

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht St. Pölten

Schießstattring 6

3100 St.Pölten

Wien, 07.11.2025

GZ 10 E 15/23k

25115-3131

BEWERTUNGSGUTACHTEN

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFT



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaft

Grundbuch: 19455 Getzersdorf
Einlagezahl: 69
Bezirksgericht: St. Pölten
Adresse: 3131 Getzersdorf 7

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Planbeilagen
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Mietaufstellung

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFT Grundbuch 19455 Getzersdorf EZ 69 3131 Getzersdorf 7
Auftraggeber	Bezirksgericht St.Pölten 3100 St.Pölten, Schießstattring 6 in der Exekutionssache GZ 10 E 15/23k des Bezirksamtes St. Pölten betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Grundbuch 19455 Getzersdorf EZ 69 3131 Getzersdorf 7 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	01.10.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	01.10.2025
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:	
Grundbuchsauszug vom:	03.06.2025
Besichtigung vom:	01.10.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfrage am 06.08.2025 BG St. Pölten - Grundbuch am 16.09.2025 Marktgemeinde Phyra - Bauamt am 16.09.2025 Abfrage Marktgemeinde Phyra und GVU St. Pölten (Abgaben) am 03.10.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 29.10.2025 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 29.10.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Pläne Erbauung eines Rinder- und Pferdestalles vom Februar 1930
Plan Schweineschupfenneubau vom Jänner 1936
Einreichplan Um- und Zubau Wohnhaus und Betriebsgebäude, Neubau eines Hallengebäudes aus 1993
Einreichplan Einbau einer Öl-Zentral-Heizungsanlage vom 21.06.1999
Baubeschreibung Dachgeschossausbau vom 28.10.1999
Bestandsplan Dachgeschossausbau vom 28.10.1999
Bescheid Baubehördliche Bewilligung (Abänderung), BAU-0085-1999 vom 01.12.1999
Fertigstellungsmeldung Um- und Zubau, Ölzentralheizung, Dachgeschossausbau vom 27.03.2003
Niederschrift feuerpolizeiliche Beschau vom 24.06.2024

Dienstbarkeitsvertrag Datenleitung vom 21.09.2000
Ausführungsplan Datenhighway vom 26.07.2000
Kaufvertrag vom 17.08.2017
Vertrag Wohnungsgebrauchsrecht vom 17.08.2017

Mietaufstellung 7/2025

Schreiben GVU St. Pölten (Abgaben) vom 06.10.2025
Kontoblatt Abgaben GVU St. Pölten per 06.10.2025
Schreiben Marktgemeinde Phyra (Abgaben) vom 07.10.2025
Lastschriftanzeige Abgaben 3. Qu. 2025 Marktgemeinde Phyra

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 19455 Getzersdorf
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 69

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 6 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6255/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.7	GST-Fläche	989	
	Bauf.(10)	681	
	Bauf.(20)	19	
	Sonst(50)	289	Getzersdorf 7
116/1	GST-Fläche	5629	
	Bauf.(10)	1759	
	Sonst(10)	162	
	Sonst(50)	3708	
	GESAMTFLÄCHE	6618	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1

[REDACTED]

a 2386/1998 IM RANG 4766/1997 Kaufvertrag 1997-08-07 Eigentumsrecht

b 4236/2000 IM RANG 5016/1999 Schenkungsvertrag 1999-08-23 Eigentumsrecht

c 8267/2006 Zusammenziehung der Anteile

d 5335/2017 IM RANG 4974/2017 Kaufvertrag 2017-08-17 Eigentumsrecht

e 5335/2017 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

57 a 6528/2000

DIENSTBARKEIT der Datenleitung

gem Pkt I und II Dienstbarkeitsvertrag 2000-09-21

auf Gst 116/1

für Memorex Telex Communications AG

64 a 5335/2017

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT bis 2019-08-17

gemäß Punkt II. Vertrag 2017-08-17 für

[REDACTED]

65 a 1500/2020 Pfandurkunde 2020-03-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 600.000,--

für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

- b gelöscht
- 68 a 6159/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 4.334.162,90
2,25 % Z aus EUR 1.813.387,10 ab 2023-04-19
je 4,125 % Z aus EUR 977.314,50, aus EUR 551.052,90
je 4,375 % Z aus EUR 216.530,20, aus EUR 582.344,40
8,125 % Z aus EUR 582.344,40
4,375 % Z aus EUR 193.533,80
8,125 % Z aus EUR 193.533,80 je ab 2023-04-19
Antragskosten: EUR 15.579,68 für
Volksbank Niederösterreich AG, FN 039939i (10 E 15/23k)
- 71 a 5566/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-14
PFANDRECHT vollstr EUR 45.180,00
samt 12,58% Z aus EUR 8.530,00 seit 2024-01-01,
12,58% Z aus EUR 36.650,00 seit 2024-01-01
Kosten EUR 2.762,96 samt 4% Z daraus seit 2024-01-15,
Antragskosten EUR 1.532,28
für
(30 E 1506/2024y)
- b 5566/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1483 KG 19544 St. Pölten C-LNR 13
EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 12
EZ 69 KG 19455 Getzersdorf C-LNR 71

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung, Beschaffenheit und Nutzung

Auf der Liegenschaft bestehen ein Wohngebäude (Mehrfamilienwohnhaus), eine alte Reithalle inkl. Pferdeboxen und derzeit als Lager verwendete Nebengebäude.

Das Wohnhaus besteht aus einem Kellergeschoss (teilunterkellert), einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Im Wohnhaus befinden sich 9 Wohnungen (größtenteils vermietet). Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, die Fassade ist verputzt. Das Dach ist als Satteldach mit Dachgauben ausgebildet und mit Ziegeleindeckung versehen. Das Gebäude wird durch Holzfenster belichtet.

Die Böden in den Wohnräumen sind mit Laminat ausgestattet, die Nassräume sind verfliest und mit einer einfachen bis durchschnittlichen Sanitärausstattung ausgestattet.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch eine Zentralheizungsanlage mittels einer Ölheizung, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper.

Die alte ehemalige Reithalle aus den 1990er-Jahren inkl. der alten Pferdeboxen werden als Lager genutzt. Die Reithalle ist als Stahlkonstruktion (Stahlträger) auf Massivwänden errichtet, das Dach ist als Satteldach ausgeführt und mit Welleternit eingedeckt. Die Reithalle ist nicht mehr in Betrieb und wird derzeit als Lagerfläche verwendet.

Die Pferdeboxen sind in Holzbauweise errichtet und werden derzeit als Lager genutzt.

Weiters befinden sich Nebengebäude (Lager- und Personalräume des ehemaligen Reitbetriebes) auf der Liegenschaft.

Die Gebäude sind in stark abgenutzten Zustand vorhanden.

