



DI Gerhard Josef Maier | MRICS

Zivilingenieur | Allgemein beeideter
und gerichtlicher zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Oberfucha, am 14.04.2026

Bezirksgericht St. Pölten
GZ 43 E 22/25 k

Gutachten

zur Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaften

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

EZ 95	KG 19102 Adletzberg	B-LNr. 4	1/1 Anteil
EZ 192	KG 19102 Adletzberg	B-LNr. 3	1/1 Anteil
EZ 234	KG 19118 Gemeinlebarn	B-LNr. 9	1/1 Anteil
EZ 429	KG 19118 Gemeinlebarn	B-LNr. 4	1/1 Anteil



wegen: Exekutionssache

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Anlass und Auftrag	3
2.	Grundlagen und Befundaufnahme.....	4
3.	Befund	8
3.1	Grundbuch	8
3.2	Lage	10
3.3	Flächenwidmungsplan, Örtliches Entwicklungskonzept	11
3.4	Kontaminationen	14
3.5	Beschreibung der Grundstücke	15
3.6	Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheid.....	23
3.6.1	Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	23
3.6.2	Abgabenbescheid	24
3.7	Vergleichspreise	25
4.	Gutachten (Verkehrswertermittlung)	28
4.1	Allgemeines.....	28
4.2	Überlegungen betreffend Verwertungseinheiten.....	30
4.3	Verkehrswert	31
4.3.1	Allgemeines	31
4.3.2	Verkehrswert	31
4.4	Zusammenfassung	33
5.	Anhang.....	35

1. Anlass und Auftrag

Gericht: Bezirksgericht St. Pölten
Abteilung 4
Schießstattring 6
3100 St. Pölten

Aktenzeichen: 43 E 22/25 k

Betreibende Parteien: Erich LEDERER, geb. 04.08.1961
Hasendorf 70
3454 Reidling

vertreten durch: Rechtsanwalt Mag. Laurenz STREBL
Weyrgasse 8/5
1030 Wien

Verpflichtete Partei: Gerhard MUCK, geb. 31.03.1971
Hasendorf 17
3454 Hasendorf

Wegen: EUR 24.444,12 samt Anhang (Zwangsversteigerung von
Liegenschaften)

Auftrag: Mit Beschluss des Bezirksamtes St. Pölten, GZ
43 E 22/25 k ON 6.1 vom 20.10.2025 wurde der Autor in
gegenständlicher Rechtssache zum Sachverständigen bestellt
und beauftragt, Befund und Schätzungsgutachten über die
Liegenschaften

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

EZ 95	KG 19102 Adletzberg	B-LNr. 4	1/1 Anteil
EZ 192	KG 19102 Adletzberg	B-LNr. 3	1/1 Anteil
EZ 234	KG 19118 Gemeinlebarn	B-LNr. 9	1/1 Anteil
EZ 429	KG 19118 Gemeinlebarn	B-LNr. 4	1/1 Anteil

zu erstellen.

**Qualitäts- und
Bewertungsstichtag:** 11.12.2025, Tag der Befundaufnahme

2. Grundlagen und Befundaufnahme

- übergebene Grundlagen:

- + Beschluss zur Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes St. Pölten, GZ 43 E 22/25 k ON 6.1 vom 20.10.2025
- + Berichtigungsbeschluss des Bezirksgerichtes St. Pölten, GZ 43 E 22/25 k vom 22.09.2025
- + Grundbuchsauszüge, Abfragedatum: 17.10.2025

- Erhobene Grundlagen:

- + Digitales Orthophoto der betroffenen Liegenschaft mit überlagertem digitalem Kataster
- + Kopie des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes sowie Auskünfte betreffend allfällige Umwidmungen der Stadtgemeinde Herzogenburg und der Stadtgemeinde Traismauer
- + Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes
- + Erhebungen bei der Agrarmarkt Austria (AMA) vom 04.02.2026
- + Erhebung von Vergleichspreisen in der digitalen Sammlung des ZT-Datenforum (Quelle: <http://www.immonetzt.at/login.aspx>)

- Literaturnachweis:

- + BAUER, F. (2015): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
- + BGBl. 1992/150 idgF (1992): Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- + BIENERT/FUNK (2022): Immobilienbewertung Österreich, Wien
- + Bundesanstalt für Agrarwirtschaft und Bergbauernfragen (2018): Deckungsbeiträge
- + Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie (2005): Bewertungskatalog, Wien
- + ETZ (2023): Vergütungsrichtlinien für die Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke der LK NÖ, St. Pölten
- + FISCHER/BIEDERBECK (2019): Bewertung im ländlichen Raum, Köln
- + 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
- + KÖHNE, M. (2007): landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage, Berlin
- + KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- + KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien
- + KRÖLL/HAUSMANN (2011) Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- + Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e.V. (2020): Betriebsplanung in der Landwirtschaft 2020/21, KTBL-Datensammlung, Darmstadt
- + 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
- + Österreichisches Normeninstitut (2002) ÖNORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- + Österreichisches Normeninstitut (2008): ÖNORM B1802-2, Liegenschaftsbewertung; Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2014): ÖNORM B1802-3, Liegenschaftsbewertung; Teil 3: Residualwertverfahren, Wien
- + Österreichisches Normeninstitut (2022): ÖNORM B1802-1, Liegenschaftsbewertung; Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs- Sach- und Ertragswertverfahren, Wien
- + PAAR (2015): Schafft die Örtliche Raumplanung Werte oder vernichtet sie sie?, Master-Thesis, Donau Universität Krems
- + PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2019): NÖ Baurecht, 11. Auflage, Wien
- + PELZMANN (2023): Alterswertfaktoren zur Waldbewertung in Österreich
- + 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/KAINZ (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- + 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
- + URBAN, Chr. (2016): Forst und Steuern, Wien

- **Befundaufnahme:**

Datum: 11.12.2025

Anwesende Personen: der fertigende Sachverständige

Besichtigung der Liegenschaft, Erhebung der wertrelevanten Merkmale, Anfertigung einer Fotodokumentation

Beginn der Befundaufnahme: 14:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 15:30 Uhr

- **Annahmen:**

~ **Bestandverträge**

Allfällige Bestandrechte wurden dem Autor nicht bekannt gegeben. Vorliegender Bewertung wurde unterstellt, dass gegenständliche Liegenschaften bestandfrei seien bzw. allfällig bestehende Pachtverträge kurzfristig, längstens innerhalb eines Jahres, aufgelöst werden könnten. Sollte dies nicht zutreffen, so würde sich der ausgewiesene Verkehrswert allenfalls verändern.

~ **Anschluss an das öffentliche Gut**

Einige Grundstücke haben keinen direkten Anschluss an das öffentliche Gut. Betreffend die Zufahrten sind keine Rechtsunsicherheiten bekannt bzw. dem gefertigten Sachverständigen keine mitgeteilt worden. Demnach wurde vorliegender Bewertung unterstellt, dass betreffend die Zufahrten zu diesen Grundstücken keine Rechtsunsicherheiten bestünden. Sollte dies nicht zutreffen, so könnte sich der in vorliegendem Gutachten ausgewiesene Verkehrswert entsprechend verändern.

~ **Bodenkontaminationen**

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

~ **Umsatzsteuer und Verkehrswert**

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

- **Weitere Angaben:**

~ **Weitergabe des Gutachtens, Urheberrecht**

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

3. Befund

3.1 Grundbuch

+ Grundbuchsauszug

Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit wurde auf die Erfassung der Grundbuchsauszüge an dieser Stelle verzichtet. Diese befinden sich unter Punkt 5 im 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 19102 Adletzberg EZ 95**
Keine
- ~ **KG 19102 Adletzberg EZ 192**
A2-LNr.1: Eröffnung der Einlage für Gst 678 aus EZ 175
- ~ **KG 19118 Gemeinlebarn EZ 234**
A2-LNr.2: Aufstellung Gst 1794
- ~ **KG 19118 Gemeinlebarn EZ 429**
Keine

Dingliche Lasten: grundbücherlich sichergestellt

- ~ **KG 19102 Adletzberg EZ 95**
C-LNr.5: Pfandrecht
C-LNr.6: Einleitung des Versteigungsverfahrens
- ~ **KG 19102 Adletzberg EZ 192**
C-LNr.1: Pfandrecht
C-LNr.2: Einleitung des Versteigungsverfahrens
- ~ **KG 19118 Gemeinlebarn EZ 234**
C-LNr.2, 6: Diverse Pfandrechte
C-LNr.3: Dienstbarkeit der Gasleitung und der technischen Anlagen auf Gst 1794 geb. P 1 2 Dienstbarkeitsverträge 1969-11-17 1969-11-24 für NIOGAS

C-LNr.4: Dienstbarkeit der Gasleitung und der technischen Anlagen auf Gst 1794 geb. P 1 2 Dienstbarkeitsverträge 1972-06-29 1972-07-11 für NIOGAS

~ **KG 19118 Gemeinlebarn EZ 429**

C-LNr.5: Pfandrecht

C-LNr.6: Einleitung des Versteigungsverfahrens

Rechte/Lasten: außerbücherlich

~ **Offene Verschreibungen/Anliegerleistungen bei der Stadtgemeinde Herzogenburg**

Entsprechend einer schriftlichen Auskunft einer Vertreterin des der Stadtgemeinde Herzogenburg (E-Mail vom 03.11.2025) bestehen für die Grundsteuer keine offenen Verschreibungen.

~ **Offene Verschreibungen/Anliegerleistungen bei der Stadtgemeinde Traismauer**

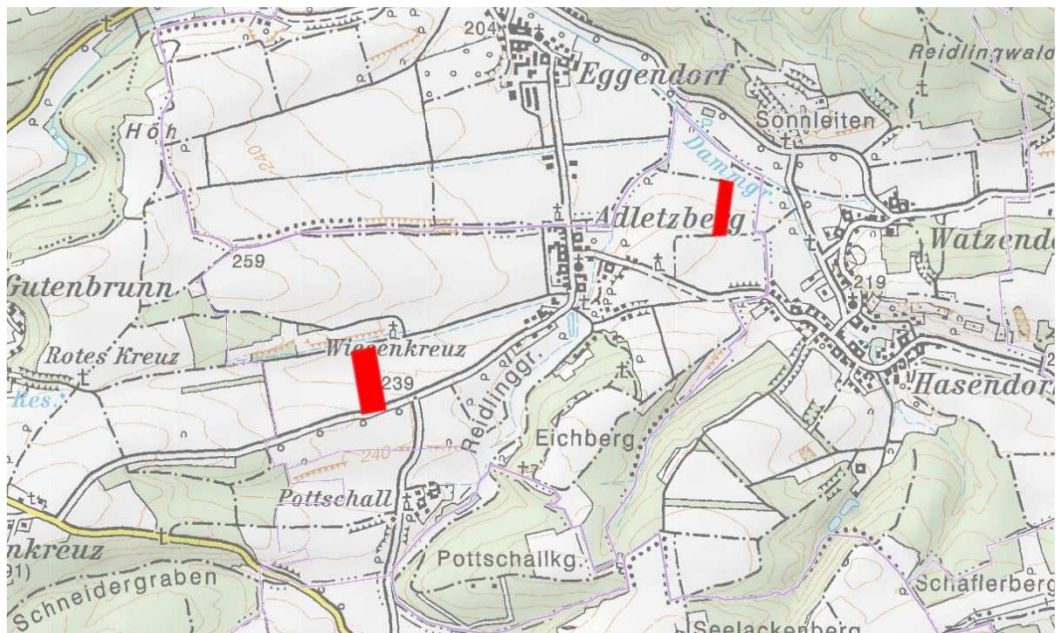
Entsprechend einer schriftlichen Auskunft einer Vertreterin des der Stadtgemeinde Traismauer (E-Mail vom 10.11.2025) bestehen für die Grundsteuer keine offenen Verschreibungen.

