

Matthias Tschida, LL.M. (WU)

allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

Untere Hauptstraße 55

7142 Illmitz

Tel.: 02175/2159

Fax. 02175/21594

Mobil: 0664/30 73 542

E-mail: matthias.tschida@sv-tschida.at

GUTACHTEN

für das

Bezirksgericht Neusiedl am See

z.Hd. Herrn Mag. Reinhold Hodina

Untere Hauptstraße 57

7100 Neusiedl am See

Betrifft: **GZ 4 E 9/25p** Schätzungsgutachten hinsichtlich der im gänzlichen
Eigentum von der Firma Terra Galos GmbH befindlichen Bauliegenschaft
EZ 7403 Grst. Nr. 11990/1 der KG 32008 Gols.

Auftrag: Erstellung eines Schätzungsgutachtens betreffend die bewilligte Zwangsversteigerung 4 E 9/25p der betreibenden Partei SETOR GmbH wegen € 100.000,00 s.A. wider die verpflichtete Parteien RA Dr. Felix Stortecky (Insolvenzverfahren „In Vino Veritas GmbH“), Dr. Thomas Achs, Zentrum DK GmbH, Hans Georg Achs, RA Dr. Felix Stortecky (Insolvenzverfahren „Terra Galos Immobilien GmbH“), hinsichtlich der im gänzlichen Eigentum von Herrn Thomas Achs befindlichen bebauten Bauliegenschaft der EZ 5300 KG 32008 Gols mit dem Grundstück Nr. 11990/1, per Adresse 7122 Gols, Obere Hauptstraße 103.

Betreibende Partei	SETOR GmbH Franzensbrückenstraße 18 1020 Wien
1. Verpflichtete Partei	Herr Dr. Felix Stortecky, Rechtsanwalt Insolvenzverfahren über die „In Vino Veritas GmbH“ W.A.-Mozartstraße 4 7093 Jois
2. Verpflichtete Partei	Herr Ing. Mag. Dr. Thomas Achs, geb. 17.12.1973 Obere Hauptstraße 103 7122 Gols
3. Verpflichtete Partei	Zentrum DK GmbH Obere Hauptstraße 103 7122 Gols
4. Verpflichtete Partei	Herr Hans Georg Achs, geb. 20.12.1952 Obere Hauptstraße 103 7122 Gols
5. Verpflichtete Partei	Herr Dr. Felix Stortecky, Rechtsanwalt Insolvenzverfahren über die „Terra Galos Immobilien GmbH“ W.A.-Mozartstraße 4 7093 Jois

EZ 7403

Grst. Nr. 11990/1
Widmung: Bauland-Mischgebiet (BM)
Widmung: Grünland-Weingut (G-WG) (teilweise)
Eigentümer: Dr. Thomas Achs, geb. 17.12.1973

Lasten: Die Liegenschaft der EZ 7403 ist mit Pfandrechten belastet. Die Lasten sind der beiliegenden Kopie des Grundbuchsatzuzuges zu entnehmen.
Die Liegenschaftsbewertung unterstellt den geldlastenfreien Zustand.

Auftraggeber: BG Neusiedl am See, Mag. Reinhold Hodina vom 25.03.2025

Schätzzweck: Schätzungswert des Verkehrswertes obiger Liegenschaft samt den darauf befindlichen Bauobjekten, ihre Verwertbarkeit sowie der zu erzielende Erlös.

