

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 8 E 535/25d

Sachverständigengutachten

über den Verkehrswert der Liegenschaft
KG 01708 Gerasdorf, EZ 3930, mit der GST-Nr. 2157/8

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
2201 Gerasdorf bei Wien, Johann Kincl Gasse 22



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Andrea Dolejschek
geb. 18.01.1964
Schulgasse 26a
2203 Großebersdorf

vertreten durch

Dr. Robert ZAUCHINGER, LL.M.
Rechtsanwalt
Hauptplatz 4/2
2100 Korneuburg
Tel.: 02262/61652, Fax: 02262/61652-4

Verpflichtete Partei

Monika Elfriede Dolejschek
geb. 16.03.1964
Johann Kincl Gasse 22
2201 Gerasdorf

vertreten durch

Dr. Herwig ERNST
Rechtsanwalt
Hauptplatz 32
2100 Korneuburg
Tel.: 02262/72 3 17, 75 1 29, Fax: 02262/75 6 57

Wegen:

EUR 5.000,00 samt Anhang (Versteigerung e. gemeinschaftlichen Liegenschaft)

Inhaltsverzeichnis / Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen.....	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	7
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten.....	8
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)	9
2.5. Beschreibung der zu bewertenden Liegenschaft (Wohnobjekt, GrStk)	10
3. Bewertung	13
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	13
3.2. Sachwertverfahren iSd § 6 LBG:	13
3.3. Wertermittlung der Gesamtliegenschaft.....	16
4. Anlage/ Unterlagendokumentation.....	17
4.1. Grundbuchsauszug	17
4.2. Pläne	18
4.3. Fotodokumentation	24

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 3930, KG 01708 Gerasdorf, mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 2201 Gerasdorf bei Wien, Johann Kincl Gasse 22 zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 20.03.2025 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Die Befundaufnahme fand gemäß gerichtlichem Beschluss am 9. April 2025 um 08:30 Uhr statt. Anwesend waren die verpflichtete Partei samt Rechtsvertretung. Die betreibende Partei war zu Beginn ebenfalls anwesend, entschied sich jedoch, der weiteren Befundaufnahme nicht beizuwohnen. (*Dauer der Befundaufnahme 1 Std.*)

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme und Bauamt Gerasdorf: 09.04.2025 um 8:30 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 20.03.2025
- Erhebungen zu Verkehrsinformationen, Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung, u.v.m;
- Fotodokumentation der bgg Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 1992/150;
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposee und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH

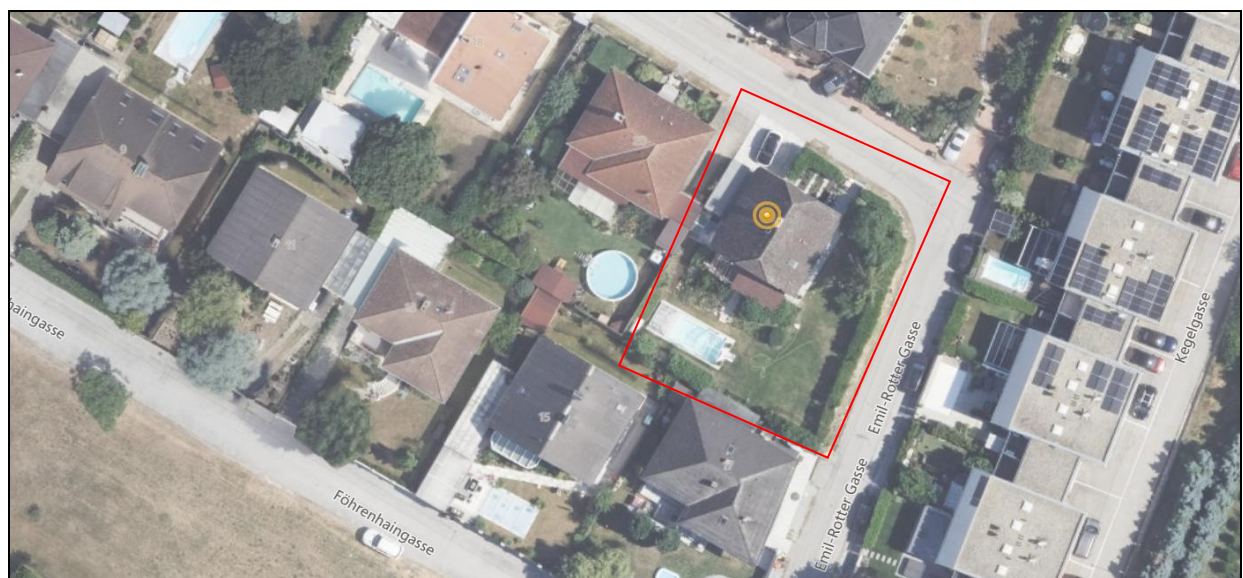
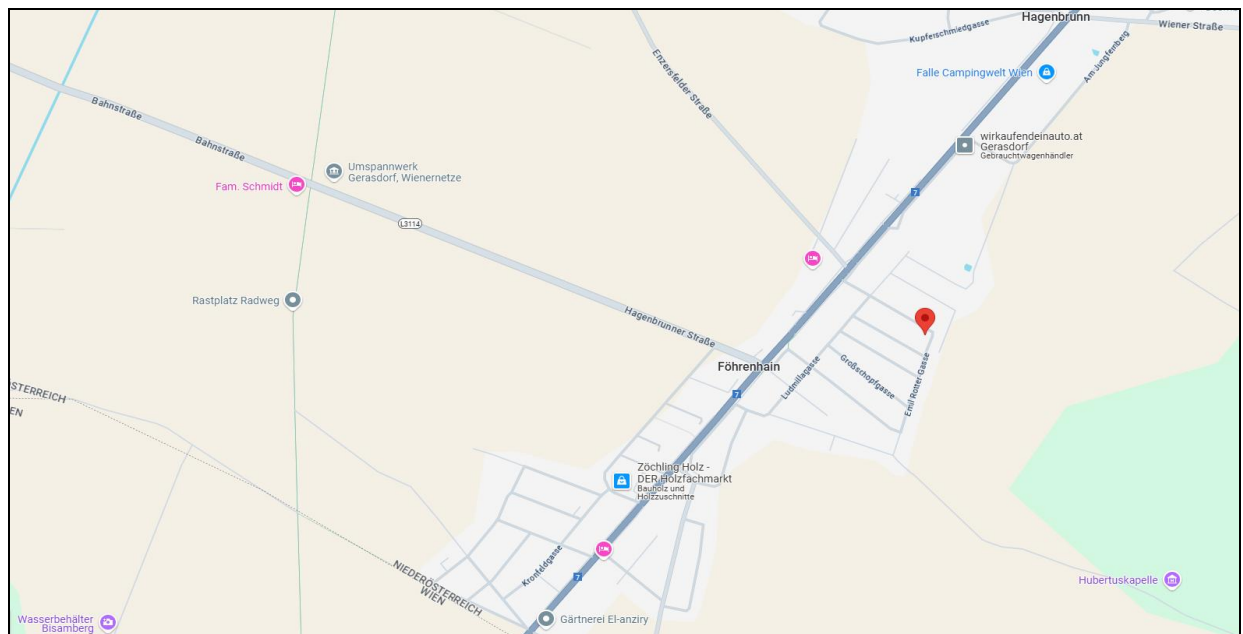
Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Lage	
Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein – verkehrstechnische Erreichbarkeit: Individualverkehr/ öffentlicher Verkehr Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<i>Lage allgemein – Qualifikation gut Wohnlage</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in Föhrenhain, einem Ortsteil des Gemeindegebietes Gerasdorf bei Wien, Bezirk Korneuburg. Föhrenhain liegt nahe der Brünner Straße (B7) rd. 5 – 10 Fahrminuten nördlich der Wiener Stadtgrenze und südlich des Industriegebietes Hagenbrunn gelegen. Die Lage ist bezogen auf die Nutzung als Einfamilienhausliegenschaft auf Grund der Nähe zum Wiener Stadtgebiet (Lage im „Speckgürtel“ zu Wien) als gut zu qualifizieren. <i>Lage Individualverkehr – gute Verkehrsanbindung</i> Das Stadtgebiet der Bundeshauptstadt Wien ist über die Hauptverkehrsstraße (B7 Brünner Straße) Richtung Stammersdorf und weiter folge Richtung Floridsdorf in rd. 5-10 Fahrminuten erreichbar – das Stadtzentrum von Wien ist durchschnittlich in rd. 30-45 Fahrminuten (verkehrsabhängig) erreichbar. Anschlussmöglichkeiten an die S1 (Wiener Außenring Schnellstr./Eisenbrunn) ist ebenfalls über die B7 (Brünner Str.) gegeben. <i>Lage öffentlicher Verkehr – durchschnittlich Verkehrsanbindung</i> Die Anbindung in das Wiener Stadtgebiet erfolgt durch regionale Buslinien (513 nach Wien) mit geringer Frequenz. <i>Lage Nahversorgung – Qualifikation durchschnittlich</i> In fußläufig erreichbarer Umgebung (800 m Entfernung) befinden sich folgende Infrastruktureinrichtungen: Supermarkt <i>Billa- und Penny</i> - Filiale und die Bäckerei <i>Ströck</i>. Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind mit individuellen Verkehrsmitteln im Umkreis von 3-5 km vorhanden.

