



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 17.03.2026

Bezirksgericht Neulengbach
GZ 2 E 19/25 g

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaften

Villa und Pferdestall

3062 Sichelbach Nr. 42

KG 19749 Sichelbach EZ 87 B-LNr. 2 1/1 Anteil

unbebaute Grundstücke (Bauland)

KG 19749 Sichelbach EZ 78 B-LNr. 5 1/1 Anteil



wegen: Exekutionssache

A-3511 Furth, Oberfucha 1 | Tel. 02739/22 59-7 | office@zt-maier.at | www.zt-maier.at

Immobiliensachverständiger - zertifiziert zum CIS ImmoZert nach den europäischen Normenstandards der EN ISO/IEC 17024

RAIBA Krems | IBAN AT90 3239 7000 0191 1064 | BIC RLNWATWWKRE | UID-Nr: ATU 583 85 900



Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Anlass und Auftrag	3
2. Grundlagen und Befundaufnahme.....	4
3. Befund.....	11
3.1 Grundbuch.....	11
3.2 Villa und Pferdestall Sichelbach Nr. 42	14
3.2.1 Allgemeines	14
3.2.2 Bebauung	21
3.2.3 Fotodokumentation	27
3.2.4 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden	34
3.2.5 Bestandrechte	34
3.2.6 Nutzflächen	35
3.2.7 Zubehör	36
3.3 Unbebaute Grundstücke (Bauland).....	37
3.4 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide	41
3.4.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	41
3.4.2 Abgabenbescheide	41
3.5 Vergleichspreise	42
4. Gutachten (Verkehrswertermittlung)	46
4.1 Allgemeines	46
4.2 Überlegungen betreffend Verwertungseinheiten	49
4.3 Villa und Pferdestall Sichelbach Nr. 42	50
4.3.1 Sachwert	50
4.3.2 Lastenfreier Verkehrswert.....	56
4.3.3 Verkehrswert	57
4.4 Unbebaute Grundstücke (Bauland).....	58
4.4.1 Allgemeines	58
4.4.2 Lastenfreier Verkehrswert.....	58
4.4.3 Verkehrswert	60
4.5 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft	61
4.6 Zubehör	62
4.7 Zusammenfassung	63
5. Anhang.....	65

1. Anlass und Auftrag

Gericht:	Bezirksgericht Neulengbach Abteilung 1 Hauptplatz 2 3040 Neulengbach
Aktenzeichen:	2 E 19/25 g
Betreibende Partei:	Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG, FN 264700s Radetzkystraße 15, 8010 Graz
vertreten durch:	SCHERBAUM SEEBACHER Rechtsanwälte GmbH Schmiedgasse 2, 8010 Graz
Verpflichtete Partei:	Christian REITERER, geb. 01.02.1968 Lamberg 11, 8551 Wies
vertreten durch:	ASCHMANN & PFANDL Rechtsanwälte GmbH Herrengasse 28, 8010 Graz
Wegen:	EUR 1.769.785,46 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
Auftrag:	Mit Beschluss des Bezirksamtes Neulengbach GZ 2 E 19/25g – ON 13 vom 01.12.2025 wurde der Autor in gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Schätzungsgutachten über die Liegenschaft Villa und Pferdestall 3062 Sichelbach Nr. 42 KG 19749 Sichelbach EZ 87 B-LNr. 2 1/1 Anteil unbebaute Grundstücke (Bauland) KG 19749 Sichelbach EZ 78 B-LNr. 5 1/1 Anteil zu erstatten.
Qualitäts- und Bewertungsstichtag:	09.02.2026, Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- Übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Neulengbach GZ 2 E 19/25 g – ON 19 vom 01.12.2025
- + Grundbuchsauszug, Abfragedatum: 18.09.2025

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthofoto der betroffenen Liegenschaften
- + Kopie der aktuell gültigen Flächenwidmungspläne und Auskunft zum Örtlichen Entwicklungskonzept bzw. allfälligen Umwidmungen der Marktgemeinde Kirchstetten
- + Auskünfte der Marktgemeinde Kirchstetten, betreffend Bauakt, Bau- und Benützungsbewilligungen,
- + Auskünfte der Marktgemeinde Kirchstetten und des Gemeindevorstandes 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. (2012): Servitute und Reallasten in der Bewertung, Brandlhof
- + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- + BIENERT/WAGNER (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Hamburg
- + BMNT (2023): Pauschalkostensätze, Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen, 14. Beilage zur Sonderrichtlinie
- + BOBKA (2014): Spezialimmobilien von A - Z, 2. neu bearbeitete Auflage 2014
- + Bundesanstalt für Agrarwirtschaft und Bergbauernfragen (2018): Deckungsbeiträge
- + Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie (2005): Bewertungskatalog, Wien
- + DIRNBACHER, Dr. W. (2013): Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugesG 2013, Wien
- + ETZ (2023): Vergütungsrichtlinien für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke der LK NÖ, St. Pölten
- + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
- + GMUHOLD/SCHMIED (2022): Kompendium Wohnungseigentum Österreich, Das WEG idF der Novelle 2022, Graz

- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog, Graz
- + Hauptverband der allg. beeid.u.gerichtl. zert. Sachverständigen Österreichs (2024): Stand der Technik, Wien
- + HAUSWURZ/PRADER (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten; Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis Verlag Wien
- + JÄGER/FICHTINGER/KULTERER/SCHRATT/MAIER (2013): Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für den Bereich Land- und Forstwirtschaft in Zeiten niedrigen Zinsniveaus und volatiler Finanzmärkte, Wien
- + KERSCHNER, F. (2013): Bauerwartungsland. In: Österreichische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung 4/2013, Wien
- + KERSCHNER/KLEIBER/ERTL (2021) Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, Wien/Berlin/Linz
- + KLEIBER (2020) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Köln
- + KÖHNE, M. (2007): landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Berlin
- + KOTHBAUER (2021): Mietrecht Österreich, Praxishandbuch, Wien
- + KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- + KOTHBAUER/SAMMER/BERGER/HOLZAPFEL (2017): DIRNBACHER Praxiskommentar WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015
- + 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
- + KURZ (2011), Hecken, Geschichte und Ökologie, Anlage, Erhaltung und Nutzung
- + LINDEMANN, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen, Wien
- + Landwirtschaftskammer Österreich (Juni 2024): Holzmarktbericht
- + MARSCHALL, J. (1975): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Wien
- + Niedersächsische Landesforste (2021): Sortentafeln
- + ORLAINSKY/STEPPAN (2018): Vorschläge für Richtwerte von Baukosten, Bewertungstabellen samt Erläuterung, Entwurf Fassung 2018
- + 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/KLEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
- + PELZMANN (2023): Alterswertfaktoren zur Waldbewertung in Österreich
- + PINETZ/SCHAFFER/KRIST/UITZ (2021): Baurechtsgesetz, Wien
- + REITHOFER/STOCKER (2016): Residualwertverfahren, Wien
- + RICS Bewertung - Global Standards 2022 einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, "Red Book", Nov 2021, 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
- + SCHORN/HODIA (2023): Rechtshandbuch für Land- und Forstbetriebe, 2. Auflage, Wien
- + SEISER F. (2020): Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage, Feldkirchen bei Graz
- + SEISER/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- + SOMMER/KRÖLL (2016): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln
- + STABENTHEINER, J. (2005): Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Wien
- + STERBA (1983): Sortentafeln für Fichte, Wien
- + STERBA/KLEINE/ECKMÜLLER (1986): Sortentafeln für Tanne, Lärche, Kiefer und Buche, Wien
- + TEGoVA (2016): Europäische Bewertungsstandards, "Blue Book", 8. Auflage, Bonn
- + TRAUNER/WAKOUNIG/WINKLER/URBAN (2023): Die land- und forstwirtschaftliche Hauptfeststellung 2023, 2. Auflage, Wien
- + TROFF (2022): Bewertung von Grundstücken mit Anlagen erneuerbarer Energien, 3. Auflage
- + UNGLAUBE (2021): Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln
- + URBAN, Chr. (2016): Forst und Steuern, Wien

- Befundaufnahme:

Datum: 09.02.2026

Anwesende Personen: Mlakar DUSAN, Mitarbeiter von der verpflichteten Partei
Michael LEHNER, Mitarbeiter im SV-Büro Maier
Der fertigende Sachverständige

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

Beginn der Befundaufnahme: 14:30 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 15:30 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Flächenangaben, Nutzflächen**

Für die Zwecke der Erarbeitung gegenständlichen Gutachtens wurden die Längen- und Flächenangaben der Objekte gegenständlicher Liegenschaft aus den vom Bauamt der Marktgemeinde Kirchstetten übermittelten, nachfolgend angeführten Bauplänen ungeprüft entnommen:

- Errichtung des Wohnhauses, Baubewilligung GZ BAU 780/1999
- Errichtung des Pferdestalles, Baubewilligung GZ BAU 612/2000
- Errichtung Nebengebäude und PKW-Abstellplatz, Baubewilligung GZ BAU 899/2007
- Zu- und Umbau des Stallgebäudes, Baubewilligung GZ 875/2008

Für die Richtigkeit der Längen- und Flächenmaße dieser Baupläne kann vom Autor keine Haftung übernommen werden.

~ **Bestandverhältnisse**

Anlässlich der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass gegenständliche Villa leerstehend und offensichtlich nicht bewohnt war. Bei einer telefonischen Nachfrage des fertigenden Sachverständigen bei der Sekretärin der verpflichteten Partei, Frau Arabella Reiter, hat diese angegeben, dass betreffend gegenständliche Liegenschaft keine Bestandsverhältnisse bestehen würden.

Betreffend die unbebauten Grundstücke wird festgehalten, dass diese brach gelegen sind und vermutlich auch hinsichtlich diese keine Bestandrechte bestehen.

In der vorliegenden Bewertung wurde daher davon ausgegangen, dass die gegenständlichen Liegenschaften zum Bewertungsstichtag bestandfrei waren bzw. allenfalls vorhandene Bestandsverhältnisse (z. B. Pachtverträge) kurzfristig, jedenfalls jedoch innerhalb eines Jahres, aufgelöst werden können. Sollte sich diese Annahme als unzutreffend erweisen, könnte sich der ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ **Grenze im Norden des GstNr. 67/3 KG 19749 Sichelbach**

Wie auf beiliegendem, mit dem digitalen Kataster überlagerten Orthofoto ersichtlich ist, befindet sich der Gartenzaun im Norden des GstNr. 67/3, KG 19749 Sichelbach, nicht auf der Grenze zu GstNr. 67/4 KG 19749 Sichelbach. Der Zaun wurde zur Begrenzung des Pferdestalles, welcher sich auf GstNr. 67/4 KG Sichelbach befindet, vermutlich zur Schaffung eines größeren Umlandes, südlich der Grundstücksgrenze im nördlichen Teil des GstNr. 67/3, KG 19749 Sichelbach errichtet.

Vorliegender Bewertung wird unterstellt, dass der bestehende Zaun vor einer Veräußerung der Liegenschaften auf die Grenze zwischen den GstNr. 67/3 und 67/4 je

KG 19749 Sichelbach versetzt werden würde. Demnach wurden in vorliegender Bewertung die Kosten der Versetzung des Zaunes nicht berücksichtigt.



Digitales Orthofoto mit überlagertem digitalem Kataster

~ Hauszu- und Ableitungen

Anlässlich der Befundaufnahme wurde keine Aussage getroffen, ob sich die Hauszu- und Ableitungen in einem funktionstüchtigen Zustand befinden. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass sich alle Hauszu- und Ableitungen in einem ordnungsgemäßen und funktionstüchtigen Zustand befinden würden. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert allenfalls 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.

~ Zählerkasten, Elektroinstallation

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass der Sicherungskasten sowie die Elektroinstallationen gegenständlichen Objektes vermutlich sachgerecht ausgeführt sind. Dies wurde vorliegender Bewertung unterstellt.



Zählerkasten

~ Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz der Gebäude laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 03.08.2006 wurde seitens der Auftraggeber/Liegenschaftseigentümer nicht vorgelegt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird daher seitens des Autors eine Gesamtenergieeffizienz, welche der Art des Gebäudes und dem Gebäudealter entspricht, unterstellt. Die Bewertung des Objektes erfolgt somit nach üblichen Grundsätzen und ohne Berücksichtigung einer allfällig energetisch erforderlichen Sanierung, jedoch unter Bedachtnahme auf Maßnahmen, die den üblichen Instandsetzungen zuzuordnen sind.

~ Umsatzsteuer und Bewertung

Da ein präsumtiver Käufer gegenständlicher Liegenschaften diese mit großer Wahrscheinlichkeit für private Wohnzwecke nutzen wird, werden folgend alle Werte der Kalkulation als Bruttobeträge, einschließlich der gesetzlich vorgeschriebenen Umsatzsteuer angesetzt.

~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

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

- **Weitere Angaben:**

~ **Bauliche Untersuchungen**

Es wurde eine ausschließlich optische Überprüfung des Bau- und Erhaltungszustandes durchgeführt; weitergehende Untersuchungen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

~ **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

+ Grundbuchsauszüge

Auf eine Erfassung der Grundbuchsauszüge an dieser Stelle wird aus Gründen der besseren Übersicht verzichtet. Die Grundbuchsauszüge befinden sich unter Punkt 5. Anhang.

- 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 19749 Sichelbach EZ 87

A2-LNr. 2: Kaufvertrag 1996-09-06 Zuschreibung Gst 67/1 67/4 aus EZ 87

A2-LNr. 3: Aufschließungsbeitrag ATS 238.779,00 bezüglich Gst 67/4 entrichtet

A2-LNr. 6: Ergänzungsabgabe EUR 3.034,89 hins Gst 67/4 entrichtet

~ KG 19749 Sichelbach EZ 78

A2-LNr. 5: Aufschließungsbeitrag 102.879,-hins Gst 67/3 entrichtet

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

~ KG 19749 Sichelbach EZ 87

C-LNr. 3: Pfandurkunde 2024-06-17 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,00 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

C-LNr. 4: (Entscheidendes Gericht. BG Hietzing-1824/2024) Notariatsakt 2023-02-06 PFANDRECHT vollstr. EUR 2.000.000,00

~ **KG 19749 Sichelbach EZ 78**

- C-LNr. 18: Pfandurkunde 2024-06-17 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,00 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
- C-LNr. 19: (Entscheidendes Gericht. BG Hietzing-1824/2024) Notariatsakt 2023-02-06 PFANDRECHT vollstr. EUR 2.000.000,00

Rechte/Lasten: außerbücherlich

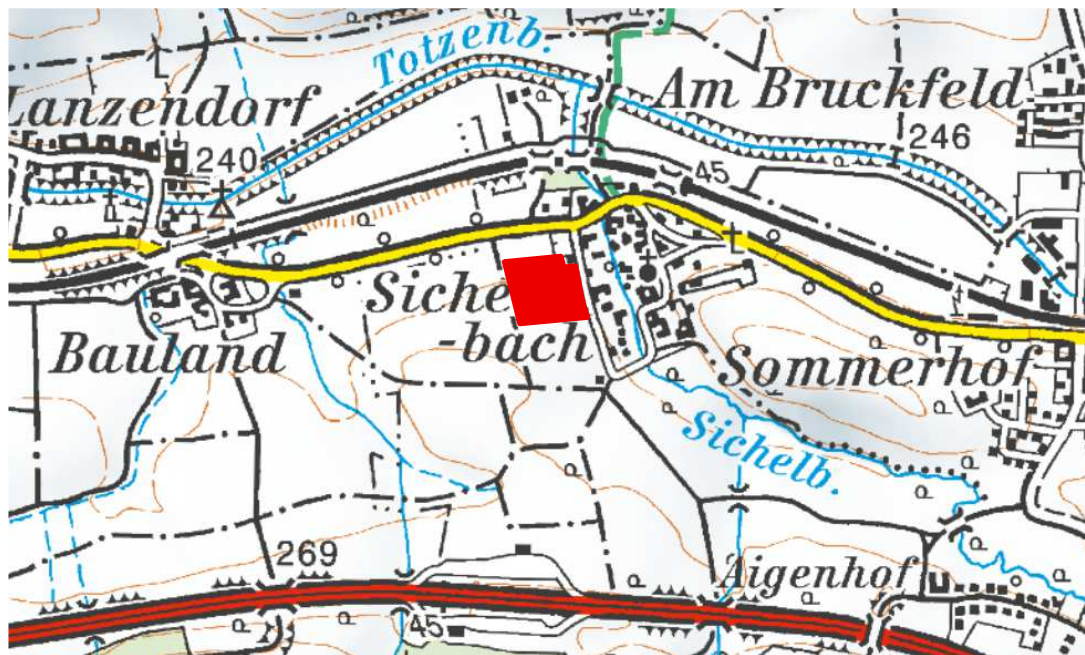
~ **Offene Vorschreibungen/Anliegerleistungen beim Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten:**

Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten (E-Mail vom 11.03.2026) waren zum 11.03.2026 offene Vorschreibungen für Grundsteuer, Wasser, Kanal, Müllgebühr und Seuchenvorsage inkl. Mahngebühren und Säumniszuschlägen in der Höhe von gesamt € 3.508,87 vorhanden. Eine Aufstellung befindet sich unter Punkt 5. Anhang.

