



**Architekt**

**Dipl.Ing.Horst Jäger**

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

36 S 201/25p  
JÄ/Mb 2026-03-06  
1652-26-0281

# SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Grünes Wohnen Immobilien GmbH  
2000 Stockerau, Rathausplatz 14  
FN 532780a

2130 Mistelbach, Waldstraße 28-30

**Anteil 1/1**

EZ 4149, EZ 154, EZ 5902  
KG 15028 Mistelbach, Bezirksgericht Mistelbach

**Antragsteller:** Mag. Jakob Wöran  
Masseverwalter  
Stubenring 18  
1010 Wien

**Lokaltermin:** 04. März 2026

JÄ A

# **I. ALLGEMEINES**

## **1) Auftrag**

Schriftlich erteilter Auftrag am 11.02.2026 von Herrn Mag. Jakob Wöran, Stubenring 18 1010 Wien, als Masseverwalter, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils, der Liegenschaft 2130 Mistelbach, Waldstraße 28-30, EZ 4149, EZ 154, EZ 5902, KG 15028 Mistelbach, Bezirksgericht Mistelbach.

## **2) Zweck**

Das Gutachten wurde von Herrn Mag. Jakob Wöran in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des 1/1-Anteils an gegenständlicher Liegenschaft, hinsichtlich der Insolvenz Grünes Wohnen Immobilien GmbH, Rathausplatz 14, 2000 Stockerau, FN 532780a; GZ 36 S 201/25p, LG Korneuburg.

## **3) Bewertungstichtag**

Als Bewertungstichtag wird der März 2026 angesetzt.

Die örtliche Besichtigung fand am 04.03.2026, in der Zeit von 08:30 Uhr bis 09:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

**Sachverständiger:** Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Liegenschaft konnte uneingeschränkt in Augenschein genommen werden.

#### **4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Grundbuchsauszüge vom 05.01.2026
- Lokalaugenschein am 04.03.2026
- Exposé Grundstück mit Bebauungsstudie
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025
- Immobilienpreisspiegel WKO 2025
- ImmoNetZT
- Bodenpreise AT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

#### **5) Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

#### **6) Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Im Verkehrswert ist die Umsatzsteuer enthalten.
---

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbucheintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

## **7) Haftung des Sachverständigen**

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

## **8) Sonstiges**

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

## **9) Unabhängigkeit des Sachverständigen**

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

## II. BESCHREIBUNG

### 1) Überregional

#### Geographie

Mistelbach liegt im nordöstlichen Weinviertel, etwa 25 bis 30 km von der tschechischen und der slowakischen Grenze entfernt, unweit der Brünner Straße B7, die von Wien zum Grenzübergang Drasenhofen führt. Mistelbach liegt im Zentrum des Städte-Dreiecks Brunn–Wien–Bratislava.

Im Norden der Stadt befindet sich ein kleines Waldstück, der Stadtwald. An der zum Stadtwald führenden Waldstraße liegt der „Jüdische Friedhof“. Ein weiteres Waldstück ist der Barnabitenwald. Östlich befindet sich eine kleine Erhebung, der Trausnitzerberg. Der Stadtteil nördlich des Zentrums wird Steinhübel genannt (mitteldeutsch für „Steinhügel“). Im Nordwesten der Stadt, befindet sich der etwa 600 m<sup>2</sup> große sowjetische Friedhof. Weitere Stadtteile außerhalb des Stadtzentrums im Westen sind Am Pulverturm und der Hubertusblick. Das Naturdenkmal Zayawiesen befindet sich im Südwesten der Stadt, in einem kleinen Gebiet im Grünland zwischen Ernstbrunner Straße und Mitschastraße.

Der Mistelbach, ein kleiner Bach, entspringt in der Mistelquelle bei Frättingsdorf, fließt durch Hörersdorf, Siebenhirten und Mistelbach, wo er schließlich in die Zaya mündet. In der Stadt Mistelbach verläuft er zunächst noch oberirdisch parallel und westlich der Waldstraße, kurz nach dem Försterweg fließt er aber in den Untergrund ab und verläuft nun bis fast an seine Mündung unterirdisch weiter, und zwar ungefähr in Nord-Süd-Richtung unter der Grünen Straße, einem Fußgänger- und Radweg. Nördlich des Stadtzentrums erinnert noch die kleine, zum Mistelbach parallel verlaufende Gasse Mistelsteig an den ehemals offenen Bachlauf. Im Süden Mistelbachs, südlich der Kreuzung Zayagasse und Michael-Hofer-Zeile, tritt der Mistelbach wieder ans Tageslicht und verläuft dann oberirdisch bis zu seiner Mündung in die Zaya. Die Mündungsstelle liegt unmittelbar südlich der Industrieparkstraße, etwa 400 Meter östlich ihrer Kreuzung mit der Mitschastraße.

## Gemeindegliederung

Das Gemeindegebiet umfasst folgende 10 Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2025):

- Ebendorf (565) samt Rohrmühle
- Eibesthal (752)
- Frättingsdorf (280) samt Ziegelei-Steingassner
- Hörersdorf (446)
- Hüttendorf (510)
- Kettlasbrunn (518)
- Lanzendorf (790)
- Mistelbach (6964)
- Paasdorf (734)
- Siebenhirten (485)

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Ebendorf, Eibesthal, Frättingsdorf, Hörersdorf, Hüttendorf, Kettlasbrunn, Lanzendorf, Mistelbach, Paasdorf und Siebenhirten. Alle 10 gleichlautend mit den Ortschaften.

Am 1. Jänner 1967 wurden die Gemeinden Ebendorf und Lanzendorf mit Mistelbach fusioniert<sup>[7]</sup>, am 1. Jänner 1972 die Gemeinden Eibesthal, Frättingsdorf, Hörersdorf, Hüttendorf, Kettlasbrunn, Paasdorf und Siebenhirten.

## Nachbargemeinden



## 2) Statistik

Staat:	 <a href="#">Österreich</a>
<u>Land:</u>	 <a href="#">Niederösterreich</a>
<u>Politischer Bezirk:</u>	<a href="#">Mistelbach</a>
<u>Kfz-Kennzeichen:</u>	MI
Fläche:	131,45 km <sup>2</sup>
<u>Koordinaten:</u>	<a href="#">48° 34' 0" N, 16° 34' 0" O</a>
<u>Höhe:</u>	228 <a href="#">m ü. A.</a>
<u>Einwohner:</u>	12.044 (1. Jän. 2025)
<u>Bevölkerungsdichte:</u>	92 Einw. pro km <sup>2</sup>
<u>Postleitzahl:</u>	2130
<u>Vorwahl:</u>	02572
<u>Gemeindekennziffer:</u>	3 16 33
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 6 2130 Mistelbach
Website:	<a href="http://www.mistelbach.at">www.mistelbach.at</a>

### 3) **Gemeinde Infrastruktur**

#### **Ansässige Unternehmen**

Im Jahr 2001 wurden 583 nicht-landwirtschaftliche Arbeitsstätten gezählt, während die Zahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe nach einer Erhebung aus dem Jahr 1999 bei 281 liegt, darunter der Apfelhof Margit Roitner. Der Volkszählung 2001 ist zu entnehmen, dass 4.776 Personen ihrer Beschäftigung am Wohnort nachgehen, und die Erwerbsquote bei 45,9 % liegt. Viele Handelsbetriebe wurden in neu errichtete Einkaufszentren an den Stadtrand übersiedelt, während viele Geschäfte im Zentrum schlossen, ein Beispiel für Zersiedelung. Erwähnenswert ist hier besonders „M-City“ (2005 eröffnet), die insbesondere wegen ihrer auffälligen Lichtverschmutzung vielen Astronomen ein Begriff ist.

#### **Öffentliche Einrichtungen**

In Mistelbach befindet sich in der Haydngasse eine Kaserne des österreichischen Bundesheeres, die Bolfraskaserne, welche 1937 erbaut wurde. Diese zählt zu den „Aufklärern“.

In Mistelbach befinden sich das Landeskrankenhaus Weinviertel Mistelbach und ein Rheumazentrum.

