

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Gebäude auf der Liegenschaft in 3710 Ziersdorf 92, GSt.Nr. 1861, 1863/2, 1865/1 und 3344/3, EZ 797.
GZ: 018/2026

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens: Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2
2020 Hollabrunn

Zweck der Bewertung: Verkehrswertbestimmung für die
Exekutionssache Doris Schmidt
8 E 39/25 b des BG Hollabrunn

1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein: der Termin fand am 17. Februar 2026 statt.

anwesend: Hr. Erich Schmidt
SV DI Günther Rohrer
der Sachverständige

Von der betreibenden Partei war kein Vertreter anwesend.

1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 17.02.2026 (Besichtigungsdatum).

1.4. Grundlagen:

Unterlagen:

Fotos des Gebäudes
Plandokumentation in der Beilage
Unterlagen aus dem Bauakt
Einsichtnahme im Grundbuch
Örtliche Besichtigung

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. Grundbuchsauszug,
Grundbuch 09135 Ziersdorf
BG-Hollabrunn

EZ 797

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1861	GST-Fläche	*	2313	
	Bauf. (10)		263	
	Sonst (50)		2050	Ziersdorf 92
1863/2	GST-Fläche	*	4903	
	Bauf. (10)		295	
	Landw (30)		1391	
	Sonst (70)		3217	
1865/1	Sonst (50)		4009	
3344/3	Sonst (70)	*	91	

2.2. Rechte und Lasten:

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 1861
gem Pkt VIII Kaufvertrag 1970-03-25 für
Gst 1859 1860

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt Drittens
Schenkungsvertrag 2016-07-19 für Erich Schmidt, geb.
1958-10-22

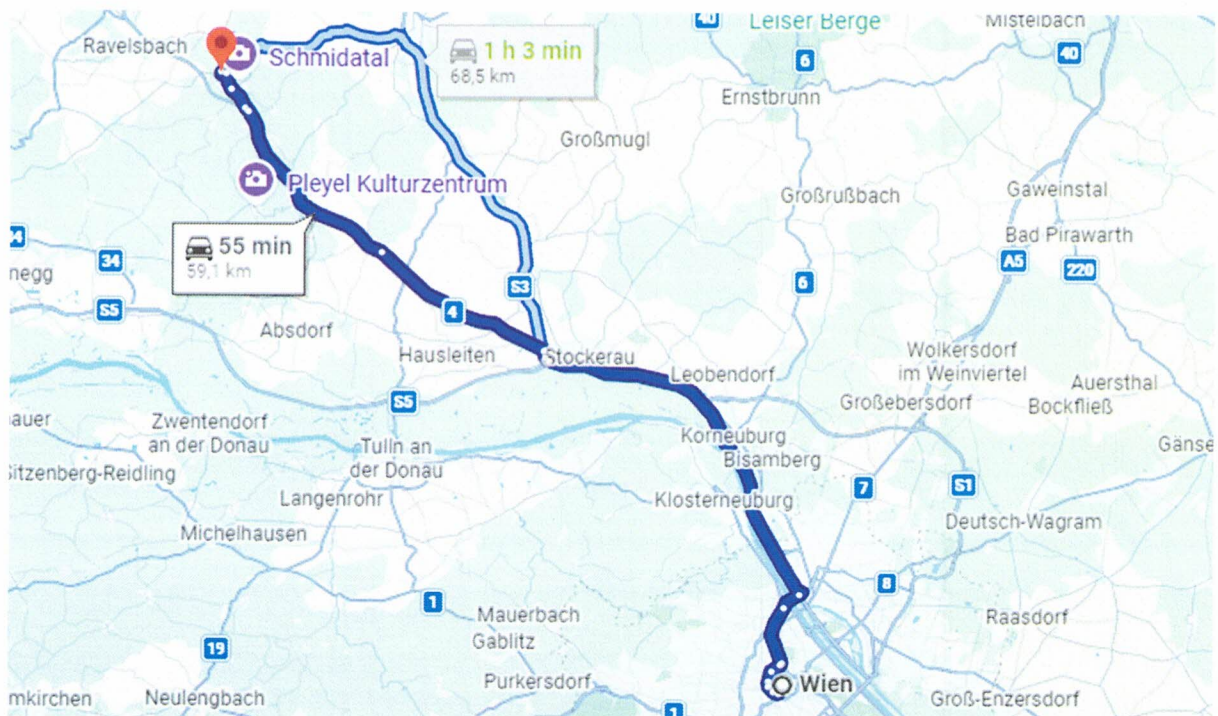
2.3. Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft liegt am nördlichen Ortsrand von Ziersdorf, circa 500 Meter von der Landesstraße 49 Richtung Gettsdorf entfernt.



