

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Liegenschaft in 2020 Hollabrunn, Sitzendorfer Kellergasse 2,
GStNr. 2062/3, EZ 5818.
GZ: 030/2026

1. Allgemeines

1.1. Auftrag:

Auftraggeber des Gutachtens: BG Hollabrunn

Winiwarter Straße 2
2020 Hollabrunn

Zweck der Bewertung: Verkehrswertbestimmung für die
Exekutionssache Mag. Hans Eichinger
8 E 1/26 s des BG Hollabrunn

1.2. Befundaufnahme:

Lokalaugenschein: fand am 16. April 2026 statt.

anwesend: Ehefrau von Hr. Mag. Eichinger
der Sachverständige

Ein Rechtsvertreter der betreibenden Partei ist zur Befundaufnahme nicht gekommen.

1.3. Bewertungsstichtag:

Stichtag zur Bewertung ist der 16.04.2026 (Tag der Befundaufnahme).

1.4. Grundlagen:

Unterlagen: Fotos
Einsichtnahme im Grundbuch
Einsichtnahme im Bauakt
Örtliche Besichtigung

1.5. Befugnis des SVs:

Gerichtliche Eintragung in den Fachgebieten:

94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)

94.65 Baugründe

2. Befund:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Eigentumsverhältnisse: siehe Grundbuchsauszug

Gutsbestand: lt. dem Grundbuchsauszug,
Grundbuch 09028 Hollabrunn,
BG-Hollabrunn

EZ 5818

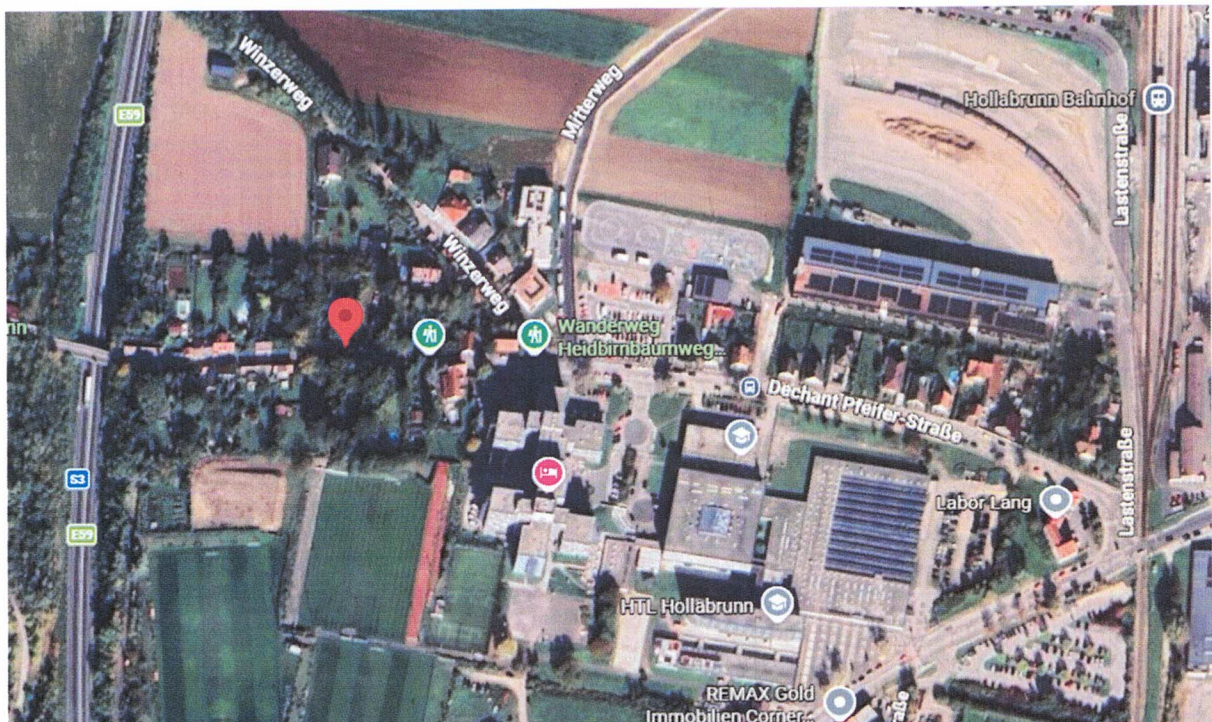
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2062/3	GST-Fläche *	2337	
	Bauf. (10)	46	
	Gärten(10)	2291	Sitzendorfer Kellergasse 2

