



DIPL. ING. MONIKA GORLITZER-TSCHOLAKOV M.A.

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien

1040 Wien | Weyringergasse 36/8 | +43 (0)650 91 134 91 | monika.gorlitzer-tscholakov@gerichts-sv.at

An das

Bezirksgericht Bruck an der Leitha

Wiener Gasse 3

2460 Bruck an der Leitha

Wien, am 03.03.2026

1. von 1

(einer) Ausfertigung

Rechtssache 3 E 2086/25b des BG Bruck an der Leitha

Betreibende Partei

Sparkasse Baden
Hauptplatz 15
2500 Baden
Firmenbuchnummer 110121v

vertreten durch

Gruböck, Folta & Ferrari GF2 Rechtsanwälte
OG
Beethovengasse 4-6/3/1
2500 Baden
Tel.: 02252 86 30 70, Fax: 02252 86 30 76
Firmenbuchnummer 318330h
(Zeichen: SPK/BucaGs2-2)

Verpflichtete Partei

BUCA Dienstleistungen GmbH
Unterwaltersdorferstraße 100
2443 Deutsch Brodersdorf
Firmenbuchnummer 478634z

vertreten durch

Aigner Rechtsanwalts-GmbH
Lugeck 1-2/Stiege 2/Top 12
1010 Wien
Tel.: 3619904, Fax: 3619904-99

Wegen:

EUR 350.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

BEFUND UND GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft in

2434 Götzensdorf an der Leitha, Hinter der Mühle 1



Einlagezahl: EZ 584, BLNr. 4 = 1/1 Anteil
Grundbuch: 05009 Götzensdorf
Bezirksgericht: Bruck an der Leitha
Gegenstand: Liegenschaft mit Abrissobjekten
Bewertungsstichtag: 11.11.2025 (Tag der Befundaufnahme)
Auftraggeberin: Bezirksgericht Bruck an der Leitha
Auftragsgrundlage: Beschluss vom 08.01.2026, ON 21
Auftrag und Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der gegenständlichen Liegenschaft im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 83 Blatt davon 63 Blatt Text, 13 Blatt Anhang und 10 Blatt Fotodokumentation.

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Allgemeines	4
1.1	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.1.1	Befundaufnahme	4
1.1.2	Grundbuchausdruck vom 24.09.2025	4
1.1.3	Erhebungen bei der Marktgemeinde Götzendorf	4
1.1.4	Erhebungen der Sachverständigen bei Versorgungsunternehmen	5
1.1.5	Erhebungen der Sachverständigen am Immobilienmarkt	5
1.1.6	Digitale Erhebungen der Sachverständigen	5
1.1.7	Fotodokumentation	6
1.1.8	Fachliteratur	6
1.1.9	Vorbemerkungen	7
2	Befund	8
2.1	Liegenschaft	8
2.2	Eigentumsverhältnisse (Eintragungen im B-Blatt)	9
2.3	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)	9
2.4	Lasten (Eintragungen im C-Blatt)	9
2.5	Ausserbüchlerliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)	10
2.6	Lage und Umfeld	11
2.6.1	Makrolage	11
2.6.2	Mikrolage	14
2.7	Verkehrslage	15
2.7.1	Individualverkehrsanbindung	15
2.7.2	Öffentliche Verkehrsanbindung	16
2.8	Umwelteinflüsse und Kontaminierungen	17
2.8.1	Kontaminierung	17
2.8.2	Naturrisiken (Hochwasser, Rutschungen, Radon etc.)	18
2.8.3	Lärminfo	23
2.8.4	Senderkataster	24
2.8.5	Breitbandatlas	26
2.9	Grundstücksbeschreibung	28
2.9.1	Grundstück – Grundbuchsstand (Eintragungen A1-Blatt)	28
2.9.2	Maße und Form, Topografie	28
2.9.3	Flächenwidmung und Bebauungsplan	29
2.9.4	Ver- und Entsorgung	31
2.9.5	Zubehör	32
2.10	Beschreibung der Baulichkeiten	32
2.10.1	Allgemeines und Objektbeschreibung	32
2.10.2	Bauakt – Auszug	33
2.10.3	Bau- und Erhaltungszustand	33
2.10.4	Berechnung der Flächen und Kubaturen	34
2.11	Ertragslage	35
2.12	Immobilienmarkt	35
2.12.1	Grundstücksmarkt 2025	35
2.12.2	Vergleichspreiserhebungen im Bauland	37
2.12.3	Vergleichspreiserhebungen im Grünland – Land-und Forstwirtschaft	42
2.12.4	Vergleichspreiserhebungen im höherwertigen Grünland	45

3	Bewertung	48
3.1	Wertermittlungsverfahren	48
3.2	Vergleichswertverfahren - Bodenwert	49
3.2.1	Bodenwertermittlung Bauland	49
3.2.2	Bodenwertermittlung höherwertiges Grünland	52
3.2.3	Ermittlung der Abbruchkosten	55
3.2.4	Bodenwertermittlung EZ 584	56
3.3	Verkehrswertableitung	57
3.3.1	Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft	57
3.3.2	Verkehrswert der 1/1-tel Liegenschaft unter Berücksichtigung dinglicher Lasten	59
4	Zusammenfassung	61
5	Schlussbemerkungen	62
6	Anhang (Kopien zum Teil verkleinert)	64
6.1	Grundbuchauszug vom 24.09.2025	64
6.2	Schreiben Bauamt Götzendorf vom 07.10.2025	65
6.3	Bauaktauszug Bauamt Götzendorf - seit 2018 unverändert	66
6.4	Rückstandsausweis der Gemeinde vom 02.03.2026	68
6.5	Rückstandsausweis GABL vom 03.03.2026	69
6.6	Auszug Planunterlagen (nicht maßstabsgetreu)	71
6.7	Fotodokumentation (Auswahl)	77

1 ALLGEMEINES

1.1 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Die Sachverständige legt ihrer Bewertung die eigenes erhobenen sowie etwaige von der Auftraggeberseite bzw. den anwesenden Parteien und deren Rechtsvertretern zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen und die örtliche Befundaufnahme zugrunde, wie folgt:

1.1.1 Befundaufnahme

Örtliche Besichtigung der Liegenschaft mit der Adresse 2434 Götzendorf, Hinter der Mühle 1 am 11.11.2025 von 12:00 bis 12:30 Uhr durch die Sachverständige in Anwesenheit von

Herrn RA Mag. Benedikt Gruböck, Vertreter der betreibenden Partei

Herr Dipl. -Ing. Martin M. Roth, FRICS, REV

Nach dem Brand des Hauptgebäudes Anfang August 2025 erscheint dieses im Augenschein zerstört – siehe Fotodokumentation im Anhang.

Das Erdgeschoß des Hauptgebäudes war nicht zugänglich, doch ist durch die zum Teil gebrochenen bzw. offenstehenden Fenster auch ein schlechter Zustand der Baulichkeit *prima facie* aufgrund von Brandschäden und Wassereinwirkung der Löscharbeiten mit nachfolgendem Leerstand zu erkennen.

Das Obergeschoß und das Dach des Hauptgebäudes sind durch den Brand zerstört.

Das Nebengebäude besteht ebenfalls innen lediglich im Rohbau, wie bei der Befundaufnahme des Sachverständigen Dipl. -Ing. Martin M. Roth mit Dipl. Ing. Monika Gorlitzer-Tscholakov M.A. bereits bei der Befundaufnahme am 18.10.2018 im Gutachten vom 23.01.2019 zu 3 E 2617/15a des BG Bruck an der Leitha festgehalten worden ist und es wird ebenfalls die Abbruchreife angenommen.

Als weitere Grundlagen der augenscheinlichen Befundaufnahme wurden Pläne aus dem Bauakt samt Befund und Gutachten des Sachverständigen Dipl. -Ing. Martin M. Roth vom 23.01.2019 zur o. a. Rechtssache zugrundegelegt. Es wurden von der zeichnenden Sachverständigen Dokumentationsfotos angefertigt und werden diese der gegenständlichen Bewertung ebenfalls zugrunde gelegt – siehe Anhang.

1.1.2 Grundbuchausdruck vom 24.09.2025

1.1.3 Erhebungen bei der Marktgemeinde Götzendorf

und Übermittlung von bezughabenden Informationen und Unterlagen durch die Gemeinde am 07.10.2025, insbesondere zu Änderungen seit Oktober 2018 (Stichtag des Gutachtens des Sachverständigen Dipl. -Ing. Martin M. Roth vom 23.01.2019 zu Rechtssache 3 E 2617/15a des

BG Bruck an der Leitha) sowie weitere ergänzende Informationen durch die Gemeinde am 10.02., 26.02. und 02.03.2026

- zu Flächenwidmung und Bebaubarkeit
- zu Katastermappe
- Auskunft zu Planwerk und Bescheiden
- Auskunft zu Energieausweis
- Auskunft zum Anschließungsstand und aktueller Einheitssatz zum Stichtag
- Auskunft zu etwaigen Abgabenrückständen, -guthaben bzw. offenen Zahlungsforderungen der Gemeinde
- Auskunft zur etwaigen Anordnung bzw. Auflagen für Erhaltungs- oder Abbrucharbeiten oder Sicherungs- und Sofortmaßnahmen insbesondere gemäß §§ 35-36 NÖ BO
- Auskunft zu Versorgungsunternehmen
- Auskunft zu Bodenpreisen

1.1.4 Erhebungen der Sachverständigen bei Versorgungsunternehmen

zwecks Feststellung der etwaigen aktuellen Rückstände insbesondere bei

- Gemeindeverband für Abfallbehandlung Bezirk Bruck/Leitha GABL
- Energieversorgung – Netz Niederösterreich EVN

1.1.5 Erhebungen der Sachverständigen am Immobilienmarkt

zwecks Feststellung der aktuellen Grundstückspreise und der örtlichen Immobilienmarktsituation durch

- Erhebungen am digitalen Grundbuch zu Grundstückspreisen über die Kaufvertragsammlung von Immounited, Abfragesoftware der Grundstücksdatenbank der Republik Österreich
- Einbeziehung laufender Markterhebungen zu aktuellen Immobilienangeboten in der Gemeinde und in der Region im Internet
- Durchschnittliche Immobilienpreise nach politischem Bezirk in den Jahren 2020 – 2024, erstellt am 28.05.2025, Statistik Austria
- Grundstückspreislisten der Jahre 2015 – 2025 der TU-Wien
- Immobilienpreisspiegel 2015 – 2025 der WKO, Fachverband für Immobilientreuhänder

1.1.6 Digitale Erhebungen der Sachverständigen

- Erhebungen am digitalen Kataster- und Flächenwidmungsplan - Land Niederösterreich - Amt der NÖ Landesregierung für Hydrologie und Geoinformation (www.noe.gv.at/webgisatlas/)
- Erhebungen am digitalen Lärminfokataster des BMK - Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (www.laerminfo.at)

- Erhebungen am digitalen Senderkataster Austria des FMK, Forum Mobilkommunikation (fmk.at)
- Erhebungen am digitalen Breitbandatlas des BMK - Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (www.bmf.gv.at)
- Erhebungen auf den digitalen Seiten der Statistik Austria (www.statistik.at)
- Erhebung am Umweltbundesamt zu Kontaminationen (www.umweltbundesamt.at)
- Erhebung der Naturgefahrenübersicht - Hochwasserrisikokarte eHORA des BML - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (www.hora.gv.at)
- Erhebung zu Radonbelastungen (Radonkarte) am BMK - Bundesministerium für Klimaschutz (bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/strahlenschutz/radon/radonkarte.html)

1.1.7 Fotodokumentation

Auswahl an 57 Stück Digitalfotos, welche im Zuge der Befundaufnahme von der Sachverständigen angefertigt wurden.

1.1.8 Fachliteratur

- Achleitner, Friedrich: „Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert.“, Salzburg, 2010
- Bienert, Sven / Funk, Margret (Hrsg.): „Immobilienbewertung Österreich“, 3. Auflage, Wien 2014 und aktualisierte 4. Auflage, 2022
- Gewinn (Hrsg.): „Grundstückspreisübersicht“ der TU-Wien 2003 – 2025
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs Landesverband Steiermark und Kärnten: „Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile“, 2020
- Immobilienpreisspiegel 2011 - 2025 der Wirtschaftskammer Österreich
- Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 2023
- Kranewitter, Heimo: „Liegenschaftsbewertung“, 7. Auflage, Wien 2017
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
- ÖNORM B 1801-1: Bauprojekt- und Objektmanagement – Objekterrichtung, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2022
- ÖNORM B 1802 (Teil 1 – 3): Liegenschaftsbewertung, Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren (1), DCF-Verfahren (2) und Residualwertverfahren (3), Österreichische Normungsinstitut, Wien 2008, 2014, 2022
- Roth, Martin: „Liegenschaftsbewertung“ Kapitel 22, in Rainer (Hrsg.): Rainer, Herbert:“ Handbuch des Miet- und Wohnrechts“, Wien 2011
- Seiser, Josef / Kainz, Franz: „Der Wert von Immobilien“, 1. Auflage, Graz 2011 und 2021

1.1.9 Vorbemerkungen

Die der gefertigten Sachverständigen vorliegenden bzw. übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt 1.1. „Grundlagen und Unterlagen der Bewertung“ umfassend verzeichnet.

Darüber hinausgehende Unterlagen wurden der Sachverständigen nicht zur Verfügung gestellt bzw. wurden nicht erhoben und sind bei der Wertermittlung daher nicht berücksichtigt.

Angaben über Vorliegen etwaiger zukünftig geltender Bestandrechte wurden nicht gemacht bzw. sind zum Stichtag nicht bekannt.

Die Sachverständige bestätigt, sämtliche ihr bekannten Informationen bzw. Unterlagen aus eigenen Recherchen sowie aufgrund von Bekanntgabe bei der Befundaufnahme durch die anwesenden Parteien bzw. deren Rechtsvertretung, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, berücksichtigt zu haben und dass ihr keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände zum Stichtag bekannt sind bzw. bekannt gegeben wurden.

Der vorliegende Befund sowie das Gutachten selbst beziehen sich auf die vorangehend angeführten Unterlagen und erhaltenen Informationen. Ergeben sich neue Fakten und Umstände, behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung von Befund und Gutachten vor. Neue bzw. andere Unterlagen und Informationen können zu einer Änderung von Befund und Gutachten führen und können somit einen anderen Verkehrswert bedeuten.

Der vorliegende Befund und das Gutachten wurden ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) 1992, BGBl. 150/1992 unter Berücksichtigung der im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum angegebenen Bewertungsstichtag erstellt.

Demnach wird der Verkehrswert gemäß dem Bewertungsgrundsatz des § 2 Abs. 2 LBG ermittelt:

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw. im Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw. auf ein konkretes Diagramm, eine Tabelle etc. explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder von Teilen einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in ihrer Gesamtheit von der Sachverständigen angewendet wird.

Der Bewertungsstichtag ist auch der Qualitätsstichtag.

Im Gutachten können Annahmen und Besondere Annahmen getroffen werden.

Laut ÖNORM B 1802-1:2022-03 ist dazu folgendes geregelt:

Annahmen: Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Gutachter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien begründete Einschätzungen und Annahmen treffen.

Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), welcher sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine *besondere Annahme*.

Diese *besondere Annahme* muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis.

Auf solche *Annahmen* ist im Zusammenhang mit dem zu ermittelnden Wert hinzuweisen.

Der vorliegende Befund, das Bewertungsgutachten sowie die Fotodokumentation genießen Urheberschutz, sie dienen ausschließlich der Auftraggeberseite und beziehen sich auf den angeführten Zweck und sind nicht zur Weitergabe an nichtbeteiligte Dritte vorgesehen. Haftungen der Sachverständigen gegenüber nichtbeteiligten Dritten sind ausgeschlossen.

Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen von Befund und Gutachten oder einzelner Teile, Tabellen oder Bilder desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz - KI“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzes nach der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) insbesondere hinsichtlich der Verarbeitung von personenbezogenen Daten etc. darstellt.

Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu geringfügigen Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

2 BEFUND

2.1 Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 584 mit der Adresse *Hinter der Mühle 1* in *2434 Götzendorf an der Leitha*, besteht aus einer Großparzelle.

Auf der Parzelle befinden sich zum Stichtag die abbruchreife Brandruine eines zweigeschoßigen, nicht unterkellerten Hauptgebäudes (ehemaliger Gastronomiebetrieb mit Zimmervermietung), eine seitlich angeordnete abbruchreife Fundamentplatte als Vorbereitung für einen Zubau zum Hauptgebäude für weitere Zimmervermietung sowie ein abbruchreifes, nicht fertiggestelltes, nicht unterkellertes, eingeschobiges Nebengebäude in der Nähe des gemeindeeigenen Eislaufplatzes westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und eine veraltete Tennisanlage mit fünf Tennisplätzen sowie mehrere Pkw-Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich im Freien.

KATASTRALGEMEINDE 05009 Götzendorf
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

EINLAGEZAHL 584

```
*****
Letzte TZ 1933/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
420/2   G GST-Fläche             *      9899
        Bauf.(10)                612
        Sonst(40)                 466
        Sonst(70)                 8821  Hinter der Mühle 1
```

2.2 Eigentumsverhältnisse (Eintragungen im B-Blatt)

Lt. dem unter 1.1.4 angeführten Grundbuchausdruck ist das Eigentumsrecht für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft einverleibt für:

```
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z)
ADR: Unterwaltersdorferstraße 100, Deutsch Brodersdorf 2443
a 294/2023 Kaufvertrag 2022-07-11 Eigentumsrecht
```

2.3 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Es bestehen keine relevanten Eintragungen im A2-Blatt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:

```
***** A2 *****
2 a gelöscht
```

2.4 Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Im C-Blatt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft bestehen folgende Eintragungen:

```
***** C *****
16 a 294/2023 Pfandurkunde 2022-11-16
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 780.000,--
    für Sparkasse Baden (FN 110121v)
    b 294/2023 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 584 KG 05009 Götzendorf C-LNR 16
    EZ 2529 KG 01006 Landstraße C-LNR 34
    c 2752/2024 Klage (LG Wiener Neustadt - 28 Cg 101/24h)
19 a 1933/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 350.000,-- samt 6,682 % Z
    und 5 % VZ pa aus EUR 350.000,-- seit 2024-09-05, Kosten
    EUR 21.803,78 samt 4 % Z pa seit 2025-03-24, Kosten EUR
    2.628,72 und EUR 2.717,72 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
    (3 E 2086/25b)
```

Die letzte Tagebuchzahl TZ 1933/2025 ist im Grundbuch im C- Blatt ersichtlich und bezieht sich auf das gegenständliche Versteigerungsverfahren.

In der Bewertung wird zum Stichtag Geldlastenfreiheit unterstellt.

2.5 Ausserbücherliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft werden der Sachverständigen nachfolgend dargestellte Gebühren- bzw. Abgabenrückstände bekanntgegeben.

Ob den ausgewiesenen Gebühren- bzw. Abgabenrückständen im Detail dingliche Wirkung zukommt, ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Laut telefonischer Auskunft der Gemeinde vom 10.02.2026 besteht am Abgaben- bzw. Gebührenkonto der gegenständlichen Liegenschaft ein Gesamtrückstand mit dinglicher Wirkung in der Höhe von € 2.424,88, davon entfallen € 2.237,93 auf Grundsteuer, Mahngebühren etc. sowie € 186,95 für den Wasserbezug. Der Betrag von € 2.424,88 wurde per mail am 02.03.2026 unverändert bestätigt, die Rückstände werden sich mit nächster Fälligkeit wieder erhöhen.

Gemäß Auskunft des Gemeindeverbandes für Abfallbehandlung Bezirk Bruck/Leitha (GABL) vom 03.03.2026 haften auf der Anlage offene Forderungen Höhe von € 526,75 aus, die Forderungen für März 2026 sind darin bereits berücksichtigt. – siehe Anhang.

Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Niederösterreichische Bauordnung, Kanalgesetz, Wasserleitungsverordnungen, Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Die mit solchen Bescheiden vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren lasten auf Grund der dinglichen Wirkung auf der Liegenschaft und können beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Die Sachverständige weist potenzielle Erwerber darauf hin, dass aufgrund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungsstichtages und des – meist nicht unwesentlich späteren – Erwerbsstichtages auf der Liegenschaft (weitere) dingliche offene Forderungen z. B. seitens der Gemeinde entstanden sein könnten und empfiehlt daher potenziellen Erwerbern vor Erwerb die zusätzliche Erhebung zum aktuellen Stand der eventuell bestehenden (weiteren) offenen dinglichen Forderungen.

Die gegenständliche Wertermittlung unterstellt einen geldlastenfreien Zustand (unbelasteter Verkehrswert).

2.6 Lage und Umfeld

2.6.1 Makrolage

Götzendorf an der Leitha im politischen Bezirk *Bruck an der Leitha*, im östlichen Niederösterreich ist eine Marktgemeinde mit ca. 2.230 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025), liegt rd. 22 km südöstlich der Stadtgrenze zu *Wien* und ist zu rund einem Viertel bewaldet.



Abbildung 1: Lage der Marktgemeinde Götzendorf an der Leitha (rot) im Bezirk Bruck/Leitha (dunkelgrau) in NÖ (grau), Quelle: Wikimedia Commons by Nord-Nord-West

Der annähernd NO-SW verlaufende Ortsraum der Marktgemeinde *Götzendorf* liegt am nördlichen Ufer des Leithaflusses und besteht aus den beiden Katastralgemeinden *Götzendorf an der Leitha* mit rd. 1.680 Einwohnern und dem unmittelbar südwestlich an Götzendorf anschließenden *Pischelsdorf* mit rd. 550 Einwohnern.

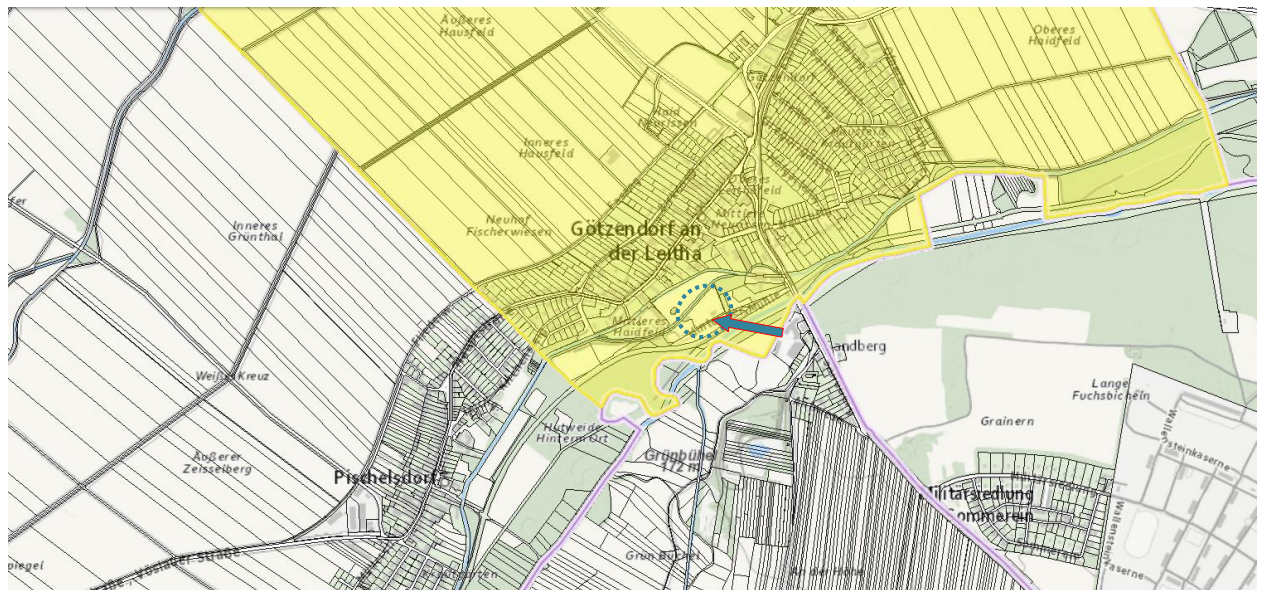


Abbildung 2: Ausschnitt Katastralgemeinde Götzendorf (gelb), Umfeld und Lage der EZ 584 mit Ergänzungen der SV (blau/Pfeil); Quelle: atlas.noel.gv.at

Im Nordwesten grenzt das Gemeindegebiet an die Gemeinde *Ebergassing*, im Nordosten an *Enzersdorf an der Fischa* und *Trautmannsdorf an der Leitha*, im Südosten an *Sommerein* und *Mannersdorf am Leithagebirge*. Im Südwesten grenzt *Götzendorf* an die Gemeinde *Reisenberg* im Bezirk *Baden*.

Im südwestlichen Umfeld und südlich der des Leithaflusses liegt die Militärsiedlung *Sommerein*.

In einer Entfernung von etwa 5 km (Luftlinie) Richtung Süden liegen die westlichen Ausläufer des *Leithagebirges*, welches als wichtige klimatische Trennlinie (Klimascheide) zwischen dem pannonischen (kontinentalen) Klima des *Wiener Beckens/Neusiedler See*-Gebiets im Osten und

dem milderen, atlantisch beeinflussten Klima im Westen gilt und eine eine Barriere bildet, die für geringere Niederschläge im Osten sorgt.

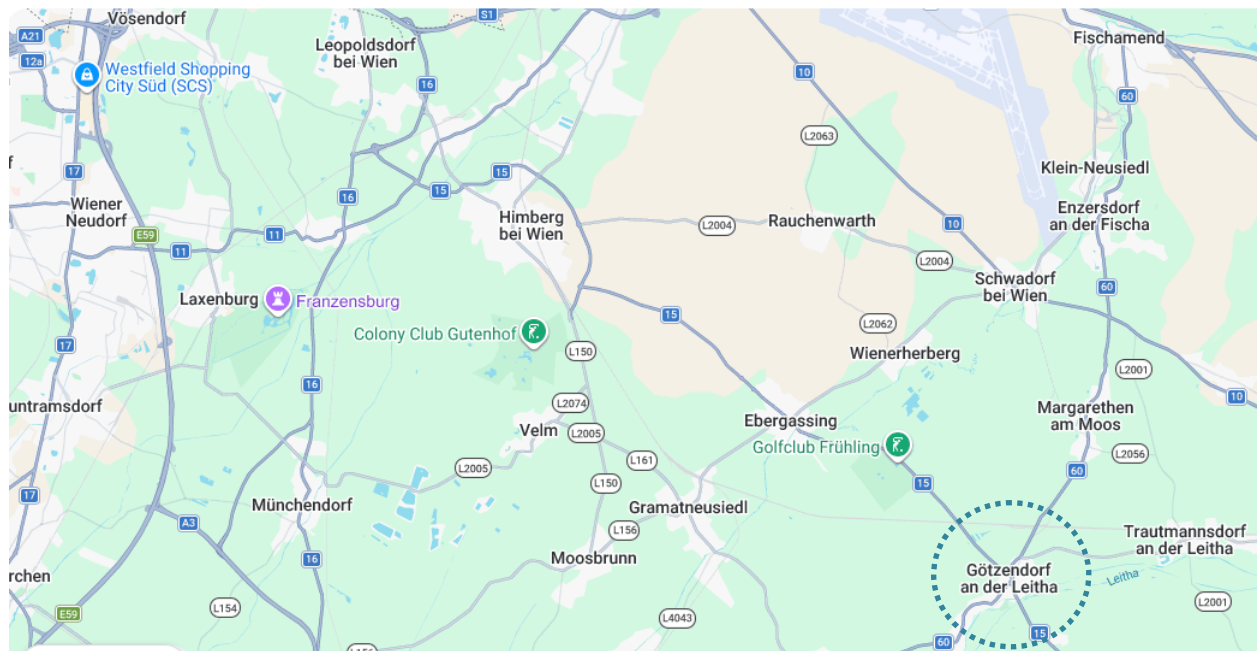


Abbildung 3: Makrolage Götzens an der Leitha mit Ergänzungen der SV (blau); Quelle: google.maps

Nördlich von Götzens befindet sich im Gemeindegebiet knapp südlich des *Reisenbaches* die Siedlung *An der Weide* um drei Badeseen sowie ein Golfplatz im nordwestlichen Gemeindegebiet.

Flächennutzung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	ha	in %	ha	in %	ha	in %
Katasterfläche	2 540,12	100,0	70 321,00	100,0	1 918 003,24	100,0
Bauflächen	24,24	1,0	1 202,87	1,7	22 853,26	1,2
Landwirtschaftl. Nutzflächen	2 018,71	79,5	43 250,47	61,5	922 435,16	48,1
Gärten	87,26	3,4	2 634,38	3,7	50 052,35	2,6
Weingärten	-	-	841,89	1,2	28 927,02	1,5
Alpen	-	-	-	-	4 456,76	0,2
Wald	129,70	5,1	13 451,40	19,1	762 039,80	39,7
Gewässer	57,93	2,3	2 168,49	3,1	28 312,70	1,5
Sonstige Flächen	222,29	8,8	6 771,50	9,6	98 926,19	5,2
Dauersiedlungsraum	2 434	95,8	56 167	79,9	1 159 176	60,4

Abbildung 4: Fläche und Flächennutzung der Gemeinde, Stand 01.01.2025; Quelle Statistik Austria

Die Gemeindefläche umfasst rd. 25,4 km², davon sind ca. 1 % Bauflächen, rd. 80 % der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, ca 9 % entfallen auf Wälder und Gärten, 2,3 % auf Gewässer und etwa 9 % dienen als sonstige Flächen (Verkehrsflächen, ungenutzte Vegetationsflächen (Moore, Heide, Gehölze), Abbaufächen (Kiesgruben, Steinbrüche), Deponien, etc.

