

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 3/25t

Bezirksgericht Tulln
Albrechtsgasse 10
3430 Tulln

Mit Beschluss des Bezirksamtes Tulln vom 18.02.2026, 9 E 3/25t, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: RAIFFEISENLANDESBANK NÖ-WIEN AG
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien
Firmenbuchnummer 203160s

vertreten durch: SCHOPF, ZENS Rechtsanwälte GmbH
Esteplatz 5
1030 Wien

Verpflichtete Partei: Ali Jusif Weissendacher
geb. 20.06.1971, Arbeitnehmer
Kärntner Ring 10/12
1010 Wien

Wegen: € 70.000,00,- samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 614, Grundbuch 20132 Hintersdorf, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 350/46, mit der Adresse 3413 Hintersdorf



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 18.02.2026 des Bezirksgerichtes Tulln erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 614, Grundbuch 20132 Hintersdorf**, BG Tulln, mit der **Grundstücksnummer 350/46**, mit der Adresse 3413 Hintersdorf

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 26.03.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Vergleichswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 614, GB 20132 Hintersdorf** am 26.03.2026 unter Anwesenheit von:

1. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
2. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 24.03.2026

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt bei der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern

1.5.5. Kontoblatt der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern vom 16.06.2026

Energieausweis:

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft unbebaut ist

Bestandsverhältnis:

Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaft unbebaut ist.

Rückstände:

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern vom 16.06.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 482,70 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern vom 16.06.2026



Marktgemeinde St. Andrä-Wördern
Altgasse 30, 3423 St. Andrä-Wördern
UID: ATU 16276107

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.staw.at
E-Mail: post@staw.at
Telefon: 02242/31300-0
Fax: 02242/31300-15

Person: 11583, Weissendacher Ali Jusif, Kärntner Ring 10, Tür 12, 1010 Wien, Innere Stadt
Objekt: 1, Grst.Nr. 350/46, Hauptstraße 149, 3413 Hintersdorf

Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	37/1	VOR48	01.01.2026	21.07.2024	Bauschwerstandsgeldgebühr Re-Nr.: 79 1743 1	80,00		80,00		
1/	77/1	VOR48	01.01.2026	21.07.2024	Bundesgebühr Re-Nr.: 79 1743 1	65,45		65,45		
1/	2/1	VOR48	01.01.2026	23.11.2024	Grundsteuer B Aufrollung laut Bescheid	146,25		146,25		
1/	98/1	VOR48	01.01.2026	31.12.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	112/1	VOR48	01.01.2026	23.01.2025	Mahngebühr (Verfahrenskosten) 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	98/1	VOR48	01.01.2026	31.03.2025	Mahngebühr 2. Mahnung	3,00		3,00		
1/	2/1	VOR48	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	48,75		48,75		
1/	98/1	VOR48	01.01.2026	19.09.2025	Mahngebühr 3. Mahnung	3,00		3,00		
1/	112/1	VOR48	01.01.2026	26.09.2025	Mahngebühr (Verfahrenskosten) 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	98/1	VOR48	01.01.2026	26.12.2025	Mahngebühr letzte Mahnung	3,00		3,00		
					Summe Monat 01/2026	358,45		358,45		
1/	98/1	SA/2331	04.03.2026	31.03.2026	Mahngebühr letzte Mahnung	3,00		3,00		
					Summe Monat 03/2026	3,00		3,00		
1/	35/1	SA/2637	16.04.2026	16.04.2026	Verwaltungsabgabe Exekutionskosten		-89,50	89,50		07
1/	2/1	VOR80	17.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2026	48,75		48,75		
					Summe Monat 04/2026	48,75	-89,50	118,25		
1/	98/1	SA/3200	08.06.2026	30.06.2026	Mahngebühr letzte Mahnung	3,00		3,00		
					Summe Monat 06/2026	3,00		3,00		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						54,75	-89,50	482,70	482,70	
Konto						54,75	-89,50	482,70	482,70	

Erstellt am 16.06.2026 11:06:43 von Lydia Brandstetter

Seite 1 von 1

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 24.03.2026

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 20132 Hintersdorf				EINLAGEZAHL 614	
BEZIRKSGERICHT Tulln					

Letzte TZ 895/2026					
***** A1 *****					
GST-NR		G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE GST-ADRESSE	
350/46		G Gärten(10)		* 700	
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
2 a 6869/2020 Ergänzungsabgabe entrichtet hins Gst 350/32					
b gelöscht					
3 a 5699/2022 Ergänzungsabgabe entrichtet hins Gst 350/46					
4 a 6506/2023 Recht des Weges, Gehens und Fahrens über Gst 350/29 350/32					
zugunsten Gst 350/46					
5 a 6506/2023 Recht der Leitung für Kanal, Wasser, Elektrizität, Gas, Öl					
und Telekommunikation, insbesondere der Verlegung, des Betriebes, der					
Erhaltung und gegebenenfalls der Erneuerung über Gst 350/29 350/32					
zugunsten Gst 350/46					
***** B *****					
1 ANTEIL: 1/1					
Ali Weissendacher					
GEB: 1971-06-20 ADR: Kärntner Ring 10/12, Wien 1010					
a 3397/2022 Kaufvertrag 2021-11-18 Eigentumsrecht					
***** C *****					
1 a 7562/2022 Pfandurkunde 2022-12-13					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--					
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)					
4 a 1679/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 982/2023)					
Pfandurkunde 2023-03-14					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--					
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)					
b 1679/2023 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 982/2023)					
Simultan haftende Liegenschaften					
EZ 67 KG 01102 Inzersdorf Stadt C-LNR 39					
EZ 302 KG 06031 Deutsch Wagram C-LNR 16					
EZ 157 KG 16123 Sparbach C-LNR 7					
EZ 614 KG 20132 Hintersdorf C-LNR 4					
6 a 4471/2024 IM RANG 2930/2024 Beschluss 2024-09-18					
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.803,70					
zzgl Nebenforderung EUR 40,-- samt 12,58 % Z aus EUR					
1.140,57 von 2.8.2023 bis 31.12.2023					
samt Z idHv 9,2 Prozentpunkten über dem jeweiligen					
Basiszinssatz aus EUR 1.140,57 seit 1.1.2024					
Kosten EUR 315,--, Antragskosten EUR 183,03 für					
öffentl. Notare Ruppmann, Pfaffenberger, Nierlich					
(FN 197907s) (9E 21/24p)					
Seite 1 von 2					

- 7 a 5595/2024 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 4105/2024)
 Zahlungsbefehl 2024-09-23
 PFANDRECHT vollstr EUR 280,46
 4 % Z aus EUR 280,46 seit 01.02.2023, Kosten EUR 137,90, 4
 % Z aus den Kosten seit 23.09.2024, Antragskosten EUR
 180,87 für Öffentliche Notare Dr. Klemens Huppmann, Dr.
 Christoph Pfaffenberger, MMag.Dr. Philipp Nierlich LL.M. &
 Partner (FN 197907s) (24 E 71/24t)
- b 5595/2024 (Entscheidendes Gericht BG Favoriten - 4105/2024)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 67 KG 01102 Inzersdorf Stadt
 EZ 302 KG 06031 Deutsch Wagram
 EZ 157 KG 16123 Sparbach
 EZ 614 KG 20132 Hintersdorf
 EZ 1346 KG 06024 Straßerfeld
- 8 a 911/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--
 samt 2,848 % Z pro Vierteljahr seit 2024-07-01
 (bei quartalsmäßiger Abrechnung und Kapitalisierung)
 Kosten EUR 6.681,59 samt 4 % Z seit 2024-11-04
 Antragskosten EUR 1.717,29
 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH- WIEN AG
 (FN 203160s) (9 E 3/25t)
- 9 a 793/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,--
 samt 6 % Z seit 2025-11-06, der Kosten von EUR 2.170,40
 zuzüglich 4 % Z seit 2025-11-10 und der Kosten dieses
 Ansuchens von EUR 1.469,90 (inkl EUR 199,40 USt)
 für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 057796w)
 (9 E 6/26k)