2.1.1. Lage der Liegenschaft



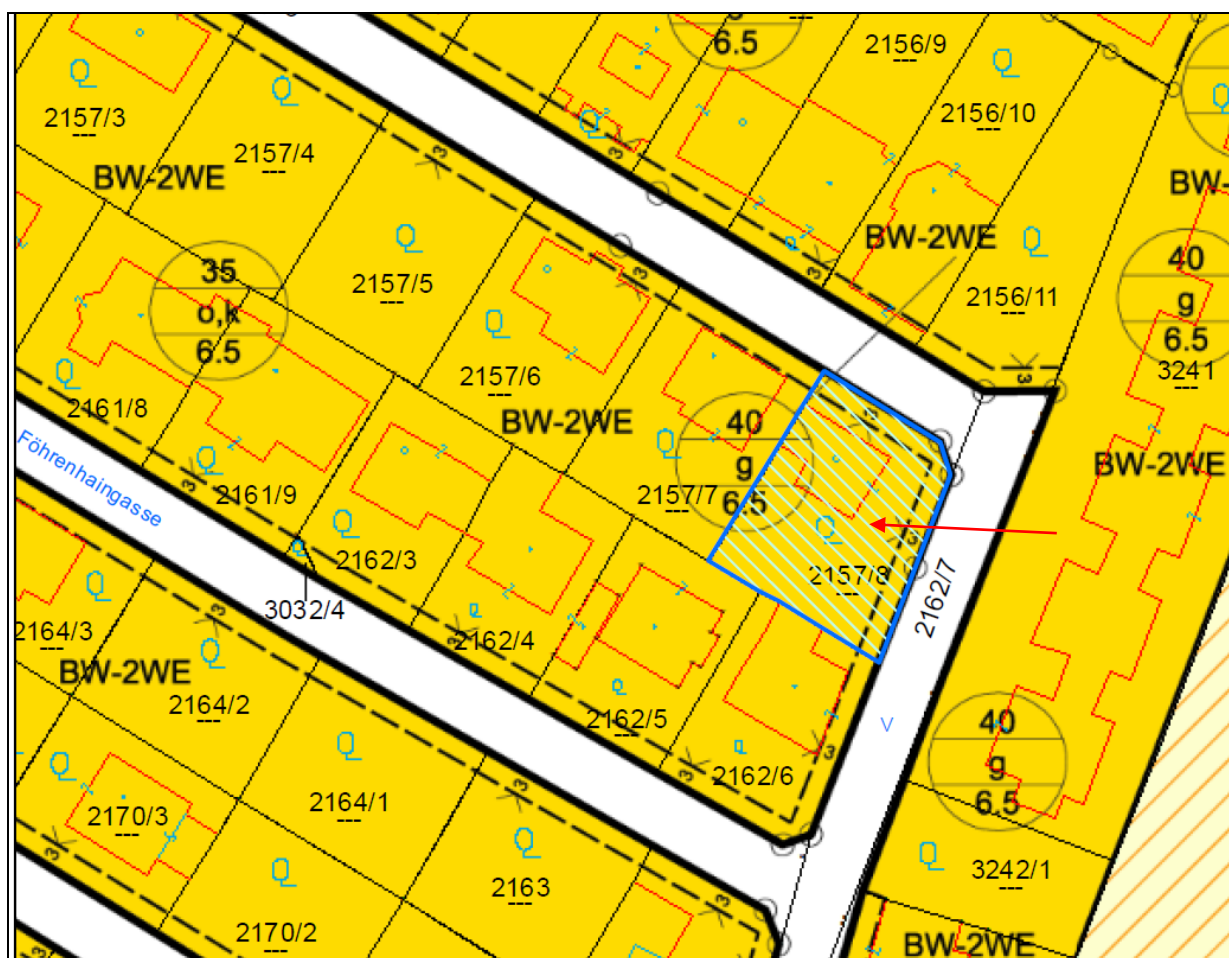
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Stadtapotheke, Leopoldauer Straße 5, 2201 Gerasdorf	3,62 km
Arzt	Dr. Doris Pfeil	3,72 km
Autowaschanlage	Autobath, Holz Steiner Straße 1-3, 2201 Seyring	1,93 km
Bäckerei	Ströck, G3-Platz 1, 2201	2,21 km
Bank	Sparkasse Korneuburg, G3-Platz 1, 2201	2,56 km
Bar	Stammersdorfer Hauptprostamt	3,81 km
Bibliothek	Stadtbücherei Gerasdorf bei Wien	3,09 km
Biergarten	Zur Christl	3,90 km
Café	Segafredo	2,31 km
Drogerie	Bipa, G3-Platz 1, 2201 Gerasdorf bei Wien	2,28 km
Eissalon	Ponticello, G3-Platz 1, 2201	2,30 km
Fast-Food Restaurant	Sajado,	2,28 km
Fleischer	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	3,48 km
Friseur	Ilona & Family,	3,60 km
Gemischtwaren	Billa stop & shop, Leopoldauer Straße 1, 2201 Gerasdorf	3,58 km
Getränkverkauf	Getränkehaus Krause, Wagramer Straße 259,	5,76 km
Kindergarten	Kindergarten, Keine Adressinformation	3,19 km
Kino	Hollywood Megaplex SCN, Ignaz-Köck-Straße 1, 1210 Wien	7,25 km
Klinik	Klinik Floridsdorf - Wiener Gesundheitsverbund, Brünner Str. 68, 1210 Wien	7,07 km
Konditorei	Cool & Sweet	10,44 km
Krankenhaus	Heeresspital,	4,05 km
Kulturinstitut	Keine Namensinformation, Franz-Welte-Weg 3, 2201	3,09 km
Kulturzentrum	Folksheim Stammersdorf, Karl-Lothringer-Straße 26, 1210 Wien	3,58 km
Museum	Bezirksmuseum Donaustadt	8,34 km
Musikschule	Regionalmusikschule Wolkersdorf, Schlossplatz 2, 2120 Wolkersdorf im Weinviertel	8,18 km
Parkplatz / Parkgarage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,66 km
Planetarium	Planetarium, 1020 Wiener Prater	12,66 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Gerasdorf bei Wien, Bahnstraße 2, 2201 Gerasdorf bei Wien	3,55 km
Postamt	2201 Gerasdorf	3,56 km
Pub	S'Standl	831 m
Rechtsanwalt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	8,31 km
Restaurant	Gasthaus Föhrenhain - griechisches Restaurant Syrtaki	318 m
Rettungsstützpunkt	Wiener Berufsrettung Rettungsstation Floridsdorf, Brünner Straße 68, 1221 Wien	6,95 km
Schule	Volksschule Gerasdorf, Schulgasse 10, 2201 Gerasdorf bei Wien	3,09 km
Seniorenwohnheim	Haus St. Teresa, 1220 Wien	10,57 km
Sprachschule	Institut Français, Praterstraße 38	13,03 km
Supermarkt	PENNY	328 m
Süßwaren	Confiserie Heindl	5,82 km
Tankstelle	OMV, Brünner Straße 31, 2201 Hagenbrunn	1,59 km
Theater	Kleinkunsthöhne Gruam, Wagramer Straße 109, 1220 Wien	8,66 km
Tierarzt	Dr. Christina Haas	3,92 km
Universität	Versuchszentrum Jedlersdorf der Universität für Bodenkultur	4,30 km
Vergnügungspark	Fossilienwelt Weinviertel	8,20 km
Zahnarzt	Ordination Dr. Dr. Keiblinger	3,33 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug)

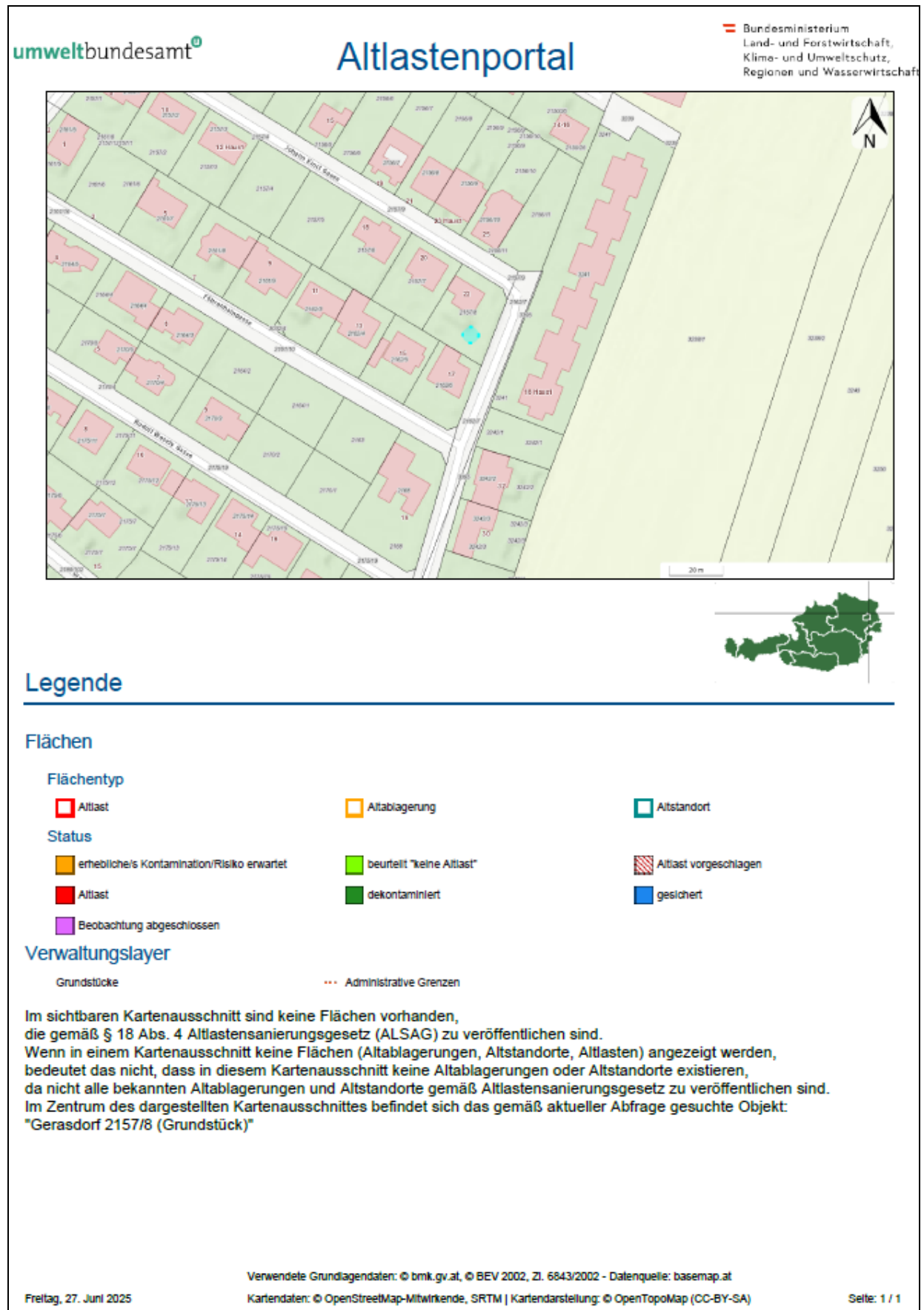
Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