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

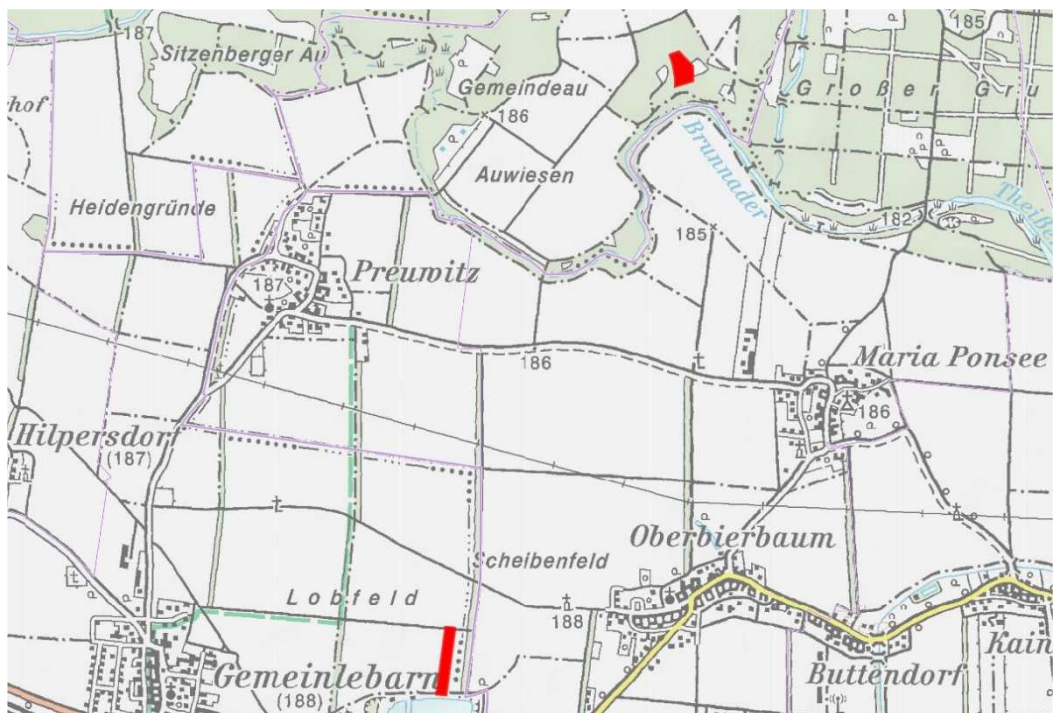
3.2 Lage

~ Großräumige Lage

Bundesland:	Niederösterreich
Region:	NÖ Mitte
Bezirk:	St. Pölten - Land
Gemeinde:	Herzogenburg; Traismauer
Katastralgemeinde:	Adletzberg; Gemeinlebarn



Lage der Liegenschaften in der KG 19102 Adletzberg auf Basis der ÖK 1:15000



Lage der Liegenschaften in der KG 19118 gemeinlebarn auf Basis der ÖK 1:15000

3.3 Flächenwidmungsplan, Örtliches Entwicklungskonzept

+ Stadtgemeinde Herzogenburg

- Flächenwidmungsplan



Auszug aus dem aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Herzogenburg, GstNr. 575 KG 19102 Adletzberg



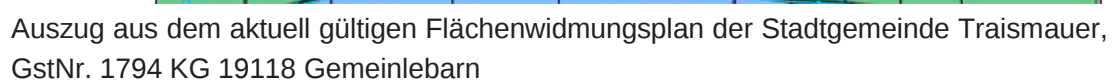
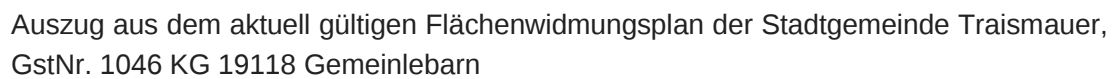
Auszug aus dem aktuell gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Herzogenburg, GstNr. 678 KG 19102 Adletzberg

Widmung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

+ Örtliches Entwicklungskonzept

Entsprechend der schriftlichen Auskunft einer Vertreterin der Stadtgemeinde Herzogenburg vom 03.11.2026 ist eine Umwidmung gegenständlicher Flächen nicht vorgesehen bzw. nicht absehbar.

- **Flächenwidmungsplan**



Widmung: GstNr. 1046: Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)
GstNr. 1794: Grünland-Land- und Forstwirtschaft, Forst (Glf Fo)

+ Örtliches Entwicklungskonzept

Entsprechend der schriftlichen Auskunft eines Vertreters der Stadtgemeinde Traismauer vom 10.11.2026 ist eine Umwidmung gegenständlicher Flächen nicht vorgesehen bzw. nicht absehbar.

3.4 Kontaminationen

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

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

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

- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Ablagerungen 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 Ablagerungen und Altstandorte eingetragen sind. Aus dem Umstand, dass gegenständliche Liegenschaft nicht im Altlastenatlas eingetragen ist, kann demnach nicht geschlossen werden, dass keine Kontaminationen vorliegen.

3.5 Beschreibung der Grundstücke

Einheit 1

+ Grundbuchsdaten

Katastralgemeinde:		19118 Gemeinlebarn			
Eigentümer: Gerhard MUCK				Anteile:	1/1
EZ	Gst. Nr.:	Nutzungsart:	Fläche / m²:	EMZ	BKZ
234	1794	LN	10.875	8.254	76,00

+ Daten lt. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmung:	Grünland-Land- u. Forstwirtschaft (Glf)
------------------------	---

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLIV, Schutzgebiete, Wasserrecht

Hochwasser:	Keine
Gefahrenzonen WLIV:	Keine
Schutzgebiete:	Keine
Wasserrecht:	SCHONGEBIET Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling TU-1922

+ Bei Befundaufnahme erhobene Daten

Lage:	Östlich von Gemeinlebarn gelegen
Wegerschließung:	direkter Anschluss an das öffentliche Gut;
Grundstücksform:	Rechteckig
Lage am Hang:	Ebene
Exposition:	0
Längsneigung:	0
Querneigung:	0
Boden:	Auboden, tiefgründig (Quelle: eBod: https://bodenkarte.at/#)
Aktuelle Nutzung:	Acker
Zustand der Kultur:	Gepflegt
Grenzen:	Grenzen in der Natur nicht erkennbar
Bestandverhältnisse:	Keine bekannt
Verdachtsflächenkataster:	Diese Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet (siehe Abfrage unter Punkt 5. Anhang)
Anmerkungen:	Gut bewirtschaftbar; im Norden von einer Erdgasleitung gequert



Lage auf Basis des digitalen Orthofotos mit überlagertem digitalem Kataster



Gepflegter Acker

Einheit 2

+ Grundbuchsdaten

Katastralgemeinde:		19118 Gemeinlebarn			
Eigentümer: Gerhard MUCK				Anteile:	1/1
EZ	Gst. Nr.:	Nutzungsart:	Fläche / m²:	EMZ	BKZ
429	1046	Wald	7.082	---	---

+ Daten lt. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmung:	Grünland-Land- u. Forstwirtschaft (Glf)
------------------------	---

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLV, Schutzgebiete, Wasserrecht

Hochwasser:	HQ30, HQ100, HQ300
Gefahrenzonen WLV:	Keine
Schutzgebiete:	Natura 2000 – FFH Außengrenze Natura 2000 - Vogelschutzgebiet
Wasserecht:	SCHONGEBIET Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling TU-1922

+ Waldentwicklungsplan

Leitfunktion lt. WEP:	Wohlfahrtsfunktion
------------------------------	--------------------

+ Bei Befundaufnahme erhobene Daten

Lage:	Nordöstlich von Gemeinlebarn bzw. Preuwitz gelegen
Wegerschließung:	Kein direkter Anschluss an das öffentliche Gut; unbefestigte Privatwege führt zu gegenständlicher Liegenschaft; betreffend die Zufahrt sind keine Rechtsunsicherheiten bekannt
Grundstücksform:	Fünfeck
Lage am Hang:	Ebene
Exposition:	0
Längsneigung:	0
Querneigung:	0
Boden:	Auwald umgeben von Auboden, tiefgründig, südlich und tlw. nördlich (Quelle: eBod: https://bodenkarte.at/#)
Aktuelle Nutzung:	Auwald
Zustand der Kultur:	Ungleichförmig bestockt; einzelne Bestandeslücken aus 5/10 Silberpappel und 5/10 Esche, bei der Esche sehr viele Stockausschläge und schlecht geformt, im Durchschnitt ca. 30 bis 50 Jahre, sehr gute Bonität,
Grenzen:	Grenzen in der Natur nicht erkennbar
Bestandverhältnisse:	Keine bekannt
Verdachtsflächenkataster:	Diese Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet (siehe Abfrage unter Punkt 5. Anhang)

Anmerkungen:	wenig Sägerundholz, überwiegend Brenn- bzw. Industrieholz
---------------------	---



Lage auf Basis des digitalen Orthofotos mit überlagertem digitalem Kataster



Ungleichförmiger Auwald

Einheit 3

+ Grundbuchdaten

Katastralgemeinde:		19102 Adletzberg			
Eigentümer: Gerhard MUCK				Anteile:	1/1
EZ	Gst. Nr.:	Nutzungsart:	Fläche / m²:	EMZ	BKZ
95	575	LN	11.446	7.593	66,00

+ Daten lt. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmung:	Grünland-Land- u. Forstwirtschaft (Glf)
------------------------	---

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLIV, Schutzgebiete, Wasserrecht

Hochwasser:	Keine
Gefahrenzonen WLIV:	Keine
Schutzgebiete:	Keine
Wasserrecht:	Keine

+ Bei Befundaufnahme erhobene Daten

Lage:	Östlich von Adletzberg belegen
Wegerschließung:	Direkter Anschluss an das öffentliche Gut
Grundstücksform:	Rechteckig
Lage am Hang:	Mittelhang
Exposition:	Nord
Längsneigung:	5 bis 15 %
Querneigung:	0 bis 5 %
Boden:	Untypischer Boden, tiefgründig (Quelle: eBod: https://bodenkarte.at/#)
Aktuelle Nutzung:	Acker
Zustand der Kultur:	Gepflegt
Grenzen:	Grenzen in der Natur nicht erkennbar
Bestandverhältnisse:	Keine bekannt
Verdachtsflächenkataster:	Diese Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet (siehe Abfrage unter Punkt 5. Anhang)
Anmerkungen:	Gut bewirtschaftbar



Lage auf Basis des digitalen Orthofotos mit überlagertem digitalem Kataster



Gepflegter Acker

Einheit 4

+ Grundbuchdaten

Katastralgemeinde:		19102 Adletzberg			
Eigentümer: Gerhard MUCK				Anteile:	1/1
EZ	Gst. Nr.:	Nutzungsart:	Fläche / m²:	EMZ	BKZ
192	678	LN	25.682	16.334	64,00

+ Daten lt. Flächenwidmungsplan

Flächenwidmung:	Grünland-Land- u. Forstwirtschaft (Glf)
------------------------	---

+ Hochwasser, Gefahrenzonen WLIV, Schutzgebiete, Wasserrecht

Hochwasser:	Keine
Gefahrenzonen WLIV:	Keine
Schutzgebiete:	Keine
Wasserrecht:	Keine

+ Bei Befundaufnahme erhobene Daten

Lage:	Westlich von Adletzberg belegen
Wegerschließung:	Direkter Anschluss an das öffentliche Gut
Grundstücksform:	Rechteckig
Lage am Hang:	Mittelhang
Exposition:	Nord
Längsneigung:	5 bis 20 %
Querneigung:	0 bis 5 %
Boden:	Braunerde, tiefgründig (Quelle: eBod: https://bodenkarte.at/#)
Aktuelle Nutzung:	Acker
Zustand der Kultur:	Gepflegt
Grenzen:	Grenzen in der Natur nicht erkennbar
Bestandverhältnisse:	Keine bekannt
Verdachtsflächenkataster:	Diese Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet (siehe Abfrage unter Punkt 5. Anhang)
Anmerkungen:	Gut bewirtschaftbar



Lage auf Basis des digitalen Orthofotos mit überlagertem digitalem Kataster



Gepflegter Acker

3.6 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheid

3.6.1 Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

+ Auskunft des Finanzamtes Österreich

~ Einheitswertbescheid zum 01.01.2023

Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 01.01.2023

EWAZ: 31 040-1-3011/9

Liegenschaften GB 19102 Adletzberg, EZZ 95, 192; GB 19118 Gemeinlebarn EZZ 234, 429; GB 20117 Eggendorf EZ 149, GB 20130 Hasendorf, EZ 68 ua:

Einheitswert, Summe gesamt € 19.986,29

Einheitswert (gerundet gem. § 25 BewG) € 18.900,00

~ Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2023

Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 01.01.2023 (§ 20 GStG 1955)

EWAZ: 31 040-1-3011/9

Liegenschaften GB 19102 Adletzberg, EZZ 95, 192; GB 19118 Gemeinlebarn EZZ 234, 429; GB 20117 Eggendorf EZ 149, GB 20130 Hasendorf, EZ 68 ua:

Begründung			
Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:			
Einheitswert			18.900
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG für die ersten 3.650 € des Einheitswertes			
	3.650 €	1,6 ‰ =	5,84
Steuermesszahl für den übersteigenden Teil des Einheitswertes			
	15,250 €	2,0 ‰ =	30,50
Grundsteuermessbetrag gesamt			36,34

Auszug aus dem Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2023

Steuermessbetrag € 36,34

3.6.2 Abgabenbescheid

+ Bescheid der Stadtgemeinde Herzogenburg

~ Abgabenbescheid Grundsteuer, gültig ab 01.01.2023, Jahresbetrag € 33,10

+ Bescheid der Stadtgemeinde Traismauer

~ Abgabenbescheid Grundsteuer, gültig ab 01.01.2021, Jahresbetrag € 16,00

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

3.7 Vergleichspreise

Erhoben in der digitalen Sammlung von ImmoNetZT (Quelle: <http://www.immonetzt.at/>).

