

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 37/25t

An das  
Bezirksgericht Tulln  
Albrechtsgasse 10  
3430 Tulln

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Tulln vom 29.12.2025, 9 E 37/25t, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

**Betreibende Partei:** UniCredit Bank Austria AG  
Kollonitschgasse 1  
2700 Wiener Neustadt  
Firmenbuchnummer 150714p

**vertreten durch:** BECK & PARTNER RECHTSANWÄLTE  
Colmarplatz 1  
7000 Eisenstadt  
Tel.: 02682 468  
Firmenbuchnummer 141770k  
(Zeichen: BACA/KernKu)

**1.Verpflichtete Partei:** Kurt Kern  
geb. 26.07.1964, Beschäftigter  
Schweizerhofsiedlung 2  
3484 Grafenwörth

**2.Verpflichtete Partei:** Elisabeth Kern  
geb. 06.12.1962, Beschäftigte  
Schweizerhofsiedlung 2  
3484 Grafenwörth

wegen: € 52.476,27 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis und Forderungsexekution)

bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

**BLNr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil** an der Liegenschaft **EZ 179, Grundbuch 20014 Grafenwörth, BG Tulln**, mit der Grundstücksnummer 615/12, mit der 3484 Grafenwörth, Schweizerhofsiedlung 2.



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 29.12.2025 des Bezirksgerichtes Tulln erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes der:

**BLNr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil** an der Liegenschaft **EZ 179, Grundbuch 20014 Grafenwörth, BG Tulln**, mit der Grundstücksnummer 615/12, mit der 3484 Grafenwörth, Schweizerhofsiedlung 2.

### **1.3. Schätzstichtag:**

- 05.02.2026 (Tag der Befundaufnahme)

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren und Vergleichswertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

1.5.1. Befundaufnahme am 05.02.2026 von 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Kurt Kern, 1. Verpflichtete Partei
2. Frau Elisabeth Kern, 2. Verpflichtete Partei
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Grundbuchauszug vom 03.02.2026

1.5.3. Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde Grafenwörth

1.5.4. Schriftliche Auskunft betreffend Rückstände von der Marktgemeinde Grafenwörth

1.5.5. Fotos

### **Bestandsverhältnis**

Laut Auskunft von Herrn Kurt Kern und Frau Elisabeth Kern, Verpflichtete Parteien, ist das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet und steht im Eigengebrauch. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

### **Energieausweis**

Laut Auskunft von Herrn Kurt Kern und Frau Elisabeth Kern, Verpflichtete Parteien, ist kein Energieausweis für das Wohnhaus erstellt worden.

### **Rückstände – Gemeindegkonto**

Laut schriftlicher Mitteilung der Marktgemeinde Grafenwörth sind Gebühren und Abgaben in der Höhe von € 133,28 offen. Hinzuweisen ist, dass diese aber erst am 16.02.2026 fällig sind und dies per Abbucher eingezogen werden.

Schriftliche Auskunft betreffend Rückstände von der Marktgemeinde Grafenwörth



**GRAFENWÖRTH**

*Am Südhang des Lebens.*



Bei dem Kundenkonto 2659 lautend auf den Namen Hr. Kurt Krenn,  
Schweizerhofsiedlung 2, 3484 Grafenwörth,  
sind Gebühren- & Abgaben offen in der Höhe über € 133,28 – die aber erst am  
16.02.2026 fällig sind und diese per Abbucher eingezogen werden.



## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 03.02.2026

Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 20014 Grafenwörth		EINLAGEZAHL	179
BEZIRKSGERICHT Tulln			
*****			
Letzte TZ 5754/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
615/12	G GST-Fläche	* 857	
	Bauf.(10)	162	
	Gärten(10)	695	Schweizerhofsiedlung 2
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

#### 2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****			
6 ANTEIL: 1/2	Elisabeth Kern		
GEB: 1962-12-06	ADR: Schweizerhofsiedlung, Grafenwörth	3484	
a 1128/1985	Veräußerungsverbot		
b 1113/2002	IM RANG 2429/2001 Kaufvertrag 2001-12-21 Eigentumsrecht		
7 ANTEIL: 1/2	Kurt Kern		
GEB: 1964-07-26	ADR: Schweizerhofsiedlung, Grafenwörth	3484	
a 1128/1985	Veräußerungsverbot		
b 1113/2002	IM RANG 2429/2001 Kaufvertrag 2001-12-21 Eigentumsrecht		

#### 2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

BLNr. 6      1/2 Anteil      Elisabeth Kern

BLNr. 7      1/2 Anteil      Kurt Kern

#### 2.1.3 A2 - Blatt:

***** A2 *****			
4	a	gelöscht	

#### 2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.1.5 C - Blatt:

***** C *****	
4 a	1128/1985 Schuldschein 1985-08-14 PFANDRECHT 270.000,-- 1 % Z, 9 % VZ, NGS 27.000,-- für Land Niederösterreich
5 a	1128/1985 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1984 für Land Niederösterreich
6 a	1113/2002 Pfandurkunde 2001-12-11 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 159.880,24 für Bank Austria Aktiengesellschaft
	b gelöscht
7	auf Anteil B-LNR 7
a	5605/2018 Zahlungsbefehl 2018-07-09 PFANDRECHT vollstr EUR 9.714,11 8,58 % Z aus EUR 5.964,29 ab 2018-02-21 8,58 % Z aus EUR 3.739,82 ab 2018-04-25 Kosten EUR 1.130,19 samt 4 % Z seit 2018-07-09 Kosten EUR 793,17 für Fernwärme St.Pölten GmbH (5 E 4965/18h)
8	auf Anteil B-LNR 7
a	7322/2018 Rückstandsausweis 2018-12-13 PFANDRECHT vollstr. EUR 1.495,06 3,38 % Z aus EUR 1.468,26 ab 2018-10-20, Antragskosten EUR 111,63 für SVA der gewerblichen Wirtschaft Landesstelle Niederösterreich (5 E 6726/18d)
9	auf Anteil B-LNR 7
a	3956/2025 Exekutionsbewilligung 2025-08-28 PFANDRECHT vollstr EUR 140.000,-- 4 % Z aus EUR 140.000,-- ab 2024-04-01; Kosten EUR 6.149,22 samt 4 % Z seit 2025-06-18, Antragskosten EUR 3.685,22 für Hochhauser, Tankstellenbetriebsgesellschaft m.b.H. (FN 203096x) (5 E 3796/25g)
10 a	5710/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 52.476,27 samt 16,50 % Zinsen pa seit 22.08.2025, Kosten von EUR 3.442,22 samt 4 % Zinsen pa seit 01.10.2025, Antragskosten EUR 1.788,22 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) (9 E 37/25 t)
11	auf Anteil B-LNR 7
a	5754/2025 Exekutionsbewilligung 2025-12-04 PFANDRECHT vollstr EUR 1.106,34 13,08 % Z pa aus EUR 148,50 von 14.05.2024 bis 31.12.2024 11,73 % Z pa aus EUR 148,50 ab 01.01.2025 13,08 % Z pa aus EUR 611,52 von 10.06.2024 bis 31.12.2024 11,73 % Z pa aus EUR 611,52 ab 01.01.2025 13,08 % Z pa aus EUR 262,32 von 16.07.2024 bis 31.12.2024 11,73 % Z pa aus EUR 262,32 ab 01.01.2025 Kosten EUR 330,27 samt 4 % Z ab 13.11.2025, Antragskosten EUR 317,77 für KMB Steuerberatung Schmitt & Partner GmbH (FN 220417v) (5 E 5343/25g)
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
*****	

