

# Dr. Bruno Ettenauer MRICS CRE

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
für Liegenschaftsbewertung

2100 Korneuburg  
Tel./Fax +43 2262 64162

Dr. Ludwigstr. 13  
Mobil +43 664 2019642  
e-mail: [b.ettenauer@kabsi.at](mailto:b.ettenauer@kabsi.at)

Korneuburg, 11.06.2025



<i>Rechtssache:</i>	24E 72/24h - 5 BG Gänserndorf (zu 9 E 43/24 f BG Korneuburg bewilligt)
<i>Betreibende Partei:</i>	Gutmann VVGmbH 1190 Wien, 25 vertreten durch: Dr. Keyvan Rastegar, LL.M. (Harvard) 1010 Wien, Börsegasse 11/49-54
<i>Verpflichtete Partei:</i>	Renate Knorr 2102 Bisamberg, Vogelsangasse 27 wegen: Zwangsverst. LIE (€ 422.105,77 s.A.)
<i>Exekutionsobjekte:</i>	EZ 535; KG 06313 Untersiebenbrunn EZ 616; KG 06313 Untersiebenbrunn EZ 1199; KG 06313 Untersiebenbrunn
<i>Liegenschaftsadressen:</i>	Dorfstraße 51, 50, 49
<i>Auftrag:</i>	Ermittlung des Verkehrswertes der ggst. Liegenschaften. Es sind die gemäß § 143 Abs 1 EO auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen. Ist offenkundig, dass ein höherer Erlös erzielt werden kann, wenn mehrere Grundbuchkörper, die ein wirtschaftliches Ganzes bilden, gemeinsam versteigert werden, so hat der SV auch zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchkörper für sich allein und welchen alle zusammen als wirtschaftliche Einheit haben.
<i>Bewertungsstichtag:</i>	10.03.2025

## GUTACHTEN

ATU58916007  
Bankverbindung: BAWAG P.S.K., • SWIFT/BIC: OPSKATWW • IBAN: AT726000000071091804



# INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG.....	4
1.1	Auftrag/ Beschluss.....	4
1.2	Örtliche Besichtigung .....	4
1.3	Grundbuchsauszüge mit Abfragedatum 06.02.2025 .....	4
1.4	Auskünfte und Übermittlung von Unterlagen .....	4
1.5	Auskünfte und Übermittlung von Unterlagen durch die verpflichtete Partei ...	4
1.6	Einsichtnahme.....	5
1.7	Beobachtung des Liegenschaftsmarktes.....	5
1.8	Annahmen.....	5
1.9	Fachliteratur .....	6
2	BEFUND .....	7
2.1	Liegenschaften.....	7
2.1.1	Gutsbestand.....	7
2.1.2	Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt).....	8
2.1.3	Eigentümer EZ 535 .....	8
2.1.4	Eigentümer EZ 616 (Anfechtungsklage).....	8
2.1.5	Eigentümer EZ 1199 .....	8
2.1.6	Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt).....	8
2.2	Untersiebenbrunn.....	9
2.2.1	Makrolage .....	10
2.2.2	Verkehrslage .....	10
2.2.3	Nahversorger und Gemeinbedarfseinrichtungen .....	11
2.3	Dorfstraße 49 - 51 .....	13
2.3.1	Mikrolage.....	13
2.3.2	Lage Zusammenfassung .....	14
2.3.3	Grundstücksparemeter .....	14
2.4	Beschreibung der Baulichkeiten.....	17
2.4.1	Bebauung und Einbauten.....	18
2.4.2	Behördliche Bewilligungen, Bauakt.....	19
2.5	Zubehör.....	21
2.5.1	Energieausweis .....	21
2.6	Ertragswirtschaftliche Betrachtung .....	22
2.6.1	Zinsliste und mietvertragliche Situation.....	22
2.6.2	Ansätze in der Bewertung.....	24
2.7	Immobilienmarkt .....	25
3	WERTERMITTLUNG .....	27
3.1	Wertermittlungsverfahren.....	27
3.2	Bewertung von Grund und Boden (Bodenwertanteil).....	27
3.2.1	Aufschließungsabgabe .....	27

3.2.2	Bodenwertermittlung .....	28
3.3	Ertragswert.....	28
3.3.1	Bewirtschaftungskosten.....	28
3.3.2	Kapitalisierungszinssatz: .....	29
3.3.3	Ertragswertberechnung .....	30
3.3.4	Dingliche Lasten.....	32
3.4	Verkehrswert.....	33
3.5	Schlussbemerkungen .....	35
3.6	Zusammenfassung .....	36
4	ANHANG.....	37
4.1	Grundbuchauszüge EZZ 535, 616, 1199 .....	37
4.2	Rückstandsausweis Gemeinde.....	43
4.2.1	Finanzamt EW-AZ 18/066-2-0591/7.....	44
4.2.2	Grundsteuerbescheid.....	45
4.2.3	Kanalbenützungsbescheid.....	46
4.3	Rückstandsausweis GVU .....	50
5	ANHANG INFORMATIONEN ZU DEN „MIETVERTRÄGEN“ .....	52
5.1	EDRA Real Estate Development GmbH.....	52
5.1.1	Mietangebot .....	52
5.1.2	Aufstellung „Nutzung in Verrechnung Sanierung“ .....	53
5.2	Ing Reinhard & Ilse Bauer _ Halle 17 .....	54
5.3	Kellys Snacks _ Halle 12, 14, 16, 16a, 18 .....	55
5.3.1	Mietvertrag 07.06.2013 .....	55
5.3.2	Absichtserklärung August/ Sept 2024 .....	61
5.3.3	Schreiben 19.08.2024 (Intabulation Bestandsrecht).....	62
5.3.4	(nicht sign.) Schreiben zur Verlängerung ab 30.06.2025 u. Intabulation Mietrecht.....	63
5.4	RES International Projects GmbH _ Photovoltaikanlage Halle.....	65
5.5	Fotoanhang .....	77

# GUTACHTEN

Gegenstand der Bewertung: EZZ 535, 616, 1199 KG 06313 Untersiebenbrunn;  
BG Gänserndorf.  
Bewertungsstichtag: Bewertungsstichtag ist der 10.03.2025, wobei die anlässlich der Befundaufnahme am 10.03.2025 festgestellten Gegebenheiten sowie die erhobenen Sachverhalte für etwaige zurückliegende bewertungsrelevante Änderungen am Bewertungsgegenstand berücksichtigt wurden.

## 1 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

### 1.1 Auftrag/ Beschluss

zu 24E 71/24h -5 BG Gänserndorf

### 1.2 Örtliche Besichtigung

am 10.03.2025 von 0930 bis 1030 Uhr, in Anwesenheit von

Herr Michael Knorr, für Fr. Renate Knorr, verpflichtete Partei

Fr. RA Mag. Pfeifer RPCK, vertritt betreibende Partei

Herr Dipl. Ing. Gutman, betreibende Partei

Hr. Dr. Bruno Ettenauer, SV

Fr. Mag. B. Preglej

Anlässlich der Befundaufnahme wurde vom gefertigten SV die Liegenschaft besichtigt und ein Befundaufnahmeprotokoll aufgenommen, welches in nachstehendem Befund integriert wurde. Weiters wurden Dokumentationsfotos angefertigt, welche der gegenständlichen Liegenschaftsbewertung als Beilage angefügt wurden.

### 1.3 Grundbuchsauszüge mit Abfragedatum 06.02.2025

### 1.4 Auskünfte und Übermittlung von Unterlagen

- der Gemeinde Untersiebenbrunn zu Gebührenrückständen, Flächenwidmung, Bauakt und Grundstückspreisen sowie dinglichen Bescheiden
- des GVU Gänserndorf über Rückstände und dingliche Bescheide
- der betreibenden Partei zum Vorgutachten SV di Nikolaus Besler zu 6 Cg 150/17i Landesgericht Korneuburg.

### 1.5 Auskünfte und Übermittlung von Unterlagen durch die verpflichtete Partei

- Diverse Mietangebote und Sondervereinbarungen mit EDRA (dem SV liegen keine signierten Verträge vor)

- Eine Mietvorschreibung, basierend auf einer Sondervereinbarung, mit Ing. R&I Bauer (dem SV liegen keine signierten Verträge vor)
- Ein historischer Mietvertrag und div. einseitige Absichtserklärungen des Vermieters mit der Fa Kellys
- Nutzungsvereinbarung zu Photovoltaikanlage (signiert)
- Auflistung der Mieterträge (stand 03.2025)

#### 1.6 Einsichtnahme

in die Urkundensammlung des BG Gänserndorf.

#### 1.7 Beobachtung des Liegenschaftsmarktes

#### 1.8 Annahmen

Der Bewertungsauftrag kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme, oft bei Fehlen bestimmter Informationen, trifft (Europäische Bewertungsstandards 2016, 8. Auflage).

- Die **Funktionsfähigkeit** der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde **nicht überprüft**. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Der zeichnende SV hat Erhebungen am Bauamt geführt. Gem. Verkehrswertgutachten SV Dipl. Ing Nikolaus Besler, beauftragt durch das Landesgericht Korneuburg zu AZ 6 Cg 150/17i, dat. April 2022 (Bewertungstichtage 2015, 2016, 2022; im Vergleich zu 2005, Verkehrswertgutachten Radvan), wurde der Bestand auf stichtagsbezogene Übereinstimmung des historischen und des Befundes 2022 überprüft. In Gegenüberstellung des historischen zum Befund 2022 wurden die Objekte als äußerlich nahezu unverändert ausgewiesen, substantielle Änderungen wurden nur in der techn. Hallenausstattung durch div. Mietereinbauten gesehen.  
**Unterstellt wird, dass zwischen dem gegenständlichen Bewertungstichtag 2025 und dem Befund im Vorgutachten SV Besler 2022 div. Instandhaltungsmaßnahmen/Sanierungen** (gem. Angaben der Verpflichteten Anlage 5.1.2) **erfolgten**.
- Unterstellt werden die durch die Verpflichtete bekanntgegebene **aktuelle Vermietungssituation** und Flächenmaße. Gem. Auskunft des Verpflichteten ist davon auszugehen, dass das Mietverhältnis mit Kellys über den 30.06.2025 hinaus aufrecht bestehen wird.
- Das Gutachten besteht teilweise auf Angaben und Informationen der Verpflichteten, deren Überprüfung z.B. ob eines rechtlich gültigen Vertragsabschlusses oder Richtigkeit wirtschaftlichen Daten nicht gegenständlich ist, sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlage zu qualifizieren sind. **Das Gutachten hat diesbezüglich keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.**

- Unterstellt wird die Entfernung diverser auf der Liegenschaft abgestellter Fahrzeuge, die sich nicht im Eigentum der Verpflichteten bzw. eines Mieters befinden, durch die Verpflichtete.
- Eine Prüfung der Gebäude auf Systemsicherheit gem. Önorm B4015 Erdbebenkräfte wurde durch den fertigenden SV nicht geführt.
- Eine Prüfung gewerberechtlicher Unterlagen, baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Nutzungen wurde durch den zeichnenden SV nicht geführt. Zur gewerberechtlichen Bewilligung gab Seitens Hr. Michael Knorr wurde bekanntgegeben, dass die gesamte Anlage gewerberechtlich bewilligt ist.  
Unterstellt wird das Vorliegen aller notwendigen baurechtlichen und gewerberechtlichen Bewilligung sowie ein konsensmäßiger Zustand.
- Der gegenständlichen Bewertung liegt keine rechtliche Due Diligence zu Grunde. Die vorliegenden Informationen zu diversen vertraglichen (nicht unterschriebenen) Regelungen wurden ob ihrer Richtigkeit, Rechtsgültigkeit sowie etwaigen rechtlichen und steuerlichen Wirkungen nicht überprüft. Die entsprechenden Angaben der Verpflichteten bzw. ihrer Vertretung werden in der Wertbildung unterstellt.

## 1.9 Fachliteratur

- Bienert/ Funk, Hrsg. (2022): „*Immobilienbewertung Österreich*“. Edition ÖVI Immobilienakademie.
- Kleiber, Wolfgang (2019, 9. Auflage): „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Reguvis Fachmedien GmbH
- Kranewitter, Heimo (2017, 7. Auflage): „*Liegenschaftsbewertung*“. Wien: Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Seiser/ Kainz (2014, 2.Auflage): „*Der Wert von Immobilien*“. Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH.
- Stabentheiner (2005, 2. Auflage): „*Liegenschaftsbewertungsgesetz*“ Wien: Manz, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung.
- Hauptverband der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: „*Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020*“
- Ulrich Renner und Michael Sohni (2012, 30. Auflage): „*Der „Ross-Brachmann“, Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien*“. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.

## 2 BEFUND

### 2.1 Liegenschaften

#### 2.1.1 Gutsbestand

EZ	GST-NR.	G	Nutzung	Fläche	
535	104		GST-Flächen	<b>5 976m<sup>2</sup></b>	+
			Baufläche (Gebäude)	4 117m <sup>2</sup>	
			Sonst (Betriebsflächen)	1 859m <sup>2</sup>	
	109		Gärten	<b>26m<sup>2</sup></b>	
Fläche gesamt				<b>6 002m<sup>2</sup></b>	

+ Dorfstraße 51

Die Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Die ausgewiesenen Flächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen.

Eine Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht geführt.

EZ	GST-NR.	G	Nutzung	Fläche	
616	113		GST-Flächen	<b>6 421m<sup>2</sup></b>	+
			Baufläche (Gebäude)	5 549m <sup>2</sup>	
			Sonst (Straßenverkehrsanlagen)	238m <sup>2</sup>	
			Sonst (Betriebsflächen)	634m <sup>2</sup>	
Fläche gesamt				<b>6 421m<sup>2</sup></b>	

+ Dorfstraße 50

Die Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Die ausgewiesenen Flächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen.

Eine Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht geführt.

EZ	GST-NR.	G	Nutzung	Fläche	
1199	97		Gärten	<b>42m<sup>2</sup></b>	*
	101		GST-Flächen	<b>1 192m<sup>2</sup></b>	
			Baufläche Gebäude	376	
			Sonst (Straßenverkehrsanlagen)	13	
	102		Sonst (Betriebsflächen)	803	
Gärten		<b>42m<sup>2</sup></b>			
Fläche gesamt				<b>1 276m<sup>2</sup></b>	

+ Dorfstraße 49

\* die Grundstücksfläche ist rechnerisch ermittelt

Die Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster eingetragen. Die ausgewiesenen Flächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen.

Eine Vermessung wurde durch den Sachverständigen nicht geführt.

## 2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Keine aktuell relevanten Eintragungen

## 2.1.3 Eigentümer EZ 535

BLNR. 1 1/1 Anteil Renate Knorr geb. 1966-03-21

## 2.1.4 Eigentümer EZ 616 (Anfechtungsklage)

1 ANTEIL: 1/1  
Renate Knorr  
GEB: 1966-03-21 ADR: Vogelsanggasse 27, Bisamberg 2102  
j 7384/2015 IM RANG 6604/2015 Kaufvertrag 2015-07-17 Eigentumsrecht  
k 11489/2017 Anfechtungsklage  
(LG Korneuburg - 6 Cg 150/17i)

## 2.1.5 Eigentümer EZ 1199

BLNR. 1 1/1 Anteil Renate Knorr geb. 1966-03-21

## 2.1.6 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Die gegenständliche Wertermittlung unterstellt einen geldlastenfreien Zustand (unbelasteter Verkehrswert).

