

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Wohnhauses mit Nebengebäude auf der Liegenschaft in 2172
Schrattenberg, Zwölfquanten 76, GStNr. 4668/34, EZ 6548.
GZ: 024/2026

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens:	Bezirksgericht Mistelbach Museumgasse 1 2130 Mistelbach
Zweck der Bewertung:	Verkehrswertbestimmung für die Exekutionssache Jana MAKUCHOWSKI 13 E 26/25 d des BG Mistelbach

1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein:	fand am 26.03.2026 statt
anwesend:	Fr. Jana Makuchowski der Sachverständige

1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 26.03.2026 (Befundaufnahmetag).

1.4. Grundlagen:

Unterlagen:	Fotos des Gebäudes Kopie des Einreichplans Einsichtnahme im Grundbuch Örtliche Besichtigung
-------------	--

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. Grundbuchsauszug,
Grundbuch 15127 Schrattenberg
BG-Mistelbach

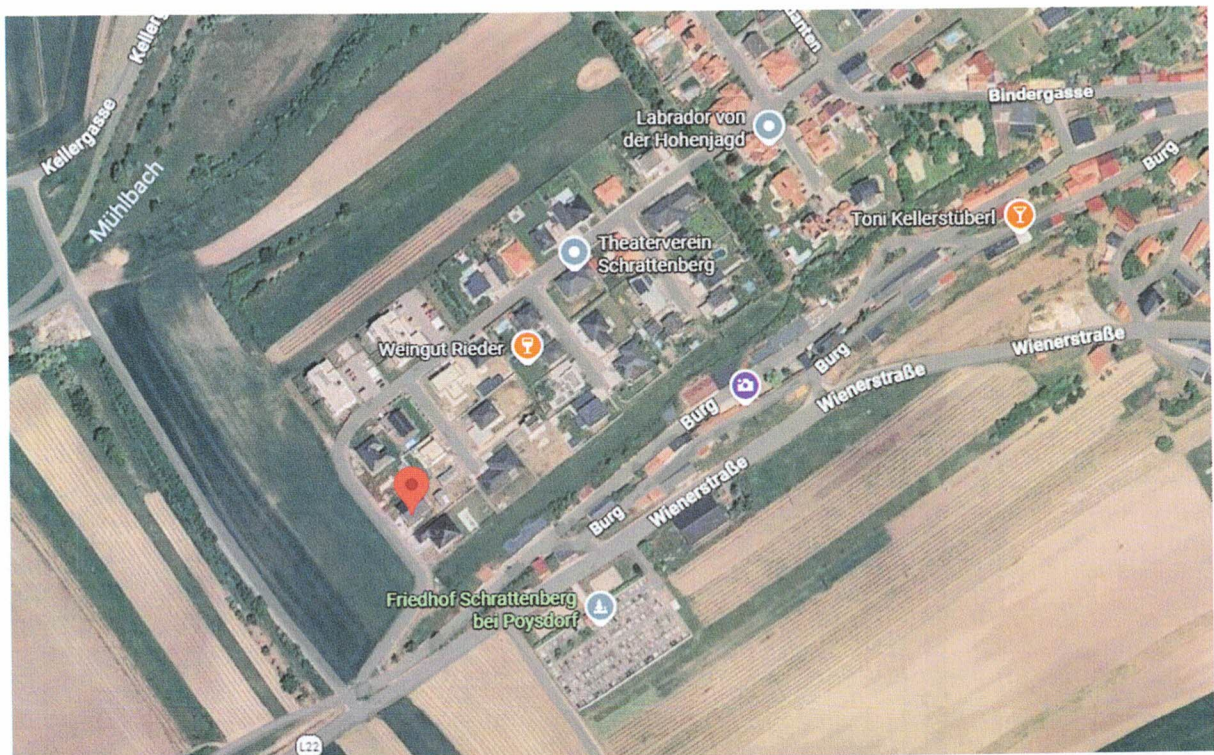
EZ 6548

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4668/34	G GST-Fläche	* 1075	
	Bauf. (10)	160	
	Gärten (10)	915	Zwölfquanten 76