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

+ Lage

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



Lage gegenständlicher Liegenschaft auf Basis der ÖK

3.2 Villa und Pferdestall Sichelbach Nr. 42

3.2.1 Allgemeines

KG 29749 Sichelbach

EZ	GstNr.	Nutzung	Fläche in m ²
87	67/4	Bfl (Geb.), LN, Gärten	23.707
Gesamtfläche			23.707

GB-Auszug siehe unter Punkt 5. Anhang Grundbuchsauszüge

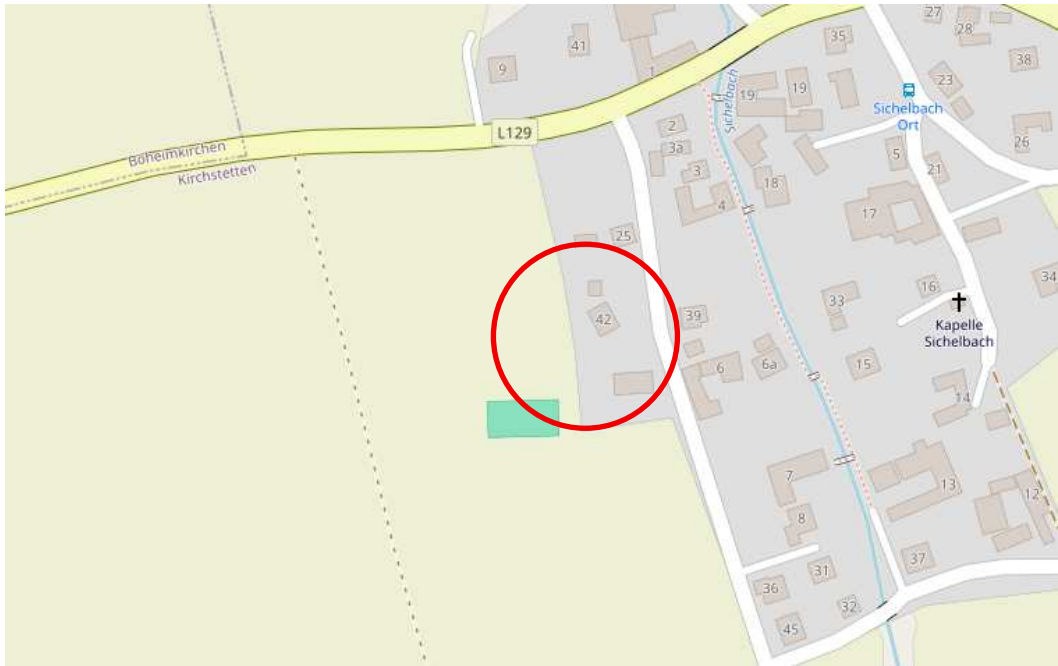
+ Kleinräumige Lage:

- Lage zu Straßen, Kreuzungen

Am westlichen Ortsrand von Sichelbach gelegen.



Lage der Liegenschaft auf Basis des digitalen Orthofotos



Lage auf Basis von Openstreetmap (Quelle: www.openstreetmap.at)

- Infrastruktur

Entfernungen (1 Mikroraster = 1.000 m)

Schulen und Kinder		Nahversorgung	
Kinderbetreuung	1156 m	Bäckereien	2603 m
Kindergärten	1241 m	Lebensmittel/Supermärkte	1516 m
Volksschulen	1515 m	Apotheken	2779 m
Sonderschulen	8075 m	Postämter	2767 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	2894 m		
Allgemeinbildende Höhere Schulen	7392 m		
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	12678 m		
Gesundheit		Sonstiges	
Ärzte für Allgemeinmedizin	1756 m	Friseure und Frisiersalons	1614 m
Altenheime	11174 m	Drogerien	7580 m
Rettungsdienste	3113 m	Banken und Sparkassen	2603 m
		Polizei (Bund, Land, Bezirk)	3237 m
		Rechtsanwälte	2587 m
		Tankstellen	2461 m

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

Ruhig / laut:

In einer wenig befahrenen Seitenstraße gelegen, welche im Norden in die L123 einmündet.

Parkplatzsituation:

Parkplätze sind auf der Liegenschaft und in unmittelbarer Umgebung des Objektes an öffentlichen Verkehrsflächen verfügbar.

Verkehrsanbindung:

Das überregionale Straßenverkehrsnetz über längere Anfahrtswege erreichbar. eine Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel (Bushaltestelle) befindet sich östlich der Liegenschaft und ist ca. 5 Gehminuten (rund 350 m) entfernt.

Grüne Umgebung, Parkanlagen, Spielplätze:

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Verbauung der Umgebung:

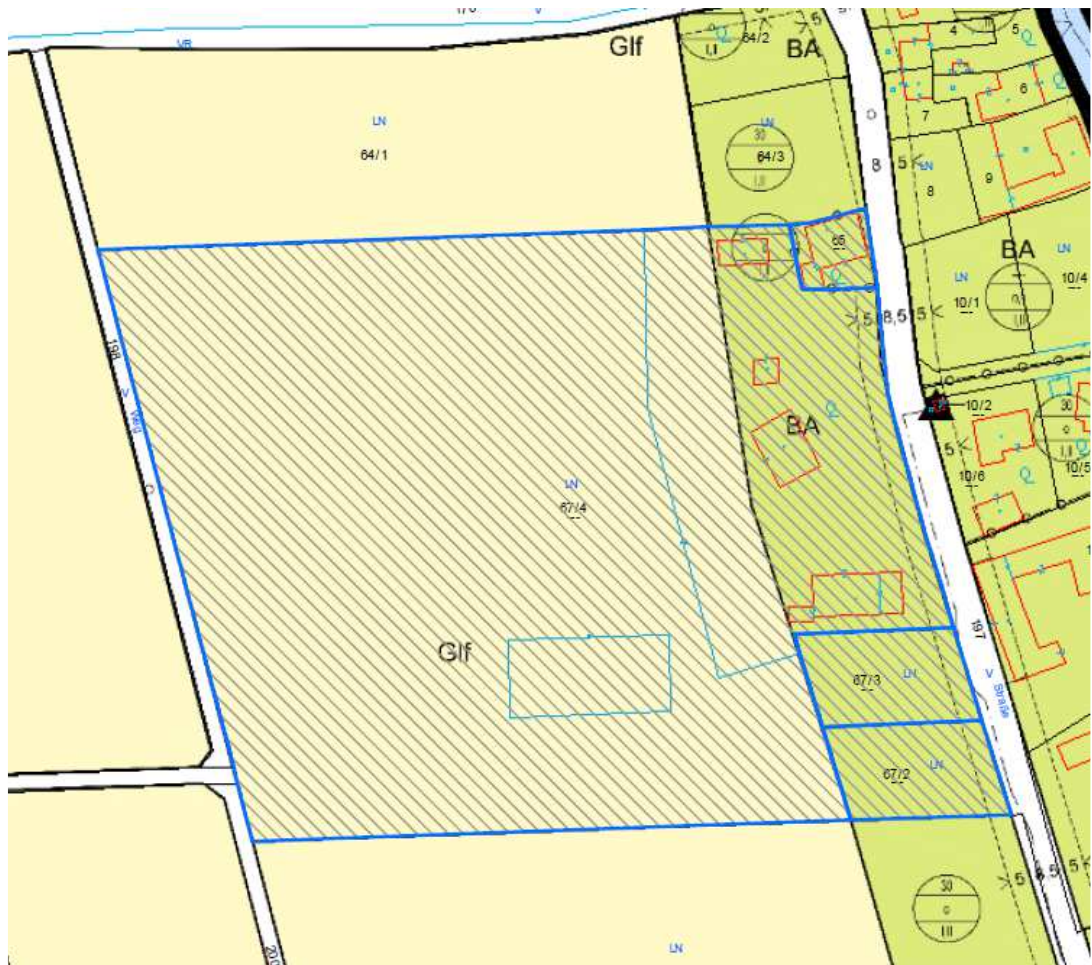
Die Grundstücke in der weiteren Umgebung sind überwiegend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie land- und forstwirtschaftlichen Hofstellen bebaut.

+ Demographische Daten:

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

Demographische Daten	Sichelbach	St. Pölten (Land)
Anzahl Einwohner mit Hauptwohnsitz	82	134.375
Anzahl der Staatsangehörigkeit in Österreich	96,34 %	89,67 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit in der EU	97,56 %	95,56 %
Anzahl der Staatsangehörigkeit nicht in der EU	2,44 %	4,44 %
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich=100)	---	103,04

+ Flächenwidmung- und Bebauungsplan



Aktuell gültiger Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Kirchstetten

Widmung: tlv. Bauland-Agrargebiet (BA): rund 3.420 m²
 tlv. Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf): rund 20.287 m²

Bebauungsvorschriften:

Bebauungsdichte: -
Bebauungsweise: offen
Bebauungshöhe: I, II

+ Örtliches Entwicklungskonzept



Aktuell gültiges Örtliches Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Kirchstetten

Dem oben angeführten Örtlichen Entwicklungskonzept ist zu entnehmen, dass keine Umwidmung vorgesehen ist.

+ Hochwasser, Gefahrenzone WLW, Schutzgebiete:

Hochwasser: im NÖ Atlas wie auch im HORA ist keine Hochwassergefährdung verzeichnet, jedoch ist im HORA-Pass betreffend den Oberflächenabfluss eine mittlere Gefährdung ausgewiesen (siehe Auszug aus dem HORA-Pass unter Punkt 5. Anhang)

Gefahrenzone WLW: keine

Schutzgebiete: keine

+ Anschlüsse:

- o Stromanschluss gegeben
- o Wasserversorgung: angeschlossen an das öffentliche Wasserversorgungsnetz
- o Abwasserentsorgung: angeschlossen an das öffentliche Kanalsystem

+ Kontaminierung:

Im Zuge der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass im Bereich des Vierecks ein Wall aufgeschüttet wurde. Dabei könnte es sich um abgelagertes Aushubmaterial handeln. Obwohl das gegenständliche Grundstück im Altlastenportal des Umweltbundesamtes nicht verzeichnet ist, kann demnach nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück Kontaminierungen vorhanden sind, welche den Wert der Liegenschaft gegebenenfalls erheblich beeinträchtigen könnten.

Im Rahmen der im Zuge einer Immobilienbewertung üblichen Befundaufnahme ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die bewertete Liegenschaft selbst oder angrenzende Grundstücke von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei es natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen sind. Sollte jedoch nachträglich festgestellt werden, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück kontaminiert ist oder dass eine frühere bzw. gegenwärtige Nutzung des Grundstücks oder der Gebäude zu einer Kontaminierung geführt hat oder führen könnte, kann dies zu einer Minderung des ermittelten Liegenschaftswertes führen.

Gegenständliche Liegenschaften sind nicht im Altlastenatlas des Umweltbundesamtes als veröffentlichungspflichtige Fläche gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) ausgewiesen.

Auf der Webseite www.altlasten.gv.at sind gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen:

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

Keine der gegenständlichen Liegenschaften ist im Altlastenatlas eingetragen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird das Ergebnis der Abfrage von der Webseite www.altlasten.gv.at des Umweltbundesamtes betreffend gegenständliche Grundstücke diesem Gutachten unter Punkt 5. Anhang angeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Webseite www.altlasten.gv.at nur ein geringer Anteil der in Österreich registrierten Altablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Altlastenatlas eingetragen ist, kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

+ Freiflächen:

Freiflächen teilweise befestigt, teilweise begrünt, aktuell nicht gepflegt.

3.2.2 Bebauung

Bei gegenständlicher Liegenschaft handelt es sich um eine Villa, eine freistehende Garage und einen Pferdestall

+ Villa

- ~ **Allgemeines:** Bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, einem ersten Obergeschoß und einem Dachgeschoß (nicht ausgebaut).
- ~ **Baubewilligungen:** GZ BAU 780/199 vom 01.12.1999
- ~ **Benützungsbewilligung/
Fertigstellung:** GZ BAU 962/2001 vom 03.04.2002
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Marktgemeinde Kirchstetten (E-Mail vom 14.01.2026) wurden sämtliche Bauaufträge fertiggestellt.
- ~ **Konstruktionen:** Massivbau, vermutlich 50 cm Außenmauerwerk, aufwendig errichtet
- ~ **Dach:** Walmdach, eingedeckt mit Tondachsteinen
- ~ **Fassaden:** Zweifärbig gemalt, aufgeputzte Fenster- und Türumrandungen, abgesetzter Sockel;
- ~ **Fenster/Terrassentüren:** Überwiegend dreh-klappbare Kunststoffenster mit Isolierglastafeln, Granitfensterbretter innenseits

Von der Wohnhalle aus, führen zwei große, zweiflügelige auf die vorgelagerte Terrasse, hier außenliegende Jalousien, auch die Terrassentüren Kunststofftüren mit Isolierglastafeln

Kellerfenster überwiegend einflügelige, dreh-klappbare Kunststoffenster mit Isolierverglasung
- ~ **Türen:**
 - Eingangstüre: Aus Kunststoff mit eingearbeiteten Glastafeln
 - Innentüren: Überwiegend Kunststofftüren mit eingearbeiteten Glastafeln (Bleiglas); Kellertüren sind Metalltüren, gestrichen (Brandschutztüren)
- ~ **Stiegenanlagen:**
 - Kellergeschoß: Zweiarmlige Stahlbetonstiege mit Zwischenpodest, Setz- und Trittstufen verflies (Kunststein), hölzerner Handlauf, Wände und Decken verputzt und gemalt
 - Erstes Obergeschoß: Wendeltreppe, Tritt- und Setzstufen mit Kunststein verkleidet, Holzgeländer mit eingearbeiteten Schmiedeeisenfeldern.

- Dachgeschoß: Klappbare Dachbodenstiege
- ~ **Heizung:** Ölzentralheizungsanlage
- ~ **Warmwasserbereitung:** Mit der Zentralheizungsanlage

~ **Geschoß und Raumbeschreibung**

Kellergeschoß

Bestehend aus zwei Kellerräumen, einem Öllagerraum, einem Technikraum, einem Heizraum, einem Wäre-/Trockenraum, einem Badezimmer und einem Fitnessraum (als Schlafzimmer genutzt).

- o Böden: Fliesenboden, Betonboden
- o Wände: Verputzt und gemalt
- o Decken: Verputzt und gemalt, Deckendeko (vermutlich aus Gips),

Im Öllagerraum befinden sich gesamt fünf Kunststofftanks zu je 800 Liter und im Heizraum sind ein Ölofen der Marke VIESMANN (33kW) und ein Warmwasserboiler eingebaut. Die Leitungen sind auf Putz verlegt und nicht wärmegeklämt bzw. nur schwach wärmegeklämt.

Im Badezimmer sind eine Badewanne, ein Waschtisch, eine WC-Muschel und eine einfache Duschkabine eingebaut.

Erdgeschoß

Bestehend aus einer Diele, einer Wohnhalle, einer Küche, einem Wirtschaftsraum und einem WC sowie einer nach Westen orientierten Terrasse.

- o Böden: Fliesenboden, Parkettboden
- o Wände: Verputzt und gemalt, tapeziert
- o Decken: Verputzt und gemalt, teilweise mit eingebauten Deckenflutern

In der Küche ist ein gesetzter Kachelofen mit einem Untergestell, einem verglasten Heitzürchen und Abbrandautomatik.

Auf der Terrasse der Balkon auf Metallstehern aufgesetzt.

Erstes Obergeschoß

Bestehend aus einem Vorraum, einem Gästezimmer, einem Bad/WC, einem Saunazimmer, einem Schlafzimmer mit angebautem Badezimmer und einem Ankleidezimmer sowie einem nach Osten und einem nach Westen orientierten Balkon.

- o Böden: Parkettboden, Fliesenboden, Natursteinfliesen, Marmor, Klebeparkettboden
- o Wände: Verputzt und gemalt, tlw. verfliesen und tlw. verputzt und gemalt
- o Decken: Verputzt und gemalt, Lisene an Decke (vermutlich aufgeklebt)

Bei den Balkonen ist ein gemauertes Geländer mit eingearbeiteten Schmiedeeisengeländern als Absturzsicherung vorhanden.

Im Bad/WC sind eine Eckduschkabine, eine WC-Muschel und ein Waschtisch eingebaut. Auch im Saunazimmer befindet sich eine eingebaute Duschkabine, dieser mit einer Glasverkleidung.

