

Bezirksgericht Tulln
Albrechtsgasse 10

3430 Tulln



Betreff
Liegenschaftsbewertung Josef SCHAIER Privatstiftung

ASV-ON
2408021

Verkehrswerttaxation
EZ 18, 688, 721 und 738 - KG 20182 Staasdorf
EZ 153; 672; 1207 und 1326 - KG 20189 Tulln
Konkursverfahren Josef SCHAIER Privatstiftung
BG Tulln 9 E 22/24k - 9
Stichtag: 28.10.2024

Wien im April 2025



INHALTSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
1 Auftrag	5
2 Gutachten	7
3 Sachverhaltsdarstellung	11
4 Der Grundbesitz - Betriebsfläche	13
4.1 EZ 18 – KG 20182 Staasdorf	15
4.2 EZ 721 – KG 20182 Staasdorf	18
4.3 EZ 738 – KG 20182 Staasdorf	20
4.4 EZ 153 – KG 20189 Tulln	23
4.5 EZ 672 – KG 20189 Tulln	26
4.6 EZ 1207 – KG 20189 Tulln	29
4.7 EZ 1326 – KG 20189 Tulln	32
4.8 Einheitswert	35
4.9 Flächenwidmung	36
4.9.1 Bauland Agrargebiet	36
4.9.2 Grünland (Glf)	37
4.10 AufschlieÙung	37
4.11 Örtliches Entwicklungskonzept	41
4.12 Verkehrslage	43
4.13 Weitere wertbestimmende Merkmale	43
4.14 Naturraum	44
4.14.1 Boden- und Geländeverhältnisse	44
4.14.2 Hochwassergefährdung	46
4.15 Vorgaben aus der Verwaltung	46
4.15.1 Bodenkontaminationen	47
4.15.2 Naturschutz	47
4.15.3 Waldentwicklungsplan	48
5 Liegenschaftsbeschreibung	50
5.1 Komplex 1	51
5.2 Komplex 2	70
5.3 Komplex 3	77
5.4 Komplex 4	83
5.5 Komplex 5	89
5.6 Komplex 6	96
5.7 Komplex 7	102
5.8 Komplex 8	108
5.9 Komplex 9	113
5.10 Komplex 10	119
5.11 Komplex 11	124
5.12 Komplex 12	128

5.13 Komplex 13	134
5.14 Komplex 14	140
5.15 Komplex 15	145
5.16 Komplex 16	152
5.17 Komplex 17	158
6 Baulichkeiten	167
6.1 Allgemeines	167
6.2 Straßenseitiger Wohntrakt	170
6.3 Garagentrakt an der Ostseite - Südteil	183
6.4 Werkstätentrakt (Holz- und Metallwerkstätte)	186
6.5 Alter Roßstall	188
6.6 Reiterstüberl – nördlicher Quertrakt des Hofbereichs	192
6.7 Pferdestall („10er-Stall“) mit Hofdurchfahrt	202
6.8 Boxenlaufstall mit vier Paddocks und Sattelkammer	204
6.9 Freistehender Pferdeboxentrakt mit anschließendem Fahrsilo	206
6.10 Ziegen- und Ponystall	207
6.11 Lager- und Einstellhalle im Nordteil des Betriebszentrums	208
6.12 Feldwegbrücke über die Kleine Tulln	210
6.13 Landwirtschaftliche Rundbogenhalle (Reithalle) auf GST-NR 3492 – KG 20182 Staasdorf	217
6.14 Außenanlagen	221
7 Fahrnisse	224
8 Rechte und Lasten	225
8.1 Fruchtgenussrecht	225
8.2 Pfandrechte	226
8.3 Leitungsrechte	241
8.4 Sonstige Lasten	241
8.5 Sonstige Rechte	243
8.6 Vorkaufsrechte	244
8.7 Unverbücherte dingliche Lasten	244
8.8 Bestandesrechte - Mietverträge	249
9 Bewertungsgrundlagen	250
9.1 Vergleichswerte landwirtschaftlicher Grundgeschäfte	256
9.2 Zahlungsansprüche	258
9.3 Bauflächen laut Kataster	260
9.4 Bestimmung des Waldwertes	261
9.5 Statistische Kennzahlen	262
9.5.1 Statistik LN-Flächen	264
9.5.2 Statistik Forstflächen	265
9.5.3 Statistik Baulandflächen	266
9.6 Bauwertschätzung	267
9.6.1 Neubauwerte	271
9.6.2 Energieausweis	272
9.6.3 Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes	274

10	Liegenschaftsbewertung	275
10.1	Baulichkeiten	276
10.2	Grund und Boden	280
10.3	Mietverträge	281
10.4	Fruchtgenussrecht	282
11	Verkehrswert der gesamten Liegenschaft	285
11.1	Verkehrswert, gemeiner Wert	285
11.2	Liegenschaftswert	286
12	Tabellenteil	287
13	Anhang	288
14	Verwendete Unterlagen	289

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geografische Lage von Staasdorf lt. BEV Austrianmap (BEV, 2024 – verfügbar in: www.austrianmap.at [Abfrage am 04.09.2024])	12
Abbildung 2: Geografische Lage von Staasdorf lt. NÖGIS (NÖGIS, 2024- verfügbar in: http://atlas.noegis.gv.at/webgisatlas/ [Abfrage am 04.09.2024])	12
Abbildung 3: Aktuell verordnetes Örtliches Entwicklungskonzept Staasdorf der Stadtgemeinde Tulln (Stadtgemeinde Tulln, 2022)	41
Abbildung 4: Bodentypen im bewertungsgegenständlichen Gebiet (eBod, 2024)	45
Abbildung 5: Wertigkeit von Acker- bzw. Grünlandflächen im Gebiet (eBod2, 2024)	45
Abbildung 6: Hochwasserrisikozonierung für das bewertungsgegenständliche Gebiet lt. HORA (HORA, 2024)	46
Abbildung 7: Lageplan aus der Vermessungsurkunde vom 16.03.2007 der ZT GmbH Brunner und Strobl	212
Abbildung 8: Technischer Bericht zur Feldwegbrücke	213
Abbildung 9: Lageskizze aus dem technischen Bericht zur Feldwegbrücke	214
Abbildung 10: Einreichplan Feldwegbrücke vom 16.03.2001	215
Abbildung 11: Einreichplan Feldwegbrücke vom 16.03.2001	216
Abbildung 12: ÖNORM B 1802-1 Ablauf Vergleichswertverfahren	251
Abbildung 13: ÖNORM B 1802-1 Ablauf Ertragswertverfahren	253
Abbildung 14: ÖNORM B 1802-1 Ablauf Sachwertverfahren	255
Abbildung 15: Diagramm 1 - Kaufpreisentwicklung LN-Flächen im bewertungsgegenständlichen Gebiet im Zeitraum 06/2020-06/2024 (eigene Darstellung, 2024)	257
Abbildung 16: Diagramm 2 - Kaufpreisentwicklung Bauflächen lt. Kataster im Zeitraum 01/2020-01/2024 im bewertungsgegenständlichen Gebiet (eigene Darstellung, 2024)	260
Abbildung 17: Diagramm 3 - Kaufpreisentwicklung Waldflächen im bewertungsgegenständlichen Gebiet im Zeitraum 02/2020-06/2024 (eigene Darstellung, 2024)	261
Abbildung 18: Planimetrierte Fläche des Fruchtgenussrechts lt. Stiftungsurkunde vom 18.12.2000 (NÖGIS, 2024)	283
Abbildung 19: Lebenserwartungsrechner für Fruchtgenussberechtigten Josef SCHAUER lt. Statistik Austria am Bewertungsstichtag 28.10.2024 (Statistik Austria, 2024)	284
Abbildung 20: ÖNORM B 1802-1: 2019-07 Pkt. 3 Begriffe; 3.14 gemeiner Wert	285

1 Auftrag

Auftraggeber: **Bezirksgericht Tulln**
Albrechtsgasse 10
3430 Tulln

Aktenzeichen: **9 E 22/24k - 9**

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region St.Pölten eGen
Kremser Landstraße 18
3100 St. Pölten

vertreten durch

Dr. Stefan GLOSS, Dr. Hans PUCHER Mag.
Volker LEITNER, Dr. Peter GLOß
Wiener Straße 3
3100 St. Pölten

Verpflichtete Partei

Josef Schaidler Privatstiftung
Bachgasse 12, Staasdorf
3430 Tulln an der Donau

vertreten durch

Proksch & Partner Rechtsanwälte OG
Am Heumarkt 9/I/11
1030 Wien

Wegen: EUR 1.422.419,10 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Stichtag: **28.10.2024 (Tag der Befundaufnahme)**

Gutachtensauftrag (Beschluss vom 12.08.2024):

Gegenstand der Versteigerung:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
20182 Staasdorf	18	3	1/1	GST-NR 44, 346, 347, 348, 620, 626, 627, 628 und 629
20182 Staasdorf	721	1	1/1	GST-NR 288/1
20182 Staasdorf	738	1	1/1	Bachgasse 12
20189 Tulln	153	1	1/1	GST-NR 3475/3 und 3475/4
20189 Tulln	672	1	1/1	GST-NR 3343, 3476/3, 3476/4 und 3578
20189 Tulln	1207	3	1/1	GST-NR 3354, 3477/3, 3477/4 und 3522
20182 Staasdorf	688	1	1/1	Wiesenweg 4
20189 Tulln	1326	3	1/1	GST-NR 3366 und 3492

Gemäß § 140 Abs 1 EO wird die Schätzung der Liegenschaft angeordnet.

Ergänzung des Beschlusses vom 23.09.2024:

Gegenstand der Versteigerung:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
20182 Staasdorf	688	1	1/1	Wiesenweg 4

Hinsichtlich der mit Beschluss vom 13.06.2024, GZ 9 E 22/24k-2, für die betreibende Partei Raiffeisenbank Region St.Pölten eGen bewilligten Exekution trat zur oben genannten Liegenschaft die Erwerberin der Liegenschaft, WW4 GmbH (FN 620150k) Industriestraße 1, 3200 Ober-Grafendorf gemäß § 138 EO an die Stelle der bisherigen Verpflichteten.

Die mit Beschluss vom 13.06.2024, GZ 9 E 22/24k-2, für die betreibende Partei Raiffeisenbank Region St.Pölten eGen bewilligte Exekution wird hinsichtlich der oben genannten Liegenschaft gemäß § 39 Abs 1 Z 6 EO eingestellt.

Das Bezirksgericht Tulln hat als Grundbuchsgericht die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens der oben genannten Liegenschaft unter der CLNr 16a zu EZ 688, KG 20182 Staasdorf, zu löschen.

Der bestellte Sachverständige DI Dr. Ernst Moldaschl wird ersucht die Schätzung ist mit den verbleibenden Liegenschaften fortzusetzen.

2 Gutachten

A) Bestand

Der land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz SCHAIDER umfasst zum Bewertungsstichtag 28.10.2024 in der Katastralgemeinde 20182 STAASDORF den Grundbesitz der Grundbuchseinlagen 18; 721 und 738 mit einer Katasterfläche von insgesamt 5 19 95 m². Auf dieser Grundfläche befinden sich Acker- und Wiesenflächen und ein Betriebszentrum auf GST-NR 40 und 44 (Anschrift: Bachgasse 12, 3430 Staasdorf).

Der land- und forstwirtschaftliche Grundbesitz SCHAIDER umfasst weiters in der Katastralgemeinde 20189 TULLN den Grundbesitz der Grundbuchseinlagen 153; 672; 1207 und 1326 mit einer Katasterfläche von insgesamt 10 45 57 m². Auf dieser Grundfläche befinden sich Acker-, Wiesen- und verbuschte Brachflächen.

B) Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaften der Josef Schaider Privatstiftung in den KGs 20182 Staasdorf und 20189 Tulln wird mit 4.090.207 € bewertet.

Die Aufteilung des Grundbesitzes erfolgt unter Ausweisung von insgesamt 17 Grundstücks-Besitzkomplexen und wird in Tabelle 5 ausgewiesen.

Auf der Liegenschaft SCHAIDER sind an Rechten und Lasten grundbücherlich sichergestellt bzw. eingetragen ein Fruchtgenussrecht für Josef SCHAIDER (geb. 1957). Im Punkt XIII. (1) a) der Stiftungsurkunde wird die Last des Fruchtgenusses präzisiert durch eine Planbeilage mit schraffierter Teilfläche des GST-NR 40 – KG 20182 Staasdorf. Es wird ein ortsübliches Miet- bzw. Pachtentgelt in Höhe von 0,25 €/m²/Monat für die betroffene bebaute und unbebaute Fläche (= 500 €/Monat bzw. 6.000 €/Jahr) unterstellt und auf die statistische Lebenserwartung des Berechtigten zum Bewertungsstichtag kapitalisiert (Stichtag: 28.10.2024: 16,18 Jahre, Zinssatz: 4% – vorschüssiger Barwertfaktor: 12,2160).

Das auf die statistische Lebenserwartung des Berechtigten kapitalisierte Fruchtgenussrecht errechnet sich mit 73.296 €.

BESTANDSVERTRÄGE:

Zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft SCHAIDER wurden zwei Bestandsverträge vorgelegt.

- 1.) Der Reiterhof samt angeschlossener Reithalle (ausgenommen die unter Pkt. 1 vermietete Teilflächen der Reithalle sowie vom Fruchtgenussrecht betroffene Hofflächen) ist an den Reitverein Horseclique vermietet. Aufgrund der vertraglich festgehaltenen, kurzfristigen Kündigungsmöglichkeit (6 Monate) wird der Mietvertrag nicht als Wertkomponente in der Bewertung berücksichtigt.

- 2.) Der Mietvertrag zwischen der Josef Schaider Privatstiftung (FN 203889m) und Schaider Global AG (FN 601053b) vom 01.01.2024 (Nutzung von 700 m² in der Reithalle als abgetrennte Lager-, Manipulations- und Testfläche zzgl. ca. 300m² Vorplatzfläche) für 1.500 € monatlich ist mit einem vermierterseitigen 20-jährigen Kündigungsverzicht versehen.

Die aus diesem Vertrag ergehenden Mieteinnahmen ergeben einen kapitalisierten Wert (Barwert – 19,16 Jahre Restlaufzeit per Ende Oktober 2024, 5% Mietausfallswagnis, nachschüssige Verzinsung, Zinssatz: 4% – Barwertfaktor: 13,2113 abzgl. Reduktionsfaktor für monatliche Zahlung: 0,458) in Höhe von 229.559 € (vgl. Pkt. 8.8 und 10.3 im Gutachten).

Der Mietvertrag bezieht sich auf eine Teilfläche von Komplex 17 (Rundbogen-Zelthalle). Der kapitalisierte Ertragswert des Mietvertrages geht in die Verkehrswertschätzung dieses Grundstückskomplexes (Komplex 17) zahlenmäßig ein. Der Komplex wurde im Rahmen des Vergleichswertverfahrens (Bodenwert) und Sachwertverfahrens (Baulichkeiten) ermittelt. Es wird ein Wertabschlag von 30% des Boden- und Bestandeswertes dieses Komplexes für erheblich eingeschränkte

Nutzungsmöglichkeit aufgrund des langjährigen, vermierterseitigen Kündigungsverzichts (20 Jahre) in Abzug gebracht.

Die eingetragenen Pfandrechte wurden in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt.

Gemäß Auskunft der Stadtgemeinde Tulln vom 18.09.2024 bestehen offene Forderungen für laufende Gemeindeabgaben für die Liegenschaft SCHAIDER in Staasdorf wie folgt:

Bachgasse 12, 3430 Staasdorf: 704,41 €

Der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft SCHAIDER wird daher zum Stichtag 28.10.2024 unter Berücksichtigung des Fruchtgenussrechts und der offenen Gemeindeabgaben bewertet mit 4.016.207 €.

3 Sachverhaltsdarstellung

Die Liegenschaft SCHAIDER liegt im landwirtschaftlichen **Produktionsgebiet** Nordöstliches Flach- und Hügelland rund vier Kilometer südlich von Tulln. Die Ortschaft Staatsdorf ist ein Ortsteil von Tulln. Entsprechend der Einteilung Niederösterreichs kann die Lage dem Landschaftsraum Flach und Hügellagen und dem Kleinproduktionsgebiet Herzogenburg-, Tulln-, Stockerauer Gebiet und folgenden NUTS-Einheiten¹ zugeordnet werden:

NUTS I Gebiet	Ostösterreich
NUTS II Gebiet	NIEDERÖSTERREICH
NUTS III Gebiet	Wiener Umland/Nordteil
Kleinproduktionsgebiet	Herzogenburg-, Tulln-, Stockerauer Gebiet
Hauptproduktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
Landwirtschaftliche Lagen	Flach- und Hügellagen

Quelle: Bundesanstalt für Agrarwirtschaft

¹ NUTS ist die Abkürzung für „Nomenclature des unités territoriales statistiques“. Es handelt sich dabei um eine hierarchisch gegliederte Systematik der Gebietseinheiten für die Statistik, die schon vor Jahren von Eurostat in Zusammenarbeit mit den Mitgliedstaaten etabliert wurde und mit der Verordnung (EG) Nr. 1059/2003 vom 26. Mai 2003 verbindlich anzuwenden ist (aktuellste Version: Nr. 2016/2066 vom 21. November 2016). Sie unterteilt das Territorium der EU auf 3 Ebenen in Gebietseinheiten, die in der Regel aus ganzen Verwaltungseinheiten oder Zusammenfassungen derselben bestehen:

NUTS 1 Regionen der Europäischen Gemeinschaften,

NUTS 2 Grundverwaltungseinheiten,

NUTS 3 Unterteilungen der Grundverwaltungseinheiten.

Diese dienen den Statistiknutzern vergleichbare statistische Daten auf regionaler Ebene zur Verfügung zu stellen. Alle regional gegliederten Statistiken, welche die Mitgliedstaaten der EU übermitteln, sind auf Basis der NUTS-Einheiten abzugeben. Ebenso soll die EU ihrerseits die NUTS für alle nach Gebietseinheiten klassifizierten Statistiken verwenden.

Die Ebene NUTS 0 entspricht dem Mitgliedsstaat.

Auf der Ebene NUTS 1 wurde Österreich in die drei Einheiten OSTÖSTERREICH (Bgl., NÖ., Wien), SÜDÖSTERREICH (Ktn. und Stmk.) und WESTÖSTERREICH (OÖ., Sbg., Tirol, Vbg.) gegliedert.

Die Ebene NUTS 2 wird durch die Bundesländer repräsentiert.

Die 35 Einheiten der Ebene NUTS 3 bestehen aus einer Zusammenfassung von mehreren Gemeinden. Jede Gemeinde ist genau einer NUTS-Einheit zugeordnet. Wien bildet eine eigene NUTS 3-Einheit.

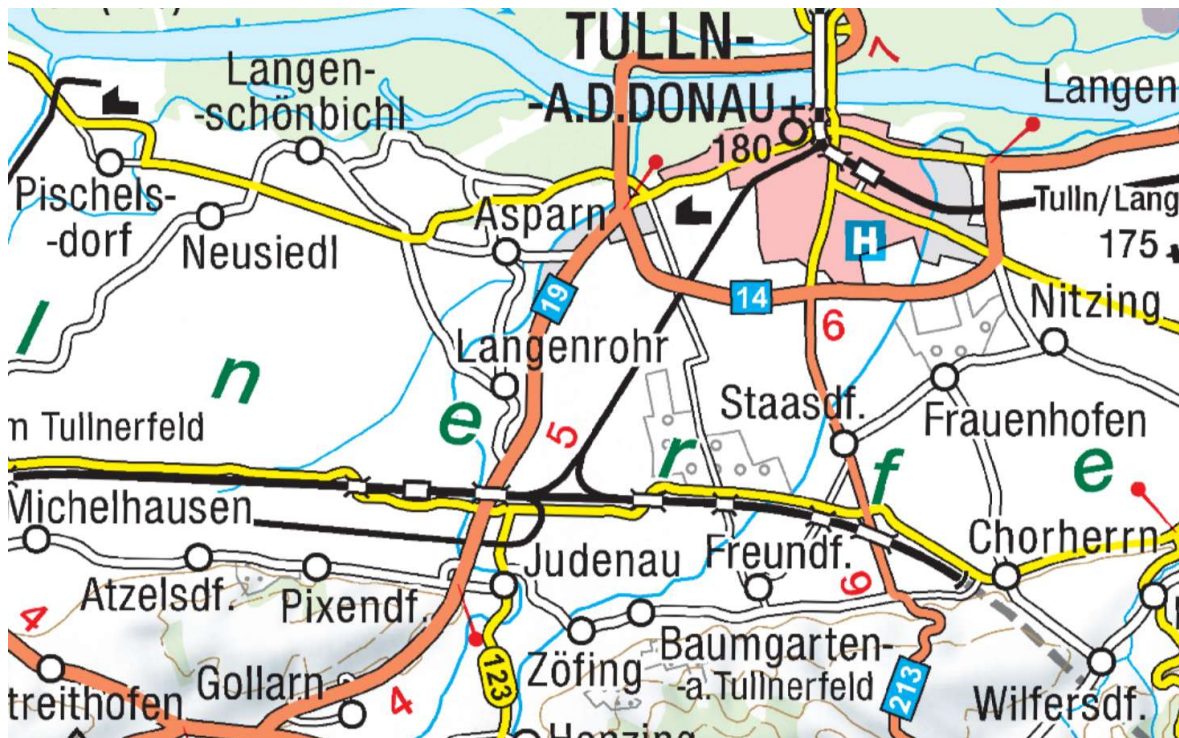


Abbildung 1: Geografische Lage von Staatsdorf lt. BEV Austrianmap (BEV, 2024 – verfügbar in: www.austrianmap.at [Abfrage am 04.09.2024])



Abbildung 2: Geografische Lage von Staatsdorf lt. NÖGIS (NÖGIS, 2024- verfügbar in: <http://atlas.noegv.at/webgisatlas/> [Abfrage am 04.09.2024])

4 Der Grundbesitz - Betriebsfläche

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft umfasst laut Gutbestandsblatt die nachstehend angeführten Grundstücke mit den angeführten grundbücherlichen Benützungsarten² und Grundstücksadressen, die folgende Eigentumsverhältnisse aufweisen.

² Benützungsarten-Nutzungen-Verordnung BGBl II Nr. 116/2010 idgF. - Definitionen der Benützungsarten und Nutzungen § 2.

(1) „Bauflächen“ sind baulich genutzte Flächen und solche, die in ihrer überwiegenden Nutzung diesen dienen. Bauflächen werden stets gesondert ausgewiesen und nicht einer der anderen Benützungsarten zugerechnet.

1. „Gebäude“ sind dem Augenschein nach auf Dauer errichtete Gebäude.

2. „Gebäudenebenflächen“ sind befestigte Flächen in Verbindung mit Gebäuden (Innenhöfe, Terrassen, kleine Vorplätze usw.).

(2) „Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen“ sind Flächen zur Gewinnung jeglicher Art von Feldfrüchten, gemähte, beweidete Flächen und ungenutzte Flächen im Bereich der Landwirtschaft.

1. „Äcker, Wiesen oder Weiden“ sind Ackerland einschließlich der Grünbrachen, sowie Dauergrasflächen, die gemäht oder beweidet werden und eventuell locker mit Obstbäumen bestockt sind, sofern sie sonst keine Bestockung, Verbuschung oder Waldanflug aufweisen.

2. „Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten“ sind Obst- und Beerenplantagen sowie Hopfenanlagen, Erwerbsgärten inklusive Folientunnels, Baum- und Rebschulflächen, sowie Kurzumtriebsflächen, Christbaumkulturen, Forstgärten, Forstsamenplantagen und Plantagen von Holzgewächsen zum Zweck der Gewinnung von Früchten, die nach § 1a Abs. 5 Forstgesetz 1975, BGBl. 440/1975, in der jeweils geltenden Fassung, nicht als Wald gelten.

3. „Verbuschte Flächen“ sind landwirtschaftlich genutzte Grundflächen mit Buschwerk oder aufkommendem Waldanflug, sowie Heideflächen, deren Überschirmung jedenfalls unter 50 % beträgt und die nicht Wald im Sinne des Forstgesetzes 1975, BGBl. Nr. 440/1975, in der jeweils geltenden Fassung, sind.

(3) „Gärten“ sind Haus-, Zier- und Vorgärten in Verbindung mit Gebäuden, sowie Kleingärten oder im Siedlungsgebiet liegende Flächen, die Bebauungsabsicht erkennen lassen.

(4) „Weingärten“ sind Flächen, die mit Weinreben bestockt sind. Unvermeidliche Abweichungen zu weinbaurechtlichen Sachverhalten werden durch rechtliche Zusatzsymbole ersichtlich gemacht.

(5) „Alpen“ sind Vegetationsflächen oberhalb und außerhalb der höhenbezogenen Dauersiedlungsgrenze, die vorwiegend durch Beweidung während der Sommermonate genutzt werden, sowie die in regelmäßigen Abständen gemähten Dauergrasflächen im Almbereich.

(6) „Wald“ sind mit forstlichen Holzgewächsen bestockte Flächen und unbestockte Flächen (wie Forststraßen) i.S.d. §§ 1a und 2 des Forstgesetzes 1975, BGBl. Nr. 440/1975, in der jeweils geltenden Fassung.

Unvermeidliche Abweichungen zu forstrechtlichen Sachverhalten werden durch rechtliche Zusatzsymbole ersichtlich gemacht.

1. „Wälder“ sind forstwirtschaftlich genutzte Flächen, die mit forstlichen Holzgewächsen bestockt sind, einschließlich der Aufforstungs- und Naturverjüngungsflächen, Kahlflächen und Waldblößen, Windschutzanlagen, sowie Kurzumtriebsflächen, Christbaumkulturen, Forstgärten, Forstsamenplantagen und Plantagen von Holzgewächsen zur Gewinnung von Früchten, sofern sie nicht der Benützungsart „Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen“ zugehören.

2. „Krummholzflächen“ sind alpine Flächen mit überwiegendem Latschen- oder sonstigem Krummholzbewuchs (zB. Grünerlen).

3. „Forststraßen“ sind nicht öffentliche Straßen im Waldgebiet i.S.d. § 59 Abs. 2 des Forstgesetzes 1975, BGBl. Nr. 440/1975, in der jeweils geltenden Fassung.

(7) „Gewässer“ sind Flächen, die der Aufnahme von fließendem oder stehendem Wasser bis zum regelmäßig wiederkehrenden höchsten Wasserstand dienen, dazugehörige Damm- und Böschungsflächen, sowie nicht land- und forstwirtschaftlich nutzbare Feuchtgebiete.

*Hinweis:**Der unveränderte Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag wird angenommen*

1. „Fließende Gewässer“ (Wasserläufe) sind Wasserflächen, die erkennbare Fließgeschwindigkeit aufweisen, inklusive der allfälligen Staubereiche bis zum regelmäßig wiederkehrenden höchsten Wasserstand.

2. „Stehende Gewässer“ (Wasserflächen) sind Wasserflächen, die keine erkennbare Fließgeschwindigkeit aufweisen (zB Seen, Teiche, Speicherstauseen, ausgenommen sind künstlich errichtete Schwimmbäder in Gärten) bis zum regelmäßig wiederkehrenden höchsten Wasserstand.

3. „Gewässerrandflächen“ sind Böschungen, Dämme, Flächen mit Uferbegleitvegetation, sowie den Abfluss regelnde Sammelbecken, unbeschadet des tatsächlichen Bewuchses, sofern sie nicht über Pflegemaßnahmen hinausgehend genutzt werden oder der Benützungsart „Wald“ zugehören.

4. „Feuchtgebiete“ sind Schilfflächen, Sümpfe, Moore, sowie regelmäßig überschwemmte Flächen (zB Altarme, sumpftartige Rückhaltebecken usw.), die eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung nicht zulassen.

(8) „Sonstige“

1. „Straßenverkehrsanlagen“ sind befestigte Straßen- und Wegenanlagen wie zB Autobahnen, Straßen, Wege (Radwege, Fußwege, Reitwege usw.), Gassen, Plätze und Ortsräume einschließlich der dazugehörigen Abstellflächen.

2. „Schienenverkehrsanlagen“ sind Flächen, die dem Schienenverkehr dienen.

3. „Verkehrsrandflächen“ sind Seitengraben, Böschungen, Schutzstreifen, Begleitvegetationsstreifen, Dämme und zwischen den Fahrbahnen oder Gleisen liegende Geländestreifen, unbeschadet des tatsächlichen Bewuchses, sofern sie nicht über Pflegemaßnahmen hinausgehend genutzt werden oder der Benützungsart „Wald“ zugehören.

4. „Parkplätze“ sind für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs geschaffene befestigte Flächen.

5. „Betriebsflächen“ sind Flächen für industrielle und gewerbliche Nutzung wie zB Lagerplätze, Werksgelände, Parkplätze bei Einkaufszentren, bei Freizeitanlagen und sonstige Abstellplätze, Hafenanlagen, Flugplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen (Kläranlagen, Kraftwerke, Brunnenanlagen, Abfallbehandlungsanlagen – ausgenommen Deponien - usw.), sowie landwirtschaftliche Betriebsanlagen (zB befestigte Abstellflächen, Fahrhilfen).

6. „Abbaufelder“, „Halden“ und „Deponien“ sind Flächen, die zur oberirdischen Gewinnung von Rohstoffen (zB Sandgrube, Lehmgrube, Schottergrube, Steinbruch, Torfstich) oder zur dauerhaften Ablagerung von Abfällen, einschließlich bergbaulicher Abfälle, dienen.

7. „Freizeitflächen“ sind künstliche, nicht landwirtschaftliche Grünflächen, die Freizeit- oder Erholungszwecken dienen (zB Park, Sportplatz, Freibad oder Golfplatz).

8. „Friedhöfe“ sind Flächen, die zur Bestattung von Menschen dienen.

9. „Fels- und Geröllflächen“ sind vegetationslose Flächen mit gewachsenem Fels oder lockerem Gestein.

10. „Vegetationsarme Flächen“ sind Flächen mit bodendeckender Vegetation außerhalb des land-, forst- oder almwirtschaftlichen Bereiches (zumeist im Hochgebirge).

11. „Gletscher“ sind ganzjährig von Eis bedeckte Flächen.

4.1 EZ 18 – KG 20182 Staasdorf



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20182 Staasdorf
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 18

Letzte TZ 2962/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
44	GST-Fläche	5992	
	Bauf.(10)	609	
	Sonst(50)	5383	
346	GST-Fläche	3135	
	Landw(10)	3094	
	Wald(10)	41	
347	GST-Fläche	16935	
	Landw(10)	16688	
	Wald(10)	247	
348	GST-Fläche	3177	
	Landw(10)	3127	
	Wald(10)	50	
620	Landw(10)	1712	
626	Landw(10)	1668	
627	Landw(10)	1882	
628	Landw(10)	1421	
629	Landw(10)	1316	
	GESAMTFLÄCHE	37238	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 3359/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebern
hins Gst 44 346 347 348

4 a 3768/1997 Abschreibung Gst 40 zur EZ 738

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Josef Schaidler Privatstiftung

ADR: Bachg. 12, Staasdorf 3430

j 1293/2002 IM RANG 347/2002 Urkunde 2000-12-18 Eigentumsrecht

n gelöscht

***** C *****

3 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag 1,300.000,--

für Raiffeisenbank St. Pölten

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 3768/1997 2958/2013 HAUPT-EINLAGE, Simultanhaftung mit NE

EZ 721 sb GB

EZ 1326 672 1207 153 Gb Tulln

6 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28

- PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3859/2000 HAUPTBEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 721 738 sbGb
EZ 153 672 1207 1326 Gb Tulln
- 7 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 12209/2002 13158/2002 HAUPTBEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 721 738 sbGb
EZ 153 672 1207 1326 Gb Tulln
EZ 1275 Gb Zell am See (BG Zell am See)
- 9 a 3500/2011 Pfandurkunde 2011-05-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 74508x)
- b 3859/2011 HAUPTBEINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 1275 Gb 57319 Zell am See (BG Zell am See)
- c gelöscht
- 11 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 12 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 13 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 15 a 2399/2021

- DIENSTBARKEIT einer Transportleitung zur Wasserversorgung
ob Gst 346 347 348 gem P II Dienstbarkeitsbestellungs-
vertrag 2021-03-24 für Stadtgemeinde Tulln an der Donau
- 17 b 1092/2024 IM RANG 5406/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
- 18 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

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

Grundbuch02.09.2024 09:15:26

4.2 EZ 721 – KG 20182 Staasdorf



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20182 Staasdorf
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 721

 Letzte TZ 2962/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
288/1	G GST-Fläche	* 10334	
	Landw(10)	10045	
	Wald(10)	289	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****
 2 a 3361/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
 hins Gst 288/1
 b 5124/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 688
 3 a gelöscht

***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Josef Schaidler Privatstiftung
 ADR: Bachg. 12, Staasdorf 3430
 j 1293/2002 IM RANG 342/2002 Urkunde 2000-12-18 Eigentumsrecht
 n gelöscht

***** C *****
 1 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank St. Pölten
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 b 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
 3 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
 4 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
 nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
 7 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
 b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften

Seite 1 von 2

- EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 8 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 9 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 12 b 1092/2024 IM RANG 5406/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
- 13 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

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

4.3 EZ 738 – KG 20182 Staasdorf



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20182 Staasdorf
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 738

Letzte TZ 2962/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
40	GST-Fläche	4423	
	Bauf.(10)	1624	
	Bauf.(20)	463	
	Sonst(50)	2336	Bachgasse 12

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

***** A2 *****

- 2 a 3359/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 40
- b 3768/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 18
- 3 a 1500/2004 Vollständige Entrichtung der Ergänzungsabgabe
bzgl Gst 40

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Josef Schaidler Privatstiftung
ADR: Bachg. 12, Staasdorf 3430
h 1293/2002 IM RANG 348/2002 Urkunde 2000-12-18 Eigentumsrecht
l gelöscht

***** C *****

- 1 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,300.000,--
für Raiffeisenbank St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3768/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 18
- c 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
- d 22539/2012 VORRANG von LNR 10 vor 1
- 6 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
- c 22539/2012 VORRANG von LNR 10 vor 6
- 8 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden

Seite 1 von 3

- nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
- c 22539/2012 VORRANG von LNR 10 vor 8
- 10 a 22539/2012 Schuld-und Pfandurkunde 2012-09-12
 PFANDRECHT EUR 180.000,--
 6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 36.000,-- für Allgemeine
 Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter
 Haftung (FN 93724f)
- b 22539/2012 5595/2021 Simultanhaftung mit
 EZ 1275 KG 57319 Zell am See (BG Zell am See)
- c 22539/2012 VORRANG von LNR 10 vor 1 6 8
- 12 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
 EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
 EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
 EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
 EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
 EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
 EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
 EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 13 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
 EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
 EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
 EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
 EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
 EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
 EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
 EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 14 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
 EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
 EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
 EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
 EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
 EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
 EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
 EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 15 b 2856/2018 IM RANG 1584/2018
 FRUCHTGENUSSRECHT für Ing. Josef Schaidler geb 1957-06-14
- c 5991/2021 Urkunde 2021-08-24
 PFANDRECHT EUR 210.000,-- samt 6 % Z aus EUR 210.000,-- ab
 19.08.2021 und Kosten EUR 5.832,14 samt 4 % Z seit
 24.08.2021, Antragskosten EUR 1.929,02 für Sparkasse
 Niederösterreich Mitte West Aktiengesellschaft
 v o r g e m e r k t (5 E 3387/21d)
 (LG St.Pölten - 40 Cg 78/21t-4)
- d 5991/2021 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 15c
 EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 48e
- 18 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

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

Grundbuch

02.09.2024 09:16:10

4.4 EZ 153 – KG 20189 Tulln



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20189 Tulln
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 153

Letzte TZ 2962/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3475/3 Landw(10) * 15759
3475/4 G Landw(10) * 2242
GESAMTFLÄCHE 18001
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
4 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Josef Schaidler Privatstiftung
ADR: Bachg. 12, Staasdorf 3430
j 1293/2002 IM RANG 343/2002 Urkunde 2000-12-18 Eigentumsrecht
n gelöscht
***** C *****
1 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,300.000,--
für Raiffeisenbank St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
c 708/2003 VORRANG von LNR 5 7 vor 1
3 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
c 708/2003 VORRANG von LNR 5 7 vor 3
4 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
c 708/2003 VORRANG von LNR 5 7 vor 4
5 a 708/2003 2592/2003
BESTANDRECHT bis 2010-12-31 bzgl Gst 3475/4

Seite 1 von 3

- gem P I 2. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für
Eisenbahn-Hochleistungsstrecken Aktiengesellschaft
- b 708/2003 VORRANG von LNR 5 vor 1 3 4
- 6 a 708/2003 Vorauszahlung des Mietzinses gem P II Servituts- u
Bestandvertrag 2002-12-16
- 7 a 708/2003 2592/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes,
der Pflegemaßnahmen der ökologischen Ausgleichsfläche
Wald-Gehölz u Duldung der Unterlassung von Maßnahmen bzgl
Gst 3475/4 gem P I 1. Servituts- u Bestandvertrag
2002-12-16 für Österreichische Bundesbahnen
- b 708/2003 VORRANG von LNR 7 vor 1 3 4
- 10 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 11 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 12 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 15 b 1092/2024 IM RANG 5406/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16

EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
16 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

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

Grundbuch

02.09.2024 09:17:36

4.5 EZ 672 – KG 20189 Tulln



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20189 Tulln
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 672

 Letzte TZ 2962/2024
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3343	Landw(10)	*	3722
3476/3	Landw(10)	*	5250
3476/4	G Landw(10)	*	859
3578	Landw(10)	*	4488
GESAMTFLÄCHE			14319

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 ***** A2 *****
 1 a 8270/1968 5248/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
 hins Gst 3343 3578
 3 b gelöscht
 ***** B *****
 3 ANTEIL: 1/1
 Josef Schaidler Privatstiftung
 ADR: Bachg. 12, Staasdorf 3430
 j 1293/2002 IM RANG 345/2002 Urkunde 2000-12-18 Eigentumsrecht
 n gelöscht
 ***** C *****
 2 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank St. Pölten
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 Höchstbetrag 1,300.000,--
 b 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
 EZ 18 Gb Staasdorf
 c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 2
 4 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 Höchstbetrag 1,000.000,--
 b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
 in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
 EZ 18 Gb Staasdorf
 c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 4
 5 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
 PFANDRECHT
 für Raiffeisenbank Region St. Pölten
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
 Höchstbetrag EUR 590.000,--
 b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
 nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE

Seite 1 von 3

- EZ 18 Gb Staasdorf
- c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 5
- 6 a 708/2003 2592/2003
BESTANDRECHT bis 2010-12-31 bzgl Gst 3476/4
gem P I 2. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für
Eisenbahn-Hochleistungsstrecken Aktiengesellschaft
- b 708/2003 VORRANG von LNR 6 vor 2 4 5
- 7 a 708/2003 Vorauszahlung des Mietzinses gem P II Servituts- u
Bestandvertrag 2002-12-16
- 8 a 708/2003 2592/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes,
der Pflegemaßnahmen der ökologischen Ausgleichsfläche
Wald-Gehölz u Duldung der Unterlassung von Maßnahmen bzgl
Gst 3476/4 gem P I 1. Servituts- u Bestandvertrag
2002-12-16 für Österreichische Bundesbahnen
- b 708/2003 VORRANG von LNR 8 vor 2 4 5
- 11 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 12 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 13 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 16 b 1092/2024 IM RANG 5406/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17

EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
17 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

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

Grundbuch

02.09.2024 09:18:07

4.6 EZ 1207 – KG 20189 Tulln



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20189 Tulln
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 1207

```

*****
Letzte TZ 2962/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
  GST-NR  G BA  (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  3354      Landw(10)              *      6509
  3477/3    Landw(10)              *      7140
  3477/4    G Landw(10)            *      1186
  3522      Landw(10)              *      17731
  GESAMTFLÄCHE                    32566
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
  1 a 4874/1969 5975/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
    hins Gst 3354 3522
  5 b gelöscht
***** B *****
  3 ANTEIL: 1/1
    Josef Schaidler Privatstiftung
    ADR: Bachg. 12, Staasdorf 3430
    j 1293/2002 IM RANG 2270/2001 IM RANG 344/2002 Urkunde 2000-12-18
    Eigentumsrecht
    n gelöscht
***** C *****
  2 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag 1,300.000,--
    für Raiffeisenbank St. Pölten
    registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
  b 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
    in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
    EZ 18 Gb Staasdorf
  c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 2
  4 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag 1,000.000,--
    für Raiffeisenbank Region St. Pölten
    registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
  b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
    in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
    EZ 18 Gb Staasdorf
  c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 4
  5 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 590.000,--
    für Raiffeisenbank Region St. Pölten
    registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
  b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden

```

Seite 1 von 3

- nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 5
- 6 a 708/2003 2592/2003
BESTANDRECHT bis 2010-12-31 bzgl Gst 3477/4
gem P I 2. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für
Eisenbahn-Hochleistungsstrecken Aktiengesellschaft
- b 708/2003 VORRANG von LNR 6 vor 2 4 5
- 7 a 708/2003 Vorauszahlung des Mietzinses gem P II Servituts- u
Bestandvertrag 2002-12-16
- 8 a 708/2003 2592/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes,
der Pflegemaßnahmen der ökologischen Ausgleichsfläche
Wald-Gehölz u Duldung der Unterlassung von Maßnahmen bzgl
Gst 3477/4 gem P I 1. Servituts- u Bestandvertrag
2002-12-16 für Österreichische Bundesbahnen
- b 708/2003 VORRANG von LNR 8 vor 2 4 5
- 11 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 12 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 13 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 16 b 1092/2024 IM RANG 5406/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
17 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

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

Grundbuch

02.09.2024 09:18:29

4.7 EZ 1326 – KG 20189 Tulln



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20189 Tulln
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 1326

Letzte TZ 2962/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3366	Landw(10)	*	18010
3492	GST-Fläche	*	21661
	Bauf.(10)		2419
	Landw(20)		11003
	Sonst(50)		8239
GESAMTFLÄCHE			39671

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 4987/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 3366 3492
- 3 b 2455/2002 Tauschvertrag 2001-04-12 Zuschreibung Gst 3492
aus EZ 1821
- 5 a gelöscht

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
Josef Schaidler Privatstiftung
ADR: Bachg. 12, Staasdorf 3430
j 1293/2002 IM RANG 346/2002 Urkunde 2000-12-18 Eigentumsrecht
n gelöscht

***** C *****

- 1 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,300.000,--
für Raiffeisenbank St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- 3 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- 4 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--

Seite 1 von 3

- für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- 7 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 8 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 9 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 12 b 1092/2024 IM RANG 5405/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
- 13 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

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

Grundbuch

02.09.2024 09:18:56

4.8 Einheitswert

Der gefertigte Sachverständige hat beim Finanzamt Österreich den Einheitswert zur Liegenschaft SCHAIDER in Staasdorf abgefragt. Gemäß digitaler Aktenauskunft vom 04.09.2024 wurde den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften mit EW-AZ: 31 260-1-2015/4 folgender Einheitswert zugewiesen:

- Gst. 346 347 348 620 626 627 628 und 629 EZ 18 KG 20182 Staasdorf
- Gst. 288/1 EZ 721 KG 20182 Staasdorf
- Gst. 40 EZ 738 KG 20182 Staasdorf
- Gst. 3475/3 und 3475/4 EZ 153 KG 20189 Tulln
- Gst. 3343 3476/3 3476/4 und 3578 EZ 672 KG 20189 Tulln
- Gst. 3354 3477/3 3477/4 und 3522 EZ 1207 KG 20189 Tulln
- Gst. 3366 und 3492 EZ 1326 KG 20189 Tulln

Einheitswert gesamt: 18.200,00 €

- Bodenwert pro ha 1.336,80 Euro (landwirtschaftlich genutzte Flächen 13,6642 ha)
- Bodenwert pro ha 34,93 Euro (forstwirtschaftlich genutzte Flächen 0,0627 ha)

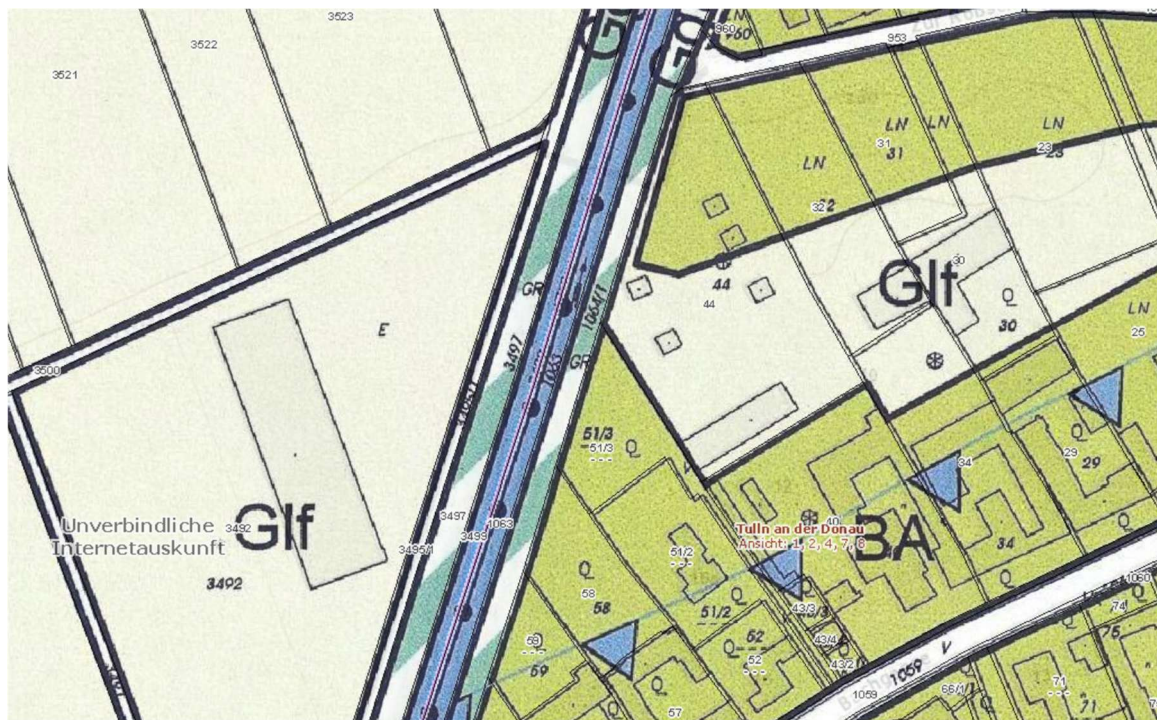
Der landwirtschaftliche Einheitswert errechnet sich aus Hektarhöchstsatz multipliziert mit einem Hundertstel der Betriebszahl und multipliziert mit der Fläche des Betriebes. Der Hektarhöchstsatz (Hektarsatz für die Betriebszahl 100) entspricht ungefähr dem 18-fachen Reinertrag für ein Hektar bester Ertragslage und beträgt für landwirtschaftliches Vermögen 2.400 Euro und für Weinbauvermögen 5.100 Euro (plus gesonderter Zuschlag für Buschenschank). Der Einheitswert hat für viele steuerliche, sozialversicherungsrechtliche und sonstige Abgaben eine nach wie vor wichtige Bedeutung.

4.9 Flächenwidmung

Eine Erhebung am Stadtamt Tulln hinsichtlich der Flächenwidmung³ der zur Liegenschaft SCHAIER gehörigen Grundstücke hat entsprechend dem dzt. gültigen Flächenwidmungsplan ergeben:

4.9.1 Bauland Agrargebiet

Im Bauland Agrargebiet (BA) sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke 40 und 44 KG 20182 Staasdorf gelegen.



³ ROG: Ein Flächenwidmungsplan umfasst die Gemeindeplanung für das gesamte Gemeindegebiet und wird auf Basis des Katasterplanes erstellt. Er ordnet jedem Grundstück eine bestimmte Widmung zu, die festlegt, wie das Grundstück genutzt werden kann (Bauland, Grünland/Freiland, Verkehrsfläche, andere Spezifizierungen). Für die Erteilung einer Baubewilligung ist in den meisten Fällen eine Baulandwidmung erforderlich. Flächenwidmungspläne unterliegen als Verordnungen im Rahmen der örtlichen Raumplanung der Aufsicht durch die jeweilige Landesregierung, welche den Plan nach fachlicher und rechtlicher Prüfung auf Übereinstimmung mit dem zugrundeliegenden Gesetz zu genehmigen oder zu versagen hat. Weiters müssen im Flächenwidmungsplan Ersichtlichmachungen eingetragen werden. Ersichtlichmachungen betreffen planungsrelevante Rechtsmaterien, die außerhalb der Gemeindekompetenz liegen. Diese sind unter anderem: Alle Flächen welche durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (z. B. Vorrangstandorte, Autobahnen, öffentliche Gewässer). Alle Flächen und Objekte, für die aufgrund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (z. B. denkmalgeschützte Gebäude, Naturschutzgebiete). Alle Flächen, die durch natürliche Gefahren beeinträchtigt sind (z. B. hochwassergefährdete Gebiete). Da die Gesetzgebung zur Örtlichen Raumplanung und zu den damit verbundenen Flächenwidmungsplänen in Österreich liegt in der Kompetenz der Länder.

4.9.2 Grünland (Glf)

Die Flächenwidmung Grünland weisen alle übrigen bewertungsgegenständlichen Grundstücke der KG's Staasdorf und Tulln auf.

4.10 Aufschließung

Gemäß Auskunft der Stadtgemeinde Tulln (E-Mailauskunft Hr. Schramm vom 17.09.2024) sind nachfolgende, bebaute Grundstücke als aufgeschlossen bzw. nicht aufgeschlossen anzusehen:

Von: [Stadt Tulln | Michael Schramm](#)
An: bernhard.kaiblinger@gmail.com
Betreff: AW: BG Tulln 9 E 22/24k - 9 - Exekutionssache Josef Schaidler Privatstiftung Staasdorf - Unterlagenabfrage Stadtamt Tulln
Datum: Dienstag, 17. September 2024 12:08:44
Anlagen: [image001.png](#)

Sehr geehrter Herr Kaiblinger!

Gst. 40 ist aufgeschlossen im Jahre 2002 mit 4358,60€ Abgabenvorschreibung.
Gst 44 ist nicht aufgeschlossen.
Gst. 288/3 ist aufgeschlossen im Jahre 1991 mit 6152,40€ Abgabenvorschreibung.
Gst. 3492 ist nicht aufgeschlossen.

Der Einheitssatz liegt momentan bei 885€.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Schramm

Stadtgemeinde Tulln/Donau

Baurecht, Raumordnung und kommunaler Hochbau

Minoritenplatz 1, A-3430 Tulln an der Donau
T +43 (0)2272 690-214
E michael.schramm@tulln.gv.at
web | facebook | youtube

Immer aktuell informiert sein – hier geht's zum [Newsletter](#).

Von: bernhard.kaiblinger@gmail.com <bernhard.kaiblinger@gmail.com>
Gesendet: Sonntag, 15. September 2024 10:05
An: Stadt Tulln | Michael Schramm <michael.schramm@tulln.gv.at>
Cc: 'Ernst Moldaschl' <moldaschl@landservice.at>
Betreff: BG Tulln 9 E 22/24k - 9 - Exekutionssache Josef Schaidler Privatstiftung Staasdorf -
Unterlagenabfrage Stadtamt Tulln
Priorität: Hoch

ACHTUNG! Dieses E-Mail kommt von außerhalb der Organisation. Klicke nicht auf Links oder öffne keine Anhänge, es sei denn, du kennst den Absender und weißt, dass der Inhalt sicher ist.

Sehr geehrter Herr Schramm,
Ich wende mich in obiger Rechtssache im Auftrag von SV DI Dr. Moldaschl an Sie. Er wurde mit der Bewertung der Liegenschaften SCHAIER in Staasdorf beauftragt (Beschluss anbei).
Gemäß Auskunft von Hr. Ronald Gutscher erhalten wir bei Ihnen Auskunft zu den Aufschließungsabgaben bzw. Einheitssätzen der Liegenschaften.
Konkret betroffen sind die bebauten bzw. im gewidmeten Bauland gelegenen Liegenschaften:

GST-NR 40 und 44 - KG 20182 Staasdorf – **Betriebszentrum Bachgasse 12, 3430 Staasdorf** mit diversen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Pferdeunterständen im Hintaus
GST-NR 288/3 - KG 20182 Staasdorf Postanschrift: **Wiesenweg 4, 3430 Staasdorf**
GST-NR 3492 - KG 20189 Tulln (**Rundbogen-Zelthalle**) – keine Postanschrift

- Bitte teilen Sie uns für die gegenständlichen Baugrundstücke den **Wert der Aufschließungsabgabe** bzw. den **derzeit gültigen Einheitssatz** zu deren Berechnung mit. **Abt. 2.1 – Herr Schramm**
- Wurde die Aufschließungsabgabe bereits bezahlt? **Abt. 2.1 – Herr Schramm**
- Wenn ja, wann und in welcher Höhe? **Abt. 2.1 – Herr Schramm**
- Wird/werden das/die Grundstück/e von der Gemeinde zum Stichtag.... als aufgeschlossen betrachtet? **Abt. 2.1 – Herr Schramm**

- Wurde eine Ergänzungsabgabe vorgeschrieben? Wenn ja **Abt. 2.1 – Herr Schramm**
- Warum **Abt. 2.1 – Herr Schramm**
- Wann **Abt. 2.1 – Herr Schramm**
- in welcher Höhe **Abt. 2.1 – Herr Schramm**

Danke im Voraus für Ihre zeitnahe Bearbeitung und Rückmeldung!

Hochachtungsvoll

SV DI Bernhard Kaiblinger

Kellermayrgasse 10
4073 Wilhering
Tel.: 0676/3597378
E-Mail: bernhard.kaiblinger@gmail.com

Im Auftrag von
Dipl.-Ing.Dr. Ernst Moldaschl

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied der Fachgruppen Immobilien, Arbeit, Betrieb, Pflanzen
W941061 HG Wien

Anschrift:	Karl Schwed Gasse 112	Ort / Land:	A-1230 Wien
Telefon:	(+43) 0676 4049385	Fax:	(+43) 01 997136310
Mail to:	moldaschl@landservice.at	Internet:	www.landservice.at



Der Austausch von Nachrichten mit o.a. Absender via E-Mail dient ausschliesslich Informationszwecken. Rechtsgeschäftliche Erklärungen dürfen über dieses Medium nicht ausgetauscht werden.

Die Informationen in diesem E-Mail sind nur für die angegebene Adresse bestimmt.
Niemand anderes (als der Inhaber der Adresse) ist zum Zugriff auf dieses E-Mail berechtigt. Wenn Sie nicht der berechtigte Empfänger sind, unterlassen Sie jede Art von Offenlegung, Nachdruck, Verbreitung oder irgendeine andere Tätigkeit, denn dies ist verboten und rechtswidrig. Bitte benachrichtigen Sie den Empfänger umgehend.

Gemäß E-Mailauskunft der Stadtgemeinde Tulln - Frau Scharf vom 16.09.2024 sind folgende Berechnungsflächen für die Wasser- und Kanalabgaben unterstellt:

Von: [Stadt Tulln | Ingrid Scharf](#)
An: ["bernhard.kaiblinger@gmail.com"](mailto:bernhard.kaiblinger@gmail.com)
Betreff: AW: BG Tulln 9 E 22/24k - 9 - Exekutionssache Josef Schaidler Privatstiftung Staatsdorf - Unterlagenabfrage Stadtamt Tulln
Datum: Montag, 16. September 2024 10:25:45
Anlagen: [image001.png](#)

Sehr geehrter Herr DI Kaiblinger,

derzeitige Einheitssätze betragen:

- Wasseranschlussabgabe: EUR 11,60 zuzüglich 10 % USt.
- Kanaleinmündungsabgabe (Schmutz- bzw. Mischwasserkanal): EUR 19,60 zuzüglich 10 % USt.

Liegenschaft Bachgasse 12:

- Wasseranschlussabgabe, Berechnungsfläche: 288,75m² (vorgeschrieben mit Bescheid vom 31.10.1995)
- Schmutzwasserkanal, Berechnungsfläche: 288,75m² (vorgeschrieben mit Bescheid vom 15.01.1998)

Liegenschaft Wiesenweg 4:

- Wasseranschlussabgabe, Berechnungsfläche: 1261,00m² (vorgeschrieben mit Bescheid vom 07.12.1999)
- Schmutzwasserkanal, Berechnungsfläche: 1260,86m² (vorgeschrieben mit Bescheid vom 12.01.2000)

GST Nr. 3492: Kein Wasser- oder Kanalanschluss

Betreffend der Anschlussabgaben sind lt. unserer Buchhaltung derzeit keine Beträge offen.
Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Ingrid Scharf

DI Ingrid Scharf

Stadtgemeinde Tulln/Donau
Umwelt, Energie und Wasserwirtschaft

Minoritenplatz 1, A-3430 Tulln an der Donau
T +43 (0)2272 690-231
E ingrid.scharf@tulln.gv.at
web | [facebook](#) | [youtube](#)

Immer aktuell informiert sein – hier geht's zum [Newsletter](#).

4.11 Örtliches Entwicklungskonzept

Im bewertungsgegenständlichen Gebiet ist derzeit von der Stadtgemeinde Tulln das örtliche Entwicklungskonzept⁴ GZ: 680-08/20 vom 09.11.2021 (Beschluss des Gemeinderats vom 09.11.2021) verordnet (Bescheid der NÖ. Landesregierung - AZ: RU1-R-631/351-2021 vom 08.02.2022) Grundlage für raumplanerische Entscheidungen.