## 2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 20014 Grafenwörth, EZ 179

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
615/12	G	GST-Fläche *	857	
		Bauf. (10)	162	
		Gärten(10)	695	Schweizerhofsiedlung 2

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

## 2.3. Lage:

Lageplan

Abbildung 1:

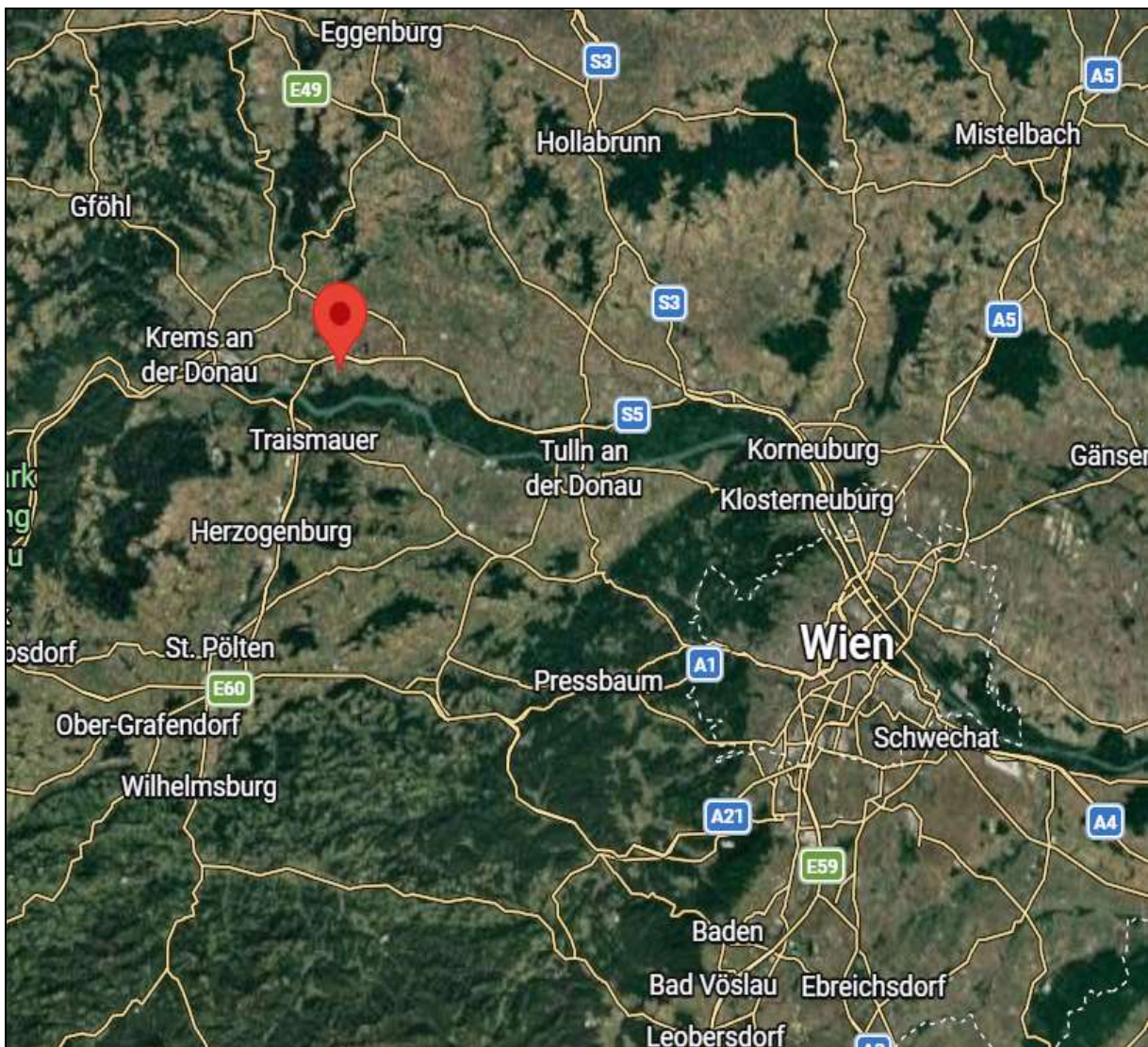


Abbildung 2:



Abbildung 3:

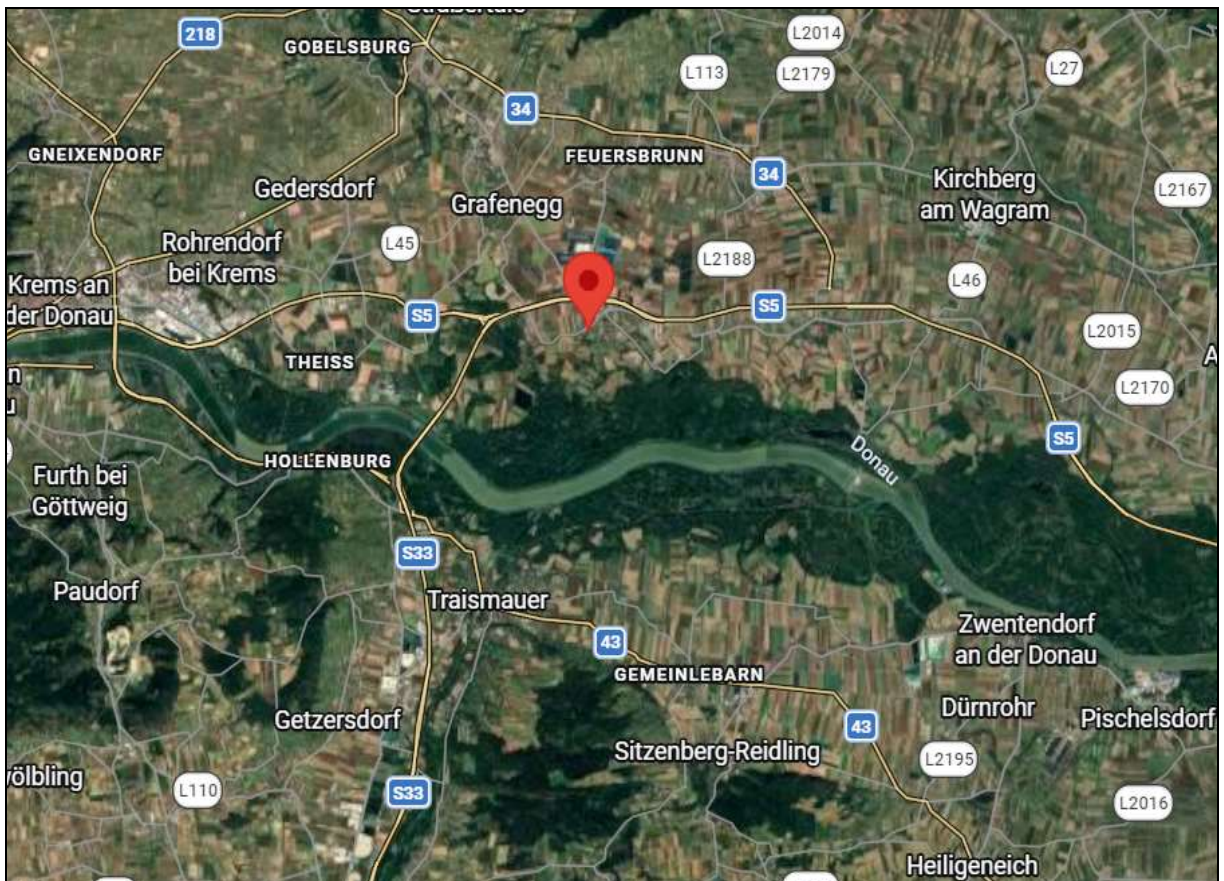


Abbildung 4:



Abbildung 5:

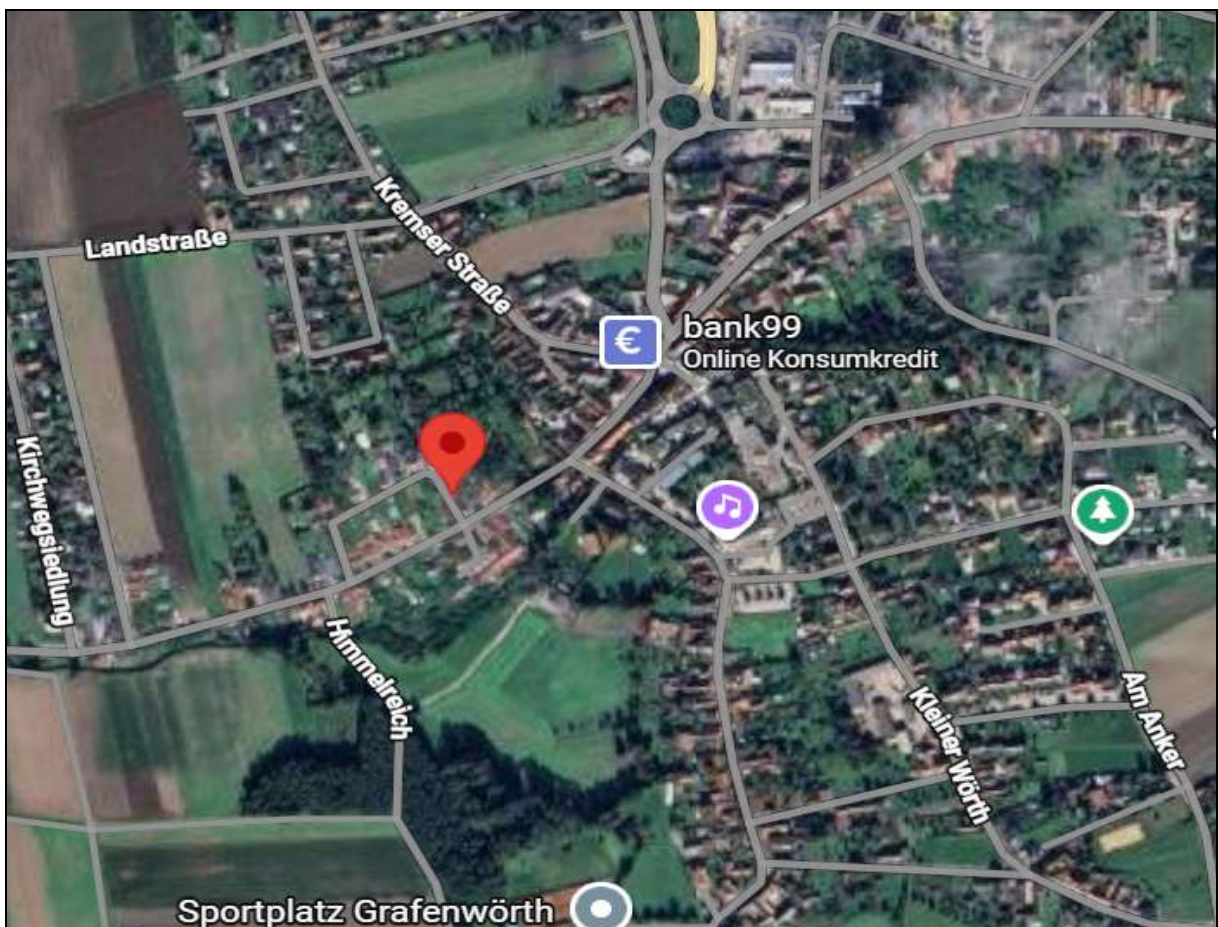
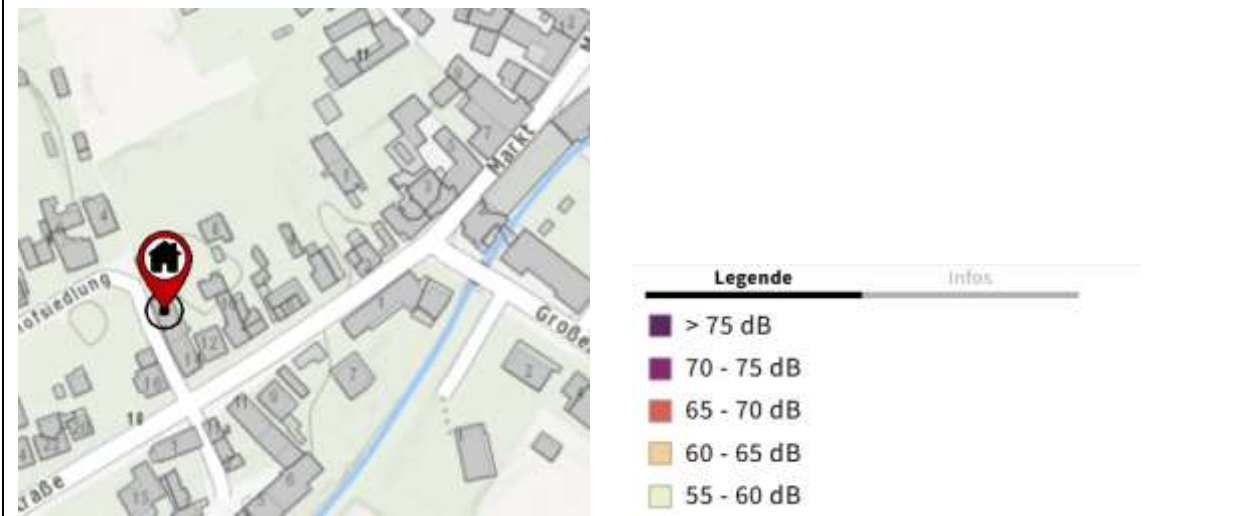