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)															
1	St. Pölten	3879	2022	03.05.2022	19124	Gutenbrunn	6	19124 - 184 19124 - 190/2	15.984	L - Landwirtschaft nur Boden	8,59	137.375	Heinreichs-berger	Jakob	gut bewirtschaftbarer Acker; BKZ: 65
2	St. Pölten	5068	2022	01.08.2022	19124	Gutenbrunn	6	19124 - 809 19124 - 803/1	13.773	L - Landwirtschaft nur Boden	7,00	96.411	Heinreichs-berger	Gramer Thurner	etw. unförmiger Acker; BKZ: 63
3	St. Pölten	3006	2024	23.05.2024	19102	Adletzberg	159	19102 - 691	2.491	L - Landwirtschaft nur Boden	6,70	16.700	Parzer Parzer	Willach Willach	kleiner, spitzer Acker; BKZ: 77
4	Neulengbach	2063	2022	24.05.2022	19170	Weißenkirchen a.d. Perschling	60	19170 - 687 19170 - 688	41.232	L - Landwirtschaft nur Boden	12,56	518.000	Köstler Köstler	Schratten-holzer	schöner Acker; BKZ: 47
5	St. Pölten	2537	2022	07.03.2022	19102	Adletzberg	161	19102 - 658	10.349	L - Landwirtschaft nur Boden	5,31	55.000	Keiblinger	Holzinger	stark unförmiger Acker; BKZ: 62
6	Tulln	5722	2025	20.05.2025	20130	Hasendorf	483	20130 - 900	8.500	L - Landwirtschaft nur Boden	10,00	85.000	Mengl	Gde Sitzenberg-Reidling	Acker für Errichtung Hochwasserschutz; BKZ: 70
7	Tulln	4411	2025	04.06.2025	20134	Hütteldorf	41	20134 - 1124	19.926	L - Landwirtschaft nur Boden	10,00	199.260	Bayerl	Herzog Herzog	schöner Acker; BKZ: 51
8	Tulln	5504	2021	19.03.2021	20116	Ebersdorf	33	20116 - 176/1	8.800	L - Landwirtschaft nur Boden	6,49	57.130	Deimel	Herzog	etw. unförmiger Acker; BKZ: 54
9	Tulln	4909	2025	28.07.2025	20192	Weinzierl bei Atzenbrugg	3	20192 - 399	12.983	L - Landwirtschaft nur Boden	9,24	120.000	Hilber	Baumgartner Baumgartner	rechteckiger Acker; BKZ: 51
10	Tulln	2755	2024	24.05.2024	20192	Weinzierl bei Atzenbrugg	219	20192 - 312 20192 - 313	2.295	L - Landwirtschaft nur Boden	9,91	22.754	K&KP Real Estate Ges.	Böck	kleiner Acker; BKZ: 32
11	Tulln	2755	2024	24.05.2024	20192	Weinzierl bei Atzenbrugg	218	20192 - 314 20192 - 315	1.439	L - Landwirtschaft nur Boden	9,90	14.246	Pazour	Böck	kleiner Acker; BKZ: 36
12	Tulln	4482	2022	09.12.2021	20155	Moosbierbaum	172	20155 - 876	14.897	L - Landwirtschaft nur Boden	4,00	59.588	Frank	Frank	schöner Acker; BKZ: 54; verm. Familienintern
13	Tulln	1508	2023	27.12.2022	20130	Hasendorf	51	20130 - 190/3 20130 - 956	18.691	L - Landwirtschaft nur Boden	3,75	70.000	Schöpf	Szabo Szabo	Acker in Ortsnähe; BKZ: 45
14	St. Pölten	53	2026	11.07.2025	19124	Gutenbrunn	170	19124 - 272/1	3.449	L - Landwirtschaft nur Boden	6,00	20.700	Spörl	Keiblinger	kleiner Acker; BKZ: 73
15	Tulln	5294	2025	11.07.2025	20180	Sitzenberg	127	20180 - 415 20180 - 429 ua	10.248	L - Landwirtschaft nur Boden	7,81	80.082	Kroneder	Keiblinger	getrennt gelegene Äcker; BKZ: 54

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
16	Tulln	36	2026	11.07.2025	20180	Sitzenberg	350	20180 - 69/3	4.072	L - Landwirtschaft nur Boden	10,00	40.720	Erber Erber	Keiblinger	kleiner Acker; BKZ: 40
17	St. Pölten	2094	2021	25.01.2021	19118	Gemeinlebarn	986	19118 - 224/2	2.264	L - Landwirtschaft nur Boden	8,56	19.380	Pauntzen	Kiesler Kiesler	kleiner Acker; BKZ: 69
18	St. Pölten	4169	2022	10.05.2022	19118	Gemeinlebarn	839	19118 - 1728	3.931	L - Landwirtschaft nur Boden	8,00	31.448	Reibnagl Stephanek	Kaiblinger	kleiner Acker; BKZ: 54
19	St. Pölten	1483	2024	29.02.2024	19118	Gemeinlebarn	1097	19118 - 1917	10.631	L - Landwirtschaft nur Boden	7,53	80.000	Bauer	Bauer	Acker; BKZ: 70; familienintern
20	St. Pölten	2433	2022	18.02.2022	19118	Gemeinlebarn	636	19118 - 1765	27.919	L - Landwirtschaft nur Boden	8,24	230.000	Groll	Gerstenmaier	schöner Acker; BKZ: 48
21	Tulln	2881	2024	05.04.2024	20167	Maria Ponsee	503	20167 - 1680	16.081	L - Landwirtschaft nur Boden	6,84	110.000	Keiblinger	Laderer-Andre	Acker; BKZ: 66
22	Tulln	724	2025	04.11.2024	20167	Maria Ponsee	224	20167 - 1450	29.866	L - Landwirtschaft nur Boden	13,06	390.000	Zwick	Brindlmayer Brindlmayer	schöner Acker; BKZ: 35, Flurbereinigung
23	St. Pölten	1252	2023	06.05.2022	19118	Gemeinlebarn	648	19118 - 1841	6.995	L - Landwirtschaft nur Boden	8,50	59.458	Stadtgde Traismauer	Dam Dam	schmäler Acker; BKZ: 43
24	Tulln	37	2024	27.12.2023	20167	Maria Ponsee	53	20167 - 325/1 19118 - 1651 ua	16.599	L - Landwirtschaft nur Boden	9,04	150.000	Eder	Eder	getrennt gelegene Äcker; BKZ: 69, familienintern
Wald - Grünland (Gf)															
25	St. Pölten	362	2023	06.04.2022	19118	Gemeinlebarn	648	19118 - 1042/2	1.749	W - Wald	1,00	1.749	Stadtgde Traismauer	Redl Redl	Auwald
26	St. Pölten	5633	2022	02.05.2022	19164	Stollhofen	429	19164 - 304 19164 - 305/2 ua	39.863	W - Wald	1,00	39.863	Stadtgde Traismauer	AGM Lehenteile Traismauer	Auwald
27	St. Pölten	826	2025	19.12.2024	19164	Stollhofen	1035	19164 - 505	1.230	W - Wald	1,00	1.230	Pachler Pachler	AGM Lehenteile Traismauer	Auwald
28	St. Pölten	3428	2022	24.09.2021	19166	Traismauer	1357	19166 - 1111/55	1.366	W - Wald	1,00	1.366	Hafenrichter	AGM Lehenteile Traismauer	Auwald
29	St. Pölten	4366	2023	26.05.2023	19166	Traismauer	1681	19166 - 1105/18 19166 - 1111/61	1.667	W - Wald	1,20	2.000	Gruber- Reisinger	Neubauer Neubauer	Auwald
30	St. Pölten	3416	2022	24.09.2021	19166	Traismauer	24	19166 - 1111/77	672	W - Wald	1,00	672	Berger Pass	AGM Lehenteile Traismauer	Auwald
31	St. Pölten	3427	2022	24.09.2021	19166	Traismauer	1510	19166 - 1114/2	1.233	W - Wald	1,00	1.233	Wiedermann	AGM Lehenteile Traismauer	Auwald
32	St. Pölten	4245	2025	18.07.2025	19166	Traismauer	33	19166 - 1105/34 19166 - 1392/38	2.831	W - Wald	1,40	3.963	Jagodic	Wurm	Auwald
33	Tulln	2271	2022	23.02.2022	20185	Thallern	252	20185 - 200 20185 - 201 ua	121.294	W - Wald	0,74	90.000	Lang	Brunner	Landwald
34	St. Pölten	3547	2022	04.04.2022	19164	Stollhofen	299	19164 - 1724	3.723	W - Wald	0,54	2.000	Stockinger	Stockinger Stockinger	Landwald

Id	BG	TZ	Jahr	Datum	KG-Nr.	KG	EZ	KG-Nr. - GstNr.	m²	Adresse	€ je m²	€ gesamt	Verkäufer	Käufer	Anmerkung
35	St. Pölten	4589	2024	20.08.2024	19166	Traismauer	750	19166 - 936/2	1.470	W - Wald	2,04	3.000	Schabasser Schabasser	Doppler	Landwald
36	St. Pölten	3359	2022	09.03.2022	19111	Einöd	267	19111 - 298 19111 - 299	27.212	W - Wald	2,94	80.000	Fuchsbauer	Klima	
37	St. Pölten	3590	2021	12.05.2021	19157	Reichersdorf	987	19157 - 1606/2 19157 - 1915	1.829	W - Wald	2,25	4.115	Stift Herzogenburg	Marktgde Nußdorf o.d. Tr.	EZ NEU
38	St. Pölten	3594	2021	04.05.2021	19157	Reichersdorf	65	19157 - 1609/4	1.017	W - Wald	2,25	2.288	Kattner	Marktgde Nußdorf o.d. Tr.	

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 der **bebauten Liegenschaften** wird in der Regel nach dem **Sachwertverfahren und/oder nach dem Ertragswertverfahren bzw. aus der Kombination dieser beiden Verfahren** abgeleitet. Das Vergleichswertverfahren scheidet für die Bewertung von bebauten Liegenschaften in der Regel aus, da bei den unterschiedlichen Immobilien üblicherweise die Bebauung stark voneinander abweicht.

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

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

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

+ Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

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

Bestockte Waldflächen werden üblicherweise nach dem Sachwertverfahren bewertet, wobei der Bestandeswert der Bestockung zum nach dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten Waldbodenwert hinzugerechnet wird.

4.2 Überlegungen betreffend Verwertungseinheiten

Entsprechend Exekutionsordnung § 143 Abs. 3 u. 4 hat der Sachverständige, wenn mehrere Grundbuchkörper eine wirtschaftliche Einheit bilden, den Wert jedes Grundbuchkörpers 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 Grundbuchkörpers 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.

+ Verwertungseinheit 1

Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker), bestehend aus der EZ 234 GstNr. 1794 KG 19118 Gemeinlebarn mit einer Gesamtfläche von 10.875 m²

+ Verwertungseinheit 2

Forstwirtschaftlich genutzte Fläche (Auwald), bestehend aus der EZ 429 GstNr. 1046 KG 19118 Gemeinlebarn mit einer Gesamtfläche von 7.082 m²

+ Verwertungseinheit 3

Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker), bestehend aus der EZ 95. 575 KG 19102 Adletzberg mit einer Gesamtfläche von 11.446 m²

+ Verwertungseinheit 4

Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker), bestehend aus der EZ 192 GstNr. 678 KG 19102 Adletzberg mit einer Gesamtfläche von 22.682 m²

Diese Verwertungseinheiten entsprechen den in Befund und Bewertung gebildeten Einheiten.

Es ist jedenfalls davon auszugehen, dass bei einer Verwertung der gesamten Grundbuchkörper EZZ 234 und 429 je KG 19118 Gemeinlebarn und EZZ 95 und 192 je KG 19102 Adletzberg gegenüber der getrennten Verwertung oben gebildeter Einheiten 1, 2, 3 und 4 ein um rd. 5 % geringerer Wert erzielbar erscheint. Somit errechnet sich:

Gesamtliegenschaft 55.085 m ²	412.217,30
Wertabschlag	-5,0% -20.610,87
Verkehrswert - Gesamtliegenschaft	
land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (gerundet)	€ 391.600,00

4.3 Verkehrswert

4.3.1 Allgemeines

+ Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker)

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

+ Forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Wald)

Aufgrund des geringen Flächenausmaßes gegenständlicher Waldflächen und der geringen Wertigkeit des Waldbestandes wird folgend aus Kostengründen der Waldwert gegenständlicher Liegenschaft aus den erhobenen Vergleichspreisen unter Berücksichtigung der Bestockungsverhältnisse pauschal abgeleitet.