Das angrenzende Badezimmer beim Schlafzimmer ist mit einer eingebauten Badewanne mit Marmorverkleidung ausgestattet. Weiters sind eine WC-Anlage sowie ein eingebauter Waschtisch mit zwei Waschbecken und einem großen Spiegel samt Marmorplatten vorhanden.

Dachgeschoß

Holzdachstuhl, Kaltdach, dachseits vermutlich Wärmedämmung aufgebracht.

+ Freistehende Garage

- ~ **Allgemeines:** Im Norden des Wohnhauses gelegen und bestehend aus einem Erdgeschoß. Der Dachraum ist offen.
- ~ **Baubewilligungen:** GZ BAU 899/2001 vom 19.12.2001
- ~ **Benützungsbewilligung/
Fertigstellungsmeldung:** GZ BAU 966/2008 vom 23.04.2009
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Marktgemeinde Kirchstetten (E-Mail vom 14.01.2026) wurden sämtliche Bauaufträge fertiggestellt.
- ~ **Konstruktionen:** Massivbauweise
- ~ **Dach:** Satteldach, eingedeckt mit Wiener Tasche – Doppeldeckung, Untersicht des Kaltdaches sichtbar
- ~ **Fassade** Verputzt und gemalt, aufgeputzte Torumrandungen
- ~ **Fenster:** überwiegend einflügelige, dreh-kippbare Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- ~ **Türen/Tore:** zwei elektrisch betätigbare Sektionaltore
- ~ **Beschreibung:** Innenseits Betonboden, die Wände sind verputzt und gemalt

+ Pferdestall

- ~ **Allgemeines:** Westlich des Haupthauses gelegen
- ~ **Baubewilligungen:**
 - Errichtung: GZ BAU 612/2000 vom 17.10.2000
 - Zu- und Umbau: GZ BAU 875/2008 vom 12.12.2008
- ~ **Benützungsbewilligung:** Keine übergeben, siehe offene Bauaufträge
 - Errichtung: GZ BAU 966/2008 vom 23.04.2009
 - Zu- und Umbau: GZ BAU 355/2018 vom 06.11.2018
- ~ **Offene Bauaufträge:** Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Marktgemeinde Kirchstetten (E-Mail vom 14.01.2026) wurden sämtliche Bauaufträge fertiggestellt.
- ~ **Konstruktionen:** Massivbauweise
- ~ **Dach:** Krüppelwalmdach, eingedeckt mit Tondachsteinen, mit Kunststoff beschichtete Regenrinnen und Abfallrohre, eine PV-Anlage montiert
- ~ **Fassade** Verputzt und gemalt, Fenster- und Türumrahmungen aufgemalt

- ~ **Fenster:** tlw. einfach mit Stäben vergittert, überwiegend zweiflügelige, dreh-kippbare Kunststofffenster
- ~ **Türen/Tore:**
 - Eingangstüre/-tore zweiflügeliges großes Eingangstor mit Metallrahmen und Flächen mit Holzbrettern ausgefacht.
 - Innentüren/-tore: Holztüren und Holzschiebetore (tlw. zweiflügelige)
- ~ **Stiegenanlage:** keine

~ **Geschoß und Raumbeschreibung**

Erdgeschoß

Bestehend aus einem Waschplatz für Pferde, drei Boxen, einem Reiterstüberl, einem Technikraum einem WC, zwei Futterräume, einer Waschküche und einem Umkleideraum sowie drei vorgelagerten Paddocks und einer angebauten Düngestätte.

- o Böden: Fliesenboden, Betonboden
- o Wände: Verputzt und gemalt,
- o Decken: Verputzt und gemalt, tlw. Deckenpaneele und eingearbeitete Deckenspot

Die drei Pferdeboxen sind durch Rahmen aus verzinktem Eisenblech abgetrennt und mit Holz ausgefacht.

Im Technikraum sind ein Wasseranschluss sowie die Technik der PV-Anlage und ein Windkessel eingebaut. Auch der Sicherungskasten befindet sich im Technikraum.

Die Futterräume sind vom eigentlichen Pferdestall bzw. von den Boxen durch zweiflügelige Tore aus verzinkten Eisenrahmen mit Holzbretterfüllung abgetrennt.

Dachraum

Dieser tlw. offen und Untersicht des Dachstuhles sichtbar, tlw. Untersicht der Holzdecke sichtbar, darauf aufgesetzt sind lichtdurchlässige Tafeln (elektrisch betätigbar).

+ Außenanlagen

~ Bauliche Außenanlagen

- Traufpflaster, Eingangsstiege: Mit Granitplatten befestigt
- Einfriedung: Straßenseitig befindet sich ein massiver, gestrichener Schmiedeeisenzaun mit einem zweiflügeligen Einfahrtstor und betonierten Säulen. Das gesamte Grundstück ist mit einem verzinkten Metallzaun eingefriedet.
- Ein einfacher Brunnen
- Ein einfaches Biotop
- Zaun um Pferdestall: Mit einem Eisenstabzaun auf Metallstehern (ca. 2,0 m hoch) ist der neue Pferdestall eingefriedet.
- Viereck: Westlich des Pferdestalles gelegen, auch dieses eingezäunt mit einem Zaun aus verzinktem Metall, gesandet; tlw. mit einem Wall umgeben.
- Einfahrtstor: Ostseitig bei der Einfahrt zum Pferdestall befindet sich ein elektrisch schiebbares Einfahrtstor mit gemauerten Säulen und ein Gehtürl (Schmiedeeisen verzinkt)
- Gehwege: Um den Pferdestall und auch zum Wohnhaus tlw. gekiest
- Carport: Mit betonierten Säulen, Satteldach, Dachstuhl eingedeckt mit Tondachsteinen, überall Wiener Tasche – Doppeldeckung, tlw. an drei Seiten eine mit ca. 0,5 m hohe Mauer, darauf gesetzt tlw. Glaselemente und Kunststeinplatten.

~ Sonstige Außenanlagen

- Grünflächen: Straßenseitig auf eine Thujenhecke, ca. 2 m hoch, Grünflächen mit einigen stockenden Zierpflanzen und Obstbäumen, aktuell nicht gepflegt

3.2.3 Fotodokumentation

Wohnhaus

+ Außenansichten



Nord- und Ostfassade



Ost- und Südfassade



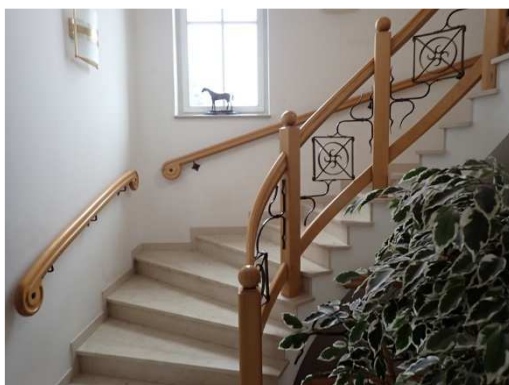
Süd- und Westfassade



Westfassade

+ Innenansichten

Stiegenanlage



Stiegenanlage in das erste Obergeschoß



Stiegenanlage in das Kellergeschoß

Kellergeschoß



Kellerraum (1)



Öllageraum



Heizraum



Wasch-/Trockenraum



Badezimmer



„Fitnessraum“ (Schlafzimmer)

Erdgeschoß



Diele



Diele mit Stiegenaufgang



Wohnhalle



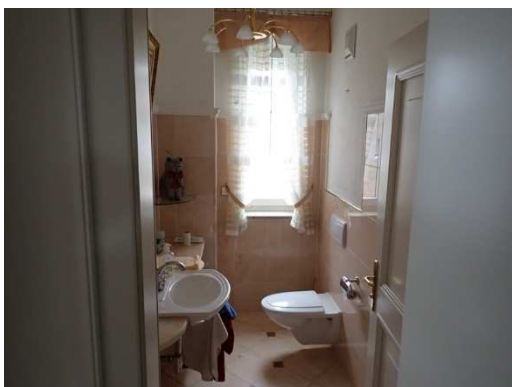
Gesetzter Kamin in Wohnhalle



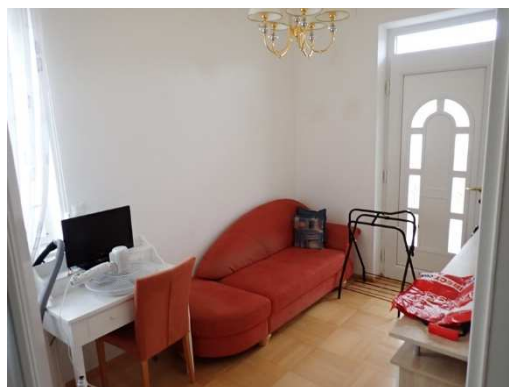
Küche



Essbereich in der Küche



WC



Wirtschaftsraum

Erstes Obergeschoß



Vorraum



Gästezimmer



Bad/WC



Saunazimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Ankleidezimmer

Dachgeschoß



Dachraum

Freistehende Garage

+ Außenansichten



Südfassade

+ Innenansicht



Garage innenseits

Pferdestall

+ Außenansichten



Westfassade mit angebauter Düngestätte



Nordfassade mit vorgelagerten Paddocks



Südfassade

+ Innenansicht



Pferdeboxen



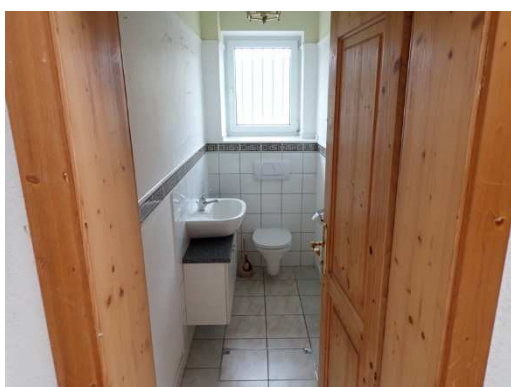
Untersicht der Holzbauweise mit lichtdurchlässigen Tafeln



Reiterstüberl



Technikraum



WC



Waschküche



Umkleideraum



Futterraum

Außenanlagen



PKW-Stellplatz



Viereck



Einfriedung und Einfahrtstor



Einfahrtstor bei Pferdestall

3.2.4 Bau- und Erhaltungszustand, Ausbaumängel und Schäden

+ Bau- und Erhaltungszustand

Die Objekte sind in einem sehr guten Erhaltungszustand. Es sind lediglich Instandhaltungen und geringe Instandsetzungen vorzunehmen.

+ Ausbaumängel

Allfällig bestehende Ausbaumängel wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.

+ Schäden

Wohnhaus:

- Im Gästezimmer ist an der Decke ein Mauerriss sichtbar

Allfällige Schäden wurden in obiger Beschreibung bereits ausgeführt und werden an dieser Stelle nicht mehr gesondert beschrieben.

3.2.5 Bestandrechte

Zum Bewertungsstichtag waren gegenständliche Objekte leerstehend bzw. die landwirtschaftlich genutzte Teilfläche nicht bewirtschaftet; es wurden keine Bestandrechte bekannt gegeben.

3.2.6 Nutzflächen

Objekt	Gebäudeteil	Bruttogrund- fläche (m²)	UF*)	Nutzfläche (m²)	
				Wohnung	sonstige
Wohnhaus					
KG	Heizraum, Technikraum, Bad, WC etc.				122,50
EG	Vorraum, Wohnhalle, Küche, WC, Wirtschaftsraum			115,86	
OG	Schlafzimmer, Gästezimmer, Sauna, Bad, WC			115,16	
DG	nicht ausgebaut, begehbar	154,00	0,90		138,60
freistehende Garage					
EG	Abstellfläche				63,25
Pferdestall					
EG	Pferdestall mit Einzelboxen und Reiterstüberl etc.	113,85			
	Lagerhalle ohne Decke, mit Abstell- und Waschraum	91,58			
	Paddock	40,00			
	Festmistlagerplatz mit Umfassungsmauer	20,40			
Summe - Wohnhaus inkl. Garage				231,02	324,35
Summe - Pferdestall		265,83			

UF*) Der Umrechnungsfaktor von Bruttogrundfläche auf Nutzfläche wurde gutachtlich unter Berücksichtigung der allenfalls vorhandenen Pläne, der Grundrissgestaltung und der Stärke des aufgehenden Mauerwerkes

3.2.7 Zubehör

Pos. Nr.	Gegenstand	Marke	Beschreibung
Erdgeschoß			
Küche			
1	Einbauküche		Bestehend aus einem Mittelblock und mehreren Unterkästchen und Hochschränken und Hängekästchen; gesamt Spanplattenkorpus, Läden tlw. aus Kunststoff, aus Kunststoff beschichtete Arbeitsplatte bzw. teilweise eine Granitplatte; ein eingelassenes Abwaschbecken; Einbauküche neu; Fronten bzw. Stirnseiten der Kästchen aus Massivholz, tlw. eingearbeitete Glastafeln
2	Einbaugeräte		
	~ ein eingebauter Kühlschrank		
	~ eine Tiefkühltruhe		
	~ ein Backrohr	SIEMENS	
	~ ein Dampfgarer	SIEMENS	
	~ Ceranfeld dreiflammig	SIEMENS	



Einbauküche samt Einbaugeräten

3.3 Unbebaute Grundstücke (Bauland)

LfdNr. 1

+ Grundbuchsdaten

Katastralgemeinde:		KG 19749 Sichelbach			
Eigentümer: Christian Reiterer				Anteile: 1/1	
EZ	Gst. Nr.:	Nutzungsart:	Fläche / m²:	EMZ	BKZ
78	67/3	LN	864	---	76,00

+ Daten lt. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmung:	Bauland-Agrargebiet (BA)
------------------------	--------------------------

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLV, Schutzgebiete

Hochwasser:	Im NÖ Atlas wie auch im HORA ist keine Hochwassergefährdung verzeichnet, jedoch ist im HORA-Pass betreffend den Oberflächenabfluss eine mittlere Gefährdung ausgewiesen (siehe Auszug aus dem HORA-Pass unter Punkt 5. Anhang)
Gefahrenzonen WLV:	Keine
Schutzgebiete.	Keine

+ Bei Befundaufnahme erhobene Daten

Lage:	Südlich des Wohnhauses Sichelbach Nr. 42 gelegen
Wegerschließung:	Direkter Anschluss an das öffentlich Gut
Grundstücksform:	Rechteck
Lage am Hang:	Unterhang
Exposition:	Osten
Längsneigung:	Ca. 5%
Querneigung:	Ca. 0 bis 5%
Boden:	Im Westen angrenzend Pseudogley, tiefgründig (Quelle: eBod: https://bodenkarte.at/)
Aktuelle Nutzung:	Brachliegend
Zustand der Kultur:	Ungepflegt
Grenzen:	In der Natur erkennbar, eingefriedet
Bestandverhältnisse:	Eigenbewirtschaftung
Verdachtsflächenkataster:	Diese Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet (siehe Abfrage unter Punkt 5. Anhang)
Anmerkungen:	Zaun im Norden nicht auf Grundgrenze, sondern auf gegenständlichem Grundstück errichtet



Orthofoto mit überlagertem digitalem Kataster



Unbebautes und ungepflegtes GstNr. 67/3 KG Sichelbach

+ Grundbuchsdaten

Katastralgemeinde:		KG 19749 Sichelbach			
Eigentümer: Christian Reiterer				Anteile: 1/1	
EZ	Gst. Nr.:	Nutzungsart:	Fläche / m²:	EMZ	BKZ
78	67/2	LN	864	---	76,00

+ Daten lt. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmung:	Bauland-Agrargebiet (BA)
------------------------	--------------------------

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLV, Schutzgebiete

Hochwasser:	Im NÖ Atlas wie auch im HORA ist keine Hochwassergefährdung verzeichnet, jedoch ist im HORA-Pass betreffend den Oberflächenabfluss eine mittlere Gefährdung ausgewiesen (siehe Auszug aus dem HORA-Pass unter Punkt 5. Anhang)
Gefahrenzonen WLV:	Keine
Schutzgebiete.	Keine

+ Bei Befundaufnahme erhobene Daten

Lage:	Südlich des Wohnhauses Sichelbach Nr. 42 gelegen
Wegerschließung:	Direkter Anschluss an das öffentlich Gut
Grundstücksform:	Rechteck
Lage am Hang:	Unterhang
Exposition:	Osten
Längsneigung:	Ca. 5%
Querneigung:	Ca. 0 bis 5%
Boden:	Im Westen angrenzend Pseudogley, tiefgründig (Quelle: eBod: https://bodenkarte.at/)
Aktuelle Nutzung:	Brachliegend
Zustand der Kultur:	Ungepflegt
Grenzen:	In der Natur erkennbar, eingefriedet
Bestandverhältnisse:	Eigenbewirtschaftung
Verdachtsflächenkataster:	Diese Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet (siehe Abfrage unter Punkt 5. Anhang)
Anmerkungen:	keine



Orthofoto mit überlagertem digitalem Kataster



Unbebautes und ungepflegtes GstNr. 67/3 KG Sichelbach im Vordergrund

3.4 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide

3.4.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

+ Auskunft des Finanzamtes

~ Einheitswertbescheid zum 01.01.2023

Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

EWAZ: 29 060-2-0123/2

Grundbuch/Katastralgemeinde 19749 Sichelbach EZZ 78, 87

Zurechnung des Einheitswertes:

Reiterer Christian Karl, geb. 01.02.1968

Anteil 1/1: € 111.900,00

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert € 111.900,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert € 82.900,00 Euro.