Abbildung 3: Aktuell verordnetes Örtliches Entwicklungskonzept Staasdorf der Stadtgemeinde Tulln (Stadtgemeinde Tulln, 2022)

⁴ <https://www.e5-niederoesterreich.at/hohe-beteiligung-fuer-oertliches-entwicklungskonzept-tulln>

Stadtgemeinde Tulln

ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VON BIS 25.03.2021 - 07.05.2021	ERLASSEN DURCH VERORDNUNG DES GEMEINDERATES 09.11.2021 
GENEHMIGT DURCH DAS AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG Hierauf bezieht sich der Bescheid der NÖ Landesregierung, Abteilung RU1 vom 08.02.2022 Kennzeichen RU1-R-631/351-2021 NÖ Landesregierung Im Auftrag: 	KUNDGEMACHT VON BIS
 PLANGRUNDLAGE Flächenwidmungsplan Nachbargemeinden MASSSTAB: 1:12.500 GZ: 680-08/20 Datum: 09.11.2021 	PLANVERFASSER: www.dieraumplaner.at  STAATLICH BEFUGTE UND RESIDIERT ZIVILTECHNIKERIN ARCHITEKT DI Anita MAYERHOFER A - 3430 Tulln an der Donau / Langenleitenstrasse 23 Tel. + 43 (0) 2272 / 61819 Fax 029-20 Mobil + 43 (0) 674 / 311200 mayerhofer@di-raumplaner.at

Entwicklungsziele Siedlungsraum

W.A.B.S. Stadt Tulln und Ortschaften gem. Hauptfunktion weiterentwickeln
W... Wohnfunktion
A... Agrarfunktion
B... Betriebsfunktion
S... Sonderfunktion

Stadtzentrum Tulln absichern und weiterentwickeln:
- Versorgungsfunktion erhalten
- Entwicklung in Abstimmung mit Infrastruktur
- Erdgeschosszonen absichern

Ortszentrum sichern und weiterentwickeln:
- gewachsenen Ortskern erhalten
- kleinteilige Baustrukturen sichern
- Entwicklung für kritischen Bedarf

Standort öffentlicher und wichtiger Gebäude und Einrichtungen sichern und im Bedarfsfall den Standort durch Möglichkeit zu Erweiterung oder Ausbau absichern zB: Volkshaus, Frauengasse

bestehende Subzentrum im Stadtgebiet Tulln erhalten um Versorgungsfunktion sicherzustellen

Verbindung zum Stadtzentrum erhalten - sichern - stärken

Nutzungsmix innerhalb der Zentrumszone Überprüfen im Hinblick auf nachhaltige Beweug

Erhaltung des Stadtbildes und standortverträgliche Nachverdichtung
Überprüfung der Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Festlegung der Wohnzonen (WE) 2)

Bestandstrukturen mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung sichern und weiterentwickeln sowie vermeiden von Konflikten durch hohe Nachverdichtung

Entwicklungszone Wohnnutzung im Nahbereich Bahnhof Lagenleiten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse Energieplanung auch in Zusammenhang mit verdichteten Baustrukturen

Entwicklungszone für neue Baulandnutzung
Zielsetzung W... Wohnnutzung

Innerörtliche Grünlandbereiche in Nachbarschaft zu Agrarnutzung und Landwirtschaft > Eignung für Umstrukturierung (Langenleiten/Öberingen, Stauditz, Tullnsee)

Entwicklungszone für neue Baulandnutzung
Zielsetzung U... Umstrukturierung

Entwicklungsziele Wirtschaftsstandort

Entwicklungszone für Sondernutzung im Anschluss an bestehende Sondernutzung zB: LFS (TU-S1), Universität (TU-S2) und Asphalteinrichtung (LO-S3)

Entwicklungszone Betriebsnutzung im Anschluss an bestehende Betriebszone (TU-B1 und TU-B3) und entwickeln einer neuen Betriebszone für flächen- und verkehrsintensive Betriebe (TR-B2)

Entwicklungszone für neue Baulandnutzung
Zielsetzung B... Betriebsnutzung
S... Sondernutzung

Umnutzungsgebiet / Nutzungsanpassung nach Auslaufen der ursprünglichen Nutzung

Überregionale Ziele
bei Planungsmaßnahmen beachten und umsetzen

Regionale Grünzone gem. Reg.ROP sicherstellen

Erhaltenswerter Landschaftsteil gem. Reg.ROP sicherstellen

Waldschutzanlagen gem. Waldentwicklungsplan (WEP)

Naturdenkmal Baum erhalten

Naturdenkmal Wassergraben absichern

Landschaftsschutzgebiet beachten

Natura 2000 Gebiet Nr. 16 Tullnerfelder Donau-Auen beachten

Altlast N 49 "Deponie Tulln" Weiterbetrieb und Instandhaltung der Sicherungsmaßnahmen

Waldflächen¹ erhalten

Siedlungsgrenzen beachten

Regionale Siedlungsgrenze gem. Reg.ROP

Siedlungsgrenze aufgrund Lärm-situation LSS (Mollersdorf)

Siedlungsgrenze aufgrund naturräumlicher Situation (TU-B1 und TR-B2)

Entwicklungsziele Grün-Blau Infrastruktur

Städtische und siedlungsnah Grünflächen erhalten und absichern (Spielplatz, Sportplatz und Parkanlage)

Spielplatz / Bewegungsfläche sichern

Standort Campingplatz erhalten und absichern

Friedhofsareal sichern¹

Eignung Friedhofserweiterung (NE)

Kleingarten Bestand¹

Kleingarten Entwicklungsfläche

bestehende gärtnerische Nutzung¹

4.12 Verkehrslage

Äußere Verkehrslage: Die Lage zum Verkehrsnetz, zu Orten mit Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführenden Schulen spielt eine besondere Rolle. Positiv auf den Preis wirken sich Lagen mit geringer Entfernung zu einer Bundesstraße, einer Autobahnauffahrt, einem Bahnhof und öffentlichen Verkehrsmitteln, die möglichst regelmäßig und in dichter Folge verkehren, aus.

Innere Verkehrslage: Ein Grundstück ist dann als voll aufgeschlossen zu bezeichnen, wenn es an einer befestigten und auch mit schweren Fahrzeugen zu jeder Jahreszeit befahrbaren Straße liegt. Wenn es an einer Sackgasse gelegen ist, so muss zumindest ein ausreichender Umkehrplatz vorhanden sein.

4.13 Weitere wertbestimmende Merkmale

Die Entfernung zur Ortsmitte, die Lage zur nächsten Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels und zu den örtlichen Einkaufszentren zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie die Fußwegentfernung zu Grundschulen und die Fahrentfernung zu höheren Schulen.

Bei gewerblichen Liegenschaften spielen die Anschlussmöglichkeiten an Straße und Schiene, die Lage zu Material- und Rohstoffversorgungsgebieten, zum Arbeitsmarkt und zu den Absatzgebieten eine wesentliche Rolle.

Wohnlage: Als günstig anzusehen sind verkehrsarme, aber leicht erreichbare Gebiete, landschaftlich reizvolle Lagen, exklusive Wohnlagen in Städten, geringer Ausländeranteil; Nähe zu Erholungsgebieten und Seen, Lagen mit Fernblick und dgl. Wertmindernd zu beurteilen sind hingegen die Nähe zu Industriegebieten (Immissionsbeeinträchtigungen), sanierungsbedürftigen Baugebieten usw.

Lage in Gefahrenzonen: Als Gefahrenzonen werden Gebiete bezeichnet, die durch Hochwasser, Wildwasser, Lawinen, Vermurungen, Steinschlag und dgl. gefährdet sind. In jeder Gemeinde liegt ein Gefahrenzonenplan auf. Die roten Zonen dürfen nicht bebaut werden. In den gelben Zonen sind eventuelle Wert mindernde Beeinträchtigungen bei der Bewertung zu berücksichtigen. Insbesondere wirken sich bauliche Anordnungen zum Schutz vor der Gefahr Kosten erhöhend aus. Straße und Schiene, die Lage zu Material- und Rohstoffversorgungsgebieten, zum Arbeitsmarkt und zu den Absatzgebieten eine wesentliche Rolle.

Klimalage: Sonnenbestrahlte und windgeschützte Grundstücke werden für Wohnbauten, Gastgewerbebetriebe und Freizeiteinrichtungen bevorzugt.

Nordhanglagen, Nebelgebiete und stark exponierte Lagen (Wind) beeinflussen den Wert ungünstig.

Klimawandel: Der Klimawandel wirkt sich auf viele Bereiche durch veränderte Umweltbedingungen aus. Zur Anpassung an den Klimawandel und um mögliche Handlungsoptionen zu identifizieren bedarf es der fundierten Analyse von Risiken des Klimawandels und dessen Auswirkungen. In den „ÖKS15 – Klimaszenarien für Österreich“ wird eine klimatologische Datenbasis sowie entsprechende Konzepte und Ansätze, um die Vielschichtigkeit des Klimawandels und der damit verbundenen Prozesse abbilden zu können entwickelt.⁵

Hinweis:

Feststellungen hinsichtlich des Grundstückes und der Gebäude wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung eines Liegenschaftsanteils (Eigentumswohnung) von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen, Baustoff- und Bauteilüberprüfungen sowie Funktionsprüfungen von Ausstattungsteilen, haustechnischen und sonstigen Anlagen (Geräten) sind im Allgemeinen nicht Aufgabe einer Liegenschaftsbewertung, wurden somit nicht durchgeführt und waren auch nicht beauftragt. Der Bewertung wurden jene Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren, mitgeteilt wurden oder sonst bekannt wurden.

4.14 Naturraum

Im folgenden Abschnitt werden naturräumliche Gegebenheiten und allgemein zugängliche und wertmitbestimmende Vorgaben aus der öffentlichen Verwaltung aufgelistet.

4.14.1 Boden- und Geländeverhältnisse

Die Bodenverhältnisse im bewertungsgegenständlichen Gebiet können durch folgende Bodentypen⁶ am besten beschrieben werden:

⁵ Ein Konsortium aus Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG), Wegener Center für Klima und globalen Wandel (WEGC) und dem Interfakultären Fachbereich Geoinformatik der Universität Salzburg (Z_GIS) haben im Auftrag von Bund und Bundesländern Klimaszenarien für Österreich ausgearbeitet. Dieses Werk dient vor allem als Grundlage für die weitere zielgerichtete Umsetzung der Österreichischen Strategie zur Anpassung an den Klimawandel. Die Klimaszenarien geben den letzten Stand der wissenschaftlichen Erkenntnis zum Thema wieder. Sie bauen auf den neuesten EURO-CORDEX Datensätzen auf. Mithin den daraus abgeleiteten Analysen geben sie einen Überblick über die Auswirkungen des Klimawandels in Österreich und stellen eine Basis für weitere Detailstudien dar, die über das CCCA, Climate Change Centre Austria, der Scientific Community gratis zur Verfügung steht.
https://www.bmlrt.gv.at/umwelt/klimaschutz/klimapolitik_national/anpassungsstrategie/klimaszenarien.html

⁶ Digitale Internetkarte der landwirtschaftlichen Bodenkartierung von Österreich
<https://www.data.gv.at/anwendungen/digitale-bodenkarte-ebod/>

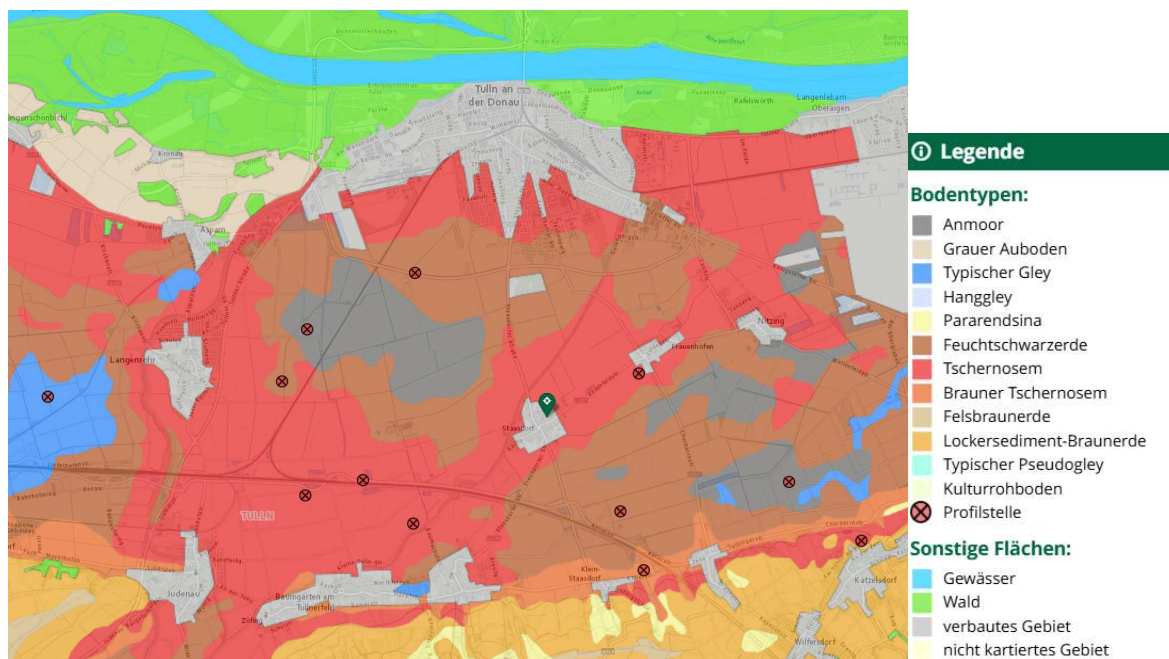


Abbildung 4: Bodentypen im bewertungsgegenständlichen Gebiet (eBod, 2024)

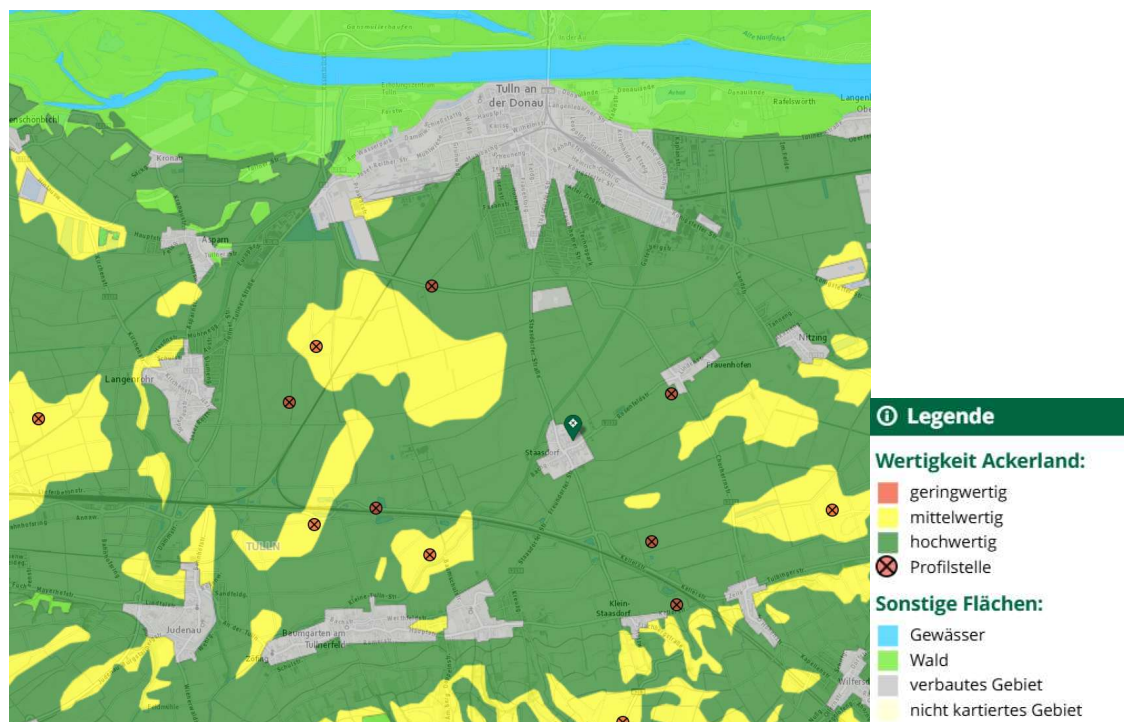


Abbildung 5: Wertigkeit von Acker- bzw. Grünlandflächen im Gebiet (eBod2, 2024)

4.14.2 Hochwassergefährdung

Entsprechend HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria (www.hochwasserrisiko.at) sind einzelne Grundstücke der Liegenschaft SCHAIER mit niedriger Gefährdung (Überschwemmung bei 300 jährlichem Hochwasser) eingestuft⁷:

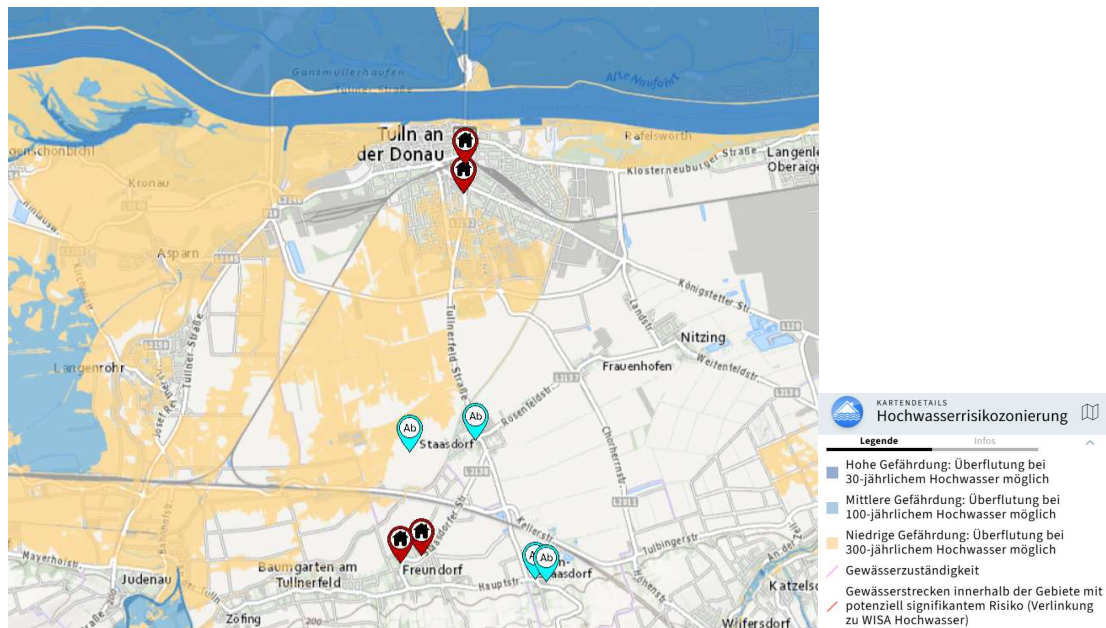


Abbildung 6: Hochwasserrisikozone für das bewertungsgegenständliche Gebiet lt. HORA (HORA, 2024)

4.15 Vorgaben aus der Verwaltung

Im folgenden Abschnitt werden allgemein zugängliche und wertmitbestimmende Vorgaben aus der öffentlichen Verwaltung aufgelistet.

⁷ Die Klassifizierung der Hochwasserereignisse erfolgt aufgrund der sogenannten „Jährlichkeit“. Der Begriff "Jährlichkeit" beschreibt die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines Hochwasserereignisses mit der dazugehörigen Abflussmenge. Grundsätzlich sind Hochwasser Bestandteile des natürlichen Geschehens. Man kann zwischen regelmäßig wiederkehrenden Hochwassern, ausgelöst etwa durch starke langanhaltende Regenfälle oder durch die Schneeschmelze (Frühjahrshochwasser) und Katastrophenhochwassern unterscheiden, die zumeist durch Überlagerung mehrerer Faktoren (starke Schneeschmelze durch plötzlichen, raschen Temperaturanstieg bei gleichzeitig langanhaltendem großräumigen Starkregen und ungünstigen Grundwasser-, Boden- und Vegetationsverhältnissen) entstehen. Aber auch die unzureichende Bewirtschaftung von Wald- und Landwirtschaftsflächen, abflussbeschleunigende Bach- und Flussregulierungen, die Flächenversiegelung für Siedlungen und Verkehr und vermutlich der Klimawandel tragen wesentlich zur Verschärfung der Hochwassersituation in Österreich bei.

4.15.1 Bodenkontaminationen

Anlässlich der Besichtigung konnten keine augenscheinlichen Verunreinigungen festgestellt werden. Aufgrund der derzeitigen Nutzung können Verunreinigungen ausgeschlossen werden. Ergänzend sei noch festgehalten, dass die Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster

(www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/) bzw. Altlastenatlas verzeichnet ist.

Erläuterung zum Verdachtsflächenkataster:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z. B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenige Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontamination aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- und Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchung ergänzend festzustellen.

4.15.2 Naturschutz

Im vorliegenden Gebiet sind keine Schutzgebiete und Naturschutzprojekte aktuell vorhanden bzw. vom Land Niederösterreich veröffentlicht.

4.15.3 Waldentwicklungsplan

Der Waldentwicklungsplan (WEP), als forstliche Rahmenplanung, soll bundesweit die Waldverhältnisse darstellen, Leitfunktionen des Waldes abgrenzen sowie durch vorausschauende Planung dazu beitragen, sämtliche Waldfunktionen nachhaltig und bestmöglich zu erhalten. Alle dazu nötigen Maßnahmen sind aufzuzeigen, nach deren Dringlichkeit zu reihen und entsprechende Umsetzungen einzuleiten.

Leitfunktionen gemäß Forstgesetz 1975 iGf. Abschnitt II - Forstliche Raumplanung sind:

- Nutzfunktion (N): grün
- Schutzfunktion (S): rot
- Wohlfahrtsfunktion (W): blau
- Erholungsfunktion (E): gelb

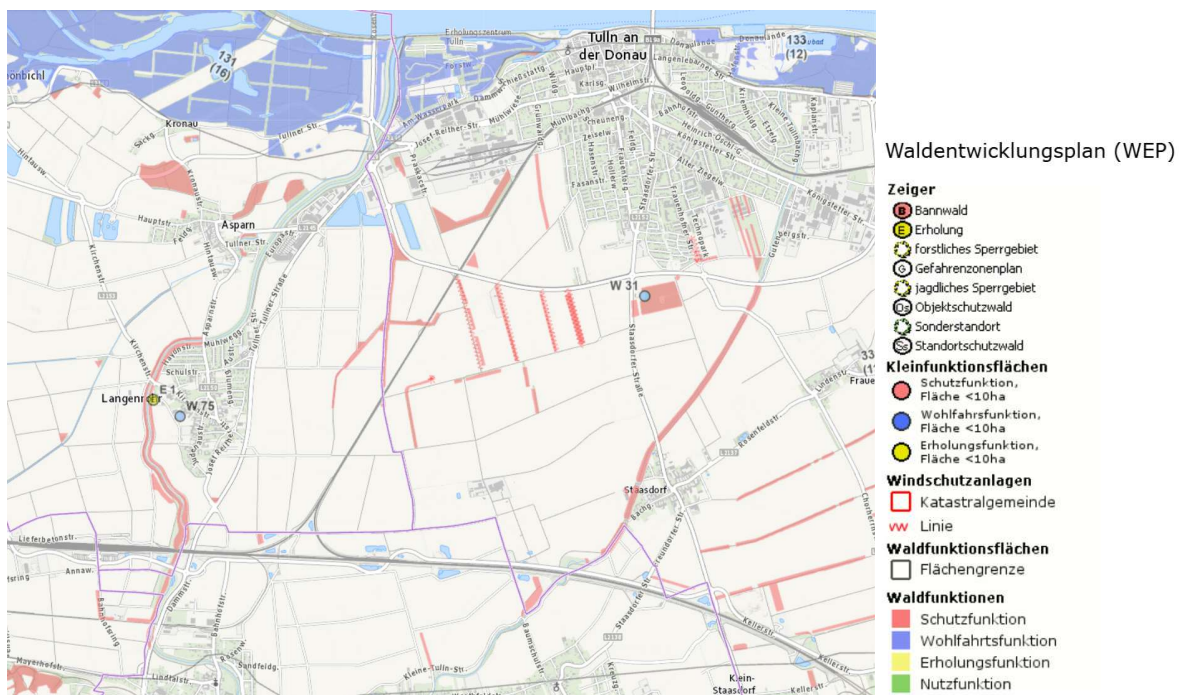


Abbildung 5: Waldentwicklungsplan für das bewertungsgegenständliche Gebiet (NÖGIS, 2024)

Dabei wird jeder Funktion eine Wertziffer zugeordnet:

Wertziffer 1: geringe Wertigkeit

Wertziffer 2: mittlere Wertigkeit

Wertziffer 3: hohe Wertigkeit

Der Waldentwicklungsplan besteht aus einem Kartenteil und einem Textteil. Entsprechend dem für das verfahrensgegenständliche Gebiet veröffentlichtem WEP (www.noegis.gv.at/waldentwicklungsplan/) steht die **Schutzfunktion** der Forstbestände im Gebiet im Vordergrund.

5 Liegenschaftsbeschreibung

Im folgenden Abschnitt werden sämtliche betriebs- und geländetypischen Gegebenheiten und Merkmale der land- und forstwirtschaftlichen Flächen aufgelistet und erörtert (vgl. Ausschnitte aus der Katastralmappe).

Die Grundstücke:

- GST-NR 288/1 – KG 20147 Staasdorf
- GST-NR 3475/4; 3476/3; 3477/4 - alle KG 20189 Tulln

werden im Grenzkataster geführt. Grundstückadressen siehe Grundbuchsauszug.

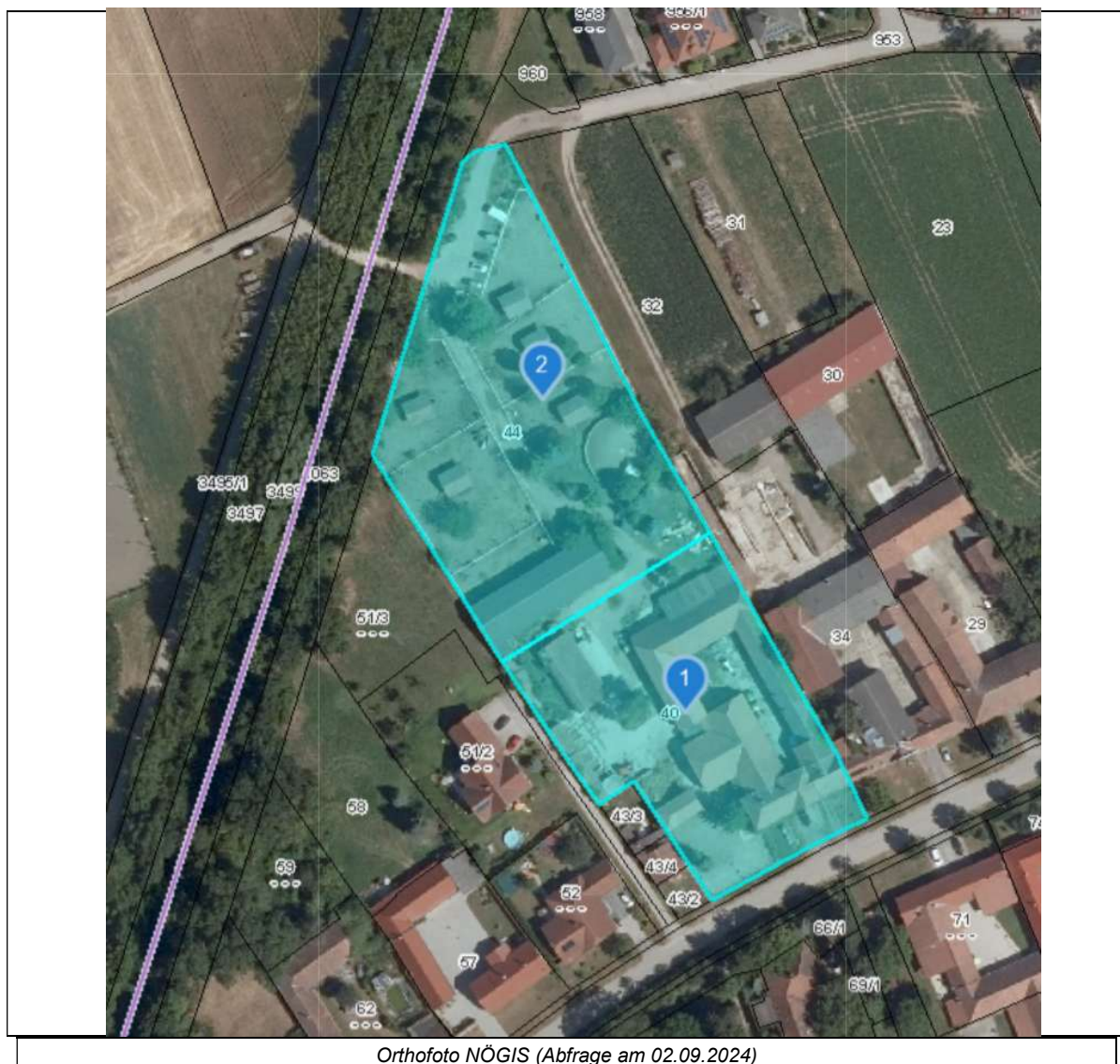
Geologisch sind die Flächen überwiegend auf Tschernosem und Feuchtschwarzerden gelegen.

Grundsätzlich kann die natürliche Ertragsfähigkeit der Standorte unter Berücksichtigung der sehr unterschiedlichen örtlichen Wasserverhältnisse als durchschnittlich bis gut, bezogen auf die örtliche Landbewirtschaftung eingestuft werden.

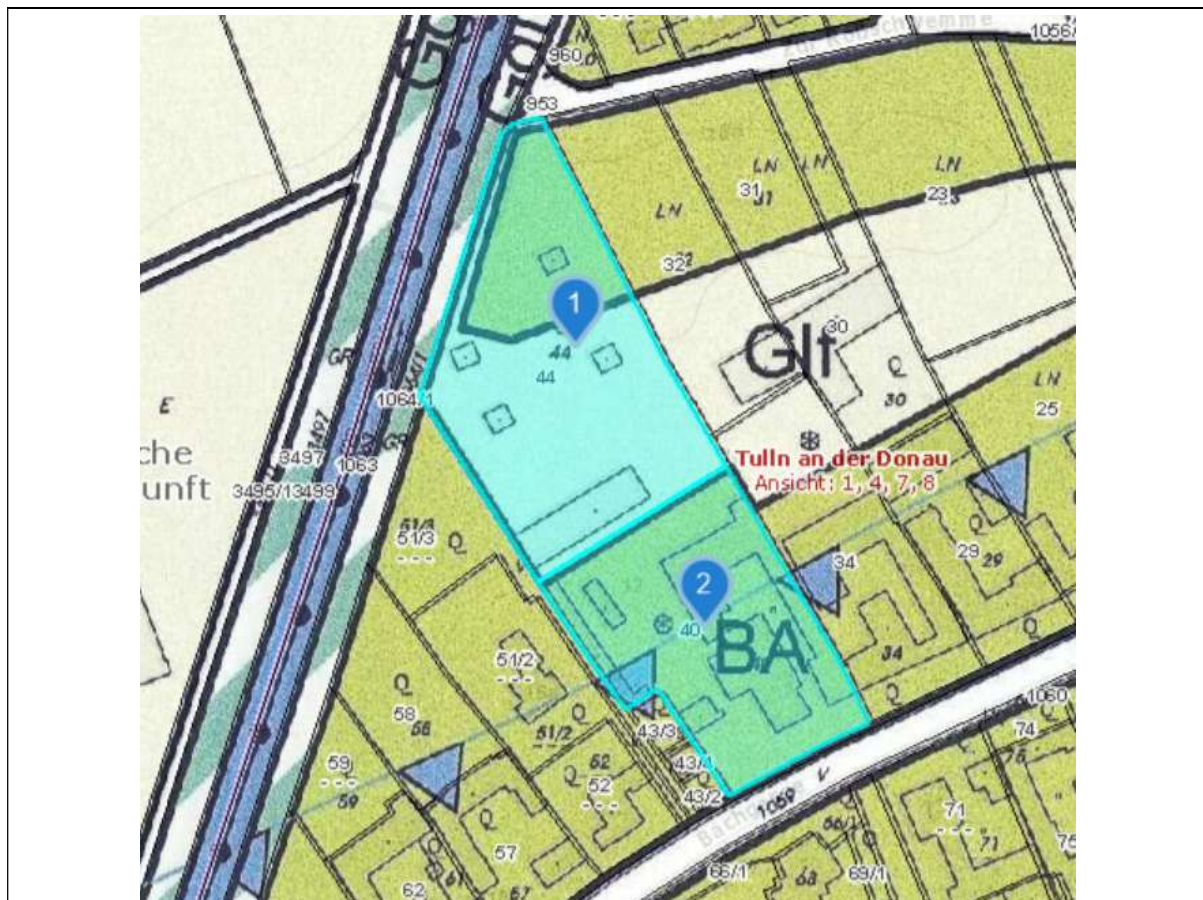
5.1 Komplex 1

<i>Katastralgemeinde</i>	Staasdorf
<i>Grundbuch</i>	20182
<i>Einlagezahl</i>	18; 738
<i>Eigentümer</i>	Josef SCHAIDER Privatstiftung
<i>Anschrift</i>	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	1
<i>Grundstücksnummer(n)</i>	40; 44
<i>GST-Fläche</i>	1 04 15m ²
davon BA	Baufläche (10) und (20)
26%	26 96m ²
davon BA	Sonstige (50)
74%	77 19m ²

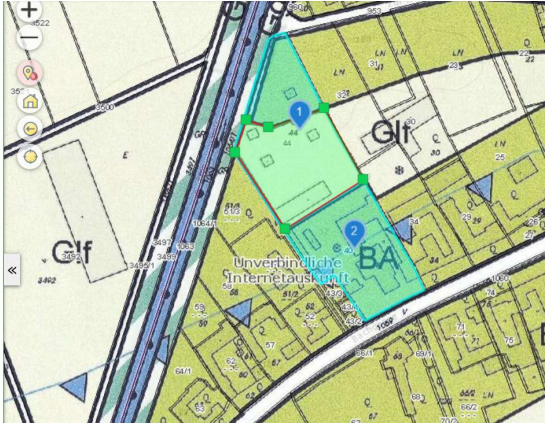


Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

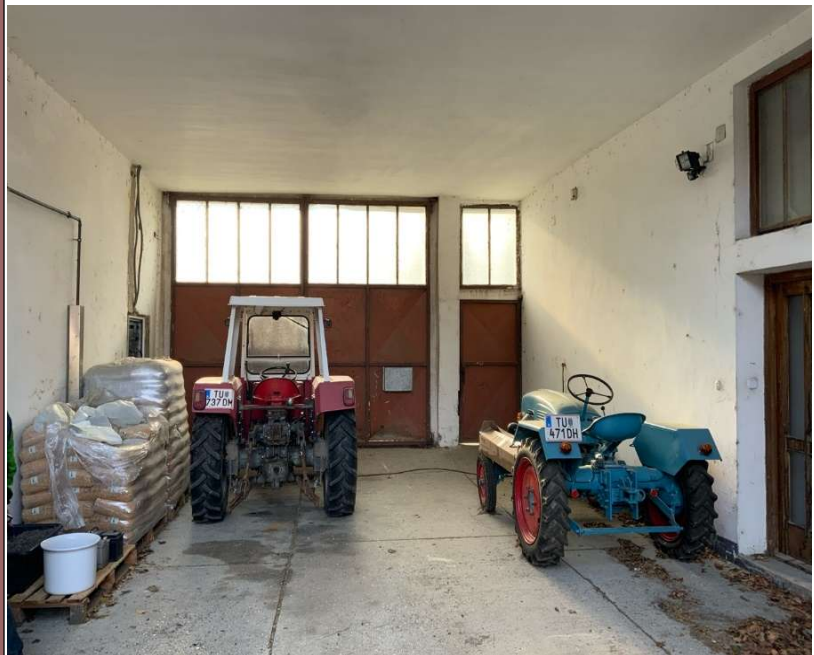
mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	90
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	116
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	0,8
Grundstücksform	Vieleck
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf - Grünland Land- und Forstwirtschaft,
	Taxation als höherwertiges Grünland
Fläche im Glf	40 00m ²
Fläche im BA	64 15m ²

Fläche mit Widmung Glf	Umfang (m) 253.97 Fläche (m²) 4009.3 Sketch entfernen Sketch Geometrie-Typ: Fläche (Polygon) Segment Segment Länge: 39.16 m Segment Azimut: 71.084° 78.983 gon	
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024	
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBI 65/2015)	
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten	
Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten	
Lage	nordwestlicher Ortsrand von Staasdorf	
mittlere Seehöhe	181m	
Südliche Gebäudefront mit Hofdurchfahrt		

Westliche Gebäudefront



Hofdurchfahrt



Zimmer im Erdgeschoss



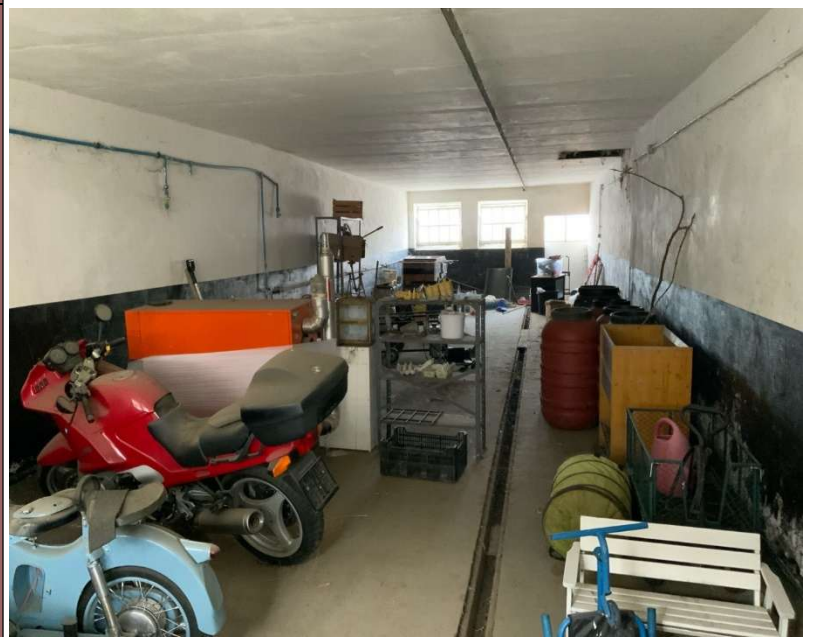
Zimmer im Obergeschoss



*Innenhof mit Werkstätten und
Lagerräumen (rechts) sowie
ehemaligen Stallungen und
Lagerräumen (links)*



*Innenansicht ehemaliger Stallraum –
dzt. Lagerfläche*



*Schleppdach-Konstruktion zur
Überdachung des Vorplatzes des
Stüberbereichs*



*Zugangsbereich zu Duschen und WCs
im Sanitärbereich*



Aufstellungen im Stallbereich neben Stüberl



Außenansicht 10er Stall und Alter Rossstall - westliche Gebäudefronten



Festmist-Lagerplatz



*Freistehender Pferdeboxentrakt mit
anschließendem Fahrsilo - Blick auf
die östliche Gebäudefront*



südliche Gebäudefront Fahrsilotrakt
mit rechts angebautem Pferdestall



Lager- und Einstellhalle - südliche
Gebäudefront



Innenansicht Lager- und Einstellhalle



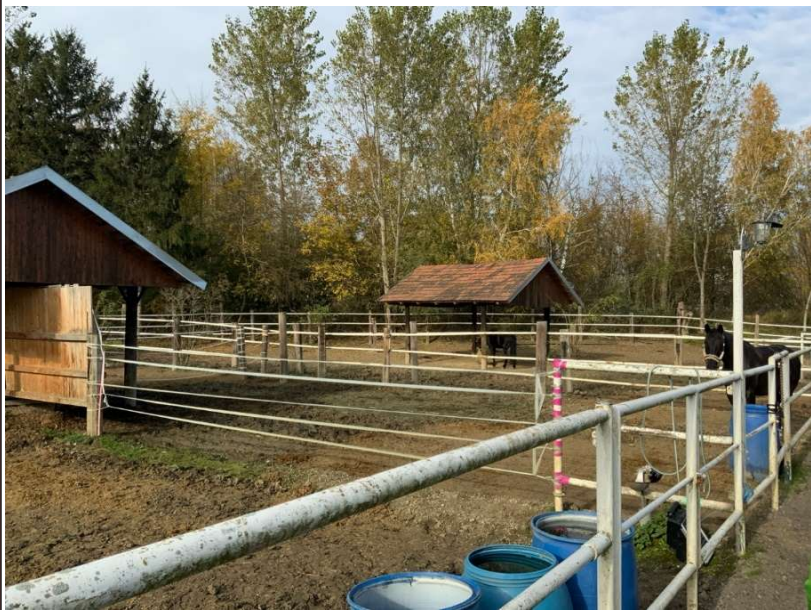
Innenansicht Pony- und Kleintierstall



Longierplatz im nördlichen Hintaus



Pferdeunterstände mit gezäunten Koppeln



Befestigter Parkplatz am nördlichen
Kopfende der Liegenschaft

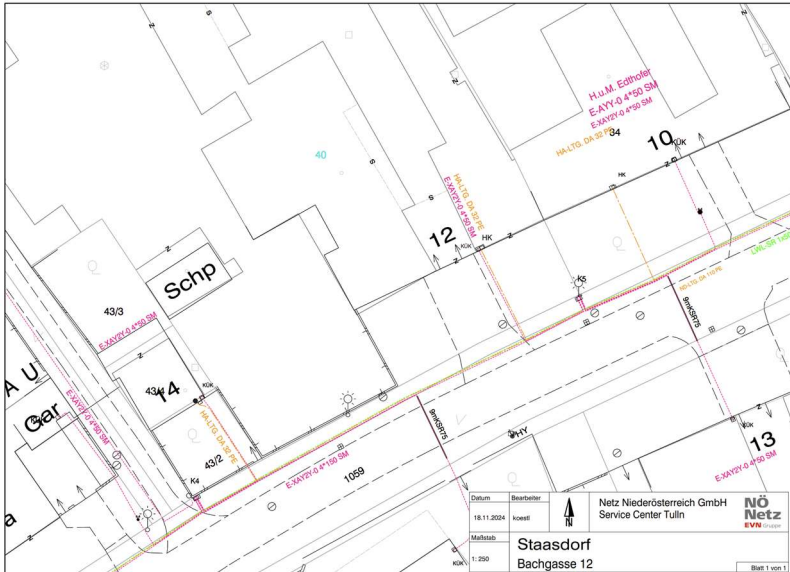


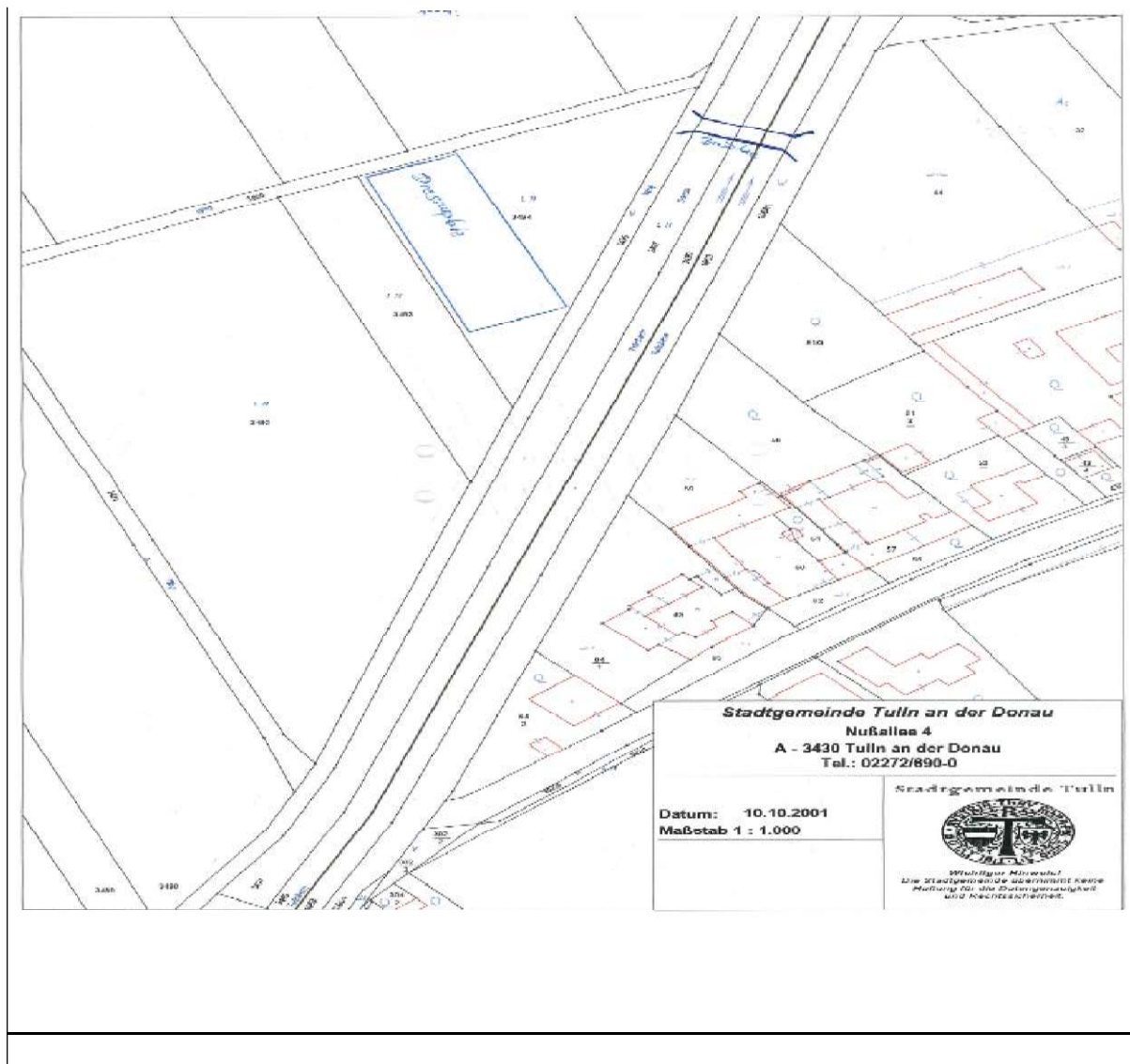
Exposition	eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Bodentyp	Tschernosem
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig trocken
Durchlässigkeit	mäßig trocken
Humusform	Mull
Bodenart	schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	uneinheitlich: neutral bis alkalisch
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Reiterhof mit Pferdeunterständen und Lagerhalle

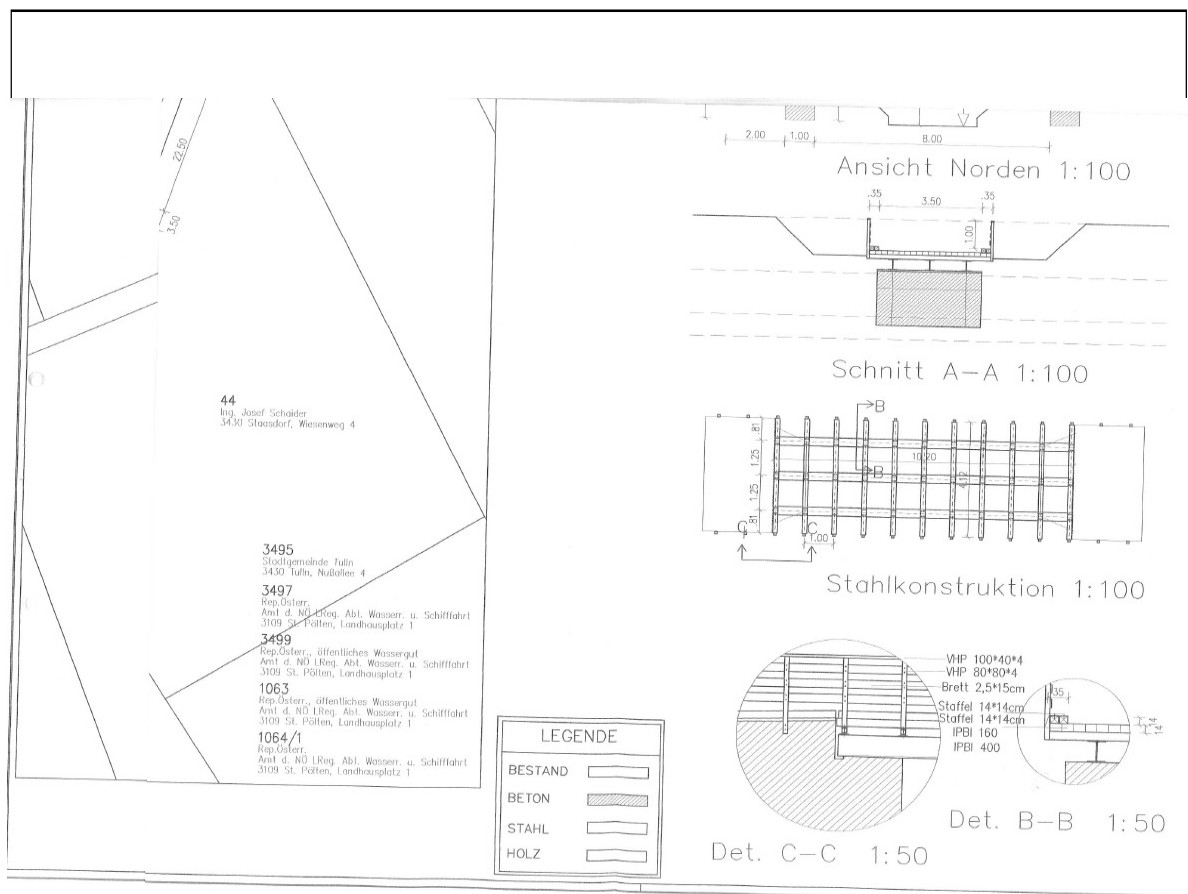
Hausbrunnen als
nutzwasserversorgung mit elektrischer
Pumpe.



Kulturzustand	mittel
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang nördlicher GST-Grenze
Infrastruktur	Strom, Gas lt. Mitteilung EVN vom 2024-11-22 aktiv
	KG 20182 Staasdorf GST-NR, (Eigentümer) 288/3(Stiftung), Wiesenweg 4, Strom und Gas Hausanschluss aktiv (Plan liegt bei) 40, (Stiftung) Bachgasse 12, Strom und Gas Hausanschluss aktiv (Plan liegt bei) 44, (Stiftung) kein Anschluss, keine Leitung der Netz NÖ 346, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ 347, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ 348, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ 620, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ 626, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ 627, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ 628, (Stiftung)kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ 629, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ 288/1,(Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ

	
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Meliorationen (ME)	-
Baulichkeiten	Lagerhalle
	Pferdeunterstände
	Hausbrunnen (Ringbrunnen mit elektr. Tauchpumpe)
	Brücke am Zufahrtsweg über die kleine Tulln
Brücke	Baubewilligung (AZ: 1310-9/01115 vom 30.07.2001) und Benutzungsbewilligung (AZ: 1310-9/01115 vom 27.03.2007) erteilt, Wasserrechtliche Bewilligung der BH Tulln ebenfalls vorliegend (AZ: 9-W-1350/14-01 vom 19.08.2002)





Rechte oder sonstige Belastungen	
1 a 3359/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 44 346 347 348	
4 a 3768/1997 Abschreibung Gst 40 zur EZ 738	
Anmerkung zB.	
Wert der sonstigen Rechte	
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarkt, nicht im Grenzkataster
besondere Merkmale	Keilförmig nach Norden zusammenlaufendes Grundstück am nördlichen Ortsrand von Staasdorf, Widmung Glf im Südteil, ca. 2100m ² im Nordteil Widmung BA (Bauland Agrar), Erschließung durch Feldwegbrücke über die Kleine Tulln von Norden
Bodenwert Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) - höhenwertiges Grünland - Wertansatz: 35% des Bodenwerts für gewidmetes Bauland im Ortsraum	76,73€/m ²
Bodenwert Bauland Agrar (BA)	219,22€/m ²

Abwertung wegen Leitungstrasse	€	-
A. Aufschließungsabgabe		
lt. Auskunft der Stadtgemeinde Tulln (E-Mail Hr. Schramm vom 17.09.2024) GST-NR 40 aufgeschlossen im Jahr 2002, GST-NR 44 nicht aufgeschlossen		
lt. Abgabenvorschreibung	€	4 358,60
B. Anschlusskosten (pauschal)		
Kanalisation	€	5 000
Wasserversorgung	€	2 000
Gas	€	-
Strom	€	2 000
Summe insgesamt	€	9 000
sonstige Lasten	€	-
Bestandeswerte Gebäude	€	272 910
Grundstücks- / Feldstückswert	€	1 999 479

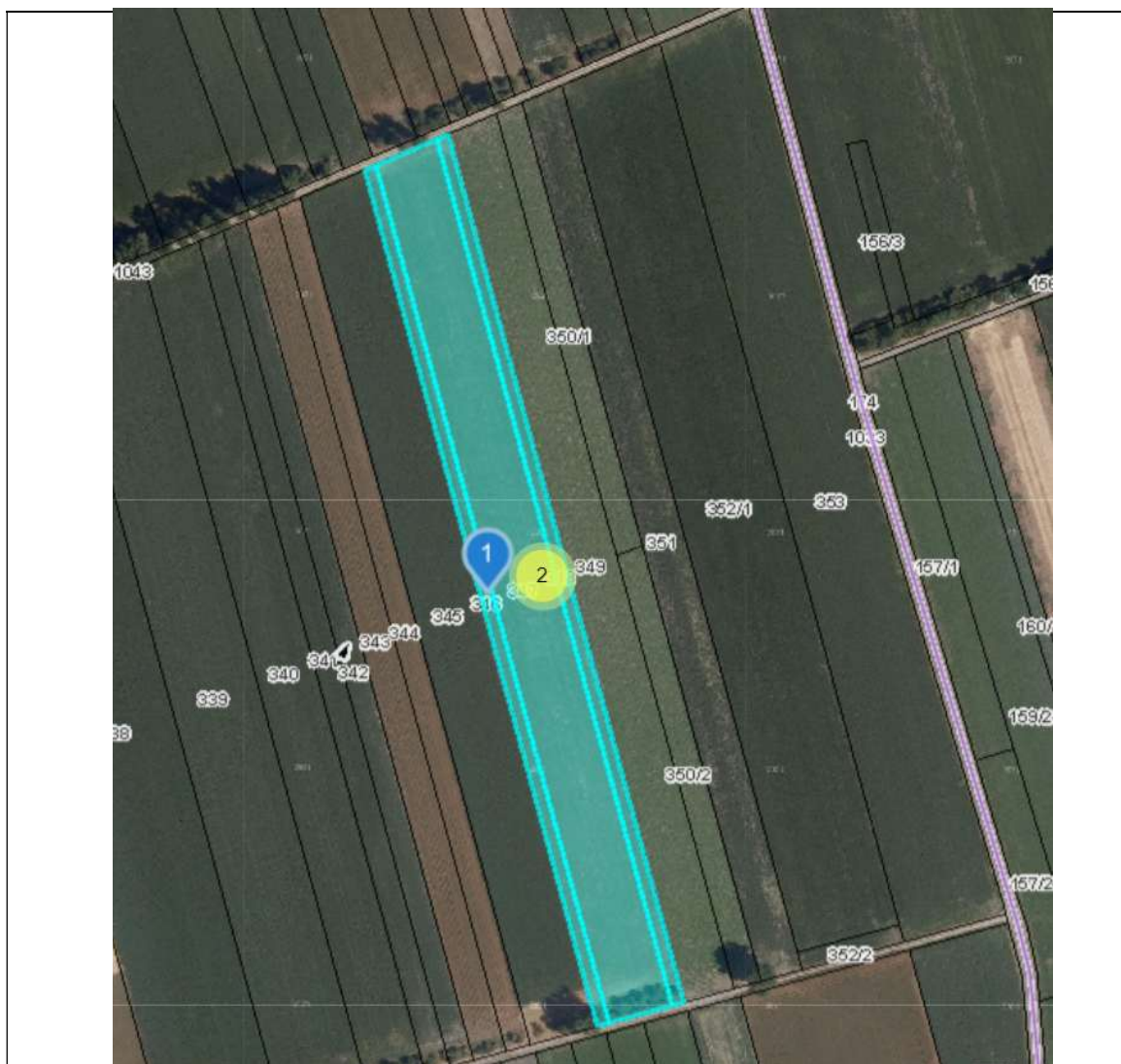
5.2 Komplex 2

<i>Katastralgemeinde</i>	Staasdorf
<i>Grundbuch</i>	20182
<i>Einlagezahl</i>	18
<i>Eigentümer</i>	Josef SCHAIDER Privatstiftung
<i>Anschrift</i>	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	2
<i>Grundstücksnummer(n)</i>	346; 347; 348
<i>GST-Fläche</i>	2 32 47m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
99%	2 29 09m ²
davon BA	Wald (10)
1%	3 38m ²
	Bodenschutzanlage mit altem Pappelbestand



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	480
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	48
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	9,9
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	GlF-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten

Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten
Lage	ca. 1,6 km östlich des Ortskerns von Staasdorf
mittlere Seehöhe	177m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	13115
Ackerzahl	57,25
Bodentyp	Feuchtschwarzerde
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig feucht
Durchlässigkeit	gering
Humusform	Anmoormull
Bodenart	lehmiger Ton
Humusgehalt	mittelhumos bis stark humos
Kalkgehalt	uneinheitlich: kalkarm bis mäßig kalkhaltig
Bodenreaktion	neutral
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Acker
Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang nördlichem und südlichem Kopfende
Blick vom nördlichen Kopfende nach Süden	

Blick vom nordwestlichen Eck
entlang nördlichem Kopfende nach
Osten



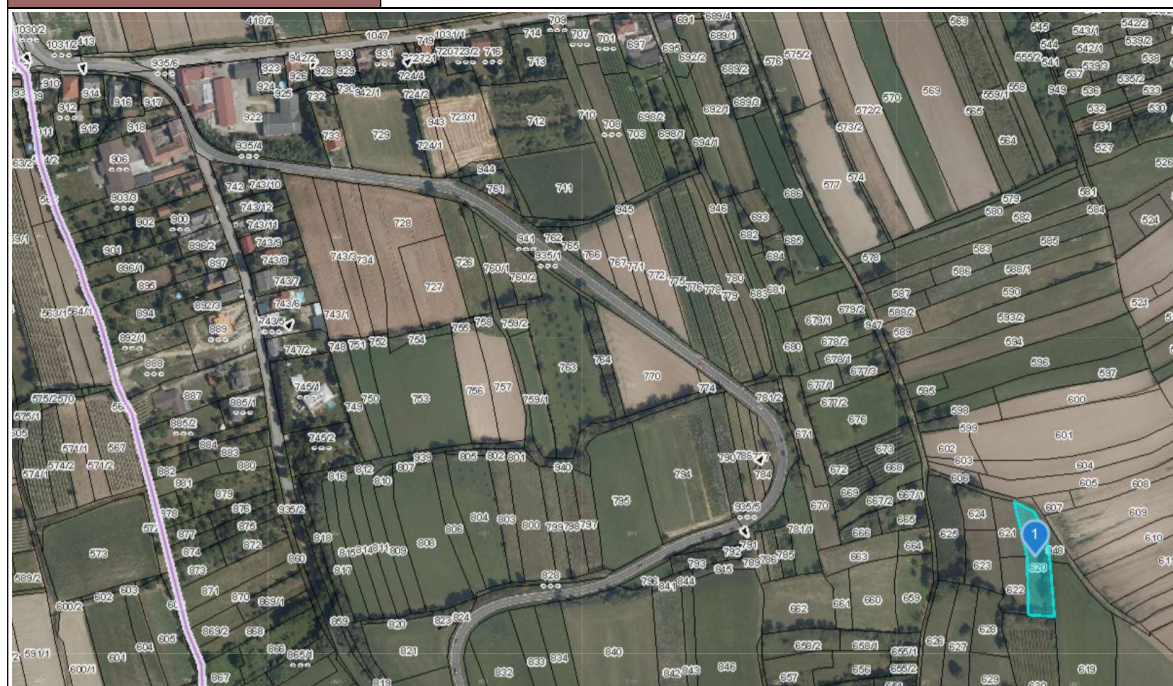
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Meliorationen (ME)	-
Baulichkeiten	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	Wasserleitung
Trassenbreite	5m
Trassenfläche	2 42m ²
Abwertung	10%
Wert des Leitungsrechtes	€ 250
Rechte oder sonstige Belastungen	
1 a 3359/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 44 346 347 348 4 a 3768/1997 Abschreibung Gst 40 zur EZ 738	
15 a 2399/2021 Dienstbarkeit einer Transportleitung zur Wasserversorgung ob Gst 346 347 348 gem P II Dienstbarkeitsbestellungs- vertrag 2021-03-24 für Stadtgemeinde Tulln an der Donau	
Anmerkung zB.	-
Wert der sonstigen Rechte	
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarkt, nicht im Grenzkataster

<i>besondere Merkmale</i>	langgezogenes, annähernd ebenes Ackergrundstück ca. 1,6 km östlich von Staasdorf	
<i>Bodenwert-LN</i>		10,34€/m ²
<i>Bodenwert Wald - Bodenschutzanlage</i>		7,03€/m ²
<i>Abwertung wegen Leitungstrasse</i>	€	250
<i>sonstige Lasten</i>	€	-
<i>Bestandeswert</i>	€	-
Grundstücks- / Feldstückswert	€	239 001

