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

14 E 9/26y
(verbunden mit 24 E 11/26s)

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 28.04.2026, 14 E 9/26y, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei:	Land Niederösterreich
vertreten durch das:	Amt der Niederösterreichischen Landesregierung 3109 St. Pölten, Landhausplatz 1
dieses vertreten durch:	Mag. Peter Abpurg, Rechtsanwalt 1010 Wien, Wollzeile 17/22
Verpflichtete Partei:	Josef Faderny, geboren am 12.5.1960 2183 Neusiedl an der Zaya, Untere Kellergasse 8
wegen:	€ 19.820,32 samt Anhang und € 18.348,-- 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 die Verkehrswerte von:

Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 52, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 109, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya, Untere Kellergasse 8

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 3277, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 110, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 52 und EZ 3277 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.



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

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

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 28.04.2026 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 52, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 109, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya, Untere Kellergasse 8

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 3277, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 110, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 52 und EZ 3277 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 08.06.2026 (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 52 – EZ 3277, GB 06117 Neusiedl an der Zaya** am 08.06.2026 unter Anwesenheit von:

1. Herr Josef Faderny, Verpflichteter
2. Ehefrau von Herrn Faderny
3. Herr Dr. Boyer
4. Bürgermeister der Gemeinde Neusiedl an der Zaya
5. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
6. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszüge vom 03.06.2026

1.5.4. Erteilte Informationen der Marktgemeinde Neusiedl an der Zaya

Energieausweis:

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft unbebaut ist

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft unbebaut ist und laut Auskunft von Herrn Faderny, Verpflichteter, nicht vermietet ist.

Rückstände:

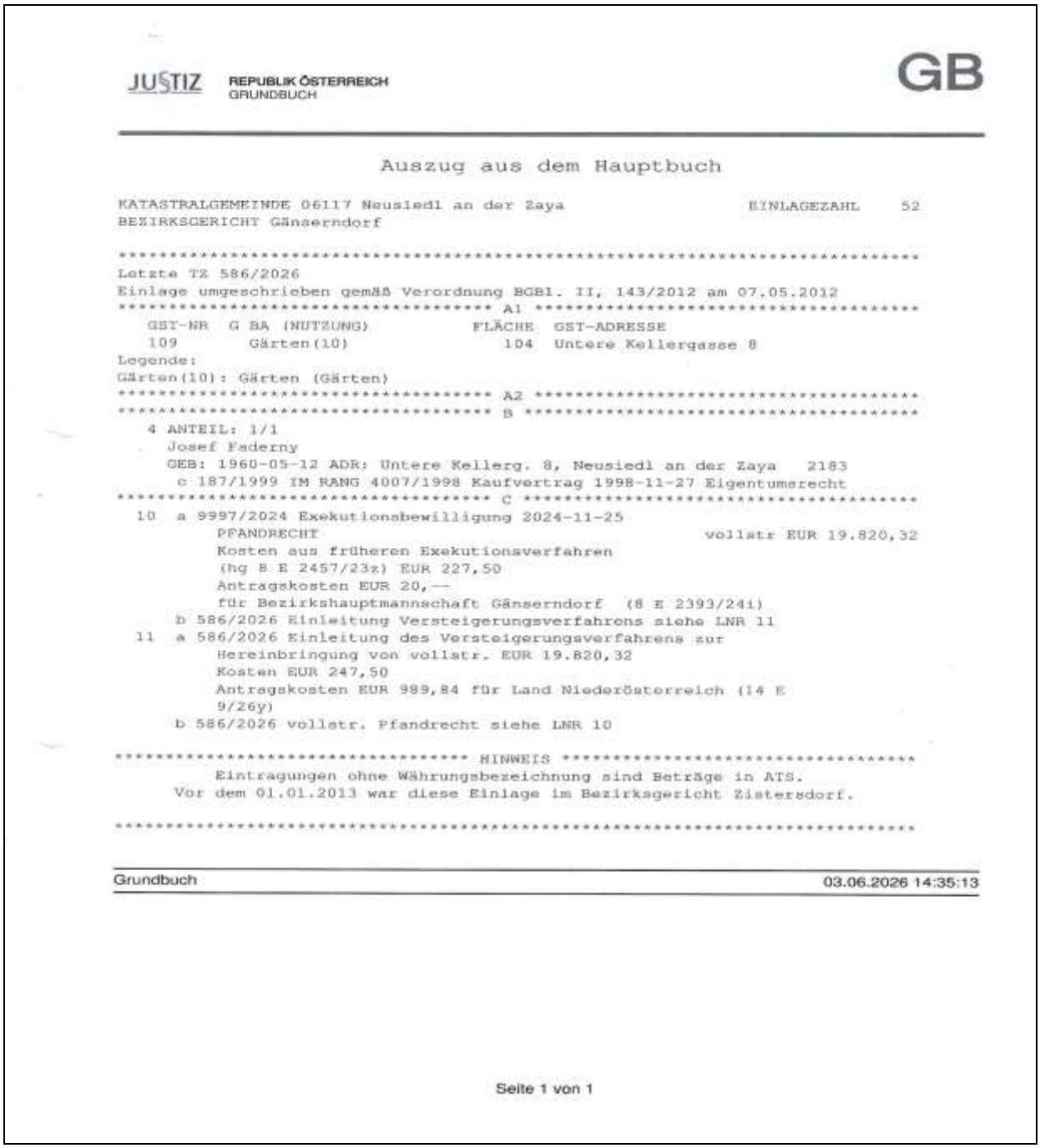
Laut Auskunft des Amtleiters der Gemeinde Neusiedl an der Zaya vom 24.09.2026 ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften vorhanden.