Ab dem Beginn der Volkszählung 1969 bis zum Beginn des II. Weltkrieges (II. WK) verlief die Bevölkerungsentwicklung leicht steigend bis annähernd stagnierend. Mit Beginn des II. WK bricht die leicht positive Entwicklung bis zur Öffnung der Ostgrenzen in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts ein. Seit dem Wegfall des *Eisernen Vorhangs* verläuft die Bevölkerungsentwicklung

deutlich positiv, mit Beitritt der Slowakei in den Schengen-Raum ab Ende 2007 ist das Interesse slowakischer Staatsbürger, sich in der Gemeinde niederzulassen, gestiegen.

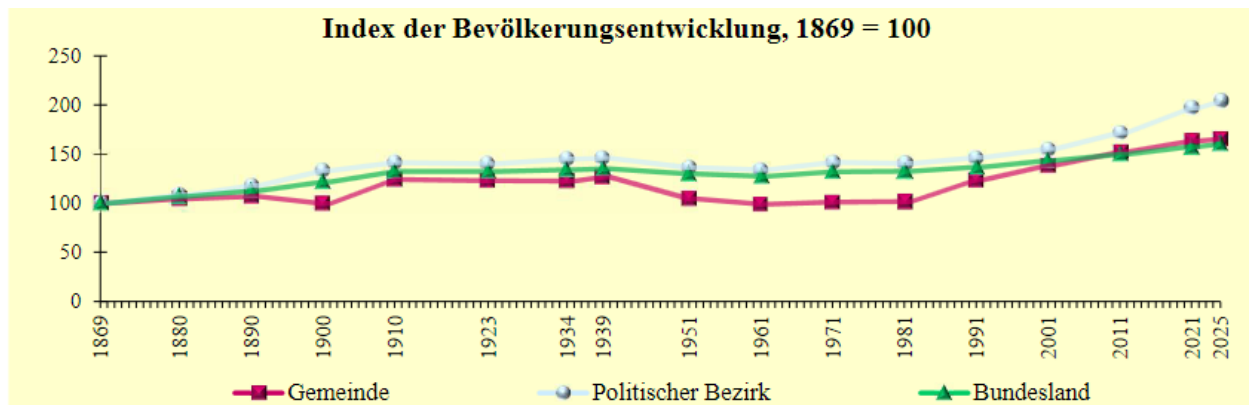


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde 1869 - 2025; Quelle: Statistik Austria

Die Zunahme der Bevölkerungszahl in den letzten Jahrzehnten beruht demnach trotz negativer Geburtenbilanz auf die starke Zuwanderung.

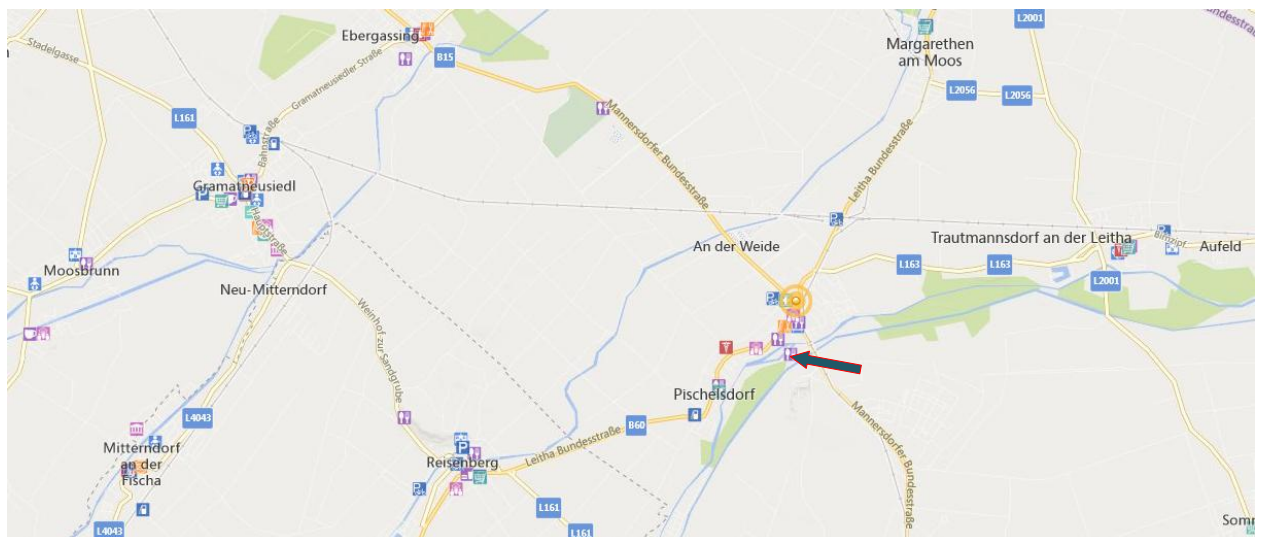


Abbildung 6: Nahversorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen mit Ergänzungen der SV (Pfeil); Quelle: Immomapping

Gemeinbedarfseinrichtungen wie soziale Einrichtungen (Ärzte, Schulen, Kindergarten etc.) und Nahversorgungsgeschäfte für den täglichen Bedarf sind in der Marktgemeinde mäßig vorhanden. Die weitere Versorgung erfolgt über die umliegenden Nachbargemeinden sowie über die Bezirkshauptstadt *Bruck an der Leitha* in ca. 17 km Entfernung.

In einer Entfernung von rd. 28 km und über die B 15 und die B 11 erreichbar, liegt die nordwestlich gelegene *Shopping City Süd (SCS)*, dem größten *Einkaufszentrum* Österreichs mit etwa 330 Shops auf einer Verkaufsfläche von rd. 193.000 m² samt Gastro- und Entertainmentcenter und dem gegenüberliegenden *Fachmarktzentrum Vösendorf*. In vergleichbarer Entfernung und über den Autobahnanschluss der A4 Richtung *Neusiedl am See* erreichbar, befindet sich neben der Autobahnabfahrt *Neusiedl am See* ein weiteres Handelszentrum überregionaler Bedeutung (Factory-Outlet-Center Parndorf seit 1998).

2.6.2 Mikrolage

Die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 584 mit der Adresse *Hinter der Mühle* liegt im südlichen Ortsrandbereich, rd. 700 m südlich des Ortszentrums (Gemeindeamt), westlich der Ortsdurchfahrt B 15 (*Mannersdorfer Straße*), zwischen der nördlich gelegenen Abzweigung des Leithakanals (Mühlbach) sowie dem südlich gelegenen Leithafluß und ist durch den parallel dazu verlaufenden Leithadamm vor Hochwasser geschützt.



Abbildung 7: Lage der gegenständlichen EZ (rot) im Ortsgefüge mit Ergänzung der SV (Pfeil); Quelle: atlas.noe.gv.at

Im Umfeld befindet sich überwiegend Auwald und Grünland mit Freizeitflächen der Gemeinde (Eislaufplatz, Sportplatz) südwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. In der östlichen Nachbarschaft liegt der Gebäudekomplex der straßennamensgebenden *Polsterer Mühle* mit Walzmühle zur Getreidevermahlung, Siloanlage und Agrarhandel für landwirtschaftliche Betriebsmittel von Saatgut, Dünge- und Futtermittel bis hin zum Gartenbedarf und Pflanzenschutz.

Die annähernd Nord-Süd orientierte Liegenschaft ist vom öffentlichen Gut *Hinter der Mühle* einseitig von der Südseite erschlossen. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze liegen Parzellen der benachbarten *Polsterer Mühle* (Weg, Leithakanal-Abzweigung (*Mühlbach*) und Auwald mit einem erhaltenswertem Gebäude (Geb 63) im Grünland), wie am nachfolgend dargestellten Luftbild der näheren Umgebung ersichtlich.



Abbildung 8: Mikrolage mit nächster Umgebung mit Ergänzung der SV (gelb+blau); Quelle: atlas.noe.gv.at

2.7 Verkehrslage

2.7.1 Individualverkehrsanbindung

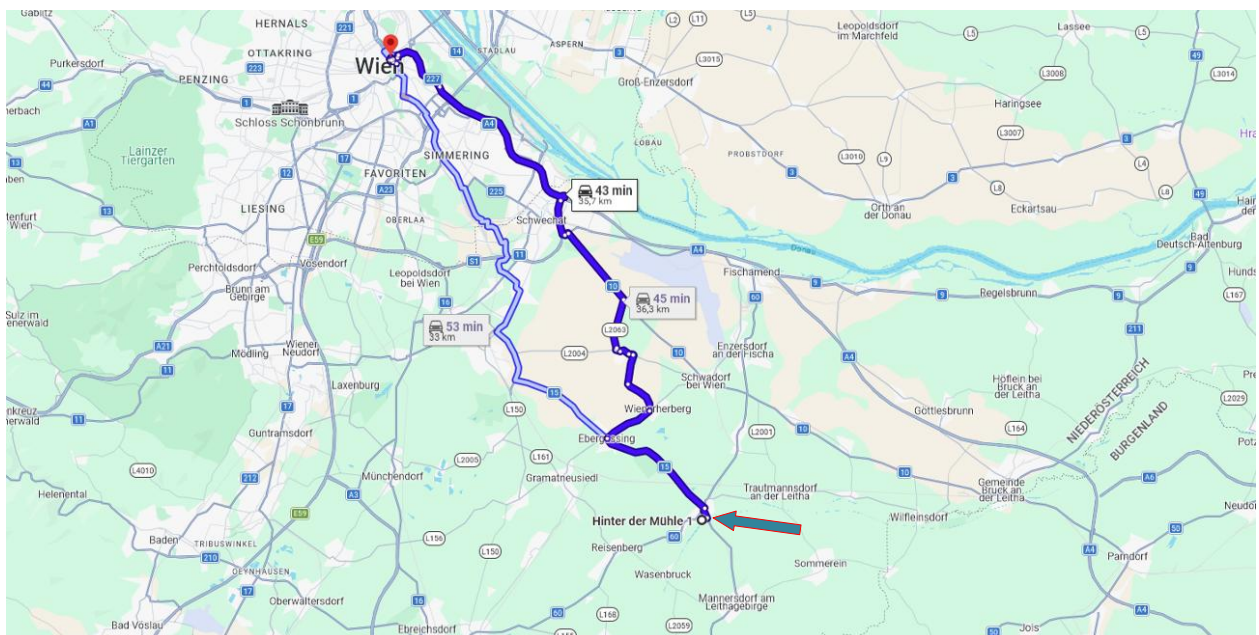


Abbildung 9: Verkehrsanbindung der Gemeinde mit Straßennetz und Ergänzung der SV (Pfeil); Quelle: www.google.com/maps

Die Marktgemeinde *Götzensdorf* liegt von *Wien* (Schwedenplatz) ca. 35 km entfernt, wird über die Autobahn A 4, die B 10 (Budapester Straße) oder die B 15 (Mannersdorfer Straße) erschlossen und ist mit dem Auto bei durchschnittlicher Verkehrslage in ca. 40 bis 50 Minuten erreichbar.

Die Bezirkshauptstadt *Bruck an der Leitha* ist mit ca. 18 km Entfernung in etwa 20 Minuten über die Landesstraßen L 163 und die B 10 zu erreichen, die Landeshauptstadt *St. Pölten* mit rd. 96 km

Entfernung ist in rund 70 Minuten über die B 15, S 1 und A 21 erreichbar. Die Freizeitanlagen des Neusiedler Sees in *Breitenbrunn* sind über Landesstraßen mit rd. 25 km Entfernung in ca. 30 Minuten erreichbar. Die slowakische Hauptstadt *Bratislava* und die ungarische Gemeinde *Hegyeshalom* liegen jeweils in ca. 60 km nordöstlicher bzw. südöstlicher Entfernung.

Der internationale Flughafen *Wien-Schwechat* ist in ca. 18 km nordwestlicher Entfernung gelegen, der internationale Flughafen *Bratislava* befindet sich in einer östlichen Entfernung von ca. 70 km.

2.7.2 Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung der gegenständlichen Liegenschaft an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über den regionalen Bus- und Schienenverkehr (REX/ Schnellbahn).

Der nächstgelegene Bahnhof *Götzendorf-Bahnhof* liegt in ca. 2,1 km Entfernung. Die nächstgelegene Busstation *Götzendorf Kirche* liegt in etwa 825 m fußläufiger Entfernung nordöstlich der Liegenschaft.

Wien (Hauptbahnhof) ist über Bus- und Schienenverkehr (REX) je nach Tageszeit etwa im 15-Minutentakt in rd. 45 bis 90 Minuten zu erreichen. *Bruck an der Leitha* über den Regionalbus- und Schienenverkehr in ca. 30 bis 45 Minuten sowie *St. Pölten* über den Regionalbus und Schienenverkehr in rd. 70 bis 90 Minuten zu erreichen. Die Tourismusgemeinden *Breitenbrunn* und *Neusiedl am See* sind über den regionalen Bus- und Schienenverkehr in ca. 45 bis 60 Minuten zu erreichen. Die slowakische Hauptstadt *Bratislava* ist in Abhängigkeit von der Tageszeit mit Zug oder Bus in ca. 60 bis 80 Minuten erreichbar, in vergleichbarer Fahrzeit liegt die ungarische Gemeinde *Hegyeshalom* nahe *Nickelsdorf*.

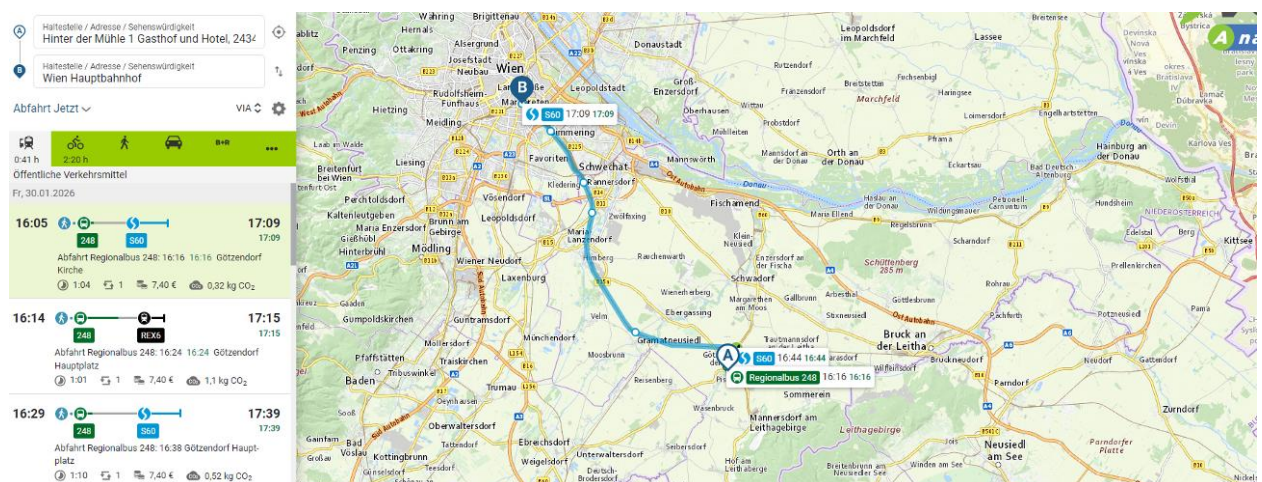


Abbildung 10: Anbindung öffentlicher Verkehr; Quelle: anachb.vor.at

Die Angaben zu den Fahrzeiten wurden den aktuell verfügbaren Verkehrsverbund Ostregion-Fahrplänen (VOR) entnommen.

2.8 Umwelteinflüsse und Kontaminierungen

Die nachfolgenden Informationen, Kartenausschnitte, Luftbilder und Daten wurden von der zeichnenden Sachverständigen am 30.01.2026 digital erhoben, wenn nicht explizit ein anderes Datum angegeben ist.

2.8.1 Kontaminierung

Die Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch die SV nicht stattgefunden. Bei bloßem Augenschein waren keine offenkundigen Hinweise festzustellen.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum *Verdachtsflächenkataster* steht nicht mehr zur Verfügung. Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 wird gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG auf dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes folgendes veröffentlicht:

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM), Abfrage vom 30.01.2025:

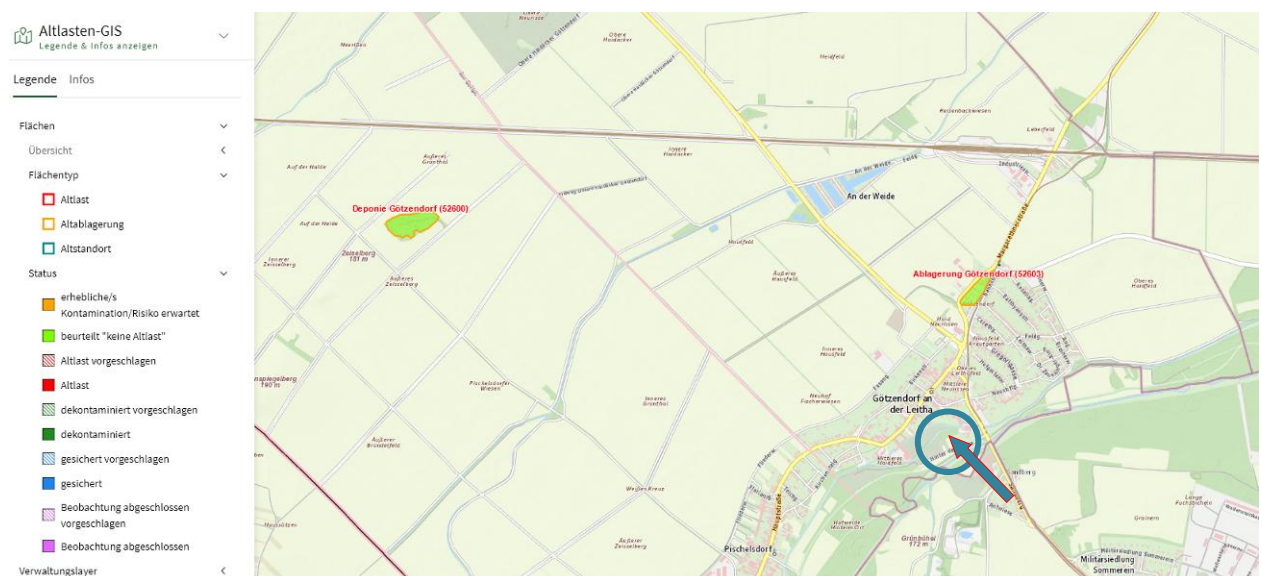


Abbildung 11: Auszug Altlasten-GIS mit Ergänzung der SV (blau); Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK)

Die in der vorangehenden Abbildung dargestellte, grün unterlegte Fläche *Deponie Götzendorf* (52600) im westlichen Gemeindegebiet mit rd. 30.000 m² ist gemäß der Beurteilung vom 05.09.2013 als *Altablagerung* (Bauschutt, Hausmüll, Aushubmaterial/Abraum) ausgewiesen.

Die in der vorangehenden Abbildung dargestellte, grün unterlegte Fläche *Ablagerungen Götzendorf* (52603) im östlichen Gemeindegebiet mit rd. 14.000 m² ist gemäß der Beurteilung vom 12.08.2014 als *Altablagerung* (Bauschutt, Aushubmaterial/Abraum, Hausmüll) ausgewiesen und sind beide Altablagerungsflächen beurteilt als „keine Altlast“.

Bei einer Abfrage vom 21.08.2018 war das bewertungsgegenständliche Grundstück der Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet:

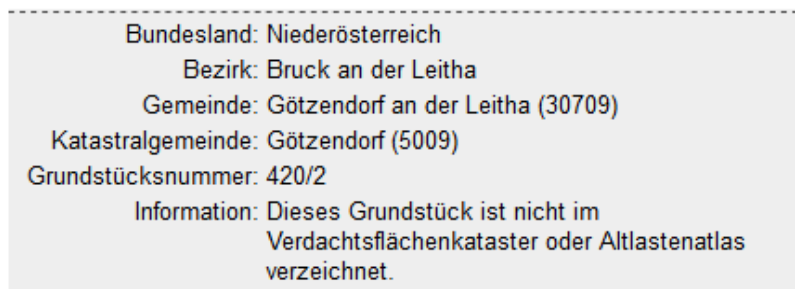


Abbildung 12: Auszug Verdachtsflächenkataster Abfrage vom 21.08.2018; Quelle: www.umweltbundesamt.at

Die Sachverständige geht davon aus, dass dieser Zustand zum aktuellen Stichtag im Wesentlichen unverändert ist.

Der ermittelte Verkehrswert beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008, inkraftgetreten am 01.03.2008 (DVO 2008), in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung, überschreitet.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (zum Beispiel Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

2.8.2 Naturrisiken (Hochwasser, Rutschungen, Radon etc.)

Für einen Auswertungsradius von 50 m werden nachfolgend dargestellte Gefährdungen im HO-RA-Pass 2025 ausgewiesen:

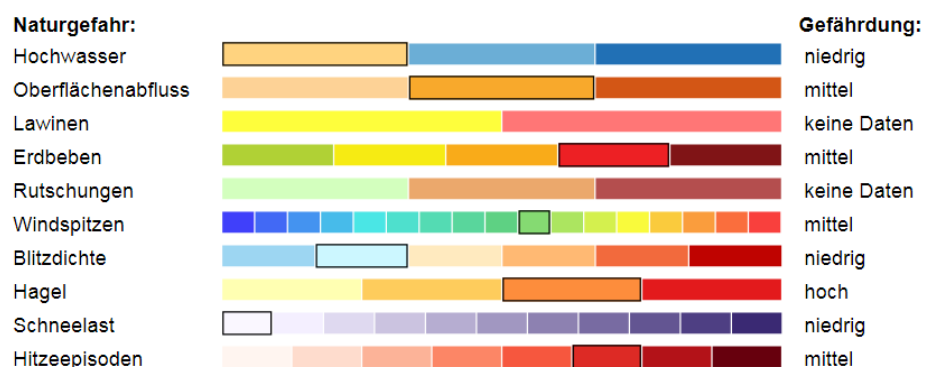


Abbildung 13: Auszug digitaler HO-RA-Pass; Quelle: hora.gv.at

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Gefährdungen können sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab.

Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen.

Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Nach einer Abfrage der *Hochwasserrisikokarte* ist für die gutachtensgegenständliche Liegenschaft auf 172 m Seehöhe derzeit eine Niedrige Gefährdung - Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser ausgewiesen:

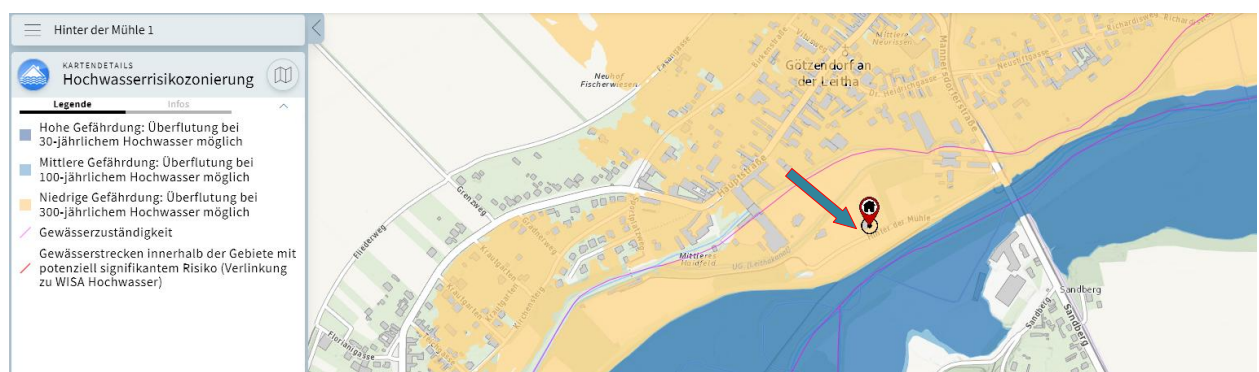


Abbildung 14: Hochwasserrisikozonen mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: hora.gv.at

Die Karte der *Gefahrendarstellung für Fließgewässer – Hochwasserrisikozonierung* zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 300- jährliche Hochwasserereignisse gefährdet sind.

Die Hochwasserzonierung liefert Informationen von welchen Überflutungsszenarien ein Objekt/Standort potenziell betroffen ist. Liegt ein Objekt in einem Gebiet mit hoher Überflutungswahrscheinlichkeit (HQ 30) so sind alle Szenarien relevant, innerhalb von Gebieten mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ($HQ \geq 100$) auch das Szenario geringer Wahrscheinlichkeit (HQ 300).

Gemäß dem nachfolgend dargestellten Ausschnitt des *Hochwasser, Wildbach und Lawinen-Katasters* des Landes Niederösterreich wird entsprechend den Hochwasser Modellberechnungen aus Abfluss-Untersuchungen der hochwasserrelevanten Kartenschichten für HQ 30, HQ 100 und HQ 300 die bewertungsgegenständliche Liegenschaft zum Stichtag durch den südlich verlaufenden Hochwasserdamm entsprechend vor Überflutungsereignissen des Leithaflusses geschützt.

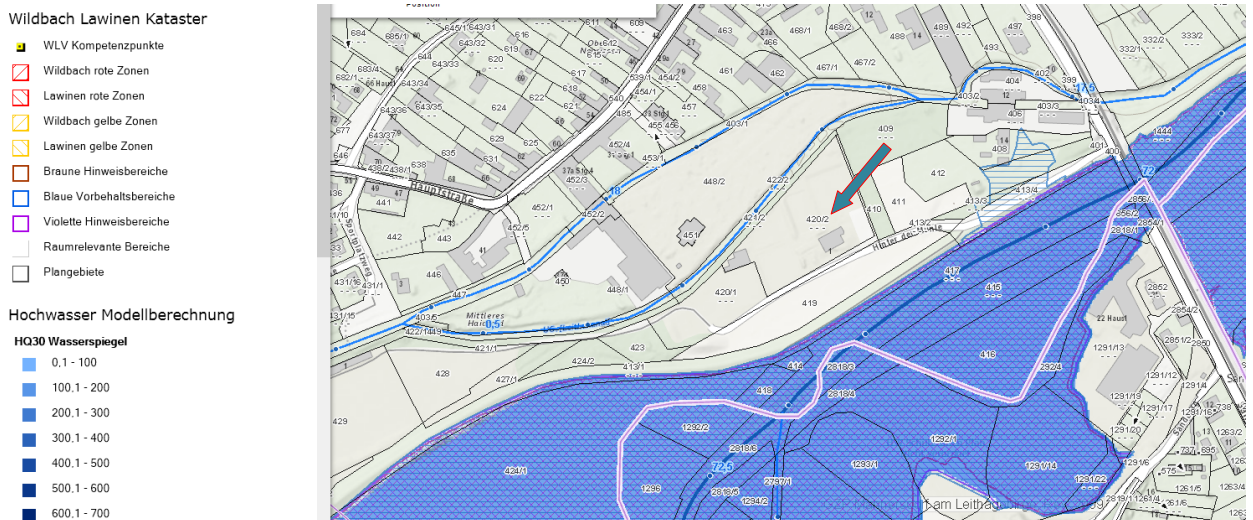


Abbildung 15: Ausschnitt Hochwasserrisiko und Wildbachkataster-Modellberechnungen HQ 30, HQ 100 und HQ 300 (überlagert) mit Ergänzung SV (Pfeil); Quelle: atlas.noe.gv.at

Auch *Oberflächenabfluss* fernab von Gewässern kann - zusätzlich zu Hochwasser aus Fließgewässern - erhebliche Schäden an Bauwerken und Infrastruktureinrichtungen verursachen. In der *Gefahrenhinweiskarte Oberflächenabfluss* werden mögliche Fließwege im Gelände dargestellt, die hauptsächlich gespeist durch Starkregen zu Schäden führen können. Die Fließwege enden an den Eintrittspunkten in den Siedlungsraum (Siedlungsumhüllende), da selbst kleine Strukturen, wie Gehsteigkanten, Einfriedungen, Durchlässe, etc. die Abflussrichtung erheblich verändern können.