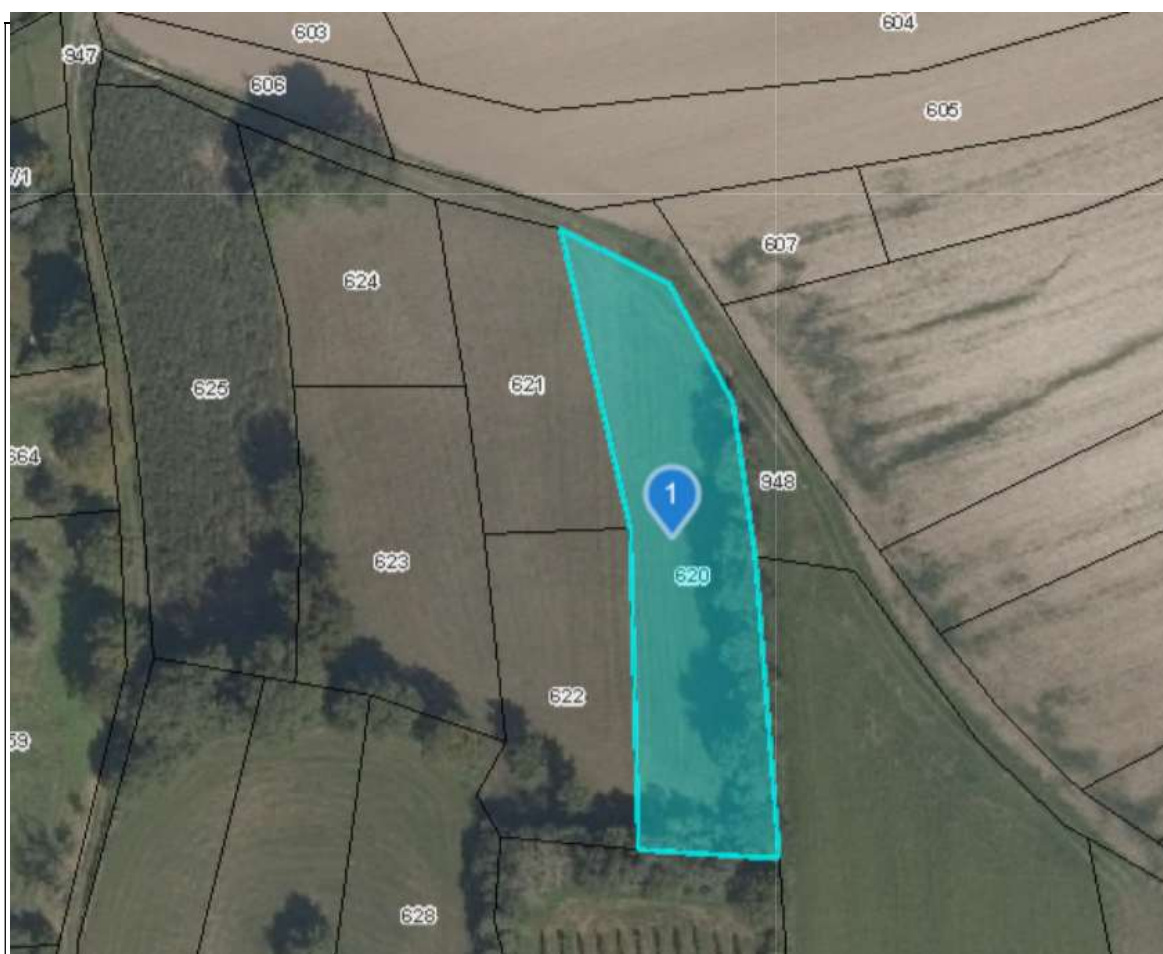
5.3 Komplex 3

Katastralgemeinde	Staasdorf
Grundbuch	20182
Einlagezahl	18
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	3
Grundstücksnummer(n)	620
GST-Fläche	17 12m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	17 12m ²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	90
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	19
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	4,7
Grundstücksform	Vieleck
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten

Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten
Lage	ca. 1,0 km südlich von Klein-Staadorf
mittlere Seehöhe	225m
Exposition	Norden
Längsneigung (%)	bis 10%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	810
Ackerzahl	47,31
Bodentyp	Pararendsina
Ausgangsmaterial	Mergel
Gründigkeit	mittelgründig
Wasserverhältnisse	trocken
Durchlässigkeit	mäßig
Humusform	Mull
Bodenart	lehmiger Schluff
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	stark kalkhaltig
Bodenreaktion	uneinheitlich - neutral bis stark alkalisch
Bodenwertigkeit	
Ackerland	mittelwertig
Grünland	geringwertig
Kleinklima	durchschnittlich
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Grünland

Blick vom nordwestlichen Eck nach Südosten



Blick vom nördlichen Kopfende nach Süden



Blick vom nordwestlichen Eck
entlang nördlichem Kopfende nach
Osten



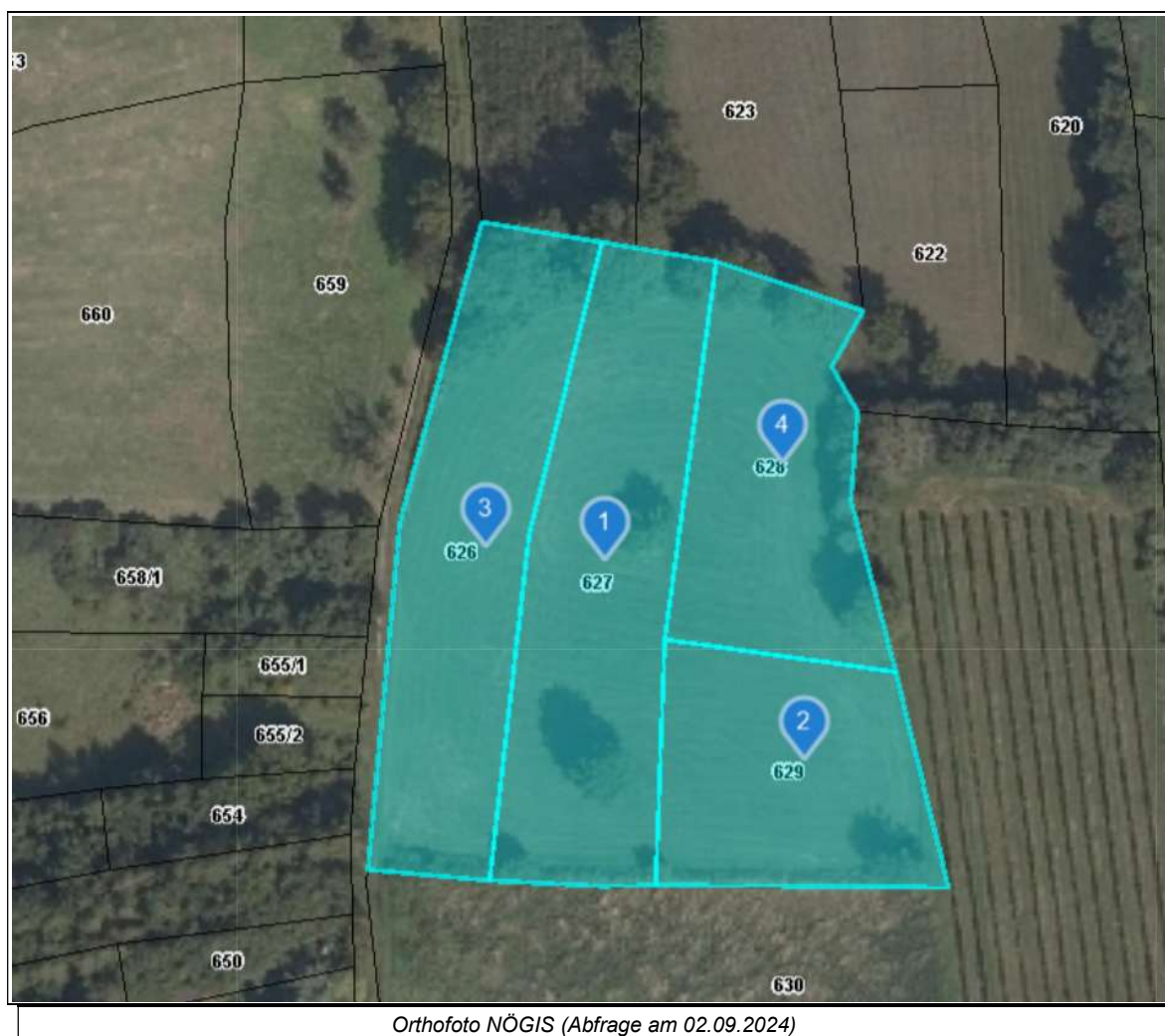
Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang östlicher GST-Grenze
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Baulichkeiten	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-
Rechte oder sonstige Belastungen	-
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarkt, nicht im Grenzkataster
besondere Merkmale	Vieleckiges, kleines Grünland-Brachegrundstück ca. 1km südöstlich von Klein-Staasdorf
Bodenwert-LN	3,50€/m ²
Abwertung wegen Leitungstrasse	€ -
sonstige Lasten	€ -
Bestandeswert	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 5 992

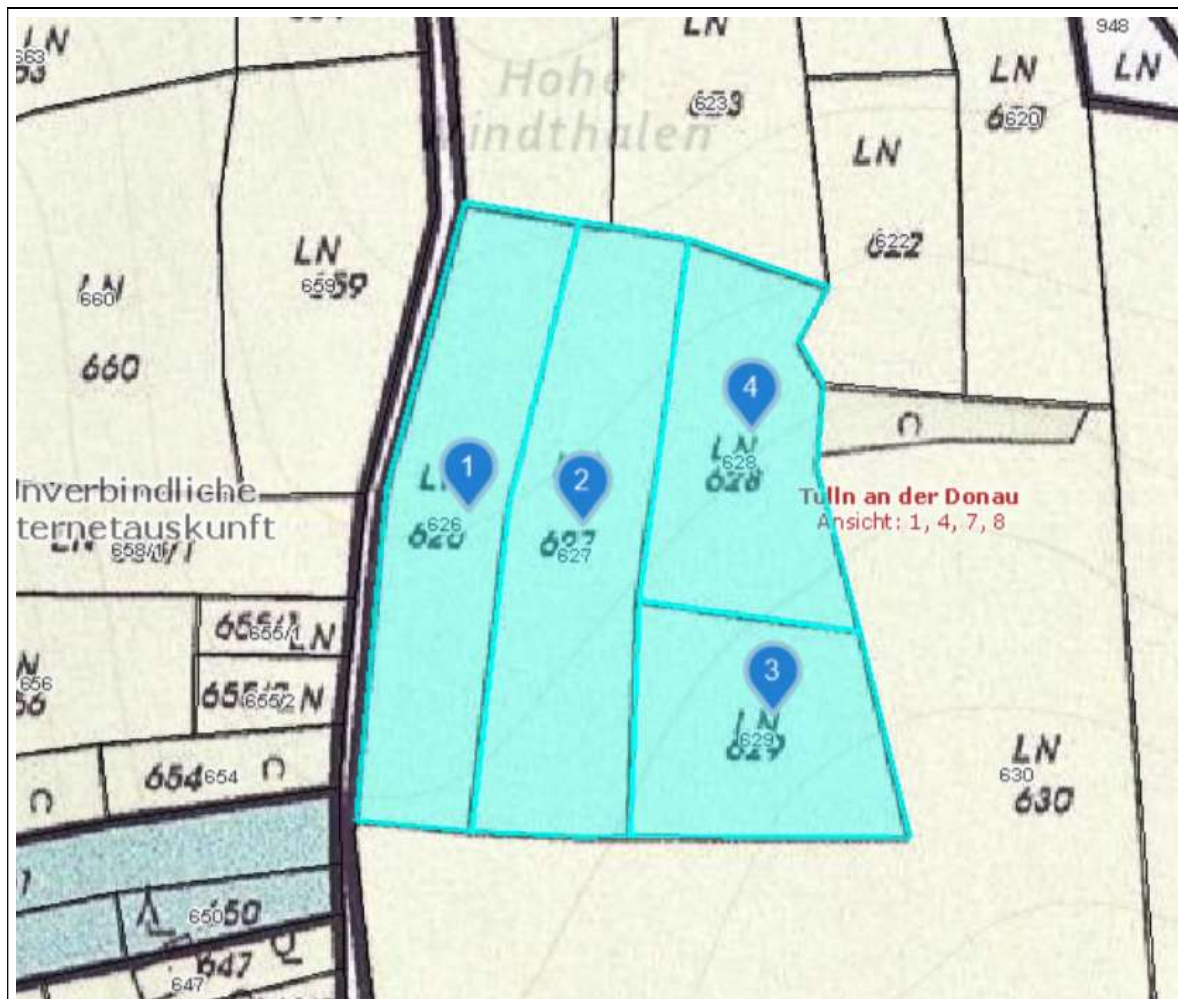
5.4 Komplex 4

Katastralgemeinde	Staasdorf
Grundbuch	20182
Einlagezahl	18
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	4
Grundstücksnummer(n)	626; 627; 628; 629
GST-Fläche	62 87m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)







Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	95
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	66
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	1,4
Grundstücksform	Vieleck
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten
Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten
Lage	ca. 1,2 km südlich von Klein-Staatsdorf
mittlere Seehöhe	235m

Exposition	Nordwesten
Längsneigung (%)	bis 10%
Querneigung (%)	bis 10%
Ertragsmesszahl	2703
Ackerzahl	42,99
Bodentyp	Pararendsina, Lockersediment-Braunerde
Ausgangsmaterial	Mergel
Gründigkeit	mittelgründig
Wasserverhältnisse	trocken bis mäßig trocken
Durchlässigkeit	mäßig
Humusform	Mull
Bodenart	lehmiger Schluff
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	stark kalkhaltig
Bodenreaktion	uneinheitlich - neutral bis alkalisch
Bodenwertigkeit	
Ackerland	mittelwertig
Grünland	geringwertig
Kleinklima	durchschnittlich
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Grünland
Blick vom nordöstlichen Eck nach Westen	

*Blick entlang nördlichem Kopfende
nach Westen*



*Blick entlang östlichem Kopfende
nach Süden*



Blick vom nordwestlichen Bereich
nach Süden



Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang westlicher GST-Grenze
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Baulichkeiten	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-
Rechte oder sonstige Belastungen	-
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarkt, nicht im Grenzkataster
besondere Merkmale	Vieleckiges Grünland-Brachegrundstück mit mehreren Einzelbäumen - ca. 1,2 km südöstlich von Klein-Staasdorf
Bodenwert-LN	3,60€/m ²
Abwertung wegen Leitungstrasse	€ -
sonstige Lasten	€ -
Bestandeswert	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 22 633

5.5 Komplex 5

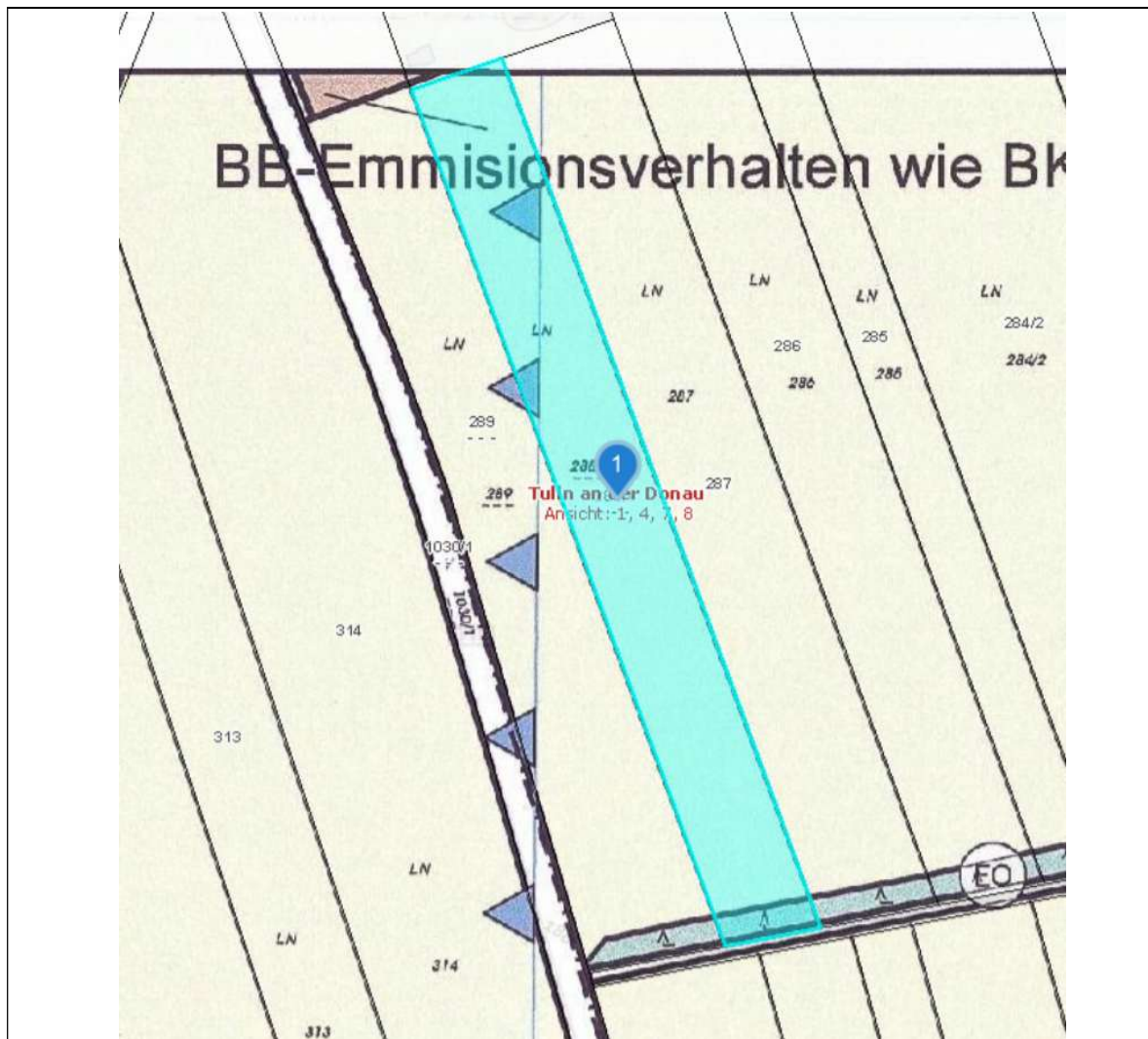
<i>Katastralgemeinde</i>	Staasdorf
<i>Grundbuch</i>	20182
<i>Einlagezahl</i>	721
<i>Eigentümer</i>	Josef SCHAIDER Privatstiftung
<i>Anschrift</i>	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	5
<i>Grundstücksnummer(n)</i>	288/1
<i>GST-Fläche</i>	1 03 34m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
97%	1 00 45m ²
davon BA	Wald (10)
3%	2 89m ²





Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	315
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	33
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	9,6
Grundstücksform	Rechteck
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten
Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten

Lage	ca. 600m südlich des Ortskerns von Staasdorf
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	7924
Ackerzahl	78,89
Bodentyp	Tschernosem
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig trocken im Nordteil, gut versorgt im Südteil
Durchlässigkeit	mäßig im Nordteil, gering im Südteil
Humusform	Mull
Bodenart	Lehm im Nordteil, Decklehm im Südteil
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig bis stark kalkhaltig, am südlichen Spitz kalkfrei bis kalkarm
Bodenreaktion	neutral
Blick vom südwestlichen Eck entlang westlicher Längsgrenze nach Norden	

Blick vom südwestlichen Eck entlang
südlichem Kopfende



Blick vom südwestlichen Eck naach
Nordosten



Bodenwertigkeit	hochwertiges Ackerland
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Acker-Kleegrass
Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang südlicher GST-Grenze
sonstige Erschließung	-
Baulichkeiten	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-

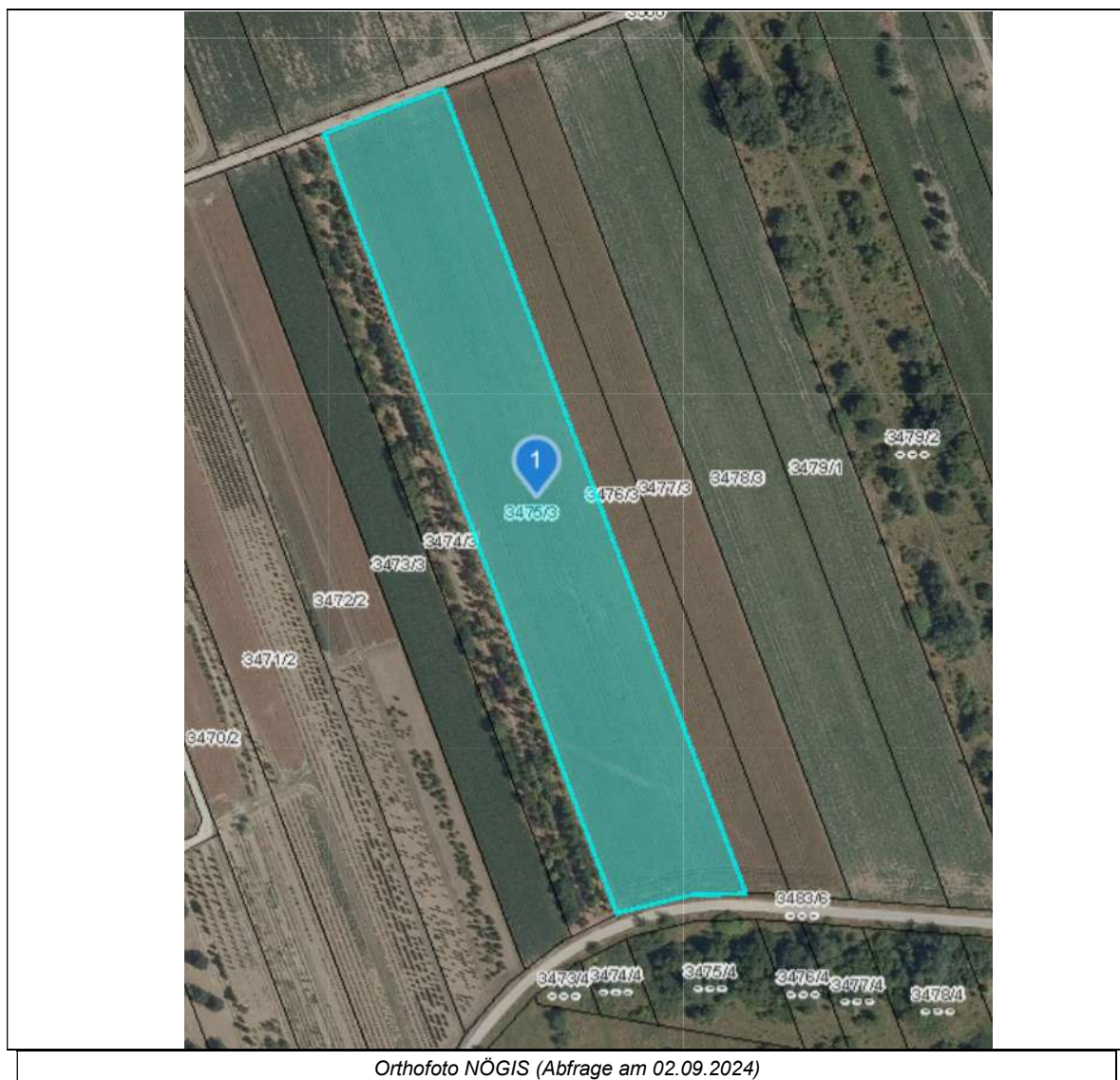
Rechte oder sonstige Belastungen	
2 a 3361/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 288/1 b 5124/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 688 3 a gelöscht	
<i>Anmerkung zB.</i>	-
<i>Wert der sonstigen Rechte</i>	€ -
<i>Grenzen und Vermarkung</i>	erkennbar, tlw. vermarkt, im Grenzkataster
<i>besondere Merkmale</i>	Rechteckiges, annähernd ebenes Ackergrundstück ca. 600m südlich des Ortskerns von Staasdorf
<i>Bodenwert-LN</i>	14,15€/m ²
<i>Bodenwert Wald</i>	9,62€/m ²
<i>Bodenwert Sonstige</i>	9,62€/m ²
<i>Abwertung wegen Leitungstrasse</i>	€ -
<i>sonstige Lasten</i>	€ -
<i>Bestandeswert</i>	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 144 910

5.6 Komplex 6

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	153
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	7
Grundstücksnummer(n)	3475/3
GST-Fläche	1 57 59m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)







Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	315
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	50
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	6,3
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/354-2022 vom 25.01.2023
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten

Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten
Lage	ca. 1km westlich des Ortskerns von Staasdorf
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	12729
Ackerzahl	80,77
Bodentyp	nördlicher Teil: Feuchtschwarzerde, südlicher Teil: Tschernosem
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	nördlicher Teil: gut versorgt; südlicher Teil: trocken
Durchlässigkeit	nördlicher Teil: gering, südlicher Teil: mäßig
Humusform	Mull
Bodenart	schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	neutral bis alkalisch
Blick vom südöstlichen Eck entlang südlicher GST-Grenze nach Osten	

Blick vom südlichen Kopfende nach Norden



Blick vom südwestlichen Eck entlang westlicher Längsgrenze nach Norden



Bodenwertigkeit	
Ackerland	hochwertiges Ackerland
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Acker
Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang nördlichem und südlichem Kopfende
sonstige Erschließung	-

Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Baulichkeiten	-
Bewässerungsmöglichkeit (Wasserrecht)	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-
Rechte oder sonstige Belastungen	
5 a 708/2003 2592/2003 BESTANDRECHT bis 2010-12-31 bzgl Gst 3475/4 gem P I 2. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für Eisenbahn-Hochleistungsstrecken Aktiengesellschaft b 708/2003 VORRANG von LNR 5 vor 1 3 4 6 a 708/2003 Vorauszahlung des Mietzinses gem P II Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 7 a 708/2003 2592/2003 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes, der Pflegemaßnahmen der ökologischen Ausgleichsfläche Wald-Gehölz u Duldung der Unterlassung von Maßnahmen bzgl Gst 3475/4 gem P I 1. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für Österreichische Bundesbahnen b 708/2003 VORRANG von LNR 7 vor 1 3 4	
Anmerkung zB.	-
Wert der sonstigen Rechte	€ -
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarktet, nicht im Grenzkataster
besondere Merkmale	rechteckiges, annähernd ebenes Ackergrundstück, ca. 1,0 km südwestlich von Staasdorf
Bodenwert-LN	14,51€/m ²
Abwertung wegen Leitungstrasse	€ -
sonstige Lasten	€ -
Bestandeswert	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 228 695

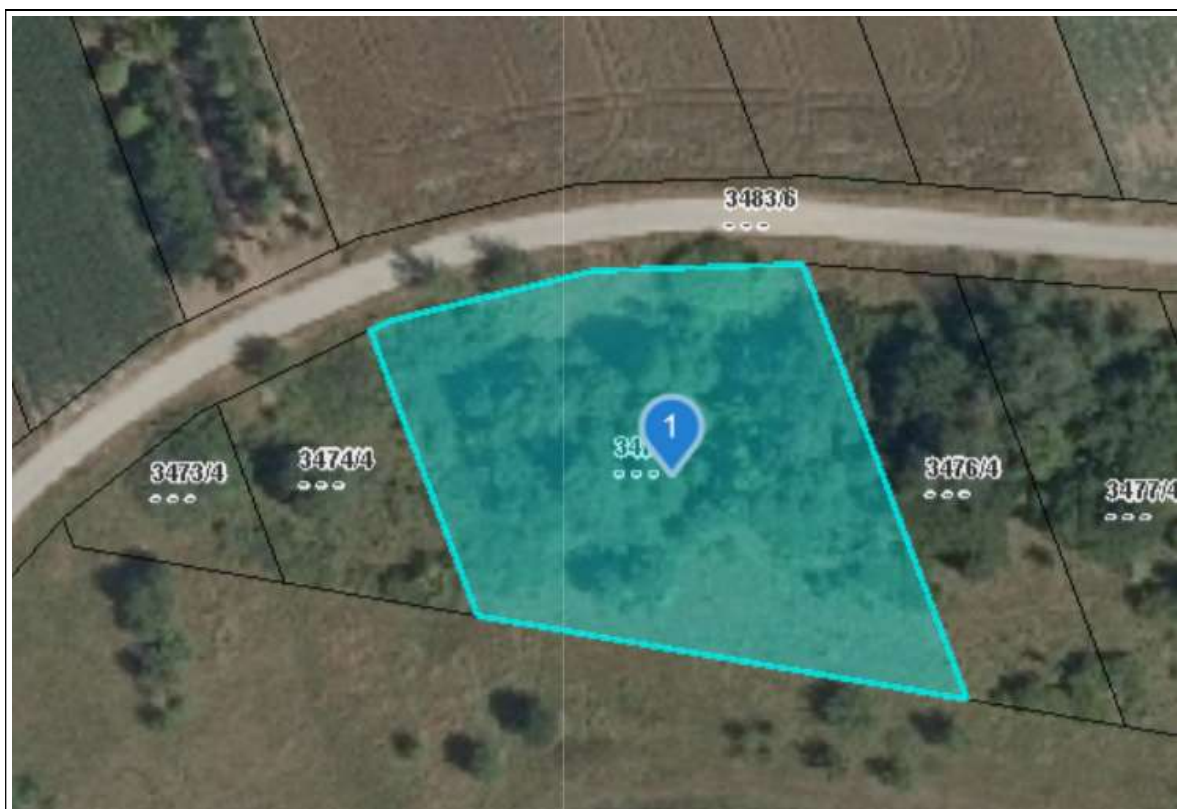
5.7 Komplex 7

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	153
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

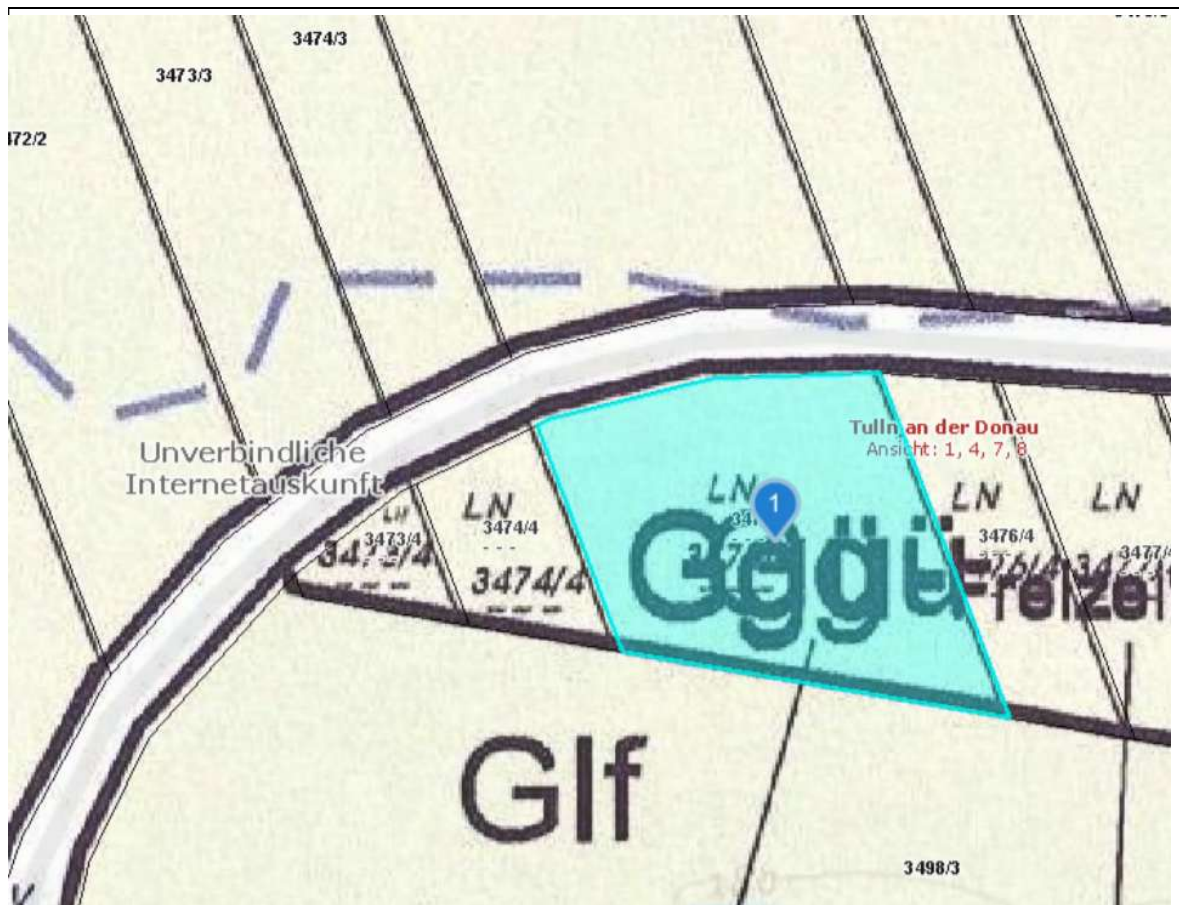
Komplex-Nummer	8
Grundstücksnummer(n)	3475/4
GST-Fläche	22 42m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	22 42m ²



Orthophoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	45
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	50
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	0,9
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/354-2022 vom 25.01.2023
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten
Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten
Lage	ca. 1km westlich des Ortskerns von Staasdorf
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben

Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	1884
Ackerzahl	84,03
Bodentyp	Tschernosem
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig trocken
Durchlässigkeit	mäßig
Humusform	Mull
Bodenart	schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	uneinheitlich: neutral bis alkalisch
Blick vom nördlichen Kopfe nach Süden	

Blick entlang nördlichem Kopfende
nach Südosten



Blick in den Bestand



Bodenwertigkeit	
Ackerland	hochwertiges Ackerland
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Brache mit Strauchbewuchs
Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang nördlichem Kopfende
sonstige Erschließung	-

Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Baulichkeiten	-
Bewässerungsmöglichkeit (Wasserrecht)	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-
Rechte oder sonstige Belastungen	-
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarkt, nicht im Grenzkataster
besondere Merkmale	kleines, annähernd ebenes Brache-Grundstück ca. 1,2 km südwestlich von Staasdorf mit Feldgehölz-Bestockung, Wegerschließung entlang nördlichem Kopfende
Bodenwert-LN	3,50€/m ²
Abwertung wegen Leitungstrasse	€ -
sonstige Lasten	€ -
Bestandeswert	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 7 847

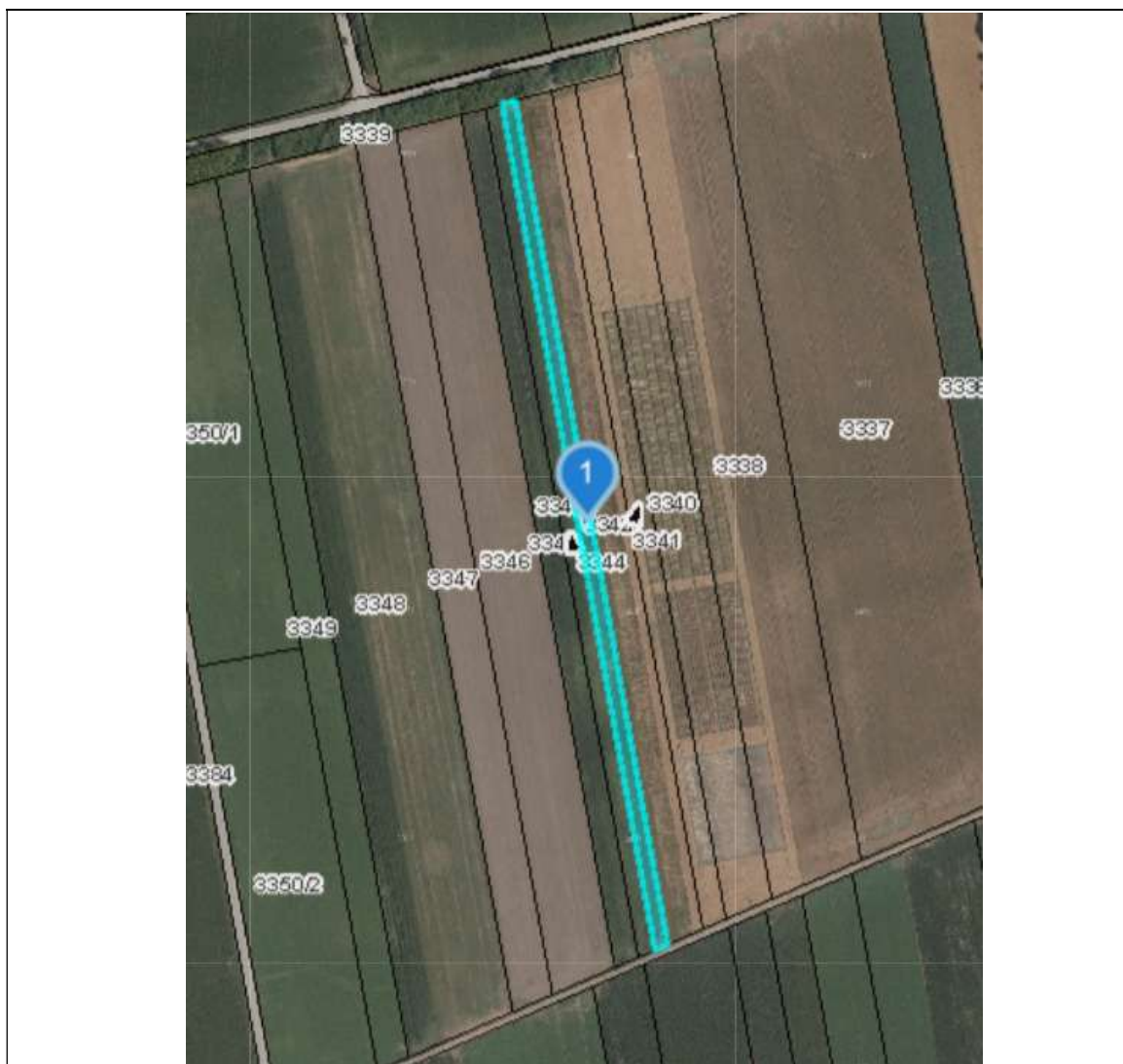
5.8 Komplex 8

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	672
Eigentümer	Josef SCHAIER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	9
Grundstücksnummer(n)	3343
GST-Fläche	37 22m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	37 22m ²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	475
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	8
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	60,6
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten

Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	enthalten - hohe Gefährdung
Blick vom südlichen Kopfende nach Norden	
Blick entlang südlichem Kopfende nach Osten	
Lage	ca. 2,2 km nordwestlich von Staasdorf
mittlere Seehöhe	178m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	2046
Ackerzahl	54,97

Bodentyp	Anmoor
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserhältnisse	mäßig feucht
Durchlässigkeit	gering
Humusform	Anmoormull
Bodenart	lehmiger Ton
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig
Bodenreaktion	neutral
Bodenwertigkeit	mittelwertiges Ackerland
Kleinklima	eher günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Acker
	Überlänge schmal
Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang südlichem Kopfende
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Baulichkeiten	-
Bewässerungsmöglichkeit (Wasserrecht)	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-
Rechte oder sonstige Belastungen	
1 a 8270/1968 5248/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 3343 3578 3 b gelöscht	
Anmerkung zB.	-
Wert der sonstigen Rechte	€ -
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarktet, nicht im Grenzkataster
besondere Merkmale	
Bodenwert-LN	9,80€/m ²
Abwertung wegen Leitungstrasse	€ -
sonstige Lasten	€ -
Bestandeswert	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 36 459

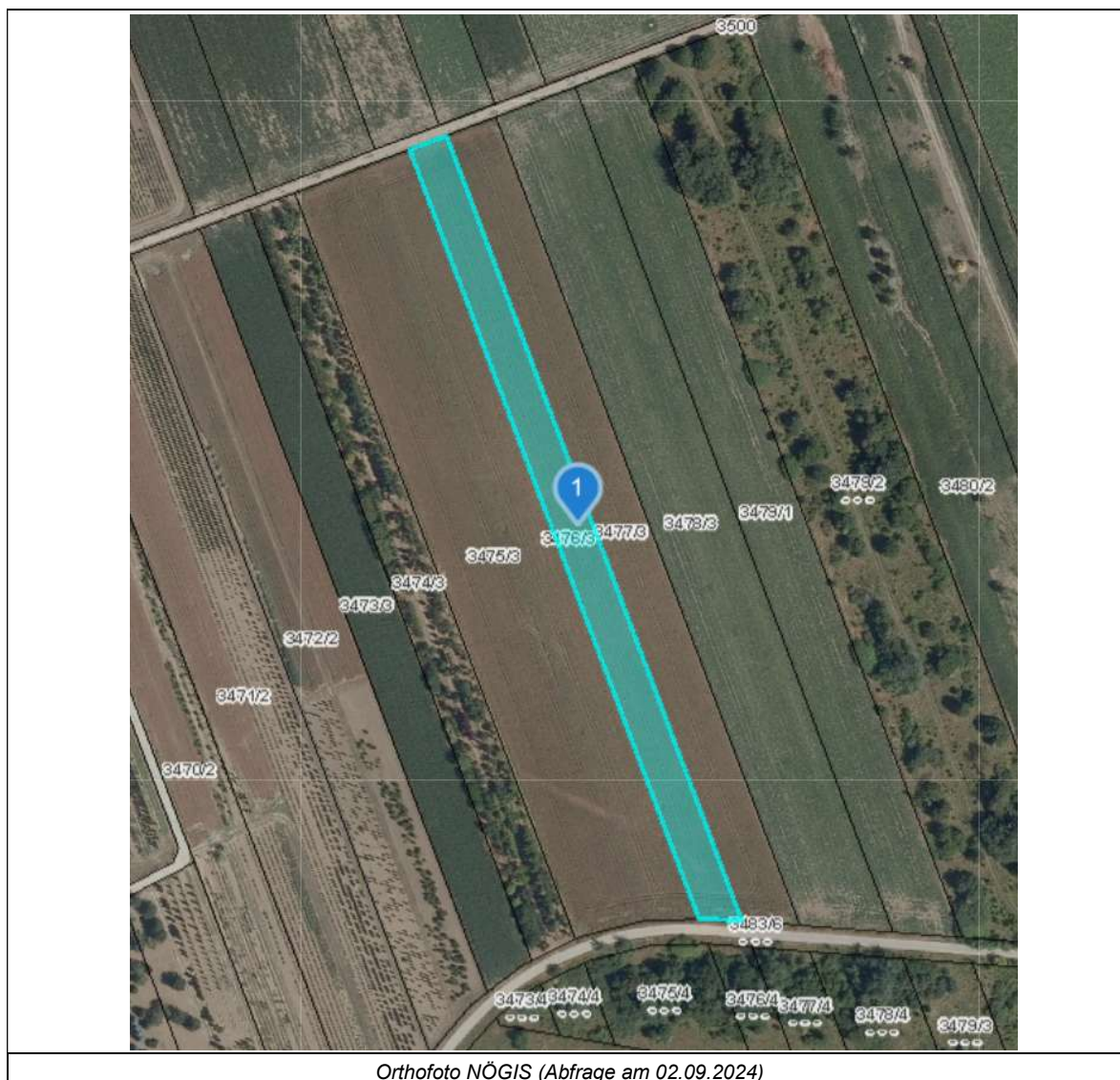
5.9 Komplex 9

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	672
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staatsdorf

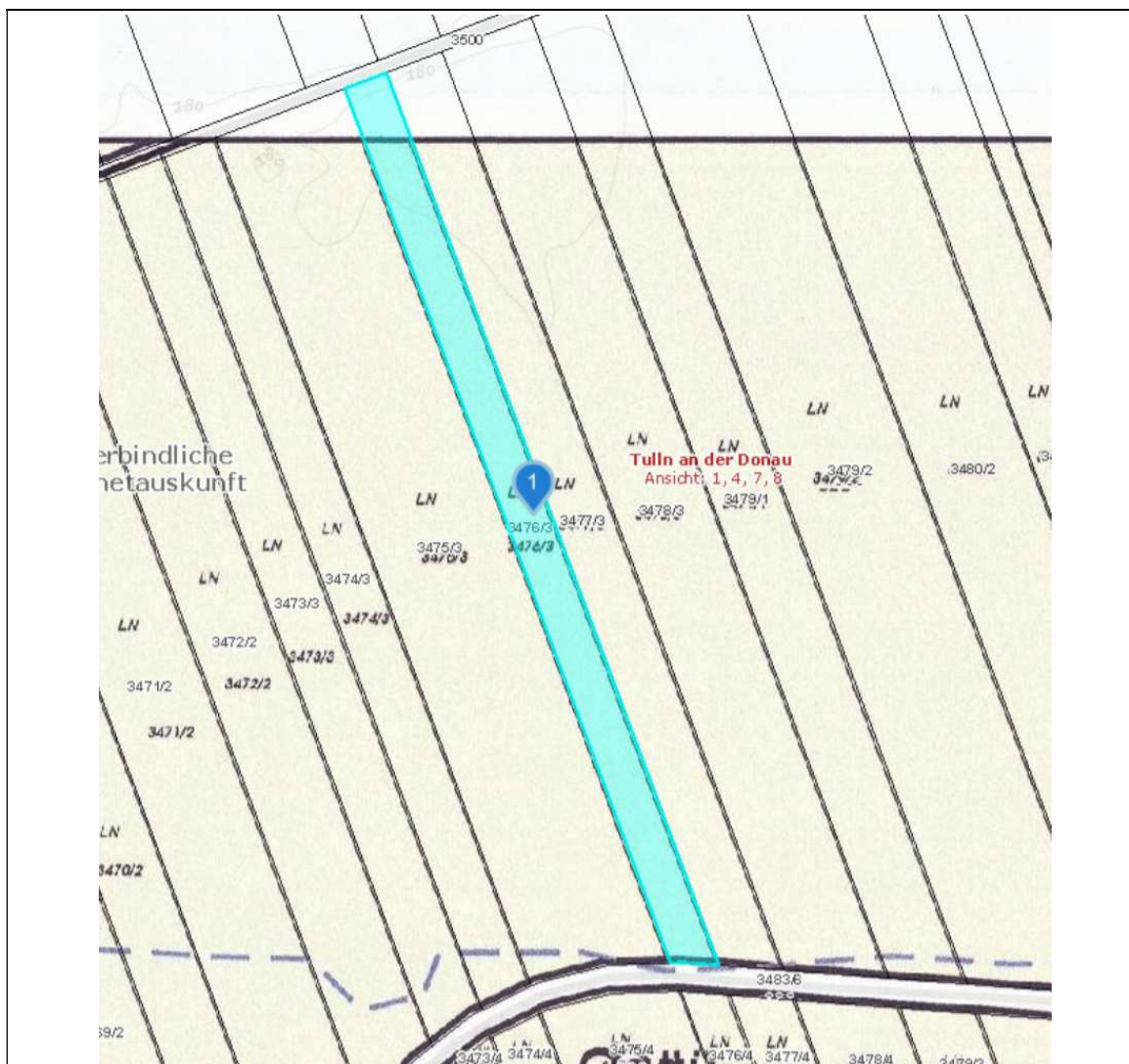
Komplex-Nummer	10
Grundstücksnummer(n)	3476/3
GST-Fläche	52 50m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	52 50m ²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	328
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	16
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	20,5
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/354-2022 vom 25.01.2023
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten

Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten
Lage	1,2 km südwestlich von Staasdorf
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	4252
Ackerzahl	80,99
Bodentyp	nördlicher Teil: Feuchtschwarzerde, südlicher Teil: Tschernosem
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig trocken
Durchlässigkeit	mäßig
Humusform	Mull
Bodenart	schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	uneinheitlich: neutral bis alkalisch
Bodenwertigkeit	
Ackerland	hochwertiges Ackerland
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Acker
Blick vom südöstlichen Eck entlang südlicher Längsgrenze nach Westen	

Blick vom südlichen Kopfende nach Norden



Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden entlang südlichem und nördlichem Kopfende
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Meliorationen (ME)	-
Baulichkeiten	-
Bewässerungsmöglichkeit (Wasserrecht)	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-
Rechte oder sonstige Belastungen	
6 a 708/2003 2592/2003 BESTANDRECHT bis 2010-12-31 bzgl Gst 3476/4 gem P I 2. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für Eisenbahn-Hochleistungsstrecken Aktiengesellschaft b 708/2003 VORRANG von LNR 6 vor 2 4 5 7 a 708/2003 Vorauszahlung des Mietzinses gem P II Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 8 a 708/2003 2592/2003 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes, der Pflegemaßnahmen der ökologischen Ausgleichsfläche Wald-Gehölz u Duldung der Unterlassung von Maßnahmen bzgl Gst 3476/4 gem P I 1. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für Österreichische Bundesbahnen b 708/2003 VORRANG von LNR 8 vor 2 4 5	
Anmerkung zB.	-
Wert der sonstigen Rechte	€ -
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarkt, nicht im Grenzkataster

<i>besondere Merkmale</i>	langgezogenes annähernd ebenes Ackergrundstück ca. 2,2 km südwestlich von Staasdorf	
<i>Bodenwert-LN</i>		14,51€/m ²
<i>Abwertung wegen Leitungstrasse</i>	€	-
<i>sonstige Lasten</i>	€	-
<i>Bestandeswert</i>	€	-
Grundstücks- / Feldstückswert	€	76 188

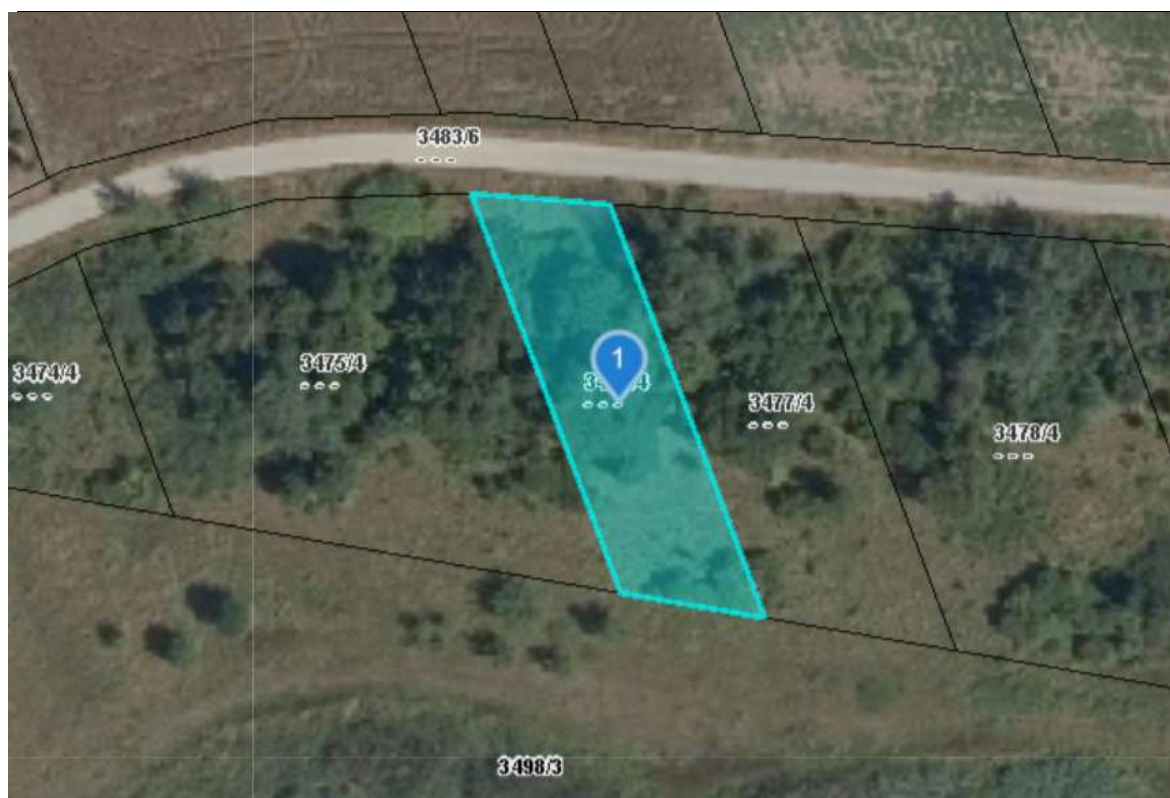
5.10Komplex 10

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	672
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

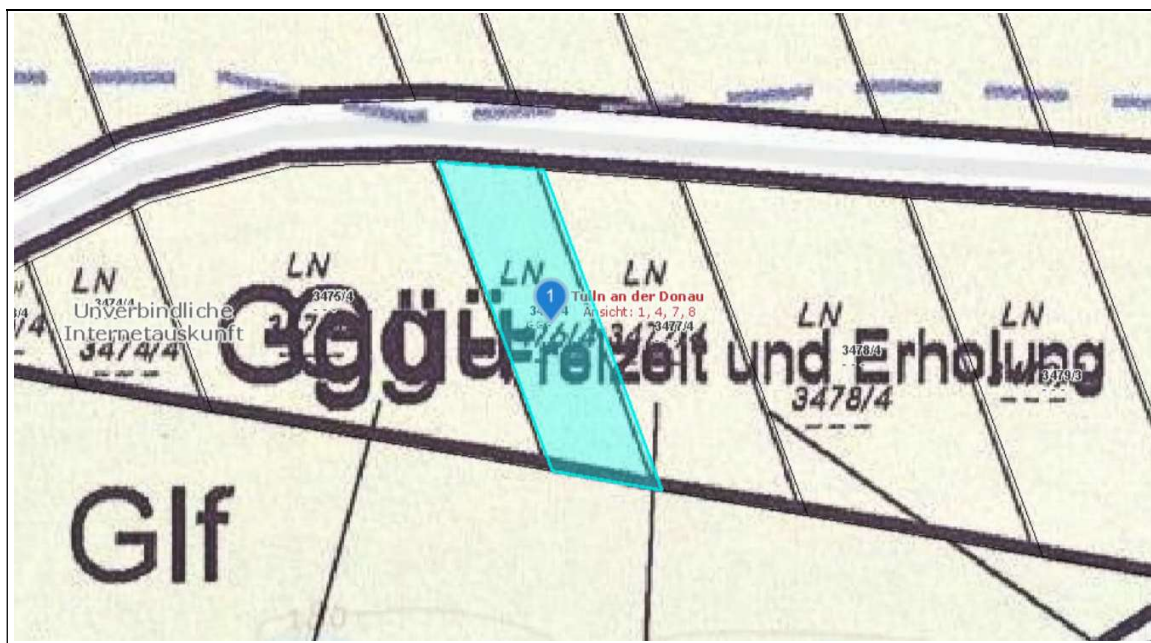
Komplex-Nummer	11
Grundstücksnummer(n)	3476/4
GST-Fläche	8 59m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	8 59m ²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)

50

größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	17
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	2,9
Grundstücksform	Trapezförmig
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Gl-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/354-2022 vom 25.01.2023
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten
Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten
Lage	1,2 km südwestlich von Staasdorf
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	722
Ackerzahl	84,05
Bodentyp	Tschernosem
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig trocken
Durchlässigkeit	mäßig
Humusform	Mull
Bodenart	schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	uneinheitlich: neutral bis alkalisch
Bodenwertigkeit	
Ackerland	hochwertiges Ackerland
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Brache mit Strauchbewuchs

Blick vom nördlichen Kopfende nach Südosten



Blick vom nördlichen Kopfende in den Bestand nach Süden



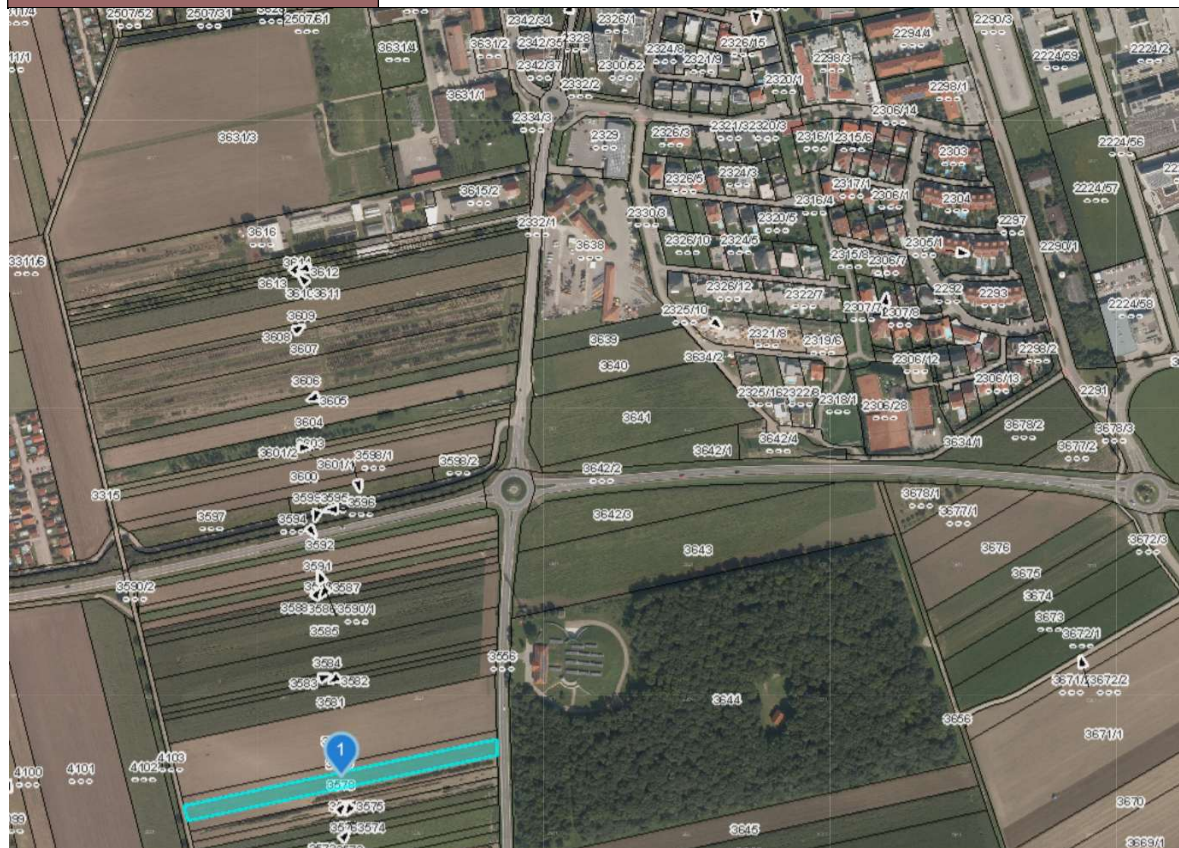
Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden entlang nördlichem Kopfende
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Meliorationen (ME)	-
Baulichkeiten	-
Bewässerungsmöglichkeit (Wasserrecht)	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-
Rechte oder sonstige Belastungen	-

<i>Anmerkung zB.</i>	-
<i>Wert der sonstigen Rechte</i>	€ -
<i>Grenzen und Vermarkung</i>	erkennbar, tlw. vermarkt, nicht im Grenzkataster
<i>besondere Merkmale</i>	langgezogenes annähernd ebenes, kleines Brachegrundstück mit Baumbewuchs und Feldgehölz- Bestockung ca. 2,2 km südwestlich von Staasdorf, Wegerschließung entlang nördlichem Kopfende
<i>Bodenwert-LN</i>	3,50€/m ²
<i>Abwertung wegen Leitungstrasse</i>	€ -
<i>sonstige Lasten</i>	€ -
<i>Bestandeswert</i>	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 3 007

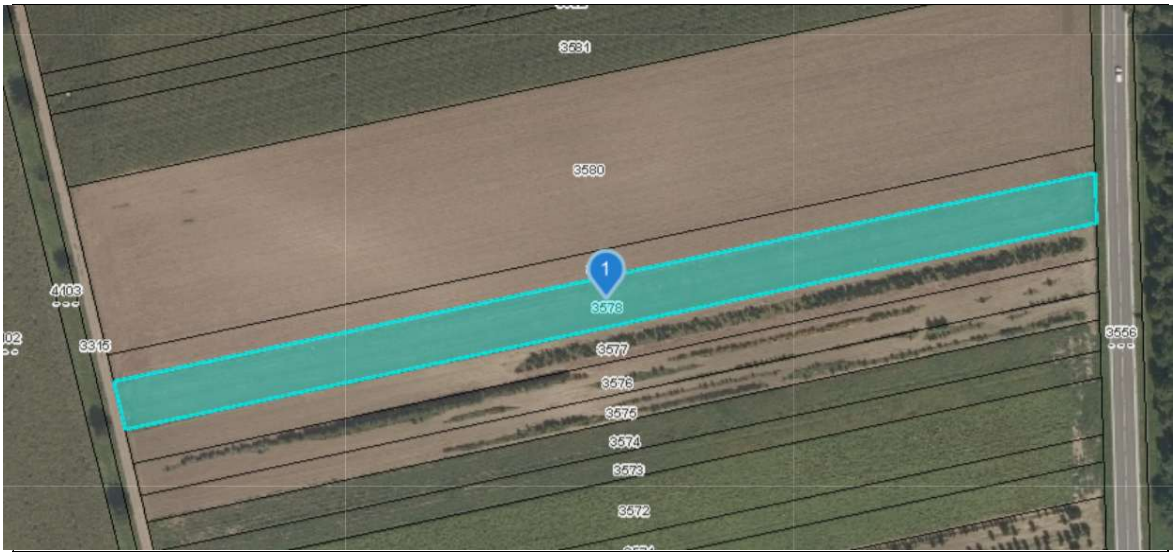
5.11 Komplex 11

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	672
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

