Mag. Markus Hirschler
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 1/25v

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf 24 E 1/25v vom 01.09.2025, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei:	Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen, FN 121834v 7000 Eisenstadt, Friedrich Wilhelm Raiffeisen-Straße 1
vertreten durch:	Hayek Boss Wagner Rosenich RechtsanwältInnen OG 7000 Eisenstadt, Blumengasse 5
Verpflichtete Partei:	Michael Kellner, geboren am 7.7.1966 1190 Wien, Sieveringer Straße 109/5/1
vertreten durch:	Dr. Michael Koth, Rechtsanwalt 2230 Gänserndorf, Rathausplatz 2
Wegen:	(zuletzt) € 20.500,65 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über den Verkehrswert:

Blfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 34, Grundbuch 06221 Probstdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 50, 51, 328, 329, mit der Adresse 2301 Probstdorf, Propst Wittola-Straße 40







1. A l l g e m e i n e s:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 34, Grundbuch 06221 Probstdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 50, 51, 328, 329, mit der Adresse 2301 Probstdorf, Propst Wittola-Straße 40

1.3. Schätzungsstichtag:

- 03.07.2026

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 34, GB 06221 Probstdorf** am 03.07.2026 unter Anwesenheit von:

1. Michael Kellner, Verpflichteter
2. Gerichtsvollzieherin
3. Herr Kopetzky, Mitarbeiter der Kanzlei Hajek Boss Wagner Resenich
4. Herr Mag. Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 01.09.2025

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt

1.5.5. Fotos

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Michael Kellner, Verpflichteter, keine Bestandsverhältnisse betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

Rückstände

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Groß-Enzersdof ist per 21.10.2026 ein Rückstand von gesamt € 1.368,72 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

2. B e f u n d:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 01.09.2025

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

854870 - 11915 - 12/12

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06221 Probstdorf EINLAGEZAHL 34
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

****

Letzte TZ 262/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
50		GST-Fläche	(*	1505)	Löschung in Vorbereitung
		Bauf.(10)		533	
		Gärten(10)		972	Propst Wittola-Straße 40
51		Gärten(10)	*	52	
328		Gärten(10)	(*	156)	Änderung in Vorbereitung
329		Gärten(10)	(*	655)	Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE				(2368)	Änderung in Vorbereitung

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a 1703/1981 6386/2005 Sicherheitszone Flughafen Wien
hins Gst 50 51 328 329
2 a gelöscht

********** B **********

3 ANTEIL: 1/1
Michael Kellner
GEB: 1966-07-07 ADR: Sieveringer Str. 109/5/1, Wien 1190
a 6112/2021 IM RANG 5511/2021 Kaufvertrag 2021-06-16 Eigentumsrecht

********** C **********

6 a 7132/2021 Pfandurkunde 2021-08-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 490.000,--
für Raiffeisenbank Region Deutschkreutz-Horitschon eGen
(FN 124705s)
b gelöscht
8 a 262/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 26.368,75
samt 1,625 % Z pro Vierteljahr aus EUR 26.368,75
seit 2024-10-01
samt 0,95 % Z pro Vierteljahr aus EUR 26.368,75
seit 2024-10-01
(die Berechnung der Zinsen erfolgt jeweils kapitalisiert)
Kosten EUR 1.730,64 samt 4 % Z seit 2024-10-04
sowie auf Grund des Beschlusses BG Döbling (23 E 5366/24y)
zur Hereinbringung der Kosten EUR 1.146,14
Antragskosten EUR 1.152,64
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v) (24 E 1/25v)

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Seite 1 von 2

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

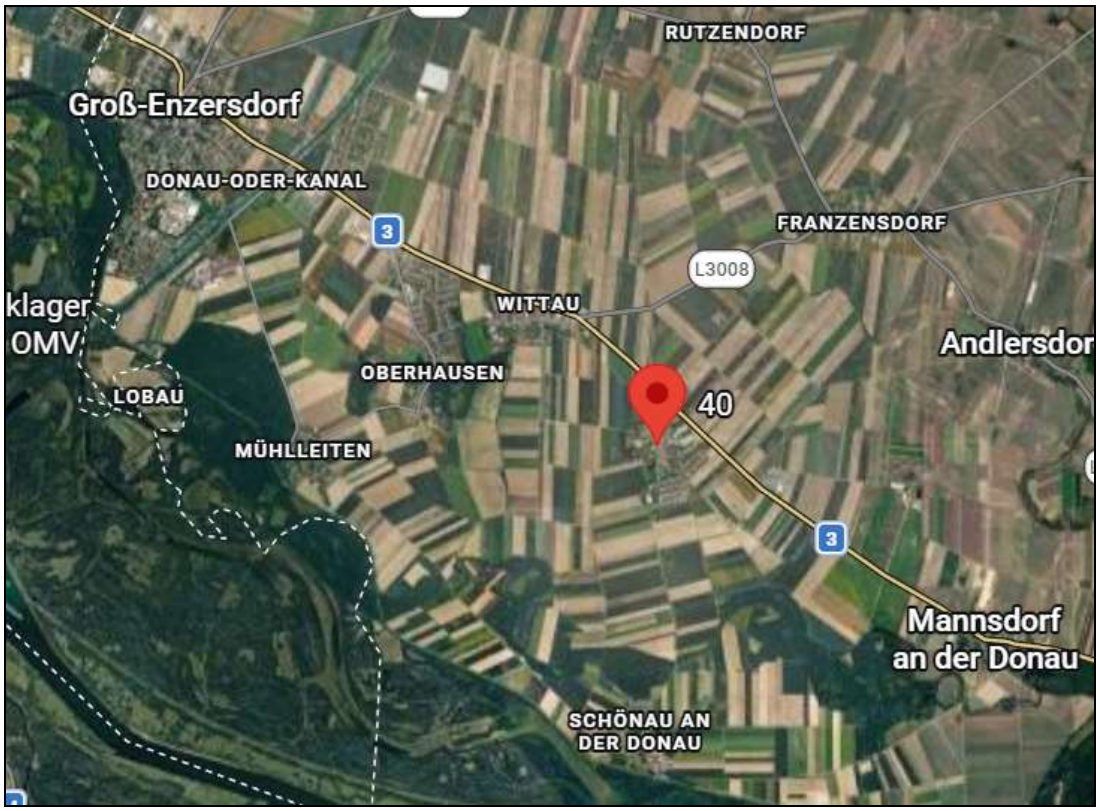


Abbildung 4:



Abbildung 5:

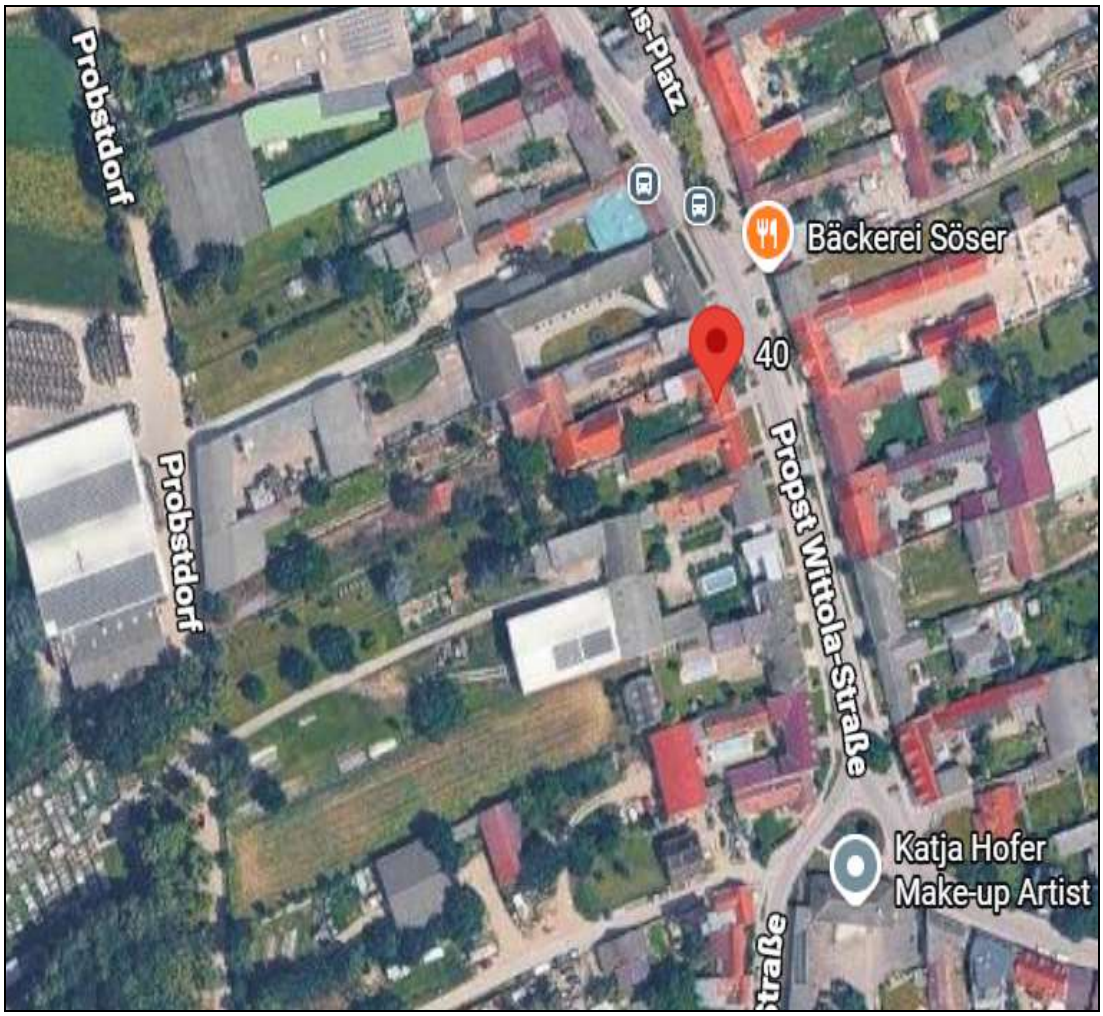


Abbildung 6 – GST – Nr. 50:



Abbildung 7 – GST – Nr. 51:



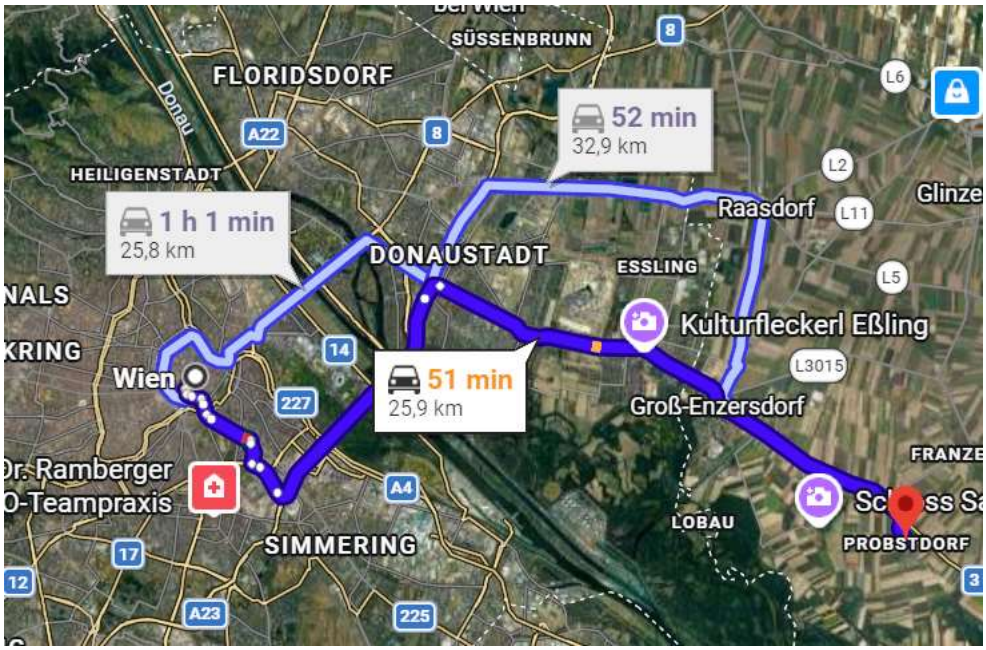
Abbildung 8 – GST – Nr. 328:



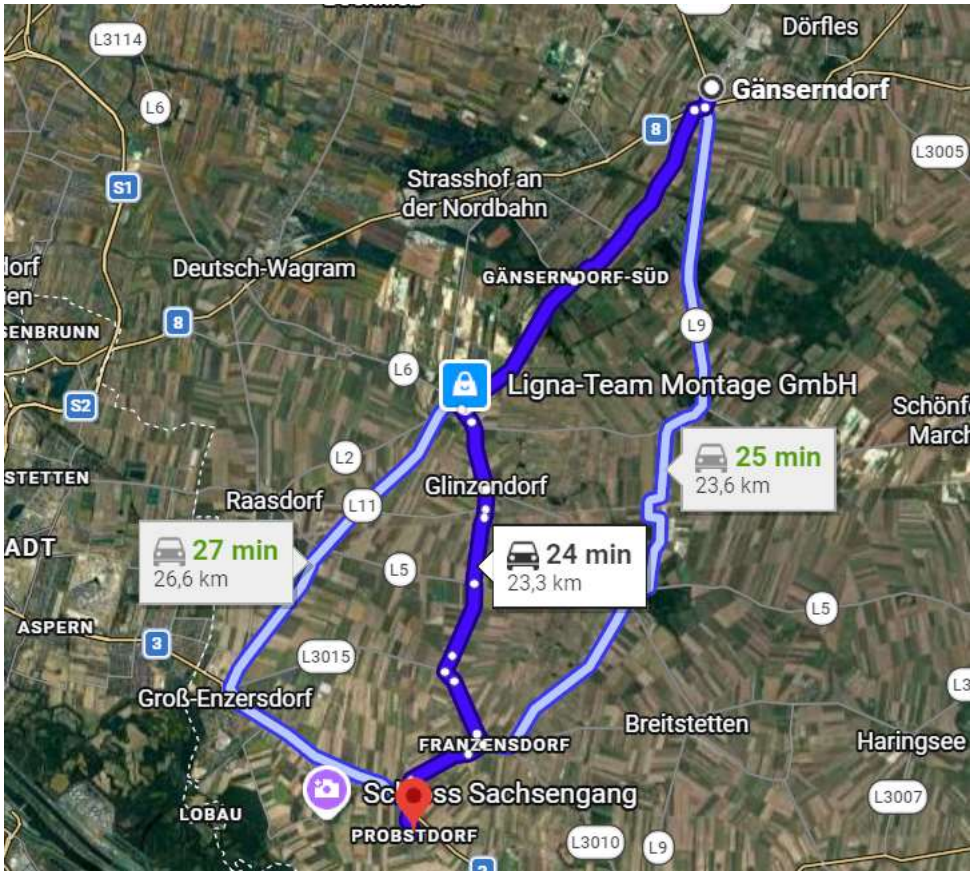
Abbildung 9 – GST – Nr. 329:



Verkehrsanbindung nach Wien - PKW



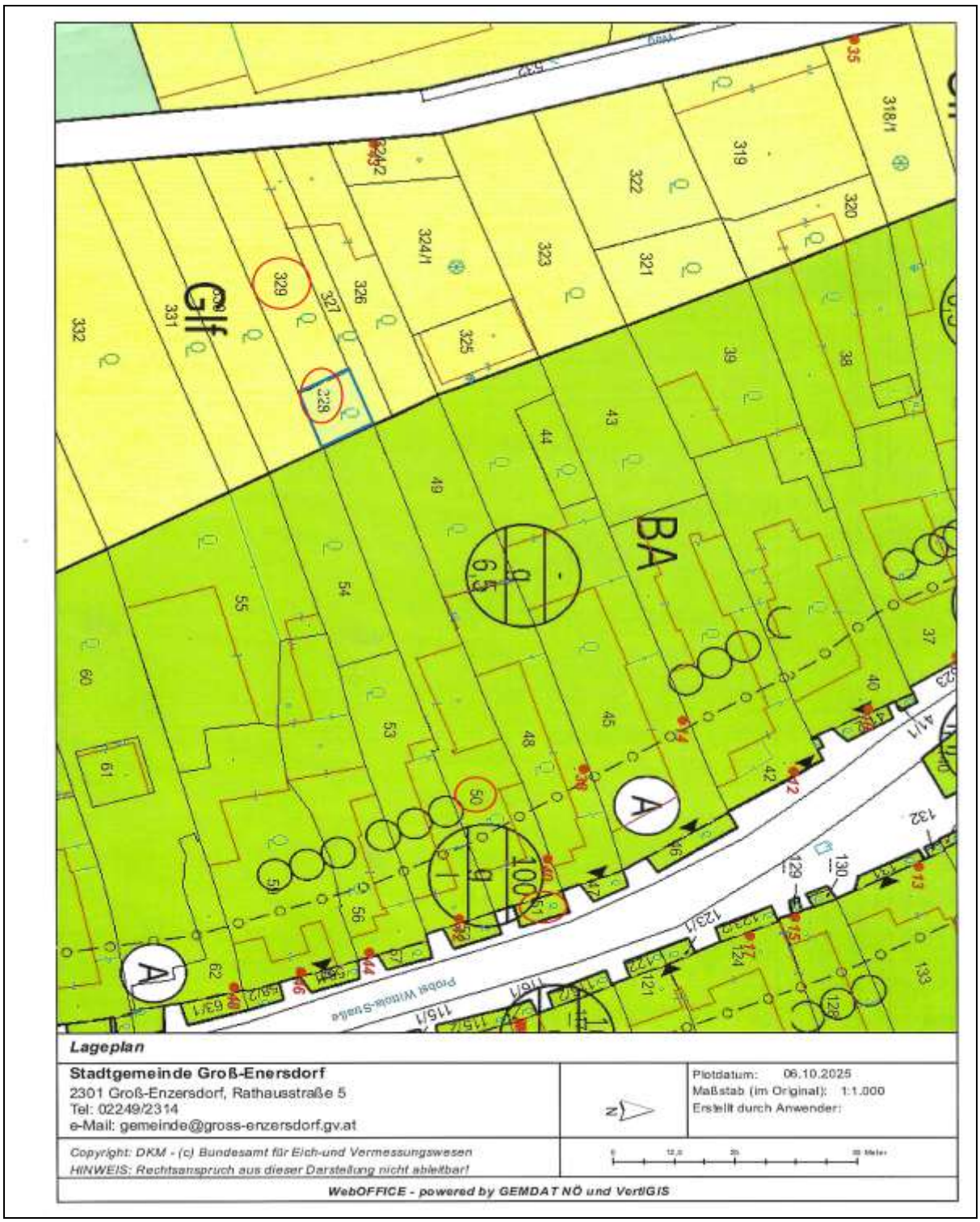
Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - PKW



2.2. **Bebaubarkeit:**

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf sind die Widmungen wie folgt:

- GST – Nr. 50 Bauland – Agrargebiet
- GST – Nr. 51 Bauland – Agrargebiet
- GST – Nr. 328 Grünland – Land und Forstwirtschaft
- GST – Nr. 329 Grünland – Land und Forstwirtschaft



2.3. Objektbeschreibung:

Blfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 34, Grundbuch 06221 Probstdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 50, 51, 328, 329, mit der Adresse 2301 Probstdorf, Propst Wittola-Straße 40





















Bezeichnung: Wohnhaus mit Lagerhalle und Stallgebäude

Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Sonstiges: Einfriedung

Heizung: Laut Auskunft von Herrn Michael Kellner, Verpflichteter, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses zum Teil mittels einer Fußboden-Zentralheizung sowie Radiatoren (Zentralheizung). Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Wohnhaus – Räumlichkeiten – „rechter Bereich“





ERDGESCHOSS

Vorraum/Küche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen





Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



WC: Boden und Wände verfliest, Hänge – WC, Handwaschbecken



DACHGESCHOSS

Vorraum:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
Abstellraum:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
Wohnküche:	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche, Kamin
Badezimmer:	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken, Eckbadewanne
WC:	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge - WC

Fotoreihe Dachgeschoss:



















KELLERGESCHOSS









Wohnhaus – Räumlichkeiten – „linker Bereich“



ERDGESCHOSS

Küche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen





Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



WC: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken



Zimmer: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



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



OBERGESCHOSS

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Terrasse:



Lagerhalle





















Stallgebäude







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 ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

Der Gesamtzustand der Lagerhalle und des Stallgebäudes ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.5. Objektgröße:

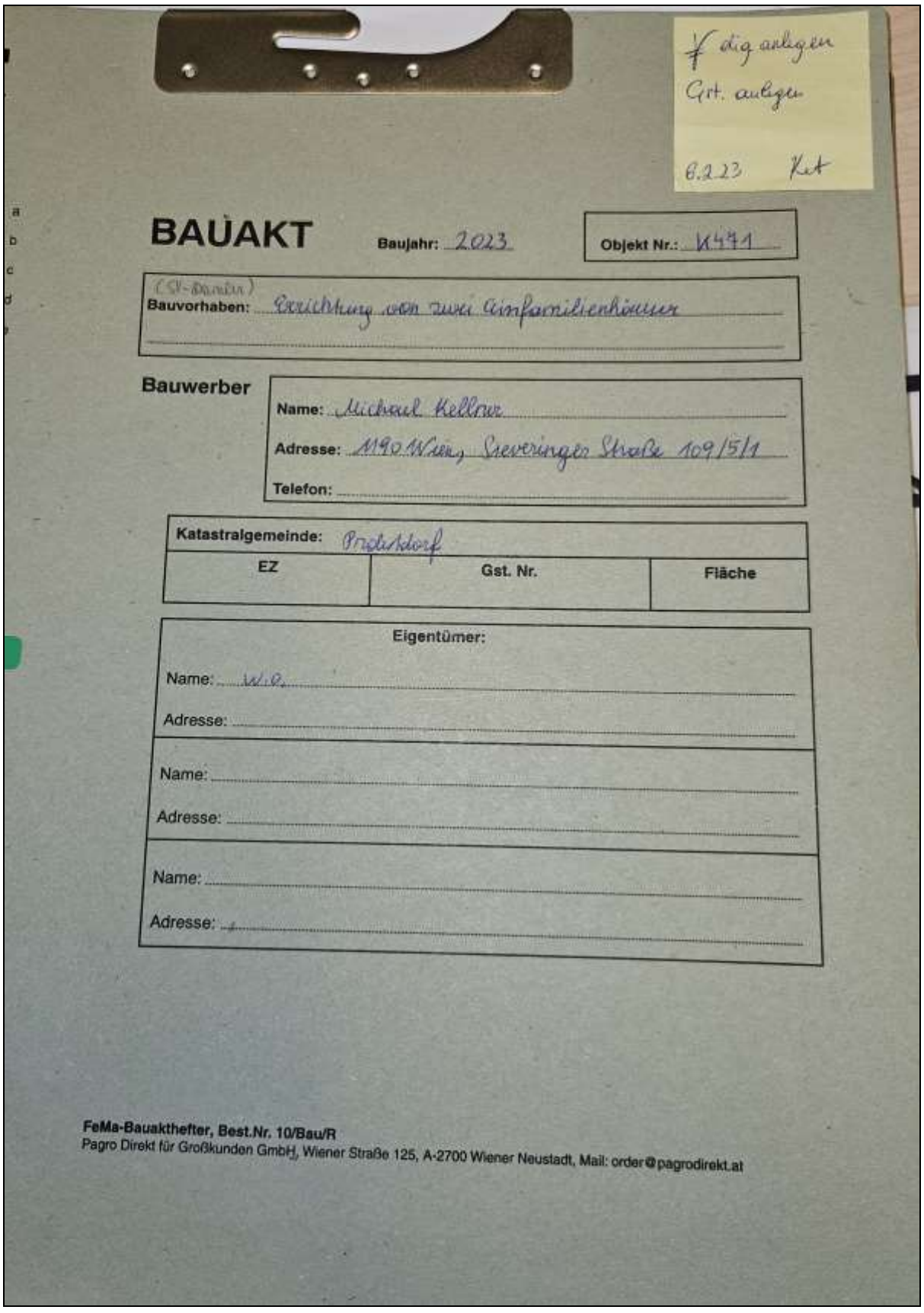
Aufgrund nicht vorhandener Pläne wurde das Wohnhaus durch den Sachverständigen neu vermessen und **Wohnnutzfläche von gesamt ca. 205 m²** ermittelt.

- Kellergeschoss ca. 38 m² Nutzfläche
- Lagerhalle ca. 190 m² Nutzfläche

Hinzuweisen ist, dass für die Neuvermessung und die dadurch resultierenden Größen seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen wird.

2.6. Baubehörde:

Folgende Bauakte waren bei der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf vorhanden:



¥ dig anlegen
Gst. anlegen
6.2.23 Ket

BAUAKT Baujahr: 2023 Objekt Nr.: K471

(SV-Dauer)
Bauvorhaben: Errichtung von zwei Einfamilienhäuser

Bauwerber

Name: Michael Kellner
Adresse: 1190 Wien, Sieveringer Straße 109/5/1
Telefon:

Katastralgemeinde: Probstdorf

EZ	Gst. Nr.	Fläche

Eigentümer:

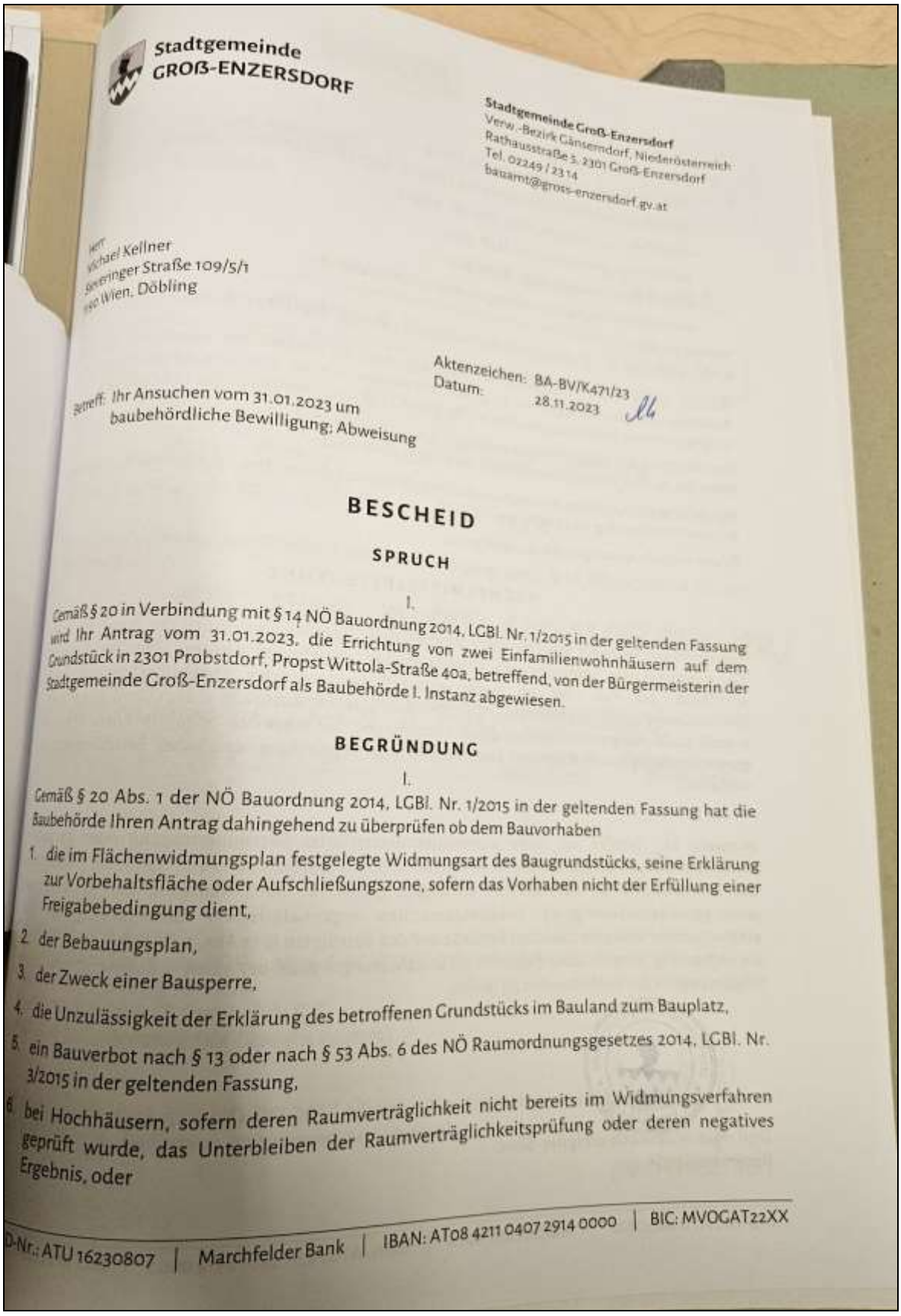
Name: W.O.
Adresse:

Name:
Adresse:

Name:
Adresse:

FeMa-Bauakthefter, Best.Nr. 10/Bau/R
Pagro Direkt für Großkunden GmbH, Wiener Straße 125, A-2700 Wiener Neustadt, Mail: order@pagrodirekt.at

Bescheid – baubehördliche Bewilligung – Abweisung vom 28.11.2023 betreffend der Errichtung von zwei Einfamiliewohnhäusern



Stadtgemeinde
GROß-ENZERSDORF

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Verw.-Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich
Rathausstraße 3, 2301 Groß-Enzersdorf
Tel. 02249 / 2314
bauamt@gross-enzersdorf.gv.at

Herr
Michael Kellner
Steininger Straße 109/5/1
1100 Wien, Döbling

Aktenzeichen: BA-BV/K471/23
Datum: 28.11.2023

Betreff: Ihr Ansuchen vom 31.01.2023 um baubehördliche Bewilligung; Abweisung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Gemäß § 20 in Verbindung mit § 14 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung wird Ihr Antrag vom 31.01.2023, die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern auf dem Grundstück in 2301 Probstdorf, Propst Wittola-Straße 40a, betreffend, von der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf als Baubehörde I. Instanz abgewiesen.