In Verbindung mit Vorortkenntnis können so für bestehende Siedlungen bzw. Siedlungsentwicklungen mögliche Gefährdungen abgeschätzt und berücksichtigt werden.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und den Hanglagen in der näheren Umgebung wird nachfolgend die *Risikokarte für Oberflächenabfluss* dargestellt:

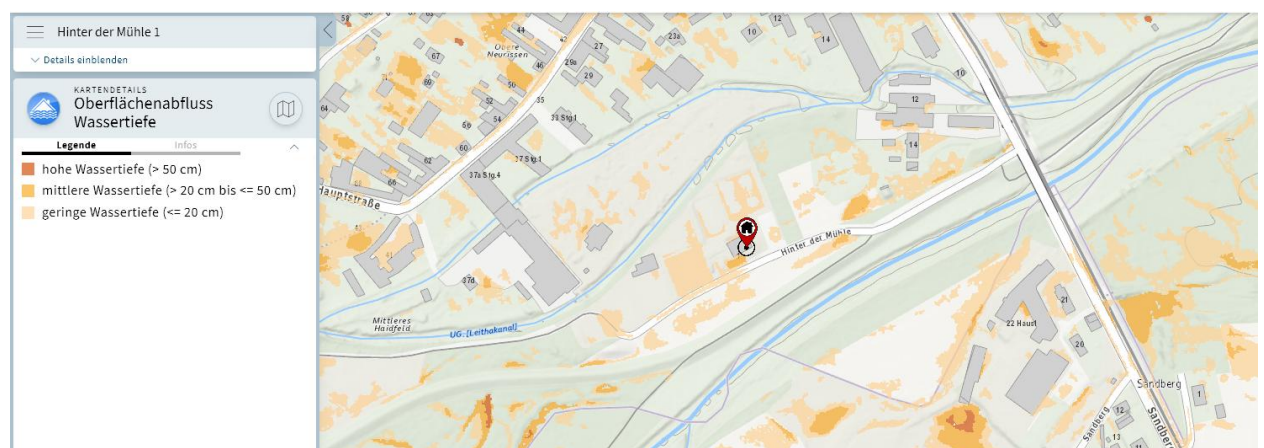


Abbildung 16: Oberflächenabfluss – Wassertiefe; Quelle: hora.gv.at

Entsprechend der Darstellung in der Karte *Oberflächenabfluss – Wassertiefe* ist für einen kleinen südlichen Bereich eine mittlere Wassertiefe von bis zu 50 cm möglich, für die nördlichen Bereiche ist eine geringe Wassertiefe von bis zu 20 cm möglich.

Hinsichtlich des *Oberflächenabflusses - Fließgeschwindigkeit* wird entsprechend der Legende in mehreren Bereichen eine *geringe Fließgeschwindigkeit* von bis zu 1m/s ausgewiesen:

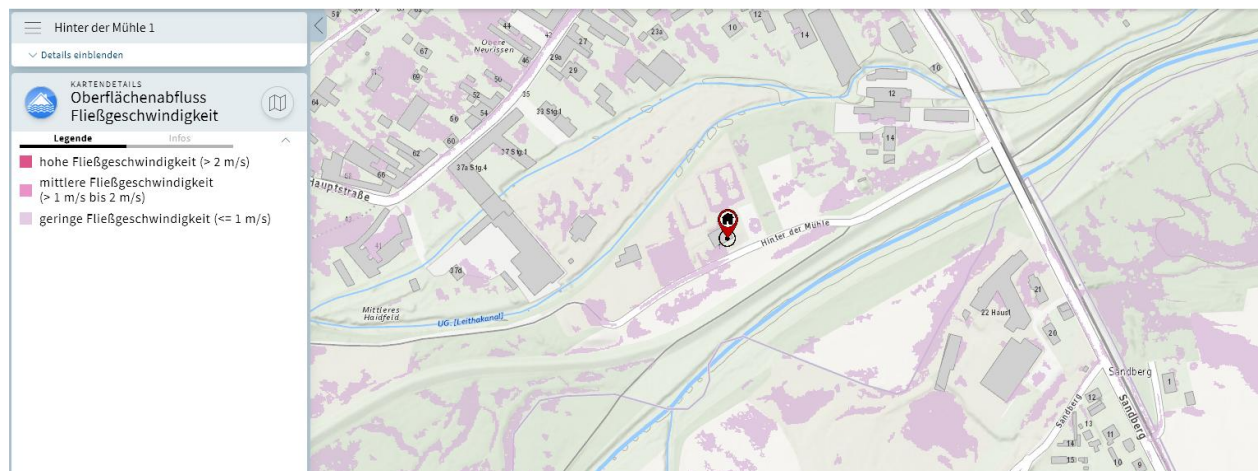


Abbildung 17: Oberflächenabfluss – Fließgeschwindigkeit; Quelle: hora.gv.at

Nach einer Abfrage der *Gefahrenhinweiskarte für Rutschungen* sind entsprechend dem nachfolgend abgebildeten Kartenausschnitt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft und für die Bereiche im Umfeld *keine Anfälligkeit zu Rutschungen* ersichtlich. Im südlichen Umfeld (jenseits des Leithaflusses) sind Regionen mit *mittlerer bis hoher Anfälligkeit* ausgewiesen, Ereignisse (roter Punkt) sind in der Umgebung nicht dokumentiert:

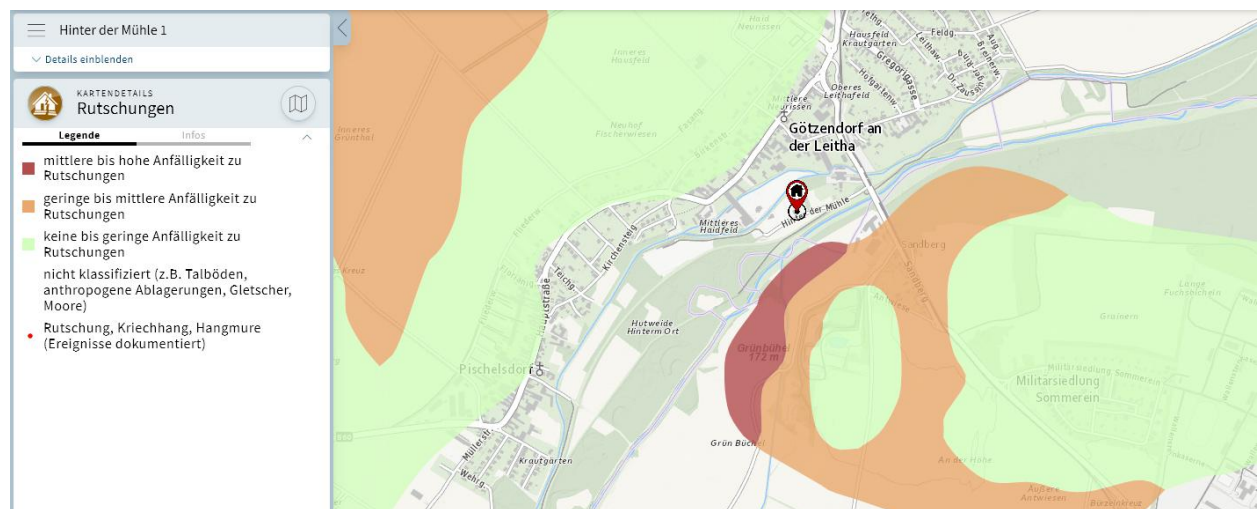


Abbildung 18: Rutschungen; Quelle: hora.gv.at

Die gegenständliche Gefahrenhinweiskarte *Rutschungen* setzt sich aus einer *Dispositionskarte* (dreistufige, flächige Information zur relativen Anfälligkeit der Gesteine zu Rutschungen) und einer *Ereigniskarte* (dokumentierte Rutschungen) zusammen. Das heißt, die Karte liefert für das Betrachtungsgebiet eine grobmaßstäbliche *Erstinformation* zur generellen Rutschanfälligkeit des Gesteinsuntergrundes und ob Rutschungen bereits dokumentiert sind.

In Bezug auf etwaige dokumentierte Rutschungen wird darauf hingewiesen, dass eine Rutschlokalität durch mehrere Punkte dargestellt werden kann.

Der im Zusammenhang mit der gegenständlichen Gefahrenhinweiskarte bzw. -tabelle verwendete Begriff "Rutschungen" umfasst gravitativ bedingte Massenbewegungen von Locker- und Festgesteinen in Form von Gleiten, Kriechen oder Fließen (z.B. Rutschungen, Hangkriechen, Hangmuren). Weitere Massenbewegungen wie z.B. Sturzprozesse (Berg-/Felssturz, Steinschlag) oder Wildbachmuren sind nicht Gegenstand der Karte.

Die Karte erlaubt aus maßstäblichen und methodisch-bearbeitungstechnischen Gründen keine Baugrundbewertung hinsichtlich des Risikos für Rutschungen und auch keine Prognose oder Aussage ob Rutschungen in einem Gebiet auftreten können oder nicht.

Das natürlich vorkommende Edelgas *Radon* entsteht durch radioaktiven Zerfall aus Uran und ist selbst radioaktiv. Radon kann im Boden von Grund- und Quellwasser aufgenommen werden und sich als Gas unter ungünstigen Bedingungen in Gebäuden ansammeln. Als Gas kann es mit der Bodenluft durch Spalten und Risse im Fundament und so in die Raumluft gelangen.

In Einzelfällen kann das im Wasser gelöste Radon zu einer erhöhten Radonkonzentration in Wohnungen führen. Für eine aussagekräftige Messung ist allerdings eine Messdauer von mindestens sechs Monate erforderlich, in der das Haus normal genutzt wird. Da Radon nur dann zum Problem wird, wenn es zur Anreicherung in der Innenraumluft in Gebäuden kommt, handelt es sich um einen technologisch bedingten Innenraumschadstoff. Im Freien kommt es im Allgemeinen zu einer starken Verdünnung, sodass keine bedenklichen Radonkonzentrationen entstehen.

Die jüngste *Strahlenschutz-Grundnormenrichtlinie* der Europäischen Kommission wurde im Jahr 2013 veröffentlicht und trägt den Titel Richtlinie 2013/59/Euratom zur Festlegung grundlegender Sicherheitsnormen für den Schutz vor den Gefahren einer Exposition gegenüber ionisierender Strahlung. Sie enthält detaillierte und weitreichende Maßnahmen zum Gesundheitsschutz bezüglich Radon. Diese wurden mit dem Strahlenschutzgesetz 2020, der Allgemeinen Strahlenschutz-Verordnung 2020 und der Radonschutzverordnung in österreichisches Recht umgesetzt.

Bereits zwischen 1991 und 2002 wurden im Zuge des österreichischen nationalen Radonprojektes (ÖNRAP) über 20.000 Radonmessungen in österreichischen Haushalten durchgeführt.

Die Auswahl der Haushalte erfolgte bevölkerungsrepräsentativ durch zufällige Auswahl. Auf diesen Ergebnissen basierte die sogenannte „Radonpotenzialkarte“, welche mittlerweile veraltet ist.

Der aktuelle *Radon-Maßnahmenplan* dient als grundlegende Leitlinie zum Schutz vor Radon in Österreich. Der vorliegende Radon-Maßnahmenplan wurde am 13. Juli 2021 von der Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, genehmigt.

Nach einer Abfrage der Radonkarte (Stand 2020) ist Götzendorf an der Leitha weder als Radonvorsorgegebiet noch als Radonschutzgebiet ausgewiesen:

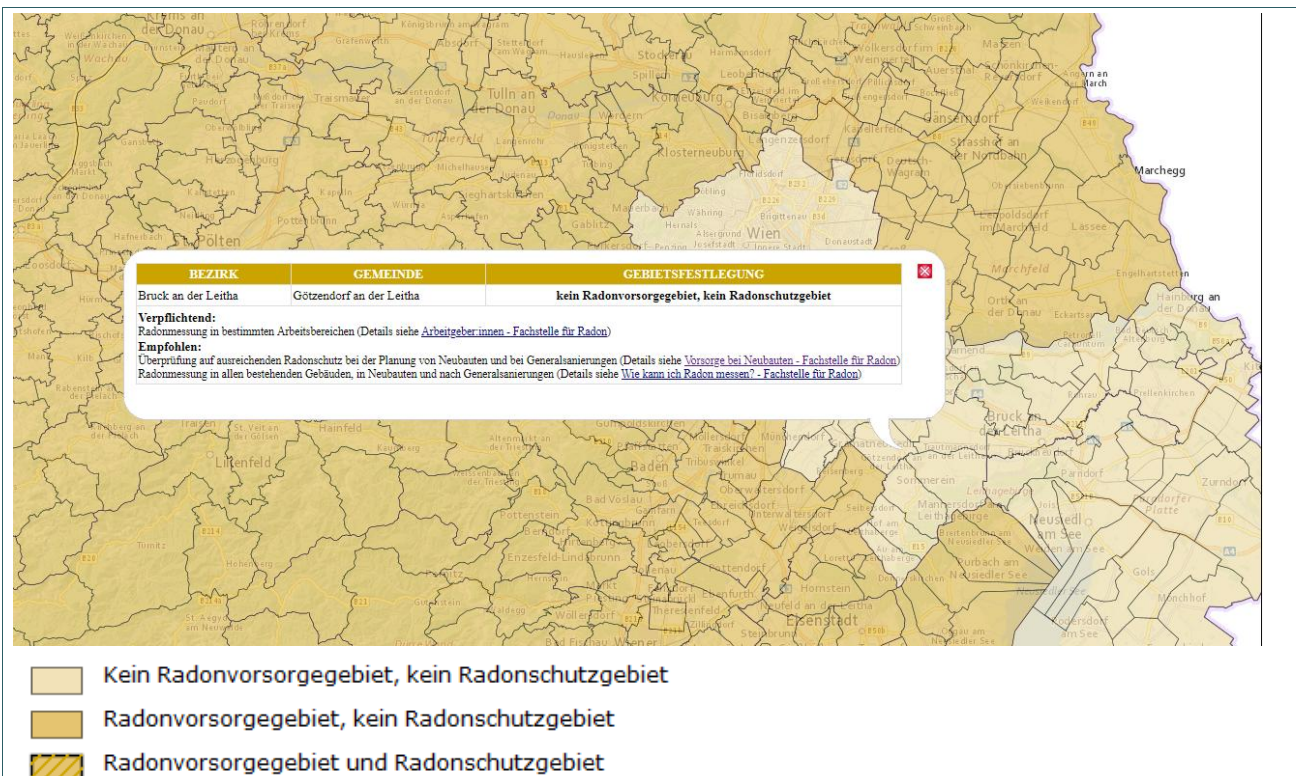


Abbildung 19: Auszug Radonkarte; Quelle: Fachstelle für Radon, ages.at.

Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden. Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

In *Radonvorsorgegebieten* sind Radonschutzmaßnahmen bei Neubauten und Generalsanierungen verpflichtend. In bestimmten Arbeitsbereichen sind Radonmessungen verpflichtend. Radonmessungen werden in allen bestehenden Gebäuden, Neubauten und nach Generalsanierungen empfohlen.

2.8.3 Lärminfo

Gemäß Abfrage der Lärmkarte weist die gutachtensgegenständliche Liegenschaft weder Lärmbeeinträchtigungen hinsichtlich des Straßen- oder Schienenverkehrslärmes, noch durch den Flugverkehr oder durch Industrielärm auf.



Abbildung 20: Karte Lärminfo Straßenverkehr 24-Stunden Durchschnitt mit Ergänzungen der SV (Pfeil);
Quelle: laerminfo.at

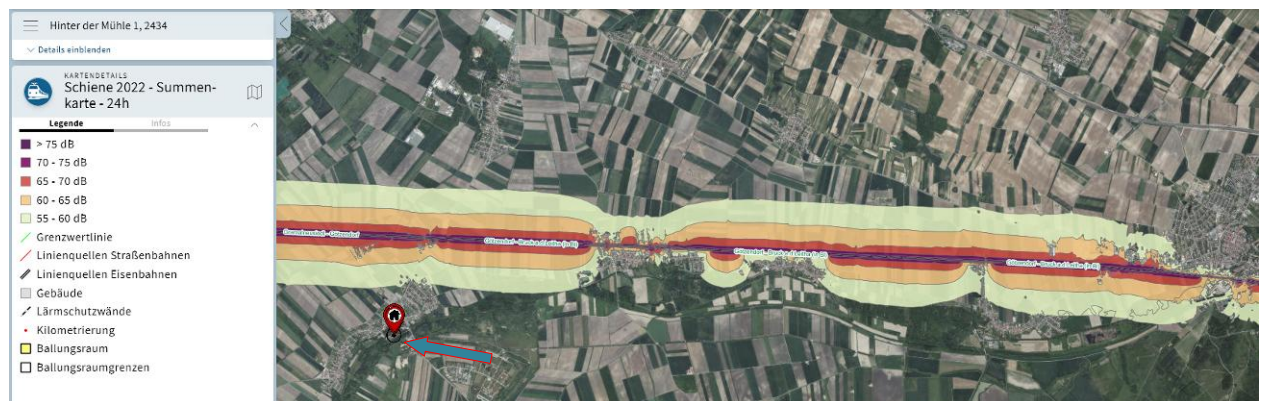


Abbildung 21: Karte Lärminfo Schienenverkehr 24-Stunden Durchschnitt mit Ergänzungen der SV (Pfeil);
Quelle: laerminfo.at

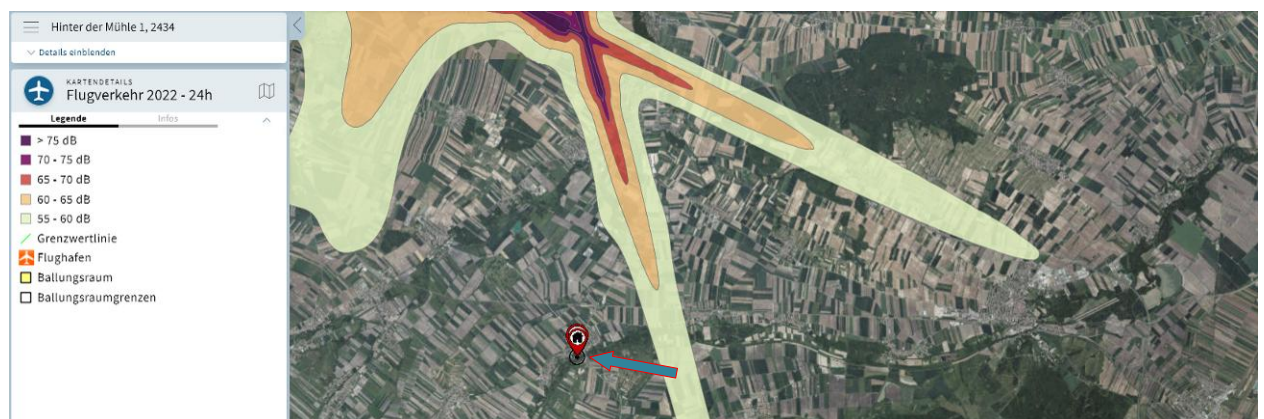


Abbildung 22: Karte Lärminfo Flugverkehr 24-Stunden Durchschnitt mit Ergänzungen der SV (Pfeil); Quelle:
laerminfo.at

2.8.4 Senderkataster

Der *Senderkataster* wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie - BMVIT im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben und bietet einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Der *Senderkataster* gibt Informationen über Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in der Umgebung, Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen, erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten sowie technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich.

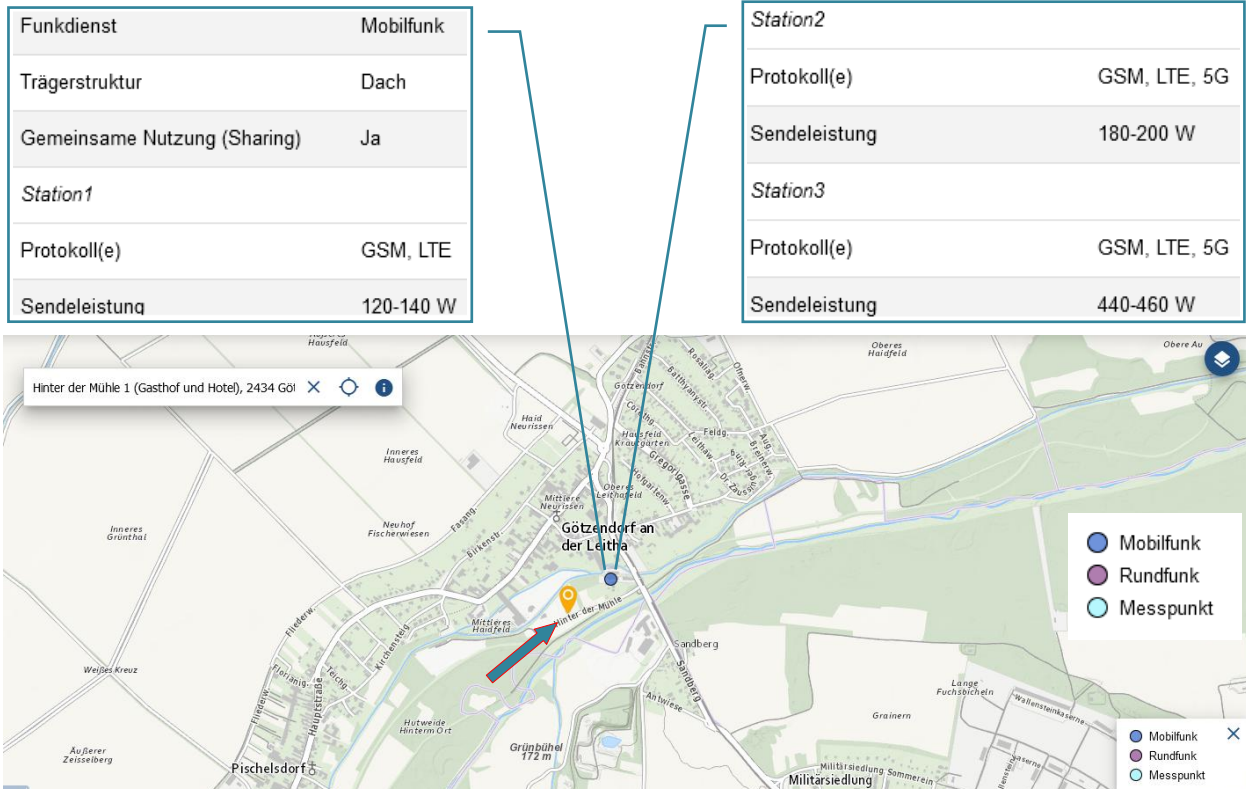


Abbildung 23: Senderkataster mit Ergänzungen der SV (blau), Quelle: Forum Mobilkommunikation (FMK) des BMVIT

Mobilfunk

umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen. Die Daten dazu werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der letzten Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt.

Rundfunk

beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk- und Telekom-Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen

Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt.

Messpunkt

umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich sowie der Technischen Hochschule Deggendorf/Bayern im Auftrag des *Forum Mobilkommunikation*. Die Messpunkte werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.

Die ermittelten Messwerte stellen jeweils eine Momentaufnahme dar und wurden entsprechend der EU-Ratsempfehlung (1999/519/EG) in Übereinstimmung mit der zu diesem Zeitpunkt geltenden Personenschutznorm ÖVE/ÖNORM E 8850 („Elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder im Frequenzbereich von 0 Hz bis 300 GHz - Beschränkung der Exposition von Personen“) für die Messreihen 2007-2012 bzw. deren Nachfolger und aktuell geltenden OVE R23-1:2017 für die Messreihe 2017 bewertet.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen. Es ist in der Praxis daher nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren. (Quelle: Senderkataster Austria, BMVIT)

2.8.5 Breitbandatlas

Der *Breitbandatlas* ist die zentrale Informationsplattform des Bundes über die Breitbandverfügbarkeit in Österreich. Anhand von Landkarten werden die Angaben der Infrastrukturanbieter zur Verfügbarkeit von festen und mobilen Breitbandnetzen öffentlich zugänglich gemacht. Die dargestellten Testauswertungen basieren auf Mobilfunkmessergebnissen der vierten Generation (4G) des RTR-Netztests und sind von der Netzabdeckung, dem Tarif, der Auslastung des Mobilfunknetzes zum Messzeitpunkt sowie der Testumgebung (Endgerät, lokale Störeinflüsse etc.) der berücksichtigten Tests abhängig.

Betreffend die Down- und Uploadraten handelt es sich um abgerundete Maximalwerte der normalerweise zur Verfügung stehenden Geschwindigkeiten im Festnetz sowie abgerundete Maximalwerte der geschätzten maximalen Geschwindigkeiten in den Mobilfunknetzen gemäß der

Zentralen Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB) basierend auf der Verordnung über die Übermittlung von Informationen an die RTR-GmbH als Zentrale Informationsstelle für Breitbandversorgung (ZIB-V).

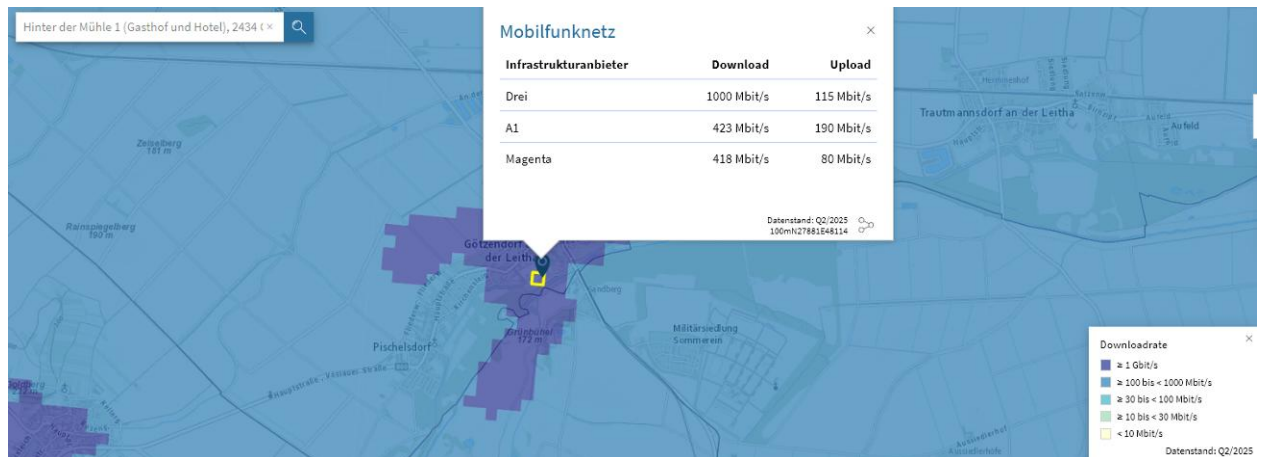


Abbildung 24: Mobilfunknetzinfrastruktur; Quelle: breitbandatlas.gv.at

Für die Darstellung einer Infrastrukturanbieterin oder eines Infrastrukturanbieters in einer Rasterzelle ist nicht zwingend, dass alle Haushalte der betroffenen Rasterzelle unmittelbar versorgbar sein müssen, sondern dass dafür unter Umständen Grabungs- und/oder Anschlussarbeiten notwendig sein können. Detaillierte Informationen über die Anschlussmodalitäten können bei der jeweiligen Infrastrukturanbieterin in Erfahrung gebracht werden.

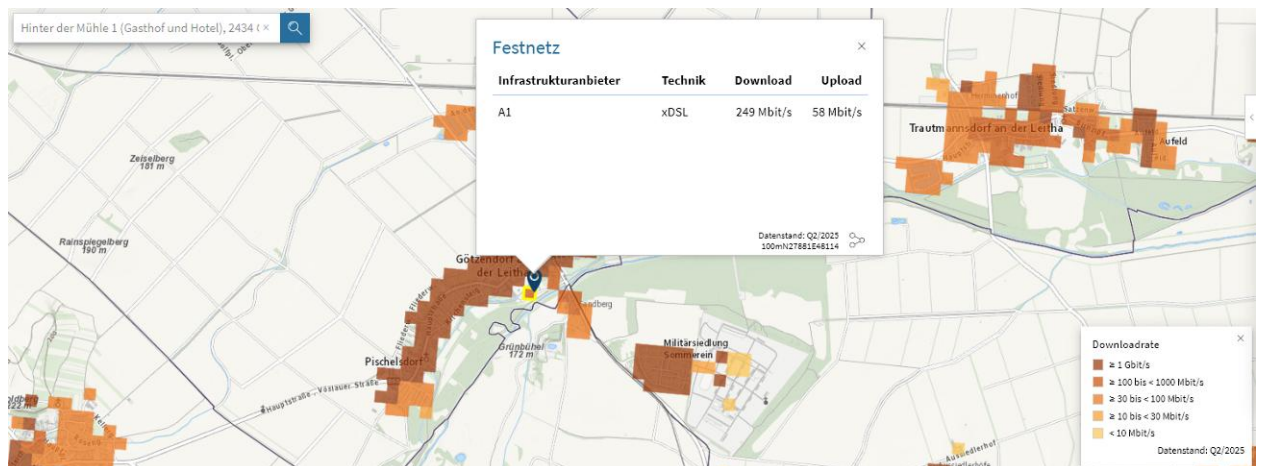


Abbildung 25: Festfunknetzinfrastruktur; Quelle: breitbandatlas.gv.at

2.9 Grundstücksbeschreibung

Anhand des Grundbuchsauszugs, der digitalen Mappenkopie (Kataster) sowie der Wahrnehmungen vor Ort stellt die zeichnende Sachverständige folgendes dar:

2.9.1 Grundstück – Grundbuchsstand (Eintragungen A1-Blatt)

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
420/2   G GST-Fläche        *      9899
        Bauf. (10)         612
        Sonst (40)         466
        Sonst (70)         8821  Hinter der Mühle 1
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst (40): Sonstige (Parkplätze)

Sonst (70): Sonstige (Freizeitflächen)

Das Grundstück ist im *Grenzkataster* (G) eingetragen. Die Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgröße sind demnach zum Stichtag für die Parzelle der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft rechtlich gesichert. Es ist daher eine exakte Rückübertragung von etwaigen unkenntlich gewordenen Grenzen in der Natur durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen möglich. Eine Überprüfung der Grenzen in der Natur wurde von der Sachverständigen nicht durchgeführt.