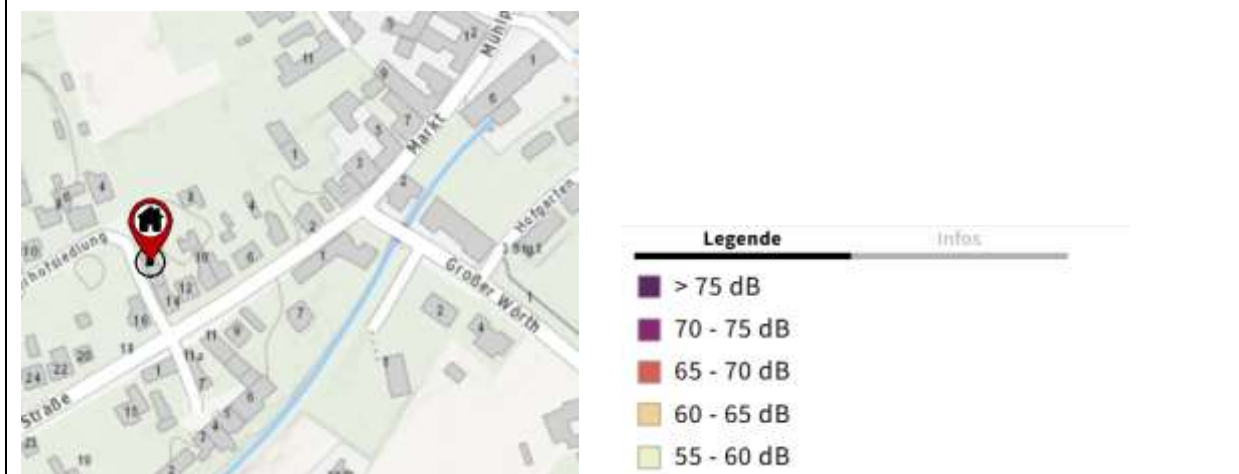


Abbildung 8 – Lärmkarten:

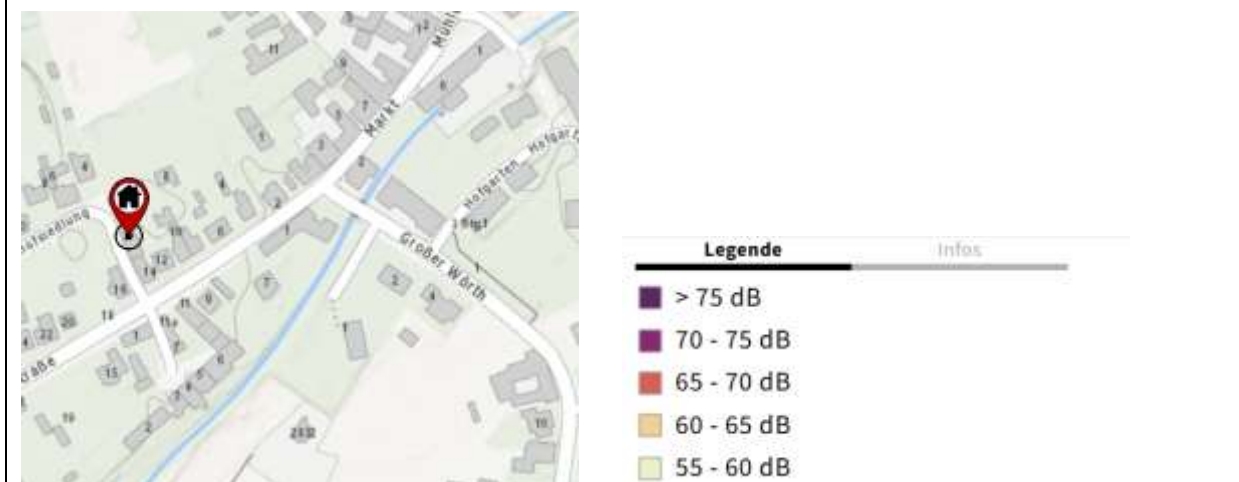
### Straßenverkehr



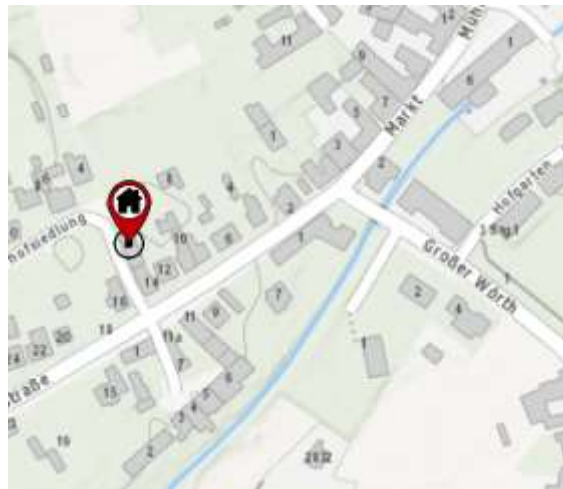
### Schienerverkehr



### Luftverkehr

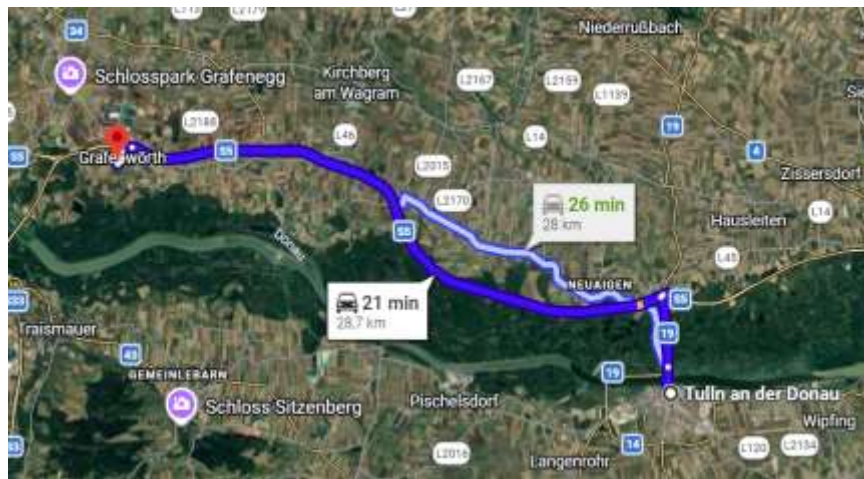


## Industrieanlagen

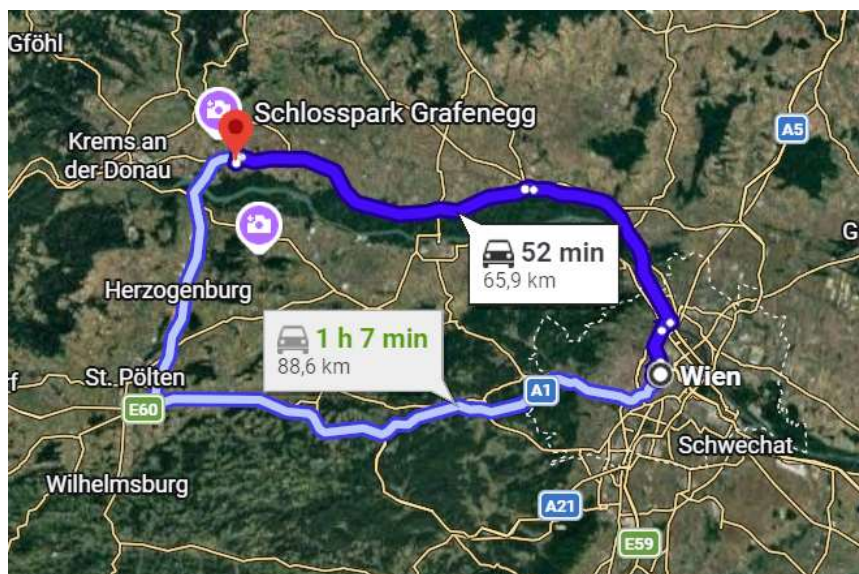


Legende	Infos
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #800000; border: 1px solid black;"></span> > 75 dB	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #800080; border: 1px solid black;"></span> 70 - 75 dB	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black;"></span> 65 - 70 dB	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #FFA500; border: 1px solid black;"></span> 60 - 65 dB	
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> 55 - 60 dB	

## Verkehrsanbindung nach Tulln



## Verkehrsanbindung nach Wien



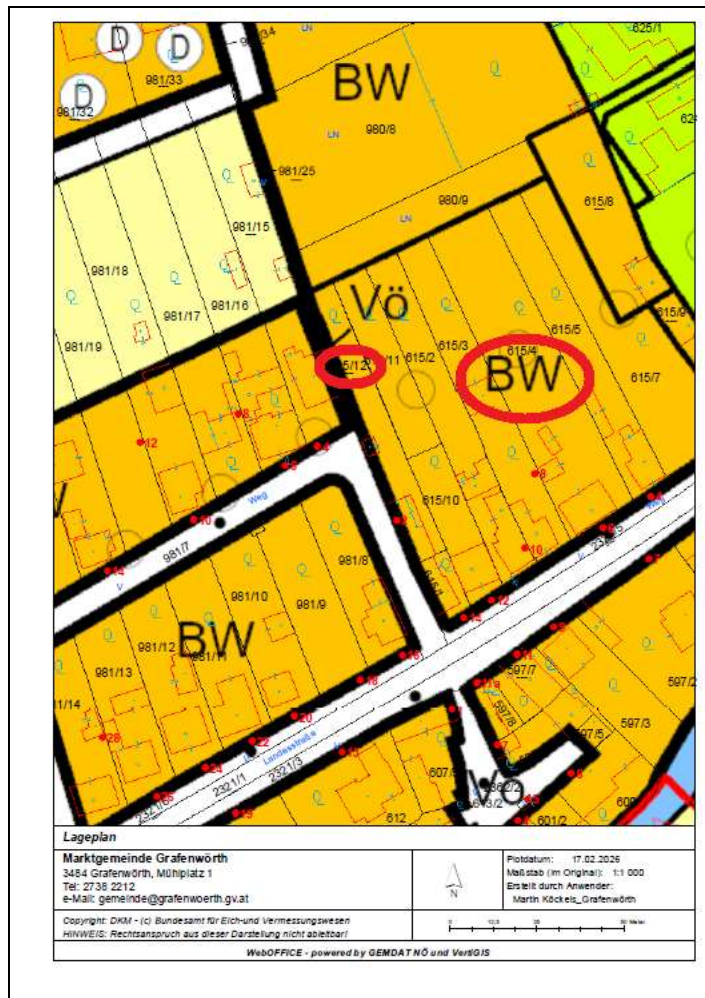
Grafenwörth ist eine Marktgemeinde mit 3.329 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Tulln in Niederösterreich.

Lage von Grafenwörth im Bezirk Tulln



**2.4. Flächenwidmung:**

GST – Nr. 615/12



## 2.5. Objektbeschreibung:

**EZ 179, Grundbuch 20014 Grafenwörth, BG Tulln**, mit der Grundstücksnummer 615/12, mit der 3484 Grafenwörth, Schweizerhofsiedlung 2.







## Wohnhaus mit Doppelgarage und Carport

<b><u>Dachung:</u></b>	Harte Dachung
<b><u>Baubehörde:</u></b>	<p>Baubeginnanzeige vom 25.10.2004</p> <p>Übernahme der Bauführung vom 25.10.2004</p> <p>Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für den Abbruch eines Schuppens und Errichtung einer Doppelgarage samt Carport vom 18.03.2004 – Diesbezüglich ist anzuführen, dass im Bauakt keine Fertigstellungsanzeige bzw. Benützungsbewilligung vorhanden war.</p> <p>Einreichplan für den Abbruch eines Schuppens und Errichtung einer Doppelgarage samt Carport vom 23.02.2004</p> <p>Baubeschreibung vom Februar 2004</p> <p>Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ zur Errichtung eines Zubaus und Aufstockung vom 25.03.1980</p> <p>Bescheid nachträgliche „baubehördliche Bewilligung“ für die Errichtung einer Zentralheizungsanlage vom 10.10.1995</p> <p>Bescheid „Benützungsbewilligung“ für die Baulichkeit – Errichtung eines Wohnhauses und eines Schuppens sowie Errichtung einer Zentralheizungsanlage vom 09.01.1996</p> <p>Bescheid „Baubewilligung“ für die Errichtung eines Wohnhauses und eines Schuppens vom 11.03.1985</p> <p>Bescheid „Verlängerung der Baubewilligung“ vom 07.09.1994</p> <p>Auswechslungsplan</p> <p>Einreichplan</p> <p>Baubeginnanzeige vom 07.08.1985</p>
<b><u>Heizung:</u></b>	<p>Laut Auskunft von Herrn Kurt Kern, 1. Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Gas-Zentralheizungsanlage. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.</p>
<b><u>Fenster:</u></b>	Holzfenster

**Sonstiges:**

Doppelgarage samt Carport

Einfriedung – straßenseitig vorhanden  
Hinzuweisen ist, dass im Gartenbereich keine  
Einfriedung (Zaun etc.) zum Nachbargrundstück  
vorhanden ist.

