



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter  
und gerichtlicher zertifizierter  
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 24.01.2024

**Bezirksgericht St. Pölten**  
**GZ 11 E 9/23 k**

# Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft

## gewidmetes Bauland – Wohngebiet (BW-3WE)

EZ 299 KG 19552 Pyhra B-LNr. 2, 3 je 1/2 Anteil



wegen:

Exekutionssache

1. Dipl Tierarzt Mag. Werner VOLTINI DE MAESTRI, geb. 02.09.1950
2. Dipl. Tierarzt Mag. Marianne VOLTINI DE MAESTRI, geb. 30.01.1951  
beide wohnhaft: Am Luberg 9, 3143 Pyhra

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auftrag .....	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme .....	4
3. Befund .....	7
3.1 Grundbuch .....	7
3.2 Lage .....	8
3.3 Flächenwidmung, Örtliches Entwicklungskonzept .....	12
3.4 Kontaminationen .....	13
3.5 Beschreibung der Liegenschaft .....	14
3.6 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag .....	17
3.7 Vergleichspreise .....	18
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung) .....	19
4.1 Allgemeines .....	19
4.2 Lastenfreier Verkehrswert .....	21
4.3 Verkehrswert .....	23
4.4 Zusammenfassung .....	24
5. Anhang .....	26

## 1. Anlass und Auftrag

<b>Gericht:</b>	Bezirksgericht St. Pölten Abteilung 4 Schießstattring 6 3100 St. Pölten
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>11 E 9/23 k</b>
<b>Betreibende Parteien:</b>	<b>Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen</b> Kremser Landstraße 18 3100 St. Pölten
vertreten durch:	URBANEK LIND SCHMIED REISCH Rechtsanwälte OG Domgasse 2 3100 St. Pölten
<b>Verpflichtete Partei:</b>	<b>1. Dipl. Tierarzt Mag. Werner VOLTINI DE MAESTRI, geb. 02.09.1950</b> <b>2. Dipl. Tierarzt Mag. Marianne VOLTINI DE MAESTRI, geb. 30.01.1951</b> beide wohnhaft: Am Luberg 9, 3143 Pyhra
Wegen:	€ 220.832,35 samt Anhang (Zwangsversteigerung Liegen- schaften und Fahrnis- u. Forderungsexekution)
<b>Auftrag:</b>	Mit Beschluss des Bezirksamtes St. Pölten GZ 11 E 9/23 k – ON 7 vom 30.10.2023 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzgutachten über die Liegenschaft  <b>unbebautes Grundstück</b> EZ 299 KG 19552 Pyhra B-LNr. 2, 3 je 1/2 Anteil  zu erstellen.
<b>Qualitäts- und Bewertungsstichtag:</b>	14.12.2023, Tag der Befundaufnahme

## 2. Grundlagen und Befundaufnahme

### - Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes St. Pölten GZ 11 E 9/23 k  
– ON 7 vom 30.10.2023
- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 30.10.2023

### - Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthophoto der betroffenen Liegenschaft
- + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes und des aktuell gültigen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Pyhra
- + Auskünfte des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten betreffend offene Vorschriften und Anliegerleistungen
- + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

### - Literaturnachweis:

- + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- + BGBl. 1992/150 idGF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF
- + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- + Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie (2005): Bewertungskatalog, Wien
- + Bundesanstalt für Agrarwirtschaft und Bergbauernfragen (2018): Deckungsbeiträge
- + DIRNBACHER, Dr. W. (2013): Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugesG 2013, Wien
- + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
- + JÄGER/FICHTINGER/KULTERER/SCHRATT/MAIER (2013): Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für den Bereich Land- und Forstwirtschaft in Zeiten niedrigen Zinsniveaus und volatiler Finanzmärkte, Wien
- + HAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
- + KERSCHNER, F. (2013): Bauerwartungsland. In: Österreichische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung 4/2013, Wien
- + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
- + KÖHNE, M. (2007): landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Berlin

- + KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- + KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
- + KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- + Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (2020): Betriebsplanung in der Landwirtschaft 2020/21, KTBL-Datensammlung, Darmstadt
- + LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Wien
- + MARSCHALL, J. (1975): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- + Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien
- + PAAR (2015): Schafft die Örtliche Raumplanung Werte oder vernichtet sie sie?, Master-Thesis, Donau Universität Krems
- + PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
- + RICS Bewertung - Global Standards 2017 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Juni 2017, London
- + RUMMEL/GURTNER/SAGL (1984): Enteignungsentschädigung in der Land- und Forstwirtschaft
- + SAGL, W. (1984): Alterswertfaktoren für die Waldbewertung, Wien
- + SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Wien
- + SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- + STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien
- + TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn
- + URBAN, Chr. (2016): Forst und Steuern, Wien

**- Befundaufnahme:**

Datum: 14.12.2023

Anwesende Personen: Dipl. Tierarzt Mag. Marianne VOLPINI DE MAESTRI,  
2. Verpflichtete Partei  
Der gefertigte Sachverständige

Besichtigung der Liegenschaft, Erhebung aller wertrelevanten Merkmale und Anfertigung einer Fotodokumentation.

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 14:30 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Bestandrechte**

Allfällige Bestandrechte wurden dem Autor nicht bekannt gegeben. Vorliegender Bewertung wurde sohin fiktive Bestandfreiheit gegenständlicher Liegenschaft unterstellt. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ **Bodenkontamination**

Es war nicht Auftrag vorliegenden Gutachtens, die gegenständlichen Liegenschaften auf allfällig vorhandene Bodenkontaminationen zu untersuchen und deren möglichen Einfluss auf den Verkehrswert zu ermitteln.

~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

Der Verkehrswert wird im Hinblick darauf ermittelt, dass ein Veräußerungsvorgang ohne Fakturierung von Umsatzsteuer unterstellt wird.

