSS NACH OBEN</p> <p style="text-align: right;">3cm<br/>5cm<br/>2,5cm<br/>8cm<br/>8cm</p> <p style="text-align: right;">U-WERT = 0,887 W/m<sup>2</sup>K</p> | <p>5 INNENWAND 25cm</p> <p>GIPSPUTZ<br/>HOCHLOCHZIEGEL<br/>GIPSPUTZ</p> <p style="text-align: right;">25cm</p> <p style="text-align: right;">U-WERT = 0,432 W/m<sup>2</sup>K</p>   |
| <p>3 DECKE EG</p> <p>ZEMENTSTREICH<br/>POLYETHYLEN-FOLIE<br/>AUSTROTHERM EPS W20 PLUS<br/>POLYETHYLEN-FOLIE<br/>STAHLBLECH<br/>SWACHTEL-GIPSSPACHTEL</p> <p style="text-align: right;">1cm<br/>20cm<br/>20cm</p> <p style="text-align: right;">U-WERT = 0,147 W/m<sup>2</sup>K</p>  | <p>6 INNENWAND 10cm</p> <p>GIPSPUTZ<br/>HOCHLOCHZIEGEL<br/>GIPSPUTZ</p> <p style="text-align: right;">10cm</p> <p style="text-align: right;">U-WERT = 0,178 W/m<sup>2</sup>K</p>   |

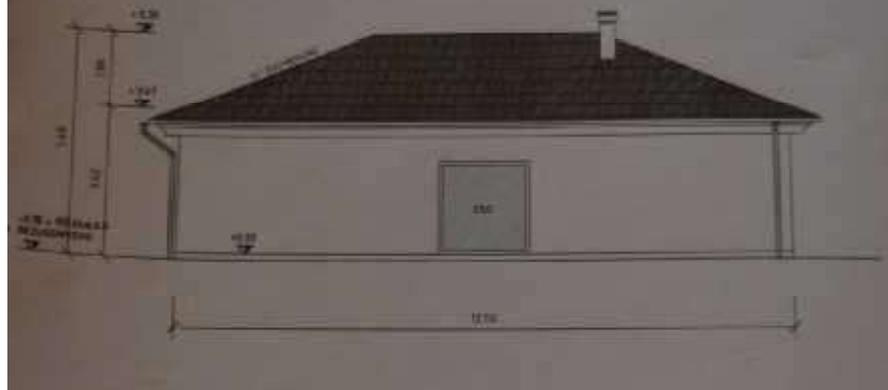
# ANSICHT OST

M=1:100



# ANSICHT NORD

M=1:100



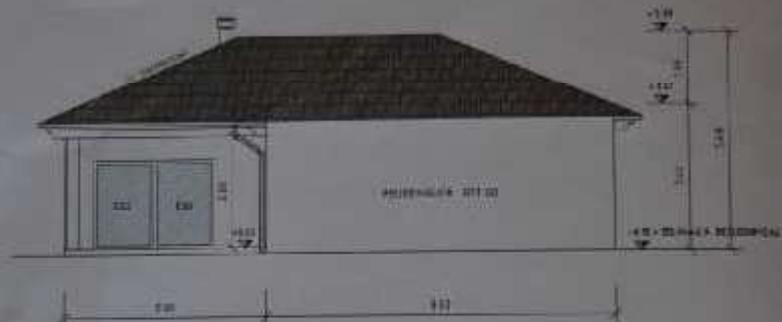
# ANSICHT WEST

M=1:100



# ANSICHT SÜD

M=1:100



**Bilddokumentation Konkurs Spiridon, Hohenau**



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17