Ziersdorf, im Hügelland des Schmidtales gelegen, ist ein zentraler Ort an der B4 (Wien-Waldviertel). Nach Hollabrunn, der Bezirkshauptstadt, sind es ca. 15 km.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die B4 Richtung Wien gegeben.



Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in Ziersdorf, erweiterte Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der nächstgelegenen Stadt Hollabrunn.

Als öffentliches Verkehrsmittel steht eine Busverbindung im Ort zur Verfügung.

2.4. Maße und Form, Topografie:

Die Grundstückspartellen sind von vieleckiger Form und das Gelände ist eben.

2.5. Anschlüsse:

Das ehemalige Mühlengebäude ist nur an die Stromleitung angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Brunnen.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft ist generell als Grünland gewidmet. Die beiden Gebäude sind „erhaltungswerte Gebäude im Grünland“.



2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Das ehemalige Mühlengebäude mit einem Nebengebäude besitzt eine sehr alte Bausubstanz. Es wurde 2011 von der Familie Schmidt erworben und grundlegend instandgesetzt.

Der Baubehörde liegen Einreichunterlagen für den Umbau und die Renovierung des Mühlengebäudes, für den Zubau am bestehenden Stall und für den Neubau eines Unterstellschuppens im Norden vor.

BAUBESCHREIBUNG

Ehemalige Mühle

Umbau und Änderung Nutzung von Privatmuseum auf Wohngebäude sowie Errichtung einer Terrassenüberdachung

Der Bauwerber beabsichtigt den Umbau und Änderung Nutzung von Privatmuseum auf Wohngebäude sowie Errichtung einer Terrassenüberdachung auf dem Grundstück Nr. 1861 in der KG Ziersdorf.

Im Erdgeschoß und Obergeschoß werden die Nutzungen vom Privatmuseum auf Wohnnutzung abgeändert. Unter der bestehenden viertelgewendelten Treppe entsteht ein Technikraum für die Wärmepumpe mit Ziegelmauerwerk 17 cm stark. Die gerade Treppe wird abgebrochen und das Deckenloch mit einer Tramdecke geschlossen. Die gewendelte Stiege in der Nische beim neuen Wohn-/Esszimmer wird abgebrochen. Im alten Museum-Ausstellungsraum 2, jetzt ein Zimmer, wird der Kamin und das WC gegenüberliegend errichtet bzw. abgebrochen. Im Bereich vom Windfang, Vorraum, Bad und WC wird die Tramdecke höher gesetzt.

Im Obergeschoß werden in der neu entstehenden Küche die Treppen abgebrochen und neu errichtet sowie die Fenster höhenmäßig versetzt bzw. 1 Fenster zugemauert. Im Bereich der Nische, wo eine alte Wendeltreppe vom EG ins OG geführt hat, wird eine Speis errichtet und abgemauert, sowie eine Tramdecke eingezogen. Es wird ein Durchgang von der Küche aus gemacht.

Vom Wohn-/Esszimmer ins Schlafzimmer wird eine Innentüre 90/200 cm eingebaut.

Südöstlich wird eine Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion und Walmdach errichtet.

Innenliegende Räume werden der Raumnutzung entsprechend mechanisch be- und entlüftet.

Es gibt ein positives Gutachten über die Trinkwasserversorgung über Eigenbrunnen.

Es wird ausdrücklich die Ausnahme gemäß § 5 Abs.1 NÖ Bautechnikverordnung 2014, Anlage 3 (OIB-Richtlinie 3) – Belichtung beantragt.

Es wird ausdrücklich die Ausnahme gemäß § 5 Abs.1 NÖ Bautechnikverordnung 2014, Anlage 5 (OIB-Richtlinie 5) – Schallschutz beantragt.