- **Weitere Angaben:**

~ **Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht**

Gegenständliches Gutachten darf ausschließlich für den im Punkt 1. genannten Zweck verwendet werden, eine anderwärtige Verwendung bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Autors. Weiters ist das Gutachten urheberrechtlich geschützt. Eine auszugsweise bzw. gesamte Veröffentlichung oder Vervielfältigung vorliegenden Gutachtens bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Autors.

### 3. Befund

#### 3.1 Grundbuch

##### + Grundbuchsauszug

Auf eine Erfassung des Grundbuchsatzuges an dieser Stelle wurde aus Gründen der besseren Übersicht verzichtet. Dieser wurde unter Punkt 5. Anhang vorliegenden Gutachtens angeschlossen.

##### - Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

##### + Rechte und Lasten:

###### Dingliche Rechte: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 19552 Pyhra EZ 299, Stand.06.11.2023**  
keine

###### Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 19552 Pyhra EZ 299, Stand.06.11.2023**  
C-LNr.1, 2, 7, 15, 53, 54,  
55, 56, 57, 58: Diverse Pfandrechte  
C-LNr.59: Einleitung des Versteigerungsverfahrens

###### Rechte/Lasten: außerbücherlich

- ~ **Offene Vorschreibungen/Anliegerleistungen des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten**  
Entsprechend einer schriftlichen Auskunft eines Vertreters Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten (E-Mail vom 0.04.2023) waren zum 21.12.2023 betreffend die Liegenschaften der Verpflichteten GstNr. 666/3 und 666/4 je KG Pyhra Gebühren in der Höhe von gesamt € 1.168,42 für Grundsteuer, Müllgebühr, Seuchenvorsorge, Mahngebühren, Exekutionskosten und Pfändungskosten offen.

Herr FRAUNBAUM als Vertreter des GV St. Pölten teilte telefonisch am 24.01.2024 mit, dass sich die offenen Gebühren in der Höhe von € 1.168,42 auf die Grundstücke Nr. 666/3 und 666/4 je KG 19552 Pyhra, welche sich im Eigentum der verpflichteten Parteien befinden, beziehen würden. Von diesem offenen Betrag lastet nur ein geringer Teil der Grundsteuer auf gegenständlichem GstNr. 666/4 KG 19552 Pyhra. Alle übrigen Kosten beziehen sich auf das bebaute GstNr. 666/3 KG Pyhra mit der Liegenschaftsadresse Am Luberg 9, 3143 Pyhra.

Weitere Rechte/Lasten sind dem Autor nicht bekannt bzw. wurden diesem nicht bekannt gegeben.

## 3.2 Lage

### + Lage

#### ~ Großräumige Lage

Bundesland:	Niederösterreich
Region:	NÖ Mitte
Bezirk:	St. Pölten (Land)
Gemeinde:	Pyhra
Katastralgemeinde:	Pyhra



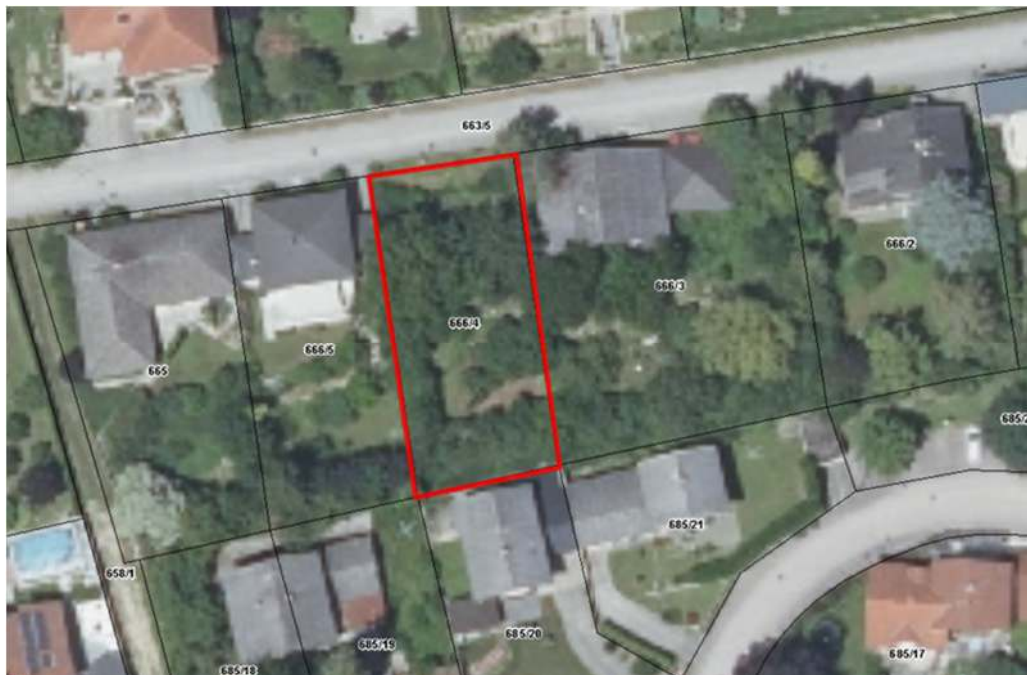
Lage gegenständlicher Liegenschaft auf Basis der ÖK 1:15.000