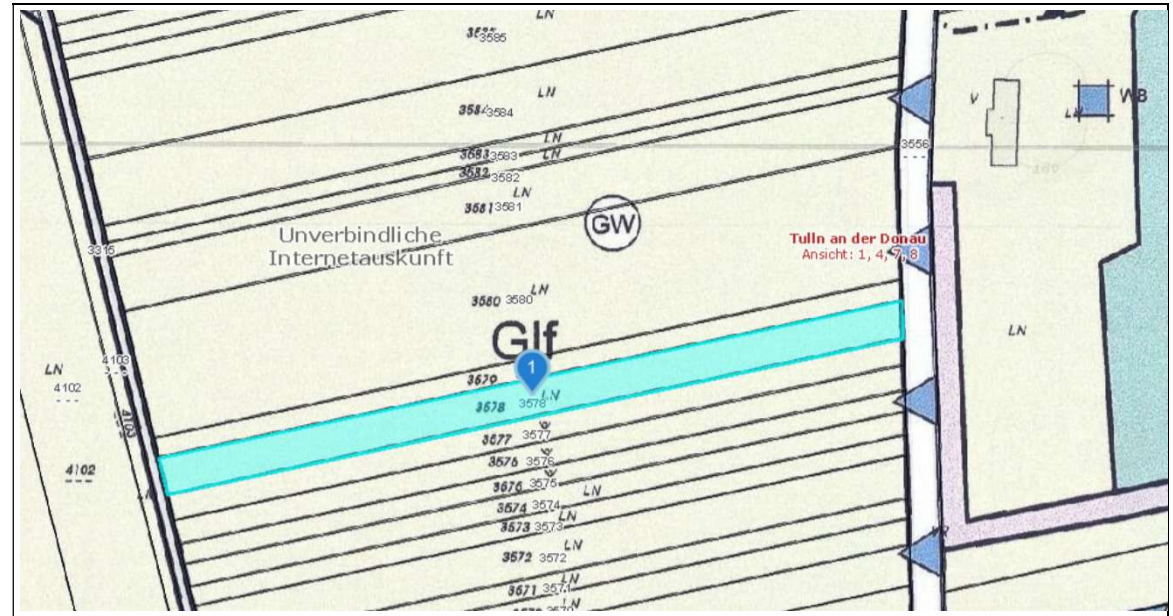
Komplex-Nummer	12
Grundstücksnummer(n)	3578
GST-Fläche	44 88m²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	44 88m²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	300
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	15
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	20,1
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft

Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten
Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	enthalten - hohe Gefährdung
Lage	westlich des Wasserwerks Tulln
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	3452
Ackerzahl	76,92
Bodentyp	Feuchtschwarzerde
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	gut versorgt
Durchlässigkeit	gering
Humusform	Mull
Bodenart	lehmiger Ton
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	neutral
Blick vom östlichen Kopfe nach Westen	

Blick vom nordöstlichen Eck entlang
östlichem Kopfende nach Süden

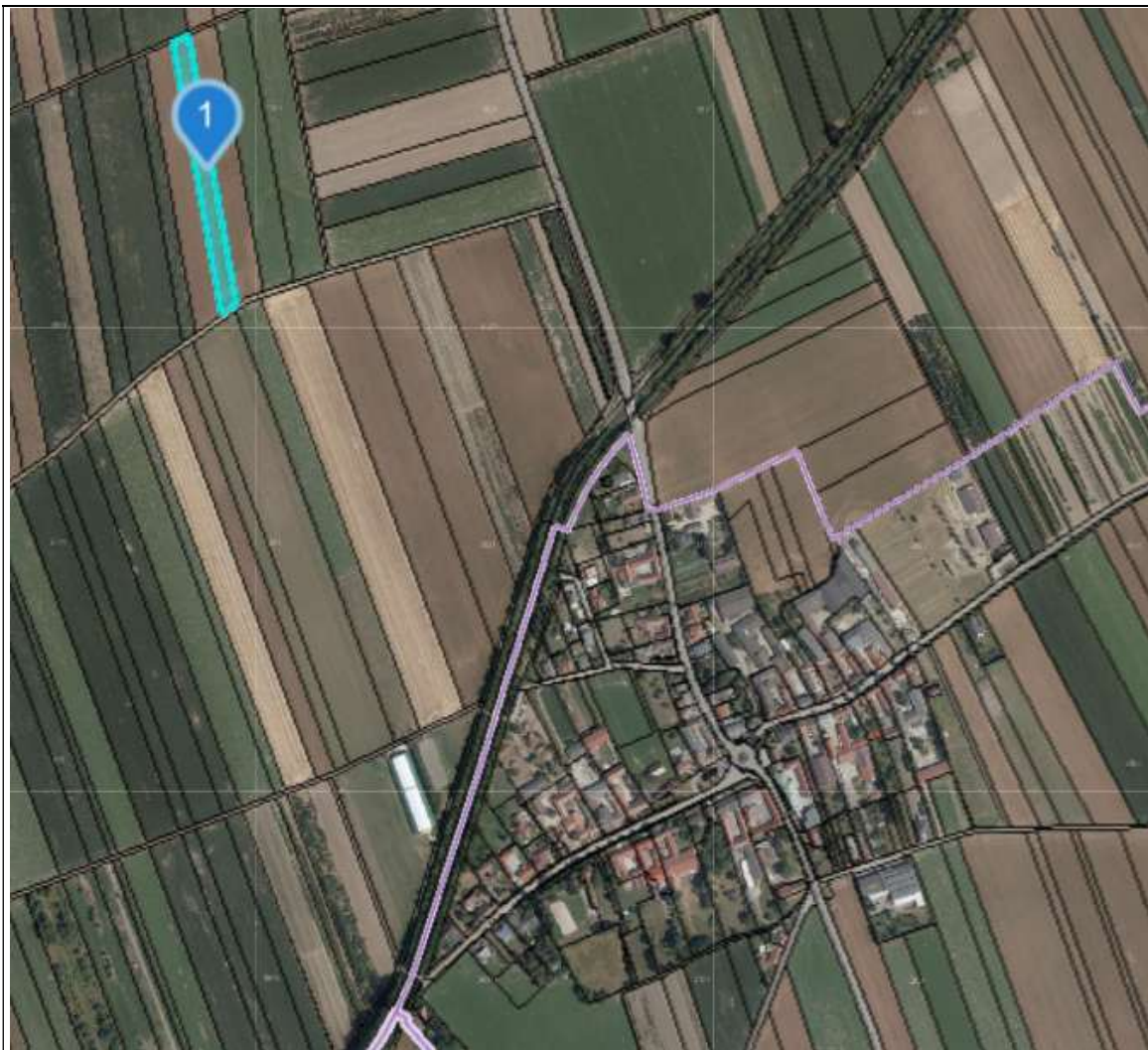


Bodenwertigkeit	hochwertiges Ackerland	
Kleinklima	günstig	
aktuelle Nutzung	Acker	
Kulturzustand	gut	
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang östlichem Kopfende	
sonstige Erschließung	-	
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-	
Meliorationen (ME)	-	
Baulichkeiten	-	
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-	
Rechte oder sonstige Belastungen	1 a 8270/1968 5248/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 3343 3578 3 b gelöscht	
Anmerkung zB.	-	
Wert der sonstigen Rechte	€	-
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarktet, nicht im Grenzkataster	
besondere Merkmale	langgezogenes Ost-West verlaufendes Ackergrundstück westlich gegenüber Wasserwerk Tulln	
Bodenwert-LN		13,79€/m ²
Abwertung wegen Leitungstrasse	€	-
sonstige Lasten	€	-
Bestandeswert	€	-
Grundstücks- / Feldstückswert	€	61 874

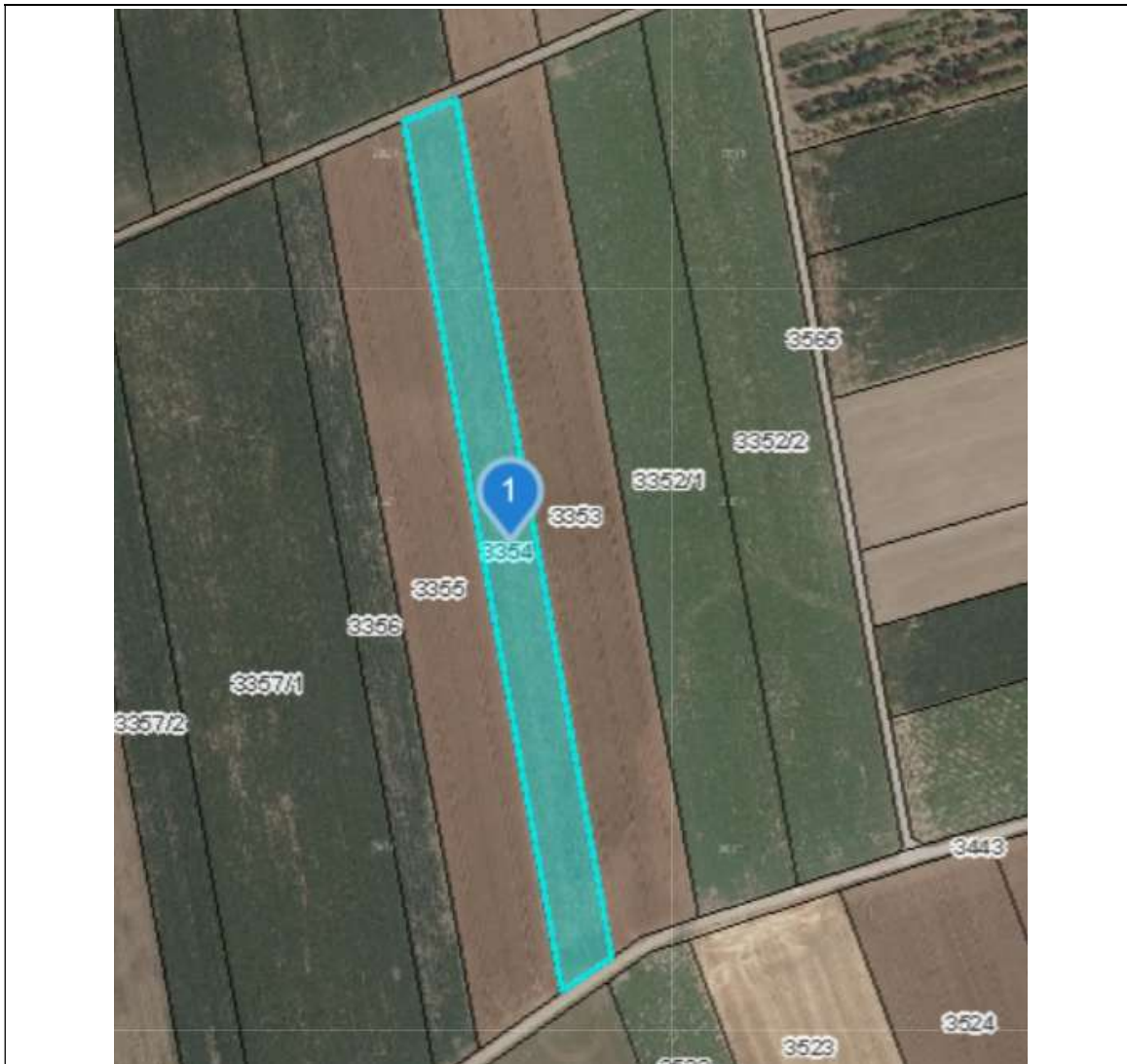
5.12 Komplex 12

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	1207
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	13
Grundstücksnummer(n)	3354
GST-Fläche	65 09m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	65 09m ²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	320
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	20
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	15,7
Grundstücksform	Rechteck
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	GlF-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten

Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	enthalten-mittlere Gefährdung
Lage	ca. 1,4 km nördlich von Staasdorf
mittlere Seehöhe	179m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	4719
Ackerzahl	72,50
Bodentyp	Anmoor, am südlichen Kopfe Feuchtschwarzerde
Blick vom südöstlichen Eck entlang südlicher Längsgrenze nach Norden	

Blick vom südwestlichen Eck entlang
südlichem Kopfende nach Osten



Blick vom südwestlichen Eck entlang
westlicher Längsgrenze nach Norden



Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserhältnisse	mäßig feucht, südliches Kopfende: gut versorgt
Durchlässigkeit	gering
Humusform	Anmoormull, südliches Kopfende: Mull
Bodenart	lehmiger Ton, südliches Kopfende: schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	neutral
Bodenwertigkeit	mittelwertiger Acker

Kleinklima	günstig		
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland		
aktuelle Nutzung	Acker		
Kulturzustand	gut		
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang nördlichem und südlichem Kopfende		
sonstige Erschließung	-		
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-		
Baulichkeiten	-		
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-		
Rechte oder sonstige Belastungen			
1 a 4874/1969 5975/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 3354 3522			
5 b gelöscht			
Anmerkung zB.	-		
Wert der sonstigen Rechte	€	-	
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarktet, nicht im Grenzkataster		
besondere Merkmale	langgezogenes, annähernd ebenes Ackergrundstück ca. 1,4 km nördlich von Staasdorf		
Bodenwert-LN		13,06€/m²	
Abwertung wegen Leitungstrasse	€	-	
sonstige Lasten	€	-	
Bestandeswert	€	-	
Grundstücks- / Feldstückswert	€	85 013	

5.13 Komplex 13

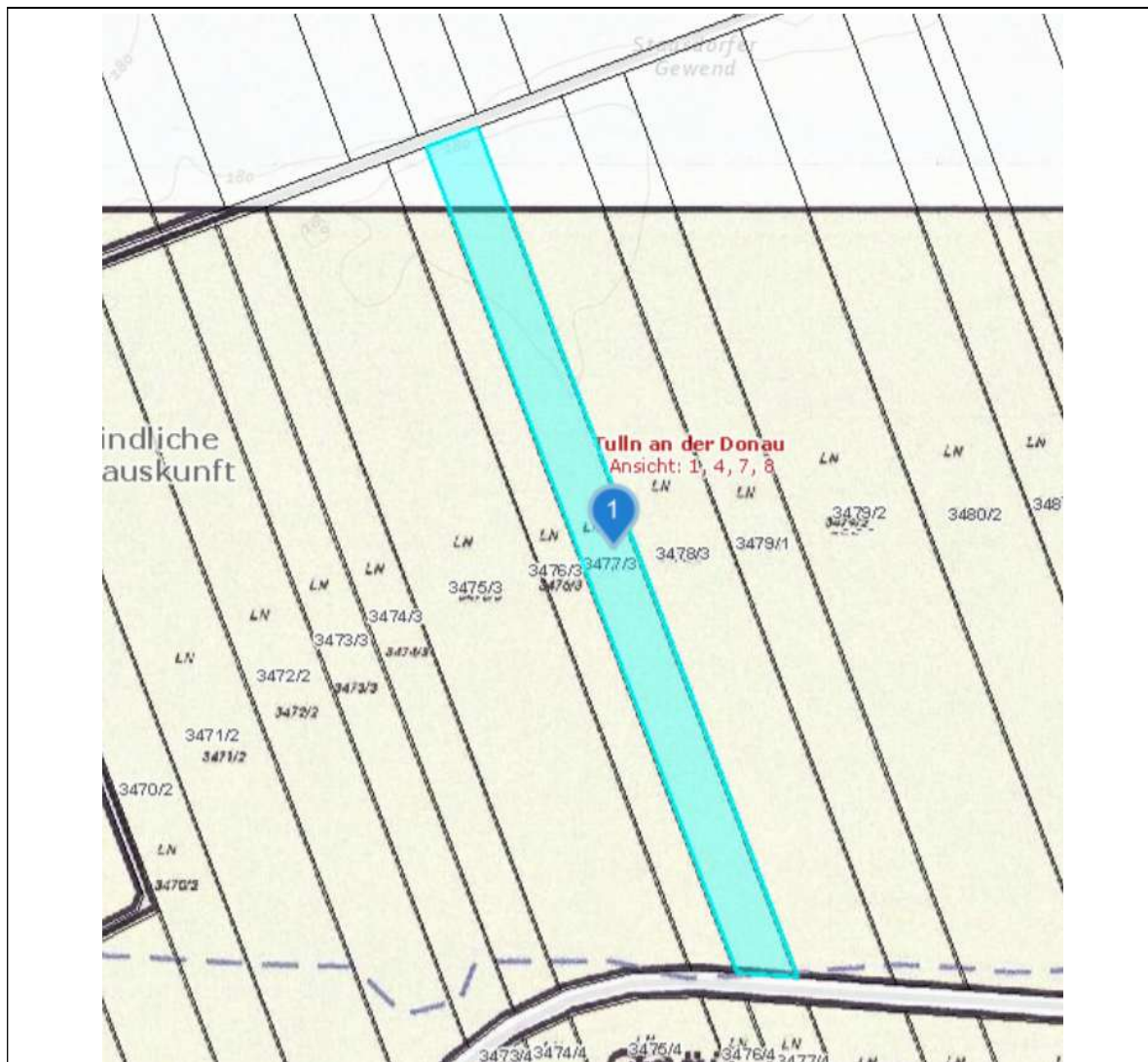
Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	1207
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	14
Grundstücksnummer(n)	3477/3
GST-Fläche	71 40m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	71 40m ²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)





Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

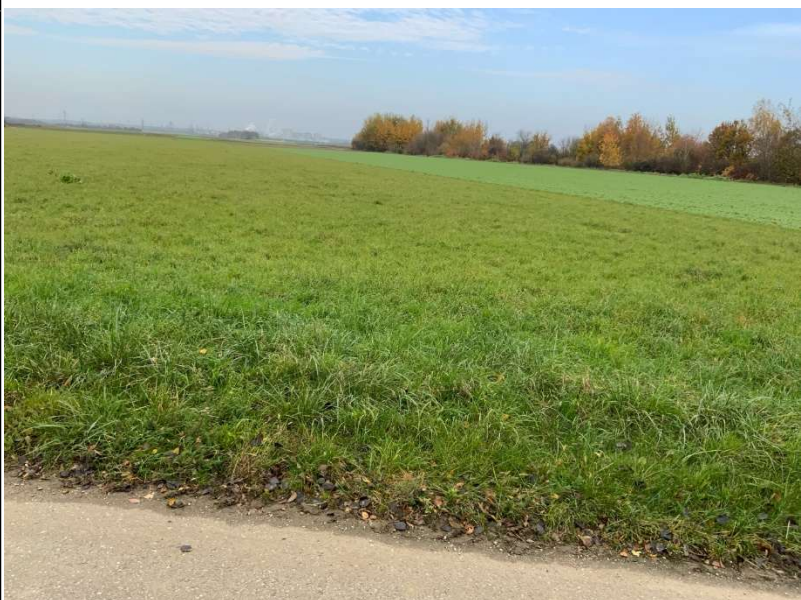
mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	340
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	21
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	16,2
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/354-2022 vom 25.01.2023
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten

Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten
Lage	1,2 km südwestlich von Staasdorf
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	5817
Ackerzahl	81,47
Bodentyp	nördlicher Teil: Feuchtschwarzerde, südlicher Teil: Tschernosem
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig trocken
Durchlässigkeit	mäßig
Humusform	Mull
Bodenart	schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	uneinheitlich: neutral bis alkalisch
Bodenwertigkeit	
Ackerland	hochwertiges Ackerland
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Acker
Blick vom südöstlichen Eck entlang östlicher GST-Grenze nach Norden	

Blick vom südöstlichen Eck entlang
südlichem Kopfende nach Westen



Blick vom südlichen Kopfende nach
Norden



Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden entlang südlichem und nördlichem Kopfende
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Meliorationen (ME)	-
Baulichkeiten	-
Bewässerungsmöglichkeit (Wasserrecht)	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-
Rechte oder sonstige Belastungen	-

<i>Anmerkung zB.</i>	-
<i>Wert der sonstigen Rechte</i>	€ -
<i>Grenzen und Vermarkung</i>	erkennbar, tlw. vermarkt, nicht im Grenzkataster
<i>besondere Merkmale</i>	langgezogenes annähernd ebenes Ackergrundstück ca. 2,2 km südwestlich von Staasdorf
<i>Bodenwert-LN</i>	14,51€/m ²
<i>Abwertung wegen Leitungstrasse</i>	€ -
<i>sonstige Lasten</i>	€ -
<i>Bestandeswert</i>	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 103 616

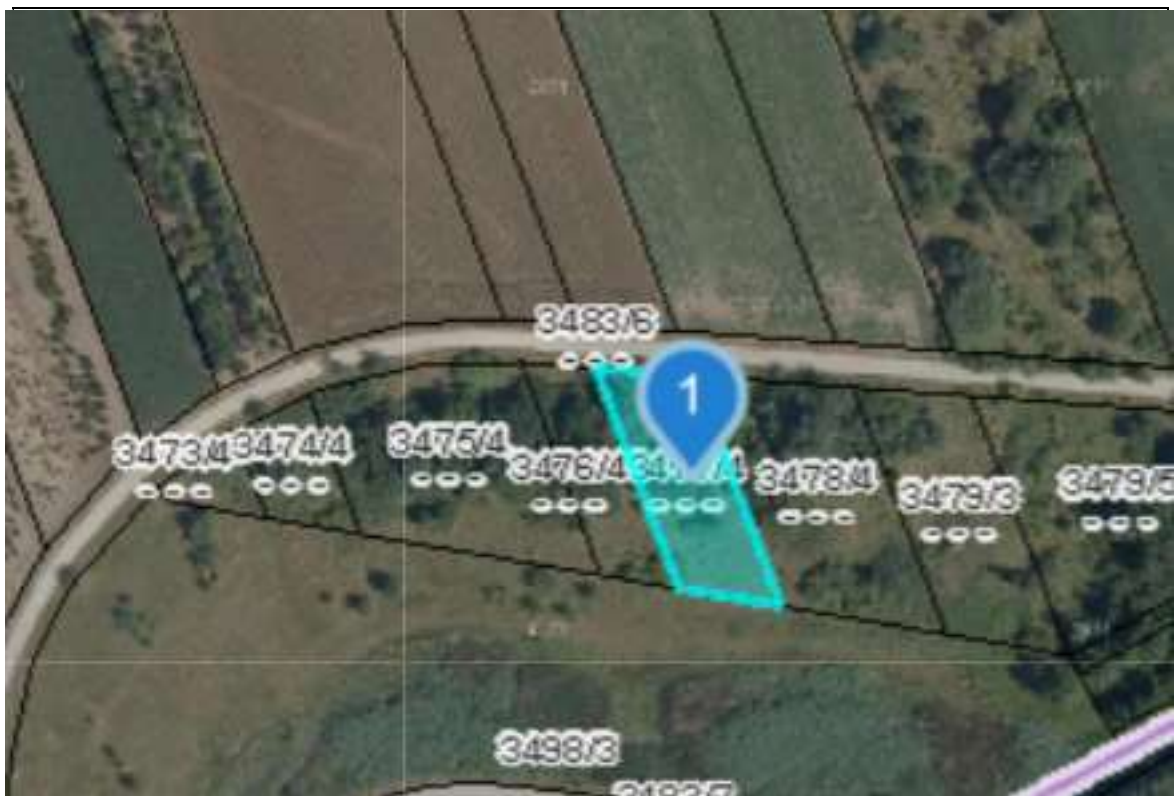
5.14 Komplex 14

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	1207
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	15
Grundstücksnummer(n)	3477/4
GST-Fläche	11 86m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	11 86m ²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	55
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	22

Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	2,6
Grundstücksform	Trapezförmig
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/354-2022 vom 25.01.2023
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten
Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten
Lage	1,2 km südwestlich von Staasdorf
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	996
Ackerzahl	83,98
Bodentyp	Tschernosem
Blick vom nördlichen Kopfende nach Südosten	

Blick vom nördlichen Kopfende in den Bestand 	
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig trocken
Durchlässigkeit	mäßig
Humusform	Mull
Bodenart	schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	uneinheitlich: neutral bis alkalisch
Bodenwertigkeit	
Ackerland	hochwertiges Ackerland
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Brache mit Strauchbewuchs
Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden entlang nördlichem Kopfende
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Meliorationen (ME)	-
Baulichkeiten	-
Bewässerungsmöglichkeit (Wasserrecht)	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-
Rechte oder sonstige Belastungen	

6 a 708/2003 2592/2003 BESTANDRECHT bis 2010-12-31 bzgl Gst 3477/4 gem P I 2. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für Eisenbahn-Hochleistungsstrecken Aktiengesellschaft b 708/2003 VORRANG von LNR 6 vor 2 4 5	
7 a 708/2003 Vorauszahlung des Mietzinses gem P II Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16	
8 a 708/2003 2592/2003 DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes, der Pflegemaßnahmen der ökologischen Ausgleichsfläche Wald-Gehölz u Duldung der Unterlassung von Maßnahmen bzgl Gst 3477/4 gem P I 1. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für Österreichische Bundesbahnen b 708/2003 VORRANG von LNR 8 vor 2 4 5	
<i>Anmerkung zB.</i>	-
<i>Wert der sonstigen Rechte</i>	€ -
<i>Grenzen und Vermarkung</i>	erkennbar, tlw. vermarkt, im Grenzkataster
<i>besondere Merkmale</i>	kleines annähernd ebenes Brache-Grundstück mit Feldgehölz- Bestockung ca. 2,2 km südwestlich von Staasdorf, Wegerschließung entlang nördlichem Kopfende
<i>Bodenwert-LN</i>	3,50€/m ²
<i>Abwertung wegen Leitungstrasse</i>	€ -
<i>sonstige Lasten</i>	€ -
<i>Bestandeswert</i>	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 4 151

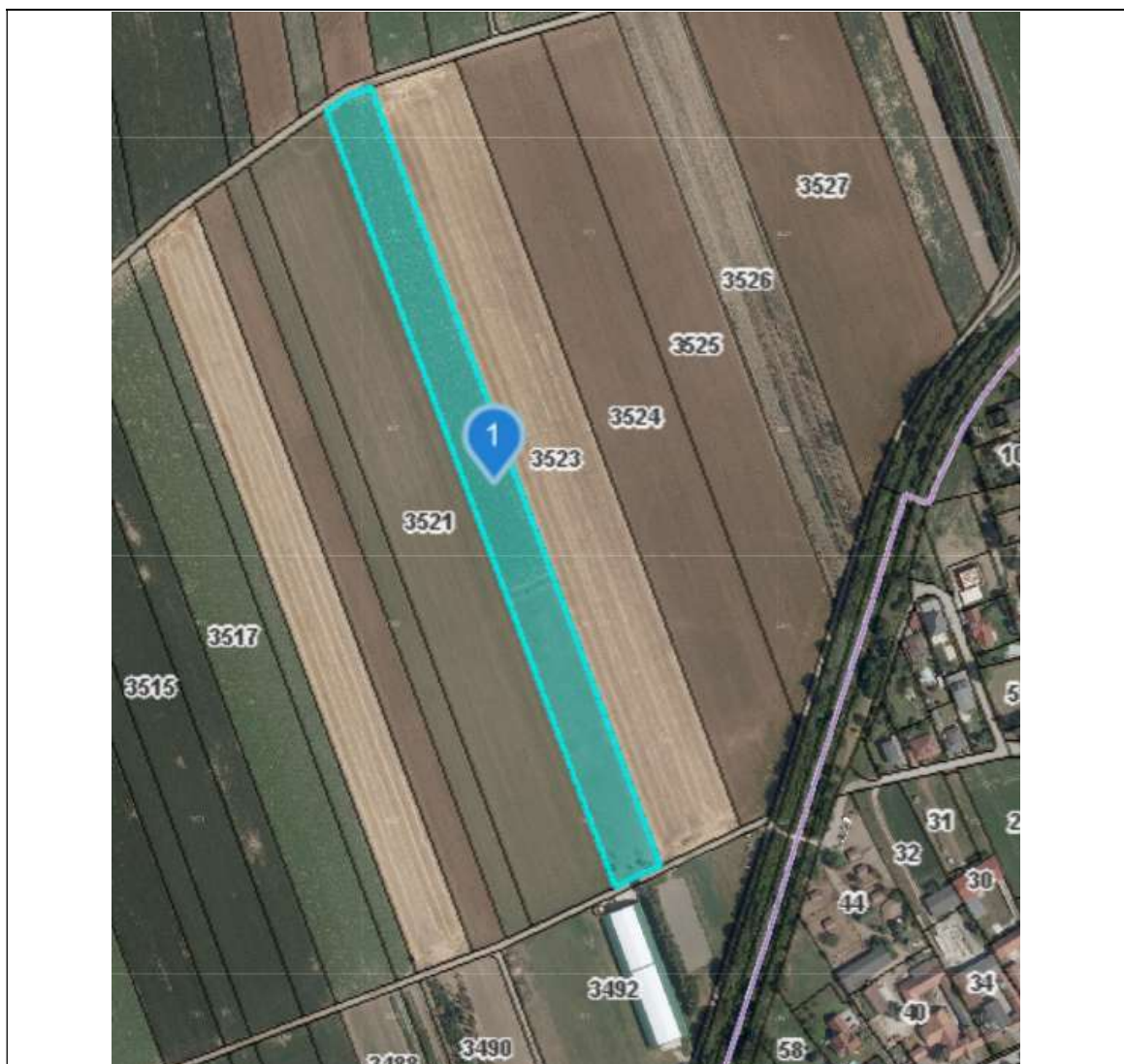
5.15Komplex 15

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	1207
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

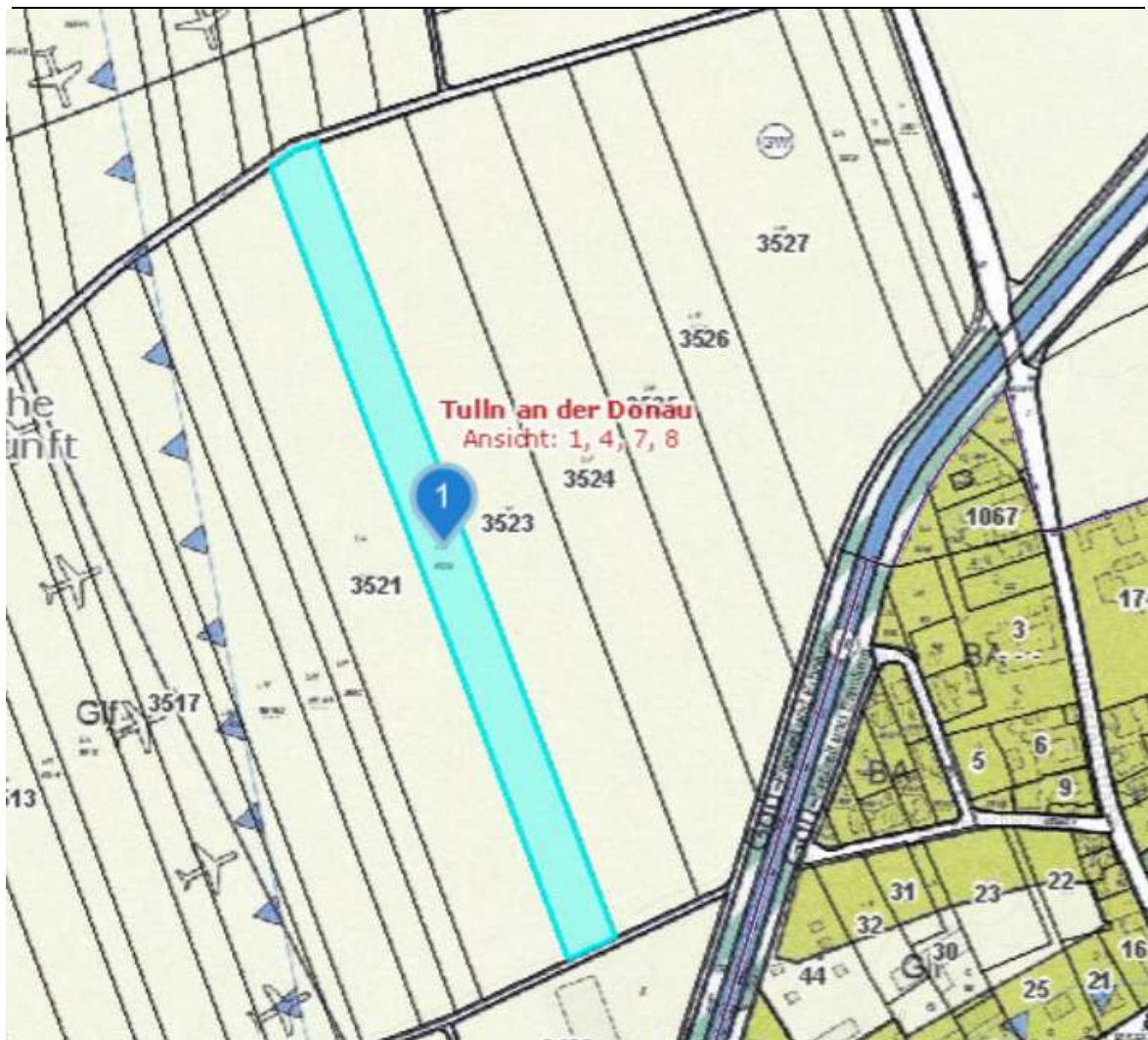
Komplex-Nummer	16
Grundstücksnummer(n)	3522
GST-Fläche	1 77 31m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	1 77 31m ²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	540
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	33
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	16,4
Grundstücksform	annähernd rechteckig
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten

Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	enthalten-niedrige Gefährdung
Lage	500 m westlich von Staasdorf
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	14481
Ackerzahl	81,67
Bodentyp	überwiegend Tschernosem, am nördlichen Kopfende Feuchtschwarzerde
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig trocken, am nördlichen Kopfende gut versorgt
Durchlässigkeit	mäßig, am nördlichen Kopfende gering
Humusform	Mull
Bodenart	schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	uneinheitlich: neutral bis alkalisch
Bodenwertigkeit	
Ackerland	hochwertiges Ackerland
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Koppelnutzung
Blick vom südwestlichen Eck nach Nordosten	

Blick vom südlichen Kopfende nach Osten



Blick vom südöstlichen Eck nach Nordwesten



Blick entlang nördlichem Kopfende
nach Osten



Blick vom nordwestlichen Eck
entlang westlicher Längsgrenze nach
Süden



Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden entlang nördlichem Kopfende
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Meliorationen (ME)	-
Baulichkeiten	-
Bewässerungsmöglichkeit (Wasserrecht)	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	-

Rechte oder sonstige Belastungen	
1 a 4874/1969 5975/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 3354 3522	
5 b gelöscht	
<i>Anmerkung zB.</i>	-
<i>Wert der sonstigen Rechte</i>	€ -
<i>Grenzen und Vermarkung</i>	erkennbar, tlw. vermarkt, nicht im Grenzkataster
<i>besondere Merkmale</i>	kleines annähernd ebenes Brache-Grundstück mit Strauchbewuchs ca. 2,2 km südwestlich von Staasdorf, Wegerschließung entlang nördlichem Kopfende
<i>Bodenwert-LN</i>	15,43€/m ²
<i>Abwertung wegen Leitungstrasse</i>	€ -
<i>sonstige Lasten</i>	€ -
<i>Bestandeswert</i>	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 273 556

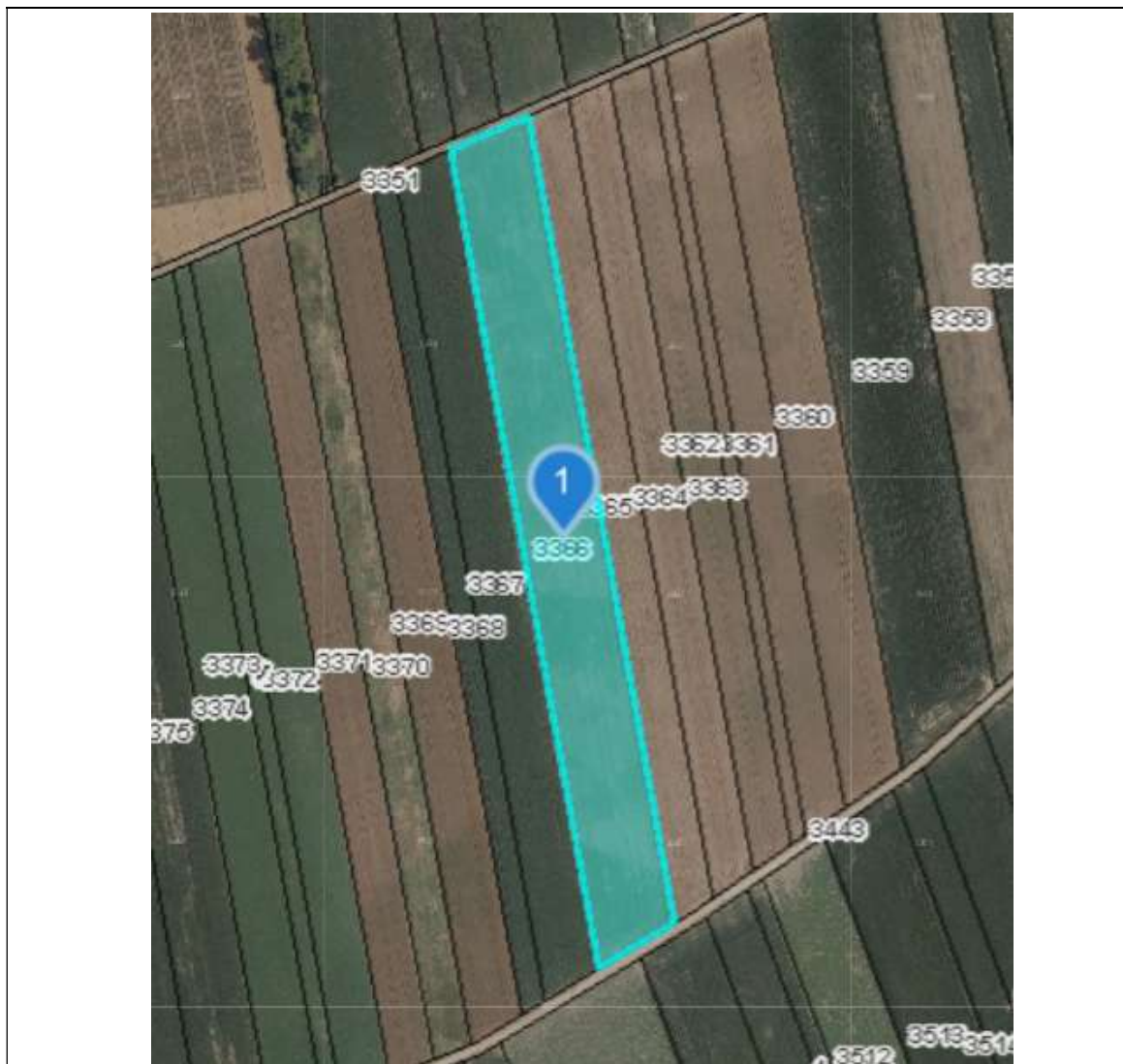
5.16Komplex 16

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	1326
Eigentümer	Josef SCHAIER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	17
Grundstücksnummer(n)	3366
GST-Fläche	1 80 10m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (10)
100%	1 80 10m ²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)

mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	420
größte GST-Breite (in m lt. Mappenblatt)	43
Länge : Breiten - Verhältnis = 1 :	9,8
Grundstücksform	Rechteck
Anmerkung zur GST-Form	-
Flächenwidmung	Glf-Grünland Land- und Forstwirtschaft
Flächenwidmungsplan lt. Beschluss d. Gmd bzw. mit Bescheid des Amtes d. NÖ Ldreg. vom	RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024
Regionales Raumordnungsprogramm	NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)
Verdachtsflächenkataster	nicht enthalten

Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	enthalten - niedrige bis mittlere Gefährdung
Lage	ca. 1,4 km nördlich von Staasdorf
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	11681
Ackerzahl	64,86
Bodentyp	Anmoor, am südlichen Kopfende Feuchtschwarzerde
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig feucht, südliches Kopfende: gut versorgt
Durchlässigkeit	gering
Humusform	Anmoormull, südliches Kopfende: Mull
Bodenart	lehmiger Ton, südliches Kopfende: schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	neutral
Bodenwertigkeit	mittelwertiges Ackerland
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	Acker - Klee gras
	Gutscheracker
Kulturzustand	gut
Blick vom südwestlichen Eck entlang südlichem Kopfende nach Osten	

*Blick vom südwestlichen Eck entlang
westlicher Längsgrenze nach
Norden*



*Blick vom südöstlichen Eck entlang
östlicher Längsgrenze nach Norden*



öffentliche Wegerschließung

vorhanden, entlang nördlichem und südlichem Kopfende

sonstige Erschließung

-

*Besitzkomplex mit
Nachbargrundstück(en)*

-

Baulichkeiten

-

*Leitungen (Strom, Gas, Wasser,
Kanal etc.)*

-

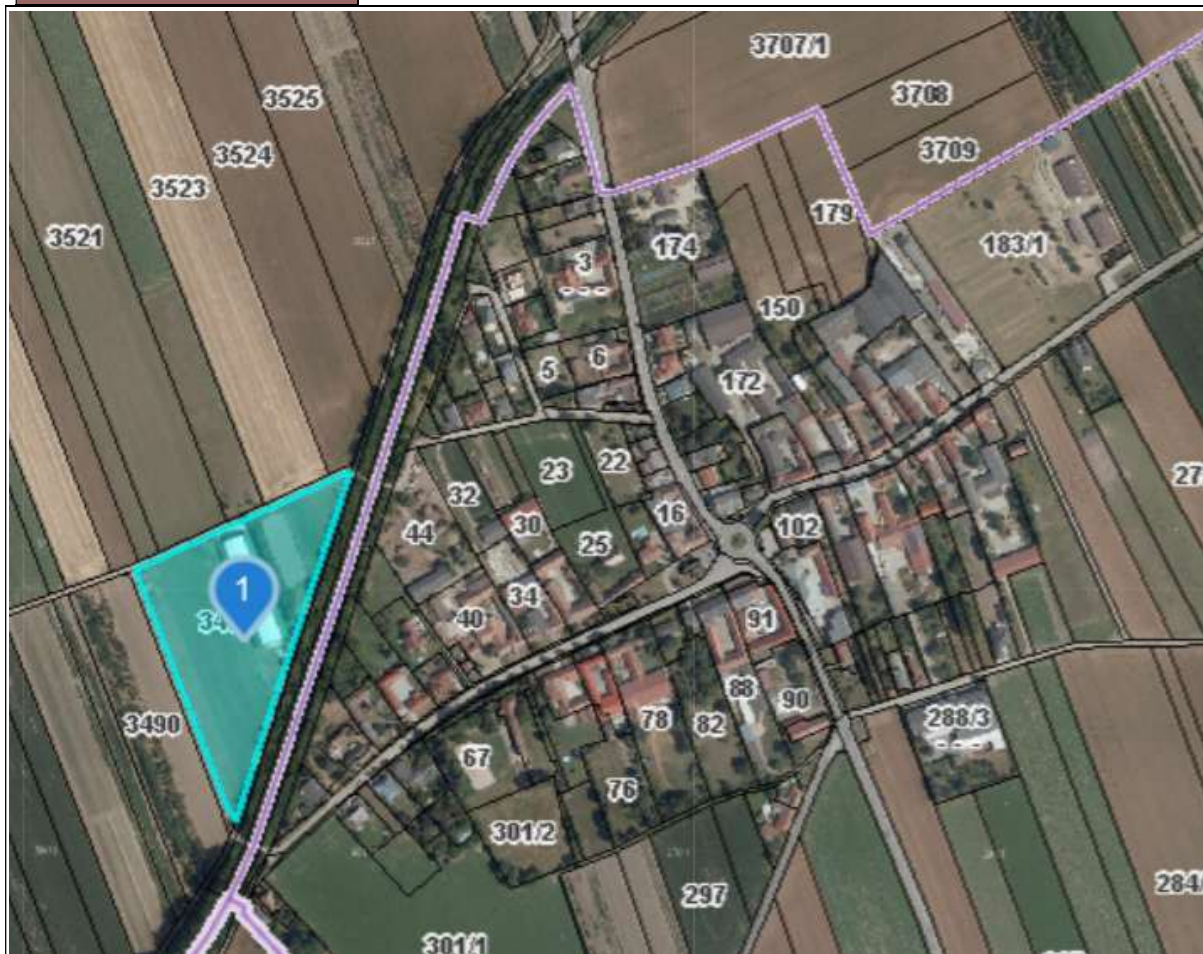
Rechte oder sonstige Belastungen

1 a 4987/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 3366 3492 3 b 2455/2002 Tauschvertrag 2001-04-12 Zuschreibung Gst 3492 aus EZ 1821 5 a gelöscht	
Anmerkung zB.	-
Wert der sonstigen Rechte	€ -
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarkt, im Grenzkataster
besondere Merkmale	langgezogenes, annähernd ebenes Ackergrundstück ca. 1,6 km nördlich von Staasdorf
Bodenwert-LN	11,61€/m ²
Abwertung wegen Leitungstrasse	€ -
sonstige Lasten	€ -
Bestandeswert	€ -
Grundstücks- / Feldstückswert	€ 209 090

5.17 Komplex 17

Katastralgemeinde	Tulln
Grundbuch	20189
Einlagezahl	1326
Eigentümer	Josef SCHAIDER Privatstiftung
Anschrift	Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Komplex-Nummer	18
Grundstücksnummer(n)	3492
GST-Fläche	2 16 61m ²
davon BA	Baufläche (10)
11%	24 19m ²
davon BA	Sonstige (70)
38%	82 39m ²
davon BA	Landwirtschaftlich genutzt (20)
51%	1 10 03m ²



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Orthofoto NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)



Flächenwidmung NÖGIS (Abfrage am 02.09.2024)	
mittlere GST-Länge (in m lt. Mappenblatt)	130
Grundstücksform	Dreieck

*Blick von der nördlichen
Längsgrenze auf die Rundbogen-
Zelthalle nach Südwesten*



*Blick von der nördlichen
Längsgrenze nach Südosten*



*Blick von der nördlichen
Längsgrenze auf den Reitplatz*



*Blick von der nördlichen
Längsgrenze auf die Grünlandfläche
westlich der Rundbogen-Zelthalle*



*Blick von der nördlichen
Längsgrenze auf die Grünlandfläche
westlich der Rundbogen-Zelthalle
nach Südwesten*



*Blick auf die südöstliche
Gebäudefront der Rundbogen-
Zelthalle*



Innenansicht Zelthalle -
Blickrichtung Süden



Detailansicht Innenraum Zelthalle -
Reitplatz mit Aufbau aus Quarzsand
und Zellulosefaser



Anmerkung zur GST-Form

-

Flächenwidmung

GlF-Grünland Land- und Forstwirtschaft

Flächenwidmungsplan lt. Beschluss
d. Gmd bzw. mit Bescheid des
Amtes d. NÖ Ldreg. vom

RU1-R-631/357-2023 vom 23.01.2024

Regionales
Raumordnungsprogramm

NÖ Mitte (NÖ LGBl 65/2015)

Verdachtsflächenkataster

nicht enthalten

Hochwasserrisikozonierung - Austria (HORA Pass)	nicht enthalten
Lage	ca. 900m westlich des Ortskerns von Staasdorf
mittlere Seehöhe	180m
Exposition	annähernd eben
Längsneigung (%)	bis 5%
Querneigung (%)	bis 5%
Ertragsmesszahl	9443
Ackerzahl	85,82
Bodentyp	Tschernosem
Ausgangsmaterial	Schwemmmaterial
Gründigkeit	tiefgründig
Wasserverhältnisse	mäßig trocken
Durchlässigkeit	mäßig
Humusform	Mull
Bodenart	schluffiger Lehm
Humusgehalt	mittelhumos
Kalkgehalt	mäßig kalkhaltig bis stark kalkhaltig
Bodenreaktion	uneinheitlich: neutral bis alkalisch
Bodenwertigkeit	hochwertiger Acker
Kleinklima	günstig
landwirt. Produktionsgebiet	Nordöstliches Flach- und Hügelland
aktuelle Nutzung	einfache Futterwiese, Lagerfläche, Reitplatz im Freien mit Beleuchtung
	Rundbogenhalle als Reit- und Lagerhalle für Maschinen und landwirtschaftliche Betriebsmittel, überdachter Reitplatz verfügt über Bodenaufbau aus Quarzsand-Zellulosegemisch
Kulturzustand	gut
öffentliche Wegerschließung	vorhanden, entlang nördlichem und südlichem Kopfende
sonstige Erschließung	-
Besitzkomplex mit Nachbargrundstück(en)	-
Baulichkeiten	-
Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanal etc.)	Strom am Grundstück, Wasseranschluß (vom Hausbrunnen) am Grundstück
Rechte oder sonstige Belastungen	
1 a 4987/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebar	
hins Gst 3366 3492	
3 b 2455/2002 Tauschvertrag 2001-04-12 Zuschreibung Gst 3492	
aus EZ 1821	
5 a gelöscht	
Anmerkung zB.	-
Wert der sonstigen Rechte	€ -
Grenzen und Vermarkung	erkennbar, tlw. vermarkt, im Grenzkataster

<i>besondere Merkmale</i>	langgezogenes Nord-Süd verlaufendes, annähernd ebenes Ackergrundstück ca. 1,4 km nördlich von Staasdorf mit Rundbogen-Zelthalle als überdachte Reithalle und Maschinen-, sowie Lagerhalle genutzt, lt. Auskunft Stadtgemeinde Tulln (E-Mail Hr. Schramm vom 17.09.2024) nicht aufgeschlossen, Stromanschluss vorhanden	
<i>Bodenwert-LN</i>		12,34€/m²
<i>Bodenwert Baufläche</i>		12,34€/m²
<i>Bodenwert Sonstige</i>		12,34€/m²
<i>Abwertung wegen Leitungstrasse</i>	€	-
<i>sonstige Lasten</i>	€	-
<i>Bestandeswert</i>	€	245 860
Grundstücks- / Feldstückswert	€	513 054
<i>Abwertung zur Marktanpassung aufgrund einseitigem, 20-jährigem vermieterseitigem Kündigungsverzicht</i>		-30%
	-€	153 916
<i>Grundstücks- / Feldstückswert abzgl. Marktanpassung</i>	€	359 138

<i>zzgl. kapitalisierter Ertragswert Mietvertrag Josef Schaider Privatstiftung vom 01.01.2024 Teilfläche Halle abzgl. Mietausfallswagnis (700m² Innenfläche, 300 m² Freifläche)</i>	€	229 559
---	---	---------

Verkehrswert Komplex 17, GST-NR 3492 - KG 20189 Tulln	€	588 697
--	---	----------------

6 Baulichkeiten

Der gefertigte Sachverständige hat am Bauamt des Stadtamts Tulln Einsicht in die vorhandenen Bauaktsunterlagen genommen.

Zum landwirtschaftlichen Betriebszentrum Bachgasse 12 in Staasdorf (GST-NR 40 – KG 20182 Staasdorf) sind folgende Unterlagen vorhanden:

- Einreichunterlagen samt Baubewilligung zur Errichtung einer Lagerhalle vom 18.05.1981 (AZ: 131-9/324-81) samt Benützungsbewilligung vom 09.06.1988
- Einreichunterlagen mit Baubewilligung für Umbau und Adaptierung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und Zubau eines Pferdestalls sowie die Herstellung von 8 PKW-Stellplätzen im Bauland auf GST-NR 44 – KG Staasdorf vom 12.03.2002 samt Benützungsbewilligung vom 20.11.20215 (AZ: 1310-9/0100135)
- Dichtheitsattest Düngersammelstelle der Ertl Bau GmbH vom 10.01.2015

Weiters ist eine Naturaufnahme der Ziviltechnikergemeinschaft für Vermessung Brunner und Strobl vom 22.09.2008 vorliegend. Das Betriebszentrum gliedert sich in die nachfolgenden Einzelbauten:

Zum landwirtschaftlichen Grundstück 3492 – KG Staasdorf (Reithalle) liegen weiters folgende Unterlagen vor:

- Einreichunterlagen samt Baubewilligung zur Errichtung einer Bogenelthalle als landwirtschaftliche Lagerhalle vom 30.10.2008 (AZ: 1310-9/0803449) sowie Benützungsbewilligung vom 04.10.2017

6.1 Allgemeines

Raumanordnung: Die Übersicht der Raumanordnung der einzelnen Geschoße ist den Kopien aus dem am Bauamt der Gemeinde vorliegenden Einreichplan bzw. einer Lageskizze des gefertigten SV zu entnehmen.

Baufortschritt: Das Objekt ist zur Gänze fertiggestellt und bewohnt.

Nutzung: Die Baulichkeiten werden zur Eigennutzung und Teile des Hofes werden zur Haltung von Einstellpferden genutzt. Die Nutzung der einzelnen Räumlichkeiten des Hofes und deren Zustand werden im folgenden Abschnitt dargelegt.

Mängel und Sanierungsaufwand werden im Zuge der Gebäudebeschreibung dargelegt und die Bewertung der Kosten gesondert im Bewertungsteil ausgewiesen und berücksichtigt.

Zu den Baulichkeiten gehören auch die Ver- und Entsorgungsleitungen der Liegenschaft.

Sofern nicht ein spezieller Sachverhalt angeführt ist, stellt die Wertermittlung baubehördlich auf eine konsensgemäße Errichtung ab und geht diese davon aus, dass für den Boden und die Baulichkeiten keine Kontaminierungen vorliegen, jedenfalls hierfür die Grenzwerte der „Baurestmassendeponie“ gemäß Deponieverordnung nicht überschritten sind.

Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt bzw. spezielle Informationen erteilt, erfolgten alle Einsichtnahmen in die Urkunden (Pläne) nur in jenem Ausmaß, als sie für die Bewertung einer vergleichbaren Liegenschaft üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig).

Energieausweis / Energiekennzahl:

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes laut Energieausweisvorlage-Gesetz (EAV-G) vom 20. April 2012 wurde nicht vorgelegt. Es wird daher bei der Wertermittlung eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz unterstellt.

Hinweis: Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 EAV-G vom 20. April 2012 nach Vertragsabschluss trotz Aufforderung kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen angemessenen Kosten binnen dreier Jahre nach Vertragsabschluss vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.

6.2 Straßenseitiger Wohntrakt

Zweigeschoßiges Gebäude bestehend aus:

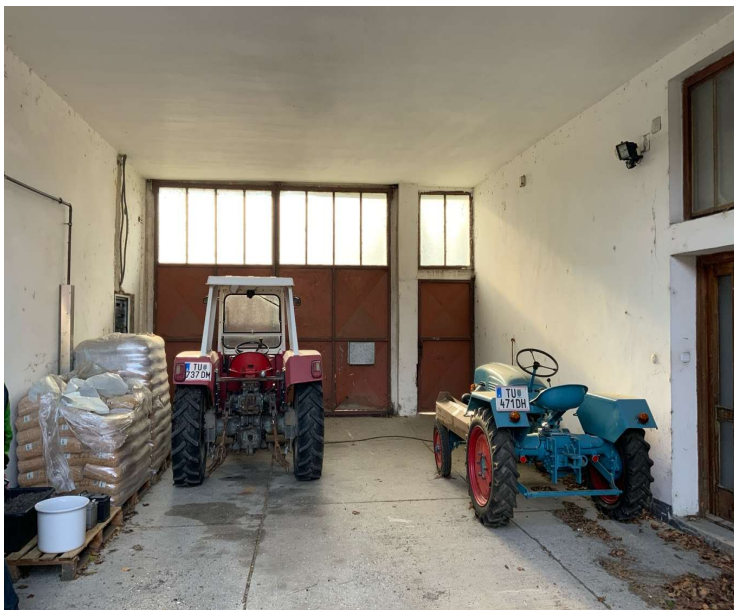
- Im östlichen Teil: Ausnehmerwohnung mit Pelletsofen, Hofdurchfahrt mit doppelflügeligem Stahltor



Südliche Gebäudefront mit Hofdurchfahrt – links im Bild: ehemaliger Wohntrakt, rechts: mit Wohnrecht belasteter Ausnahmetrakt (Quelle: Google Maps, 2024)



Blick auf den straßenseitigen Wohntrakt – westliche Gebäudefront Hofseite



Hofdurchfahrt



Eingang zur Ausnehmerwohnung



Kellergeschoss unter Ausnehmerwohnung, Erdboden



Kellergeschoss unter Ausnehmerwohnung mit Wasserboiler – Foto 2



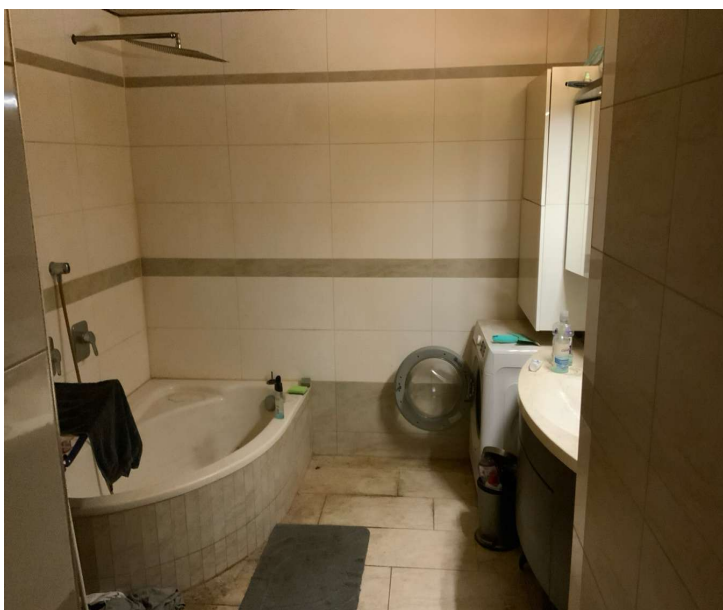
Wohnküche in der Ausnehmerwohnung



Küche in der Ausnehmerwohnung



Schlafzimmer der Ausnehmerwohnung



Badezimmer der Ausnehmerwohnung



WC der Ausnehmerwohnung



Abstellraum der Ausnehmerwohnung

- Im westlichen Teil: beginnender Umbau des ehemaligen Wohnhauses zu Arbeiterwohnungen (sämtliche Geschosse zur Zeit im Rohbau), Westteil ist teilunterkellert, sehr einfache Elektroinstallation, Heizungsverrohrung und Radiatoren vorhanden, alte Heizanlage und Warmwasserbereitung bedarf einer dringenden Sanierung. Im Erdgeschoss wurden Kunststofffenster versetzt, im Obergeschoss sind alte Holzfenster - zum Teil mit zertrümmerten Scheiben – vorhanden.