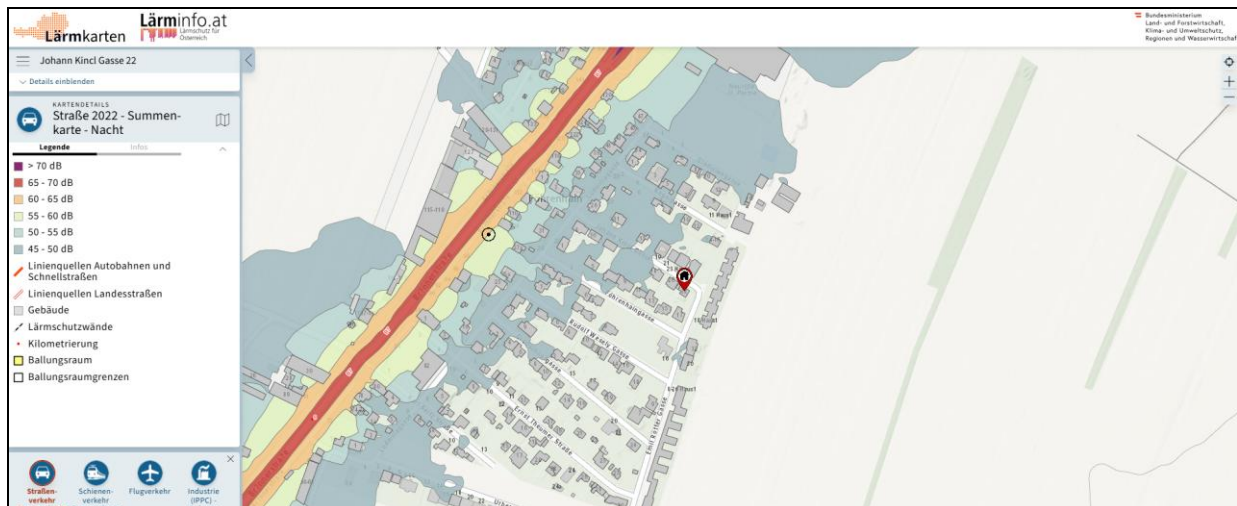
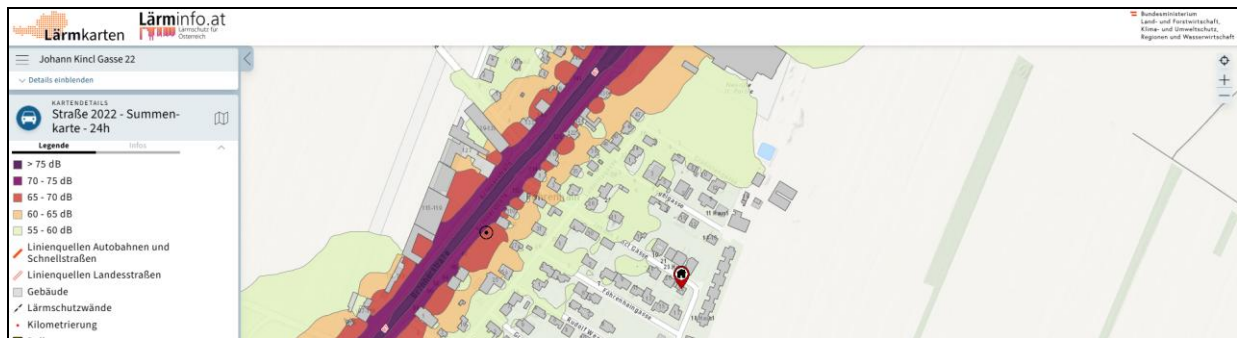
Quelle: www.klosterneuburg.at/Oertliche_Raumplanung

2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

In den vorliegenden Karten sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen.

Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Die Brünner Str. liegt im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.-Verkehr über dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005. Die derzeitige Lärmzone der ggst. Liegenschaft liegt bei: „ L_{den} “: 55-60; dB/, „ L_{night} “: 60-65 dB.

Aufgrund der Befundaufnahme konnten die örtlichen Gegebenheiten zu den im Plan ausgewiesenen Darstellungen bestätigt werden. Für die Bewertung ist von keiner erhöhten Lärmbeeinträchtigung von der Straßenseite Brünner Straße auszugehen.

2.5. Beschreibung der gegenständlichen Liegenschaft und deren Bebauung

Kriterium	Beschreibung																																				
Konfiguration/ geographische Ausrichtung der Liegenschaft	Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein, in Hauptausrichtung Nord-Süd ausgerichtetes, annähernd ebenes Grundstück mit einer grundbücherlich ausgewiesenen Grundstücksfläche von gesamt 657 m². Das Grundstück ist aufgeschlossen.																																				
Behördenkonsens (Baubewilligung)	Das darauf befindliche Einfamilienhaus ist Richtung ‚Johann Kincl Gasse‘ ausgerichtet; der Garten mit Pool befindet sich hinter dem Gebäude Richtung hinterer Grundstücksgrenze. Das Fertighaus der Firma ‚ELK Fertighaus AG‘ ist entsprechend der NÖ Bauordnung ausgeführt worden und entspricht auch der Befundung vor Ort.																																				
Widmung	BW- Bebauung 2 WE, 40, g, 6,5. „Bauland Wohngebiet mit 2 Wohneinheiten, Bebauungsdichte 40%, geschlossene Bauweise, höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes 6,5m;“																																				
Boden- Kontaminierung/ Altlastenkataster www.umweltbund esamt.at/vfka	Auf Basis der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten (https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten) ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück kein Hinweis auf mögliche Gefährdungen feststellbar. Für die Bewertung ist von keinem Gefährdungspotential auszugehen.																																				
Energieausweis	Dem Sachverständigen liegt ein solcher Ausweis nicht vor. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude einem dem Gebäudealter durchschnittlich zumessbaren Energiewert entspricht.																																				
Nutzrechte, lt. GB	Bezüglich des im Schenkungsvertrag vom 27.12.2022 (TZ 397/2023) eingetragenen Wohnungsgebrauchsrechtes wurde der Sachverständige darüber in Kenntnis gesetzt, dass der Berechtigte verstorben ist – das Recht ist daher bei der Bewertung nicht mehr zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Veräußerungsverbotes zu Gunsten des Land NÖ (TZ 1756/1988) wurde erhoben, dass dieses zum Stichtag 30.06.2025 mit einem Restbetrag von € 11.377,78 aushaftet; wunschgemäß teilen wir Ihnen die Daten des angeführten Darlehens per 30.06.2025 mit: <table><tr><td>Darlehensrest</td><td>EUR</td><td>11.319,79</td></tr><tr><td>Rückstand/Guthaben, Verzugszinsen, Spesen</td><td>EUR</td><td>30,00</td></tr><tr><td>zuzüglich Zinsen</td><td>EUR</td><td>27,99</td></tr><tr><td>Gesamtbetrag</td><td>EUR</td><td>11.377,78</td></tr></table> <table><tr><td>ursprüngliche Darlehenshöhe</td><td>EUR</td><td>26.888,95</td></tr></table> Die ursprüngliche Darlehenshöhe entspricht dem ausbezahlten Betrag und kann vom eingetragenen Grundbuchstand (Pfandrecht) abweichen. <table><tr><td>Gesamtlaufzeit</td><td>35</td><td>Jahre</td></tr><tr><td>Verzinsung</td><td>1,000</td><td>% p.a. dek.</td></tr><tr><td>Tageszinsen</td><td>EUR</td><td>0,31</td></tr><tr><td>Rückzahlungsbeginn</td><td>01.04.2000</td><td></td></tr><tr><td>Laufzeitende (Datum Abschlusszahlung)</td><td>01.10.2034</td><td></td></tr><tr><td>Fälligkeitstermine</td><td>01.04./01.10.</td><td></td></tr><tr><td>Rückzahlungsbetrag derzeit</td><td>EUR</td><td>605,00/Halbjahr</td></tr></table> Dieser Betrag ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt und vom Ersterher zu übernehmen.	Darlehensrest	EUR	11.319,79	Rückstand/Guthaben, Verzugszinsen, Spesen	EUR	30,00	zuzüglich Zinsen	EUR	27,99	Gesamtbetrag	EUR	11.377,78	ursprüngliche Darlehenshöhe	EUR	26.888,95	Gesamtlaufzeit	35	Jahre	Verzinsung	1,000	% p.a. dek.	Tageszinsen	EUR	0,31	Rückzahlungsbeginn	01.04.2000		Laufzeitende (Datum Abschlusszahlung)	01.10.2034		Fälligkeitstermine	01.04./01.10.		Rückzahlungsbetrag derzeit	EUR	605,00/Halbjahr
Darlehensrest	EUR	11.319,79																																			
Rückstand/Guthaben, Verzugszinsen, Spesen	EUR	30,00																																			
zuzüglich Zinsen	EUR	27,99																																			
Gesamtbetrag	EUR	11.377,78																																			
ursprüngliche Darlehenshöhe	EUR	26.888,95																																			
Gesamtlaufzeit	35	Jahre																																			
Verzinsung	1,000	% p.a. dek.																																			
Tageszinsen	EUR	0,31																																			
Rückzahlungsbeginn	01.04.2000																																				
Laufzeitende (Datum Abschlusszahlung)	01.10.2034																																				
Fälligkeitstermine	01.04./01.10.																																				
Rückzahlungsbetrag derzeit	EUR	605,00/Halbjahr																																			
Beschreibung der Bebauung	Das Gebäude (Holzriegelkonstruktion) ist unterkellert und verfügt über oberirdisch über zwei Geschossebenen –Die Erdgeschosssebene befindet sich rund 1,20 m über dem Straßenniveau. Die Kellergeschossebene ist teilweise natürlich belichtet.																																				