Stichtag des Gutachtens: Datum des Gutachtens

Begehung und Besichtigung der Liegenschaften am 20.08.2025

Teilnehmer: Bei der Befundaufnahme am 20.08.2025 in 7122 Gols, Obere Hauptstraße 103 fanden sich folgende Personen ein:

Herr Dr. Thomas Achs, 2. Verpflichtende Partei

Herr RA Dr. Johannes Schuster, SETOR GmbH

Herr Matthias Tschida, LL.M. (WU), Sachverständiger, Illmitz

Unterlagen der Schätzung:

- 1) Befundaufnahme vor Ort am 20.08.2025
- 2) Grundstücksverzeichnis (Grundbuchsauszüge)
- 3) Erhebungen in der Gemeinde Gols und Umgebung
- 4) Erhebungen im Grundbuch Neusiedl am See

Literatur:

Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Rössler, Langer, Simon, Kleiber

Liegenschaftsbewertungsgesetz 2022

Bewertungskatalog Ziviltechniker

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des
Verkehrswertes von Grundstücken
Ross, Brachmann, Holzner (27. Auflage)

Liegenschaftsbewertung Kranewitter (7. Auflage)

Praxis der Grundstücksbewertung Gerardy, Möckel

Ldw. Schätzungen und Bewertungen Riedler 1988

Ldw. Taxationslehre Köhne, 2. Auflage

BEFUND

Bei der zur Schätzung anstehenden Liegenschaft handelt es sich um

- den Betriebsstandort des Weingutes mit
- 4 hintereinanderliegende Hallenobjekte
- dahinter eine Einstellhalle und 2 Flugdächer



Das Weingut wird bewirtschaftet und die Hallen genutzt.

Konkret geht es um:

den Betriebsstandort des Weingutes der Firma In Vino Veritas GmbH auf dem eine wirtschaftliche und bauliche Einheit bildenden Grundstück Nr. 11990/1 der EZ 7403, per Adresse 7122 Gols, Obere Hauptstraße 103 (Durchfahrtsstraße nach Neusiedl am See), welche sich im gänzlichen Eigentum der Terra Galos Immobilien GmbH befindet. Der Betrieb liegt am Ortsausgang von Gols auf der linken Seite in Fahrtrichtung Neusiedl am See an der Bundesstraße B 51. Hinter dem straßenseitigen Wohnobjekt sind die Betriebsgebäude, bestehend aus 4 Wirtschaftshallen, in denen Büros, Sanitäreanlagen, Manipulationsräume, Tanklager und eine Werkstätte untergebracht sind, angeschlossen. Halle I (430 m² BGF; 380 m² NFL; 2-geschoßig: KG, EG) wurde bereits 1978 errichtet. Im Jahr 2000 erfolgte mit Halle II (500 m² BGF; 450 m² NFL; EG), und der Doppelhalle III (IIIa: 400 m² BGF; 360 m² NFL; EG; IIIb: 540 m² BGF; 490 m² NFL; EG), sowie Halle IV (630 m² BGF; 570 m² NFL; EG) und einer Einstellhalle (140 m² BGF; 120 m² NFL; EG) die Erweiterung auf den derzeitigen Stand. Alle Hallen und das Presshaus wurden 2016/2017 saniert. Des Weiteren sind zwei Flugdächer mit je 200 m² vorhanden.

Die Liegenschaft ist sowohl von der Obere Hauptstraße als auch über einen öffentlichen Güterweg, der an der hinteren Grundgrenze vorbeiführt, direkt öffentlich zugänglich.

Es besteht ein gegenseitiges Wegerecht und Leitungsrecht.

(Grst. Nr. 11988 für Grst. Nr. 11990/1 und umgekehrt)

Außenanlagen: Die befestigten Flächen (Hof und Wirtschaftsbereich) wurden teilweise neu asphaltiert bzw. teilweise betoniert, Einfriedung frontseitig Schmiedeeisenzaun auf Betonsockel mit Schmiedeeisentor, Eisentor an der hinteren Grundgrenze, sonst mannshohe Mauer, Grünfläche südseitig zum verlaufenden Hintausweg.

GUTACHTEN
betreffend der Liegenschaft

EZ 7403 Obere Hauptstraße 103

**Beschreibung der Liegenschaft Grst. Nr. 11990/1 der EZ 7403 und der darauf
befindlichen Objekte**

Lage und Form der Liegenschaft:

Das Grundstück Nr. 11990/1 bildet eine wirtschaftliche und bauliche Einheit und befindet sich am Ortsausgang von Gols, auf der linken Seite ortsauswärts, direkt an der Durchfahrtsstraße, der Bundesstraße B 51 nach Neusiedl am See. Die Grundstückseinheit ist von der Oberen Hauptstraße und von einem, parallel zu dieser verlaufenden Hintausweg direkt begehbar.

