Baumeister
Dipl. Ing. Heinrich Lester
Allgem. Gerichtlich beeideter u. zertifizierter
Sachverständiger
2130 Mistelbach, Winzerschulgasse 59
Zertifiziert für: 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.65 Baugründe

GUTACHTEN

über den Verkehrswert einer Liegenschaft in 2034 Diepolz 44, GStNr. 55, EZ 426.
GZ: 057/2026

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens:	BG Mistelbach Museumgasse 1 2130 Mistelbach
Zweck der Bewertung:	Verkehrswertbestimmung für die Exekutionssache 13 E 10/26 b des BG Mistelbach

1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein:	fand am 16. September 2026 statt
anwesend:	der Sachverständige

1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 16.09.2026 (Befundaufnahmetermin).

1.4. Grundlagen:

Unterlagen:	Fotos der Liegenschaft Einsichtnahme im Grundbuch Örtliche Besichtigung Einsichtnahme im Bauakt

1.5. Berechtigung des SVs:
Gerichtliche Eintragung in den Fachgebieten:
94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.65 Baugründe

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. Grundbuchsauszug,
Grundbuch 13007 Diepolz,
BG-Mistelbach

EZ 426

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
55		GST-Fläche	1064	
		Bauf.(10)	374	
		Bauf.(20)	355	
		Gärten(10)	335	Diepolz 44

2.2. Rechte und Lasten:

siehe Grundbuchsauszug, keine Rechte und Lasten

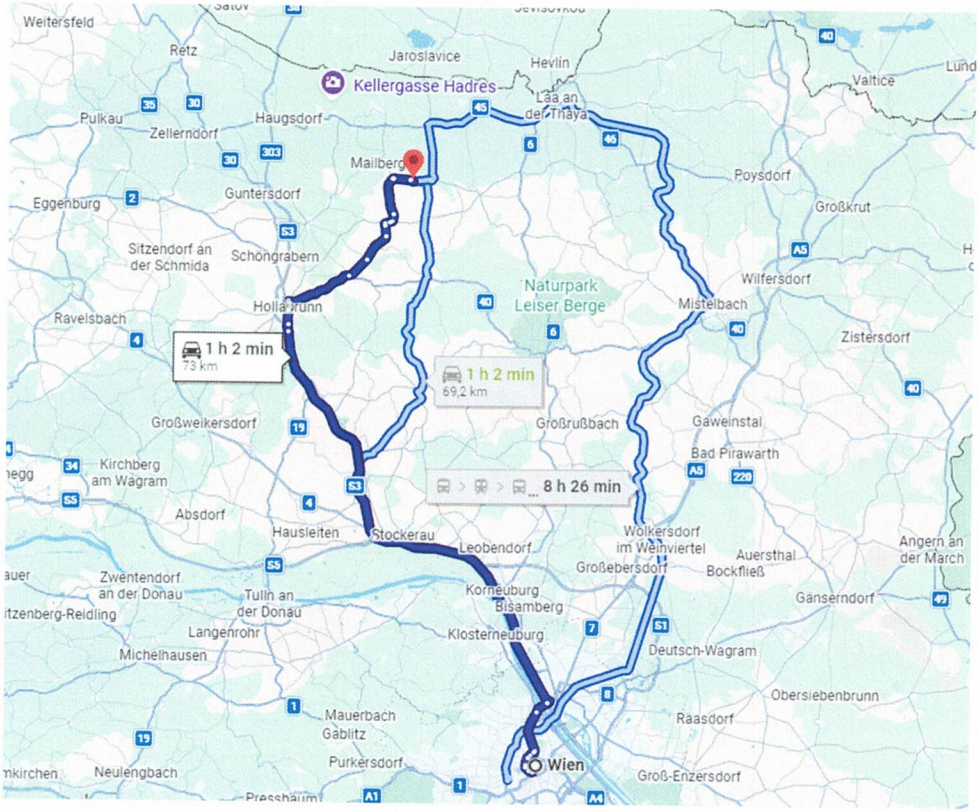
2.3. Lage und Infrastruktur:

Die nun unbebaute Parzelle (aufgrund eines Abbruchs des bestehenden Bauernhauses) liegt in der Ortsmitte von Diepolz, direkt an der Landesstraße LH 20, die von Großharras nach Mailberg führt.