Die angeführten grundbücherlich bezeichneten Benützungsarten (Bauflächen (Gebäude), Sonstige (Parkplätze, Freizeitflächen) lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung und Bebaubarkeit des jeweiligen Grundstückes gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu.

Zur weiteren Wertermittlung wird die ausgewiesene Gesamtfläche der Liegenschaft laut Grundbuch mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 9.899 m² herangezogen, die Bauflächen werden dem vorliegenden Planwerk entnommen, die Widmungen dem Flächenwidmungsplan und entsprechend der stichtagsbezogenen Befundaufnahme und Informationen berücksichtigt.

2.9.2 Maße und Form, Topografie

Die Parzelle Gst. Nr. 420/2 der gegenständlichen Liegenschaft stellt eine polygonale, annähernd ebene und nahezu trapezförmig geschnittene Mittelparzelle dar, mit einem annähernd rechteckigen Einschnitt im Südwesten, auf dessen Fläche der gemeindeeigene Eislaufplatz situiert ist.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von 9.899 m² lt. Grundbuch grenzt an drei Seiten an überwiegend unbebauten Grünlandflächen mit nutzungsspezifischen Sonderwidmungen, ist über die entlang der südlichen Grundgrenze verlaufende Verkehrsfläche *Hinter der Mühle* an das öffentliche Gut angebunden und lt. Grundbuch mit 612 m² zu rd. 6,2 % bebaut. *In Natura* handelt es sich um abbruchreife Baulichkeiten.



Abbildung 26: Auszug digitaler Katasterplan mit Orthofoto, Ergänzung der SV (blau); Quelle: atlas.noe.gv.at

2.9.3 Flächenwidmung und Bebauungsplan

Entsprechend dem gültigen Flächenwidmungsplan (digitale Abfrage am 10.02.2026) ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft gewidmet und bebaubar wie folgt:

EZ 584					
Gst. Nr.	Bezeichnung / Riede	Flächenwidmung	Bebaubarkeit	Fläche	Beschreibung
420/2	2434 Götzendorf an der Leitha	Gspo	In diesem Ortsbereich gibt es keinen Bebauungsplan. Es gilt die NÖ BO 2014 i.d.g.F.	8626m ²	<u>Widmung:</u> Gspo : <u>Grünland</u> gem. §20 NÖ ROG 2014 mit Zusatz: <u>Sportstätte</u> (Flächen für Sport - und Freizeitgestaltung im Freien) gem. §20 (2), Z 8 NÖ ROG 2014 und <u>BS-4*</u> : <u>Bauland-Sondergebiet</u> mit Zusatz: <u>Fremdenverkehrseinrichtung</u> gem. §16 (2) NÖ ROG 2014; Es gilt die NÖ BO samt den implementierten OIB-RL i.d.g.F.
	Hinter der Mühle 1	BS-4		1273m ²	
in Summe				9899m ²	

* Fläche gemessen und abgeschätzt im digitalen Flächenwidmungsplan mit Kataster

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.09.2023 ist per 14.10.2023 der umseitig dargestellte digitale Flächenwidmungsplan (10. Änderung) in Kraft getreten und nach Angaben der Baubehörde vom 07.10.2025 nach wie vor (seit 2018 unverändert) für diese Liegenschaft gültig. Für den bewertungsgegenständlichen Bereich ist kein Bebauungsplan verordnet. Seitens der Gemeinde ist nach telefonischer Angabe per 26.02.2026 keine Umwidmung in Bauland angedacht bzw. erforderlich. Gemäß NÖ ROG 2014 §16 (2) gilt für Flächenwidmungen *Bauland-Sondergebiete* (BS), dass Wohngebäude sowie eine sonstige Wohnnutzung nur insoweit zuzulassen ist, als diese mit Rücksicht auf den verordneten Nutzungszusatz vorhanden sein müssen. Der Nutzungszusatz „4“ der Widmung „BS“ steht für Fremdenverkehrseinrichtung.

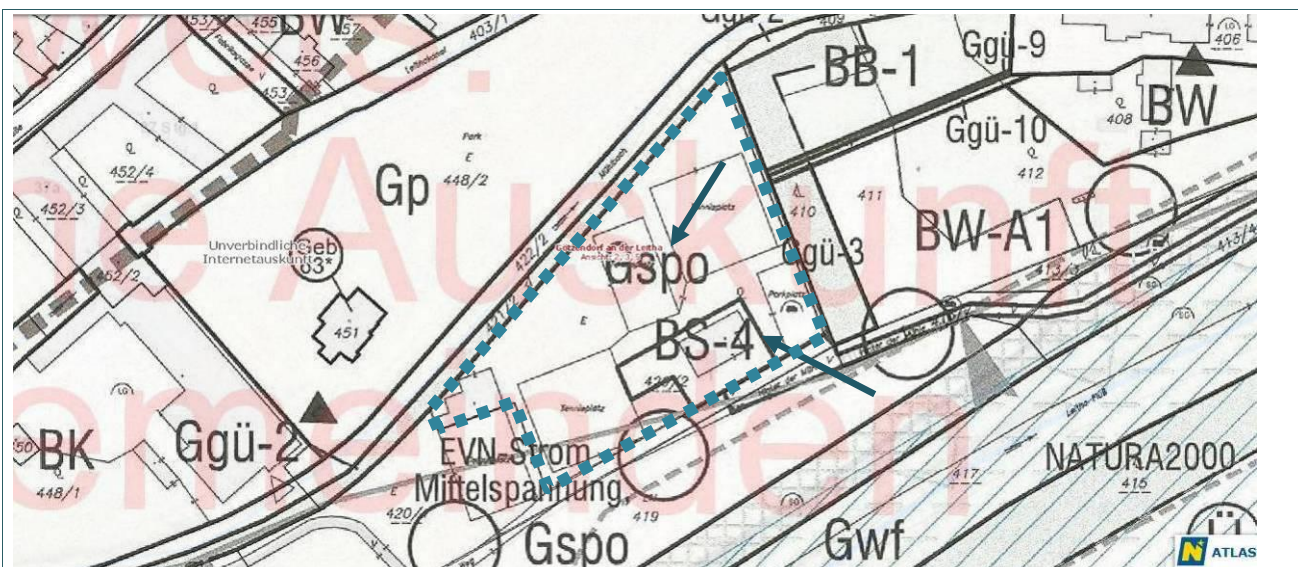


Abbildung 27: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit Ergänzungen der SV (blau); Quelle: Bauamt

Genaue Flächenangaben der gewidmeten Flächen sind nach Angaben der Gemeinde nicht festgelegt, sondern aufgrund von Messung am Kataster festzustellen, wie nachfolgen dargestellt beträgt die Fläche für die Widmung „BS-4“ gemessen am digitalen Kataster rd. 1.273 m².

Umfang (m)

Fläche (m²)

Sketch entfernen

Sketch

Geometrie-Typ: Fläche (Polygon)

Segment

Segment Länge: 52.82 m

Segment Azimut: 240.931°

267.702 gon

Snapping

Snappen auf:

Thema:

Abbildung 28: Detail Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der EZ 584 mit Flächenmessung der Baufläche (rotes Polygon); Quelle: atlas.noe.gv.at, Abfrage vom 10.02.2026

Die spezielle Verwendung der Widmungsart *Grünland* (§20 NÖ ROG 2014) ist durch das Planzeichen *Sportstätten* (Gsp) eingeschränkt und werden im Raumordnungsgesetz darunter „Flächen für Sport - und Freizeitgestaltung im Freien“ verstanden, wobei auch die Sportarten erforderlichenfalls im Flächenwidmungsplan festgelegt werden können.

Durch die Einschränkung auf *Sportflächen im Freien* ist die Errichtung von Tennis-, Reit- oder anderen Sporthallen auf den als Gsp gewidmeten Flächen verwehrt (vgl. NÖ ROG 2014: §20 (2), Z 8). Auch die Errichtung von zusätzlichen Baulichkeiten, wie beispielsweise Saunabereiche oder Fitnessräumlichkeiten ist aufgrund dieser Festlegung nicht zugelassen.

Wie aus Erkenntnissen hervorgeht, ist jedoch die Errichtung von Umkleide-, Sanitärräumen, Aufbewahrungsräumen für Sportgeräte sowie einer kleinen Kantine bei Sportplätzen erlaubt, wenn dies für den Betrieb der Sportstätte und die Aufrechterhaltung des Spielbetriebs notwendig ist. Auch ist es erforderlich, dass das Ausmaß der Bebauung der Größe der Sportstätte und seiner Nutzung entspricht (vgl. Erkenntnis VwGH 2008/05/0118).

Bei der Neuerrichtung von Bauten auf als Grünland-Sportstätte gewidmeten Flächen stellt sich zudem auch die Frage, ob nicht bereits alternative Räumlichkeiten bei bestehenden Gebäuden zur Verfügung stehen, welche die entsprechend Nutzung übernehmen können (vgl. Erkenntnis 2007/05/0241). Die Errichtung von Wohnungen, etwa für einen Platzwart, ist nicht zulässig, wenn nicht nachgewiesen werden kann, dass eine Betreuung des Platzes rund um die Uhr notwendig ist (vgl. Erkenntnis VwGH 2002/05/1515). Auch Zu- und Umbauarbeiten an bestehenden Gebäuden auf als Sportstätte gewidmeten Flächen im Grünland sind nur dann möglich, wenn sie unbedingt für die Nutzung erforderlich sind. Ein direkter Zusammenhang mit der Sportausübung ist Voraussetzung (vgl. ebd.).

[Claudia Halwachs, Natasa Hodzic u. a.: „Gebäude im Grünland“, Projekt 2 Örtliches Planungsrecht, S. 19, Betreuer Dr. Arthur Kanonier, TU-Wien, 2011]

Das bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 420/2 grenzt im Norden an Grünland - fließendes Gewässer (Gwf), im Osten an einen Grüngürtel zum Immissionschutz (Ggü-3), welcher der Trennung zweier aufeinandertreffender Widmungsarten dient (und sohin eine Bebauung grundsätzlich nicht möglich ist). Im Süden ist eine Verkehrsfläche und im Westen an Grünland-Sportplatzflächen (Gspo) verordnet, ohne Festlegung der Sportart, bebaut mit einem Eislaufplatz, welcher im Eigentum der Gemeinde Götzendorf steht.

2.9.4 Ver- und Entsorgung

Bei der Befundaufnahme zum aktuellen Stichtag 11.11.2025 war weder die verpflichtete Partei noch deren Rechtsvertretung anwesend und konnte keine Informationen zum aktuellen Ver- und Entsorgungsstatus der gutachtensgegenständlichen Liegenschaft erhoben werden und ob dieser Zustand seit 2019 verändert worden ist. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist entsprechend den bereits erwähnten Erhebungen und Fotodokumentationen aus 2018 an das öffentliche Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasnetz angeschlossen.

Die Versorgung zum ehemaligen Betriebsgebäude erfolgt über die Zufahrtstraße „Hinter der Mühle“. Über Kabelziehschächte am gegenständlichen Grundstück sind auch das Nebengebäude und die Beleuchtungskörper am Grundstück angebunden. Leitungen für Telefon und Kabelfernsehen waren entsprechend der Befundaufnahmen 2018 hergestellt. Die zeichnende Sachverständige geht davon aus, dass die angeführten Anschlüsse wie 2019 grundsätzlich weiterhin bestehen, ob und inwieweit diese durch den Brand beschädigt worden sind, ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme 2025 nicht bekannt. Nach telefonischen Angaben der Gemeinde vom 10.02.2026 besteht für den Anschluß an den Kanal eine Hebeanlage.

Der Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe beträgt gemäß Auskunft vom 07.10.2025 € 450.--.

Der Einheitssatz wird von der jeweiligen Gemeinde per Gemeinderatsbeschluss festgelegt und ist nicht bundesweit einheitlich.

Die Aufschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe und wird für die erstmaligen Errichtung eines Gebäudes auf einem Bauplatz, bzw. für die Erklärung eines Grundstückes (oder eines Grundstücksteiles) zu einem Bauplatz einmalig mittels Bescheides vorgeschrieben. Kommt es zu baulichen Veränderungen der Flächen durch Zubauten, Erweiterungen u. dgl., kann nach Neuvermessung des Gebäudebestandes eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben werden wobei der Einheitssatz für die Berechnung der Aufschließungsabgabe in gleicher Höhe auch zur Berechnung der Ergänzungsabgabe herangezogen wird.

Die Abgabe errechnet sich gemäß der NÖ Bauordnung 2014, §38 durch Multiplikation der Berechnungslänge (BL) mit dem Bauklassenkoeffizienten (BKK) und dem Einheitssatz (ES), wobei die Aufschließungsabgabe nicht der Mehrwertsteuer unterliegt.

Die Berechnungslänge (BL) errechnet sich aus der Quadratwurzel aus der Bauplatzfläche. Der Bauklassenkoeffizienten (BKK) ist von der Bauklasse anhängig. $[A = BL \times BKK \times ES]$

2.9.5 Zubehör

Im Verkehrswert sind alle Sonderbauwerke wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. entsprechende Anlagen enthalten. Inventar, insbesondere Möbel, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

2.10 Beschreibung der Baulichkeiten

Die nachfolgende Beschreibung erfolgt unter Berücksichtigung der Informationen aus dem Gutachten des Sachverständigen Dipl. -Ing. Martin M. Roth vom 23.01.2019 zu 3 E 2617/15a des BG Bruck an der Leitha mit Befundaufnahme des Sachverständigen mit Dipl. -Ing. Monika Gorlitzer-Tscholakov M.A. am 18.10.2018. Die Darstellung dient lediglich zur Plausibilisierung der Abbruchkostenansätze.

2.10.1 Allgemeines und Objektbeschreibung

Entsprechend den aktuellen Informationen der Gemeinde und dem o. a. Gutachten aus 2019 geht die zeichnenden Sachverständige davon aus, dass sich vor dem Brand im August 2025 auf bewertungsgegenständlichen Liegenschaft im südlichen Grundstücksbereich ein zweigeschoßiges Hauptgebäude befunden hat, dessen Erdgeschoßbereich in Massivbauweise an der Südseite aufgrund eines Niveausprunges teilweise als Souterrain ausgeführt war. Darauf aufbauend war Obergeschoß in Blockbauweise unter einem einfachen Satteldach hergestellt mit einer nordseitig vorgelagerten Terrasse über dem Erdgeschoß:



Abbildung 29: Fotodokumentation Hauptgebäude von der Befundaufnahme am 18.10.2018 zum Gutachten vom 23.01.2019 des SV Dipl.-Ing. Martin M. Roth zu 3 E 2617/15a des BG Bruck/Leitha

Bei der aktuellen Befundaufnahme vor Ort wurden die Baulichkeiten aufgrund des Bauzustandes nur von außen besichtigt. Die Räumlichkeiten im Obergeschoß samt Dach des Hauptgebäudes sind nach dem Brand im Wesentlichen nicht mehr vorhanden, teilweise stehen noch Reste der Aussenwände. Die Räumlichkeiten im Souterraingeschoss des Hauptgebäudes konnten von außen teilweise eingesehen werden und sind nach dem Brand augenscheinlich stark beschädigt, teils zerstört – siehe Fotodokumentation im Anhang.



Abbildung 30: Fotodokumentation Hauptgebäude zum aktuellen Stichtag, Befundaufnahme am 11.11.2025

2.10.2 Bauakt – Auszug

Zwischenzeitliche bauliche Veränderungen sind der Sachverständigen nicht bekannt und haben nach Angaben der Baubehörde seit den Erhebungen 2018 zum Gutachten 2019 keine Veränderungen im Bauakt stattgefunden – siehe aktuelles Schreiben der Gemeinde im Anhang. Die Vorgänge (Auswahl) im Bauakt, von der zuständigen Baubehörde 2018 digital übermittelt, sind im Anhang dokumentiert. Ein Abbruchauftrag seitens der Baubehörde ist zum Stichtag 2025 nicht verordnet.

2.10.3 Bau- und Erhaltungszustand

Das von außen besichtigte, nicht unterkellerte Hauptgebäude auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich augenscheinlich in einem durch den Brand substanzgefährdend beschädigten und abbruchreifen Zustand. Das Obergeschoß in Blockbauweise sowie der Dachstuhl samt Dach sind de facto nicht mehr vorhanden.

Das Erdgeschoß / Souterraingeschoß in Massivbauweise ist durch Brand- und Wassereinwirkungen - sowie dem nachfolgenden länger andauernden ungeschützten Leerstand mit kaputten Fenstern - unbrauchbar und wirtschaftlich nicht erhaltenswert.

Das nicht unterkellerte Hauptgebäude befindet sich demnach in einem abbruchreifen Zustand.

Das nicht unterkellerte eingeschobige Nebengebäude war schon zum Zeitpunkt der Befundaufnahme 2018 in einem desolaten, teils devastierten und annähernden Rohbauzustand und befindet sich zum aktuellen Stichtag augenscheinlich ohne zwischenzeitliche Bauführungen, mit kaputten Fenstern und Türen, ohne brauchbare Installationen und Ausstattungen demnach ebenfalls in einem wirtschaftlich nicht erhaltenswerten abbruchreifen Zustand..

Die Außenanlagen wurden augenscheinlich seit längerem nicht instandgehalten, Schäden an den Tennisplatz-Umzäunungen, Befestigungen und Tennisflächen sind feststellbar und werden diese als nicht mehr zeitgemäß gesehen und sind nicht erhaltenswert. Östlich des Hauptgebäudes ist eine teils befestigte Fläche bis zur östlichen Grundgrenze mit ca. 18 Gästeparkplätzen situiert.

Nach telefonischen Angaben der Gemeinde vom 10.02.2026 wurde die Liegenschaft seitens der Baubehörde nach dem Brand noch nicht besichtigt und liegt noch keine Entscheidung der Baubehörde über einen Abbruchbescheid vor. Angabengemäß wird diese Angelegenheit dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt, es gibt dazu noch keinen Zeitplan.

2.10.4 Berechnung der Flächen und Kubaturen

Die ausgewiesenen Flächen beziehen sich auf die bei der Baubehörde erhobenen Unterlagen, dem *Gesamteinreichplan* (undatiert) mit Sichtvermerk der Bauverhandlung vom 28.01.1993 und *Plan zum Nebengebäude* beim Eislaufplatz (undatiert), übergeben durch den Herrn Kurt Przibyl (vorheriger Eigentümer) bei der Befundaufnahme am 18.10.2018 und auf die Flächenermittlungen aus den angeführten Planunterlagen sowie auf die Abschätzungen der Sachverständigen.

Es wird dadurch kein Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit der Flächenangaben übernommen. Eine Vermessung der Flächen ist nicht beauftragt und hat durch die zeichnende Sachverständige nicht stattgefunden.

Anm SV: Für die Abschätzung der Abbruchkosten ist die Kubatur des überwiegend zerstörten Obergeschoßes im Hauptgebäudes lediglich mit einem Drittel der Geschoßhöhe berücksichtigt und demnach mit 1,0 m in Ansatz gebracht.

Hauptgebäude

ehemaliges OG	Länge*	Breite*	BGF***	GH***	Kubatur
ehem. Gastronomiebereich lt. Plan	8,75m	9,75m	85,31m ²	1,00m	85,31m ³
ehem. Gastronomiebereich lt. Plan	3,37m	7,35m	24,77m ²	1,00m	24,77m ³
ehem. Gastronomiebereich lt. Plan	10,75m	9,75m	104,81m ²	1,00m	104,81m ³
Summe ehemaliges OG			214,89m²		214,89m³
EG - ehem. Sandlager	Länge*	Breite*	BGF**	GH***	Kubatur
ehem. Sandlager	5,85m	3,00m	17,55m ²	2,90m	50,90m ³
ehem. Sandlager, Schräge	2,70m	3,00m	4,05m ²	2,90m	11,75m ³
ehem. Sandlager, Rücksprung	1,45m	1,34m	1,94m ²	2,90m	5,63m ³
Summe ehemaliges Sandlager EG			23,54m²		68,27m³
EG - ehem. Sanitär u. Zimmertrakt	Länge*	Breite*	BGF**	GH***	Kubatur
ehem. Sanitär- und Saunabereich	14,30m	11,15m	159,45m ²	3,00m	478,34m ³
abzügl Rücksprung Stiegenbereich	7,36m	1,34m	-9,86m ²	3,00m	-29,59m ³
ehem. Lager	3,37m	8,84m	29,79m ²	3,00m	89,37m ³
ehem. Zimmertrakt	16,30m	9,75m	158,93m ²	3,00m	476,78m ³
ehem. Heizraum	3,80m	5,00m	19,00m ²	3,00m	57,00m ³
Summe ehemaliger Sanitär- und Zimmertrakt EG			357,30m²		1071,90m³
EG in Summe			380,84m²		1140,17m³
Fundamentplatte für Erweiterungsprojekt	21,70m	7,00m	151,90m ²	0,80m	121,52m ³
Summe Hauptgebäude			747,64m²		1476,58m³

* gemäß Gesamteinreichplan bzw. Ermittlung und Abschätzung SV

**BGF = Bruttogrundfläche = L x B

*** Geschoßhöhe gemäß Planwerk bzw. Abschätzung SV

Nebengebäude

EG	Länge*	Breite*	BGF**	GH***	Kubatur
nördlicher Bauteil	12,54m	3,82m	47,90m ²	3,00m	143,71m ³
mittlerer Bauteil	20,15m	5,67m	114,25m ²	3,50m	399,88m ³
südlicher Bauteil	26,45m	4,41m	116,64m ²	4,00m	466,58m ³
Summe Fläche Nebengebäude			278,80m²		1010,16m³
Summe Gesamt			1.026,43m²		2486,75m³

* gemäß Planwerk zu Nebengebäude bzw. Ermittlung und Abschätzung SV

**BGF = Bruttogrundfläche = L x B

*** Geschoßhöhe gemäß Planwerk bzw. Abschätzung SV

2.11 Ertragslage

Zum Bewertungsstichtag besteht auf der Liegenschaft eine Brandruine, sie ist demnach nicht widmungsgemäß nutzbar und ertragslos.

2.12 Immobilienmarkt

2.12.1 Grundstücksmarkt 2025

Die Grundstückspreisliste der TU Wien wird jährlich Anfang Mai veröffentlicht und weist für das Jahr 2025 (Preisbasis zum Stichtag 31.12.2024) für unbebaute, unaufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in der Gemeinde *Götzendorf an der Leitha* Preise in der Höhe von rund € 260,--/ m² bis € 370,--/ m² aus, das sind im Mittel € 315,00/ m² mit steigender Tendenz. Für Transaktionen des Jahres 2025 liegen noch keine veröffentlichten und ausgewerteten Erhebungen vor, diese werden Anfang Mai des Folgejahres veröffentlicht.

Der von *bodenpreise.at* pro Gemeinde ausgewiesene Wert als Median der im Grundbuch durchgeführten Transaktionen in der Gemeinde als Richtwert beträgt € 135,06/ m² für Baulandparzellen bzw. € 3,62/ m² für Grünlandparzellen. Als Grundlage werden hierfür Kauftransaktionen auf jeweiliger Gemeindeebene von 01.01.2009 bis Ende 2022 zur Auswertung herangezogen. Die Preise der Vorjahre wurden aufgrund der österreichweiten Preissteigerung der Grundstücke valorisiert.

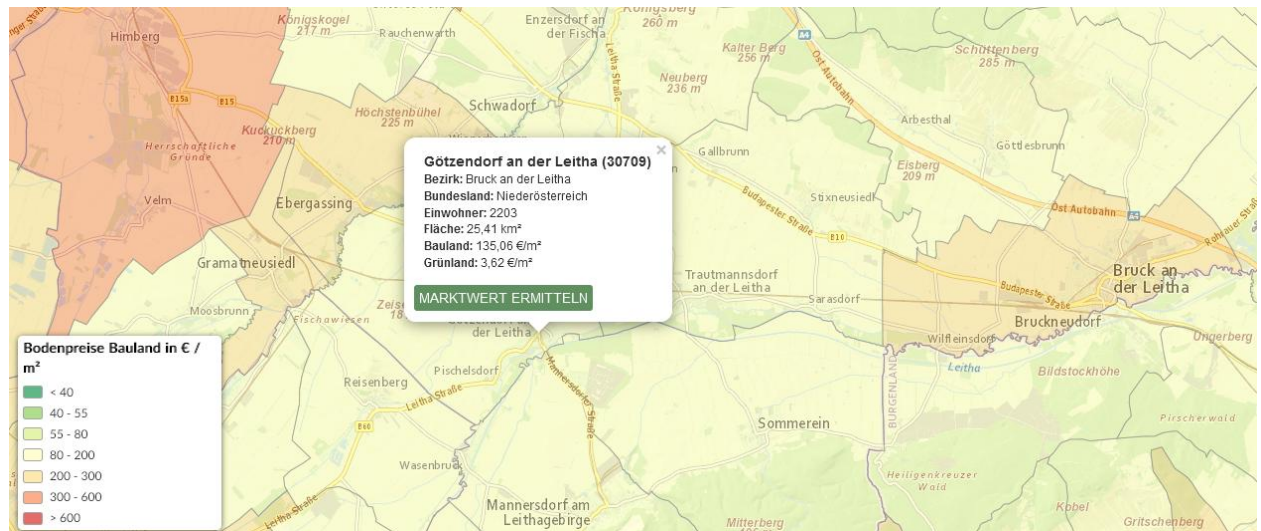


Abbildung 31: Bauland- und Grünlandpreise in Götzensdorf an der Leitha; Quelle bodenpreise.at

Die von *immowert123.at* veröffentlichten Richtwerte für Grundstücke im Bauland von *Götzensdorf an der Leitha* betragen rd. € 260,--/ m² bis € 370,--/ m², das sind im Mittel rd. € 315,--/ m² (Quellen: Gemeindeämter, Transaktionsdaten aus dem Grundbuch und Maklerinformationen).

Der von der Statistik Austria aktuell veröffentlichte Durchschnittspreis für Bauland der Gemeinde *Götzensdorf an der Leitha* beträgt € 248,30/ m² und wird auf Basis von Transaktionsdaten der Urkundensammlung des österreichischen Grundbuches von 2020 bis 2024 berechnet und an das Preisniveau 2024 angepasst (Datenstand 28.05.2025).

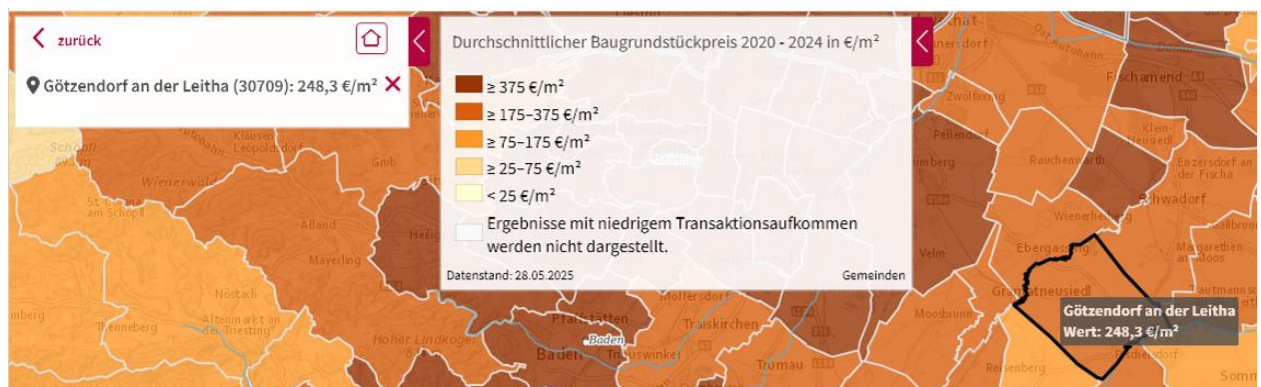


Abbildung 32: Baugrundstückspreise/ m² 2020-2024 in Götzensdorf an der Leitha (Stand 28.05.2025); Quelle: statistik.at

Die Immobilien-Durchschnittspreise der *Statistik Austria* bilden das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Bei Grundstücken werden neben Bezirksdurchschnittspreisen auch Gemeindedurchschnittspreise

veröffentlicht. Zur Berechnung der Werte des Zieljahres werden auch die Transaktionen der vier Vorjahre berücksichtigt. Ein Regressionsmodell valorisiert die Preise der Vorjahre unter Berücksichtigung von Unterschieden in Grundflächen und Lagen der Objekte.

Als Grundstückspreis je m² für Bauland-Wohngebiet wird seitens der Gemeinde *Götzendorf an der Leitha* mit Schreiben vom 07.10.2025 eine aktuelle Bandbreite von € 250,-- bis € 350,-- angegeben, das sind im Mittel € 300,00/ m².

Am digitalen Immobilienmarkt werden zum Stichtag keine vergleichbaren Grundstücke angeboten.

2.12.2 Vergleichspreiserhebungen im Bauland

Das bewertungsgegenständliche Grundstück der EZ 584 mit einer Gesamtfläche von 9.899 m² ist mit einer Fläche von rd. 1.273 m² (gemessen im digitalen Kataster) als *Bauland-Sondergebiet* mit dem Zusatz *Fremdenverkehrseinrichtung* (BS-4) gewidmet.

Die überwiegende verbleibende Fläche von rd. 8.626 m² ist als *Grünland* mit dem Zusatz *Sportstätte* (Gspo - Flächen für Sport - und Freizeitgestaltung im Freien) gewidmet.