Zimmer im südlichen Bereich alter Wohntrakt – Erdgeschoss strassenseitig



Weiteres Zimmer im westlichen Bereich des alten Wohntrakts – Erdgeschoss straßenseitig



Zimmer im nordwestlichen Bereich – alter Wohntrakt - Blickrichtung westliches Hintaus (Ponykoppel)



Türdurchbruch zu geplantem Bad im alten Wohntrakt



WC-Bereich im alten Wohntrakt - westseitig



Ehemaliges Bad im Erdgeschoss im alten Wohntrakt



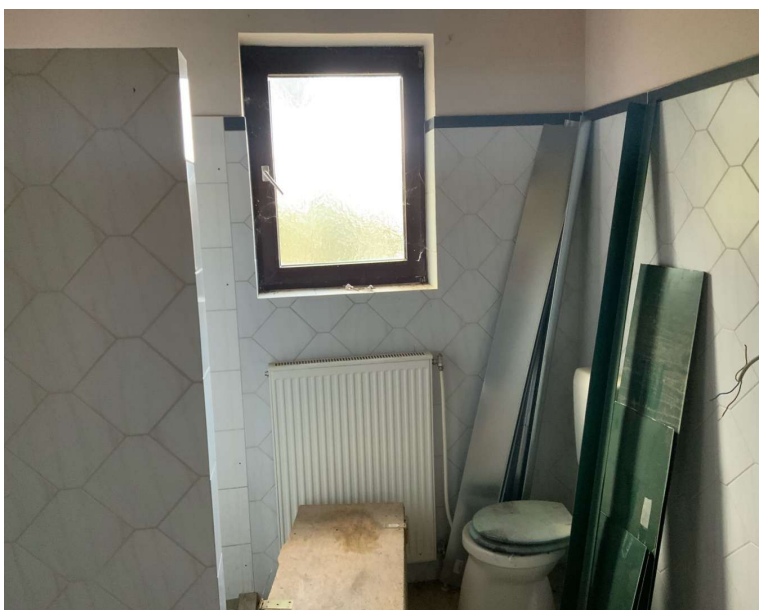
Zimmer im Obergeschoss - südseitig



Kabinett im Obergeschoss – Sattellager - südseitig



Kinderzimmer im Obergeschoss - südseitig



Bad im Obergeschoss - westseitig



Gang-/Vorzimmerbereich im Obergeschoss - Hofseite



Wohnzimmer im Obergeschoss über Hofdurchfahrt - Straßenseite



Roh-Dachboden ohne Isolierung, mäßiger Zustand der Dachziegel

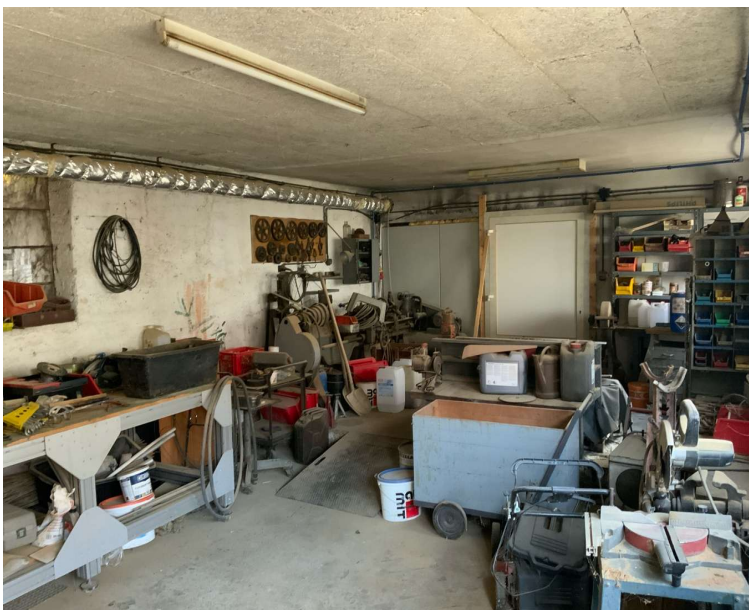
Gemäß E-Mailauskunft von Frau Brigitte Schaider vom 18.11.2024 an den gefertigten Sachverständigen ist ein Gasanschluss noch gegeben, aber nicht aktiv.

6.3 Garagentrakt an der Ostseite - Südteil

Zweigeschoßig, sehr einfache Dachausführung in schlechtem Erhaltungszustand, offensichtlich seit Jahren nicht be- und genutzter Dachraum ohne Wärmedämmung, einfache Metalltore, einfache Holzfenster, sehr mäßiger Erhaltungszustand, Montagegrube im mittleren Werkstättenraum vorhanden



Blick vom Wohntrakt auf den Gebädetrakt im vorderen Hofbereich



Innenansicht Hofwerkstatt



Innenansicht Holzwerkstatt – Foto 2



Innenansicht Hofwerkstatt mit Montagegrube – Foto 3



Innenansicht Hofwerkstatt – Foto 4



Blick in den Dachboden des Garagentraktes

6.4 Werkstättentrakt (Holz- und Metallwerkstätte)

Nördlicher Bereich des östlichen Hof-Längstrakts mit Dachraum, Aufteilung des Erdgeschoßes: Lagerraum im nördlichen Bereich, Holzwerkstatt, Metallwerkstatt mit Montagegrube

Dachraum: Lager

Sehr einfache Bauausführung, sehr mäßiger Erhaltungszustand, Schubtore



Blick vom Wohnhaus auf den Gebäudetrakt im hinteren (nördlichen) Hofbereich



Lagerbereich



Werkstattbereich mit Elektro-Schaltschrank – Funktion nicht überprüft

6.5 Alter Roßstall

Veralteter und stark sanierungsbedürftiger Stall- und Wirtschaftstrakt (Werkstätten) mit Arkadengang hofseitig, Garagen- und Lagerräume, Futterküche, zum Teil mit Kappendecken

einfache Ausführung mit Holz-Metalltüren und -toren, Sattelkammer,

fünf Pferdeboxen

einfacher Dachraum

Futterküche und Sattelkammer auf der Hofaussenseite

Durchwegs alte Bausubstanz bei Mauerwerk, Decken, Dachstuhl- sowie -eindeckung

Elektro- und Wasserinstallationen sehr einfach, Elektroboiler zur Warmwasserbereitung ist zu erneuern



Ehemaliger Stall – dzt. als Einstellbereich von alten Traktoren genutzt



Lagerraum



Weiterer Lagerraum



Innenansicht ehemaliger Stallraum – durchgängig bis zur westlichen Außenseite – dzt. als Lagerfläche genutzt



Lagerraum neben der Futterküche



Futter-Mischkammer



Fünf Pferdeboxen im alten Stalltrakt mit Aufstallung aus Stahl-Holzkonstruktion

6.6 Reiterstüberl – nördlicher Quertrakt des Hofbereichs

Sehr einfache, vernachlässigte Ausführung, eingebaut sind Sanitärräume im Halbstock (Pissoir, zwei WCs, zwei Duschen und Vorraum, Böden zum Teil gefliest, Fenster zum Teil in Kunststoffausführung). Gesamtzustand: Stark vernachlässigt.

Entlang der Nordseite des Gebäudes befindet sich ein angebautes Holz-Schleppdach als überdachter Vorplatz mit Aufenthaltsbereich

Hinter dem Stüberl befinden sich ein Aufenthaltsbereich sowie die Sanitärräume.

Hinter dem Aufenthaltsbereich ist entlang der östlichen GST-Grenze noch ein weiterer Stallbereich, der derzeit mit einer Aufstallung (Stahlkonstruktion mit Holzbeplankung) ausgestattet wird.



Schleppdach-Konstruktion zur Überdachung des Vorplatzes



Barbereich im Stüberl



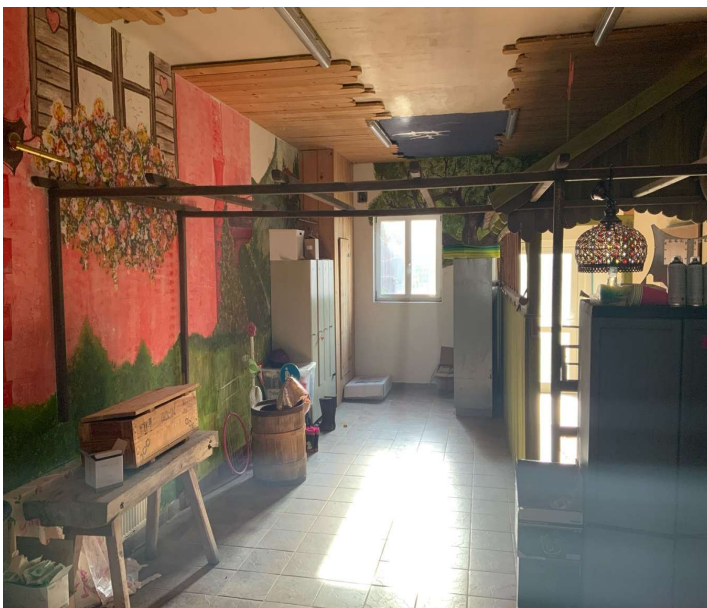
Sitzbereich im Stüberl



Abstell- und Küchenbereich hinter der Schank



Elektroboiler im Abstellbereich hinter der Schank



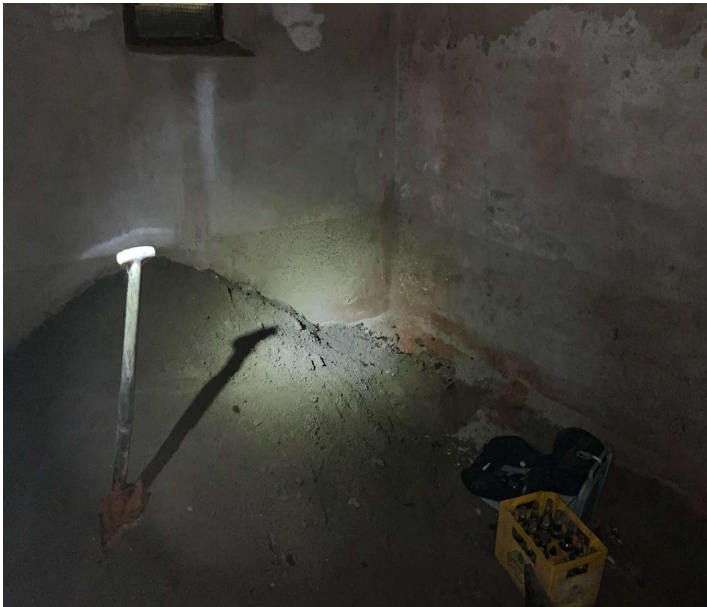
Aufenthaltsbereich mit Zugang zum Sanitärbereich, Gebäude reicht bis in den vorderen Hofbereich



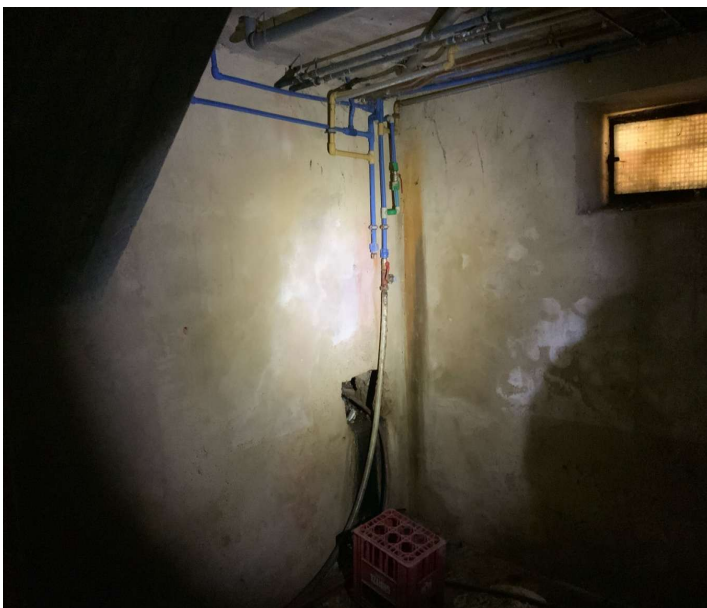
Heizungsrohre mit Umwälzpumpe im Aufenthaltsbereich des Stüberls



Kellerraum unter Sanitärbereich



Kellerraum unter Sanitärbereich – Erdboden roh



Kellerraum unter Sanitärbereich mit Sanitärleitungen



Zugangsbereich zu Duschen und WCs im Sanitärbereich



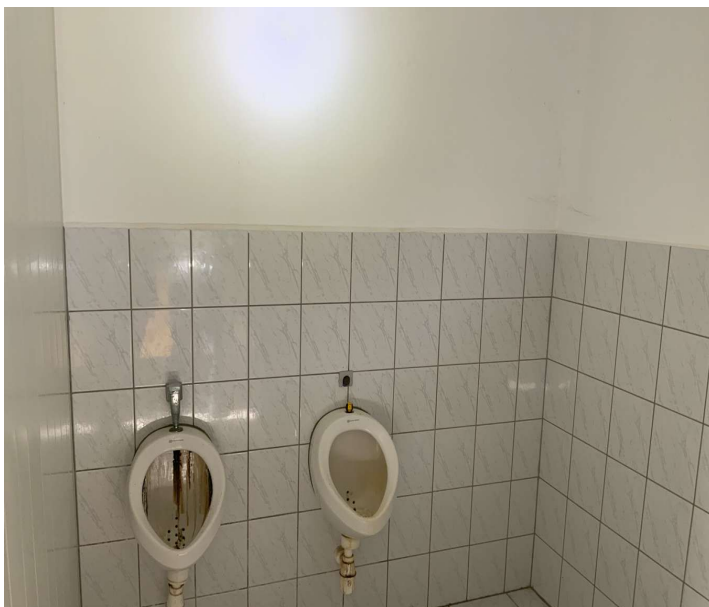
Zwei Duschen



WC mit Schimmelbefall an der Decke



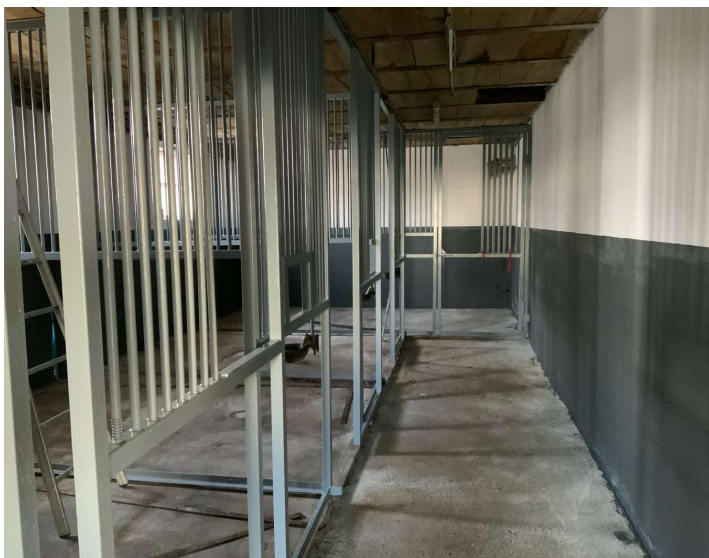
Zweites WC



Zwei Pissours in den Sanitärräumen



Vorraum des Stallbereichs – Ausbau und Instandsetzungsarbeiten dzt. im Gange



Aufstellungen aus Stahlkonstruktion im Stallbereich an der östlichen GST-Grenze hinter Aufenthaltsbereich des Stüberls

6.7 Pferdestall („10er-Stall“) mit Hofdurchfahrt

Nord- Süd verlaufender, modernerer Boxenlaufstall mit großzügigem Treib- und Futtergang sowie Waschplatz im Innenraum

Boxen aus Stahlrahmenkonstruktion mit Holzbeplankung



Außenansicht – westliche Gebäudefront der vorderen Hofgebäude und des 10er-Stalles



Hofdurchfahrt mit Eingang zum 10er-Stall (rechts)



Blick durch den Treibgang im 10er-Stall nach Norden



Waschplatz im nördlichen Bereich des 10er-Stalls

6.8 Boxenlaufstall mit vier Paddocks und Sattelkammer

Vier Paddockboxen an der westlichen Grundstücks-Längsgrenze

Paddockboxen-Laufstall



Blick auf die östliche Gebäudefront



Sattelkammer – Innenansicht



Innenansicht Sattelkammer

6.9 Freistehender Pferdeboxentrakt mit anschließendem Fahrsilo

Beton-Fahrsilo (Nord-Süd Ausrichtung) mit Satteldach und harter Deckung

Ostseitig angesetztes Schleppdach, darunter fünf abgemauerte Pferdeboxen

Harte Dachdeckung, mäßiger Erhaltungszustand

Im Nordosten Fahrzeugunterstand mit betoniertem Abstellplatz und Tierwaage



Blick auf die östliche Gebäudefront mit den fünf Pferdeboxen



Blick auf die südliche Gebäudefront – Fahrsilo mit rechts angebautem Pferdestall mit fünf Außenboxen

6.10 Ziegen- und Ponystall

Zweigeschoßiges gemauertes Stallgebäude, sehr einfache Bauausführung mit einfachem Sparrendach und harter Deckung, davor kleiner gezäunter Koppelbereich und angrenzende Festmist-Lagerfläche aus Beton

ebenerdiger, offener Kleintierstall für Ponies und Ziegen

einfacher Dachraum



Innenansicht Ponystall



Koppelbereich südlich des Gebäudes in Richtung der Bachgasse



Befestigter Festmist-Lagerplatz

6.11 Lager- und Einstellhalle im Nordteil des Betriebszentrums

Ost-West verlaufende Lager- und Einstellhalle als nördliche Begrenzung des Hofraumes

Ausmaße: 35,00 x 12,00 x 8,00m

sehr einfache Bauausführung

Außenwände dreiseitig gemauert (Ziegelmauerwerk), Innenseite verputzt, Außenseite tlw. Ziegel gefärbelt

Einfahrtstore als Drehtore (Stahlrahmen mit Holzbeplankung)

Dachstuhl Stahlträgerkonstruktion mit Kantholz-Querbalken und harter Deckung (Welleternitplatten)

Südseitige Dachrinne (verzinkt)

Fenster mit Holzsprossen



Blick auf die südliche Längsseite mit Einfahrtstoren (Drehtore mit Holzbeplankung)



Innenansicht Lager- und Einstellhalle – Westseite



Innenansicht Lager- und Einstellhalle – Ostseite



Eckbereich der Einstell- und Lagerhalle an der westlichen GST-Grenze

6.12 Feldwegbrücke über die Kleine Tulln

Landwirt Josef SCHAIDER hat am 16.03.2001 bei der Stadtgemeinde Tulln um Errichtung einer Feldwegbrücke über die Kleine Tulln auf den GST-NR 1063;

1064/1 – beide KG Tulln sowie GST-NR 3497 und 3499 – beide KG Staasdorf angesucht und die Brücke in weiterer Folge errichtet.

Die Brücke dient zur besseren Erschließung der Wirtschaftsflächen nördlich der Kleinen Tulln. Sämtliche nachfolgend angeführten Unterlagen wurden dem gefertigten Sachverständigen vorgelegt:

Die Baubewilligung wurde von der Stadtgemeinde Tulln mit Bescheid vom 30.07.2001 erteilt (AZ: 1310-9/01115).

Die Bezirkshauptmannschaft Tulln hat mit Bescheid vom 19.08.2002 (AZ: 9-W-1350/14-01) die wasserrechtliche Bewilligung erteilt.

Die Vermessung des errichteten Bauwerks wurde von der Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. Brunner und Strobl nach Fertigstellung am 16.03.2007 durchgeführt.

Die Fertigstellung wurde am 14.12.2006 bei der Stadtgemeinde Tulln angezeigt. Die Stadtgemeinde Tulln hat mit Bescheid vom 27.03.2007 die Benützungsbewilligung erteilt (AZ: 1310-9/01115).

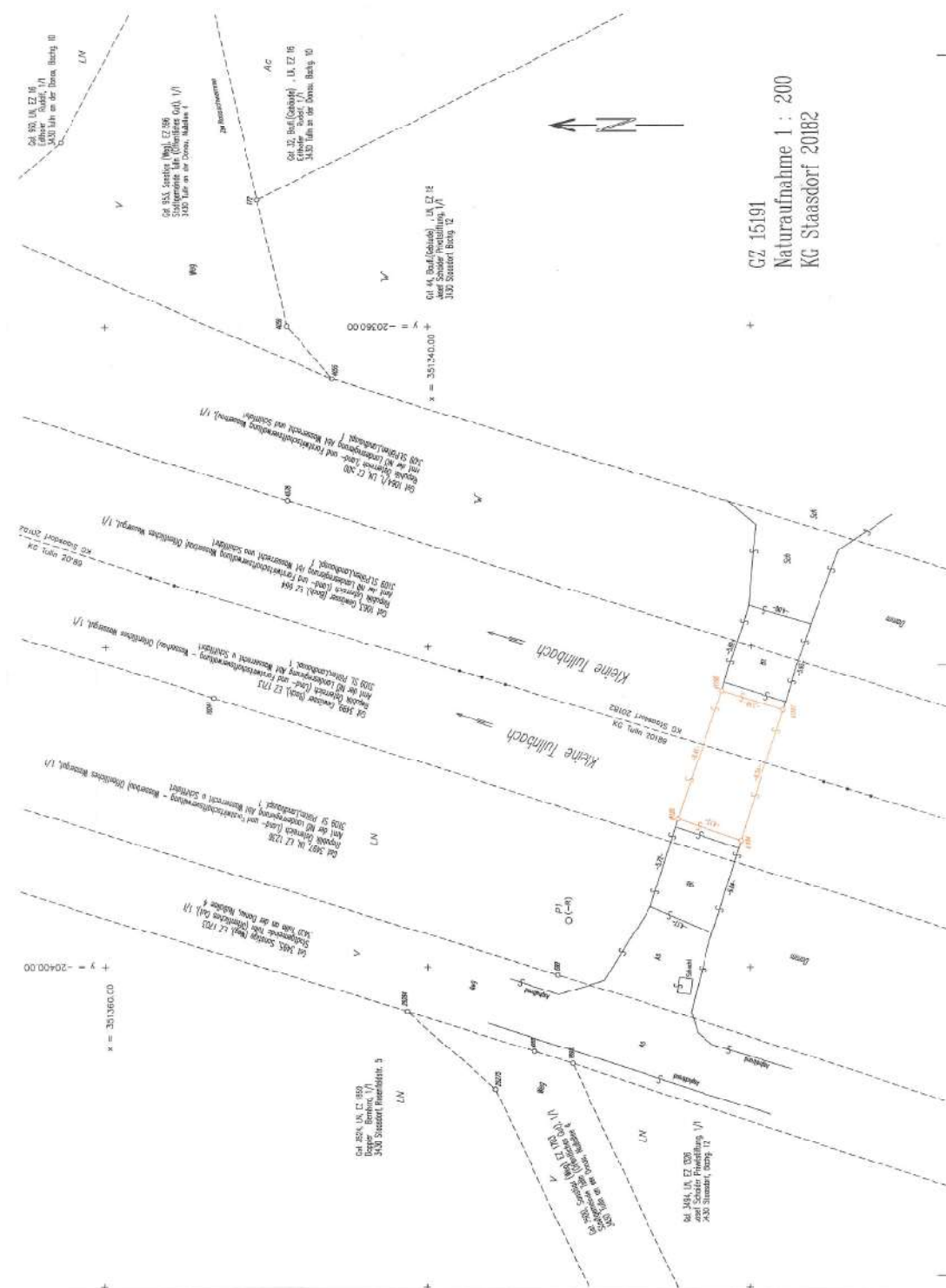


Abbildung 7: Lageplan aus der Vermessungsurkunde vom 16.03.2007 der ZT GmbH Brunner und Strobl

A

Ing. Josef Schaidler
 Landwirt
 Bachgasse 12
 3430 Staasdorf

Per kommissionellen Verhandlung
 am 4.3.2002 zu Grunde gelegend
 Hierauf bezieht sich der Bescheid
 vom 6.3.2002 Zl. 9-W-1350/11-01
 Tulln, am 7. März 2002
 Für den Bezirkshauptmann:

Technischer Bericht

Art des Vorhabens:
 Errichtung einer Feldwegbrücke Klasse II gemäß ÖNORM B4002

Zweck des Vorhabens:
 Ausschließlich private Nutzung im Rahmen meines landwirtschaftlichen Betriebes und zwar für die bessere Erreichbarkeit und damit zur wirtschaftlicheren Nutzung der Ackerflächen nördlich der kleinen Tulln.

Umfang des Vorhabens:
 Errichtung von Brückenlagern und Dammeinschnitten nördlich und südlich der kleinen Tulln.

Dauer des Vorhabens:
 Unbefristet

Betroffene Grundstücke:

Grundstück Nr. 3497	(Damm)	KG Tulln	nördl. Brückenlager
Grundstück Nr. 3499	(Kleine Tulln)	KG Tulln	
Grundstück Nr. 1063	(Kleine Tulln)	KG Staasdorf	
Grundstück Nr. 1064/1	(W)	KG Staasdorf	südl. Brückenlager

Anrainergrundstücke:

Grundstück Nr. 3495	(Weg)	KG Tulln	
Grundstück Nr. 44	(landw. Betrieb)	KG Staasdorf	= Bauerber

Konstruktion:

Fundamente:	Betonfundamente bewehrt, gem. statischem Erfordernis
Tragwerk:	Stahlkonstruktion gem. statischem Erfordernis
Fahrbahn:	Holzkonstruktion; Staffell 14x14 cm 45° zur Fahrtrichtung verlegt
Geländer:	Stahl-/ Holzkonstruktion gem. statischem Erfordernis
	Höhe 1,00 m über seitlichen Radwabweisern
Fahrbahnbreite:	3,50 m
Seitliche Radabweiser:	h = 14 cm, Breite von Stufenkante bis Geländermitte 35 cm

Die statischen Berechnungen des Technischen Büros Ing. Alfred Sammer, GZ 03-2759 vom März 2001, sind Grundlage für den Konstruktionsaufbau.

Zu- u. Abfahrt: Die Dämme nördlich und südlich des Gerinnes werden im erforderlichen Ausmaß lt. Plan abgegraben und die Dammeinschnitte in einem Winkel von rd. 40° abgeschrägt und bepflanzt.

Fahrbahnaufbau: Die Anfahrtsrampen werden durch eine rd. 30 cm starke entsprechend verdichtete Schichte aus Frostschutzmaterial und 10 cm starke Schichte aus Asphaltaufruch befestigt.

Abbildung 8: Technischer Bericht zur Feldwegbrücke

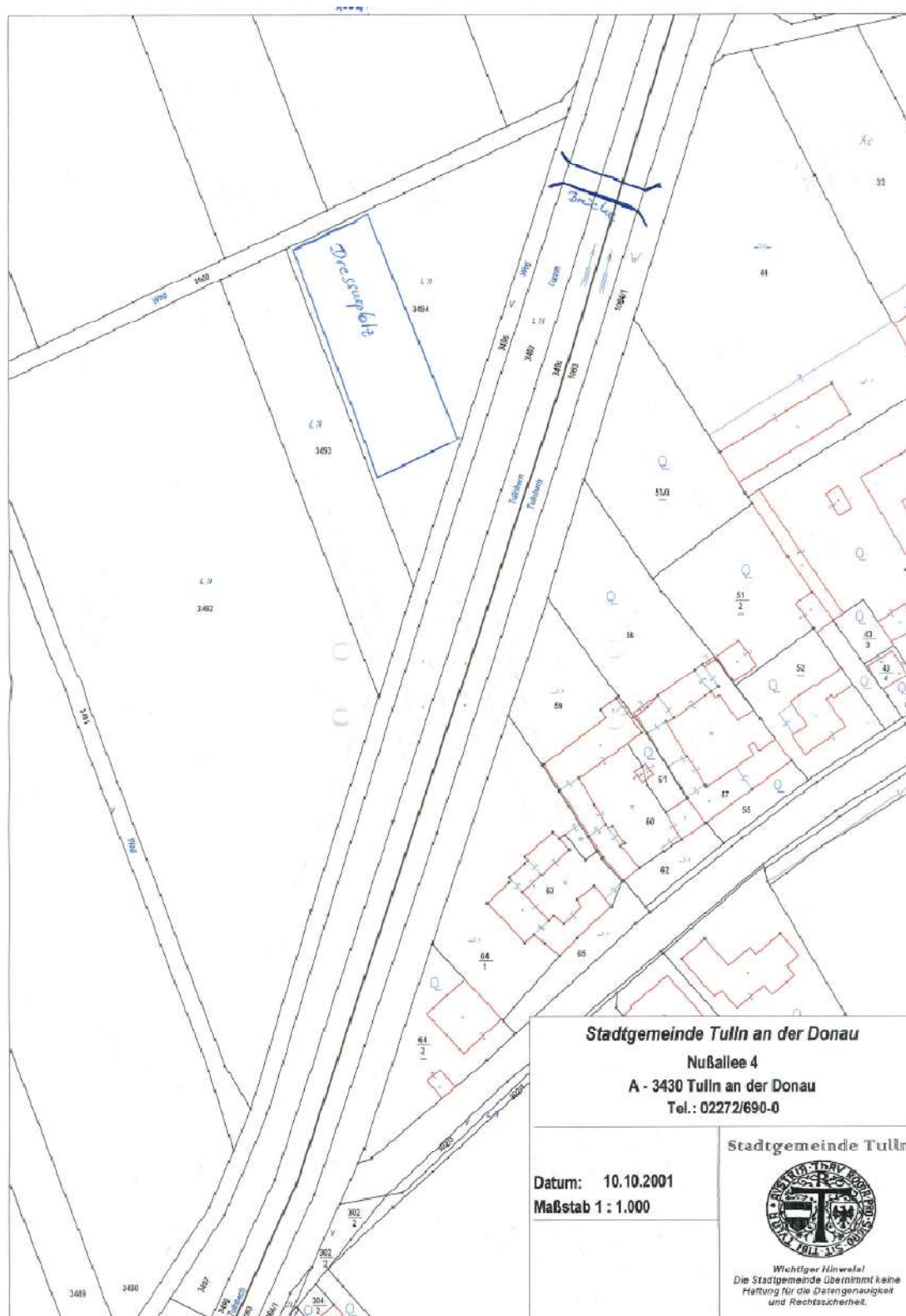


Abbildung 9: Lageskizze aus dem technischen Bericht zur Feldwegbrücke

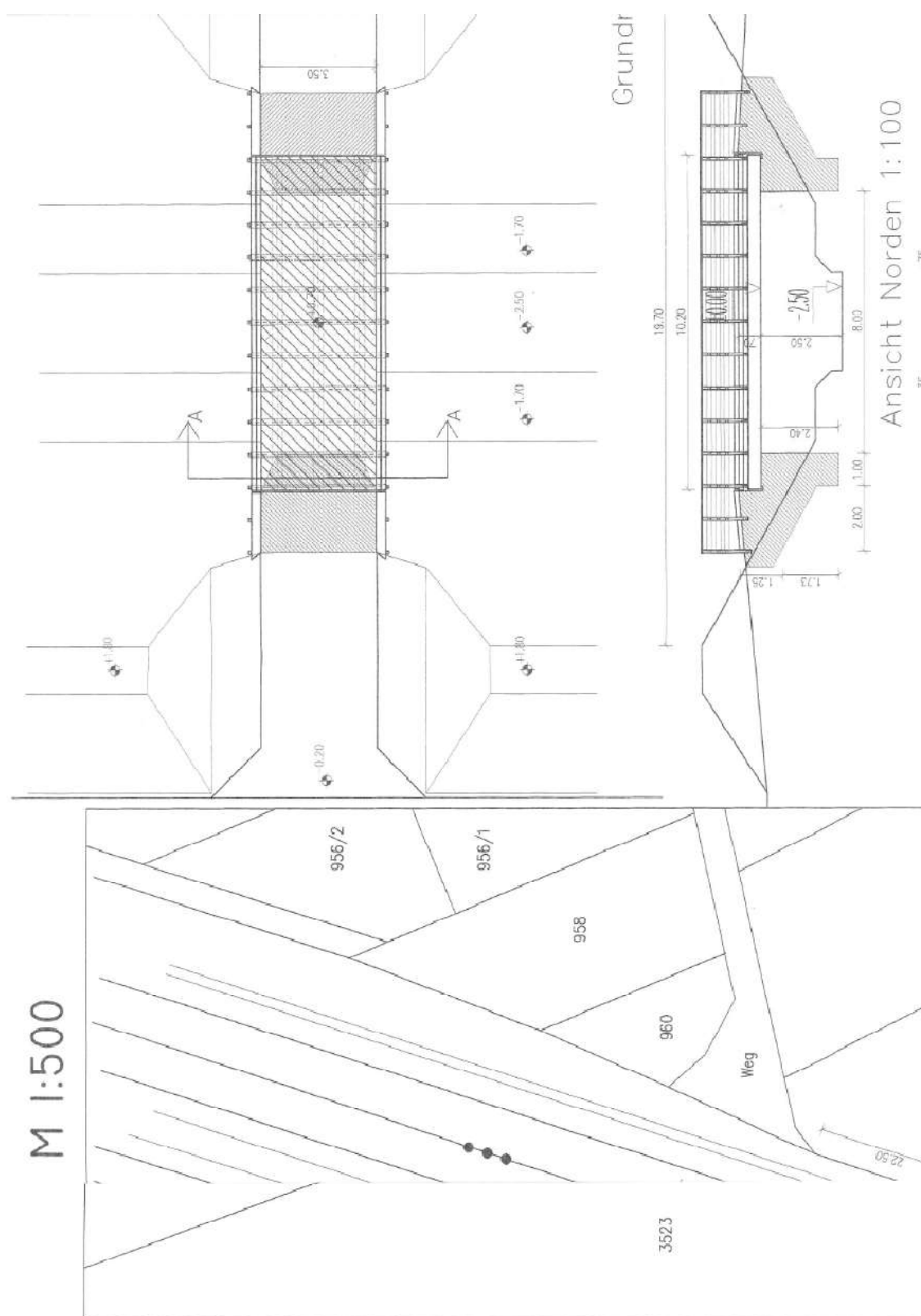


Abbildung 10: Einreichplan Feldwegbrücke vom 16.03.2001

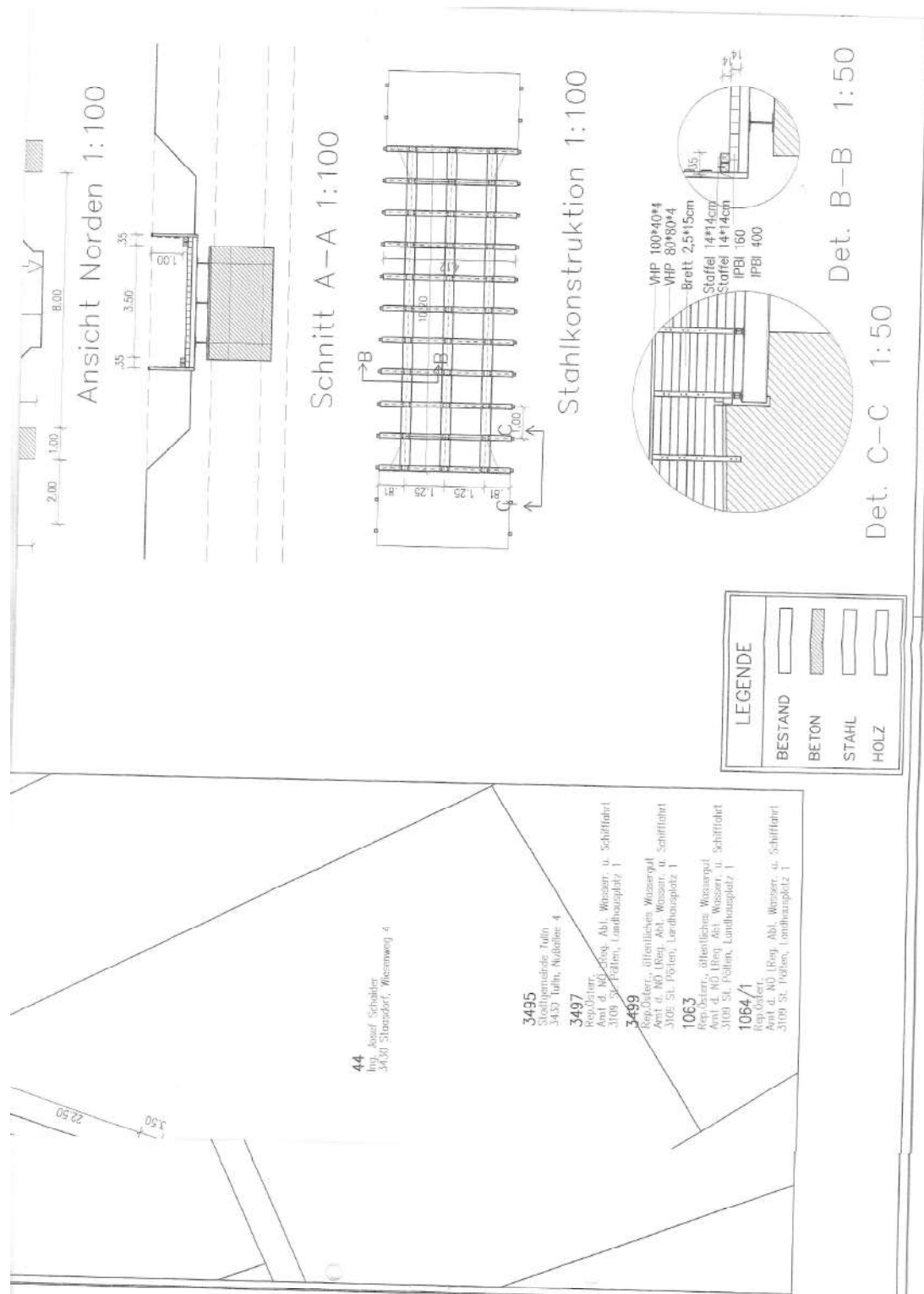


Abbildung 11: Einreichplan Feldwegbrücke vom 16.03.2001

6.13 Landwirtschaftliche Rundbogenhalle (Reithalle) auf GST-NR 3492 – KG 20182 Staasdorf

Baubewilligungsbescheid vom 30.10.2008 (AZ: 1310-9/0803449)

Informationsschreiben der Stadtgemeinde Tulln an BH Tulln betreffend erfolgten Baubeginn (Schreiben vom 28.09.2010)

Informationsschreiben der Stadtgemeinde Tulln vom 14.01.2010 an BH Tulln betreffend abgelagerten Baurestmassen

BH Tulln – Schreiben vom 18.07.2013: Ersuchen um Auskunft bzgl. Baufertigstellungsanzeige zum bewilligten Bauvorhaben

Fertigstellungsanzeige des Eigentümers (Schreiben vom 21.10.2014)

Stadtgemeinde Tulln – Benutzungsbewilligung vom 04.10.2017

Die Halle stellt sich als Rundbogen-Zelthalle in Leichtbauweise dar. Ausgeführt ist sie mit verzinkten Metall-Torbögen und darüber aufgezogener, einfacher Folie (Klarsicht-Folie mittig im Giebelbereich und grün getönte Folie im Firstbereich).

Die Seitenwände sowie beide Giebelbereiche sind in einfacher Holzverkleidung mit Belichtungsauslässen ausgeführt. Die Beplankung des eigentlichen Reitplatzes ist ebenfalls als Holzkonstruktion ausgeführt. An den beiden Giebelwänden ist jeweils ein Schubtor vorhanden.

Im südwestlichen Bereich befinden sich gemauert Aufenthalts- und Sanitärräumlichkeiten.

Unterlagen zum Reitplatz-Bodenaufbau wurden keine vorgelegt und sind solche auch nicht im Bauakt enthalten. Angaben zum Bodenaufbau erfolgten durch den anwesenden Vertreter der beklagten Partei – Herrn Ludwig Schaidler sowie Frau Brigitte Schaidler auf E-Mailanfrage des gefertigten Sachverständigen.

Der Reitplatzboden ist aus einer 8 cm Asphaltschicht und einer 10 cm Quarzsandschicht inkl. Beflockung aufgebaut.

Die Rundbogen-Reithalle gliedert sich in:

- **Lagerfläche für Betriebsmittel und Gerätschaften** mit Betonboden im Norden (ca. 1/3 der Hallenfläche)

- **Beplankte Reitfläche** mit asphaltiertem Boden und darüber 20-30 cm Quarzsand gemischt mit Zellulosefasern (ca. 2/3 der Hallenfläche)



Blick von Nordosten auf die Halle nach Südwesten



Blick auf die südöstliche Ecke der Rundbogen-Zelthalle



Blick von Südwesten auf die Rundbogen-Zelthalle nach Nordosten



Innenansicht – Blick auf den Reitplatz in Richtung Süden



Blick auf den nördlichen Teil der Lagerhalle – Maschinen- und Betriebsmittellager

Baubeschreibung lt. Einreichplan

Ausmaße lt. Einreichplan: 91,00 x 25,60m x 10,75m

Ausführung: Betonsockel, tlw. verputztes Ziegelmauerwerk im Bereich der Nassräume, Rest: Holzverkleidung

Fenster: Fixverglasung mit Holzrahmen

Tore mit Holzverkleidung

Bedachung als Gewebe aus UV-beständigem Polyester (weiss-grün)

Versickerungstreifen entlang der östlichen und westlichen Gebäudefronten

Senkgrube 10.000 Liter

6.14 Außenanlagen

5 einfache Pferdeunterstände (je ca. 35 m²) auf den Pferdekoppeln – sehr einfache Bauausführung – jeweils vier Holzsteher mit Satteldach

Einfriedungen

Longierplatz mit umgebender Holzbeplankung

Reitplatz neben Rundbogen-Zelthalle

Derzeit erfolgt die Errichtung eines befestigten Parkplatzes entlang der Kleinen Tulln neben der Feldwegbrücke am nördlichen Kopfe des Betriebszentrums (Komplex 1).



Longierplatz



Pferdekoppeln mit befestigter Zufahrt



Pferdeunterstände mit gezäunten Koppeln (Stahlrohrsystem)



Parkplatz im nördlichen Bereich der Liegenschaft nach der Bachquerung auf Komplex 1



befestigter Parkplatz mit Übergang zum befestigten Zufahrtsweg am nördlichen Kopfende von Komplex 1

7 Fahrnisse

Die Bewertung der Fahrnisse (Wohnungsinventar, Maschinen und Geräte) war nicht auftragsgegenständlich und wurde daher nicht durchgeführt.

Das fix montierte Zubehör, das sind die sanitären Einrichtungen, die Heizung mit den dazugehörigen Zu- und Abflussleitungen etc. sind in der Bewertung enthalten.

8 Rechte und Lasten

Entsprechend den vorliegenden Grundbuchsauszügen (vgl. Anhang) vom 02.09.2024 sind grundbücherlich folgende Belastungen (z.B. Baurecht, Superädifikat, Grunddienstbarkeiten (Wege-, Leitungsrecht), persönliche Dienstbarkeiten (Fruchtgenuss, Gebrauchsrecht, Wohnungsrecht) oder Reallasten (Ausgedinge, Leibrente) auf der Liegenschaft SCHAIDER eingetragen:

8.1 Fruchtgenussrecht

EZ 738 – KG 20182 Staasdorf

15 b 2856/2018 IM RANG 1584/2018

FRUCHTGENUSSRECHT für Ing. Josef Schaidler geb 1957-06-14

Das Fruchtgenussrecht bezieht sich auf die vorgelegte Stiftungsurkunde der Josef Schaidler Privatstiftung (siehe Anhang) vom 18.12.2000.

Im Punkt XIII. (1) a) wird die Last des Fruchtgenusses präzisiert als Recht zur Nutzung des am GST-NR 40 – KG 20182 Staasdorf bestehenden Hauses.

XIII. Liegenschaftsübertragung:

(1) Die Übertragung der Liegenschaften an die Stiftung erfolgt mit allen Rechten und

- Pflichten, wie der Stifter selbst diese Liegenschaften bisher besessen hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war, allerdings mit folgenden Einschränkungen:

a) Der Stifter Ing. Josef Schaidler behält sich ob der Liegenschaft EZ 738 Grundbuch 20182 Staasdorf, und zwar hinsichtlich des auf dem Grundstück Nr. 40 bestehenden Hauses das unentgeltliche und lebenslängliche Fruchtgenußrecht in dem Ausmaß vor, wie es im beiliegenden Lageplan ./1 mit roter Farbe dargestellt ist.

Während der Ausübung dieses Rechtes hat die Stiftung die Kosten für Grundsteuer, Feuerversicherung, Kanalanschlußgebühr zu bezahlen, während die sonstigen Betriebskosten von Ing. Josef Schaidler zu tragen sind.

8.2 Pfandrechte

EZ 18 – KG 20182 Staasdorf

- 3 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,300.000,--
für Raiffeisenbank St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 3768/1997 2958/2013 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 721 sb GB
EZ 1326 672 1207 153 Gb Tulln

6 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28

PFANDRECHT Höchstbetrag 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

- b 3859/2000 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 721 738 sbGb
EZ 153 672 1207 1326 Gb Tulln

7 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

- b 12209/2002 13158/2002 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 721 738 sbGb
EZ 153 672 1207 1326 Gb Tulln
EZ 1275 Gb Zell am See (BG Zell am See)

9 a 3500/2011 Pfandurkunde 2011-05-13

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 74508x)

- b 3859/2011 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 1275 Gb 57319 Zell am See (BG Zell am See)
c gelöscht

11 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)

- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53

12 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)

- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54

13 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)

- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56

- 17 b 1092/2024 IM RANG 5406/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
- 18 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

EZ 688 – KG 20182 Staasdorf

- 12 a 3894/2013 Pfandurkunde 2012-12-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 900.000,--

für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
IM RANG N A C H LNR 11
b 2062/2022 Hypothekarklage (LG St. Pölten - 24 Cg 36/22x)
- 13 a 3894/2013 Nachtrag zum Kaufvertrag 2012-12-27
PFANDRECHT EUR 115.000,--
für Walter Bruckberger Privatstiftung (FN 170884a)
IM RANG N A C H LNR 12
b 3894/2013 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO
- 14 a 3894/2013 Rückzahlungsvereinbarung 2012-12-27
PFANDRECHT EUR 220.000,--
für Walter Bruckberger Privatstiftung (FN 170884a)
IM RANG N A C H LNR 13
- 16 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

EZ 721 – KG 20182 Staasdorf

- 1 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,300.000,--
für Raiffeisenbank St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
- 3 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
- 4 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
- 7 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften

- EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 8 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 9 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 12 b 1092/2024 IM RANG 5406/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
- 13 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

EZ 738 – KG 20182 Staasdorf

- 1 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,300.000,--
für Raiffeisenbank St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 3768/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 18
c 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
d 22539/2012 VORRANG von LNR 10 vor 1
- 6 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
c 22539/2012 VORRANG von LNR 10 vor 6
- 8 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden

- nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 18
c 22539/2012 VORRANG von LNR 10 vor 8
- 10 a 22539/2012 Schuld-und Pfandurkunde 2012-09-12
PFANDRECHT EUR 180.000,--
6 % Z, 7 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 36.000,-- für Allgemeine
Bausparkasse registrierte Genossenschaft mit beschränkter
Haftung (FN 93724f)
- b 22539/2012 5595/2021 Simultanhaftung mit
EZ 1275 KG 57319 Zell am See (BG Zell am See)
- c 22539/2012 VORRANG von LNR 10 vor 1 6 8
- 12 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 13 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 14 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56

- 15 b 2856/2018 IM RANG 1584/2018
FRUCHTGENUSSRECHT für Ing. Josef Schaidler geb 1957-06-14
c 5991/2021 Urkunde 2021-08-24
PFANDRECHT EUR 210.000,-- samt 6 % Z aus EUR 210.000,-- ab
19.08.2021 und Kosten EUR 5.832,14 samt 4 % Z seit
24.08.2021, Antragskosten EUR 1.929,02 für Sparkasse
Niederösterreich Mitte West Aktiengesellschaft
v o r g e m e r k t (5 E 3387/21d)
(LG St.Pölten - 40 Cg 78/21t-4)
d 5991/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 15c
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 48e
- 18 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

EZ 1326 – KG 20189 Tulln

- 1 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,300.000,--
für Raiffeisenbank St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- 3 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- 4 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--

- für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- 7 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 8 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 9 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 12 b 1092/2024 IM RANG 5405/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
- 13 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

EZ 153 – KG 20189 Tulln

- 1 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,300.000,--
für Raiffeisenbank St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- c 708/2003 VORRANG von LNR 5 7 vor 1
- 3 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- c 708/2003 VORRANG von LNR 5 7 vor 3
- 4 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- c 708/2003 VORRANG von LNR 5 7 vor 4

- 10 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 11 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 12 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 15 b 1092/2024 IM RANG 5406/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16

- EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
- 16 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

EZ 672 – KG 20189 Tulln

- 2 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,300.000,--
für Raiffeisenbank St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 2
- 4 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 4
- 5 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden
nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 5

- 11 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 12 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 13 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 16 b 1092/2024 IM RANG 5406/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17

- EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
- 17 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

EZ 1207 – KG 20189 Tulln

- 2 a 3768/1997 Pfandurkunde 1996-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,300.000,--
für Raiffeisenbank St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3768/1997 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 2
- 4 a 3859/2000 Pfandurkunde 1999-10-28
PFANDRECHT Höchstbetrag 1,000.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 3859/2000 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
- c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 4
- 5 a 12209/2002 Pfandurkunde 2002-10-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 590.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 12209/2002 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden

- nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE
EZ 18 Gb Staasdorf
c 708/2003 VORRANG von LNR 6 8 vor 5
- 11 a 5193/2016 Pfandurkunde 2016-07-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5193/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 11
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 7
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 7
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 10
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 53
- 12 a 5065/2017 Pfandurkunde 2017-08-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- b 5065/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 8
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 8
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 11
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 54
- 13 b 797/2019 IM RANG 1117/2018 Pfandurkunde 2018-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
- c 797/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 13
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 9
EZ 738 KG 20182 Staasdorf C-LNR 14
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 13
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 9
EZ 1275 KG 57319 Zell am See C-LNR 56
- 16 b 1092/2024 IM RANG 5406/2023 Pfandbestellungsvertrag
2023-09-14, Nachtrag zum Pfandbestellungsvertrag vom
14.09.2023 2024-02-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 840.000,--
für TERRA Agrar AG (HRB 19875 P - Amtsgericht Potsdam)
- c 1092/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 18 KG 20182 Staasdorf C-LNR 17
EZ 1326 KG 20189 Tulln C-LNR 12
EZ 1207 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 721 KG 20182 Staasdorf C-LNR 12
EZ 672 KG 20189 Tulln C-LNR 16
EZ 153 KG 20189 Tulln C-LNR 15
- 17 a 2962/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.422.419,10
Antragskosten EUR 6.244,-- für
Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
(9 E 22/24k)

8.3 Leitungsrechte

EZ 18 – KG 20182 Staasdorf

15 a 2399/2021

DIENSTBARKEIT einer Transportleitung zur Wasserversorgung
ob Gst 346 347 348 gem P II Dienstbarkeitsbestellungs-
vertrag 2021-03-24 für Stadtgemeinde Tulln an der Donau

EZ 688 – KG 20182 Staasdorf

1 a 3848/1961

DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung über Gst 288/3
gem P 1 Dienstbarkeitsvertrag 1961-09-29 für NEWAG
Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft

b 2043/1976 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 21

3 a 3944/1961 1458/1992

DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung über Gst 288/3
gem P 1 Dienstbarkeitsvertrag 1961-10-03 für NEWAG
Niederösterreichische Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft

b 1458/1992 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 687

8.4 Sonstige Lasten

EZ 18 – KG 20182 Staasdorf

***** A2 *****

1 a 3359/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 44 346 347 348

4 a 3768/1997 Abschreibung Gst 40 zur EZ 738

EZ 688 – KG 20182 Staasdorf

***** A2 *****

1 a 3361/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 288/2 288/3

4 a 619/1992 Ergänzungsabgabe hins Gst 288/3 vollständig entrichtet

7 a gelöscht

EZ 721 – KG 20182 Staasdorf

***** A2 *****
2 a 3361/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 288/1
b 5124/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 688
3 a gelöscht

EZ 738 – KG 20182 Staasdorf

***** A2 *****
2 a 3359/1963 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 40
b 3768/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 18

EZ 1326 – KG 20189 Tulln

***** A2 *****
1 a 4987/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 3366 3492
3 b 2455/2002 Tauschvertrag 2001-04-12 Zuschreibung Gst 3492
aus EZ 1821
5 a gelöscht

EZ 153 – KG 20189 Tulln

- 5 a 708/2003 2592/2003
BESTANDRECHT bis 2010-12-31 bzgl Gst 3475/4
gem P I 2. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für
Eisenbahn-Hochleistungsstrecken Aktiengesellschaft
b 708/2003 VORRANG von LNR 5 vor 1 3 4
6 a 708/2003 Vorauszahlung des Mietzinses gem P II Servituts- u
Bestandvertrag 2002-12-16
7 a 708/2003 2592/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes,
der Pflegemaßnahmen der ökologischen Ausgleichsfläche
Wald-Gehölz u Duldung der Unterlassung von Maßnahmen bzgl
Gst 3475/4 gem P I 1. Servituts- u Bestandvertrag
2002-12-16 für Österreichische Bundesbahnen
b 708/2003 VORRANG von LNR 7 vor 1 3 4

EZ 672 – KG 20189 Tulln

***** A2 *****

1 a 8270/1968 5248/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 3343 3578

3 b gelöscht

6 a 708/2003 2592/2003
BESTANDRECHT bis 2010-12-31 bzgl Gst 3476/4
gem P I 2. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für
Eisenbahn-Hochleistungsstrecken Aktiengesellschaft

b 708/2003 VORRANG von LNR 6 vor 2 4 5

7 a 708/2003 Vorauszahlung des Mietzinses gem P II Servituts- u
Bestandvertrag 2002-12-16

8 a 708/2003 2592/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes,
der Pflegemaßnahmen der ökologischen Ausgleichsfläche
Wald-Gehölz u Duldung der Unterlassung von Maßnahmen bzgl
Gst 3476/4 gem P I 1. Servituts- u Bestandvertrag
2002-12-16 für Österreichische Bundesbahnen

b 708/2003 VORRANG von LNR 8 vor 2 4 5

EZ 1207 – KG 20189 Tulln

***** A2 *****

1 a 4874/1969 5975/1969 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 3354 3522

5 b gelöscht

6 a 708/2003 2592/2003
BESTANDRECHT bis 2010-12-31 bzgl Gst 3477/4
gem P I 2. Servituts- u Bestandvertrag 2002-12-16 für
Eisenbahn-Hochleistungsstrecken Aktiengesellschaft

b 708/2003 VORRANG von LNR 6 vor 2 4 5

7 a 708/2003 Vorauszahlung des Mietzinses gem P II Servituts- u
Bestandvertrag 2002-12-16

8 a 708/2003 2592/2003
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Bestandes,
der Pflegemaßnahmen der ökologischen Ausgleichsfläche
Wald-Gehölz u Duldung der Unterlassung von Maßnahmen bzgl
Gst 3477/4 gem P I 1. Servituts- u Bestandvertrag
2002-12-16 für Österreichische Bundesbahnen

b 708/2003 VORRANG von LNR 8 vor 2 4 5

8.5 Sonstige Rechte**EZ 738 – KG 20182 Staasdorf**

3 a 1500/2004 Vollständige Entrichtung der Ergänzungsabgabe
bzgl Gst 40

8.6 Vorkaufsrechte

EZ 688 – KG 20182 Staasdorf

r 3894/2013 Vorkaufsrecht

w 3161/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-27 für Treuhänder
Dr. Mathias Drachsler, LL.M. geb 1979-03-06

11 a 3894/2013

VORKAUFSRECHT bis 2014-06-30 für Walter Bruckberger
Privatstiftung (FN 170884a)

8.7 Unverbücherte dingliche Lasten

Die nach verschiedenen landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Kanalgesetz, Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, Abfallwirtschaftsgesetz, u.ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Laut Mitteilung der Stadtgemeinde Tulln (E-Mail Frau DI SCHARF vom 16.09.2024) bestehen **keine offenen Forderungen für Anschlussabgaben** der Liegenschaft SCHAIER in Staasdorf.

Von: [Stadt Tulln | Ingrid Scharf](#)
An: bernhard.kaiblinger@gmail.com
Betreff: AW: BG Tulln 9 E 22/24k - 9 - Exekutionssache Josef Schaidler Privatstiftung Staasdorf - Unterlagenabfrage Stadttamt Tulln
Datum: Montag, 16. September 2024 10:25:45
Anlagen: [image001.png](#)

Sehr geehrter Herr DI Kaiblinger,

derzeitige Einheitssätze betragen:

- Wasseranschlussabgabe: EUR 11,60 zuzüglich 10 % USt.
- Kanaleinmündungsabgabe (Schmutz- bzw. Mischwasserkanal): EUR 19,60 zuzüglich 10 % USt.

Liegenschaft Bachgasse 12:

- Wasseranschlussabgabe, Berechnungsfläche: 288,75m² (vorgeschrieben mit Bescheid vom 31.10.1995)
- Schmutzwasserkanal, Berechnungsfläche: 288,75m² (vorgeschrieben mit Bescheid vom 15.01.1998)

Liegenschaft Wiesenweg 4:

- Wasseranschlussabgabe, Berechnungsfläche: 1261,00m² (vorgeschrieben mit Bescheid vom 07.12.1999)
- Schmutzwasserkanal, Berechnungsfläche: 1260,86m² (vorgeschrieben mit Bescheid vom 12.01.2000)

GST Nr. 3492: Kein Wasser- oder Kanalanschluss

Betreffend der Anschlussabgaben sind lt. unserer Buchhaltung derzeit keine Beträge offen.

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Scharf

DI Ingrid Scharf

Stadtgemeinde Tulln/Donau

Umwelt, Energie und Wasserwirtschaft

Minoritenplatz 1, A-3430 Tulln an der Donau

T +43 (0)2272 690-231

E ingrid.scharf@tulln.gv.at

web | [facebook](#) | [youtube](#)

Immer aktuell informiert sein – hier geht's zum [Newsletter](#).

Von: bernhard.kaiblinger@gmail.com <bernhard.kaiblinger@gmail.com>

Gesendet: Sonntag, 15. September 2024 10:12

An: Stadt Tulln | Ingrid Scharf <ingrid.scharf@tulln.gv.at>

Cc: 'Ernst Moldaschl' <moldaschl@landservice.at>

Betreff: BG Tulln 9 E 22/24k - 9 - Exekutionssache Josef Schaidler Privatstiftung Staasdorf -

Unterlagenabfrage Stadttamt Tulln

Priorität: Hoch

ACHTUNG! Dieses E-Mail kommt von außerhalb der Organisation. Klicke nicht auf Links oder öffne keine Anhänge, es sei denn, du kennst den Absender und weißt, dass der Inhalt

sicher ist.

Sehr geehrte Frau Scharf,

Ich wende mich in obiger Rechtssache im Auftrag von SV DI Dr. Moldaschl an Sie. Er wurde mit der Bewertung der Liegenschaften SCHAIDER in Staasdorf beauftragt (Beschluss anbei).

Gemäß Auskunft von Hr. Ronald Gutscher erhalten wir bei Ihnen **Auskunft zu den Ver- und Entsorgungsanschlüssen der Liegenschaften.**

Konkret betroffen sind die bebauten bzw. im gewidmeten Bauland gelegenen Liegenschaften:

GST-NR 40 und 44 - KG 20182 Staasdorf – **Betriebszentrum Bachgasse 12, 3430 Staasdorf** mit diversen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Pferdeunterständen im Hintaus

GST-NR 288/3 - KG 20182 Staasdorf Postanschrift: **Wiesenweg 4, 3430 Staasdorf**

GST-NR 3492 - KG 20189 Tulln (**Rundbogen-Zelthalle**) – keine Postanschrift

Welche **Anschlüsse** sind auf der Liegenschaft bzw. nur am angrenzenden öffentlichen Gut vorhanden?

Anschlußabgaben – dzt. Einheitssätze – wurden sie bereits bezahlt?

Mischwasserkanal€+10% ja/nein Berechnungsfläche: m² **Abt. 2.3**

– **Frau Scharf**

Schmutzwasserkanal€+10% ja/nein Berechnungsfläche:m² **Abt. 2.3 –**

Frau Scharf

Regenwasserkanal€+10% ja/nein Berechnungsfläche:m² **Abt. 2.3**

– **Frau Scharf**

Wasser€+10% ja/nein Berechnungsfläche:m² **Abt.**

2.3 – Frau Scharf

Danke im Voraus für Ihre zeitnahe Bearbeitung und Rückmeldung!