Die Freibereiche sind größtenteils in ungepflegten Zustand vorhanden, im nordseitigen unbebauten Grünlandbereich sind Lagerflächen und Container vorhanden. Diese Flächen werden gemäß Auskunft des Eigentümers fremdgenutzt.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Topografie

Top Nr.	Wohn-Nfl.
Top 1	76,00 m ²
Top 2	32,00 m ²
Top 3	32,00 m ²
Top 4	34,00 m ²
Top 7	102,00 m ²
Top 8	95,00 m ²
Top 9	90,00 m ²
Top 12	86,00 m ²
Top 13	102,00 m ²
Gesamt	649,00 m²

Kellergeschoss	rund	150,00 m²
ehemalige Reithalle	rund	800,00 m²
Nebengebäude	rund	200,00 m²

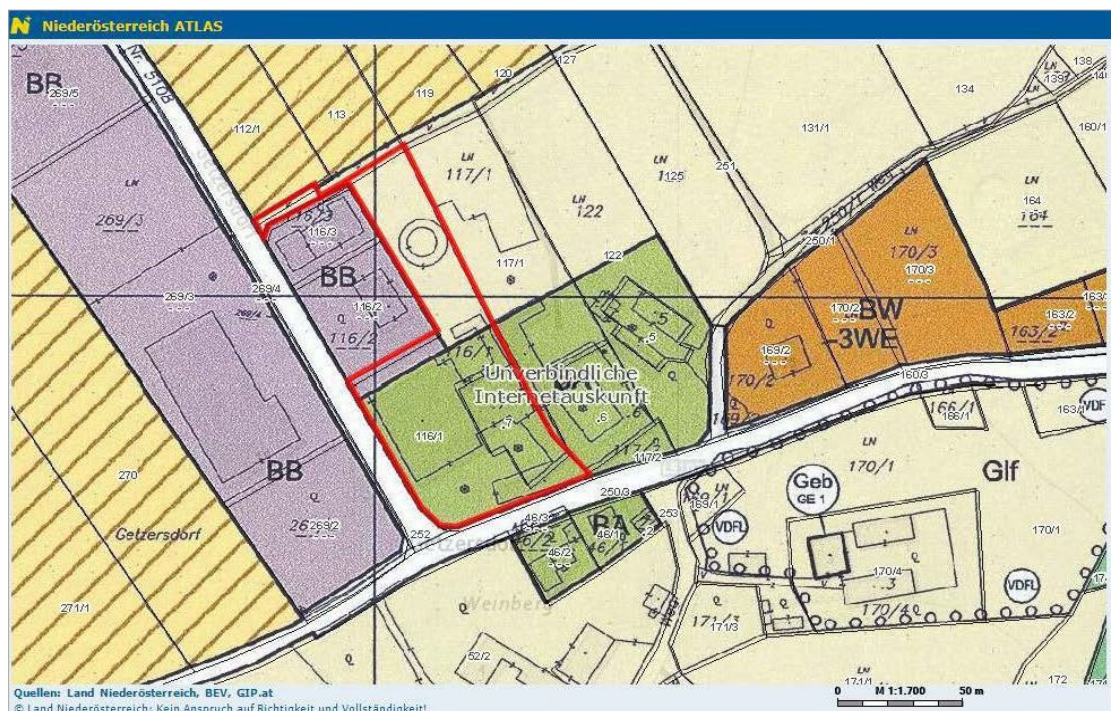
Die Nutzflächen der Wohnungen und der Nebengebäude (Lagerflächen) sind der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Mietaufstellung 7/2025 entnommen. Die Nutzflächen der ehemaligen Reithalle ist den vorliegenden Planunterlagen grob abgeschätzt entnommen.

Die Nutzflächen entstammen der vorliegenden Mietaufstellung, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit der Mietaufstellung erfolgte im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht.

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen weichen von den vorliegenden, im Bauakt der Marktgemeinde Pyhra aufliegenden Planunterlagen teilweise deutlich ab, aktuelle Bestandspläne sind keine vorhanden.

Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungsplan des Landes Niederösterreich liegt die Liegenschaft im Bereich des Gebäudebestandes im **"Bauland Agrargebiet - BA"**, die restliche nordseitige Grundstücksfläche weist die Widmung **"Grünland Land- und Forstwirtschaft - Gif"** auf.



Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus den Grundstücken mit der Nr. .7 und der Nr. 116/1 in der EZ 69 und grenzt süd- und westseitig an die durch Getzersdorf führende Landesstraßen.
Die Liegenschaft ist als eben und nahezu waagrecht zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 69	6.618 m ²
------------------------------------	-------	----------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Baubehördliche Bewilligung

Über den ursprünglichen alten Gebäudebestand liegen nur teilweise Unterlagen im Bauakt der Marktgemeinde Pyhra. Der heutige Gebäudebestand wurde aufgrund der Baubewilligungen B-101/3/1993 vom 08.10.1996 und BAU-0085-1999 (Abänderung) vom 01.12.1999 hergestellt. Die Fertigstellungsmeldung erfolgte am 27.03.2003.

Die Grundrisse im Bereich des Wohnhauses weichen überwiegend von den Planunterlagen ab, Bestandspläne für den Wohnungsbestand liegen keine vor.

Energieausweis

Ein Energieausweis für den Gebäudebestand liegt nicht vor.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 29.10.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Bestandrechte - Vermietung