Im Grundbuch von *Götzendorf an der Leitha* und den umliegenden Gemeinden sind Aufgrund dieser spezifischen Mischwidmung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft keine direkten Vergleichsobjekte bzw. Vergleichspreise vorhanden.

Nachfolgend werden Transaktionen unterschiedlicher Widmungen in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag 11.11.2025 dargestellt und beschrieben.

Zur Ermittlung geeigneter Vergleichspreise für Bauland wurden im digitalen Grundbuch der Gemeinde *Götzendorf an der Leitha* Transaktionen von unbebauten Baulandgrundstücken in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, für den Zeitraum der letzten Jahre zwischen 24.01.2022 und 11.11.2025 (Bewertungsstichtag) eingesehen.

Es konnten folgende nachfolgend detailliert dargestellte Transaktionen unbebauter, jedoch bebaubarer Grundstücke mit Baulandwidmung im digitalen Grundbuch der Gemeinde erhoben werden:

Vergleichspreis Nummer 1 mit einer Grundstücksfläche von 630 m² wurde am 11.11.2025 um € 176.400,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 280,00. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Krautgarten* der Katastralgemeinde *Pischelsdorf* westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung Bauland Wohngebiet (BW). Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass es sich um ein nicht aufgeschlossenes, unbebautes Baulandgrundstück handelt und die Anschließungsgebühren und -abgaben von den Käufern zu leisten sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.



Abbildung 33: Lage Vergleichspreis LNr 1 und ggst EZ mit Ergänzung SV (blau/gelb); Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 2 mit einer Grundstücksfläche von 2.683 m² wurde am 10.01.2025 um € 300.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 111,82. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Hauptstraße* der Katastralgemeinde *Pischelsdorf* westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, mit annähernd rechteckiger und gestreckter Konfiguration, zweiseitiger Anbindung an das öffentliche Gut und den verordneten Flächenwidmungen BW und BW-A2. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass die Aufschließungsabgaben für die unbebaute Parzelle noch nicht vorgeschrieben wurden und künftig von den Käufern zu leisten sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.



Abbildung 34: Lage Vergleichspreis LNr 2 und ggst EZ mit Ergänzung SV (blau/gelb); Quelle: atlas.noe.gv.at
Vergleichspreis Nummer 3 mit einer Grundstücksfläche von 1.142 m² wurde am 19.12.2025 um € 305.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 267,08. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück, nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, zwischen *Birkenweg* im Süden und *Fasangasse* im Norden, mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der

verordneten Flächenwidmung BW-AW4. Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass es sich um ein neu vermessenes und abgetrenntes, unbebautes Baulandgrundstück handelt und die Aufschließungsabgaben und Anschlußkosten von den Käufern zu leisten sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

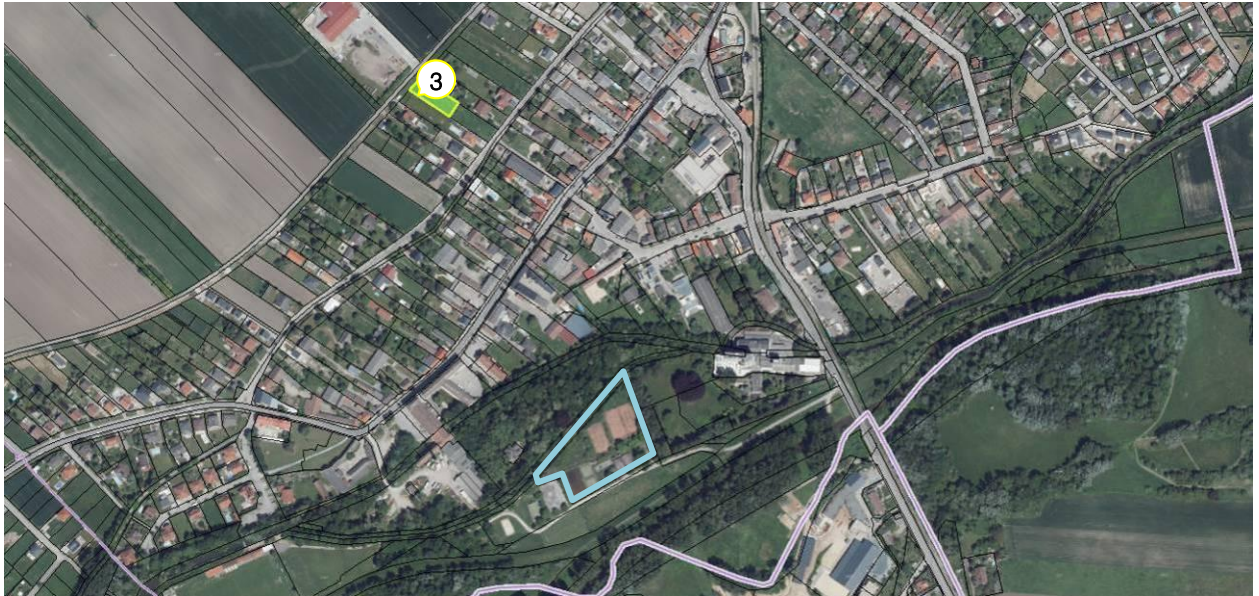
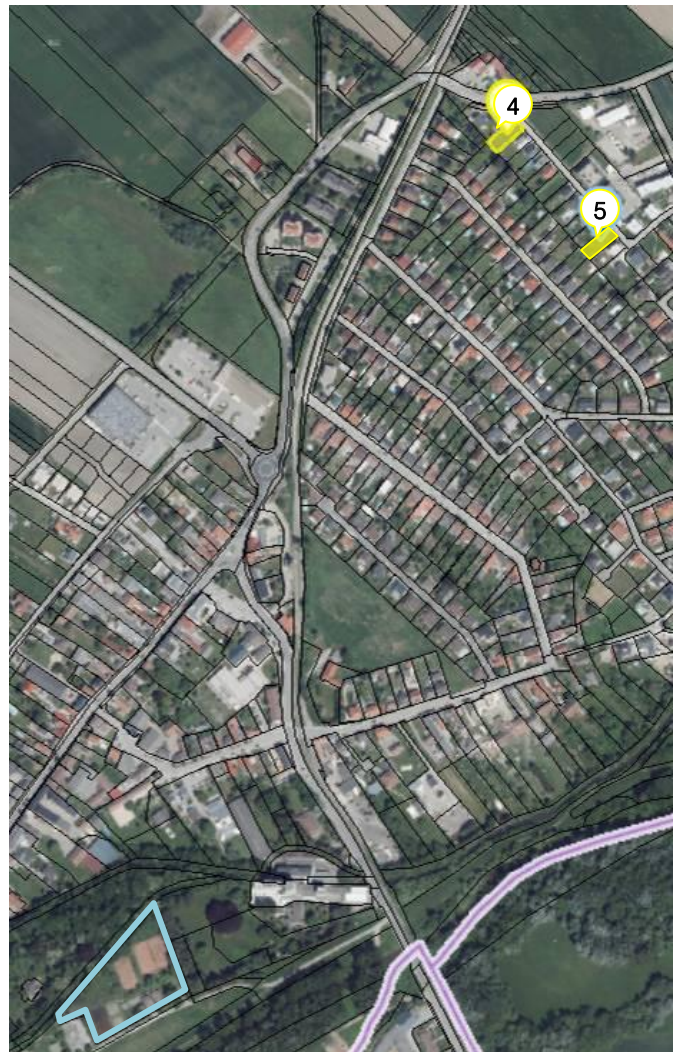


Abbildung 35: Lage Vergleichspreis LNr 3 und ggst EZ mit Ergänzung SV (blau/gelb); Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 4 mit einer Grundfläche von 614 m² wurde am 20.06.2024 um € 230.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 374,59.

Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Rosaliagasse* nordöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Kaufvertrag konnten keine Informationen entnommen werden, dass Anliegerleistungen und Aufschließungsabgaben bereits vorgeschrieben und bezahlt wurden. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Abbildung 36: Lage Vergleichspreise LNrn 4+5 und ggst. EZ mit Erg. SV (blau/gelb); Quelle: atlas.noe.gv.at



Vergleichspreis Nummer 5 mit einer Grundstücksfläche von 625 m² wurde am 14.05.2024 um € 80.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 128,00. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Rosaliagasse* nordöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW. Dem Kaufvertrag konnten keine Informationen entnommen werden, dass Anliegerleistungen und Aufschließungsabgaben bereits vorgeschrieben und bezahlt wurden. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Für das Jahr 2023 konnten im digitalen Grundbuch keine Transaktionen für unbebaute Baulandparzellen erhoben werden.

Vergleichspreis Nummer 6 mit einer Grundstücksfläche von 744 m² wurde am 19.12.2022 um € 267.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis von € 344,96 pro m². Es handelt sich um ein unbebautes Mittelgrundstück in der Lage *Krautgarten* mit nahezu rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW westlich des Leithakanals und der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnte die Informationen entnommen werden, dass die Aufschließungs-kosten für Bauklasse I von der Gemeinde bereits vorgeschrieben wurden und von der Verkäuferseite bezahlt worden ist sowie weiters, dass die künftigen Ergänzungsabgaben und Anschlußkosten von der Käuferseite zu tragen sind. Abzüglich der bereits bezahlten Aufschließungskosten in der Höhe von rd. €12.500,00 errechnet sich ein Kaufpreis von € 254.500,--, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 328,81 ohne geleistete Aufschließungsabgaben und wird dieser Wert zur Vergleichspreisermittlung herangezogen. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

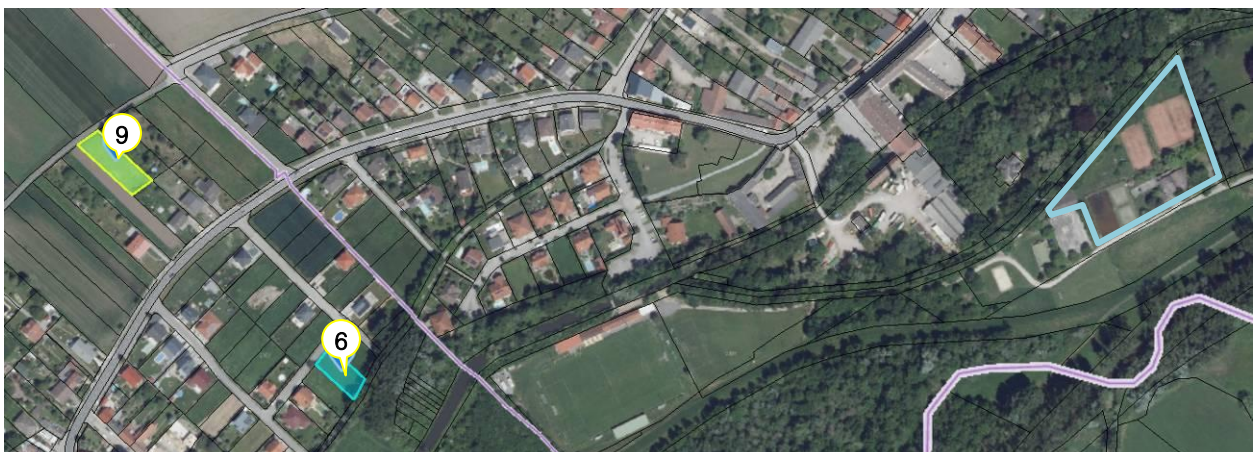


Abbildung 37: Lage Vergleichspreise LNrn 6+8 und ggst. EZ mit Erg. SV (blau/gelb); Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 7 mit einer Grundstücksfläche von 1.666 m² wurde am 11.08.2022 um € 438.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 262,91. Es handelt sich um ein unbebautes Mittelgrundstück in der Lage *Fasangasse* mit nahezu rechteckiger Konfiguration

und der verordneten Flächenwidmung BW-A4 nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnte die Informationen entnommen werden, dass es sich um ein nicht aufgeschlossenes Grundstück handelt und weiters, dass die künftigen Aufschließungsabgaben und Anschlußkosten von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.



Abbildung 38: Lage Vergleichspreise LNrn 7, 9+10 und ggst. EZ mit Erg. SV (blau/gelb); Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer 8 mit einer Grundstücksfläche von 1.223 m² wurde am 30.06.2022 um € 210.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 171,71. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Hintaus Hauptstraße Pischelsdorf* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW-A2, westlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnten die Informationen zum Aufschließungsstand entnommen werden, dass künftige Aufschließungsabgaben und Anliegerleistungen von der Käuferseite zu tragen sind. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Vergleichspreis Nummer 9 mit einer Grundstücksfläche von 984 m² wurde am 01.02.2022 um € 295.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 299,80. Es handelt sich um ein Mittelgrundstück in der Lage *Fasangasse* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW-A4, nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnten die Informationen zum Aufschließungsstand entnommen werden, dass die Versorgungsleitungen in der Straße vor dem Grundstück liegen und die künftige Aufschließungsabgaben und Anliegerleistungen von der Käuferseite getragen werden. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Vergleichspreis Nummer 10 mit einer Grundstücksfläche von 1.127 m² wurde am 24.01.2022 um € 338.000,-- veräußert, das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 299,91. Es handelt sich um

ein Mittelgrundstück in der Lage *Hintaus Hauptstraße Pischelsdorf* mit annähernd rechteckiger Konfiguration und der verordneten Flächenwidmung BW-A4, nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Dem Kaufvertrag konnten die Informationen zum Aufschließungsstand entnommen werden, dass die Versorgungsleitungen in der Straße vor dem Grundstück liegen und die künftige Aufschließungsabgaben und Anliegerleistungen von der Käuferseite getragen werden. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Weitere vergleichbare oder vergleichbar machbare Transaktionen konnten am digitalen Grundbuch der Gemeinde in zeitlicher Nähe nicht erhoben werden.

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu geringfügigen Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

LNr.	TZ	EZ	Grst. Nr.	KG	Fläwi	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis €/ m ²	KV-Datum	Lage/ Friedname
1	3539/2025	507	207/37	05015	BW	630 m ²	€ 176.400,00	280,00 /m ²	11.11.2025	Krautgarten 15, Pischelsdorf
2	739/2025	178	585	05015	BW BW-A2	2.683 m ²	€ 300.000,00	111,82 /m ²	10.01.2025	Hauptstraße Pischelsdorf
3	164/2025	4478	697/15	05009	BW-A4	1.142 m ²	€ 305.000,00	267,08 /m ²	19.12.2024	zwischen Birken- straße/ Fasangasse
4	2304/2024	859	2/23	05009	BW	614 m ²	€ 230.000,00	374,59 /m ²	20.06.2024	Rosaliagasse 31
5	1530/2024	839	2/29	05009	BW	625 m ²	€ 80.000,00	128,00 /m ²	14.05.2024	Rosaliagasse 11a
6	116/2023	578	27/28	05015	BW	774 m ²	€ 267.000,00	344,96 /m ²	19.12.2022	Krautgarten 19, Pischelsdorf
7	3165/2022	4476	694/4	05009	BW-A4	1.666 m ²	€ 438.000,00	262,91 /m ²	11.08.2022	Fasangasse
8	2823/2022	309	184/4	05015	BW-A2	1.223 m ²	€ 210.000,00	171,71 /m ²	30.06.2022	Hintaus Hauptstr. Pischelsdorf
9	539/2022	360	680	05009	BW-A4	984 m ²	€ 295.000,00	299,80 /m ²	01.02.2022	Fasangasse
10	1710/2022	249	679	05009	BW-A4	1.127 m ²	€ 338.000,00	299,91 /m ²	24.01.2022	Fasangasse

Die grau hinterlegten Flächen in der Tabelle liegen aufgrund der Grundstücksgröße außerhalb der vergleichbaren Bandbreite von 849 m² bis 1.697 m², unter Berücksichtigung eines Schwankungsintervall +/- 1/3 für eine Fläche mit der Größe von 1.273 m².

Die Anpassung der wertrelevanten Merkmale der erhobenen Vergleichsparzellen zur Bereinigung der Vergleichspreise erfolgt im nachfolgenden Abschnitt *Bewertung*.

2.12.3 Vergleichspreiserhebungen im Grünland – Land-und Forstwirtschaft

Folgende Verkaufstransaktionen in der Nähe der gegenständlichen Liegenschaft mit der Flächenwidmung *Grünland Land-und Forstwirtschaft* (Glf) in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag konnten im digitalen Grundbuch erhoben werden:

Vergleichspreis Nummer A mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 437 m² wurde am 10.12.2025 um € 2.622,- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 5,54. Es handelt sich um eine Mittelparzelle im Grünland nordöstlich des Ortsbereichs von *Götzendorf*, südlich des Friedhofes und nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit annähernd rechteckiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ (Glf). Die Transaktion fand zwischen einem privaten Verkäufer und der Gemeinde Götzendorf als Käuferin statt. Das Kaufvertragsdatum liegt nach dem Bewertungsstichtag 11.11.2025 und die Fläche ist deutlich kleiner als die Grundstücksgröße der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Diese Transaktion wird nicht als Vergleichspreis zur Wertermittlung herangezogen, sie gibt lediglich einen Einblick in das Preisniveau der ortsnahen Parzellen im Grünland von *Götzendorf*.

Vergleichspreis Nummer B mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 8.712 m² wurde am 26.03.2025 um € 69.696,- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 8,00. Es handelt sich um eine Mittelparzelle im Grünland im nördlichen Gemeindegebiet von *Götzendorf*, in der Nähe von *Neupischelsdorf* und in der Nähe des Golfplatzes, demnach nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit gestreckter, annähernd rechteckiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ (Glf).

Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

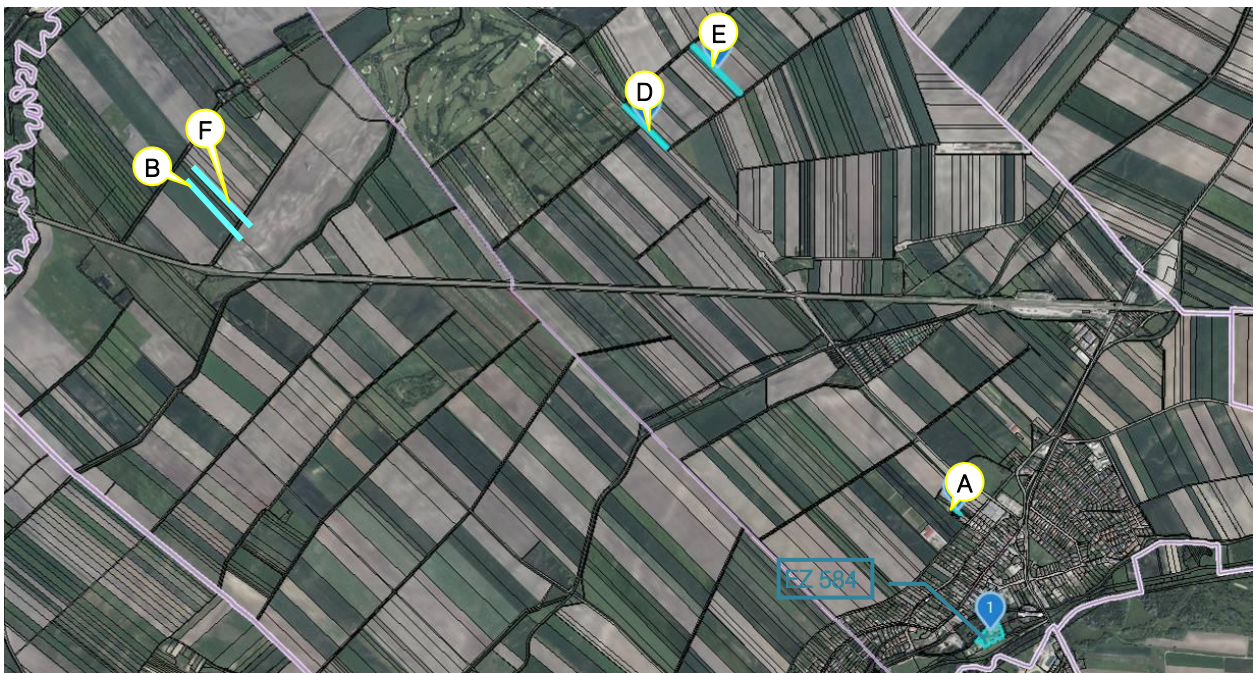


Abbildung 39: Lage Vergleichspreise LNrn A, B, D-F und ggst. EZ mit Erg. SV (blau/gelb); Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer C mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 8.513 m² wurde am 27.02.2025 um € 38.308,50 veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 4,50.

Es handelt sich um eine Mittelparzelle im Grünland des nördlichen Gemeindegebietes der Nachbargemeinde *Mannersdorf am Leithagebirge*, westlich der *Mannersdorfer Bundesstraße* (B 15)

und südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit gestreckter, annähernd rechteckiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft“ (Glf). Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.



Abbildung 40: Lage Vergleichspreis LNr C und ggst. EZ mit Erg. SV (blau/gelb); Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer D mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 4.433 m² wurde am 20.12.2024 um € 20.675,78 veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 4,66. Es handelt sich um eine Randparzelle im Grünland im nördlichen Gemeindegebiet von *Götzendorf*, in der Nähe von *Neupischelsdorf*, in der Nähe des Golfplatzes und neben der *Mannersdorfer Bundesstraße* (B 15), demnach nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit gestreckter annähernd rechteckiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung Glf. Die Transaktion fand zwischen der Gemeinde als Verkäuferin und einer privaten Käuferin statt.

Vergleichspreis Nummer E mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 6.910 m² wurde am 02.05.2022 um € 34.550,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 5,00. Es handelt sich um eine Mittelparzelle im Grünland im nördlichen Gemeindegebiet von *Götzendorf*, östlich des Golfplatzes, demnach nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit gestreckter, annähernd rechteckiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung Glf. Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Vergleichspreis Nummer F mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 8.611 m² wurde am 15.03.2022 um € 20.000,-- veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 2,32. Es handelt sich um eine Mittelparzelle im Grünland im nördlichen Gemeindegebiet von *Götzendorf*, westlich des Golfplatzes, demnach nordwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

mit gestreckter, annähernd rechteckiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung Glf.
Die Transaktion fand zwischen Privaten statt.

Nr.	TZ	EZ	Grst. Nr.	KG	Fläwi	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis €/m ²	KV-Datum	Lage/ Riedname
A	48/2026	193	730	05009	Glf	473 m ²	€ 2.622,00	5,54 /m ²	10.12.2025	Gerichtswiese
B	2524/2025	449	2424	05015	Glf	8.712 m ²	€ 69.696,00	8,00 /m ²	26.03.2025	Nähe Neupischelsdorf/ Golfplatz
C	1448/2025	3171	1164	05012	Glf	8.513 m ²	€ 38.308,50	4,50 /m ²	27.02.2025	Mannersdorf am Leithagebirge, ggü Militärsiedlung
D	475/2025	4479	1077	05009	Glf	4.433 m ²	€ 20.675,78	4,66 /m ²	20.12.2024	neben Mannersdorfer Bundesstraße (B15)
E	3169/2022	4456	1062	05009	Glf	6.910 m ²	€ 34.550,00	5,00 /m ²	02.05.2022	östlich vom Golfplatz
F	3862/2022	455	2421	05015	Glf	8.611 m ²	€ 20.000,00	2,32 /m ²	15.03.2022	westlich vom Golfplatz

2.12.4 Vergleichspreishebungen im höherwertigen Grünland

Folgende Verkaufstransaktionen in der näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit der Flächenwidmung für höherwertiges Grünland konnten in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag am digitalen Grundbuch erhoben werden:

Vergleichspreis Nummer I mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 1.774 m² wurde am 15.06.2021 um € 69.760,00 veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 40,00. Es handelt sich um eine Mittelparzelle im Grünland im nordwestlichen Gemeindegebiet der Nachbargemeinde *Mannersdorf am Leithagebirge*, südlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit annähernd rechteckiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung „Grünland – Sport- und Freizeitgestaltung“ (Gspo). Dem Kaufvertrag konnte entnommen werden, dass Aufschließungskosten noch nicht vorgeschrieben wurden. Die Transaktion fand zwischen der Gemeinde als Verkäuferin und Privaten statt.



Abbildung 41: Lage Vergleichspreis LNr I mit Flächenwidmung Gspo; Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer II mit einer Grundstücksfläche von 1.350 m² wurde am 31.01.2022 um € 4.500,00 veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 3,33. Es handelt sich um die Teilfläche des bestehenden Tennisplatzes im Grünland am nördlichen Ortsrand der Gemeinde *Bad Deutsch-Altenburg*, nordöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit annähernd trapezförmiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung „Grünland – Sport- und Freizeitgestaltung“ (Gspo). Dem Kaufvertrag konnte keine Information zu bereits geleisteten Aufschließungskosten entnommen werden. Die Transaktion fand zwischen dem örtlichen Turnverein als Verkäuferin und ehemaliger Pächterin und dem örtlichen Tennisclub als ehemalige Verpächterin auf Basis eines Vorkaufrechtes im Pachtvertrag statt. Die Fremdvergleichbarkeit ist demnach nicht gegeben und wird dieser Vergleichspreis nicht zur Vergleichspreisermittlung herangezogen.

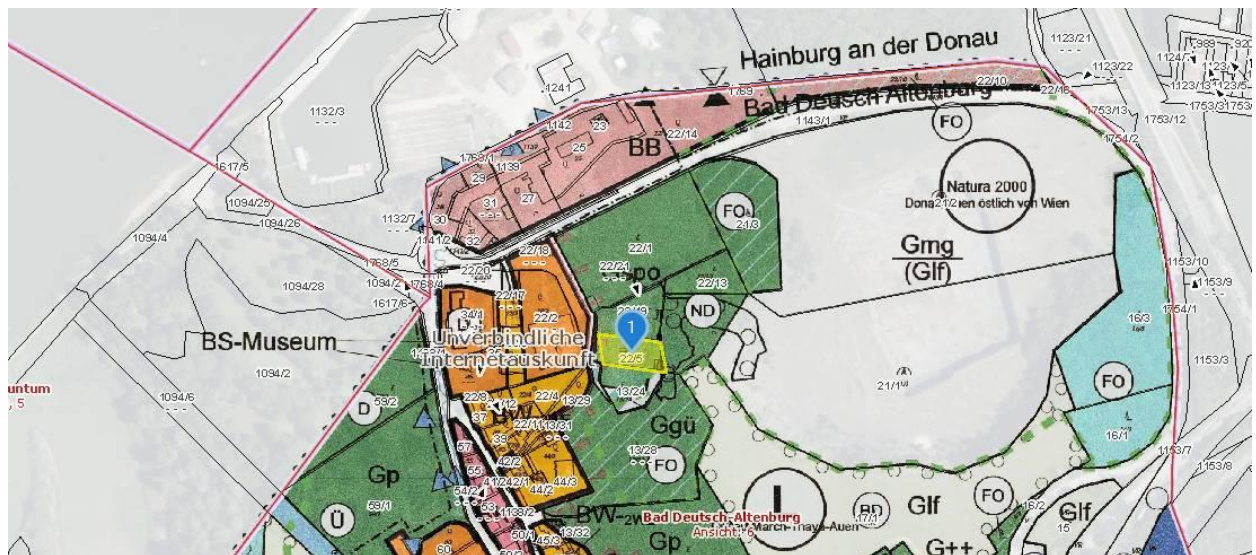


Abbildung 42: Lage Vergleichspreis LNr II mit Flächenwidmung Gspo; Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer III mit einer Grundstücksfläche von 6.941,70 m² wurde am 05.06.2023 um € 256.032,00 veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 36,88. Es handelt sich um eine ideelle Zehntel-Teilfläche dreier nebeneinander liegender Parzellen mit der Gesamtgröße von 69.417 m² im Grünland am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde *Unterwallerdorf*, südwestlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit einer verordneten Flächenwidmung „Grünland – Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Widmungsart“ (Gmg/Glf). Dem Kaufvertrag konnte keine Information entnommen werden, dass Aufschließungskosten bereits vorgeschrieben oder geleistet wurden. Die Transaktion fand zwischen dem Gesamteigentümer als Verkäufer und einem Privaten statt.