2.2. Rechte und Lasten:

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Schenkungsvertrag
1996-05-15 für Ing. Johann Eichinger, geb 1914-06-03

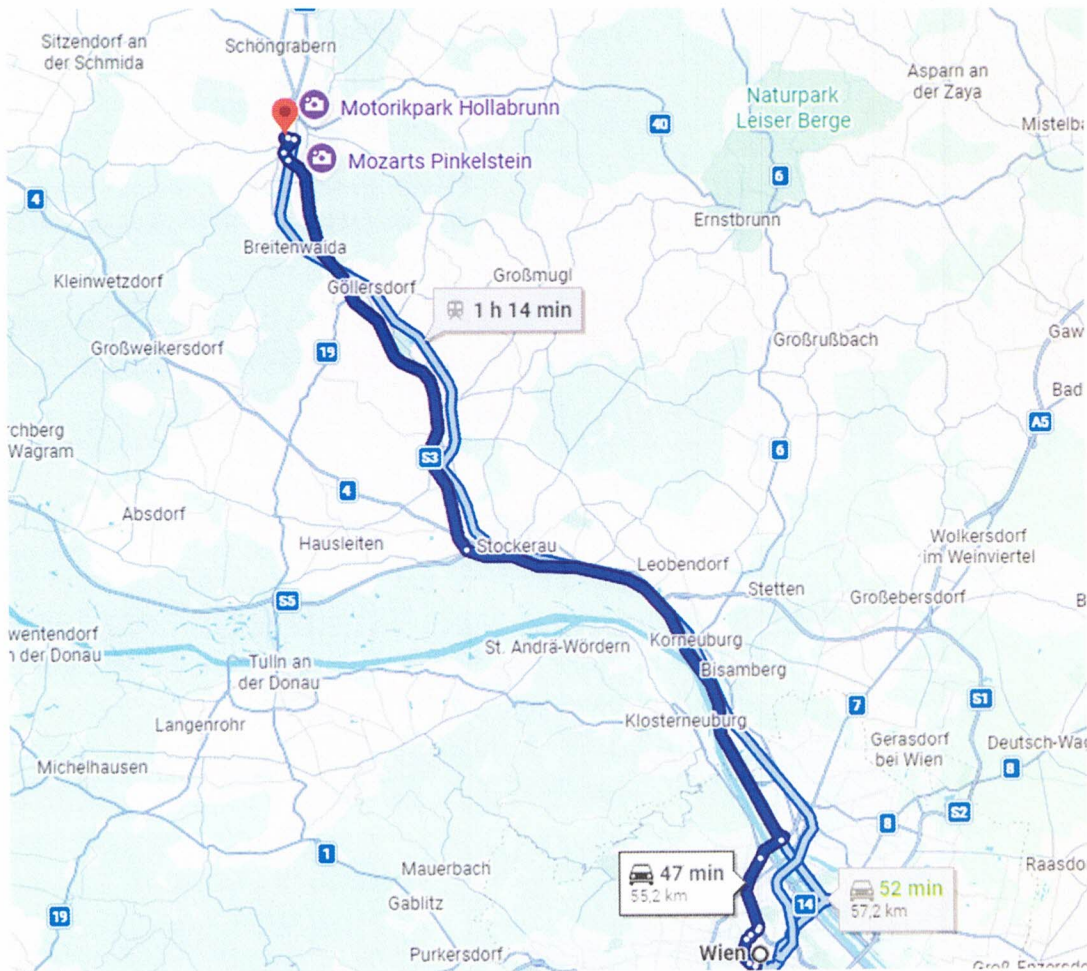
2.3. Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft liegt am südwestlichen Stadtrand von Hollabrunn, in den Bereichen der HTL Hollabrunn und des Bahnhofs.



Hollabrunn ist eine Stadtgemeinde und Schulstadt. Des Weiteren befindet sich in Hollabrunn eine allgemeine, öffentliche Krankenanstalt.

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die Schnellstraßen E59 und S3 nach Stockerau gegeben.



Als öffentliches Verkehrsmittel stehen diverse Busverbindungen und die Nordwestbahn zur Verfügung.