Raumaufteilung/ Beschreibung der einzelnen Geschoßebenen	<u>Erdgeschoss:</u> • Vorraum, • großzügiger Aufenthaltsraum, • Küche • Sanitärbereich mit Badezimmer/ WC. Die Erschließung erfolgt über einen Eingang an der Straßenseite. Das EG ist mittels einer Innenstiege mit dem OG und dem Keller verbunden. <u>Obergeschoss::</u> • Vorraum, • drei separat begehbare Aufenthaltsräume, • Badezimmer • WC. Die Sanitärbereiche im OG sind mit Fenstern zur natürlichen Belichtung und Belüftung ausgestattet. <u>Kellergeschoss:</u> erstreckt sich unter dem Gebäude auch zusätzlich unterhalb der rückseitigen Terrasse. • Heizraum, • Wirtschaftsraum, • Wohnraum ausgestatteten Bereich, • Werkstatt • Sauna- und Wellnessbereich
Beschreibung der baulichen Ausführung und Ausstattung	• Bauweise: Fertigteilhaus der Firma ELK • Außenwände: Im Bereich des Erd- und Obergeschosses außenisoliert, Kellergeschoss nicht isoliert • Fenster: Holz-Verbundfenster, ebenso die Terrassentüren • Dachdeckung: Holzdachstuhl und einfacher Bramacdeckung (Hinweise auf Feuchtigkeitseintritte im Dachbereich, vermutlich im Zusammenhang mit Lüftungsdurchführungen, laut verpflichtender Partei wurden mehrfach Dachdecker zur Überprüfung beauftragt). • Beheizung: Ursprünglich Ölheizung, vor ca. 3 Jahren Umrüstung auf Luftwärmepumpe. ✓ EG und OG: Fußbodenheizung ✓ KG: Radiatoren • Böden in Haupträumen: teils verflies, teils mit Laminat belegt • Wände: überwiegend gestrichen, teilweise tapeziert • Sanitärbereiche: Fliesenböden und Teilverfliesung an den Wänden (bis zur Türstockunterkante oder Deckenuntersicht). Ausstattung: Dusche oder Badewanne, Waschtische, Fenster für Belichtung und Belüftung
Außenanlagen und Nebenbauten	• Carport: direkter Anbau an das Wohnhaus, nicht unterkellert, gemauert, überdacht und an der Rückseite geschlossen (vor etwa 12 Jahren errichtet) • Außenanlagen: befestigte Wege und Flächen rund um das Haus, Schwimmbecken mit Abdeckung. • Einfriedung: Mauer- und Holzelemente entlang der Strassenseite)) • Grundstücksfläche: Teilweise Wiesenbestand und Bäume • Terrasse im hinteren Gartenbereich

Zustand und Mängel	Das Gebäude befindet sich in einem abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand auf: • Im KG sind deutliche Feuchtigkeitsschäden erkennbar, insbesondere entlang der rechten Außenwand; es bestehen Abplatzungen des Innenputzes. • Im OG, v.a. im WC-Bereich, zeigen sich ebenfalls Feuchtigkeitsspuren, augenscheinlich infolge von Dachundichtigkeiten. • Neben dem Eingang: Ölstutzen der ehemaligen Ölheizung
getätigten Investitionen (Angaben, lt. Eigentümer)	Laut Angaben der verpflichtenden Partei wurden folgende Investitionen auf eigene Kosten durchgeführt: • Errichtung des Carports (ca. 12 Jahre alt), • Einbau der Luftwärmepumpe, • Installation des Schwimmbeckens, • Gestaltung des Sauna- und Wellnessbereichs im Keller, • Außenbefestigungen rund um das Gebäude. Die zuletzt genannten Maßnahmen wurden allesamt vor rund 3 Jahren durchgeführt.

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um ein Grundstück mit darauf befindlichem Einfamilienhaus. Für solche Objekte ist das Sachwertverfahren in seiner Kombination aus Vergleichswert für Grund und Boden und Substanzwert für die errichteten Baulichkeiten das geeignetste Bewertungsverfahren. Der Bodenwert ermittelt sich aus den Erhebungen zu Vergleichspreisen vergleichbarer Grundstücke in der Umgebung, sowie aus allgemeinen Informationsquellen (Immobilienpreisspiegel und Internetdaten über Angebote vergleichbarer Grundstücke etc.) zu durchschnittlichen Marktpreisen.

3.2. Sachwertverfahren iSd § 6 LBG:

- (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.

Der Sachwert ermittelt sich gem. § 6 (1) LBG stichtagsbezogen aus dem **Bodenwert** bezogen auf die erhobene Grundfläche und dem **Gebäudewert** bezogen auf die ermittelte Nutzfläche der zuordenbaren Bebauung anhand der Plandokumente.

a) Bodenwert

Aus den Recherchen der veröffentlichten Grundbuchsdaten konnten in im Umfeld zur gegenständlichen Liegenschaft stichtagsbezogen 7 Verkaufstransaktionen für unbebaute Grundstücke erhoben werden, die für einen Vergleich geeignet sind.

Adresse	Datum	m ² -Preis	Kaufpreis
Sonnwendgasse 29, 2201 Gerasdorf bei Wien	27.03.2023	€ 776,21	€ 385.000,00
Wiener Straße 21, 2201 Gerasdorf bei Wien	25.04.2023	€ 630,00	€ 315.000,00
1220 Wien	18.07.2024	€ 627,09	€ 375.000,00
Konrad Prantl Gasse 15, 2201 Gerasdorf bei Wien	04.07.2024	€ 747,73	€ 495.000,00
2201 Gerasdorf bei Wien	10.10.2024	€ 750,00	€ 390.000,00
Schanzenweg 63, 2201 Gerasdorf bei Wien	16.12.2024	€ 789,09	€ 535.000,00
Ludmillagasse 10 2201 Gerasdorf bei Wien	08.07.2022	€ 545,45	€ 300.000,00

Aus diesen Kauftransaktionen ermittelt sich ein Kaufpreisspektrum in einer Schwankungsbreite zwischen € 550,00/m² – 790,00/m².

Die statistisch erhebenden Datenquellen zu Grundstückspreisen bestätigen, dass das aktuelle Preisniveau für Grundstückspreise im Bereich Gerasdorf bei Wien zum Bewertungsstichtag in einer Preisspanne zwischen € 630,00/m² und € 900,00/m² [Auswertung immowert.at] liegt.

Wir stellen Ihnen die aktuellen Grundstückspreise von ganz Österreich (Bezirke, Gemeinden und teilweise einzelne Ortschaften) kostenlos zur Verfügung.

Als Quelle der Grundstückspreise wurden umfangreiche Markterhebungen (telefonisch), Datenrecherche, Zusammenarbeit mit Maklern und Gemeindeämtern vor Ort durchgeführt. Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Grundstückspreisen um Richtwerte handelt, die im speziellen Fall (Liebhaberpreise, individuelle Einflüsse oder Beeinträchtigungen) abweichen können.