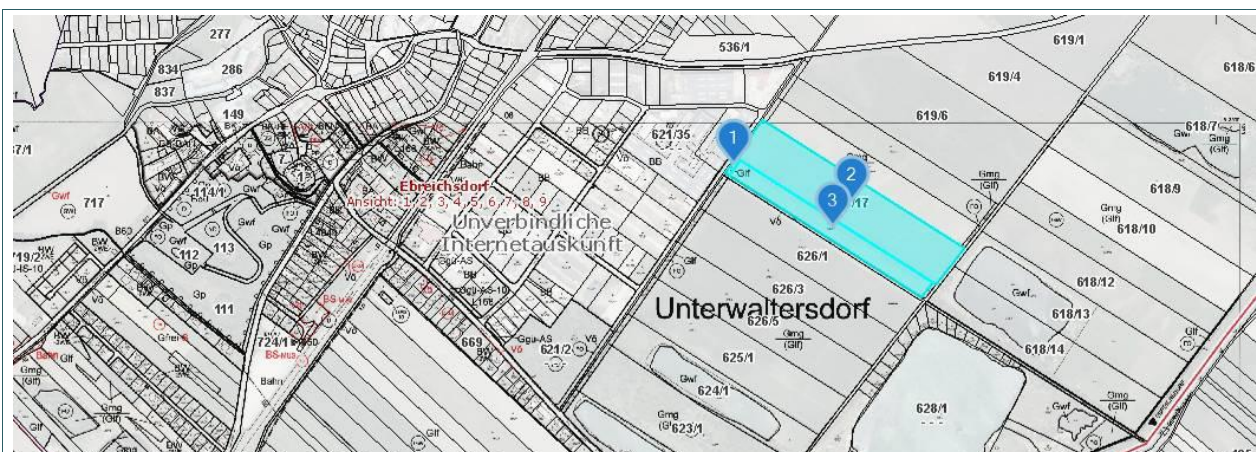


Abbildung 43: Lage Vergleichspreis LNr III mit Flächenwidmung Gmg/Glf; Quelle: atlas.noe.gv.at

Vergleichspreis Nummer IV mit einer Grundstücksfläche von 231 m² wurde am 18.09.2023 um € 1.501,50 veräußert. Das entspricht einem Kaufpreis pro m² von € 6,50. Es handelt sich um die Teilfläche einer Parzelle im Grünland am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde *Göttlesbrunn-Arbesthal*, nordöstlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit annähernd rechteckiger Konfiguration und einer verordneten Flächenwidmung „Grünland – Sport- und Freizeitgestaltung“ (Gspo). Dem Kaufvertrag konnte keine Information zu bereits vorgeschriebenen oder geleisteten Aufschließungskosten entnommen werden. Die Transaktion fand zwischen der Gemeinde als Verkäuferin und Privaten statt.

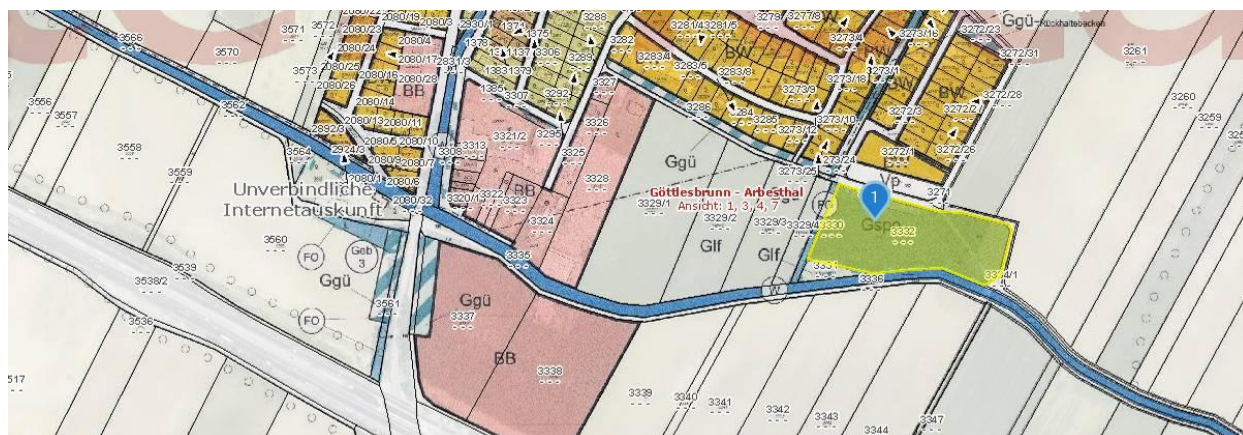


Abbildung 44: Lage Vergleichspreis LNr IV mit Flächenwidmung Gspo; Quelle: atlas.noe.gv.at

LNr.	TZ	EZ	Grst. Nr.	KG	Fläwi	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis €/ m ²	KV-Datum	Lage/ Riedname
I	2678/2021	2177	829/1	05012	Gspo	1.744 m ²	€ 69.760,00	40,00 /m ²	15.06.2021	Mannersdorf am Leithagebirge
II	397/2022	939	22/5	05101	Gspo	1.350 m ²	€ 4.500,00	3,33 /m ²	31.01.2022	Bad Deutsch Altenburg
III	7973/2023	1237	619/17; 619/20; 619/22	04113	Gmg/G lf	6.942 m ²	€ 256.032,00	36,88 /m ²	05.06.2023	Unterwaltersdorf
IV	3170/2023	237	3332	05008	Gspo	231 m ²	€ 1.501,50	6,50 /m ²	18.09.2023	Göttlesbrunn - Arbesthal

3 BEWERTUNG

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes i.d.g.F. (LBG) unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag 11.11.2025.

Die Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und die Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens werden nachfolgend erläutert.

3.1 Wertermittlungsverfahren

In der Bewertungslehre und -praxis stehen gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz für die Berechnung des Verkehrswertes das *Vergleichswertverfahren* (§ 4), das *Ertragswertverfahren* (§ 5) und das *Sachwertverfahren* (§ 6) zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist vom Sachverständigen zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt (§ 7).

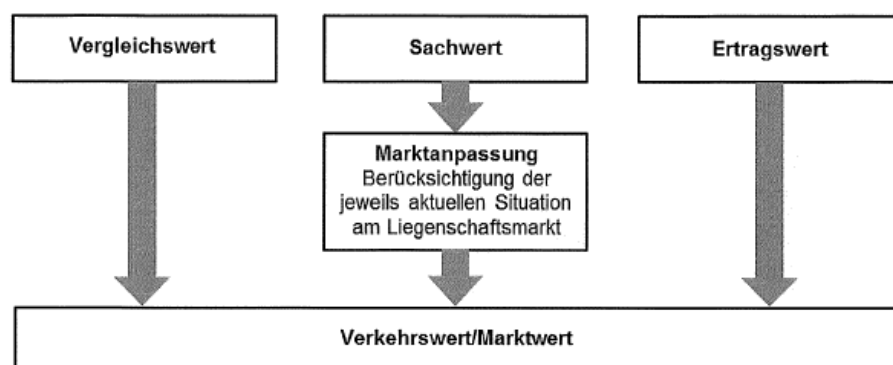


Abbildung 45: Ablaufschema Wertermittlungsverfahren nach ÖNORM B 1802 – 1. Teil

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Liegenschaften mit der Widmung für *Fremdenverkehrseinrichtungen* und zur *Sport- und Freizeitgestaltung* dienen nach allgemeiner Verkehrsauffassung in der Regel zur Ertragserzielung.

Ein Ertragswertverfahren (Pachtwertverfahren) kommt nicht zur Anwendung, da die bestehenden Baulichkeiten nach einem Brandschaden zum Stichtag nicht widmungsgemäß nutzbar und abbruchreif sind sowie die Tennisplatzflächen den Anforderungen einer Spielfunktionsqualität nach dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich Materialien, Bewässerung, Entwässerung, Pflegeeigenschaften etc. nicht mehr entsprechen, die Liegenschaft ist demnach ertraglos.

Für die Bewertung ist das *Vergleichswertverfahren* zur Ermittlung des *Bodenwertes* als geeignetes Wertermittlungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwenden, da ein potentieller Erwerber ausgehend von den bestehenden Widmungen ein neues wirtschaftliches Betreiberkonzept zu entwickeln und dementsprechende Baulichkeiten zu errichten hat um Erträge erwirtschaften zu können.

3.2 Vergleichswertverfahren - Bodenwert

Der Bodenwert wird in der Regel nach dem *Vergleichswertverfahren* ermittelt und wird aus tatsächlich erzielten, valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke in vergleichbaren Lagen, Größen, Beschaffenheiten und Ausnutzungsmöglichkeiten abgeleitet.

Abweichende und wertbeeinflussende Verhältnisse finden durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung.

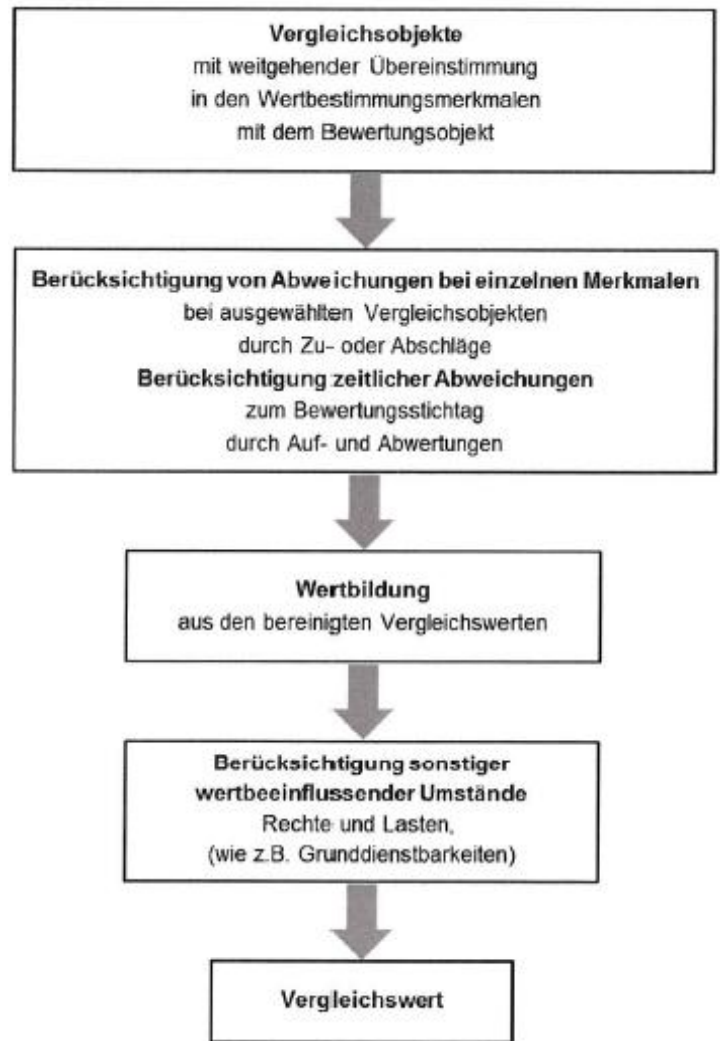


Abbildung 46: Ablaufschema Bodenwertverfahren nach ÖNORM B 1802 – 1. Teil

3.2.1 Bodenwertermittlung Bauland

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, die der Sachverständigen durch Erhebungen und Marktbeobachtungen zur Verfügung stehen und im Sinne des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG) konnten im Grundbuch der Gemeinde tatsächlich durchgeführte Grundstückstransaktionen im Bauland, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, mit vergleichbaren Flächenwidmungen und entsprechenden ortsüblichen Grundstücksgrößen erhoben werden und sind diese unter Punkt 2.12.2 dargestellt. Die Grundstücksflächen der erhobenen Vergleichsliegenschaften im Bauland liegen zwischen 614 m² und 2.683 m², das sind im Mittel rd. 1.649 m², das arithmetische Flächenmittel aller erhobenen Parzellen beträgt rd. 1.286 m², der Median liegt bei rd. 1.056 m². Das Grundstück der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit einer Gesamtgröße von 9.899 m² (lt. Grundbuch) und mit einer überwiegenden Grünlandwidmung (Gspo) von ca. 8.626 m² wird aufgrund von Erhebungen am Kataster zu Grünlandparzellen als durchschnittlich gesehen. Die verbleibende Teilfläche von ca. 1.273 m² (gemessen am digitalen Kataster) mit Baulandwidmung (BS-4) als *Sondergebiet für Fremdenverkehrseinrichtung* wird für Bauparzellen als nicht unüblich gesehen.

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in Götzensdorf an der Leitha in durchschnittlicher Wohnlage sind gemäß der TU Wien Grundstückspreisliste für die nachfolgenden Jahre Preise in €/m² ausgewiesen, wobei die Bandbreite der Bodenpreise in Wohnlagen aufgrund der inhomogenen Gemeindestruktur in Abhängigkeit von Lage, Erschließung und Infrastruktur eine relativ breite Streuung aufweisen kann:

Für unbebaute, nicht aufgeschlossene Grundstücke mit Baulandwidmung in Götzensdorf an der Leitha in durchschnittlicher Wohnlage laut Grundstückspreisliste der TU Wien					
Jahr	Preis in € von	bis €	im Mittel	Preis in €	Wertänderung bezogen auf 11/2025
2025	nicht vorliegend, fiktive Wertsteigerung zu 11/2025: +1,5 %			319,73 /m ²	0,00%
2024	260,00 /m ²	370,00 /m ²	Ø	315,00 /m ²	1,50%
2023	260,00 /m ²	350,00 /m ²	Ø	305,00 /m ²	+ 4,83%
2022	260,00 /m ²	350,00 /m ²	Ø	305,00 /m ²	+ 4,83%

Diese Vergleichswerte dienen lediglich zur zeitlichen Harmonisierung der erhobenen Transaktionen auf das Jahr 2025.

Zum Stichtag liegen noch keine ausgewerteten bzw. veröffentlichten Transaktionen und Grundstückspreisspiegel zum Jahr 2025 vor, diese werden im Mai des kommenden Jahres publiziert. Aufgrund von Marktehebungen wird fiktiv von einer durchschnittlichen Wertentwicklung von 2024 auf das 4. Quartal 2025 von rd. +1,50 % ausgegangen.

Die ermittelte Wertentwicklung der Jahre 2023 und 2022 auf 2025, bezogen auf den jeweiligen Mittelwert beträgt aufgrund der Marktehebungen rd. +4,83 %.

Die erhobenen Transaktionen LNrn. 1 und 2 sowie der LNrn. 4 bis 7 liegen außerhalb des Schwankungsintervalls der Standardabweichung von +/- 1/3 und werden bezüglich der Größe durch prozentuelle Zu- oder Abschläge entsprechend der nebenstehenden Tabelle bereinigt.

Es wird davon ausgegangen, dass für größere Flächen ein niedrigerer Preis erzielt wird und umgekehrt.

Bereinigung der Grundstücksgröße entsprechend der Fläche	
600 - 999m ²	-3,00%
1.000 - 1.499m ²	0,00%
1.500 - 1.999m ²	+ 3,00%
2.000 - 2.499m ²	+ 6,00%
2.500 - 2.999 m ²	+ 12,00%

LNr.	Fläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis € / m ²	KV-Datum	Bereinigung Größe	zeitliche Harmonisierung	Bereinigung in Summe	Harmonisierter Kaufpreis
1	630 m ²	€ 176.400,00	280,00 /m ²	11.11.2025	-3,00%	0,00%	-3,00%	271,60 /m ²
2	2.683 m ²	€ 300.000,00	111,82 /m ²	10.01.2025	+ 12,00%	0,00%	+ 12,00%	125,23 /m ²
3	1.142 m ²	€ 305.000,00	267,08 /m ²	19.12.2024	0,00%	+ 1,50%	+ 1,50%	271,08 /m ²
4	614 m ²	€ 230.000,00	374,59 /m ²	20.06.2024	-3,00%	+ 1,50%	-1,50%	368,97 /m ²
5	625 m ²	€ 80.000,00	128,00 /m ²	14.05.2024	-3,00%	+ 1,50%	-1,50%	126,08 /m ²
6	774 m ²	€ 254.500,00	328,81 /m ²	19.12.2022	-3,00%	+ 4,83%	+ 1,83%	334,82 /m ²
7	1.666 m ²	€ 438.000,00	262,91 /m ²	11.08.2022	+ 3,00%	+ 4,83%	+ 7,83%	283,49 /m ²
8	1.223 m ²	€ 210.000,00	171,71 /m ²	30.06.2022	0,00%	+ 4,83%	+ 4,83%	180,00 /m ²
9	984 m ²	€ 295.000,00	299,80 /m ²	01.02.2022	-3,00%	+ 4,83%	+ 1,83%	305,28 /m ²

angepasster und zeitlich harmonisierter Mittelwert 251,84 /m²

vorläufiger Mittelwert Bauland Wohnen zum Stichtag rd. 252,00 /m²

In einem nächsten Schritt werden *Ausreißer* bezüglich des angepassten und zeitlich harmonisierten Mittelwertes untersucht und gegebenenfalls ausgeschieden.

Ausreißer sind überraschend extrem gelegene Werte, die so wesentlich kleiner oder größer als die übrigen Werte sind, dass sich die Frage stellt, ob sie nicht verzerrt bzw. verfälscht sind oder möglicherweise einer anderen Grundgesamtheit angehören. [Seiser/ Kainz 2011, S. 226]

Der Ausreißertest erfolgt durch eine Prüfung mittels Standardabweichung, wobei davon ausgegangen wird, dass die Stichprobenwerte bezogen auf die Standardabweichung innerhalb der Grenzen $[-1/3x \leq x \leq +1/3x]$ liegen. Das heißt, dass der Bereich, in dem kein ausreißerverdächtiger Wert liegt zwischen dem um rd. 1/3 vergrößerten Wert bzw. zwischen dem um rd. 1/3 verminderten Wert des arithmetischen Mittels liegt (Glockenkurve der Normalverteilung).

Der zeitlich harmonisierte Mittelwert von	EUR	251,84 /m ²	ergibt bei +/- 1/3 Schwankungsintervall
die untere Bereichsgrenze 67 % des bereinigten Durchschnittswertes mit	EUR	168,73 /m²	Werte darunter werden ausgeschieden
die obere Bereichsgrenze 133% des bereinigten Durchschnittswertes mit	EUR	334,95 /m²	Werte darüber werden ausgeschieden

Die erhobenen Vergleichspreise LNrn. 2, 4 und 5 liegen außerhalb des ermittelten Schwankungsintervalls und werden als *Ausreißer* ausgeschieden.

LNr.	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis €/m ²	KV-Datum	Bereinigung Größe	zeitliche Harmonisierung	Bereinigung in Summe	Harmonisierter Kaufpreis
1	630 m ²	€ 176.400,00	280,00 /m ²	11.11.2025	-3,00%	0,00%	-3,00%	271,60 /m ²
2	2.683 m ²	€ 300.000,00	111,82 /m ²	10.01.2025				Ausreißer
3	1.142 m ²	€ 305.000,00	267,08 /m ²	19.12.2024	0,00%	+ 1,50%	+ 1,50%	271,08 /m ²
4	614 m ²	€ 230.000,00	374,59 /m ²	20.06.2024				Ausreißer
5	625 m ²	€ 80.000,00	128,00 /m ²	14.05.2024				Ausreißer
6	774 m ²	€ 254.500,00	328,81 /m ²	19.12.2022	-3,00%	+ 4,83%	+ 1,83%	334,82 /m ²
7	1.666 m ²	€ 438.000,00	262,91 /m ²	11.08.2022	+ 3,00%	+ 4,83%	+ 7,83%	283,49 /m ²
8	1.223 m ²	€ 210.000,00	171,71 /m ²	30.06.2022	0,00%	+ 4,83%	+ 4,83%	180,00 /m ²
9	984 m ²	€ 295.000,00	299,80 /m ²	01.02.2022	-3,00%	+ 4,83%	+ 1,83%	305,28 /m ²
bereinigter und zeitlich harmonisierter Mittelwert								149,66 /m ²
bereinigter und zeitlich harmonisierter Mittelwert Bauland Wohnen rd.								150,00 /m²

Der weiteren Berechnung wird der ermittelte durchschnittliche Grundstückspreis 2025 für Bauland-Wohngebiet (BW), Anschließungsabgaben nicht geleistet, in der Höhe von rd. € 150,00/m² als Basis zugrunde gelegt.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Ebenso sind jene Preise, die auf den Wert einer besonderen Vorliebe schließen lassen, vom Preisvergleich auszuschließen, wie Preise unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Nachfolgend wird der bereinigte und zeitlich harmonisierte Mittelwert zum Stichtag aus den erhobenen und herangezogenen Vergleichspreisen unter Würdigung der wertbeeinflussenden Umstände beleuchtet und gegebenenfalls in einem letzten Schritt angepasst.

Eine weitere Anpassung des Bodenwertes hinsichtlich des wertbeeinflussenden Umstandes der Flächenwidmung als *Bauland-Sondergebiet (BS)* mit Zusatz *Fremdenverkehrseinrichtung (-4)* wird als notwendig gesehen.

Die widmungsbedingte Nutzungseinschränkung im Bauland (BS-4) wird im Sinne der wertbeeinflussenden Umstände mit einem Abschlag von -10 % berücksichtigt, wobei davon ausgegangen wird, dass einerseits die m²-Preise von Bauparzellen geeignet zur Einfamilienhausbebauung in Zentrumsnähe mit besserer Infrastruktur und Erschließung höher sind und andererseits *Götzendorf* nicht als ausgewiesenes Tourismusgebiet mit spezifischen touristischen Angeboten zu sehen ist und die verordnete Sonderwidmung demnach eine Einschränkung darstellt.

	bereinigter und zeitlich harmonisierter Mittelwert	149,66 /m ²
	bereinigter und zeitlich harmonisierter Mittelwert Bauland Wohnen rd.	150,00 /m²
	Anpassung Widmung mit Einschränkung Fremdenverkehrseinrichtung (BS-4)	-10,00% -14,97 /m ²
	angepasster Mittelwert Bauland Sondergebiet- Fremdenverkehrseinrichtung 2025	134,69 /m ²
	angepasster Mittelwert Bauland Sondergebiet- Fremdenverkehrseinrichtung 2025 rd.	135,00 /m²

3.2.2 Bodenwertermittlung höherwertiges Grünland

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit 9.899 m² (lt. GB) weist auf einer Fläche von ca. 8.626 m² (gemessen am digitalen Kataster) die überwiegende Widmung „Grünland – Sport- und Freizeitgestaltung“ (Gspo) auf, die verbleibende Teilfläche von 1.273 m² ist als Bauland – Sondergebiete Fremdenverkehrseinrichtung (BS-4) gewidmet.

Aufgrund der Situierung im ländlichen Gebiet und angabengemäß ohne absehbare Tendenz einer Umwidmung in Bauland sind diese Grünlandflächen wie Außenbereichsgebiete in der Nachbarschaft von Wohngebieten bzw. wie *höherwertige Grünlandflächen* einzustufen.

Als *höherwertige Grünlandflächen* sind solche Flächen einzustufen, bei denen in absehbarer Zeit keine Entwicklung zu Bauerwartungsland besteht, die aber aufgrund objektiver Kriterien besondere Eigenschaften aufweisen wie eine landschaftliche oder verkehrliche Lage, eine verordnete Funktion der Fläche, Nähe zu Siedlungsgebieten oder eine Eignung für außerlandwirtschaftliche Nutzungen.

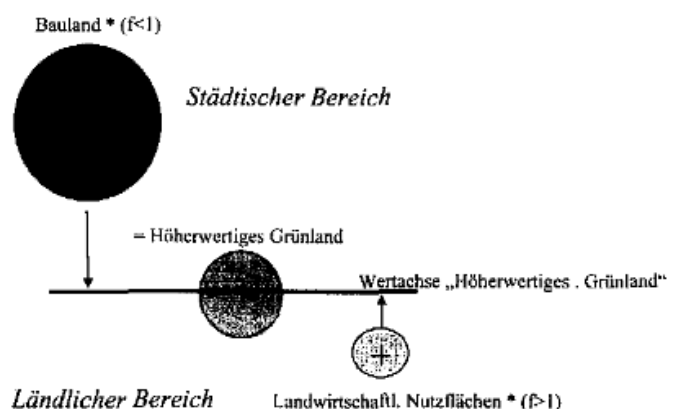


Abbildung 47: Wertermittlung von *höherwertigem Grünland*; Quelle: OLWR Dipl. Ing. Mayr in Sachverständige 04/2003

Der wertbeeinflussende Faktor der verordneten Flächenwidmung zur außerlandwirtschaftlichen Nutzung der Grünlandfläche wird in der Wertermittlung berücksichtigt.

Im Sinne des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG) wurden in den Grundbüchern der Marktgemeinde *Götzendorf* und der Nachbargemeinde *Mannersdorf* tatsächlich durchgeführten Grundstücks-transaktionen im Grünland (Glf) mit landwirtschaftlicher Nutzung in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und entsprechenden ortsüblichen Grundstücksgrößen erhobenen (siehe Punkt 2.12.3) und untersucht:

Der Vergleichspreis LNr. A wird entsprechend den Erläuterungen der Vergleichspreiserhebung für Grünland nicht zur Vergleichspreisermittlung herangezogen.

Die Grundstücksgrößen der erhobenen und berücksichtigten Vergleichsliegenschaften mit Grünlandwidmung (Glf) weisen Grundstücksflächen zwischen 4.433 m² und 8.712 m² auf, das sind im Mittel rd. 6.573 m², das arithmetische Flächenmittel aller berücksichtigten Parzellen beträgt 7.436 m², der Median liegt bei 8.513 m².

Die Größe der bewertungsgegenständlichen Teilfläche mit Grünlandwidmung von ca. 8.626 m² (gemessen am digitalen Kataster) wird aufgrund von Erhebungen am Kataster für landwirtschaftliche Nutzflächen als ortsüblich gesehen.

Aufgrund der geringen Volatilität der Quadratmeterpreise von Grünlandparzellen wird eine zeitliche Harmonisierung nicht notwendig gesehen.

LNr.	Fläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis € / m ²	KV-Datum	Kaufpreis € / m ²
A	473 m ²	€ 2.622,00	5,54 /m ²	10.12.2025	ausgeschieden
B	8.712 m ²	€ 69.696,00	8,00 /m ²	26.03.2025	8,00 /m ²
C	8.513 m ²	€ 38.308,50	4,50 /m ²	27.02.2025	4,50 /m ²
D	4.433 m ²	€ 20.675,78	4,66 /m ²	20.12.2024	4,66 /m ²
E	6.910 m ²	€ 34.550,00	5,00 /m ²	02.05.2022	5,00 /m ²
F	8.611 m ²	€ 20.000,00	2,32 /m ²	15.03.2022	2,32 /m ²

Mittelwert 4,90 /m²

Entsprechend den Erläuterungen im vorangehenden Kapitel werden in einem nächsten Schritt *Ausreißer* durch eine Prüfung mittels Standardabweichung untersucht und gegebenenfalls ausgeschieden.

Der zeitlich harmonisierte Mittelwert von	EUR	4,90 /m ²	ergibt bei +/- 1/3 Schwankungsintervall
die untere Bereichsgrenze 67 % des bereinigten Durchschnittswertes mit	EUR	3,28 /m ²	Werte darunter werden ausgeschieden
die obere Bereichsgrenze 133% des bereinigten Durchschnittswertes mit	EUR	6,51 /m ²	Werte darüber werden ausgeschieden

Die erhobenen Vergleichspreise LNrn. B und F liegen außerhalb des ermittelten Schwankungsintervalls und werden als *Ausreißer* ausgeschieden.

LNr.	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis €/m ²	KV-Datum	Kaufpreis €/ m ²
A	473 m ²	€ 2.622,00	5,54 /m ²	10.12.2025	ausgeschieden
B	8.712 m ²	€ 69.696,00	8,00 /m ²	26.03.2025	Ausreißer
C	8.513 m ²	€ 38.308,50	4,50 /m ²	27.02.2025	4,50 /m ²
D	4.433 m ²	€ 20.675,78	4,66 /m ²	20.12.2024	4,66 /m ²
E	6.910 m ²	€ 34.550,00	5,00 /m ²	02.05.2022	5,00 /m ²
F	8.611 m ²	€ 20.000,00	2,32 /m ²	15.03.2022	Ausreißer
bereinigter Mittelwert					4,72 /m ²
bereinigter Mittelwert rd.					4,70 /m²

Entsprechend den Erläuterungen zu wertbeeinflussenden Widmungsfaktoren am Anfang dieses Kapitels wird als wertbeeinflussender Umstand die verordnete Zusatzwidmung als „*Flächen für Sport - und Freizeitgestaltung im Freien*“ (Gspo) gesehen, wie unter Punkt 2.9.3 ausführlich dargestellt.

Demnach werden in einem nächsten Schritt die im Sinne des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG) in den Grundbüchern der Nachbargemeinden erhobenen, tatsächlich durchgeführten Grundstückstransaktionen im höherwertigen Grünland mit verordneten Widmungszusätzen in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag (wie unter Punkt 2.12.4 im Detail erläutert) untersucht und stellen sich wie folgt dar:

LNr.	Fläche in m ²	Kaufpreis	Kaufpreis € / m ²	KV-Datum	Kaufpreis € / m ²
I	1.744 m ²	€ 69.760,00	40,00 /m ²	15.06.2021	40,00 /m ²
II	1.350 m ²	€ 4.500,00	3,33 /m ²	31.01.2022	ausgeschieden
III	6.942 m ²	€ 256.032,00	36,88 /m ²	05.06.2023	36,88 /m ²
IV	231 m ²	€ 1.501,50	6,50 /m ²	18.09.2023	6,50 /m ²

Der Vergleichspreis LNr. II wird entsprechend den Erläuterungen der Vergleichspreisermittlung für höherwertiges Grünland nicht zur Vergleichspreisermittlung herangezogen.

Die Größen der erhobenen Vergleichsliegenschaften im *höherwertigen Grünland* weisen Grundstücksflächen zwischen 231 m² und 6.942 m² auf, im Mittel sohin rd. 3.586 m².

Die Vergleichspreise weisen auf Grund ihrer Größe und ihrer Widmungszusätze sowie den damit einhergehenden Nutzungsmöglichkeiten eine breite Streuung auf.

Die Teilfläche der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit einer gewidmeten Fläche als Gspo von 8.626 m² (gemessen am digitalen Kataster) wird für höherwertige Grünflächen entsprechend den Erhebungen am Kataster als überdurchschnittlich gesehen.