2.4. Maße und Form, Topografie:

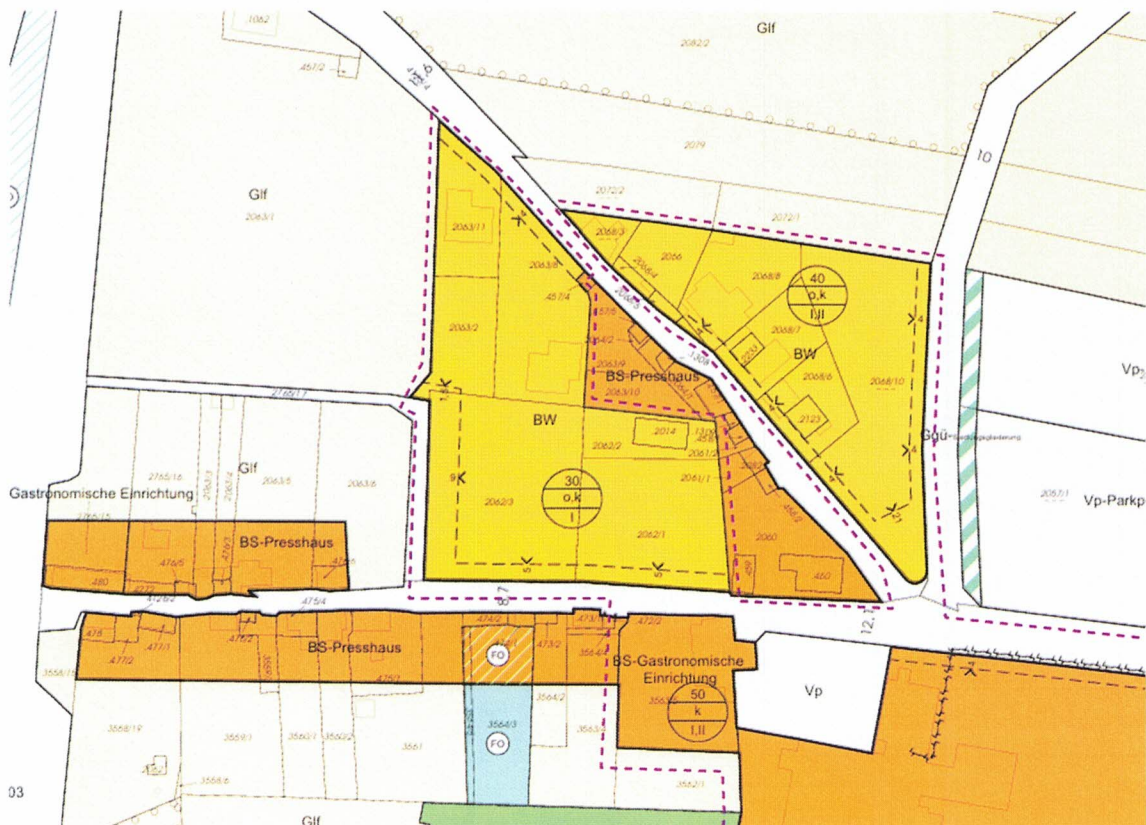
Die Grundstücksparzelle ist von vieleckiger Form und das Gelände ist nahezu eben.

2.5. Anschlüsse:

Die Parzelle besitzt einen Strom-, Kanal- und Wasseranschluss. Die Liegenschaft ist aus Sicht des Bauamtes aufgeschlossen, da für das früher errichtete Bauwerk ein Konsens herrscht.

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsvorschriften:

Die Bauparzelle ist als Bauland Wohngebiet gewidmet. Im Norden beginnt bereits Grünland.



2.7. Beschreibung der Liegenschaft und Erhaltungszustand:

Die Liegenschaft wurde Hr. Mag. Eichinger im Jahr 1996 durch eine Schenkung übertragen. Aus dem Bauakt geht hervor, dass 1984 eine Einfriedung entlang der Sitzendorfer Kellergasse errichtet wurde. Weiters wurde 2022 ein Schiebetor eingebaut.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Stadtgemeinde Hollabrunn hält der SV fest, dass das bestehende Nebengebäude von ca. 46 m² Fläche als Konsens anzusehen ist. Pläne für das Nebengebäude gibt es nicht.

2.8. Vermietung, Bestandsrechte Dritter:

Die Parzelle ist nicht vermietet.

2.9. 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 bewertende Liegenschaft ist 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.

Der Einheitswert beträgt laut Angabe des Finanzamtes Österreichs 13.735,17 €. Bei der Stadtgemeinde Hollabrunn bestehen keine offenen dinglichen Gebührenaußenstände.

Das auf dem Grundstück befindliche alte Gebäude ist aus Grund seiner Bausubstanz und seines Alters aus Sicht des SVs nicht bewertungswürdig. Aus diesem Grund wird kein Bauwert dafür angesetzt.

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 730,-- €.