Ausführung:

Wohneinheiten:

Fundament:	Streifenfundament Bestand: 80 cm tief 60 cm breit
Mauerwerk:	Fußbodenaufbauten siehe Plan Mischmauerwerk 33-73 cm
Geschoßdecke:	Zwischenwände neu: Porotherm 12 cm bzw. 17 cm Tramdecke bzw. Dippelbaumdecke 25 cm + Brandschutzschalung 4 cm + Fußbodenbelag
Dachkonstruktion:	Deckenaufbauten siehe Plan Walmdach Dachneigung 45° Satteldach Dachneigung 45° Pulldach Dachneigung 7°
Dachdeckung:	Ziegeldeckung
Regenwasser:	wird in den vorhandenen Vorfluter geleitet
Kamin:	Schiedel 2-zügig DN 18/16 cm Schiedel 1-zügig DN 16 cm neu
Fenster:	Holzstockkastenfenster
Außentüren:	Holz
Innentüren:	Holz
Stiege:	Holztreppe
Kanal:	PVC 150
Heizung:	Wärmepumpe neu

Terrassenüberdachung:

Fundament:	Punktfundamente frostfrei
Konstruktion:	Holzkonstruktion: Säulen 24/24 cm Pfetten 24/24 cm Sparren 12/16 cm
Dachkonstruktion:	Walmdach Dachneigung 10°
Dachdeckung:	Ziegeldeckung
Regenwasser:	wird in den vorhandenen Vorfluter geleitet

Stall

siehe Bilder

Unterstellplatz

Errichtung eines Unterstellplatzes samt Hühnerstall und Brücke sowie Einfahrtstor

Der Bauwerber beabsichtigt die Errichtung eines Unterstellplatzes samt Hühnerstall und Brücke sowie Einfahrtstor auf dem Grundstück Nr. 1861, 1863/2, 1865/1 und 3344/3 in der KG Ziersdorf.

Der Hühnerstall wird als Holzkonstruktion mit Pultdach mit einer Welleternitdeckung auf Punktfundamenten errichtet. Der Unterstellplatz wird ebenfalls als Holzkonstruktion mit Pultdach mit einer Ziegeldeckung auf Punktfundamenten ausgeführt. In den Unterstellplatz wird eine Monolithische Betonplatte 20 cm stark auf einem Frostkoffer aus Grädermaterial eingebaut.

Es wird auch eine Brücke über den bestehenden Graben aus Stahlbeton 40 cm stark auf Streifenfundamente laut Statik ausgeführt. Seitlich wird ein Geländer mit 1,00 m Höhe als Absturzsicherung montiert.

Ausführung:

Hühnerstall und Unterstellplatz:

Fundament:	Punktfundamente frostfrei
Konstruktion:	Holzkonstruktion: Säulen 14/14 bzw. 24/24 cm Pfetten 14/14 bzw. 24/24 cm Sparren 8/12 bzw. 16/16 cm Lattung 8/5 bzw. 5/3,5 cm
Dachkonstruktion:	Pultdach Dachneigung 5° bzw. 8°
Dachdeckung:	Welleternitdeckung bzw. Ziegeldeckung
Regenwasser:	wird in den vorhandenen Vorfluter geleitet
Außentür:	Holz

BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASSE:

lt. Einreichplänen / Bestandsplänen:

Mühlengebäude Nordtrakt, EG

Windfang	9,25m ²
Vorraum	11,50m ²
WC	4,38m ²
Badezimmer	3,13m ²
Zimmer	26,40m ²
WC	2,37m ²
Schlafzimmer	19,18m ²
Gesamt	76,21 m²

Hauptgebäude, EG

Wohn-/Esszimmer	65,96m ²
Technikraum	4,05m ²
Küche	24,42m ²

Gesamt 94,43 m²

Hauptgebäude, OG

Wohn-/Esszimmer	65,31m ²
Schlafzimmer	24,65m ²
Küche	27,17m ²
Badezimmer, WC	4,52m ²
Speisekammer	1,40m ²

Gesamt 122,75 m²

Stall

Verbaute Fläche 240,00m²

Unterstellplatz

Nutzfläche 113,00m²

Hühnerstall

Nutzfläche 10,70m²

Brücke über den Mühlbach

Brückentragwerksfläche 72,47m²

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

Das Gebäude ist grundlegend saniert. Teilweise ist die Dachfläche des Hauptgebäudes noch alt. Im Sockelbereich des Mühlengebäudes ist Mauerwerkfeuchtigkeit messbar.

Der im Wasserbuch eingetragene Teich auf der Parzelle 1865/1 ist in der Natur verlandet und ist wieder herzustellen.