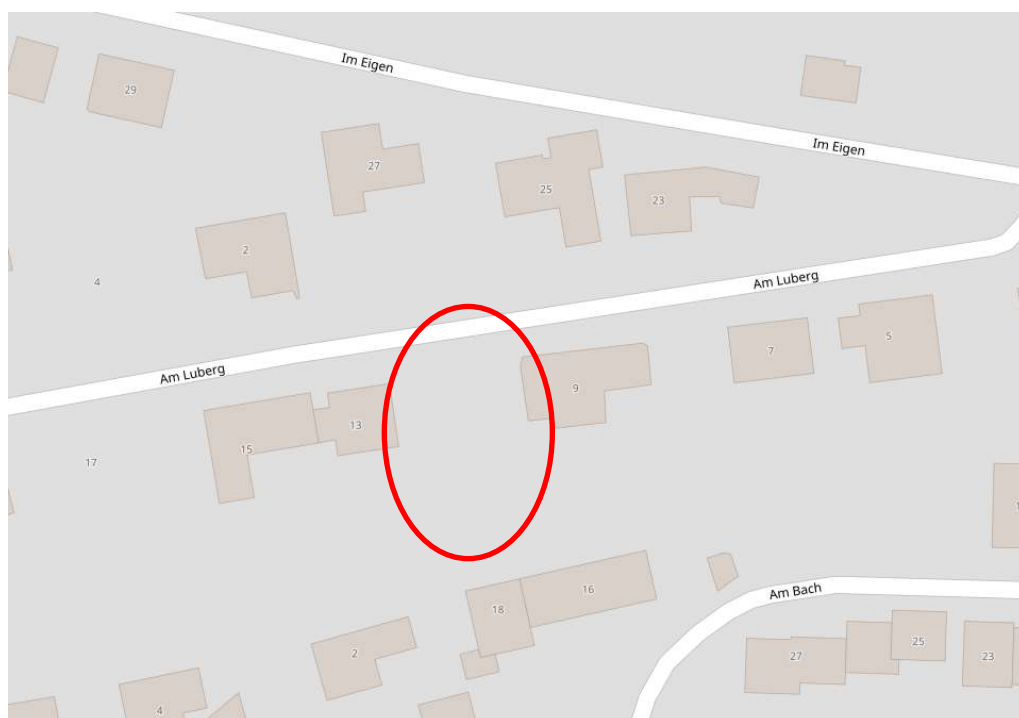
~ Kleinräumige Lage:

- Lage zu Straßen und Kreuzungen:

Westlich des Ortszentrums von Pyhra, in der Straße „Am Luberg“ gelegen.



Lage gegenständlicher Liegenschaft auf Basis des digitalen Orthophoto



Lage auf Basis von Openstreetmap (Quelle: [www.openstreetmap.at](http://www.openstreetmap.at))

## + Infrastruktur

Entfernungen (1 Mikroraster = 1.000 m)

Schulen und Kinder	Nahversorgung
Kinderbetreuung 549 m	Bäckereien 3066 m
Kindergärten 538 m	Lebensmittel/Supermärkte 364 m
Volksschulen 569 m	Apotheken 4663 m
Sonderschulen 5689 m	Postämter 5785 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen 530 m	
Allgemeinbildende Höhere Schulen 5427 m	<b>Sonstiges</b>
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien 5475 m	Friseure und Frisiersalons 679 m
<b>Gesundheit</b>	Drogerien 4823 m
Ärzte für Allgemeinmedizin 20 m	Banken und Sparkassen 460 m
Altenheime 5260 m	Polizei (Bund, Land, Bezirk) 549 m
Rettungsdienste 567 m	Rechtsanwälte 6087 m
	Tankstellen 427 m

Übersicht Infrastruktur (Quelle: <http://www.immomapping.com>)

### Ruhig / laut:

In einer Wohnstraße gelegen, ruhig, keine Lärmbelastung gegeben.

### Parkplatzsituation:

Parkplätze sind in unmittelbarer Umgebung des Objektes an öffentlichen Verkehrsflächen verfügbar.

### Verkehrsanbindung:

Das überregionale Straßenverkehrsnetz ist über kürzere und längere Anfahrtswege erreichbar. Eine Haltestelle (Bushaltestelle) der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich südöstlich der Liegenschaft in der Hauptstraße, ca. 650 m, und acht Gehminuten, entfernt.

### Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

Grünflächen bzw. Parkanlagen sind in unmittelbarer Nähe sowie über geringe Anfahrtswege erreichbar.

### Verbauung der Umgebung:

Die Grundstücke in der unmittelbaren Nähe gegenständlicher Liegenschaft sind überwiegend wohnbaulich genutzt und mit Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut.

#### + Demographische Daten:

Folgende Tabelle beinhaltet die demographischen Daten von Wolfgraben (\*Mikrorasterzelle = 1.000 m), als Vergleich werden die Daten des gesamten Bezirks St. Pölten - Land abgebildet (Quelle: <http://www.immomapping.com>):