Die gesamt rd. 5.819 m² große und mit rd. 3.350 m² bebaute Liegenschaftseinheit ist eben und weist mit einer Breite von rd. 25 m und einer Tiefe von rd. 230 m eine rechteckige Figuration auf. Benachbart wird sie beidseits von bebauten Grundstücken.

Auf der Liegenschaft – nämlich das betroffene Grundstück 11990/1 mit linksbündig verbautem Wirtschaftstrakt – befindet sich im Nord-Südverlauf die Wirtschaftshalle I (430 m² BGF), gefolgt von den Hallengebäude II bis IV (BGF 500 m²; 400 m² und 540 m²; 630 m²) und der Einstellhalle (140 m² BGF). Dahinter sind rechts und links die Flugdächer mit je 200 m² BGF angeschlossen.

Außenanlagen:

Teilweise asphaltierte Flächen und teilweise betonierte Flächen im Wirtschaftsbereich; Einfriedung (frontseitig Schmiedeeisenzaun auf Betonsockel mit Schmiedeeisentor, Eisentor an der hinteren Grundgrenze, sonst teils mannshohe Mauer, teils Maschendrahtzaun). Grünfläche südseitig zum dahinter verlaufenden Hintausweg (Güterweg) hin.

Die befestigten Flächen wurden 2018 teilweise neu asphaltiert und teilweise betoniert.

Anschlüsse:

Gemäß Auskunft der Gemeinde Gols sind sämtliche Anschlüsse an das öffentliche Netz, wie Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon vorhanden.

Widmung:

Die gesamt 5.819 m² große Wirtschaftseinheit Grst. Nr. 11990/1 ist lt. derzeit gültigem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gols in etwa zu zwei Drittel als Bauland – Mischgebiet (BM) (straßenseitig) und einem Drittel als Grünland-Weingut (G-WG) (dahinter zum Güterweg hin) gewidmet.

Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude:

Der Bau- und Erhaltungszustand aller Gebäude ist allgemein gesehen als gut zu bezeichnen. Die notwendigen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen werden offensichtlich in genügendem Maß getroffen. Die Hallenobjekte wurden in den Jahren 2016/2017 saniert und dabei isoliert und wärme gedämmt, sowie teilweise auch mit Kühlanlagen ausgestattet.

Beschreibung der Wirtschaftsobjekte:

HALLE I, erbaut 1978, saniert 2016/2017:

Die 430 m² BGF (18 m x 24 m) große Wirtschaftshalle I wurde 1978 in Massivbauweise errichtet und verfügt über KG und EG. Das Kellermauerwerk besteht aus 30 cm starken Schalsteinen und ist voll klimatisiert. Das aufgehende Mauerwerk des EG ist aus 30 cm starken Ziegelmauern gefertigt und mit 10 cm starkem Styropor isoliert. Die Geschoßdecke ist ebenfalls, und zwar mit Tellwolle isoliert.

Das KG (NFL: 280 m²) wird als Weinlager, einer Vinothek mit gemauerten Regalen und Kellerraum mit Holzfässern genutzt. Weiters sind Sanitäreanlagen vorhanden.

Im EG (NFL: 380 m²) sind Büro, Verkostungsraum, Abstellraum und Sanitärbereich untergebracht.