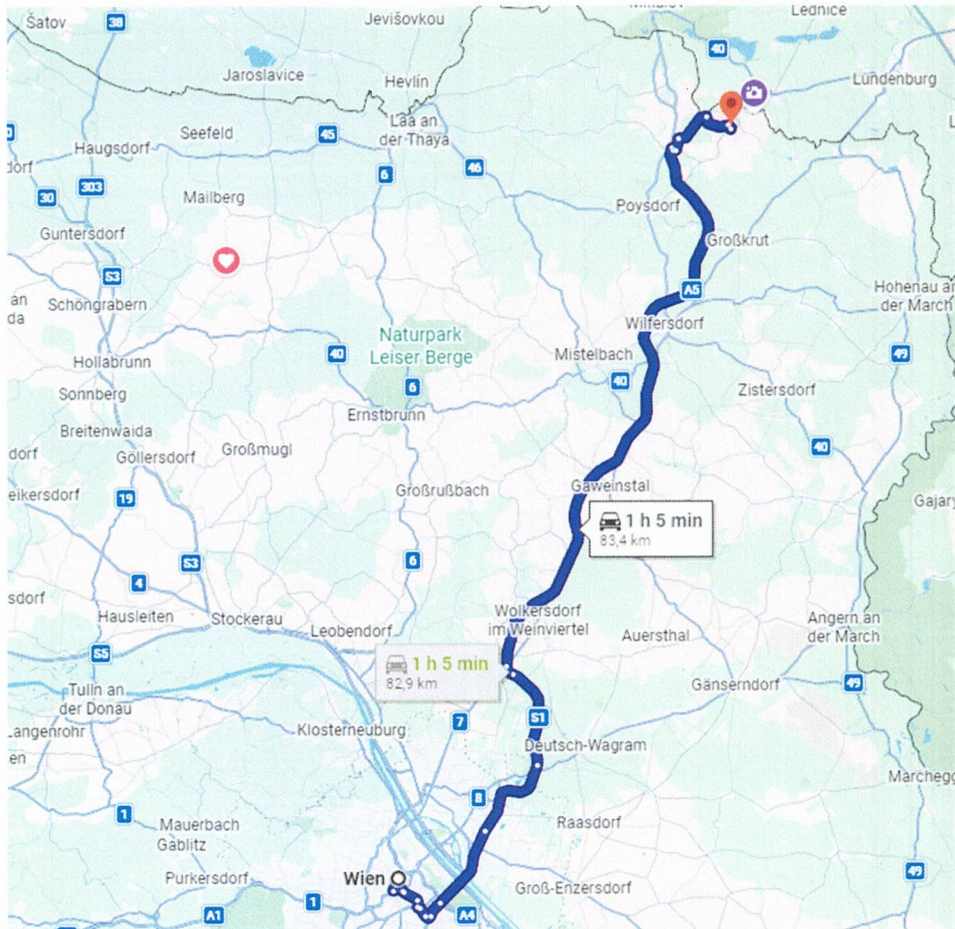
2.2. Rechte und Lasten: Wiederkaufs- sowie Vorkaufsrecht der Gemeinde
Schrattenberg

2.3. Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich am westlichen Ortsrand von Schrattenberg und liegt in einer neuen Siedlung, die circa 100 Meter von der Landesstraße 22 entfernt ist. Die Landesstraße 22 verbindet Schrattenberg mit der nächsten Ortschaft (Herrnbaumgarten im Südwesten). Die Liegenschaft ist Anlieger an zwei Seiten von öffentlichem Gut.



Die niederösterreichische Gemeinde Schrattenberg bei Poysdorf gehört zum Bezirk Mistelbach. Sie liegt im Weinviertel direkt an der Staatsgrenze zu Tschechien.



In der Ortschaft gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Nach Wien gelangt man über Bundesstraßen zur Autobahn A5, Laa an der Thaya und Mistelbach sind mit dem Bus erreichbar.

Zusätzlich bietet die Gemeinde Schrattenberg eine familienfreundliche Infrastruktur mit einem Kindergarten und einer Volksschule. Für die medizinische Versorgung steht ein örtlicher, praktischer Arzt zur Verfügung.

2.4. Maße und Form, Topografie:

Die Grundstücksparzelle ist von vieleckiger Form und das Gelände ist nahezu eben.

2.5. Anschlüsse:

Das Gebäude ist an alle kommunalen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Liegenschaft des Wohnhauses selbst und die anschließenden Parzellen sind als Bauland Wohngebiet gewidmet. Der Vorgarten und ein Teil des östlichen Grundstücks sind Grünland Grüngürtel.

BAUTEILE WOHNHAUS:

1 BODEN EG

$U = 0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$

$U_{\text{max}} = 0,40$

2,0 cm Belag
6,0 cm Estrich
0,1 cm Folie
10,0 cm EPS W20
0,2 cm Dampfbremse
30,0 cm Stahlbeton WU
10,0 cm XPS Druckfest
0,1 cm Folie
5,0 cm Sauberkeitsschicht
20,0 cm Kapillarbr. Schicht
Streifenfundament bis frost
freie Tiefe und tragfähigen
Boden

2 DECKE ÜBER EG

2,0 cm Belag
6,0 cm Estrich
0,1 cm Folie
3,0 cm Trittschalldämmung
0,2 cm Bit.Dampfbremse
22,0 cm Rippenträgerdecke
1,0 cm Innenputz