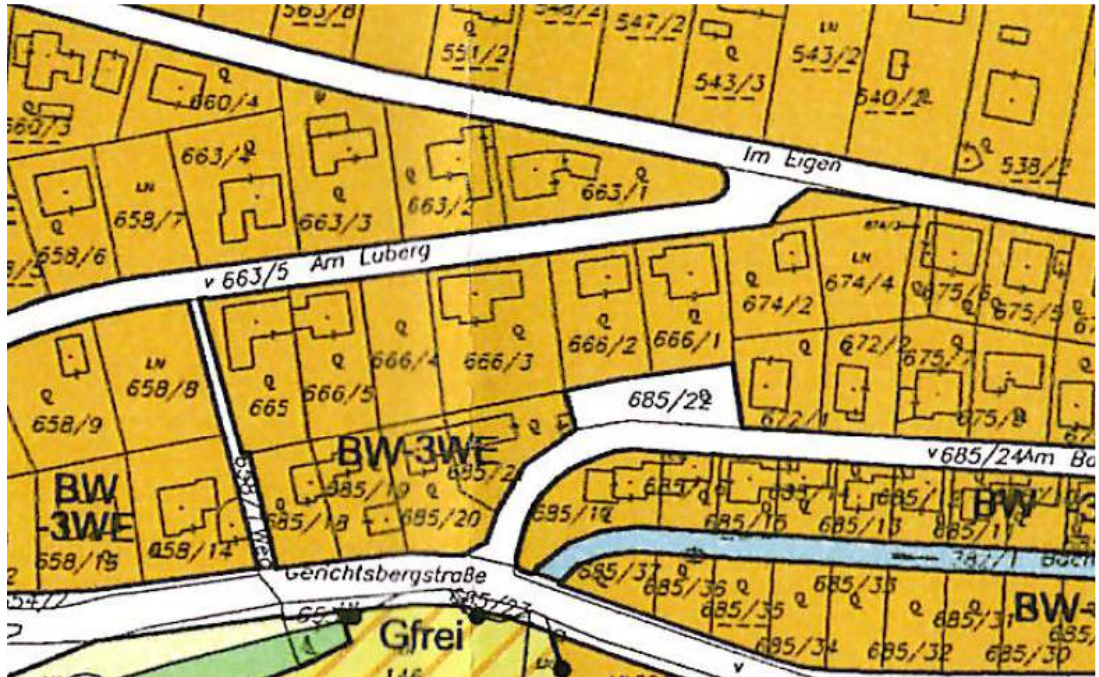
Demographische Daten	Pyhra *	St. Pölten-Land
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	820	134.046
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	88,54 %	89,88 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in in der EU	94,39 %	95,61 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	5,61 %	4,39 %
Kaufkraftindex im Österreich-Vergleich (Österreich=100)	---	102,99

#### + Hochwasser, Gefahrenzone WLIV, Schutzgebiete

- **Hochwasser:** Keine
- **Gefahrenzone WLIV:** Keine
- **Schutzgebiete.** Keine

### 3.3 Flächenwidmung, Örtliches Entwicklungskonzept

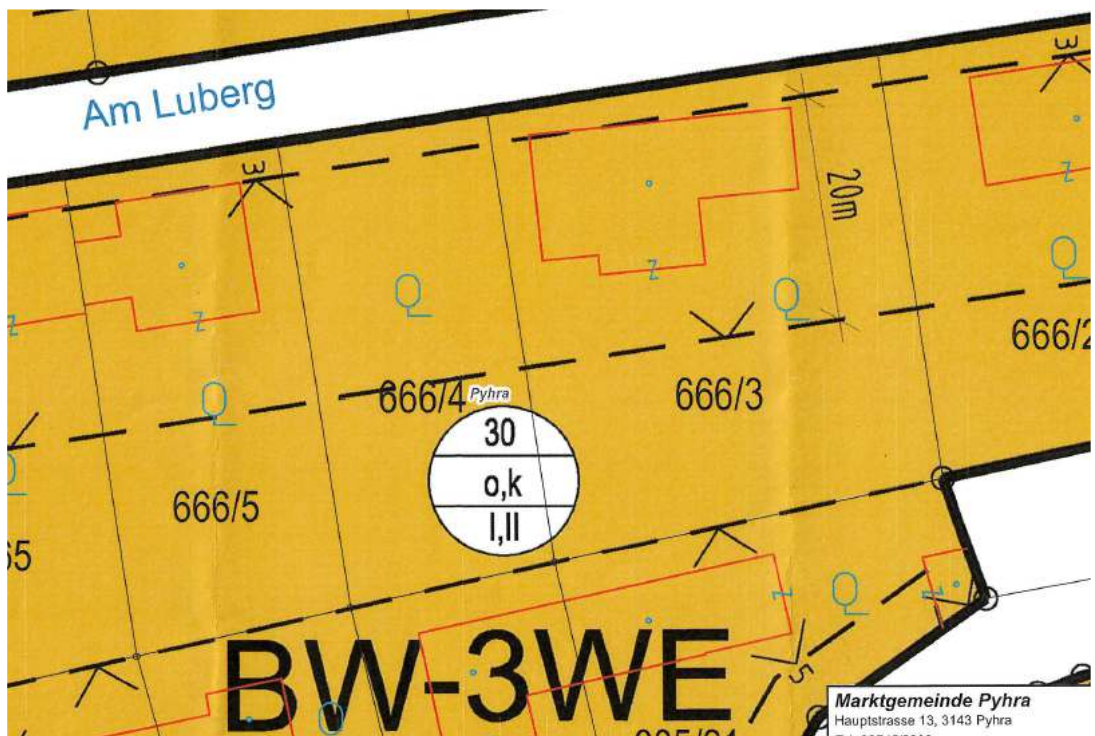
#### + Flächenwidmung



Auszug aus dem aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Pyhra

**Widmung:** Bauland-Wohngebiet, max. 3 Wohneinheiten (BW-3WE)

#### + Bebauungsplan



Auszug aus dem aktuell gültigen Bebauungsplan der Marktgemeinde Pyhra



### **Bebauungsvorschriften:**

<b>Bebauungsdichte:</b>	30
<b>Bauweise:</b>	offen, geschlossen
<b>Bauklasse:</b>	I, II
<b>Baufluchtlinie ohne Anbauverpflichtung:</b>	3 m

## **3.4 Kontaminationen**

Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontamination, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass die Grundstücke in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

<b>Ergebnis für:</b>	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Sankt Pölten (Land)
Gemeinde	Pyhra
Katastralgemeinde	Pyhra (19552)
Grundstück	666/4
<hr/>	
<b>Information:</b>	
Das Grundstück 666/4 in Pyhra (19552) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verdachtsflächenkataster nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Ablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

### 3.5 Beschreibung der Liegenschaft

LfdNr. 1

#### + Grundbuchsdaten

<b>Katastralgemeinde:</b>		19552 Pyhra			
<b>Eigentümer:</b>		1. Dipl. Tierarzt Mag. Werner VOLPINI DE MAESTRI		<b>Anteile:</b> Je 1/2	
		2. Dipl. Tierarzt Mag. Marianne VOLPINI DE MAESTRI			
<b>EZ</b>	<b>Gst. Nr.:</b>	<b>Nutzungsart:</b>	<b>Fläche / m<sup>2</sup>:</b>	<b>EMZ</b>	<b>BKZ</b>
299	666/4	Gärten	754	---	---