Ausgehend von den erhobenen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Kaufpreis € / m ²
Minimum	6,50 /m ²
Maximum	40,00 /m ²
Median	36,88 /m ²
Mittelwert	27,79 /m ²

Aus den Vergleichspreisen errechnet sich somit ein Mittelwert für *höherwertiges Grünland* in entsprechender Größe in der Höhe von rd. € 28,--/ m² Grundstücksfläche zum Stichtag.

Ausgehend vom Mittelwert der erhobenen Vergleichspreise für *höherwertiges Grünland* in der Höhe von rd. € 28,-/ m² Grundstücksfläche lässt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaftsteilfläche mit der Widmung Gspo der Bodenwertansatz unter Berücksichtigung der widmungsspezifischen Gegebenheiten in einem letzten Schritt aus dem Mittelwert für Grünland (Glf) und aus dem Mittelwert für *höherwertiges Grünland* zum Stichtag wie folgt ermitteln:

Mittelwert Grünland 2025	4,70 /m ²
Mittelwert höherwertiges Grünland 2025	27,79 /m ²
angepasster Mittelwert für höherwertiges Grünland Gspo mit überschießender Grundstücksgröße	16,25 /m ²

Zur Ermittlung des Bodenwertes für *Grünland* mit Widmungszusatz *Flächen für Sport - und Freizeitgestaltung im Freien*(Gspo), zieht die Sachverständige den angepassten Mittelwert der eigens erhobenen transaktionierten Werte von rd. € 16,25/ m² als durchschnittliche, angemessene und marktkonforme Basis zur Bodenwertermittlung der Teilfläche *höherwertiges Grünland* zum Stichtag heran.

3.2.3 Ermittlung der Abbruchkosten

Auf der bewertungsgegenständlichen Parzelle befinden sich zwei wirtschaftlich abbruchreife Gebäude, wie unter Punkt 2.10 dargestellt. Für den Gebäudeabbruch sowie für die Entsorgungskosten ist ein Abzug vorzunehmen. Für die Räumung (Müll, Entsorgung ev. noch vorhandener Möblierung und sonstiger Fahrnisse etc.) werden weitere Kosten als pauschaler Wertabschlag angesetzt.

Als Grundlage für die Abbruchkosten wird die zum Stichtag verfügbare Tabelle *Empfehlungen für Abbruchkosten 2025* pro Kubikmeter (m³) Bruttorauminhalt (BRI) gemäß den *Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs 3/2025* in Abhängigkeit von Ausführung und unter Berücksichtigung der Bauweise gewählt (exkl. USt). Diese weist für das Jahr 2025 für *Österreich* für freistehende Gebäude (EFH) in *Massivbauweise* (Ziegelmauerwerk) Nettokosten in der Höhe von € 30,- bis € 40,- pro m³ BRI aus, das sind im Mittel € 35,00/ m³. Bei den publizierten Empfehlungen handelt es sich um Abbruchkosten (inkl. Entsorgungskosten) in Abhängigkeit von der Auftragslage von Abbruchunternehmen und den projektspezifischen Eigenschaften bzw. Besonderheiten, wie beispielsweise Lage, Zufahrbarkeit, Erschwernisse, verbaute Materialien etc. Zur Abschätzung der Abbruchkosten des gegenständlichen Altbestandes mit einer Widmung zur Nutzung für Fremdenverkehr mit Sport- und Freizeitanlagen ist ein Nettokostenansatz in der Höhe von € 35,00/ m³ BRI nicht unplausibel. Allfällige Kosten für die Stilllegung der Versorgungsleitungen zur spannungsfreien bzw. medienfreien Übergabe, zur Erlangung einer Abbruchbewilligung und für allfällige Beweissicherungen (bspw. von Nachbarbauten) sowie allfällige Kosten für Abbruchkonzepte, Kosten zur Demontage und Entsorgung von allfälligem Inventar bzw. Fahrnissen sind gesondert zu berücksichtigen.

3.2.4 Bodenwertermittlung EZ 584

Wie im Befundteil erläutert, bestehen auf der Liegenschaft bauliche Anlagen, für welche aufgrund der wirtschaftlichen Abbruchreife kein eigener Bauwert anzusetzen ist. Für die Außenanlagen wird aufgrund des desolaten bzw. veralteten Zustands ebenfalls kein gesonderter Zeitwert angesetzt.

Für die Entfernung der wirtschaftlich abbruchreifen Baulichkeiten sind Abbruchkosten sowie Entsorgungskosten in Abzug zu bringen, diese werden auf Basis der Flächen, wie sie aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich sind und den daraus ermittelten Kubaturen unter Punkt 2.10.4, abgeschätzt.

Weiters werden Kosten für die Freimachung (Trennung bzw. Stilllegung von Versorgungsleitungen), Verkehrssicherung (Absperrung), Räumung von Müll, Altmöbeln/-geräten und sonstigen Fahrnissen sowie die Kosten zur Erlangung einer Abbruchbewilligung, für allfällige Beweissicherungen etc. als pauschaler Wertabschlag berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächenwidmungen, der Größe und Konfiguration des Grundstücks und der vorhandenen Aufschließung sowie der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorangehend angeführten Kosten wird der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft abgeschätzt wie folgt:

Bodenwert		2025					
Gst. Nr.	Widmung	Grundstücksfläche	Wertansatz € / m ²				
420/2	Gspo	8.626 m ² x	EUR 16,25 /m ² =			EUR	140.148,32
420/2	BS-4	1.273 m ² x	EUR 135,00 /m ² =			EUR	171.855,00
	Fläche in Summe	<u>9.899 m²</u>					
Aufschließungskosten (Bauland) zum Stichtag nach Formel für NÖ rd.						EUR	20.000,00
Bodenwert aufgeschlossen						Zwischensumme:	EUR 332.003,32
abzüglich Abbruchkosten		Kubatur (BRI)	Kostenansatz € / m ³				
Hauptgebäude Abbruchkosten (inkl. Entsorgungskosten)		ca. 1.476,58 m ³ x	EUR 35,00 /m ³ =	EUR	-51.680,45		
Nebengebäude Abbruchkosten (inkl. Entsorgungskosten)		ca. 1.010,16 m ³ x	EUR 35,00 /m ³ =	EUR	-35.355,71		
abzügl. Abbruch und Entsorgungskosten geschätzt ca.						Zwischensumme:	EUR -87.036,16
abzügl. Abschlag für Sonstiges (Räumung, Genehmigung, Stilllegung etc.) geschätzt ca.						EUR	-15.000,00
Bodenwert EZ 584 zum Stichtag, aufgeschlossen						EUR	229.967,16

Der Bodenwert aus der Vergleichswertermittlung für die fiktiv unbebaute Liegenschaft mit Mischwidmung beträgt unter Berücksichtigung der Aufschließungskosten und der Flächenwidmungen zum Stichtag gerundet € 332.000,00, das entspricht einem durchschnittlichen aufgeschlossenen Bodenwert von rd. € 33,50/ m².

Der Bodenwert aus der Vergleichswertermittlung für die Liegenschaft mit Mischwidmung unter Berücksichtigung der Aufschließungskosten, der Flächenwidmung und der Abbruch- und Entsorgungskosten sowie einem Abschlag für sonstige Kosten beträgt zum Stichtag gerundet € 230.000,00, das entspricht einem durchschnittlichen aufgeschlossenen Bodenwert der von rd. € 23,20/ m².

3.3 Verkehrswertableitung

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig von Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Gegebenenfalls abweichende Eigenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

3.3.1 Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft

Um der erhobenen örtlichen Lage am Realitätenmarkt zu entsprechen, ist gemäß § 7 LBG eine Anpassung des ermittelten Wertes an den Verkehrswert mittels einer Marktanpassung (Zu- oder Abschläge) vorzunehmen.

Wie bereits unter Punkt 3.1 ausgeführt, stellt die gegenständliche Liegenschaft eine Immobilie dar, deren Verkehrswert aus dem *Vergleichswert (Bodenwert)* abzuleiten ist. Im *Vergleichswertverfahren* ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Eine Marktanpassung entfällt in der Regel beim *Vergleichswertverfahren*, da die Vergleichswerte hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale zu harmonisieren sind und der Verkehrswert demnach dem errechneten Vergleichswert entspricht.

Nur dann, wenn begründbare Anhaltspunkte vorliegen, dass die Lage des Immobilienmarktes zum Stichtag noch nicht ausreichend berücksichtigt wurde, ist der Verkehrswert aus dem Vergleichswert durch eine entsprechende, angemessene Marktanpassung abzuleiten.

„Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.“ [Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 2010, 6.Auflage, S. 81 ff]

Im Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes (Marktgängigkeit bzw. Veräußerungsrisiko) wird gemäß Seiser / Kainz: „Der Wert der Immobilie“; Seite 674, der Marktanpassungsabschlag in Abhängigkeit vom Vermarktungszeitraum wie folgt tabellarisch dargestellt:

Verkehrswertableitung Marktgängigkeit						
Marktanpassung auf Basis des Vermarktungszeitraums	sehr gut	gut	durchschnittlich	eingeschränkt	schlecht	keine
	Nachfragemarkt	3 Mo bis Verwertung	6 Mo bis Verwertung	12 Mo bis Verwertung	> 12 Mo bis Verwertung	nahezu unverwertbar
Abschlag	0%	0%	5%	15%	25%	50%

Um der erhobenen örtlichen Lage am Realitätenmarkt zu entsprechen, wird die Anpassung des ermittelten Wertes an den Verkehrswert mittels eines Marktanpassungsabschlages vorgenommen.

Die wertbeeinflussenden Merkmale – die Lage, die Größe und Widmung sowie der AufschlieBungsstand samt der zeitlichen Entwicklungen der Bodenpreise sind in der Harmonisierung der Vergleichspreise im Rahmen der *Vergleichswertermittlung* zum Stichtag bereits berücksichtigt.

Ebenso sind die Abschläge für Abbruch – und Entsorgung sowie sonstige Freimachungskosten wie vorangehend beschrieben berücksichtigt. Die Verkäuflichkeit der im Grünland situierten Liegenschaft nach Abbruch des Altbestandes wird zum Stichtag aufgrund der orts- und natur-nahen Lage und der Nähe zum örtlichen Sportplatz als gut beurteilt.

Die derzeit verordnete bauliche Ausnutzbarkeit des Bauplatzes und die Nutzungsvorgaben der großen Flächen mit Grünlandwidmung mit nur saisonal nutzbarer Sportstätte (Sport- und Freizeitanlage im Freien) und den damit einhergehenden Erhaltungsaufwänden stellen im Zusammenhang mit den herrschenden wirtschaftlichen Herausforderungen in der regionalen Tourismus- und Freizeitwirtschaft zum Stichtag aufgrund von Teuerungen bei Herstellungs-, Anschaffungs- und Instandhaltungskosten, hohen Energiekosten, Arbeitskräftemangel etc. und eines erforderlichen Betreiberkonzeptes eine Einschränkung des Interessentenkreises (gewerbliche Investoren oder Projektentwickler) und damit der Verwertbarkeit dar.

Aufgrund der zum Stichtag weiterhin bestehenden Verschärfungen bei den Finanzierungsmöglichkeiten durch weiterhin relativ restriktive Kreditvergaberichtlinien sowie einer längerfristigen Kapitalbindung mit den damit verbundenen Risiken (Genehmigungsrisiko, Projektrisiko, Fertigstellungsrisiko, Nachfrage- und Marktrisiko etc.) für eine interessierte Projektentwicklungs- und Betreiber-gesellschaft und einem veränderten Nachfrageverhalten der präsumtiven Klientel aufgrund gestiegener Lebenshaltungskosten etc., stellen demnach weitere eine Einschränkungen der Markt-gängigkeit dar.

Zusätzlich ist zu Berücksichtigen, dass die Liegenschaft bereits in der nahen Vergangenheit Gegenstand eines Konkursverfahrens war, im Zuge dessen verwertet und in weiterer Folge neuerlich wirtschaftlich genutzt wurde. Mit dem später eingetretenen Brandereignis ist nunmehr erneut ein Verwertungsverfahren anhängig. Diese Volatilität/ Diskontinuität wirkt sich erfahrungsgemäß negativ auf die Markt-gängigkeit aus. Potenzielle Erwerber bewerten Objekte mit einer derartigen Objektbiografie regelmäßig mit erhöhter Vorsicht, was zu längeren Vermarktungszeit-räumen sowie zu risikobedingten Preisabschlägen führt.

Eine Marktanpassung wird mit -25 % berücksichtigt.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 584 zum Stichtag 2025

Vorläufiger Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft aus dem Bodenwert zum Stichtag		EUR	229.967,16
abzüglich Marktanpassung	-25%	EUR	<u>-57.491,79</u>
ergibt den			
Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag		EUR	172.475,37
Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft EZ 584 zum Stichtag rd.		EUR	172.000,00

(in Worten: Euro einhundertzweiundsiebzigtausend)

3.3.2 Verkehrswert der 1/1-tel Liegenschaft unter Berücksichtigung dinglicher Lasten

Mit Verweis auf die Regelung des § 143 (2) EO, wonach bei Vorliegen von Lasten, die auf den Ersterer von Rechtswegen über gehen, der Wert zu ermitteln ist, den eine Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Last hat, sind diese Lasten gegebenenfalls vom unbelasteten Verkehrswert in Abzug zu bringen, da sie den Wert der Liegenschaft mindern.

Wie unter Punkt 2.5. ausgeführt ist, sind per 02.03.2026 für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft Abgaben- bzw. Gebührenrückstände bei der Gemeinde in der Höhe von insgesamt € 2.424,88 offen.

Der Gemeindeverband für Abfallbehandlung (GABL) gibt am 03.03.2026 offene Forderungen in der Höhe von € 526,75 für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an.

Demnach bestehen für die EZ 584 offene Forderungen von € 2.951,63 in Summe als dingliche Lasten.

Falls die Gemeinde bzw. der Müllverband ihre offenen Rückstände als dingliche Last einfordern, würde auf die gegenständliche unbelastet bewertete Liegenschaft mit den eventuellen dinglichen Forderungen ein belasteter Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Anteile ausgewiesen.

Das Risiko, dass eventuell weitere Kosten aus dinglichen Lasten entstehen, wird mit einem weiteren Marktanpassungsabschlag für eventuell nachträglich hervorkommende, weitere dingliche Lasten bzw. damit verbunden Kosten berücksichtigt.

Eine 2. Marktanpassung wird mit -3 % berücksichtigt.

Dingliche Lasten

Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft zum Stichtag	EUR	172.475,37
abzüglich dinglicher Last Gemeinderückstand (Auskunft vom 02.03.2026)	EUR	2.237,93
abzüglich dinglicher Last für Wasserbezug (Gemeinderückstand, Auskunft vom 02.03.2026)	EUR	186,95
abzüglich dinglicher Last Gemeindeverband für Abfallbehandlung (GABL, Auskunft vom 03.03.2026	EUR	526,75
Zwischensumme Dingliche Lasten	EUR	-2.951,63
Vorläufiger Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft	EUR	169.523,74
2. Marktanpassung: Risiko weitere dingliche Last u. Kosten -3,0%	EUR	-5.085,71
Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft	EUR	164.438,03
Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft EZ 584 zum Stichtag rd.	EUR	164.000,00
		(in Worten: Euro einhundertvierundsechzigtausend)

Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen kann es zu geringfügigen Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.

Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Niederösterreichische Bauordnung, Kanalgesetze, Wasserleitungsverordnungen, Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer.

Die Sachverständige weist potenzielle Erwerber darauf hin, dass aufgrund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungsstichtages und des – meist nicht unwesentlich späteren – Erwerbsstichtages auf der Liegenschaft auch weitere dingliche offene Forderungen z. B. seitens der Gemeinde entstanden sein könnten und empfiehlt daher potenziellen Erwerbern vor Erwerb zusätzliche Erhebungen zum aktuellen Stand der eventuell bestehenden (weiteren) offenen dinglichen Forderungen.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

- § 2. (2) *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.*
- (3) *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*
- § 3. (3) *Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen.*

Der gerundete Verkehrswert der unbelasteten 1/1-tel Liegenschaft (BLNr. 4) wird von der zeichnenden Sachverständigen aufgrund ihrer Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme beim Lokalaugenschein, den von Auftraggeberseite und den beim Befundtermin Anwesenden erteilten Informationen und etwaigen zur Verfügung gestellten Unterlagen, sowie der Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst aufgrund der Erhebungen der zeichnenden Sachverständigen und der Lage am Realitätenmarkt zum maßgeblichen Bewertungsstichtag gemäß EO §141 (1) bewertet wie folgt:

Grundbuch	EZ	Bewertungsgegenstand	Verkehrswert
05009 Götzendorf an der Leitha	584	Bezirksgericht	Bruck an der Leitha
		Gst. Nr	420/2
		Adresse	2434 Götzendorf an der Leitha
			Hinter der Mühle 1
Gst. Größe	9899m ²		
Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswertes der o. a. Liegenschaft zum Stichtag 11.11.2025 im Exekutionsverfahren wegen € 350.000,00 s. A.		zum Stichtag 11.11.2025
GZ 3 E 2086/25b	Tag der Befundaufnahme:	11.11.2025	
1/1 Anteil (BLNR 4)	Mit Abrissobjekten bebaute Liegenschaft mit Misch- und Sonderwidmungen (Fremdenverkehrseinrichtung, Sport - und Freizeitgestaltung im Freien) im Süden von Götzendorf an der Leitha im niederösterreichischen Bezirk Bruck an der Leitha		
Verkehrswert der unbelasteten 1/1 Liegenschaft zum Stichtag rd.			
(in Worten: Euro einhundertzweiundsiebzigttausend)			
Verkehrswert der mit dinglichen Lasten belasteten Liegenschaft zum Stichtag rd.			€ 164.000,00
(in Worten: Euro einhundertvierundsechzigtausend)			

5 SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die gefertigte Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihr zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihr gegebenen Informationen aus wie unter Punkt 1.1 dargestellt. 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 die gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung ihrer Meinung vor.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch die Sachverständige im Zuge der Befundaufnahme nicht stattgefunden und waren nicht beauftragt (kein bautechnisches Gutachten). Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswertes maßgeblich ist.

Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

Die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen). Hinsichtlich der nicht einsehbaren oder zugänglichen Bauteile wird davon ausgegangen, dass diese – wenn nicht explizit anders angegeben - entsprechend dem Stand der Technik hergestellt und gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden.

Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen der Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen. Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen Anlagen wurde nicht explizit überprüft.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Baustoffe, Verwendung gesundheitsschädlicher Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminationen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt.

Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft stellt jenen Betrag dar, um welchen die Immobilie von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft wird. Sollte die verpflichtete Partei zur Steuerpflicht optieren und demgemäß mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer versteigert werden, sind die Vorgaben des Gerichtes bzw. des Masseverwalters im Edikt hinsichtlich der Umsatzsteuerbemessung und die steuerliche Situation des Erstehers von diesem zu beachten und es wird empfohlen über die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen.

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren

Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielbare Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

Der Immobilienmarkt ist zum Bewertungsstichtag 2025 weiterhin als beeinträchtigt und demnach mit eingeschränkter Marktaktivität zu bezeichnen, welche insbesondere durch eine geänderte gesamtwirtschaftliche Lage (geldpolitische Maßnahmen der EZB, Inflationsentwicklung, Baupreisentwicklung, Lieferschwierigkeiten, Konjunkturrückgang, etc.) und die COVID-19-Pandemie ausgelöst wurde. Weiters sind für diesen Stichtag 2025 die zusätzlich erschwerte Verkäuflichkeit aufgrund der andauernden Auswirkungen des Ukrainekrieges ab 2022 und der erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten durch restriktive Kreditvergaberichtlinien mit höheren Finanzierungskosten und höheren Herstellungskosten zu berücksichtigen. Daher ist mit längeren Verwertungsdauern zu rechnen. Auf das Stichtagsprinzip wird explizit hingewiesen.

Die Sachverständige haftet nicht gegenüber Dritten bzw. bei Verwendung von Befund und Gutachten für einen anderen als den angegebenen Zweck.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur von der Auftraggeberin bzw. vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache bzw. dem Auftragszweck in unmittelbaren Zusammenhängen stehen (aber nicht für steuerliche Zwecke, Versicherungs- oder Finanzierungszwecke).

Befund und Gutachten werden in einer Ausfertigung erstellt, eine Ausfertigung als PDF-Datei erhält die Auftraggeberin über die Edikteingabe samt einer über das DES der Justiz zugestellten Dateifassung, die erste Ausfertigung verbleibt in meinem Akt.

In Dateiform übermittelte bzw. veröffentlichte Fassungen von Befund und Gutachten wie z.B. als PDF-Datei sind aufgrund der Möglichkeit der Fremdmanipulation grundsätzlich nicht verbindlich, als Originale gelten lediglich die eigenhändig unterschriebenen, gesiegelten, ausgedruckten und gebundenen Originalausfertigungen in der im Gutachten angegebenen Anzahl.

Befund und Gutachten bestehen aus insgesamt 84 Blatt, davon 63 Blatt Text, 13 Blatt Anhang und 10 Blatt Fotodokumentation mit 57 Fotos der Sachverständigen.



Dipl. Ing. Monika Grlitzer-Tscholakov M.A.
Allgemein beedete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Wien, am 03.03.2026

6 ANHANG (KOPIEN ZUM TEIL VERKLEINERT)

6.1 Grundbuchauszug vom 24.09.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05009 Götzensdorf
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

EINLAGEZAHL 584

Letzte TZ 1933/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
420/2	G GST-Fläche	* 9899	
	Bauf.(10)	612	
	Sonst(40)	466	
	Sonst(70)	8821	Hinter der Mühle 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z)

ADR: Unterwaltersdorferstraße 100, Deutsch Brodersdorf 2443

a 294/2023 Kaufvertrag 2022-07-11 Eigentumsrecht

***** C *****

16 a 294/2023 Pfandurkunde 2022-11-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 780.000,--

für Sparkasse Baden (FN 110121v)

b 294/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 584 KG 05009 Götzensdorf C-LNR 16

EZ 2529 KG 01006 Landstraße C-LNR 34

c 2752/2024 Klage (LG Wiener Neustadt - 28 Cg 101/24h)

19 a 1933/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 350.000,-- samt 6,682 % Z
und 5 % VZ pa aus EUR 350.000,-- seit 2024-09-05, Kosten
EUR 21.803,78 samt 4 % Z pa seit 2025-03-24, Kosten EUR
2.628,72 und EUR 2.717,72 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
(3 E 2086/25b)

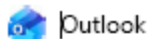
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

24.09.2025 23:01:38

6.2 Schreiben Bauamt Götzendorf vom 07.10.2025



AW: Rechtssache 3E 2086/25b des BG Bruck/Leitha, Verkehrswertgutachten zu EZ 584, Hinter der Mühle 1, 2434 Götzendorf

Von Natascha Hainzl <gemeinde.hainzl@goetzendorf.at>

Datum Di, 07.10.2025 10:01

An Office DI Roth - SV-Immobilienbewertung <office@sv-immobilienbewertung.at>; Elisabeth Hietz <gemeinde.hietz@goetzendorf.at>

Cc Martin Roth <roth@sv-immobilienbewertung.at>; SVmonikatso <SVmonikatso@hotmail.com>

1 Anlage (691 KB)
20250930175940860.pdf

Sehr geehrter Herr DI Roth,

- es gab keine zwischenzeitlichen oder abgeänderten Baulichkeiten seit 2018
- inwieweit die Liegenschaft seit dem Brand noch besteht, entzieht sich unserer Kenntnis, da wir das Grundstück nicht betreten haben
- neuen Unterlagen sind keine im Bauakt dazugekommen, daher kein neuerlicher Scan
- Flächenwidmung hat sich seit 2018 nicht geändert
- Kanal u. Wasseranschlussbescheide gibt es nicht
- Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung scheine bei uns im Bauakt nicht auf
- Aktueller Einheitssatz Aufschließung € 450,--
- Die Gemeinde hat derzeit ein paar Restbauplätze
- Grundstückspreise im Gemeindegebiet, Bauland-Wohngebiet, wird derzeit zwischen € 250 - € 350/m² gehandelt.
- Es besteht von Seiten der Gemeinde kein Abbruchbescheid
- Rückstände von **Abgabenforderungen mit dinglicher Wirkung von der Gemeinde** sind derzeit aktuell € 1.999,07
 - Rückstände erhöhen sich mit nächster Fälligkeit ab 15.11.2025 wieder
- Außenstände für die Müllabfuhr sind bitte beim Abfallverband GABL in Bruck/Leitha nachzufragen
- Hochwasserrisikozonierung Karte beiliegend

Nachdem wir alle baulichen Angelegenheiten für Betriebe an die BH Bruck übertragen haben, bekommen sie vielleicht auf der BH ausführlichere Informationen.

Gerne können sie auch bei uns vor Ort am Gemeindeamt unsere Unterlagen, die wir haben, einsehen.

Mit freundlichen Grüßen

Doris Matijevic
Amtsleiterin



Marktgemeinde Götzendorf/Leitha
Tel. Nr. 02169 - 22 74/11
2434 Götzendorf/Leitha, Hauptplatz 1

6.3 Bauaktauszug Bauamt Götzendorf - seit 2018 unverändert

Art	Datum	Anmerkung
Einreichplan Tennisclubgebäude	undatiert	Sichtvermerk Bauverhandlung 09.10.1980 vorgelegt und genehmigt.
Bescheid: Baubewilligung für Neubau eines Tennisclub-Betriebsgebäudes	14.01.1981	AZ:31/1980
Einreichplan Erweiterung Tennisclubgebäude mit 5 Fremdenzimmern	11.05.1989	Fertighäuser-Blockhäuser Sichtvermerk Bauverhandlung 23.02.1990 vorgelegt und genehmigt.
Endschau nach Vollendungsanzeige	11.05.1982 22.02.1992	in Benützungsbewilligungsbescheid angeführt
Bescheid: Benützungsbewilligung für Neubau eines Tennisclub-Betriebsgebäudes	12.02.1993	AZ: 1992 - 9 (20/82) Gebührenvorschreibung
Bescheid: Benützungsbewilligung für Neubau eines Tennisclub-Betriebsgebäudes	18.02.1993	AZ: 1992 - 9 (20/82) nach Ansuchen vom 24.11.1992
Einreichplan für die Errichtung einer Umkleidehütte mit Sanitärraum und Eislaufplatz sowie 3 Tennisplätze + Zubauten am bestehenden Haus	Sept. 1985	Sichtvermerk Bauverhandlung 17.10.1985 vorgelegt und genehmigt.
Bescheid: Baubewilligung Neubau/Zubau	17.11.1985	AZ: 34/85 Umkleidehütte mit Sanitärraum und Zubau zum bestehenden Objekt und 3 Tennisplätze
Bescheid: Nachträgliche Bewilligung für die Errichtung einer Flutlichtanlage auf Parzelle 420/2, EZ 584	12.02.1993	AZ: 1993-6 Gebührenvorschreibung
Bescheid: Nachträgliche Bewilligung für die Errichtung einer Flutlichtanlage auf Parzelle 420/2, EZ 584	19.02.1993	AZ: 1993-6 nach Ansuchen vom 24.11.1992
Gesamteinreichplan der Freizeitanlage Gst. Nr. 420/2 (vorher 1945/5)	undatiert	nur Lageplan + Plankopf mit Sichtvermerk: Bauverhandlung 28.01.1993 vorgelegt und genehmigt.
Planauszugsskizze zur Darstellung des Verlaufes der Erdgasleitung	undatiert	
Bescheid: Nachträgliche Bewilligung zur Errichtung einer Gaszentralheizungsanlage Parzelle 420/2, EZ 584	28.01.1993	AZ: 1993-4 nach Ansuchen vom 24.11.1992
Bescheid: Nachträgliche Baubewilligung für die Errichtung einer Gaszentralheizung	12.02.1993	AZ: 1993-4 Gebührenvorschreibung
Bescheid: Benützungsbewilligung für Errichtung einer Gaszentralheizung	12.02.1993	AZ: 1993-5; Gebührenvorschreibung
Bescheid: Benützungsbewilligung für Errichtung einer Gaszentralheizungsanlage Parzelle 420/2, EZ 584	18.02.1993	AZ: 1993-5; geringfügige Abweichungen lt. Niederschrift genehmigt. (zu AZ 1993-4)

Art	Datum	Anmerkung
Einreichplan Zubau WC-Anlage, Abstellraum, Küche und Büroraum bei der Freizeitanlage	18.11.1991	Sichtvermerk Baubewilligung 22.02.1992 BM Otto Roadl
Bescheid Baubewilligung Zubau einer WC-Anlage, Abstellraum, Küche und Büroraum	11.06.1992	AZ 1992-11; Ansuchen vom 05.11.1991
Bescheid Baubewilligung Zubau einer WC-Anlage, Abstellraum, Küche und Büroraum	12.02.1993	AZ 1992-11 nur Gebührenvorschreibung
Bescheid Teilbenutzungsbewilligung für die Küche und den Büroraum im Erdgeschoß	12.02.1993	AZ 1993-5a nur Gebührenvorschreibung
Bescheid Teilbenutzungsbewilligung für die Küche und den Büroraum im Erdgeschoß	19.02.1993	AZ 1993-5a nach Endschau 28.01.1993: geringfügige Änderungen nachträglich genehmigt; WC-Anlagen Zubau + Lager im KG mit Bescheid 18.02.1993 benutzungsbewilligt?
Bescheid Baubewilligung Erweiterung des Tennisclub-Betriebsgebäudes	04.05.1990	AZ: 0009-1990 Ansuchen vom 08. 02.1990
Gesamteinreichplan Freizeitanlage	undatiert	Sichtvermerk Baubewilligung 22.02.1992
Bescheid Benutzungsbewilligung für die Erweiterung des Tennisclub-Betriebsgebäudes	12.02.1993	AZ 1992-10 (1991-17) nur Gebührenvorschreibung
Bescheid Benutzungsbewilligung für die Erweiterung des Tennisclub-Betriebsgebäudes	18.02.1993	AZ 1992-10 (1991-17) nach Endbeschau 09.04.1991 u. 22.02.1992: geringfügige Änderungen nachträglich genehmigt;
Energieausweis		nicht vorliegend

6.4 Rückstandsausweis der Gemeinde vom 02.03.2026

WG: Ergänzung Rechtssache 3E 2086/25b des BG Bruck/Leitha, Verkehrswertgutachten zu EZ 584, Hinter der Mühle 1, 2434 Götzendorf

Von Andrea Thier <gemeinde.thier@goetzendorf.at>
Datum Mo, 02.03.2026 12:09
An SVmonikatso@hotmail.com <SVmonikatso@hotmail.com>

Sehr geehrte Frau Dipl. Ing. Gorlitzer-Tscholakov M.A.!