Bepflasterungen - Terrasse

Holzschuppen

**Beschreibung der Räumlichkeiten - Wohnhaus**

**Erdgeschoss**

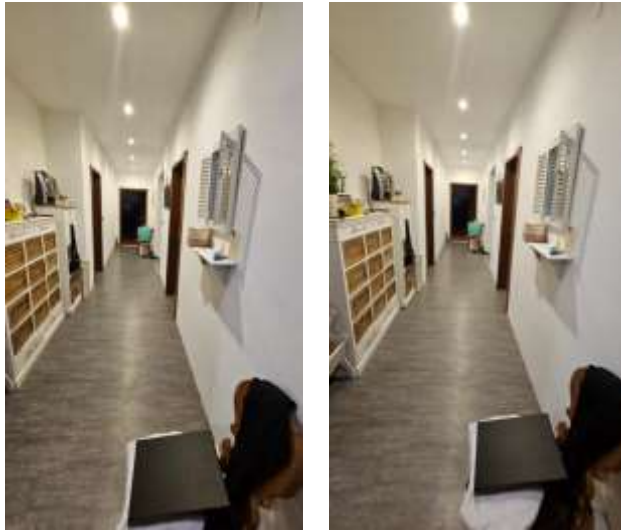
**Vorraum:**

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



**Flur:**

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



**WC:**

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Stand – WC



**Abstellraum:**

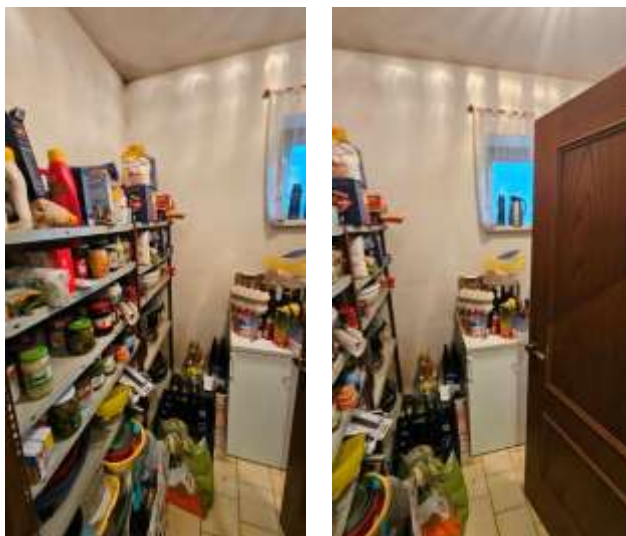
PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



**Badezimmer:** Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Dusche, Handwaschbecken



**Speis:** Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



**Küche:**

PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



**Wohnzimmer:**

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





**Terrasse:**



## **Dachgeschoss**

### **Vorraum:**

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



### **WC:**

Boden verliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC



**Flur:**

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

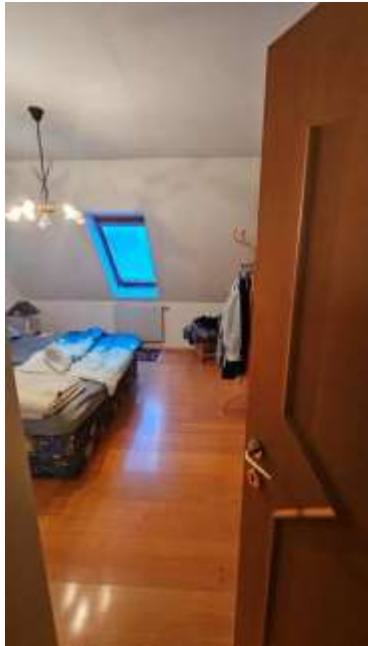


**Badezimmer:**

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Sauna, Badewanne



**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen  
**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen  
**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





## Kellergeschoss

- Vorraum:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Abstellraum:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Abstellraum:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** Boden verflies, Wände gestrichen, Holzdecke
- Zimmer:** Boden verflies, Wände und Decke gestrichen
- Heizraum:** Boden zum Teil verflies und Betonboden, Wände und Decke gestrichen, Gasheizung

### Fotoreihe Kellergeschoss





**Doppelgarage samt Carport**



## **Holz - Gerätehaus**



### **Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

### **2.6. Objektgröße:**

Aufgrund der zum Teil durchgeführten Veränderungen wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen zum Teil neu vermessen und eine Wohnnutzfläche (Erdgeschoss und Dachgeschoss) – ca. 150 m<sup>2</sup> ermittelt.

- Kellergeschoss: ca. 70 m<sup>2</sup> (gemäß Plan)
- Doppelgarage: ca. 35 m<sup>2</sup> (gemäß Plan)
- Carport: ca. 15 m<sup>2</sup> (gemäß Plan)

**Für die zum Teil durchgeführte Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.**

### **2.7. Gesamtzustand:**

Der Gesamtzustand des Wohnhauses ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Ein Investitionsrückstau ist gegeben.

**2.8. Pläne:**

Einreichplan für den Abbruch eines Schuppens und Errichtung einer Doppelgarage samt Carport vom 23.02.2004

<p><b>FÜR DEN ABBRUCH EINES SCHUPPEN UND DIE NEUERRICHTUNG EINER DOPPELGARAGE SAMT CARPORT</b></p> <p>GRST-NR.: 615/12 KG: 20014 GRAFENWÖRTH</p>				F - Z R E - E - C H E - P - L - A Z
BAUWERBER	ELISABETH UND KURT KERN SCHWEIZERHOFSIEDLUNG 2 3484 GRAFENWÖRTH			
GRUNDEIGENT.	ELISABETH UND KURT KERN SCHWEIZERHOFSIEDLUNG 2 3484 GRAFENWÖRTH			
PLANVERFASSER	Manuel Kitzler - Bauzeichnungen - 3550 Gobeisberg, Hauptstrasse 37A 02734 - 238 63 / Fax 02734 - 238 64 office@manuelkitzler.at www.manuelkitzler.at			
BAUFÜHRER	Hierauf bezieht sich der Baubewilligungsbescheid der MG Grafenwörth vom <u>18.3.04</u> Zahl: BAU-08-2004			
BEHÖRDEN VERMerk	Der Bürgermeister LAbg. Mag. Alfred Riedl 			
ANSICHTEN; GRUNDRISSSE, SCHNITTE 1:100 LAGEPLAN 1:500				MANUEL KITZLER BAUWEISLEISTUNGEN 3000 GOBELSBURG www.bauoffice.at Tel.: 02734 - 238 63
PROJEKT	PLANNUMMER	DATUM	PLOT-DATUM	
GARAGE FAM KERN		23.02.2004	23.02.2004	



# AUSWECHSLUNGSPLAN

M 1:100

FÜR HR. JOSEF SCHADINGER

PARZ. 615/1

KG GRAFENWÖRTH

BAUHERR :

PLANER:

**BAUWEISTER**  
Karl Sedlmayer  
GmbH  
3484 Grafenwörth 145  
Tel. 02738/377

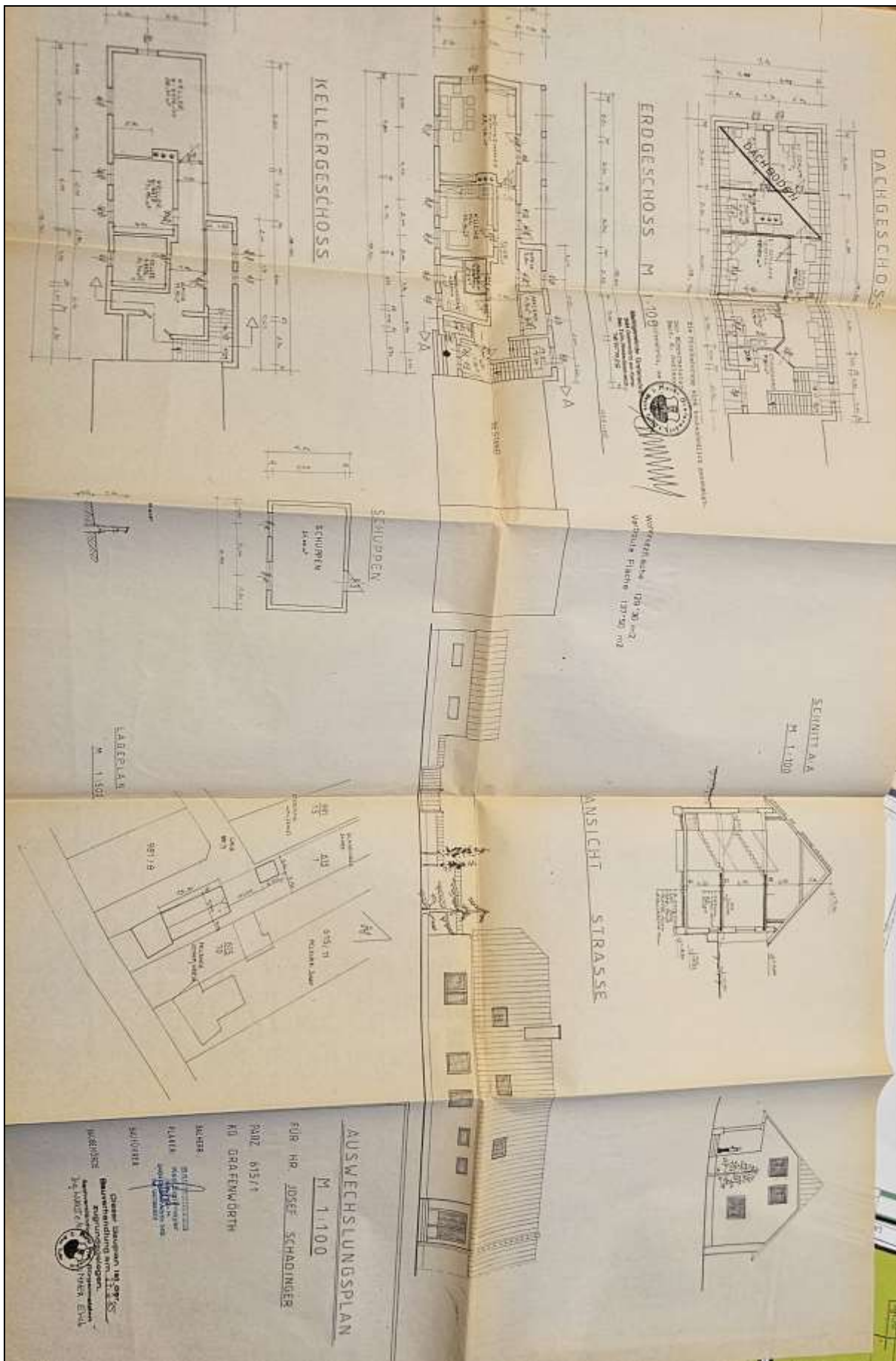
BAUFÜHRER

BAUBEHÖRDE

Dieser Bauplan ist der  
Bauverhandlung am 27.2.85  
zugrundegelegt.

Sachverständiger  
Ing. WURSTEN  
Bürgermeister  
MIMNER Erich





Einreichplan



Marktgemeinde Grafenwörth  
3484 Grafenwörth am Inn  
Bez Tulln, Niederösterreich  
Tel. 02738 212



# EINREICHPLAN M 1:100

DER BAUWERBER HERR SCHADINGER  
JOSEF und GATTIN, HABEN DIE ABSICHT  
AUF IHRER PARZELLE NR. 615/1 EIN  
EINFAMILIENHAUS und einen SCHUPPEN  
ZU ERRICHTEN. DIE PARZ. BEFINDET SICH  
IN DER KG. GRAFENWÖRTH DER  
MARKTGEMEINDE GRAFENWÖRTH.

ANRAINER: PARZ. 615/11, 981/15, 981/7

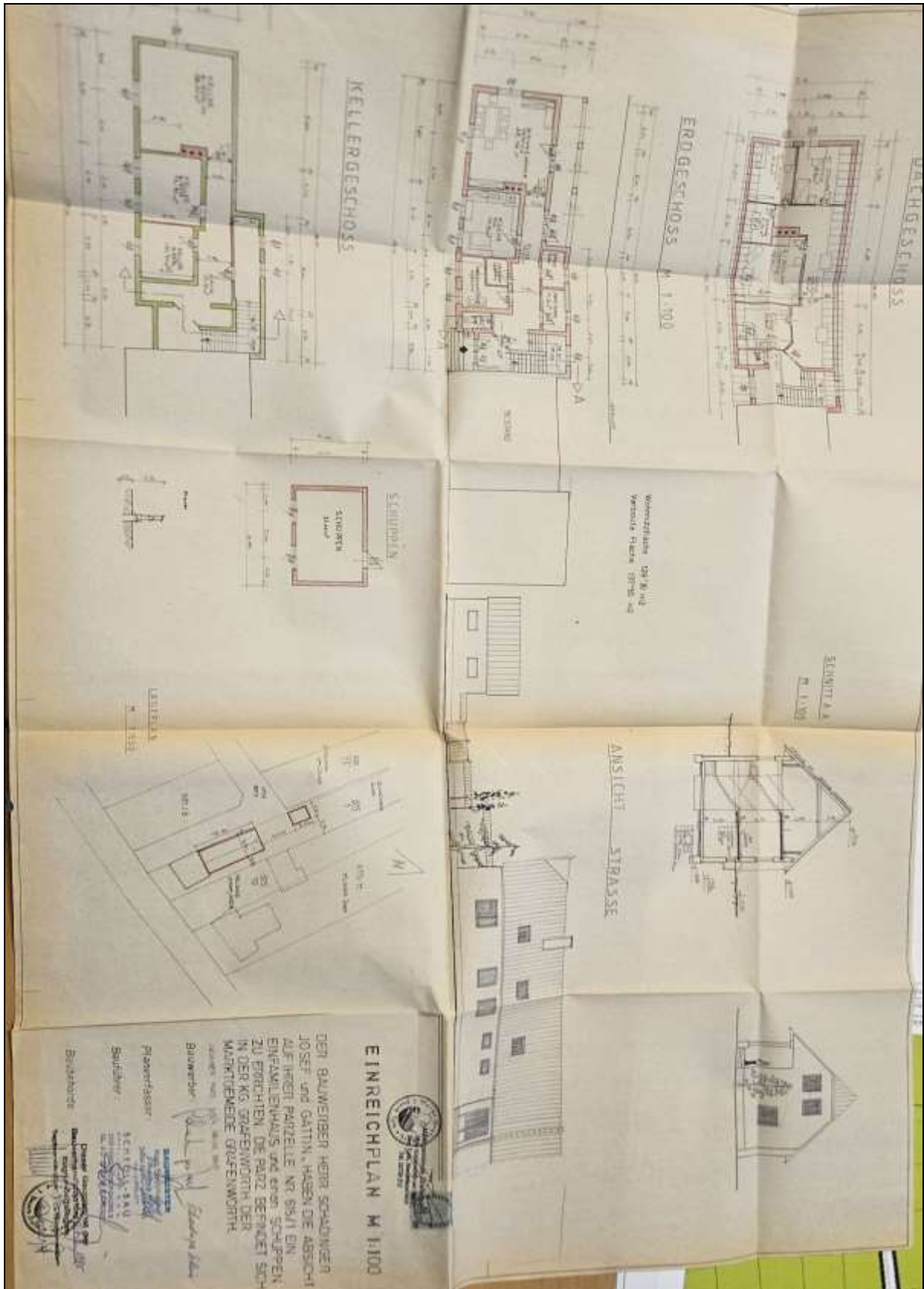
Bauwerber: *Schadinger Josef* *Schadinger Katharina*