#### **Bildung**

Bereits im 14. Jahrhundert gab es eine Schule, Ende des 19. Jahrhunderts wurden eine Gewerbliche Fortbildungsschule und eine Bäuerliche Fachschule eröffnet.

Die momentanen Schulen umfassen neben drei Volksschulen zwei Neue Mittelschulen und polytechnische Schule, eine landwirtschaftliche Fachschule, eine Krankenpflegeschule (mit Universitätslehrgang für Neurologiepflege) und Altenpflegeschule, eine Fachschule für Altendienste, eine Höhere Lehranstalt und Fachschule für wirtschaftliche Berufe, eine Höhere Lehranstalt für Medizintechnik, eine HTL für Gesundheitstechnik, das Bundesoberstufenrealgymnasium Mistelbach (kurz BORG Mistelbach), eine Handelsakademie (HAK) bzw. Handelsschule (HAS), eine Bildungsanstalt für Kindergartenpädagogik, eine Sonderschule, eine Berufsschule für Fahrzeug- und Metalltechnik (Landmaschinen-, Baumaschinen-, Fahrzeugbau-, Nutzfahrzeug-, Schmiedetechnik und Spengler), eine Musikschule und eine Malakademie, eine Volkshochschule, wobei allerdings bei dieser Aufzählung auch mehrere angebotene Ausbildungslehrgänge in ein und demselben Gebäude als mehrere Schulen gezählt werden.

## Sport

Freibad Weinlandbad

Sportplatz; Verwendung für die Sommerszene (DJ-Musik, Live-Musik, Kabarett, Theater)

Weinviertelweg und Jakobsweg Weinviertel

Turnsaal

Sporthalle

Tennisplatz

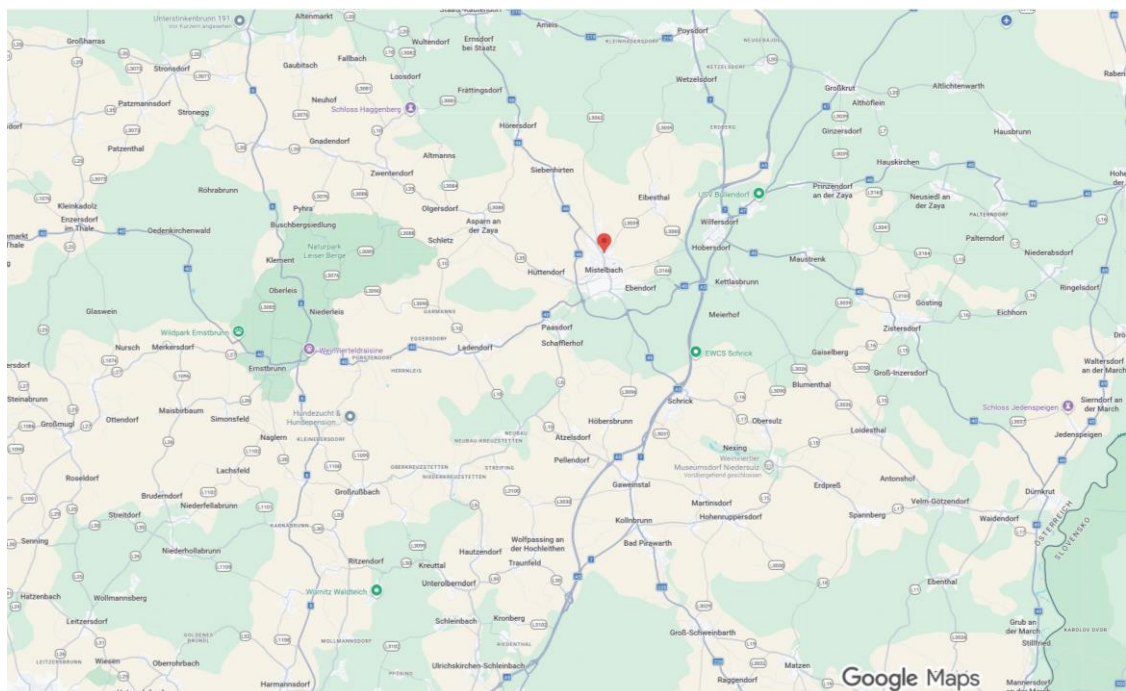
Volleyballplatz

Hartplatz für Basketball und Volleyball

## 4) Verkehr

**Straße:** Neben dem Bau der Nord Autobahn (A5) soll auch die 2015 eröffnete Mistelbacher Umfahrungsstraße[24] das Verkehrsaufkommen im Ortszentrum reduzieren.

**Bahn:** Mit der S-Bahn-Linie S2 gelangt man bis zu drei Mal in der Stunde nach Wolkersdorf und Wien sowie stündlich in die Thermenstadt Laa an der Thaya. Zusätzlich verkehren Regionalzüge. 2006 wurde nördlich des Mistelbacher Bahnhofes eine zweite S-Bahn-Station Mistelbach Stadt eröffnet. Außerdem ist Mistelbach ein Knotenpunkt für Regionalbuslinien aus dem ganzen Weinviertel. Der Mistelbacher Lokalbahnhof, von wo früher Lokalbahnen nach Korneuburg, Hohenau und Gänserndorf fuhren, wird heute als Bahnhof für die Zayatalbahn den für den Güterverkehr genutzt.



**III. WALDSTRASSE 28-30, 2130 MISTELBACH,  
EZ 4149, EZ 154, EZ 5902, KG 15028  
MISTELBACH, BEZIRKSGERICHT MISTELBACH**

**1) Grundbuchsauszüge**



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15028 Mistelbach  
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 4149

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 7575/2023

Plombe 9053/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.196	GST-Fläche	1713	
	Bauf.(10)	814	
	Bauf.(20)	97	
	Gärten(10)	122	
	Sonst(50)	680	
281	GST-Fläche	680	
	Bauf.(10)	407	
	Bauf.(20)	273	Waldstraße 28
GESAMTFLÄCHE		2393	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

7 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1

Grünes Wohnen Immobilien GmbH (FN 532780a)

ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000

a 2607/2021 IM RANG 4979/2020 Kaufvertrag 2020-06-30 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

5 a 2608/2021 Pfandurkunde 2020-07-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.840.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

(FN 286283f)

c 2608/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 154 KG 15028 Mistelbach C-LNR 8

EZ 5902 KG 15028 Mistelbach C-LNR 1

EZ 4149 KG 15028 Mistelbach C-LNR 5

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch

05.01.2026 10:01:49



## Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 15028 Mistelbach EINLAGEZAHL 154  
 BEZIRKSGERICHT Mistelbach

 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 7575/2023  
 Plombe 9053/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.198	GST-Fläche	907	
	Bauf.(10)	427	
	Gärten(10)	480	Waldstraße 30
.199	Bauf.(10)	176	Winzerschulgasse GNR .199
283	GST-Fläche	577	
	Bauf.(10)	122	
	Gärten(10)	455	
GESAMTFLÄCHE		1660	

Legende:

Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

5 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/1

Grünes Wohnen Immobilien GmbH (FN 532780a)

ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000

a 2605/2021 IM RANG 4978/2020 Kaufvertrag 2020-06-30 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1632/1953

DIENSTBARKEIT einer Wasserleitung über Gst 198 199 je

Baufläche und 283 Garten gem Pkt 1 2 Vertrag 1973-02-26 für

Stadtgemeinde Mistelbach

8 a 2608/2021 Pfandurkunde 2020-07-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.840.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

(FN 286283f)

c 2608/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 154 KG 15028 Mistelbach C-LNR 8

EZ 5902 KG 15028 Mistelbach C-LNR 1

EZ 4149 KG 15028 Mistelbach C-LNR 5

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*



## Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 15028 Mistelbach  
 BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 5902

```

*****
Letzte TZ 8078/2023
Plombe 9053/2025
*****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  282    Gärten(10)         659
Legende:
Gärten(10): Gärten (Gärten)
*****
1 a gelösch
*****
1 ANTEIL: 1/1
  Grünes Wohnen Immobilien GmbH (FN 532780a)
  ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000
  a 2606/2021 Kaufvertrag 2020-06-30 Eigentumsrecht
*****
1 a 2608/2021 Pfandurkunde 2020-07-29
  PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 1.840.000,--
  für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
  (FN 286283f)
  c 2608/2021 Simultan haftende Liegenschaften
  EZ 154 KG 15028 Mistelbach C-LNR 8
  EZ 5902 KG 15028 Mistelbach C-LNR 1
  EZ 4149 KG 15028 Mistelbach C-LNR 5
*****
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
  
```

## 2) Regionale Lage des Grundstücks

Die 3 EZ liegen nördlich des Hauptplatzes zwischen der Waldstraße und der Winzerschulgasse.