#### + Daten lt. Flächenwidmungsplan

<b>Flächenwidmung:</b>	Bauland-Wohngebiet, max. 3 Wohneinheiten (BW-3WE)
------------------------	---

#### + Hochwasser, Gefahrenzonen WL, Schutzgebiete

<b>Hochwasser:</b>	Keine
<b>Gefahrenzonen WL:</b>	Keine
<b>Schutzgebiete:</b>	Keine

#### + Bei Befundaufnahme erhobene Daten

<b>Lage:</b>	Westlich des Ortzentrums von Pyhra gelegen
<b>Wegerschließung:</b>	Direkter Anschluss an das öffentliche gut
<b>Grundstücksform:</b>	Rechteckig
<b>Lage am Hang:</b>	Mittelhang
<b>Exposition:</b>	Süd
<b>Längsneigung:</b>	Oberhang: ca. 30 bis 40 %; Unterhang: ca. 20 bis 30 %
<b>Querneigung:</b>	Ca. 0 bis 5 %
<b>Boden:</b>	Tiefgründige Braunerde
<b>Aktuelle Nutzung:</b>	Garten
<b>Zustand der Kultur:</b>	Verwildert, einzelne Obstbäume und Sträucher stockend.
<b>Grenzen:</b>	Im Norden und Süden ist die Liegenschaft mit einem Maschendrahtzaun auf Eisenstehern eingefriedet. Die nördlichen und südlichen Grundgrenzen befinden jeweils etwas außerhalb des Maschendrahtzaunes. An der westlichen Grundgrenze befindet sich ein Zaun zum benachbarten Grundstück. Zum Grundstück Nr. 666/3 KG Pyhra, welches im Osten angrenzt und sich ebenfalls im Eigentum der Verpflichteten befindet, ist die Grenze in der Natur nicht genau erkennbar.

<b>Bestandverhältnisse:</b>	Keine bekannt
<b>Verdachtsflächenkataster:</b>	Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet (siehe Abfrage unter Punkt 5. Anhang)
<b>Anmerkungen:</b>	teilweise terrassiert, einzelne mit Natursteinen befestigte Gehwege; mit Betonsteinen gesicherten Böschungen sowie eine Stiege. Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich eine Grube, hier war ursprünglich ein mobiles Badebecken aufgestellt.



Unterhang, Blickrichtung Norden





Terrasse mit Betonsteinen befestigt



Befestigter Gehweg und Stiege



### 3.6 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

+ Auskunft des Finanzamtes Österreich - Dienststelle Niederösterreich Mitte

~ Einheitswert, Einheitswertaktenzeichen: 29018-2-0666/3

#### Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz unbebautes Grundstück in 3143 Pyhra, Am Luberg, Katastralgemeinde Pyhra, Grundstücksnummer 666/4, EZ 299 beträgt der maßgebliche Hilfs-Einheitswert / Bodenwert pro m<sup>2</sup> in Euro wie folgt:

	Feststellungs-stichtag	Hilfs-Einheitswert in Euro	Bodenwert pro m <sup>2</sup>	Grundsteuer-Meßbetrag	
Grundvermögen	01.01.2023	5.100,00	5,0871	6,55	

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Mag. Werner Volpini	1/2
Mag. Marianne Volpini	1/2

### 3.7 Vergleichspreise

Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

#### + Vergleichspreise

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m <sup>2</sup>	Adresse	€ je m <sup>2</sup>	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
<b>gewidmetes Bauland (BA, BW, BK) - unbebaut</b>															
1	St. Pölten	4770	2023	22.08.2023	19552	Pyhra	34	19552 - 427	9	Hauptstraße 53 3143 Pyhra	111,11	1.000	Harm	Planyavsky	BW-3WE; Tfl. aus GST 430/1
2	St. Pölten	661	2023	13.01.2023	19552	Pyhra	40	19552 - 524/2	1.312	Im Eigen 10 3143 Pyhra	120,00	157.440	Priesching, Priesching	Wick	BW-3WE; aufgeschlossen; schmales Gst., Hanglage, Siedlungsrand
3	St. Pölten	4777	2022	01.08.2022	19552	Pyhra	475	19552 - 535/2	2.165	Im Eigen 20 3143 Pyhra	170,00	368.050	Stockinger	Gutleder, Gutleder	BW-3WE; aufgeschlossen; schönes Gst., Hanglage, Siedlungsrand
4	St. Pölten	1485	2021	25.02.2021	19552	Pyhra	485	19552 - 686	953	Gerichtsbergstr. 5 3143 Pyhra	68,21	65.000	Pecnik	Schaubach	BW-3WE; dreieckiges Grundstück im Talgrund neben Landesstraße
5	St. Pölten	3335	2020	19.06.2020	19455	Getzersdorf	89	19455 - 224/5	832	Im Eigen 66 3143 Getzersdorf	80,00	66.560	Waldbauer	Waniek, Waniek	BW-3WE; Fahngrundstück, südlich des Waldes
6	St. Pölten	6607	2021	21.10.2021	19552	Pyhra	558	19552 - 912	729	In der Point 6 3143 Pyhra	78,83	57.465	Land Niederösterreich	Hochgerner, Hochgerner	BW-3WE; Baurechtliegenschaft; im Talgrund, neben Sportplatz
7	St. Pölten	2394	2019	02.04.2019	19480	Heuberg	212	19480 - 42/7	1.040	Im Steg 4 3143 Heuberg	70,00	72.800	Rotheneder	Dungl	BW-3WE;
8	St. Pölten	2428	2021	26.03.2021	19552	Pyhra	10	19552 - .1, 19552 - 726/1, 19552 - 727/1	3.427	Dr. C. Kupelwieser Str. 8 3143 Pyhra	96,86	331.930	Zeller	Schaubach	rd. 75% BW-3WE; ca. 25% Ggü; BauFIGeb: 245 m2; abbruchreif
9	St. Pölten	1878	2023	22.02.2023	19480	Heuberg	225	19480 - 24/1	617	Dr. C. Kupelwieser Str. 8 3143 Pyhra	90,00	55.530	Marktgemeinde Pyhra	Bilgin	BW-3WE; Wiederkaufsrecht, zw. Perschling und Langdesstr. gelegen