NIEDERÖSTERREICH ▾

KORNEUBURG ▾

GERASDORF BEI WIEN ▾

GERASDORF ▾

Grundstückspreis von

€ 630.-

Grundstückspreis bis

€ 900.-

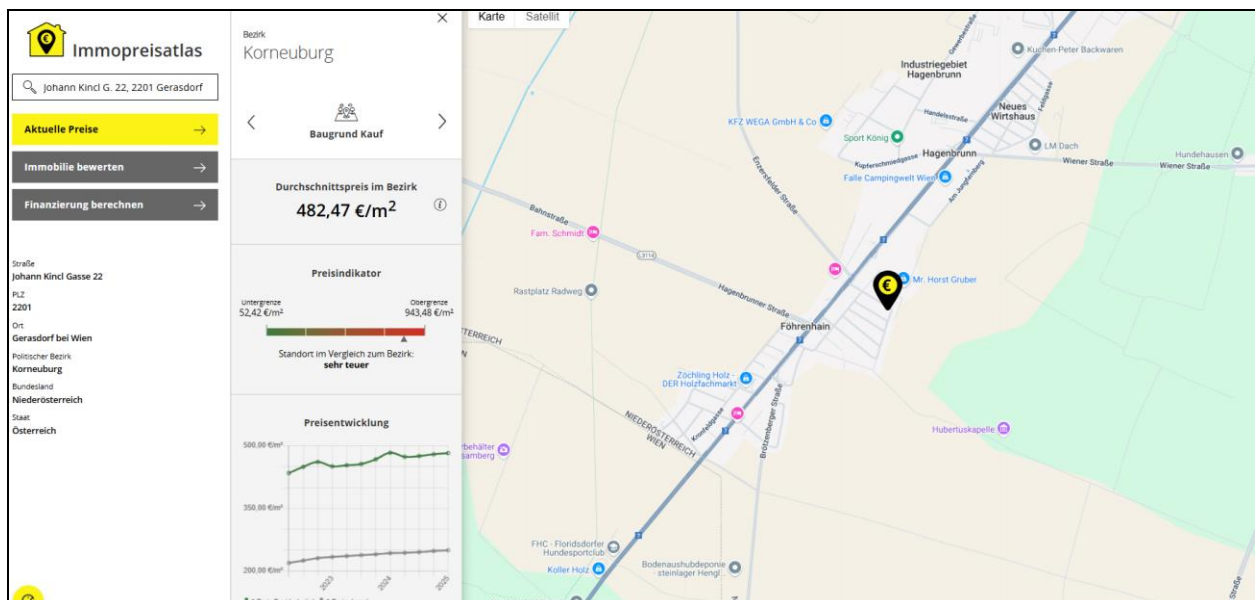
Tendenz



Der Preis bezieht sich auf baulandfähige Grundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser (keine Bauträger und Gewergrundstücke), wobei die Aufschließungskosten nicht enthalten sind.

Quelle: Gemeindeämter, Transaktionsdaten aus dem Grundbuch und Maklerinformationen

Quelle: www.immowert123.at/grundstueckspreise/



Quelle: <https://immopreisatlas.bausparen.at/map>

Bezogen auf die Lage und Größe der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche, der bestehenden Konfiguration wird in Abstimmung mit den Ergebnissen aus den Recherchen der Vergleichsdaten ein Freigrundwert in der Höhe von € 725,00/m² herangezogen. Dieser Wert wird mit der grundbücherlich ausgewiesenen Grundfläche von 657 m² multipliziert, von einem Abschlag wegen Gebundenheit durch die bestehende Bebauung wird abgesehen.

b) Gebäudewert

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige 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 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)		
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)		
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			

Ausgangsbasis für den **Gebäudewert** ist der zum Bewertungsstichtag zu ermittelnde Bruttoherstellungswert aller bewertungsgegenständlichen Baulichkeiten, bezogen auf die Bauweise und Ausführung. Dieser Wertansatz erfolgt, unter Heranziehung der Empfehlungen der Sachverständigen zu durchschnittlichen Bruttobaukosten in Niederösterreich, in normaler Ausstattungsqualität und unter Berücksichtigung eines Abschlags von rd. 5% für die Bauweise ‚Holzriegelkonstruktion‘ mit rd. € 2.750,00/m². Der Herstellungswert der gegenständlichen Bausubstanz ermittelt sich durch Multiplikation der erhobenen Herstellungswerte €/m² mit den jeweiligen Geschossflächen (Nutzfläche lt. Plan, gesamt rd. 226,83 m²); die bestehenden baulichen Außenbereiche Terrasse) sind im Herstellungswert bereits mitberücksichtigt.

Für die im Befund beschriebenen Mängel (insbesondere Behebung von Feuchtigkeitsschäden im Gebäude) und die erforderlichen Kosten der Adaptierung wird ein Abschlag von rd. 10% vorgenommen. Die Alterswertminderung wird vom Neuherstellungswert gesamtheitlich unter Berücksichtigung der linearen Alterswertberechnung auf Basis des kalkulatorisch ermittelten Gebäudealters zum Bewertungsstichtag (35 Jahre) und der gewöhnlichen Nutzungsdauer eines solchen Gebäudes (65 Jahre) mit 53,85% vorgenommen. Die Außenanlagen (Einfriedung, Terrasse, Pool) werden somit mit 5% angesetzt.

3.3. Wertermittlung der Gesamtliegenschaft

Sachwertberechnung	Faktoren			Gesamtwerte
Bodenwert	657,00 m²	€ 725,00		€ 476 325,00
Gebäudewert	Nutzfläche	€/m²	Qualifizierung	Gesamtwerte
Herstellungskosten: KG	97,00 m²	€ 2 750,00	60%	€ 160 050,00
Herstellungskosten: EG	70,28 m²	€ 2 750,00	100%	€ 193 270,00
Herstellungskosten: OG	59,55 m²	€ 2 750,00	100%	€ 163 762,50
Herstellungswert	226,83 m²	€ 2 279,60		€ 517 082,50
abzgl. lineare Alterswertminderung			-53,85%	-€ 278 429,04
Wert der Außenanlagen (Einfriedung, Pool)			5,00%	€ 25 854,13
abzgl. Mangel (Feuchtigkeit im KG, Adaptierung der Ausstattung)			-9,67%	-€ 50 000,00
Gebäudezeitwert				€ 214 507,59
Sachwert (Freigrundwert + Herstellungswert), gesamt				€ 690 832,59
Verkehrswert				€ 700 000,00

Der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft KG 01708 Gerasdorf, EZ 3930, Grundstücksadresse: 2201 Gerasdorf bei Wien, Johann Kincl Gasse 22, beträgt gerundet

€ 700.000,00.