Ausstattung:

Heizung: 2 Wärmepumpen und Kühlung
Fenster: Kunststofffenster
Türen: einfache Holztüren
Böden: KG: Industrieboden im Keller, Fliesen im Sanitärbereich
EG: Melanboden und Fliesen
Dach: Holzdachstuhl und Satteldach mit Welleterniteindeckung
Nutzung: Das Objekt steht im Eigentum der Terra Galos Immobilien GmbH und wird genutzt

HALLE II, erbaut 2000, saniert 2016/2017:

Die 500 m² BGF (20 m x 25 m) große Wirtschaftshalle II wurde 2000 in Massivbauweise errichtet und ist ebenerdig. Das aufgehende Mauerwerk ist aus 30 cm starken Ziegelmauern gefertigt, rundherum und an der Decke mit Paneelen isoliert (innen angebracht) und klimatisiert. Es ist keine Geschossdecke - sondern abgehängte Deckenisolierung -80er Paneele vorhanden.

Das Objekt (NFL: 450 m²) wird als Barrique-Keller genutzt. Weiters sind in der Halle ein kleines Büro, Heizhaus und Sanitäreanlagen untergebracht.

Ausstattung:

Heizung: 2 Wärmepumpen und Kühlung

Tore: Holztor

Böden: Industrieboden (Fliesen im Sanitärbereich)

Dach: Holzdachstuhl und Satteldach mit Welleterniteindeckung

Nutzung: Das Objekt steht im Eigentum der Terra Galos Immobilien GmbH und wird genutzt

HALLE III (Doppelhalle IIIa und IIIb), erbaut 2000, saniert 2016/2017:

Die gesamt 940 m² BGF große Doppelhalle (Halle IIIa: 400 m² BGF – 20 m x 20 m, Halle IIIb: 540 m² BGF – 30 m x 18 m) wurde 2000 in Massivbauweise errichtet und ist ebenerdig. Das aufgehende Mauerwerk ist aus 30 cm starken Ziegelmauern gefertigt, rundherum und an der Decke mit Paneelen isoliert (innen angebracht) und klimatisiert. Es ist keine Geschosdecke - sondern abgehängte Deckenisolierung - 80er Paneele - vorhanden.

Die Halle IIIa (NFL:360 m²) wird als Manipulationsraum (Abfüllung) und Lagerraum genutzt.

In der Halle IIIb (NFL: 490 m²) findet die Verpackung statt, teilweise dient sie auch als Lagerraum.

Ausstattung:

Heizung: 2 Wärmepumpen und Kühlung

Tore: 1 Sektionaltor

Böden: Betonboden

Dach: Dachstuhl aus Eisenkonstruktion mit Paneeldach

Nutzung: Das Objekt steht im Eigentum der Terra Galos Immobilien GmbH und wird genutzt

HALLE IV, erbaut 2000, saniert 2016/2017:

Die 630 m² BGF (35 m x 18 m) große Wirtschaftshalle IV wurde 2000 in Massivbauweise errichtet und ist ebenerdig. Das aufgehende Mauerwerk ist aus 30 cm starken Ziegelmauern gefertigt, rundherum und an der Decke mit Paneelen isoliert (innen angebracht) und klimatisiert. Es ist keine Geschossdecke - sondern abgehängte Deckenisolierung 80er Paneele - vorhanden.

In dem Objekt (NFL: 570 m²) sind WC-Anlagen, Personalraum, Tankraum und Kühlraum untergebracht.

Ausstattung:

Heizung: 2 Wärmepumpen und Kühlung
Tore: 1 Sektionaltor
Böden: geschliffener Betonboden, Fliesen im Sanitär- und Personalbereich
Dach: Dachstuhl aus Eisenkonstruktion mit Paneeldach
Nutzung: Das Objekt steht im Eigentum der Terra Galos Immobilien GmbH und wird genutzt

Einstellhalle, erbaut 2000, saniert 2016/2017:

Der 140 m² BGF (20 m x 7 m) große Bau wurde 2000 in Massivbauweise errichtet und ist ebenerdig. Das aufgehende Mauerwerk ist aus 30 cm starken Ziegelmauern gefertigt und rundherum und an der Decke mit Paneelen isoliert (innen angebracht). Es ist keine Geschossdecke - sondern abgehängte Deckenisolierung 80er Paneele - vorhanden.

In dem Objekt (NFL: 120 m²) sind landw. Maschinen untergebracht.