Diepolz ist eine Katastralgemeinde von Großharras, die Ortschaft hat eine Distanz von ca. 17 km zu Laa/Thaya, der Grenzstadt zur Republik Tschechien.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Bundesstraße 6 ab Unterstinkenbrunn nach Wien gegeben.



Diepolz liegt im nördlichsten Teil des Weinviertels, am westlichen Rand des Laaer Beckens, weiters ist die Ortschaft durch die Landwirtschaft und den Weinbau in der Gegend geprägt.

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

2.4. Maße und Form, Topografie:

Die Grundstücksparzelle ist von vieleckiger Form und das Gelände steigt nach Süden hin an. Die Liegenschaft ist von Norden und Süden von einem öffentlichen Gut umschlossen.

2.5. Anschlüsse:

Die Liegenschaft hat alle Anschlüsse der kommunalen Versorgung.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Wohnhauses ist als Bauland Agrar gewidmet.

2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Das ehemalige Bauernhaus war baufällig und einsturzgefährdet. Das Gebäude wurde komplett abgerissen (ein Nebengebäude wurde stehengelassen). In der Baulücke herrscht derzeit keine Bewirtschaftung.
Das Grundstück ist verwachsen.
Vom ehemaligen Wohnhaus besitzt die Baubehörde keine Aufzeichnungen (Pläne).
BAUBESCHREIBUNG

keine

BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASZE:

keine

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

keine

2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Der Bauplatz 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 bewertende Liegenschaft ist 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.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach 3.924,33,- €.
Bei der Marktgemeinde Großharras bestehen offene dingliche Gebührenaußenstände in der Höhe von 181,01 €.

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 600,- €.

Aufschließungskosten berechnen sich:

$\sqrt{1064\ m2} * 600,- € * 1,0 = 19.571,41 €$

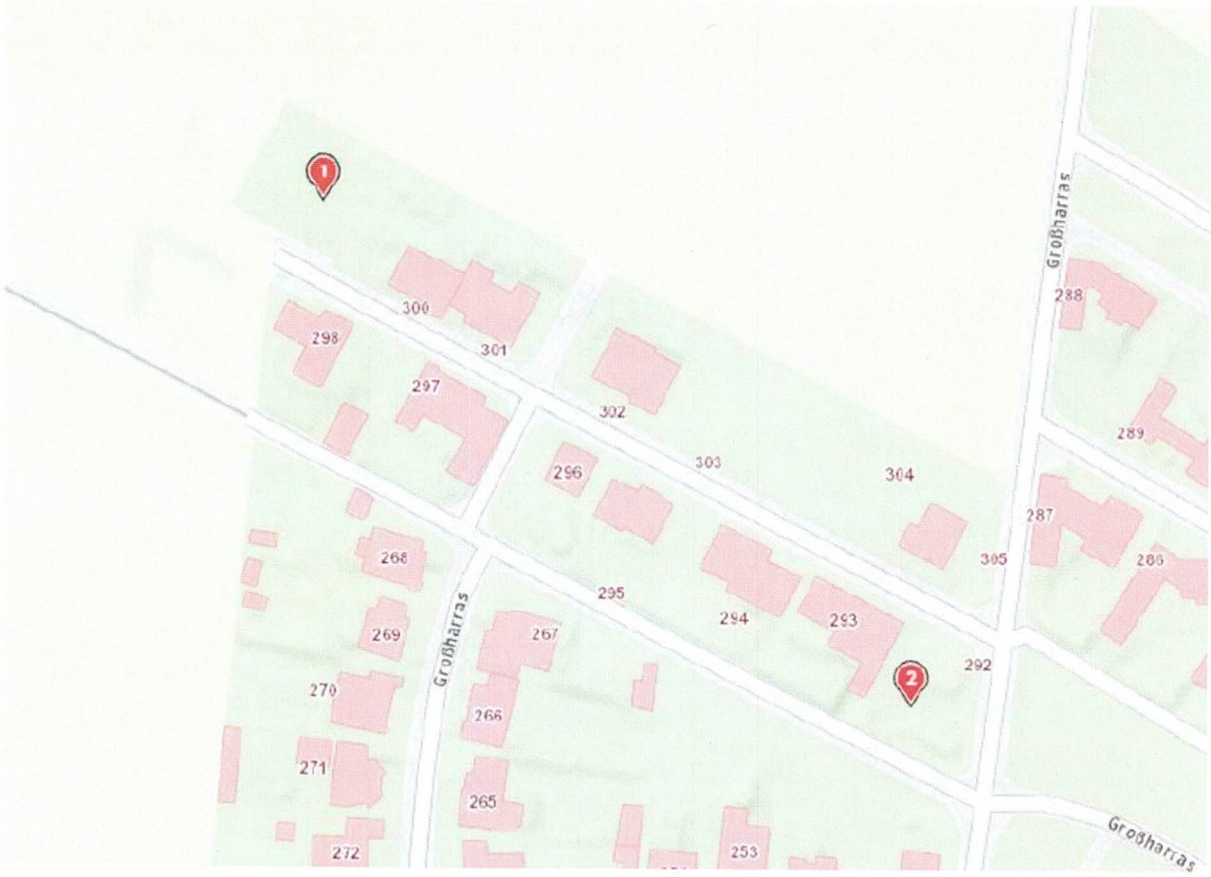
Marktsituation von Liegenschaftsverkäufen in Diepolz