## 4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)

### 4.1 Allgemeines

#### + Allgemeine Bewertungsgrundlagen:

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der **Verkehrswert jener Preis**, der bei einer Veräußerung der **Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr** für sie erzielt werden kann. Dabei sind ideelle Wertzumessungen einzelner Personen wie auch andere ungewöhnliche Verhältnisse außer Acht zu lassen.

Für die Wertermittlung von **unbebauten Liegenschaften** wird üblicherweise das **Vergleichswertverfahren** herangezogen. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt und deshalb Marktanpassungen entfallen können.

Der Verkehrswert von **bebauten Liegenschaften** wird in der Regel nach dem **Sachwertverfahren oder nach dem Ertragswertverfahren** abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

Beim **Vergleichswertverfahren** wird der Verkehrswert der Liegenschaft aus den Kaufpreisen vergleichbarer Sachen, welche in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag veräußert wurden und in vergleichbaren Gebieten gelegen sind, ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Vergleichsliegenschaften und geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Im **Sachwertverfahren** ist der Verkehrswert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes besonderer Bestandteile abzuleiten. Während der Bodenwert im Vergleichswertverfahren abgeleitet wird, versteht sich der Bauwert als die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Zu deren Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Weiters sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Aus dem errechneten Sachwert ist sodann mittels Marktanpassung der Verkehrswert abzuleiten.

Beim **Ertragswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Es ist zunächst der Rohertrag abzuleiten und sodann durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache der Reinertrag zu ermitteln. Auch ein Ausfallwagnis ist entsprechend zu berücksichtigen. Als Kapitalisierungszinssatz ist der Liegenschaftszinssatz anzuwenden.

**+ Wahl des Wertermittlungsverfahrens:**

Für die Bewertung von **unbebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren**, das bevorzugte Wertermittlungsverfahren. Dies deshalb, weil das Vergleichswertverfahren nach Harmonisieren der Vergleichswerte in der Regel direkt zum Verkehrswert führt, und deshalb oft schwierig abzuleitende Marktanpassungen entfallen können. Weiters genießt das Vergleichswertverfahren bei der Bewertung von unbebauten Liegenschaften in der Regel die höchste Akzeptanz. Deswegen wird folgend der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren, bzw. aus Ableitungen davon ermittelt.

## 4.2 Lastenfreier Verkehrswert

### + Allgemeines

Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen aus gegenständlicher Region und unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale gegenständlichen Grundstückes, wie Lage, Verkehrsanbindung, Bonität, Konfiguration, Nutzungsart, Pflegezustand, Waldbestockung etc. kann der lastenfreie Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaft wie folgt festgesetzt werden:

### + Auswertung der Vergleichspreise

Id	TZ	Jahr	Datum	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m <sup>2</sup>	€ je m <sup>2</sup>	Anmerkung	Zu- und Abschläge			korr. Preis in € je m <sup>2</sup>
										Lage	Valor.	sonst.	
<b>gewidmetes Bauland (BA, BW, BK) - unbebaut</b>													
1	4770	2023	22.08.2023	Pyhra	34	19552 - 427	9	111,11	BW-3WE; Tfl. aus GST 430/1	5%	1,91%	0%	118,90
2	661	2023	13.01.2023	Pyhra	40	19552 - 524/2	1.312	120,00	BW-3WE; aufgeschlossen; schmales Gst., Hanglage, Siedlungsrand	-5%	5,63%	-10%	108,37
3	4777	2022	01.08.2022	Pyhra	475	19552 - 535/2	2.165	170,00	BW-3WE; aufgeschlossen; schönes Gst., Hanglage, Siedlungsrand	-5%	8,40%	-10%	157,56
4	1485	2021	25.02.2021	Pyhra	485	19552 - 686	953	68,21	BW-3WE; dreieckiges Grundstück im Talgrund neben Landesstraße	10%	17,17%	10%	96,69
5	3335	2020	19.06.2020	Getzersdorf	89	19455 - 224/5	832	80,00	BW-3WE; Fahngrundstück, südlich des Waldes	0%	21,38%	10%	106,82
6	6607	2021	21.10.2021	Pyhra	558	19552 - 912	729	78,83	BW-3WE; Baurechtliegenschaft; im Talgrund, neben Sportplatz	10%	13,17%	0%	98,13
7	2394	2019	02.04.2019	Heuberg	212	19480 - 42/7	1.040	70,00	BW-3WE;	10%	28,84%	0%	99,21
8	2428	2021	26.03.2021	Pyhra	10	19552 - .1   19552 - 726/1   19552 - 727/1	3.427	96,86	rd. 75% BW-3WE; ca. 25% Ggü; BauFlGeb: 245 m <sup>2</sup> ; abbruchreif	10%	16,68%	10%	136,74
9	1878	2023	22.02.2023	Heuberg	225	19480 - 24/1	617	90,00	BW-3WE; Wiederkaufsrecht, zw. Perschling und Langdesstr.	15%	4,95%	0%	108,63