Mieteinnahmen gemäß Mietaufstellung 07/2025

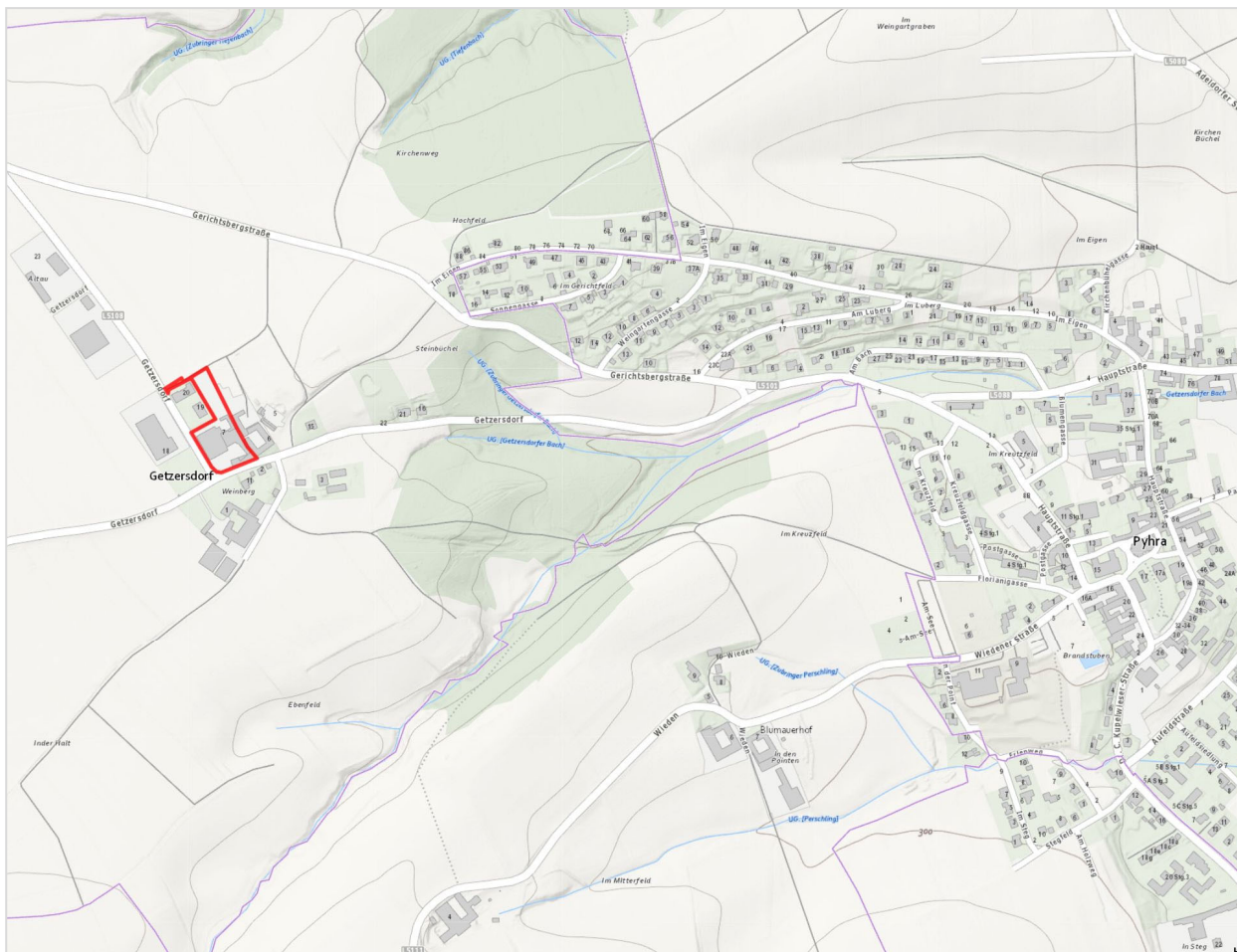
Top Nr.	Wohn-Nfl.	HMZ brutto
Top 1	76,00 m ²	750,00
Top 2	32,00 m ²	leer
Top 3	32,00 m ²	350,00
Top 4	34,00 m ²	leer
Top 7	102,00 m ²	900,00
Top 8	95,00 m ²	700,00
Top 9	90,00 m ²	900,00
Top 12	86,00 m ²	500,00
Top 13	102,00 m ²	700,00
Gesamt	649,00 m²	4.800,00

Die Wohnnutzflächen und die monatlichen Brutto-Mietzinse sind der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Mietaufstellung 07/2025 entnommen.

Mietverträge wurden keine vorgelegt, sodass über die Vertragsdauer der Bestandverträge keine Aussage getroffen werden kann.

Lage

Die Liegenschaft liegt im Ortsgebiet von Getzersdorf in der Marktgemeinde Pyhra im Bezirk Sankt Pölten Land, rund 1,5km östlich des Ortszentrums von Pyhra. Getzersdorf ist überwiegend mit landwirtschaftlich genutzten Objekten, teilweise mit Einfamilienhäusern und westseitig angrenzend mit Betriebsobjekten bebaut. Das Stadtzentrum der Landes- und Bezirkshauptstadt St. Pölten ist in nördlicher Richtung in rund 7km erreichbar.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

Verkehrsverhältnisse

Die Anschlussstelle "St. Pölten Süd" zur A1-Westautobahn ist in einer Entfernung von rund 6km erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht eine Autobusverbindung Richtung Pyhra und Richtung St. Pölten

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule sind in Pyhra vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gemischt genutzten Liegenschaft im ländlichen Bereich wird das **Sachwertverfahren** als das geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis des Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** der Liegenschaft abzuleiten.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend,

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von unbebauten Liegenschaften in vergleichbaren Lagen in der Katastralgemeinde Getzersdorf und umliegenden Katastralgemeinden aus den Jahren 2021 bis 2025 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke liegen überwiegend im Ortsgebiet von Pyhra.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2025

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Jän.21	911	90,0	13,0	81.990
2	Feb.21	953	68,2	331,2	65.000
3	Okt.21	729	78,8	57,8	57.465
4	Jän.23	1.312	120,0	1.129,0	157.440
5	Jän.24	618	90,0	13,0	55.620
6	Jän.25	2.513	71,6	219,0	180.000
			518,6	1.762,9	
			yl =	86,4	
Standardabweichung (s) =				18,8	
			yl + 2s =	124,0	€/m ²
			yl - 2s =	48,8	€/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Jän.21	911	90,0	81.990
2	Feb.21	953	68,2	64.995
3	Okt.21	729	78,8	57.445
4	Jän.23	1.312	120,0	157.440
5	Jän.24	618	90,0	55.620
6	Jän.25	2.513	71,6	179.931
Summen		7.036	518,6	597.421
arithmetisches Mittel			86,4	

Abzug für Lage im Ortsgebiet von Getzersdorf rund

20% = -17,3

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund 70 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen:

Bauland Agrargebiet rund
Grünland nordseitig rund

$$\begin{array}{rcl}
 4.600 \text{ m}^2 \times 70 \text{ €/m}^2 & = & 322.000 \text{ €} \\
 2.018 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €/m}^2 & = & 6.054 \text{ €} \\
 \hline
 6.618 \text{ m}^2 & & 328.054 \text{ €}
 \end{array}$$

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung

(Bebauungsabschlag):

25% Abschlag = -82.014 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

0 €

Bodenwert

246.040 €

Bauwert

Ermittlung Bauwert Wohnhaus

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude:	€ 2.900,00	Stand 2020
Abzug für ländliche Lage:	€ 2.320,00	-20%
gerundet:	€ 2.320,00	
Kellergeschoss:	€ 1.160,00	50,00%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche: 649,00 m² x 2.320 €/m² = 1.505.680 €

Kellergeschoss: 150,00 m² x 1.160 €/m² = 174.000 €

Normalherstellungswert per 10/2025	1.679.680 €
---	--------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	1.679.680 €
---	--------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Mehrfamilienwohnhäusern in Massivbauweise mit rund 60 Jahren

Alterswertminderung		
Baujahr	im Mittel rund	1980
Bewertungsjahr		2025
Bestandsdauer rechnerisch		45
Gewöhnliche Nutzungsdauer		60

Restnutzungsdauer	rund	15
--------------------------	-------------	-----------

relatives (fiktives) Alter 45 / 60 Jahre = 0,750

Alterswertminderung linear 0,750

Restwert 0,250

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,131

Gesamte Wertminderung	0,881
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert 0,119

88,1% Wertminderung von 1.679.680 € = -1.479.798 €

gekürzter Herstellungswert	199.882 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden*bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

Gebäude-Sachwert	199.882 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung

Für unzeitgemäße Grundrisslösungen und zeitbezogene Gestaltung wird die wirtschaftliche Wertminderung mit 20% angesetzt.
ergibt -39.976 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Die Grundrisse der Wohnungen weichen teilweise deutlich von den vorliegenden und im Bauakt aufliegenden Planunterlagen ab. Für diese Abweichungen / Änderungen ohne baubehördliche Bewilligung wird ein Abzug mit rund 25% berücksichtigt.
ergibt -39.977 €