### i. Eintragungen im C-Blatt

Im Grundbuch ist zu EZZ 535 , 616, 1199 jeweils ein Pfandrecht in

c 7385/2015 Simultanhaftung mit  
EZ 535 616 1199 je KG 06313 Untersiebenbrunn  
EZ 2115 KG 11023 Bisamberg

sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

### ii. Unverbücherte dingliche Lasten

Die nach landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz etc. an die Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen dinglichen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Die mit solchen Bescheiden vorgeschriebenen und noch offenen Abgaben und Gebühren lasten auf Grund der dinglichen Wirkung auf der Liegenschaft und können beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Ob den im Folgenden ausgewiesenen Gebühren- bzw. Abgabenrückständen im Detail dingliche Wirkung zukommt, ist nicht Gegenstand der Bewertung. Ebenso ist es nicht Gegenstand, ob die als dingliche Lasten ausgewiesenen offenen Posten etwaig bereits grundbücherlich gesichert wurden.

Durch die Gemeinde Untersiebenbrunn wird per 03.03.2025 eine offene Forderung in Höhe von € 5.127,53 mitgeteilt. (eine Detailaufstellung zum

Gebührenrückstand wurde durch die Gemeinde an den SV nicht übermittelt.) Der GVU Gänserndorf weist per 24.02.2025 Keinen Rückstand aus. (s. Anhang 4).

*Der Sachverständige weist den potenziellen Erwerber darauf hin, dass auf Grund des üblicherweise zeitlichen Auseinanderfallens des Bewertungsstichtages und des - meist nicht unwesentlich späteren - Erwerbsstichtages auf der Liegenschaft (weitere) dingliche offene Forderungen seitens der Gemeinde und eventuell auch des Abfall- und Wasserverbands entstanden sein könnten und daher eine zusätzliche Erhebung vor Erwerb durch den potenziellen Erwerber zum Stand der eventuell bestehenden (weiteren) dinglichen offenen Forderungen seitens der Gemeinde und eventuell auch des Abfall- und Wasserverbands empfohlen wird.*

## 2.2 Untersiebenbrunn

Die Marchfeldgemeinde liegt im Bezirk Gänserndorf, am nach Marchegg führenden Ast der Ostbahn, rund 20km östlich von Wien in Niederösterreich.

Sie besteht aus den Katastralgemeinden Untersiebenbrunn und Neuhof und hat rd. 1791 Einwohner (Stand 1. Jänner 2024).

Die nächsten Orte sind im Westen Obersiebenbrunn und Leopoldsdorf im Marchfelde, im Osten Schönfeld im Marchfelde und Lassees.



Abbildung 1; Lage Gemeinde Untersiebenbrunn im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich. Q: wikipedia

## 2.2.1 Makrolage

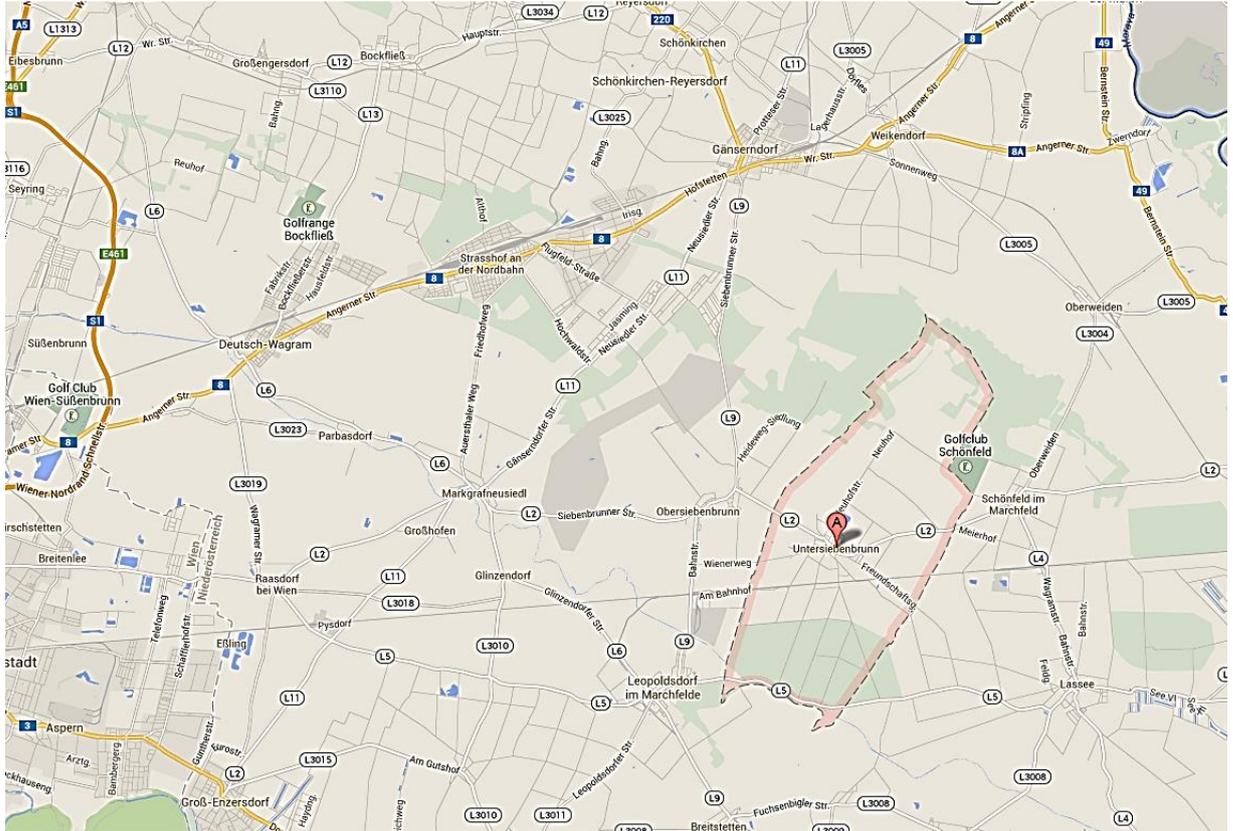


Abbildung 2; Gemeinde Untersiebenbrunn und Umland im Marchfeld. . Q: googlemaps

## 2.2.2 Verkehrslage

### i. öffentliche Verkehrsanbindungen

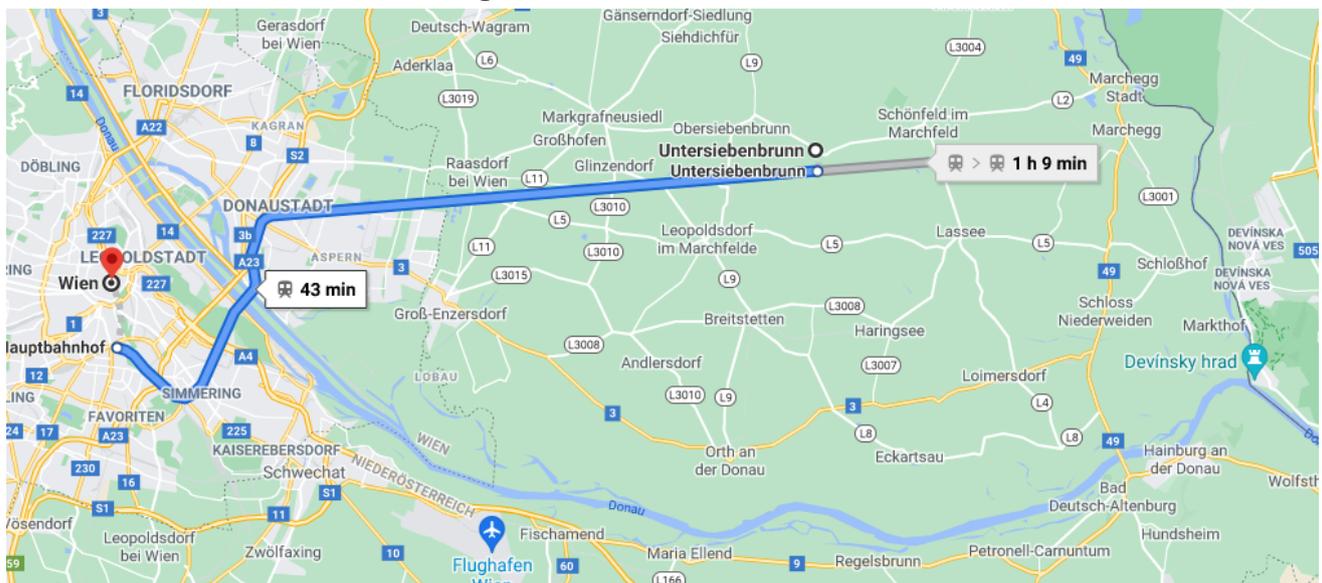


Abbildung 3; Öffentlicher Verkehr mit Entfernungen und Fahrzeiten. Q: googlemaps

An der Haltestelle Untersiebenbrunn der Marchegger Ostbahn verkehren Regionalzüge in Richtung Wien und Marchegg mit Fahrzeiten zwischen 43 Minuten und 1Std 9 Minuten.

## ii. Individualverkehrsverbindungen

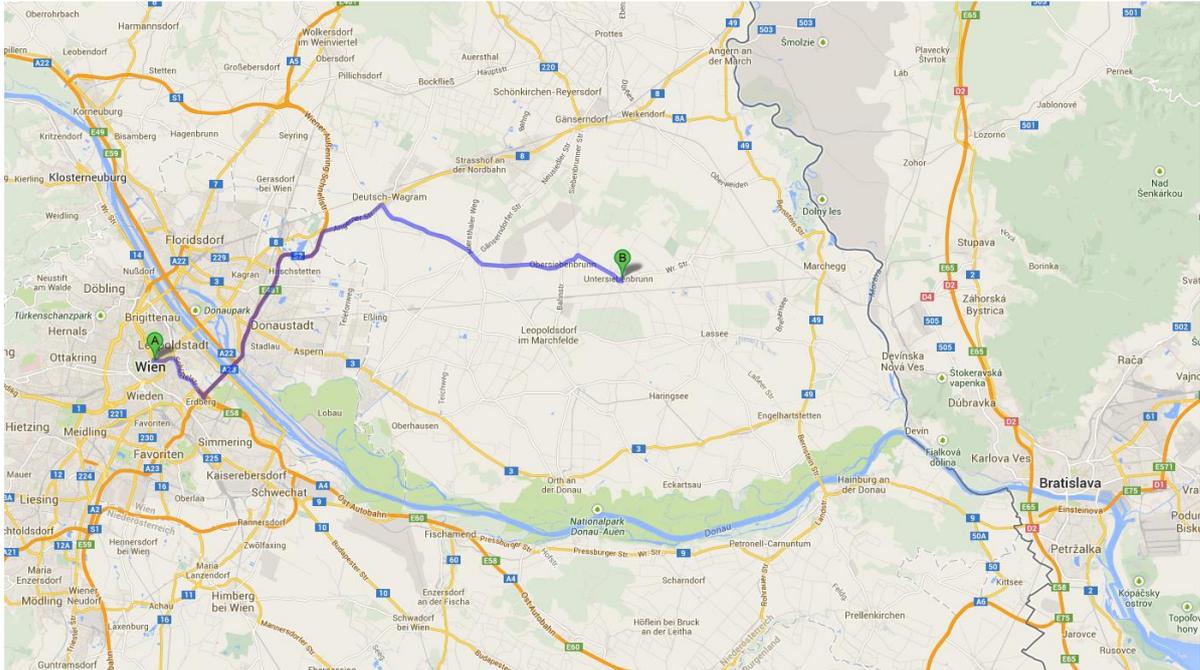


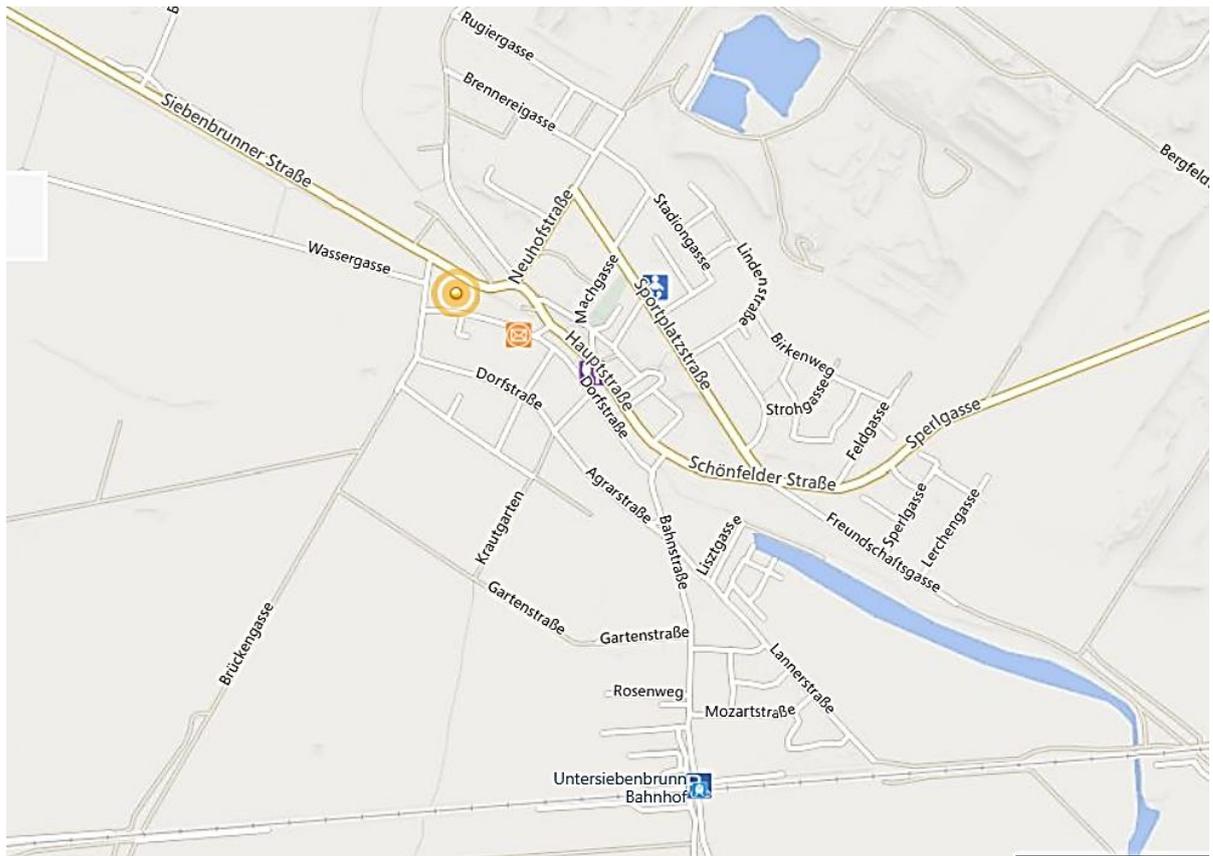
Abbildung 4; Karte Straßenverkehr mit Entfernungen und ca. Fahrzeiten. Q: googlemaps

Die Straßenanbindung zur ca. 12km entfernten Bezirkshauptstadt Gänserndorf erfolgt über die Landstraße L9. Die kürzeste Anbindung an die B8 erfolgt über Obersiebenbrunn und Markgrafneusiedl zur ca. 16km entfernten Gemeinde Deutsch Wagram.