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: St. Pölten

Mittelwert: 114,56

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - gute Wohnlage

**Mittelwert - gerundet: 115,00**

Preis IPS 2023 € 111,95 je m<sup>2</sup>

Preis IPS 2019 € 88,24 je m<sup>2</sup>

Jahre 4

mittlere Preissteigerung p.a. 6,1%

Bewertungstichtag 14.12.2023

ausreißerverdächtige Werte (MW-35%)

Mittelwert -35% 74,75

Mittelwert +35% 155,25

Ausreißer keine

**+ Lastenfreier Verkehrswert**

Lfd. Nr.	EZ	GstNr .	Fläche (m <sup>2</sup> )	Begründung des Wertes	Wert		
					€ je m <sup>2</sup>	€ je Gst.	€ je Einheit
1	KG 19552	Pyhra					
	299	666/4	754	<b>Bauland-Wohngebiet, max. 3 Wohneinheiten (BW-3EW); Garten, auf einem nach Süden orientierten Hang</b> gelegen; tlw. terrassiert, verwildert; wie obiger Auswertung der Vergleichspreise entnommen werden kann, beträgt der Mittelwert der angepassten Kaufpreise von baureifen Grundstücken (BW-3WE) in gegenständlicher Lage € 115 je m <sup>2</sup> und es kann dieser Wert demnach für gegenständliches Grundstück angesetzt werden.	<b>115,00</b>	86.710	
<b>Summe Lfd.Nr. 1</b>			<b>754</b>				<b>86.710,00</b>

**Verkehrswert      Bauland - Wohngebiet (BW-3WE) - gerundet      € 87.000,00**

Dieser lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechte und Lasten. Betreffend gegenständliche Liegenschaft bestehen weder bürgerliche noch außerbürgerliche Rechte und Lasten.

### 4.3 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen.

Dabei sind entsprechend der Information des Sachverständigen auf der Liegenschaft lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung und zwar nur jene, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, bei der Ermittlung des Verkehrswertes in Abzug zu bringen.

Entsprechend den Angaben eines Vertreters des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten waren zum 21.12.2023 betreffend die GstNr. 666/4 EZ 299 KG 19552 Pyhra und GstNr. 666/3 EZ 298 KG 19552 Pyhra, welche sich im Eigentum der Verpflichteten befinden, gesamt Gebühren für Grundsteuer in Höhe von 647,60 offen. Da der Grundsteuer ein Vorzugspfandrecht zukommt und betreffend gegenständliches GstNr. 666/4 EZ 299 KG 19552 Pyhra außer der anteiligen Grundsteuer keine anderen Gebühren offen waren, musste gegenständlich kein Betrag für offenen Forderungen mit dinglicher Wirkung in Anzug gebracht werden.

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen errechnet sich der Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaften zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 14.12.2023 wie folgt:

<b>Liegenschaft GstNr. 666/4 EZ 299 KG 19552 Pyhra</b>	
Lastenfrier Verkehrswert	€ 87.000,00
abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung ohne Grundsteuer (Stand: 21.12.2023)	0,00
<hr/>	
geldlastenfrier Verkehrswert	€ 87.000,00
<b>Verkehrswert (gerundet)</b>	<b>€ 87.000,00</b>

Da betreffend gegenständliche Liegenschaft außer den bestehenden Pfandrechten und der Einleitung des Versteigerungsverfahrens keine weiteren bürgerlichen Rechte und Lasten bestehen und auch keine außerbürgerlichen Rechte/Lasten bekannt sind, kann der oben ausgewiesene Verkehrswert auch als fiktiv geldlastenfrier Verkehrswert, also als Verkehrswert ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten bezeichnet werden.

#### 4.4 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert gegenständlicher Liegenschaft** zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 14.12.2023

### **gewidmetes Bauland – Wohngebiet (BW-3WE)**

EZ 299 KG 19552 Pyhra B-LNr. 2, 3 je 1/2 Anteil

**Verkehrswert – gerundet**

**€ 87.000,00**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die oben ausgewiesenen Verkehrswerte, entsprechend der Bestimmung des § 143 Exekutionsordnung idgF, als Verkehrswerte unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag auf der Liegenschaft lastende Beträge mit dinglicher Wirkung, und zwar nur jener, welchen kein Vorzugspfandrecht zukommt, verstehen. Das heißt, dass diese lastenden Beträge mit dinglicher Wirkung in Abzug gebracht wurden. Alle anderen, allfällig bestehende bürgerliche oder außerbürgerliche Geldlasten wurden nicht berücksichtigt.

Da sich die Höhe der auf der Liegenschaft lastenden Geldbeträge mit dinglicher Wirkung laufend verändert, kommt gegenständlicher Liegenschaft zu einem späteren Zeitpunkt möglicherweise auch ein anderer Verkehrswert zu.



Anmerkungen:

- 1) Aufgrund des Umstandes, dass bei einer Immobilienbewertung betreffend einzelne wertrelevante Faktoren die Notwendigkeit besteht, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen bzw. gewisse Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der von dem Autor oben ausgewiesene Verkehrswert wurde entsprechend den zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag bekannten Eigenschaften und Umständen nach bestem Wissen angesetzt.
- 2) Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist der Verkehrswert jener Wert, der für eine Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Das bedeutet nicht, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußern Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.
- 3) Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert als fiktiv geldlastenfreier Verkehrswert, also ohne Berücksichtigung allfällig bestehender bürgerlicher oder außerbürgerlicher Geldlasten versteht.
- 4) Oben ausgewiesene Verkehrswerte berücksichtigen nicht, dass bei dem Erfordernis einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten und bei Verfügung eines langen Vermarktungszeitraumes dieser überschritten werden kann. Weiters bleiben entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes besondere ideelle Wertzumessungen unberücksichtigt.
- 5) Die bei einer Immobilienbewertung übliche Befundung hat keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie selbst oder die benachbarte Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 24.01.2024