3 DECKE ZU DG

$U = 0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$

$U_{\text{max}} = 0,20$

1,5 cm Gipskartonplatten
2,5 cm Installationslattung
0,2 cm Dampfbremsbahn
12,0 cm Konterlattung
12,0 cm dazw. Mineralwolle
18,0 cm Zangen/Kehlbalken
18,0 cm dazw. Mineralwolle
2,5 cm Schalung
3,0 cm Tektalan

7 AUSSENWAND

2,0 cm Innenputz
25,0 cm Porotherm
10,0 cm EPS F
0,5 cm Klebespachtel + Gewebe
0,2 cm Reibputz

BAUTEILE GARAGE:

G1 GARAGENBODEN

6,0 cm Estrich versiegelt
1,0 cm Bit. Abdichtung
15,0 cm Stahlbeton
20,0 cm Kapillarbr. Schicht
Streifenfundament bis frost
freie Tiefe und tragfähigen
Boden

G2 GARAGENDACH

16,0 cm Sparren
0,3 cm Unterspannbahn
3,0 cm Ziegellattung
Dachziegel

G3 GARAGENWAND

2,0 cm Innenputz
25,0 cm Hochlochziegel
10,0 cm EPS F
0,5 cm Klebespachtel + Gewebe
0,2 cm Reibputz

4 DACHSCHRÄGE

$U = 0,12 \text{ W/m}^2\text{K}$

$U_{\text{max}} = 0,20$

1,5 cm Gipskartonplatten
2,5 cm Installationslattung
0,2 cm Dampfbremsbahn
12,0 cm Konterlattung
12,0 cm dazw. Mineralwolle
18,0 cm Sparren
18,0 cm dazw. Mineralwolle
2,5 cm Schalung
1,0 cm Dachbahnen
4,0 cm Konterlattung
3,0 cm Ziegellattung
Dachziegel

5 AUSSENWAND

$U = 0,14 \text{ W/m}^2\text{K}$

$U_{\text{max}} = 0,35$

2,0 cm Innenputz
25,0 cm Porotherm
18,0 cm EPS F
0,5 cm Klebespachtel + Gewebe
0,2 cm Reibputz

6 FLACHDACH

$U = 0,16 \text{ W/m}^2\text{K}$

$U_{\text{max}} = 0,20$

1,0 cm Innenputz
22,0 cm Rippenträgerdecke
5,0 cm Gefällebeton
1,0 cm Bit. Abdichtung
10,0 cm Drainagevlies
20,0 cm XPS Top
1,0 cm Schutzvlies
3,0 cm Riesel

BAUTEILE HOBBYRAUM

H1 BODEN

1,0 cm Fliesen
6,0 cm Estrich
5,0 cm EPS W20
1,0 cm Bit. Abdichtung
15,0 cm Stahlbeton
20,0 cm Kapillarbr. Schicht
Streifenfundament bis frost
freie Tiefe und tragfähigen
Boden

H2 ZWISCHENDECKE

2,4 cm Schiffboden
16,0 cm Deckentram 16/10

H3 PFETTENDACH

16,0 cm Pfetten
0,3 cm Unterspannbahn
3,0 cm Ziegellattung
Dachziegel

H4 WAND

2,0 cm Innenputz
20,0 cm Hochlochziegel
10,0 cm EPS F
0,5 cm Klebespachtel + Gewebe
0,2 cm Reibputz

H5 WAND

10,0 cm Holzziegel
1,2 cm Faserplatte
10,0 cm EPS F
0,5 cm Klebespachtel + Gewebe
0,2 cm Reibputz

WOHNHAUS (nicht unterkellert) u. Nebengebäude

BERECHNUNG DER GEBÄUDEMASZE:

lt. Einreichplan:

WOHNHAUS

EG

Vorraum	6,5 m ²
Bad/WC	4,2 m ²
Schleuse	2,3 m ²
Straßenseitiges Zimmer	13,2 m ²
Wohnküche	75,9 m ²
Speis	1,4 m ²
Technikraum	5,5 m ²

Nutzfläche EG:	109,0 m²
Garage	18,1 m ²
Terrasse	13,5 m ²

OG

Nördliches Zimmer	26 m ²
Östliches Zimmer	26 m ²
Bad und WC	8,2 m ²
Zweites Bad und WC	9,8 m ²
Flur	7,2 m ²
Straßenseitiges Zimmer	15,9 m ²
Schrankraum	10,1 m ²

Nutzfläche OG:	103,2 m²
-----------------------	----------------------------

Balkon (straßenseitig)	4,0 m ²
Balkon (gartenseitig)	21,0 m ²

<u>Hobbyraum</u> +überdachte Terrasse	33,3 m ²
<u>Garage</u> + Hobbyraum	42,6 m ²

2.8. Baumängel, Bauschäden und nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen:

Es wurden bei der Begehung der Liegenschaft augenscheinliche Mängel festgestellt.