Die Rückstände der BUCA Dienstleistungen GmbH betragen € 2.424,88.

Diese sind noch nicht bei Gericht angemeldet, da das Insolvenzverfahren noch nicht eröffnet ist.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Thier
Buchhaltung



Marktgemeinde Götzendorf/Leitha
Tel. 02169-2274/15
2434 Götzendorf/L., Hauptplatz 1

Von: Monika Gorlitzer-Tscholakov <SVmonikatso@hotmail.com>
Gesendet: Montag, 2. März 2026 11:02
An: Doris Matijevic <gemeinde.matijevic@goetzendorf.at>; Elisabeth Hietz <gemeinde.hietz@goetzendorf.at>;
Natascha Hainzl <gemeinde.hainzl@goetzendorf.at>
Betreff: Ergänzung Rechtssache 3E 2086/25b des BG Bruck/Leitha, Verkehrswertgutachten zu EZ 584, Hinter der Mühle 1, 2434 Götzendorf
Priorität: Hoch



DIPL. ING. MONIKA GORLITZER-TSCHOLAKOV M.A.

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien

1040 Wien | Weyringergasse 36/8 | +43 (0)650 91 134 91 | monika.gorlitzer-tscholakov@gerichts-sv.at



Gemeindeverband f. Abfallbehandlung
Siefaniggasse 2 / 2, 2460 Bruck/Leitha

UID: ATU 16286604

Homepage: www.gabl.gv.at
E-Mail: office@gabl.gv.at
Telefon: 02162/65556
Fax: 02162/65560

Kontoblatt Kunde

Person: **6936, BUCA Dienstleistungen GmbH, Unterwaltersdorferstraße 100, 2443 Deutsch Brodersdorf**
Objekt: **2, Gst.Nr. 420/2, EZ 584, KG05009, Hinter der Mühle, 2434 Götzendorf an der Leitha**

Jahr: **2026**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
7	2/	98/1	SA/149	01.01.2026	20.11.2023	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
7	2/	1/1	SA/149	01.01.2026	15.03.2024	Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
7	2/	100/1	SA/149	01.01.2026	15.03.2024	Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2024	33,00		33,00	3,00	10,00 %
7	2/	200/1	SA/149	01.01.2026	15.03.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	61,85		61,85	5,62	10,00 %
7	2/	99/1	SA/149	01.01.2026	09.05.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
7	2/	1/1	SA/149	01.01.2026	15.09.2024	Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
7	2/	100/1	SA/149	01.01.2026	15.09.2024	Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2024	33,00		33,00	3,00	10,00 %
7	2/	200/1	SA/149	01.01.2026	15.09.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	61,85		61,85	5,62	10,00 %
7	2/	99/1	SA/149	01.01.2026	27.11.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
7	2/	2/1	SA/149	01.01.2026	15.03.2025	Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
7	2/	3/1	SA/149	01.01.2026	15.03.2025	Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2025	33,00		33,00	3,00	10,00 %
7	2/	800/1	SA/149	01.01.2026	15.03.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	61,85		61,85	5,62	10,00 %
7	2/	99/1	SA/149	01.01.2026	06.06.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
7	2/	2/1	SA/149	01.01.2026	15.09.2025	Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
7	2/	3/1	SA/149	01.01.2026	15.09.2025	Grundstücksdaten 2. Halbjahr 2025	33,00		33,00	3,00	10,00 %
7	2/	800/1	SA/149	01.01.2026	15.09.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	61,85		61,85	5,62	10,00 %
7	2/	99/1	SA/149	01.01.2026	26.11.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Monat 01/2026	424,40		424,40		
7	2/	2/1	SA/190	23.02.2026	15.03.2026	Nö. Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2026	7,50		7,50		
7	2/	3/1	SA/190	23.02.2026	15.03.2026	Grundstücksdaten 1. Halbjahr 2026	33,00		33,00	3,00	10,00 %
7	2/	800/1	SA/190	23.02.2026	15.03.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	61,85		61,85	5,62	10,00 %
7	2/	810/1	SA/190	23.02.2026	15.03.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	0,00	0,00	0,00		10,00 %
						Summe Monat 02/2026	102,35		102,35		
Gesamt							Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Konto							102,35		526,75	526,75	



Gemeindeverband f. Abfallbehandlung
Stefaniegasse 2 / 2, 2460 Bruck/Leitha

UID: ATU 16286604

Homepage: www.gabi.gv.at
E-Mail: office@gabi.gv.at
Telefon: 02162/655566
Fax: 02162/655560

Kontoblatt Kunde

Person: **6936, BUCA Dienstleistungen GmbH, Unterwaltersdorferstraße 100, 2443 Deutsch Brodersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **2, Gst.Nr. 420/2, EZ 584, KG05009, Hinter der Mühle, 2434 Götzendorf an der Leitha**















Abgabensummen

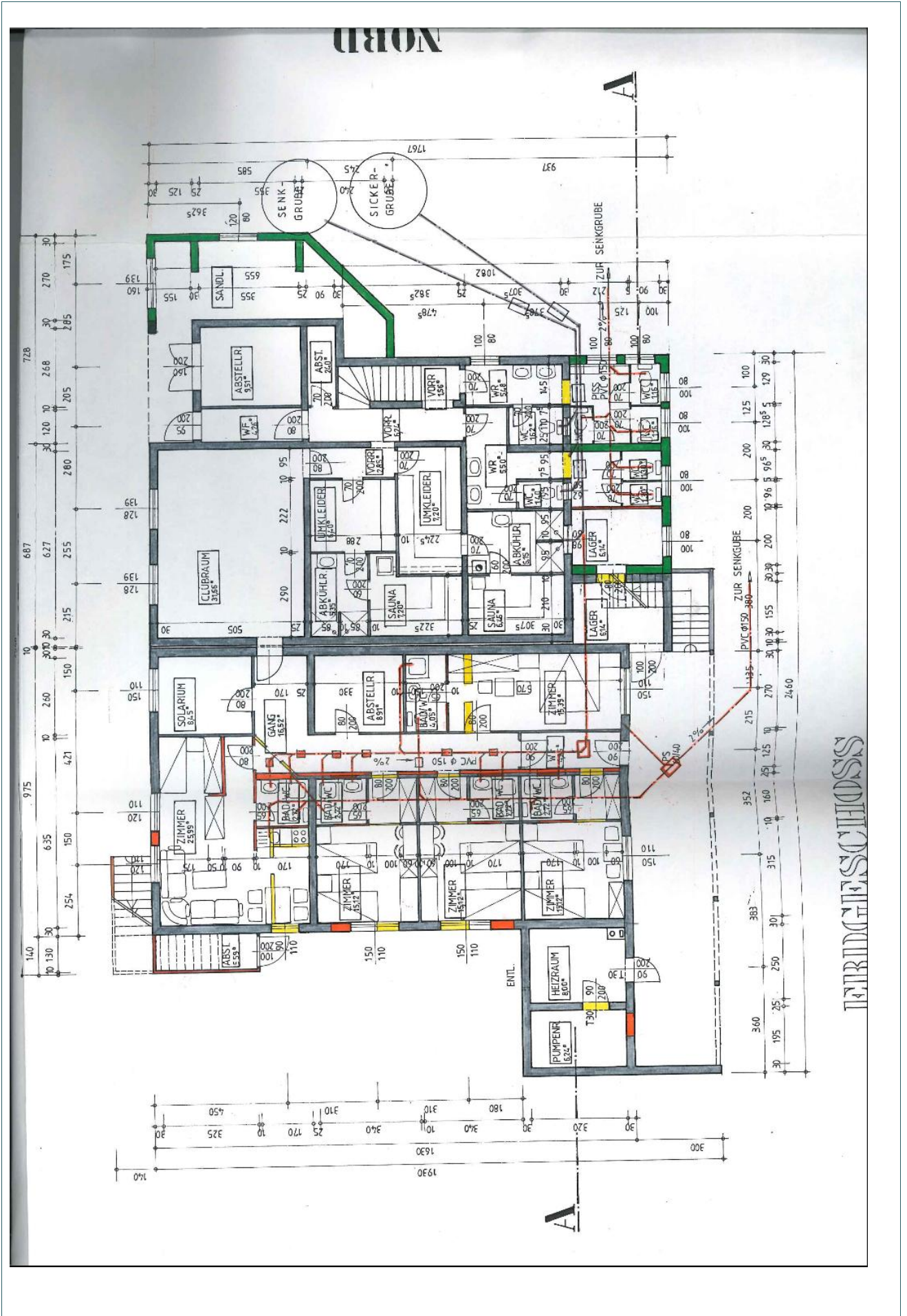
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Nö. Seuchenvorsorgeabgabe	15,00							15,00	15,00	
2	Nö. Seuchenvorsorgeabgabe	15,00	7,50	7,50					22,50	22,50	
3	Grundstückdaten	66,00	33,00	30,00	3,00				99,00	90,00	9,00
99	Mahnggebühr	15,00							15,00	15,00	
100	Grundstückdaten	66,00							66,00	60,00	6,00
200	Abfallwirtschaftsgebühr	123,70							123,70	112,48	11,24
800	Abfallwirtschaftsgebühr	123,70	61,85	56,23	5,62				185,55	168,89	16,66
810	Abfallwirtschaftsgebühr										
	Summe	424,40	102,35	93,73	8,62				526,75	483,65	43,10

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 8

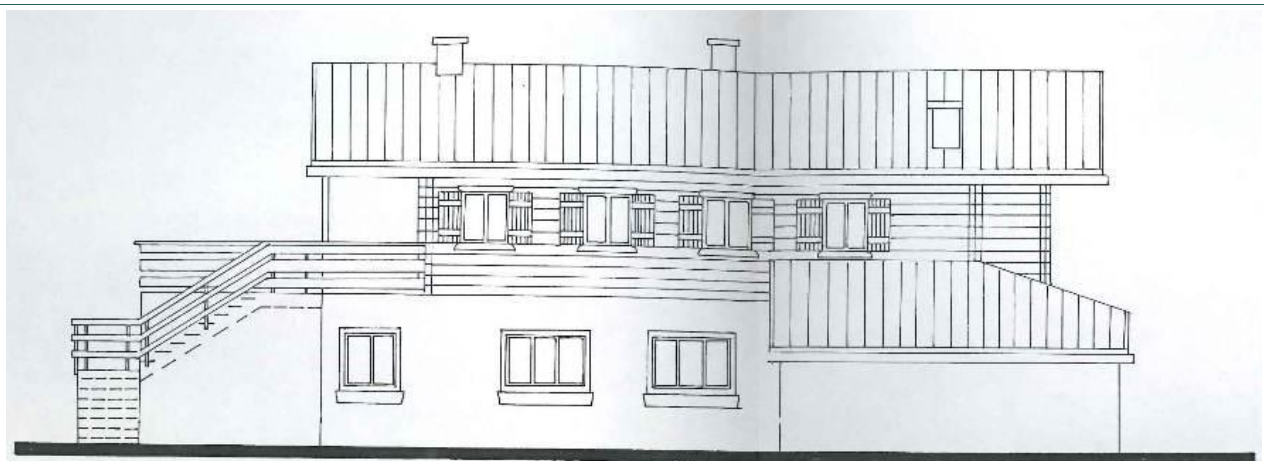
6.6 Auszug Planunterlagen (nicht maßstabsgetreu)

Gesamteinreichplan Hauptgebäude Sichtvermerk 22.02.1992, nicht mehr bestehend

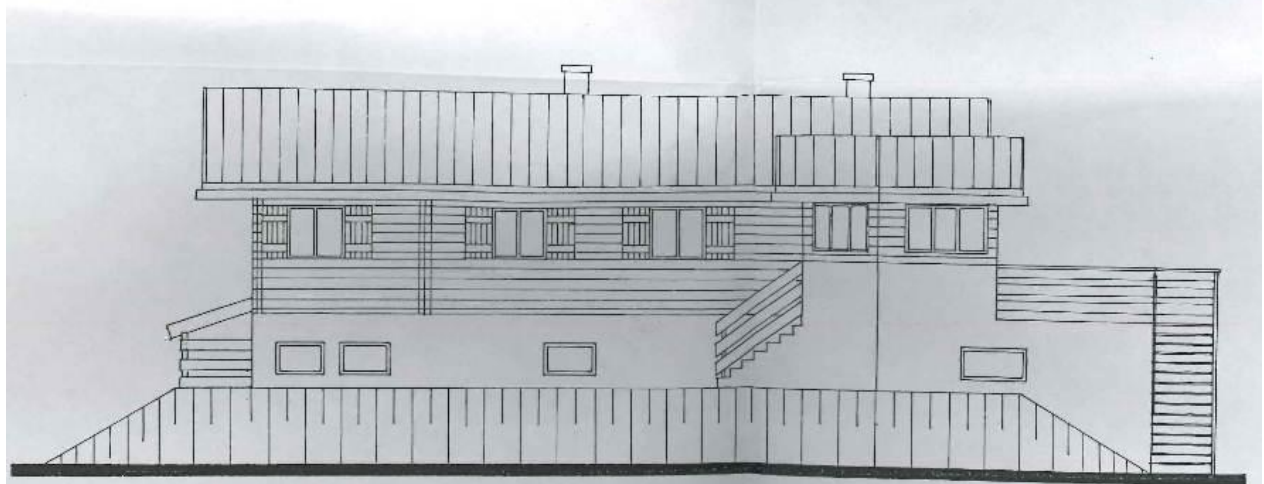
<h1>GESAMTEINREICHPLAN</h1>																					
DER FREIZEITANLAGE IN 2434 GÖTZENDORF AN DER LEITHA																					
KAT. GEM. GÖTZENDORF/LEITHA	PNR.	GST.NR. 1945/5																			
<u>BAUADRESSE:</u> ANGELA und KURT PRZIBYL HINTER DER MÜHLE 2434 GÖTZENDORF AN DER LEITHA																					
<u>PLANINHALT:</u> GRUNDRISSSE, ANSICHTEN, SCHNITT M. 1:100, LAGEPLAN M. 1:2000																					
<u>LEGENDE:</u> <table border="0"><tr><td></td><td>BESTAND</td></tr><tr><td></td><td>ABBRUCH</td></tr><tr><td></td><td>NEUBAU</td></tr><tr><td></td><td>STAHLBETON</td></tr><tr><td></td><td>STAMPFBETON</td></tr><tr><td></td><td>ZIEGEL MWK</td></tr><tr><td></td><td>HOLZ</td></tr></table>		BESTAND		ABBRUCH		NEUBAU		STAHLBETON		STAMPFBETON		ZIEGEL MWK		HOLZ	<u>PARIE:</u> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td style="width: 20%;">A</td><td style="width: 20%;">B</td><td style="width: 20%;">C</td><td style="width: 20%;">D</td><td style="width: 20%;">E</td></tr></table>		A	B	C	D	E
	BESTAND																				
	ABBRUCH																				
	NEUBAU																				
	STAHLBETON																				
	STAMPFBETON																				
	ZIEGEL MWK																				
	HOLZ																				
A	B	C	D	E																	
<u>BAUHERR:</u>  <small>FREIZEITANLAGE GÖTZENDORF/LE 2434, Hinter der Mühle Tel. 021 074 24 20</small>	<u>GRUNDEIGENTÜMER:</u> 																				
<u>PLANVERFASSER:</u> 	<u>BAUFÜHRER:</u>																				
<u>BEHÖRDE:</u>	Dieser Bauplan wurde bei der Bauvernehmung am <u>22.02.1992</u> vorgestellt und genehmigt. Der Bürgermeister  																				



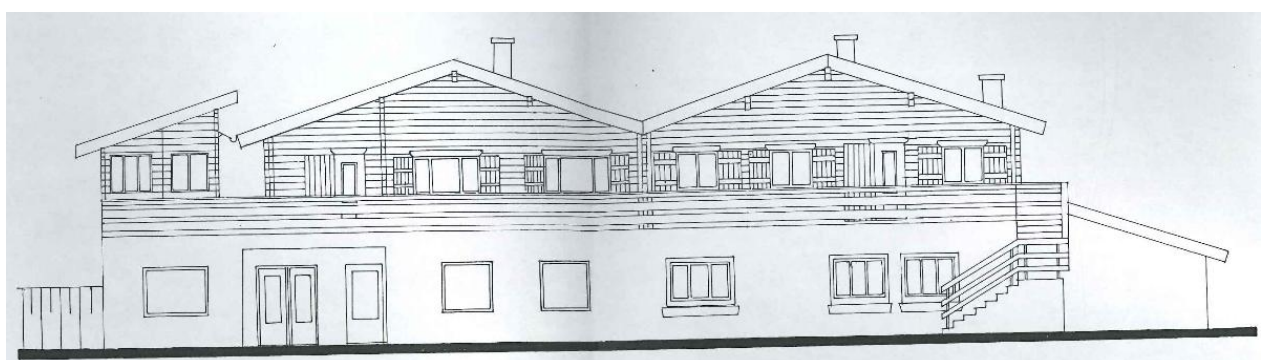
LEIBNIZSCHLOSS



SÜDANSICHT



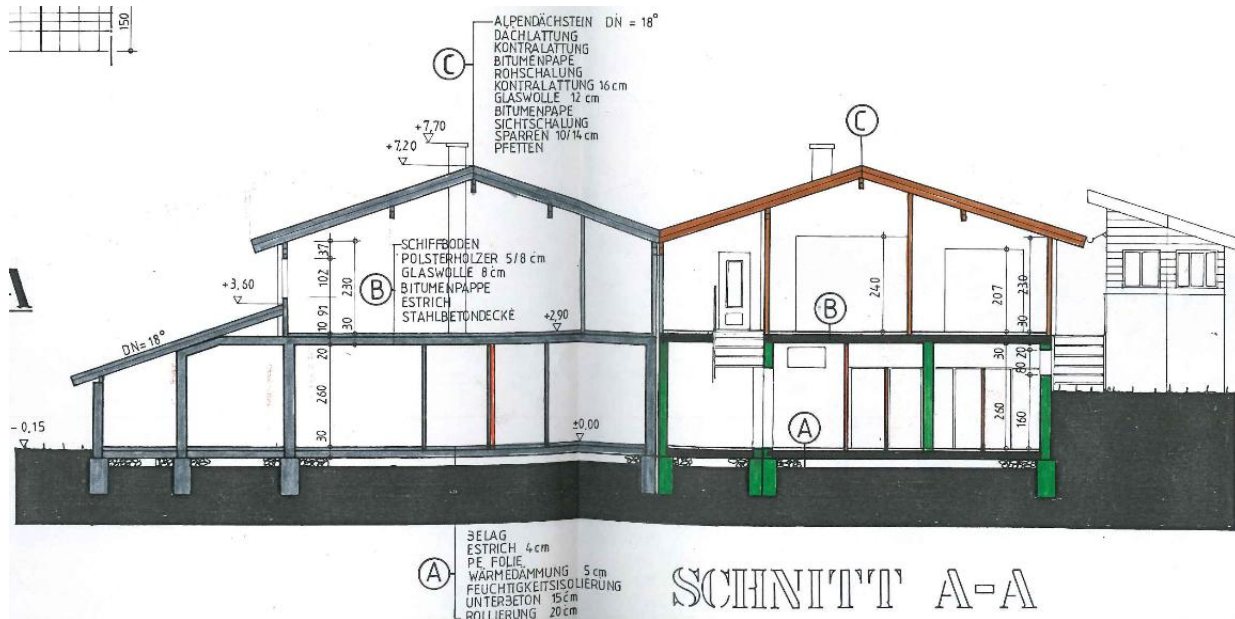
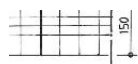
NORDANSICHT



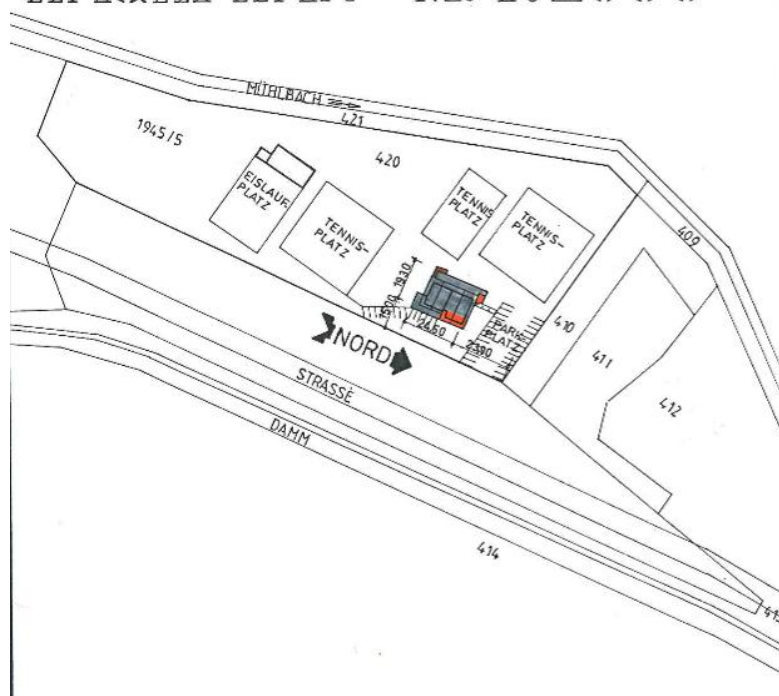
WESTANSICHT



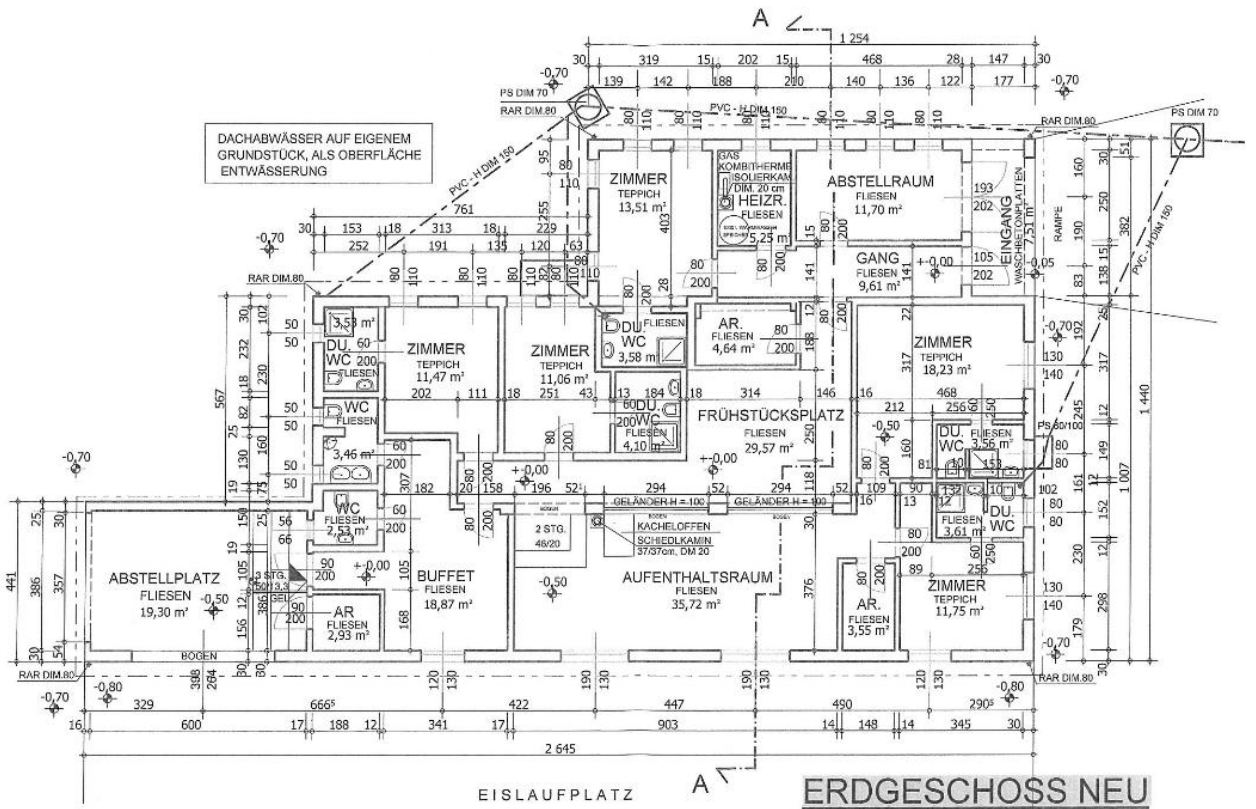
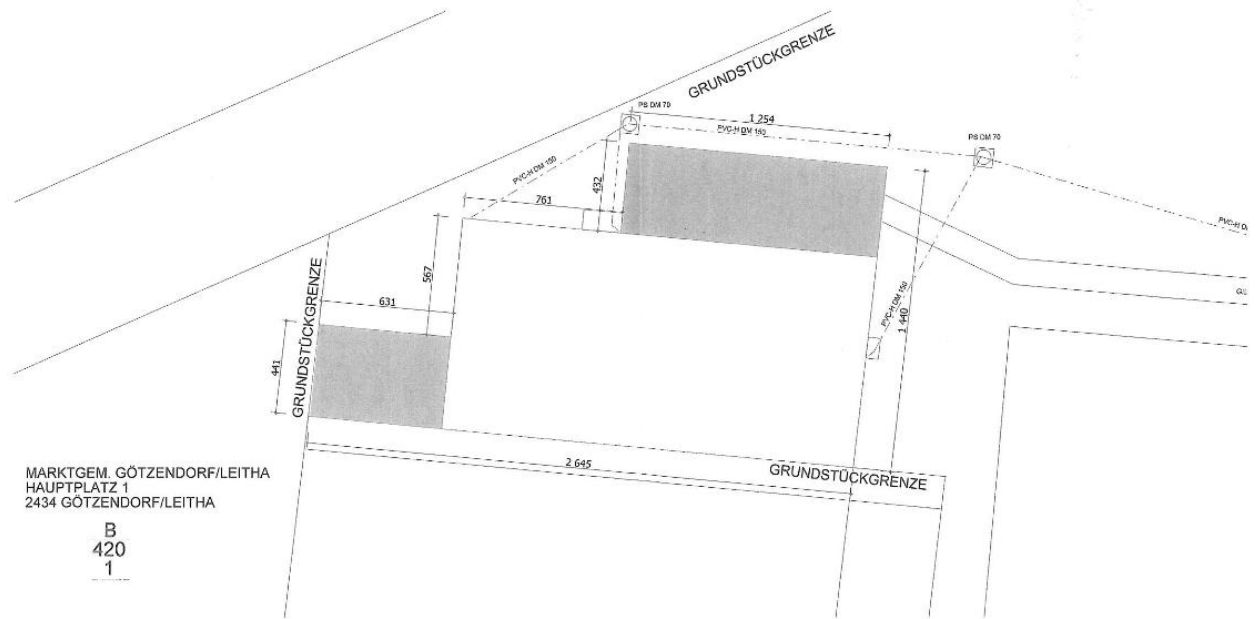
OSTANSICHT



LAGEPLAN M. 1:2000



Nebengebäude, Neuer Plan (undatiert, ohne Sichtvermerk der Baubehörde, (o.M.), nicht mehr bestehend



6.7 Fotodokumentation (Auswahl)

der Sachverständigen vom 11.11.2025, Foto 1 - 57



Foto 1



Foto 4



Foto 2



Foto 5



Foto 3



Foto 6: Eislaufplatz der Gemeinde im Vordergrund



Foto 7



Foto 10



Foto 8



Foto 11



Foto 9



Foto 12



Foto 13



Foto 16



Foto 14



Foto 17



Foto 15



Foto 18



Foto 19



Foto 22



Foto 20



Foto 23



Foto 21



Foto 24



Foto 25



Foto 28



Foto 26



Foto 29



Foto 27



Foto 30



Foto 31



Foto 34



Foto 32



Foto 35



Foto 33



Foto 36



Foto 37



Foto 40



Foto 38



Foto 41



Foto 39



Foto 42



Foto 43



Foto 46



Foto 44



Foto 47



Foto 45



Foto 48



Foto 49



Foto 52



Foto 50



Foto 53



Foto 51



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57