4.3.2 Verkehrswert

Unter den unter Punkt 4.2.1 genannten Ansätzen errechnet sich der Verkehrswert wie folgt:

Lfd. Nr.	EZ	Gst.- Nr.	Fläche (m²)	Begründung des Wertes	Wert		
					€ je m²	€ je Gst.	€ je Einheit
1	KG 19118	Gemeinlebarn					
	234	1794	10.875	Grünland (Glf), keine Umwidmung absehbar Acker, in der Ebene gelegen, gepflegt, gut bewirtschaftbar; gute bis sehr gute Bonität; im nördl. Teil von Erdgasleitung gequert; Lage im GW-Schongebiet	8,50	92.438	
Summe Lfd.Nr. 1			10.875			92.437,50	
Verkehrswert - Einheit 1							
landwirtschaftlich genutztes Grundstück (gerundet)							€ 92.400,00

Lfd. Nr.	EZ	Gst.- Nr.	Fläche (m²)	Begründung des Wertes	€ je m²	Wert € je Gst. € je Einheit
2	KG 19118 Gemeinlebarn					
	429	1046	7 082	Grünland (Glf) , keine Umwidmung absehbar Auwald ; ungleichförmiges, tlw. lückiges Baumholz aus rd. 5/10 Eschen, 5/10 Silberpappel, ungleichaltrig, rd. 30 bis 50 Jahre, viele Stockausschläge, überwiegend Brenn- und Industrieholz; sehr gute Bonität, kein direkter Anschluss an das öffentliche Gut; Lage im GW-Schongebiet	1,40	9 915
Summe Lfd.Nr. 2			7 082			9 914,80

Verkehrswert - Einheit 2

forstwirtschaftlich genutztes Grundstück (gerundet) € 9 900,00

Lfd. Nr.	EZ	Gst.- Nr.	Fläche (m²)	Begründung des Wertes	€ je m²	Wert € je Gst. € je Einheit
3	KG 19102 Adletzberg					
	95	575	11 446	Grünland (Glf) , keine Umwidmung absehbar Acker , gut bewirtschaftbar und gepflegt, leich nach N geneigt; gute Bonität	8,00	91 568
Summe Lfd.Nr. 3			11 446			91 568,00

Verkehrswert - Einheit 3

landwirtschaftlich genutztes Grundstück (gerundet) € 91 600,00

Lfd. Nr.	EZ	Gst.- Nr.	Fläche (m²)	Begründung des Wertes	€ je m²	Wert € je Gst. € je Einheit
4	KG 19102 Adletzberg					
	192	678	25 682	Grünland (Glf) , keine Umwidmung absehbar großer Acker , gut bewirtschaftbar und gepflegt, leich nach N geneigt; gute Bonität	8,50	218 297
Summe Lfd.Nr. 4			25 682			218 297,00

Verkehrswert - Einheit 4

landwirtschaftlich genutztes Grundstück (gerundet) € 218 300,00

Die Dienstbarkeit der Gasleitung und der technischen Anlagen für Gst 1794 KG 19118 Gemeinlebarn wurde beim obigen Ansatz des Bodenwertes bereits entsprechend berücksichtigt.

Da neben der genannten Dienstbarkeit der Gasleitung mit Ausnahme der Pfandrechte keine weiteren bürgerlichen Rechte und Lasten bestehen und auch keine außerbürgerlichen Rechten / 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 Zusammenfassung

Entsprechend obigen Ableitungen und Begründungen beträgt der Verkehrswert der unten genannten Liegenschaft zum Qualitäts- und Bewertungsstichtag, dem 11.12.2025.12.2025

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

EZ 95	KG 19102 Adletzberg	B-LNr. 4	1/1 Anteil
EZ 192	KG 19102 Adletzberg	B-LNr. 3	1/1 Anteil
EZ 234	KG 19118 Gemeinlebarn	B-LNr. 9	1/1 Anteil
EZ 429	KG 19118 Gemeinlebarn	B-LNr. 4	1/1 Anteil

+ Verwertungseinheit 1

bestehend aus der EZ 234 GstNr. 1794 KG 19118 Gemeinlebarn
mit einer Gesamtfläche von 10.875 m²

Verkehrswert - gerundet € 92.400,00

+ Verwertungseinheit 2

bestehend aus der EZ 429 GstNr. 1046 KG 19118 Gemeinlebarn
mit einer Gesamtfläche von 7.082 m²

Verkehrswert - gerundet € 9.900,00

+ Verwertungseinheit 3

bestehend aus der EZ 95. 575 KG 19102 Adletzberg mit einer
Gesamtfläche von 11.446 m²

Verkehrswert - gerundet € 91.600,00

+ Verwertungseinheit 4

bestehend aus der EZ 192 GstNr. 678 KG 19102 Adletzberg mit
einer Gesamtfläche von 22.682 m²

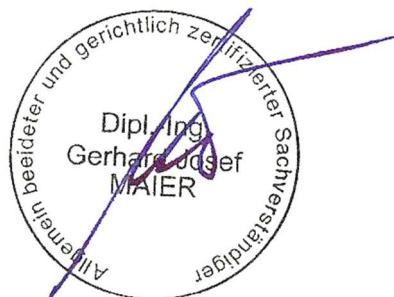
Verkehrswert - gerundet € 218.300,00

Entsprechend den schriftlichen Auskünften von Mitarbeitern der Stadtgemeinde Herzogenburg und Traismauer bestehen für die Grundsteuer keine offenen Vorschriften.

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 Kontaminierung, sei sie natürlich oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Oberfucha, am 14.04.2026



DI Gerhard Josef MAIER, MRICS

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

5. Anhang

- + Grundbuchsauszüge, Abfragedatum: 17.10.2025
- + Auszug aus dem NÖ Atlas, Hochwasser
- + Auszug aus dem NÖ Atlas, Naturschutzgebiete
- + Auszug aus dem NÖ Atlas, Gewässerschongebiete
- + Auszug aus dem Waldentwicklungsplan
- + Auszug aus dem Altlastenportal des Umweltbundesamtes
- + Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19102 Adletzberg
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 192

Letzte TZ 5076/2025
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
678 G Landw(10) * 25682
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
1 a 3014/2018 Eröffnung der Einlage für Gst 678 aus EZ 175 (ABB-F-31545)
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Gerhard Muck
GEB: 1971-03-31 ADR: Hasendorf 17, Sitzenberg-Reidling 3454
a 1594/2021 IM RANG 3301/2020 Übergabsvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 1620/2025 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 1267/2025)
Zahlungsbefehl 2024-03-26 vollstr EUR 27.878,90
PFANDRECHT
samt Zinsen in % aus (Betrag in EUR) ab
4,00 24.444,12 01.04.2023
Kosten EUR 1.650,48 samt 4 % Zinsen seit 26.3.2024,
Antragskosten EUR 1.437,72 für
Erich Lederer, geb. 4.8.1961 (5 E 1138/25z)
b 1620/2025 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 1267/2025)
Simultanhaftung mit EZ Grundbuch Anteil BLNR
170 20184 Tautendorf 1/1 1
149 20117 Eggendorf 1/1 4
343 20130 Hasendorf 1/1 2
370 20130 Hasendorf 1/1 6
390 20130 Hasendorf 1/1 8
480 20130 Hasendorf 1/1 2
193 20134 Hütteldorf 1/1 4
350 20134 Hütteldorf 1/1 4
610 20134 Hütteldorf 1/1 3
337 20186 Trasdorf 1/1 4
95 19102 Adletzberg 1/1 4
192 19102 Adletzberg 1/1 3
234 19118 Gemeinlebarn 1/1 9
429 19118 Gemeinlebarn 1/1 4
312 19150 Perschling 1/2 1
2 a 5076/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 27.878,90
samt 4 % Zinsen aus EUR 24.444,12 seit 2023-04-01
Kosten: EUR 1.650,48 samt 4 % Zinsen seit 2024-03-26,
EUR 1.060,22, EUR 1.437,72, EUR 141,90

Antragskosten EUR 1.118,72 für
Erich Lederer geb 1961-08-04 (43 E 22/25k)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

17.10.2025 08:23:27



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19118 Gemeinlebarn
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 234

Letzte TZ 5076/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1794	G Landw(10)	*	10875

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

***** A2 *****

2 a 4287/1996 Aufstellung Gst 1794 (Z-Verf. Traismauer)

***** B *****

9 ANTEIL: 1/1

Gerhard Muck

GEB: 1971-03-31 ADR: Hasendorf 17, Sitzenberg-Reidling 3454

a 1594/2021 IM RANG 3301/2020 Übergabsvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 798/1987 Urkunde 1986-12-05

PFANDRECHT

252.440,--

12 % VZ, NGS 50.000,-- für Anna Marie Hacker geb 1947-01-07

3 a 2058/1969 2072/1969

Dienstbarkeit der Gasleitung und der technischen Anlagen
auf Gst 1794 gem P 1 2 Dienstbarkeitsverträge 1969-11-17
1969-11-24 für NIOGAS Niederösterreichische
Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft

b 4287/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZZ 92 402

4 a 1345/1972 1357/1972

Dienstbarkeit der Gasleitung und der technischen Anlagen
auf Gst 1794 gem P 1 2 Dienstbarkeitsverträge 1972-06-29
1972-07-11 für NIOGAS Niederösterreichische
Gaswirtschafts-Aktiengesellschaft

b 4287/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZZ 92 402

6 a 1620/2025 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 1267/2025)

Zahlungsbefehl 2024-03-26

PFANDRECHT

vollstr EUR 27.878,90

samt Zinsen in % aus (Betrag in EUR) ab

4,00 24.444,12 01.04.2023

Kosten EUR 1.650,48 samt 4 % Zinsen seit 26.3.2024,

Antragskosten EUR 1.437,72 für

Erich Lederer, geb. 4.8.1961 (5 E 1138/25z)

b 1620/2025 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 1267/2025)

Simultanhaftung mit EZ Grundbuch Anteil BLNR

170 20184 Tautendorf 1/1 1

149 20117 Eggendorf 1/1 4

343 20130 Hasendorf 1/1 2
370 20130 Hasendorf 1/1 6
390 20130 Hasendorf 1/1 8
480 20130 Hasendorf 1/1 2
193 20134 Hütteldorf 1/1 4
350 20134 Hütteldorf 1/1 4
610 20134 Hütteldorf 1/1 3
337 20186 Trasdorf 1/1 4
95 19102 Adletzberg 1/1 4
192 19102 Adletzberg 1/1 3
234 19118 Gemeinlebarn 1/1 9
429 19118 Gemeinlebarn 1/1 4
312 19150 Perschling 1/2 1
7 a 5076/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 27.878,90
samt 4 % Zinsen aus EUR 24.444,12 seit 2023-04-01
Kosten: EUR 1.650,48 samt 4 % Zinsen seit 2024-03-26,
EUR 1.060,22, EUR 1.437,72, EUR 141,90
Antragskosten EUR 1.118,72 für
Erich Lederer geb 1961-08-04 (43 E 22/25k)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

17.10.2025 08:24:03



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19118 Gemeinlebarn
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 429

Letzte TZ 5076/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1046	Wald(10)	7082	

Legende:

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****
***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Gerhard Muck

GEB: 1971-03-31 ADR: Hasendorf 17, Sitzenberg-Reidling 3454

a 1594/2021 IM RANG 3301/2020 Übergabsvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 1620/2025 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 1267/2025)

Zahlungsbefehl 2024-03-26

PFANDRECHT

vollstr EUR 27.878,90

samt Zinsen in % aus (Betrag in EUR) ab

4,00 24.444,12 01.04.2023

Kosten EUR 1.650,48 samt 4 % Zinsen seit 26.3.2024,

Antragskosten EUR 1.437,72 für

Erich Lederer, geb. 4.8.1961 (5 E 1138/25z)

b 1620/2025 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 1267/2025)

Simultanhaftung mit EZ Grundbuch Anteil BLNR

170 20184 Tautendorf 1/1 1

149 20117 Eggendorf 1/1 4

343 20130 Hasendorf 1/1 2

370 20130 Hasendorf 1/1 6

390 20130 Hasendorf 1/1 8

480 20130 Hasendorf 1/1 2

193 20134 Hütteldorf 1/1 4

350 20134 Hütteldorf 1/1 4

610 20134 Hütteldorf 1/1 3

337 20186 Trasdorf 1/1 4

95 19102 Adletzberg 1/1 4

192 19102 Adletzberg 1/1 3

234 19118 Gemeinlebarn 1/1 9

429 19118 Gemeinlebarn 1/1 4

312 19150 Perschling 1/2 1

6 a 5076/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 27.878,90

samt 4 % Zinsen aus EUR 24.444,12 seit 2023-04-01

Kosten: EUR 1.650,48 samt 4 % Zinsen seit 2024-03-26,

EUR 1.060,22, EUR 1.437,72, EUR 141,90

Antragskosten EUR 1.118,72 für

Erich Lederer geb 1961-08-04 (43 E 22/25k)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

17.10.2025 08:28:37



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 19102 Adletzberg
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

EINLAGEZAHL 95

Letzte TZ 5076/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
575	G Landw(10)	*	11446

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Gerhard Muck

GEB: 1971-03-31 ADR: Hasendorf 17, Sitzenberg-Reidling 3454

a 1594/2021 IM RANG 3301/2020 Übergabsvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 1620/2025 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 1267/2025)

Zahlungsbefehl 2024-03-26

PFANDRECHT

vollstr EUR 27.878,90

samt Zinsen in % aus (Betrag in EUR) ab

4,00 24.444,12 01.04.2023

Kosten EUR 1.650,48 samt 4 % Zinsen seit 26.3.2024,

Antragskosten EUR 1.437,72 für

Erich Lederer, geb. 4.8.1961 (5 E 1138/25z)

b 1620/2025 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 1267/2025)

Simultanhaftung mit EZ Grundbuch Anteil BLNR

170 20184 Tautendorf 1/1 1

149 20117 Eggendorf 1/1 4

343 20130 Hasendorf 1/1 2

370 20130 Hasendorf 1/1 6

390 20130 Hasendorf 1/1 8

480 20130 Hasendorf 1/1 2

193 20134 Hütteldorf 1/1 4

350 20134 Hütteldorf 1/1 4

610 20134 Hütteldorf 1/1 3

337 20186 Trasdorf 1/1 4

95 19102 Adletzberg 1/1 4

192 19102 Adletzberg 1/1 3

234 19118 Gemeinlebarn 1/1 9

429 19118 Gemeinlebarn 1/1 4

312 19150 Perschling 1/2 1

6 a 5076/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 27.878,90

samt 4 % Zinsen aus EUR 24.444,12 seit 2023-04-01

Kosten: EUR 1.650,48 samt 4 % Zinsen seit 2024-03-26,

EUR 1.060,22, EUR 1.437,72, EUR 141,90
Antragskosten EUR 1.118,72 für
Erich Lederer geb 1961-08-04 (43 E 22/25k)