Planverfasser: **BAUMEISTER**  
Karl Sedlmayer  
3484 Grafenwörth 105  
Tel. 02738/377

Bauführer: **SCHRÖLL-BAU**  
GESELLSCHAFT M. B. H.  
3500 KREMS-WILHELM-GAUSEG. 2  
TEL. 0 27 37 12 44 6 10 1107

Baubehörde: Dieser Bauplan ist der  
Bauverhandlung zugrunde  
gelegt.  
Sachverständiger: *Vizebürgermeister*





Der Istzustand entspricht nicht dem Einreichplan bzw. Auswechslungsplan. Hinzuweisen ist, dass der Dachboden gemäß Einreichplan vollständig ausgebaut wurde. In der Natur wurden des Weiteren geringfügige Veränderungen durchgeführt.

## 2.9. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## 3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

**BLNr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil** an der Liegenschaft **EZ 179, Grundbuch 20014 Grafenwörth, BG Tulln**, mit der Grundstücksnummer 615/12, mit der 3484 Grafenwörth, Schweizerhofsiedlung 2.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren und Vergleichswertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

### 3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es, den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (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.

### 3.1.2. Bodenwert

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfassen... 127,02 € | V=... ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 7/7 ⓘ ⓘ

arithmetisches Mittel 127,02 € ⓘ  
(Wert/m<sup>2</sup>)

Standardabweichung 27,77 € ⓘ ⓘ

Variationskoeffizient 21,9 % ⓘ ⓘ

95%-Toleranzintervall 72,59 € - 181,46 € ⓘ

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²	
1	Bauland Grafenwörth   137m entfernt	4560/2023	16.12.2022	1.581 m²	116,00 €	116,00 €	↔
2	Bauland Grafenwörth   366m entfernt	6150/2025	04.11.2025	724 m²	117,40 €	117,40 €	↔
3	Bauland Grafenwörth   908m entfernt	5301/2022	17.08.2022	1.050 m²	94,00 €	94,00 €	↓
4	Bauland Grafenwörth   927m entfernt	191/2025	17.12.2024	555 m²	160,58 €	160,58 €	↑
5	Bauland Grafenwörth   606m entfernt	4615/2025	09.09.2025	1.431 m²	143,26 €	143,26 €	↔
6	Bauland Jettsdorf   823m entfernt	3957/2022	17.05.2022	1.113 m²	97,93 €	97,93 €	↓
7	Bauland Jettsdorf   838m entfernt	6122/2023	29.09.2023	750 m²	160,00 €	160,00 €	↑

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 127 pro m²**

Das Wirtschaftsmagazin Gewinn (Ausgabe Mai 2025) hat eine Bandbreite für Baugrundstücke in Grafenwörth **zwischen € 110,- - € 170,- pro m²** angeführt.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz von gerundet **€ 127 pro m² zur Anwendung gebracht**

**BLNr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil** an der Liegenschaft **EZ 179, Grundbuch 20014 Grafenwörth, BG Tulln**, mit der Grundstücksnummer 615/12, mit der 3484 Grafenwörth, Schweizerhofsiedlung 2.

<b><u>Bodenwert</u></b>		
Grundfläche GST - Nr. 615/12	857 m <sup>2</sup>	
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland-Wohngebiet sowie der Anschlusskosten und Aufschließungsabgaben)		
	à € 127,00	
		€ 108 839,00
Bebauungsabschlag von 5%		€ 5 441,95
<b>Bodenwert</b>		<b>€ 103 397,05</b>
<b><u>Bauzeitwert - Erdgeschoss und Dachgeschoss</u></b>		
Baukosten pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche		€ 2 500,00
Wohnnutzfläche ca.	150 m <sup>2</sup>	€ 375 000,00
lineare Alterwertminderung		
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes ca.	40 Jahre	
Wertminderung in	50%	€ 187 500,00
Investitionsrückstau € 200,- pro m <sup>2</sup>		€ 30 000,00
		€ 157 500,00
<b><u>Bauzeitwert - Kellergeschoss</u></b>		
Baukosten pro m <sup>2</sup> Nutzfläche		€ 700,00
Nutzfläche ca.	70 m <sup>2</sup>	€ 49 000,00
lineare Alterwertminderung		
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre	
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten)		
Alter des Gebäudes ca.	40 Jahre	
Wertminderung in	50%	€ 24 500,00
Investitionsrückstau € 200,- pro m <sup>2</sup>		€ 24 500,00
		€ 14 000,00
		€ 10 500,00
		€ 168 000,00
<b><u>Sachwert</u></b>		
Bodenwert		€ 103 397,05
Bauzeitwert		€ 168 000,00
		€ 271 397,05
Außenanlage (Terrasse/Balkon), Einfriedung straßenseitig, Bepflasterungen, Garage samt Carport pauschal bewertet		€ 20 000,00
		€ 291 397,05
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 20% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser Lage und Größe		€ 58 279,41
<b>VERKEHRSWERT</b>		<b>€ 233 117,64</b>

Hinzuweisen ist, dass bei der Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **BLNr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil an der Liegenschaft EZ 179, Grundbuch 20014 Grafenwörth, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 615/12, mit der 3484 Grafenwörth,**

**Schweizerhofsiedlung 2., ohne** Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 05.02.2026 beträgt gerundet:

**EUR 233.100,-**

**(Euro Zweihundertdreißigtausendeinhundert )**

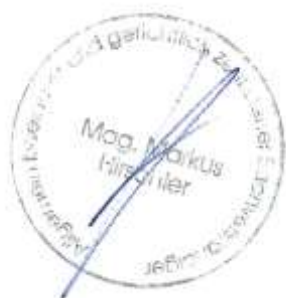
Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, **BLNr. 6 und 7, jeweils 1/2 Anteil an der Liegenschaft EZ 179, Grundbuch 20014 Grafenwörth, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 615/12, mit der 3484 Grafenwörth,**

**Schweizerhofsiedlung 2., mit** Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto, zum Bewertungsstichtag 05.02.2026 beträgt gerundet:

**EUR 233.000,-**

**(Euro Zweihundertdreißigtausend )**

Wien, am 17.02.2026



**Anmerkung:**

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

**Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich

bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.