2. B e f u n d:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszüge vom 03.06.2026

Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 52, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 109, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya, Untere Kellergasse 8



JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06117 Neusiedl an der Zaya EINLAGEZAHL 52
BEZIRKSGERICHT GÄnaerndorf

****
Letzte TZ 586/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
109		Gärten(10)	104	Untere Kellergasse 8

Legende:
GÄrten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
4 ANTEIL: 1/1
Josef Faderny
GEB: 1960-05-12 ADR: Untere Kellerg. 8, Neusiedl an der Zaya 2183
c 187/1999 IM RANG 4007/1998 Kaufvertrag 1998-11-27 Eigentumsrecht
********** C **********
10 a 9997/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-25
PFANDRECHT vollstr EUR 19.820,32
Kosten aus früheren Exekutionsverfahren
(hg 8 E 2457/23z) EUR 227,50
Antragskosten EUR 20,—
für Bezirkshauptmannschaft Gänserndorf (8 E 2393/24i)
b 586/2026 Einleitung Versteigerungsverfahrens siehe LNR 11
11 a 586/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 19.820,32
Kosten EUR 247,50
Antragskosten EUR 989,84 für Land NiederÖsterreich (14 E
9/26y)
b 586/2026 vollstr. Pfandrecht siehe LNR 10

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Zistersdorf.

****

Grundbuch 03.06.2026 14:35:13

Seite 1 von 1

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 3277, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 110, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06117 Neusiedl an der Zaya EINLAGEZAHL 3277
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

****
Letzte TZ 589/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
110		Gärten(10)	65	

Legende:
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Josef Faderny
GEB: 1960-05-12 ADR: Kellerg. 8, Neusiedl an der Zaya 2183
a 2199/1997 Kaufvertrag 1997-03-07 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 9998/2024 Exekutionsbewilligung 2024-12-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 18.348,--
Kosten EUR 227,50, Antragskosten EUR 220,-- für Land
Niederösterreich (8 E 2392/24t)
b 589/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 2
2 a 589/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 18.348,--
Kosten EUR 447,50
Antragskosten EUR 597,74 für
Land Niederösterreich (14 E 9/26y - 24 E 11/26s)
b 589/2026 vollstr. Pfandrecht siehe LNR 1

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Zistersdorf.