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

Grundbuch

24.03.2026 17:01:55

- 4 a 6506/2023 Recht des Weges, Gehens und Fahrens über Gst 350/29 350/32 zugunsten Gst 350/46
- 5 a 6506/2023 Recht der Leitung für Kanal, Wasser, Elektrizität, Gas, Öl und Telekommunikation, insbesondere der Verlegung, des Betriebes, der Erhaltung und gegebenenfalls der Erneuerung über Gst 350/29 350/32 zugunsten Gst 350/46



Mag. Rüdiger Schneeberger
Rechtsanwalt
Graben 12/6, A-1010 Wien

SERVITUTSVERTRAG

Abgeschlossen am heutigen Tage zwischen

1.) Ali CALISKAN, geb. 20.11.1962
Rieglgasse 6,
1210 Wien

in der Folge „Caliskan/Servitutsverpflichteter“ genannt, einerseits

und

2.) Ali WEISSENDACHER, geb. 20.06.1971
Kärntner Ring 10/12,
1010 Wien

in der Folge „Weissendacher/Servitutsberechtigter“ genannt, andererseits.

wie folgt:

(1) PRÄAMBEL - VERTRAGSINHALT

Die Vertragsparteien halten fest, dass die Liegenschaft EZ 614 KG 20132 Hintersdorf und die Liegenschaft EZ 358 KG 20132 Hintersdorf, beide Bezirksgericht Tulln, aneinandergrenzen. Dies insbesondere im Hinblick auf die EZ 614 und das Grundstück Nr. 350/32 der EZ 358. Gegenständlicher Vertrag soll ein Wege, Geh- sowie Fahrrecht und ein Leitungsrecht über der Liegenschaft des Servitutsverpflichteten EZ 358 (fortan „dienende Liegenschaft“) zur Liegenschaft des Servitutsberechtigten EZ 614 (fortan „herrschende Liegenschaft“) regeln.

(2) VERTRAGSGEGENSTAND

1) Ali Weissendacher, geb. 20.06.1971 ist grundbücherlicher Eigentümer folgender, aufgrund dieses Vertrages nunmehr herrschender Liegenschaft:

Kontakt:
Tel: + 43 (0) 512 33 68
Fax: + 43 (0) 512 33 68 89
Email: office@schneeberger-law.com
Website: www.schneeberger-law.com

Fremdgeldkonto:
Raiffeisenlandesbank NÖ-W
Kto-Nr.: 12104727
IBAN: AT79 3200 0000 1210 5052
BIC: RLNWATWW

Konto:
Raiffeisenlandesbank NÖ-W
Kto-Nr.: 12104727
IBAN: AT06 3200 0000 1210 4727
BIC: RLNWATWW

ID:
UID-Nr.: ATU 64405025
ADVM-Code: B17n158
Servitutvertrag Weissendacher/Caliskan-
55763
Seite 1 von 6

KATASTRALGEMEINDE 20132 Hintersdorf
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 614

Letzte TZ 3397/2022

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
350/46 G Gärten(10) * 700

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 6869/2020 Ergänzungsabgabe entrichtet hins Gst 350/32
b gelöscht

***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Ali Weissendacher
GEB: 1971-06-20 ADR: Körntner Ring 10/12, Wien 1010
a 3397/2022 Kaufvertrag 2021-11-18 Eigentumsrecht

- 2) Ali CALISKAN, geb. 20.11.1962 ist grundbücherlicher Eigentümer folgender, aufgrund dieses Vertrages nunmehr dienender Liegenschaft:

KATASTRALGEMEINDE 20132 Hintersdorf
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 358

Letzte TZ 5768/2022

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
350/29 G Gärten(10) * 654
350/32 G GST-Fläche * 684
Bauf.(10) 149
Gärten(10) 535
GESAMTFLÄCHE 1338

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 6869/2020 Ergänzungsabgabe entrichtet hins Gst 350/29 350/32
4 a 5768/2022 Ergänzungsabgabe hins. Gst 350/32 entrichtet

***** B *****
8 ANTEIL: 1/1
Ali Caliskan
GEB: 1962-11-20 ADR: Rieglgasse 6, Wien 1210
a 4793/2019 Kaufvertrag 2019-07-25 Eigentumsrecht
b 7528/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 2022-11-24 für Treuhänder
Mag. Rüdiger Schneeberger geb 1974-03-17
c 1215/2022 Rangordnung für die Veräußerung bis 2023-03-02 für Treuhänder
Mag. Elisabeth Schwendt Rechtsanwältin geb 1977-07-28
d gelöscht

(3) EINRÄUMUNG EINER DIENSTBARKEIT

- 1) **Ali Caliskan**, geb. 20.11.1962 räumt als Eigentümer der beiden dienenden Grundstücke 350/29 und 350/32, inne liegend im Gutsbestand der Liegenschaft EZ 358 KG 20132 Hintersdorf, dem Servitutberechtigten als Eigentümer des herrschenden Grundstücks 350/46, inne liegend im Gutsbestand der Liegenschaft EZ 614 KG 20132 Hintersdorf, auf den vorerwähnten dienenden Grundstücken 350/29 und 350/32
 - a. die Realservitut des Wege-, Geh- und Fahrtrechtes, sowie weiters
 - b. die Realservitut des Rechtes der Verlegung, des Betriebes, der Erhaltung und gegebenenfalls der Erneuerung einer Wasserleitung, dies inklusive aller notwendigen technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Abzweigungen und Rückstauklappen sowie Subzählern, jeweils dem Stand der Technik entsprechend,ein.
- 2) Zweck der Einräumung gegenständlicher Dienstbarkeitseinräumung ist es, dem Dienstbarkeitsberechtigten den Zugriff sowie Zufahrt zu sowie die Aufschließung seiner Liegenschaft zu ermöglichen. Die eingeräumte Dienstbarkeit umfasst sowohl das Recht über die dienenden Grundstücke uneingeschränkt zu gehen als auch zu fahren, dies mit sämtlichen Verkehrs- und Transportmitteln zu jedem Zweck. Dem Servitutberechtigten ist es gestattet, einen Weg oder eine betonierte Zufahrt zum herrschenden Grundstück zu verlegen bzw. verlegen zu lassen, sowie diese laufend zu pflegen und in Stand zu halten, sowie falls notwendig sämtliche Reparaturen durchzuführen.
- 3) Die Einräumung erfolgt unentgeltlich, unbefristet und ist für sämtliche Rechtsnachfolger der Parteien verbindlich. Die Parteien verpflichten sich wechselseitig, die in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 4) **Ali Weissendacher**, geb. 20.06.1971 nimmt die ihm eingeräumten Dienstbarkeiten nunmehr als Realservitut mit dem in seinem Eigentum stehenden, oben bezeichneten herrschenden Grundstück ausdrücklich an.
- 5) Ausdrücklich mitumfasst von der Servitutseinräumung sind sämtliche Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowohl im Rahmen des Wege-/Geh- und Fahrtrechtes als auch im Rahmen des Leitungsrechtes mitumfasst, sodass der Servitutsberechtigte berechtigt ist, sämtliche Maßnahmen zu setzen, die zur ordnungsgemäßen und sicheren Ausübung seiner Rechte erforderlich sind.

(4) SONSTIGE VEREINBARUNG

- 1) Weissendacher ist verpflichtet, für den Fall der Errichtung eines Weges bzw. einer Straße jeder Art den Servitutsverpflichteten von der Absicht zu informieren und alle Kosten, die im Zusammenhang damit stehen, zu tragen; auch bei Gefahr im Verzug ist zumindest nach Tunlichkeit zu versuchen, Kontakt herzustellen.