Gebäudewert	119.929 €
--------------------	------------------

Bauwert Wohnhaus	119.929 €
-------------------------	------------------

Ermittlung Bauwert Reithalle

Normalherstellungskosten: pro m² NGF
€ 750,00

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche
Reithalle 800,00 m² x 750 €/m² = 600.000 €

Normalherstellungswert per 10/2025	600.000 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen *keine vorhanden*

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	600.000 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Reithallen mit rund 40 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung		
Baujahr	rund	1995
Bewertungsjahr		2025
Bestandsdauer rechnerisch		30
Gewöhnliche Nutzungsdauer		40

Restnutzungsdauer	10
--------------------------	-----------

relatives (fiktives) Alter 30 / 40 Jahre = 0,750

Alterswertminderung linear	0,750
Restwert	0,250

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

nutzungs- und altersbedingte Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,188

Gesamte Wertminderung 0,938

Gesamter Restwert 0,062

93,8% Wertminderung von 600.000 € = -562.800 €

gekürzter Herstellungswert 37.200 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Zustandswertminderung berücksichtigt

Gebäude-Sachwert 37.200 €

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert 37.200 €

Bauwert Reithalle 37.200 €

Ermittlung Bauwert Nebengebäude / Lagerflächen

Normalherstellungskosten: pro m² NGF
€ 1.000,00

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Lagerflächen 200,00 m² x 1.000 €/m² = 200.000 €

Normalherstellungswert per 10/2025 200.000 €

Berücksichtigung von Teilabweichungen keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag 200.000 €

Alterswertminderung

Baujahr rund 1995

Bewertungsjahr 2025

Bestandsdauer rechnerisch 30

Gewöhnliche Nutzungsdauer 40

Restnutzungsdauer 10

relatives (fiktives) Alter 30 / 40 Jahre = 0,750

Alterswertminderung linear 0,750

Restwert 0,250

Zustandswertminderung
nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

nutzungs- und altersbedingte Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,188

Gesamte Wertminderung 0,938

Gesamter Restwert 0,062

93,8% Wertminderung von 200.000 € = -187.600 €

gekürzter Herstellungswert 12.400 €

Wertminderung wegen Mängel und Schäden bei Zustandswertminderung berücksichtigt

Gebäude-Sachwert 12.400 €

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Gebäudewert 12.400 €

Bauwert Lagerflächen 12.400 €

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Einfache Holzbauten im Bereich der ehemaligen Reithalle (Pferdeboxen etc....)

Zeitwert aufgrund des Alters und Zustandes rund 0 €

Die Container im nordseitigen Bereich sind Fremdeigentum laut Auskunft des Verpflichteten.

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert gesamt 246.040 €

Bauwert Wohnhaus 119.929 €

Bauwert Reithalle 37.200 €

Bauwert Lagerflächen 12.400 €

Wert der sonstigen Anlagen 0 €

Sachwert 415.569 €

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 69 mit Abfragedatum 06.08.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