BEGRÜNDUNG

I.

Gemäß § 20 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung hat die Baubehörde Ihren Antrag dahingehend zu überprüfen ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,
2. der Bebauungsplan,
3. der Zweck einer Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder

D-Nr.: ATU 16230807 | Marchfelder Bank | IBAN: AT08 4211 0407 2914 0000 | BIC: MVOGAT22XX

7. sonst eine Bestimmung
   - dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,
   - des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
   - der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017,
   - des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
   - des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder
   - einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

Weiters ist in dieser Gesetzesstelle festgelegt, dass die Baubehörde verpflichtet ist, dem Bewilligungswerber Gelegenheit zu geben, Hindernisse, die der Erteilung der Baubewilligung entgegenstehen, binnen angemessener Frist durch Änderung seines Antrages zu beseitigen.

Gemäß Abs. 2 der obzitierten Gesetzesstelle hat die Baubehörde einen Antrag abzuweisen, wenn eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse festgestellt wurde.

Bei der Überprüfung Ihres Antrages wurde festgestellt, dass die von Ihnen genannten Grundstücke bis zum heutigen Tag nicht existieren.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

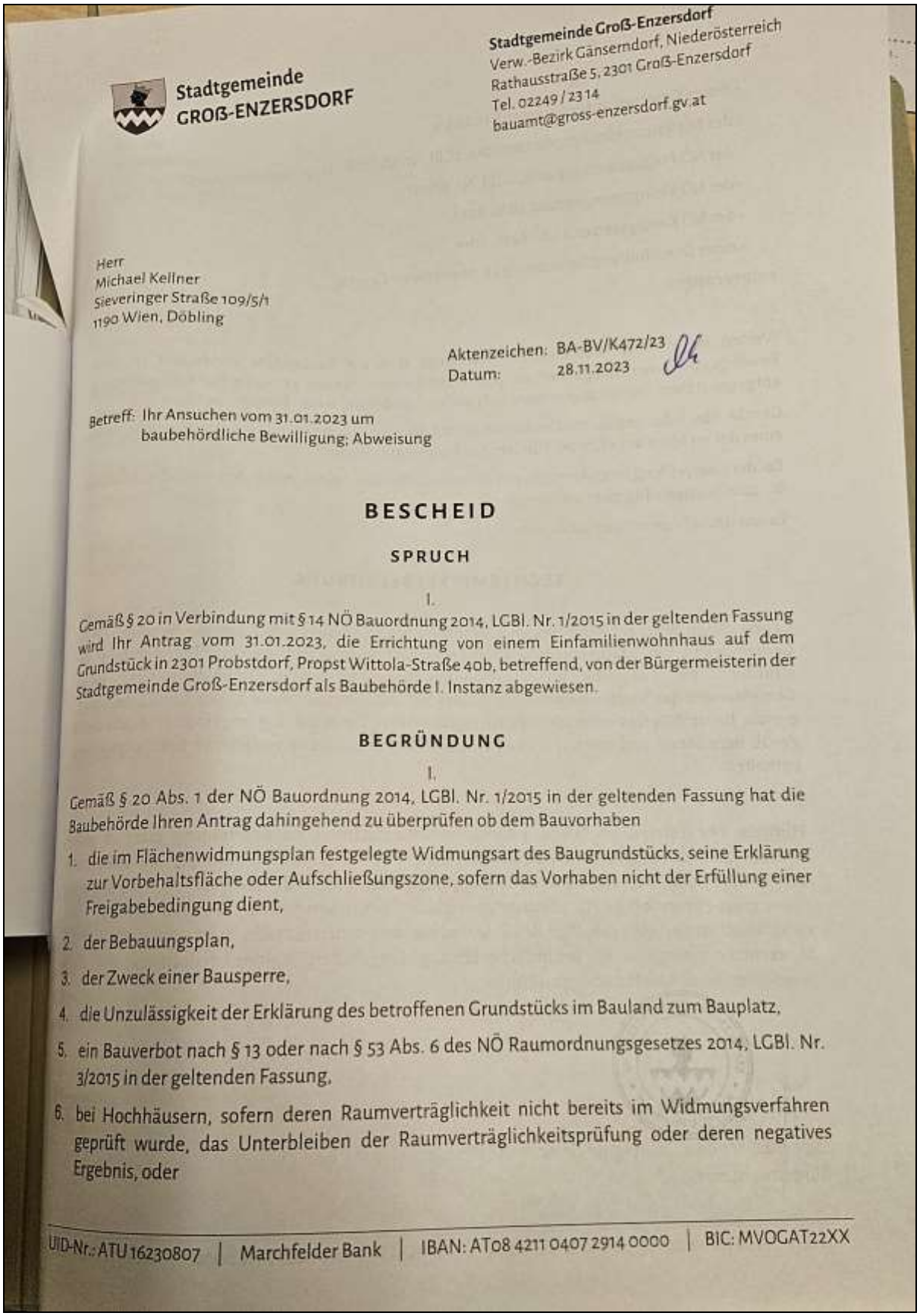
Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf (p.A. Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf, e-mail: bauamt@gross-enzersdorf.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.gross-enzersdorf.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

STADTGEMEINDE GROß-ENZERSDORF

Dipl.-Päd. Monika Obereigner-Sivec
Bürgermeisterin

Bescheid – baubehördliche Bewilligung – Abweisung vom 28.11.2023 betreffend der Errichtung von einem Einfamiliewohnhäusern



Stadtgemeinde
GROß-ENZERSDORF

Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Verw.-Bezirk Gänserndorf, Niederösterreich
Rathausstraße 5, 2301 Groß-Enzersdorf
Tel. 02249 / 2314
bauamt@gross-enzersdorf.gv.at

Herr
Michael Kellner
Sieveringer Straße 109/5/1
1190 Wien, Döbling

Aktenzeichen: BA-BV/K472/23
Datum: 28.11.2023

Betreff: Ihr Ansuchen vom 31.01.2023 um
baubehördliche Bewilligung; Abweisung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Gemäß § 20 in Verbindung mit § 14 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung wird Ihr Antrag vom 31.01.2023, die Errichtung von einem Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück in 2301 Probstdorf, Propst Wittola-Straße 40b, betreffend, von der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf als Baubehörde I. Instanz abgewiesen.