- 2) Festgehalten wird, dass zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bereits eine Straße über die dienenden Grundstücke zum herrschenden Grundstück verlegt ist.
- 3) Wenn und soweit vor Beginn allfälliger beabsichtigten Arbeiten im Sinne des Abs 1 behördliche Bewilligungen welcher Art auch immer einzuholen sind, sind diese so rechtzeitig vom Servitutberechtigten auf seine Kosten und Veranlassung zu erwirken, sodass diese bei Arbeitsbeginn rechtskräftig vorliegen.

(5) TREUHANDVEREINBARUNG

- 1) Die Parteien beauftragen einseitig unwiderrufbar den Vertragserrichter Mag. Rüdiger Schneeberger, Rechtsanwalt, Graben 12, 1010 Wien, zum Treuhänder für die Abwicklung dieses Vertrages bestellt und erteilen diesem den Auftrag und Vollmacht zur grundbücherlichen Durchführung und allfälligen finanzamtlichen Behandlung des gegenständlichen Vertrages.
- 2) Der Treuhandauftrag erfolgt gemeinsam, ist einseitig unwiderruflich und nicht abänderbar.
- 3) Die Vertragsparteien, deren rechtliche Vertreter und Rechtsnachfolger ermächtigen und bevollmächtigen hiermit den Vertragserrichter und Treuhänder mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Rechtsgeschäftes, sohin sämtliche Anträge zu stellen und Maßnahmen zu setzen, auch Aufsandungserklärungen, Vertragsergänzungen, Nachträge und Zusätze zu verfassen und (auch beglaubigt) zu unterfertigen, die zur grundbücherlichen Einverleibung gegenständlicher Dienstbarkeit führen, zur Durchführung und Absicherung dieses Geschäftes Rangordnungen, welcher Art immer, insbesondere für die Veräußerung bzw. die Verpfändung, in Vertretung zu unterfertigen und zu beantragen, insbesondere auch die Parteien im Verfahren zur Erlangung allfälliger behördlicher Genehmigungen zu vertreten. Es wird auch den - gemäß einer von der zuständigen Rechtsanwaltskammer ausgestellten Beglaubigungsurkunde zur Vertretung befugten - Angestellten des Vertragserrichters und Treuhänders zu diesem Zweck Untervollmacht erteilt. Sowohl der Treuhänder und Vertragserrichter als soeben angeführte Angestellte können auch Richtigstellungen bzw. Ergänzungen, die vom Gericht oder einer Behörde verlangt werden, allein mit Wirkung für die Vertragsparteien vornehmen, doch darf dadurch der materielle Inhalt des Vertrages nicht geändert werden. Hiervon ausgenommen sind Änderungen, welche von den Vertragsparteien genehmigt bzw. denen die Vertragsparteien zugestimmt haben. Die Zustimmung unterliegt keinen Formerfordernissen. Er wird ausdrücklich vom Verbot der Doppelvertretung und der Selbstkontrahierung ausgenommen.

(6) AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Sohin erteilt der grundbücherliche Eigentümer Ali Caliskan, geb. 20.11.1962 seine ausdrückliche Zustimmung, dass ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen

- die Dienstbarkeit des Wege-, Fahr- und Gehrechtes dies inklusive aller notwendigen Einrichtungen,
- sowie weiters
- die Dienstbarkeit der Verlegung, des Betriebes, der Erhaltung und gegebenenfalls der Erneuerung einer Wasserleitung, dies inklusive aller notwendigen technischen Einrichtungen wie zum Beispiel Abzweigungen und Rückstauklappen sowie Subzähler

ob der beiden dienenden Grundstücke Nr 350/29 und 350/32, inne liegend im Gutsbestand der Liegenschaft EZ 358, KG 20132 Hintersdorf, zugunsten des herrschenden Grundstücks 350/46, inne liegend im Gutsbestand der Liegenschaft EZ 614, KG 20132 Hintersdorf, das im Eigentum von Ali Weissendacher, geb. 20.06.1971 steht, grundbücherlich einverleibt werden kann.

(7) KOSTEN

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung sowie der allfälligen finanzamtlichen Behandlung des gegenständlichen Vertrages werden von Ali Weissendacher, geb. 20.06.1971 getragen. Ebenso werden allfällige Kosten im Zusammenhang mit der laufenden Erhaltung sowie Ausübung der Dienstbarkeit (beispielsweise Errichtung einer Straße, Räumung, Instandhaltung und Instandsetzung etc.) ebenfalls vom Servitutberechtigten getragen. Die Einräumung der Servitut selbst erfolgt unentgeltlich.

(8) SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 1) Diese Vereinbarung wird in einer Originalausfertigung errichtet, die nach grundbücherlicher Durchführung der Servitutsberechtigte erhält, der Servitutsverpflichtete erhält eine Ablichtung. Er ist darüber hinaus berechtigt, jederzeit auf eigene Kosten einfache bzw. beglaubigte Kopien dieses Vertrages herzustellen bzw. herstellen zu lassen.
- 2) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur dann rechtswirksam, wenn sie in Schriftform erfolgen und von sämtlichen Vertragsparteien unterfertigt sind. Auch die Vereinbarung, vom Schriftformerfordernis abzugehen, bedarf der Schriftform.
- 3) Die Parteien stellen mit ausdrücklicher Zustimmung fest, dass der Vertragserrichter und Treuhänder keinerlei Haftung für Sach- und Rechtseigenschaften der Liegenschaften sowie für die wirtschaftlichen, steuerlichen, kartellrechtlichen sowie sozialversicherungs- bzw. gewerberechtlichen Auswirkungen des Vertrages samt dazugehöriger Unterlagen übernimmt und dieser die Vertragsparteien vor Unterfertigung dahingehend ausführlich beraten hat, diesbezüglich bei hiezu qualifizierten Behörden, Bausachverständigen, Steuerberatern, Wirtschaftstreuhändern eine verbindliche Auskunft einzuholen.
- 4) Die Vertragsparteien erklären und bestätigen, in Kenntnis der Sach- und Rechtseigenschaften insbesondere aber nicht ausschließlich der Erschließung und Bebaubarkeit der Grundstücke sowie der wirtschaftlichen, steuerlichen, kartellrechtlichen sowie sozialversicherungs- und gewerberechtlichen Folgen des Grundgeschäftes sowie vorliegender Vereinbarung zu sein und sich diesbezüglich selbst eingehend informiert zu haben. Sie verpflichten sich weiters den Treugeber im Fall einer diesbezüglichen Inanspruchnahme schad- und klaglos zu halten.

- 5) Soweit Bestimmungen dieses Vertrages oder dazugehöriger Urkunden unwirksam oder undurchführbar sein sollten oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, werden die Vertragsparteien Regelungen treffen, die den ungültigen Bestimmungen weitestgehend entsprechen und einen möglichst ähnlichen wirtschaftlichen Zweck erfüllen. Die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen bleibt unberührt.
- 6) Rechte und Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag gehen seitens sämtlicher Vertragsparteien auf deren Erben und Rechtsnachfolger über bzw. sind, insofern im Falle einer Veräußerung, auf die Erwerber zu überbinden.
- 7) Die Parteien stimmen der Speicherung, Verarbeitung und Weiterleitung personenbezogener Daten im Zusammenhang mit vorliegendem Rechtsgeschäft im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zu.
- 8) Für allfällige, sich aufgrund dieses Vertrages ergebende Streitigkeiten vereinbaren die vertragsschließenden Parteien das sachlich zuständige Gericht als Gerichtsstand.

Wien, am

31. Jan. 2023



Ali Caliskan, geb. 20.11.1962
dieser vertreten durch Bevollmächtigten
Ing. Turgut Mermertas

Wien, 25. Jan 2023



Ali Weissendacher, geb. 20.06.1971

Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet.
Notare Huppmann, Poindl, Pfaffenberger, Nierlich, Wien I.