Das Zentrum der Bundeshauptstadt Wien liegt über Straßen in einer Entfernung von ca. 38km westlich: die slowakische Hauptstadt Bratislava liegt über Landstraßen, B 49, die Donaubrücke in Hainburg und die B9 in einer Entfernung von rd. 42 km östlich.

### 2.2.3 Nahversorger und Gemeinbedarfseinrichtungen

In Untersiebenbrunn gibt es eine Volksschule und einen Kindergarten sowie eine Post, einen praktischen Arzt, einen Zahnarzt und Tierarzt. Die Nahversorgungseinrichtungen sind als mäßig auszuweisen.



**Abbildung 5; Gemeindebedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen Q: Immomapping (03.2025)**

Weitere Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen auf dem (guten) Niveau einer kleinen Bezirkshauptstadt gibt es in der ca. 11km nördlich gelegenen Bezirkshauptstadt Gänserndorf und im ca. 20km südwestlich gelegenen Großenzersdorf oder in Wien auf Weltstadtniveau.

## 2.3 Dorfstraße 49 - 51

### 2.3.1 Mikrolage

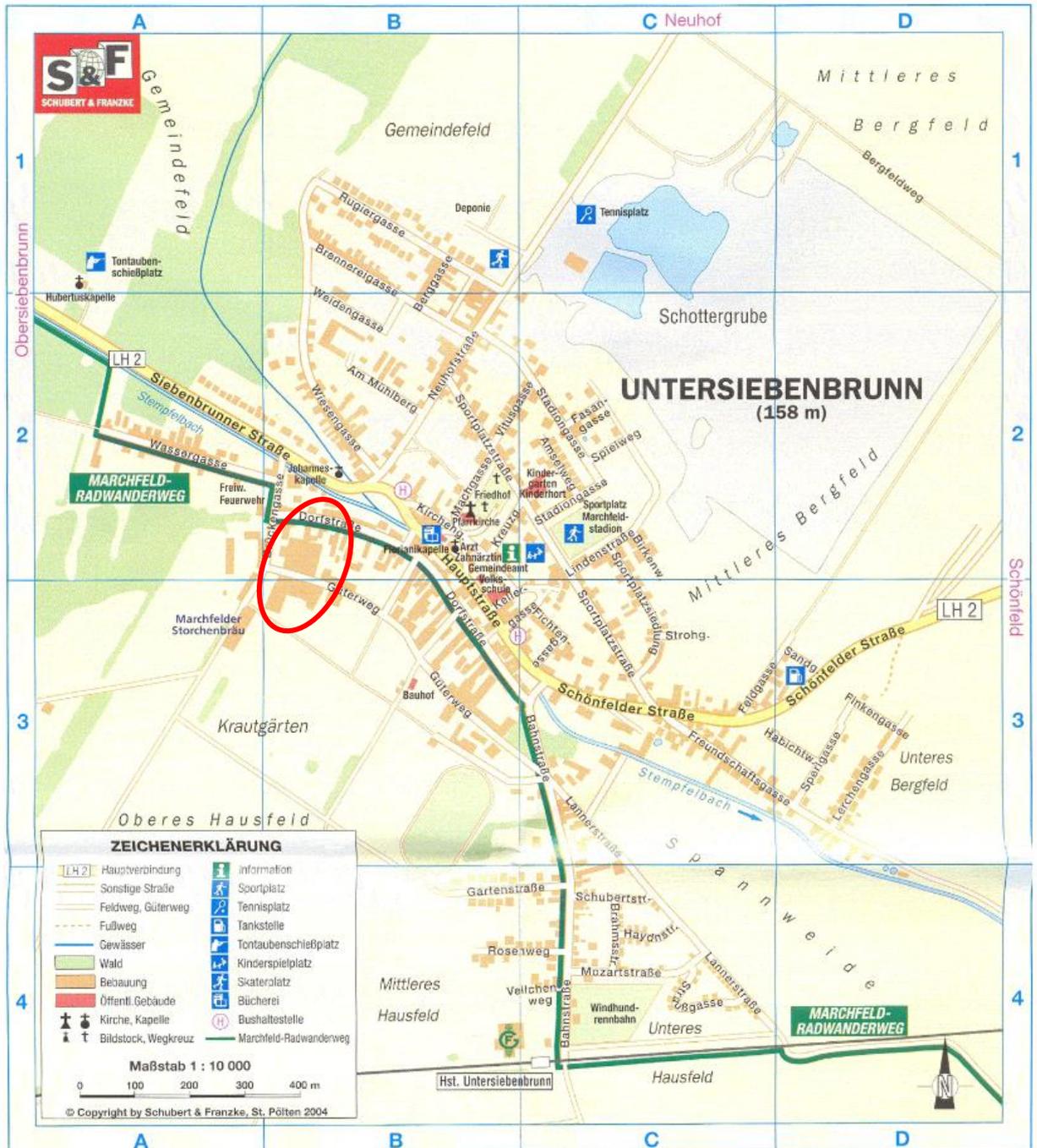


Abbildung 6; Ortsplan. Q: Google Maps

Der bewertungsgegenständliche Liegenschaftsverband liegt im Ortszentrum an der Dorfstraße, die eine Parallelstraße zur Hauptstraße bildet. Er wird von der Dorfstraße im Norden, einem parallel führenden öffentlichen Güterweg, der den Verband in der Mitte kreuzt, und von einem angrenzenden Weg im Süden erschlossen.

Für die betriebliche Nutzung ist die Lage sehr gut geeignet, der nötige LKW-Schwerverkehr erreicht die Liegenschaft über Zufahrtsstraßen in unmittelbare Verbindung zur Landeshauptstraße 2.



Abbildung 7, Liegenschaftsumgebung. Q: Google Maps rot Markiert Dorfstraße 51

Im Umfeld befinden sich Objekte die für Wohnzwecke und landwirtschaftliche Lagerung und Produktion Verwendung finden.  
Die Infrastruktur ist in Untersiebenbrunn weitgehend ausgebildet.

### 2.3.2 Lage Zusammenfassung

Die Lage der Liegenschaft wird als mittlere ländliche (normale) Ortsrandlage an einer mäßig befahrenen Siedlungsstraße (Dorfstraße im Norden) bezeichnet.

### 2.3.3 Grundstücksparemeter

#### i. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Strom- und Kanalnetz angeschlossen. Die Stromversorgung wird über eine Trafostation mit 630 kVA sichergestellt. Ein Anschluss an das Ortswassernetz ist teilweise gegeben (Wasserleitung zu Kellys), ein eigener Brunnen mit Pumpanlage und Pumpwerk sind vorhanden.

Die Zufahrten sind befestigt.

Die Anbindung an das Erdgasversorgungsnetz der EVN ist möglich, aber nicht gegeben.

ii. Bodenkontaminationen

Eine Prüfung auf etwaige Kontaminationen hat durch den SV nicht stattgefunden. Augenscheinlich war keine Kontamination erkennbar. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist im Altlasten-GIS nicht verzeichnet. Es kann jedoch das Vorliegen eines Kontaminationsthemas nicht ausgeschlossen werden. Es ist ein Tank für Diesel-Treibstoff auf dem Grundstück vorhanden; im Rahmen der Bewirtschaftung sind Chemikalien in Verwendung.

iii. Grundstückszuschnitt / Kataster

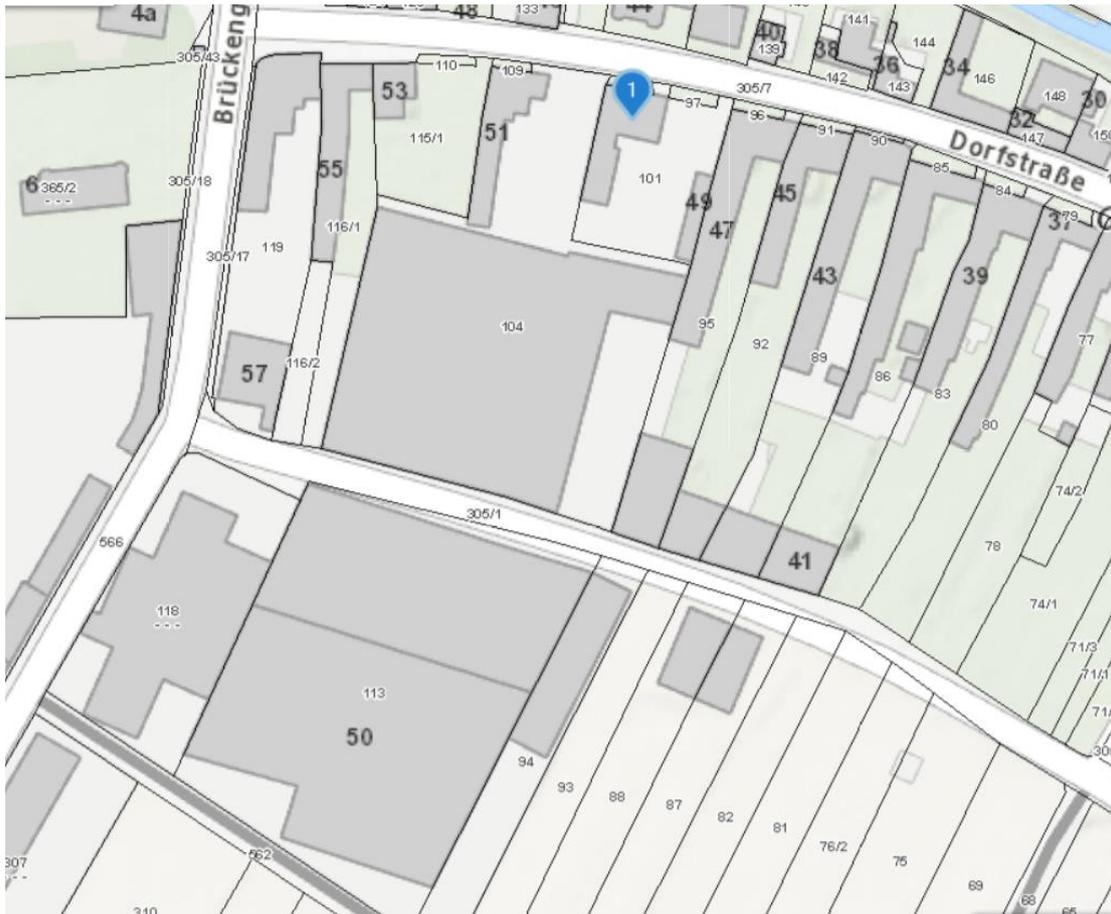


Abbildung 8; Kataster mit Grundstücksgrenzen. Q: Niederösterreich Atlas DKM

Der Liegenschaftsverband ist eben.

Die Figuration der (EZ 636) Grundstücke 104 und 109 entspricht annähernd einem T. Der Fuß weist an der Dorfstraße eine Straßenlänge von ca. 29 m auf, mit Beginn der Hallenbebauung verbreitert sich das Grundstück auf ca. 77 m und weist bis zum Güterweg eine Tiefe von ca. 67 m auf. Die Gesamttiefe der Grundstücke liegt bei ca. 105 m.

Das Grundstück 113 (EZ 616) grenzt an den Güterweg an, die Figuration entspricht einem Trapez, an der Straßenfront am Güterweg erstreckt sich das Grundstück auf ca. 75m, die maximale Tiefe beträgt ca. 100 m.

Die Figuration des Grundstücksverbandes 101, 97 u. 102 (EZ 1199) entspricht ca. einem Trapez.

iv. Flächenwidmung / Bebaubarkeit

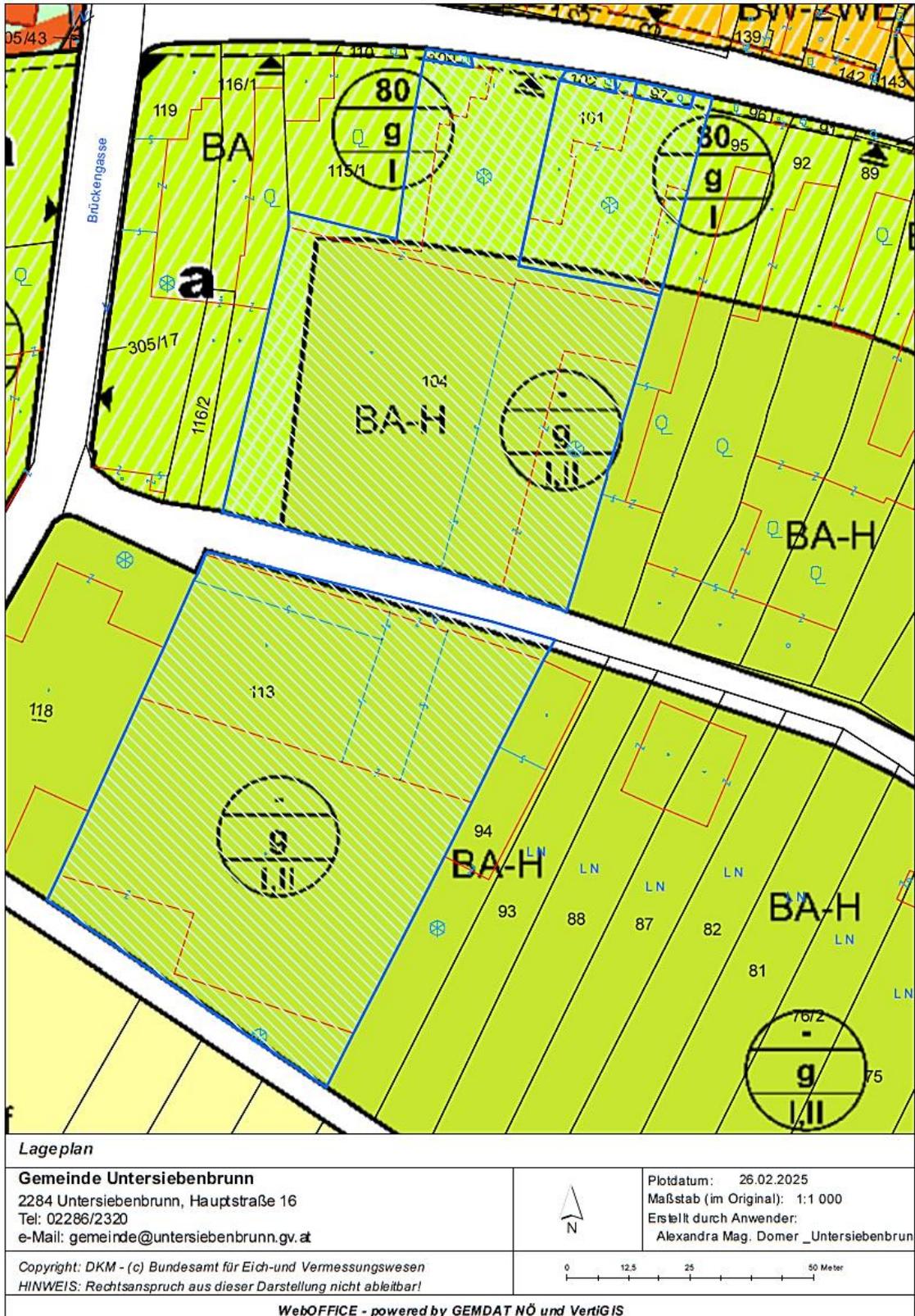


Abbildung 9; Auszug aus dem Katasterplan mit Aufdruck Flächenwidmung: Q: Gemeinde

Die Liegenschaften sind bebaut. Die Bebauungsdichte beträgt zur Dorfstraße hin rd. 40%, im hinteren Teil der Liegenschaft fast 100%.  
Als Flächenwidmung ist Bauland Agrargebiet ausgewiesen.