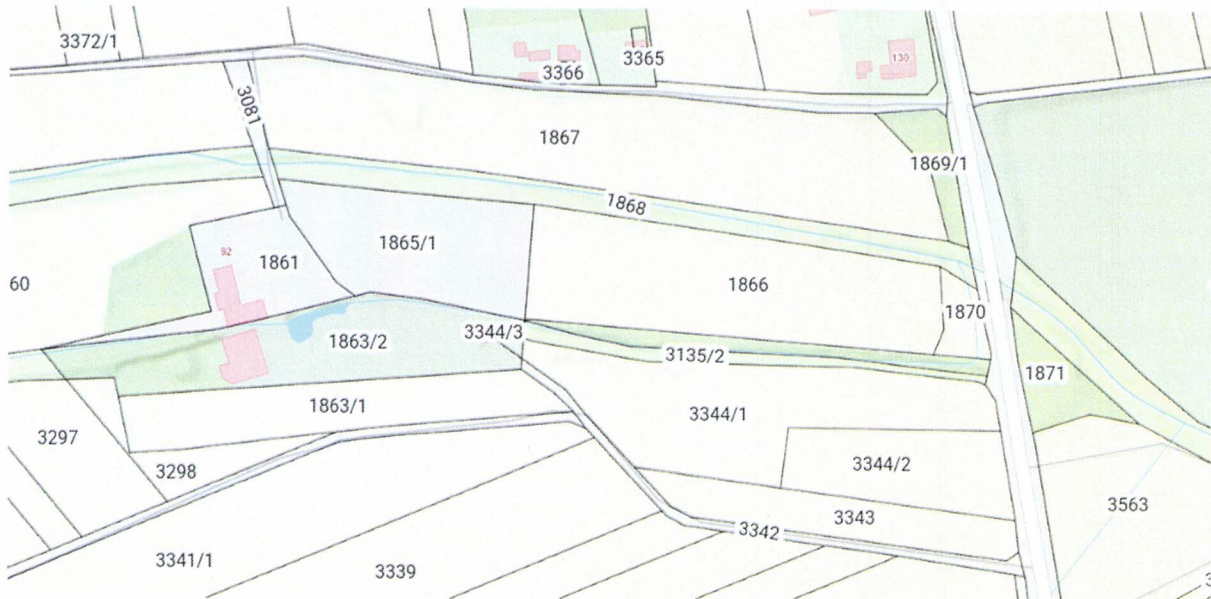
2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Das gesamte Areal ist nicht vermietet.

Es besteht ein Wegerecht für die Parzellen im Westen, dies ist durch einen Abschlag berücksichtigt.

2.10. Kontaminierung:

Seit 1. Jänner 2025 gibt es keinen Verdachtsflächenkataster oder einen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mehr. Es werden nur mehr Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ veröffentlicht. Die zu bewertenden Liegenschaften sind in diesem System nicht ausgewiesen.



3. Gutachten

VERKEHRSWERTBERECHNUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 mit dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Bedacht zu bleiben.

Die Anwendung beider Verfahren (Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren) und deren Abwägung gegeneinander muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Ertragswert naturgemäß das größere Gewicht zukommen wird, da Objekte mit dem Ziel erworben werden, daraus einen Ertrag zu gewinnen.

Die Wertminderung für Alter durch Abnutzung erfolgt linear. Die Richtpreise für die Wohnbaukosten von Wohnhäusern wurden der Baukostentabelle der Empfehlungen für Herstellungskosten (veröffentlicht im Heft 3/2025 der „Sachverständige“) entnommen. Die restlichen Errichtungskosten stammen aus Nachkalkulationen des SVs.

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0 %
Niederöstr.	3.600 €	↔ anpassen Ø -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	↔ anpassen Ø -25 % (-/+)
Oberöstr.	3.400 €	↔ anpassen Ø -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	↔ anpassen Ø -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	↔ anpassen Ø -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	↔ anpassen Ø -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	↔ anpassen Ø 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	↔ anpassen Ø +5 % (-/+)

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² 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 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:	
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2 % – 10 %
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)	ca. 7 % – 20 %
* Umsatzsteuer	20 %
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:	
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5 % – 15 %
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf
Ergänzende Angaben:	
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30 %
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu –10 %
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40 % bis 70 %
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20 % bis 50 %

Das Haus ist in die Kategorie „normal“ einzustufen.

Die Errichtungskosten sind:

2900,- -20% (Stadt/Landgefälle) = 2.320,- €/m²

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

Für die Gesamtnutzungsdauer des Hauptgebäudes wird laut Literatur (Kranewitter) 70 Jahre für Wohnhäuser angesetzt. Für die restlichen Bauwerke rechnet der SV mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahre.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Österreich 10.700,- €. Beim Gemeindeverband für Abfallwirtschaft bestehen offene dingliche Gebührenaußenstände in der Höhe von 329,- €.