Das Wohnhaus ist im OG noch nicht fertiggestellt. Es fehlen die Innentüren, teilweise der Bodenbelag, die Wand- u. Deckenmalerei und die Sanitärräume. Weiters ist der Balkon nicht fertig.

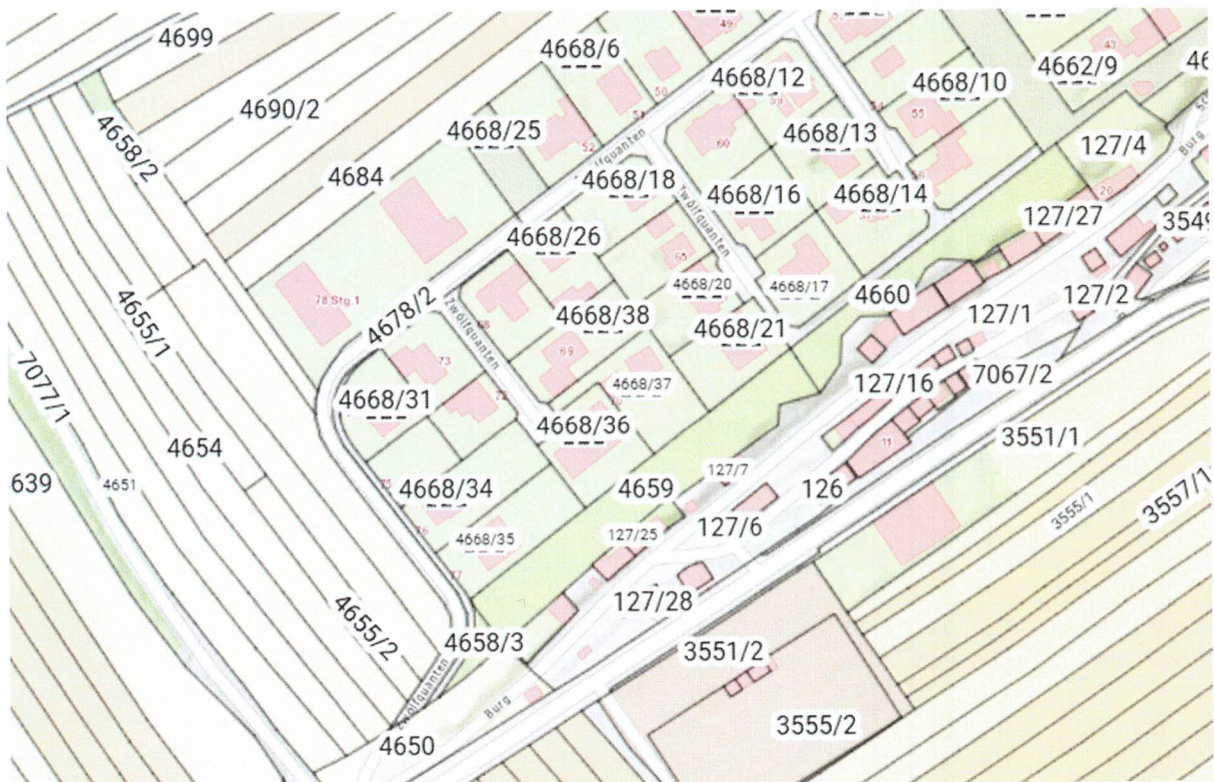
Der Hobbyraum und die Garage haben keine Dachdeckung und sind aus diesem Grund stark durchfeuchtet. Weiters fehlen bei der Garage zwei Fassadenflächen und der Bodenbelag. Die Innenverputzflächen sind nicht vollständig hergestellt.

2.9. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Das Wohnhaus mit den Nebengebäuden 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 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.