EZ	Gst. Nr.	Fläwi	Bebaubarkeit	Fläche		Beschreibung
1199	97	BA	80; g; I	rd. 1176m <sup>2</sup>		Bauland Agrar; Dichte 80%; geschlossene Bebauung; Bauklasse I
	102					
	101					
	101	BA-H	-;g;I,II		rd. 100m <sup>2</sup>	
535	109	BA	80;g;I	rd. 26m <sup>2</sup>		Bauland Agrar Hallen; keine Dichte verordnet; geschlossene Bebauung; Bauklasse I oder II;
	104	BA	80;g;I	rd. 646m <sup>2</sup>		
		BA-H	-;g;I,II		rd. 5330m <sup>2</sup>	
616	113	BA-H	-;g;I,II		6421m <sup>2</sup>	
Flächen im Bauland				13699m <sup>2</sup>		gem. Grundbuch

Der Einheitssatz der Aufschließungsabgabe wird durch die Gemeinde im März 2025 mit € 590 ausgewiesen.

#### 2.4 Beschreibung der Baulichkeiten

Die Beschreibung folgt dem Lokalaugenschein und dem Bauakt.

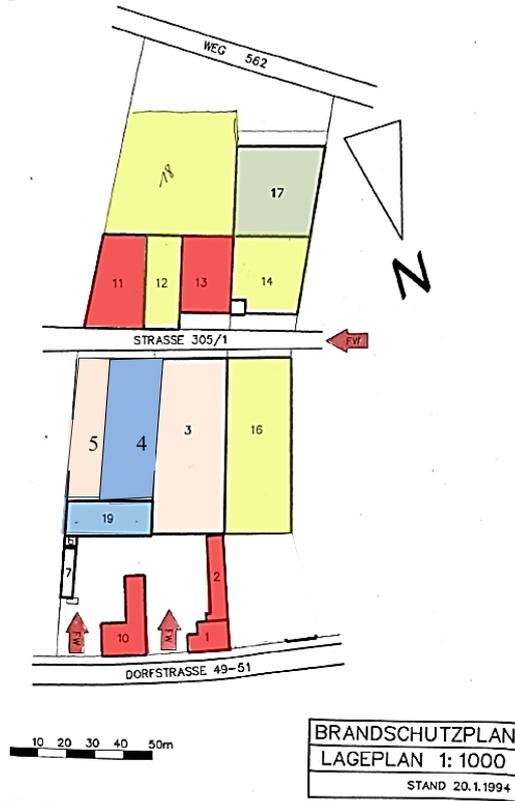
Die vorliegende Befundaufnahme stellt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNORM B1300 dar.



Abbildung 10; Vermarktungsfoto im Web (2025) zur Vermietung div. Hallen

## 2.4.1 Bebauung und Einbauten

Es werden folgende Objekte ausgewiesen, wobei diverse Untergliederungen der Hallen (Angaben gemäß wurde Hallen getrennt (4 von 3, 5 von 4, 4 in 4a und 4 b, Halle 5 von 19) sowie Einbauten in die Halle (Halle 18 u18a) nicht dargestellt sind. Zur baulichen Ausführung diverser „Trennung“ liegen dem SV keine Informationen vor.



17	Bauer	ca.	1 103m <sup>2</sup>	
14, 16, 18, 12	Kellys	ca.	4 970m <sup>2</sup>	
19 + 4	"Verpackung"	ca.	628 m <sup>2</sup> + ?	
5	Edra	untervermietet "Säulenhalle"	ca. (abzüglich ?)	
3	Edra	untervermietet		
2, 11, 13	Edra	Leerstand (privat genutzt durch Verpflichtete)		
10	Edra	Leerstand ("in Sanierung")		
1		ca.	156m <sup>2</sup>	
6+7		ca.	o.A.	
gesamt gem. der Flächenaufstellung des Verpflichteten			ca.	10 796m <sup>2</sup>
= Leerstand				

Abbildung 11; Grundlage Brandschutzplan 1994 erweitert mit dem Objekt 18 u 18a;

Abbildung 12; aktueller Mieter- und Flächenausweis der verpflichteten Partei

Nummerierung Lageplan	Historie Bauakt	Nutzung	Baujahr	Baubewilligung Errichtung /Zubau	m <sup>2</sup> SV Dr. Ettenauer Wohnen = NF Hallen = beb. Fläche 2025	m <sup>2</sup> Flächenausweis Verpflichteter 2025	m <sup>2</sup> SV Dipl. Ing. Besler 2022 verbaute Flächen
10	..1972/1990	Betriebswohngebäude, Dorfstraße 49	1972	BB 1972/ für Einfahrt und Büroumbau liegt keine BB auf ca. 1990	149m <sup>2</sup>	217m <sup>2</sup>	320m <sup>2</sup>
1-2	..1972/1990	Wohn- und Büro/Sanitär, Dorfstraße 51	1972		325m <sup>2</sup>	330m <sup>2</sup>	330m <sup>2</sup>
3	1978	Lagerhalle beheizbar	1978	-	1 500m <sup>2</sup>	1 500m <sup>2</sup>	1 500m <sup>2</sup>
4	1958	Lagerhalle (ehem. Verpackung) 80%	1958	-	711m <sup>2</sup>	628m <sup>2</sup>	
5	1966	Lagerhalle (ehem. Verpackung) 20%	1966	-	981m <sup>2</sup>	965m <sup>2</sup>	1 720m <sup>2</sup>
19							
11	59/1978	Kühlhalle (ohne Funktion)	1978	BB Kühlung 78	515m <sup>2</sup>	560m <sup>2</sup>	560m <sup>2</sup>
12	1976	Kühlhalle	1976	BB 10.06.76	414m <sup>2</sup>	412m <sup>2</sup>	672m <sup>2</sup>
13	1981	Kühlhalle (ohne Funktion)	1981	BB 27.04.81	554m <sup>2</sup>	672m <sup>2</sup>	672m <sup>2</sup>
	1965	30% Boden und Säulen	1965	-			
14	1983	Lagerhalle mit Belüftung	1983	BB 16.02.1983	681m <sup>2</sup>	717m <sup>2</sup>	672m <sup>2</sup>
16	1986	Lagerhalle mit Belüftung	1986	BB 04.06.1986	1 308m <sup>2</sup>	1 539m <sup>2</sup>	1 340m <sup>2</sup>
17	1989	Lagerhalle (Kühlung u Lüftung)	1989	-	1 048m <sup>2</sup>	1 103m <sup>2</sup>	1 103m <sup>2</sup>
18 u 18a	1996	Lagerhalle mit Belüftung und eingebauter Kühlhalle	1996	BB 12/95 Fertigstellungsmeldung 19.06.2006	2 047m <sup>2</sup>	2 154m <sup>2</sup>	2 545m <sup>2</sup>
	1976	20 % Boden	1976				
6	1983	WC Anlage	1983		o.A.	o.A.	o.A.
7		Sozialräume			o.A.	o.A.	o.A.
					10 233m <sup>2</sup>	10 797m <sup>2</sup>	11 434m <sup>2</sup>

Die Flächenmaße divergieren in unterschiedlichen Flächenausweisen. Die Unterschiede sind augenscheinlich auf die nur groben Abmessungen aus dem Kataster wie auch auf geänderte (nicht planlich dokumentierte) Hallenabschnitte sowie divergierende Ansätze im Flächenausweis (BGF/NF) zurückzuführen.

Der gegenständlichen Ertragswertberechnung wird der Flächenausweis des Verpflichteten, der als Grundlage seines Mietausweises dient, hinterlegt.

## 2.4.2 Behördliche Bewilligungen, Bauakt

Im Bauakt liegen für die einzelnen Objekte wie oben dargestellt nur fragmentarisch Baubewilligungen auf.

Grundsätzlich unterliegen solche Objekte kontinuierlichen gewerblichen Überprüfungen. Entsprechende Prüfbefunde liegen dem Sachverständigen nicht vor.

### i. technische Beschreibung der Baulichkeiten

Objekt [Zuordnung]	Nutzung	Bauart	Dachdeckung	Dachkonstruktion	Decken	Fußboden	Fenster
10	Betriebswohn.	massiv	Eternit	Holz	massiv	Holz, PVC	Holz
1+2	Wohnhaus u. Büro u. Heizungsinfrastruktur	massiv	Eternit	Holz	massiv	Holz, Textil, Keramik	Holz
3	Lagerhalle beheizbar	Stahlkonstruktion	Profil Blech	Stahlbinder mit offener Untersicht	=Dachkonstruktion	Beton beschichtet	-
4	Lagerhalle	massiv	Profil blech	Stahlbetonbinder und Holz	tw. Dachkonstrukt. tw. Holzuntersicht	Beton beschichtet	-
5	Lagerhalle	massiv	Profil blech	Stahlbetonbinder	= tw. Dachkonstruktion, Untersicht Betonfertigteile	Beton beschichtet	-
11	Kühlhalle (ohne Funktion)	massiv	Weil eternit	Stahlbinder	=Dachkonstruktion	Beton beschichtet	-
12	Kühlhalle	Stahlkonstruktion	Profil blech	Stahlbinder	=Dachkonstruktion	Beton beschichtet	-
13	Kühlhalle (ohne Funktion)	Stahlkonstruktion	Profil blech	Stahlbinder mit offener Untersicht	=Dachkonstruktion	Beton beschichtet	Licht kuppel
14	Lagerhalle mit Belüftung	Stahlkonstruktion	Profil blech	Stahlbinder mit offener Untersicht	=Dachkonstruktion	Beton beschichtet	Licht kuppel
16	Lagerhalle mit Belüftung	Stahlkonstruktion und Stahlbetonsäulen	Profil blech	Stahlbinder mit offener Untersicht	=Dachkonstruktion	Beton beschichtet	Licht kuppel
17	Lagerhalle (Kühlung u. Lüftung)	Stahlkonstruktion mit massivem Seitenabschluss	Profil blech	Stahlbinder mit offener Untersicht	=Dachkonstruktion	Beton beschichtet	Licht kuppel
18 u 18a	Lager- und Kühlhalle [Lagerhalle mit Belüftung]	Stahlkonstruktion	Profil blech	Stahlbinder	=Dachkonstruktion	Beton beschichtet	-
6+7	Aufenthaltsräume und WC Anlage	massiv	Blech	Flachdach	=Dachkonstruktion	Keramik	PVC
	Trafostation	massiv	Blech	Stahlbeton	=Dachkonstruktion	Beton	

## WOHNHÄUSER

- 1) Das eingeschossige, nicht unterkellerte Wohnhaus (ON 51) mit einem kleinen Vorgarten liegt zur Ortsstraße hin, der Eingang ins Haus liegt hofseitig. Als Einfriedung ist in Verlängerung der Hausfassade eine Mauer mit einem ca. 5m breiten, 2 flügeligem Einfahrtstor errichtet.

Heizung: Zentralheizung, Öltank mit 3.000Liter (Versorgt Wohnhaus 1 und Bürotrakt 2)

Böden: tlw. Holz, tlw. Kunststoff  
aufsteigende Mauerfeuchte

Zustand: devastiert, mehrjährig leerstehend

- 10) Das L förmige eingeschossige, teilunterkellerte Wohnhaus (ON 49) mit einem kleinen Vorgarten liegt zur Ortsstraße hin, der Eingang erfolgt hofseitig. Eine Ausbaufähigkeit des Dachbodens ist grundsätzlich gegeben. In Verlängerung der straßenseitigen Hausfassade ist ein Einfahrtstor errichtet.

Heizung: Speicher Elektroöfen

Fenster: Kunststoff, tlw. integrierte Jalousien

Dach: Deckung relativ neu.

Küche: Estrich roh, Leitungen tlw. offen  
aufsteigende Mauerfeuchte

Zustand: mehrjährig leerstehend, im gegebenen Zustand nicht bewohnbar

## BÜROTRAKT UND INFRASTRUKTUR

- 2) Der ebenerdige Bürotrakt bindet an das Wohnhaus (ON 51) an und erstreckt sich im Hofraum als Seitentrakt bis kurz vor die Hallenbebauung.

## AUSSENANLAGEN:

Die Einfahrt und die Verkehrsflächen bzw. Hofflächen sind befestigt.

				bebaute Flächen
Vordach	1981	5,7	17,4	99
Vordach	1983	5,7	22	125
Vordach	1989	27,65	4	111
Vordach	1987	21,8	3	65
Vordach	1976	27	3	81
Vordach	1978	25	3	75
Einfriedung, Tor				
betonierte, asphaltierte Flächen, Rampen	1996	Gnr 113		1 161
	1978	Gnr 104		1 023
begrünt		Gnr109		26

## HALLEN

Die vordere Hallenbebauung reicht bis zum Güterweg (Parzelle 305/01 öffentliches Gut).

Die hintere Hallenbebauung, reicht vom Güterweg bis zum hinteren Weg (Weg 562).

Insgesamt besteht die bewertungsgegenständliche Anlage aus 2 Wohngebäuden, 2 Bereiche mit Büro/Sozialraum und Sanitäreanlagen sowie 11 Hallengebäude unterschiedlichen Alters.

Alle Hallenobjekte sind eingeschossig und nicht unterkellert. Die seit den 80 er Jahren errichteten Hallen in Stahlrahmenkonstruktion mit Trapezblechen sind mit Isolierpaneelen wärme gedämmt.

Das in den Objekten bzw. auf der Liegenschaft befindliche **Zubehör ist nicht Gegenstand der Bewertung**. Als solches werden spezifische Einrichtungen und Produktionsanlagen und insbesondere auch die in den Hallen befindlichen Kühl- und Lüftungsanlagen, inklusive sämtlicher Steueranlagen, ausgewiesen.

Eine Beurteilung der Rechte an technisch infrastrukturellen Gebäudeanlagen in Trennung von der Gebäudesubstanz ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

**Die Funktion und Detailsausstattung der technischen Anlagen wurden durch den SV nicht überprüft.**

### 2.5 Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, insbesondere auch alle Gebäudeausstattungen wie z.B. Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen, samt deren Anlagen und Gerätschaften, außer es wird im Gutachten auf Fremdeigentum (z.B. Kühlanlagen, Lüftungsanlagen) verwiesen.

Im Verkehrswert sind auch alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke, wie z.B. die vorhandenen Außenanlagen, Einfriedungen, sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, bzw. entsprechende Anlagen enthalten. Bei nicht gesondert ausgewiesener Bewertung des o. a. Zubehörs ist dieses im Wertansatz des Gebäudewertes berücksichtigt.