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

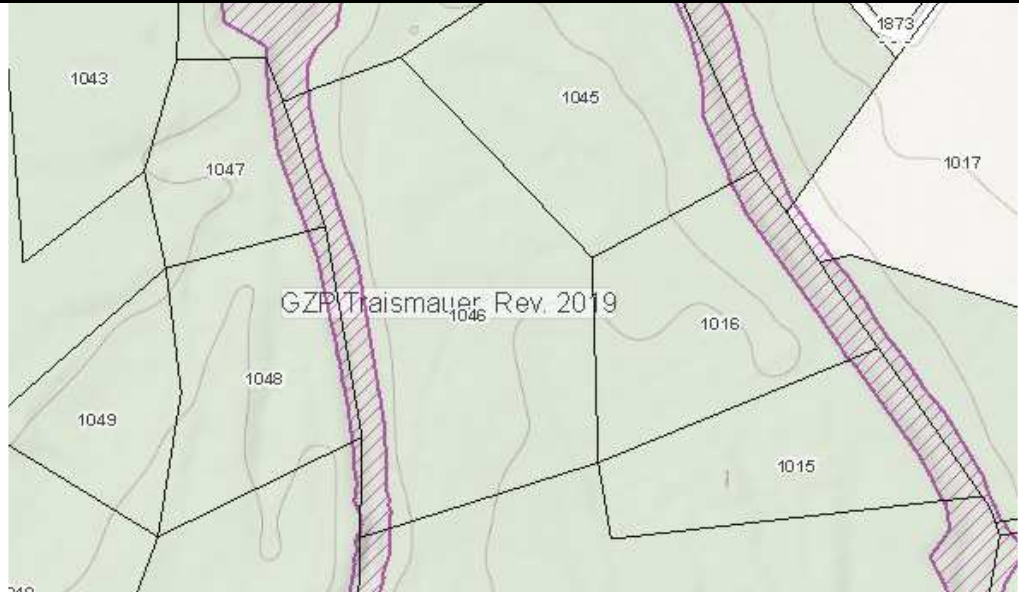
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

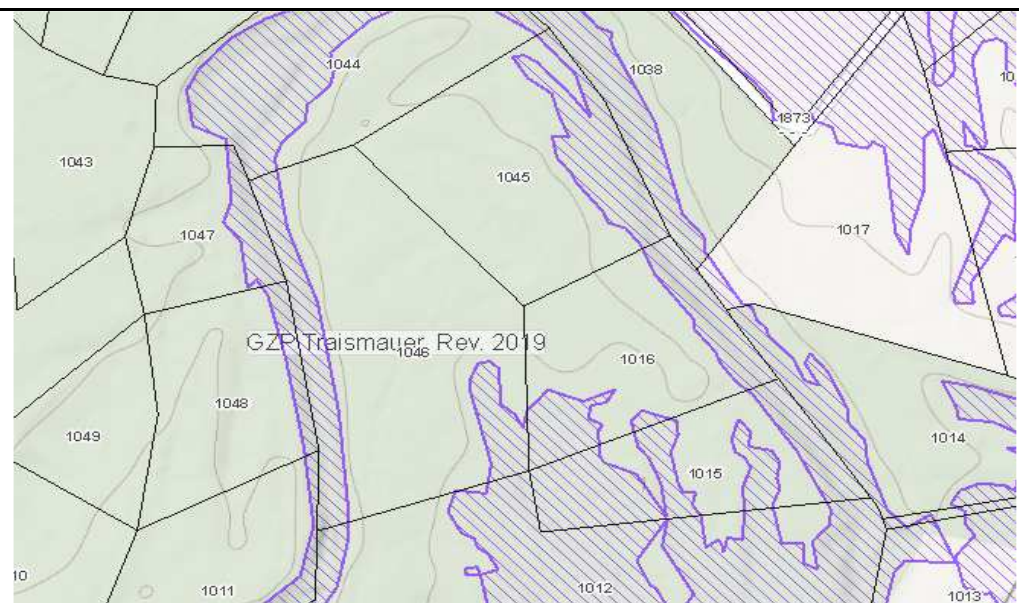
17.10.2025 08:22:34

Auszug aus dem NÖ Atlas, Hochwasser

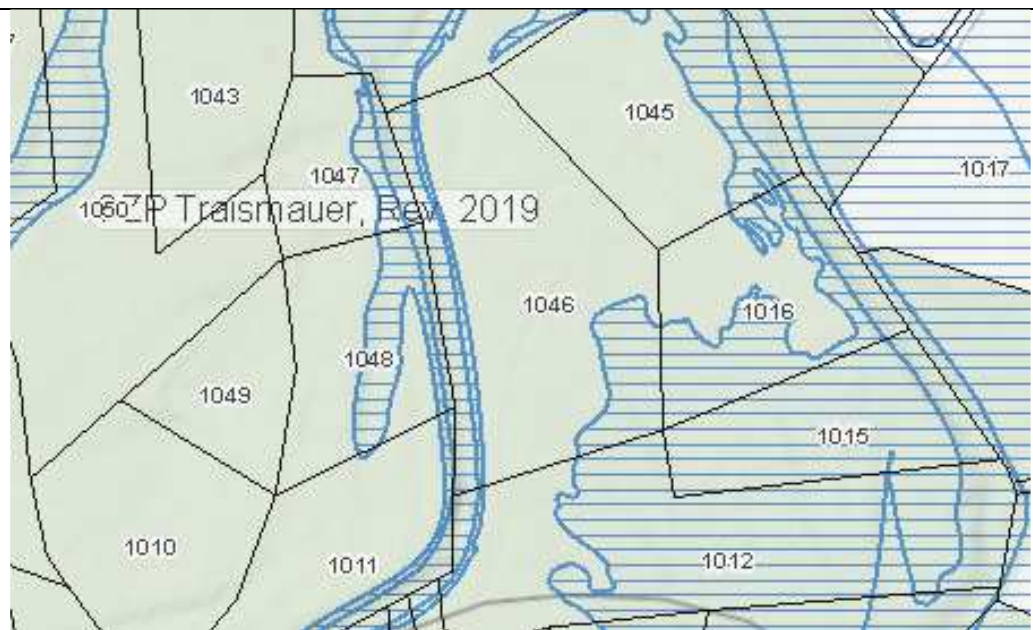
KG	EZ	Gst	Schutzgebiete		
			HQ30	HQ100	HQ300
19102 Adletzberg	95	575	Keine	Keine	Keine
19102 Adletzberg	192	678	Keine	Keine	Keine
19118 Gemeinlebarn	234	1794	Keine	Keine	Keine
19118 Gemeinlebarn	429	1046	westlich	west- und südöstlich	west- und südöstlich



Auszug aus dem NÖ Atlas, Wasser, Hochwasser, HQ30
(<https://atlas.noegv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)



Auszug aus dem NÖ Atlas, Wasser, Hochwasser, HQ30
(<https://atlas.noegv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)



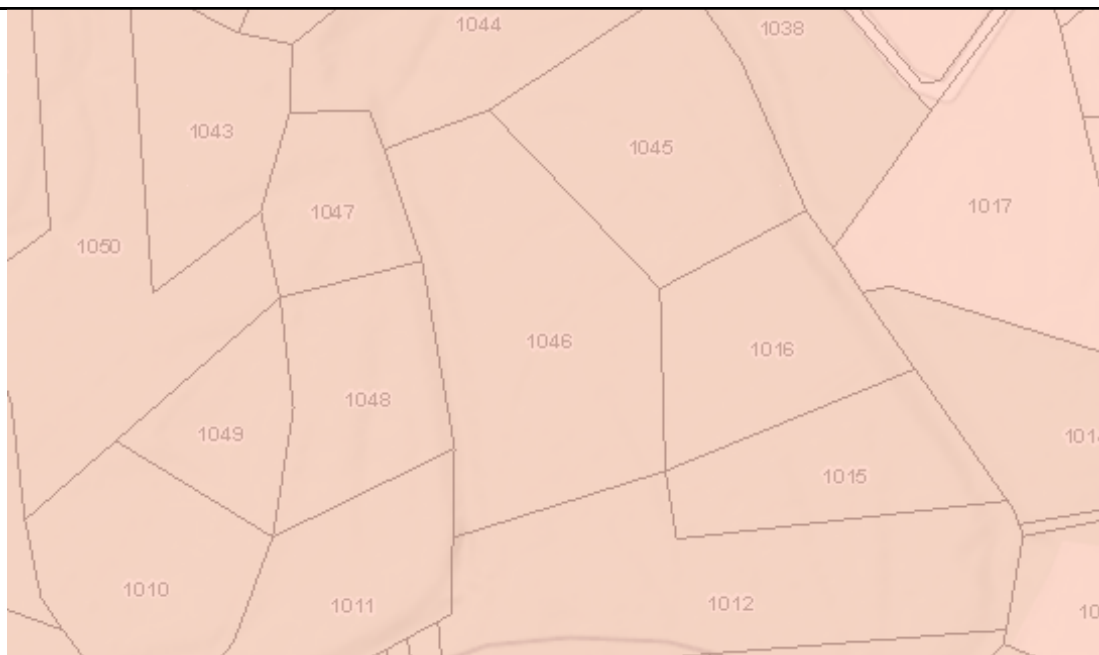
Auszug aus dem NÖ Atlas, Wasser, Hochwasser, HQ30
(<https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noel-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)

Legende:

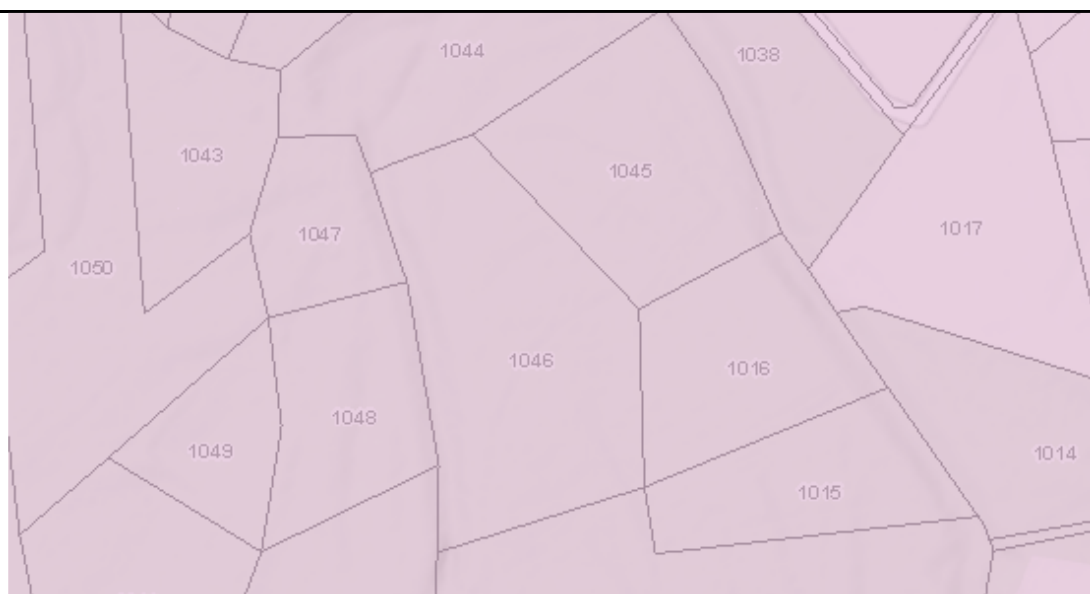
Grundlage	Abflussstudie (Abflussuntersuchung, Vorstudie, hydrologische Studie)
Projektname	Danube Floodrisk, Anschlaglinien und Wassertiefen an der österreichischen Donau
Einsichtnahme	WA3 - Fachbereich Donau
Erstellungsjahr	2012
Hinweis	Gültigkeit siehe Layer 'Hochwasser-Datenverfügbar'

Auszug aus dem NÖ Atlas, Naturschutzgebiete

KG	EZ	Gst	Natura 2000 FFH Außengrenze	Schutzgebiete Natura 2000 Vogelschutzgebiet	LSG
19102 Adletzberg	95	575	Keine	Keine	Keine
19102 Adletzberg	192	678	Keine	Keine	Keine
19118 Gemeinlebarn	234	1794	Keine	Keine	Keine
19118 Gemeinlebarn	429	1046	Gesamt	Gesamt	keine