Die Waldstraße ist geprägt durch eine zeilenförmige Bebauung 1- bis 2-geschossiger Gebäude.

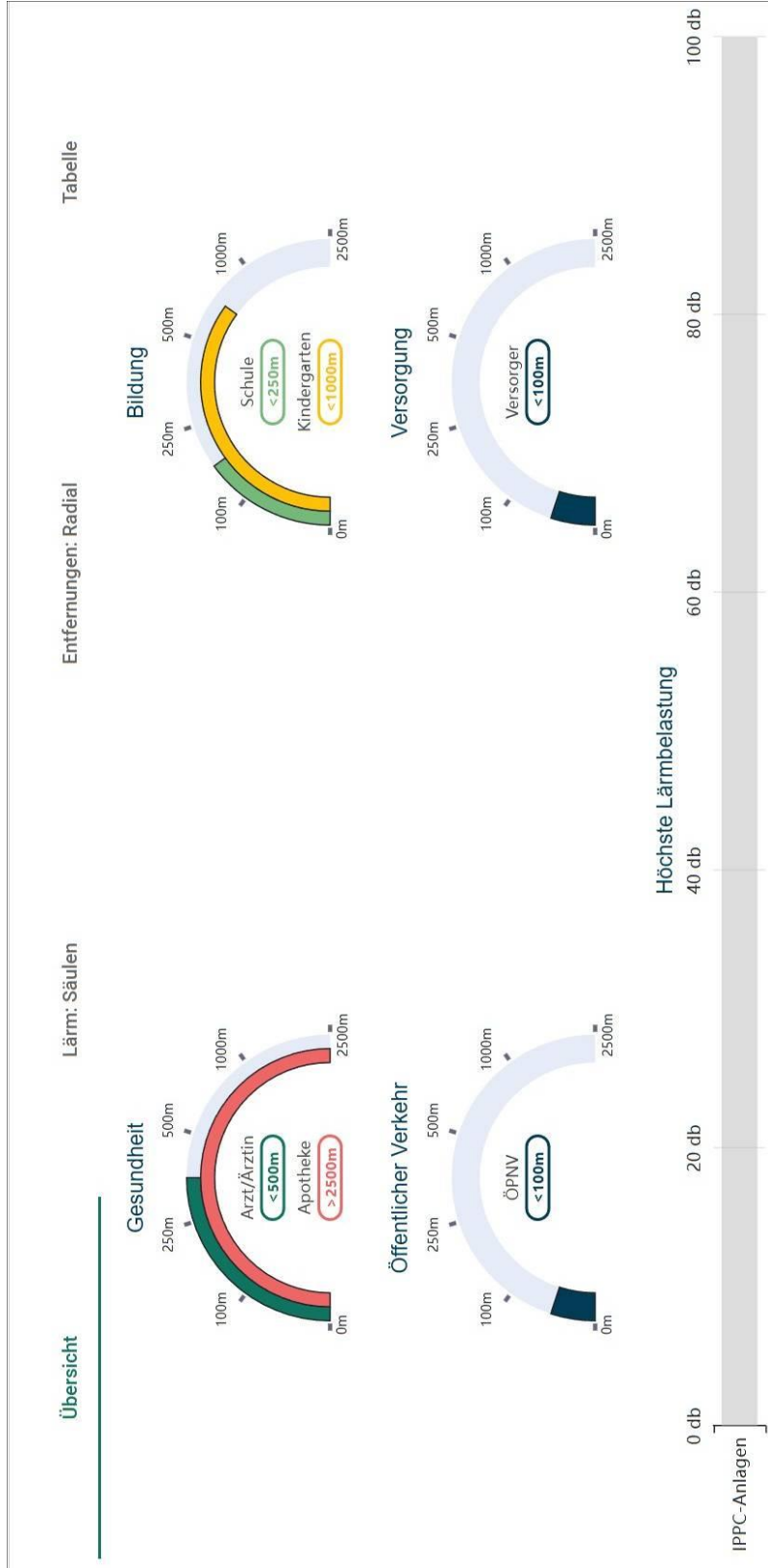


Die Winzerschulgasse ist ebenfalls durch eine 1-geschossige zeilenförmige Bebauung geprägt, wobei in der Winzerschulgasse auch einige Weinkeller angesiedelt sind.



Zwischen der Waldstraße und der Winzerschulgasse gibt es einen Höhenunterschied von ca. 3 m.

### 3) Mikrolage



#### 4) Größe und Form der Grundstücke

Die 3 EZ 4149, 154 und 5902 ergeben eine zusammenhängende Fläche, wurden bis dato aber nicht miteinander verbunden.

Die Grundstücksform ist annähernd rechteckig, wobei zwischen der Waldstraße und der Winzerschulgasse ein Höhenunterschied von rund 5 m, ausgehend von der Waldstraße zur Winzerschulgasse, besteht.

Die Summe der 3 EZ beträgt **4.712 m<sup>2</sup>**.

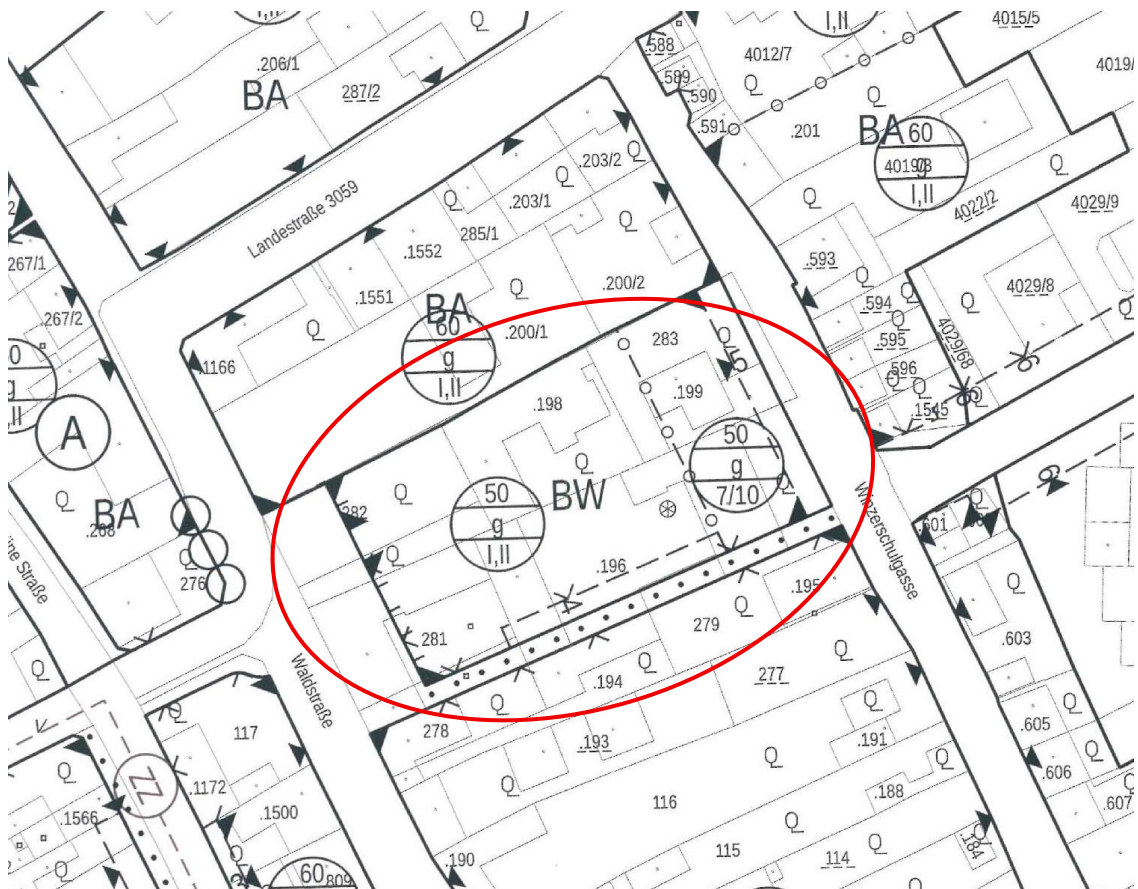


## 5) Flächenwidmung und Bebauung – Raumordnung

### Flächenwidmung

#### **BK – Bauland Wohnen**

Bauland Wohngebiet in Niederösterreich ist primär für Wohngebäude und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Schulen, Kindergärten) vorgesehen.