Wien, am 01.07.2025

Der Sachverständig
Mag. Karl Wiesflecker

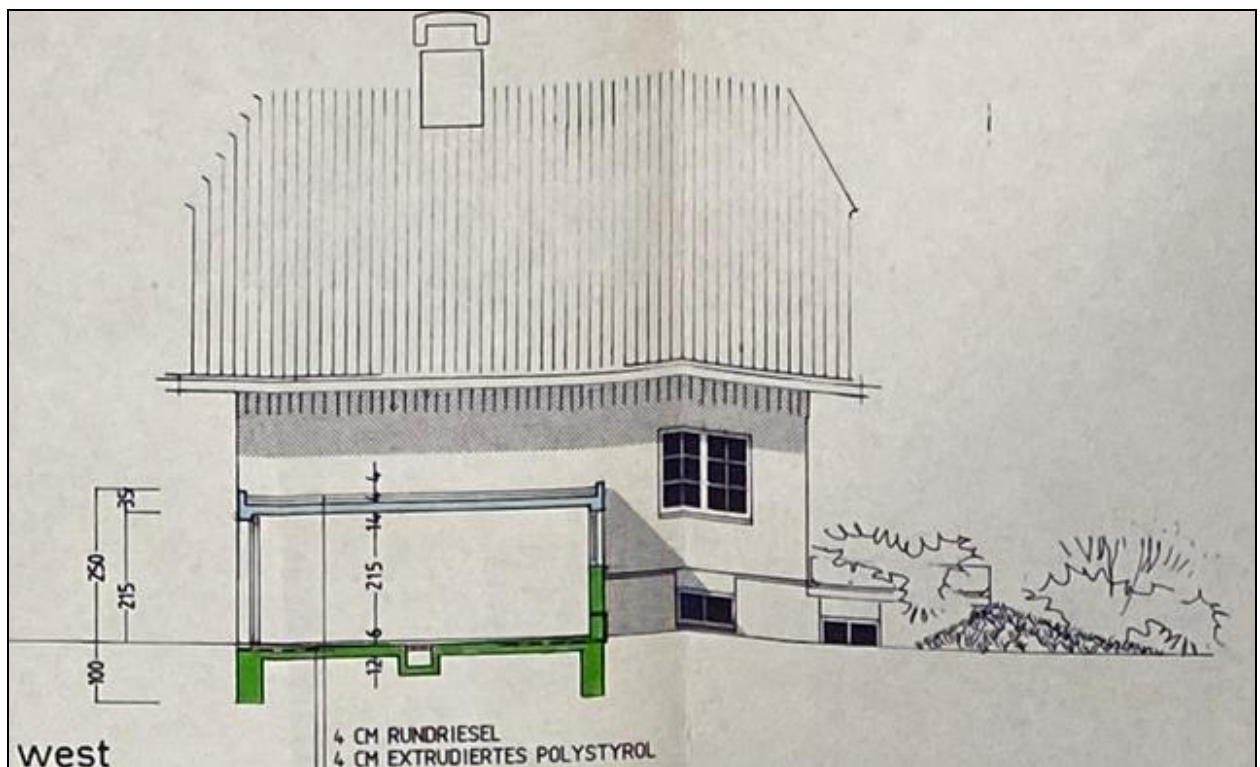
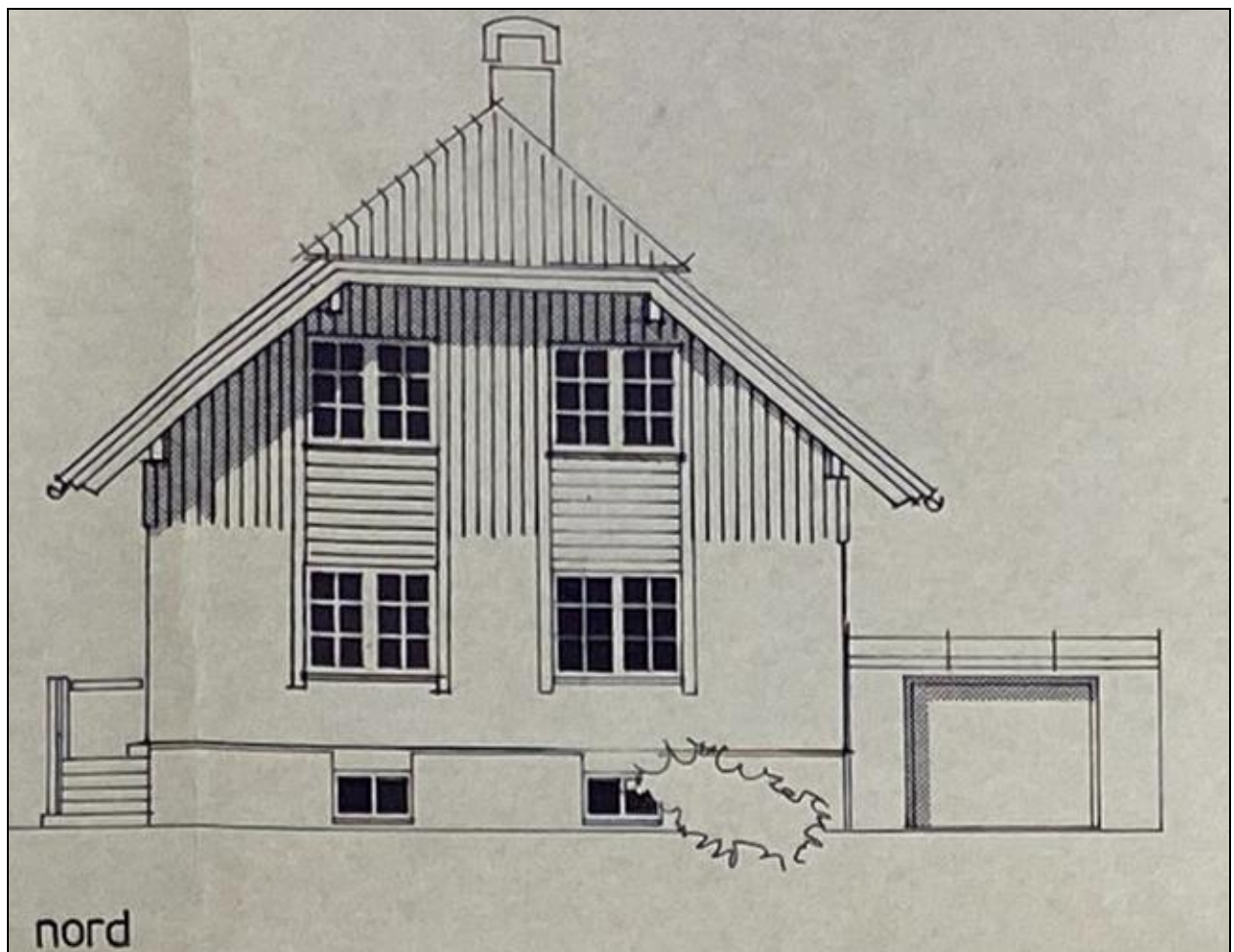
4. Anlage/ Unterlagendokumentation

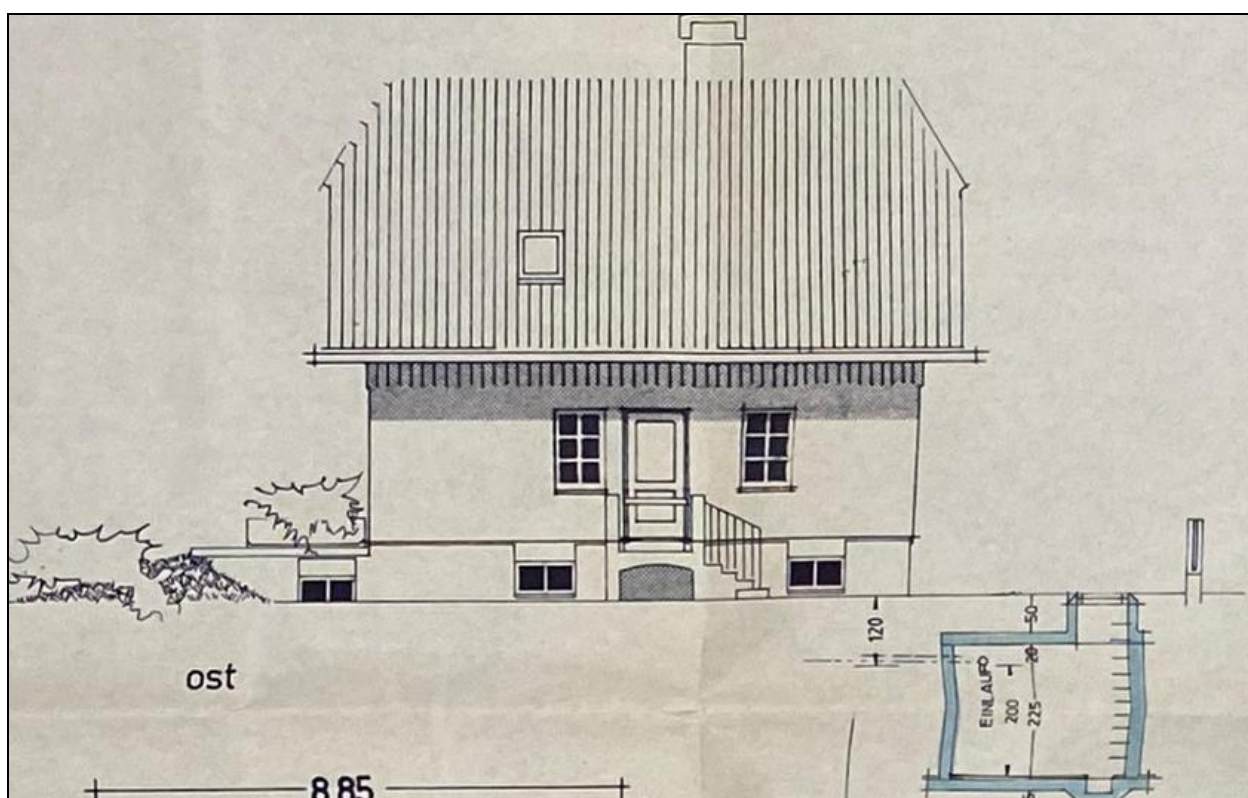
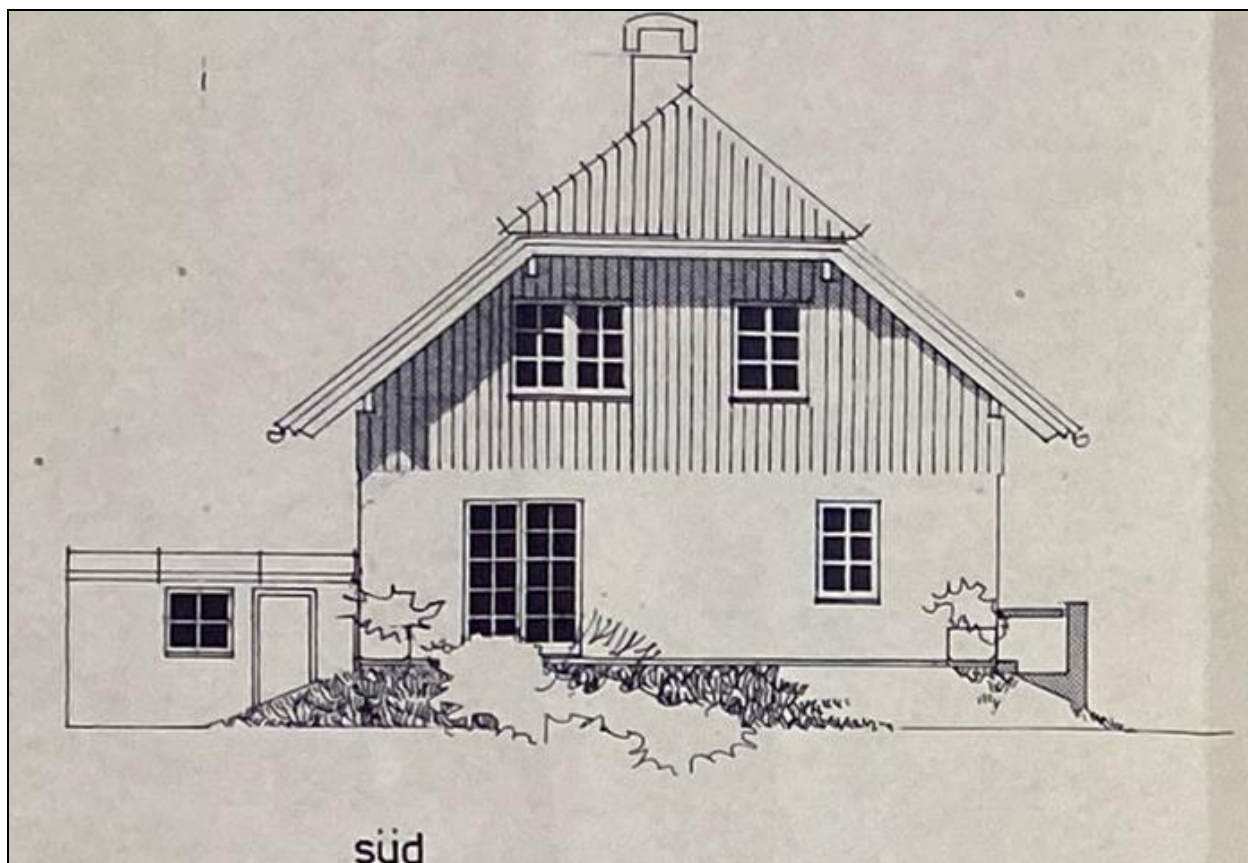
4.1. Grundbuchsauszug