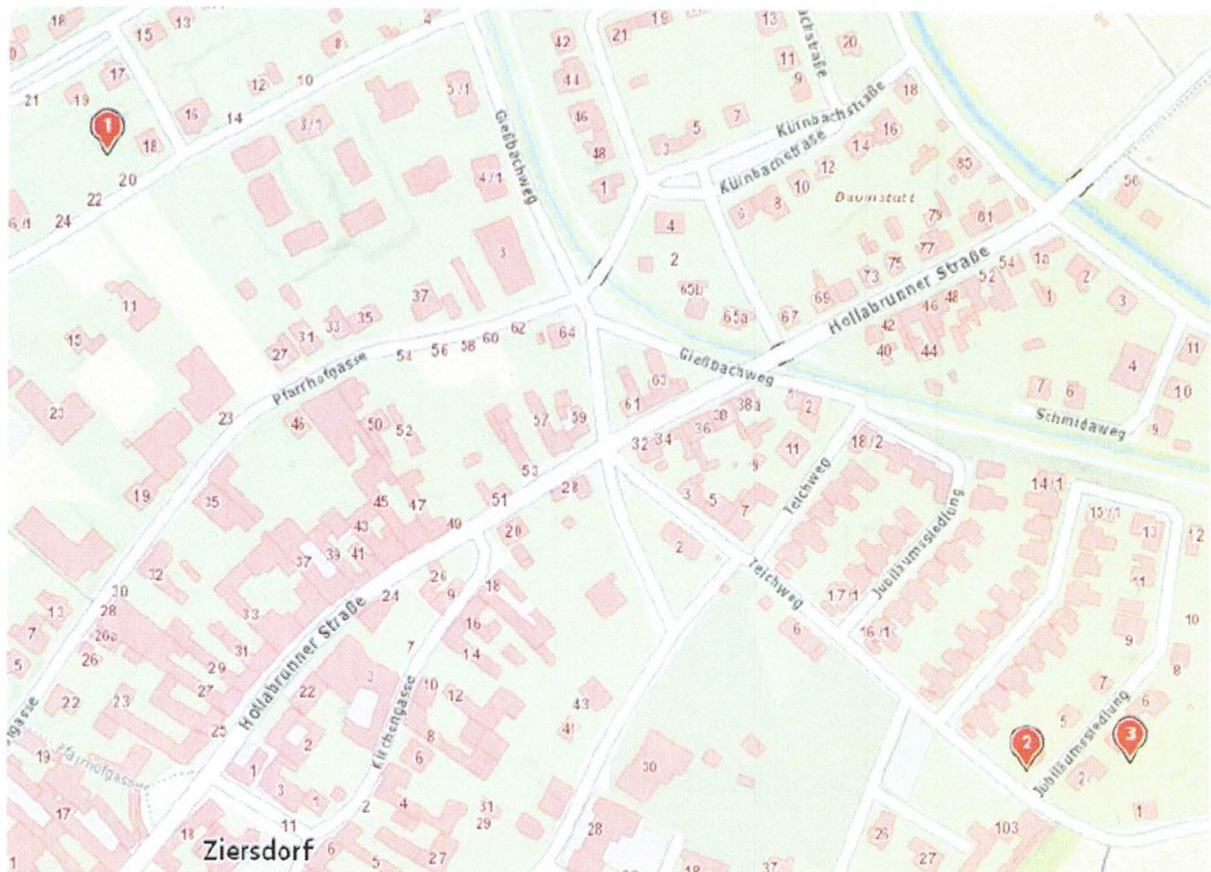
BERECHNUNG DES BODENWERTES

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Marktsituation von Liegenschaftsverkäufen in Ziersdorf:

Um die Marktsituation für den Verkauf von bebauten Liegenschaften zu klären, hat der SV eine Recherche im Grundbuch Ziersdorf in den letzten 3 Jahren geführt.

Diese Verkaufsaktivitäten sind in beiliegender Liste dokumentiert.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	4281/2023	13.04.2023	603,00	90,00 €	90,00 €
2	 Bauland	4381/2025	12.06.2025	643,00	50,53 €	50,53 €
3	 Bauland	6423/2023	14.09.2023	663,00	50,59 €	50,59 €

Abschließende Beurteilung:

Der Wert von 90,- €/m² ohne Aufschließung stellt den Preis von Baulandfreiflächen der KG Ziersdorf dar (für Grundflächen der „erhaltenswerten Gebäude im Grünland“).

Der vom SV Günther Rohrer ermittelten durchschnittlichen Bodenwert für Grünland ist 3,07 €/m².