Inventar, insbesondere Möbel, sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

#### 2.5.1 Energieausweis

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes i.S. der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments (EAVG 2012) **liegt dem SV nicht vor**.

Bei der Wertermittlung wird eine dem Baujahr entsprechende übliche energetische Qualität des Gebäudes unterstellt.

## 2.6 Ertragswirtschaftliche Betrachtung

Die zu bewertenden Liegenschaften sind mit gewerblichen Objekten bebaut und werden an mehrere Mieter vermietet.

Da es sich um eine Ertragsimmobilie, für welche die Verzinsung des eingesetzten Kapitals bei der Preisbildung ausschlaggebend ist, handelt, wird das Ertragswertverfahren maßgebend herangezogen.

### 2.6.1 Zinsliste und mietvertragliche Situation

Objekt Nr.	Typ	Länge	Breite	Fläche in m <sup>2</sup>	baujahr	Miete-aktuell	BK	netto Ein	netto möglik	Zuordnung	Status
1	Wohnhaus	12,20	11,85	156,00	1990	0,00	0,00	0,00	1 200,00	EDRA	in Sanierung
2	Bürotrakt/Sanitäranlagen, H	30,50	5,70	174,00	1990	0,00	0,00	0,00	600,00	in Funktion	leer
3	Lagerhalle beheizbar	60,00	25,00	1 500,00	1978	1 200,00	0,00	0,00	4 500,00	EDRA	Kompensation
4	Halle beheizbar	46,50	13,50	627,75	1965	1 200,00	0,00	1 200,00	1 400,00	Verpackung	Mietanp. 1.1.26
19	Halle beheizbar	12,50	27,00	337,50	1958	1 200,00	0,00	1 200,00	1 800,00	Verpackung	Mietanp. 1.1.26
5	Halle beheizbar	46,50	13,50	627,75	1965	555,00	0,00	555,00	555,00	EDRA	untervermietet
6	Sanitärräume	3,00	5,00	15,00	1990	0,00	0,00	0,00	0,00	in Funktion	frei
7	Sozialräume	5,00	20,00	100,00	1990	0,00	0,00	0,00	0,00	in Funktion	frei
10	Wohnhaus	14,25	15,25	217,31	1982	0,00	0,00	0,00	350,00	entkernt	in Sanierung
11	Kühlhalle	17,50	32,00	560,00	1978	0	0,00	0,00	1 500,00	privat genut	frei
12	Lagerhalle	12,50	32,00	412,80	1981	906,66	206,40	1 113,06	1 113,06	Kelly	vermietet
13	Kühlhalle	21,00	32,00	672,00	1981	0,00	0,00	0,00	1 500,00	außer Betrieb	frei
14	Lagerhalle mit Belüftung	22,40	32,00	716,80	1984	1 934,04	358,40	2 292,44	2 292,44	Kelly	vermietet
16	Lagerhalle mit Belüftung	69,00	22,30	1 538,70	1987	2 656,08	769,35	3 425,43	3 425,43	Kelly	vermietet
17	Kühlung und Lüftung	40,20	27,45	1 103,49	1987	2 462,64	187,57	2 650,21	2 650,21	Bauer	inkl. Ankauf Kühlung
18	Lagerhalle mit Belüftung	52,30	41,20	2 154,76	1996	4 832,33	1 077,38	5 909,71	5 909,71	Kelly	vermietet
18a	Kühlhalle	inkludiert in Halle		0,00			0,00	0,00	0,00	Kelly	neu-errichtet
				0,00		16 946,75	2 599,10	18 345,85	28 795,85		
											mögliche Einnahme
							841,76				kommunalabgabe
							1 182,00				Versicherung Gewerbe
							258,50				Mobiltoiletten für die hinteren Hallen
							58,00				Tel zur Überwachung
							2 340,26				
											aktueller
							16 005,59	per anno	192 067,08		Überschuss pro Monat
							26 455,59	per anno	317 467,08		möglicher Überschuss

Abbildung 13; Auflistung Mietobjekte und Erträge Fr. Knorr 03.2025

Die Auflistung der Mieterträge durch den Vermieter stellt keine (eindeutig) nachvollziehbare Zinsliste dar. Dem Sachverständigen wurden keine signierten Mietverträge vorgelegt, noch sind die vertraglichen Sondervereinbarungen (z.B. Ankauf Kühlung, Sanierung gegen Kompensationsnutzung v. Hallen ) im Detail klar nachvollziehbar.

In der Auflistung der Verpflichteten ausgewiesene „Nettoeinnahmen“ sind, außer bei Kellys und Bauer, inkl. Betriebskosten zu verstehen.

Die obige Objekt Nummerierung nimmt auf den folgenden Brandschutzplan Bezug (Einfärbelungen SV):



17	Bauer	ca.	1 103m <sup>2</sup>	
14, 16, 18, 12	Kellys	ca.	4 970m <sup>2</sup>	
19 + 4	"Verpackung"	ca.	628 m <sup>2</sup> + ?	
5	Edra	untervermietet "Saulenhalle"	ca. (abzüglich ?)	
3	Edra	untervermietet		
2, 11, 13	Edra	Leerstand (privat genutzt durch Verpflichtete)		
10	Edra	Leerstand ("in Sanierung")		
1		Leerstand	ca.	156m <sup>2</sup>
6+7		Leerstand	ca.	o.A.
gesamt gem. der Flächenaufstellung des Verpflichteten			ca.	10 796m <sup>2</sup>
= Leerstand				

Gem. Angaben der Verpflichteten ist unter

„**Verpackung**“ = Halle 4 u 19 ein Mieter („Fa. LI“) auszuweisen. Ein Mietvertrag bzw. Informationen zur Laufzeit wurden dem SV nicht zur Verfügung gestellt.

### Fa. Edra

Gem. Mietangebot Anhang 5.1.1 und 5.1.2 verpflichtet sich die Fa. Edra innert 10 Jahren (bis Feber 2033) Objekte „zu sanieren“ und erhält als Kompensation für zu führenden Investitionen Mietrechte (mit dem Recht der Untervermietung) an den ausgewiesenen Objekten zu einer monatlichen Pauschale (wertgesichert 3% p.a.). In der Bewertung ist sohin erst ab Feber 2033 davon auszugehen, dass ein erhöhter Mietzins erwirtschaftet werden kann.

Dem SV liegen zur Qualität/Quantität div. Sanierungsarbeiten (z.B. Trennung von Hallenkomplexen; Einbauten „eigenständig vermietbarer Bereiche“ in Hallen, ...) und etwaig notwendiger behördlicher Aufgabenerfüllung keine nachvollziehbaren Informationen vor. Unterstellt werden in der Bewertung der Erträge nach 2033 die durch Edra am Markt angebotenen die Miethöhe analog .

### Fa. Bauer

Zum Vertrag (Anhang 5.2) zur Halle 17 ( Abmietung der Mieterinvestitionen Kühlanlage) liegen keine Informationen vor, wann die 33 Monate auslaufen (bzw. welche Investitionshöhe des Mieters noch mit der Miete gegenzurechnen ist); unklar scheint auch, ob nach Auslaufen der (noch) 30 Monate laufenden

Sondervereinbarung, ein der vorliegenden Qualität „Kühlhalle“ entsprechend erhöhter Mietzins durch den Mieter (Fa. Bauer) zu leisten sein wird.  
 Gem. GA SV DI Besler dat. April 2022 ist zu entnehmen, dass seitens der Fa. Bauer in die Halle 17 um mehr als € 100.000 Kühlanlagen eingebaut worden sind. Der zeichnende SV unterstellt dass der Minderertrag (Kompensation der Kühlanlage) auf eine Restlaufzeit von 2,5 Jahr erzielt, danach gem. Verpflichteter € 2.462,64 p.m. zuzüglich BK und Ust (wertgesichert) vereinnahmt wird.

## 2.6.2 Ansätze in der Bewertung

### i. Gesamtanlage

gem. Mietzinsauflistung Fr. Knorr  
 2230 Gänserndorf, Dorfstraße 49 - 51  
 Mietgegenstände (Gewerbe):

Geschäftsfläche	Mieter	ca. m² in Bestand	Allgemein u. strukturell Leerstand	ca. m² Edra	EUR/m² net (ohne BK, Verbrauchsk. u. Ust)	€ gem. Zinsliste / bzw. Angebot	zuzüglich Mietkaufpreises Kühlung	€ Nettomiete vermieteter Bestand	EUR/m² net (ohne BK, Verbrauchskosten, Ust)	fiktive nachhaltig ansetzbare Miete p.m. (gem. aktuellem Angebot Flächen Edra im Web zur Anmietung; Halle 17 nach Auslaufen Kompensation Kühlungseinbau) zuzüglich BK und Ust
Wohnhaus Objekt 1	Leerstand		156m³							strukt. Leerstand
6 Sanitäräume	Allgemeinfläche		15m³							Allgemeinfläche
7 Sozialräume	Allgemeinfläche		100m³							Allgemeinfläche
Wohnhaus Obj 10	EDRA (in Sanierung)			217m³		erzielbar gem. Verpflichtete			1,61	350,00
2 Bürotrakt / Sanitäranlagen	EDRA			174m³		Angebot € 800 abz. BK, 22 * 174m² (-20%)			3,51	610,00
Halle 3	EDRA			1500m³		Angebot € 4.500 abz. BK, 22 * 1500m²			2,78	4170,00
Halle 5	EDRA			628m³		Ansatz Mithöhe analog Halle 4			1,70	1067,18
Halle 11	EDRA			560m³		Angebot € 2000 (-10%)			2,75	1386,00
Halle 13	EDRA			672m³		Angebot € 2000 (-10%)			2,47	1660,90
EDRA gesamt bis Feber 2033 (wertgesichert)				3751m³		€ 555,56 abz. BK ,22*3751m²		-269,66		9244,07
Dach /Photovoltaikanlage	RES International Projects GmbH 500 KWp	o.A.				€ 208,33		208,33		208,33
Halle 4	Verpackung		628m³		1,69	€ 1200 abz. BK, 22*628m²		1063,81		1063,81
Halle 19	Verpackung		338m³		3,34	€ 1200 abz. BK ,22*338m²		1126,78		1126,78
Halle 12	Kelly Gesellschaft mbH		412m³		1,98	€ 906,66 abz. BK ,22*413m²		817,28		817,28
Halle 14	Kelly Gesellschaft mbH		717m³		2,48			1778,53		1778,53
Halle 16	Kelly Gesellschaft mbH		1539m³		1,51			2322,26		2322,26
Halle 16a	Kelly Gesellschaft mbH		200m³		12,10			2419,25		2419,25
Halle 18 (inkl 18a, Kühlhalle)	Kelly Gesellschaft mbH		2154m³		2,03			4365,02		4365,02
Halle 17	Ing. R. & I. Bauer (m² gem. MV)	1048m³			0,96	(gem. Vorschreibung Anhang 5.2.)	1008,09	2462,64	2,35	2462,64
		-								2462,64
		7 035 m²		3 751 m²				16 294,29		25 807,96
				10 785,81 m²						
	monatliche (BK) Kosten gem. Eigentümerin		€ 2.340	0,22 m²	10 785,81 m²					

### ii. Nach EZZ getrennt

EZ	Geschäftsfläche	Mieter	ca. m² in Bestand	Allgemein u. strukturell Leerstand	ca. m² Edra	EUR/m² net (ohne BK, Verbrauchsk. u. Ust)	€ gem. Zinsliste / bzw. Angebot	zuzüglich Mietkaufpreises Kühlung	€ Nettomiete vermieteter Bestand	EUR/m² net (ohne BK, Verbrauchskosten, Ust)	fiktive nachhaltig ansetzbare Miete p.m. (gem. aktuellem Angebot Flächen Edra im Web zur Anmietung; Halle 17 nach Auslaufen Kompensation Kühlungseinbau) zuzüglich BK und Ust
535 + 616	Dach /Photovoltaikanlage	RES International Projects GmbH 500 KWp	o.A.				€ 208,33		208,33		208,33
535	Wohnhaus Objekt 1	Leerstand (strukturell)		156m³							strukt. Leerstand
535	2 Bürotrakt / Sanitäranlagen	EDRA			174m³		Angebot € 800 abz. BK, 22 * 174m² (-20%)			3,51	610,00
535	Halle 3	EDRA			1500m³		Angebot € 4.500 abz. BK, 22 * 1500m²			2,78	4170,00
535	Halle 5	EDRA			628m³		Ansatz Mithöhe analog Halle 4			1,70	1067,18
535	Halle 4	Verpackung		628m³		1,69	€ 1200 abz. BK, 22*628m²		1063,81		1063,81
535	Halle 19	Verpackung		338m³		3,34	€ 1200 abz. BK ,22*338m²		1126,78		1126,78
535	Halle 16	Kelly Gesellschaft mbH		1539m³		1,51			2322,26		2322,26
535	Halle 16a	Kelly Gesellschaft mbH		200m³		12,10			2419,25		2419,25
Detail	EDRA bis Feber 2033 (wertgesichert)		2 704		2302m³		antellig € 340,91 abz. BK ,22*2302m²		-165,53		5847,18
1199	6 Sanitäräume	Allgemeinfläche		15m³							Allgemeinfläche
1199	7 Sozialräume	Allgemeinfläche		100m³							Allgemeinfläche
1199	Wohnhaus Obj 10	EDRA (in Sanierung)			217m³		erzielbar gem. Verpflichtete			1,61	350,00
Detail	EDRA bis Feber 2033 (wertgesichert)				217m³		antellig € 32,24 abz. BK ,22*217m²		-15,50		350,00
616	Halle 11	EDRA			560m³		Angebot € 2000 (-10%)				1386,00
616	Halle 13	EDRA			672m³		Angebot € 2000 (-10%)				1660,90
616	Halle 12	Kelly Gesellschaft mbH		412m³		1,98	€ 906,66 abz. BK ,22*413m²		817,28		817,28
616	Halle 14	Kelly Gesellschaft mbH		717m³		2,48			1778,53		1778,53
616	Halle 18 (inkl 18a, Kühlhalle)	Kelly Gesellschaft mbH		2154m³		2,03			4365,02		4365,02
616	Halle 17	Ing. R. & I. Bauer (m² gem. MV)	1048m³			0,96	(gem. Vorschreibung Anhang 5.2.)	1008,09	2462,64	2,35	2462,64
Detail	EDRA bis Feber 2033 (wertgesichert)		4331m³		1232m³		antellig € 182,47 abz. BK ,22*1232m²		-88,57		3046,90
		-									2462,64
		7 035 m²		3 751 m²				16 294,29		25 807,96	
				10 785,81 m²							
	monatliche (BK) Kosten gem. Eigentümerin		€ 2.340	0,22 m²	10 785,81 m²						

Das Mietzinsrisiko wird im Kapitalisierungszinssatz berücksichtigt, wobei der zeichnende Sachverständige das stichtagsbezogene Risiko der (künftigen) fiktiven Mehrerträge (Fa. Edra) als hoch, der sonstigen vermieteten Flächen mit durchschnittlichem Risiko angesehen wird.

Für das Wohnhaus Objekt 1 erfolgt wegen strukturellem Leerstand kein eigenständiger Wertansatz.