Ausstattung:

Tore: 3 Sektionaltore

Böden: Betonboden

Dach: Holzdachstuhl und Blecheindeckung

Nutzung: Das Objekt steht im Eigentum der Terra Galos Immobilien GmbH und wird genutzt

2 Flugdächer:

Die beiden Flugdächer weisen eine Größe von je 200 m² (25 m x 8 m) auf.

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die derzeitigen am Realitätenmarkt herrschenden Verhältnisse. Sie erfolgt im Vergleichswertverfahren nach § 4(Pkt 1-3) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes:

„(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln.

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“

**BEWERTUNG Bauliegenschaft EZ 7403, mit dem Grundstück Nr.
11990/1, KG 32008 Gols**
samt OBJEKTEN UND AUSSENANLAGEN
per Adresse Obere Hauptstraße 103, 7122 Gols
BERECHNUNG

SACHWERT

Die in Rede stehende Liegenschaft Grst. Nr. 11990/1 der EZ 7403 steht im alleinigen Eigentum von der Firma Terra Galos Immobilien GmbH.

Bewertung von Grund und Boden:

Die Bewertung von Grundstücken erfolgt nach dem im Vergleichswertverfahren ermittelten Verkehrswert, das ist der Vergleichswert aus den im Grundbuch anhand von Kaufverträgen eingesehenen Grundstückspreisen und den dem Sachverständigen als ortsüblich bekannten Preisen.

1. Bodenwert (Grundwert)

Laut Erhebungen am örtlichen Realitätenmarkt unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen tatsächlicher Verkäufe und zum Verkauf angebotener Grundstücke ist für den unbebauten Grund im Ortsgebiet von Gols mit zwischen € 300,00 und € 400,00 pro m², vereinzelt auch darüber (Seeblick) als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

Für die Bewertung des Baulandes wird der Mittelwert von € 350,00 pro m² als Berechnungsgrundlage herangezogen.

Für die Grünflächen (G-WG) wird im Hinblick auf die genehmigten Bauten im Grünland der Grundpreis mit € 120,00 pro m² (rd. 30% v. Baulandpreis) angesetzt.

2. Bauwert

Der Bauwert wird aus dem Neubauwert (Herstellungswert = fiktive Herstellungskosten) unter Berücksichtigung der tatsächlichen Ausstattung mit einem Abschlag für die technisch-wirtschaftliche Abnutzung während der bisherigen Bestanddauer respektive des derzeitigen Bau- und Erhaltungszustandes ermittelt.

Die Normalherstellungskosten je m² bebaute Fläche werden mit € 2.450,00 für die Nutzfläche des Erdgeschosses der Halle I und € 1.400,00 für die Nutzfläche des Kellergeschosses der Halle I bestimmt.

Für die Nutzflächen der weiteren Hallenobjekte werden die Normalherstellungskosten mit € 1.900,00 pro m² sowie für die Flugdächer mit € 700,00 pro m² bestimmt.

Die Außenanlagen werden pauschal bewertet.

Für die Abnutzung und das Alter der Baulichkeiten wurde die lineare Abschreibung – Methode Ross/Brachmann – gewählt.

Das Zubehör ist insoweit im Bauwert enthalten, als es nicht gesondert angeführt und bewertet ist.

Halle I**Hallenobjekt, erbaut 1978, saniert 2016/2017**

<u>Objektbeschreibung</u>	<u>Maßzahl</u>	<u>Wert €</u>	<u>Gesamt €</u>
Halle I Nutzfläche EG	380 m ²	2.450,00	931.000,00
Büro, Verkostraum, Sanitärbereich, Abstellraum			
Nutzfläche KG	280 m ²	1.400,00	392.000,00
			<u>1.323.000,00</u>

abzgl. 30% wegen technischer und wirtschaftlicher Wertminderung

bei einem Alter von ~ 40 Jahren, unter Berücksichtigung der Sanierung 2016/2017 und einer Lebensdauer von rd. 50/60 Jahren, Berechnungsmethode Ross/Brachmann.