### Bebauungsplan an der Waldstraße

Ausnützbarkeit: **50%**  
 Bebauung: **geschlossen**  
 Gebäudehöhe: **I, II (bis 8m)**

Darüber hinaus wurde entlang der Waldstraße eine von der Waldstraße zurückspringende Baufluchtlinie definiert.

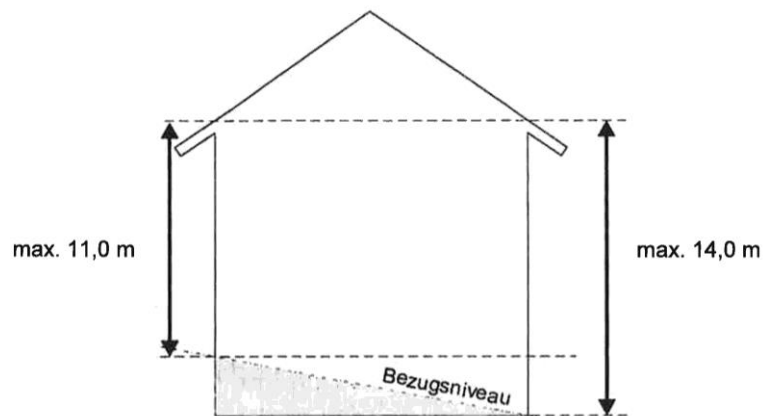
Weiters wurde im Bereich der Waldstraße 28 ein Ein- und Ausfahrtsverbot verhängt.

Weiters ist im Bebauungsplan zwischen der Waldstraße 28 und Waldstraße 26 ein Weg anderer Art (z.B. Fußweg) vorzusehen.

### Bebauungsplan an der Winzerschulgasse

Ausnützbarkeit: **50%**  
 Bebauung: **geschlossen**  
 Bauklasse: **7 / 10**

Beispiel, wenn zwei arabische Zahlen als höchstzulässige Gebäudehöhe ausgewiesen sind:



## 6) Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke der EZ 4149, 154, 5902 sind derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.

## 7) Öffentliche Ver- und Entsorgung

Gas: vorhanden



Wasserversorgung: vorhanden

Kanal: vorhanden

Strom: vorhanden

Regenwässer: -

Die Grundstücke sind aufgeschlossen.

## IV. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### 1) Grundstück

Auf den Grundstücken befinden sich Abbruchobjekte.

Im Anschluss finden sich einige ausgewählte Fotos, die gesamte Fotodokumentation befindet sich im Anhang.

#### ❖ **Waldstraße 28**

IMG\_4257 – 4282







❖ Waldstraße 30

IMG\_4283 - 4345













## **V. BAUPROJEKT**

### **1) Projektstudie**

Ein genehmigtes Einreichprojekt gibt es nicht.

Dem Sachverständigen liegt eine Projektstudie für Wohnen mit einer Tiefgarage vor.

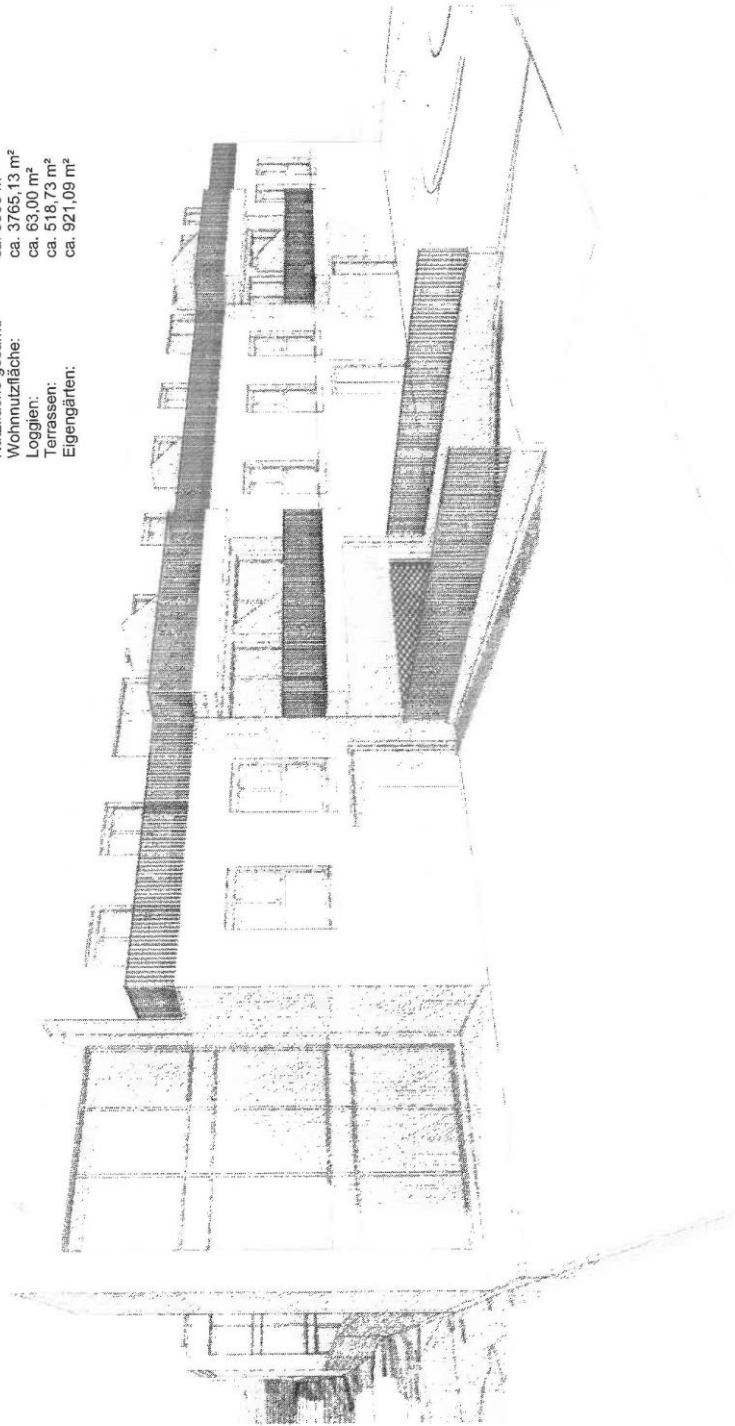
Nach meiner Einschätzung wäre diese auf Grundlage der Bebauungsbestimmungen genehmigungsfähig.