Grundsteuermessbetrag € 211,02

3.4.2 Abgabenbescheide

+ Bescheide Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk Krems

~ Abgabenbescheid Abfallwirtschaftsgebühr, gültig ab 01.01.2024 € 281,00

~ Abgabenbescheid Kanalbenützungsgeb., gültig 01.01.2025 € 1.966,14

Die Kopien der Auskunft des Finanzamtes sowie der oben genannten Bescheide befinden sich im Anhang.

3.5 Vergleichspreise

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

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
gewidmetes Bauland (BA, BW) - unbebaut															
1	Neulengbach	417	2025	14.02.2025	19563	Reith	43	19563 - 340/1	678	Plosdorf 78a 3071 Böheimkirchen	118,00	80.004	Klanert	Krasniqi Kuci	BW; unmittelbar neben der Autobahn
2	Neulengbach	271	2024	22.01.2024	19412	Böheimkirchen	645	19412 - 309/13	1.585	Wolfsberggasse 3071 Böheimkirchen	85,00	134.725	Schafranek	NÖ gem. Bau-genossensch.	BW; großes Gst.
3	Neulengbach	2378	2024	09.10.2024	19412	Böheimkirchen	721	19412 - 387/12	726	Wolfsberggasse 9 3071 Böheimkirchen	172,18	125.000	Winter	Kubat Kubat	BW
4	Neulengbach	1690	2024	22.07.2024	19743	Paltram	63	19743 - 120/1	1.367	Weißes Kreuz 16 3062 Totzenbach	113,39	155.000	Pawlitsch	Chervat Tötzl	BW; Gst. ist aufgeschlossen
5	Neulengbach	1434	2023	12.05.2023	19563	Reith	181	19563 - 505/3	639	Plosdorf 3071 Böheimkirchen	203,44	130.000	Schlucker ua	Loshaj Loshaj	BW
6	Neulengbach	2460	2025	08.10.2025	19428	Dürnhag	16	19428 - 7/1	880	Dürnhag 3071 Furth	144,32	127.000	Hinterndorfer	Yildiz	BW; DB Abwasserbeseitigung; Gst. ist aufgeschlossen
7	Neulengbach	2764	2023	09.05.2023	19741	Ollersbach	256	19741 - 15/11	950	Hauptstraße 77 3061 Ollersbach	180,00	171.000	Hofer	Thaqi	BW; Konkurs/Verlassenschaft
8	Neulengbach	2763	2023	09.05.2023	19741	Ollersbach	266	19741 - 15/12	1.064	Hauptstraße 77 3061 Ollersbach	179,98	191.500	Hofer	THAQIBAU GmbH	BW; Konkurs/Verlassenschaft
9	Neulengbach	1972	2024	02.08.2024	19740	Oberwolsbach	64	19740 - 85/5	1.000	Oberwolsbach 3062 Oberwolsb.	80,00	80.000	Carhuallan- qie Baldeon	Chahrour	BW
10	Neulengbach	1407	2025	23.05.2025	19573	Schildberg	137	19573 - 469/1	871	Schildberg 3071 Schildberg	115,73	100.800	Krejci	Hofbauer Hofbauer	BA
11	Neulengbach	1889	2023	13.07.2023	19495	Kasten	1181	19495 - 36/13	756	Kasten 78 3072 Kasten bei B.	81,60	51.408	Gemeinde Kasten	Haftner	BA-A1; Kaufpreis € 68.-/m²; Nachbesserung bei Nichteinhaltung der Baufrist € 13,60/m²
gewidmetes Bauland (BA, BW) - überwiegend mit Einfamilienhäuser bebaut															
12	Neulengbach	2896	2021	29.07.2021	19759	Waasen	28	19759 - 93/2	1.747	Klein Auberg 4 3062 Kirchstetten	-	405.000	Schwarz-Saini	Mayer-Steiniger	BauFlGeb: 174 m²
13	Neulengbach	3040	2022	29.04.2022	19412	Böheimkirchen	773	19412 - 81/13	877	Josef-Bauerstraße 7 3071 Böheimkirchen	-	320.000	Zeitlhofer Zeitlhofer ua	Fuchs Fallmann	sanierungsbedürftiges EFH

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
14	Neulengbach	2039	2021	23.04.2021	19730	Kirchstetten	11	19730 - 69	1.422	Hinterholzstraße 4 3062 Kirchstetten	-	260.000	Grabner	Kabashi Kabashi	BauFlGeb: 277 m²; Widmung: BA
15	Neulengbach	1928	2024	20.08.2024	19412	Böheimkirchen	572	19412 - 476/10	1.223	Altbachstraße 16 3071 Böheimkirchen	-	360.000	Tschernitz	Schiman Schwab	BauFlGeb: 174 m²
16	Neulengbach	91	2022	12.08.2021	19412	Böheimkirchen	1243	19412 - 218/1	862	Hochfeldstraße 19 3071 Böheimkirchen	-	184.000	Krömer	Popalzai Rahimi	BauFlGeb: 132 m²; sehr stark sanierungsbedürftig
17	Neulengbach	2579	2023	08.09.2023	19743	Paltram	69	19743 - 13/1	1.130	Paltram 26 3062 Paltram	-	250.000	Wagner	Sanchez Herrera	BauFlGeb: 147 m²; Auslandstransaktion
18	Neulengbach	2133	2025	27.08.2025	19730	Kirchstetten	356	19730 - 619 19730 - 620	796	Pettenau 10 3062 Pettenau	-	95.000	Kittel	Chlepkow Chlepkow	BauFlGeb: 198 m²; Auslandstransaktion
19	Neulengbach	1939	2021	11.06.2021	19730	Kirchstetten	478	19730 - 234	341	Bahnstraße 6 3062 Kirchstetten	-	170.000	Breitner Breitner	pueri mei gmbh	BauFlGeb: 107 m²; Widmung: Bauland
20	Neulengbach	3111	2022	24.06.2022	19755	Totzenbach	56	19755 - 389/1 19755 - 390	7.572	Fuchsberg 3062 Fuchsberg	-	60.000	Gruber	Huber	BauFlGeb: 51 m²; Widmung: BA
21	Neulengbach	1297	2021	08.04.2021	19730	Kirchstetten	502	19730 - 416/4	1.487	Hinterholz 53 3062 Hinterholz	-	425.000	HFB BauGmbH	Molnarova	Anteile: 538/972; Garten; PKW; Auslandstransaktion
22	Neulengbach	2409	2021	26.05.2021	19730	Kirchstetten	165	19730 - 417/1	1.392	Hinterholz 42 3062 Hinterholz	-	395.000	Enzinger	Hraby Buchberger	BauFlGeb: 154 m²; neugebildetes Gst.
gewidmetes Bauland (BA, BW) - überwiegend mit Luxusimmobilien bebaut															
23	St. Pölten	7649	2021	16.11.2021	19544	St. Pölten	2712	19544 - .2092 19544 - 328/6	1.094	Dr. Theodor Körner Str. 15, St. Pölten	-	900.000	Schwarz ua	Schweiger ua	BauFlGeb: 188 m²
24	Neulengbach	1510	2022	12.05.2022	19702	Altlangbach	817	19702 - 1892/9	2.804	Farnweg 3 3033 Altlangbach	-	1.500.000	Huppmann Vondru	Giningen	NutzFl: 248 m²; Terrassen; inkl. Gartenschuppen, Pool
25	Tulln	6551	2021	10.09.2021	20179	Sieghartskirchen	1348	20179 - 880/4	2.362	Gerersdorferstr. 24, 3443 Sieghartskirch.	-	1.150.000	Catulli Catulli	Felix	BauFlGeb: 350 m²; Keller ; PKW; Preis inkl. Inventar
26	Tulln	8319	2021	07.12.2021	20149	Michelhausen	189	20149 - 518/11	1.809	Wienerstraße 24 3451 Michelhausen	-	709.000	Resch Resch	GP Ground Control GmbH	BauFlGeb: 226 m²
27	Tulln	7313	2021	13.04.2021	20164	Pixendorf	18	20164 - .4 20164 - 9, 10	2.998	Mayerhofstraße 13 3441 Pixendorf	-	700.000	Wolf	Grobmüller Grobmüller	BauFlGeb: 698 m²
28	Tulln	4471	2021	18.06.2021	20173	Ried am Riederberg	329	20173 - 475/21	3.102	Kirchenstraße 33 3004 Ried am R.	-	899.000	Seitner-Forster	El Kashef	NutzFl: 240 m²; Indoor- u. Outdoorpool, Sauna, Poolhaus

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften - Grünland (Glf)															
29	Neulengbach	2362	2024	17.05.2024	19563	Reith	7	19563 - 698	7.827		12,00	93.924	Kamer	Schafranek Schafranek	quadratischer Acker; DB Datenleitung
30	Neulengbach	224	2024	18.10.2023	19506	Lanzendorf bei B.	2	19506 - 166/1 19506 - 299 ua	14.836		4,50	66.762	Schoisengeier	Hack	Ackerflächen; Gst. 299, 300, 301 ist Feldrain/Wiese
31	Neulengbach	3483	2022	06.09.2022	19506	Lanzendorf bei B.	175	19506 - 524	6.580		8,00	52.640	Mayer	Hell	rechteckiger Acker
32	Neulengbach	88	2023	21.10.2022	19563	Reith	17	19563 - 726/1	14.559		12,00	174.708	Kübel Kübel	Serlath Serlath	rechteckiger Acker
33	Neulengbach	3655	2022	06.09.2022	19506	Lanzendorf bei B.	25	19506 - 471	14.462		8,00	115.696	Bürgmayr	Hell	rechteckiger Acker
34	Neulengbach	1194	2022	10.01.2022	19563	Reith	42	19563 - 374	6.729		5,94	40.000	Priesching	Hell	schmäler länglicher Acker
35	Neulengbach	555	2025	19.12.2024	19563	Reith	95	19563 - 321/1	912		10,96	10.000	Klanert	Hell	kleines Ackerstück
36	Neulengbach	2683	2023	03.11.2023	19576	Siebenhirten	66	19576 - 510	2.749		15,50	42.610	Eisenreich	Gemeinde Böheimkirchen	kleiner Acker mit schrägem Vorgewinde im Osten
37	Neulengbach	1206	2021	25.01.2021	19576	Siebenhirten	62	19576 - 487	8.046		12,43	100.000	Umgeher	Ambichl	schmäler länglicher Acker
38	Neulengbach	771	2025	13.01.2025	19412	Böheimkirchen	722	19412 - 804/3 19412 - 981 ua	10.262		9,74	100.000	Winter	Winter Winter	L- förmiger Acker; Gst. 804/3 ist Wiese
39	Neulengbach	981	2023	22.03.2023	19481	Hinterberg	70	19481 - 478 19481 - 479 ua	2.190		2,05	4.500	Gerstmaier	Reichmann	Gst. 479 ist Wiese + 2 kleine Ackerstücke
40	Neulengbach	2835	2025	14.11.2025	19481	Hinterberg	70	19481 - 721/1	1.066		3,00	3.198	Gerstmaier	Dettelbacher Dettelbacher	unförmiges kleines Ackerstück
41	Neulengbach	2603	2024	28.05.2024	19744	Pettenau	15	19744 - 53/2	17.357		8,64	150.000	Schabschneider	Gfatter Gfatter	rechteckiges Ackerstück
42	Neulengbach	2713	2025	25.08.2025	19707	Doppel	13	19707 - 136	34.446		8,56	295.000	Kieslinger	Weber	schöner großer Acker
43	Neulengbach	2644	2025	30.07.2025	19707	Doppel	13	19707 - 87 19707 - 99 ua	45.431		9,14	415.058	Kieslinger	Wecer	Ackerstücke
44	Neulengbach	1903	2023	25.07.2023	19759	Waasen	128	19759 - 85/6 19759 - 85/7	1.691		8,00	13.528	ÖKO Immobilien	Schwarz Schwarz	rechteckiges Wiesenstück

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
45	Neulengbach	2410	2024	21.10.2024	19759	Waasen	128	19759 - 85/1	2.316		2,00	4.632	ÖKO Immobilien	Schwarz Schwarz	unförmiges Wiesenstück
46	Neulengbach	3220	2021	18.10.2021	19591	Untertiefenbach	1	19591 - 139	21.505		11,21	241.000	Hayden Hayden,	Primixl	schönes großes Ackerstück
47	Neulengbach	589	2024	12.04.2023	19424	Dorfern	2	19424 - 256	8.321		6,01	50.000	Krumböck	Posch Posch	schöner Acker; DB Rohrleitungen
48	Neulengbach	114	2024	28.12.2023	19447	Furth bei Außerk.	58	19447 - 109/1	1.403		2,28	3.200	Dufke	Fleischl Fleischl	unförmiges Wiesenstück
49	Neulengbach	1776	2021	03.05.2021	19611	Weisching	423	19611 - 994 19611 - 995	25.723		11,47	295.000	Brader	Harm Harm	schöne große Ackerstücke
50	Neulengbach	2044	2021	18.05.2021	19611	Weisching	145	19611 - 356/1	3.410		5,87	20.000	Matzinger	Strohmayer	unförmiger Acker
51	Neulengbach	1504	2024	01.03.2024	19620	Wiesen	17	19620 - 751	21.623		7,86	170.000	Winkler	Scheriau Scheriau	schöner großer quadratischer Acker

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 Wert beeinflussende 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:**

Die Bewertung der **bebauten und bestockten Liegenschaften** wird folgend nach dem **Sachwertverfahren** durchgeführt. Das Vergleichswertverfahren scheidet, da hinsichtlich der Bebauung und Bestockung vergleichbare Liegenschaften in zeitlicher und in vergleichbaren Gegenden nicht gehandelt wurden, bzw. bei den getätigten Verkäufen die Bau- bzw. Zustandsverhältnisse nicht bekannt sind. Auch ist das Ertragswertverfahren bei der Bewertung von Wohnhäusern bzw. von kleinen landwirtschaftlichen Liegenschaften nicht zielführend, da die präsumtiven Käufer derartiger Liegenschaften ihre Kaufentscheidungen nicht an den nachhaltig erzielbaren Reinerträgen orientieren.

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.

+ Beurteilung der Lage

Zur Beurteilung und Klassifizierung der Lage werden folgende Kriterien herangezogen:

Stadt/Land, Siedlungslage/Einzellage, Infrastruktur (Geschäfte, Lokale), Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Verkehrsaufkommen und Straßennetz.

Kriterium	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Erreichbarkeit öffentlich				✗
Erreichbarkeit individual			✗	
Parksituation öffentlich		✗		
Infrastruktur, Nahversorgung				✗
Demographie, Kaufkraft			✗	
Ruhelage				✗
Standortimage			✗	
Wohnlage			✗	
Bürolage				
Geschäftslage				
Gewerbe-, Industrielage				

4.2 Überlegungen betreffend Verwertungseinheiten

Entsprechend Exekutionsordnung § 143 Abs. 3 u. 4 hat der Sachverständige, wenn mehrere Grundbuchskörper eine wirtschaftliche Einheit bilden, den Wert jedes Grundbuchskörpers für sich allein und alle zusammen als wirtschaftliche Einheit zu bewerten. Weiters ist in Fällen, wo offenkundig durch die getrennte Verwertung einzelner Grundstücke oder von Grundstücksgruppen eines Grundbuchskörpers ein höherer Wert erzielbar ist, der Wert dieser getrennt auszuweisen.

Entsprechend dieser Anordnung werden folgend Verwertungseinheiten zur Erzielung eines optimalen Verwertungsergebnisses wie unten dargestellt gebildet.