keine Eintragungen

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
57 a 6528/2000
    DIENSTBARKEIT der Datenleitung
    gem Pkt I und II Dienstbarkeitsvertrag 2000-09-21
    auf Gst 116/1
    für Memorex Telex Communications AG
64 a 5335/2017
    WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT bis 2019-08-17
    gemäß Punkt II. Vertrag 2017-08-17 für
    [REDACTED]
65 a 1500/2020 Pfandurkunde 2020-03-10
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
    für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
    b gelöscht
68 a 6159/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 4.334.162,90
    2,25 % Z aus EUR 1.813.387,10 ab 2023-04-19
    je 4,125 % Z aus EUR 977.314,50, aus EUR 551.052,90
    je 4,375 % Z aus EUR 216.530,20, aus EUR 582.344,40
    8,125 % Z aus EUR 582.344,40
    4,375 % Z aus EUR 193.533,80
    8,125 % Z aus EUR 193.533,80 je ab 2023-04-19
    Antragskosten: EUR 15.579,68 für
    Volksbank Niederösterreich AG, FN 039939i (10 E 15/23k)
71 a 5566/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-14
    PFANDRECHT vollstr EUR 45.180,00
    samt 12,58% Z aus EUR 8.530,00 seit 2024-01-01,
    12,58% Z aus EUR 36.650,00 seit 2024-01-01
    Kosten EUR 2.762,96 samt 4% Z daraus seit 2024-01-15,
    Antragskosten EUR 1.532,28
    für [REDACTED]
    (30 E 1506/2024y)
    b 5566/2024 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 1483 KG 19544 St. Pölten C-LNR 13
    EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 12
    EZ 69 KG 19455 Getzersdorf C-LNR 71
```