B.R.Zl.: 92/2023, 120/2023 / ms

Zu BRZ 92/2023 vom fünfundzwanzigsten Jänner zweitausenddreißig:-----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Ali WEISSENDACHER, geboren am 20.06.1971 (zwanzigsten Juni neunzehnhundertundsiebzig), 1010 Wien, Kärntner Ring 10/12, wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Zu BRZ 120/2023 vom einunddreißigsten Jänner zweitausenddreißig: -----

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Ingenieur Turgut MERMERTAS, geboren am 17.04.1981 (siebzehnten April neunzehnhundertachtzig), 1210 Wien, Rieglgasse 6, wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei/Parteien erklärt hat/haben, den Inhalt der Urkunde zu kennen und dass deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am einunddreißigsten Jänner zweitausenddreißig. -----



Klemmocher
Mag. BEATE SCHUMACHER
SUBSTITUTIN
DES ÖFFENTLICHEN NOTARS
Dr. KLEMENS HUPPMANN
WIEN - INNERE STADT



2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

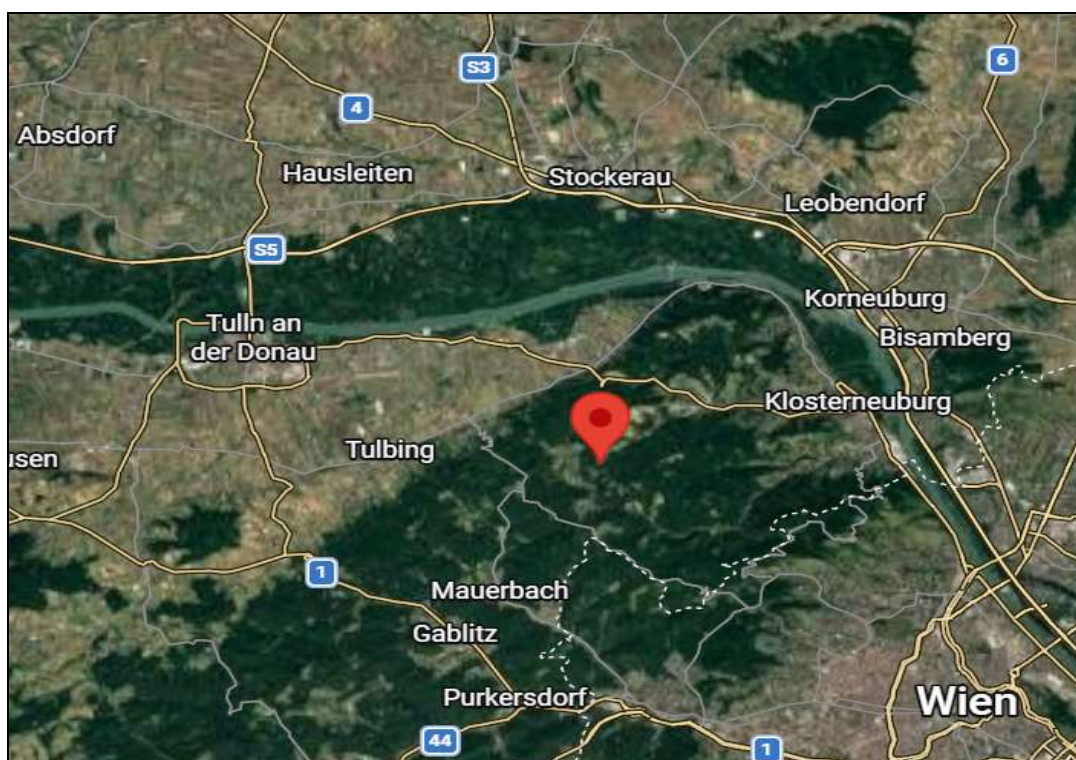


Abbildung 3:

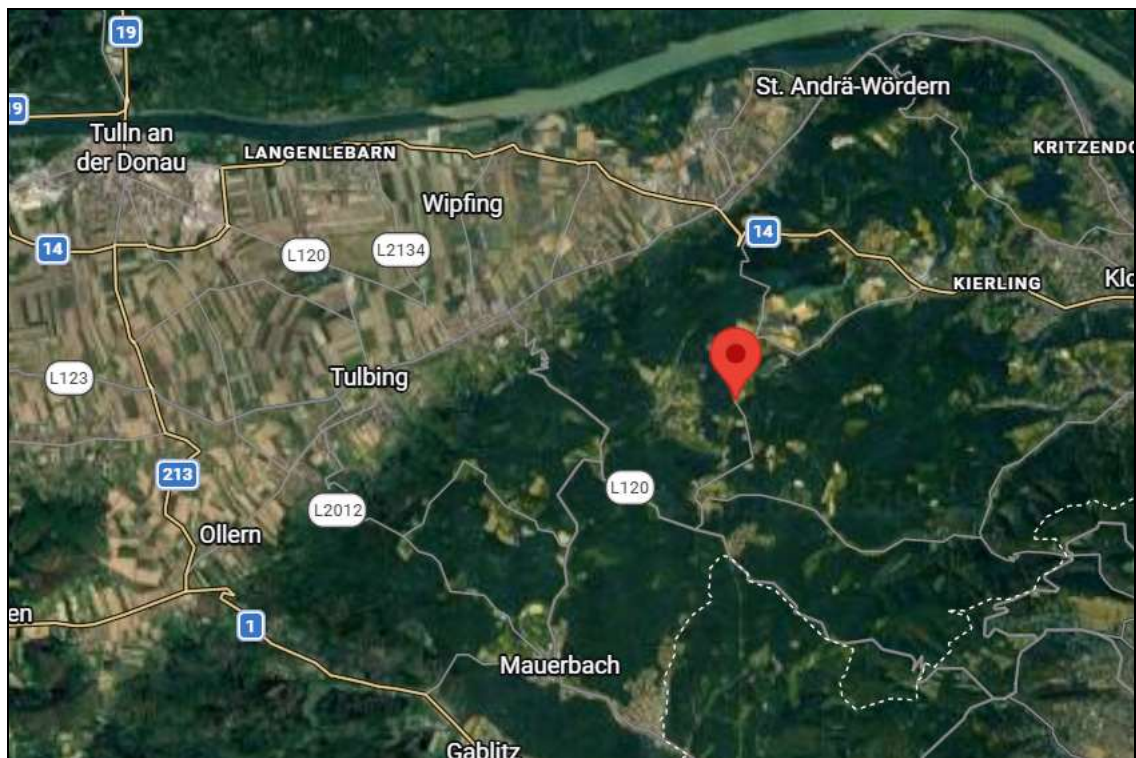


Abbildung 4:

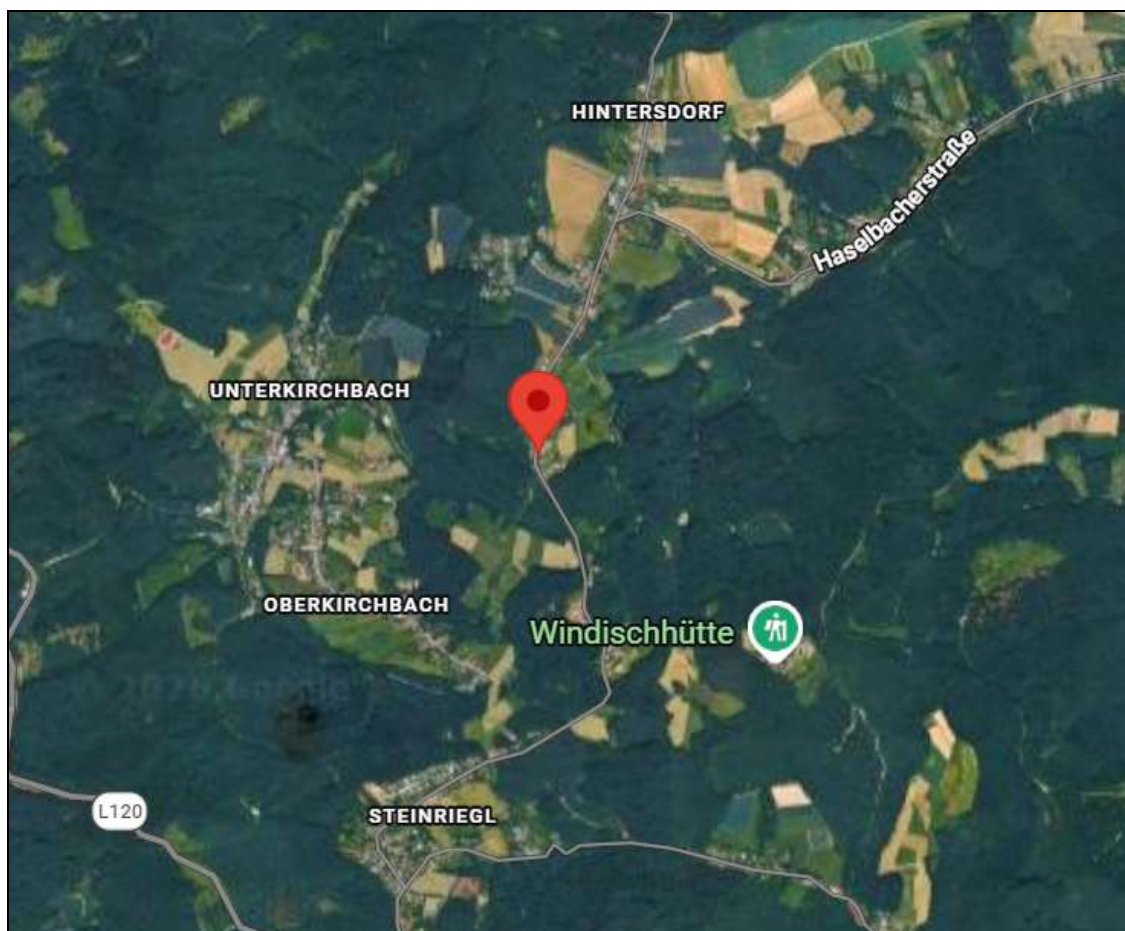
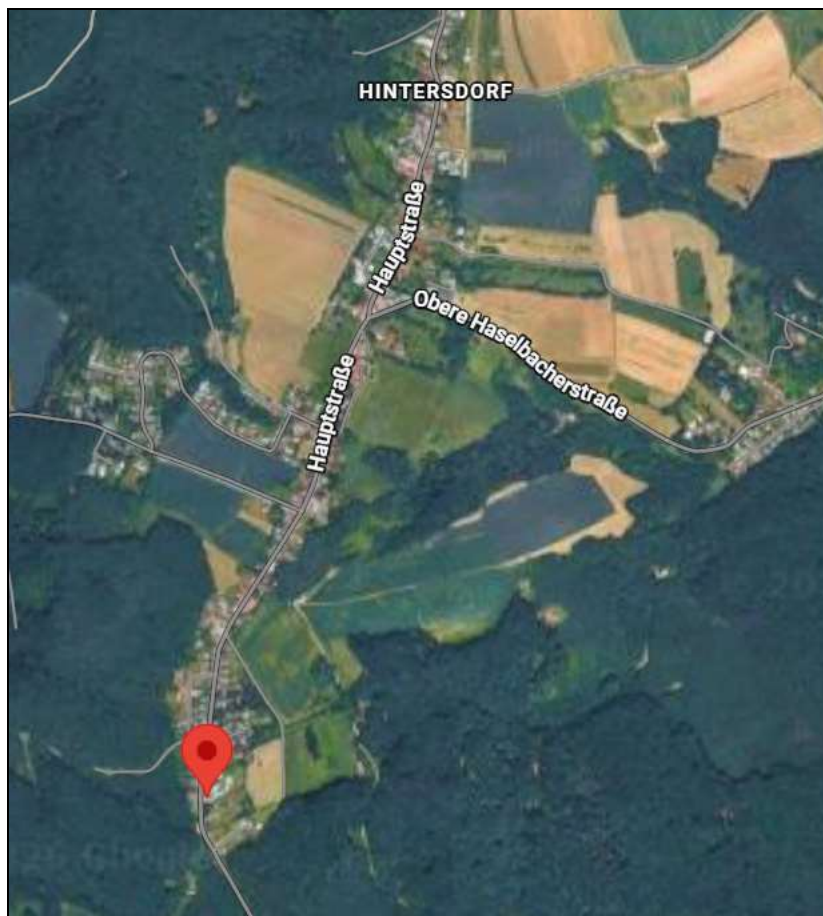
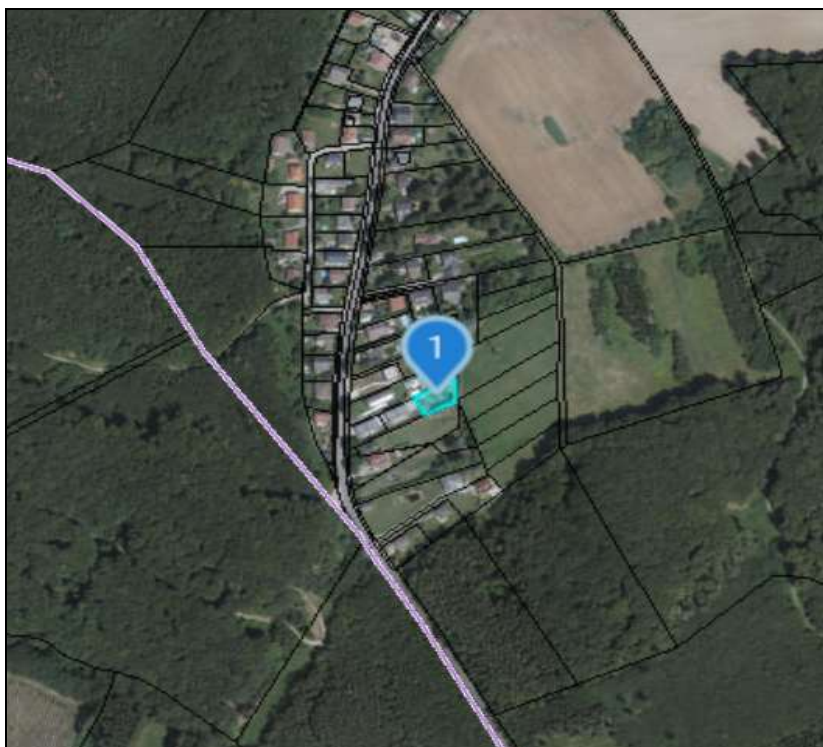


Abbildung 5:

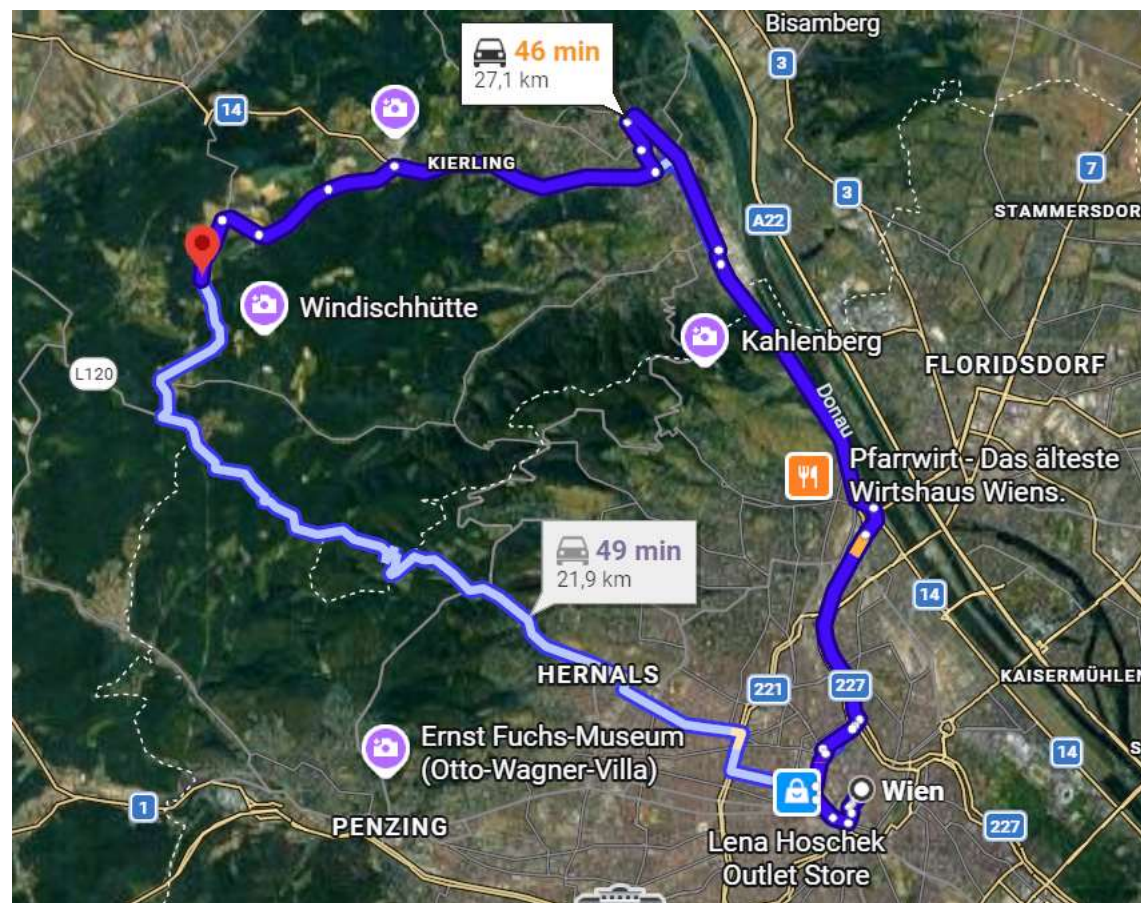


Abbildungen 6 – GST – Nr. 350/46:

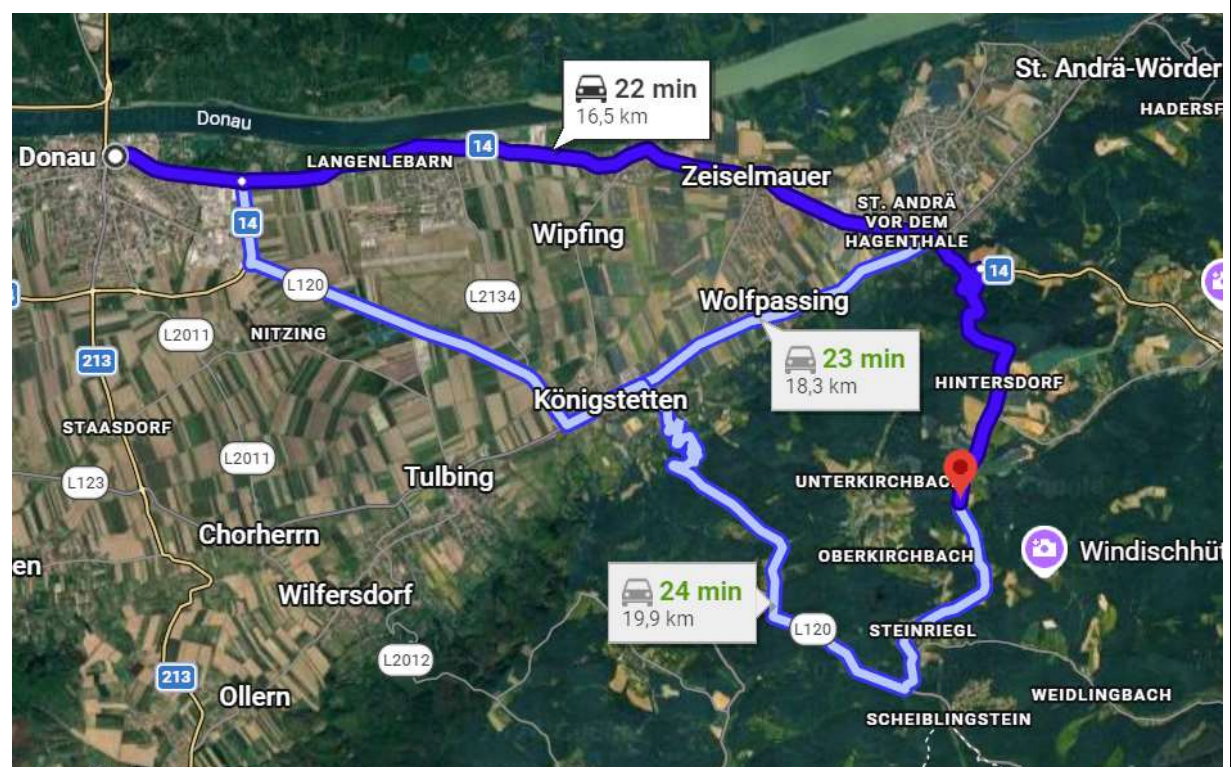




Verkehrsanbindung nach Wien - PKW



Verkehrsanbindung nach Tulln - PKW



Lage von St. Andrä-Wördern im Bezirk Tulln



St. Andrä-Wördern ist eine Marktgemeinde mit 7956 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Tulln in Niederösterreich.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende sieben Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2025):

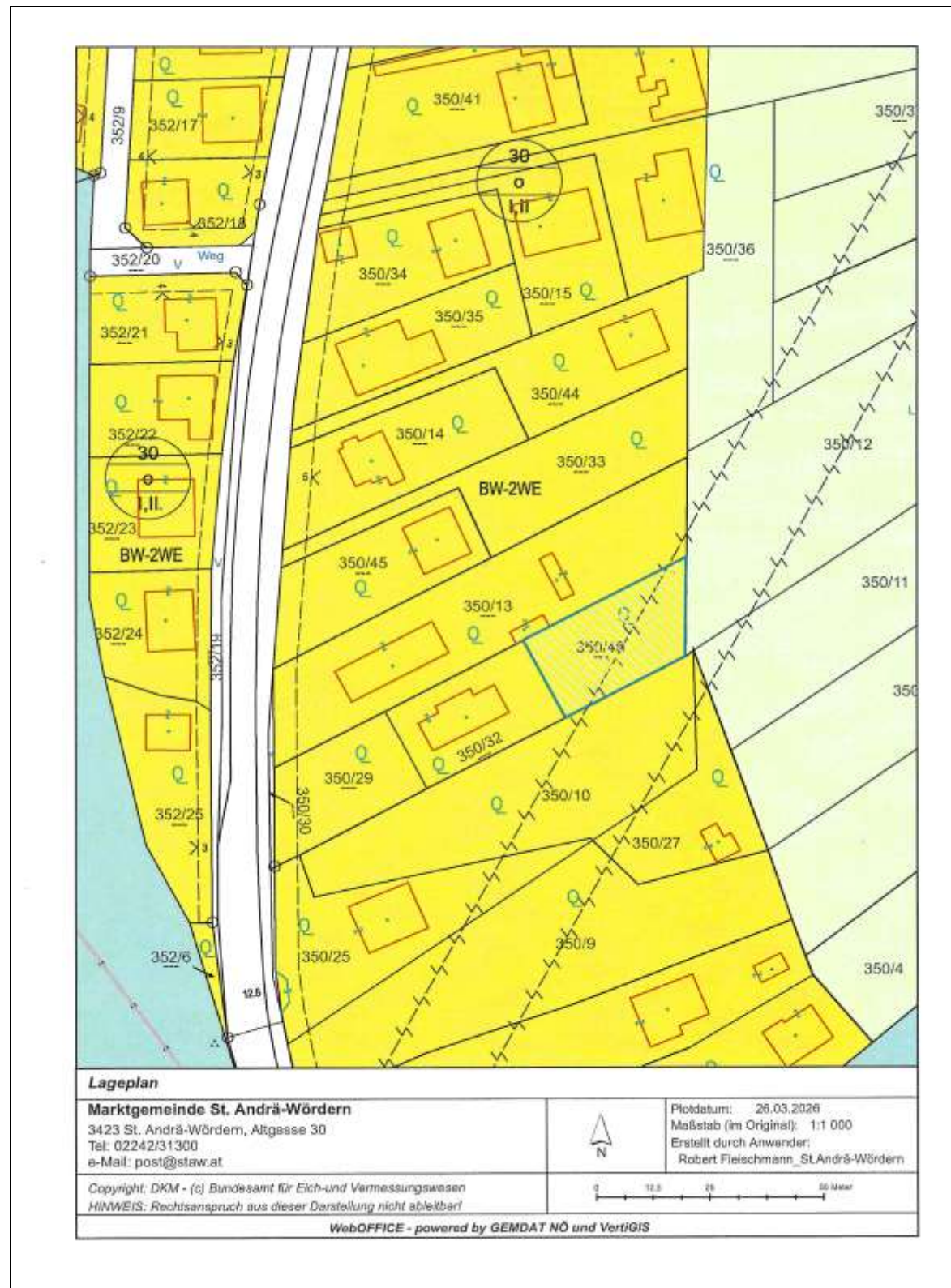
- Altenberg (1040) samt Badesiedlung
- Greifenstein (188)
- Hadersfeld (259)
- **Hintersdorf (695) samt Arzgrub und Haselbach**
- Kirchbach (570) samt Oberkirchbach, Steinriegl und Unterkirchbach
- St. Andrä vor dem Hagenthale (1675) samt Friedhofsiedlung und Hagental
- Wördern (3529)