Aufschließungskosten berechnen sich:

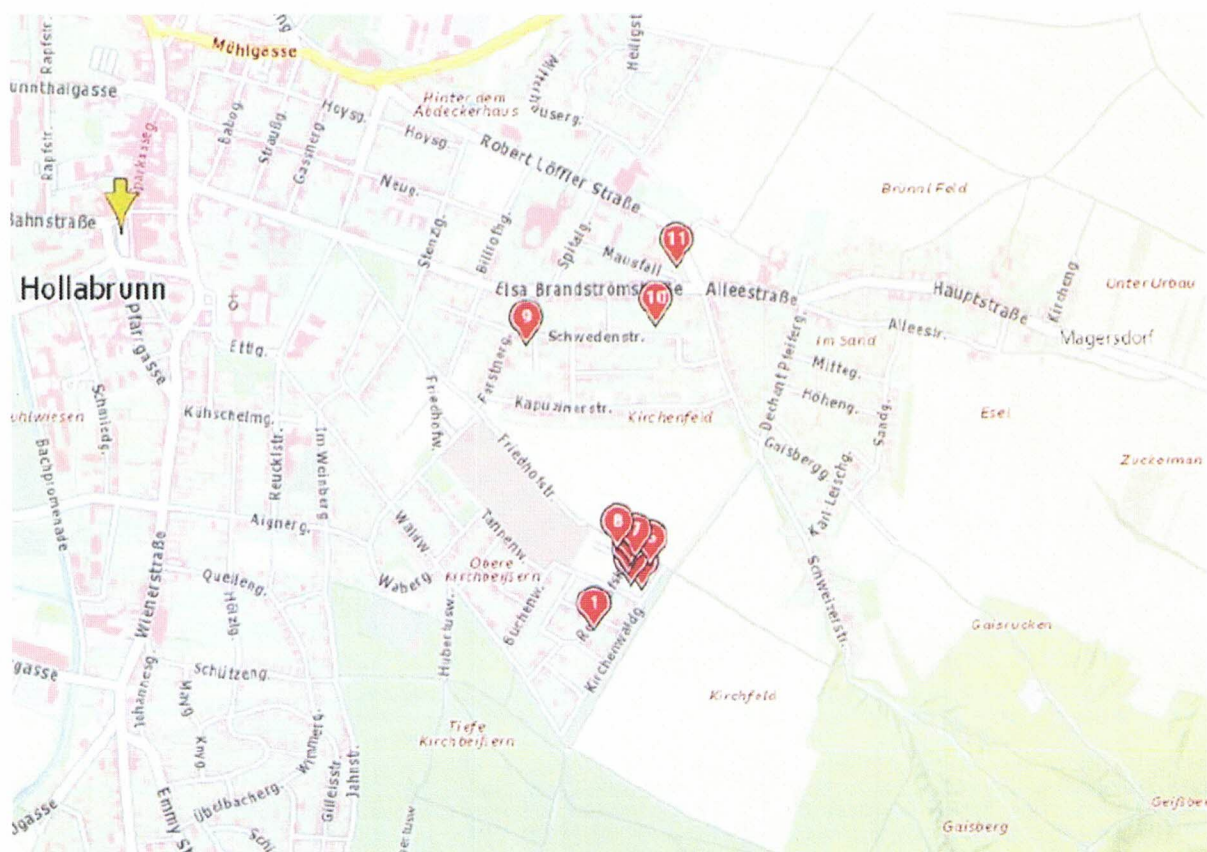
EZ 5818

$$\sqrt{2337 \text{ m}^2} * 1,0 * 730,00 \text{ €} = 35.290,05 \text{ €}$$

Marktsituation von Liegenschaftsverkäufen in Hollabrunn:

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

Diese Verkaufsaktivitäten sind in beiliegender Liste dokumentiert.



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	5081/2025	09.10.2025	961,00	346,51 €	346,51 €
2	 Bauland	5142/2024	26.09.2024	680,00	220,00 €	220,00 €
3	 Bauland	4252/2024	19.08.2024	647,00	220,00 €	220,00 €
4	 Bauland	1931/2025	21.03.2025	623,00	220,00 €	220,00 €
5	 Bauland	4796/2024	16.09.2024	623,00	220,00 €	220,00 €
6	 Bauland	1323/2026	26.02.2026	595,00	220,02 €	220,02 €
7	 Bauland	4004/2024	27.06.2024	619,00	220,00 €	220,00 €
8	 Bauland	5759/2024	30.10.2024	809,00	220,00 €	220,00 €
9	 Bauland	1568/2026	23.03.2026	670,00	350,00 €	350,00 €
10	 Bauland	5552/2024	11.10.2024	619,00	258,48 €	258,48 €
11	 Bauland	2536/2024	17.05.2024	559,00	261,18 €	261,18 €

Abschließende Beurteilung:

Der Mittelwert der Verkäufe in den letzten drei Jahren von 250,- €/m² ohne Aufschließung stellt den Preis von Freiflächen der KG Hollabrunn dar.

