

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 40/25f

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 20.02.2026, 14 E 40/25f, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Parteien: Raiffeisenkasse Orth an der Donau e Gen
FN 095604w
2304 Orth an der Donau, Am Markt 21

vertreten durch: Dr. Borns, Rechtsanwalt GmbH & Co KG
2230 Gänserndorf, Strassergasse 1/DG

Verpflichtete Partei: Alfred Dobias, geboren am 17.04.1962
2102 Biamberg, Föhrenstraße 10A

Wegen: € 100.000,-- samt Anhang
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

BLNr. 7 – 1/4 Anteil, BLNr. 8 – 3/4 Anteil - an der EZ 18, Grundbuch 06218 Orth an der Donau, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 615, 616, mit der Adresse 2304 Orth an der Donau, Altes Dorf 1



Adresse: 1110 Wien, Kaiser - Ebersdorfer Straße 218/Top 1; Telefon: +43 676/307 18 25

1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 20.02.2026 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

BLNr. 7 – 1/4 Anteil, BLNr. 8 – 3/4 Anteil - an der EZ 18, Grundbuch 06218 Orth an der Donau, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 615, 616, mit der Adresse 2304 Orth an der Donau, Altes Dorf 1

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 03.06.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 18, GST – Nr. 615, 616, GB 06218 Orth an der Donau** am 03.06.2026 von 11:00 Uhr bis 11:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Dr. Walchhofer –BLNr. 8 - 3/4 Anteil Miteigentümerin
2. Gerichtsvollzieherin
3. Frau Mag. Rabatsch für die Kanzlei Dr. Borns
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 23.02.2026

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde Orth an der Donau

1.5.5. Fotos

Bestandsverhältnis

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Dr. Walchhofer das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und seit einigen Jahren leer steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

Rückstände

Laut Kontoblatt der Marktgemeine Orth an der Donau vom 23.07.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 470,67 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Marktgemeinde Orth an der Donau vom 23.07.2026

Marktgemeinde Orth an der Donau
Am Markt 26, 2304 Orth an der Donau

UID: ATU 16253104

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.orth.at
E-Mail: info@orth.at
Telefon: 02212/2208
Fax: 02212/2208-17

Person: 1010, Ing. Dobias Alfred Fritz, Föhrenstraße 10a, 2102 Bisamberg

Objekt: 3, Altes Dorf 1, Altes Dorf 1, 2304 Orth an der Donau

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
3/	6/1	VS/1	01.01.2020	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	40,43		40,43		
3/	92/1	VS/1	01.01.2020	15.05.2024	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2024	183,20		183,20	10,00 %	
3/	46/1	VS/1	01.01.2020	30.06.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
3/	6/1	VS/1	01.01.2020	18.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	40,43		40,43		
3/	92/1	VS/1	01.01.2020	18.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	200,55		200,55	10,00 %	
3/	6/1	VS/1	20.01.2026	16.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	40,43				
3/	92/1	VS/1	20.01.2026	16.02.2026	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	200,55			10,00 %	
3/	6/1	RW/278	21.01.2026	16.02.2026	Grundsteuer B. Bet. 1 1. Quartal 2026		40,43			4
3/	92/1	RW/278	21.01.2026	16.02.2026	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026		200,55		10,00 %	4
3/	6/1	VS/1	22.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2. Quartal 2026	40,43				
3/	92/1	VS/1	22.04.2026	15.05.2026	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2026	200,55			10,00 %	
3/	6/1	RW/1742	05.05.2026	15.05.2026	Grundsteuer B. Bet. 1 2. Quartal 2026		40,43			4
3/	92/1	RW/1742	05.05.2026	15.05.2026	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2026		200,55		10,00 %	4
3/	49/1	VS/1	17.06.2026	10.07.2026	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
3/	6/1	VS/1	07.07.2026	17.08.2026	Grundsteuer B 3. Quartal 2026	40,43				
3/	92/1	VS/1	07.07.2026	17.08.2026	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2026	200,55			10,00 %	
3/	6/1	RW/2722	14.07.2026	17.08.2026	Grundsteuer B. Bet. 1 3. Quartal 2026		40,43			4
3/	92/1	RW/2722	14.07.2026	17.08.2026	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2026		200,55		10,00 %	4
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						725,94	722,94	470,67	470,67	
Konto						725,94	722,94	470,67	470,67	

Erstellt am 23.07.2026 14:36:10 von Carola Albring

Seite 1 von 1

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 23.02.2026

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB	
Auszug aus dem Hauptbuch				
KATASTRALGEMEINDE 06218 Orth an der Donau			EINLAGEZAHL	18
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf				

Letzte TZ 7451/2025				
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012				
***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
615	Gärten(10)	1070		
616	GST-Fläche	682		
	Bauf.(10)	149		
	Gärten(10)	533	Altes Dorf 1	
GESAMTFLÄCHE		1752		
Legende:				
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				
***** A2 *****				
1	a 847/1991 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 53/1 aus EZ 170, Einbeziehung in Gst 56			
2	a gelöscht			
***** B *****				
7	ANTEIL: 1/4			
	Ing. Alfred Dobias			
	GEB: 1962-04-17 ADR: Föhrenstraße 10A, Bisamberg 2102			
	a 4441/2025 Amtsbestätigung 2023-08-22 Eigentumsrecht			
8	ANTEIL: 3/4			
	Dr. Margit Walchhofer			
	GEB: 1955-01-07 ADR: Siolygasse 10/2, Wien 1190			
	a 826/2024 Amtsbestätigung 2023-08-22 Eigentumsrecht			
	b 7451/2025 Einantwortungsbeschluss 2025-07-16 Eigentumsrecht			
	c gelöscht			
***** C *****				
5	auf Anteil B-LNR 7			
	a 6264/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 100.000,— samt 4 % Z seit 26.1.2024, Kosten des Antrages EUR 1.742,72 für Raiffeisenkasse Orth a.d. Donau eGen (FN 095604w) (14 E 40/25f)			
	b gelöscht			
***** HINWEIS *****				
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.				
***** Für den Amtsgebrauch *****				
Grundbuch			23.02.2026 11:27:31	
Seite 1 von 1				