Ob Gründe, die die Realisierung wie z.B. Bürgerinitiativen o.ä. verhindern, gegeben sind, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

**59 Wohnungen  
98 PKW-Stellplätze + 6 Besucher-Stellplätze**

**Nutzflächen**

Nutzfläche gesamt: ca. 8396 m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche: ca. 3765,13 m<sup>2</sup>  
Loggien: ca. 63,00 m<sup>2</sup>  
Terrassen: ca. 518,73 m<sup>2</sup>  
Eingengärten: ca. 921,09 m<sup>2</sup>



**fortuna**

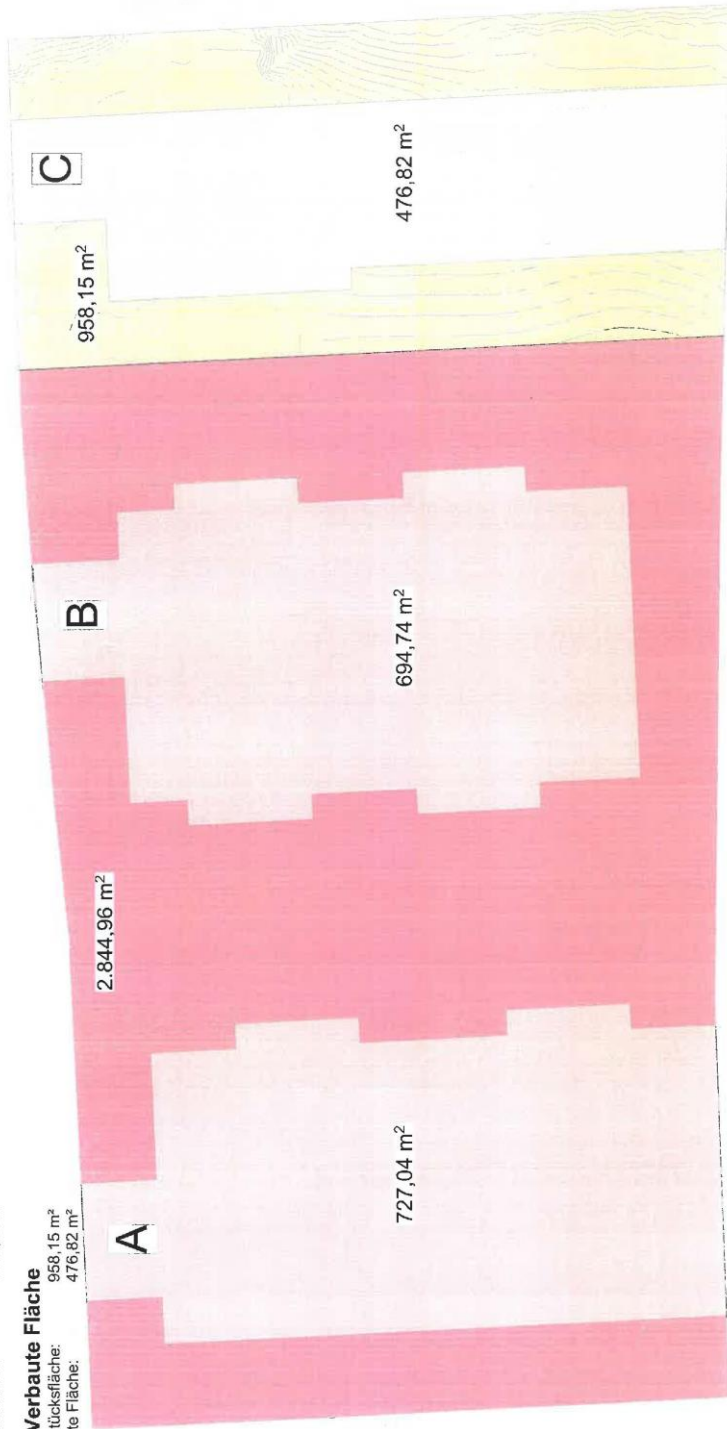
leben statt wohnen

**50% Verbaute Fläche**

Grundstücksfläche: 2.844,96 m<sup>2</sup>  
Verbaute Fläche: 1421,78 m<sup>2</sup>

**50% Verbaute Fläche**

Grundstücksfläche: 958,15 m<sup>2</sup>  
Verbaute Fläche: 476,82 m<sup>2</sup>

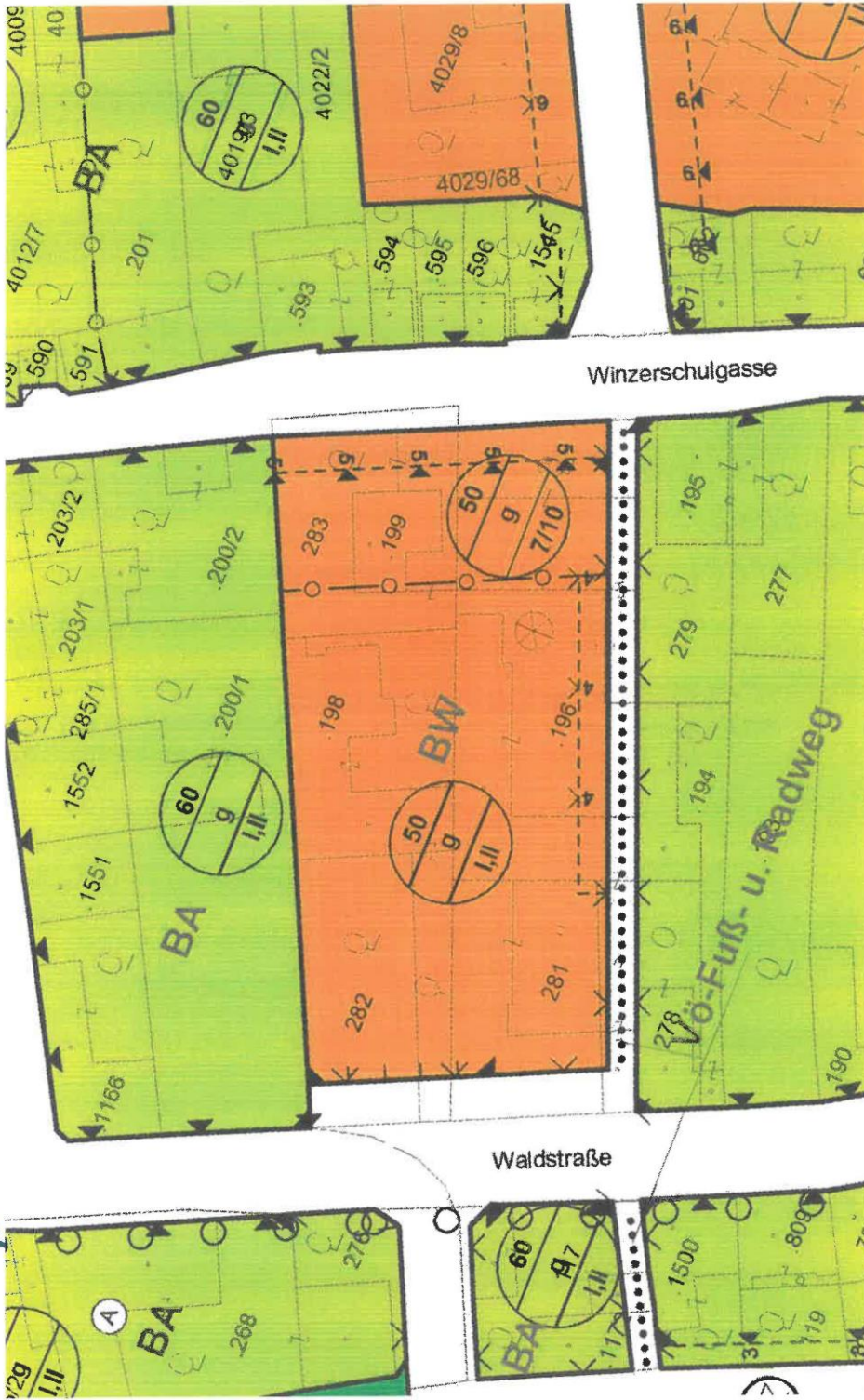


Lageplan  
**Projektstudie WA 28-30**  
Waldstraße 28-30 2130 Mistelbach

M 1:250

**fortuna**

leben statt wohnen



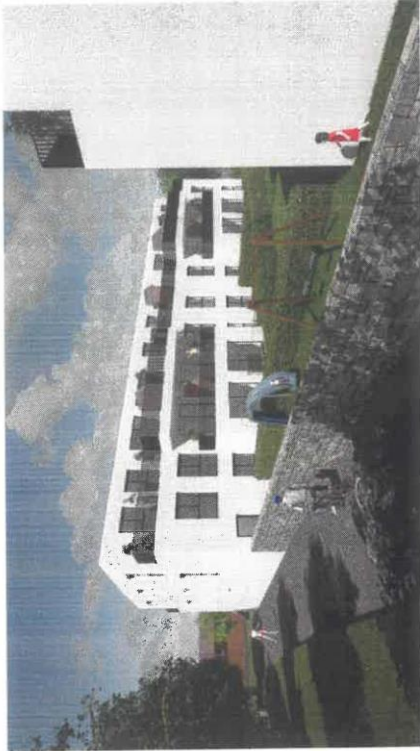
Bebauungsplan  
**Projektstudie WA 28-30**  
Waldstraße 28-30 2130 Mistelbach