Hochachtungsvoll

SV DI Bernhard Kaiblinger

Kellermayrgasse 10

4073 Wilhering

Tel.: 0676/3597378

E-Mail: bernhard.kaiblinger@gmail.com

Im Auftrag von

Dipl.-Ing.Dr. Ernst Moldaschl

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Mitglied der Fachgruppen Immobilien, Arbeit, Betrieb, Pflanzen

W941061 HG Wien

Anschrift: Karl Schwed Gasse 112

Telefon: (+43) 0676 4049385

Mail to: moldaschl@landservice.at

Ort / Land: A-1230 Wien

Fax: (+43) 01 997136310

Internet: www.landservice.at

Gemäß Auskunft der Stadtgemeinde Tulln (E-Mail Frau PORSTENDÖRFER vom 18.09.2024) bestehen **offenen Forderungen für laufende Gemeindeabgaben** für die Liegenschaft SCHAIDER in Staasdorf wie folgt:

Bachgasse 12, 3430 Staasdorf: 704,41 €

T

Stadtgemeinde Tulln an der Donau

Minoritenplatz 1, 3430 Tulln/Donau

UID: ATU 37167301

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.tulln.at

E-Mail: stadtlamt@tulln.gv.at

Telefon: 02272/690-0

Fax: 02272/690-190

Person:

55884, Schaidler Josef Privatstiftung, Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Jahr: 2024

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	350/ 1	SA/7540	16.04.2024	15.05.2024	Bereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	37,60		19,48	1,77 10,00 %	
					Summe Beleg SA/7540	37,60		19,48		
1/	400/ 1	SA/11629	05.06.2024	20.06.2024	MAHNGBÜHR 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	500/ 1	SA/11629	05.06.2024	20.06.2024	SÄUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	10,58		10,58		
					Summe Beleg SA/11629	13,58		13,58		
1/	60/ 1	SA/14701	18.07.2024	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	97,19		97,19		
2/	10/ 1	SA/14701	18.07.2024	15.08.2024	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2024	207,56		207,56	18,87 10,00 %	
2/	60/ 1	SA/14701	18.07.2024	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	140,69		140,69		
2/	340/ 1	SA/14701	18.07.2024	15.08.2024	Kanalbenutzungsgebühr 3. Quartal 2024	164,05		164,05	14,91 10,00 %	
2/	350/ 1	SA/14701	18.07.2024	15.08.2024	Bereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	37,60		1,81	0,17 10,00 %	
3/	50/ 1	SA/14701	18.07.2024	15.08.2024	Grundsteuer A 3. Quartal 2024	43,68		43,68		
					Summe Beleg SA/14701	690,77		654,98		
1/	400/ 1	SA/17778	05.09.2024	23.09.2024	MAHNGBÜHR 1. Mahnung	3,27		3,27		
1/	500/ 1	SA/17778	05.09.2024	23.09.2024	SÄUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	13,10		13,10		
					Summe Beleg SA/17778	16,37		16,37		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen							758,32		758,32	704,41
Konto						11 384,12	2 263,51	12 943,22	704,41	704,41

Erstellt am 18.09.2024 09:41:19 von Andrea Porstendörfer

Seite 1 von 1

Hinweis:

Das Gutachten erfolgt, abgesehen von der Besichtigung der Liegenschaft, auf Grundlage der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Alle Karten und Darstellungen im Gutachten verstehen sich als kostenlose Beilage.

Zweck und Haftung: Das Gutachten dient nur dem angegebenen Zweck. Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.

Geldlasten sowie dingliche Rechte bzw. Lasten und einverleibte Pfandrechte sind nicht Gegenstand des Gutachtens und werden nicht berücksichtigt. Außerbücherliche Rechte bzw. Lasten wurden, wenn in der Bewertung nicht anders vermerkt, nicht bekannt gegeben.

Die Grundstücksgrenzen wurden in der Natur nicht im Detail auf Übereinstimmung mit dem Katasterplan überprüft. Die Grundstücksausmaße bzw. die Größe der Grundstücksflächen werden für die Wertermittlung aus den Angaben des Grundbuches übernommen.

Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

Bodenanalysen und geologische Untersuchungen wurden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gutachten nicht beauftragt oder durchgeführt. Es wurden auch keine Wasser-, Öl-, Gas-, Kohle- oder andere unterirdischen Schürf- und Nutzungsrechte oder Bedingungen untersucht.

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

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Offene Gerichts- und Schlichtungsstellenverfahren und Bauaufträge wurden nicht bekannt gemacht. Die ausgewiesenen Ergebnisse gehen davon aus, dass keine derartigen Verfahren zum Bewertungsstichtag laufen.

Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind. Im Zuge der Bewertung wurden die Angaben und Informationen aus den vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen als Grundlage der Bewertung übernommen.

Die Flächen wurden aus den Planunterlagen entnommen. Eigene Vermessungen der Objekte durch den SV waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Die Werte werden einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Marktwert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Das Gutachten ist auf den Stichtag bezogen. Der Marktwert ist mit der bewertungsüblichen Toleranz in beiden Richtungen anzusehen.

Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein (ÖNORM B 1802, Pkt. 3.3.).

Die im Gutachten dargestellten Berechnungen werden mit computergestützten Programmen erstellt. Die daraus resultierenden Werte werden gerundet dargestellt; die Berechnung erfolgt mit den exakten Zahlen im Hintergrund, wodurch Rundungsdifferenzen in der Darstellung und der tatsächlichen Berechnung gegeben sein können.

8.8 Bestandesrechte - Mietverträge

An Bestandesrechten sind auf den Liegenschaften SCHAIDER folgende Verträge vorhanden:

- 1.) Mietvertrag zwischen **Josef Schaider Privatstiftung (FN 203889m)** – Bachgasse 12, 3430 Staasdorf und **Schaider Global AG (FN 601053b)** – Buchenweg 3, 5700 Zell am See vom 01.01.2024: 700 m² in der Reithalle als abgetrennte Lager-, Manipulations- und Testfläche sowie ca. 300m² der zugehörigen Freifläche vor der Halle für **1.500€ Netto monatlich** zzgl. USt. Es wurde ein **Kündigungsverzicht** des Vermieters von **20 Jahren** vereinbart.
- 2.) Mietvertrag zwischen **Josef Schaider Privatstiftung (FN 203889m)** und **Reitverein Horesclique (ZVR: 1312722522)** vom 01.11.2023 – monatliches Mietentgelt: 6.000 € auf unbestimmte Dauer – es wurde eine beiderseitige Kündigungsfrist von 6 Monaten vereinbart. Vom Mietvertrag berücksichtigt sind der Reiterhof samt angeschlossener Reithalle sowie die laufenden Betriebskosten.

Von der Miete ausgenommen sind der hintere Teil der Reithalle, der als Lager und Versuchsfläche dient sowie das Reiterstüberl. Der kurzfristige Aufenthalt samt Nutzung des Vorraums und der Sanitäranlagen steht der Mieterin und ihren Gästen offen.

Kleinere Reparaturen sind von der Mieterin ohne Anspruch auf Mietzinsminderung durchzuführen. Die Beheizung des Stüberlteils und der Sanitäranlagen erfolgt durch eine Zentralheizungsanlage im vorderen Gebäudeteil. Zusätzliche Heizungen mit Elektrogeräten sind nicht zulässig bzw. unterliegen einer gesondert zu treffenden Vereinbarung.

9 Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert der oben beschriebenen Liegenschaft wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Ansprüchen für eine Verkehrswertschätzung nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (BGBl 150/1992 idgF.) und ÖNORM 1802 – Liegenschaftsbewertung durchgeführt. Für die Bewertung der einzelnen Teilbereiche wurden entsprechend den jeweils als günstigste anzusehenden Bewertungsverfahren das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren angewendet.

Vergleichswertverfahren (§4)

1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

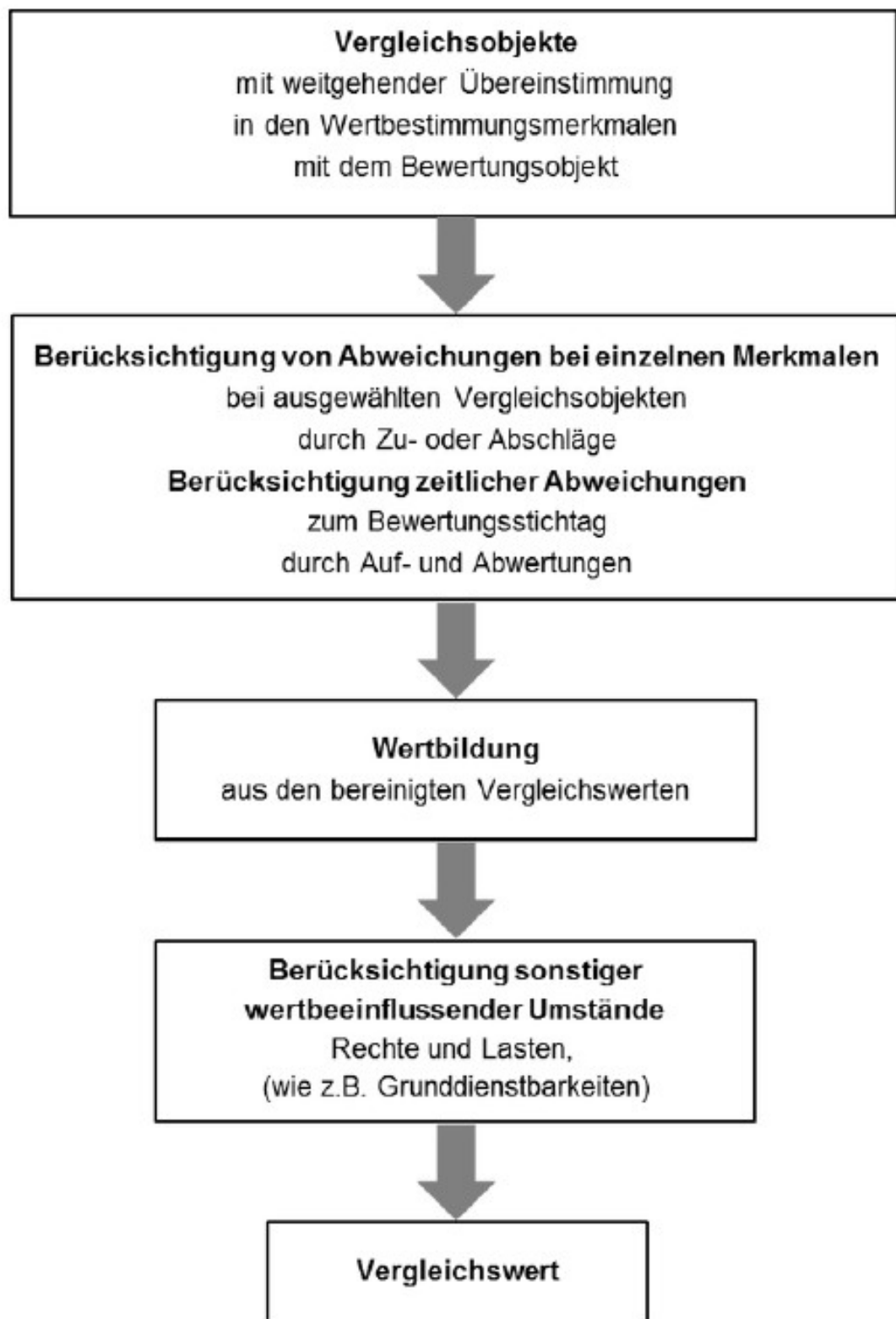


Abbildung 12: ÖNORM B 1802-1 Ablauf Vergleichswertverfahren

Ertragswertverfahren (§5)

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

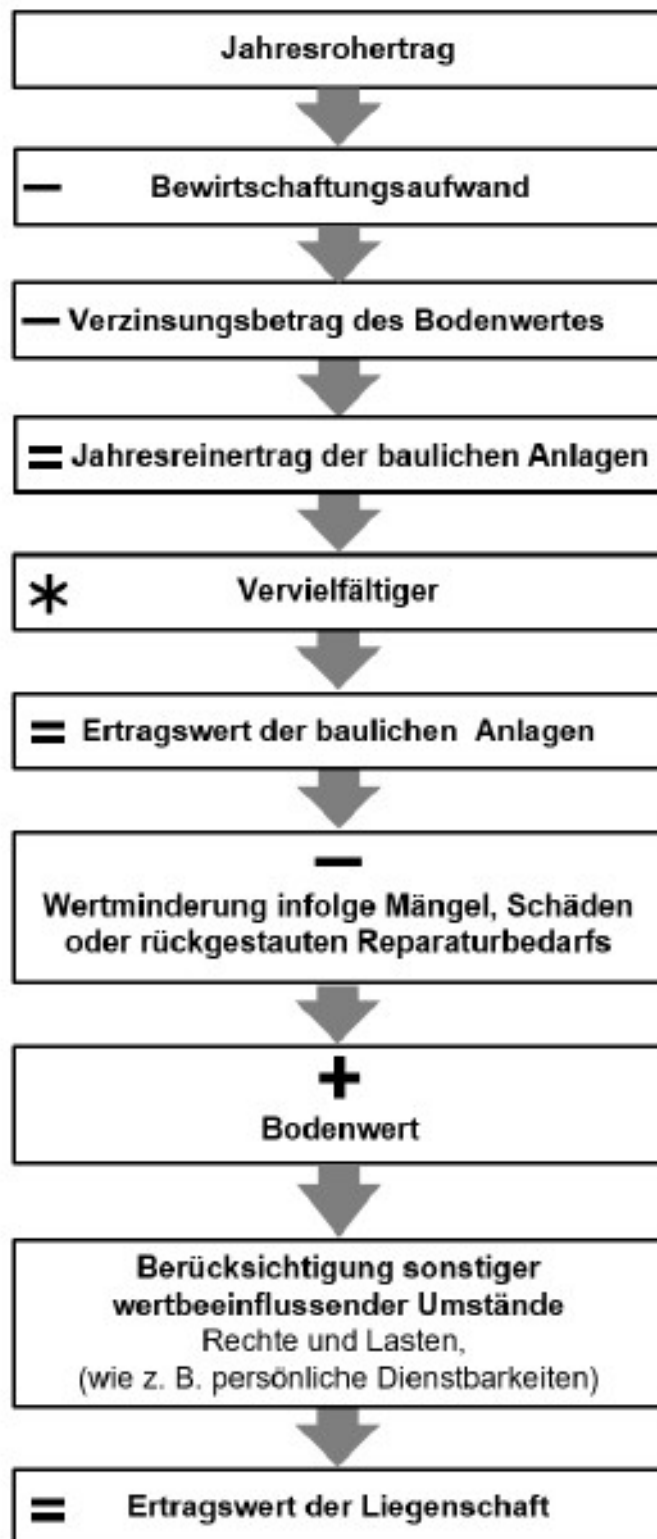


Abbildung 13: ÖNORM B 1802-1 Ablauf Ertragswertverfahren

Sachwertverfahren (§6)

(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

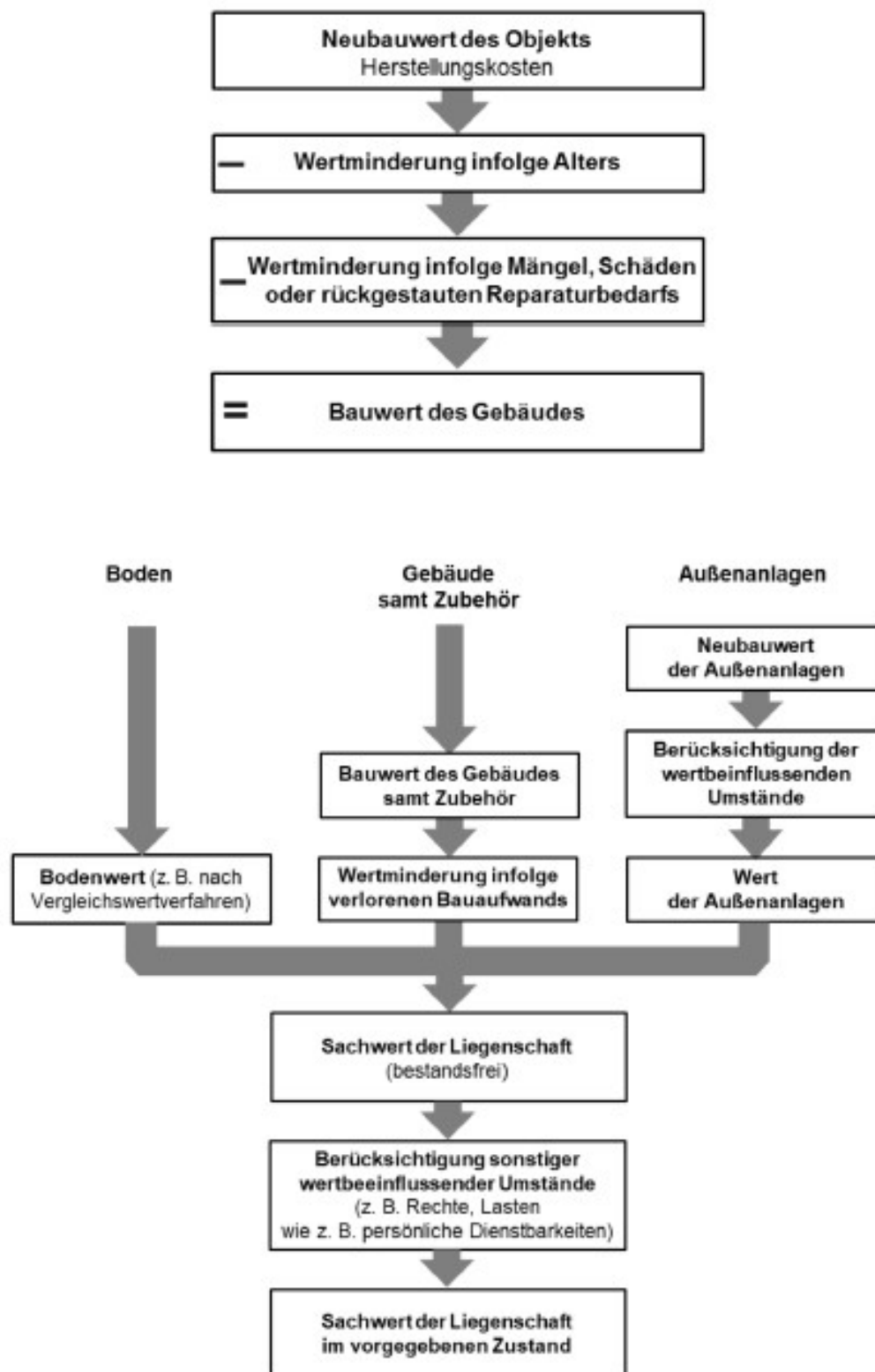


Abbildung 14: ÖNORM B 1802-1 Ablauf Sachwertverfahren

9.1 Vergleichswerte landwirtschaftlicher Grundgeschäfte

Der Verkehrswertermittlung der Liegenschaft SCHAIDER liegt eine Kaufpreiserhebung aus vergleichbaren Grundstückskäufen im umliegenden Gebiet zugrunde. Erhoben wurden die Kaufpreise aus der Urkundensammlung des Grundbuches am Sitz des Bezirksgerichtes Tulln. Zudem erfolgten Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt.

Für die Anschätzung des Preisniveaus von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken wurden Kaufverträge von landwirtschaftlich genutzten Grundflächen herangezogen, ausgewertet und mit den Ergebnissen der Finanzbodenschätzung vergleichsweise in Relation gebracht.

Für die Bewertung von unbebauten Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren zumeist 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.

Aus diesem Grunde wird wie folgend der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren bzw. aus Ableitungen davon ermittelt.

Anhand dieser repräsentativen Kaufpreissammlung von Liegenschaftskäufen im Zeitraum Juni 2020 bis Juni 2024 (vgl. Diagramm 1 und Tabelle 1 im Anhang) errechnet sich ein mittlerer Preis für landwirtschaftliche Grundflächen von 8,34 €/m² mit einer mittleren Streuung von 3,32 €/m².

Der Höchstwert lag bei 18,85 €/m² und der Niedrigstpreis bei 4,84 €/m².

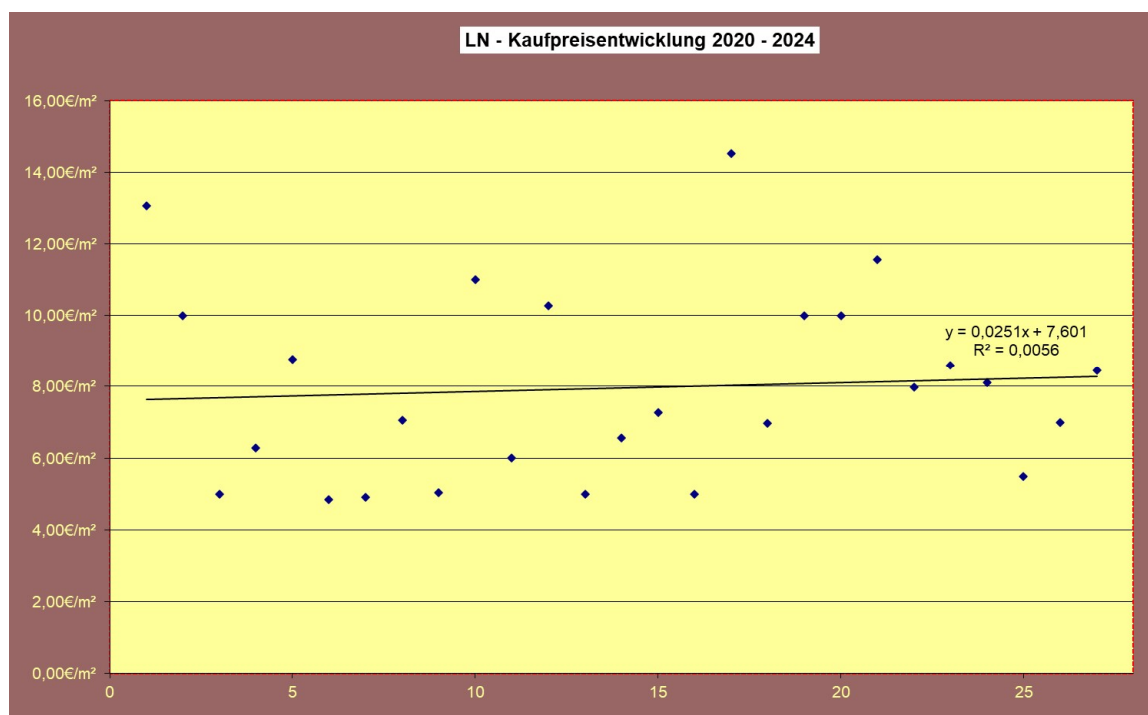


Abbildung 15: Diagramm 1 - Kaufpreisentwicklung LN-Flächen im bewertungsgegenständlichen Gebiet im Zeitraum 06/2020-06/2024 (eigene Darstellung, 2024)

Wird für den Beobachtungszeitraum eine lineare Regression, dh. eine Trendberechnung^{8 9} angestellt, so ergibt sich ein *zu erwartender Grundstückspreis* für landwirtschaftliche Grundstücke von 7,73 €/m². Das Bestimmtheitsmaß¹⁰ dieses Regressionsmodells errechnet sich mit 0,0111.

In weiterer Folge wurde für die eigentliche Grundstücksbewertung ein Ackerschätzungsrahmen (vgl. Tabelle 2 im Anhang) mit Zu- und Abschlägen erarbeitet, der für die eigentliche Schätzung der LN-Flächen das Grundgerüst darstellt.

Die Bauplatzeigenschaft ist beim Baulandpreis berücksichtigt. Die weiteren Ersichtlichmachungen haben für die Bewertung keine Relevanz.

9.2 Zahlungsansprüche

Ein Zahlungsanspruch (ZA) ist ein originär zugeteiltes oder erworbenes immaterielles Wirtschaftsgut mit einer zeitlich begrenzten, jährlich unsicheren Auszahlungsberechtigung unter Auflagen. Es ist ein handelbares Recht zum Erhalt einer Betriebsprämie. Es gibt keinen Anspruch darauf.

Damit im Falle einer Bewirtschaftungsänderung (Zu- bzw. Verpachtungen, Flächenkauf usw.) auch der neue Antragsteller für diese zusätzlichen Flächen Zahlungsansprüche nutzen kann, muss im beiderseitigem Einvernehmen eine

8 Ein Trend beschreibt die stetige, d.h. ohne abrupte Richtungsveränderungen, Entwicklung von Werten über die Zeit. In der Statistik können Trends bei Zeitreihenanalysen berücksichtigt werden, indem Trendkomponenten eingesetzt werden. Die Zeitreihenanalyse untersucht die Entwicklung von Werten im Zeitverlauf und ist ein Spezialfall der Regressionsanalyse. Neben der Analyse von historischen Daten und deren Einflussfaktoren, gehört auch die Prognose über den zukünftigen Verlauf der Reihe auf Grundlage der bisherigen Werte zu den Aufgaben der Zeitreihenanalyse. In Zeitreihen treten häufig typische Verlaufsmuster der Zeitreihenwerte auf, die auf bestimmte gleichwirkende Einflussfaktoren zurückzuführen sind.

9 MS-Excel 2020: TREND (Funktion): Die Funktion Trend gibt Werte entlang eines linearen Trends zurück. Es passt zu einer geraden Linie (unter Verwendung der Methode der kleinsten Quadrate) zum known_y's- und known_x's-Array. Trend gibt die y-Werte entlang dieser Linie für das new_x's-Array zurück, das Sie angeben. Prognostizierte Werte in einer Reihe: Unabhängig davon, ob Sie die Ausgaben für das nächste Jahr prognostizieren oder die erwarteten Ergebnisse für eine Serie in einem wissenschaftlichen Experiment projizieren möchten, können Sie, um zukünftige Werte, die auf vorhandenen Daten basieren, automatisch zu generieren oder automatisch zu generieren. extrapolierte Werte, die auf linearen Trend- oder Wachstumstrend Berechnungen basieren.

Gibt den Schätzwert für einen linearen Trend zurück. Der Vorhersagewert ist ein Y-Wert bei einem gegebenen X-Wert. Bei den bekannten Werten handelt es sich um vorhandene X- und Y-Werte, und der neue Wert wird, ausgehend von einer linearen Regression, vorhergesagt. Diese Funktion ermöglicht Ihnen, zukünftige Umsätze, etc. vorherzusagen.

10 Das Bestimmtheitsmaß gibt bei der Schätzung eines Regressionsmodells eine Größe zur Kennzeichnung des Ausmaßes, mit welchem die Streuung der abhängigen Variable (endogene) durch die unabhängigen Variablen (exogene) erklärt wird. Das Bestimmtheitsmaß R² lässt sich als Quadrat des Korrelationskoeffizienten zwischen den beobachteten und den regressionsanalytisch geschätzten Werten der erklärten Variablen angeben, hat also Werte zwischen Null und Eins. Ist der Wert des Bestimmtheitsmaßes nahe bei eins, wird dies i.a.R. als Qualitätsmerkmal eines Regressionsansatzes verstanden.

gesonderte Übertragung von Zahlungsansprüchen¹¹ vom bisherigen Bewirtschafter an den Neubewirtschafter durchgeführt werden.

Bei Übertragungen von Zahlungsansprüchen mit Flächenweitergabe muss es sich um beihilfefähige Flächen handeln (siehe AMA-Merkblatt „Direktzahlungen 2020–Allgemeine Informationen“ Pkt. 1.3 Beihilfefähige Flächen). Es sind keine Flächennachweise erforderlich. Die betroffene Fläche wird durch die automatische Flächenverfolgung zwischen übergebenden und übernehmenden Bewirtschafter ermittelt. Eine durchgehende Flächenbewirtschaftung ist zwingend erforderlich. Ist die Fläche geringer als die zu übertragende Anzahl der Zahlungsansprüche, wird die Anzahl der Zahlungsansprüche übertragen, die der festgestellten Fläche entspricht. Übertragungen von ZA mit Flächenweitergabe können bei Pacht (bzw. Pacht von Pachtflächen), Vererbung von Flächen, Kauf, Übergabe, Schenkung, Pachtrückfall oder auf Almenerfolgen. Die rechtlichen Grundlagen eines Flächenüberganges sind z.B. Kaufverträge, Übergabeverträge, Pachtverträge, Einantwortungsbeschlüsse oder Schenkungsurkunden.

Aufgrund der obigen Ausführungen erfolgt in der gegenständlichen Liegenschaftstaxation KEINE wertmäßige monetäre Berücksichtigung von Zahlungsansprüchen.

¹¹ AgrarMarkt Austria: Formulare und Merkblätter <https://www.ama.at/Formulare-Merkblaetter>

9.3 Bauflächen laut Kataster

Der Verkehrswertermittlung der Liegenschaft SCHAIDER liegt eine Kaufpreiserhebung aus vergleichbaren Grundstückskäufen von Bauflächen (im Kataster ausgewiesen) im umliegenden Gebiet zugrunde. Erhoben wurden die Kaufpreise aus der Urkundensammlung des Grundbuches am Sitz des Bezirksgerichtes Tulln. Zudem erfolgten Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt.

Anhand dieser repräsentativen Kaufpreissammlung von Liegenschaftskäufen im Zeitraum Jänner 2020 bis Jänner 2024 (vgl. Diagramm 2 und Tabelle 3 im Anhang) errechnet sich ein mittlerer Preis für Bauflächen von 219,22 €/m² mit einer mittleren Streuung von 64,39 €. Der Höchstwert lag bei 331,86 €/m² und der Niedrigstpreis bei 80,00 €/m².

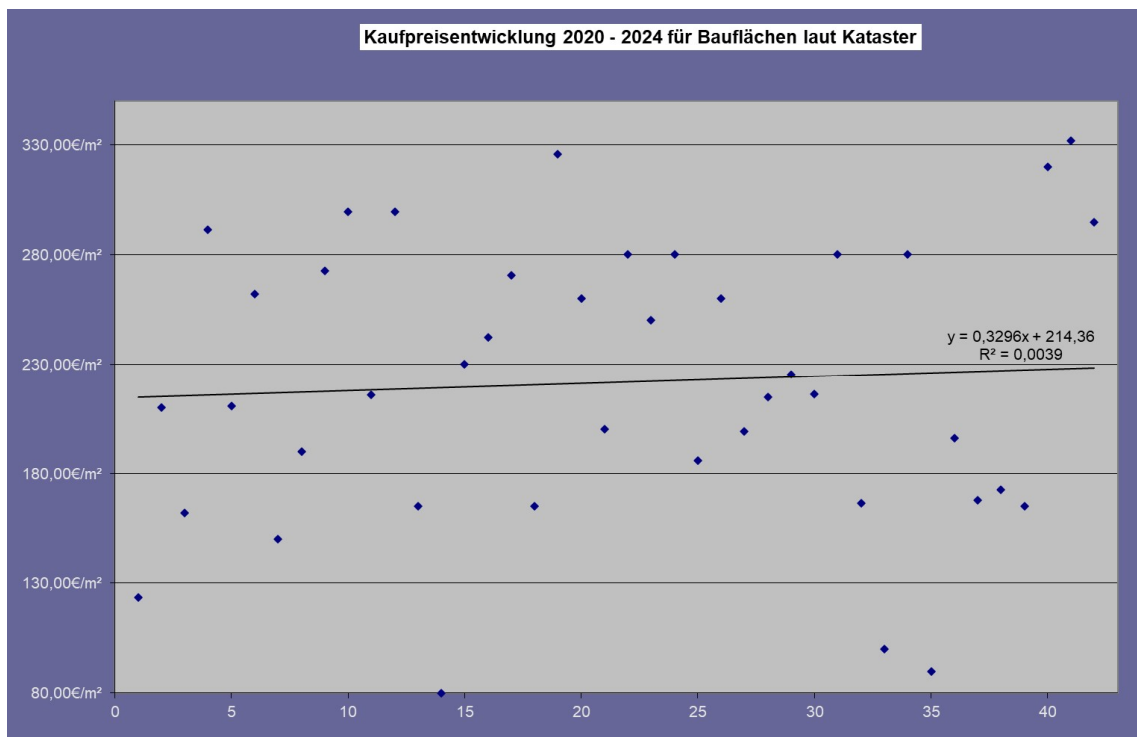


Abbildung 16: Diagramm 2 - Kaufpreisentwicklung Bauflächen lt. Kataster im Zeitraum 01/2020-01/2024 im bewertungsgegenständlichen Gebiet (eigene Darstellung, 2024)

Wird für den Beobachtungszeitraum eine lineare Regression, dh. eine Trendberechnung angestellt, so ergibt sich ein *zu erwartender Grundstückspreis* für Bauflächen von 232,27 €/m².

9.4 Bestimmung des Waldwertes

Rein zu Informationszwecken und Bestimmung des örtlichen Preisniveaus wurde auch für die Verkehrswertermittlung der forstwirtschaftlich genutzten Grundflächen eine Kaufpreiserhebung aus Grundstückskäufen im umliegenden Gebiet durchgeführt. Erhoben wurden die Kaufpreise aus der Urkundensammlung des Grundbuches am Sitz des Bezirksgerichtes Tulln. Zudem erfolgten Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt.

Anhand dieser *Kaufpreissammlung* von Liegenschaftskäufen im Zeitraum Februar 2020 bis Juni 2024 (vgl. Diagramm 3 und Tabelle 4 im Anhang) errechnet sich ein mittlerer *Preis für Waldflächen* von 1,50 €/m² mit einer mittleren Streuung von 0,65 €/m². Der Höchstwert lag bei 2,75 €/m² und der niedrigste Preis bei 0,64 €/m².

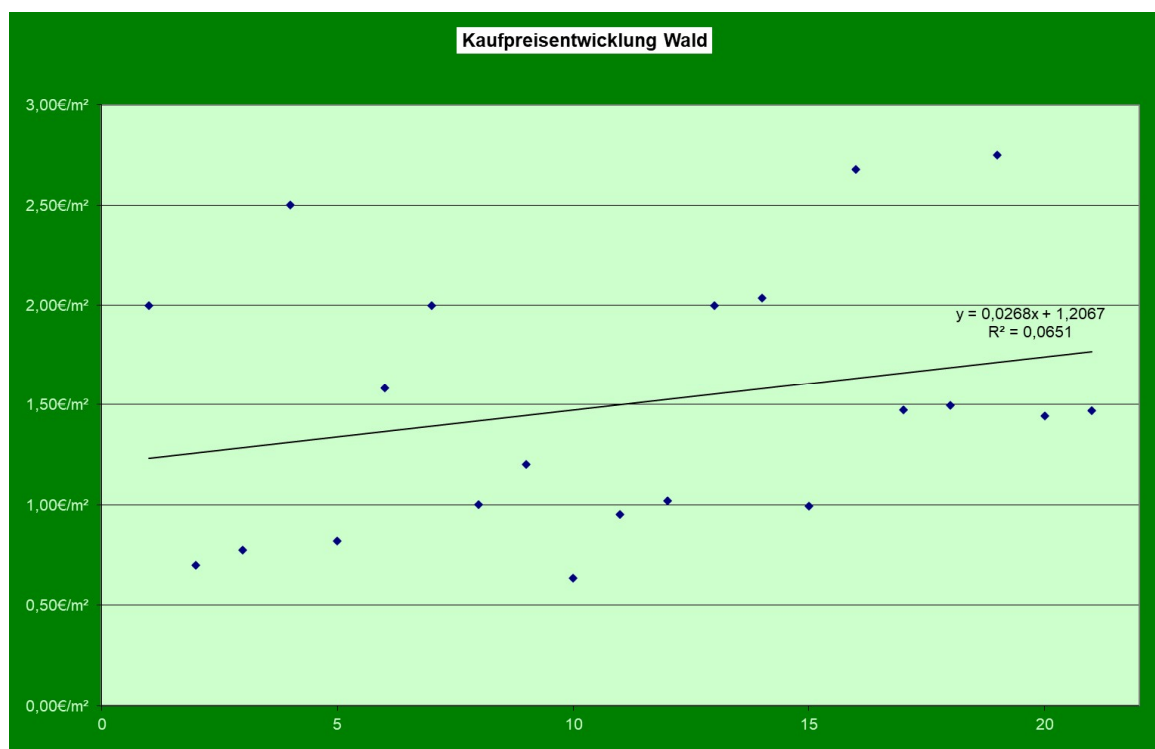


Abbildung 17: Diagramm 3 - Kaufpreisentwicklung Waldflächen im bewertungsgegenständlichen Gebiet im Zeitraum 02/2020-06/2024 (eigene Darstellung, 2024)

Es ist aber ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß diese Kaufpreise rein informativen Charakter haben und die tatsächlichen Bestandesverhältnisse dem gefertigten SV im Einzelfall nicht bekannt sind.

Die Bestandesansprache der gegenständlichen Waldflächen und ihre Einwertung in der Natur erfolgte nach den Grundsätzen der Waldbewertung basierend auf Winkelzählprobe, Bestimmung der Baumhöhen, Messung des

Brusthöhendurchmessers, Altersbestimmung und Auswertung entsprechend den forstlichen Ertragstafeln.

Der Bestandeswert der Waldflächen wird entsprechend der Waldwertrechnung ausgehend von den erntekostenfreien Holzerlösen des Bestandes zum Umtriebszeitpunkt unter Verwendung der modernen Methode der neuen Alterswertfaktoren der Bewertungsrichtlinien nach Haub und Weimann vorgenommen.

9.5 Statistische Kennzahlen

Bei der Verkehrswertermittlung sind alle wertbeeinflussenden Umstände (konkrete, rechtliche und wirtschaftliche Faktoren) zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des Verkehrswerts nach dem Vergleichswertverfahren werden als Grundlage Kauffälle aus der Urkundensammlung des Grundbuches des örtlich zuständigen bzw. der angrenzenden Bezirksgerichte herangezogen. Weiters wird die räumliche Entfernung berücksichtigt. Da im unmittelbaren Nahebereich zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft nicht ausreichend Vergleichs-Kauffälle zur Verfügung standen, wurde der Preisvergleich auf vergleichbare Gebiete ausgedehnt. Auch der Beobachtungszeitraum wurde weiter in die Vergangenheit ausgedehnt, um einen umfassenderen Einblick in die Liegenschaftstransaktionen samt Preisentwicklungen zu erhalten.

Kaufpreise, bei denen die Vermutung nahe lag, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse (Bewertung im Rahmen von Betriebsübergabe, Verlassenschaft, innerfamiliäre Liegenschaftstransaktionen) beeinflusst waren, oder die besondere Preis-Extremata zeigten, wurden ausgeschieden.

Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertet werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter.

Als Lageparameter bezeichnet man Kennzahlen, die die innere Verteilung der erhobenen Vergleichsdaten hinsichtlich ihrer Häufungs- bzw. Verdichtungspunkte beschreiben. Die wichtigsten Lageparameter sind der Mittelwert als durchschnittlicher Stichprobenwert, der Median als Wert der die Stichprobe in zwei gleich große Hälften teilt, der Modus als der am häufigsten auftretende Stichprobenwert und die Quantile, die eine Stichprobe in Teilbereiche mit einer Größe von $x\%$ und $(1-x)\%$ in beliebig wählbaren Abstufungen zerlegt.

Der arithmetische Mittelwert ergibt sich aus der Summe der Kaufpreise, dividiert durch die Anzahl aller Kaufpreise in der Stichprobe. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Stichprobenwerte gleichgewichtig, unabhängig voneinander und zufällig verteilt sind. Aus diesem Grund ist der Aussagewert des arithmetischen Mittelwertes bei nicht systematisch verteilten Stichproben stark eingeschränkt.

Sollen verlässliche Aussagen auf Basis des arithmetischen Mittelwertes getroffen werden, ist zunächst eine Prüfung der Stichprobenverteilung oder eine Korrektur der Vergleichswerte nach wertbestimmenden Eigenschaften erforderlich.

Der Median wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird.

Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in n gleich große Teile geteilt, so existieren $n - 1$ Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, z.B.: bei $n = 4$ die 25%, 50% und 75% Quantile. Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißererkennung verwendet werden kann.

Die Funktion SCHÄTZER (des MS-Excel Tabellkalkulationsprogrammes) berechnet oder Prognostizieren einen zukünftigen Werts mithilfe vorhandener Werte. Der zukünftige Wert ist ein y -Wert (in €/m²) für einen angegebenen x -Wert (Kaufvertragsdatum bzw. Stichtag). Bei den vorhandenen Werten handelt es sich um bekannte x - und y -Werte, und der zukünftige Wert wird anhand einer linearen Regression vorhergesagt.

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:

9.5.1 Statistik LN-Flächen

Kaufpreise

Stichproben - Anzahl	27
arithmetischer Mittelwert (MW)	€ 7,95
Mindestwert	€ 4,84
Höchstwert	€ 14,53
Standardabweichung	€ 2,65
Variationskoeffizient	7,02

Ausreißertest:		
untere Wertgrenze (0,65 x MW)		€ 5,17
obere Wertgrenze (1,35 x MW)		€ 10,74
Ausreißer unter	6	
Ausreißer über	4	
Median		€ 14,53

Vertrauensbereich (95%)	+/- 1,00	
	von	€ 6,95
	bis	€ 8,95
	Quartil 1	€ 7,45
	Quartil 2	€ 7,95
	Quartil 3	€ 8,45
Interquartilabstand		€ 1,00

Trend	nächster Kauffall	8,30€/m²
Richtwert zum Stichtag (Schätzer)	28.10.2024	8,09€/m²

Erhebungsflächen

Stichproben - Anzahl	27
arithmetischer Mittelwert (MW)	11 593m²
Mindestwert	306m²
Höchstwert	45 116m²
Standardabweichung	11 989m²
Variationskoeffizient	149 267 578

Gesamtfläche in ha		24,36
arithmetischer Mittelwert		11 593m²
Standardabweichung		11 989m²
Variationskoeffizient		149 267 578
arithmetischer Mittelwert +/- Standardabweichung	von	-€ 396,11
	bis	€ 23 582,14

9.5.2 Statistik Forstflächen

Kaufpreise

Stichproben - Anzahl	21
arithmetischer Mittelwert (MW)	€ 1,50
Mindestwert	€ 0,64
Höchstwert	€ 2,75
Standardabweichung	€ 0,65
Variationskoeffizient	0,43

Ausreißertest:	
untere Wertgrenze (0,65 x MW)	€ 0,98
obere Wertgrenze (1,35 x MW)	€ 2,03
Ausreißer unter	5
Ausreißer über	4
Median	€ 2,75

Vertrauensbereich (95%)	+/- 0,28
von	€ 1,22
bis	€ 1,78
Quartil 1	€ 1,36
Quartil 2	€ 1,50
Quartil 3	€ 1,64
Interquartilabstand	€ 0,28

Trend	nächster Kauffall	1,80€/m²
Richtwert zum Stichtag (Schätzer)	28.10.2024	1,89€/m²

Erhebungsflächen

Stichproben - Anzahl	21
arithmetischer Mittelwert (MW)	6 137m²
Mindestwert	524m²
Höchstwert	19 725m²
Standardabweichung	5 874m²
Variationskoeffizient	36 222 932m²

Gesamtfläche in ha	12,89
arithmetischer Mittelwert	6 137m²
Standardabweichung	5 874m²
Variationskoeffizient	36222931,59
arithmetischer Mittelwert +/- Standardabweichung	von € 263,85
	bis € 12 010,86

9.5.3 Statistik Baulandflächen

Kaufpreise

Stichproben - Anzahl	44
arithmetischer Mittelwert (MW)	€ 219,22
Mindestwert	€ 80,00
Höchstwert	€ 331,86
Standardabweichung	€ 64,39
Variationskoeffizient	4 146

Ausreißertest:	
untere Wertgrenze ($0,65 \times \text{MW}$)	€ 142,49
obere Wertgrenze ($1,35 \times \text{MW}$)	€ 295,95
Ausreißer unter	4
Ausreißer über	5
Median	€ 331,86

Vertrauensbereich (95%)	von	+/- 19,03
	bis	€ 200,19
		€ 238,25
	Quartil 1	€ 209,71
	Quartil 2	€ 219,22
	Quartil 3	€ 228,73
Interquartilabstand		€ 19,03

Trend	nächster Kauffall	232,27€/m²
Richtwert zum Stichtag (Schätzer)	28.10.2024	249,78€/m²

Erhebungsflächen

Stichproben - Anzahl	44
arithmetischer Mittelwert (MW)	919m²
Mindestwert	83m²
Höchstwert	4 842m²
Standardabweichung	744m²
Variationskoeffizient	567 009

Gesamtfläche in ha		3,90
	arithmetischer Mittelwert	919m²
	Standardabweichung	744m²
	Variationskoeffizient	567 009
arithmetischer Mittelwert +/- Standardabweichung	von	€ 174,39
	bis	€ 1 663,17

9.6 Bauwertschätzung

Die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken erfolgte einerseits für die Bewertung der Grundfläche nach dem Vergleichswertverfahren und andererseits für die Bauwertschätzung nach dem Sachwertverfahren. Im Sachwertverfahren, das im Wesentlichen auf technischen Merkmalen beruht, wird der Verkehrswert in folgender Weise errechnet:

Zunächst wird ein sogenannter Ausgangswert ermittelt. Dieser Ausgangswert setzt sich aus drei Komponenten zusammen: Dem Bodenwert, dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen. Alle drei Werte werden zunächst getrennt ermittelt und erst am Schluß zu einem Ausgangswert zusammengefaßt.

Die Ermittlung des Gebäudewerts erfolgt stufenweise. Zunächst wird der Gebäudenormalherstellungswert errechnet. Dabei werden in der Regel durchschnittliche Herstellungskosten vom Wertermittlungsstichtag¹² zugrunde gelegt. Der Gebäudenormalherstellungswert wird dann um die Wertminderung wegen etwaiger Baumängel und Bauschäden gekürzt. Vom gekürzten Gebäudenormalherstellungswert wird die Wertminderung wegen Alters abgezogen. Danach ergibt sich der Gebäudesachwert. Dieser kann in besonderen Fällen noch ermäßigt oder erhöht werden. Das Ergebnis ist der Gebäudewert. In ähnlicher Weise wird der Wert der Außenanlagen ermittelt. Auch hier ist von gewöhnlichen Herstellungskosten auszugehen, die dann wegen etwaiger Baumängel und Bauschäden sowie wegen des Alters der Anlage zu mindern sind. Der Sachwert der Außenanlagen kann ebenso wie der Gebäudesachwert ermäßigt oder erhöht werden.

Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen ergeben zusammen den Sachwert des Grundstücks. Dieser Wert ist aber noch kein Endwert. Er stellt lediglich einen Ausgangswert dar, aus dem dann der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt abzuleiten ist.

¹² § 6 Abs 3 Satz 1 und 2 LBG bestimmt der Gesetzgeber: „Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.“

§ 203 Abs 3 Satz 1 UGB definiert den Begriff der Herstellungskosten wie folgt: „Herstellungskosten“ sind die Aufwendung, die für die Herstellung eines Vermögensgegenstandes, seiner Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen.“

Nach Punkt 5.4.3.1 der ÖNORM B 18024 ist der Neubauwert von Objekten aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln.

Die Herstellungskosten ergeben sich aus den Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten.

Dabei spielt vor allem das jeweils bestehende Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage eine wesentliche Rolle.

Bodenwert – Wertermittlungsgrundsatz

Der Bodenwert ist im allgemeinen so zu ermitteln, als ob das Grundstück unbebaut wäre. Es gelten demnach die allgemeinen Regeln für die Wertermittlung unbebauter Grundstücke. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht uneingeschränkt. Weicht die tatsächliche Bebauung vom Maß der baurechtlich zulässigen Bebauung ab, so kann der Bodenwert unter bestimmten Umständen durch die Bebauung beeinflusst sein. Das muß dann bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt werden.

Bodenwertermittlung: Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei sind in erster Linie Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke heranzuziehen. Eine Ermittlung des Bodenwerts aus dem Ertrag ist abzulehnen.

Gebäudewert – Berechnungsgang

Die Ermittlung des Gebäudewerts vollzieht sich in drei Stufen. Die erste Stufe bildet der Gebäudenormalherstellungswert. Er ergibt sich im Regelfall durch Vervielfachung des umbauten Raumes¹³ mit einem durchschnittlichen Preis für einen Kubikmeter umbauten Raumes. In geeigneten Fällen kann der Herstellungswert aber auch an Hand der tatsächlich entstandenen Herstellungskosten ermittelt werden, wenn diese den gewöhnlichen Herstellungskosten entsprechen.

Die zweite Stufe zur Ermittlung des Gebäudewerts ist der Gebäudesachwert. Er ergibt sich nach Abzug der Wertminderungen wegen etwaiger baulicher Mängel und Schäden und wegen Alters. Die Abschreibung zum Zeitwert wurde analog den Beurteilungskriterien für technische und wirtschaftliche Lebensdauer und anhand der Abschreibungstabelle von Ross durchgeführt.

¹³ Gemäß Punkt 6.2 der ÖNORM B 1800 ist der Brutto-Raum-inhalt der Rauminhalt des Bauwerks, der von den äußeren Begrenzungsflächen und nach unten von der Unterfläche der konstruktiven Bauwerkssohle umschlossen wird. Der Brutto-Rauminhalt ist in Netto-Rauminhalt und Konstruktions-Rauminhalt gegliedert. Gemäß Punkt 6.1.1 der ÖNORM B 1800 sind zu unterteilen (dabei sind zu unterscheiden und getrennt zu ermitteln): • Bereich a: Überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; • Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen; • Bereich c: Nicht überdeckt, über Außendecken, zB nicht überdeckte Außenräume.

Die dritte und letzte Stufe zur Ermittlung des Gebäudewerts bilden spezielle im Einzelfall zu berücksichtigende Ermäßigungen und Erhöhungen.

Beurteilung des Gebäude- und Erhaltungszustands

Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden. Für die Ermittlung des Gebäudesachwerts ist neben dem Alter des Gebäudes dessen baulicher Zustand von großer Bedeutung. Der Beurteilung des Gebäude- und Erhaltungszustandes ist daher stets größte Sorgfalt zu widmen.

Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. An erster Stelle steht zunächst der normale Verschleiß des Gebäudes. Es liegt auf der Hand, dass ein normaler, altersbedingter Verschleiß eine Minderung des Gebäudewerts bewirkt. Dieser Umstand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Dabei geht man grundsätzlich davon aus, daß ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Manche Gebäude sind jedoch durch Unterbrechung der normalen baulichen Unterhaltung, durch erlittene Kriegsschäden, durch sonstige äußere Einwirkungen oder durch bauliche Mängel in ihrem Wert stärker gemindert, als dies in der mehr oder weniger schematischen Abschreibung wegen Alters zum Ausdruck kommt. Diese über den üblichen Verschleiß hinausgehende Verschlechterung des Gebäudezustands muß deshalb durch besondere Abschläge berücksichtigt werden.

Begriff des Baumangels und des Bauschadens: Über den Begriff des Baumangels und des Bauschadens bestehen unterschiedliche Auffassungen. Es können Schäden am Gebäude als Baufehler, die auf andere Ursachen als auf normalen Verschleiß oder zeitgerechte Verwitterung zurückzuführen seien. Es kann aber ein Bauschaden eine Auswirkung haben, die den Gebrauchswert des Gebäudes mindert. Es können Bauschäden aber auch alle Erscheinungen am Bauwerk sein, die dem Bauherrn, Mieter oder einem gewährleistungspflichtigen Dritten Kosten verursacht haben, und zwar unabhängig davon, ob die Schäden durch Fehler bei der Bauwerkserstellung, durch Witterungseinflüsse oder durch Alterung aufgetreten seien.

Ein Baumangel an einem Bauwerk stellt eine Bauwerksbeeinträchtigung dar, die Ausfluß der Verletzung von Vertragspflichten ist wie Fehler, die den Wert des vertraglich geschuldeten Werkes aufheben oder mindern, Fehler

vertraglich zugesicherter Eigenschaften, Verstöße gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik oder ähnliches.

Wertminderung wegen Alters

Der nach den oben dargelegten Grundsätzen ermittelte Gebäudenormalherstellungswert entspricht dem Sachwert eines neuen, am Wertermittlungsstichtag in Benutzung genommenen Gebäudes. Jedes Gebäude unterliegt aber selbst bei laufender ordnungsgemäßer Unterhaltung durch Alterung und Abnutzung dem Wertverzehr. Infolgedessen müssen vom Gebäudenormalherstellungswert Absetzungen wegen Alters vorgenommen werden. Durch die Wertminderung wegen Alters soll der Wertverlust berücksichtigt werden, den ein Gebäude insbesondere infolge des normalen Verschleißes und Alterns der Bauteile und Baustoffe seit seiner Erstellung erlitten hat.

Die Wertminderung wegen Alters wird deshalb nach zwei Faktoren bestimmt: Diese Wertminderung ist nach dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu bestimmen.

Die Wertminderung wegen Alters ist stets in einem Hundertsatz des gegebenenfalls um die Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden gekürzten Gebäudenormalherstellungswerts auszudrücken. Dabei ist je nach Art und Nutzung des Gebäudes von einer gleichmäßigen (linearen) oder sich mit zunehmendem Alter verändernden (progressiven) Wertminderung auszugehen. Die Wertminderung wegen Alters ist für jedes Gebäude, das zum begutachtenden Grundstück gehört, getrennt zu berechnen.

Begriffe über die Lebensdauer eines Gebäudes: Über die Zeitspanne, die ein Gebäude unter normalen Verhältnissen stehen kann, besteht kaum eine einheitliche Auffassung. Brachmann in Ross/Brachmann unterscheidet zwischen der technischen Lebensdauer und der Nutzungsdauer eines Gebäudes. Die technische Lebensdauer werde durch die Wahl der Baustoffe und durch die Dauerhaftigkeit der Bauausführung bestimmt. Die Nutzungsdauer eines Gebäudes stelle dagegen allein auf die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit ab. Bei der Berechnung der Alterswertminderung im Sachwertverfahren sei die technische Lebensdauer zugrunde zu legen.

Die technische Lebensdauer hängt von der Qualität des Baumaterials ab, aus dem das Gebäude besteht. Dabei stellt die Haltbarkeitsgrenze der tragenden

Bauteile die Obergrenze der Gesamtlebensdauer dar. Ein Gebäude besteht bekanntlich aus vielen verschiedenartigen Bauteilen, die mehr oder weniger schnell verschleien. Dabei haben die tragenden Bauteile (überwiegend Rohbauteile) im allgemeinen eine technische Lebensdauer von mehr als 200 Jahren. Die sich schneller verbrauchenden Bauteile (überwiegend Ausbauelemente) werden entsprechend der zu erwartenden Gesamtlebensdauer des Gebäudes mehrmals ausgewechselt. Werden die jeweiligen Bauteile regelmäßig dann ausgewechselt, wenn sie unbrauchbar geworden sind, ist der technischen Lebensdauer theoretisch keine Grenze gesetzt. Tatsächlich endet die technische Lebensdauer eines Gebäudes aber mit dem Verschleiß seiner tragenden Bauteile (Außenwände, Decken). Das kann durchaus erst nach Ablauf von 200 bis 300 Jahren der Fall sein.

Allgemeine wirtschaftliche Lebensdauer: Darunter versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Dieser Zeitraum ist allerdings äußerst schwierig zu bestimmen. Denn in diese Überlegungen müssen auch die künftigen allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen mit einbezogen werden. Für Wohngebäude z.B. spielt dabei eine Rolle, welche Wohnformen sich künftig durchsetzen werden. Außerdem ist der Kurs der künftigen Wohnungsbaupolitik zu berücksichtigen. Ist mit einem Wohnraummangel zu rechnen, so kann die allgemeine wirtschaftliche Lebensdauer in Wohngebäuden höher angesetzt werden. Auch schlecht ausgestattete Wohngebäude werden dann noch genügend Erträge abwerfen können, so daß eine ordnungsgemäße Instandhaltung des Objekts einem Abbruch vorgezogen werden würde. Bei gewerblich genutzten Gebäuden wird die allgemeine wirtschaftliche Lebensdauer im wesentlichen von der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung der entsprechenden Branche bestimmt.

9.6.1 Neubauwerte

Der Neubauwert von Objekten ist aus den marktüblichen Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln.

Zur Wertschätzung der Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurden:

- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017

- Metzmacher/Krikler, Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche (2004)
- Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2018
- BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Positionen Neubau 2017
- Sprengnetter, Sachwertrichtlinie und NHK 2010 (2013).
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Pauschalkostensätze Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen vom 1. 8. 2017;
- NHK für Ein- und Zweifamilienhäuser lt. KAINZ/SEISER (2011);
(Basis: Mittel 2010)
- Steppan P., (2010) in Kranewitter H., 2010: Liegenschaftsbewertung (Basis: Mittel 2009)
- BKI Baukosten Gebäude + Positionen Altbau 2017

herangezogen und entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und des aktuellen Preisgefüges¹⁴ aktualisiert und adaptiert.

9.6.2 Energieausweis

Das Baujahr, die Qualität der Baustoffe sowie die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten spielen bei der Verkehrswertermittlung eine wesentliche Rolle. Gebäude entsprechen in der Regel den jeweiligen energietechnischen Standards, die zum Zeitpunkt ihrer Errichtung Stand der Technik waren. Die für die Energieeffizienz eines Gebäudes verantwortlichen (relevanten) Bauteile sind jene, die Wärmeverluste durch Transmission verursachen (das sind die Außenwände, die Fenster, die Decken, Wände gegen Außenluft oder unbeheizte Zonen und das Dach).

In der Praxis sind unterschiedlichste energetische Qualitäten von Sanierungen anzutreffen. Zwei gleichartige Gebäude, die zum selben

¹⁴ Die Baukostenindizes beobachten die Entwicklung der Kosten, die den Bauunternehmern bei der Ausführung von Bauleistungen durch Veränderung der Kostengrundlagen (Material und Arbeit) entstehen. Der Baukostenindex berücksichtigt daher nicht die durch technischen Fortschritt und Rationalisierungen erzielbaren Kostenreduktionen in der Herstellung der Bauleistungen.

Der Baupreisindex gibt Auskunft über die Veränderung der tatsächlichen Preise, die der Bauherr für Bauarbeiten bezahlen muss, und dient als Deflator zur Ermittlung der realen Veränderung von Bauproduktionswerten. Der BPI ist für eine **Indexaufwertungen von Herstellungskosten** geeignet.

Zeitpunkt eine umfassende Sanierung erfahren haben, eines energetisch sinnvoll, das andere mit wenig Rücksichtnahme auf die energetische Qualität saniert, weisen nach der derzeitigen Bewertungspraxis dieselbe Gesamtnutzungsdauer und somit dieselbe Alterswertminderung auf. Solche Gebäude werden derzeit unter der Annahme, dass die wichtigsten Bewertungsparameter wie Lage, Architektur und Sanierungsumfang als gleich anzusehen sind, gleich bewertet, obwohl diese eine unterschiedliche Energieeffizienz aufweisen können.

Bei teilweise sanierten Gebäuden ist analog zu den umfassend sanierten Gebäuden die energetische Qualität der getätigten Sanierungsmaßnahmen zu hinterfragen und dementsprechend zu bewerten. Die für die Energieeffizienz der Gebäudehülle relevanten Bauteile können eine unterschiedliche Restnutzungsdauer aufweisen. Die Bewertung der Bauteile, deren Restnutzungsdauer überschritten ist, hat nach Meinung des Verfassers allein durch die Alterswertminderung zu erfolgen. Bei Bauteilen, die noch eine Restnutzungsdauer aufweisen, ist jedoch eine Bewertung des energetischen Zustandes vorzunehmen.

Die Berücksichtigung der Energieeffizienz eines Gebäudes in der Liegenschaftsbewertung hat durch eine monetäre Bewertung von in Zukunft zu erwartenden Mehr- oder Minderkosten aufgrund des Energiebedarfs im Vergleich zu einem festgelegten Referenzwert zu erfolgen.

Hierzu sind folgende Parameter zu bestimmen:

- + Energiekennzahl aus dem Energieausweis¹⁵;
- + Referenzwert zur Energiekennzahl;
- + Energiepreis;
- + Zeitspanne, über die sich die Mehr- oder Minderkosten erstrecken;
- + Zinssatz zur Aufzinsung der Mehr- oder Minderkosten

Für die bewertungsgegenständlichen Objekte ist kein Energieausweis vorliegend.