Allgemeine Daten

Auftraggeber	BG Hollabrunn Winiwarterstraße 2 AT 2020 Hollabrunn
Liegenschaft	Garten Sitzendorfer Kellergasse 2 AT 2020 Hollabrunn Einlagezahl 5818, Grundbuch Hollabrunn (09028), Bezirksgericht Hollabrunn
Stichtag	16.04.2026
Sachbearbeiter	Lester
Eigentümer mit Anteilen	Mag. Hans Eichinger, B.LNR 1, 1 / 1

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 2062/3, Garten
Bauland, Wohngebiet, bebaut

2.337,00 m² Grundfläche à 250,00

584.250,00

15,00 % Abwertung (1)	-87.637,50
9,12 % Aufwertung (2)	53.290,05
Grundstückswert	549.902,55

(1) Abwertung

15,00 % sehr große Grundstücksfläche	-87.637,50
--------------------------------------	------------

(2) Aufwertung

Aufschließung	35.290,05
Elek. Schubtor und Einfriedung	18.000,00
Summe (Basis Prozentwerte: 584.250,00)	53.290,05

Bodenwerte

549.902,55

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	549.902,55
-----------	------------

Sachwert der Liegenschaft

549.902,55

Verkehrswert

Sachwert	549.902,55
0,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	0,00

Verkehrswert zum 16.04.2026 (gerundet)

549.900,00

(3) negativ wertbeeinflussende Umstände
dinglicher Gebührenaußenstand

0,00

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 Hollabrunn, Sitzendorfer Kellergasse 2 abzüglich des dinglichen Gebührenaußenstandes von 0 € beträgt:

Gesamt

549.900,- €



Mistelbach, am 29.05.2026

5. Anhang

Legende zu Fotos:

Liegenschaft, außen

1. Straßenansicht Südwestseite
2. Straßenansicht Südostseite

Liegenschaft, östlicher Teil

3. Gartenansicht mit Blick Richtung Norden
4. Gartenansicht mit Blick Richtung Süden
5. Gartenansicht mit Blick Richtung Norden

Liegenschaft, nördlicher Teil

6. Gartenansicht mit Blick Richtung Westen

Bauwerk in der Mitte der Liegenschaft

7. Gartenansicht Ostseite
8. Gartenansicht Nordostseite
9. Gartenansicht Nordwestseite

Liegenschaft, westlicher Teil

10. Gartenansicht mit Blick Richtung Süden

Bauwerk in der Mitte der Liegenschaft

11. Gartenansicht Ostseite
12. Innenansicht der Gartenhütte

Grundbuchsauszug

NÖ Atlas

Fotos

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 09028 Hollabrunn
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 5818

Letzte TZ 4890/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2062/3	GST-Fläche *	2337	
	Bauf.(10)	46	
	Gärten(10)	2291	Sitzendorfer Kellergasse 2

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Mag. Hans Eichinger

GEB: 1957-05-09 ADR: Winzerweg 5, Hollabrunn 2020

e 7019/1996 IM RANG 4701/1996 Schenkungsvertrag 1996-05-15 Eigentumsrecht

f 7019/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot

g gelöscht

***** C *****

1 a 7019/1996

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Schenkungsvertrag
1996-05-15 für Ing. Johann Eichinger, geb 1914-06-03

2 a 2874/2022 Pfandurkunde 2022-05-17

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)

c 2874/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 6594 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 4

EZ 6604 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 2

EZ 5807 KG 01620 Brigittenau C-LNR 241

EZ 5818 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 2

d 4890/2025 Hypothekarklage (12 Cg 70/25f - LG Korneuburg)

3 a 3825/2022 Pfandurkunde 2022-05-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)

b 3825/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 6594 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 5

EZ 6604 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 3

EZ 5807 KG 01620 Brigittenau C-LNR 242

EZ 5818 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 3

c 4890/2025 Hypothekarklage (12 Cg 70/25f - LG Korneuburg)

4 a 5796/2022 Pfandurkunde 2022-05-19

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)

b 5796/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 6594 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 6

EZ 6604 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 4
EZ 5807 KG 01620 Brigittenau C-LNR 243
EZ 5818 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 4
c 4890/2025 Hypothekarklage (12 Cg 70/25f - LG Korneuburg)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

26.01.2026 13:57:02



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 15.04.2026