€ 1.323.000,00 x 0,30	<u>396.900,00</u>
	926.100,00
	926.100,00

Bauwert I gerundet	925.000,00
---------------------------	-------------------

Halle II, Halle IIIa und IIIb**Hallenobjekte, erbaut 2000, saniert 2016/2017**

<u>Objektbeschreibung</u>	<u>Maßzahl</u>	<u>Wert €</u>	<u>Gesamt €</u>
Halle II Nutzfläche EG	450 m ²	1.900,00	855.000,00
Halle IIIa Nutzfläche EG	360 m ²	1.900,00	684.000,00
Halle IIIb Nutzfläche EG	490 m ²	1.900,00	931.000,00
			2.470.000,00

abzgl. 30% wegen technischer und wirtschaftlicher Wertminderung
bei einem Alter von ~ 20 Jahren, unter Berücksichtigung der Sanierung 2016/2017
und einer Lebensdauer von rd. 50/60 Jahren, Berechnungsmethode
Ross/Brachmann.

€ 2.470.000,00 x 0,30	<u>741.000,00</u>
	1.729.000,00
	1.729.000,00

Bauwert II gerundet	1.730.000,00
----------------------------	---------------------

Halle IV, Einstellhalle, Flugdächer**Hallenobjekte, erbaut 2000, saniert 2016/2017**

<u>Objektbeschreibung</u>	<u>Maßzahl</u>	<u>Wert €</u>	<u>Gesamt €</u>
Halle IV Nutzfläche EG	570 m ²	1.900,00	1.083.000,00
Einstellhalle	EG 120 m ²	1.900,00	228.000,00
<u>2 Flugdächer</u>	<u>á 200 m²</u>	<u>400 m²</u>	<u>700,00</u>
			280.000,00
			1.591.000,00

abzgl. 30% wegen technischer und wirtschaftlicher Wertminderung bei einem Alter von ~ 20 Jahren, unter Berücksichtigung der Sanierung 2016/2017 und einer Lebensdauer von rd. 50/60 Jahren, Berechnungsmethode Ross/Brachmann.

€ 1.591.000,00 x 0,30	<u>477.300,00</u>
	1.113.700,00
	1.113.700,00

Bauwert III gerundet	1.115.000,00
-----------------------------	---------------------

Außenanlagen:

Befestigung: teilweise Asphalt und teilweise Beton (gesamte Hofffläche, Straßen)

Einfriedung: frontseitig Zaun aus Schmiedeeisen

auf Betonsockel mit Schmiedeeisentor;

mannshohe Mauer, Maschendrahtzaun und Eisentor

Grünfläche

Bauwert IV pauschal	200.000,00
----------------------------	-------------------

VERKEHRSWERTERMITTLUNG

EZ 7403, Grst. Nr. 11990/1, KG 32008 Gols

per Adresse 7122 Gols, Obere Hauptstraße 103

Verkehrswertermittlung:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Sachwert:

Bodenwert	€	1.290.000,00
Bauwert I - Hallenobjekt I	€	925.000,00
Bauwert II - Hallenobjekte II und III a + b	€	1.730.000,00
Bauwert III – Hallenobjekte IV und Einstellhalle	€	1.115.000,00
Außenanlagen	€	<u>200.000,00</u>
	€	5.260.000,00
Sachwert = Verkehrswert	€	5.260.000,00

DER VERKEHRSWERT

der Bauliegenschaften der EZ 7403, Grst. Nr. 11990/1, zur Gänze im Eigentum der Firma Terra Galos Immobilien GmbH, per Adresse Obere Hauptstraße 103, 7122 Gols stehend, beträgt samt den darauf befindlichen Objekten sohin gerundet

€ 5.260.000,00

(Euro fünfmillionenzweihundertsechzigtausend)

SCHLUSSBEMERKUNG:

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt.

Die Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird keine Bodenkontaminierung untersucht und Altlastenfreiheit unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten schließen lassen.