¹⁵ Reiter H., 2010: Berücksichtigung der Energiekennzahlen aus dem Energieausweis in der Liegenschaftsbewertung; Sachverständige Heft 1/2010

Kranewitter H., 2008: Stellenwert des Energieausweises in der Immobilienbewertung; energy 1/2008, 13

9.6.3 Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z. B. durch einen unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhen) oder eine aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung zu bestimmen. Sie ist vom Bauwert in Abzug zu bringen.

10 Liegenschaftsbewertung

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern. Für die Übereinstimmung von Planmaßen mit der Natur wird keine Haftung übernommen.

Verkehrswert/Marktwert

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Umsatzsteuer:

Mit Wirksamkeit 19. 6.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Marktanpassung:

„Der Sachwert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Sachwert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.“ [Kranewitter: „Liegenschaftsbewertung“ 2010, 6.Auflage, S. 81 ff]

Der Marktanpassungsabschlag im Zusammenhang mit der Verkäuflichkeit (Marktgängigkeit bzw. Veräußerungsrisiko) des Bewertungsobjektes wird gem. Seiser / Kainz: „Der Wert der Immobilie“; Seite 675 wie folgt tabellarisch dargestellt:

Marktanpassung zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	Verkäuflichkeit				
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
Abschlag	0%	5%	15%	35%	55%

10.1 Baulichkeiten

Die Bauwertschätzung des Betriebszentrums Bachgasse 12, 3430 Staasdorf spiegelt ein Bild der örtlichen Marktverhältnisse. Es besteht zwar grundsätzlich eine Nachfrage für Baulichkeiten dieser Art, aber der betont landwirtschaftliche Wirtschaftshofcharakter, die ungünstige Objektgröße sowie die starke Zweckgebundenheit gehen in die Wertschätzung deutlich und zusätzlich wertmindernd ein.

Im Gutachten werden alle mit dem Gebäude verbundenen Teile berücksichtigt.

Hinweis:

Die technische Lebensdauer (LD) wird von der Beschaffenheit der Rohbauteile wie Fundamente, Außenwände, Decken und Treppen, der Art der verwendeten Baustoffe, der Baukonstruktion und der Qualität der Bauausführung bestimmt. Die tragenden Bauteile weisen die längste technische Lebensdauer auf und werden nur einmal hergestellt, während andere Bauteile und Ausbauelemente eine deutlich kürzere technische Lebensdauer aufweisen und während der Gesamtnutzungsdauer mehrmals getauscht werden müssen (zB Dachrinnen, Rohrleitungen, Heizungsanlagen usw.). Auch die Nutzungs- und Instandhaltungsintensität haben einen entsprechenden Einfluss. Vor allem die Unterlassung von Instandhaltungsarbeiten kann zu einem schnelleren Altern der tragenden Bauteile führen (zB schadhaftes Dach).

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer (WND) ist jene Zeitspanne, in der ein Gebäude in Hinblick auf Art, Konstruktion, Ausstattung und vielem mehr den aktuellen und sich wandelnden Anforderungen und Erwartungen an bauliche Anlagen entspricht und

entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Aufgrund wachsender Ansprüche der Marktteilnehmer, neuer Technologien, Konkurrenzdruck usw. hat sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer in den vergangenen Jahrzehnten deutlich verkürzt. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist idR kürzer als die technische Lebensdauer.

Bei der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) wird in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer berücksichtigt, wobei sich der Schwerpunkt immer mehr in Richtung wirtschaftliche Nutzungsdauer verlagert hat.

Beim Ansatz der üblichen Gesamtnutzungsdauer werden ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Instandhaltung des Gebäudes vorausgesetzt.

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der gleichen Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten. Der Herstellungswert wird in der Regel nach dem Kubikmeter umbauten Raum, multipliziert mit einem angemessenen Preis in €/m³ bzw. in €/m² Nutzfläche¹⁶, berechnet. Bei Objekten mit unterschiedlichen Bewertungsmerkmalen, mit einer unterschiedlichen Bauweise, Ausstattung usw. wird zur Präzisierung der Herstellungskosten eine Unterteilung mit den adäquaten Preisansätzen vorgenommen. Bei Objekten mit einer einfachen Bauausführung kann der Nennwert auch nach der verbauten Fläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis in €/m² berechnet werden.

Die Richtwerte (=Gebäudenormalherstellungskosten) wurden wie folgt bewertet:

- 400 €/m² für den Boxenlaufstall mit Paddocks
- 500 €/m² für den alten Roßstall und 10er Pferdestall sowie Ziegen-, Pony- und Hühnerstall
- 550 €/m² für die Einstellhalle am Pferdehof und den freistehenden Pferdelaufstall mit Fahrsilo
- 800 €/m² für die Holzwerkstätte

¹⁶ Aus gutachtensökonomischen Gründen wurden die Nutzflächen aus den im Bauakt erhobenen Planunterlagen entnommen. Es wurden augenscheinlich keine wesentlichen Abweichungen des tatsächlichen Baubestandes gegenüber den erhobenen Planunterlagen, die zu einer nennenswerten Veränderung der Nutzfläche führen würden, festgestellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die angegebenen Nutzflächen nur zum Zwecke der Bewertung grob ermittelt wurden und daher nicht für andere Zwecke (z.B. miet- oder eigentumsrechtliche oder ähnliche Zwecke) geeignet sind.

- 950 €/m² für das Stüberl
- 1.000 €/m² für den ostseitigen Garagentrakt

Für die **Rundbogen-Zelthalle** auf GST-NR 3492 – KG 20189 Tulln wurde ein Neubauwert von 310 €/m² in Ansatz gebracht.

Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technische Wertminderung vorgenommen. In diesem Abschlag kommen die Wertminderung des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck. Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes.

Zustands- note	Bezeichnung Heideck	Bezeichnung üblich	Wertmind- erung %
1,00	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei	0,00
1,50			0,32
2,00	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten	2,49
2,50			8,09
3,00	reparatur- bedürftig	(deutlich) reparatur (instandsetz-ungs-) bedürftig	18,17
3,50			33,09
4,00	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetz-ungen erforderlich	52,49
4,50			75,32
5,00	wertlos	abbruchreif, wertlos	100,00

Quelle: Kleiber/Simon

Unter Berücksichtigung der erkennbaren Bauschäden und –mängel, der Alterswertminderungen sowie der wirtschaftlichen Wertminderungen (verlorener Bauaufwand) wurden Abschläge von den Neubauwerten zwischen:

- 50% (10er Pferdestall mit Hofdurchfahrt)
- 70% (5 Pferdeunterstände, Boxenlaufstall mit 4 Paddocks, Rundbogen-Zelthalle)
- 75% (Lager- und Einstellhalle am Pferdehof; Freistehender Pferdeboxentrakt mit anschließendem Fahrsilo)
- 85% (Ostseitiger Garagentrakt, Holz- und Metallwerkstätte mit Dachraum; alter Rossstall mit 5er Pferdestall, Stüberl, Ziegen- und Pony- und Hühnerstall)
- 90% (Straßenseitiger Wohntrakt)

in Ansatz gebracht.

Zur Anpassung an besondere Marktverhältnisse wird beim Betriebszentrum auf GST-NR 40 und 44 – KG 20182 Staasdorf ein *zusätzlicher Abschlag* von 10% für ungünstige Objektgröße und 3% für starke Zweckgebundenheit – sohin insgesamt 13% vorgenommen.

Bei der Baulichkeit der Rundbogen-Zelthalle auf GST-NR 3492 – KG 20189 Tulln wurden keine Wertabschläge in Ansatz gebracht.

Der **Verkehrswert aller Baulichkeiten** der Liegenschaft wird wie folgt bewertet:

- **Betriebszentrum Bachgasse 12, 3430 Staasdorf** auf GST-NR 40 und 44 – KG 20182 Staasdorf: **272.910 €**. Die auf der Liegenschaft **vorhandenen Anschlüsse** und **entrichteten Aufschließungsbeiträge** werden zusätzlich mit **13.358,60 €** eingewertet.
- **Rundbogen-Zelthalle** auf GST-NR 3492 – KG 20189 Tulln: **245.860€**

10.2 Grund und Boden

Für die einzelnen Grundflächen wurden nunmehr unter Beiziehung der bereits oben ausgeführten Grundlagen, der Beurteilung der besonderen örtlichen Verhältnisse und der Marktlage folgende Boden- und Bestandeswerte eingewertet.

Der Bodenwert der LN-Flächen wurde zwischen 7,50 und 15,43 €/m² bewertet.

Der Bodenwert der Waldflächen (Bodenschutzanlagen, bestockte Begleitflächen an der Kleinen Tulln) wurde zwischen 7,03 und 9,62 €/m² eingewertet.

Einfache, entlegene, steile Grünlandflächen wurden mit 3,50 bis 3,60 €/m² eingewertet.

Der Bodenwert des Baulands Agrar (BA) am Betriebszentrum Bachgasse 12 wurde mit 219,22 €/m² bewertet.

Der Bodenwert des Grünlands zwischen den Baulandflächen am Betriebszentrum wurde mit 35% des Baulandpreises im Ortsraum – das sind 76,73 €/m² – eingewertet.

Aufschließungsabgabe¹⁷ bzw. Ergänzungsabgabe¹⁸ wurde seitens der Stadtgemeinde Tulln für das bebaute GST-Nr. 40 – Kg 20182 Staasdorf in Höhe von 4.358,60 € vorgeschrieben und entrichtet.

Eine grundstücksweise detaillierte Auflistung der geschätzten Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke (samt Bestandeswerten) ist aus Tabelle 5 (im Anhang) zu entnehmen.

Insgesamt wird der **Wert der Liegenschaft SCHAIDER** (inklusive des Bestandeswertes der Forstflächen und des Verkehrswertes der Baulichkeiten) mit **4.090.207 €** bewertet.

¹⁷ Die **Aufschließungsabgabe** stellt eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe dar und dient der Herstellung von grundlegender Infrastruktur (wie beispielsweise der Fahrbahn, des Gehsteiges, Straßenbeleuchtung, Einbauten wie Wasser und Kanal etc). Eine Vorschreibung per Bescheid erfolgt einerseits bei Änderungen von Grundstücksgrenzen im Bauland, einer Bauplatzerklärung bzw. bei der erstmaligen Errichtung eines Gebäudes auf einem Grundstück im Bauland, falls dieses noch nicht zum Bauplatz erklärt wurde.

¹⁸ Bei der Änderung der Grenzen von Bauplätzen ist dem Eigentümer mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde für jeden der neugeformten Bauplätze eine **Ergänzungsabgabe** vorzuschreiben, wenn das Gesamtausmaß oder die Anzahl der Bauplätze vergrößert wird. Eine solche ist auch vorzuschreiben, wenn mit Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde eine Baubewilligung für den Neu- oder Zubau eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage erteilt wird.

10.3 Mietverträge

Dem gefertigten Sachverständigen wurden zwei Mietverträge zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft SCHAIDER in Staasdorf vorgelegt (vgl. Pkt. 8.8).

Mietvertrag zwischen **Josef Schaider Privatstiftung (FN 203889m)** und **Reitverein Horesclique** (ZVR: 1312722522) vom 01.11.2023 – monatliches Mietentgelt: 6.000 € auf unbestimmte Dauer, 6 Monate Kündigungsfrist.

Aufgrund der kurzfristigen Kündigungsmöglichkeit (6 Monate) wird der **Mietvertrag des Reiterhofs** mit dem **Reitverein Horseclicque** nicht als Wertkomponente in der Bewertung berücksichtigt.

Mietvertrag zwischen **Josef Schaider Privatstiftung (FN 203889m)** – Bachgasse 12, 3430 Staasdorf und **Schaider Global AG (FN 601053b)** – Buchenweg 3, 5700 Zell am See vom **01.01.2024**: 700 m² in der Reithalle zu Lager- und Testzwecken – 20 Jahre Kündigungsverzicht – monatliches Mietentgelt 1.500 €.

Der **Mietvertrag** zwischen der **Josef Schaider Privatstiftung (FN 203889m)** und **Schaider Global AG (FN 601053b)** ist mit einem vermierterseitigen 20-jährigen Kündigungsverzicht versehen. Aufgrund der langfristigen Bindung werden die aus diesem Vertrag ergehenden Mieteinnahmen als kapitalisierter Wert in der Bewertung berücksichtigt:

Barwert Restlaufzeit per Ende Oktober 2024 = 19,16 Jahre

Mietausfallswagnis: 5%

nachschüssige Verzinsung

Zinssatz: 4%

Barwertfaktor: 13,2113 abzgl. Reduktionsfaktor für monatliche Zahlung: 0,458 = 12,7533

Es errechnet sich ein **Barwert der künftigen Mieteinnahmen** in Höhe von **229.559 €**.

Der Mietvertrag bezieht sich auf eine Teilfläche von Komplex 17 mit insgesamt 2 16 61 m². Es werden 700 m² der Rundbogen-Zelthalle mit 300 m² Freifläche gemietet.

Der kapitalisierte Ertragswert des Mietvertrages geht – vermindert um das berücksichtigte Mietausfallswagnis von 5% – in die Verkehrswertschätzung

dieses Grundstückskomplexes (Komplex 17) zahlenmäßig als zusätzliche Wertkomponente für die Liegenschaft ein.

Der Komplex wurde im Rahmen des Vergleichswertverfahrens (Bodenwert) und Sachwertverfahrens (Baulichkeiten) ermittelt. Es wurde ein Wertabschlag von 30% des Verkehrswerts für erheblich eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit aufgrund der langjährigen, vermierterseitigen Bindung des Mietvertrages in Abzug gebracht (vgl. Pkt. 5.17).

10.4Fruchtgenussrecht

Auf der Liegenschaft GST-NR 40 – KG 20182 Staasdorf (landwirtschaftliche Hofliegenschaft Bachgasse 12, 3430 Staasdorf) lastet das Fruchtgenussrecht für Ing. Josef SCHAIDER (geb. 1957). Die Last wurde auf Grundlage des Stiftungsurkunde der Josef Schaider Privatstiftung vom 18.12.2000 eingetragen (TBZ 1293/2002). Die Urkunde ist im Anhang angeführt.

Der gefertigte Sachverständige hat eine Planimetrierung der in der Planbeilage der Stiftungsurkunde dargelegten Fruchtgenuss-Nutzflächen in NÖGIS durchgeführt. Daraus ergibt sich eine betroffene Fläche der Hofliegenschaft von rund 20 00 m².

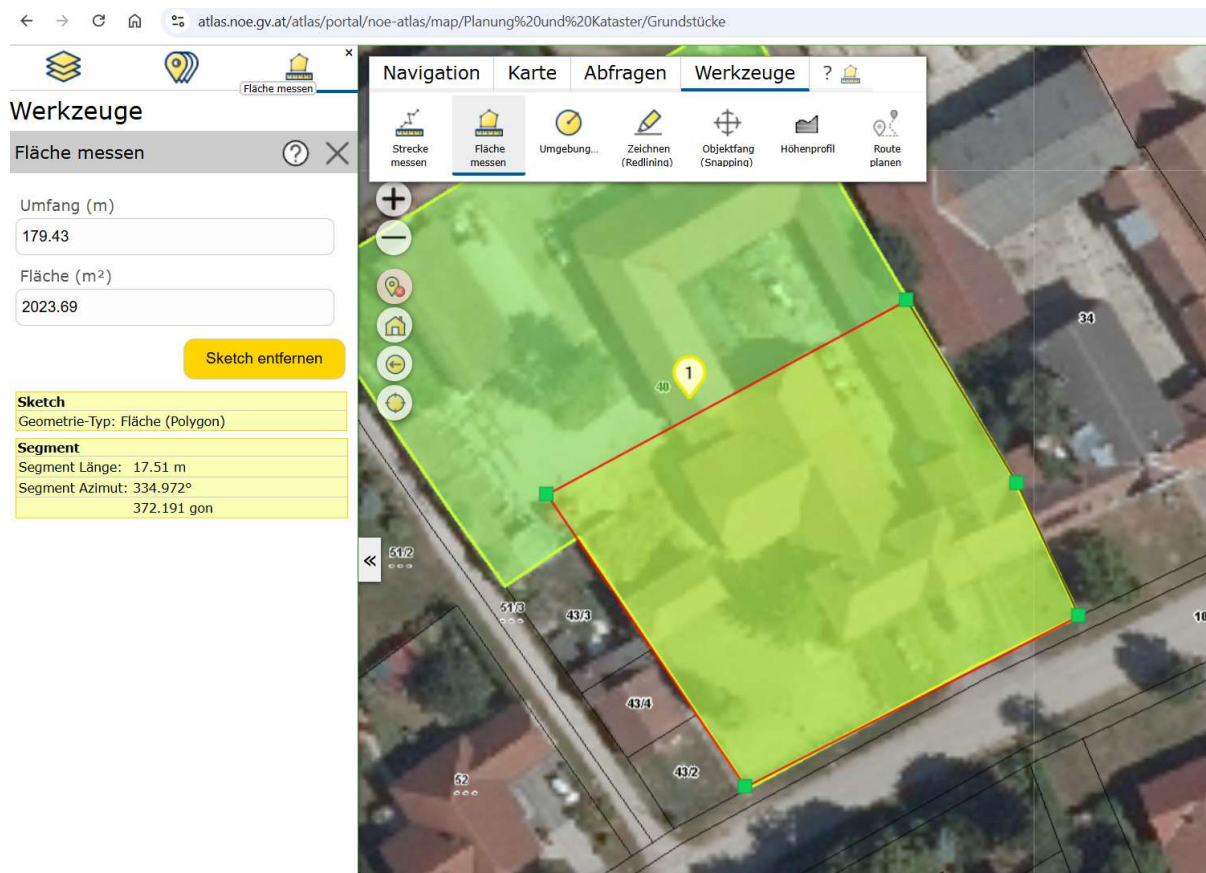


Abbildung 18: Planimetrierte Fläche des Fruchtgenussrechts lt. Stiftungsurkunde vom 18.12.2000 (NÖGIS, 2024)

Das Fruchtgenussrecht wird aus sachverständiger Sicht derart bewertet, dass ein Miet- bzw. Pachtentgelt in Höhe von 0,25€/m²/Monat für die betroffene bebaute Fläche und unbebaute Fläche (= 500 €/Monat bzw. 6.000 €/Jahr) auf die statistische Lebenserwartung des Nuzungsberechtigten am Bewertungsstichtag kapitalisiert wird. Das sind gemäß nachfolgender Berechnung lt. Statistik Austria (Bewertungsstichtag: 28.10.2024) 16,18 Jahre.

Berechnung der ferneren Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2020/2022 geglättet	
Geburtsdatum:	14.06.1957
Stichtag:	28.10.2024
Geschlecht:	Männlich
Fernere Lebenserwartung:	16.18 Jahre
Erwartetes Alter:	83.55 Jahre

Abbildung 19: Lebenserwartungsrechner für Fruchtgenussberechtigten Josef SCHAIER lt. Statistik Austria am Bewertungsstichtag 28.10.2024 (Statistik Austria, 2024)

Die Kapitalisierung erfolgt nachschüssig mit einem Zinssatz von 4% - daraus errechnet sich ein Barwertfaktor (vorschüssig) von 12,2160.

Die kapitalisierte Last des Fruchtgenussrechts errechnet sich mit **73.296 €**.

11 Verkehrswert der gesamten Liegenschaft

11.1 Verkehrswert, gemeiner Wert

Der Verkehrswert ist in § 2 Abs. 2 und 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG), wie folgt definiert:

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

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

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert ist der zentrale Wertbegriff im Rahmen der österreichischen Wertermittlung. In der ÖNORM B 1802-1 existiert keine Definition des Verkehrswertes. Es wird folgender Begriff erläutert:

3.14

gemeiner Wert

Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Als persönliche Verhältnisse sind auch Verfügungsbeschränkungen anzusehen, die in der Person des Steuerpflichtigen oder eines Rechtsvorgängers begründet sind. Das gilt insbesondere für Verfügungsbeschränkungen, die auf letztwilligen Anordnungen beruhen

Anmerkung 1 zum Begriff: Siehe § 10 Abs. 2, 3 BewG.

Abbildung 20: ÖNORM B 1802-1: 2019-07 Pkt. 3 Begriffe; 3.14 gemeiner Wert

Das Ziel der Grundstücksbewertung ist – von Ausnahmen abgesehen – die Ermittlung des Verkehrswertes.

Es ist daher unter dem Verkehrswert begrifflich jener Wert zu verstehen, der im allgemeinen Grundstücksverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen ist.

11.2 Liegenschaftswert

Der ortsübliche Verkehrswert der gesamten Liegenschaft lässt sich zurzeit unter Berücksichtigung des Boden-, Gebäudewertes und unter Abzug des **Fruchtgenussrechts** an Teilflächen von GST-NR 40 – KG 20182 Staasdorf mit **4.016.911 €** bewerten.

Nach Abzug der **offenen Gemeindeabgaben** in Höhe von 704,41 € errechnet sich hingegen ein Verkehrswert in Höhe von **4.016.207 €**.

Aus der Erfahrung des gefertigten Sachverständigen kann angegeben werden, dass eine parzellen- sowie parzellengruppenweise Veräußerung der Liegenschaften einen höheren Ertrag bringt als eine EZ-weise Gesamtveräußerung.

Die Begründung liegt darin, dass z.B. Landwirte mit Liegenschaften, welche an die gegenständlichen Grundstücke angrenzen, nur diese Flächen ankaufen. Für nicht einheitlich zusammengefasste Komplexe samt einem Bauernhof ist die Interessensquote im Regelfall geringer.

Hinweis: Die oben ausgewiesenen 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.

12 Tabellenteil

Tabelle 1	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke – Vergleichswerte
Tabelle 2	Ackerschätzungsrahmen
Tabelle 3	Wald – Vergleichswerte
Tabelle 4	Bauland – Vergleichswerte
Tabelle 5.1	Liegenschaftsschätzung
Tabelle 6.1	Sach- und Verkehrswert Betriebszentrum Bachgasse 12, 3430 Staasdorf
Tabelle 6.2	Sach- und Verkehrswert Reitsportanlage auf GST-NR 3492 KG 20189 Tulln

Tabelle 1 - Kaufpreissammlung Landwirtschaftliche Nutzflächen

LN-Kaufpreissammlung aus dem Grundbuch der Bezirksgerichte Tulln



Jahr	Gericht	TBZ	KG	EZ	GST-NR	BA	Fläche				Verkäufer	Käufer	Anmerkungen
A	A1	B	C1	C2	D	E	F	H2	I2	J	K	L	
03.06.2020	Tulln	3556/20	20142	Königstetten	1566	890/3	Gärten	306m²	4 000,00 €	13,07€/m²	Fuchs	Volgger	zusammen mit Gst mit Bungalow verkauft, Grünland
30.07.2020	Tulln	7254/20	20148	Langenlebarn-Unteraigen	101	1142, 1163	LN	33 467m²	334 670,00 €	10,00€/m²	Eichinger	Port55 Immobilien GmbH	
27.08.2020	Tulln	5636/20	20182	Staasdorf	14	414	LN	9 801m²	49 005,00 €	5,00€/m²	Engelhart	Kramer	
16.09.2020	Tulln	5997/20	20182	Staasdorf	14	264	LN, (Wa 233m²)	11 156m²	70 000,00 €	6,27€/m²	Engelhart	Ölsböck	
06.04.2021	Tulln	3549/21	20147	Langenlebarn-Oberaigen	1021	1654	LN	11 394m²	100 000,00 €	8,78€/m²	Lendl	Friedrich	DBK Gasleitung
07.04.2021	Tulln	3409/21	20147	Langenlebarn-Oberaigen	1138	1/6 von 1529/1	LN	1 447m²	7 000,00 €	4,84€/m²	Boyer	Ransmayer-Boyer	
07.04.2021	Tulln	3409/21	20147	Langenlebarn-Oberaigen	573	1/3 von 1529/2	LN	1 530m²	7 500,00 €	4,90€/m²	Boyer	Ransmayer-Boyer	
07.04.2021	Tulln	3409/21	20147	Langenlebarn-Oberaigen	1140	1/6 von 1559	LN	850m²	6 000,00 €	7,06€/m²	Boyer	Ransmayer-Boyer	
07.04.2021	Tulln	3409/21	20159	Nitzing	81	1/3 von 181	LN	2 778m²	14 000,00 €	5,04€/m²	Boyer	Ransmayer-Boyer	
28.04.2021	Tulln	3977/21	20124	Freundorf	309	998/1-3, 999/1, /2	LN	8 989m²	99 000,00 €	11,01€/m²	Seidel	Minich	
25.06.2021	Tulln	5060/21	20136	Judenau	231	573	LN	33 495m²	200 970,00 €	6,00€/m²	Steiger	Kramer (Schwester)	
16.09.2021	Tulln	6976/21	20189	Tulln	217	3458/3, /4	LN	4 379m²	45 000,00 €	10,28€/m²	Topf	dell'Antonio	DBK gem Servitutsvertrag für ÖBB
08.11.2021	Tulln	3937/22	20156	Muckendorf	383	1050	LN	1 232m²	6 160,00 €	5,00€/m²	Behr, Jirout, Friedrich	Birnöcker	
13.01.2022	Tulln	1034/22	20189, 20123	Tulln, Frauenhofen	1234, 5	3758; 80	LN	9 923m²	65 000,00 €	6,55€/m²	Heidenreich	Rada	
04.02.2022	Tulln	1501/22	20146	Langenrohr	159	798/2	LN	4 290m²	31 177,00 €	7,27€/m²	Pisecker/Wegscheider	Hagl GesmbH	
04.03.2022	Tulln	2478/22	20124	Freundorf	257	1455, 1457	LN, LN verbuscht (1043m²)	3 809m²	19 000,00 €	4,99€/m²	Liepold	Brand	sanierungsbedürftiges Gartenhaus
25.03.2022	Tulln	3913/22	20189	Tulln	217	3368	LN	5 507m²	80 000,00 €	14,53€/m²	Topf	Heinrich	
25.05.2022	Tulln	5186/22	20147	Langenlebarn-Unteraigen	56	1082	LN	21 558m²	150 000,00 €	6,96€/m²	Gerstenmayer, Renner	Grießlehner	DBK Gasleitung
28.06.2022	Tulln	642/23	20156	Muckendorf	634	1136, 1137	LN	45 116m²	451 160,00 €	10,00€/m²	Rödl	Gmde	

Tabelle 1 - Kaufpreissammlung Landwirtschaftliche Nutzflächen

12.10.2022	Tulln	260/23	20147	Langenlebarn-Unteraigen	57	1061	LN	18 257m²	182 570,00 €	10,00€/m²	Draxelmayer	Agrargemeinschaft Langenlebarn-Unteraigen	DBK Gasleitung
02.12.2022	Tulln	651/23	20189	Tulln	833	3484, 3513	LN	34 619m²	400 000,00 €	11,55€/m²	Zeilingner	Schindler	DBK Gasleitung
01.02.2023	Tulln	1323/23	20195	Wipfing	7	621	LN	20 296m²	162 000,00 €	7,98€/m²	Goban	Grießlehner	
16.11.2023	Tulln	6424/23	20147	Langenlebarn-Oberaigen	1138, 573	4/6 von 1529/1, 2/3 von 1529/2	LN	8 848m²	76 090,00 €	8,60€/m²	Boyer	Ransmayer-Boyer	
16.11.2023	Tulln	6424/23	20159	Nitzing	81	2/3 von 181	LN	5 556m²	45 000,00 €	8,10€/m²	J.Boyer, F.Boyer	Ransmayer-Boyer	
26.03.2024	Tulln	2309/24	20159	Nitzing	18	2/4 von 212	LN	5 464m²	30 000,00 €	5,49€/m²	K.Wimmer, J.Wimmer	H.Wimmer, Kern-Wimmer	
24.04.2024	Tulln	4162/24	20182	Staasdorf	559	374	LN, (Swa 304m²)	7 498m²	52 486,00 €	7,00€/m²	Mayerhofer-Seyr	Gutscher	
10.06.2024	Tulln	3970/24	20147	Langenlebarn-Oberaigen	1138	2/12 von 1529/1	LN	1 447m²	12 214,08 €	8,44€/m²	Boyer, Boyer	Ransmayer-Boyer	
P) Mittelwert								11 593m²	7,95€/m²				
Q) Standardabweichung								11 989m²	2,65 €/m²				
R) Varianz								#####	7,02 €/m²				
S) Trend								13 822m²	8,30 €/m²				
T) Mindestwert								306m²	4,84 €/m²				
U) Höchstwert								45 116m²	14,53 €/m²				

Legende:

- A grundbücherliche Durchführung des Vertrages

B Tagebuchzahl des Grundbuches am Bezirksgericht

C vom Vertrag betroffene Katastralgemeinden

D grundbücherliche Einlagezahl des verk. Grundbesitzes

E verkaufte Grundstücke

F Flächenstand lt. Kaufvertrag

G Benützungsort lt. Kaufvertrag (LN-landwirtschaftlich genutzt, Wgt-Weingarten, Wa-Wald, Hw-Hutweide, Gt-Garten, Bld-Bauland, Gb-Gebäude, Gw-Gewässer, So-Weg, etc.

H im Kaufvertrag ausgewiesener Kaufpreis

I Wert pro Flächeneinheit; I = H : F
- J Verkäufer; P = Privater

K Käufer; P = Privater

L Anmerkungen hinsichtlich Besonderheiten im Vertrag (z.B. Verwandschaftsverhältnisse)

P arithmetisches Mittel der erhobenen Werte (=Grundgesamtheit)

Q Standardabweichung ausgehend von der Grundgesamtheit

R Varianz ausgehend von der Grundgesamtheit

S liefert Wert aus einem linearen Trend nach der Methode der kleinsten Quadrate

T kleinster erhobener Wert

U höchster erhobener Wert

Tabelle 3 - Kaufpreissammlung Bauflächen

**Kaufpreissammlung für Bauflächen lt. Kataster aus dem Grundbuch der Bezirksgerichte
Tulln, Stockerau und Klosterneuburg**



Jahr	Gericht	TBZ	KG		EZ	GST-NR	BA	Fläche			Verkäufer	Käufer	Anmerkungen
A	A1	B	C1	C2	D	E	G	F	H2	I2	J	K	L
17.01.2020	Tulln	574/20	20147	Langenlebarb-Oberaigen	790	283/5	Gärten	515m²	74 675,00 €	145,00€/m²	Boyer	Pfeiler	
20.02.2020	Tulln	2188/20	20148	Langenlebarb-Unteraigen	431	138/12	Grundstück	902m²	180 500,00 €	200,11€/m²	Kneiss	Dialog Haus Mal2Bau GmbH	
15.06.2020	Tulln	3395/20	20124	Freundorf	292	1768/3	Gärten	647m²	80 000,00 €	123,65€/m²	Gabat	Gugenberger	BW, unbebaut
26.08.2020	Tulln	5212/20	20148	Langenlebarb-Unteraigen	343	149/4-6	Gärten	1 285m²	270 000,00 €	210,12€/m²	Raabe	Dialog Haus Mal2 Bau GmbH	BW
01.09.2020	Tulln	5582/20	20147	Langenlebarb-Oberaigen	1/6 von 721	275/7	Gärten	83m²	13 500,00 €	162,00€/m²			
20.10.2020	Tulln	6394/20	20159	Nitzing	236	30/27	Gärten	807m²	235 000,00 €	291,20€/m²	Juric	Droschke/Fojtl	unbebaut
30.10.2020	Tulln	7109/20	20147	Langenlebarb-Oberaigen	1124	139/1	Gärten	759m²	160 000,00 €	210,80€/m²	pro domo Immobilien- verwaltung GmbH	Mayr	DBK Transformatorensta- tion
11.12.2020	Tulln	3450/21	20147	Langenlebarb-Oberaigen	25	871/9	LN	477m²	125 000,00 €	262,05€/m²	Mayr	DGN Immobilien GmbH	
19.01.2021	Tulln	531/21	20159	Nitzing	97	30/11	Gärten	840m²	126 000,00 €	150,00€/m²	Simlinger	Kietreiber	
16.02.2021	Tulln	1275/21	20124	Freundorf	204	1774/7	Gärten	790m²	150 000,00 €	189,87€/m²	Fichtinger	Alphart	unbebaut
23.02.2021	Tulln	3443/21	20147	Langenlebarb-Oberaigen	25	871/11	LN	477m²	130 000,00 €	272,54€/m²	Mayr	Eder-Lassnig	
28.05.2021	Tulln	3946/21	20148	Langenlebarb-Unteraigen	521	114/17	Gärten	691m²	207 000,00 €	299,57€/m²	Rothensteiner	Stehrlein	BW
03.09.2021	Tulln	7722/21	20124	Freundorf	430	1783/1	LN	1 163m²	251 000,00 €	215,82€/m²	Heim	Mijailovic, Bobosavljevic	
27.10.2021	Tulln	7802/21	20147	Langenlebarb-Unteraigen	343	149/6	Gärten	1 285m²	385 000,00 €	299,61€/m²	Dialog Haus Mal2 Bau GmbH	WTAS Investment GmbH	BW, unbebaut, DBK
02.12.2021	Tulln	3372/21	20124	Freundorf	526	1778/9	LN	698m²	115 170,00 €	165,00€/m²	Gmde	Berger	BW
10.02.2022	Tulln	5230/23	20147	Langenlebarb-Oberaigen	496	317/2 neu	Grundstück	2 486m²	198 880,00 €	80,00€/m²	Weiss	Tullner Liegenschafts- aufbereitungsg mbH	BW-3WE-A2
01.03.2022	Tulln	1387/22	20124	Freundorf	426	1778/8	LN	732m²	168 360,00 €	230,00€/m²	Lusk, Schmatz	Hofmann	unbebaut, BW
16.03.2022	Tulln	1755/22	20159	Nitzing	351	30/26	Gärten	702m²	170 000,00 €	242,17€/m²	Opravic	Klose	

Tabelle 3 - Kaufpreissammlung Bauflächen

15.04.2022	Tulln	2951/22	20124	Freundorf	82	1681/3	Gärten	924m²	250 000,00 €	270,56€/m²	Brezina	Schreiblehner	
04.05.2022	Tulln	3444/22	20124	Freundorf	526	1783/2	LN	651m²	107 415,00 €	165,00€/m²	Gmde	Mayr	
13.05.2022	Tulln	3437/22	20159	Nitzing	97	30/12	Gärten	860m²	280 000,00 €	325,58€/m²	Simlinger	Erlach, Ulrich	
23.05.2022	Tulln	4323/22	20159	Nitzing	29	206/11	LN	621m²	161 460,00 €	260,00€/m²	Stadtgmde	Gutscher	
01.06.2022	Tulln	3760/22	20124	Freundorf	426	1778/7	LN	630m²	126 000,00 €	200,00€/m²	Lusk, Schmatz	Hammerl	
03.06.2022	Tulln	3835/22	20159	Nitzing	315	422/7	LN	745m²	208 600,00 €	280,00€/m²	Tullner Liegenschaftsaufbereitungs-gmbH	Heinrich	
08.06.2022	Tulln	7771/22	20147	Langenlebarn-Unteraigen	574	84/3	Gärten, Sonst	550m²	137 500,00 €	250,00€/m²	Zimmermann	Müller	
15.06.2022	Tulln	4156/22	20159	Nitzing	315	422/5	LN	634m²	177 520,00 €	280,00€/m²	Tullner Liegenschaftsaufbereitungs-gmbH	Manduric	
23.06.2022	Tulln	5672/22	20195	Wipfing	304	647/3	LN	4 842m²	900 000,00 €	185,87€/m²	TU-IMMO Projekt GmbH	BBIV6 Sonnengartl GmbH	mit Baubewilligung, BW, unbebaut
23.06.2022	Tulln	4199/22	20159	Nitzing	29	206/10	LN	704m²	183 040,00 €	260,00€/m²	Stadtgmde	Konrad, Scharizer	
24.06.2022	Tulln	4477/22	20124	Freundorf	511	51/1	Gärten	603m²	120 000,00 €	199,00€/m²	Bernegger	Ernstbrunner	BA
21.07.2022	Tulln	6229/22	20195	Wipfing	300	359	LN	1 173m²	252 000,00 €	214,83€/m²	Eichinger	MUWI Projektentwickl ung GmbH	BA
21.07.2022	Tulln	6228/22	20195	Wipfing	305	358	LN, Gärten	597m²	134 400,00 €	225,13€/m²	Eichinger	MUWI Projektentwick- lung GmbH	BW
29.07.2022	Tulln	6230/22	20195	Wipfing	301	360	LN	777m²	168 000,00 €	216,22€/m²	Eichinger, Maslo	MUWI Projektentwickl ung GmbH	
21.09.2022	Tulln	6115/22	20159	Nitzing	315	422/2	LN	623m²	174 440,00 €	280,00€/m²	Tullner Liegenschaftsaufbereitungs-gmbH	Lehner, Jokschi	
02.11.2022	Tulln	6852/22	20124	Freundorf	519	1637/5	LN	601m²	100 000,00 €	166,39€/m²	Walter	Staniek	BW
22.12.2022	Tulln	182/23	20124	Freundorf	409	1182/6	Gärten	600m²	60 000,00 €	100,00€/m²	Leister, Baumgartner	Kramer	
27.12.2022	Tulln	201/23	20159	Nitzing	409	422/6	LN	602m²	168 560,00 €	280,00€/m²	Stadtgmde, Tullner Liegenschaftsaufbereitungs-gmbH	Gleixner	
11.01.2023	Tulln	189/23	20147	Langenlebarn-Unteraigen	560	Teilfl 995	LN	2 537m²	228 330,00 €	90,00€/m²	Grießlehner	Tullner Liegenschaftsaufbereitungsg mbH	BW-A7

Tabelle 3 - Kaufpreissammlung Bauflächen

25.01.2023	Tulln	1261/23	20195	Wipfing	127	654/5	Gärten	408m²	80 000,00 €	196,08€/m²	Grüssinger	Kaspar	
03.03.2023	Tulln	4452/23	20147	Langenlebar- Oberaigen	81	151/1 neu	Gärten	686m²	115 000,00 €	167,64€/m²	Kelmendi	MIG- Monolog Immobilien GmbH	
17.05.2023	Tulln	3549/23	20124	Freundorf	20	79/2, /3	Gärten	1 450m²	250 000,00 €	172,41€/m²	Adamek	Rehak	
02.06.2023	Tulln	4318/23	20124	Freundorf	526	1778/14	LN	783m²	129 195,00 €	165,00€/m²	Gmde	Mayer	vermutlich 6 weitere Kauffälle von Gmde zw 12/2021 und 6/23
03.07.2023	Tulln	3858/23	20124	Freundorf	151	68/7	Gärten	654m²	209 280,00 €	320,00€/m²	nodecon auto- id gesmbh	Bereswill Immobilien GmbH	unbebaut
21.12.2023	Tulln	508/24	20195	Wipfing	307	31/4	Gärten	678m²	225 000,00 €	331,86€/m²	Mathes	Preisecker, Keppert	BW
23.01.2024	Tulln	1371/24	20159	Nitzing	329	441	Gärten	1 154m²	340 000,00 €	294,63€/m²	Briza	IR-Nord GmbH	unbebaut
								919m²		219,22€/m²			
								744m²		64,39 €/m²			
								567 009m²		4 146,35 €/m²			
								1 047m²		232,27 €/m²			
								83m²		80,00 €/m²			
								4 842m²		331,86 €/m²			

Legende:

A grundbücherliche Durchführung des Vertrages
 B Tagebuchzahl des Grundbuches am Bezirksgericht
 C vom Vertrag betroffene Katastralgemeinden
 D grundbücherliche Einlagezahl des verk. Grundbesitzes
 E verkaufte Grundstücke
 F Flächenstand lt. Kaufvertrag
 G Benützungsart lt. Kaufvertrag (LN-landwirtschaftlich genutzt, Wgt-Weingarten, Wa-Wald, Hw-Hutweide, Gt-Garten, Bld-Bauland, Gb-Gebäude, Gw-
 H im Kaufvertrag ausgewiesener Kaufpreis
 I Wert pro Flächeneinheit; I = H : F

J Verkäufer; P = Privater
 K Käufer; P = Privater
 L Anmerkungen hinsichtlich Besonderheiten im Vertrag (z.B. Verwandtschaftsverhältnisse)
 P arithmetisches Mittel der erhobenen Werte (=Grundgesamtheit)
 Q Standardabweichung ausgehend von der Grundgesamtheit
 R Varianz ausgehend von der Grundgesamtheit
 S liefert Wert aus einem linearen Trend nach der Methode der kleinsten Quadrate
 T kleinster erhobener Wert
 U höchster erhobener Wert

Tabelle 4 - Kaufpreissammlung Waldflächen

**Wald Kaufpreissammlung aus dem Grundbuch der Bezirksgerichte
Tulln, Stockerau und Klosterneuburg**



Jahr	Gericht	TBZ	KG		EZ	GST-NR	BA	Fläche			Verkäufer	Käufer	Anmerkungen
A	A1	B	C1	C2	D	E	G	F	H2	I2	J	K	L
04.02.2020	Tulln	1767/20	20183	Streithofen	6	380, 404	Wa	5 131m ²	10 262,00 €	2,00€/m ²	Kerschner/ Nolz	Stierl	
25.02.2020	Tulln	3262/20	20015	Hippersdorf	50	271, 286, 289/1, 3, 290, 795/2	Wa, Gew (610m ²)	11 366m ²	7 956,20 €	0,70€/m ²	Hafner	Ecker	
30.04.2020	Tulln	3214/20	20016	Jettsdorf	453	511/10, 512/9	Wa	1 288m ²	1 000,00€	0,78 €/m ²	Ecker	Knapp	
14.05.2020	Tulln	4037/20	20179	Sieghartskirchen	43	Teil von 1195/7, 1197/5	Wa	8 401m ²	21 002,50€	2,50 €/m ²	Verl Schmatz	GRC GmbH	
25.05.2020	Tulln	4640/20	20179	Sieghartskirchen	726	1197/7, /8, /31	Wa	19 725m ²	16 175,00 €	0,82€/m ²	Regner	Kloihofer	
11.11.2020	Tulln	155/21	20101	Abstetten	131	238-240, 251	Wa,(LN 3327m ²)	11 880m ²	18 800,00 €	1,58€/m ²	Leopoldi	LEO Immobilien Verwaltungs- gmbH	
23.02.2021	Tulln	3111/21	20124	Freundorf	65	1575/91, /92	Wa	6 139m ²	12 278,00 €	2,00€/m ²	Berger	Michelfeit	
11.03.2021	Tulln	3385/21	20165	Plankenber	171	282/6	Wa	4 535m ²	4 535,00€	1,00 €/m ²	Kranawette r	Neimer	
17.03.2021	Tulln	4603/21	20165	Plankenber	487	282/10	Wa	4 535m ²	5 442,00€	1,20 €/m ²	Egger	Baumgart- ner	
07.04.2021	Tulln	3409/21	20147	Langenlebar- Oberaigen	127	1/93 von 1484	Wa, (LN, Gew)	6 291m ²	4 000,00 €	0,64€/m ²	Boyer	Ransmayer- Boyer	
07.04.2021	Tulln	3409/21	20147	Langenlebar- Oberaigen	1139	1/6 von 1362/3	Wa	524m ²	500,00 €	0,95€/m ²	Boyer	Ransmayer- Boyer	
07.04.2021	Tulln	3409/21	20147	Langenlebar- Oberaigen	1137	1/6 von 1016/2, 1017/2,1303- 1308	Wa	980m ²	1 000,00 €	1,02€/m ²	Boyer	Ransmayer- Boyer	
01.03.2022	Tulln	3113/22	20174	Röhrenbach	102	375/5	Wa	16 521m ²	33 042,00€	2,00 €/m ²	Berger	Heiß	
14.03.2022	Tulln	3215/22	20124	Freundorf	59	1575/41	Wa	1 932m ²	3 934,00 €	2,04€/m ²	Geiger	Kobam	Arrondierung
11.07.2022	Tulln	5433/22	20198	Würmla	157	878	Wa	18 142m ²	18 000,00€	0,99 €/m ²	Quixtner	Schloffer	
29.08.2022	Tulln	6837/22	20124	Freundorf	9	1575/70, 1575/95	Wa	3 248m ²	8 700,00 €	2,68€/m ²	Knopfhart	Bruckner	
16.11.2023	Tulln	6424/23	20147	Langenlebar- Oberaigen	1137	4/6 von 1016/2, 1017/2, 1303- 1308	Wa	3 919m ²	5 770,00 €	1,47€/m ²	J.Boyer, F.Boyer	Ransmayer- Boyer	
16.11.2023	Tulln	6424/23	20147	Langenlebar- Oberaigen	1139	4/6 von 1362/3	Wa	2 097m ²	3 140,00 €	1,50€/m ²	J.Boyer, F.Boyer	Ransmayer- Boyer	

Tabelle 4 - Kaufpreissammlung Waldflächen

26.03.2024	Tulln	2310/24	20159	Nitzing	18	2/4 von 382/2	Wa	727m ²	2 000,00 €	2,75€/m ²	K.Wimmer, J.Wimmer	M.Wimmer	
10.06.2024	Tulln	3970/24	20147	Langenlebern- Oberaigen	1137	2/12 von 1016/2, 1017/2 1303-1308	Wa	980m ²	1 415,52 €	1,44€/m ²	Boyer, Boyer	Ransmayer- Boyer	
10.06.2024	Tulln	3970/24	20147	Langenlebern- Oberaigen	1139	1362/3	Wa	524m ²	770,40 €	1,47€/m ²	Boyer, Boyer	Ransmayer- Boyer	
								6 137m²		1,50€/m²			
								5 874m²		0,65 €/m²			
								36 222 932m²		0,43 €/m²			
								2 319m²		1,80 €/m²			
								524m²		0,64 €/m²			
								19 725m²		2,75 €/m²			

Legende:	A	grundbücherliche Durchführung des Vertrages	J	Verkäufer; P = Privater
	B	Tagebuchzahl des Grundbuches am Bezirksgericht	K	Käufer; P = Privater
	C	vom Vertrag betroffene Katastralgemeinden	L	Anmerkungen hinsichtlich Besonderheiten im Vertrag (z.B. Verwandschaftsverhältnisse)
	D	grundbücherliche Einlagezahl des verk. Grundbesitzes	P	arithmetisches Mittel der erhobenen Werte (=Grundgesamtheit)
	E	verkaufte Grundstücke	Q	Standardabweichung ausgehend von der Grundgesamtheit
	F	Flächenstand lt. Kaufvertrag	R	Varianz ausgehend von der Grundgesamtheit
	G	Benützungsart lt. Kaufvertrag (LN-landwirtschaftlich genutzt, Wgt-Weingarten, Wa-Wald, Hw-Hutweide, Gt-Garten, Bld-Bauland, Gb-Gebäude, Gw-Gewässer,	S	liefert Wert aus einem linearen Trend nach der Methode der kleinsten Quadrate
	H	im Kaufvertrag ausgewiesener Kaufpreis	T	kleinster erhobener Wert
	I	Wert pro Flächeneinheit; I = H : F	U	höchster erhobener Wert

Tabelle 5.1

Liegenschaft - Verkehrswertschätzung Josef SCHAIER Privatstiftung

KG	EZ	GST-NR	Aktuelle Nutzung	Fläche	EMZ	AZ	im Grenz- kataster	im Verdachts- flächenkataster	Komplex- Nr.	Bestandeswert 1)	Bodenwert 2)	Komplex- Schätzwert 3)	Besitzanteil		
20182 Staaasdorf	18	346	Landwirtschaft (10)	30 94m²	1772	57,27	nein	nein	2	-	239 001 €	239 001 €	100% Josef SCHAIDER Privatstiftung		
			Wald (10)	41m²	-	-									
		347	Landwirtschaft (10)	1 66 88m²	9550	57,23	nein	nein							
			Wald (10)	2 47m²	-	-									
		348	Landwirtschaft (10)	31 27m²	1793	57,34	nein	nein	3	-	5 992 €	5 992 €			
			Wald (10)	50m²	-	-									
		620	Landwirtschaft (10)	17 12m²	810	47,31	nein	nein							
		626	Landwirtschaft (10)	16 68m²	960	57,55	nein	nein	4	-	22 633 €	22 633 €			
		627	Landwirtschaft (10)	18 82m²	785	41,71	nein	nein							
	628	Landwirtschaft (10)	14 21m²	498	35,05	nein	nein								
	629	Landwirtschaft (10)	13 16m²	460	34,95	nein	nein	1	286 269 €	1 713 210 €	1 999 479 €				
	738	40	Baufläche (10)	6 09m²	-	-	nein					nein			
			Sonstige (50)	53 83m²	-	-									
Baufläche (20)			4 63m²	-	-	nein	nein								
721	288/1	Landwirtschaft (10)	1 00 45m²	7924	78,89	ja	nein	5	-	144 910 €	144 910 €	100% Josef SCHAIDER Privatstiftung			
Wald (10)		2 89m²	-	-											
20189 Tulln	153	3475/3	Landwirtschaft (10)	1 57 59m²	12729	80,77	nein	nein	6	-	228 695 €	228 695 €	100% Josef SCHAIDER Privatstiftung		
		3475/4	Landwirtschaft (10)	22 42m²	1884	84,03	ja	nein	7	-	7 847 €	7 847 €			
	672	3343	Landwirtschaft (10)	37 22m²	2046	54,97	nein	nein	8	-	36 459 €	36 459 €	100% Josef SCHAIDER Privatstiftung		
		3476/3	Landwirtschaft (10)	52 50m²	4252	80,99	nein	nein	9	-	76 188 €	76 188 €			
		3476/4	Landwirtschaft (10)	8 59m²	722	84,05	ja	nein	10	-	3 007 €	3 007 €			
		3578	Landwirtschaft (10)	44 88m²	3452	76,92	nein	nein	11	-	61 874 €	61 874 €			
	1207	3354	Landwirtschaft (10)	65 09m²	4719	72,50	nein	nein	12	-	85 013 €	85 013 €	100% Josef SCHAIDER Privatstiftung		
		3477/3	Landwirtschaft (10)	71 40m²	5817	81,47	nein	nein	13	-	103 616 €	103 616 €			
		3477/4	Landwirtschaft (10)	11 86m²	996	83,98	ja	nein	14	-	4 151 €	4 151 €			
		3522	Landwirtschaft (10)	1 77 31m²	14481	81,67	nein	nein	15	-	273 556 €	273 556 €			
	1326	3366	Landwirtschaft (10)	1 80 10m²	11681	64,86	nein	nein	16	-	209 090 €	209 090 €	100% Josef SCHAIDER Privatstiftung		
		3492	Baufläche (10)	24 19m²	-	-	nein	nein	17	245 860 €	267 194 €	588 697 €			
			Landwirtschaft (20)	1 10 03m²	9443	85,82									
			Sonstige (70)	82 39m²	-	-									
			Marktanpassung Mietvertrag vermietenseitiger Kündigungsverzicht (-30% des Verkehrswerts)											-	153 916 €
	Ertragswertanteil aus Mietvertrag Josef Schaidler Privatstiftung (700m² Hallenfläche, 300 m² Freifläche)											229 559 €			
insgesamt											26,13€/m²	4 090 207 €			

Fruchtgenussrecht für Ing. Josef SCHAIER lt. Stiftungsurkunde

- 73 296 €

Verkehrswert abzgl. Fruchtgenussrecht

4 016 911 €

Offene Gemeindeabgaben

- 704 €

Verkehrswert abzgl. Fruchtgenussrecht abzgl. offene Gemeindeabgaben

4 016 207 €

Legende:

1) erteilungskostenfreier Holzerlös, Zeitwert der Baulichkeiten lt. Tabelle

2) aus der Kaufpreissammlung abgeleiteter Bodenwert

3) = Bestandeswert + Bodenwert) = 1 + 2

4) Summe der GST-Schätzwerte der Einlagezahl

Stichtag: 28.10.2024

Tabelle 6.1 - Sach- und Verkehrswert Betriebszentrum Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

Gebäudewertschätzung Josef SCHAIER Privatstiftung

(nach dem Sachwertverfahren)

Stichtag der Bewertung:

28.10.2024

GHW

2010

Grundlagen der Wertanpassung ist der Baukosten- und Baupreisindex

Basis 2010 = 100,00

Stand:

2024 Q2

Stand

08

2024

Faktor

Quelle:

www.statistik.at

BPI	151,40	BKI	153,30	für Wohnhaus-, Siedlungsbaukosten, Gesamtbaukosten
-----	--------	-----	--------	--

1,52



GST- NR	Objekt		Größe					Neubauwert	technische Wertminderung				wirtschaftliche Wertminderung		Bauwert	Gebäude- schätzwert
	Objekt	Geschoß	Länge	Breite	Höhe	umbauter Raum	Richtpreis pro m² bzw. m³	insgesamt	wegen Bau- schäden	gekürzter Herstellungs- wert	wegen Alter	Gebäude- sachwert	verlorener Bauaufwand			
P	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M		N	O
44 - KG 20182 Staasdorf	Lager- u. Einstellhalle am Pferdehof	Erdgeschoß	35,00m	12,00m	4,50m	1 890m³	550 €/m²	€ 231 000								€ 57 750
		Dach	35,00m	12,00m	3,50m	735m³										
		verb. Fläche EG		420,00m²		2 625m³		Pauschal								
44 - KG 20182 Staasdorf	5 Pferdeunterstände (je ca. 40 m²)	pauschal						€ 35 000								€ 10 500
	Pauschal															

Tabelle 6.1 - Sach- und Verkehrswert Betriebszentrum Bachgasse 12, 3430 Staasdorf

40 - KG 20182 Staatsdorf	Straßenseitiger Wohntrakt	Keller	5,00m	5,00m	2,00m	50m³		€ 200 000			
		Erdgeschoß östlich und westlich der Hofeinfahrt; Hofdurchfahrt	26,33m	8,35m	2,40m	528m³					
		Obergeschoß	26,33m	8,35m	2,40m	528m³					
		Dach	26,33m	8,35m	1,50m	165m³					
		verb. Fläche EG	25,00m²		1 270m³						
	40 - KG 20182	Ostseitiger Garagentrakt	Erdgeschoß	9,40m	5,46m	3,80m	195m³	1 000 €/m²	€ 51 324		
Dachraum			9,40m	5,46m	4,00m	103m³					
verb. Fläche EG			51,32m²		298m³		Pauschal				
40 - KG 20182 Staatsdorf	Werkstätte (Holz- und Metallwerkstätte) mit Dachraum	Erdgeschoß	34,00m	6,30m	3,80m	814m³	800 €/m²	€ 171 360			
		Dachraum	34,00m	6,30m	4,50m	482m³					
		verb. Fläche EG	214,20m²		1 296m³						
40 - KG 20182	alter Roßstall mit 5er-Pferdestall	Erdgeschoß	420,00m²		3,80m	1 596m³	500 €/m²	€ 210 000			
		Dach	420,00m²		4,00m	1 680m³					
		verb. Fläche EG	420,00m²		3 276m³						
40 - KG 20182	Stüberl	Erdgeschoß	275,00m²		3,80m	1 045m³	950 €/m²	€ 261 250			
		Dach	275,00m²		4,00m	1 100m³					
		verb. Fläche EG	275,00m²		2 145m³						
40 - KG 20182	10er Pferdestall mit Hofdurchfahrt	Erdgeschoß	225,00m²		3,80m	855m³	500 €/m²	€ 112 500			
		Dach	225,00m²		4,00m	900m³					
		verb. Fläche EG	225,00m²		1 755m³						
40 - KG 20182 Staatsdorf	Boxenlaufstall mit vier Paddocks und Sattelkammer	Erdgeschoß	155,00m²		3,00m	465m³	400 €/m²	€ 62 000			
		Dach	155,00m²		1,50m	233m³					
		verb. Fläche EG	155,00m²		698m³						

Tabelle 6.1 - Sach- und Verkehrswert Betriebszentrum Bachgasse 12, 3430 Staudorf

40 - KG 20182 Staasdorf	Freistehender Pferdeboxentrakt mit anschließendem Fahrsilo	Erdgeschoß	180,00m²	3,00m	540m³	550 €/m²	€ 99 000						
		Dach	180,00m²	1,50m	270m³								
		verb. Fläche EG		180,00m²		810m³	Pauschal				€ 24 750		
40 - KG 20182 Staasdorf	Ziegen- und Pony-und Hühnerstall	Erdgeschoß	90,00m²	2,60m	234m³	500 €/m²	€ 45 000						
		Dach	90,00m²	0,80m	72m³								
		verb. Fläche EG		90,00m²		306m³	Pauschal				€ 6 750		
40; 44 - KG 20182 Staasdorf	Außenanlagen Betriebszentrum Bachgasse 12	Verkehrs- und Abstellflächen, Wege											
		Festmist- Lagerplatz											
		Einfriedungen											
		Longierplatz											
		Pauschal									€ 15 000		
A Bauwert aller Gebäude der Liegenschaft € 313 690													
B Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit durch merkantiler Minderwert													
							ungünstiger Objektgröße	10%	€	31 369			
							starke Zweckgebundenheit	3%	€	9 411			
insgesamt							13%	€	40 780				
C Verkehrswert der Baulichkeiten € 272 910													

Legende:

A zu bewertendes Gebäude auf dem Grundstück nach Spalte N)

B Geschoß

C Außenlänge

D Außenbreite

E Abstand Fußbodenoberkante und Deckenoberkante

F Bruttoarminhalt = C x D x E

aktuelle durchschnittliche Herstellungskosten bei vergleichbarer Ausführung in Anlehnung an Pauschalkostensätze

G 2010 Steppan P. in Kranewitter H., 2010 (ggf. 2007 Baurichtpreise und pauschale Kostensätze für techn. u. andere Investitionen BMLFW)

H Neubauwert des Geschoßes auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag
inkl./(exkl.) Umsatzsteuer

I Schadensbeseitigungskosten in % der Herstellungskosten für unachgemäße Bauausführung oder ungenügende Instandhaltung (z.B. Feuchtigkeit, Risse)

J = H x I

K Wertminderung wegen Alters (linear, nach Ross, progressiv)

L = J x K

M Einfluss divergierender Bauvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer; Abschlag 10-40%

N = L x M

O Zeitwert der Baulichkeit zum Bewertungsstichtag (ohne Grund und Boden)

P Grundstücksnummer bei der der Gebäudeschätzwert als Bestand dem Bodenwert für die Ermittlung des

Tabelle 6.2 - Sach- und Verkehrswert Reitsportanlage auf GST-NR 3492

Gebäudewertschätzung Josef SCHAIER Privatstiftung - Reitsportanlage auf GST-NR 3492

(nach dem Sachwertverfahren)

Stichtag der Bewertung:

28.10.2024

GHW

2010

Grundlagen der Wertanpassung ist der Baukosten- und Baupreisindex

Basis 2010 = 100,00

Stand:

2024 Q2

Stand

08

2024

Faktor

Quelle:

www.statistik.at

BPI	151,40	BKI	153,30	für Wohnhaus-, Siedlungsbaukosten, Gesamtbaukosten
-----	--------	-----	--------	--

1,52



GST-NR	Objekt		Größe					Neubauwert	technische Wertminderung				wirtschaftliche Wertminderung		Bauwert	Gebäude-schätzwert		
	Objekt	Geschoß	Länge	Breite	Höhe	umbauter Raum	Richtpreis pro m² bzw. m³	insgesamt	wegen Bau-schäden	gekürzter Herstellungs-wert	wegen Alter	Gebäude-sachwert	verlorener Bauaufwand					
P	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M		N	O		
3492 - KG 20189 Tullin	Rundbogen-Zelthalle (Einreichung: 2008, Fertigstellung 2014)	Erdgeschoß - Seitenwandhöhe = 4,00 m (WC, Büro/Buf fett)	91,34m	26,00m	4,00m	9 499m³	310 €/m²	€ 736 200										
		Dachraum = 6,75m															91,34m	26,00m
		verb. Fläche EG		2 374,84m²		17 514m³		Pauschal						€ 220 860				
		3492 - KG 20189 Tullin	Außenanlagen zur Reithalle auf GST-NR 3492	Verkehrs- und Abstellflächen, Wege														
Einfriedungen																		
Vorplätze																		
Reitplatz neben Rundbogen-Zelthalle																		
Pauschal																€ 25 000		
A Bauwert aller Gebäude der Liegenschaft																€ 245 860		
B Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit durch merkantiler Minderwert																ungünstiger Objektgröße	0%	€ -
																starke Zweckgebundenheit	0%	€ -
																insgesamt	0%	€ -
C Verkehrswert der Baulichkeiten																€ 245 860		

Tabelle 6.2 - Sach- und Verkehrswert Reitsportanlage auf GST-NR 3492

Legende:

A zu bewertendes Gebäude auf dem Grundstück nach Spalte N)

B Geschöß

C Außenlänge

D Außenbreite

E Abstand Fußbodenoberkante und Deckenoberkante

F Bruttorauminhalt = $C \times D \times E$

aktuelle durchschnittliche Herstellungskosten bei vergleichbarer Ausführung in Anlehnung an Pauschalkostensätze

G 2010 Steppan P. in Kranewitter H., 2010 (ggf. 2007 Baurichtpreise und pauschale Kostensätze für techn. u. andere Investitionen BMLFW)

H Neubauwert des Geschößes auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag
inkl./(exkl.) Umsatzsteuer

I Schadensbeseitigungskosten in % der Herstellungskosten für unachgemäße Bauausführung oder ungenügende Instandhaltung (z.B. Feuchtigkeit, Risse)

J = $H \times I$

K Wertminderung wegen Alters (linear, nach Ross, progressiv)

L = $J \times K$

M Einfluss divergierender Bauvorstellungen zwischen Verkäufer und Käufer; Abschlag 10-40%

N = $L \times M$

O Zeitwert der Baulichkeit zum Bewertungsstichtag (ohne Grund und Boden)

P Grundstücksnummer bei der der Gebäudeschätzwert als Bestand dem Bodenwert für die Ermittlung des

13 Anhang

- Mietvertrag zwischen Josef Schaider Privatstiftung (FN 203889m) – Bachgasse 12, 3430 Staasdorf und Schaider Global AG (FN 601053b) vom 01.01.2024
- Mietvertrag zwischen Josef Schaider Privatstiftung (FN 203889m) und Reitverein Horesclique (ZVR: 1312722522) vom 01.11.2023
- Stiftungsurkunde Josef Schaider Privatstiftung vom 18.12.2000
- Mitteilung EVN zu Strom- und Gasanschlüssen (Zustellungsmail, Anschlussliste, Plandarstellung Bachgasse)
- Mitteilung der Stadtgemeinde Tulln an der Donau betreffend offene Gemeindeabgaben

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien, und zwar

1. Josef Schaidler Privatstiftung (FN 203889m), 3430 Staasdorf, Bachgasse 12 als Hauptmieter der Liegenschaft in 3430 Staasdorf, Wiesenweg 4 (im folgenden „Vermieter“ genannt), einerseits und
2. Schaidler Global AG (FN 601053b), 5700 Zell am See, Buchenweg 3 (im folgenden „Mieter“ genannt), anderseits

folgenden

MIETVERTRAG

1. Mietgegenstand

Den Mietgegenstand bildet die auf der Liegenschaft EZ 1326, GST-NR 3492, KG 20189 Tulln in der darauf erbauten Reithalle abgetrennte Lager-, Manipulations- und Testfläche im Ausmaß von etwa 700 m² sowie die zugehörige Freifläche vor der Halle im Ausmaß von etwa 300 m².