3D Visualisierung  
**Projektstudie WA 28-30**  
Waldstraße 28-30 2130 Mistelbach

*fortuna*

leben statt wohnen

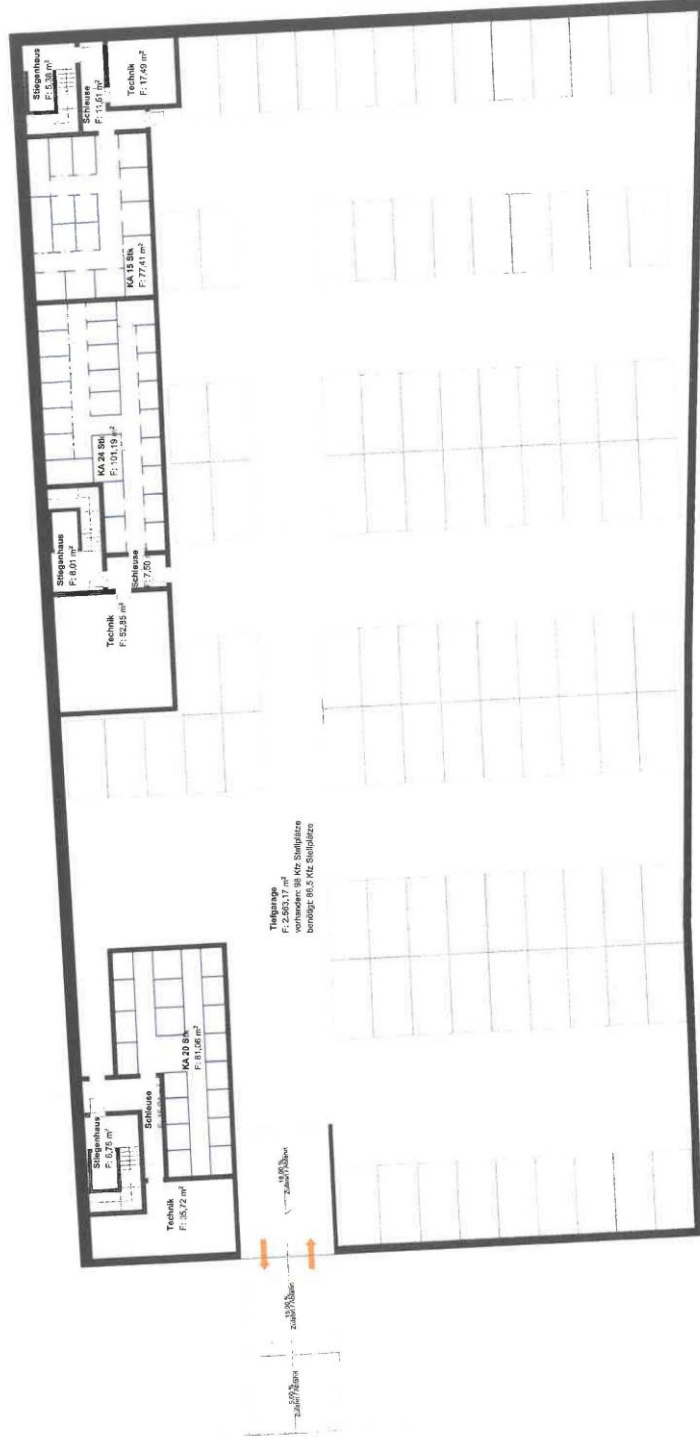


3D Visualisierung  
**Projektstudie WA 28-30**  
Waldstraße 28-30 2130 Mistelbach

leben statt wohnen  
**fortuna**

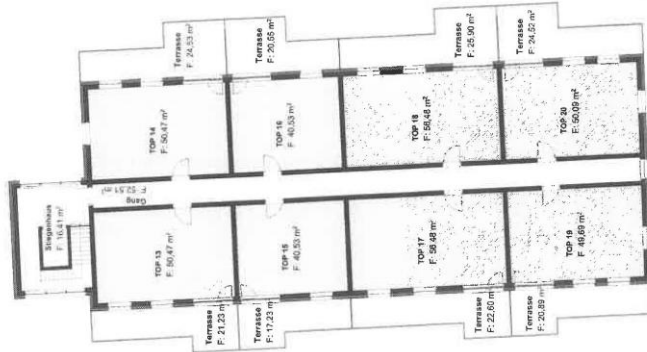
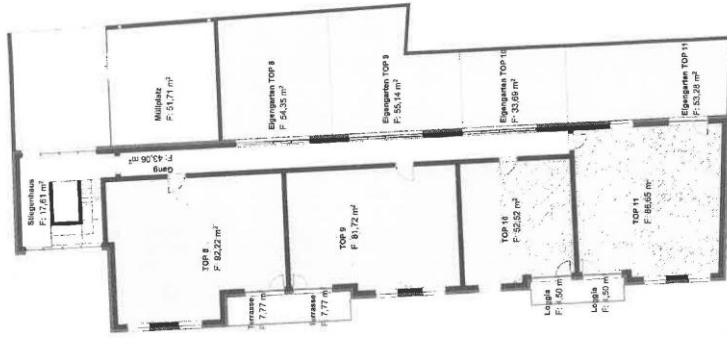


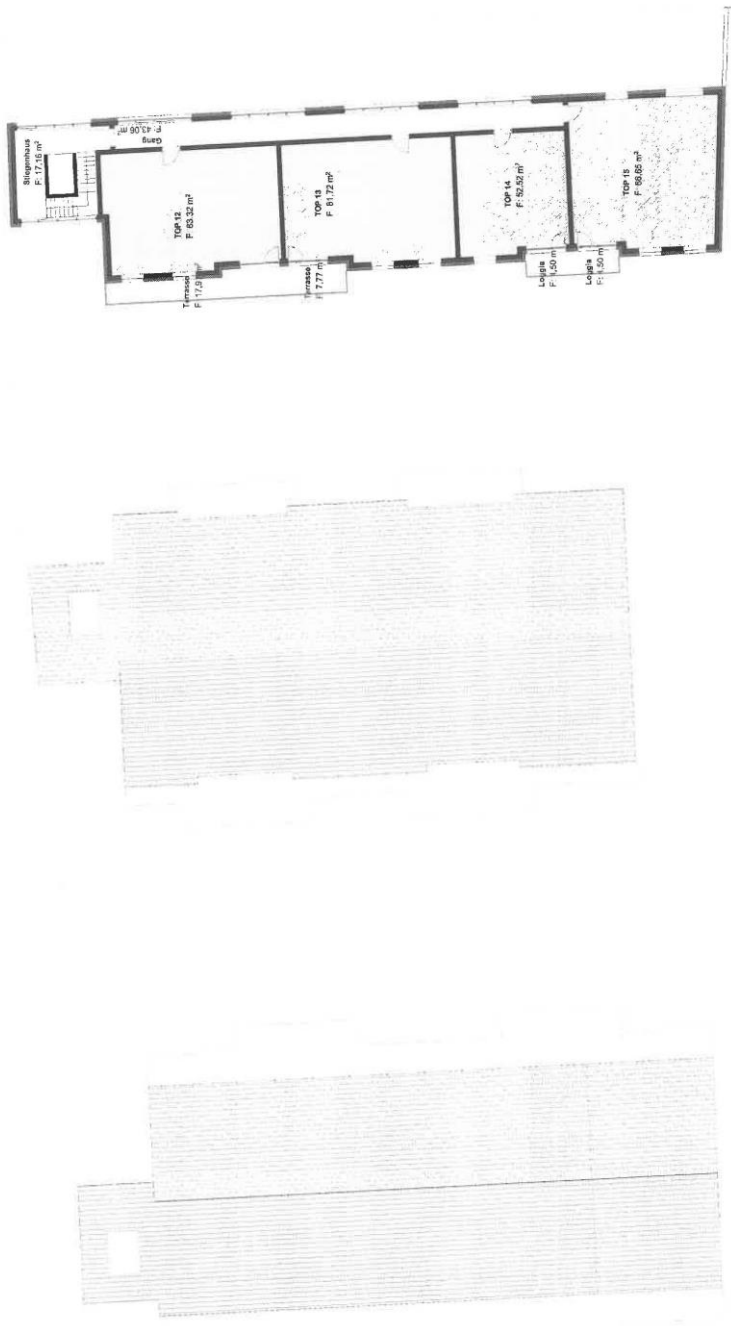
3D Visualisierung  
**Projektstudie WA 28-30**  
Waldstraße 28-30 2130 Mistelbach