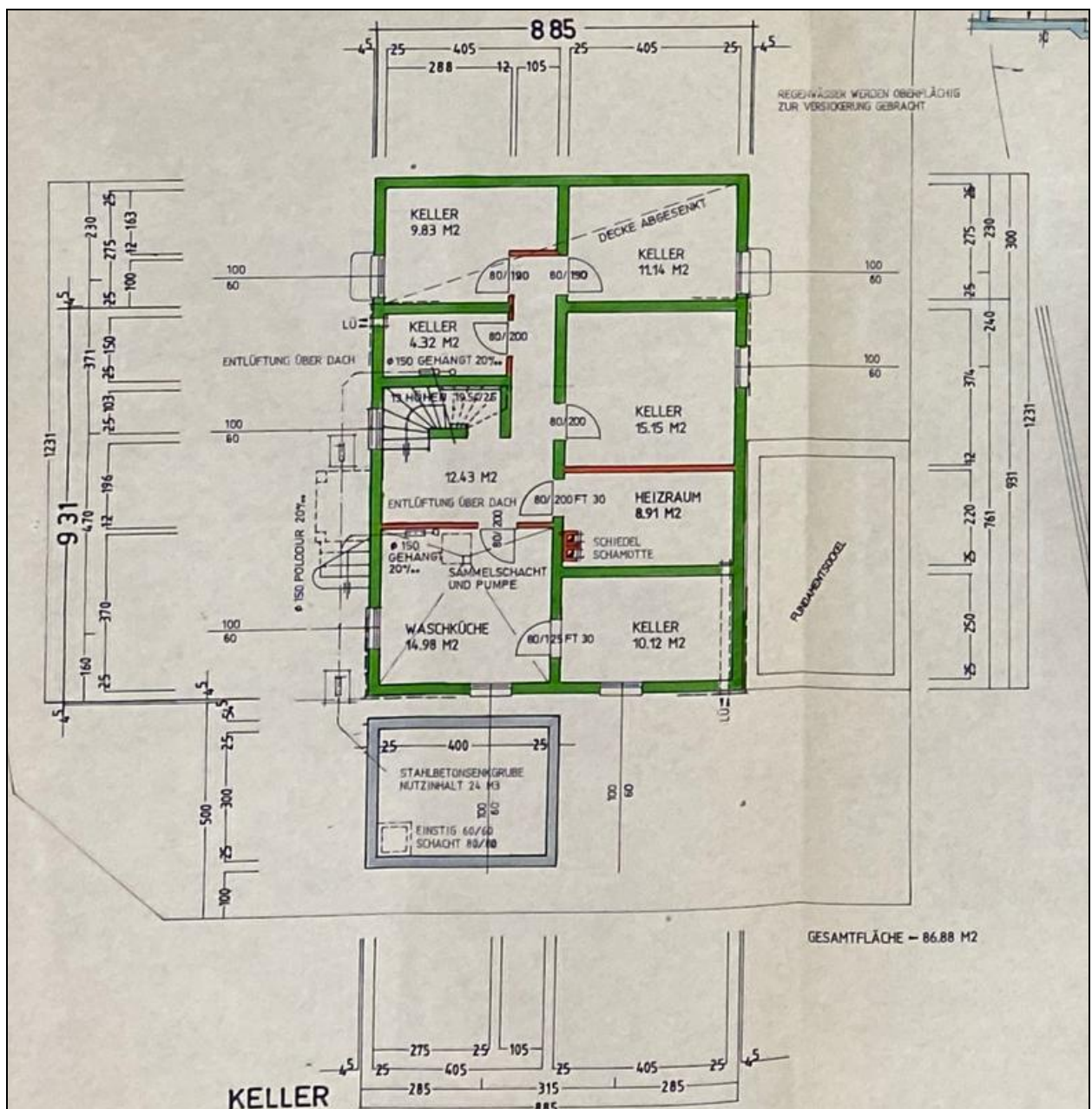
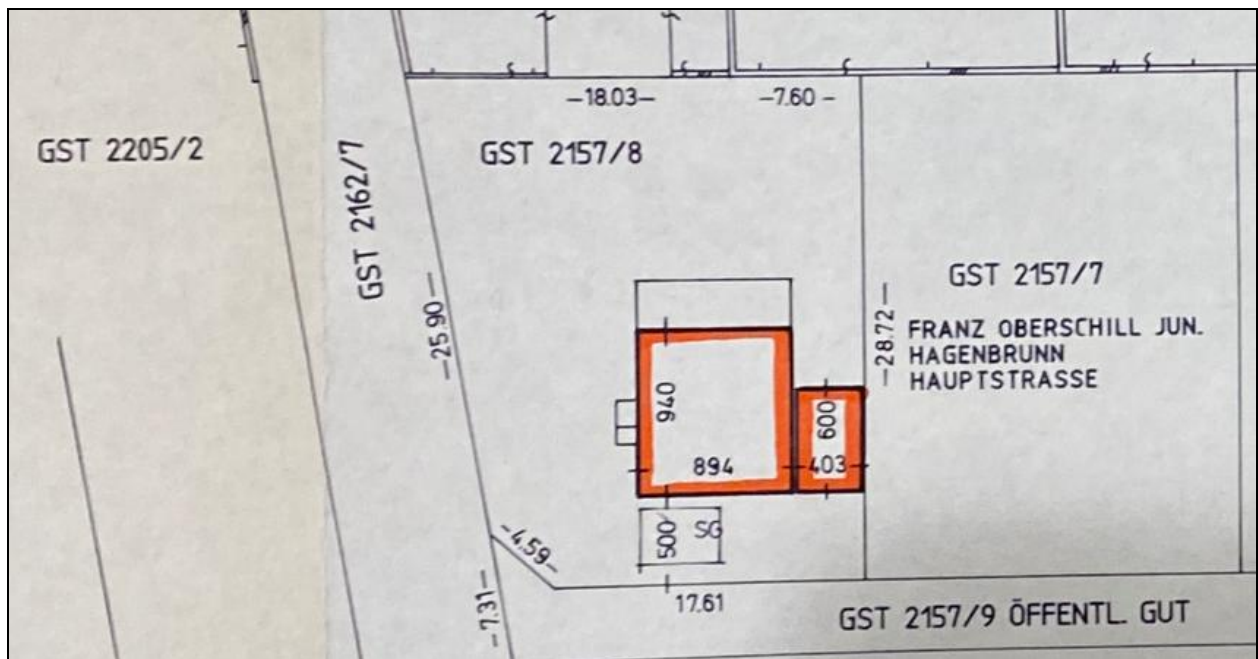
 REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01708 Gerasdorf		EINLAGEZAHL 3930	
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg			

Letzte TZ 521/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2157/8	G GST-Fläche	*	657
	Bauf.(10)		108
	Gärten(10)	549	Johann Kincl Gasse 22
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1 gelöscht			
***** B *****			
2 ANTEIL: 1/2			
Andrea Dolejschek			
GEB: 1964-01-18 ADR: Oswald Redlichstr. 36/5/12 1210			
a 554/1988 Kaufvertrag 1987-10-28 Eigentumsrecht			
b 1756/1988 Veräußerungsverbot			
d 851/2024 Teilungsklage (29 Cg 50/24p - LG Korneuburg)			
e 324/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (8 E 535/25d)			
3 ANTEIL: 1/2			
Monika Elfriede Dolejschek			
GEB: 1964-03-16 ADR: Johann Kincl Gasse 22, Gerasdorf 2201			
a 1756/1988 Veräußerungsverbot			
b 397/2023 Schenkungsvertrag 2022-12-27 Eigentumsrecht			
c 397/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot			
d 851/2024 Teilungsklage (29 Cg 50/24p - LG Korneuburg)			
e 324/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (8 E 535/25d)			
***** C *****			
3 a 1756/1988 Schuldschein 1988-04-26			
PFANDRECHT		370.000,--	
1 % Z, 9 % VZ, 37.000,-- NGS für Land Niederösterreich			
e gelöscht			
4 a 1756/1988			
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 49 Abs 3 WFG 1984 für Land			
Niederösterreich			
9 auf Anteil B-LNR 3			
a 397/2023			
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für			
Herbert Dolejschek geb 1963-04-20			
10 auf Anteil B-LNR 2			
a 1346/2024 Urteil 2023-10-10, Urteil 2023-06-27			
PFANDRECHT		vollstr. EUR 52.796,40	
samt 4 % Z ab 7.12.2021, Kosten EUR 15.961,16, Kosten EUR			
3.724,32, Antragskosten EUR 2.422,58 für Monika Dolejschek			
geb. 16.3.1964 (8 E 2025/24w)			
11 gelöscht			
Grundbuch		20.03.2025 10:54:06	