## 2.7 Immobilienmarkt

### i. Bodenpreise

Folgende Markttransaktionen unbebauter Grundstücke wurden in Untersiebenbrunn erhoben:



Abbildung 14; Immounited Grundstückstransaktionen

Gemäß Immobilienpreisspiegel 2024 ist Betriebsbauland (BB) im Bezirk zwischen „einfachem (€ 22,52/m<sup>2</sup>)“ und „gutem (€ 50,50/m<sup>2</sup>)“ Nutzungswert auszuweisen.

Im **BIB (Bauland Betriebsnutzung)** im Nordwesten von Untersiebenbrunn wurden durch die Gemeinde mehrere Verkäufe ( TZ 658/2024\_5331 m<sup>2</sup>; TZ 7871/2023\_1500m<sup>2</sup>) zum Zweck der Errichtung einer Betriebsanlage um € 30/m<sup>2</sup> (exkl. Ust) geführt.

Im **Bauland Wohn- oder Mischnutzung** wurde westlich des bewertungsgegenständlichen Standortes zu T 8053/2023 eine Transaktion mit 961 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche um € 130/m<sup>2</sup> geführt.

Eine Vielzahl an Transaktionen für typ EFH-Liegenschaften (BW) mit ca. 500m<sup>2</sup> Grundstücksfläche fand in südöstlicher Lage von Untersiebenbrunn statt. Unter anderen wird für eine 500m<sup>2</sup> große Liegenschaft zur TZ 7035/2024 der Kaufpreis mit € 150/m<sup>2</sup> zu TZ 9025/22023 für eine 722 m<sup>2</sup> große Liegenschaft € 138,12/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

ii. Hallenmiete \_ Angebot

Teilflächen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, angemietet durch EDRA Reals Estate Development GmbH, werden aktuell wie folgt angeboten:



2284 Untersiebenbrunn • Büro zu mieten

**Gewerbeobjekt mit Lagerhallen und Bürotrakt sowie Wohnhäuser | Mehrere Hallen verfügbar! | 672m<sup>2</sup> - 1500m<sup>2</sup> Nutzfläche**

Der Komplex besteht aus mehreren Lagerhallen, einem Bürokomplex und 2 entkernten Wohnhäusern. Die Wiener Stadtgrenze liegt ca. 20 min. vom Objekt entfernt. Folgende Objekte sind zur Vermietung frei bzw. kurzfristig kündbar und somit auch verfügbar zur Miete: Halle 3: Lagerhalle (beheizbar), Baujahr 1978 mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> + Bürotrakt/Sanitäranlagen/Heizraum - Gesamtmiete/Monat: EUR 4.500,- netto zzgl. USt. Bürotrakt mit Sanitärräumen Baujahr 1990 mit ca. 60 m<sup>2</sup> Büroräumlichkeiten und ca. 15 m<sup>2</sup> Sanitärräumen - Gesamtmiete/Monat: EUR 800,- netto zzgl. USt. Halle 13: Lagerhalle (kühlbar), Baujahr 1981 mit ca. 672 m<sup>2</sup> - Gesamtmiete/Monat: EUR 2.000,- netto zzgl. USt. Die beiden Wohnhäuser sind entkernt und wären nach einer umfassenden Sanierung wieder bewohnbar oder anderweitig nutzbar.

Abbildung 15; Abfrage Mai 2025

### 3 WERTERMITTLUNG

Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft erfolgt entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag.

*Anm.: Die im gegenständlichen Bewertungsgutachten dargestellten, EDV unterstützten Berechnungen erfolgen mit vollständigen Zahlen. Durch die Darstellung mit lediglich zwei Kommastellen kann es zu Abweichungen durch Rundungsdifferenzen in den Einzelergebnissen kommen.*

#### 3.1 Wertermittlungsverfahren

Die zu bewertende Liegenschaft ist mit gewerblichen Objekten bebaut. Da es sich um eine Ertragsimmobilie handelt, für welche die Verzinsung des eingesetzten Kapitals bei der Preisbildung ausschlaggebend ist, wird das Ertragswertverfahren maßgebend herangezogen.

Als geeignetes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden demgemäß das **Vergleichswertverfahren** für die Bodenwertermittlung und das **Ertragswertverfahren** angewendet.

Die Anlage bildet eine wirtschaftliche Einheit.

#### 3.2 Bewertung von Grund und Boden (Bodenwertanteil)

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG).

Demnach sind zum Vergleich 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.

Berücksichtigt wird die Marktlage in Untersiebenbrunn.

Im Hinblick auf die Widmung, die Lage, die durchschnittliche Größe und Verwendungsmöglichkeit wird ein ortsüblicher Preis

für BA von rd. € 130/m<sup>2</sup>

für BA-H von rd. € 30/m<sup>2</sup>

in Ansatz gebracht.

##### 3.2.1 Aufschließungsabgabe

Für die geleistete Aufschließungsabgabe erfolgt ein pauschaler Ansatz auf die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baulandflächen unter Berücksichtigung des stichtagsbezogenen Einheitssatzes der Aufschließungsabgabe iHv. € 590 (Stand März 2025).

### 3.2.2 Bodenwertermittlung

EZ	Widmung	Bebaubarkeit						
1199	BA	80;g;I	1 176 m <sup>2</sup>	x	EUR	130 /m <sup>2</sup>	= EUR 152 880,00	
	BA-H	-;g;I,II	100 m <sup>2</sup>	x	EUR	30 /m <sup>2</sup>	= EUR 3 000,00	
	Aufschließungsabgabe (EHS 590)		1 276 m <sup>2</sup>			rd.	= EUR 31 200,00	
	<b>Bodenwert rd.</b>						<u>EUR 187 080</u>	
535	BA	80;g;I	26 m <sup>2</sup>	x	EUR	130 /m <sup>2</sup>	= EUR 3 380,00	
	BA	80;g;I	646 m <sup>2</sup>	x	EUR	130 /m <sup>2</sup>	= EUR 83 980,00	
	BA-H	-;g;I,II	5 330 m <sup>2</sup>	x	EUR	30 /m <sup>2</sup>	= EUR 159 900,00	
	Aufschließungsabgabe (EHS 590)		6 002 m <sup>2</sup>			rd.	= EUR 69 100,00	
	<b>Bodenwert rd.</b>						<u>EUR 316 360</u>	
616	BA-H	-;g;I,II	6 421 m <sup>2</sup>	x	EUR	30 /m <sup>2</sup>	= EUR 192 630,00	
	Aufschließungsabgabe (EHS 590)		6 421 m <sup>2</sup>			rd.	= EUR 59 100,00	
	<b>Bodenwert rd.</b>						<u>EUR 251 730</u>	
	Summe gebundene Bodenwerte						EUR	755 170

### 3.3 Ertragswert

Der Ertragswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt. Im Falle von eigengenutzten Betriebsimmobilien ist von einem fiktiven Mietertrag auszugehen. Der mögliche und als nachhaltig erzielbar eingeschätzte Ertrag wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise ermittelt, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag mit einem marktgerechten Kapitalisierungszinssatz entsprechend der, ob des Erhaltungszustandes der Immobilien angenommenen technisch/wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag kapitalisiert wird. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei der Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können (Rohertrag).

Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für den Betrieb, die Instandhaltung und die Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwandes, welcher beim Eigentümer verbleibt) vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies auf das Mietausfallswagnis Bedacht zu nehmen. Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

#### 3.3.1 Bewirtschaftungskosten

##### Verwaltungskosten:

In den Verwaltungskosten sind die nicht auf den Mieter umlegbaren Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind. Die Kosten können auch zum Teil in den Betriebskosten enthalten sein.

### Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs des Gebäudes während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten Dach und Fach werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.

Die jährlichen Instandhaltungskosten können in % der Herstellkosten am Bewertungsstichtag berechnet werden oder in Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche umgelegt werden.

### Mietausfallswagnis:

Das Mietausfallswagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Kündigung eines Mietverhältnisses oder einer Räumung.

Das Mietausfallswagnis wird mit einem Prozentsatz des Jahresrohertrages berechnet.

### 3.3.2 Kapitalisierungszinssatz:

Die Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt in Anlehnung an die Richtwerte der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs in der derzeit gültigen und veröffentlichten Fassung (veröffentlicht in „Der Sachverständige“).

#### **Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen**

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

#### **HINWEIS:**

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/Marktwert).

HEFT 2/2024

SACHVERSTÄNDIGE 91

**Abbildung 16; Kapitalisierungszinssätze Empfehlungen des Hauptverbandes. Q: Der Sachverständige 2/2024.**



### iii. Ertragswertberechnung Gesamtanlage und einzelne EZZ

Ertragslage / Monat:		Gesamtanlage		EZZ		
		10 785,81m <sup>2</sup>	EZZ 535,1199,616	5 005,70m <sup>2</sup>	217,31m <sup>2</sup>	5 562,80m <sup>2</sup>
gewerblich genutzte Einheiten (GE):				535	1199	616
Photovoltaik am Dach		EUR 208,33				208,33
Kellys	5 021,50m <sup>2</sup> x	EUR 2,33/m <sup>2</sup> = EUR 11 702,33		4741,51		6 960,82
Bauer	1 048,00m <sup>2</sup> x	EUR 2,35/m <sup>2</sup> = EUR 2 462,64		0		2462,64
Verpackung	965,25m <sup>2</sup> x	EUR 2,27/m <sup>2</sup> = EUR 2 190,59		2190,59		0
EDRA ( bis 2033)	3 751,06m <sup>2</sup>	= EUR -269,66		-165,53	-15,50	-88,57
	10 785,81m <sup>2</sup>	Zwischensumme = EUR 16 294,23		6 766,56	-15,50	9 543,22
Summe Nettomiete / Monat	x 12	= Jahresrohertrag				
GE: EUR 16 294,23	x 12	= EUR 195 530,73		81198,72	-185,96	114518,6716
		Zwischensumme = EUR 195 530,73				
Abzüglich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten						
Gewerblich genutzte Einheiten:						
Verwaltungskosten	4% v. Rohertrag	EUR -7 821,23		-3247,95	-7,44	-4580,75
Mietausfallwagnis	4% v. Rohertrag	EUR -7 821,23		-3247,95	-7,44	-4580,75
Instandhaltung	€ 3,00 /m <sup>2</sup>	EUR -32 357,43		-15017,10	-651,93	-16688,40
		Zwischensumme = EUR -47 999,89		-21513,00	-666,81	-25849,89
Bewirtschaftungskosten gesamt:		EUR -47 999,89				
Bewirtschaftungskosten entsprechen rd. 25 % des Jahresrohertrages.						
** Anm: Angaben in % entsprechen x % des Jahresrohertrages der Gewerbeeinheiten von rd. EUR 195 531,-						
Jahresreinertrag (Jahresrohertrag - Bewirtschaftungskosten):		EUR 147 530,84		59685,72	-852,77	88668,78
Abzüglich Verzinsung des Bodenwerts:						
Bodenwertanteil x Kapitalisierungszinssatz / 100		755 170		316 360	187 080	251 730
EUR 755 170,00	x 0,07	= EUR -52 861,90		-22145,2	-13095,6	-17621,1
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:		EUR 94 668,94		37 541	-13 948	71 048
Gebäudeertragswert = Jahresreinertrag x Vervielfältiger						
Restnutzungsdauer:	15 Jahre					
Liegenschaftszins:	7,00%					
Vervielfältiger	= 9,108					
EUR 94 668,94	x 9,108	= EUR 862 236,59		341915,8266	-127040,545	647096,1407
abzüglich Barwert Minderertrag 2,5 Jahre für Halle 17						
( Fa. Bauer)		= EUR -38 802,80		0	0	-38 802,80
zuzüglich Barwert Mehrertrag ab 2033 auf Restnutzungsdauer, abgezinst auf Bewertungsstichtag						
(Fa. Edra)		= EUR 321 127,21		202953,43	12337,01	105834,81
Zuzüglich Bodenwertanteil		= EUR 755 170,00		316 360,00	187080,00	251730,00
Ertragswert		EUR 1 899 731,00		861 229,26	72 376,46	965 858,16
Ertragswert rd.		EUR 1 900 000				
<b>Verkehrswert EZZ 535,1199,616 in wirtschaftlicher Einheit, unbelastet rd.</b>		<b>EUR 1 900 000</b>				
in Worten: einmillionneunhunderttausend						
Ertragswerter der einzelnen EZZ				861 229,26	72 376,46	965 858,16
abz. 15%				-129 184,39	-10 856,47	-144 878,72
<b>Verkehrswerte der einzelnen Grundbuchkörper, unbelastet rd.</b>				<b>732 000</b>	<b>61 500</b>	<b>821 000</b>
				<b>EZ 535</b>	<b>EZ 1199</b>	<b>EZ 616</b>
in Worten: siebenhundertzweiunddreißigttausend						
				in Worten: einundsechzigtausendfünfhundert		
				in Worten: achthunderteinundzwanzigttausend		

Die Ableitung der Verkehrswerte der einzelnen EZZ erfolgt durch einen Abschlag von -15%, da im Falle einer Verwertung einzelner Grundbuchkörper eine jeweils autonome infrastrukturelle Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanal) nicht gewährleistet ist und behördlich Auflagen nicht ausgeschlossen werden können. Zudem wird damit interne Konkurrenz geschaffen und ist von Nachteilen in der Vermietungsflexibilität auszugehen.

### 3.3.4 Dingliche Lasten

Mit Verweis auf die Regelung des § 143 (2) EO, wonach bei Vorliegen von Lasten, die auf den Ersteher von Rechts wegen übergehen, der Wert zu ermitteln ist, den die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Last hat, sind diese Lasten vom unbelasteten Verkehrswert in Abzug zu bringen, da sie den Wert der Liegenschaft mindern. Entsprechend den Anforderungen der EO wird auch der (mit dinglichen Lasten) belastete Verkehrswert ausgewiesen.

Verkehrswert wirtschaftliche Einheit unbelastet	EUR	1 899 731,00
abzüglich dingliche Lasten (Rückstandsausweis GVU 24.02.2025)	EUR	0,00
abzüglich dingliche Lasten (Rückstandsausweis Gemeinde Stand 25.02.2025)	EUR	5127,52
Verkehrswert belastet mit dinglichen Lasten	EUR	<u>1 894 603,48</u>
<b>Verkehrswert EZZ 535,1199,616 in wirtschaftlicher Einheit belastet mit dinglichen Lasten rd.</b>	<b>EUR</b>	<b>1 895 000</b>
in Worten: einmillionachthundertfünfundneunzigtausend		

### 3.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz folgendermaßen definiert:

- § 2. (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.
- § 3. (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. ...

Den ermittelten Werten sind vertragliche Vereinbarungen zu den Mieterträgen, sowie deren Veränderungen in den nächsten 2,5 bzw. 8 Jahren unterstellt. Auf die getroffenen Annahmen gem. 1.8 u 1.9 sowie die Ausführungen im Gutachten wird verwiesen.