Um die Marktsituation für den Verkauf von bebauten Liegenschaften zu klären, hat der SV eine Recherche im Grundbuch Diepolz in den letzten Jahren geführt. Es konnten keine Verkäufe gefunden werden.
Aus diesem Grund zieht der SV Verkäufe von der Marktgemeinde Großharras heran.

Diese Verkaufsaktivitäten sind in beiliegender Liste dokumentiert.



In Diepolz gibt es keine Verkaufsflächen.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²
1	Bauland	6385/2025	03.09.2025	1.095,00	12,08 €	12,08 €
2	Bauland	2218/2023	06.02.2023	915,00	12,00 €	12,00 €

Verkaufsflächen von Großharras

Abschließende Beurteilung:

Die zu beurteilenden Parzellen sind von der Widmung, Größe, Lage und Beschaffenheit gleich zu beurteilen mit den Flächen, welche in Großharras mit 12,- €/m2 ohne Aufschließung veräußert wurden.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	BG Mistelbach Museumsgasse 1 AT 2130 Mistelbach an der Zaya
Liegenschaft	Unbebautes Grundstück auf Grund eines Abbruchs Diepolz 44 AT 2034 Diepolz Einlagezahl 426, Grundbuch Diepolz (13007), Bezirksgericht Mistelbach
Stichtag	16.09.2026
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Pavol Holubjak, B.LNR 4, 1 / 1

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 55, Diepolz 44

Bauland, landwirtschaftliches Mischgebiet, bebaut

1.064,00 m² Nutzfläche à 12,00	12.768,00	
153,28 % Aufwertung (1)	19.571,41	
Grundstückswert	**32.339,41**	
(1) Aufwertung		
Aufschließung Gemeinde	19.571,41	
Bodenwerte		**32.339,41**

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	32.339,41	
Sachwert der Liegenschaft		**32.339,41**

Verkehrswert

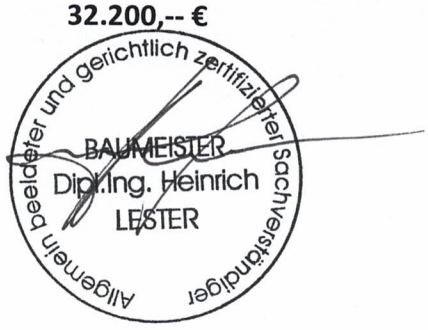
Sachwert	32.339,41	
0,56 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-181,01	
Verkehrswert zum 16.09.2026 (gerundet)		**32.200,00**
(2) negativ wertbeeinflussende Umstände		
dinglicher Gebührenaußenstand Gemeinde	-181,01	

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 abzüglich der dinglichen Gebührenaußenstände von 181,01 € beträgt:

Gesamt **32.200,-- €**



Mistelbach, am 27.09.2026

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus, außen

1. Straßenansicht Nordseite
2. Ansicht der Liegenschaft im nördlichen Teil mit Blick Richtung Süden
3. Nebengebäude im Rohbau an der östlichen Grundgrenze
4. Nebengebäude im Rohbau an der östlichen Grundgrenze mit Blick Richtung Norden
5. Innenraum des Nebengebäudes
6. Innenraum des Nebengebäudes
7. Betonwand eines ehemaligen Misthofs
8. Ansicht der Liegenschaft in der Mitte mit Blick Richtung Norden
9. Ansicht der Liegenschaft im südlichen Teil mit Blick Richtung Süden
10. Ansicht der Liegenschaft an der südlichen Grundgrenze mit Blick Richtung Norden