BEGRÜNDUNG

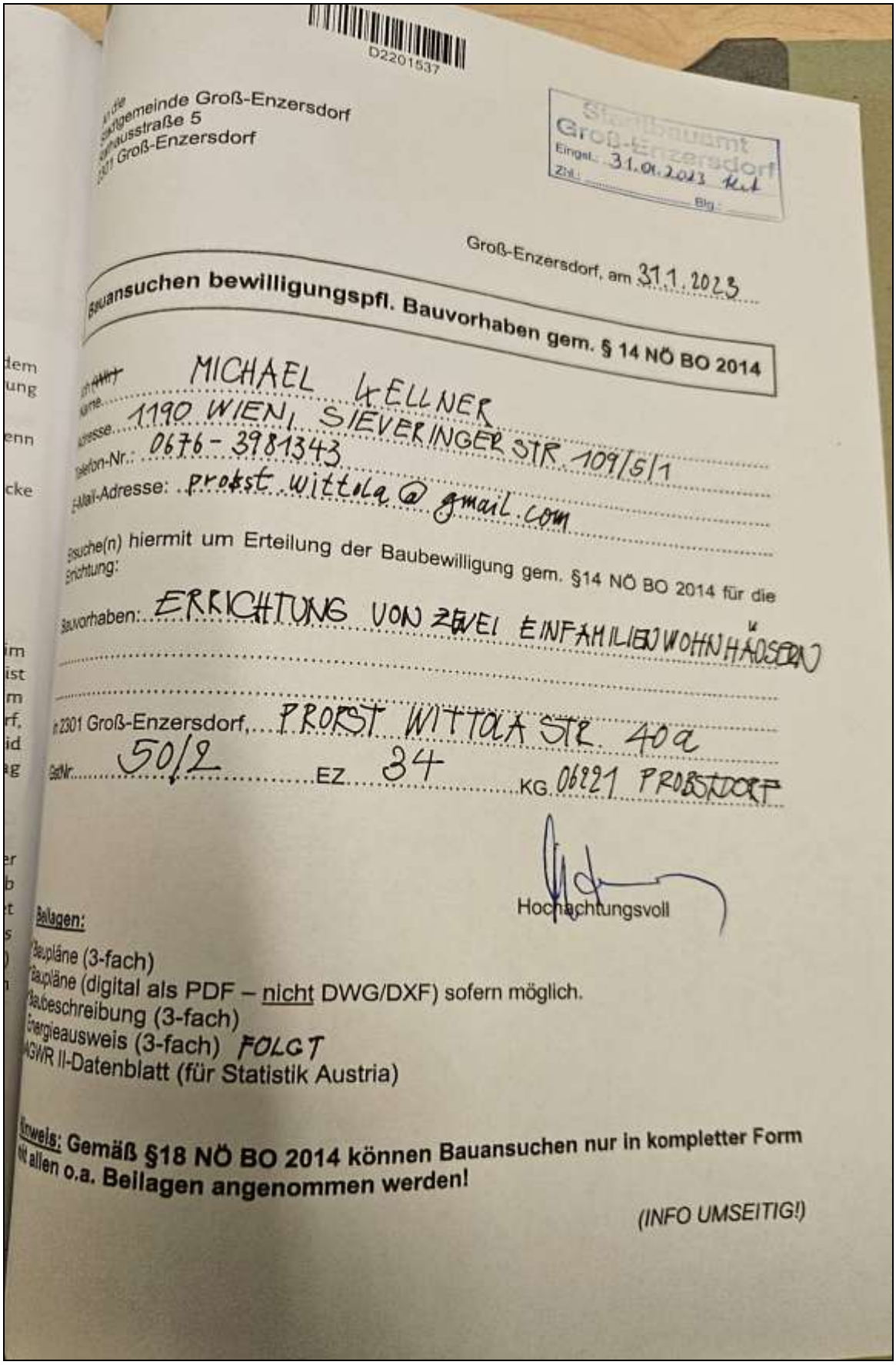
I.

Gemäß § 20 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung hat die Baubehörde Ihren Antrag dahingehend zu überprüfen ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,
2. der Bebauungsplan,
3. der Zweck einer Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder

UID-Nr.: ATU 16230807 | Marchfelder Bank | IBAN: AT08 4211 0407 2914 0000 | BIC: MVOGAT22XX

Bauansuchen vom 31.01.2023



D2201537

An die
Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf
Rathausstraße 5
2301 Groß-Enzersdorf

Stadtbauamt
Groß-Enzersdorf
Eingel.: 31.01.2023
Zahl:
Big.:

Groß-Enzersdorf, am 31.1.2023

Bauansuchen bewilligungspfl. Bauvorhaben gem. § 14 NÖ BO 2014

Ich ~~AMIT~~
Name: MICHAEL KELLNER
Adresse: 1190 WIEN, SIEVERINGER STR. 109/5/1
Telefon-Nr.: 0676 - 3981343
E-Mail-Adresse: prokst.wittola@gmail.com

ersuche(n) hiermit um Erteilung der Baubewilligung gem. §14 NÖ BO 2014 für die Errichtung:

Bauvorhaben: ERRICHTUNG VON ZWEI EINFAMILIENWOHNHÄUSERN

in 2301 Groß-Enzersdorf, PROKST WITTOLA STR. 40a

GstNr. 50/2 EZ. 34 KG. 06821 PROBSTDORF

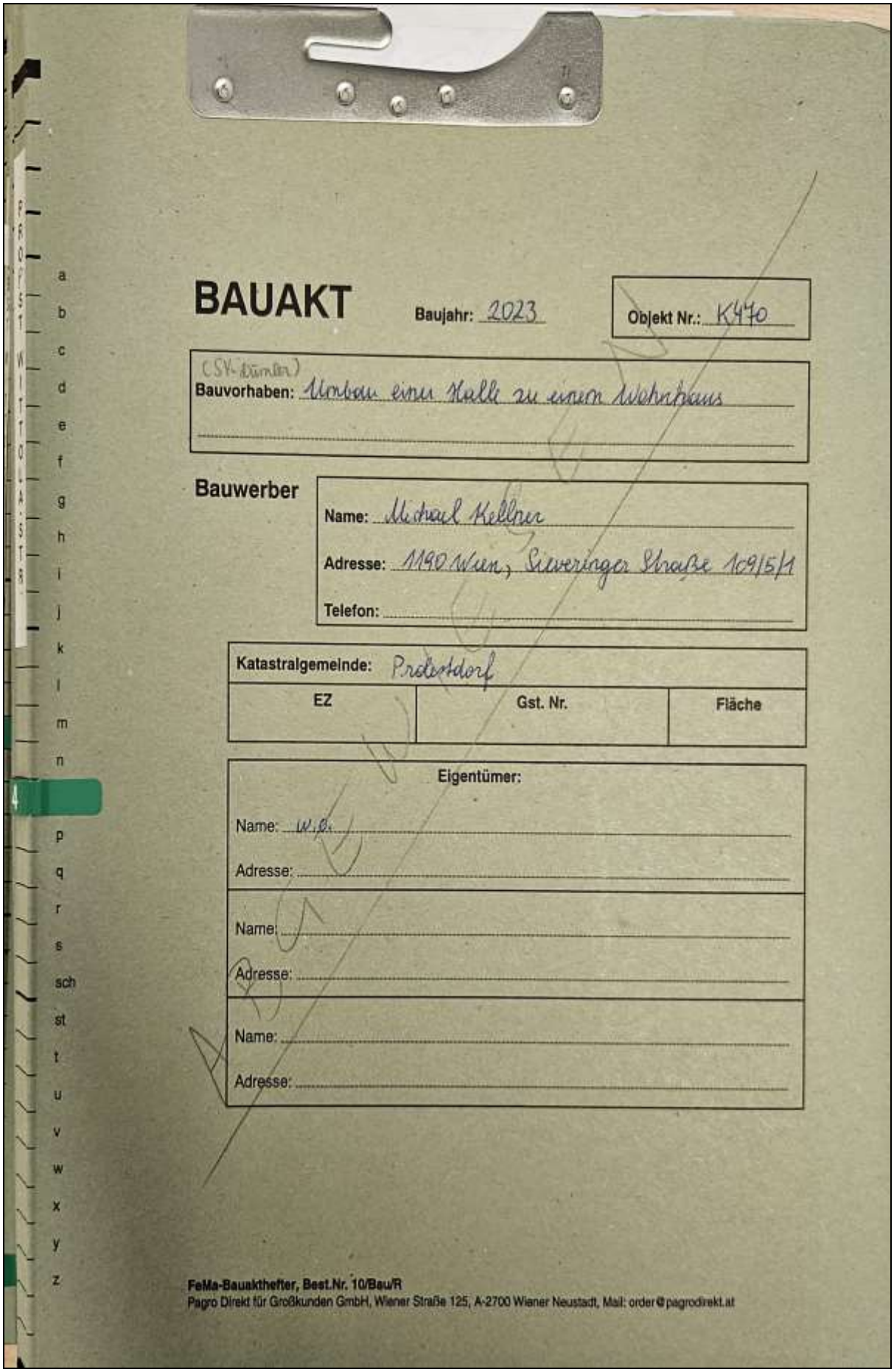
Hochachtungsvoll

Beilagen:

Baupläne (3-fach)
Baupläne (digital als PDF – nicht DWG/DXF) sofern möglich.
Baubeschreibung (3-fach)
Energieausweis (3-fach) FOLGT
BAGWR II-Datenblatt (für Statistik Austria)

Hinweis: Gemäß §18 NÖ BO 2014 können Bauansuchen nur in kompletter Form mit allen o.a. Beilagen angenommen werden!

(INFO UMSEITIG!)



BAUAKT

Baujahr: 2023

Objekt Nr.: K470

(SV-Nummer)

Bauvorhaben: Umbau einer Halle zu einem Wohnhaus

Bauwerber

Name: Michael Kellner

Adresse: 1190 Wien, Sieveringer Straße 109/5/1

Telefon:

Katastralgemeinde: Probstdorf		
EZ	Gst. Nr.	Fläche

Eigentümer:

Name: w.o.

Adresse:

Name:

Adresse:

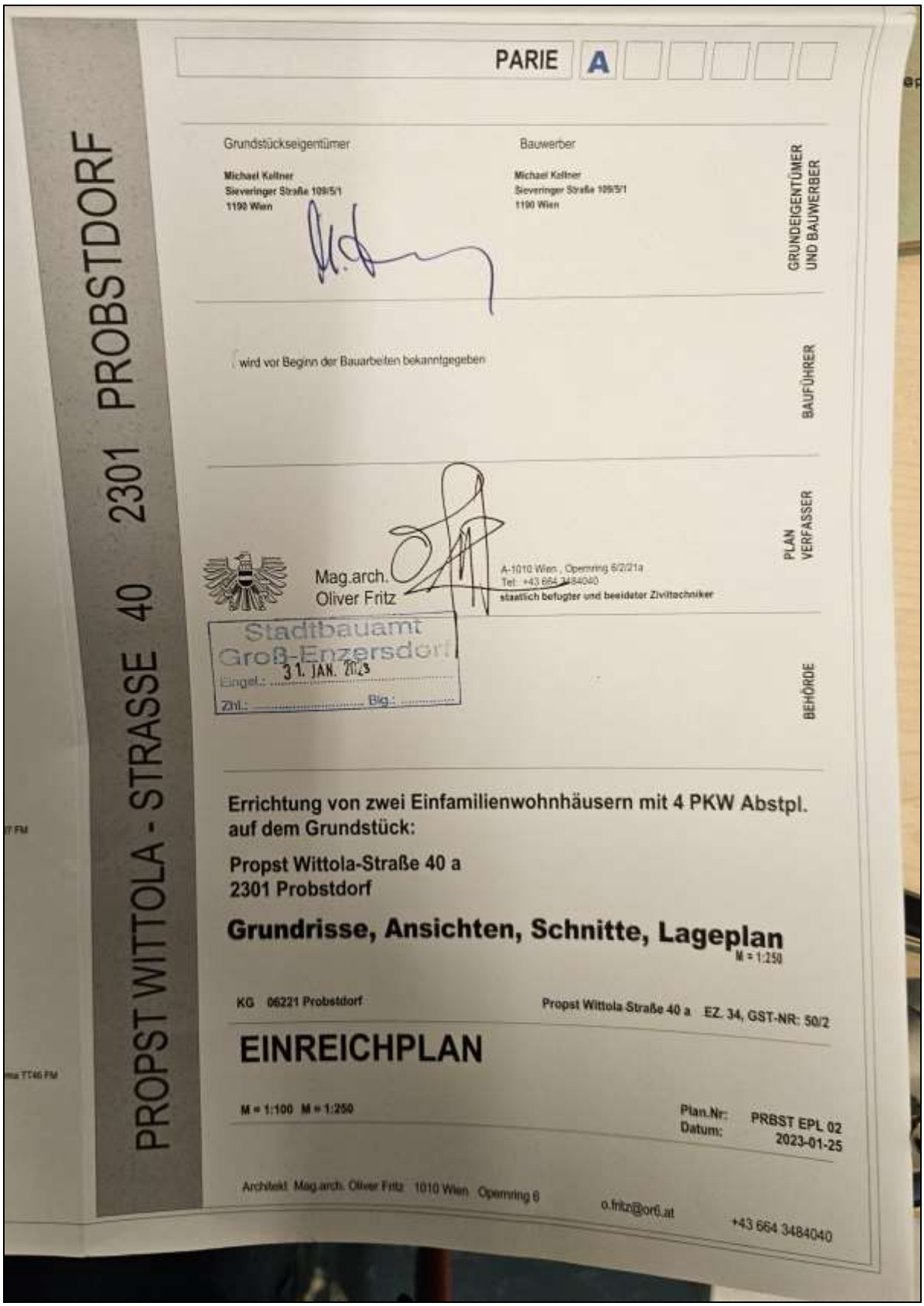
Name:

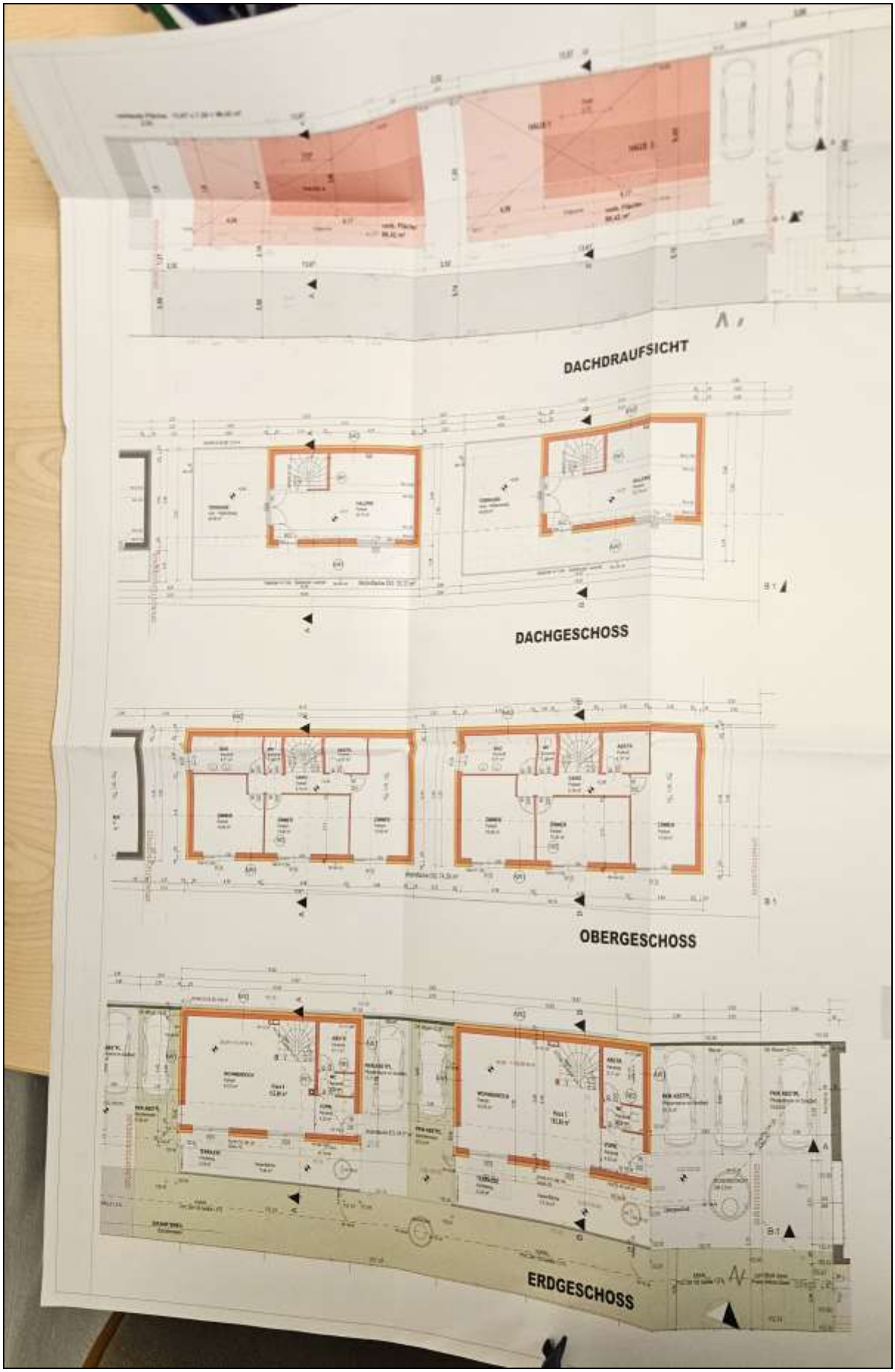
Adresse:

FeMa-Bauakthefter, Best.Nr. 10/Bau/R
Pagro Direkt für Großkunden GmbH, Wiener Straße 125, A-2700 Wiener Neustadt, Mail: order@pagrodirekt.at

2.7. Pläne:

Einreichplan – Abweisung – siehe Seite 30 im Gutachten




DACHDRAUFSICHT
DACHGESCHOSS
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS

2.8. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 34, Grundbuch 06221 Probstdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 50, 51, 328, 329, mit der Adresse 2301 Probstdorf, Propst Wittola-Straße 40

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 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 – Bauland

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

Bauland - Agrargebiet



Zusammenfasse…	201,01 € | V…
Vergleichswerte gewählt/gesamt	6/6
arithmetisches Mittel (Wert/m²)	**201,01 €**
Standardabweichung	33,50 €
Variationskoeffizient	16,7 %
95%-Toleranzintervall	135,35 € - 266,66 €

Marker	Beschreibung | Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²
1	Bauland Probstdorf | 186m entfernt	7968/2025	12.03.2025	1.200 m²	220,00 €	**220,00 €**
2	Bauland Probstdorf | 328m entfernt	5265/2022	09.05.2022	695 m²	175,54 €	**175,54 €**
3	Bauland Probstdorf | 498m entfernt	1974/2022	24.01.2022	593 m²	244,52 €	**244,52 €**
4	Bauland Wittau | 420m entfernt	2024/2025	13.03.2025	753 m²	205,84 €	**205,84 €**
5	Bauland Probstdorf | 544m entfernt	7682/2024	04.07.2024	504 m²	150,00 €	**150,00 €**
6	Bauland Wittau | 1.420m entfernt	9938/2022	26.09.2022	291 m²	210,13 €	**210,13 €**

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 201,- pro m²**

Grünland – Land und Forstwirtschaft



Zusammenfasse…	10,26 € | V=…
Vergleichswerte gewählt/gesamt	3/3
arithmetisches Mittel (Wert/m²)	**10,26 €**
Standardabweichung	1,84 €
Variationskoeffizient	17,9 %
95%-Toleranzintervall	6,66 € - 13,86 €

Marker	Beschreibung | Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²
1	Landwirtschaft nur Boden Probstdorf | 621m entfernt	7398/2024	05.06.2024	8.621 m²	10,44 €	**10,44 €**
2	Landwirtschaft nur Boden Probstdorf | 735m entfernt	1375/2025	02.12.2024	8.614 m²	12,00 €	**12,00 €**
3	Landwirtschaft nur Boden Wittau | 709m entfernt	7768/2025	25.04.2025	5.755 m²	8,34 €	**8,34 €**

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 10,- pro m²**

Blfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 34, Grundbuch 06221 Probstdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 50, 51, 328, 329, mit der Adresse 2301 Probstdorf, Propst Wittola-Straße 40

Bodenwert (Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmungen)				
Grundfläche GST - Nr. 50, 51		1557 m²		
	à	€ 201,00	€	312 957,00
Grundfläche GST - Nr. 328, 329		811 m²		
	à	€ 10,00	€	8 110,00
Bodenwert			**€**	**321 067,00**
Bauzeitwert				
Baukosten pro m² Nutzfläche			€	2 600,00
Nutzfläche ca.	205 m²		€	533 000,00
lineare Alterwertminderung				
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca		80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)				
Alter des Gebäudes ca.		40 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Instandsetzungsarbeiten)				
Wertminderung in		50%	€	266 500,00
			€	266 500,00
Lagerhalle und Stallgebäude pauschal bewertet			€	35 000,00
Bauzeitwert Gesamt			**€**	**301 500,00**
Sachwert				
Bodenwert			€	321 067,00
Bauzeitwert			€	301 500,00
			€	622 567,00
Risikoabschlag von 5% (kein Bauakt betreffend der vorhandenen Gebäude vorhanden)			€	31 128,35
			€	591 438,65
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen allgemeinen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe und des eingeschränkten Käufermarktes			€	147 859,66
Verkehrswert			**€**	**443 578,99**

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

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 3**, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 34, Grundbuch 06221 Probstdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 50, 51, 328, 329, mit der Adresse 2301 Probstdorf, Propst Wittola-Straße 40, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 03.07.2026 beträgt gerundet:

EUR 443.600,-
(Euro Vierhundertdreiundvierzigtausendsechshundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 3**, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 34, Grundbuch 06221 Probstdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 50, 51, 328, 329, mit der Adresse 2301 Probstdorf, Propst Wittola-Straße 40, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 03.07.2026 beträgt gerundet:

EUR 442.200,-
(Euro Vierhundertzweiundvierzigtausendzweihundert)



Wien, am 21.10.2026

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.