2.2. Bebaubarkeit:

Laut Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 350/46

Bauland Wohngebiet



2.3. Objektbeschreibung:

Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 614, Grundbuch 20132 Hintersdorf, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 350/46, mit der Adresse 3413 Hintersdorf

UNBEBAUTES GRUNDSTÜCK









Hinzuweisen ist, dass auf dem Grundstück diverses Baumaterial und Materialien vorhanden sind. Etwaige Entsorgungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt.

Zufahrt über die GST – Nr. 350/29 sowie GST – Nr. 350/32 gegeben (sie A2 – Blatt im Grundbuchauszug – sowie Seite 7 im Gutachten)



2.4. Baubehörde:

Bescheid „Baubehördlicher Auftrag“ vom 22.05.2025



Marktgemeinde
St. Andrä - Wördern

3423 St. Andrä-Wördern, Altgasse 30
Tel. 0 22 42/31 300-0, Fax 31 300-15
<http://www.staw.at> • E-Mail: post@staw.at

Amtsstunden:
Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr
Donnerstag 13 bis 18 Uhr

Herr
Ali Weissendacher

Kämtner Ring 10/12
1010 Wien

Aktenzeichen: 030/73/2025
Bearb.: Barbara Görlich
E-Mail: barbara.goerlich@staw.at
Telefon: 02242/31300-39
Fax: 02242/31300-15
Datum: 22.05.2025

Betreff: Baubehördlicher Auftrag

B E S C H E I D

S P R U C H

Ali Weissendacher wird aufgetragen, bis spätestens 31.07.2025 mit entsprechenden Antragsunterlagen gem. §§ 18 und 19 NÖ BO 2014, von einem befugten Planverfasser verfasst, um die nachträgliche Baubewilligung für die konsenslosen Geländeänderungen inklusive der Vorlage eines Lage- und Höhenplans anzusuchen sowie Projektunterlagen für die Hangsicherung zu den Nachbargrundstücken Nr. 350/10 und 350/12 3413 Hintersdorf, Hauptstraße 149, Grundstück Nr. 350/46, KG Hintersdorf, EZ 614, Grundbuch Hintersdorf vorzulegen.

Rechtsgrundlage: § 14 NÖ BO 2014

Hinweis: Wenn nach Ablauf des oben genannten Termines keine Antragsunterlagen am Bauamt der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern eingelangt sind, wird durch die Baubehörde der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern ohne weitere Vorankündigung eine Verwaltungsübertretung bei der Bezirkshauptmannschaft Tulln, 3430 Tulln, Hauptplatz 33 zur Anzeige bringen.

B E G R Ü N D U N G

Mit E-Mail vom 24.04.2025 teilte der Anrainer Herr Martin Mayer mit, dass das Grundstück Nr. 350/10 von einem Hangrutsch aufgrund der baulichen Gegebenheiten des Grundstückes Nr. 350/46 betroffen ist. Aufgrund dessen wurde am 22.05.2025 eine baubehördliche Überprüfung vor Ort anberaumt.

Bei der baubehördlichen Überprüfung wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Nr. 350/46, KG Hintersdorf konsenslose Geländeänderungen durchgeführt wurden, die in weiterer Folge zur Rutschung am Grundstück Nr. 350/10 sowie Nr. 350/12 an der gemeinsamen Grundstücksgrenze geführt haben. Die Rutschungen haben zu Beschädigung an der Einfriedung geführt.

Gemäß § 14 der NÖ BO 2014 bedarf die Veränderung der Höhenlage des Geländes und die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus ausgenommen im Fall des § 12a Abs. 1 jeweils auf einem Grundstück im Bauland und im Grünland-Kleingarten sowie die Erhöhung und Abänderung des Bezugsniveaus gemäß § 67 Abs. 3 und 3a auf einem Grundstück im Bauland einer Baubewilligung.

Daher war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern (p.A. Altgasse 30, 3423 St. Andrä-Wördern, e-mail: post@staw.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.staw.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Für die Bürgermeisterin:
Obersekretär Peter Ohnewas

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/-in/Eigentümer/-in: Ali Weissendacher, Kärntner Ring 10/12, 1010 Wien, Innere Stadt
Anrainer/-in: Martin Mayer, Hauptstraße 155, 3413 Hintersdorf



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.staw.at

Signatur aufgebracht von Obersekretär Peter Ohnewas, 22.05.2025

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern der baubehördliche Auftrag bis dato noch nicht erfüllt wurde.

Schreiben der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern betreffend der
Geländeänderung vom 18.08.2025

	
Marktgemeinde St. Andrä - Wördern	
3423 St. Andrä-Wördern, Altgasse 30 Tel. 0 22 42/31 300-0, Fax 31 300-15 http://www.staw.at • E-Mail: post@staw.at	
Amtsstunden: Montag bis Freitag 8 bis 19 Uhr Donnerstag 13 bis 18 Uhr	

Herr Al Weissendacher Kärntner Ring 10/12 1010 Wien	Aktenzeichen: 030/73/2025 Bearb.: Robert Fleischmann E-Mail: robert.fleischmann@staw.at Telefon: 02242/31300-27 Fax: 02242/31300-15 Datum: 18.08.2025
--	--

Betreff: 3413 Hintersdorf, Hauptstraße 149
Grundstück Nr. 350/10 und 350/12, KG Hintersdorf, EZ 614, Grundbuch
Hintersdorf

Sehr geehrter Herr Weissendacher!

Mit Bescheid vom 22.05.2025, AZ: 030/73/2025 wurde Ihnen baubehördliche aufgetragen bis
spätestens 31.07.2025 mit entsprechenden Antragsunterlagen gem. §§ 18 und 19 NÖ BO
2014, von einem befugten Planverfasser verfasst, um die nachträgliche Baubewilligung für die
konsenslosen Geländeänderungen inklusive der Vorlage eines Lage- und Höhenplans
anzusuchen sowie Projektunterlagen für die Hangsicherung zu den
Nachbargrundstücken Nr. 350/10 und 350/12 3413 Hintersdorf, Hauptstraße 149,
GrundstückNr. 350/46, KG Hintersdorf, EZ 614, Grundbuch Hintersdorf vorzulegen.

Da die geforderten Unterlagen bis zum heutigen Tag nicht eingelangt sind, fordern wir Sie
hiermit **LETZTMALIG** auf bis spätestens **03.09.2025** diese bei der Baubehörde der
Marktgemeinde St. Andrä – Wördern einzureichen.