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyor  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung; CIS-IMMOZERT

## 5. Anhang

+ Grundbuchsauszug vom 06.11.2023

## Grundbuchsauszug

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19552 Pyhra  
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 299

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4245/2023

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
666/4	Gärten(10)	*	754

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

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

2 ANTEIL: 1/2

Werner Mag. Volpini

GEB: 1950-09-02 ADR: Am Luberg 9, Pyhra 3143

a 2436/1988 IM RANG 751/1987 Kaufvertrag 1987-01-29 Eigentumsrecht

h gelöscht

3 ANTEIL: 1/2

Marianne Mag. Volpini

GEB: 1951-01-30 ADR: Am Luberg 9, Pyhra 3143

a 2436/1988 IM RANG 751/1987 Kaufvertrag 1987-01-29 Eigentumsrecht

g gelöscht

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

1 a 2463/1988 Pfandurkunde 1987-01-29

PFANDRECHT Höchstbetrag 338.000,--  
für Sparkasse - Region St. Pölten NÖ Sparkasse und Bank

b 3785/1989 Löschungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenkasse Pyhra registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung

c 4390/1994 Löschungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenbank Böheimkirchen-Kasten-Pyhra registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

d gelöscht

2 a 3785/1989 Pfandurkunde 1989-02-16

PFANDRECHT Höchstbetrag 2,800.000,--  
für Raiffeisenkasse Pyhra registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung

b 3785/1989 1729/1998 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts  
werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE  
EZ 298 GB Pyhra

c 4390/1994 Löschungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenbank Böheimkirchen-Kasten-Pyhra registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

d 6337/2022 Hypothekarklage (24 Cg 102/22f LG St. Pölten)

e 4245/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 59

7 b 4390/1994 IM RANG 4044/1993 Pfandurkunde 1993-05-18

PFANDRECHT Höchstbetrag 700.000,--  
für Raiffeisenbank Böheimkirchen-Kasten-Pyhra registrierte

Seite 1 von 3

- Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 4390/1994 1729/1998 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 298
- d 6337/2022 Hypothekarklage (24 Cg 102/22f LG St. Pölten)
- e 4245/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 59
- 15 a 10727/1994 Urkunde 1994-12-09  
 PFANDRECHT 753.238,--  
 samt 6 % Z seit 6.12.1994  
 Kosten 25.184,62 und 20.559,78 für  
 Raiffeisenbank Böhleimkirchen-Kasten-Pyhra registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung vorgemerkt  
 (9 E 5105/94m)
- c 1001/1995 Rechtfertigung und Vollstreckbarkeit auch  
 hinsichtlich der weiteren Kosten von S 8.268,48
- d 2108/1998 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE  
 EZ 299 GB 19552 Pyhra
- 53 a 1174/2006 Urkunde 2006-02-16  
 PFANDRECHT EUR 540,09  
 Kosten EUR 79,90 für Gemeindeverband für Umweltschutz und  
 Abgabeneinhebung im Bezirk St.Pölten (9 E 809/06t)
- 54 auf Anteil B-LNR 2  
 a 4913/2009 Urkunde 2009-07-22  
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.415,26  
 (inkl Nebenforderung EUR 20,01) 6,94 % Z aus EUR 3.395,25  
 ab 2009-07-23, Antragskosten EUR 146,63 für  
 Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft -  
 Landesstelle NÖ  
 (9 E 3033/09f)
- b 4913/2009 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 298
- 55 auf Anteil B-LNR 2  
 a 5592/2010 Urkunde 2010-09-06  
 PFANDRECHT vollstr EUR 5.003,14  
 (inkl EUR 557,72 Nebenforderung)samt 6,01 % Z aus EUR  
 4.445,42 ab 2010-09-07, Antragskosten EUR 219,63 für  
 Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft -  
 Landesstelle Niederösterreich (9 E 3517/10h)
- b 5592/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 298
- 56 a 6957/2010 Urkunde 2008-07-21  
 PFANDRECHT vollstr EUR 3.086,32  
 Antragskosten EUR 347,22 für  
 Raiffeisen Lagerhaus St. Pölten registrierte Genossenschaft  
 mit beschränkter Haftung (9 E 4542/10v)
- b 6957/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur  
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 298
- 57 auf Anteil B-LNR 3  
 a 4876/2015 Zahlungsbefehl 2015-01-26  
 PFANDRECHT vollstr EUR 133,80  
 12,0 % Z jährlich aus EUR 61,80 seit 2015-06-03  
 zzgl. 4,0 % ZZ seit 2015-06-03  
 Kosten EUR 93,42 samt 4,00 % Z aus Kosten seit 2015-06-03  
 Kosten EUR 60,13 EUR 119,97 für  
 Zimmermann GmbH (FN 92716y) (9E 2586/15d)
- 58 auf Anteil B-LNR 2  
 a 5219/2022 Rückstandsausweis 2022-09-06  
 PFANDRECHT vollstr EUR 28.123,48  
 Kosten EUR 1.430,20 für



Republik Österreich - Finanzamt Österreich (9 E 2127/22i)  
b 5219/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 298 KG 19552 Pyhra C-LNR 66  
EZ 299 KG 19552 Pyhra C-LNR 58  
59 a 4245/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 220.832,35  
samt 0,375 % Z (pro Vierteljahr) und  
1,75 % VZ (pro Vierteljahr) seit 2023-07-27,  
jeweils dekursiv kontokorrentmäßig berechnet und  
vierteljährlich zum Quartalsende kapitalisiert  
Kosten: EUR 10.483,84 samt 4 % Z seit 2022-12-21  
Antragskosten: EUR 2.377,91 für  
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 074508x)  
b 4245/2023 Pfandrecht siehe LNR 2 und 7

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

06.11.2023 10:00:22

---