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

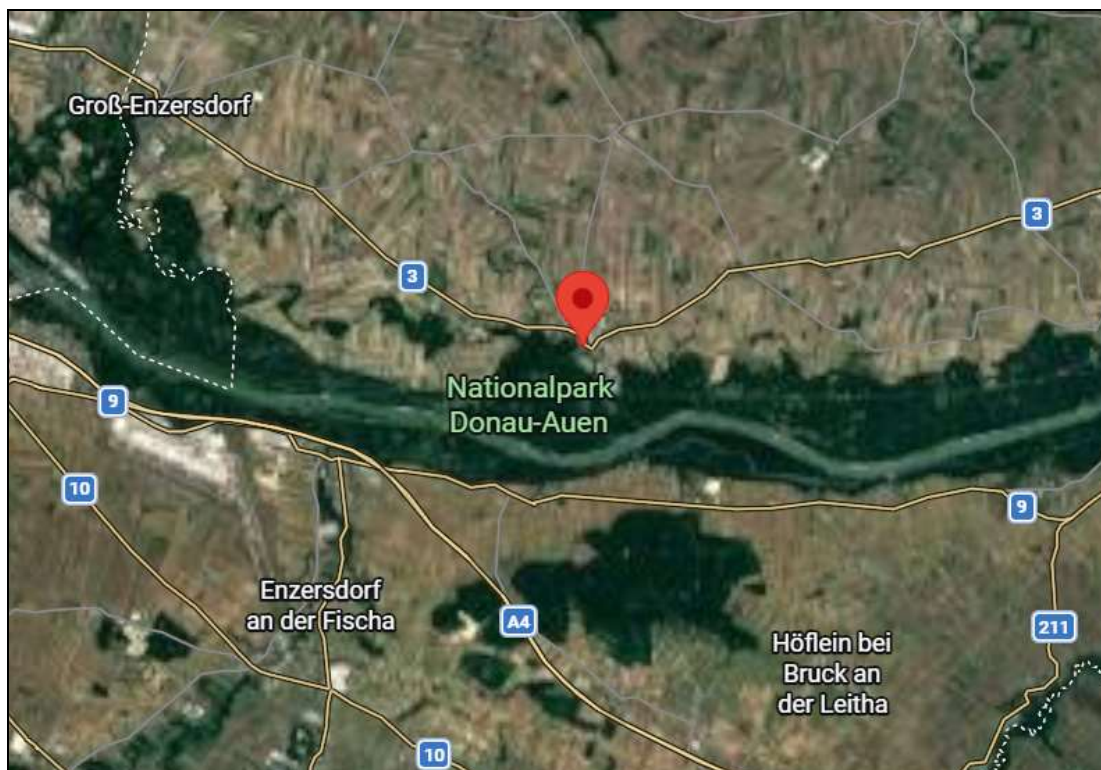


Abbildung 3:



Abbildung 4:

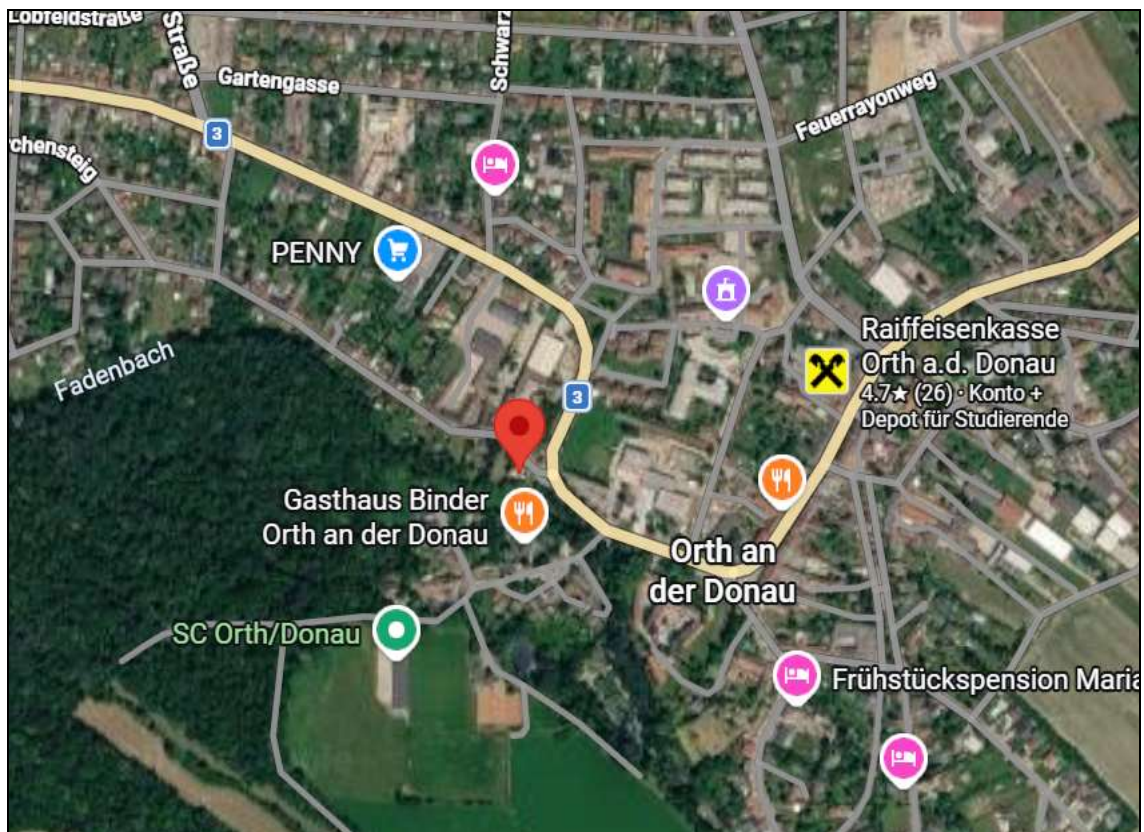


Abbildung 5

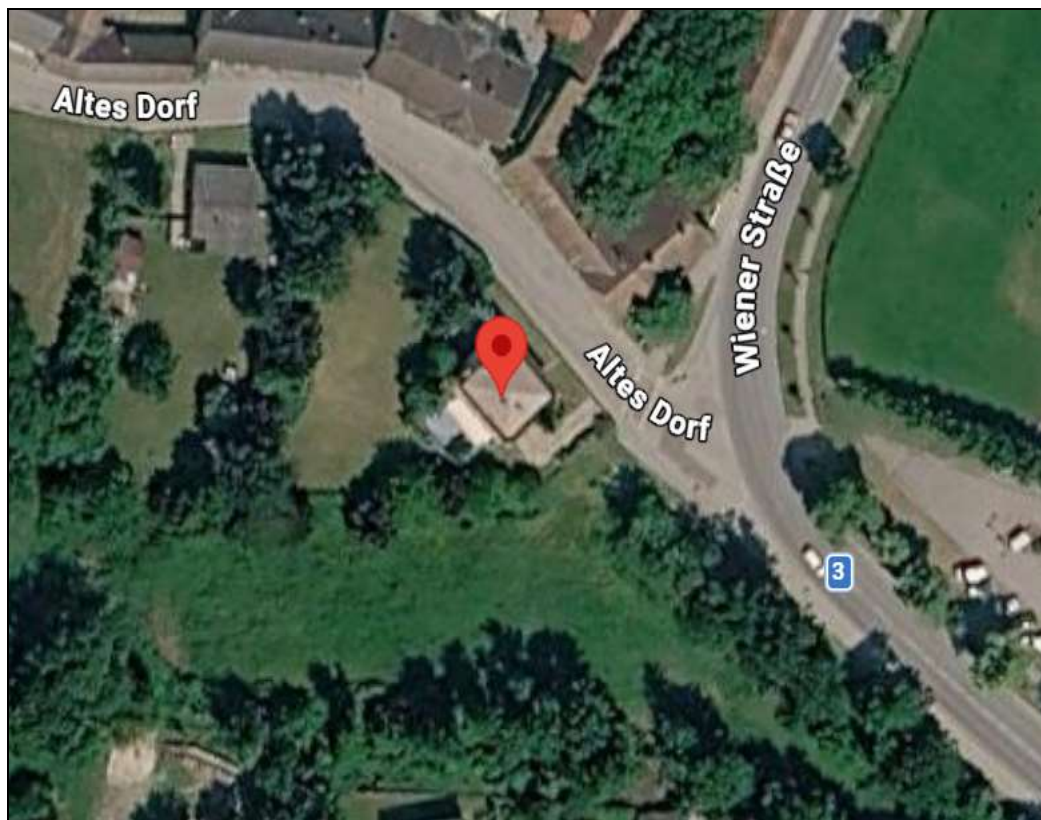


Abbildung 6 – GST – Nr. 615:

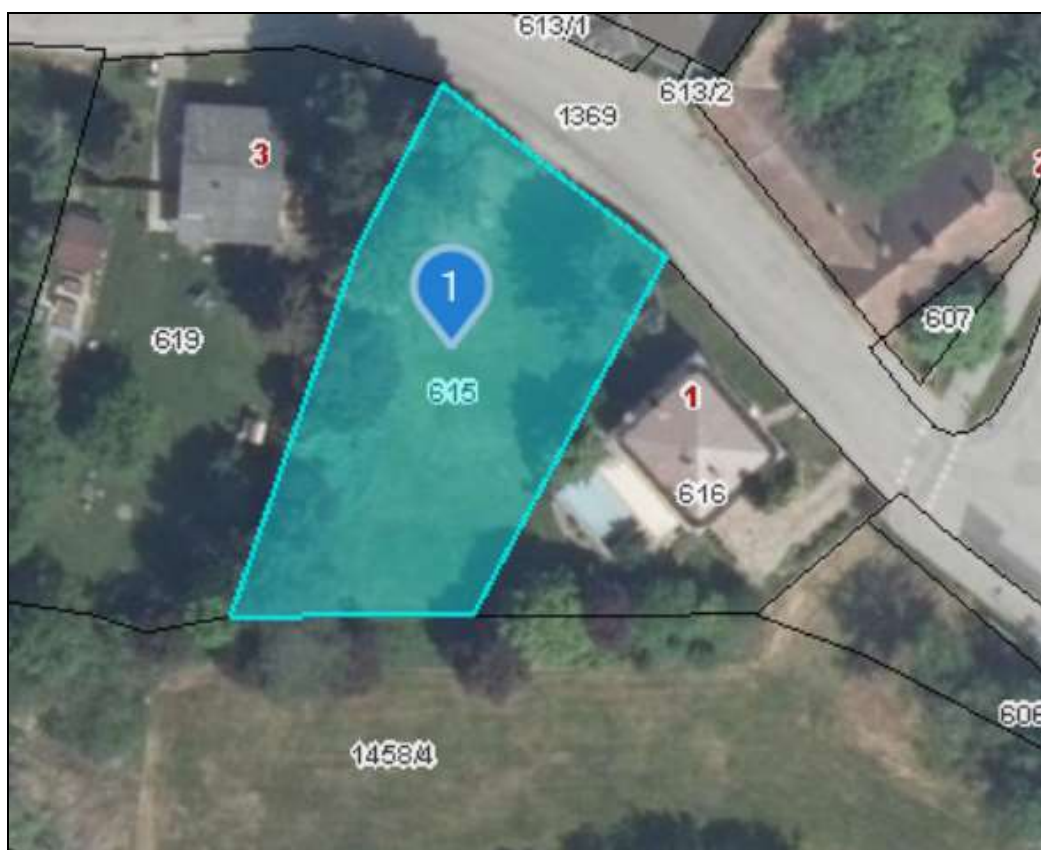
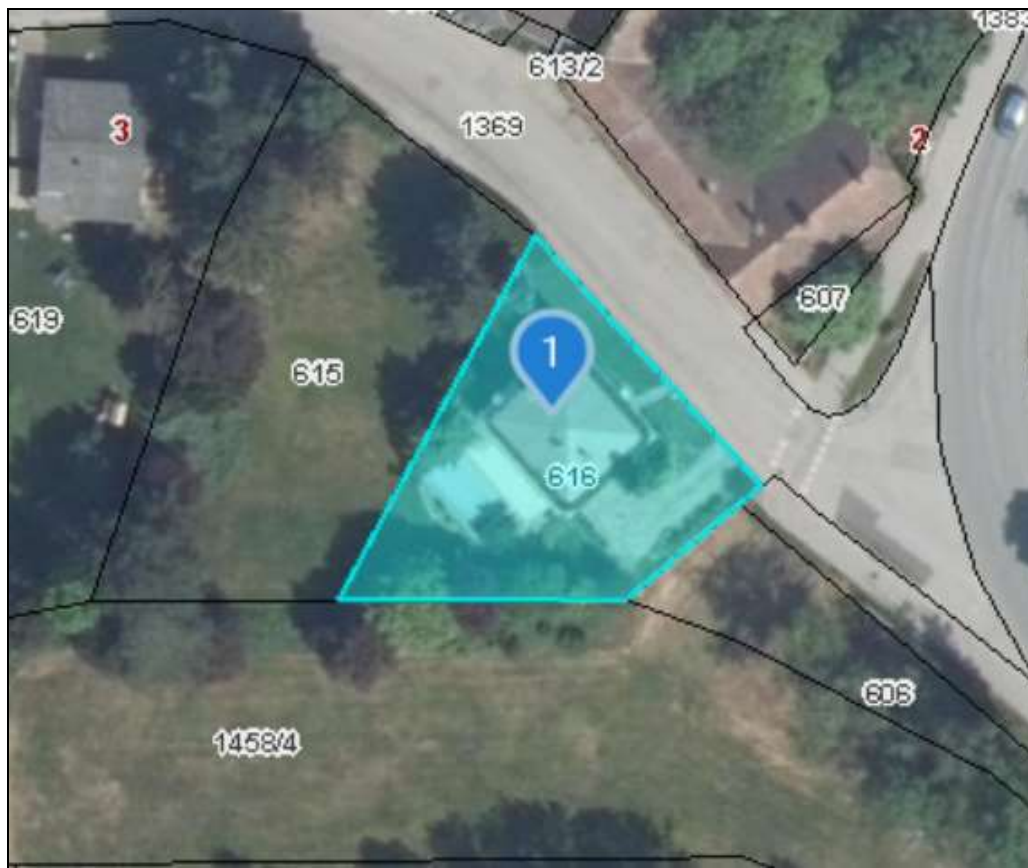
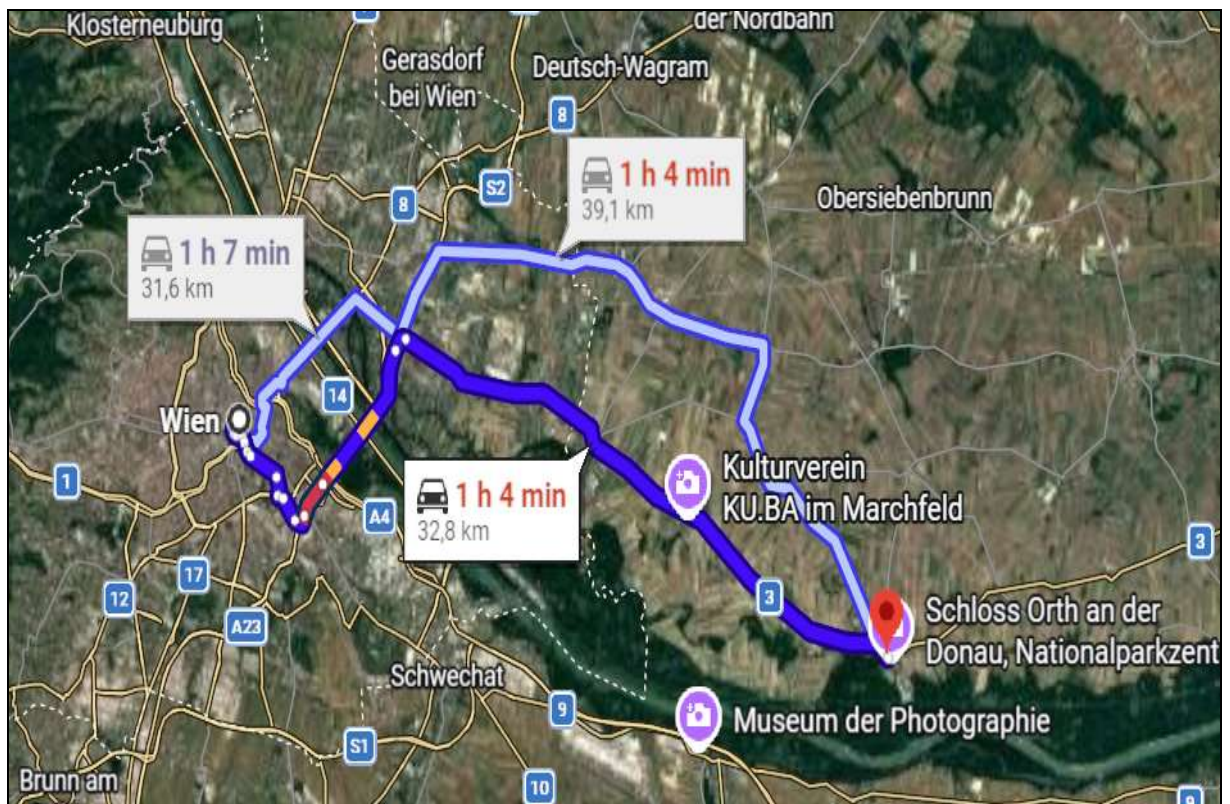