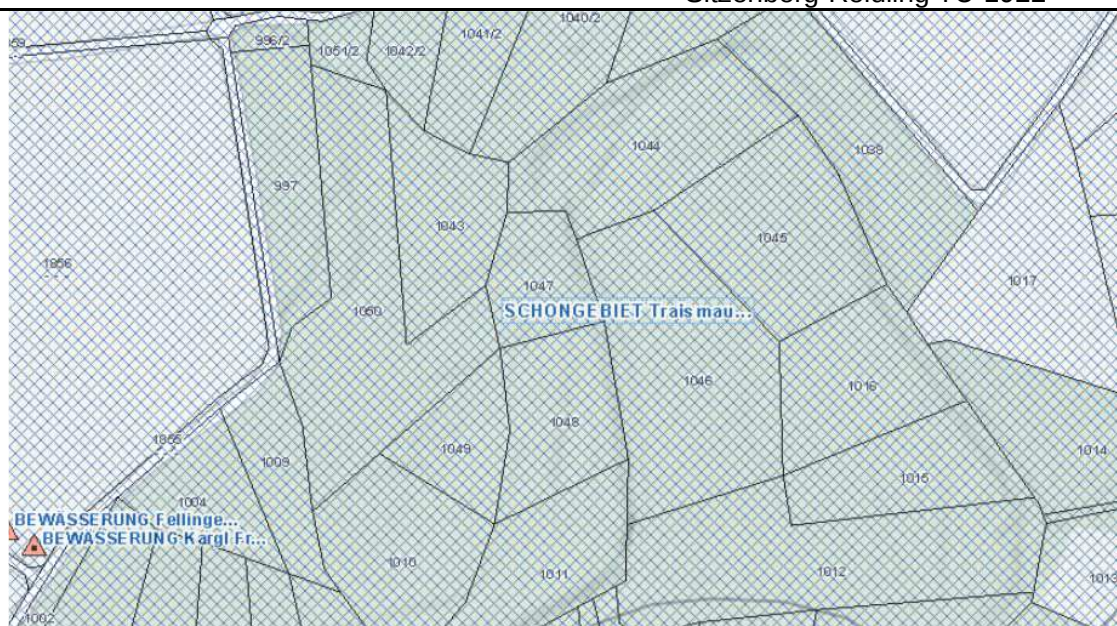
Auszug aus dem NÖ Atlas, Naturraum, Naturschutz, Natura 2000 FFH Außengrenze
(<https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)



Auszug aus dem NÖ Atlas, Naturraum, Naturschutz, Natura 2000 Vogelschutzgebiet
(<https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Naturraum/Naturschutz>)

Auszug aus dem NÖ Atlas, Gewässerschongebiete

KG	EZ	Gst	Auszug aus dem WB
19102 Adletzberg	95	575	Keine
19102 Adletzberg	192	678	Keine
19118 Gemeinlebarn	234	1794	Keine
19118 Gemeinlebarn	429	1046	SCHONGEBIET Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling TU-1922



Auszug aus dem NÖ-Atlas, Wasser, Wasserrecht

(Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Wasser/Wasserrecht>)

Legende:

Wasserbuch Auszug	Wasserbuch Auszug
WIS-ID	N9400568R3
Name	SCHONGEBIET Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling TU-1922
Typ	Schutz-/Schongebiet
Subtyp	Schongebiet

Wasserinformationssystem NÖ (Wasserbuch-Auszug)



Der folgende Auszug aus dem Wasserbuch des Landes Niederösterreich wurde edv-gestützt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Für rechtlich verbindliche Auskünfte wenden Sie sich bitte an die zuständige Wasserrechtsbehörde.

Name:	SCHONGEBIET Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling TU-1922																																			
Alternativname:	Sicherung der zukünftigen Trinkwasserversorgung aus dem Grundwasser im Bereich von Teilen der Gemeinden Stadt Traismauer, Zwentendorf/Donau und Sitzenberg-Reidling																																			
Status:	aktuell																																			
Typ:	Schutz-/Schongebiet - Schongebiet																																			
Postzahl / Rechtsstatus:	TU-1922 / aufrecht																																			
Kategorie:	öffentliches Wasserbuch Daten aus dem Bereich Wasserbuch																																			
Lage:	Bez:319 St. Pölten-Land Gde:31943 Traismauer Bez:321 Tulln Gde:32132 Sitzenberg-Reidling Bez:321 Tulln Gde:32141 Zwentendorf an der Donau Wasserschongebiet in den Gemeinden Traismauer, Sitzenberg-Reidling und Zwentendorf an der Donau (Details siehe Lageplan).																																			
Erfassungsmaßstab:	Visuell verortet über Karte																																			
Gewässer:	Grundwasser																																			
Urkunden:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Schongebiet Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling TU-1922</th> </tr> <tr> <th>Nr.</th> <th>Art / Verfasser</th> <th>GZ / WB-Postzahl</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Gesetz / Verordnung</td> <td>LGBI. Nr. 6900/53-0 TU-1922</td> <td>16.06.1976</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> Verordnung: Wasserschongebiet zur Sicherung der zukünftigen Trinkwasserversorgung aus dem Grundwasser für Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling. Als Grundwasserschongebiet gilt das von den im folgenden genannten Grenzen umschlossene Gebiet: Nordgrenze: Rechtes Ufer des neuen Traisenumleitungsgerinnes von der LH 113 bis zur Kreuzung (Brücke) mit der Zufahrtsstraße zum Donaukraftwerk Altenwörth. Ostgrenze: Von der Brücke der Zufahrtsstraße zum Donaukraftwerk Altenwörth über das Traisenumleitungsgerinne entlang dieser Straße bis zur LH 112 und weiter entlang der LH 112 bis zur LS 2197 und diese entlang bis zur Kreuzung mit der B 43. Weiters entlang des die LS 2197 verlängernden Feldweges bis zur ÖBB-Strecke Tulln - Herzogenburg etwa bei Bahn-km 19,0. Südgrenze: Von der Kreuzung des Feldweges, welcher die LS 2197 verlängert, mit der ÖBB-Strecke Tulln Herzogenburg etwa bei Bahn-km 19,0 die ÖBB-Strecke in westlicher Richtung entlang bis zum Birikreuz (etwa Bahn-km 25,73). Westgrenze: Feldweg vom Birikreuz, die Bundesstraße B 43 und die LS 5007 kreuzend, bis zur Ortsstraße in Stollhofen, diese entlang bis zur Brücke über den rechtsseitigen Traisen-Werkskanal. Entlang des rechten Ufers dieses Werkskanales bis zur LH 113 und diese entlang bis zur Kreuzung mit dem Traisenumleitungsgerinne. </td> </tr> <tr> <td colspan="4">Landesgesetzblatt</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Details zur Urkunde</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Urkundensammlung</td> <td colspan="2">Ja</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Anmerkung zur Urkundensammlung</td> <td colspan="2">mit Lageplan</td> </tr> </tbody> </table>				Schongebiet Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling TU-1922				Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum		Gesetz / Verordnung	LGBI. Nr. 6900/53-0 TU-1922	16.06.1976	Verordnung: Wasserschongebiet zur Sicherung der zukünftigen Trinkwasserversorgung aus dem Grundwasser für Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling. Als Grundwasserschongebiet gilt das von den im folgenden genannten Grenzen umschlossene Gebiet: Nordgrenze: Rechtes Ufer des neuen Traisenumleitungsgerinnes von der LH 113 bis zur Kreuzung (Brücke) mit der Zufahrtsstraße zum Donaukraftwerk Altenwörth. Ostgrenze: Von der Brücke der Zufahrtsstraße zum Donaukraftwerk Altenwörth über das Traisenumleitungsgerinne entlang dieser Straße bis zur LH 112 und weiter entlang der LH 112 bis zur LS 2197 und diese entlang bis zur Kreuzung mit der B 43. Weiters entlang des die LS 2197 verlängernden Feldweges bis zur ÖBB-Strecke Tulln - Herzogenburg etwa bei Bahn-km 19,0. Südgrenze: Von der Kreuzung des Feldweges, welcher die LS 2197 verlängert, mit der ÖBB-Strecke Tulln Herzogenburg etwa bei Bahn-km 19,0 die ÖBB-Strecke in westlicher Richtung entlang bis zum Birikreuz (etwa Bahn-km 25,73). Westgrenze: Feldweg vom Birikreuz, die Bundesstraße B 43 und die LS 5007 kreuzend, bis zur Ortsstraße in Stollhofen, diese entlang bis zur Brücke über den rechtsseitigen Traisen-Werkskanal. Entlang des rechten Ufers dieses Werkskanales bis zur LH 113 und diese entlang bis zur Kreuzung mit dem Traisenumleitungsgerinne.				Landesgesetzblatt				Details zur Urkunde					Urkundensammlung	Ja			Anmerkung zur Urkundensammlung	mit Lageplan	
Schongebiet Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling TU-1922																																				
Nr.	Art / Verfasser	GZ / WB-Postzahl	Datum																																	
	Gesetz / Verordnung	LGBI. Nr. 6900/53-0 TU-1922	16.06.1976																																	
Verordnung: Wasserschongebiet zur Sicherung der zukünftigen Trinkwasserversorgung aus dem Grundwasser für Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling. Als Grundwasserschongebiet gilt das von den im folgenden genannten Grenzen umschlossene Gebiet: Nordgrenze: Rechtes Ufer des neuen Traisenumleitungsgerinnes von der LH 113 bis zur Kreuzung (Brücke) mit der Zufahrtsstraße zum Donaukraftwerk Altenwörth. Ostgrenze: Von der Brücke der Zufahrtsstraße zum Donaukraftwerk Altenwörth über das Traisenumleitungsgerinne entlang dieser Straße bis zur LH 112 und weiter entlang der LH 112 bis zur LS 2197 und diese entlang bis zur Kreuzung mit der B 43. Weiters entlang des die LS 2197 verlängernden Feldweges bis zur ÖBB-Strecke Tulln - Herzogenburg etwa bei Bahn-km 19,0. Südgrenze: Von der Kreuzung des Feldweges, welcher die LS 2197 verlängert, mit der ÖBB-Strecke Tulln Herzogenburg etwa bei Bahn-km 19,0 die ÖBB-Strecke in westlicher Richtung entlang bis zum Birikreuz (etwa Bahn-km 25,73). Westgrenze: Feldweg vom Birikreuz, die Bundesstraße B 43 und die LS 5007 kreuzend, bis zur Ortsstraße in Stollhofen, diese entlang bis zur Brücke über den rechtsseitigen Traisen-Werkskanal. Entlang des rechten Ufers dieses Werkskanales bis zur LH 113 und diese entlang bis zur Kreuzung mit dem Traisenumleitungsgerinne.																																				
Landesgesetzblatt																																				
Details zur Urkunde																																				
	Urkundensammlung	Ja																																		
	Anmerkung zur Urkundensammlung	mit Lageplan																																		

Attribute:

Schongebiet

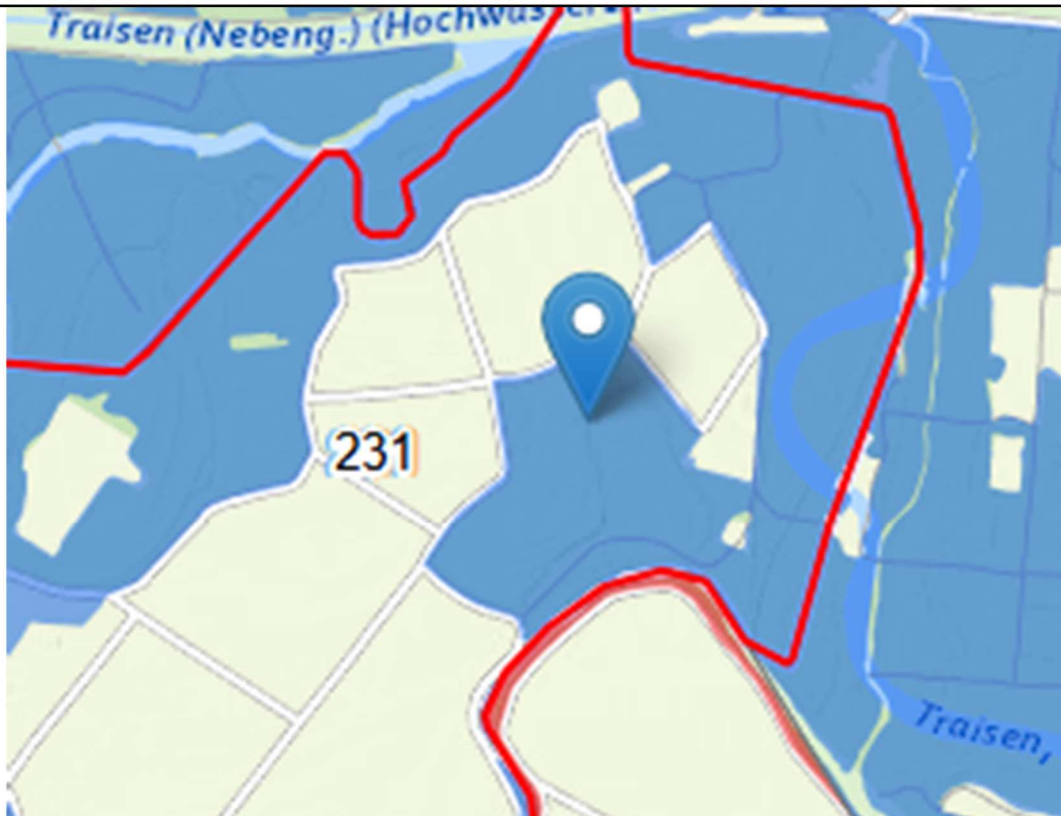
Seite 2 erstellt am 11.12.2025 07:39

Attribute:	Wasserrechtliche Informationen	
	Art des Schutzgebiets	Sicherung der künftigen Wasserversorgung (§ 35 WRG)
Baum:	URL im Rechtsinformationssystem des Bundes	https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20000864
	 SCHONGEBIET Traismauer, Zwentendorf, Sitzenberg-Reidling TU-1922	