+ Villa und Pferdestall Sichelbach Nr. 42

Bestehend aus dem GstNr. 67/4 EZ 87 KG 19749 Sichelbach mit einer Gesamtfläche von 23.707 m²

+ Verwertungseinheit, laufende Nr. 1

Als Bauland – Agrargebiet gewidmetes GstNr. 67/2 EZ 78 KG 19749 Sichelbach mit einer Gesamtfläche von 864 m²

+ Verwertungseinheit, laufende Nr. 2

Als Bauland – Agrargebiet gewidmetes GstNr. 67/3 EZ 78 KG 19749 Sichelbach mit einer Gesamtfläche von 864 m²

Es ist jedenfalls davon auszugehen, dass bei einer Verwertung der gesamten Grundbuchkörper EZ 78 und EZ 87, jeweils im GB 19749 Sichelbach, gegenüber der getrennten Verwertung der oben gebildeten Einheiten ein um rund 3% niedrigerer Wert erzielbar ist.

4.3 Villa und Pferdestall Sichelbach Nr. 42

4.3.1 Sachwert

~ BODENWERT

Flächenwidmung: tlw. Bauland Agrargebiet (BA)
tlw. Grünland - Land und Forstwirtschaft (Glf)

~ Bauland Agrargebiet (BA)

Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen und unter Berücksichtigung der erforderlichen Anpassungen für Lage, Valorisierung sowie sonstiger wertbeeinflussender Eigenschaften errechnen sich die angepassten Vergleichswerte für Bauland (BA, BW) wie folgt:

~ gesamte Stichprobe

Id	Datum	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	€ je m²	Anm.	Zu- und Abschläge					korr. Preis in € je m²
								Lage	Valor.	Größe	Konfig.	Sonst.	
gewidmetes Bauland (BW, BA) - unbebaut													
1	14.02.2025	Reith	43	19563 - 340/1	678	118,00	BW; unmittelbar neben Autobahn	0%	7,16%	0%	0%	5%	132,77
2	22.01.2024	Böheim- kirchen	645	19412 - 309/13	1 585	85,00	BW, großes Gst.	-5%	14,89%	5%	0%	0%	97,42
3	09.10.2024	Böheim- kirchen	721	19412 - 387/12	726	172,18	BW	-5%	9,70%	0%	0%	0%	179,44
4	22.07.2024	Paltram	63	19743 - 120/1	1 367	113,39	BW; Gst. ist aufgeschlossen	2%	11,27%	5%	0%	-20%	108,10
5	12.05.2023	Reith	181	19563 - 505/3	639	203,44	BW	0%	19,96%	0%	0%	0%	244,06
6	08.10.2025	Dürnhag	16	19428 - 7/1	880	144,32	BW; DB ; Gst. ist	0%	2,47%	0%	0%	-15%	125,70
7	09.05.2023	Ollersbach	256	19741 - 15/11	950	180,00	BW; Verlassenschaft	0%	20,02%	0%	0%	0%	216,04
8	09.05.2023	Ollersbach	266	19741 - 15/12	1 064	179,98	BW; Verlassenschaft	0%	20,02%	0%	0%	0%	216,02
9	02.08.2024	Oberwols- bach	64	19740 - 85/5	1 000	80,00	BW	5%	11,06%	0%	0%	0%	93,29
10	23.05.2025	Schildberg	137	19573 - 469/1	871	115,73	BA	0%	5,21%	0%	0%	0%	121,76
11	13.07.2023	Kasten	1181	19495 - 36/13	756	81,60	BA-A1	5%	18,73%	0%	0%	0%	101,73

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: St. Pölten (Land)
Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - gute bis sehr gute Wohnlage

Mittelwert: 148,76
Mittelwert - gerundet: 149,00

Preis IPS 2025 € 128,79 je m²
Preis IPS 2023 € 111,95 je m²
Jahre , 2
mittlere Preissteigerung p.a. 7,3%
Bewertungstichtag 09.02.2026

ausreißerverdächtige Werte (MW-/ +35%)

Mittelwert -35% 96,85
Mittelwert +35% 201,15
Ausreißer

~ verbesserte Stichprobe

Id	Datum	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	€ je m²	Anm.	Zu- und Abschläge					korr. Preis in € je m²
								Lage	Valor.	Größe	Konfig.	Sonst.	
gewidmetes Bauland (BW, BA) - unbebaut													
1	14.02.2025	Reith	43	19563 - 340/1	678	118,00	BW; unmittelbar neben Autobahn	0%	7,16%	0%	0%	5%	132,77
2	22.01.2024	Böheim- kirchen	645	19412 - 309/13	1 585	85,00	BW, großes Gst.	-5%	14,89%	5%	0%	0%	97,42
3	09.10.2024	Böheim- kirchen	721	19412 - 387/12	726	172,18	BW	-5%	9,70%	0%	0%	0%	179,44
4	22.07.2024	Paltram	63	19743 - 120/1	1 367	113,39	BW; Gst. ist aufgeschlossen	2%	11,27%	0%	0%	-20%	102,96
6	08.10.2025	Dürnhag	16	19428 - 7/1	880	144,32	BW; DB ; Gst. ist	0%	2,47%	0%	0%	-15%	125,70
10	23.05.2025	Schildberg	137	19573 - 469/1	871	115,73	BA	0%	5,21%	0%	0%	0%	121,76
11	13.07.2023	Kasten	1181	19495 - 36/13	756	81,60	BA-A1	5%	18,73%	0%	0%	0%	101,73

Valorisierung in Anlehnung an Immobilienpreisspiegel; Bezirk: St. Pölten (Land)
Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser - gute Wohnlage

Mittelwert: 123,11
Mittelwert - gerundet: 123,00

Preis IPS 2025 € 128,79 je m²
Preis IPS 2023 € 111,95 je m²
Jahre , 2
mittlere Preissteigerung p.a. 7,3%
Bewertungsstichtag 09.02.2026

Der Mittelwert der mittels Zu- und Abschlägen angepassten Vergleichswerte für gewidmetes Bauland (BW) mit einer Größe von rd. 600 bis 1.000 m² errechnet sich (siehe Auwertung) gerundet mit € 123,00 je m². Gegenständliche, als Bauland – Agrargebiet (BA) gewidmete Teilfläche im Westen des GstNr. 67/4 KG Sichelbach, weist eine Größe von ca. 3.420 m² auf. Aufgrund der gegebenen Größe der als Bauland gewidmeten Teilflächen und der Möglichkeit einer Teilung dieser, erscheint ein Wertabschlag von 10 % eines Baugrundstückes (BA) mit einer Größe von rd. 600 bis 1.000 m² als angemessen. Dies unter Berücksichtigung des erforderlichen Aufwandes für eine Teilung (Kosten der Teilung, entgeltlose Abtretung in das öffentliche Gut etc.). Demnach wird der Wert der als Bauland (BA) gewidmeten Teilfläche gegenständlichen Grundstückes gerundet mit **€ 111,00 je m²** (€ 123,00 x 0,9) angesetzt.

Ein Abschlag für die vorhandene Bebauung ist nicht sachgerecht, da dieser einen vorgezogenen Marktanpassungsabschlag darstellt und daher bei der Ermittlung des Sachwertes nicht angesetzt werden darf.

~ Grünland - Land und Forstwirtschaft (GlF)

Die als Grünland - Land Forstwirtschaft (GlF) gewidmeten Teilflächen des GstNr. 67/4 KG Sichelbach grenzen im westlichen Bereich direkt an flächig gewidmetes Bauland – Agrargebiet (BA) an. Gegenständliche Fläche war zum Bewertungsstichtag brach liegend und wurde vermutlich in den letzten Jahren als Wiese genutzt.

Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen und unter Berücksichtigung der gegebenen Lage - unmittelbar an flächig gewidmetes Bauland (BA) angrenzend - der guten Bonität , der guten Bewirtschaftbarkeit, der Flächengröße und der gegebenen guten Ackerfähigkeit erscheint ein Wertansatz für gegenständliche, als Grünland (GlF) gewidmete Fläche, mit **€ 12,00 je m²** als angemessen.

Demnach errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

~ Bodenwert - Bauland (BA)

KG 19749 Sichelbach EZ 87			
TV Gst.Nr.	67/4	3.420 m²	
Summe		3.420 m²	
Wert in € / m²:		€ 111,00	€ 379.620

~ Zuschlag für vorhandene Aufschließung

Diese berechnen sich nach der Formel:

$$A = \sqrt{BF} \times ES \times BKK$$

Bauplatzfläche m² (BF):	3.420
Einheitssatz (ES):	€ 750,00
Bauklassenkoeffizient (BKK):	1,25
Aufschließungskosten (A):	€ 54.826

~ Bodenwert - Grünland - Land und Forstwirtschaft (Glf)

KG 19749 Sichelbach EZ 87

Tv Gst.Nr. 67/4	20.287 m²
Summe	20.287 m²
Wert in € / m²:	€ 12,00 € 243.444

BODENWERT

€ 677.890

~ BAUWERT

> Normalherstellungskosten (NHK)

Herstellungskosten für Wohngebäude 2025 lt. POPP (2025); Wertbasis: I. Quartal 2025

Valorisierung der Baukosten mit Baupreisindex für Wohnhaus- und Siedlungsbau

Preisbasis	BPI 2020
I.Qu. 2025	135,5
IV.Qu. 2025	136,8
Steig.-Fak.	1,0096

Normalherstellungskosten € je m² Nutzfläche

	Preisbasis	NHK-netto veröffentl.	NHK-brutto veröffentl.	NHK-brutto valor.
Wohngeschosse	I.Qu. 2025		3.950	
Ausstattungsqualität: gehoben bis hochwertig	3%			
Zuschlag für überdurchschnittliche Raumhöhen	0%			
Berichtigung - Objektgröße	-10%			
Stadt-Land-Gefälle				
angepasster Wert			3.662	3.697

Herstellungskosten für landwirtschaftliche Objekte lt. der Sonderrichtlinie LE-Projektförderungen, BMLUK

Basis: III. Quartal 2025, Valorisierung der Baukosten mit Baupreisindex für für Wohnhaus- und Siedlungsbau

Stichtag	BPI 2020
III.Qu. 2025	136,5
IV.Qu. 2025	136,8
Steig.-Fak.	1,0022

Normalherstellungskosten € je m² Bruttogrundfläche

	Preisbasis	NHK-netto veröffentl.	NHK-brutto veröffentl.	NHK-brutto valor.
Pferdestall mit Einzelboxen	III.Qu. 2025	1.057	1.268	1.271
Lagerhalle ohne Decke	III.Qu. 2025	1.028	1.233	1.236
Paddock	III.Qu. 2025	118	142	142
Festmistlagerplatz mit Umfassungsmauer	III.Qu. 2025	150	180	180

¹⁾ volumenbezogener Faktor: 1,40

> Herstellungskosten (HK)

Normalherstellungskosten des gegenständlichen Objektes berichtigt um Teilabweichungen

- Berücksichtigung der Teilabweichungen

Obj.	Begründung d. Abweichung	NHK €/m²	%	HK €/m²
Wohnräume - EG und OG, gehoben bis hochwertig		3.697	0,0%	3.697
Kellerräume, tlw. ausgebaut; 65% des Wohngeschosses		3.697	-35,0%	2.403
Dachraum, nicht ausgebaut; 15% des Wohngeschosses		3.697	-85,0%	555
Garage, normal ausgebaut; 50% des Wohngeschosses		3.697	-50,0%	1.849
Pferdestall mit Einzelboxen und Reiterstüberl etc.		1.271	15,0%	1.462
Lagerhalle ohne Decke mit Abstell- und Waschraum		1.236	20,0%	1.483
Paddock		142	0,0%	142
Festmistlagerplatz mit Umfassungsmauer		180	0,0%	180

> Herstellungswert (Neubauwert)

Herstellungskosten mal Brutto-rauminhalt abzüglich Ausbaumängel

Obj.	Gebäudeteil	Nutzfläche (m²)	HK €/ m²	HW € gesamt
Wohnhaus				
KG	Heizraum, Technikraum, Bad, WC etc.	122,50	2.403	294.384
EG	Vorraum, Wohnhalle, Küche, WC, Wirtschaftsraum	115,86	3.697	428.350
OG	Schlafzimmer, Gästezimmer, Sauna, Bad, WC	115,16	3.697	425.762
DG	nicht ausgebaut, begehbar	138,60	555	76.863
freistehende Garage				
EG	Abstellfläche	63,25	1.849	116.922
Pferdestall				
EG	Pferdestall mit Einzelboxen und Reiterstüberl etc.	113,85	1.462	166.433
	Lagerhalle ohne Decke, mit Abstell- und Waschraum	91,58	1.483	135.805
	Paddock	40,00	142	5.676
	Festmistlagerplatz mit Umfassungsmauer	20,40	180	3.680

vorläufiger Herstellungswert - gesamt

€ 1.653.877

- Berücksichtigung des besonderen Ausbaues und der Ausbaumängel

besonderer Ausbau:

Kaminofen im Erdgeschoss des Wohnhauses

€ 20.000

PV-Anlage am Dach des Pferdestalles

€ 15.000

Ausbaumängel:

keine gesondert angesetzt, bei Wertminderung wegen Mängel und Schäden berücksichtigt

€ 0

Herstellungswert (Neubauwert)

€ 1.688.877

> gekürzter Herstellungswert

Herstellungswert abzüglich Wertminderung durch Mängel und Schäden

- Wertminderung wegen Mängel und Schäden

Überarbeitung der Innenhäute - KG, Wohnhaus	122,50 m ²	á € 150,00	18.375
Überarbeitung der Innenhäute - EG, Wohnhaus	115,86 m ²	á € 200,00	23.172
Überarbeitung der Innenhäute - I.OG, Wohnhaus	115,16 m ²	á € 200,00	23.032

Wertminderung wegen Mängel und Schäden - gesamt -€ 64.579

gekürzter Herstellungswert € 1.624.298

> Gebäude - Sachwert

gekürzter Herstellungswert abzüglich der Alterswertminderung

- Alterswertminderung (linear)

Bewertungsjahr	2026
Baujahr	Wohnhaus 2002, Pferdestall und Garage 2009, Zu- und Umbau des Pferdestalles 2018
mittlere Gesamtnutzungsdauer (J.)	80
Aufgrund der gegebenen Baumaterialien, des Zustandes der tragenden Bauteile und des guten Erhaltungszustandes sowie der Nutzungsmöglichkeit gegenständlichen Objektes wird die Restnutzungsdauer (RND) in Anlehnung an die Nutzungsfaktoren nach SEISER (2020) wie folgt angesetzt:	45
angesetztes Alter (J.)	35
relatives Alter	0,4375
Restwert (RW)	0,5625
Alterswertminderung - linear	-43,75%

Wertminderung wegen Alters -€ 710.630

Gebäude - Sachwert € 913.667

> Gebäudewert

Gebäude-Sachwert abzüglich umgehend zu behebbender Schäden / Kosten und wirtschaftlicher Wertminderung

- Kosten der umgehend anfallende Kosten

keine	0
-------	---

Gebäude-Sachwert abzüglich Sanierungskosten € 913.667

- Wirtschaftliche Wertminderung

Da die gegebenen Grundrisse sowie die Raumorganisation bei der Ableitung der RND anhand der Nutzungsfaktoren nach SEISER (2020) bereits berücksichtigt worden sind, darf gegenständlich keine wirtschaftliche Wertminderung mehr angesetzt werden.

keine	0
-------	---

Gebäudewert - Objekte € 913.667

> Wert der baulichen Außenanlagen

wertiges Carport, Reitplatz, Einfahrtstore, div. Zäune, gepflasterte und gekieste Flächen etc.

Diese werden abgeleitet aus Vergleichsobjekten pauschal angesetzt

7,0% Zeitwert des Wohnhauses

also von € 913.667

Wert der baulichen Außenanlagen

€ 63.957

BAUWERT

Gebäudewert und Wert der baulichen Außenanlagen ergibt den Bauwert

Gebäudewert - Objekte

€ 913.667

Wert der baulichen Außenanlagen

€ 63.957

BAUWERT

€ 977.624

~ WERT DER SO. ANLAGEN

keine

€ 0

WERT DER SO. ANLAGEN

€ 0

~ SACHWERT

Bodenwert

€ 677.890

Bauwert

€ 977.624

Wert der so. Anlagen

€ 0

Sachwert gesamt

€ 1.655.514

4.3.2 Lastenfreier Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (§ 7) ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des gewählten Bewertungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten. Es ist also der Verkehrswert aus dem errechneten Sachwert über Marktanpassung herzuleiten. Marktanpassungsabschläge sind einerseits von der Höhe des Sachwertes und andererseits von der Marktgängigkeit der Liegenschaft abhängig.

~ Beurteilung der Marktgängigkeit/Marktanpassung:

Gegenständliches Anwesen liegt am westlichen Ortsrand von Sichelbach, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Neben der Beurteilung der Marktgängigkeit sind für den Ansatz der Marktanpassung insbesondere folgende Merkmale von Bedeutung:

- + Lage am Ortsrand
- gegebene Lärmbelastung, ausgehend von Westbahnstrecke und der A1 Westautobahn
- +/- leicht überdurchschnittliche Kaufkraft
- + / - mittlerer Bodenwert
- schlechte Infrastruktur, für Besorgungen des tägl. Lebens ist ein PKW erforderlich
- + architektonisch durchaus attraktives Objekt
- sehr großes Objekt, hohe Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung, Betrieb, Heizung etc.
- Ölheizung
- sehr hoher Sachwert
- wenig attraktive Zufahrt

Abgeleitet aus diesen Eigenschaften kann die Marktgängigkeit gegenständlicher Objekte als **durchschnittlich** bezeichnet werden.