Die DIENSTBARKEIT der Datenleitung betrifft eine unterirdisch verlegte Datenleitung im nordseitigen Grundstücksteil (Grünlandgrundstück) und ist bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.

Das WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT war befristet bis 17.08.2019 vereinbart und ist somit zeitlich abgelaufen und gegenstandslos.

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Sachwert		415.569 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		415.569 €
Rechte und Lasten		0 €
		415.569 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	416.000 €

Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert mit Rechte und Lasten	416.000 €
---	------------------

(in Worten Euro Vierhundertsechzehntausend)

Der ermittelte Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft EZ 69 Grundbuch 19455 Getzersdorf.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

25115-3131

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFT

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch:	19455 Getzersdorf
Einlagezahl:	69
Bezirksgericht:	St. Pölten
Adresse:	3131 Getzersdorf 7

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Planbeilagen
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Mietaufstellung

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 19455 Getzersdorf EINLAGEZAHL 69
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 6 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6255/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.7	GST-Fläche	989	
	Bauf.(10)	681	
	Bauf.(20)	19	
	Sonst(50)	289	Getzersdorf 7
116/1	GST-Fläche	5629	
	Bauf.(10)	1759	
	Sonst(10)	162	
	Sonst(50)	3708	
GESAMTFLÄCHE		6618	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

6 ANTEIL: 1/1



- a 2386/1998 IM RANG 4766/1997 Kaufvertrag 1997-08-07 Eigentumsrecht
- b 4236/2000 IM RANG 5016/1999 Schenkungsvertrag 1999-08-23 Eigentumsrecht
- c 8267/2006 Zusammenziehung der Anteile
- d 5335/2017 IM RANG 4974/2017 Kaufvertrag 2017-08-17 Eigentumsrecht
- e 5335/2017 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

- 57 a 6528/2000
DIENSTBARKEIT der Datenleitung
gem Pkt I und II Dienstbarkeitsvertrag 2000-09-21
auf Gst 116/1
für Memorex Telex Communications AG
- 64 a 5335/2017
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT bis 2019-08-17
gemäß Punkt II. Vertrag 2017-08-17 für
- 65 a 1500/2020 Pfandurkunde 2020-03-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

- b gelöscht
- 68 a 6159/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.334.162,90
2,25 % Z aus EUR 1.813.387,10 ab 2023-04-19
je 4,125 % Z aus EUR 977.314,50, aus EUR 551.052,90
je 4,375 % Z aus EUR 216.530,20, aus EUR 582.344,40
8,125 % Z aus EUR 582.344,40
4,375 % Z aus EUR 193.533,80
8,125 % Z aus EUR 193.533,80 je ab 2023-04-19
Antragskosten: EUR 15.579,68 für
Volksbank Niederösterreich AG, FN 039939i (10 E 15/23k)
- 71 a 5566/2024 Exekutionsbewilligung 2024-11-14
PFANDRECHT vollstr EUR 45.180,00
samt 12,58% Z aus EUR 8.530,00 seit 2024-01-01,
12,58% Z aus EUR 36.650,00 seit 2024-01-01
Kosten EUR 2.762,96 samt 4% Z daraus seit 2024-01-15,
Antragskosten EUR 1.532,28
für
(30 E 1506/2024y)
- b 5566/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1483 KG 19544 St. Pölten C-LNR 13
EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 12
EZ 69 KG 19455 Getzersdorf C-LNR 71

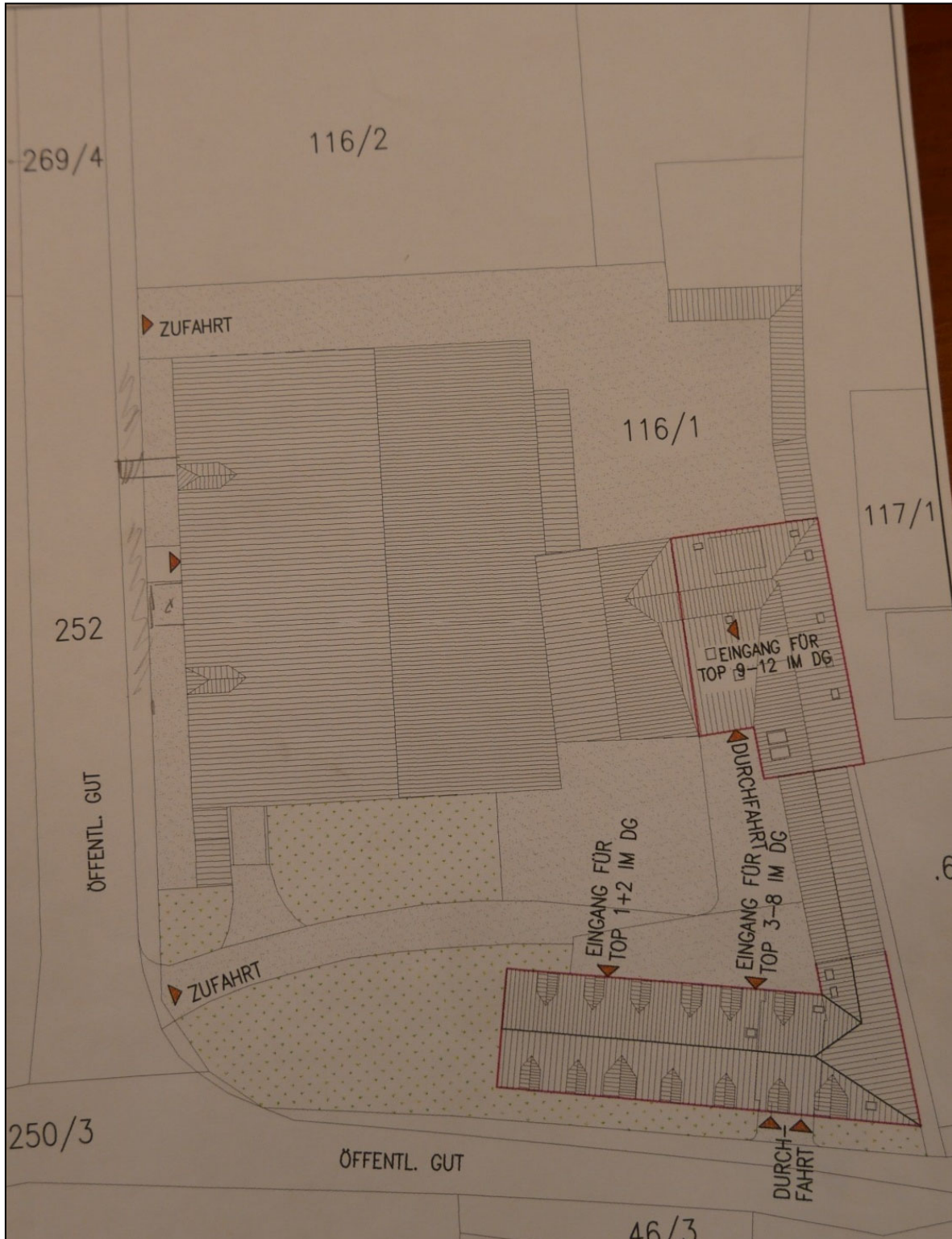
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

PLANBEILAGEN

Kataster mit Luftbild



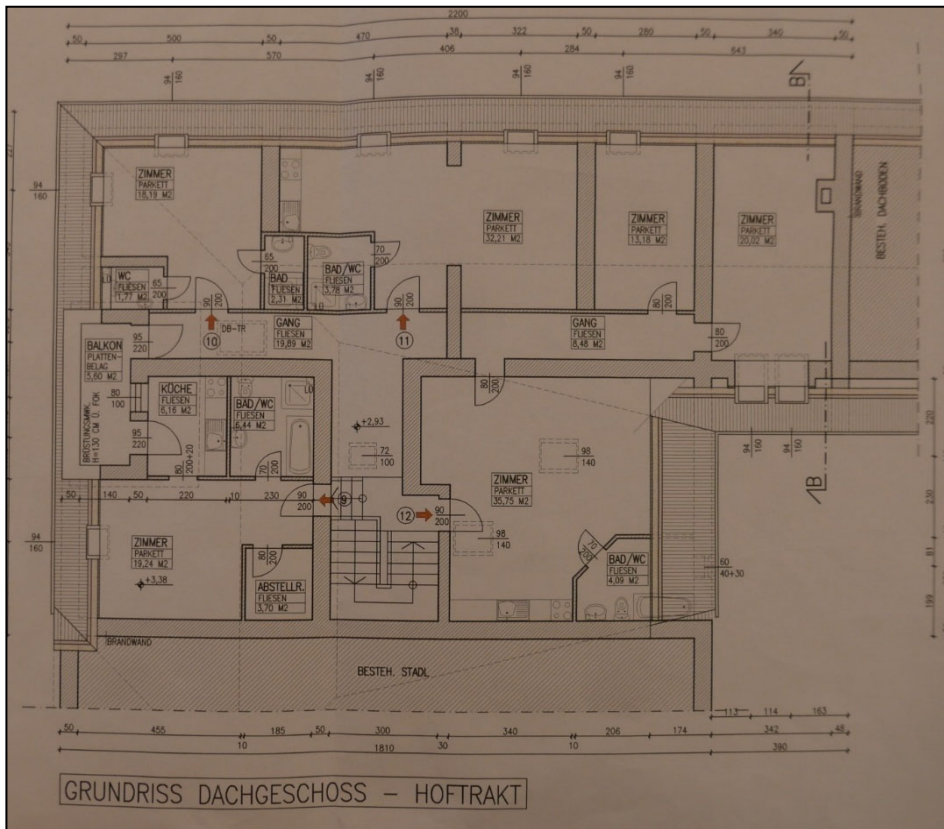
Lageplan



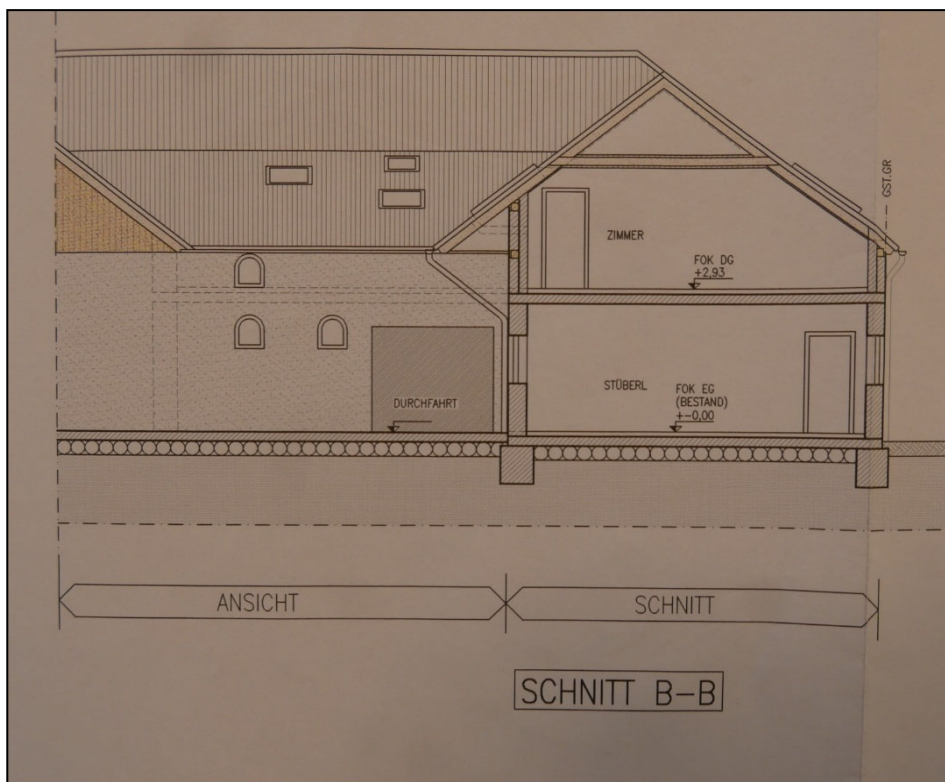
Grundriss - Übersicht



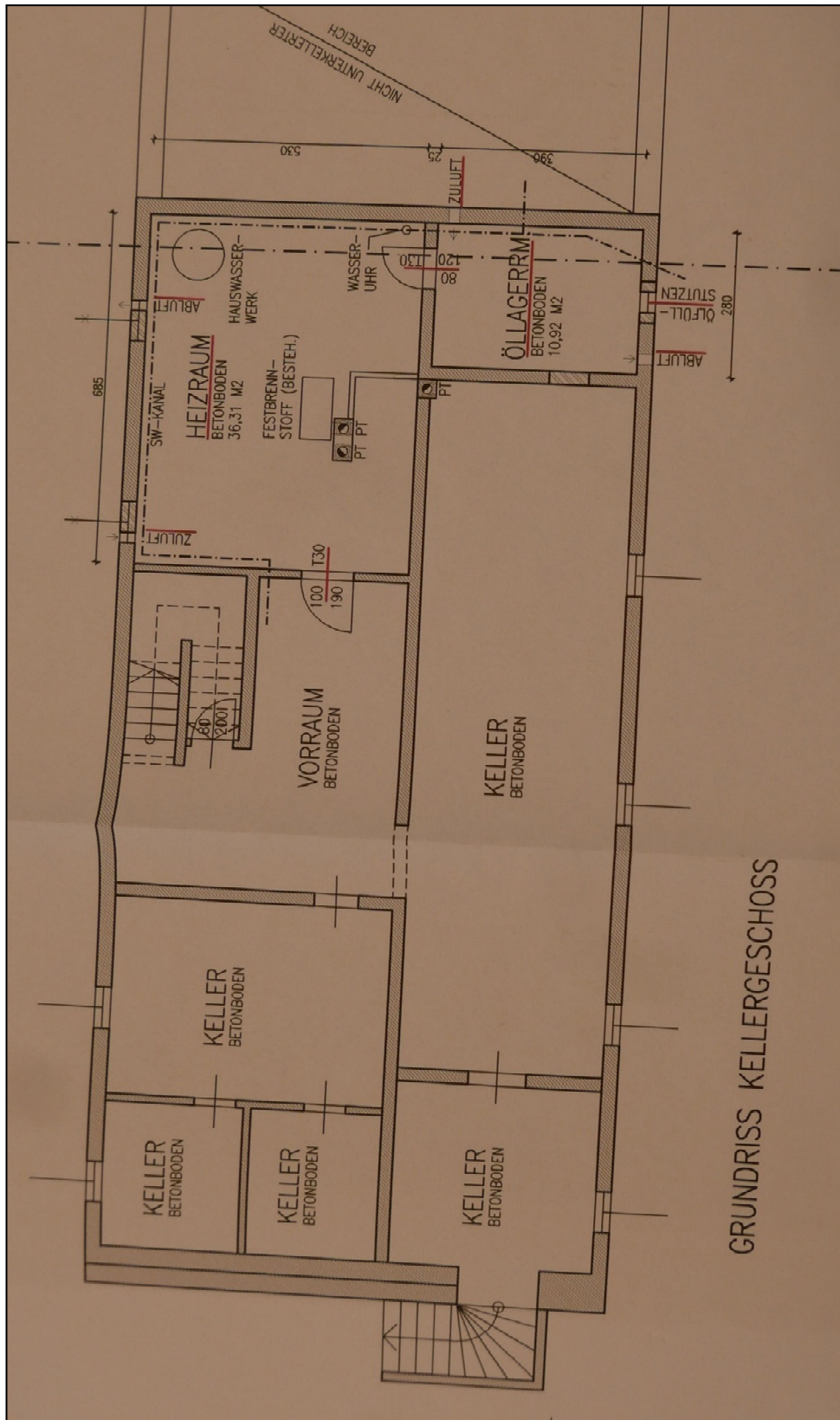
Grundriss - Wohnhaus DG



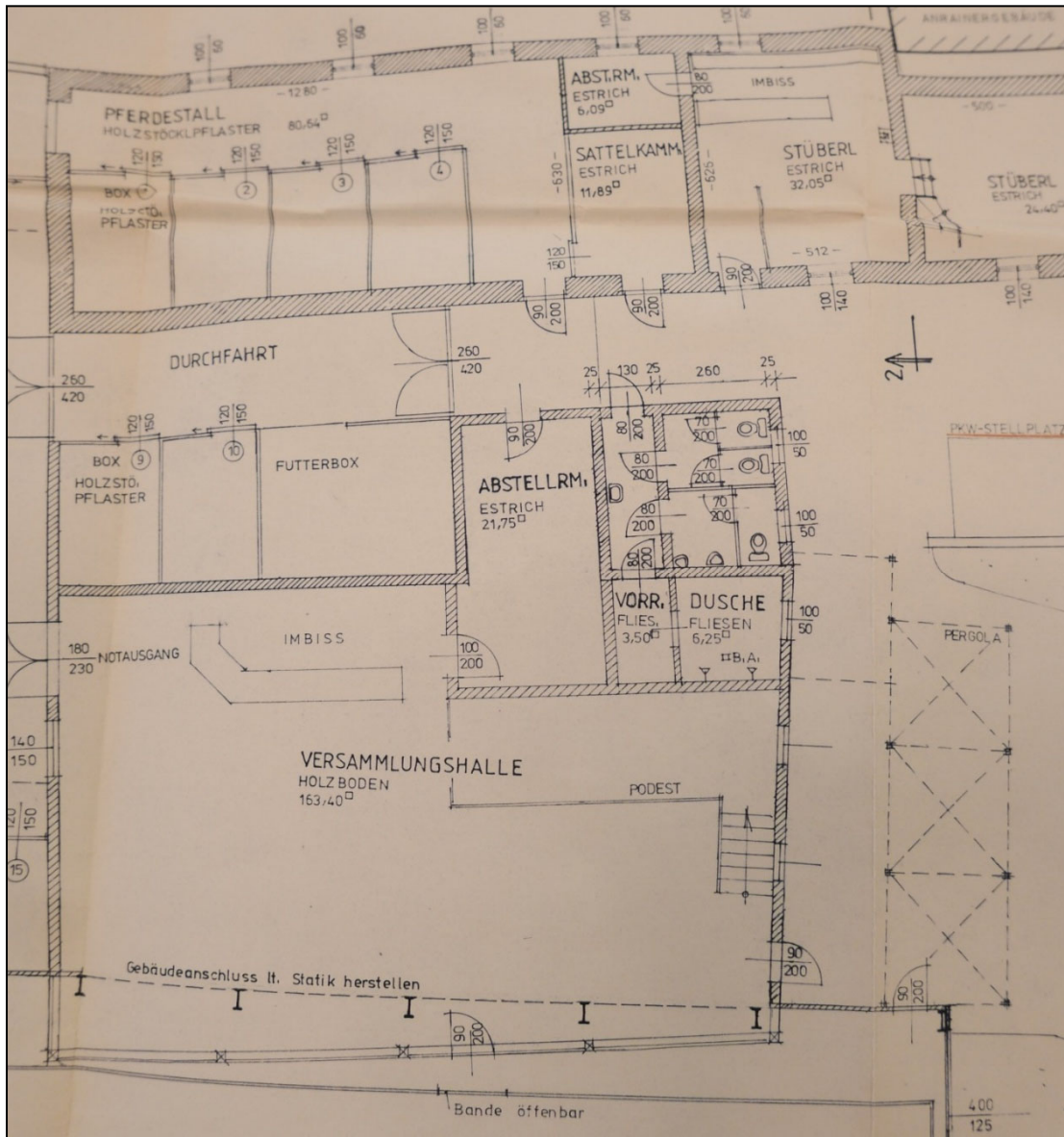
Grundriss - Wohnhaus DG



Grundriss - Wohnhaus KG



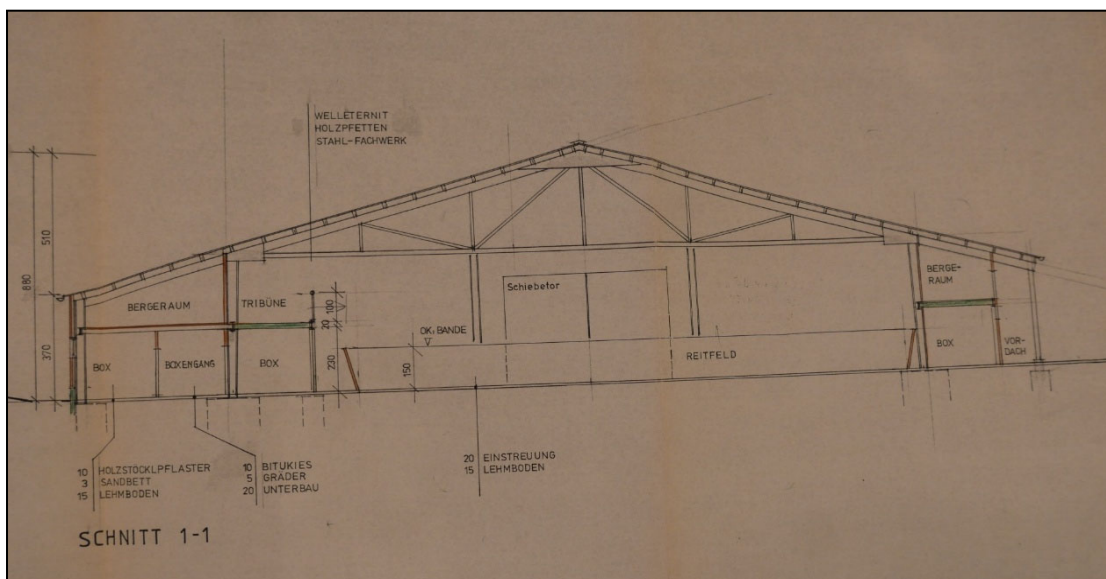
Grundriss - Nebengebäude



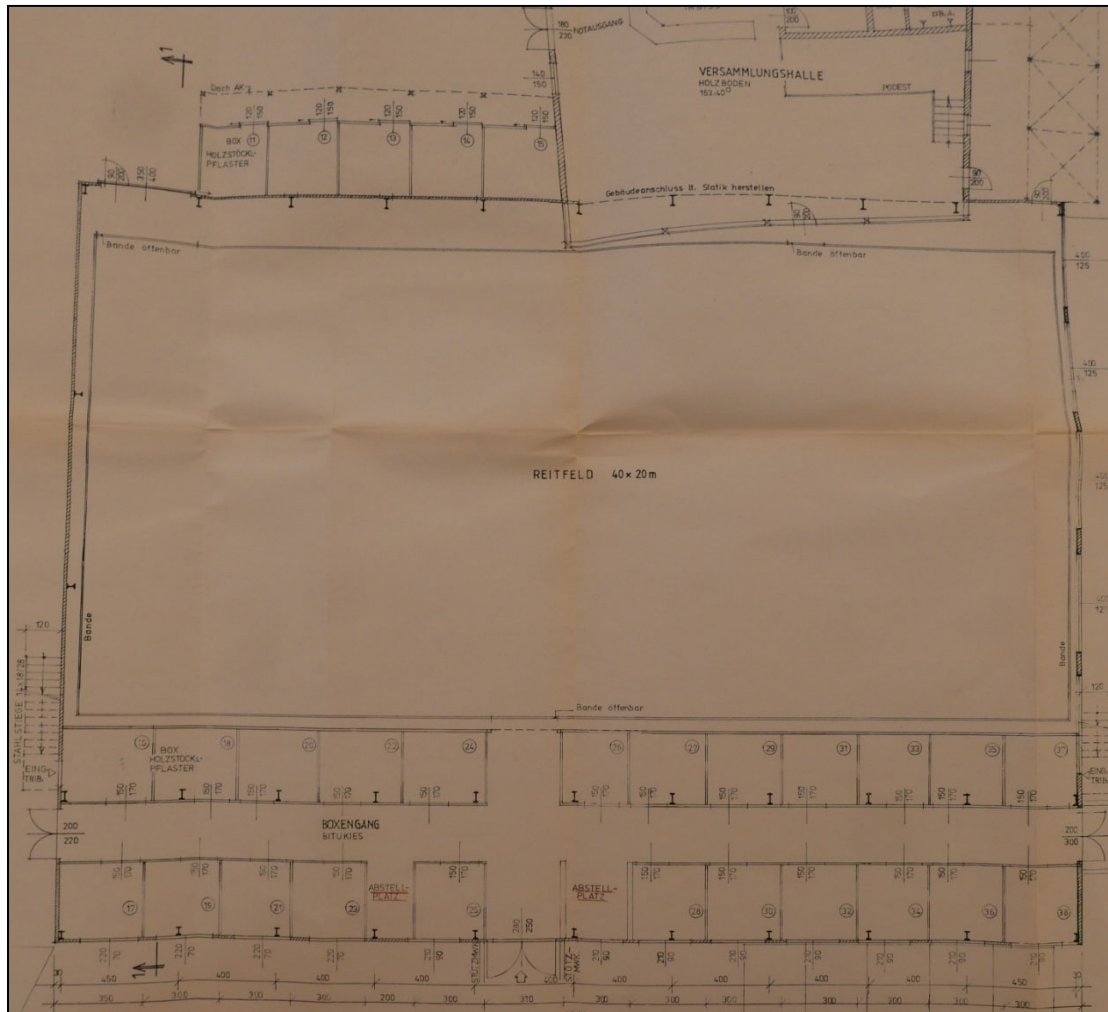
Grundriss - Nebengebäude



Schnitt - Reithalle



Grundriss - Reithalle



FOTODOKUMENTATION



Wohnhaus
straßenseitig



Wohnhaus gartenseitig



Wohnhaus westseitig



Grünlandgrundstück nordseitig



Reithalle



Nebengebäude





Durchfahrt



Lagerplatz mit Fremdcontainer



Garten



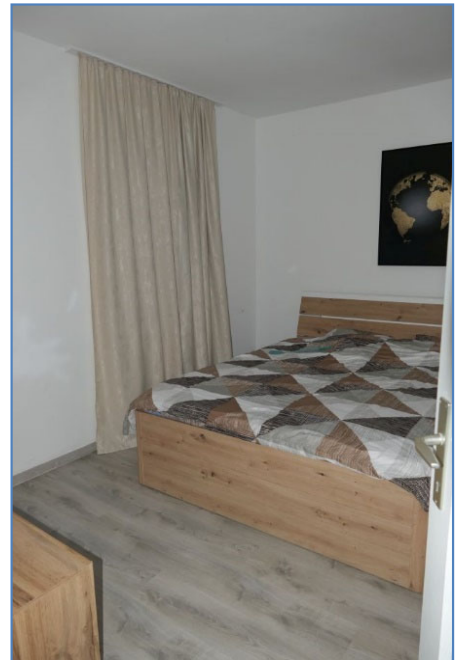
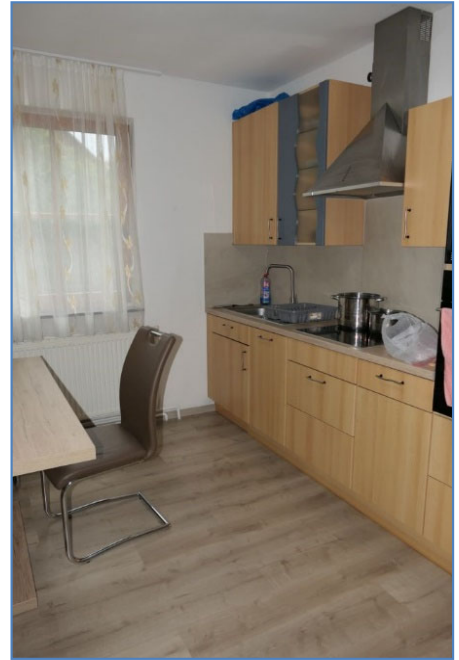
Heizraum

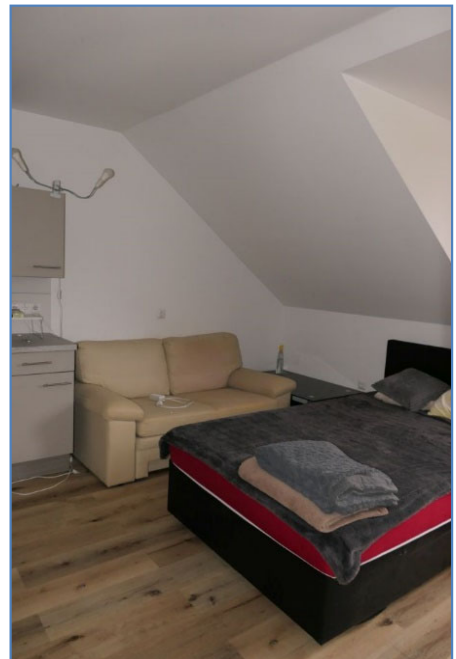


Keller



WOHNUNGEN





Getzersdorf 7 3143 Pyhra 7-2025

Mieterliste

	Fläche	Miete Brutto	
Top 1	76 m2	750,00	
Top 2	32 m2	Leer	
Top 3	32 m2	350,00	
Top 4	34 m2	Leer	
Top 7	102 m2	900,00	
Top 8	95 m2	700,00	
Top 9	90 m2	900,00	
Top 12	86 m2	500,00	
Top 13	102 m2	700,00	
	649 m2	4.800,00	
Lager 1	200 m2		
Gesamt		4.800,00	
Jahresbrutto	derzeit		57.600,00
BK	Heizung	8.000,00	
	Strom	7.000,00	
	GB,Ka-Wasser	7.000,00	
	Müll	2.000,00	
	Müll 2	1.000,00	
		25.000,00	
Jahresnetto	derzeit		32.600,00
Halle groß	derzeit leer		