Grundbuchsauszug
NÖ Atlas
Gebührenaußenstände
Fotos

ON 2, 1

JUSTIZ **REPUBLIK ÖSTERREICH**
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 13007 Diepolz EINLAGEZAHL 426
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** C-Blatt ohne Löschungsverpflichtungen ***
****
Letzte TZ 260/2025
Plombe 3790/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
55		GST-Fläche	1064	
		Bauf.(10)	374	
		Bauf.(20)	355	
		Gärten(10)	335	Diepolz 44

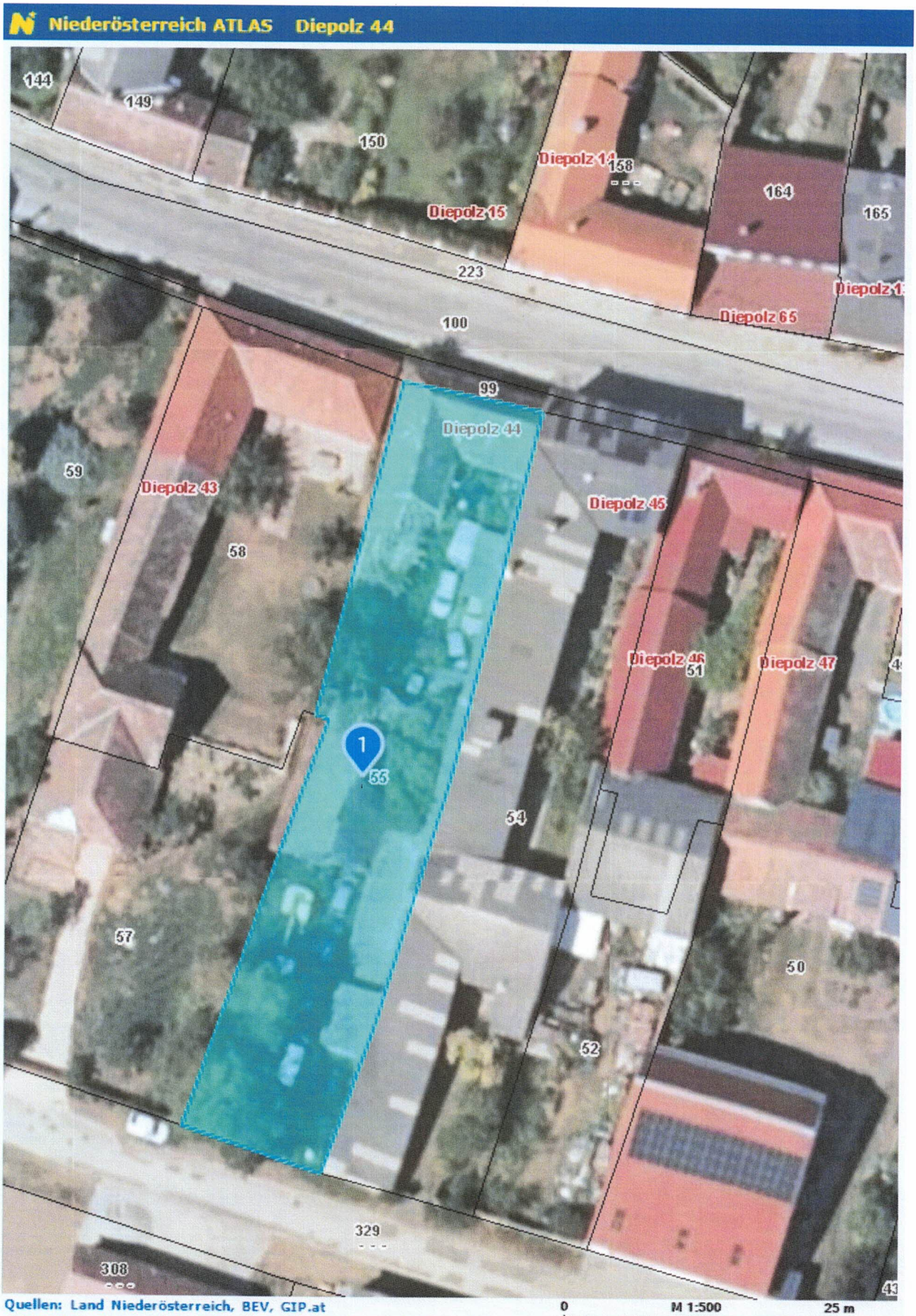
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********
1 a gelöscht