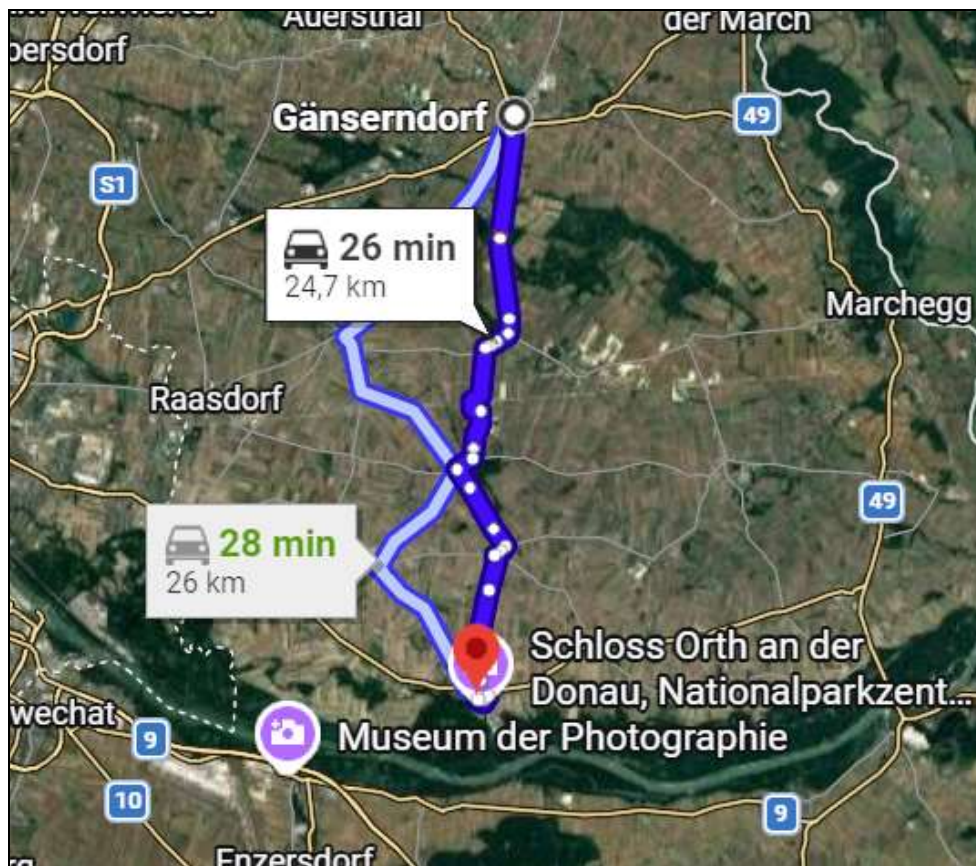
Abbildung 7 – GST – Nr. 616:



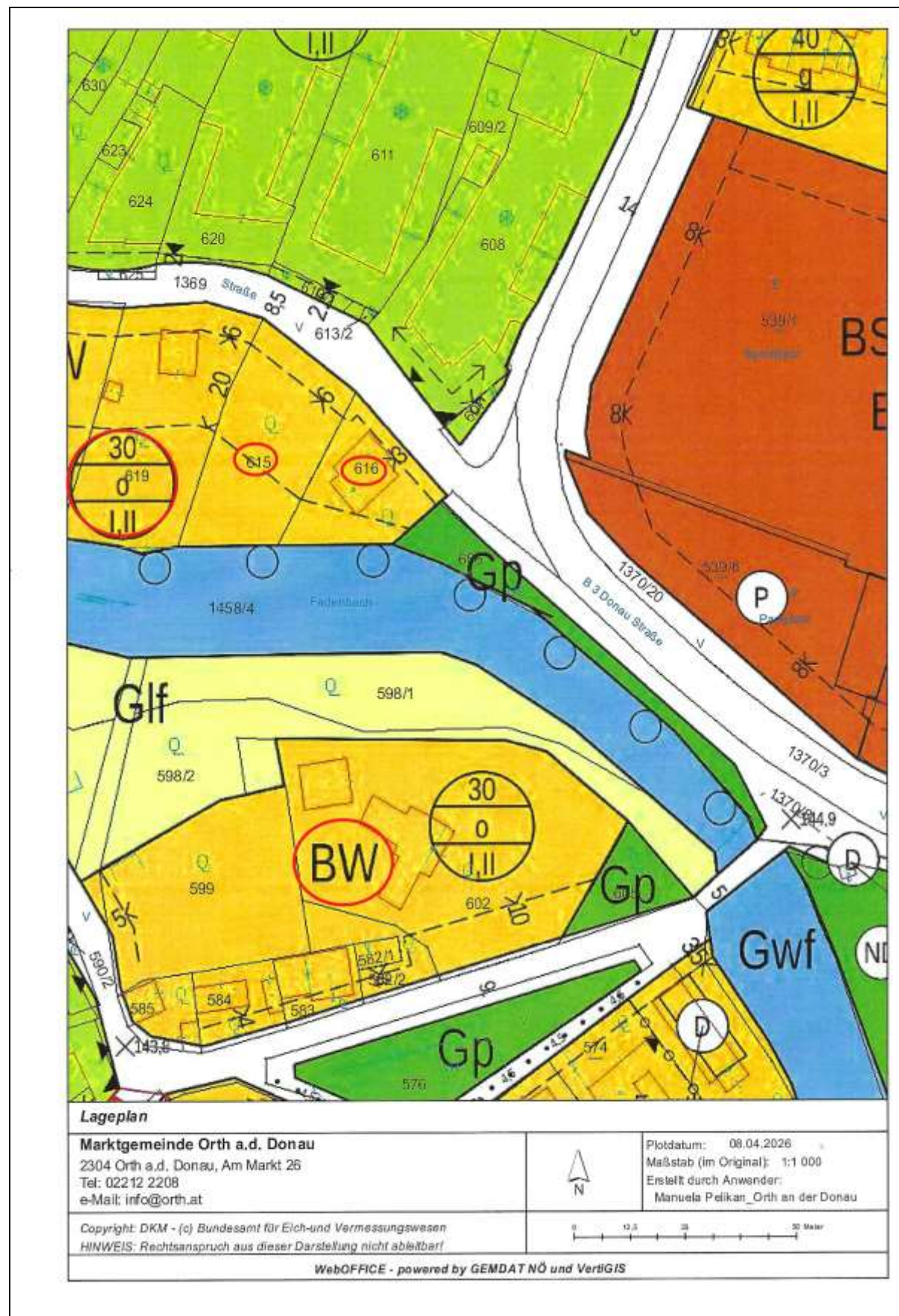
Verkehrsanbindung nach Wien



Verkehrsanbindung nach Gänserndorf



2.2. Bebaubarkeit:



2.3. Objektbeschreibung:

EZ 18, Grundbuch 06218 Orth an der Donau, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 615, 616, mit der Adresse 2304 Orth an der Donau, Altes Dorf 1

WOHNHAUS MIT GRABE UND SCHWIMMBECKEN







<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhaus mit Garage und Schwimmbecken
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Sonstiges:</u>	Terrasse, Einfriedung, Balkone, Schwimmbecken
<u>Fenster:</u>	Holzfenster
<u>Heizung:</u>	Laut Auskunft von Frau Dr. Walchhofer erfolgt die Beheizung mittels einer Öl-Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Beschreibung der Räumlichkeiten

ERDGESCHOSS

Vorraum/Diele: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen





Zimmer:

Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen



Flur:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken



WC:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Stand – WC



Wohn/Esszimmer:

Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen



Küche:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen,
Decke gestrichen



OBERGESCHOSS

Vorraum:

Teppichboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Teppichboden, Wände und Decke gestrichen, Stehbalkon



Zimmer:

Teppichboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen





Zimmer:

Teppichboden, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Stand WC; Badewanne, BD



Balkon:

KELLERGESSCHOSS

- Räumlichkeiten
- Garage





SCHWIMMBECKEN/TERRASSE





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.

2.4. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand des Wohnhauses als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.5. Anschlüsse:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Orth an der Donau ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Objektgröße:

Aufgrund zum Teil unvollständiger Angaben in den Plänen wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Wohnnutzfläche (Erdgeschoss und Obergeschoss) von gesamt **ca. 162 m²** ermittelt.

Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wir keine Haftung übernommen.

2.7. Baubehörde:

Bescheid „Bewohnungs- und Benützungsbewilligung“ vom Jahr 1962

Gemeinde: Orth a.d. Donau

Zahl 11/58 Jahr 1962

Bescheid

Herr (Frau) Dobias Alfred und Frieda, Orth a.d. Donau Nr. 18

In Erledigung Ihres Einschreitens vom Dezember 1961
und auf Grund des hierüber am Sonntag, den 11. Februar 19 62 vorgenommenen
Ortsaugenscheines wird Ihnen für den Neu-~~zumbau~~ Umbau eines Einfamilienhauses
in Orth a.d. Donau Nr. 18 im Sinne des § 111
der Bauordnung die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

erteilt.

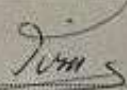
Die Verfahrenskosten werden wie folgt bemessen:

1. Verwaltungsabgabe	§ 100.- + Stempelgeb. § 6.--	§ 116.--
2. Kommissionsgebühren und Sachverständigengeb.		§ 108.--
somit zusammen mit		§ 224.--

welcher Betrag binnen zwei Wochen mittels der beiliegenden Zahlkarte beim Bürgermeisteramt einzuzahlen ist.

Gegen diese Entscheidung steht Ihnen binnen 8 Tagen die beim Gemeindeamt Orth a.d. Donau
einzubringende Berufung an die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf offen.

Bezüglich Erwirkung der zeitlichen Steuerbefreiung wird auf die gegenständliche Belehrung in der
Baubewilligung hingewiesen; das betreffende Ansuchen mit den vorgeschriebenen Beilagen ist bis längstens
19 im Wege durch die Gemeinde
beim Finanzamt einzubringen.


Der Bürgermeister

am 12. Februar 1962



ANTON SCHMIDT, WIEN 7, MARIAHILFERSTR. 18 Bestell-Nr. 35

Marktgemeinde Orth a.d. Donau

Zahl 11/58 / 1958

Baubewilligung

An Herrn (Frau) D o b i a s Alfred und Frieda

in Orth a.d. Donau Nr. 249

Über Ihr Ansuchen vom 10. Juli 1958 und auf Grund des
am 13. Juli 1958 vorgenommenen Lokalaugenscheines wird Ihnen hiemit
nach dem kein Einwand erhoben wurde

die Bewilligung erteilt, auf der Parzelle Nr. 616 im Hause K. Nr. 18
in der Kat.-Gem. Orth a.d. Donau einen Neubau eines Einfamilienhauses

unter nachstehenden Bedingungen erbauen zu lassen.