Daraus abgeleitet und unter Berücksichtigung der gegebenen Nachfrage nach vergleichbaren Objekten in gegenständlicher Region kann zusammengefasst beim gegenständlichen Sachwert von € 1.655.514,00, die Marktanpassung mit **einem Abschlag von 25 %** festgesetzt werden.

~ Lastenfreier Verkehrswert

Der lastenfreie Verkehrswert errechnet sich daher wie folgt:

Sachwert		€ 1.655.514
Marktanpassungsabschlag	-25% vom Sachwert	-€ 413.878
Verkehrswert		€ 1.241.635
Verkehrswert - (gerundet)		€ 1.240.000,00

Dieser fiktiv lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechte und Lasten

4.3.3 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 (1) der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen, soweit der Gläubiger für diese Belastung kein Vorzugspfandrecht genießt.

Die Rückstände für die Grundsteuer samt Nebengebühren sind daher nicht zu berücksichtigen, da der Grundsteuer samt Nebengebühren gem. § 11 Grundsteuergesetz ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukommt.

Seitens des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk St. Pölten wurden zum Stichtag 11.03.2026 für die Liegenschaft Sichelbach Nr. 42 (Einheit „Villa und Pferdestall“) offene Gebühren für Müll, Seuchenvorsorge, Wasser und Kanal in Höhe von € 2.717,53 bekanntgegeben (Zusammenstellung siehe unter Punkt 5 Anhang).

Da sich diese Rückstände ausschließlich auf die bebaute Liegenschaft beziehen, wurden die offenen Gebühren im Rahmen der Bewertung der Einheit „Villa und Pferdestall“ entsprechend in Abzug gebracht.

Demnach errechnet sich:

Liegenschaft - KG 19749 Sichelbach EZZ 87, 78		
Gesamtliegenschaft, lastenfreier Verkehrswert	€	€ 1.240.000,00
Abzüglich offener Forderungen mit dinglicher Wirkung (Stand 11.03.2026), ohne Grundsteuer	- €	€ 2.717,53
geldlastenfreier Verkehrswert	€	€ 1.237.282,47
Verkehrswert – gerundet	€	1.237.000,00

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

4.4 Unbebaute Grundstücke (Bauland)

4.4.1 Allgemeines

+ Unbebaute Grundstücke (Wiese)

Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen in vergleichbarer Gegend und zeitlicher Nähe und unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale gegenständlicher Grundstücke, wie Lage, Bonität, Konfiguration, Nutzungsart etc. kann der lastenfreie Verkehrswert der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wie unter Pkt. 4.3.2 angeführt, festgesetzt werden.

4.4.2 Lastenfreier Verkehrswert

Unter obigen Ansätzen errechnet sich:

Lfd. Nr.	EZ	Gst.-Nr.	Fläche (m²)	Begründung des Wertes	€ je m²	Wert € je Gst. € je Einheit
1	KG 19749	Sichelbach				
	78	67/2	864	Bauland-Agrargebiet (BA); Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen und unter Berücksichtigung der gegebenen Lage, Größe, Konfiguration, Bebaubarkeit etc. erscheint, wie bei der Bewertung der Villa samt Pferdestall nachvollziehbar dargelegt, ein Wertansatz von € 123,00 je m² angemessen.	123,00	106.272
		Aufschließungskosten		Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Mitarbeiterin der Gemeinde Kirchstetten (E-Mail vom 14.01.2026) wurden für gegenständliches Grundstück die Aufschließungskosten bereits entrichtet. Demnach sind diese zum Freigrundwert hinzuzurechnen. Beim von der Gemeinde angesetzten Einheitssatz von € 750,00, der gegebenen Bauklasse I, II und der Grundstücksfläche von 864 m² errechnen sich die Aufschließungskosten mit:		27.557
Summe Lfd.Nr. 1			864			133.828,76

Verkehrswert - GstNr. 67/2 EZ 78 KG 19749 Sichelbach

Bauland-Agrargebiet (gerundet)

€ 134.000,00

Lfd. Nr.	EZ	Gst.-Nr.	Fläche (m²)	Begründung des Wertes	€ je m²	Wert € je Gst.	€ je Einheit
2	KG 19749	Sichelbach					
	78	67/3	864	Bauland-Agrargebiet (BA); Abgeleitet aus den erhobenen Vergleichspreisen und unter Berücksichtigung der gegebenen Lage, Größe, Konfiguration, Bebaubarkeit etc. erscheint, wie bei der Bewertung der Villa samt Pferdestall nachvollziehbar dargelegt, ein Wertansatz von € 123,00 je m² angemessen. Betreffend den im Norden des GstNr. 67/3 KG Sichelbach befindlichen Zaun wird davon ausgegangen, dass dieser vor Veräußerung gegenständlichen Grundstückes versetzt werden wird (siehe oben unter Pkt. Annahmen).	123,00	106.272	
				Aufschließungskosten Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Mitarbeiterin der Gemeinde Kirchstetten (E-Mail vom 14.01.2026) wurden für gegenständliches Grundstück die Aufschließungskosten bereits entrichtet. Demnach sind diese zum Freigrundwert hinzuzurechnen. Beim von der Gemeinde angesetzten Einheitssatz von € 750,00, der gegebenen Bauklasse I, II und der Grundstücksfläche von 864 m2 errechnen sich die Aufschließungskosten mit:		27.557	
Summe Lfd.Nr. 2			864				133.828,76

Verkehrswert - GstNr. 67/3 EZ 78 KG 19749 Sichelbach

Bauland-Agrargebiet (gerundet)

€ 134.000,00

Dieser fiktiv lastenfreie Verkehrswert versteht sich als Verkehrswert ohne Berücksichtigung der bestehenden bürgerlichen und außerbürgerlichen Rechte und Lasten

4.4.3 Verkehrswert

Entsprechend den Bestimmungen des § 143 (1) der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen, soweit der Gläubiger für diese Belastung kein Vorzugspfandrecht genießt.

Betreffend die unbebauten Grundstücke mit der Widmung Bauland (BA) sind lediglich Rückstände für die Grundsteuer samt Nebengebühren offen. Da der Grundsteuer samt Nebengebühren gem. § 11 Grundsteuergesetz ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukommt, ist dieser offene Betrag nicht weiter zu berücksichtigen.

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

4.5 Verkehrswert der Gesamtliegenschaft

Bei einer Veräußerung der Gesamtliegenschaft würde mit großer Wahrscheinlichkeit aufgrund der gegebenen Größe und der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit der einzelnen Liegenschaftsteile ein geringerer Gesamtwert erzielt werden als bei einer Veräußerung der einzelnen vorgeschlagenen Verwertungseinheiten. Ein Abschlag kann gutachtlich unter Berücksichtigung der gegebenen Verhältnisse, insbesondere der Größenverhältnisse, pauschal mit 3 % der Summe der Verkehrswerte aller Verwertungseinheiten angesetzt werden.

Somit errechnet sich:

Gesamtliegenschaft		
Verkehrswert Villa und Pferdestall		€ 1.237.000,00
Verkehrswert GstNr. 67/2 KG Sichelbach (Bauland, BA)		€ 134.000,00
Verkehrswert GstNr. 67/3 KG Sichelbach (Bauland, BA)		€ 134.000,00
Summe		€ 1.505.000,00
Marktanpassungsabschlag - Gesamtliegenschaft	-3%	-€ 45.150,00
Verkehrswert – Gesamtliegenschaft		€ 1.460.000,00

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

4.6 Zubehör

Pos. Nr.	Gegenstand	Marke	EURO
Erdgeschoß			
Küche			
1	Einbauküche		€ 5.000,00
2	Einbaugeräte		€ 1.000,00
Gesamtsumme			€ 6.000,00
Wert Zubehör, 1/1 Anteil			€ 6.000,00

4.7 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der **Verkehrswert** der unten genannten Liegenschaft zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 09.02.2026

Villa und Pferdestall
3062 Sichelbach Nr. 42
KG 19749 Sichelbach EZ 87 B-LNr. 2 1/1 Anteil

Verkehrswert (gerundet)	€ 1.237.000,00
Verkehrswert - Zubehör	€ 6.000,00

unbebaute Grundstücke (Bauland)
KG 19749 Sichelbach EZ 78 B-LNr. 2 1/1 Anteil

Verkehrswert	
GstNr. 67/2 KG Sichelbach (gerundet)	€ 134.000,00
GstNr. 67/3 KG Sichelbach (gerundet)	€ 134.000,00

Verkehrswert der Gesamtliegenschaft	€ 1.460.000,00
--	-----------------------

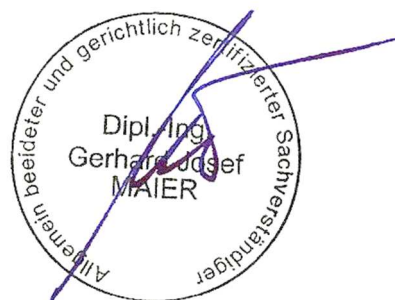
Entsprechend den Bestimmungen des § 143 (1) der Exekutionsordnung idgF sind bei der Schätzung auch die auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen, soweit der Gläubiger für diese Belastung kein Vorzugspfandrecht genießt. Die Rückstände für die Grundsteuer samt Nebengebühren sind daher nicht zu berücksichtigen, da der Grundsteuer samt Nebengebühren gem. § 11 Grundsteuergesetz ein gesetzliches Vorzugspfandrecht zukommt. Alle maßgeblichen Beträge mit dinglicher Wirkung wurden bei oben ausgewiesenem Verkehrswert berücksichtigt bzw. in Abzug gebracht.

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 Bewertungsstichtag 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 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 das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 17.03.2026



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

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

5. Anhang

- + Grundbuchsauszüge, Abfragedatum: 18.09.2026
- + Grundriss - Skizze
- + HORA-Pass
- + Auskunft des Finanzamtes: EW-Bescheid und Grundsteuermessbetrag
- + Gemeindeverband: Abgabenbescheide
- + Gemeindeverband: Rückstandsausweis
- + Auszug aus dem Altlastenportal

Grundbuchsauszüge



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19749 Sichelbach
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

EINLAGEZAHL 78

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

Letzte TZ 1044/2025
Plombe 1857/2025
Plombe 2084/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
67/2 G Landw(10) * 864
67/3 G Landw(10) * 864
GESAMTFLÄCHE 1728

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
5 a 1667/1997 AufschlieÙungsbeitrag 102.879,-- hins Gst 67/3 entrichtet
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
Christian Reiterer
GEB: 1968-02-01 ADR: Lamberg 11, Wies 8551
a 1031/2023 IM RANG 1610/2022 Schenkungsvertrag 2022-05-19 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****
18 a 1365/2024 Pfandurkunde 2024-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b 1365/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 87 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3
EZ 78 KG 19749 Sichelbach C-LNR 18
EZ 25 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3
EZ 173 KG 01203 Hacking C-LNR 46
19 a 2041/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1824/2024)
Notariatsakt 2023-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.000.000,--
8,830 % Z pro J aus EUR 3.769.785,46 seit 2023-01-01,
Kosten EUR 32.471,88 für
Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
(BG Hietzing, 13 E 1775/24b)
b 2041/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1824/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 173 KG 01203 Hacking
EZ 737 741 742 je KG 55124 St. Johann im Pongau
EZ 25 78 87 je KG 19749 Sichelbach

20 gelöscht

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

Grundbuch

18.09.2025 12:18:08



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19749 Sichelbach
BEZIRKSGERICHT Neulengbach

EINLAGEZAHL 87

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

Letzte TZ 1044/2025

Plombe 1857/2025

Plombe 2084/2025

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
67/4 G GST-Fläche * 23707
Bauf.(10) 504
Landw(10) 18259
Gärten(10) 4944 Sichelbach 42

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****
2 a 3619/1996 Kaufvertrag 1996-09-06 Zuschreibung Gst 67/1 67/4 aus EZ 87
3 a 201/2000 1118/2001 Aufschließungsbeitrag 238.779,-- bezüglich Gst 67/4
entrichtet
6 a 576/2012 Ergänzungsabgabe EUR 3.034,89 hins Gst 67/4 entrichtet

***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Christian Reiterer
GEB: 1968-02-01 ADR: Lamberg 11, Wies 8551
a 1031/2023 IM RANG 1610/2022 Schenkungsvertrag 2022-05-19 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****
3 a 1365/2024 Pfandurkunde 2024-06-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
(FN 34274d)
b 1365/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 87 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3
EZ 78 KG 19749 Sichelbach C-LNR 18
EZ 25 KG 19749 Sichelbach C-LNR 3
EZ 173 KG 01203 Hacking C-LNR 46
c gelöscht
4 a 2041/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1824/2024)
Notariatsakt 2023-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.000.000,--
8,830 % Z pro J aus EUR 3.769.785,46 seit 2023-01-01,
Kosten EUR 32.471,88 für

Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG (FN 264700s)
(BG Hietzing, 13 E 1775/24b)
b 2041/2024 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1824/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 173 KG 01203 Hacking
EZ 737 741 742 je KG 55124 St. Johann im Pongau
EZ 25 78 87 je KG 19749 Sichelbach
5 gelöscht

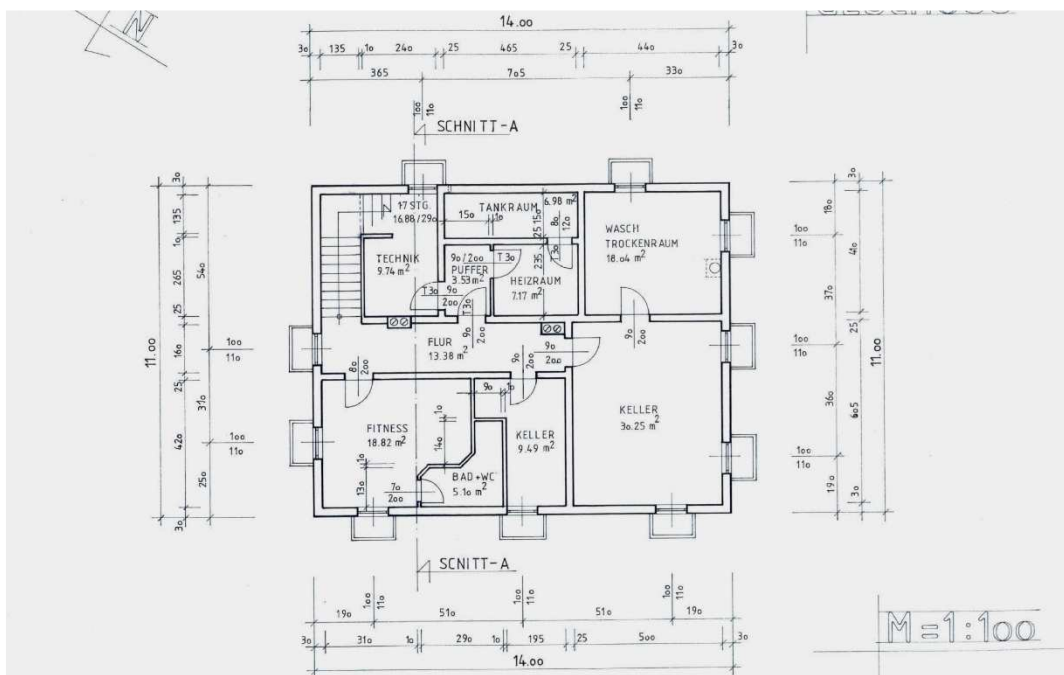
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