Der **Verkehrswert** der Liegenschaften unbelastet  
EZZ 535, 616, 1199; KG 06313 Untersiebenbrunn  
in wirtschaftlicher Einheit  
wird zum Stichtag  
10.03.2025  
gerundet festgesetzt mit  
**€ 1 900 000**  
in Worten: einmillionneunhunderttausend

Der **Verkehrswert** der Liegenschaften  
EZZ 535, 616, 1199; KG 06313 Untersiebenbrunn  
in wirtschaftlicher Einheit  
belastet mit offenen Gebühren der Gemeinde  
wird zum Stichtag  
10.03.2025  
gerundet festgesetzt mit  
**€ 1 895 000**  
in Worten: einmillionachthundertfünfundneunzigtausend

Die unbelasteten anteiligen Werte der einzelnen EZZ werden wie folgt ausgewiesen. Unberücksichtigt sind jedoch diverse Kosten zur jeweils autonomen Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Kanal) der Grundbuchskörper sowie etwaiger gewerberechtliche Auflagen bei Trennung der EZ übergreifenden wirtschaftlichen Einheit zur Schaffung autonomer wirtschaftlicher Einheiten gem. Grundbuchskörper:

Der Verkehrswert der Liegenschaft unbelastet  
EZ 535, KG 06313 Untersiebenbrunn  
GNr. 104, 109  
wird zum Stichtag  
10.03.2025  
gerundet ausgewiesen mit

**€ 732 000**

in Worten: siebenhundertzweiunddreißigtausend

Der Verkehrswert der Liegenschaft unbelastet  
EZ 616, Grundbuch KG06313 Untersiebenbrunn  
GNr. 113  
wird zum Stichtag  
10.03.2025  
gerundet ausgewiesen mit

**€ 821 000**

in Worten: achthunderteinundzwanzigtausend

Der Verkehrswert der Liegenschaft unbelastet  
EZ 1199, Grundbuch KG 06313 Untersiebenbrunn  
GNr. 97; 101;102  
wird zum Stichtag  
10.03.2025  
gerundet ausgewiesen mit

**€ 61 500**

in Worten: einundsechzigtausendfünfhundert

### 3.5 Schlussbemerkungen

Der gefertigte Sachverständige ist bei der Erstellung des Gutachtens von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und den ihm gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für das Gutachten relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung und Anpassung seiner Meinung vor.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Begehung und Besichtigung wurden in jenem Ausmaß durchgeführt, in welchem die Objekte zugänglich waren. Bodenuntersuchungen zu eventuellen Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Der Bewertung wird keine Bodenkontaminierung unterstellt. Es wurden bei der Befundaufnahme keine Hinweise festgestellt, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten schließen lassen. Von dem Sachverständigen wurde weder eine bauliche Untersuchung der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Hinsichtlich solcher Teile wird davon ausgegangen, dass sie entsprechend gewartet wurden und sich in gutem Zustand befinden.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde. Es kann keine Aussage über den Zustand von Gebäudeteilen abgegeben werden, die nicht untersucht wurden. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes basieren auf bloßem Augenschein, daher dürfen diese nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Gefüge des Gebäudes in seiner Gesamtheit beurteilen.

**Der ermittelte Verkehrswert der Liegenschaft stellt jenen Betrag dar, um welchen die Immobilie von Erwerbern zum zivilrechtlichen Preis gekauft wird.**

**Sollte der Verpflichtete zur Steuerpflicht optieren und demgemäß mit Inrechnungstellung von 20 % USt versteigert werden, sind die Vorgaben des Gerichtes hinsichtlich der Umsatzsteuerbemessung und der steuerlichen Situation des Erstehers von diesem zu beachten. Es wird empfohlen über die steuerlichen Auswirkungen des Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen.**

Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist zu vermerken, dass die ermittelten Verkehrswerte nicht zwingend bedeuten, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleich bleibenden äußeren Bedingungen, im Einzelfall jederzeit und insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

Befund und Gutachten dürfen direkt und indirekt nur vom Gericht und den Parteien (bzw. deren Rechtsvertretern) und durch diese nur für Zwecke verwendet werden, die mit der gegenständlichen Rechtssache in unmittelbaren Zusammenhängen stehen.

### 3.6 Zusammenfassung

Grundbuch	EZ	Bezeichnung der Liegenschaft	Schätzwert samt Zubehör *
06313 Untersiebenbrunn		Drei EZZ in wirtschaftlicher Einheit, bebaut mit einem Komplex aus Lager- und Kühllhallen, 2 Wohnhäusern und Nebenflächen. Div. Bestandsmieter ohne schriftlich vorliegende signierte Verträge und Sondervereinbarungen zu "Mietanrechnungen" in Gegenverrechnung zu Investitionen der Mieter.	
		Adresse: 2284 Untersiebenbrunn Dorfstraße 49 - 51	
		Bewertungsstichtag 10.03.2025	
535	Gst. Nr.:	104, 109	
	Gst. Größe:	6 002 m <sup>2</sup>	
Verkehrswert (unbelastet) EZ 535 KG Untersiebenbrunn			€ 732 000
616	Gst. Nr.:	113	
	Gst. Größe:	6 421 m <sup>2</sup>	
Verkehrswert (unbelastet) EZ 616 KG Untersiebenbrunn			€ 821 000
1199	Gst. Nr.:	97; 101;102	
	Gst. Größe:	1 276 m <sup>2</sup>	
Verkehrswert (unbelastet) EZ 1199 KG Untersiebenbrunn			€ 61 500
<b>Verkehrswerte (unbelastet) als wirtschaftliche Einheit</b>			<b>€ 1 900 000</b>
<b>Verkehrswert (belastet mit dinglichen Lasten) als wirtschaftliche Einheit</b>			<b>€ 1 895 000</b>
Dingliche Lasten (s. 2.1.4), darin Gebühren- bzw. Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung im Betrag von € 5.127,53 bei der Gemeinde Untersiebenbrunn (Stand 03.03.2025) wurden im belasteten Verkehrswert <b>wertmindernd berücksichtigt</b> .			

Der allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

Dr. Bruno Ettenauer

Verteiler: BG Gänserndorf  
1 Kopie – SV

# 4 ANHANG

## 4.1 Grundbuchauszüge EZZ 535, 616, 1199



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06313 Untersiebenbrunn EINLAGEZAHL 535  
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 11207/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
104	GST-Fläche	5976	
	Bauf.(10)	4117	
	Sonst(50)	1859	
109	Gärten(10)	26	Dorfstraße 51
	GESAMTFLÄCHE	6002	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

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

- 1 a 6179/1998 Einbeziehung Gst 103 108 in 104  
(Plan GZ 4960/96 - P 243/96)
- 3 a 6179/1998 Gesuch 12.10.1998 Zuschreibung Teilfläche Gst 115/1 aus  
EZ 303, Einbeziehung in Gst 104 (Plan GZ 4960/96 - P 243/96)
- 4 a 6179/1998 Gesuch 12.10.1998 Zuschreibung Gst 111/2 aus EZ 36  
(Plan GZ 4960/96 - P 243/96)
- 5 a 6179/1998 Einbeziehung Gst 111/2 in 104, Löschung Gst 111/2  
(Plan GZ 4960/96 - P 243/96)
- 6 a 6179/1998 Gesuch 12.10.1998 Zuschreibung Teilfläche Gst 101 aus EZ 616,  
Einbeziehung in Gst 104 (Plan GZ 4960/96 - P 243/96)
- 7 a 6179/1998 Gesuch 12.10.1998 Zuschreibung Gst 98 aus EZ 628  
(Plan GZ 4960/96 - P 243/96)
- 8 a 6179/1998 Einbeziehung Gst 98 in 104, Löschung Gst 98  
(Plan GZ 4960/96 - P 243/96)
- 9 a 6179/1998 Kaufvertrag 1997-03-14 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 305/1  
aus EZ 247, Einbeziehung in Gst 104  
(Plan GZ 4960/96 - P 243/96)

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

- 1 ANTEIL: 1/1  
Renate Knorr  
GEB: 1966-03-21 ADR: Vogelsangasse 27, Bisamberg 2102  
i 7384/2015 IM RANG 6604/2015 Kaufvertrag 2015-07-17 Eigentumsrecht  
j 11489/2017 Anfechtungsklage  
(LG Korneuburg - 6 Cg 150/17i)

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

- 27 a 7385/2015 Pfandurkunde 2015-07-17  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.950.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)
- c 7385/2015 Simultanhaftung mit  
EZ 535 616 1199 je KG 06313 Untersiebenbrunn  
EZ 2115 KG 11023 Bisamberg

30 a 11207/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 422.105,77  
4 % Z seit 22.10.2017  
Antragskosten EUR 2.953,64 für Gutmann VV GmbH (FN 471650d)  
(24 E 72/24h)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

06.02.2025 13:17:19

---



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06313 Untersiebenbrunn EINLAGEZAHL 616  
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 11207/2024  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
113	GST-Fläche	6421	
	Bauf. (10)	5549	
	Sonst (10)	238	
	Sonst (50)	634	Dorfstraße 50

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)  
Sonst (10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)  
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

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

- 1 a 6179/1998 Gesuch 12.10.1998 Zuschreibung Teilfläche Gst 98 aus  
EZ 628, Einbeziehung in Gst 101 (Plan GZ 4960/96 - P 243/96)
- 2 a 6179/1998 Gesuch 12.10.1998 Zuschreibung Teilfläche Gst 104 aus  
EZ 535, Einbeziehung in Gst 101 (Plan GZ 4960/96 - P 243/96)
- 5 a 4954/2006 Anmeldungsbogen 2006-06-06 Zuschreibung Gst 99 aus EZ 628  
(A 176/06)
- 6 a 4954/2006 Einbeziehung Gst 99 in 113 (AB A 176/06)
- 7 a gelöscht

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

- 1 ANTEIL: 1/1  
Renate Knorr  
GEB: 1966-03-21 ADR: Vogelsanggasse 27, Bisamberg 2102  
j 7384/2015 IM RANG 6604/2015 Kaufvertrag 2015-07-17 Eigentumsrecht  
k 11489/2017 Anfechtungsklage  
(LG Korneuburg - 6 Cg 150/17i)

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

- 17 a 7385/2015 Pfandurkunde 2015-07-17  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.950.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)  
c 7385/2015 Simultanhaftung mit  
EZ 535 616 1199 je KG 06313 Untersiebenbrunn  
EZ 2115 KG 11023 Bisamberg
- 20 a 11207/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 422.105,77  
4 % Z seit 22.10.2017  
Antragskosten EUR 2.953,64 für Gutmann VV GmbH (FN 471650d)  
(24 E 72/24h)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06313 Untersiebenbrunn  
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

EINLAGEZAHL 1199

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 11207/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
97	Gärten(10)	42	
101	GST-Fläche	* 1192	
	Bauf.(10)	376	
	Sonst(10)	13	
	Sonst(50)	803	Dorfstraße 49
102	Gärten(10)	42	
GESAMTFLÄCHE		1276	

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

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

2 a 6180/1998 Kaufvertrag 1996-12-05 Zuschreibung Gst 97 aus EZ 628

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

1 ANTEIL: 1/1

Renate Knorr

GEB: 1966-03-21 ADR: Vogelsanggasse 27, Bisamberg 2102

g 7384/2015 IM RANG 6604/2015 Kaufvertrag 2015-07-17 Eigentumsrecht

h 11489/2017 Anfechtungsklage

(LG Korneuburg - 6 Cg 150/17i)

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

18 a 7385/2015 Pfandurkunde 2015-07-17

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.950.000,--

für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG

(FN 286283f)

c 7385/2015 Simultanhaftung mit

EZ 535 616 1199 je KG 06313 Untersiebenbrunn

EZ 2115 KG 11023 Bisamberg

21 a 11207/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 422.105,77

4 % Z seit 22.10.2017

Antragskosten EUR 2.953,64 für Gutmann VV GmbH (FN 471650d)

(24 E 72/24h)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch



## 4.2 Rückstandsausweis Gemeinde

AW: Ersuchen um Akteneinsicht und Unterlagenübermittlung 24E 72/24 h \_ BG Gänserndorf \_ Knorr Renate

GU Gemeinde Untersiebenbrunn <gemeinde@untersiebenbrunn.gv.at>  
An Barbara Preglej

Mo. 03.03.2025 11:32

↩ Antworten   ↩️ Allen antworten   → Weiterleiten   ⋮

 BFL Kanal 28_49.pdf .pdf-Datei	 BFL Kanal 28_51.pdf .pdf-Datei	 Grundsteuerbescheid 28_49-51.pdf .pdf-Datei
 FA Becheid 28_49-51.pdf .pdf-Datei	 FLÄWI+BBPL 28_49-51.pdf .pdf-Datei	

Sehr geehrte Frau Preglej,

in Beantwortung Ihrer Anfrage finden Sie bitte sämtliche Unterlagen im Anhang hinsichtlich Kanal und Wasser sowie Grundsteuer und Flächenwidmung bzw. Bebauungsplan.

Der Einheitssatz für die Anschließungsabgabe beträgt dzt. € 590,-.

Nach Rücksprache mit der Buchhaltung muss mitgeteilt werden, dass mit Stand 25.02.2025 eine offene Forderung von € 5.127,53 besteht.

Was die Planunterlagen, Bescheidkopien der Baubewilligungen und/oder Benützungsbewilligungen betrifft sei darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen sehr umfangreichen Bauakt handelt und daher eine persönliche Einsichtnahme sinnvoller erscheint – zumal das Einscannen und Übermitteln dieser Unterlagen aufgrund der Größe der Datenmenge ein Erschwernis darstellt.



**Mit freundlichen Grüßen**  
Für die Bürgermeisterin, Dagmar Zier  
i.A. Mag. Alexandra Dömer  
T 02286 2320  
E [gemeinde@untersiebenbrunn.gv.at](mailto:gemeinde@untersiebenbrunn.gv.at)  
Gemeinde Untersiebenbrunn  
Hauptstraße 16  
2284 Untersiebenbrunn  
[www.untersiebenbrunn.gv.at](http://www.untersiebenbrunn.gv.at)

4.2.1 Finanzamt EW-AZ 18/066-2-0591/7

1089138

Finanzamt Gänserndorf Mistelbach  
Rathausplatz 9  
2230 Gänserndorf  
EW-AZ 18/066-2-0591/7

4. November 2016  
DVR 0009181  
Tel.: 050 233 233

Mitteilung gem. § 194 (4) BAO

Retouren an: Finanzamt Gänserndorf Mistelbach (AV/01)  
Rathausplatz 9, 2230 Gänserndorf

An 18/01  
Knorr Renate

ab 1. Jänner 2016

Vogelsanggasse 27  
2102 Bisamberg

Betr.: Grundbesitz BETRIEBSGRUNDSTÜCK (§§ 59 und 60 BewG 1955)  
bewertet als Geschäftsgrundstück  
2284 Dorfstraße 50  
Gemeinde Untersiebenbrunn  
Grundbuch/Katastralgemeinde 06313 Untersiebenbrunn  
Einlagezahl 616 Grundstücksnummer 113

Gemeinde  
Untersiebenbrunn  
eingel. am 09. Jan. 2017  
Zahl: 0056/17 Beilagen

**Änderung der Abgabepflicht**

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	Anteil	
Knorr Renate	1/1	1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.

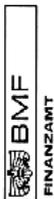
**Begründung**

Die Feststellung war infolge Änderung der Zurechnung im maßgeblichen EW-Bescheid erforderlich.