Ausstattungsqualität						
Gebäudeteil	%	einfach (1)	mittel (2)	hoch (3)	(1) (2) (3)	Σ
Konstruktion und Fassade	10	Massivbauweise, Scheibenbauweise in massiver Ausführung, Lochfassade mit	Skelettbauweise mit Ausfachungen, Sichtbeton-Fertigteile, Vorhangfassade	Skelettbauweise, aufwendige Panelfassade (Niro, etc.), Vorhangfassade aus Glas, Natursteinfassade	1	0,1
Dach	10	einfache Dachdeckung oder Flachdach mit Foliendichtung und Wärmedämmung	qualitative Dachdeckung oder Flachdach mit hochwertiger Dachabdichtung, evt	hochwertige Eindeckung, Dachbegrünung, begehbare Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft	2	0,2
Fenster und Außentüren	10	Zweifachverglasung, innenliegender Sonnenschutz, Kunststofffenster	außenliegender Sonnenschutz, evt. Folienbeschichtung, Kunststoff-Alufenster	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, Spezialverglasung (Splitter-Schall- und Sonnenschutz), automatischer Sonnenschutz	2	0,2
Innenwände und -türen	10	nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise	teilweise Glastrennwände, Leichtbauweise mit besonderem Schallschutz	Innenwände für flexible Raumkonzepte, Paneele in hochwertiger Ausführung (Niro, rauchdicht, etc.), Wände aus großformatigen Glaselementen, akustische	1	0,1
Decken-Ausstattung	5	einfach, keine abgehängten Decken	teilweise abgehängte Decken (und technische Geschoße)	hochwertige Zwischendecken (Akustik, Hygiene, Reinheit, etc.) und technische	1	0,1
Fußböden	5	einfache Betonfußböden, einfache und nur gering belastbare Fliesen- bzw. Kunststeinplatten	hochwertige Fliesen, Terrazzobeläge, Industrieböden	komplexe Bodenaufbauten, teure Industrieböden (Schwerlast, Hygiene, etc.), teure Bodeneinbauten (Niro-Gullys, etc.)	1	0,1
Sanitär-einrichtungen	10	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standard-Ausführung	Toilettenräume in gehobenem Standard	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtung in gehobener Qualität, spezielle Sanitärbereiche für separate	2	0,2
Heizung	10	Zentralheizung mit Radiatoren mit Thermostatventil, einfache	Zentralheizung, evt. Fußbodenheizung, individuelle raumweise	zentral gesteuerte Heizungen, evt. Decken-/Wandheizung, Bussteuerung	2	0,2
Lüftung, Klimatisierung	10	natürliche Be- und Entlüftung, keine Klimatisierung	mechanische Be- und Entlüftung von innenliegenden Räumen, Teilklimatisierung mit Splitgeräten	mechanische Be- und Entlüftung, zentrale Klimatisierungsanlage mit konditionierter Zuluft, hohe bzw. tiefe Temperaturen,	1	0,1
Sonstige technische Ausstattung	10	Mindest-Standard, Aufputzinstallation, ohne besondere technische Besonderheiten in der TGA (technischen Gebäudeausrüstung)	in Teilbereichen hochwertige TGA, Beleuchtung einzeln steuer- bzw. dimmbar, Netzwerkverkabelung, Zugangskontrolle für allgemeine Bereiche	hochwertige TGA in den meisten Bereichen, Zugangskontrollen, Video- und Alarmanlage, Bussysteme, aufwendige Brandschutzanlagen (Sprinkler, etc.), hochwertig	1	0,1
Energieeffizienz	10	einfach	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	2	0,2
Gesamt	100					1,50
Einstufung:						
einfach						1,00
einfach bis mittel						1,00 - 2,00
mittel						2,00
mittel bis hoch						2,00 - 3,00
hoch						3,00

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 %
Niederösterreich	3.600 €	↔ -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	↔ -25 % (-/+)
Oberösterreich	3.400 €	↔ -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	↔ -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	↔ -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	↔ -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	↔ 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	↔ +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 €	4.000 €	5.300 €
Niederösterreich	2.900 €	3.600 €	4.300 €
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 €
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 €
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 €
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.700 €
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 €
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 €
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	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 nicht 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 zwischen den Kategorien „normal“ und „gehoben“ einzustufen.

Die Errichtungskosten sind:

$(2900,- + 3600,-)/2 - 20\%$ (Stadt/Landgefälle) + 10% (kleiner Bauwerke) = 2.860,- €/m²

Die Garage wird mit 50% und der Hobbyraum mit 40% der ermittelten Baukosten errechnet.

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 der Gebäude wird laut Literatur (Kranewitter) 70 Jahre für Wohnhäuser angesetzt.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Gänserndorf Mistelbach 4.100,-- €.

Hier ist aber festzuhalten, dass die Liegenschaft vom Finanzamt noch als unbebautes Grundstück bewertet ist. Bei der Gemeinde Schrattenberg bestehen offene dingliche Gebührenaußenstände in der Höhe von 6.522,47 €.

Der Fertigstellungsgrad der Bauwerke ist laut beiliegender Tabelle aus der Literatur (Kranewitter) ermittelt.