Die genaue Lage und Größe des Mietgegenstands ist beiden Parteien aus eigener Wahrnehmung bekannt.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01. Jänner 2024 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen.

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig bei Vorliegen eines der in § 30 MRG angeführten Kündigungsgründe aufzukündigen sowie die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

Hinsichtlich einer gesetzlich allenfalls zulässigen ordentlichen Kündigung verzichtet der Vermieter auf eine solche auf die Dauer von 20 Jahren.

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Lager- und Testzwecken verwendet werden.

4. Mietzins

Der Mietzins beträgt € 1.500,- zzgl. Umsatzsteuer pro Monat.

Fälligkeit des Mietzinses:

Der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer ist monatlich im vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto in einem Betrag zu bezahlen. Im Verzugsfalle ist der Vermieter berechtigt, Mahnspesen in Höhe von € 10,- je Mahnung sowie Zinsen in der Höhe von 8 % p. a. zu berechnen.

5. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarte Industriepreisindex oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.

Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Der Vermieter ist zur Anpassung des Mietzinses aufgrund von Indexsteigerungen jeweils zum 1.1. eines Jahres berechtigt.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6. Betriebskosten

Betriebskosten werden nicht verrechnet.

7. Störung in der Benützung

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen, Gebrechen oder Absperrungen von Versorgungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, insbesondere keine Reduktion des Mietzinses geltend zu machen.

8. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietverhältnisses in gleich gutem Zustand unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

Ist die Behebung von ernsten Schäden am Mietgegenstand erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

9. Änderungen im Mietgegenstand

Durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten notwendig oder zweckmäßig ist.

Durch den Mieter:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten geplant und durchgeführt werden.

Die Veränderungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, soweit es sich nicht um „privilegierte Arbeiten“ iSd § 9 Abs 2 MRG handelt.

Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand aus solchen Arbeiten entstehen.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Allfällige gesetzliche Ansprüche des Mieters auf Aufwandsersatz bleiben davon unberührt.

10. Untervermietung, Weitergabe

Die Untervermietung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen in welcher Form immer ist dem Mieter untersagt.

11. Kautio

Auf die Stellung einer Kautio durch den Mieter wird einvernehmlich verzichtet.

12. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufes mit Miet- und Kauflustigen zu besichtigen.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

13. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

14. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages trägt der Vermieter. Die Kosten der Vergebührung dieses Vertrages (einschließlich Bogengebühr) trägt zur Gänze der Mieter. Dieser verpflichtet sich auch, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallende Bruttomietzins (Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, Umsatzsteuer etc) derzeit jährlich € 21.600,- beträgt.

15. Sonstige Bestimmungen

Die Vertragsteile verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wobei jeder Vertragsteil ein Original erhält.

Staasdorf, am 01. Jänner 2024


Josef Schaidler Privatstiftung

A-3480 Staasdorf, Bachgasse 12
phone: +43 2272 63900-0, Fax: DW 33
e-mail: office@schaidler-group.com, FN203889m

.....
Der Vermieter



.....
Der Mieter

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Josef Schaidler Privatstiftung
FN 203889m
Bachgasse 12,
3430 Staasdorf
Im Folgenden kurz „Vermieterin“

und

Reitverein Horseclique
(ZVR: 1312722552)
Vertreten durch: Katharina Schön
Ufergasse 70
3425 Langenleobarn-Unteraigen
im Folgenden kurz „Mieterin“

wie folgt:

1. Die Vermieterin ist Eigentümer des „Reiterhofs zur Roßschwemme“ in 3430 Staasdorf, Bachgasse 12. Dieser Reiterhof samt der angeschlossenen Reithalle stellt den Mietgegenstand dieses Vertrages dar. Nicht im Mietvertrag enthalten ist der hintere abgetrennte Teil der Reithalle, der als Lager und Versuchsfläche dient. Ebenfalls nicht im Mietvertrag enthalten ist das Reiterstüberl. Allerdings steht der kurzfristige Aufenthalt sowie die Benützung des Vorraums des Reiterstüberls und der Sanitäranlagen der Mieterin und ihren Gästen offen (siehe Skizze Beilage ./A). Zur näheren Definition der einzelnen Flächen seien die Beilagen ./A und ./B angeführt:
Rot: gemietet
Gelb: gemeinschaftlich genutzte Flächen
Nicht markiert: nicht gemietet
2. Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet den Mietgegenstand so, wie ihn beide Vertragsparteien aus eigener Wahrnehmung kennen.
3. Der Mietvertragsbeginn ist der 1. November 2023 und wird auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Eine beidseitige Kündigungsfrist von 6 Monaten zum Monatsende wird vereinbart.
4. Die Höhe des Mietentgelts wird mit € 6.000,- festgelegt und ist bis 5. des jeweiligen Monats auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto zu bezahlen. Zu dem angeführten Betrag kommt noch die gesetzliche Umsatzsteuer hinzu, sollte die Vermieterin eine solche abführen müssen. Bereits enthalten im Mietzins sind die laufenden Betriebskosten.

5. Der Mietzins unterliegt dem Index der Verbraucherpreise und ist die Vermieterin berechtigt, den Mietzins entsprechend anzupassen, sobald die Änderung des VPI 5 % überschreitet. Der Index des Monats November 2023 entspricht 100 %.
6. Die Mieterin wird Einstreu und Futter von der Vermieterin oder einem von ihr genannten Anbieter zu angemessenen und marktüblichen Preisen erwerben. Sollten Teile davon nicht angeboten werden können, so steht der Mieterin der Erwerb auf dem freien Markt zu.
7. Auf die Stellung einer Kautions wird verzichtet.
8. Der Mieterin ist bewusst, dass kleinere Reparaturen am Mietgegenstand erforderlich sind, und wird sie diese Reparaturen aus eigenem ohne Anspruch auf eine Mietzinsminderung durchführen.
9. Die Heizung des Stüberlteiles und der Sanitäranlagen erfolgt mittels Zentralheizungsanlage im vorderen Gebäudeteil. Zusätzliche Heizungen mit Elektrogeräten sind nicht zulässig bzw. unterliegen einer getrennten Vereinbarung.
10. Auf diese Vereinbarung ist österreichisches Recht anzuwenden, Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten daraus ist das Bezirksgericht Tulln.

Staasdorf, 2023-11-01

Josef Schaidler Privatstiftung
A-3430 Staasdorf, Bachgasse 12
phone: +43 2272 63900-0 / Fax: DW 33
e-mail: office@schaidler-group.com, FN203889m

.....
Vermieterin

Stefan Kolomo
.....

Mieterin

Dr. Eduard Pranz *em.*

Dr. Oswin Lukesch

Dr. Anton Hintermeier

Rechtsanwälte und Verteidiger in Strafsachen

3100 St. Pölten, Andreas Hofer-Straße 8, Telefon: 02742/847 Fax: 02742/847-50

Freistempel S 540,--

Stiftungsurkunde:

Herr Ing. Josef S c h a i d e r, geb. 14.6.1957, Geschäftsführer, Wiesenweg 4,
3430 Tulln-Staasdorf, und Frau Brigitte S c h a i d e r, geb. 26.3.1969, Angestellte,
ebenda, gründen hiemit eine Privatstiftung.

I. Name und Sitz:

Der Name der Privatstiftung lautet: „Josef Schaidler Privatstiftung“.

Die Stiftung hat ihren Sitz in 3430 Tulln.

Zustellanschrift: 3430 Tulln-Staasdorf, Bachgasse 12.

II. Dauer:

Die Stiftung entsteht mit der Eintragung in das Firmenbuch.

Sie wird auf unbestimmte Zeit errichtet.

III. Stiftungszweck:

Der Zweck der Stiftung ist:

- (1) Die Unterstützung der jeweiligen Begünstigten, insbesondere durch Gewährung einer Geldleistung oder sonstiger Vorteile zur Bestreitung eines angemessenen Lebensunterhaltes.
- (2) Die standesgemäße Versorgung der Familie der Stifter und ihrer Nachkommen.
- (3) Die Vermehrung und Erhaltung der Substanz des der Stiftung gewidmeten Vermögens.
- (4) Im Rahmen des Stiftungszweckes darf Stiftungsvermögen ganz oder teilweise auch veräußert werden, wenn dadurch

- a) entweder zumindest mittelfristig voraussichtlich höhere Erträge erzielt werden können, als dies bei Erhaltung des veräußerten Vermögens möglich scheint,
- b) oder dies zur Erfüllung des obigen Stiftungszweckes notwendig ist.

IV. Stiftungsvermögen:

Die Stifter bringen hiemit nachstehende Vermögenswerte zum Nominale in die Privatstiftung ein und widmen diese Werte der Stiftung zur Erreichung des Stiftungszweckes:

(1) Herr Ing. Josef Schaidler

einen Barbetrag von ATS 980.000,-- (in Worten: Schilling neunhundertachtzigtausend), das entspricht Euro 71.219,40.

(2) Frau Brigitte Schaidler

einen Barbetrag von ATS 20.000,-- (in Worten: Schilling zwanzigtausend), das entspricht Euro 1.453,50.

(3) Herr Ing. Josef Schaidler

seine Liegenschaften, und zwar

- EZ 738 Grundbuch 20182 Staasdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 40 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), Baufl. (begrünt), mit dem Haus Bachgasse 12,
- EZ 18 Grundbuch 20182 Staasdorf, bestehend aus den Grundstücken Nr. 44 Baufl. (Gebäude) Landw.genutzt, 346 Landw.genutzt Wald, 347 Landw.genutzt Wald, 348 Landw.genutzt Wald, 620 Landw. genutzt, 626 Landw.genutzt, 627 Landw.genutzt, 628 Landw.genutzt und 629 Landw.genutzt,
- EZ 1326 Grundbuch 20189 Tulln, bestehend aus den Grundstücken Nr. 3366 Landw.genutzt und 3559 Landw.genutzt,
- EZ 672 Grundbuch 20189 Tulln, bestehend aus den Grundstücken Nr. 3343 Landw.genutzt, 3476 Baufl. (begrünt) und 3578 Landw.genutzt,
- EZ 1207 Grundbuch 20189 Tulln, bestehend aus den Grundstücken Nr. 3354 Landw.genutzt, 3477 Baufl (begrünt), 3522 Landw.genutzt und 3560 Landw.genutzt,

- EZ 153 Grundbuch 20189 Tulln, bestehend aus den Grundstücken Nr. 3475 Landw.genutzt und 3493 Landw.genutzt, und
- EZ 721 Grundbuch 20182 Staasdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 288/1 Landw.genutzt Wald
- EZ 1275 Grundbuch 57319 Zell am See, bestehend aus dem Grundstück Nr. 296/9 Baufl. (Gebäude), Baufl. (begrünt).

(4) Herr Ing. Josef Schaidler ist aufgrund der Generalversammlung vom 2.5.2000 und des Abtretungsvertrages mit Ing. Andreas Krenn vom 5.12.2000 Gesellschafter der Isotec Bewegungstechnik GmbH, FN 150574h, mit dem Sitz in Tulln. Sein Geschäftsanteil entspricht einem zur Gänze einbezahlten Stammkapital von Euro 33.300,-- (in Worten: Euro dreiunddreißigtausenddreihundert). Der aktuelle Stand des Gesellschaftsverhältnisses ist im Firmenbuch noch nicht eingetragen.

Herr Ing. Josef Schaidler bringt auch diese Geschäftsanteile an der Isotec Bewegungstechnik GmbH, welche einem zur Gänze einbezahlten Stammkapital von Euro 33.300,-- entsprechen, in die Privatstiftung ein.

Durch Stiftungszusatzurkunde und Zustiftung kann der Privatstiftung nach deren Entstehen weiteres Vermögen gewidmet werden.

V. Begünstigte:

- (1) Der Vorstand bestimmt die Begünstigten nach Maßgabe der Bestimmungen der Stiftungsurkunde und Stiftungszusatzurkunde.
- (2) Die Erstbegünstigten der Stiftung sind die Stifter.
- (3) Die Stellung als Begünstigter ist höchstpersönlich und unter Lebenden weder übertragbar, noch abtretbar oder pfändbar.
- (4) Ein Begünstigter kann auf seine Ansprüche wirksam nur durch eine in Form eines Notariatsaktes abzugebende Erklärung ganz oder teilweise verzichten.

VI. Organe:

Organe der Privatstiftung sind:

- a) Der Stiftungsvorstand,
- b) der Beirat,
- c) der Stiftungsprüfer,
- d) die Begünstigtenversammlung.

VII. Stiftungsvorstand und Vertretung

- (1) Der Stiftungsvorstand besteht aus drei Mitgliedern.
- (2) Die Stiftung wird von jeweils zwei Mitgliedern des Stiftungsvorstandes gemeinsam vertreten. Der Vorsitzende vertritt die Stiftung allein.
- (3) Zum ersten Stiftungsvorstand werden von den Stiftern nachstehende Personen bestellt:
 - a) Dr. Anton Hintermeier, geb. 16.2.1958, RA in 3100 St. Pölten, Andreas-Hofer-Straße 8, als Vorsitzender.
 - b) Kurt Korinek, geb. 12.7.1957, Mitlöhnerstraße 4, 2560 Berndorf, als Vorsitzender-Stellvertreter,
 - c) Herr Mag. Leopold Dirnegger, geb. 27.10.1961, Notariatssubstitut, 3100 St. Pölten, Franziskanergasse 4a, als Vorstandsmitglied.
- (4) Die Bestellung der künftigen Mitglieder erfolgt durch den Stiftungsbeirat.
- (5) Die Mitglieder des Vorstandes scheiden aus diesem aus
 - a) mit Ablauf der Funktionsperiode, die höchstens drei Jahre beträgt (Wiederwahl möglich);
 - b) durch Rücktritt, der jederzeit durch schriftliche Mitteilung an den Vorsitzenden oder dessen Stellvertreter ohne Angabe von Gründen möglich ist;
 - c) mit Eintritt des Todes, Verlust der Handlungsfähigkeit oder Insolvenz;
 - d) durch Abberufung aus wichtigem Grund seitens der Stifter, die darüber einstimmig entscheiden;
 - e) durch das Gericht gem. § 27 Privatstiftungsgesetz;

VIII. Geschäftsführung:

- (1) Der Stiftungsvorstand verwaltet und vertritt die Stiftung und sorgt für die Erfüllung des Stiftungszweckes.
- (2) Der Beirat bestimmt anlässlich der Bestellung neuer Stiftungsvorstände, wer Vorsitzender des Stiftungsvorstandes bzw. dessen Stellvertreter ist.
- (3) Fehlt eine solche Bestimmung, so wählt der Stiftungsvorstand nach jeder Veränderung in seiner personellen Zusammensetzung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter.
- (4) Weitere Regelungen über den Stiftungsvorstand erfolgen in der Stiftungszusatzurkunde.

IX. Beirat:

- (1) Als weiteres Organ der Stiftung wird ein Beirat bestellt.
- (2) Der Beirat besteht aus vier Mitgliedern.
- (3) Dem Beirat obliegt die Beratung, Überwachung und Bestellung des Vorstandes und das Vorschlagsrecht für den Stiftungsprüfer.
- (4) Weitere Regelungen über den Beirat erfolgen in der Stiftungszusatzurkunde.

X. Rechnungslegung:

- (1) Der Stiftungsvorstand hat die Bücher der Stiftung zu führen und innerhalb der gesetzlichen Frist den Jahresabschluß aufzustellen und im Lagebericht auf die Erfüllung der Stiftung des Stiftungszweckes einzugehen.
- (2) Das erste Wirtschaftsjahr beginnt mit der Eintragung der Stiftung in das Firmenbuch und endet am darauffolgenden 31.12.; die weiteren Wirtschaftsjahre fallen mit den Kalenderjahren zusammen.

XI. Stiftungsprüfer:

- (1) Der Stiftungsprüfer wird gem. § 27 Abs. 1 Privatstiftungsgesetz jeweils vom Gericht auf unbestimmte Zeit bestellt.

- (2) Dem Stiftungsvorstand, wenn ein Beirat besteht, nur diesem, steht das Recht, zu, dem Gericht den Stiftungsprüfer vorzuschlagen.
- (3) Ist kein Stiftungsprüfer bestellt und übt der Beirat das Vorschlagsrecht nicht innerhalb von vier Wochen nach Aufforderung durch den Stiftungsvorstand aus, dann geht das Vorschlagsrecht auf den Stiftungsvorstand über.
- (4) Der Jahresabschluß, die Buchführung und der Lagebericht sind vom Stiftungsprüfer innerhalb der gesetzlichen Frist zu prüfen.

XII. Vorbehalte bzw. Verzichtserklärungen:

- (1) Die Stifter, Ing. Josef Schaidler und Brigitte Schaidler, verzichten ausdrücklich auf einen Widerruf der Stiftung.
- (2) Die Stifter behalten sich die Änderung der Stiftungserklärung, Stiftungsurkunde und Stiftungszusatzurkunde ausdrücklich vor.
- (3) Die Stifter behalten sich die Errichtung einer Stiftungszusatzurkunde vor und erklären eine solche ausdrücklich als zulässig.
- (4) Die Stifter behalten sich die Erstellung einer Geschäftsordnung für den Vorstand und den Beirat der Stiftung ausdrücklich vor.

XIII. Liegenschaftsübertragung:

- (1) Die Übertragung der Liegenschaften an die Stiftung erfolgt mit allen Rechten und
 - Pflichten, wie der Stifter selbst diese Liegenschaften bisher besessen hat bzw. zu besitzen und benützen berechtigt war, allerdings mit folgenden Einschränkungen:
 - a) Der Stifter Ing. Josef Schaidler behält sich ob der Liegenschaft EZ 738 Grundbuch 20182 Staasdorf, und zwar hinsichtlich des auf dem Grundstück Nr. 40 bestehenden Hauses das unentgeltliche und lebenslängliche Fruchtgenußrecht in dem Ausmaß vor, wie es im beiliegenden Lageplan ./1 mit roter Farbe dargestellt ist.
- Während der Ausübung dieses Rechtes hat die Stiftung die Kosten für Grundsteuer, Feuerversicherung, Kanalanschlußgebühr zu bezahlen, während die sonstigen Betriebskosten von Ing. Josef Schaidler zu tragen sind.

b) Der Stifter Ing. Josef Schaidler behält sich ob der Liegenschaft EZ 1275 Grundbuch 57319 Zell am See das lebenslängliche und unentgeltliche Fruchtgenußrecht vor.

Während der Dauer der Ausübung dieses Rechtes ist Herr Ing. Josef Schaidler verpflichtet, sämtliche diese Liegenschaft betreffenden Betriebskosten, ausgenommen Grundsteuer und Feuerversicherung, zu tragen.

- (2) a) Die Übertragung der Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteilen im Grundbuch Tulln bzw. Staasdorf erfolgt vollkommen satz- und lastenfrei, ausgenommen die Pfandrechte für die Raiffeisenbank St. Pölten im Betrag von ATS 1.300.000,-- bzw. ATS 1.000.000,--, welche Verbindlichkeiten von der Stiftung ausdrücklich zu übernehmen sind.

Hinsichtlich dieser Schuld wird festgehalten, daß es sich dabei um Verbindlichkeiten handelt, die der Anschaffung der Liegenschaften dienen.

b) Herr Josef Schaidler, geb. 26.2.1933, ist verstorben, sodaß seine diesbezüglichen Rechte ebenso lösungsfähig sind, wie das Pfandrecht für die Raika Sieghartskirchen ob der Liegenschaft EZ 738.

- (3) Ob der Liegenschaft EZ 1275 Grundbuch 57319 Zell am See ist das Pfandrecht zu C-LNR 45 a für die Girozentrale lösungsfähig.

Die Verbindlichkeit bei der Bausparkasse, Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, gem.reg.GenmbH, welche durch das Pfandrecht C-LNR 34 a gesichert ist, ist von der Stiftung zu übernehmen.

- (4) Frau Brigitte Schaidler, geb. 26.3.1969, stimmt der Veräußerung der Liegenschaft EZ 1275 Grundbuch 57319 Zell am See ausdrücklich zu und erteilt ihre unwiderrufliche Einwilligung, daß das ob dieser Liegenschaft zu ihren Gunsten einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot gelöscht werden kann.

- (5) Die Übergabe der gegenständlichen Liegenschaften ist nach den Bestimmungen des § 312 ABGB bereits vor Unterfertigung dieser Urkunde an die präsumptiven Stiftungsvorstände erfolgt und diese haben die Liegenschaften übernommen. Es gehen daher von heute an Gefahr und Zufall sowie Last und Vorteil auf die Stiftung über.

Ab diesem Tag hat die Stiftung auch alle die gegenständlichen Liegenschaften betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben sowie die sonstigen Zahlungen aus eigenem Vermögen zu tragen.

- (6) Der Stifter Ing. Josef Schaidler leistet Gewähr, daß die vertragsgegenständlichen Liegenschaften, von den ausdrücklich übernommenen Verbindlichkeiten abgesehen, satz- und lastenfrei und frei von sonstigen außerbücherlichen oder bücherlichen Lasten an die Stiftung übergehen, er haftet jedoch weder für ein bestimmtes Ausmaß, eine besondere Beschaffenheit oder eine bestimmte Widmung derselben.
- (7) Die Stifter erklären, österreichische Staatsbürger und Inländer im Sinne des Devisengesetzes zu sein.
- (8) Aufsandung: Der Stifter, Ing. Josef Schaidler, geb. 14.6.1957, erteilt hiemit seine ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, daß aufgrund dieser Stiftungsurkunde und ohne sein weiteres Zutun im Grundbuch folgende Eintragungen vorgenommen werden können:

a) Ob der Liegenschaften

- EZ 738 Grundbuch 20182 Staasdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 40 Baufl. (Gebäude), Baufl. (befestigt), Baufl. (begrünt),
- EZ 18 Grundbuch 20182 Staasdorf, bestehend aus den Grundstücken Nr. 44 Baufl. (Gebäude) Landw.genutzt, 346 Landw.genutzt Wald, 347 Landw.genutzt Wald, 348 Landw.genutzt Wald, 620 Landw. genutzt, 626 Landw.genutzt, 627 Landw.genutzt, 628 Landw.genutzt und 629 Landw.genutzt,
- EZ 1326 Grundbuch 20189 Tulln, bestehend aus den Grundstücken Nr. 3366 Landw.genutzt und 3559 Landw.genutzt,
- EZ 672 Grundbuch 20189 Tulln, bestehend aus den Grundstücken Nr. 3343 Landw.genutzt, 3476 Baufl. (begrünt) und 3578 Landw.genutzt,
- EZ 1207 Grundbuch 20189 Tulln, bestehend aus den Grundstücken Nr. 3354 Landw.genutzt, 3477 Baufl (begrünt), 3522 Landw.genutzt und 3560 Landw.genutzt,
- EZ 153 Grundbuch 20189 Tulln, bestehend aus den Grundstücken Nr. 3475 Landw.genutzt und 3493 Landw.genutzt, und
- EZ 721 Grundbuch 20182 Staasdorf, bestehend aus dem Grundstück Nr. 288/1 Landw.genutzt Wald,

- aa) das Eigentumsrecht für die
Josef Schaidler Privatstiftung und
- ab) unter der Bedingung der Gleichzeitigkeit die Einverleibung des
Fruchtgenußrechtes für
Ing. Josef S c h a i d e r , geb. 14.6.1957,
ob der Liegenschaft EZ 738 Grundbuch 20182 Staasdorf.
- b) Ob der Liegenschaft EZ 1275 Grundbuch 57319 Zell am See
 - ba) das Eigentumsrecht für die
Josef Schaidler Privatstiftung und
 - bb) unter der Bedingung der Gleichzeitigkeit die Einverleibung des
Fruchtgenußrechtes für
Ing. Josef S c h a i d e r , geb. 14.6.1957,
ob dieser Liegenschaft.

XIV. Übertragung der Geschäftsanteile:

- (1) Herr Ing. Josef Schaidler überträgt diese Geschäftsanteile mit allen daraus resultierenden Rechten und Pflichten gegenüber der Gesellschaft und den Mitgesellschaftern.
- (2) Herr Ing. Josef Schaidler versichert, daß die Stammeinlage auf den übertragenen Geschäftsanteil und das gesamte übrige Stammkapital in voller Höhe geleistet ist. Rückzahlungen auf das Stammkapital oder auf eigenkapitalersetzende Darlehen sind seiner Kenntnis nach nicht erfolgt.
- (3) Herr Ing. Josef Schaidler leistet Gewähr dafür, daß der vertragsgegenständliche
 - Geschäftsanteil sein unbeschränktes Eigentum darstellt und weder mit Pfand-, Nießbrauchs- oder sonstigen Rechten Dritter belastet ist.
 Die Geschäftsanteile werden der Stiftung jedoch unter dem Vorbehalt der Beschränkung übergeben, wie sie sich aus der Vereinbarung des Stifters Ing. Josef Schaidler mit der Bank Austria laut Schreiben vom 21.4.2000 ergibt. Diese Beschränkung wird dem Stiftungsvorstand anlässlich der Gründung bekannt gegeben.
Er erklärt ferner, daß neben den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages keinerlei Vereinbarungen oder Beschlüsse der Gesellschaft bestehen, welche die

mit den vertragsgegenständlichen Geschäftsanteilen verbundenen Mitgliedschaftsrechte beeinflussen.

- (4) Der Übergang aller mit dem vertragsgegenständlichen Geschäftsanteil verbundenen Rechten und Pflichten erfolgt mit Unterfertigung dieser Urkunde.

XV. Schlußbestimmungen:

- (1) Soweit diese Stiftungsurkunde oder die Stiftungszusatzurkunde nichts anderes bestimmt, geltend ergänzend die Bestimmungen des Privatstiftungsgesetzes.
- (2) Die Kosten der Errichtung und Eintragung der Privatstiftung in das Firmenbuch, die auflaufenden Steuern und Gebühren, einschließlich der Grunderwerbssteuer trägt die Privatstiftung.

XVI. Allgemeines:

Die Parteien erteilen ihre Zustimmung, daß von diesem Vertrag ihnen selbst, der Stiftung, jedem Mitglied des Stiftungsvorstandes, dem Stiftungsprüfer und dem Firmenbuchgericht auch wiederholt Ausfertigungen erteilt werden können.

St. Pölten, am 18. Dezember 2000

Brigitte Schaidt 26. 3. 1969
 Prof. Max 14. 6. 57

Gefertigt gemäß § 54 NO:

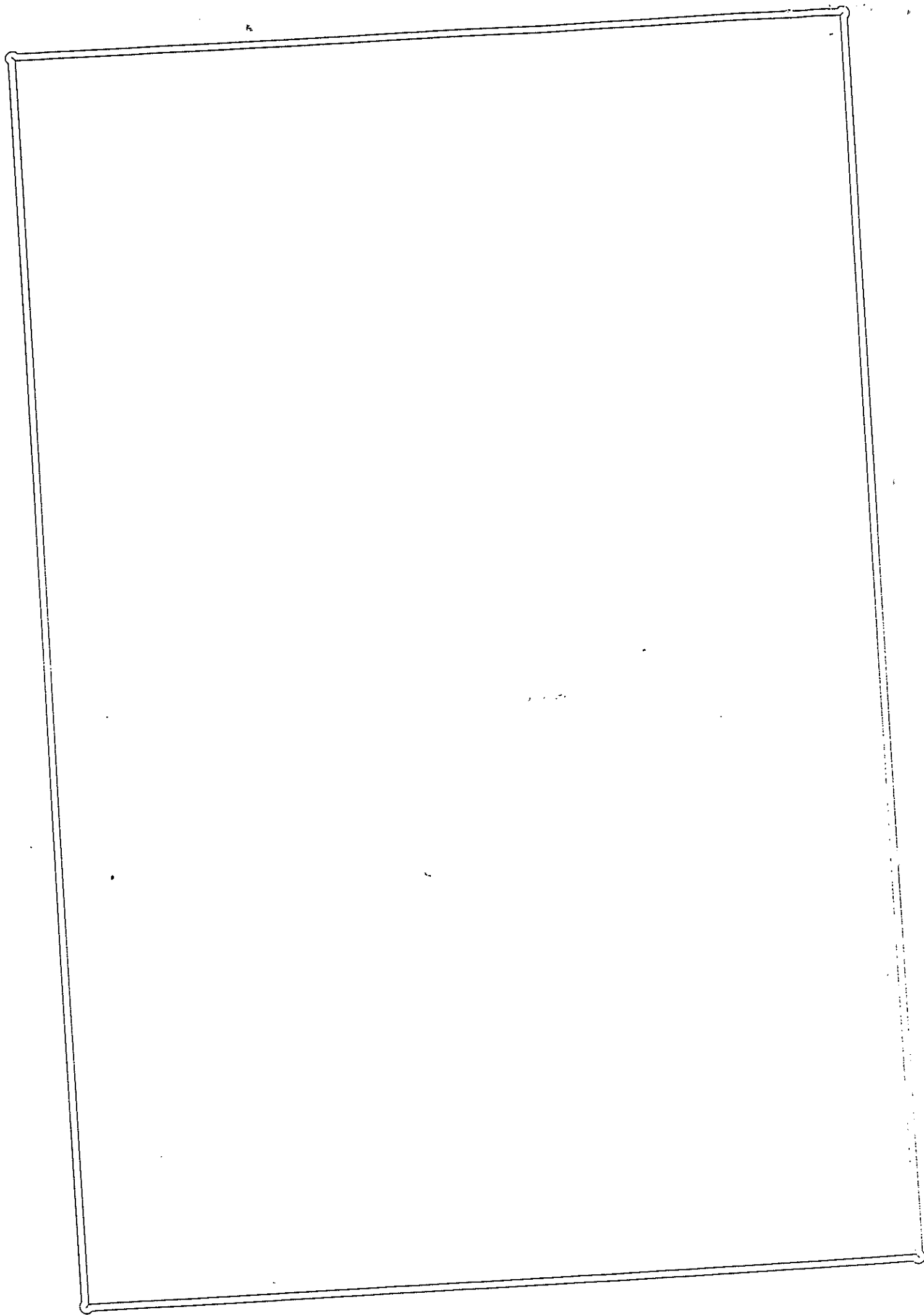
Markus Feller
 Öffentlicher Notar

Seite drei

Diese für die Josef Schaider Privatstiftung bestimmte erste Ausfertigung stimmt mit der in meinen Akten zur Geschäftszahl 8801 (2000) erlietenden Urschrift samt der dieser beigehefteten Privaturkunde - mit der Beilage 1 überein. -----

---- St. Pölten, am achtzehnten Dezember zweitausend. -----

Gezeichnet
und
beglaubigt
mit
Stempel
und Unterschrift



44

30

Ell

1/1

EDTHÖFER

ÖLSBÖCK

SCHAIDER

Q
33
1

Q
33

Q
33
1

43
1

Q

34

38

10

35

8

2

W

35

B

1059

W

W 73

MOHNL

53
16
K

14

13

12

LANDESSTR.

W 66
1

W 66
2

13

72

66

Q
69
1
2

GEIGER

Q

70
2

70
1

Q
67

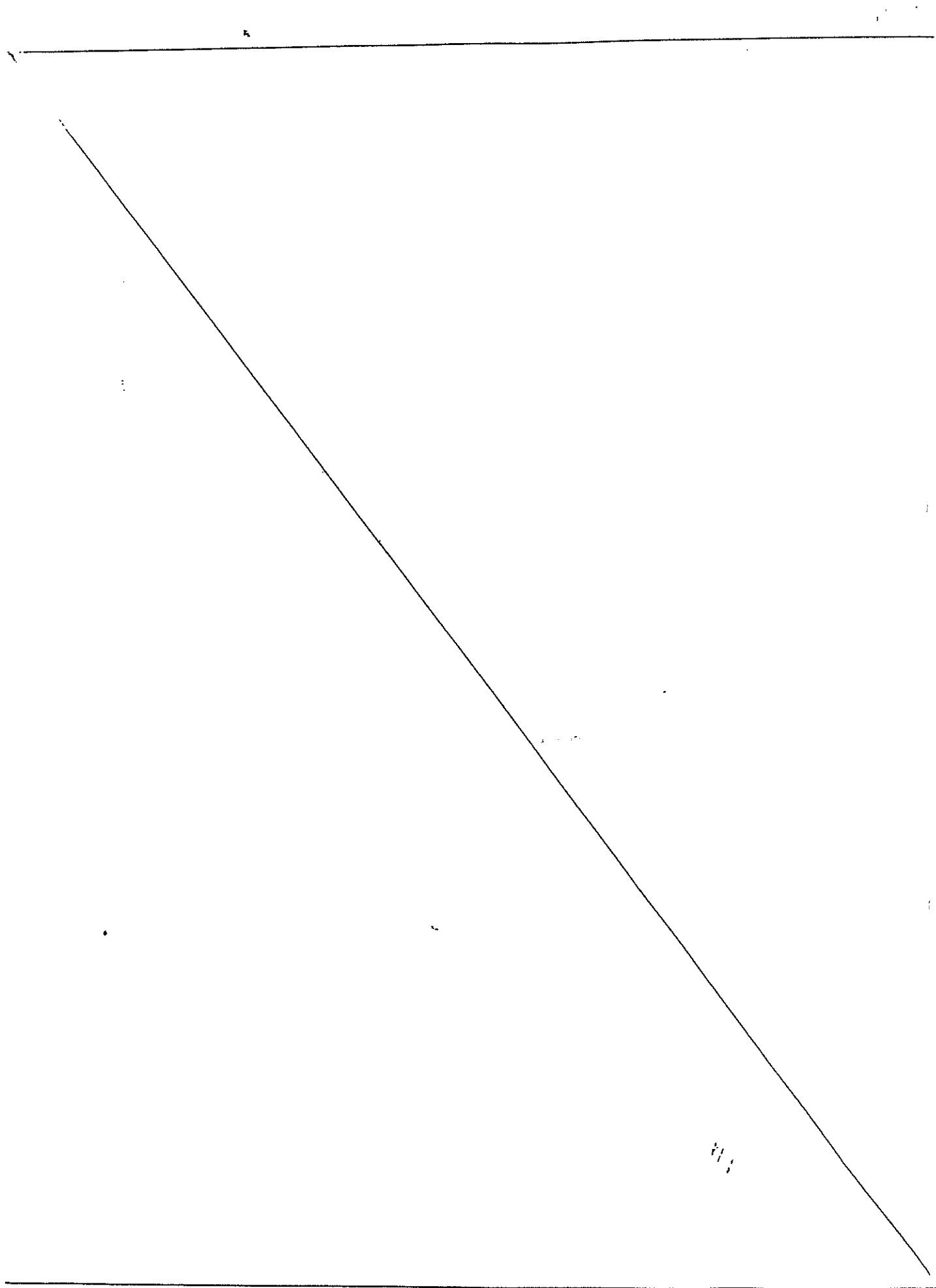
17-15

41

55

56

52



AW: BG Tulln 9E22/24k RAIKA St.Pölten - J. Schaider Privatstiftung, WW4 GmbH

Von Janisch Raphael <raphael.janisch@evn.at>
Datum Do, 21.11.2024 10:19
An Ernst Moldaschl <moldaschl@landservice.at>
Cc Brückelmayer Josef <Josef.Brueckelmayer@netz-noe.at>

 3 Anlagen (292 KB)

Staasdorf Bachgasse 12.pdf; Staasdorf Wiesenweg 4.pdf; Grundstücke Josef Schaider Stiftung.docx;

Sehr geehrter Herr DI Dr. Moldaschl,

anbei darf ich die seitens der Fachabteilung eruierten Informationen zu Ihrer untenstehenden Anfrage weiterleiten.

Mit besten Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

Raphael Janisch
Recht und Public Affairs, EVN Konzern

EVN AG
EVN Platz, 2344 Maria Enzersdorf
T + 43 2236 200-15514
M+ 43 676 810 35514
raphael.janisch@evn.at
www.evn.at

Angaben nach § 14 UGB: EVN AG, Sitz der Gesellschaft: Maria Enzersdorf, Registriert Landesgericht
Wr. Neustadt, FN 72000 h, Rechtsform: Aktiengesellschaft, UID Nr. ATU14704505

Energie vernünftig nutzen: Bevor Sie dieses E-Mail drucken, denken Sie bitte an die Umwelt.

Von: Ernst Moldaschl <moldaschl@landservice.at>
Gesendet: 2024/11/13 04:45:11
An: info@evn.at <info@evn.at>; info@eg-tullnerfeld.at <info@eg-tullnerfeld.at>
Cc: Bernhard Kaiblinger <bernhard.kaiblinger@landservice.at>
Betreff: BG Tulln 9E22/24k RAIKA St.Pölten - J. Schaider Privatstiftung, WW4 GmbH

KG 20182 Staasdorf

GST-NR, (Eigentümer)

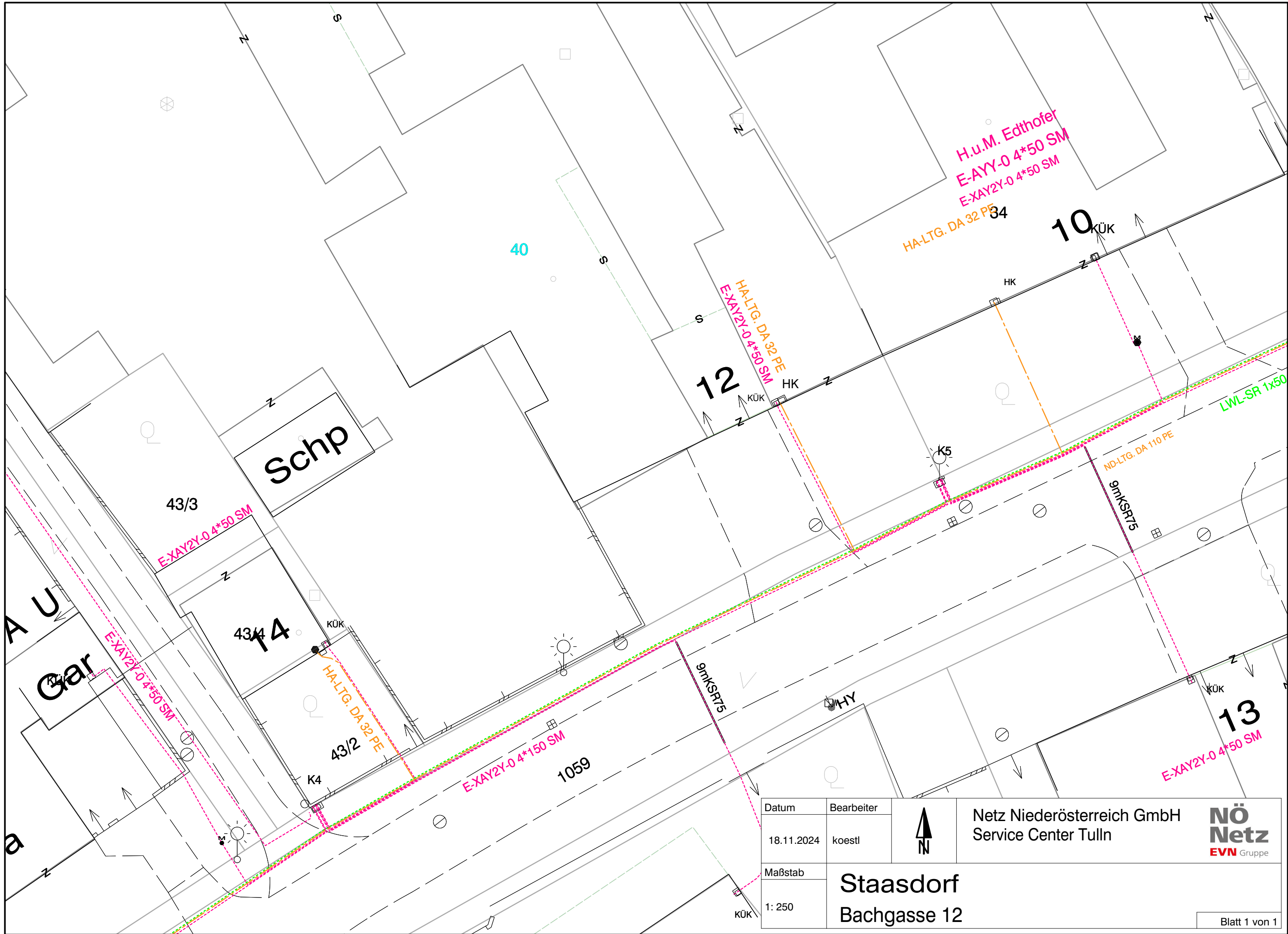
288/3(Stiftung), Wiesenweg 4, Strom und Gas Hausanschluss aktiv (Plan liegt bei)
40, (Stiftung) Bachgasse 12, Strom und Gas Hausanschluss aktiv (Plan liegt bei)

44, (Stiftung) kein Anschluss, keine Leitung der Netz NÖ
346, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
347, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
348, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
620, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
626, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
627, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
628, (Stiftung)kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
629, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
288/1,(Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ

KG 20189 Tulln

GST-NR, (Eigentümer)

3475/3, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3475/4, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3343, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3476/3, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3476/4, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3578, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3354, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3477/3, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3477/4, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3522, (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3366 (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ
3492 (Stiftung) kein Anschluss keine Leitung der Netz NÖ



Datum	Bearbeiter		Netz Niederösterreich GmbH Service Center Tulln	
18.11.2024	koestl			
Maßstab	Staasdorf Bachgasse 12			
1: 250				
			Blatt 1 von 1	

Sind auf diesen Liegenschaften (Staasdorf, Bachgasse 12; Staasdorf, Wiesenweg 4) Gas- und/oder Stromzuleitungen, Fernwärme vorhanden und aktiv.

Wenn nicht sind Versorgungsleitungen bis zur Liegenschaftsgrenze gegeben?

Aus diesem Grunde

Mit freundlichem Gruß

Dipl.-Ing.Dr. Ernst Moldaschl

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Mitglied der Fachgruppen
Immobilien, Arbeit, Betrieb, Pflanzen

W941061 HG Wien

Anschrift: Karl Schwed Gasse 112
A-1230 Wien

Ort / Land:

Telefon: (+43) 0676 4049385

Mail to: moldaschl@landservice.at

<<mailto:moldaschl@landservice.at>>

Internet:

www.landservice.at <<http://www.landservice.at/>>

"Jegliche Haftung für Schäden durch fehlerhafte Datenübertragung bei Übersendung von elektronischen Daten per E-Mail ist ausgeschlossen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die unverschlüsselte Kommunikation via E-Mail weder sicher noch vertraulich ist. Es wird daher empfohlen, keine vertraulichen Inhalte via E-Mail zu versenden und schließt E. Moldaschl für diese Kommunikation jegliche Haftung für die allfällige Verletzung der SV-Verschwiegenheit aus. Für das zeitgerechte Einlangen von Informationen per E-Mail, die fristgebundene Veranlassungen verlangen, wird keinerlei Haftung übernommen.

Vergewissern Sie sich daher telefonisch, ob fristenauslösende übermittelte Nachrichten bei E. Moldaschl tatsächlich eingegangen sind.

Jegliche Nachrichten an E. Moldaschl sind bei sonstigem Haftungsausschluss ausschließlich an die Adresse "moldaschl@landservice.at <<mailto:moldaschl@landservice.at>> " zu richten. Die Bearbeitung von Dokumenten mit dem Briefkopf von E.

Moldaschl ist ohne ausdrückliche Zustimmung von E. Moldaschl unzulässig und wird die Geltendmachung aller aus einer Verletzung dieser Verpflichtung resultierenden Ansprüche

Finanzen, Rechnungswesen und Kassenverwaltung

Stadtgemeinde Tulln an der Donau

3430 Tulln/Donau
Minoritenplatz 1
T 02272/690-0
F 02272/690-190
stadtamt@tulln.gv.at
www.tulln.gv.at

An
DI Dr. Ernst Moldaschl
Allg. beeid. u. ger. zert. SV
z.Hd. DI Bernhard Kaiblinger
Kellermayrgasse 10
4073 Wilhering

Aktenzeichen 57257, 55884
Dokument 31195_Bestätigung_Notar
Strommer
Bezug E-Mail v. 15.09.24
Bearbeiter Fr. Porstendörfer
T 02272/690-312
Anlage(n) Kontoblätter

Tulln, 18.09.2024

Offene Gemeindeabgaben - BG Tulln 9 E 22/24k Exekutionssache Josef Schaidler Privatstiftung Schätzung einer Liegenschaft

Sehr geehrter Herr DI Kaiblinger,

in Beantwortung Ihrer schriftlichen Anfrage vom 15. September 2024 wird mitgeteilt, dass betreffend die von Ihnen angeführten Liegenschaften der Josef Schaidler Privatstiftung Haus- und Grundbesitzabgaben in der Gesamthöhe von € 2.386,14 offen sind. Beiliegend finden Sie die Kontoblätter.

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Information geholfen zu haben und stehen für allfällige Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Bürgermeister



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks
finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.tulln.at

Signatur aufgebracht von Andreas Burkert, 18.09.2024 11:42:23

14 Verwendete Unterlagen

Befundaufnahme

Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme auf der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft am 28.10.2024 von 09.00 bis 12.00 Uhr
in Anwesenheit von Ludwig SCHAIER für die Josef SCHAIER Privatstiftung,
Rechtsanwaltsanwärtlerin Mag. Lisa-Maria TSCHONER für die RA-Kanzlei Dr. GLOSS für die betreibende Partei und
SV Dipl.-Ing. Dr. Moldaschl mit SV Dipl.-Ing. Kaiblinger

Unterlagen

Unterlagen über die Besitzverhältnisse vom Grundbuch am Sitz des Bezirksgerichtes Tulln
Katasterunterlagen des Vermessungsamtes
Einheitswertbescheide des Finanzamtes
Bauakteinsicht am Stadamt Tulln am 20.09.2024 von 09:00 bis 11:15 Uhr durch SV Dipl.-Ing. Kaiblinger

Standards

Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG) StF: BGBl. Nr. 150/1992 (NR: GP XVIII RV 333 AB 389 S. 59. BR: AB 4219 S. 550.)
Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögenswerten (Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955). StF: BGBl. Nr. 148/1955 idF BGBl. Nr. 231/1955 (DFB) (NR: GP VII RV 579 AB 590 S. 74. BR: S. 107.)
Bundesgesetz vom 2. Feber 1955 über die Grundbücher (Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 – GBG. 1955). StF: BGBl. Nr. 39/1955 (NR: GP VII RV 382 AB 436 S. 60. BR: S. 90.)
Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz –EisbEG StF: BGBl. Nr. 71/1954 (WV)
Bundesgesetz vom 16. Juli 1971, betreffend die Bundesstraßen (Bundesstraßengesetz 1971 – BStG 1971) StF: BGBl. Nr. 286/1971 idF BGBl. Nr. 381/1975 (DFB) (NR: GP XII IA 21/A, 33/A u. 34/A u. RV 242 AB 548 S. 52. BR: S. 303.)
ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten im Hochbau
ÖNORM B 1801-1: Kosten im Hoch- und Tiefbau – Kostengliederung
ÖNORM B 1801-2: Kosten im Hoch- und Tiefbau – Objektdaten – Objektnutzung
ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen; ON Österreichisches Normungsinstitut, Wien
ÖNORM EN 16775: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen
Bundesgesetz vom 3. Juli 1975, mit dem das Forstwesen geregelt wird (Forstgesetz 1975) StF: BGBl. Nr. 440/1975 (NR: GP XIII RV 1266 AB 1677 S. 150. BR: 1392 AB 1425 S. 344.)
Umweltbundesamt: Altlastenkataster
„Österreichische Immobilien Zeitung“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1041 Wien
„Sachverständige“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien
„Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„ÖVI News“, Herausgeber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„Die Wertermittlungsstandards der RICS – Red Book“ RICS, deutsche aktualisierte Ausgabe, 2014.

ImmoWertV. 2010, Verfügbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv/> [Zugriff am 2019-01-24]

TEGoVA, European Valuation Standards – EVS 2016, Verfügbar unter:

https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf [Zugriff am 2019-01-24]

Liegenschaftszinssatz, V. in: Sachverständige. Zeitschrift des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs. Verfügbar unter: <https://widab.gerichts-sv.at/>

Wirtschaftskammer Österreich, (s.a.): Immobilien-Preisspiegel 2005 bis 2024 der WKO

Bundesholzwirtschaftsrat, (1985): Österreichische Holzhandelsusancen; Verlag der Wiener Börsenkammer, Wien

Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Bundesfachgruppe Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Biologie (2005): Bewertungskatalog, Wien

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft: Digitale Bodenkarte Österreichs

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft: Hochwasserrisikozonierung - Austria

Literatur

BAUER, F., (2011): Rechte und Lasten, Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz

BAUER, F., (2012): Servitute und Reallasten in der Bewertung, Brandlhof

BIENERT, S., (2005): Bewertung von Spezialimmobilien, Wiesbaden

BIENERT S., FUNK M., (2015): Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage Edition ÖVI

Immobilienakademie - ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, 1040 Wien, Favoritenstraße 24/11 BOBKA

Bobka G., (2014): Spezialimmobilien von A – Z – Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Vollständig überarbeitete Auflage 2018

DIRNBACHER (2006): Das Wohnungseigentumsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien

DIRNBACHER, Dr. W. (2013): Mietrechtsgesetz 2013 idF des ZahlungsverzugesG 2013, Wien

FEILMAYR, W., (2007): Grundstücksmärkte und Immobilienbewertung; Wien

FISCHER, BIEDERBECK (2019): „Bewertung im ländlichen Raum; Reguvis

FRAUENDORFER R., (1954): Forstliche Hilfstafeln; Schriftenreihe der forstlichen Bundes-Versuchsanstalt, Mariabrunn

GERARDY, T, MÖCKEL, R. und TROFF, H. (Hrsg.), (2003), Kap. 3.1.2, S. 9f. 148 vgl. Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (1997), S. 2

GERARDY Th., Möckel R., (2005): Praxis der Grundstücksbewertung; 8. Nachlieferung, Landsberg a. Lech 2005

GERARDY Th. u.a., (2005): Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog, CH

HAIMBÖCK, H.; A. FICHTINGER, J. WEISZBACHER und WOLFSLEHNER, F., (2005): Neue Aspekte bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei Flächenbewertungen in der Land- und Forstwirtschaft; in: Der Sachverständige, Heft 2. 2005, Seite 105 bis 107; Wien

HATTINGER, H., (s.a.): Bodenwert in Abhängigkeit von der Entwicklungsstufe des Baulandes bei der Immobilienbewertung in Österreich, Dipl.-Arb, FHS Kufstein

HAUB H., WEIMANN H.J., (2000): Neue Alterswertfaktoren der Bewertungsrichtlinien; AFZ/Der Wald 22/2000

Hauptverband d. allg. beeid. ger. Sachverständigen Landesverband Stmk., Ktn., (2020): Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagegüter, Graz

- HILDEBRANDT H., (2001): Grundstückswertermittlung, 4.Auflage, Wittwer, Stuttgart
- HILGER W. (1985): Liegenschaftsbewertung unter besonderer Berücksichtigung der Sparkassengrundsätze; Sparkassenverlag Ges.m.b.H., Wien
- HUMPL J.C. (2014): Liegenschaftsbewertung im Sachversicherungsrecht; Implementierung eines Standards zur Ermittlung des Zeitwerts älterer Ein- und Zweifamilienhäuser; Donauuniversität Krems
- JÄGER, A., FICHTINGER, A., KULTERER, R., SCHRATT, W. und MAIER, J., (2013): Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes für den Bereich Land- und Forstwirtschaft in Zeiten niedrigen Zinsniveaus und volatiler Finanzmärkte, Wien
- JAHN, J. (2005): Pflegewahrscheinlichkeit in Deutschland, GUG Heft 2/2005
- JESSNITZER K., (1980): Der gerichtliche Sachverständige; Carl Heymanns Verlag KG
- KERSCHNER, F. (2013): Bauerwartungsland. In: Österreichische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung 4/2013, Wien.
- KLEIBER, W.; SIMON, J., und WEYERS G., (2002): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Köln, Bundesanzeiger KLEIBER, W.; JÜRGEN Simon (Herausgeber); (2007): Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 5. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J., und WEYERS G., (2002), S. 1128ff. 151 vgl. Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (1997), S. 9 152 vgl. Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (1997), S. 8 153 vgl. Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (1997), S.9
- KLEIBER (2020): Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. aktualisierte Auflage, Reguvis
- KLESEN G., (1983): Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes; SVK, Schriftenreihe Taxationspraxis F3, Eppelborn
- KÖHNE, M. (2007): landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. neu bearbeitete Auflage, Berlin
- KOTHBAUER/REITHOFER (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz
- KRANEWITTER, H. (2017): Liegenschaftsbewertung, Manz-Verlag, Wien. 7.Auflage.
- KRÖLL, R. und HAUSMANN, A., (2011): Rechte und Belastungen bei Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, 4. überarbeitete und erweiterte Auflage, Köln
- LINDEMANN G., (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen; Institut für forstliche Betriebswirtschaft, Universität für Bodenkultur, Wien
- MARSCHALL, J. (1975): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Wien
- MANNEK W. (s.a.): Profi-Handbuch Wertermittlung von Immobilien, Vergleichswert-Ertragswert-Sachwert, 3.Auflage, Walhalla und Praetoria, Regensburg
- MANTEL W., (1982): Waldbewertung; BLV Verlagsgesellschaft
- MARSCHALL J., (1988): Hilfstafeln für die Forsteinrichtung; Österreichischer Agrarverlag, Wien
- MÖCKEL, R./TROFF, H., (2004): Praxis der Grundstücksbewertung, Moderne Industrie, Landsberg/Lech, Ausgabe 2004
- NAEGELI, W. und WENGEL H., (1997): Handbuch des Liegenschaftsschätzers, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 4.Aufl. 1997
- NORER R. (2005): Handbuch des Agrarrechts, Wien
- Österreichisches Normeninstitut (1997): ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung, Wien
- PALLITSCH/PALLITSCH/KLEEWEIN (2012): NÖ Baurecht, 8. aktualisierte Auflage, Wien
- PETERSEN, H. (2003): Marktorientierte Immobilienbewertung. Grundlagen, Richard Boorberg, Stuttgart, 6.überarb. Auflage 2003
- RIEDLER R., (1988): Die Bewertung einer landwirtschaftlichen Liegenschaft; Eigenverlag, Hall i.T.
- RÖSSLER, R., LANGNER, J., SIMON, J., KLEIBER, W., JOERIS, D. und SIMON, T., (2005): Die Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Auflage, Luchterhand

- RUMMEL, P. (2002): Bewertung von Bauerwartungsland, in: Der Sachverständige, Heft 3, 2002, Seite 115ff, Wien
- SAGL W., (1985): Alterswertfaktoren für die Waldbewertung; Österreichischer Agrarverlag
- SAGL W., (1988): Waldbewertung; Skriptum der Universität für Bodenkultur, Wien
- SAGL W., (1992): Entschädigungen für Grundbeanspruchung; Eigenverlag des Instituts für forstliche Betriebswirtschaft und Forstpolitik, Universität für Bodenkultur, Wien
- SAGL W., (1992): Beiträge zur Theorie der Waldbewertung; Centralblatt für das gesamte Forstwesen, 109. Jhg. Heft 1, Österreichischer Agrarverlag, Wien
- SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben, Blackwell Wissenschafts-Verlag GmbH, Wien
- SEISER, F., und KAINZ, F., (2011): Der Wert von Immobilien, 1. Auflage, Graz
- SIMON, J. und REINHOLD, W. (2001): Wertermittlung von Grundstücken, Luchterhand, Neuwied, 4. überarb. und erw. Auflage 2001
- SITZ F., (1996): Tabellen zur Kapitalisierung von Leibrenten; Linde Verlag, Wien
- SOMMER, G. und KRÖLL R., (2005): Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung, Luchterhand, Neuwied
- SOMMER, G. und KRÖLL, R., (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage, Köln
- SPRENGNETTER, H.O., (2008): Grundstücksbewertung; Grundwerk incl. aktueller Nachlieferungen: Sinzing
- STABENTHEINER, J., (2005): LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. erweiterte Auflage; Wien
- WEDEMEYER, H.-C., (1996): Verkehrswertermittlung von Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft nach konventioneller Art und nach einer methodischen Alternative; Referat auf dem 25. ZT-Seminar, Retz

Wien, am 30.04.2025



Dipl.-Ing. Dr. Ernst Moldaschl

1230 Wien, Karl Schwed-Gasse 112
Tel: 0676 4049385 Fax: 01 997136310
Email: moldaschl@landservice.at
Web: www.landservice.at



Unabhängigkeits- und Vertraulichkeitserklärung: Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenerstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte, vertraulich zu behandeln.

Der Auftraggeber erwirbt durch restlose Begleichung der Honorarnote das Recht, die gegenständliche Ausarbeitung für seine bzw. extra vereinbarte Zwecke zu verwenden. Jede andere Verwendung der Ausarbeitung setzt die schriftliche Zustimmung des Urhebers voraus. Jede weitere Beanspruchung des Gutachters begründet einen weiteren Honoraranspruch. Copyright SV Dipl.-Ing. Dr. Ernst Moldaschl, Wien/Österreich.