Der SV sieht auf Grund der Nutzung als Betriebsflächen einen Bodenwert von 5,- €/m² als angemessen.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	BG Hollabrunn Winiwarterstraße 2 AT 2020 Hollabrunn
Liegenschaft	Ehemalige Mühle mit Nebengebäude Ziersdorf 92 AT 3710 Ziersdorf Einlagezahl 797, Grundbuch Ziersdorf (09135), Bezirksgericht Hollabrunn
Stichtag	17.02.2026
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Doris Schmidt, B.LNR 6, 1 / 1

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 1861 u. 1863/2, erhaltenswerte Gebäude im Grünland
Bauland, landwirtschaftliches Mischgebiet, bebaut

558,00 m² Grundfläche à 90,00

Grundstückswert

50.220,00

Grundstück Nr. 1861, 1863/2, 1865/1 u. 3344/3, restliche Flächen
Grünland Landwirtschaft, landwirtschaftliche Nutzfläche, kein Bauland

10.758,00 m² Grundfläche à 5,00

21,86 % Abwertung (1)

Grundstückswert

53.790,00

-11.759,00

42.031,00

(1) Abwertung

10,00 % Wegerecht für westliche Parzellen

Herstellung des verlandeten Teichs

Summe (Basis Prozentwerte: 53.790,00)

-5.379,00

-6.380,00

-11.759,00

Bodenwerte

92.251,00

Bauwert

Ehemalige Mühle

Baujahr 1800, fiktives Baujahr 2011, fiktives Alter des Objektes 15 Jahre, Lebensdauer 70
Jahre, Restlebensdauer 55 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Nordtrakt EG

76,21 m² à 2.320,00

176.807,20

Hauptgebäude EG

94,43 m² à 2.320,00

219.077,60

Hauptgebäude OG

122,75 m² à 2.320,00

284.780,00

Neubauwert	680.664,80
-------------------	-------------------

Bauwert

Neubauwert	680.664,80
4,50 % Abwertung Neubauwert (2)	-30.629,92
Zwischensumme	650.034,88
21,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-136.507,00
10,00 % Abwertung (3)	-68.066,48
Bauwert zum Stichtag 17.02.2026	445.461,40

(2) Abwertung Neubauwert	
4,50 % Mauerwerksfeuchtigkeit	-30.629,92

(3) Abwertung Objektkosten	
10,00 % Verlorener Bauaufwand	-68.066,48

Stall

Baujahr 1940, fiktives Baujahr 1996, fiktives Alter des Objektes 30 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 40 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Stall

265,50 m² à 850,00 (inkl. 10,00% Abschlag auf (Brutto)Fläche 295,00 m²)	225.675,00
---	------------

Neubauwert	225.675,00
-------------------	-------------------

Bauwert

Neubauwert	225.675,00
43,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-97.040,00
30,00 % Abwertung (4)	-67.702,50
Bauwert zum Stichtag 17.02.2026	60.932,50

(4) Abwertung Objektkosten	
30,00 % Starke Zweckgebundenheit	-67.702,50

Unterstellplatz

Baujahr 2024, Alter des Objektes 2 Jahre, Lebensdauer 40 Jahre, Restlebensdauer 38 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Unterstellplatz

113,00 m² à 450,00	50.850,00
--------------------	-----------

Neubauwert	50.850,00
-------------------	------------------

Bauwert

Neubauwert	50.850,00
5,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-2.543,00
25,00 % Abwertung (5)	-12.712,50
Bauwert zum Stichtag 17.02.2026	35.594,50

(5) Abwertung Objektkosten	
25,00 % Starke Zweckgebundenheit	-12.712,50

Brücke

Baujahr 2024, Alter des Objektes 2 Jahre, Lebensdauer 40 Jahre, Restlebensdauer 38 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Brückentragwerk