Amt der NÖ Landesregierung
 Gruppe Wasser
 Landhausplatz 1, Haus 2
 3109 St. Pölten
 eMail: post.wa@noel.gv.at
<http://wasseristleben.at>

Auszug aus dem Waldentwicklungsplan

KG	EZ	Gst	Leitfunktion lt. WEP
19118 Gemeinlebarn	429	1046	Wohlfahrtsfunktion



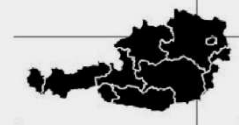
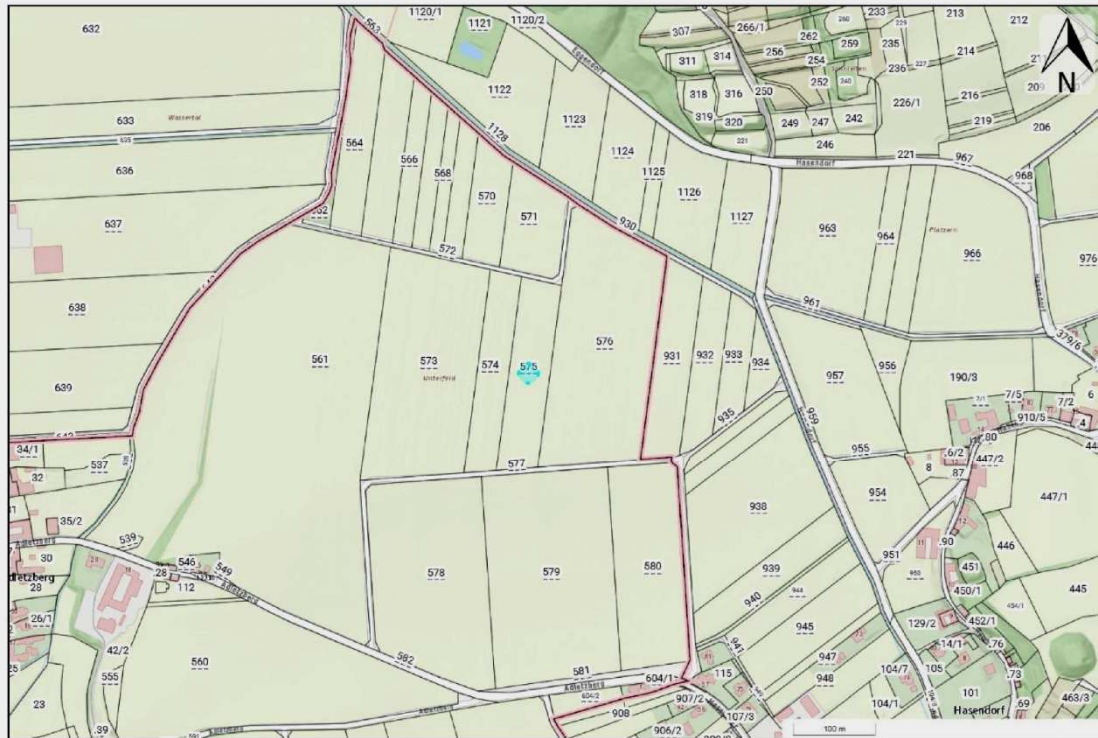
Auszug aus dem Waldentwicklungsplan

(Quelle: <https://www.waldentwicklungsplan.at/map/>)

Legende:

genosse

DIGITALER WALDENTWICKLUNGSPLAN				FUNKTIONSFLÄCHE				
politischer Bezirk:		St. Pölten (Stadt/Land)		Jahr / Revision: 2010 / 2. Revision				
Forstbezirk/BFI:		Sankt Pölten (39108)						
Nr.	Wertziffer	Leitfunktion	Beeinträchtigung	Gesamtfläche	Waldanteil	OEK-Blatt	Rasterkoord.	
9	231	Wohlfahrtsfunktion	nein	181,1ha	45,6%	82,6ha	38	712 / 358
Charakteristik		Auwald südlich der Donau und Traisen, harte und weiche Au					Kampfzone	
							keine	
Begründung §§				Beschreibung				
Schutzfunktion		§ 21 Abs. 1 Ziffer 2		Ab- und Überschwemmungsgefahr, HQ100				
Wohlfahrtsfunktion		§ 6 Abs. 2 lit. c		Ausgleich des Wasserhaushaltes				



Legende

Flächen

Flächentyp

 Altlast

 Altablagerung

 Altstandort

Status

 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

 beurteilt "keine Altlast"

 Altlast vorgeschlagen

 Altlast

 dekontaminiert vorgeschlagen

 dekontaminiert

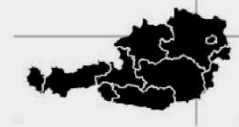
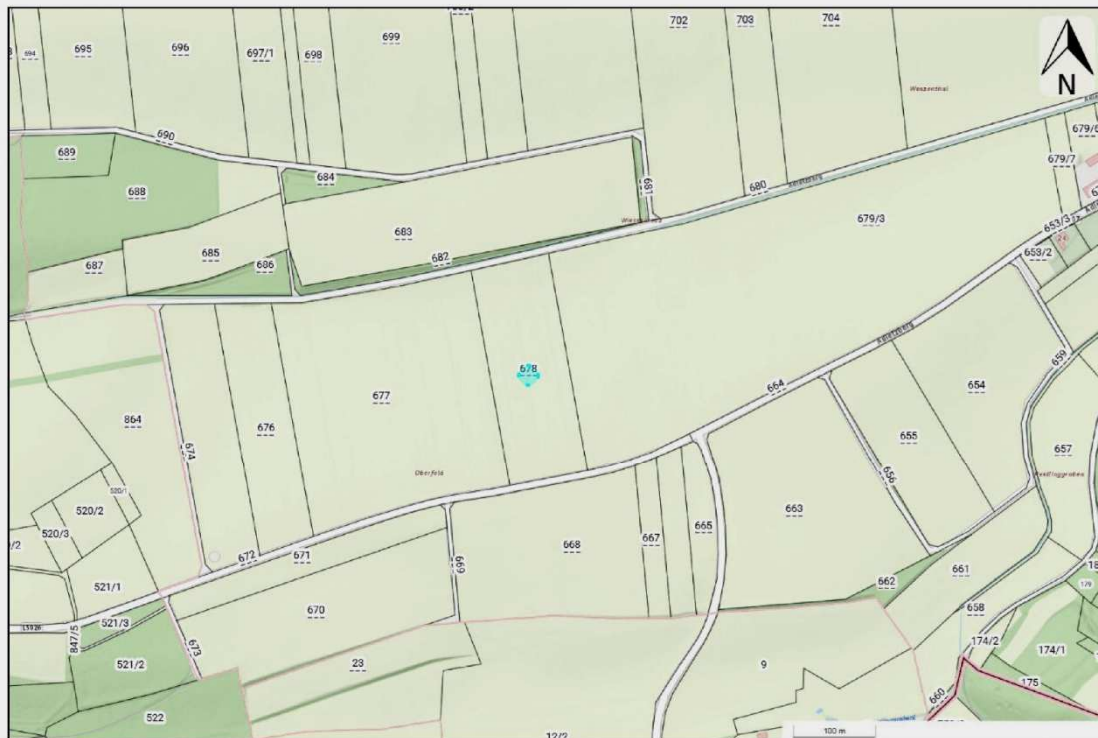
 gesichert vorgeschlagen

 gesichert

 Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

 Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Adletzberg 575 (Grundstück)"



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

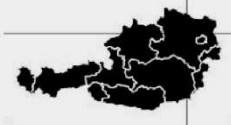
Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Adletzberg 678 (Grundstück)"

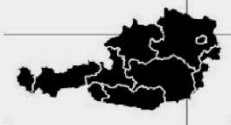
Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Donnerstag, 30. Oktober 2025

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1





Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Gemeinlebern 1794 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Donnerstag, 30. Oktober 2025

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

30. September 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

31 040-1-3011/9

Muck Gerhard

Hasendorf 17/2
3454 Sitzenberg-Reidling

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023

Auf Grund der §§ 20 und 20d des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit § 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz

GB 19102 Adletzberg, EZ 95

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
19102 Adletzberg	575	1,1446

GB 19102 Adletzberg, EZ 192

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
19102 Adletzberg	678	2,5682

GB 19118 Gemeinlebarn, EZ 429

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
19118 Gemeinlebarn	1046	0,7082

GB 19118 Gemeinlebarn, EZ 234

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
19118 Gemeinlebarn	1794	1,0875

GB 20117 Eggendorf, EZ 149

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
20117 Eggendorf	.41	0,0042

GB 20130 Hasendorf, EZ 68

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
----	--------	-------------

Seite 1 von 6

20130 Hasendorf	.2	0,0937
20130 Hasendorf	4	0,0981
20130 Hasendorf	385	0,2377

GB 20130 Hasendorf, EZ 390

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
20130 Hasendorf	209	0,5093
20130 Hasendorf	210	0,1151
20130 Hasendorf	242	0,1874
20130 Hasendorf	247	0,0932
20130 Hasendorf	973	1,9641
20130 Hasendorf	976	1,3351
20130 Hasendorf	979	0,8015
20130 Hasendorf	992	1,0654
20130 Hasendorf	1037	1,0762

GB 20130 Hasendorf, EZ 480

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
20130 Hasendorf	566/1	0,1384
20130 Hasendorf	566/2	0,0911
20130 Hasendorf	566/3	0,0636
20130 Hasendorf	1002	1,0300

GB 20134 Hütteldorf, EZ 610

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
20134 Hütteldorf	275/1	0,0631
20134 Hütteldorf	275/2	0,0797

GB 20134 Hütteldorf, EZ 350

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
20134 Hütteldorf	276	0,1327
20134 Hütteldorf	277	0,0378

GB 20134 Hütteldorf, EZ 193

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
20134 Hütteldorf	468/1	0,2563
20134 Hütteldorf	468/2	0,0401
20134 Hütteldorf	471	0,1503

GB 20184 Tautendorf, EZ 170

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
20184 Tautendorf	118	0,9981

GB 20186 Trasdorf, EZ 337

KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
-----------	---------------	--------------------

20186 Trasdorf

638

0,1424

festgestellt:

1) **Art des Steuergegenstandes:** **Landwirtschaftlicher Betrieb**2) **Einheitswert:** **18.900 Euro**3) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Muck Gerhard, geb. 31. März 1971

Anteil: 1 / 1

in Höhe von

16.084,73 Euro

Zuschlag aus öffentlichen Geldern

in Höhe von

2.815,27 Euro

Summe

in Höhe von

18.900,00 Euro

Begründung:

Nutzung	Fläche	Hektarsatz (€)	Ertragswert (€)
landwirtschaftlich genutzte Flächen	15,2184 ha	988,80	15.047,95
forstwirtschaftlich genutzte Flächen	0,7082 ha	176,00	124,64
weinbaummäßig genutzte Flächen	0,3865 ha	2.550,00	985,58
Zwischensumme			16.158,17
öffentliche Gelder gemäß § 35 BewG			
Summe öffentliche Gelder	33 % von 8.570,07		2.828,12
Summe			
Summe gesamt			18.986,29
Einheitswert (gerundet gemäß § 25 BewG)			18.900

Landwirtschaftliches Vermögen

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Kundmachungen des Bundesministers für Finanzen jeweils im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 4. März 2014 (GZ: BMF-010202/0100-VI/3/2014) in der Fassung der Kundmachungen vom 21. März 2023 (GZ: 2023-0.106.136) und vom 16. Juni 2023 (GZ: 2023-0.327.621).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Bodenklimazahl	54,9

<i>Ab- bzw. Zuschläge für wirtschaftliche Ertragsbedingungen:</i>	
Wirtschaftliche Verhältnisse und übrige Umstände	-7,00 %
Betriebsgröße (15,2184 ha)	-13,00 %

Gesamtsumme Ab-/Zuschläge	-20,00 % d.s. -11,0
Temperatur- und Niederschlagsindex	-5,00 % d.s. -2,7

daher Betriebszahl (mindestens 1 bis höchstens 100)	41,2

Für die Betriebszahl 100 beträgt der Ertragswert je Hektar (Hektarsatz) gemäß
§ 38 BewG 2.400 Euro,
für die Betriebszahl 41,2 daher $2.400/100 \times 41,2 = € 988,80$

Forstwirtschaftliches Vermögen bis einschließlich 10 ha

Die Berechnung des Ertragswertes des forstwirtschaftlichen Vermögens erfolgt gemäß § 14 und der Anlage 13 der Kundmachungen des Bundesministers für Finanzen jeweils im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 5. März 2014 (GZ: BMF-010202/0104-VI/3/2014) in der Fassung der Kundmachungen vom 30. Dezember 2014, vom 11. Februar 2021, vom 21. März 2023 (GZ: 2023-0.106.136) und vom 16. Juni 2023 (GZ: 2023-0.327.621).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Betriebsklasse	Fläche	Hektarsatz	Ertragswert
		(€/ha)	(€)
Wirtschaftswald-Hochwald	0,7082 ha	x 176,00	= 124,64
	=====		=====
Summe forstwirtschaftlich genutzte Fläche	0,7082 ha	176,00	124,64

Bei der Betriebsklasse "Wirtschaftswald-Hochwald" wurde entsprechend der Kundmachung der Hektarsatz
der politischen Gemeinde herangezogen, in welcher der flächenmäßig größte Teil der Waldfläche
(somit 31943 Traismauer) zu liegen kommt.