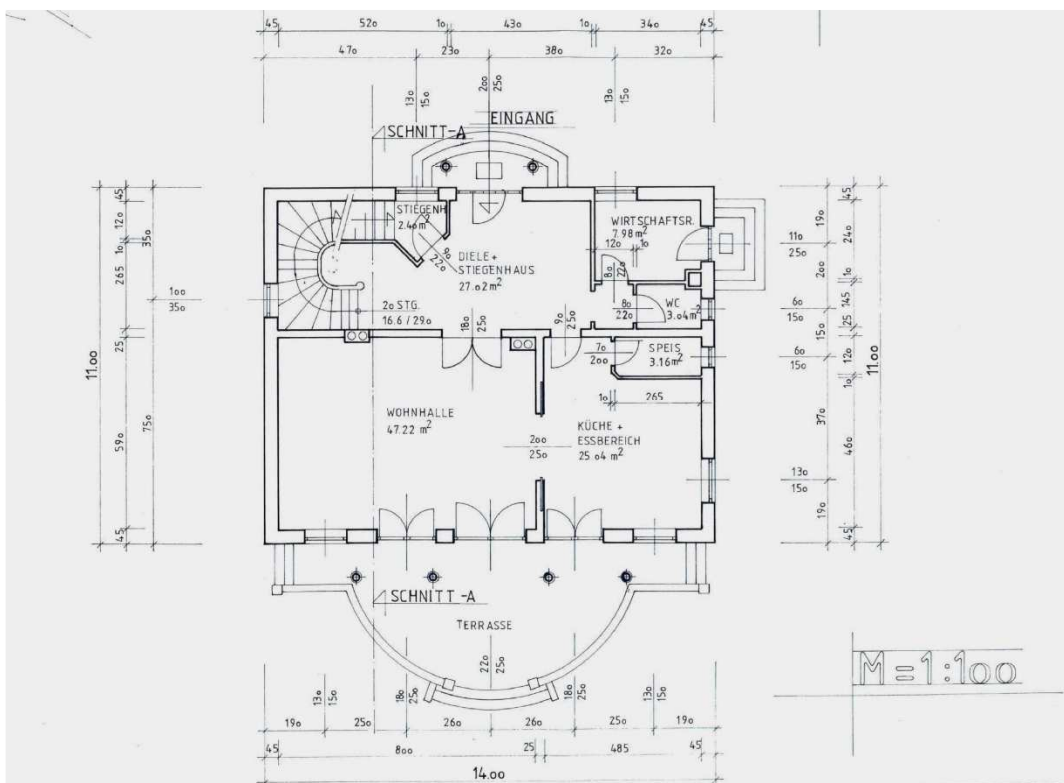
18.09.2025 12:18:08

Grundrisse

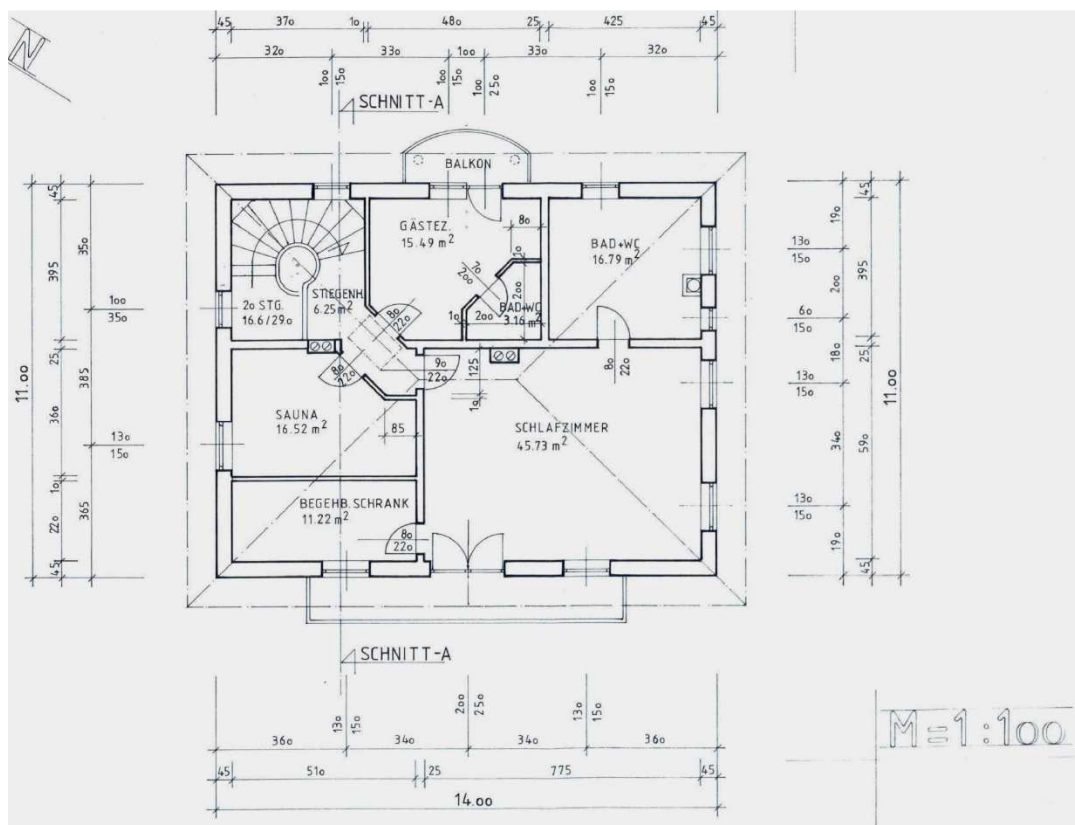
Villa



Kellergeschoß

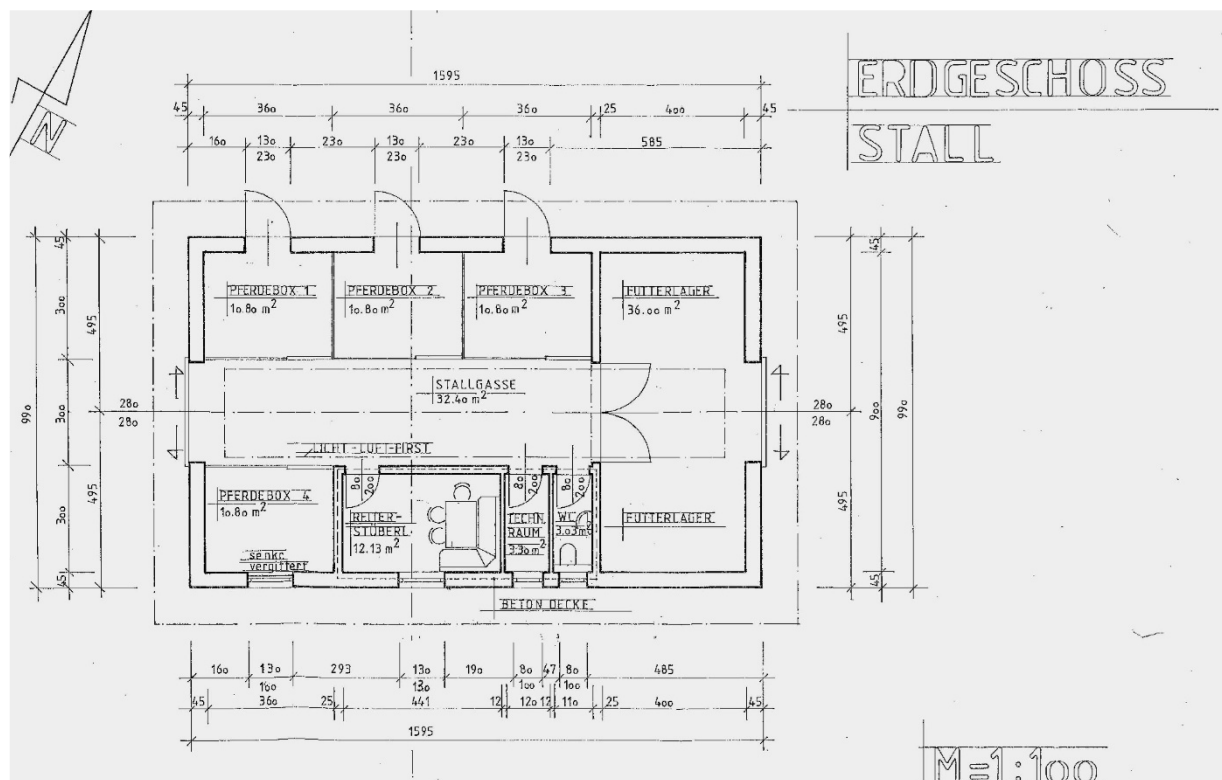


Erdgeschoß



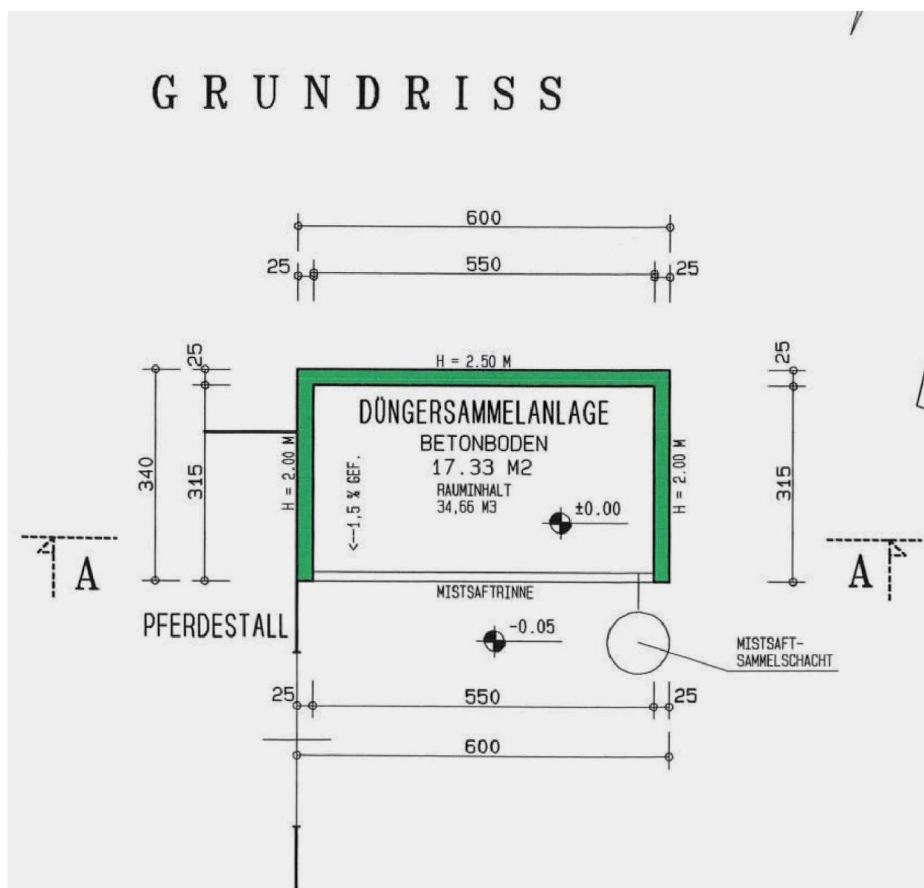
Obergeschoß

Pferdestall, Neubau

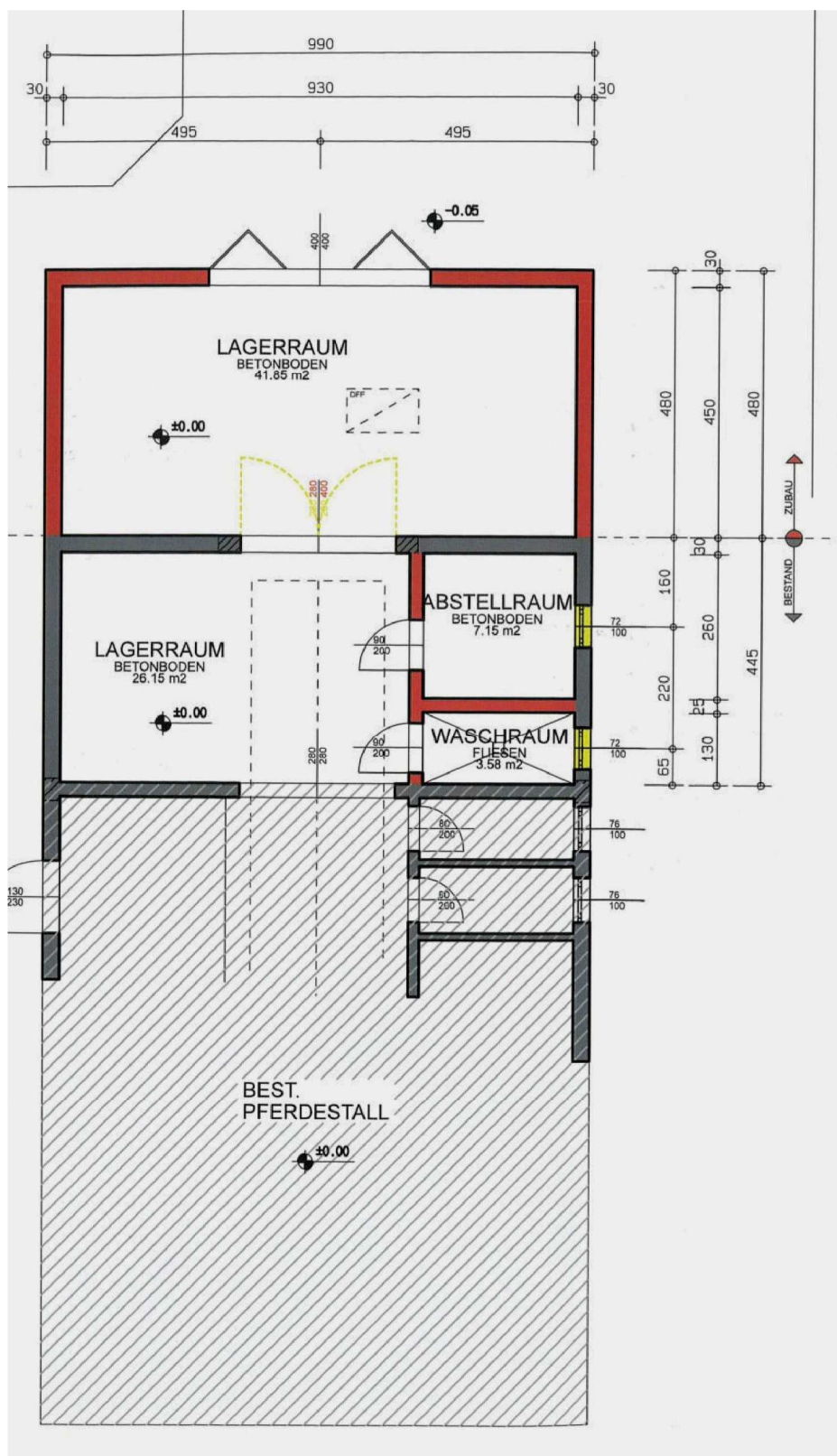


Erdgeschoß

Düngersammelanlage zum Neubau Pferdestall

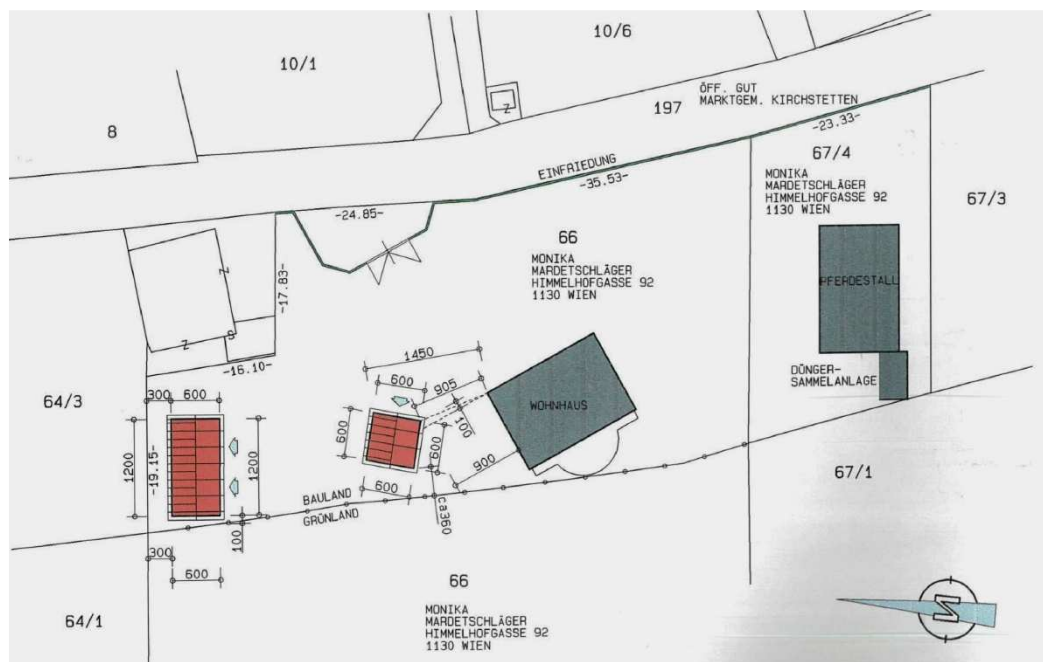


Zu- und Umbau Pferdestall



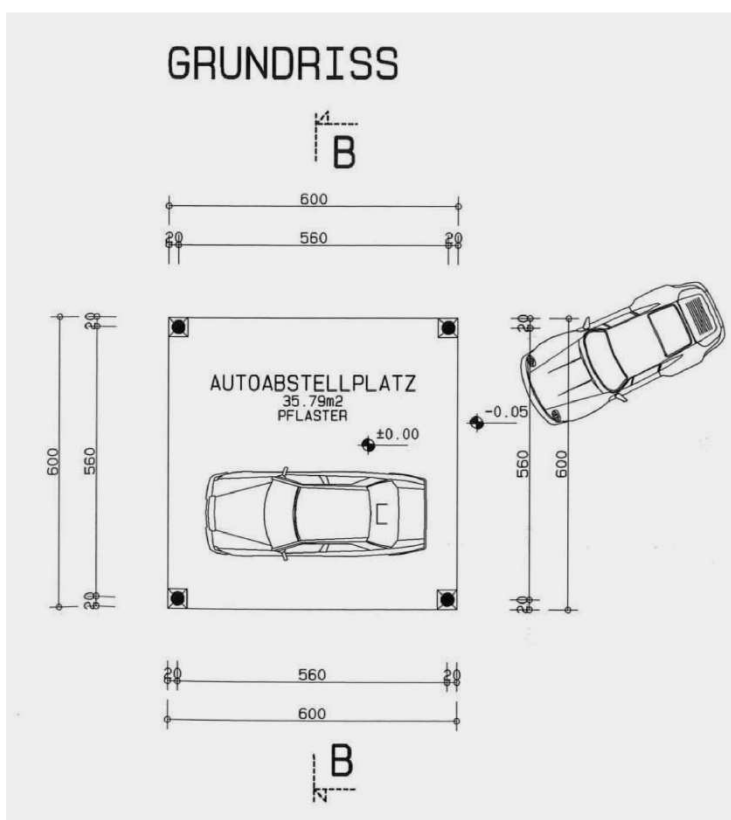
Erdgeschoß

Errichtung freistehende Garage und Autoabstellplatz



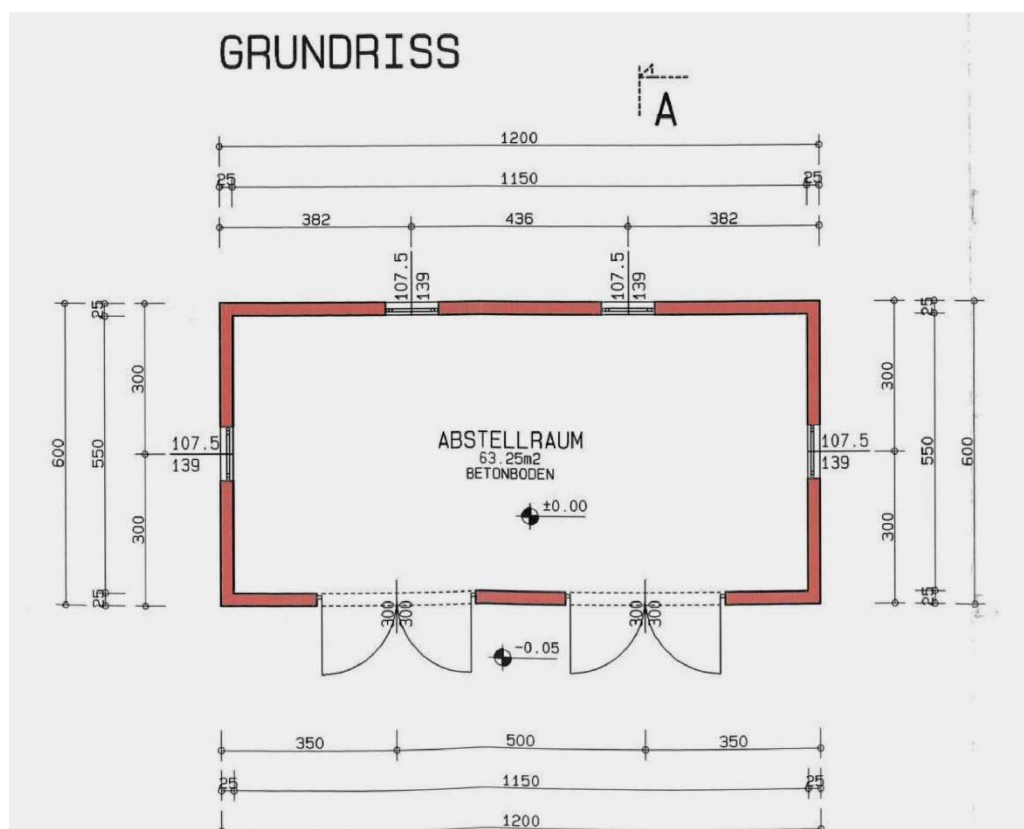
Lageplan

Autoabstellplatz



Erdgeschoß

Freistehende Garage



Erdgeschoß

HORA-Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

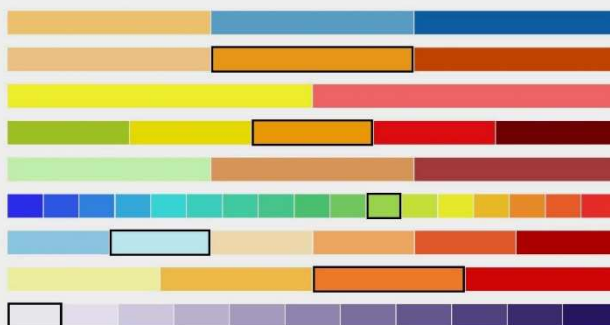
Adresse: Sichelbach 25, 3062 Kirchstetten
Seehöhe: 249 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,19231° N | 15,79958° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. 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.



Naturgefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
mittel
keine Daten
mittel
keine Daten
mittel
niedrig
hoch
niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich


Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden


Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40


Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich


Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen


Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0


Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm


Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0


Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05


Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,19231° N; 15,79958° O; Datum: 04.12.2025

Seite 2 / 2

Auszug aus dem NÖ Atlas, Wasser, HORA-Pass
(Quelle: <https://hora.gv.at/>)

Auskunft des Finanzamtes: EW-Bescheid und Grundsteuermessbetrag

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

04. Dezember 2024

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 29

Einheitswertaktenzeichen
29 060-2-0123/2

Reiterer Christian Karl

Lamberg 11
8551 Wies

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 19749 Sichelbach
Lageadresse: Sichelbach 42, 3062 Sichelbach

GB 19749 Sichelbach, EZ 78

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
19749 Sichelbach	67/2	864
19749 Sichelbach	67/3	864

GB 19749 Sichelbach, EZ 87

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
19749 Sichelbach	67/4	23.707

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Reiterer Christian Karl, geb. 01. Februar 1968 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

111.900,00 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

GMB: € 211,02

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 04. Dezember 2024 zu EWAZ 29 060-2-0123/2) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 111.900,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 82.900,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 211,02 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2023 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBL	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

KOPIE

Gemeindeverband: Abgabenbescheide



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötzendorfstrasse 13, 3100 St.Pölten

UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>

E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at

Telefon: 02742/71117

Fax: 02742/71117-13

Absender: Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung, 3100 St

Herr/Frau/Firma
Christian Reiterer
Lamberg 11
8551 Wies

Abgabenbescheid

Datum: 10.12.2024
Kundennummer: 550696/1/55/72/1

**Kanalbenützungsgeb.Kirchstett.
Ab 01.01.2025**

Spruch

Gemäß § 5 des NÖ. Kanalgesetzes LGBL. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Kanalabgabenordnung der Gemeinde Kirchstetten wird Ihnen für Ihre

Liegenschaft Sichelbach 42, 3062 Kirchstetten

eine jährliche Kanalbenützungsgebühr für die Benützung des öffentlichen Kanals wie folgt vorgeschrieben:

Gebühr für Schmutzwasserentsorgung:

Berechnungsfläche:	546,15 m ²	x	Einheitssatz	3,6000	EUR	1.966,14
				Jahresbetrag	EUR	1.966,14

Diese Gebühr ist jährlich in 4 gleichen Teilbeträgen (fällig am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11.) **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und wird rechtzeitig vor dem Fälligkeitstermin mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Die in diesem Bescheid festgesetzten Gebühren sind solange zu entrichten, bis ein neuer Bescheid ergeht. Wenn der Beginn der Abgabepflicht während des Jahres eintritt, ist die Gebühr für dieses Jahr nur in dem verhältnismäßigen Anteil der Jahresgebühr zu entrichten. Dasselbe gilt auch sinngemäß im Falle einer Veränderung der bisherigen Gebühr.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Begründung

Der Anteil für die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Multiplikation der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz. Die Schmutzwasserberechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen. (Geschoßfläche = die sich aus den äußersten Begrenzungen jedes Geschoßes ergebende Fläche)

Gebäudebezeichnung	Flächenbezeichnung	Fläche
Wohngebäude	Erdgeschoß	168,17 m ²
Wohngebäude	1. Obergeschoss	168,17 m ²
Stallungen	Erdgeschoß	209,81 m ²
Berechnungsfläche gesamt		546,15 m ²
mal Einheitssatz	3,6000	ergibt Jahresbetrag EUR 1.966,14

Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994, BGBl.Nr. 663 in der derzeit geltenden Fassung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich, elektronisch oder telegrafisch Berufung an den Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten eingebracht werden.

Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten (§ 254 Bundesabgabenordnung).

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.a-trust.at/> bzw. <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/signatur>



Gemeindeverband für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten
 Hötzendorfstrasse 13, 3100 St. Pölten
 DVR-Nr: 0109681, UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>
 E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at
 Telefon: 02742/71117
 Fax: 02742/71117-13

Herr/Frau/Firma
 Christian Reiterer
 Lamberg 11
 8551 Wies

Abgabenbescheid

Datum: 01.01.2024
 Kundennummer: 550696/1/55

**Abfallwirtschaftsgebühr
 Abfallwirtschaftsabgabe
 Ab 01.01.2024
 Rechnung gem. § 11 UStG 1994**

Spruch