72,47 m² à 2.000,00 144.940,00

Neubauwert 144.940,00

Bauwert

Neubauwert 144.940,00

5,00 % Wertminderung infolge Alter lineare -7.247,00

Alterswertminderung

Bauwert zum Stichtag 17.02.2026 137.693,00

Bauwerte 679.681,40

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 92.251,00

Bauwert 679.681,40

Sachwert der Liegenschaft 771.932,40

Verkehrswert

Sachwert 771.932,40

0,04 % negativ wertbeeinflussende Umstände
(6) -329,00

Verkehrswert zum 17.02.2026 (gerundet) 771.600,00

(6) negativ wertbeeinflussende Umstände
dingliche Gebührenaußenstände

-329,00

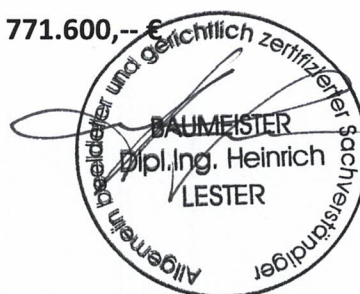
4. Zusammenfassung

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft Ziersdorf 92 mit den GStNr. 1861, 1863/2, 1865/1 und 3344/3 in 3710 Ziersdorf abzüglich des dinglichen Gebührenaußenstandes von 329,- € beträgt:

Gesamt

771.600,-- €



Mistelbach, am 11.04.2026

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Mühlenhaupthaus außen

Bild 1: Ansicht Ostseite

Bild 2: Ansicht Nordostseite

Bild 3: Ansicht nördlicher Trakt Ostseite

Bild 4: Verputzschäden am Haupthaus Nordseite beim Küchentrakt

Bild 5: Laubengang des nördlichen Traktes Nordostseite

Bild 6: nördliche Feuermauer des nördlichen Traktes

Bild 7: Ansicht des nördlichen Traktes Nordwestseite

Bild 8: Feuchtigkeitsverputzschäden an der westlichen Fassade des Nordtraktes

Bild 9: Ansicht Haupthaus Westseite

Bild 10: Ansicht Haupthaus Südostseite

Bild 11: Mühlgraben an der Südseite und südliche Fassade des Haupthauses

Bild 12: Mühlgraben mit Blick Richtung Osten

Haupthaus nördlicher Trakt EG, innen

Bild 13: Windfang mit Blick Richtung Wohnesszimmer

Bild 14: Vorraum

Bild 15: Abgangstür in den Keller

Bild 16: gewölbter Erdkeller

Bild 17: Badezimmer

Bild 18: WC im Badezimmer

Bild 19: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im Vorraum (feucht)

Bild 20: Windfang mit Blick Richtung Zimmer

Bild 21: zweites WC

Bild 22: Zimmer

Bild 23: Schlafzimmer

Bild 24: Ofen im Schlafzimmer

Haupthaus EG, innen

Bild 25: Ess- und Wohnzimmer mit Blick Richtung Küche

Bild 26: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit im Wohnzimmer (feucht)

Bild 27: Wohn- und Esszimmer mit Blick Richtung Treppenaufgang in das OG

Bild 28: Küche

Bild 29: Herd in der Küche

Bild 30: Küche

Bild 31: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit in der Küche (feucht)

Bild 32: Messung der Mauerwerksfeuchtigkeit in Brusthöhe an der Außenwand (feucht)