****

Grundbuch 03.06.2026 14:35:32

Seite 1 von 1

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

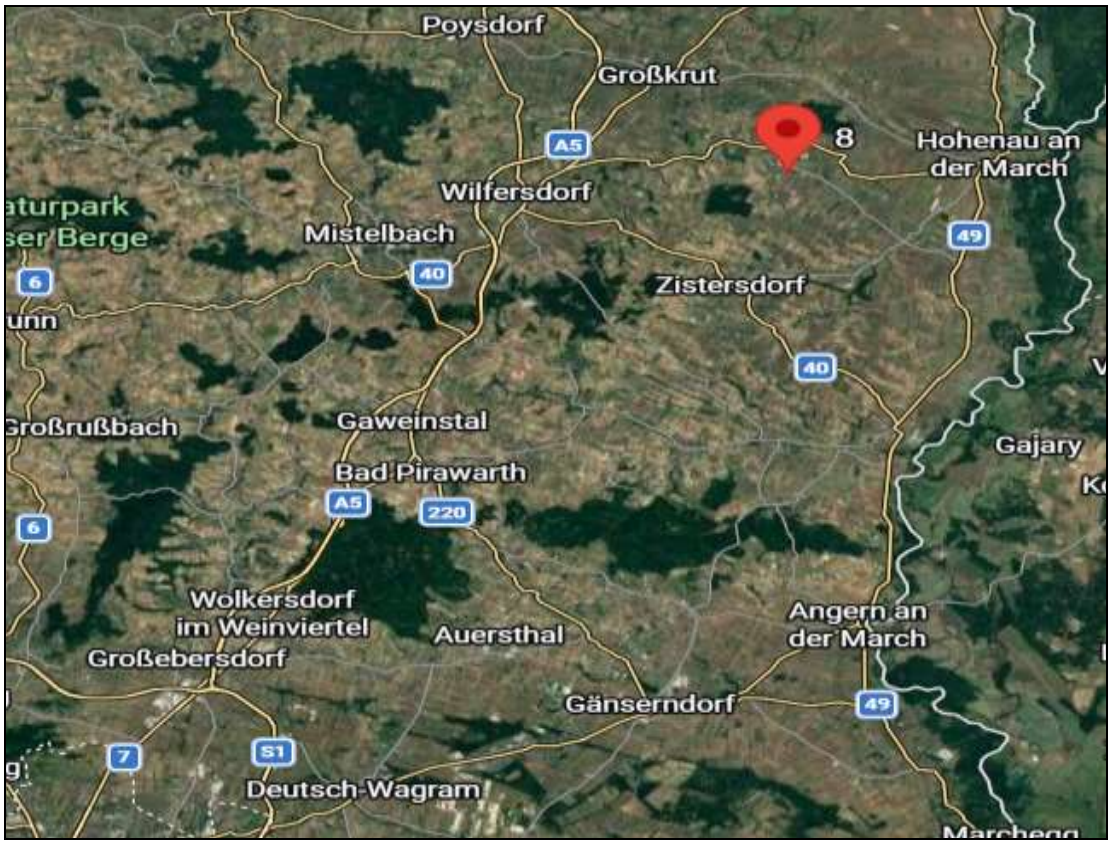


Abbildung 3:



Abbildung 4:

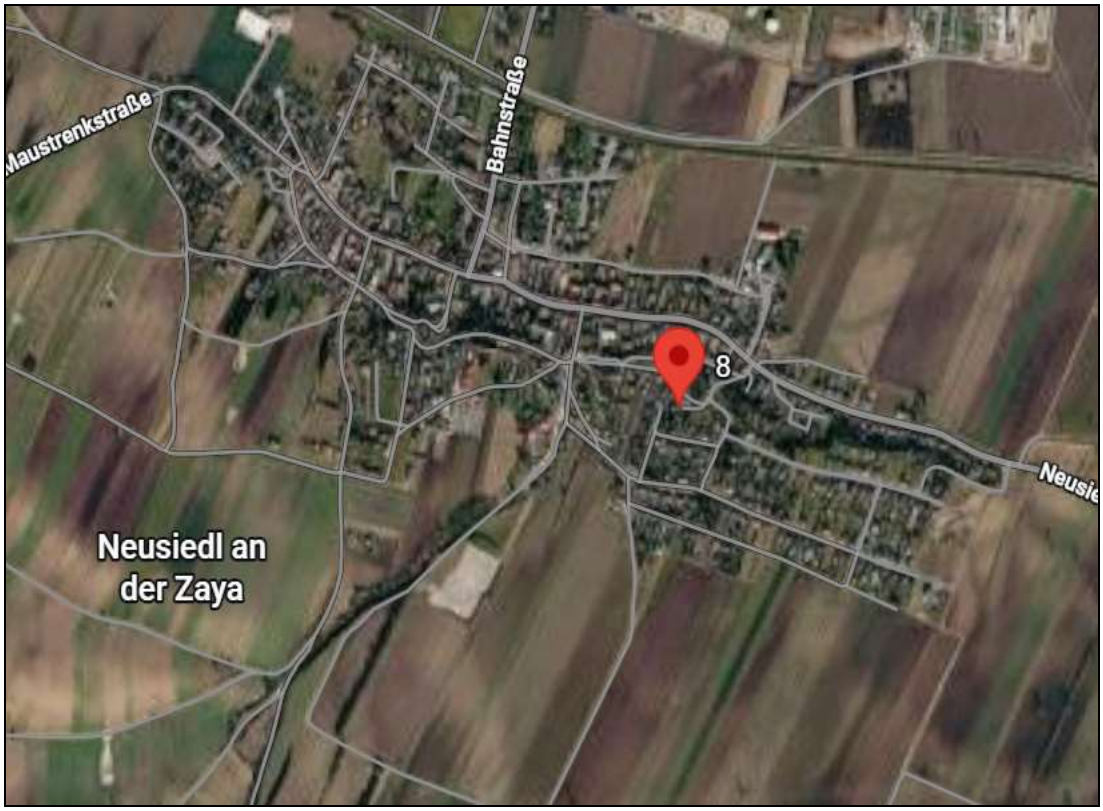


Abbildung 5 – GST – Nr. 109 – EZ 52:



Abbildung 6 – GST – Nr. 110 – EZ 3277:



2.2. **Bebaubarkeit:**

Laut Auskunft des Amtleiters der Gemeinde Neusiedl an der Zaya vom 24.09.2026 ist die Flächenwidmung wie folgt:

GST – Nr. 109 – EZ 52: Bauland - Agrargebiet

GST – Nr. 110 – EZ 3277: Bauland - Agrargebiet

2.3. Objektbeschreibung:

Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 52, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 109, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya, Untere Kellergasse 8

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 3277, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 110, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 52 und EZ 3277 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Herrn Josef Faderny, Verpflichteter, 2 Kellerröhren zum Teil vorhanden sind, welche jedoch nicht zugänglich sind (mit diversem Gerümpel versehen). Des Weiteren ist hin zu weisen, dass auf den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften diverser Abfall, Gerümpel, ein Auto und ein Wohnwagen vorhanden sind. Etwaige Entsorgungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.























2.4. 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:

Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 52, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 109, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya, Untere Kellergasse 8

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 3277, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 110, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya

Hinzuweisen ist, dass aus gutachterlicher Sicht die EZ 52 und EZ 3277 eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

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.

Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 52, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 109, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya, Untere Kellergasse 8

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 3277, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 110, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya

Bodenwert			
Grundfläche GST - Nr. 109, 110	169 m²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Agrargebiet)			
	à € 35,00		
		€	5 915,00
Bodenwert		**€**	**5 915,00**
Bauzeitwert Kellerröhren pauschal bewertet		€	500,00
Sachwert			
Bodenwert		€	5 915,00
Bauzeitwert		€	500,00
		€	6 415,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 20% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe		€	1 283,00
Verkehrswert		**€**	**5 132,00**

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaften:

Blfd. Nr. 4, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 52, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 109, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya, Untere Kellergasse 8

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 3277, Grundbuch 06117 Neusiedl an der Zaya**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 110, mit der Adresse 2183 Neusiedl an der Zaya

zum Bewertungsstichtag 08.06.2026 beträgt gerundet:

EUR 5.100,-
(Euro Fünftausendeinhundert)



Wien, am 24.09.2026

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.