Weinbauvermögen

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Kundmachung des Bundesministers für Finanzen vom 4. März 2014 (GZ: BMF-010202/0102-VI/3/2014) im Amtsblatt zur Wiener Zeitung in der Fassung der Kundmachung vom 21. März 2023 (GZ: BMF-2023-0.106.136).

Der Berechnung des Hektarsatzes für die Weinbaulich genutzten Flächen wurde unterstellt:

Bodenklimazahl (BKZ) der Weinbaumäßig genutzten Flächen	37,6
Weinbauklimazahl (WKZ)	80,0
Weinbauzahl (Mittelwertbildung aus BKZ und WKZ)	58,8
Zu- / Abschlag für wirtschaftliche Ertragsbedingungen:	
Vermarktung	10,0 %
Größe und Hangneigung der Feldstücke	
sowie sonstige und übrige Umstände	-8,9 %
Betriebsgröße (0,3865 ha)	-12,0 %
Summe	-10,9 % d.s. Punkte -6,4
Temperatur- und Niederschlagsindex	-4,0 % d.s. Punkte -2,4
daher Weinbaubetriebszahl (mindestens 1 - höchstens 100)	50,0
Der Hektarsatz für die Weinbaubetriebszahl 100 beträgt	
gemäß § 2 der obgenannten Kundmachung 5.100 Euro,	
für die Weinbaubetriebszahl 50,0 daher $5.100/100 \text{ mal } 50,0 = 2.550,00 \text{ €}$	

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 30. September 2023 zu EWAZ 31 040-1-3011/9) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

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:

EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
ha	Hektar
iVm	in Verbindung mit
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG.	Bewertungsgesetz

Nähere Informationen finden Sie unter **bmf.gv.at/hauptfeststellung**



Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

30. September 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

31 040-1-3011/9

Muck Gerhard

Hasendorf 17/2
3454 Sitzenberg-Reidling

Grundsteuermessbescheid zum 01.01.2023
Hauptveranlagung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023 (§ 20 GrStG 1955)

Der Grundsteuermessbetrag wird für den im Feststellungsbescheid (Einheitswert) des Finanzamt Österreich vom 30. September 2023 zu EWAZ 31 040-1-3011/9 angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und für die folgende Person

Muck Gerhard, geb. 31. März 1971

www.bmf.gv.at



Seite 1 von 3

festgesetzt:

Steuermessbetrag: 36,34 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Einheitswert		18.900
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG für die ersten 3.650 € des Einheitswertes		
3.650 €	1,6 ‰ =	5,84
Steuermesszahl für den übersteigenden Teil des Einheitswertes		
15.250 €	2,0 ‰ =	30,50
Grundsteuermessbetrag gesamt		36,34

Der Grundsteuermessbescheid war auf Grund der Feststellung des Einheitswertes zu erlassen.

Die Feststellung erfolgte auf Grund der Aktenlage.

Rechtsmittelbelehrung

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

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Grundsteuermessbescheid zum 01. Jänner 2023 vom 30. September 2023 zu EWAZ 31 040-1-3011/9) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

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

www.bmf-gv.at



Seite 2 von 3

Hinweis

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch bildet der Grundsteuermessbetrag die Grundlage für die Festsetzung verschiedener Abgaben und Beiträge.

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:

EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GrStG	Grundsteuergesetz
im	im Verbindung mit
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG.	Bewertungsgesetz

www.bmf-gv.at



Seite 3 von 3

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2025-11-07T08:23:40+01:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	



Absender: Stadtgemeinde Herzogenburg, 3130 Herzogenburg

Herrn/Frau/Firma
Gerhard Muck
Hasendorf 17, Tür 2
3454 Hasendorf

Grundsteuerbescheid

Datum: 15.04.2024
Kundennummer: 5432/1/1/1
Aktenzeichen: 31/040-1-3011/9
Einheitswertbescheid vom: 30.09.2023

Grundsteuer A
Ab 01.01.2023

Spruch:

Dieser Bescheid gilt ab **01.01.2023** und die folgenden Jahre, bis infolge Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid erlassen wird. Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 BAO).

Nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. 149/1955, in der jeweils gültigen Fassung, wird die von Ihnen (bei Wohnungseigentum: Gemeinschaft der Miteigentümer lt. Zurechnung des Finanzamtes) an die Stadtgemeinde Herzogenburg zu entrichtende Grundsteuer für das nachstehend bezeichnete Grundstück wie folgt festgesetzt:

Objekt: **KG Adletzberg, 3454 Reidling, nicht definiert**
nicht definiert, Einlagezahl 95, GSTNr. 575
nicht definiert, Einlagezahl 192, GSTNr. 678

Jahr	Messbetrag	Ermäßigung bis	Hebesatz	Jahresbetrag	Differenz
2023 bisher	7,27		500	36,35	
2023 neu	6,62		500	33,10	-3,25
2024 bisher	7,27		500	36,35	
2024 neu	6,62		500	33,10	0,00

Aus obenstehender Nachverrechnung ergibt sich eine Gutschrift in der Höhe von EUR 3,25.
Die sich ergebende Gutschrift wird bei weiteren Vorschreibungen verrechnet.

Zahlungen sind erst auf Grund einer separaten Lastschriftanzeige zu leisten!

Fälligkeit:

Die Grundsteuer wird bis zu einem Jahresbetrag von EUR 75,00 am 15. Mai, bei einem Jahresbetrag von mehr als EUR 75,00 zu je einem Viertel am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. jeden Jahres fällig.

Begründung:

Gemäß Grundsteuergesetz 1955 unterliegt der inl. Grundbesitz der Grundsteuer. Steuerschuldner ist der Eigentümer oder, wenn der Steuergegenstand ein grundstückgleiches Recht ist, der Berechtigte. Bei der Berechnung der Steuer ist von dem vom zuständigen Finanzamt mittels Einheitswertbescheides festgesetzten Grundsteuermessbetrag auszugehen. Der Grundsteuermessbetrag, mit dem vom Gemeinderat festgesetzten Hebesatz vervielfacht, ergibt die vorangeführte Grundsteuer. Eine eventuelle Kürzung des vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrages erfolgt gemäß den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 in der derzeit gültigen Fassung. Die diesbezüglichen Berechnungsunterlagen können jeweils während der Amtsstunden eingesehen werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung beim Amt der Stadtgemeinde Herzogenburg schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenverarbeitung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise, Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Durch Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten. Soweit im Falle eines Antrages auf Aussetzung der Einhebung ein Zahlungsaufschub eintritt, sind Aussetzungszinsen zu entrichten.

Einwendungen gegen die Steuerpflicht, den Grundsteuermessbetrag oder den Zerlegungsanteil sind beim Finanzamt einzubringen, das den Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid erlassen hat.

Der Bürgermeister

Mag. Christoph Artnr

Stadt Herzogenburg

Eingang: **14. Dez. 2023**

Akt.-Zl.: Anl.:

Mitteilung gemäß § 194 Abs 4 BAO
 Bescheiddatum: 30. September 2023
 ab 1. Jänner 2023

EWAZ 31/040-1-3011/9

Alleineigentum (siehe Liste der Miteigentümer)
 Zustellung an:
 Muck Gerhard
 Hasendorf 17/2
 3454 Sitzzenberg-Reidling
 Österreich

Betreff:

Katastralgemeinde: Hasendorf
 Einlagezahl: 192 GStNr. 678
 Liste der Grundstücke siehe Anhang B
 Lageadresse: 3454, Hasendorf 17

5432

Zerlegungsbescheid

	Fläche (m ²)	Einheitswert (€)	GMB (€)
Gemeinde Herzogenburg	37.128	3.441,69	6,62
Gesamt	163.131	18.900,00	36,34

Information für die Gemeinde

Land- und forstwirtschaftliche Fläche: 163.131 m²

Anhang A: Liste der Miteigentümer

Name	geboren	Anteil	Kennzeichen
Muck Gerhard	31.03.1971	1/1	

Kennzeichen:

- 1) Der Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.
- 2) Anteil von der Grundsteuer befreit
- 3) Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen und von der Grundsteuer befreit

Anhang B: Liste der bewerteten Grundstücke

Katastralgemeinde 19102 Adletzberg

GStNr.	Fläche (m ²)	GB-Nr	Einlagezahl
575	11446	19102	95
678	25682	19102	192



Stadtgemeinde Traismauer
Wiener Straße 8, 3133 Traismauer

UID: ATU16220603

Homepage: www.traismauer.at

E-Mail: finanzen@traismauer.at

Telefon: 02783/8651

Fax: 02783/8651/70

Absender: Stadtgemeinde Traismauer, 3133 Traismauer

Herr
Gerhard Muck
Hasendorf 17, Tür 2
3454 Sitzenberg-Reidling

Grundsteuerbescheid

Datum: 30.12.2024
Kundennummer: 4593/1/1/1
Aktenzeichen: 31/040-1-3011/9
Einheitswertbescheid vom: 30.09.2023

Grundsteuer A
Ab 01.01.2021

Spruch:

Gegenüber dem im Adressfeld angeführten Bescheidadressaten und den nach der Rechtsmittelbelehrung angeführten Miteigentümern als Eigentümern gilt dieser Bescheid ab **01.01.2021** und die folgenden Jahre, bis infolge Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid erlassen wird.

Nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. 149/1955, in der jeweils gültigen Fassung, wird die von Ihnen (bei Wohnungseigentum: Gemeinschaft der Miteigentümer lt. Zurechnung des Finanzamtes) an die Stadtgemeinde Traismauer zu entrichtende Grundsteuer für das nachstehend bezeichnete Grundstück wie folgt festgesetzt

Objekt: **KG Gemeinlebarn (KG-Nr. 19118), 3133 Traismauer, Gemeinlebarn**

Land- / Forstwirtsch. Betrieb, Einlagezahl 234, GStNr. 1794 u. 1046

Jahr		Messbetrag	Ermäßigung bis	Hebesatz	Jahresbetrag	Differenz
2021	bisher	2,94		500	14,70	
	neu	3,52		500	17,60	2,90
2022	bisher	2,94		500	14,70	
	neu	3,52		500	17,60	2,90
2023	bisher	2,94		500	14,70	
	neu	3,20		500	16,00	1,30
2024	bisher	2,94		500	14,70	
	neu	3,20		500	16,00	1,30

Aus obenstehender Nachverrechnung ergibt sich eine Nachzahlung in der Höhe von EUR 8,40.

Zahlungen sind erst auf Grund einer separaten Lastschriftanzeige zu leisten!

Fälligkeit:

Die Grundsteuer wird bis zu einem Jahresbetrag von EUR 75,00 am 15. Mai, bei einem Jahresbetrag von mehr als EUR 75,00 zu je einem Viertel am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. jeden Jahres fällig.

Hinweis:

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 BAO).

Begründung:

Gemäß Grundsteuergesetz 1955 unterliegt der inl. Grundbesitz der Grundsteuer. Steuerschuldner ist der Eigentümer oder, wenn der Steuergegenstand ein grundstückgleiches Recht ist, der Berechtigte. Bei der Berechnung der Steuer ist von dem vom zuständigen Finanzamt mittels Einheitswertbescheides festgesetzten Grundsteuermessbetrag auszugehen. Der Grundsteuermessbetrag, mit dem vom Gemeinderat festgesetzten Hebesatz vervielfacht, ergibt die vorangeführte Grundsteuer. Eine eventuelle Kürzung des vom Finanzamt festgesetzten Grundsteuermessbetrages erfolgt gemäß den Bestimmungen des NÖ Wohnungsförderungsgesetzes 2005 in der derzeit gültigen Fassung. Die diesbezüglichen Berechnungsunterlagen können jeweils während der Amtsstunden eingesehen werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Zustellung beim Amt der Stadtgemeinde Traismauer schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenverarbeitung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise, Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Durch Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten. Soweit im Falle eines Antrages auf Aussetzung der Einhebung ein Zahlungsaufschub eintritt, sind Aussetzungszinsen zu entrichten.

Einwendungen gegen die Steuerpflicht, den Grundsteuermessbetrag oder den Zerlegungsanteil sind beim Finanzamt einzubringen, das den Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid erlassen hat.

Der Bürgermeister

Herbert Pfeffer e.h.

Miteigentümer:

Gerhard Muck, Hasendorf 17, Tür 1, 3454 Sitzenberg-Reidling

Seite 1 von 1



Differenz Messbeträge

Jahr	Abgabenbezeichnung	Gesamt	Ermäßigt
2021	Grundsteuer A	0,58	0,00
2022	Grundsteuer A	0,58	0,00
2023	Grundsteuer A	0,26	0,00
2024	Grundsteuer A	0,26	0,00
Summe		1,68	0,00

Differenz Vorschreibungen

Jahr	Abgabenbezeichnung	Jahresbetrag	Differenz
2021	Grundsteuer A	2,90	2,90
2022	Grundsteuer A	2,90	2,90
2023	Grundsteuer A	1,30	1,30
2024	Grundsteuer A	1,30	1,30
Summe		8,40	8,40