Bild 33: Blick Richtung Windfang

Bild 34: Technikraum unter den Stiegen mit einer Gastherme

Haupthaus OG, innen

Bild 35: Wohn- und Esszimmer mit Blick Richtung Osten

Bild 36: Wohn- und Esszimmer mit Blick Richtung Westen

Bild 37: Schlafzimmer

Bild 38: Schlafzimmer

Haupthaus Dachboden

Bild 39: Dachbodenraum

Bild 40: Dachbodenraum

Bild 41: Dachbodenraum

Bild 42: Dachbodenraum

Wohnhaus nördlicher Trakt OG, innen

Bild 43: Küche

Bild 44: Speisekammer

Bild 45: Küche

Bild 46: Badezimmer und WC

Bild 47: unbeheizter Dachboden

Bild 48: unbeheizter Dachboden

Stall auf der GStNr. 1863/2, außen

Bild 49: Ansicht Ostseite

Bild 50: Ansicht Südostseite

Bild 51: Ansicht Westseite

Bild 52: Ansicht Südwestseite

Bild 53: westliche Liegenschaft der GStNr. 1863/2 mit Blick Richtung Westen

Stall auf der GStNr. 1863/2, innen

Bild 54: Stallraum

Bild 55: Ansicht der Stalldeckung

Bild 56: nördlicher Stallraum

Bild 57: Technikraum im Stall

Bild 58: Elektrokasten

Bild 59: Windkessel der Wasserversorgung

Bild 60: Enthärtungsanlage

Nebengebäude auf der GStNr. 1865/1

Bild 61: Ansicht Südwestseite

Bild 62: Einfahrtsbereich an der Nordseite

Bild 63: Ansicht des Nebengebäudes Südseite

Bild 64: Ansicht des Nebengebäudes Südostseite

Bild 65: Ansicht mit Blick Richtung Westen

Bild 66: Ansicht mit Blick Richtung Süden

Bild 67: Ansicht der Grabenwehranlage mit Blick Richtung Osten

Bild 68: Ansicht der Zufahrtsstraße aus dem Südostbereich

Bild 69: Ansicht der nördlichen Grundstücksgrenze mit Blick Richtung Osten

Bild 70: Brückenbauwerk an der südlichen Grundstücksgrenze

Grundbuchsauszug

Kopie der Einreichpläne und Bestandspläne

Abgabenblatt des Abfallverbandes

NÖ Atlas, Fotos

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 09135 Ziersdorf
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 797

Letzte TZ 5550/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1861	GST-Fläche *	2313	
	Bauf. (10)	263	
	Sonst (50)	2050	Ziersdorf 92
1863/2	GST-Fläche *	4903	
	Bauf. (10)	295	
	Landw (30)	1391	
	Sonst (70)	3217	
1865/1	Sonst (50)	4009	
3135/2	Gewässer (10)	829	
3298	Landw (10) *	1200	
3344/3	Sonst (70) *	91	
GESAMTFLÄCHE		13345	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gewässer (10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw (30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

Sonst (70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

Doris Schmidt

GEB: 1967-06-04 ADR: Schmidaweg 1, Ziersdorf 3710

a 5496/2011 IM RANG 4144/2011 Kaufvertrag 2011-06-09 Eigentumsrecht

b 207/2017 Schenkungsvertrag 2016-07-19 Eigentumsrecht

c 207/2017 Zusammenziehung der Anteile

d 207/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e 5294/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 20.11.2025

***** C *****

1 a 611/1972

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 1861

gem Pkt VIII Kaufvertrag 1970-03-25 für

Gst 1859 1860

3 a 207/2017

BELASTUNGS- UND VERÄÜSSERUNGSVERBOT gem Pkt Drittens

Schenkungsvertrag 2016-07-19 für Erich Schmidt, geb.

1958-10-22

4 a 4008/2023 Pfandurkunde 2023-05-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 120.000,--

für Raiffeisenbank Wagram-Schmidatal eGen (FN 46074g)

- b 4008/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1316 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 2
EZ 1310 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 1
EZ 797 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 4
- 5 a 3345/2024 Pfandurkunde 2024-07-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisenbank Wagram-Schmidatal eGen (FN 46074g)
- b 3345/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1316 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 3
EZ 1310 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 2
EZ 797 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 5
- 6 b 5550/2024 IM RANG 5290/2024 Kreditvertrag 2024-11-22
PFANDRECHT EUR 200.000,--
5 % Z, 10 % VZ, 10 % ZZ, NGS EUR 60.000,--
für Manuela Wallner geb 1956-07-27
- c 5550/2024 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- d 5550/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 797 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 6
EZ 1310 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 3
EZ 1316 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 4
- 7 b 5550/2024 IM RANG 5292/2024 Kreditvertrag 2024-11-22
PFANDRECHT EUR 260.000,--
5 % VZ, NGS EUR 78.000,--
für Manuela Wallner geb 1956-07-27
- c 5550/2024 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- d 5550/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 797 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 7
EZ 1310 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 4
EZ 1316 KG 09135 Ziersdorf C-LNR 5

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 24.03.2026



Herr/Frau/Firma
Doris Schmidt
Schmidaweg 1
3710 Ziersdorf

RÜCKSTANDSAUSWEIS

Datum: 08.04.2026

Kundennummer: 14018

Geburtsdatum: 04.06.1967

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Ziersdorf 92, 3710 Ziersdorf						
Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	15.08.2025	145,15	1	3/19/1/1	3069	22.07.2025
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	15.08.2025	7,50	1	3/19/2/1	3069	22.07.2025
Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	15.02.2026	135,85	0	3/19/1/1	236	28.01.2026
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026	15.02.2026	7,50	0	3/19/2/1	236	28.01.2026
Bereitstellung 1. Halbjahr 2026	15.02.2026	33,00	0	3/19/3/1	236	28.01.2026
Gesamtsumme inklusive USt		329,00				5 Rückstände

Dieser Rückstandsausweis unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszug mehr und ist vollstreckbar.

Es wird hiermit die Rechtskraft, Exekutionsfähigkeit und Berechtigung zur Eintreibung obiger Abgaben auf Grund des Finanzausgleichsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung bestätigt.



Für den Obmann:

Ing. Angelika Büchler, MSc