	Anteil in %	ausgeführt
Erdarbeiten	3	
Kanalisationsarbeiten	1	
Maurer- und Betonarbeiten bis maximal 3 Geschöße:		
1 Geschöß: Erdgeschoß + Decke	30	
2 Geschöße: Kellergeschoß + Decke	15	
Erdgeschoß + Decke	15	
3 Geschöße: Kellergeschoß + Decke	10	
Erdgeschoß + Decke	10	
Obergeschoß + Decke	10	
Zimmererarbeiten	6	
Spenglerarbeiten	1	
Dachdeckungsarbeiten	4	
höhere Häuser: $\frac{45 \times \text{errichtete Geschöße}}{\text{geplante Geschöße}}$		
Dach + Deckung sind als 1 Geschöß zu rechnen		
Summe Rohbau	45	
Trockenbauarbeiten	3	
Sanitärinstallation	2	
Sanitärgeräte	2	
Heizungsverrohrung	2	
Heizkörpermontage/Fußbodenheizung	2	
Heizkessel	4	
Elektro – Leerverrohrung	2	
Elektro – Verdrahtung	2	
Elektro – Komplettierung	2	
Fenster, Terrassen- und Balkontüren, Haustür	6	
Innenputz	4	
Außenputz/Vollwärmeschutz	6	
Estrich/Fußbodenaufbau	3	
Fliesenlegerarbeiten	3	
Innentüren – Türstöcke	1	
Innentüren – Türblätter und Komplettierung	3	
Schlosserarbeiten	2	
Bodenbeläge	4	
Maler- und Tapeziererarbeiten	2	
Summe Ausbau	55	
Summe Rohbau und Ausbau	100	

Als Zubehör wird die Einbauküche nach Rücksprache mit SV Witibschlager mit 1.500,- € bewertet.

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,-- €.

Von der Parzelle sind 263 m² als Grünland Grüngürtel gewidmet.
Bauland sind 812 m².

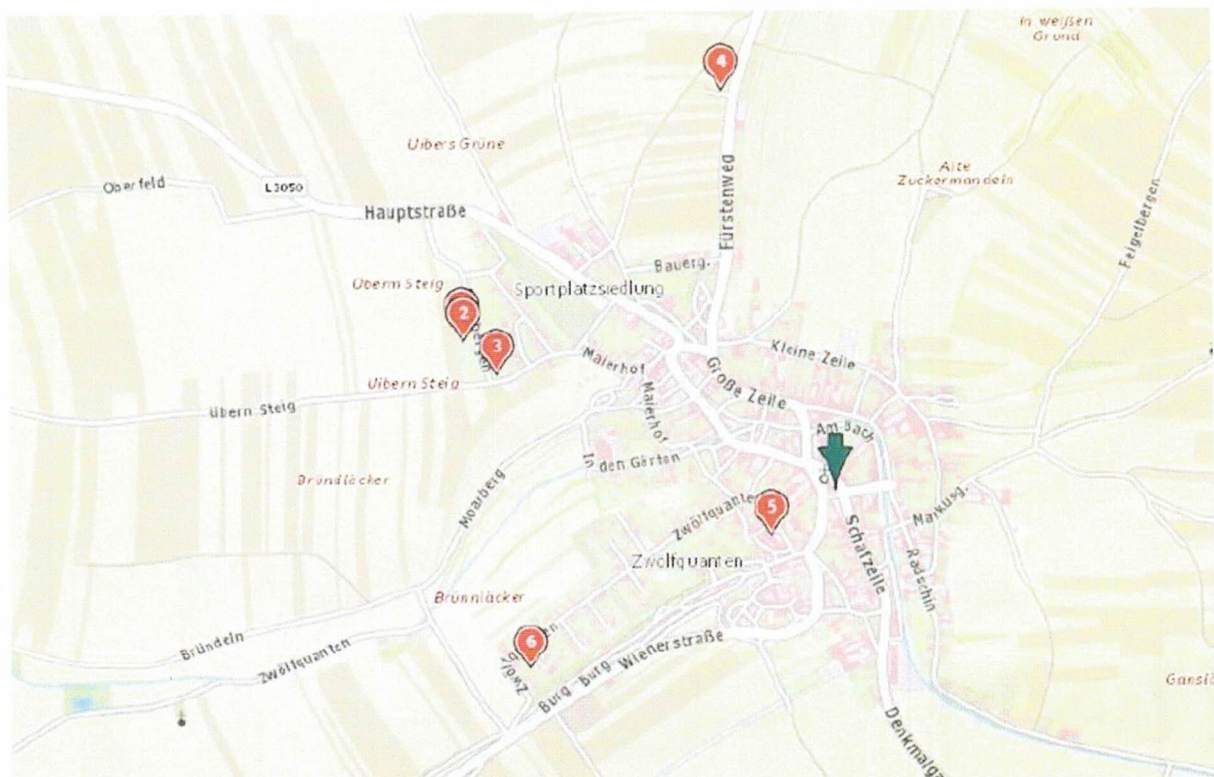
Aufschließungskosten berechnen sich:

$$\sqrt{812 \text{ m}^2} * 600,00 \text{ €} * 1,25 = 21.371,71 \text{ €}$$

Marktsituation von Liegenschaftsverkäufen in Schrattenberg:

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

Diese Verkaufsaktivitäten sind in den beiliegenden Listen dokumentiert.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korrr./m ²
1	 Bauland	4298/2025	30.04.2025	853,00	27,00 €	27,00 €
2	 Bauland	7625/2024	04.10.2024	877,00	27,00 €	27,00 €
3	 Bauland	7343/2024	04.10.2024	747,00	27,00 €	27,00 €
4	 Bauland	2688/2024	20.12.2023	4.286,00	37,33 €	37,33 €
5	 abbruchreifes Gebäude	5942/2025	05.08.2025	772,00	71,24 €	71,24 €
6	 Bauland	8024/2021	04.08.2021	544,00	15,00 €	15,00 €

Abschließende Beurteilung:

Der SV sieht im Wert von 27,- €/m² den erzielbaren Preis von Freiflächen der KG Schrattenberg ohne Aufschließung. Das Grünland stellt aus Sicht des SVs einen Bodenwert von 5,- €/m² dar.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	BG Mistelbach Museumsgasse 1
Liegenschaft	AT 2130 Mistelbach an der Zaya Einfamilienhaus mit Nebengebäude Zwölfquanten 76
Stichtag	AT 2172 Schrattenberg Einlagezahl 6548, Grundbuch Schrattenberg (15127), Bezirksgericht Mistelbach
Sachbearbeiter	26.03.2026 Lester
Eigentümer mit Anteilen	Jana Makuchowski, B.LNR 1, 1 / 1

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 4668/34, Bauland Zwölfquanten 76
Bauland, Wohngebiet, bebaut

812,00 m ² Nutzfläche à 27,00	21.924,00
97,48 % Aufwertung (1)	21.371,71
Grundstückswert	43.295,71

(1) Aufwertung Aufschließung	21.371,71
---------------------------------	-----------

Grundstück Nr. 4668/34, Grünland Zwölfquanten 76
Grünland Landwirtschaft, landwirtschaftliche Nutzfläche, kein Bauland

263,00 m ² Nutzfläche à 5,00	
Grundstückswert	1.315,00

Bodenwerte

44.610,71

Bauwert

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 2019, Alter des Objektes 7 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 63 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Wohnhaus EG

109,00 m² à 2.860,00, Fertigstellungsgrad 94,00
% (3) 293.035,60

Wohnhaus OG

103,20 m² à 2.860,00, Fertigstellungsgrad 85,00
% (4) 250.879,20

Hobbyraum m. überdachter Terrasse

33,30 m² à 1.140,00, Fertigstellungsgrad 80,00
% (5) 30.369,60

Garage u. Hobbyraum

42,60 m² à 1.430,00, Fertigstellungsgrad 66,00
% (6) 40.205,88

Außenanlagen (Vorplatz, Terrasse)

pauschale Angabe 24.500,00

(3) Fertigstellungsgrad

6,00 % Innentüren, Malerei -18.704,40

(4) Fertigstellungsgrad

15,00 % Sanitär, Malerei, Innentüren, ... -44.272,80

(5) Fertigstellungsgrad

20,00 % Verputz, Dachdeckung, ... -7.592,40

(6) Fertigstellungsgrad

34,00 % Fassade, Dachdeckung, Bodenbelag -20.712,12

Neubauwert

638.990,28

Bauwert

Neubauwert 638.990,28

10,00 % Wertminderung infolge Alter lineare -63.899,00

Alterswertminderung
12,00 % Abwertung (2) -76.678,83

Bauwert zum Stichtag 26.03.2026 498.412,45

(2) Abwertung Objektkosten

7,50 % fehlende Benützungsbewilligung -47.924,27

4,50 % Durchfeuchtung Garage u. Hobbyraum -28.754,56

Summe (Basis Prozentwerte: 638.990,28) -76.678,83

Bauwerte

498.412,45

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 44.610,71

Bauwert 498.412,45

Sachwert der Liegenschaft

543.023,16

Verkehrswert

Sachwert	543.023,16	
11,20 % negativ wertbeeinflussende Umstände (7)	-60.824,79	
0,28 % positiv wertbeeinflussende Umstände (8)	1.500,00	
Verkehrswert zum 26.03.2026 (gerundet)		483.700,00
(7) negativ wertbeeinflussende Umstände		
10,00 % Marktsituation	-54.302,32	
Dinglicher Gebührenaußenstand	-6.522,47	
Summe (Basis Prozentwerte: 543.023,16)	-60.824,79	
(8) positiv wertbeeinflussende Umstände		
Zubehör (Einbauküche)	1.500,00	

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 Zwölfquanten 75 in Schrattenberg abzüglich des dinglichen Gebührenaußenstandes von 6.522,47 € beträgt:

Gesamt **483.700,-- €**



Mistelbach, am 15.05.2026

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Wohnhaus, außen

Bild 1: Straßenansicht Westseite

Bild 2: Straßenansicht Südwestseite

Bild 3: Südliche Fassade der Garage mit Blick Richtung Nordosten

Bild 4: Gartenansicht Nordostseite

Bild 5: Terrasse an der Nordostseite

Wohnhaus, innen

Bild 6: Vorraum mit Blick Richtung Eingangstür

Bild 7: Bad/WC

Bild 8: WC im Bad/WC

Bild 9: Wohnküche

Bild 10: Wohnküche

Bild 11: Wohnküche

Bild 12: Kochnische in der Wohnküche

Bild 13: Speis

Bild 14: Stiegenaufgang ins OG

Bild 15: Straßenseitiges Zimmer

Wohnhaus, OG, innen

Bild 16: Stiegenhaus und Flur im OG

Bild 17: Nördliches Zimmer

Bild 18: Nördliches Zimmer

Bild 19: Östliches Zimmer

Bild 20: Bad/WC

Bild 21: Dusche im Bad/WC

Bild 22: Zweites Bad/WC

Bild 23: Westliches Zimmer

Bild 24: Schrankraum im westlichen Zimmer

Garage, EG

Bild 25: Schleuse zur Garage

Bild 26: Garageninnenraum

Bild 27: Technikraum

Nebengebäude im Garten

Bild 28: Gartenansicht des Hobbyraumes und der Garage Südwestseite

Bild 29: Gartenansicht des Hobbyraumes Westseite

Bild 30: Hobbyinnenraum und offene Dachschalung

Bild 31: Garage Südseite

Bild 32: Nördliche Garagenmauer mit Blick Richtung Osten

Bild 33: Straßenseitige Garagenansicht Nordostseite

Bild 34: Garageninnenraum

Grundbuchsauszug

NÖ Atlas

Kopie des Einreichplanes

Fotos

Rückstandsausweis der Gemeinde Schrattenberg

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15127 Schrattenberg
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 6548

Letzte TZ 8493/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4668/34	G GST-Fläche	* 1075	
	Bauf.(10)	160	
	Gärten(10)	915	Zwölfquanten 76

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 7297/2019 ENTRICHTUNG DER AUFSCHLIESSUNGSABGABE hins Gst 4668/34

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Jana Makuchowski

GEB: 1988-06-07 ADR: Industriestraße 3, Hagenbrunn 2201

a 7854/2018 Kaufvertrag 2018-10-16 Eigentumsrecht

b 7854/2018 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 7854/2018

WIEDERKAUFSRECHT

gem Pkt VIII Kaufvertrag 2018-10-16 für
Gemeinde Schrattenberg

2 a 7854/2018

VORKAUFSRECHT

gem Pkt VIII Kaufvertrag 2018-10-16 für
Gemeinde Schrattenberg

3 a 3763/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-05-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 319.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)

c 1929/2025 Klage (41 Cg 18/25x LG Korneuburg)

d 8493/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 4

4 a 8493/2025 IM RANG 3763/2020 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 301.813,46 samt 4 % Z p.a. daraus ab 2025-02-25
Antragskosten EUR 2.787,77 für
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x) (13 E 26/25d)

b 8493/2025 PFANDRECHT siehe C-LNR 3

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUR 4,63

Grundbuch

12.03.2026 08:01:32



Kontoblatt Kunde

Person: **247600, Makuchowski Jana, Zwölfquanten 76, 2172 Schrattenberg**

Objekt: **1, Baugrundstück 4668/34, Zwölfquanten 76, 2172 Schrattenberg**

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	22,80	22,80	22,80					45,60	45,60	
4	Bereitstellungsgebühr	49,72	49,50	45,00	4,50				99,22	90,20	9,02
5	Mischwasserkanalgebühr	1.824,39	828,30	753,00	75,30				2.652,69	2.411,54	241,15
11	Straßenbaubeitrag	26,40	8,80	8,80					35,20	35,20	
13	Deponiegebühr	13,75							13,75	12,50	1,25
29	Wasseranschl./Ergänzungsabg.	2.470,60							2.470,60	2.246,00	224,60
61	Abfallwirtschaftsgebühr	423,89	149,14	135,58	13,56				573,03	520,93	52,10
62	Abfallwirtschaftsabgabe	38,93	17,50	15,90	1,60				56,43	51,28	5,15
63	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	18,75	7,50	7,50					26,25	26,25	
80	Mahngebühr	35,90	9,00	9,00					44,90	44,90	
81	Säumniszuschlag	335,30	215,10	215,10					550,40	550,40	
Summe			1.307,64	1.212,68	94,96				6.568,07	6.034,80	533,27

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 11



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 17.05.2026