- Gegen die Erteilung der Baubewilligung für das Bauvorhaben bestehen bei Einhaltung nachstehender Bedingungen keine Bedenken:
1. Das Bauvorhaben ist plangemäss auszuführen und sind die sachlichen Bestimmungen der B.O.f.N.O. genauestens einzuhalten.
 2. Sämtliche tragenden Mauern sind bis auf frostfreie Tiefe zu führen und gegen aufsteigende Feuchtigkeit wirksam zu isolieren.
 3. Die Kamine sind stockwerkweise abzuführen und ein diesbezügliches Attest zur Kollaudierung bereit zu halten. Putzröhren in die Garage sind unzulässig.
 4. Die Abwässer aus der Küche sind über den Seifenabscheider zu führen.
 5. Der Waschplatz vor der Garage hat einen wasserundurchlässigen Belag zu erhalten, die Abwässer sind über einen Bensenabscheider zu führen.
 6. Das Garagentor hat an der Innenseite einen Blechbeschlag zu erhalten und ist mit Be- und Entlüftungsöffnungen Boden- und Deckennah zu versehen. Die Tore haben nach aussen aufgehend aufzuschlagen. Die Verbindungstür von der Garage in den Kellergang ist samt Stock in Eisen herzustellen.
 7. Die Kläranlage ist nach einem genehmigten System auszuführen und über den Abfallstrang der WC-Sitzstellen bis über Dach zu entlüften.
 8. Die Feuchträume haben einen fugenlosen Boden zu erhalten, der mittels Hohlkehle an die Wände anzuschliessen ist.
 9. Der Einstieg in den Dachboden ist dachbodenseits mit Blech auf Asbestunterlage zu beschlagen und ist fixierbar einzurichten.
 10. Das Geländer der Balkone hat mindestens 1 m hoch zu sein und ist in der Betonplatte standfest zu verankern.
 11. Sämtliche tragenden Konstruktionen sind den statischen Erfordernissen entsprechend zu dimensionieren und hat jedes Geschoss einen umlaufenden Verschleissgerost zu erhalten.
 12. Der Gehsteig ist nach Angabe der Gemeinde herzustellen.

Bei der Bauausführung haben Sie sich genau nach den eingereichten Plänen, nach dem Lokalausweisprotokoll und nach den Bestimmungen der Bauordnung zu halten.
Die Vollendung des Baues ist hieramts anzuzeigen und um die Erteilung der Bewohnungs- bzw. Benützungsbewilligung anzusuchen.

An Gebühren werden Ihnen in Vorschreibung gebracht:

Kommissionsgebühren	S 84.—
Verwaltungsabgaben	" 20.—
Sachverständigen-Gebühren	" 30.—
Stempelgebühren	27.—

zusammen S 161.—

welcher Betrag binnen 8 Tagen beim gefertigten Gemeindeamt einzuzahlen ist.

Gegen diesen Bescheid steht Ihnen innerhalb 2 Wochen das Recht der beim gefertigten Gemeindeamt einzubringenden Berufung an die Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf offen.

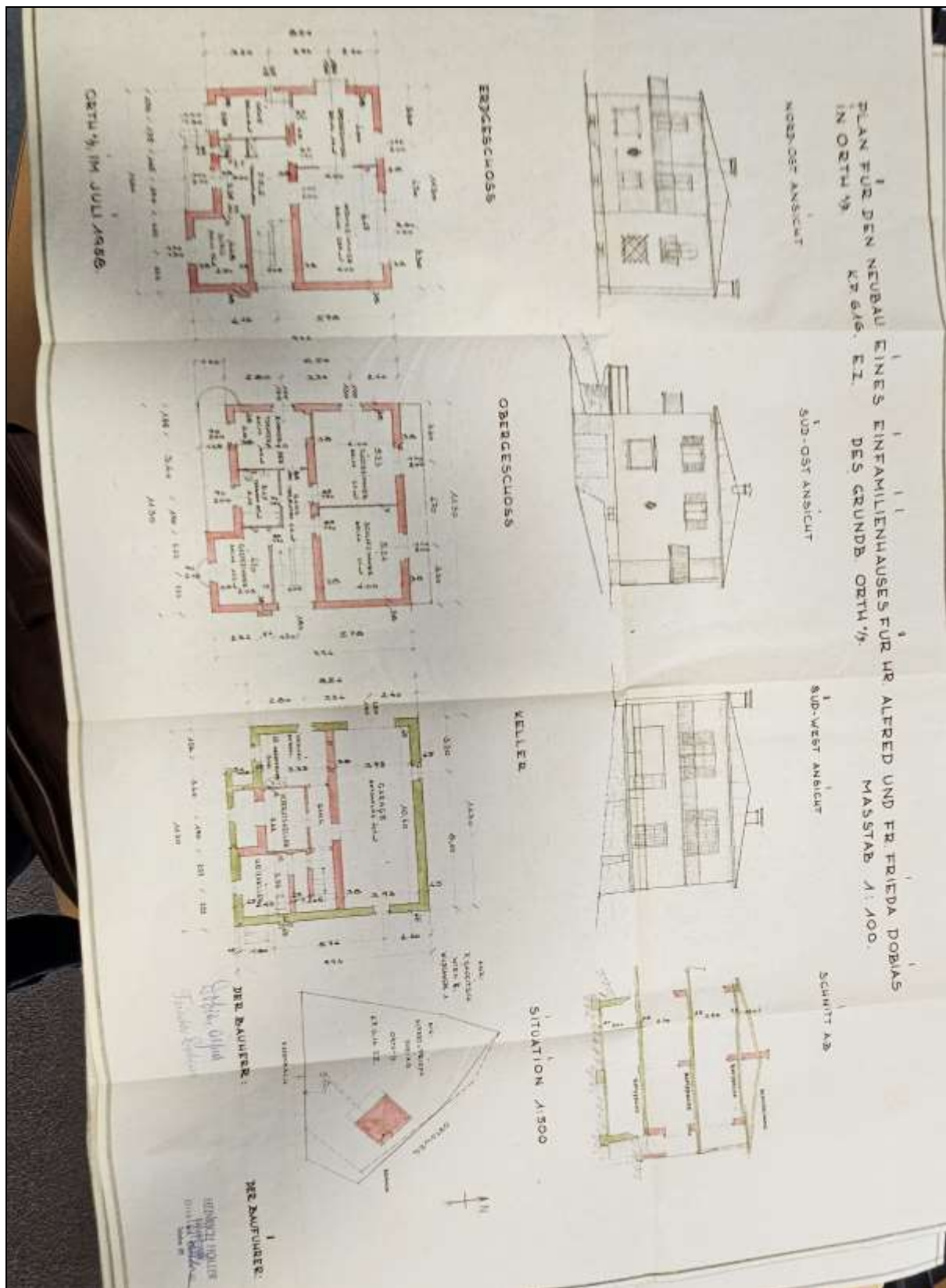
Orth a.d. Donau am 15. Juli 19 58

Der Bürgermeister:




Unterschrift:

2.8. Pläne:



Der Istzustand entspricht nicht den Plänen. In der Natur wurden 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. 7 – 1/4 Anteil, BLNr. 8 – 3/4 Anteil - an der EZ 18, Grundbuch 06218 Orth an der Donau, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 615, 616, mit der Adresse 2304 Orth an der Donau, Altes Dorf 1

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 ermittelt.

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

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustand 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 – Bauland

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen in der Gemeinde Mannsdorf an der Donau und Umgebung durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfassen... 185,76 € | V=... ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 8/8 ⓘ ⓘ

arithmetisches Mittel (Wert/m ²)	185,76 € ⓘ
---	------------

Standardabweichung	83,22 € ⓘ ⓘ
--------------------	-------------

Variationskoeffizient	44,8 % ⓘ ⓘ
-----------------------	------------

95%-Toleranzintervall	22,64 € - 348,88 € ⓘ
-----------------------	----------------------

Marker	Beschreibung Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstückfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²	↑↓	
1	Bauland Orth an der Donau 273m entfernt	3906/2024	20.02.2024	868 m²	230,41 €	230,41 €	~	✓
2	Bauland Orth an der Donau 903m entfernt	9699/2024	01.10.2024	602 m²	182,72 €	182,72 €	~	✓
3	Bauland Orth an der Donau 516m entfernt	2404/2023	14.03.2023	835 m²	125,00 €	125,00 €	~	✓
4	Bauland Orth an der Donau 470m entfernt	1691/2026	17.02.2026	492 m²	240,85 €	240,85 €	~	✓
5	Bauland Orth an der Donau 1.103m entfernt	7047/2024	04.07.2024	955 m²	109,95 €	109,95 €	~	✓
6	Bauland Orth an der Donau 653m entfernt	5463/2022	17.05.2022	921 m²	347,45 €	347,45 €	~	✓
7	Bauland Orth an der Donau 1.049m entfernt	5936/2022	31.03.2022	681 m²	139,70 €	139,70 €	~	✓
8	Bauland Orth an der Donau 827m entfernt	3103/2022	21.01.2022	692 m²	110,00 €	110,00 €	~	✓

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 186,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz
mit € 186,- pro m² zur Anwendung gebracht.

EZ 18, Grundbuch 06218 Orth an der Donau, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 615, 616, mit der Adresse 2304 Orth an der Donau, Altes Dorf 1

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 615, 616	1752 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Wohngebiet sowie der Anschluss- und Anschließungsabgaben)			
	à	€ 186,00	
		€	325 872,00
Bodenwert		€	325 872,00
<u>Bauzeitwert Wohnhaus</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 800,00
Wohnnutzfläche ca.	162 m ²	€	453 600,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes	ca. 64 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung vom Jahr 1962)			
Wertminderung in	80%	€	362 880,00
		€	90 720,00
Investitionsrückstau € 300 pro m ²		€	48 600,00
Bauzeitwert Gesamt		€	42 120,00
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	325 872,00
Bauzeitwert		€	42 120,00
		€	367 992,00
Terrasse, Einfriedung, und Schwimmbecken			
pauschal bewertet		€	30 000,00
		€	397 992,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 20% aufgrund der derzeitigen allgemeinen geringen Nachfrage nach Wohnhäusern in dieser Lage und Größe			
		€	79 598,40
Verkehrswert		€	318 393,60

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellergeschoss berücksichtigt wurden.

Berechnung des Viertelanteils, B lfd NR. 7 – 1/4 Anteil

€ 318.393,60/4 € 79.598,40

Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und
der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten
kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. -

€ 11.939,76

Summe Verkehrswertanteil ½

€ 67.658,64

Summe Verkehrswertanteil 1/4 Anteil gerundet

€ 67.700,--

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **BLNr. 7 – 1/4 Anteil, BLNr. 8 – 3/4 Anteil - an der EZ 18, Grundbuch 06218 Orth an der Donau**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 615, 616, mit der Adresse 2304 Orth an der Donau, Altes Dorf 1, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 03.06.2026 beträgt gerundet:

EUR 318.400,-

(Euro Dreihundertachtzehntausendvierhundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **BLNr. 7 – 1/4 Anteil, BLNr. 8 – 3/4 Anteil - an der EZ 18, Grundbuch 06218 Orth an der Donau**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 615, 616, mit der Adresse 2304 Orth an der Donau, Altes Dorf 1, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 03.06.2026 beträgt gerundet:

EUR 317.900,-

(Euro Dreihundertsiebzehntausendneunhundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **BLNr. 7 – 1/4 Anteil, an der EZ 18, Grundbuch 06218 Orth an der Donau**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 615, 616, mit der Adresse 2304 Orth an der Donau, Altes Dorf 1, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto** zum Bewertungsstichtag 03.06.2026 beträgt gerundet:

EUR 67.700,-

(Euro Siebenundsechzigtausendsiebenhundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **BLNr. 7 – 1/4 Anteil, an der EZ 18, Grundbuch 06218 Orth an der Donau**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 615, 616, mit der Adresse 2304 Orth an der Donau, Altes Dorf 1, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto** zum Bewertungsstichtag 03.06.2026 beträgt gerundet:

EUR 67.200,-

(Euro Siebenundsechzigtausendzweihundert)



Wien, am 23.07.2026

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.