*Wird der genannte Termin erneut nicht wahrgenommen, sieht sich die Baubehörde
gezwungen, eine Strafanzeige bei der BH-Tulln zu beantragen.*

Für die Bürgermeisterin:
Obersekretär Peter Ohnewas

	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.staw.at
---	--

Signatur aufgebracht von Obersekretär Peter Ohnewas, 18.08.2025 10:08:21

Schreiben der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern an die Bezirkshauptmannschaft Tulln vom 18.03.2026

Marktgemeinde
 St. Andrä - Wördern
3423 St. Andrä-Wördern, Altgasse 30
Tel. 0 22 42/31 300-0, Fax 31 300-15
<http://www.staw.at> • E-Mail: post@staw.at
Amtsstunden:
Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr
Donnerstag 13 bis 18 Uhr

An die
Bezirkshauptmannschaft Tulln
Hauptplatz 33
3430 Tulln

Aktenzeichen: 030/73/2025
Bearb.: Ing. Petra Elgäbry
E-Mail: petra.elgabry@staw.at
Telefon: 02242/31300-30
Fax: 02242/31300-15
Datum: 18.03.2026

Betreff: 3413 Hintersdorf, Hauptstraße 149
Grundstück(en) Nr. 350/46, KG Hintersdorf, EZ 614, Grundbuch Hintersdorf

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Marktgemeinde St. Andrä-Wördern beantragt die Ersatzvornahme/Vollstreckungsverfahren auf oben bezeichneter Liegenschaft zu folgenden Bescheid:

Bescheid vom 12.12.2025 zum baubehördlichen Auftrag über den Rückbau der konsenslos hergestellten Geländeänderungen auf die tatsächlichen Höhen (Urgelände) laut Lage- und Höhenplan des Geometers Dipl. Ing. Werner Weber Geoweber GZ 105 vom 21.05.2019 in 3413 Hintersdorf, Hauptstraße 149, Grundstück(en) Nr. 350/46, KG Hintersdorf, EZ 614, Grundbuch Hintersdorf herzustellen. Der Bescheid ist am 07.01.2026 in Rechtskraft erwachsen ist.

Der baubehördliche Auftrag zum Geländerrückbau auf Urgelände vom 12.12.2025, AZ: 030/73/2025 wurde bis heute nicht erfüllt.

Die diesbezüglichen notwendigen Unterlagen liegen in Kopie bei.
Für Fragen stehe ich Ihnen zur Verfügung.

Für den Bürgermeister:
Obersekretär Peter Ohnewas

Ergeht weiters:
An den Bauwerber und Grundeigentümer:
Herrn Ali Weissendacher, Kärntner Ring 10/12, 1010 Wien
Bekannt:
Herrn Martin Mayer, Hauptstraße 155, 3413 Hintersdorf
Frau Brunner Margarethe, Gentzgasse 129/1/28, 1180 Wien
zur Kenntnisnahme

I 409 77 18-5
463 50 14 72

Bescheid „Spruch“ . Kostenbescheid für die Rückziehung des Bauansuchens vom 22.05.2024

 Marktgemeinde St. Andrä - Wördern	
3483 St. Andrä-Wördern, Altgasse 30 Tel. 0 22 42/31 300-0, Fax 31 300-15 http://www.staw.at • E-Mail: post@staw.at	
Amtsstunden: Montag bis Freitag 8 bis 12 Uhr Donnerstag 13 bis 18 Uhr	
Herr Ali Jusuf Weissendacher Kärntner Ring 10/12 1010 Wien	
Aktenzeichen:	030/148/2023
Bearb.:	Barbara Görlich
E-Mail:	barbara.goerlich@staw.at
Telefon:	02242/31300-39
Fax:	02242/31300-15
Datum:	22.05.2024
Betreff:	Ihr Bauansuchen vom 31.08.2023 für die Errichtung eines Doppelhauses mit 4 Stellplätzen, Geländeänderungen sowie Stützmauer mit Geländer als Absturzsicherung in 3413 Hintersdorf, Hauptstraße 149, Grundstück Nr. 350/46, EZ 614
<u>KOSTENBESCHEID FÜR DIE RÜCKZIEHUNG DES BAUANSUCHENS</u>	
BESCHEID SPRUCH	
Der Planverfasser Planraum zt GmbH vertreten durch Herrn DI Patrick Rücklinger hat mit E-Mail vom 06.05.2024 das Ansuchen um baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Doppelhauses mit 4 PKW-Stellplätzen, Geländeänderungen sowie Stützmauer mit Geländer als Absturzsicherung in 3413 Hintersdorf, Hauptstraße 149, Grundstück Nr. 350/46, EZ 614 zurückgezogen . Das Bauvorhaben gelangt demnach nicht zur Ausführung.	
Für die Prüfung der zugehörigen Projektunterlagen durch die Baubehörde der Marktgemeinde St. Andrä-Wördern werden Ihnen Verfahrenskosten sowie Barauslagen in der Höhe von insgesamt € 145,45 vorgeschrieben.	
Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.	
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.	
Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.	

2.5. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 614, Grundbuch 20132 Hintersdorf, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 350/46, mit der Adresse 3413 Hintersdorf

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Vergleichsverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Vergleichswert:

Die dem Gutachten zugrunde liegende Liegenschaft ist ein derzeit noch unbebautes Grundstück.

Für die Bewertung von Grundstücken kommt in erster Linie das Vergleichsverfahren in Betracht. Im Vergleichsverfahren ist der Wert des Grundstückes durch Vergleich mit tatsächlich erzielbaren Verkaufspreisen vergleichbarer Grundstücke zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Grundstücke sind jene, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache sind und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe jedes Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen (§ 4, Abs. 1).

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 der Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des entsprechenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurde, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der

☰ Zusammenfassen... 366,29 € | V=... ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 3/3 i i

arithmetisches Mittel 366,29 € i
(Wert/m²)

Standardabweichung 70,09 € i

Variationskoeffizient 19,1 % i

95%- 228,91 € - 503,66 € i
Toleranzintervall

Marker	Beschreibung	Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²	↕
1	Bauland Hintersdorf 1.280m entfernt		4355/2025	17.07.2025	700 m²	285,71 €	285,71 €	✓
2	Bauland Hintersdorf 1.289m entfernt		1398/2021	10.01.2021	593 m²	413,15 €	413,15 €	~
3	Bauland Hintersdorf 1.271m entfernt		4996/2025	22.09.2025	526 m²	400,00 €	400,00 €	~

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 366,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wird ein Ansatz
mit € 366,- pro m² zur Anwendung gebracht.

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 614, Grundbuch 20132 Hintersdorf**, BG Tulln, mit der **Grundstücksnummer 350/46**, mit der Adresse 3413 Hintersdorf

Bodenwert

Grundstücksfläche GST - Nr. 350/46	700,00 m ²		
	366	€	256 200,00
Bodenwert		€	256 200,00

Bauzeitwert - nicht gegeben

Sachwert

Bodenwert		€	256 200,00
Bauzeitwert - nicht gegeben			
		€	256 200,00
Risikoabschlag von 5% (siehe Seite 25 im Gutachten)		€	12 810,00
		€	243 390,00
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen allgemeinen geringen Nachfrage nach Grundstücken in dieser Lage und Größe		€	24 339,00
Verkehrswert		€	219 051,00

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 614, Grundbuch 20132 Hintersdorf**, BG Tulln, mit der **Grundstücksnummer 350/46**, mit der Adresse 3413 Hintersdorf, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 26.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 219.100,-
(Euro Zweihundertneunzehntausendeinhundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 614, Grundbuch 20132 Hintersdorf**, BG Tulln, mit der **Grundstücksnummer 350/46**, mit der Adresse 3413 Hintersdorf, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 26.03.2026 beträgt gerundet:

EUR 218.600,-
(Euro Zweihundertachtzehntausendsechshundert)



Wien, am 16.06.2026

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Ansichts 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 gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.