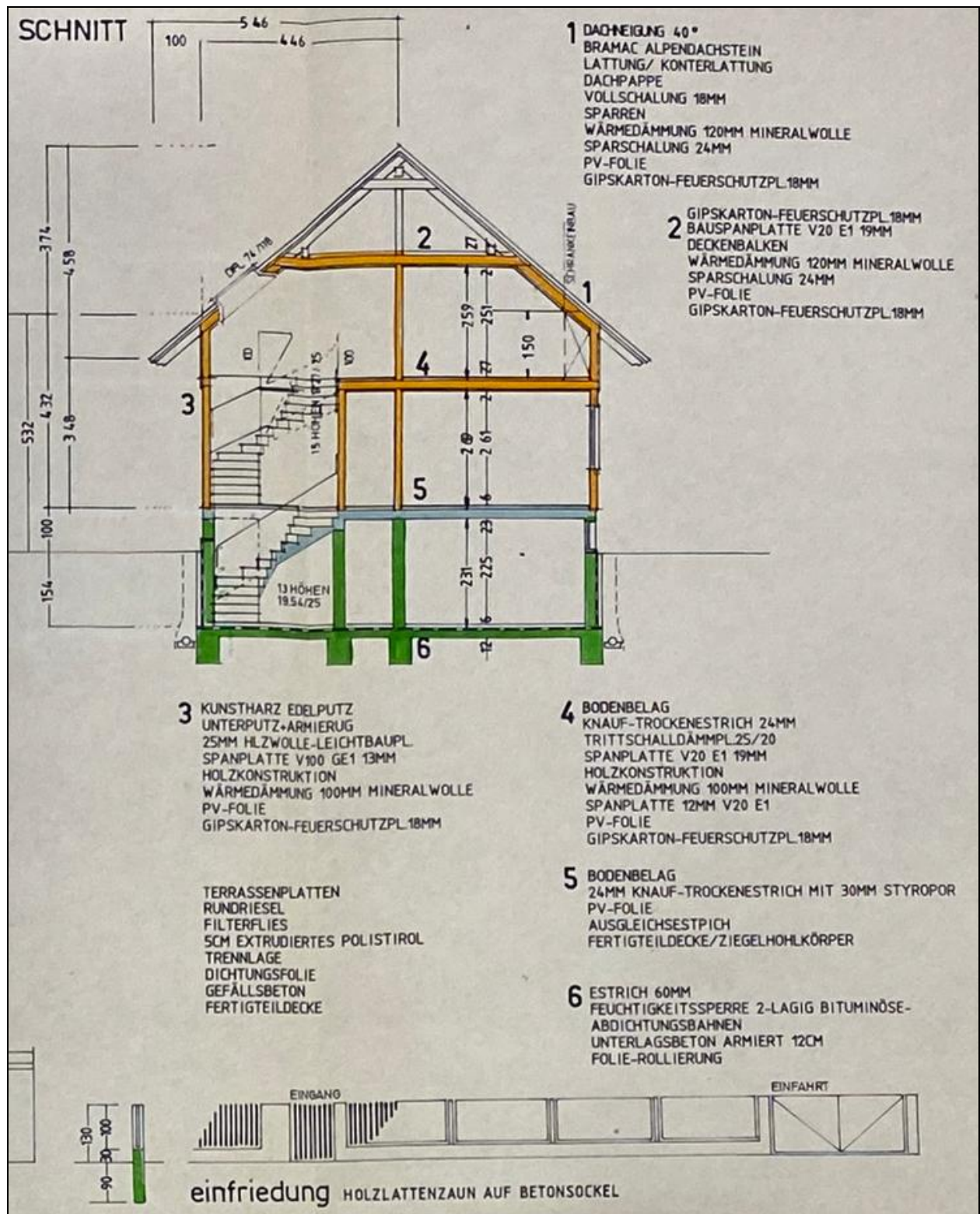
4.2. Pläne











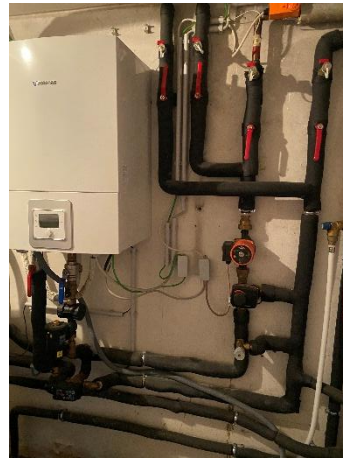
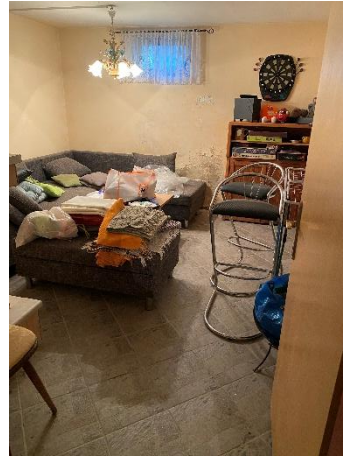
4.3. Fotodokumentation

➤ Außenbereich (Terrasse, Pool und Garten, inkl. Garage für 1 PKW)









➤ **EG**
Vorzimmer



Wohn- und Küchenbereich



➤ **EG (Bad)**



➤ Obergeschoß

Innentreppe



WC



Bad



Zimmer Nr. 1



Zimmer Nr. 2



Zimmer Nr. 3



4.4. Mitteilung der Hypo Bank NÖ zum gegenständlichen Wohnbauförderungsdarlehen.



Abs.: 3100 St. Pölten, Hypogasse 1

Mag. Karl Wiesflecker
gerichtlich beedeter Sachverständiger
Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

per E-Mail: konstantin.wiesflecker@kramas.at

Abteilung Landesdarlehen-Service
3100 St. Pölten, Hypogasse 1
T. +43(0)5 90 910 - 2200
F. +43(0)5 90 910 - 2448
wohnbau.land@hypo-noe.at

Ihr Schreiben vom: 30.06.2025
Ihr Zeichen:

04.07.2025 / R129CDSA

Wohnbauförderungsdarlehen des Landes Niederösterreich

Kontonummer 72155260018 GZ 08/215.526

ltd. auf: Dolejschek Monika Elfriede, Dolejschek Andrea

2201 Gerasdorf, Johann Kincl Gasse 22

GB: 01708 GERASDORF, EZ: 003930

Sehr geehrte Damen und Herren,

wunschgemäß teilen wir Ihnen die Daten des angeführten Darlehens per 30.06.2025 mit:

Darlehensrest	EUR	11.319,79
Rückstand/Guthaben, Verzugszinsen, Spesen	EUR	30,00
zuzüglich Zinsen	EUR	27,99
Gesamtbetrag	EUR	11.377,78

ursprüngliche Darlehenshöhe	EUR	26.888,95
Die ursprüngliche Darlehenshöhe entspricht dem ausbezahlten Betrag und kann vom eingetragenen Grundbuchstand (Pfandrecht) abweichen.		
Gesamtlaufzeit	35	Jahre
Verzinsung	1,000	% p.a. dek.
Tageszinsen	EUR	0,31
Rückzahlungsbeginn	01.04.2000	
Laufzeitende (Datum Abschlusszahlung)	01.10.2034	
Fälligkeitstermine	01.04./01.10.	
Rückzahlungsbetrag derzeit	EUR	605,00/Halbjahr

Alle weiteren Daten entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Tilgungsplan.



HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG
3100 St. Pölten | Hypogasse 1 | Postfach 351 | T. +43(0)5 90 910-0 | landesbank@hypo-noe.at | www.hypo-noe.at
Rechtsform: Aktiengesellschaft | Sitz: St. Pölten | FN 99073x | Firmenbuchgericht: Landesgericht St. Pölten | ATU 15361203 | S.W./F.T. Adresse: HYPNATWMLDS | DVR: 0642862 | GLZ 53100

Die Kosten für die Erstellung dieses Schreibens in Höhe von EUR 30,00 lt. Preisblatt, haben wir dem Darlehenskonto angelastet.
Bei einer eventuellen gänzlichen Rückzahlung ersuchen wir Sie, den Betrag auf IBAN AT66 5310 0721 5526 0018 bei der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, BIC: HYPNATWWLDS, zu überweisen.
Erfolgt die Rückzahlung nach dem 01.10.2025 muss der Gesamtbetrag neu berechnet werden. Für diese neue Auskunft berechnen wir Kosten lt. Preisblatt.
Bei einer Rückzahlung zwischen 30.06.2025 und 01.10.2025 sind die berechneten Tageszinsen dem o.a. Gesamtbetrag hinzuzurechnen.
Die (Teil-)Löschungserklärung wird vom Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wohnungsförderung, Landhausplatz 1, Haus 7 A, 3109 St. Pölten (Tel. 02742 / 22133, wohnbau@noel.gv.at) zur Verfügung gestellt.