Für diese Objekte liegen keine Energieausweise vor.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur von Gericht, Notar und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen. Andere Personen als der Auftraggeber können aus dem Gutachten keine wie immer gearteten Ansprüche ableiten.

Befund und Gutachten werden in digitaler Form erstellt, eine Ausfertigung verbleibt in meinem Akt.

Fotodokumentation









Kaufpreissammlung

Bauland

TZ	Verkäufer	Käufer	Datum	GST-Nr.	Fläche	Kaufpreis (€/m²)
KG Gols						
5656/2022 Beck		Smyczko	14.10.22	8038/229	1.500,00	300,00
5046/2020 Schrammel & Lidy		Brandstätter & Huber	06.08.20	8069/216 8069/217	946,00	181,82
2735/2021 Fleischhacker		Reitmayr & Allacher	22.05.21	5585/4	882,00	200,68
3068/2024 Skoda		Kuschela	04.06.24	11754/67	537,00	290,50
3269/2024 Achs		Höfler	17.07.24	11939/5	775,00	299,35
1961/2023 Greiner		Hof	11.04.23	13736	1.080,00	362,03
2413/2022 Wadhwa-Schmidt		Kührer	25.04.22	11754/74	831,00	385,07
2468/2025 Beck		Diakonie Bgld	02.04.25	7183/2	145,00	270,00
2209/2025 Lunzer		Bitsch-Herzog	13.05.25	7240	190,00	207,89

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32008 Gols
BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

EINLAGEZAHL 7403

 ** Eingeschränkter Auszug ***
 ** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***

Letzte TZ 3303/2024

Plombe 652/2025

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
11990/1	G	GST-Fläche	* 5819	
		Bauf.(10)	2857	
		Sonst.(50)	2962	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a 5433/2014 3524/2019 5468/2023 Recht des Gehens u Fahrens hins Gst 11988
für Gste 11990/1

b 5854/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 6556

3 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Terra Galos Immobilien GmbH (FN 544882y)

ADR: Obere Hauptstraße 103, Gols am Neusiedlersee 7122

a 980/2023 Kaufvertrag 2022-11-24 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 5854/2022 Pfandurkunde 2022-12-06

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.400.000,--

für Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG

(FN 286283f)

3 a 3303/2024 Zahlungsbefehl 2024-04-11

PFANDRECHT

vollstr. EUR 17.012,50

11,080 % Z aus EUR 9.751,20 ab 2023-05-01,

13,080 % Z aus EUR 7.261,30 ab 2024-02-10,

Kosten EUR 1.429,92 zzgl 4 % Z seit 2024-04-11,

Antragskosten EUR 1.080,42 für

Mag. Peter Lux geb 1966-09-27

(3 E 2775/24v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



0 70 140 m

1:2.000

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

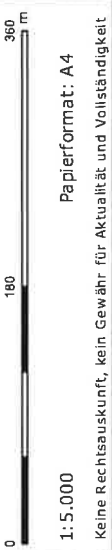
Papierformat: A4

Datenauszug

Erstellt am: 20.09.2025

Land Burgenland
 Abteilung 2 - GIS Koordination
 Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
 post.a2-gis@bgld.gv.at





Papierformat: A4

1:5.000

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

Datenauszug

Erstellt am:
23.04.2025

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at





BHM34 - ERS.G. 31259
 1205
 10438691
 59.42917157



Land Burgenland
 Abteilung 2 - GIS Koordination
 Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
 post.a2-gis@bgld.gv.at