Gemäß § 23 bis 27 NÖ Abfallwirtschaftsgesetz 1992 (NÖ AWG 1992), LGBl 8240, in der dzt. geltenden Fassung und der Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten und § 101 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. Nr. 194/1961, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, wird die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe wie folgt festgesetzt:

Grundstück: **Sichelbach 42, 3062 Kirchstetten, Kirchstetten**

Anzahl und Art der Behälter	Abfahren	Abfallwirtschaftsgebühr		Abfallwirtschaftsabgabe		Wert	Gesamt
		je Abfuhr	Wert	Prozent			
1 x Restmülltonne 120 l / 13 Abf.	13	10,00	130,00	30 % v. Abfallwirtschaftsg.		39,00	169,00
1 x Papiertonne 240 l/8 Abf.	8	0,00	0,00				0,00
1 x Biotonne 120l / 28 Abf.	28	4,00	112,00				112,00
			281,00				281,00

Die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe sind vom Eigentümer in gleichen Teilbeträgen am 15.2. und 15.8. **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und werden rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben. Bei Entstehung bzw. Änderung der Gebührenschuld während des Jahres wird ein allfälliger Differenzbetrag mit Zahlschein vorgeschrieben. Die Berechnung erfolgt bei Verwendung von Müllbehältern für eine wiederkehrende Benützung durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine, bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

Gemäß § 27 Abs. 2 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz sind die festgesetzte jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe bis zur Erlassung eines neuen Abgabenbescheides in unveränderter Höhe zu entrichten. Gleichzeitig ist auch die darauf entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein mit dem ausgewiesenen Betrag!

Begründung

Die Vorschreibung der Abfallwirtschaftsgebühr und der Abfallwirtschaftsabgabe erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 23, 24 Abs. 1 und 2, 25, 26 und 27 Abs. 1 bis 4 des NÖ AWG 1992 in Verbindung mit der auf Rechtsgrundlage des § 28 des NÖ AWG 1992 erlassenen Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten. Die Berechnung der Abfallwirtschaftsgebühr erfolgt bei Grundstücken im Pflichtbereich, wozu auch das im Spruch angeführte Grundstück gehört, bei Verwendung von Müllbehältern für die wiederkehrende Benutzung (Tonnen) durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der aufzustellenden Müllbehälter und mit der Zahl der Abfuhrtermine sowie bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

Die Höhe der Abfallwirtschaftsabgabe ist von der jährlichen Abfallwirtschaftsgebühr in dem in der Abfallwirtschaftsverordnung des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung festgesetzten Prozentsatz zu entrichten. Die Abfallwirtschaftsabgabe und die Abfallwirtschaftsgebühr sind auch dann zu entrichten, wenn die Müllbehälter nicht oder nicht ständig benutzt werden. Die in diesem Bescheid festgesetzten Abgaben sind bis zur Erlassung des neuen Abgabenbescheides in unveränderter Höhe zu entrichten.

Art und Anzahl der Müllbehälter gründen sich auf den Verpflichtungsbescheid des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten für die gegenständliche Liegenschaft.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. 194/1961, wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindeverband f. Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten eingelegt werden. Die Berufung ist schriftlich, telegrafisch, fernschriftlich oder mit Telefax beim Gemeindeverband f. Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bezirk St. Pölten einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Durch die Einbringung der Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der fälligen Abgabe nicht aufgehalten.

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc

Gemeindeverband: Rückstandsausweis



Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung
Hötzendorfstrasse 13, 3100 St.Pölten

UID: ATU 52636704

Homepage: <https://stpoeltenland.umweltverbaende.at/>

E-Mail: gemeindeverband@gvu-stpoelten.at

Telefon: 02742/71117

Fax: 02742/71117-13

Absender: Gemeindeverb. für Umweltschutz und Abgabeneinhebung, 3100 St

Herr/Frau/Firma
Christian Reiterer
Lamberg 11
8551 Wies

RÜCKSTANDSAUSWEIS

Datum: 11.03.2026

Kundennummer: 550696

Geburtsdatum: 01.02.1968

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Sichelbach 42, 3062 Kirchstetten						
Grundsteuer B 1. Quartal 2025	15.02.2025	263,78	94	1/55/2/1	15	23.01.2025
Wasserbezugsgeb. Kirchstetten 1. Quartal 2025	15.02.2025	190,93	94	1/55/70/1	15	23.01.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	15.02.2025	52,80	94	1/55/71/1	15	23.01.2025
Kanalbenützungsgeb. Kirchstett. 1. Quartal 2025	15.02.2025	540,69	94	1/55/72/1	15	23.01.2025
Müllgebühr 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	109,14	94	1/55/104/1	15	23.01.2025
Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	15.02.2025	7,50	94	1/55/110/1	15	23.01.2025
Säumniszuschlag Mahnung	04.04.2025	23,30	94	1/55/601/1	52	17.03.2025
Mahngebühren Mahnung	04.04.2025	5,82	94	1/55/600/1	52	17.03.2025
Grundsteuer B 2. Quartal 2025	15.05.2025	263,78	94	1/55/2/1	80	24.04.2025
Wasserbezugsgeb. Kirchstetten 2. Quartal 2025	15.05.2025	190,93	94	1/55/70/1	80	24.04.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	15.05.2025	52,80	94	1/55/71/1	80	24.04.2025
Kanalbenützungsgeb. Kirchstett. 2. Quartal 2025	15.05.2025	540,69	94	1/55/72/1	80	24.04.2025
Mahngebühren Mahnung	04.07.2025	5,24	94	1/55/600/1	115	16.06.2025
Säumniszuschlag Mahnung	04.07.2025	20,96	94	1/55/601/1	115	16.06.2025
Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	15.08.2025	7,50	94	1/55/110/1	143	25.07.2025
Kanalbenützungsgeb. Kirchstett. 3. Quartal 2025	15.08.2025	540,69	94	1/55/72/1	143	25.07.2025
Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	15.08.2025	52,80	94	1/55/71/1	143	25.07.2025
Wasserbezugsgeb. Kirchstetten 3. Quartal 2025	15.08.2025	190,93	94	1/55/70/1	143	25.07.2025
Grundsteuer B 3. Quartal 2025	15.08.2025	263,78	94	1/55/2/1	143	25.07.2025
Müllgebühr 2. Halbjahr 2025	15.08.2025	154,55	94	1/55/104/1	143	25.07.2025
Mahngebühren Mahnung	03.10.2025	6,05	94	1/55/600/1	178	15.09.2025
Säumniszuschlag Mahnung	03.10.2025	24,21	94	1/55/601/1	178	15.09.2025
Gesamtrückstand an Abgaben		3.423,29				
Nebengebühren		85,58				
Gesamtsumme inklusive USt		3.508,87			22 Rückstände	

Dieser Rückstandsausweis unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszug mehr und ist vollstreckbar.

Es wird hiermit die Rechtskraft, Exekutionsfähigkeit und Berechtigung zur Eintreibung obiger Abgaben auf Grund des Finanzausgleichsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung bestätigt.

Für den Verbandsobmann:

Amtsleiter Johann Freiler, MA, MMSc e.h.

Auszüge aus dem Altlastenportal