********** B **********
4 ANTEIL: 1/1
Pavol Holubjak
GEB: 1977-01-14 ADR: Dresdnerstraße 72/5, Wien 1200
a 2170/2022 Kaufvertrag 2022-03-02 Eigentumsrecht

********** C **********
13 a 676/2024 Bescheid 2023-09-15
PFANDRECHT vollstr EUR 56.892,96
Kosten ds Antrages EUR 987,-- für Land Niederösterreich
(BH Mistelbach MIA3-V-201/009)
3 E 482/24p
14 b 5155/2024 IM RANG 1437/2024 Beschluss 2024-01-11
PFANDRECHT vollstr EUR 2.245,27
Kosten EUR 420,15 für
Dr. Walter Schuhmeister geb 1956-03-16
Mag. Franz Haydn geb 1971-05-10
(13 E 7/24h)
15 a 260/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 19.560,--
Antragskosten EUR 440,-- für
Land Niederösterreich (BH Mistelbach - MIW3-U-2210/003)
(3 E 124/125t)

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.


Niederösterreich ATLAS Diepolz 44
144
149
150
Diepolz 14
158
164
165
Diepolz 15
223
Diepolz 65
100
99
Diepolz 44
59
Diepolz 43
58
Diepolz 45
Diepolz 46
51
Diepolz 47
1
55
54
57
50
52
329
308
43
Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
0
M 1:500
25 m
Verwendungszweck:
Druckdatum: 10.08.2026

Marktgemeinde Großharras
Zwingendorf 35, 2063 Zwingendorf
UID: ATU16237908

Homepage: www.grossharras.gv.at
E-Mail: gemeindeamt@grossharras.gv.at
Telefon: 02526/7315

Kontoblatt Kunde

Person: **30440001, Holubjak Pavol, Heiligenstädter Straße 80 /4, Tür 21, 1190 Wien,Döbling**
Objekt: **1, Diepolz 44, 2034 Diepolz**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	*191/ 1*	*RW/59*	*01.01.2026*	*15.05.2025*	*Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025*	*80,03*		*80,03*	*7,28 10,00 %*	
					Summe Abgabe 1/191	**80,03**		**80,03**		
1/	*200/ 1*	*RW/59*	*01.01.2026*	*15.08.2025*	*Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025*	*18,07*		*18,07*	*1,64 10,00 %*	
					Summe Abgabe 1/200	**18,07**		**18,07**		
1/	*201/ 1*	*RW/59*	*01.01.2026*	*15.08.2025*	*Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2025*	*11,55*		*11,55*	*1,05 10,00 %*	
					Summe Abgabe 1/201	**11,55**		**11,55**		
1/	*202/ 1*	*RW/59*	*01.01.2026*	*15.08.2025*	*Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2025*	*3,75*		*3,75*		
					Summe Abgabe 1/202	**3,75**		**3,75**		
1/	*49/ 1*	*RW/59*	*01.01.2026*	*23.09.2025*	*Mahngebühr Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
					Summe Abgabe 1/49	**3,00**		**3,00**		
1/	*50/ 1*	*RW/59*	*01.01.2026*	*23.09.2025*	*Säumniszuschlag Mahnung*	*5,07*		*5,07*		
					Summe Abgabe 1/50	**5,07**		**5,07**		
1/	49/ 1	RW/861	26.03.2026	07.04.2026	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
					Summe Abgabe 1/49	**3,00**		**3,00**		
1/	50/ 1	RW/861	26.03.2026	07.04.2026	Säumniszuschlag Mahnung	5,24		5,24		
					Summe Abgabe 1/50	**5,24**		**5,24**		
1/	200/ 1	RW/1015	14.04.2026	15.05.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2026	33,00		33,00	3,00 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/200	**33,00**		**33,00**		
1/	201/ 1	RW/1015	14.04.2026	15.05.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2026	11,55		11,55	1,05 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/201	**11,55**		**11,55**		
1/	202/ 1	RW/1015	14.04.2026	15.05.2026	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2026	3,75		3,75		
					Summe Abgabe 1/202	**3,75**		**3,75**		
1/	49/ 1	RW/1672	09.06.2026	15.06.2026	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
					Summe Abgabe 1/49	**3,00**		**3,00**		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	121,47	59,54		181,01	181,01
Konto	261,80	248,17	328,96	181,01	181,01