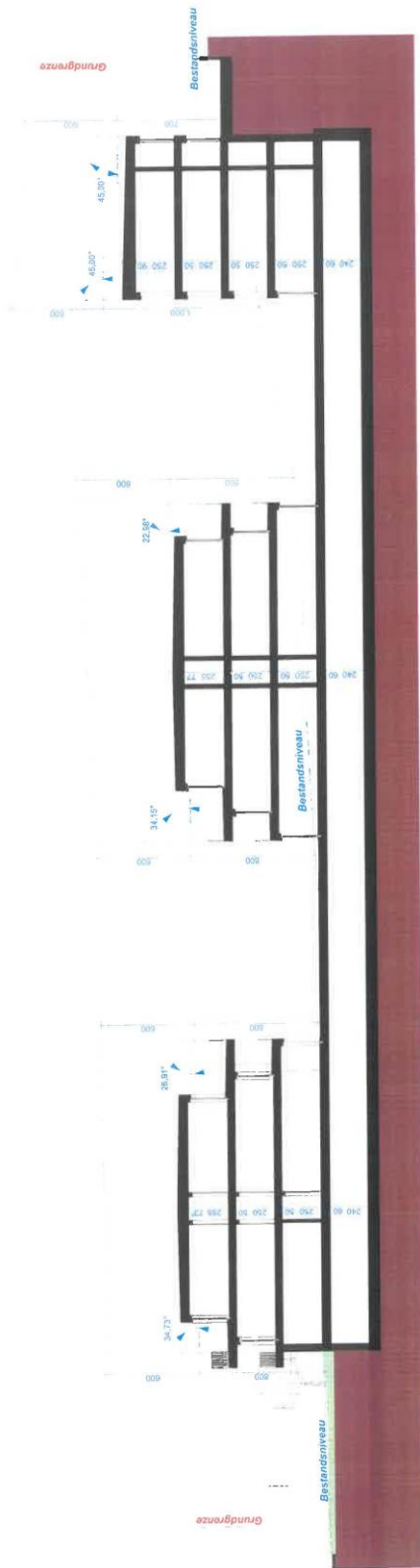






*fortuna*

leben statt wohnen



Schnitt A-A  
**Projektstudie WA 28-30**  
 Waldstraße 28-30 2130 Mistelbach

M 1:250

## **VI. BEWERTUNG**

### **1) Einleitung**

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird nach der Residualwertberechnung ermittelt.

Ausgangspunkt der Residualwertmethode ist immer der Wert einer Liegenschaft, nachdem sie der beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. Dabei ist unter Bedachtnahme auf das Best-Use-Prinzip eine nachhaltige und wahrscheinliche Nutzung zugrunde zu legen.

Ausgehend von diesem Wert der fiktiv entwickelten Liegenschaft werden alle Kosten, welche während der Entwicklungsmaßnahme anfallen, in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet.

Darüber hinaus müssen ein angemessener Erlös für den Projektentwickler (sog. Developergewinn), die Vorhaltekosten unter Berücksichtigung der Wartezeit bis zur Verwertung der Liegenschaft sowie die Grunderwerbsnebenkosten in Abzug gebracht werden.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, Barwerte von Rechten oder Lasten u.ä. sind ebenfalls noch gesondert zu berücksichtigen.

Als Kontrolle wird zusätzlich noch das Vergleichswertverfahren für unbebaute Liegenschaften angewendet.

Alle Berechnungen erfolgen Brutto inkl. USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der März 2026 festgesetzt.

## 2) Grundlagen

Die durchgeführten Recherchen ergeben folgende Basisdaten:

### ❖ ImmoNetZT



### Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **04.03.2026**  
Bewertungsstichtag

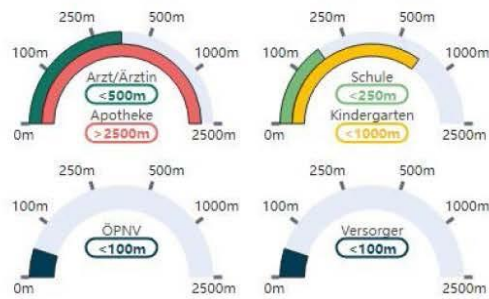
 **4.703,79 €**  
Wert je m<sup>2</sup>



### Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

#### Statistik

Erhobene Vergleichswerte	15
Gewählte Vergleichswerte	15
Arith. Mittel	4.703,79 €
Standardabweichung	635,23 €
Variationskoeffizient	13,50 %



Adresse	Waldstraße 30, 2130 Mistelbach, Österreich
Koordinaten	48,574767; 16,572410
Katastralgemeinde	15028 Mistelbach



## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m <sup>2</sup> Kaufvertrag	Preis korr./m <sup>2</sup>
1/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	4042/2024	21.05.2024	36,33	4.225,16 €	4.225,16 € *
2/A	Eigentumswohnung	1538/2024	02.02.2024	68,66	4.223,71 €	4.223,71 € *
3/A	Eigentumswohnung	1538/2024	02.02.2024	68,66	4.635,89 €	4.635,89 € *
4/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1538/2024	02.02.2024	68,00	3.900,00 €	3.900,00 € *
5/B	DG-Wohnung / Penthaus	2256/2024	27.02.2024	53,88	5.551,22 €	5.551,22 € *
6/B	DG-Wohnung / Penthaus	2256/2024	27.02.2024	59,30	5.532,88 €	5.532,88 € *
7/B	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2913/2024	27.02.2024	73,60	4.648,91 €	4.648,91 € *
8/B	Eigentumswohnung	1439/2024	15.02.2024	54,68	5.462,33 €	5.462,33 € *
9/B	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2942/2024	15.02.2024	97,34	4.696,12 €	4.696,12 € *
10/B	Eigentumswohnung	1194/2024	21.03.2023	53,33	4.867,80 €	4.867,80 € *
11/B	Eigentumswohnung	6954/2023	02.03.2023	54,21	5.002,77 €	5.002,77 € *
12/B	Eigentumswohnung	766/2024	02.03.2023	53,33	4.867,80 €	4.867,80 € *
13/B	Eigentumswohnung	1063/2024	02.03.2023	54,21	5.331,12 €	5.331,12 € *



mit Gartenanteil							
14/B		Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1065/2024	02.03.2023	54,26	4.255,44 €	4.255,44 € *
15		Eigentumswohnung	6120/2021	07.07.2021	32,78	3.355,70 €	3.355,70 € *

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

### ❖ Immobilienpreisspiegel WKO 2025

Dieser weist für Eigentumswohnungen Erstbezug in einer guten Wohnlage mit einem sehr guten Wohnwert € 3.323,00/m<sup>2</sup> bis 3.295,00/m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche aus.