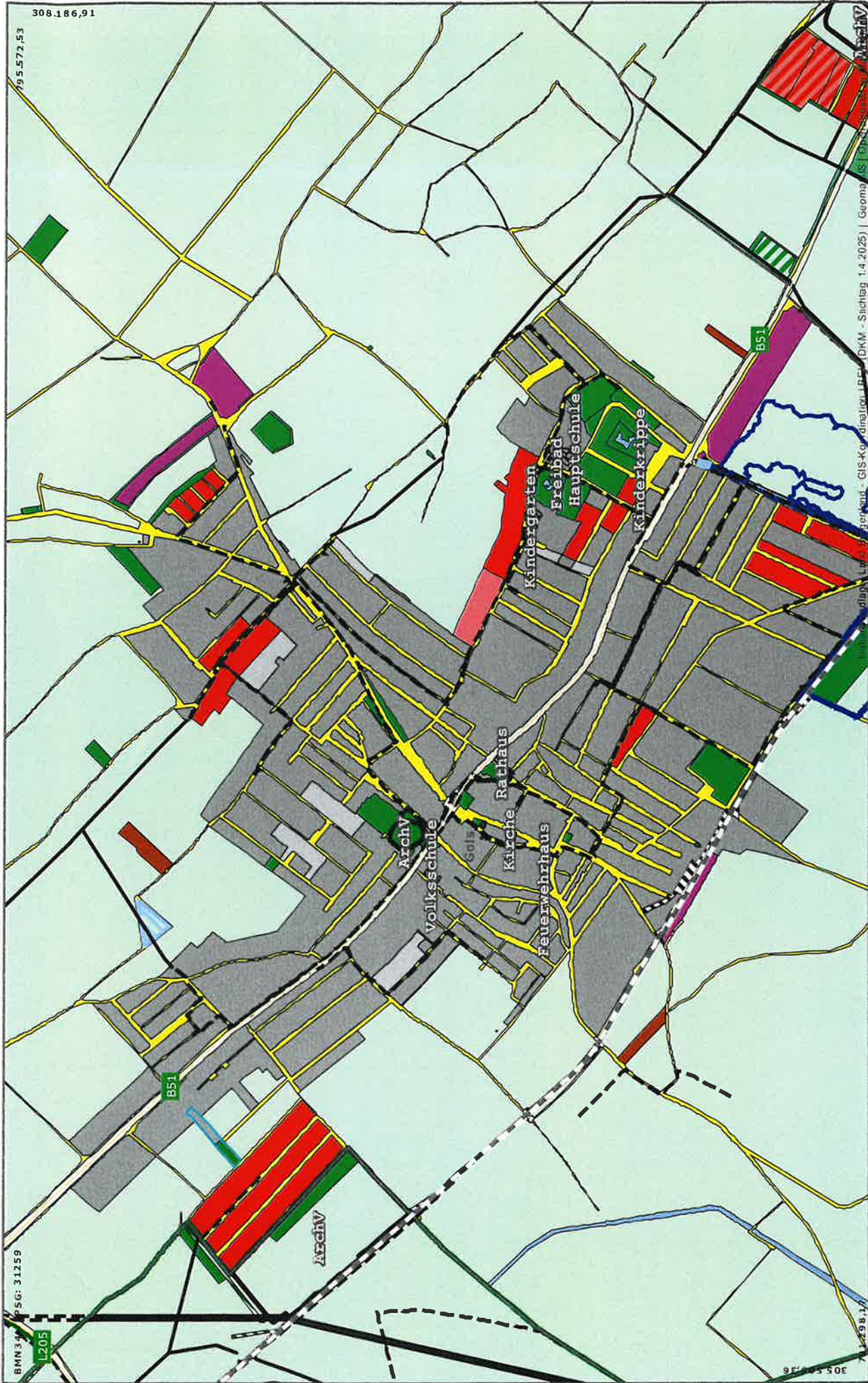
Datenauszug

Erstellt am:
 20.09.2025

0 540 1,080 m

1:15.000
 Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit
 Papierformat: A4





0 500 1.000 m

1:15.000
Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

Papierformat: A4

Datenauszug

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a.2-gis@bgld.gv.at

Erstellt am:
20.09.2025

GeoDaten
Burgenland

308.186,91

195.572,53

BMN 3 4
SG: 31259

L205

95.000 500

Geoinf. - GIS-Koordinatorin, BfL (DKM - Stichtag 1.4.2025) | Geoinf. - St. Pölten