### ❖ Zusammenfassung

Auf Basis aller von mir erhobenen Vergleichswerte und valorisiert auf das gegenständliche Projekt, erscheint mir ein Verkaufserlös von € 4.700,00/m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche im Mittel als realistisch.

Die PKW-Stellplätze bewerte ich mit € 12.000,00.

Darin enthalten sind die entsprechenden Freiflächen.

### 3) **Berechnung**

Den Verkaufserlösen sind folgende Aufwendungen gegenüber zu stellen:

In den vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen veröffentlichten Herstellkosten für Wohngebäude 2025 wurden für Niederösterreich € 2.700,00/m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche veröffentlicht.

Darin enthalten sind die Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen sowie die Umsatzsteuer.

Die Abbruchkosten bringe ich mit Pauschal € 200.000,00 und das Unvorhergesehene mit 2 % in Ansatz.

Sonstige Baunebenkosten werden mit 1 % bewertet.

Weitere Abzugsposten sind Vermarktungskosten, Finanzierungskosten auf die verbleibenden Baukosten sowie der Developer Profit in der Höhe von 8 %.

Die Finanzierungskosten bringe ich mit 5 %; 3 Jahre linear verteilt, in Ansatz.

Für die Projektdauer von 3 Jahren ist ein entsprechender Abzinsungsfaktor zu berechnen. Dieser beträgt 8,6384 %.

Zusätzlich gibt es für den Käufer Erwerbsnebenkosten wie Notar und Rechtsanwalt, Gebühren Grunderwerbsteuer und die Grundbucheintragung.

Auch diese zuvor genannten Summen sind vom Verkaufserlös abzuziehen.

Das Produkt dieser Rechenansätze ergibt den „tragfähigen Grundwert“ bzw. den gegenwärtigen Verkehrswert zum Stichtag März 2026.

				€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Summe
Verkaufserlöse	Haus 1 - 3		59 Wohnungen	4 700,00 €	3 765,13 m <sup>2</sup>	17 696 111,00 €
	PKW Stellplätze		98 PKW	12 000,00 €		1 176 000,00 €
<b>Verkaufserlöse</b>					3 765,13 m <sup>2</sup>	<b>18 872 111,00 €</b>
		%	Zeitraum	€/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Summe
<b>Herstellkosten</b>						
	Haus 1 - 3		Baukosten	2 700,00 €	3 765,13 m <sup>2</sup>	10 165 851,00 €
	Tiefgarage / Keller		Baukosten	1 300,00 €	2 984,20 m <sup>2</sup>	3 879 460,00 €
	Abbruch					200 000,00 €
	Unvorhergesehenes	2,00%	der Errichtungskosten			203 317,02 €
						14 448 628,02 €
<b>Baunebenkosten / Projektmanagement</b>						
	Planung & örtl. Bauaufsicht	0,00%	der Bauwerkskosten			0,00 €
	Sonstige Baunebenkosten (extern)	1,00%	der Bauwerkskosten			144 486,28 €
						144 486,28 €
<b>Summe Baukosten</b>						<b>14 593 114,30 €</b>
<b>Vermarktungskosten</b>						
	Marketing		pauschal			20 000,00 €
	Makler		2,00%			291 862,29 €
						311 862,29 €
<b>Finanzierungskosten auf Baukosten</b>						
	Zinssatz Finanzierung	5,00%				
	Zeitraum Finanzierung der Baukosten		3 Jahre			
	Finanzierung auf Baukostenanteil	75,00%	linear verteilt			1 641 725,36 €
						1 641 725,36 €
<b>Developer Profit</b>						
	in Bezug auf Verkaufserlös	8,00%				1 509 768,88 €
	in Bezug auf Finanzierungskosten	0,00%				
						1 509 768,88 €
<b>Residualwert</b>						
	Verkaufserlös					18 872 111,00 €
	Baukosten					-18 056 470,82 €
<b>Projektwert vor Abzinsung</b>						<b>815 640,18 €</b>
<b>Abzinsung</b>						
	Finanzierungskosten					
	Zeitraum		3 Jahre	Faktor	8,6384%	-70 458,26 €
<b>Projektwert nach Abzinsung</b>						<b>745 181,91 €</b>
<b>Erwerbsnebenkosten Käufer</b>						
	Notar/Rechtsanwalt	1,00%				-7 451,82 €
	Grunderwerbssteuer	3,50%				-26 081,37 €
	GB-Eintragungsgebühr	1,10%				-8 197,00 €
						-41 730,19 €
<b>tragfähiger Grundwert</b>						<b>703 451,73 €</b>
					4 712,00 m <sup>2</sup>	
				€	149,29 /m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrswert</b>						<b>703 451,73 €</b>

## **VII. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert des 1/1-Anteils der Liegenschaft mit den EZ 4149, EZ 154, EZ 5902, KG 15028 Mistelbach, Bezirksgericht Mistelbach beträgt somit gerundet

**€ 703.000,00**

=====

**in Worten: Euro siebenhundertdreitausend 00/100**

zum Bewertungsstichtag März 2026 und auf Basis der Projektstudie.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

Ich möchte nicht ausschließen, dass dieses Grundstück für eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft interessant ist.

Diese haben ihre ganz eigene Kalkulation. Sollte so ein Angebot einlangen, kann das gegenständliche Gutachten entsprechend valorisiert werden.

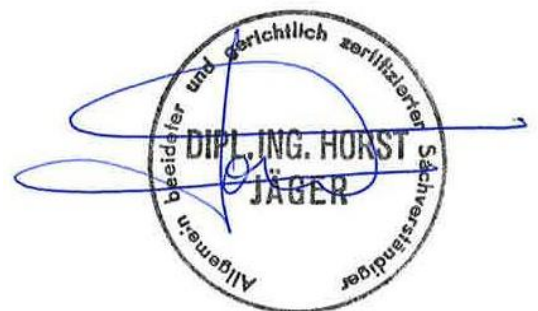
## **VIII. SCHLUSSBEMERKUNG**

Das Gutachten umfasst 51 Seiten mit einer Fotodokumentation im Anhang.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige





IMG\_4253



IMG\_4254



IMG\_4255



IMG\_4256



IMG\_4257



IMG\_4258



IMG\_4259



IMG\_4260



IMG\_4261



IMG\_4262



IMG\_4263



IMG\_4264



IMG\_4265



IMG\_4266



IMG\_4267



IMG\_4268



IMG\_4269



IMG\_4270



IMG\_4271



IMG\_4272



IMG\_4273



IMG\_4274



IMG\_4275



IMG\_4276



IMG\_4277



IMG\_4278



IMG\_4279



IMG\_4280



IMG\_4281



IMG\_4282



IMG\_4283



IMG\_4284



IMG\_4285



IMG\_4286



IMG\_4287



IMG\_4288



IMG\_4289



IMG\_4290



IMG\_4291



IMG\_4292



IMG\_4293



IMG\_4294



IMG\_4295



IMG\_4296



IMG\_4297



IMG\_4298



IMG\_4299



IMG\_4300



IMG\_4301



IMG\_4302



IMG\_4303



IMG\_4304



IMG\_4305



IMG\_4306



IMG\_4307



IMG\_4308



IMG\_4309



IMG\_4310



IMG\_4311



IMG\_4312



IMG\_4313



IMG\_4314



IMG\_4315



IMG\_4316



IMG\_4317



IMG\_4318



IMG\_4319



IMG\_4320



IMG\_4321



IMG\_4322



IMG\_4323



IMG\_4324



IMG\_4325



IMG\_4326



IMG\_4327



IMG\_4328



IMG\_4329



IMG\_4330



IMG\_4331



IMG\_4332



IMG\_4333



IMG\_4334



IMG\_4335



IMG\_4336



IMG\_4337



IMG\_4338



IMG\_4339



IMG\_4340



IMG\_4341



IMG\_4342



IMG\_4343



IMG\_4344



IMG\_4345