**Information**

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 252.000 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert 186.700 Euro.  
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 500,35 Euro.  
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

www.bmf.gv.at



OB: 20161231 1696

Seite 1

## 4.2.2 Grundsteuerbescheid



**Gemeinde Untersiebenbrunn**  
 Hauptstr. 16, 2284 Untersiebenbrunn  
 Telefon: 02286/2320, Fax: 02286/2320-16  
 E-Mail: gemeindeuntersiebenbrunn@aon.at

DVR.: 0111902  
 UID: ATU1622807  
 Internet: www.untersiebenbrunn.com

Absender: Gemeinde Untersiebenbrunn, 2284 Untersiebenbrunn  
 Herrn/Frau/Firma  
 Immobilienverwaltung/ Renate Knorr  
 Vogelsaggasse 27  
 2102 Bisamberg

### Grundsteuerbescheid

**Vom:** 16.03.2017  
**Mit Wirksamkeit ab:** 01.01.2016  
**Aktenzeichen Finanzamt:** 066-2-0591/7  
**Einheitswertbescheiddat.:** 04.11.2016  
**Einheitswert:** 252.000,00  
**Grundsteuer:** Grundsteuer B  
**EDV-Nummer:** 0103938/003/00/002/01  
**Grundstücksnummer:** 113  
 G 113, Dorfstraße 49-51  
**Grundstücksart:** Betriebsgrundstück

### STEUERFESTSETZUNG

Auf Grund der Bestimmungen der §§ 27 und 28 des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl.Nr. 149 in der geltenden Fassung, wird die von Ihnen an die hiesige Gemeinde zu entrichtende Grundsteuer für den im Gemeindegebiet Untersiebenbrunn gelegenen Grundbesitz wie folgt festgesetzt :

**Jahresgrundsteuerbetrag** EUR 2.501,75  
**Dieser Betrag ist in 4 Teilbeträgen zu je EUR 625,44 nach Lastschriftanzeige an die oben bezeichnete Abgabenbehörde einzuzahlen.**

Ist kein Teilbetrag ausgewiesen, so ist der Gesamtbetrag einmal jährlich am 15.5. fällig.  
 (Bis zur gesetzlich festgelegten Höhe von EUR 72,67).  
 Die Zahlungen für die folgenden Jahre sind in gleicher Höhe so lange zu leisten, bis ein neuer Bescheid ergeht.

Finanz-jahr	Messbetrag	Ermäßigung	Ermäßigung Von Bis	Hebesatz	Vorschreibung	Differenz
2016 bisher	500,35	0,00 %		500	2.501,75	
2016 neu	500,35	0,00 %		500	2.501,75	0,00
2017 bisher	500,35	0,00 %		500	2.501,75	
2017 neu	500,35	0,00 %		500	2.501,75	0,00

Belehrung über Rechtsmittel und Säumnisfolgen umseitig.

Der Bürgermeister

Reinhold Steinmetz



## 4.2.3 Kanalbenützungsbekleid

Seite: 1

**Gemeinde Untersiebenbrunn**  
Hauptstr. 16, 2284 Untersiebenbrunn  
Telefon: 02286/2320, Fax: 02286/2320-16  
E-Mail: [gemeindeuntersiebenbrunn@aon.at](mailto:gemeindeuntersiebenbrunn@aon.at)

DVR.: 0111902  
UID: ATU16222807  
Internet: [www.untersiebenbrunn.com](http://www.untersiebenbrunn.com)

Absender: Gemeinde Untersiebenbrunn, 2284 Untersiebenbrunn

Herrn/Frau/Firma  
CSCG Liegenschaftsverwaltung- u. Verwertungs G  
Rotenturmstraße 13  
1010 Wien

### A B G A B E N B E S C H E I D

Datum: 29.12.2010  
EDV-Nummer: 0103358/002/00/005/01

**Kanalbenützungsbekleid**  
Schmutzwasserkanal  
Ab 01.01.2011

### SPRUCH

Gemäß § 5 des NÖ Kanalgesetzes LGBl. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Kanalabgabenordnung der Gemeinde Untersiebenbrunn wurde Ihnen für Ihre

**Liegenschaft Dorfstraße 49-51, 2284 Untersiebenbrunn**  
EDV-Nr. 103358 vom 20.12.2010

eine jährliche Kanalbenützungsbekleid für die Benützung des öffentlichen Schmutzwasserkanals vorgeschrieben. Gemäß § 293 Bundesabgabenordnung wird der oben angeführte Bescheid vom 20.12.2010 wie folgt geändert:

#### GEBÜHR FÜR SCHMUTZWASSERENTSORGUNG:

Ber.Fläche:	1.262,13 m <sup>2</sup>	x	Einheitssatz	3,1400	EUR	3.963,09
				<b>Jahresbetrag</b>	<b>EUR</b>	<b>3.963,09</b>

Da Regenwässer eingeleitet werden, kommt ein um 10% erhöhter Tarif zur Anwendung.

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

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

### HINWEIS

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



## BEGRÜNDUNG

Im Bescheid vom 20.12.2010 wurde seitens der Gemeinde - durch einen Tippfehler - irrtümlich die falsche Kanalbenutzungsgebühr angeführt (€ 2,88 bzw. € 3,17). Richtig laut Verordnung des Gemeinderates vom 12.10.2010 sind die Einheitssätze € 2,85 und € 3,14. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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

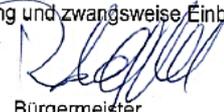
Schmutzwasser			
Gebäude	Schmutzwasser		1.262,13 m <sup>2</sup>
Berechnungsfläche Schmutzwasser gesamt			1.262,13 m <sup>2</sup>
mal Einheitssatz	3,1400	<b>ergibt Jahresbetrag</b>	<b>EUR 3.963,09</b>

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

## RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich, elektronisch oder telegrafisch Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) beim hiesigen Gemeindeamt eingebracht werden.

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



Bürgermeister

Rudolf Plessl

**Gemeinde Untersiebenbrunn**  
 Hauptstr. 16, 2284 Untersiebenbrunn  
 Telefon: 02286/2320, Fax: 02286/2320-16  
 E-Mail: gemeindeuntersiebenbrunn@aon.at

DVR.: 0111902  
 UID: ATU16222807  
 Internet: www.untersiebenbrunn.com

Absender: Gemeinde Untersiebenbrunn, 2284 Untersiebenbrunn

Herrn/Frau/Firma  
 CSCG Liegenschaftsverwaltung- u. Verwertungs G  
 Rotenturmstraße 13  
 1010 Wien

**A B G A B E N B E S C H E I D**

Datum: 29.12.2010  
 EDV-Nummer: 0103358/001/00/005/01

**Kanalbenutzungsgebühr**  
 Schmutzwasserkanal  
 Ab 01.01.2011

**S P R U C H**

Gemäß § 5 des NÖ Kanalgesetzes LGBl. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Kanalabgabenordnung der Gemeinde Untersiebenbrunn wurde Ihnen für Ihre

**Liegenschaft Dorfstraße 49-51, 2284 Untersiebenbrunn**  
 EDV-Nr. 103358 vom 20.12.2010

eine jährliche Kanalbenutzungsgebühr für die Benützung des öffentlichen Schmutzwasserkanals vorgeschrieben. Gemäß § 293 Bundesabgabenordnung wird der oben angeführte Bescheid vom 20.12.2010 wie folgt geändert:

**GEBÜHR FÜR SCHMUTZWASSERENTSORGUNG:**

Ber.Fläche:	297,81 m <sup>2</sup>	x	Einheitssatz	3,1400	EUR	935,12
<b>Jahresbetrag</b>				<b>EUR</b>	<b>935,12</b>	

Da Regenwässer eingeleitet werden, kommt ein um 10% erhöhter Tarif zur Anwendung.

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

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

**H I N W E I S**

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

**BEGRÜNDUNG**

Im Bescheid vom 20.12.2010 wurde seitens der Gemeinde - durch einen Tippfehler - irrtümlich die falsche Kanalbenutzungsgebühr angeführt (€ 2,88 bzw. € 3,17).  
Richtig laut Verordnung des Gemeinderates vom 12.10.2010 sind die Einheitssätze € 2,85 und € 3,14.  
Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

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

<b>Schmutzwasser</b>			
<b>Gebäude</b>	Schmutzwasser		297,81 m <sup>2</sup>
Berechnungsfläche Schmutzwasser gesamt			297,81 m <sup>2</sup>
mal Einheitssatz	3,1400	<b>ergibt Jahresbetrag</b>	<b>EUR 935,12</b>

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

**RECHTSMITTELBELEHRUNG**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich, fernschriftlich, elektronisch oder telegrafisch Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) beim hiesigen Gemeindeamt eingebracht werden.

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



*Rudolf Plessl*  
Bürgermeister

Rudolf Plessl

## 4.3 Rückstandsausweis GVU



G. V. U. Bezirk Gänserndorf  
Harrasser Straße 17, 2223 Hohenruppersdorf  
UID: ATU38650606

Homepage: [www.umweltverbaende.at/gaenserndorf](http://www.umweltverbaende.at/gaenserndorf)  
E-Mail: [office@gvu-gf.at](mailto:office@gvu-gf.at)  
Telefon: 02574/8954  
Fax: 02574/8954-9

### Kontoblatt Kunde

Person: **54527, Immobilienverwaltung Renate Knorr, Vogelsanggasse 27, 2102 Bisamberg** Jahr: **2025**  
Objekt: **1, Untersiebenbrunn, Dorfstraße 49, 2284 Untersiebenbrunn**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
58	1/	21/ 1	RW/220	16.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	77,15		77,15	7,01	10,00 %
58	1/	22/ 1	RW/220	16.01.2025	15.02.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
<b>Gesamt</b>							<b>Anfangsstand</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>
Konto								84,65		84,65	84,65

Erstellt am 24.02.2025 09:42:57 von Monika Mach

Seite 1 von 1

### Abbildung 17; Dorfstraße 49



**G. V. U. Bezirk Gänserndorf**  
Harrasser Straße 17, 2223 Hohenruppersdorf  
Telefon: 02574/8954, Fax: 02574/8954-9  
E-Mail: [office@gvu-gf.at](mailto:office@gvu-gf.at)

DVR: 0714313  
UID-Nr.: ATU38650606  
[www.umweltverbaende.at/gaenserndorf](http://www.umweltverbaende.at/gaenserndorf)

EDV-Nr.: **25059**

Jahr: **2025**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
58	1/	21/ 1	RW/220	16.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	77,15			7,01	10,00 %
58	1/	21/ 1	RW/1474	07.02.2025	15.02.2025	Abf.wirtgeb., Bel: 220 1. Halbjahr 2025		77,15		7,01	10,00 % 2
58	1/	22/ 1	RW/220	16.01.2025	15.02.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50				
58	1/	22/ 1	RW/1474	07.02.2025	15.02.2025	Seuche, Bel: 220 1. Halbjahr 2025		7,50			2
<b>Gesamt</b>							<b>Anfangsstand</b>	<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>
Angezeigte Buchungen								84,65	84,65		
Konto								84,65		84,65	

Seite 1 von 2

### Abbildung 18; Dorfstraße 50

ZU:

-) Dorfstraße 51: hier wurden keine Bescheide versendet. Diese Adresse ist bei uns als „Gewerbe“ vorgemerkt und es wird keine Abfallwirtschaftsgebühr verrechnet. (Der Mieter hat Gewerbe-Container, diese werden über eine andere Kundennummer verrechnet.)

The screenshot displays a software interface with a table of items, a notes window, and a customer details sidebar.

58277	1	Knorr Renate, Vogelsangasse 27, 2102 Bisamberg
		Untersiebenbrunn, Dorfstraße 51, 2284 Untersiebenbrunn
58		Abfallwirtschaftsgebühr (21/1) <span style="float:right">Anzahl</span>
58		NÖ Seuchenvorsorgeabgabe (22/1) <span style="float:right">Volumen: --- Liter</span>

**Notizen verwalten**

**Notizen**  
Knorr Renate, Dorfstraße 51, 2284 Untersiebenbrunn

zur Person (vorhanden)

10-12-2020 lt. GB Knorr Renate Eigentümerin  
2.3.2021 es wird bereits bei der EDV-Nr. 58570 Kelly GesmbH eine GW-RM-Tonne verrechnet, daher kein GEWERBE verpflichtend.

**Kundendetails**

Sammelvorschrift über alle Objekte  
Mahnen mit Nebengebühr

**Rechnungsadresse:**  
Vogelsangasse 27, 2102 Bisamberg

**Buchungssummen (2025)**

Anfangsstand		0,00
Rechnung/Zahlung	0,00	0,00
Saldo		0,00

**Untersiebenbrunn (1)**

Dorfstraße 51, 2284 Untersiebenbrunn  
Branche: GEWERBE

Abbildung 19; Dorfstraße 51

## 5 ANHANG INFORMATIONEN ZU DEN „MIETVERTRÄGEN“

### 5.1 EDRA Real Estate Development GmbH

#### 5.1.1 Mietangebot



An  
EDRA Real Estate Development GmbH  
ATU73140923  
Kandlgasse 7  
A-1070 Wien

Montag, 27. Februar 2023

Sehr geehrte Frau Lukacs

Nach unserer Begehung von letzter Woche und der eingehenden Besichtigung der Hallen, Wirtschaftsräume, Sanitärräume und Dächer, können wir Ihnen nachfolgendes, verbindliches

### **MIETANBOT**

machen.

Objekt	2	Bürotrakt/Sanitär/Heizraum
Objekt	3	Lagerhalle unbeheizt
Objekt	5	„Säulenhalle“
Objekt	11	Kühlhalle ohne Funktion
Objekt	10	Wohnhaus, leerstehend,
Objekt	13	Kühlhalle ohne Funktion

Mietpreis pro Monat pauschal 555,56 zuzüglich 20% Mwst.

Die Miete entspricht den Kosten einer einfachen Lagerhalle abzüglich 50% Sonderrabatt wegen des mehr als sanierungsbedürftigen Zustands, die Kosten für Strom, Wartung und Instandhaltung trägt der Mieter.

Kaution keine  
Kündigungsfrist einseitiger Kündungsverzicht seitens der Vermieterin  
Die Mieterin kann mit 3 Monate Frist jeweils zum Quartal kündigen  
Indexanpassung: 3% auf Basis Index 01/2020  
Untervermietung: auf Basis der bestehenden Betriebsanlagengenehmigung möglich

Sondervereinbarung: die Mieterin verpflichtet sich die Sanierungsmaßnahmen (siehe Excel Tabelle anbei), im Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen.

Als Gerichtsstand wird BG Korneuburg vereinbart.

IBAN: AT90 2011 1826 9825 5300

Mit freundlichen Grüßen

Renate Knorr

Das Mietanbot gilt als angenommen, so die Mieterin eine Mietvorauszahlung in der Höhe von € 8.000,-- bis spätestens 30. April auf untenstehendes Konto leistet

**Abbildung 20, Mail vom 06.03.2025**

## 5.1.2 Aufstellung „Nutzung in Verrechnung Sanierung“

Die ERDRA Real Estate Development GmbH hat einen rechtsgültigen Vertrag zur Nutzung und Verwertung mehrerer Hallen und hat im Gegenzug einige Projekte zu sanieren, ohne diese zu verrechnen.

Nachfolgende Aufstellung per 31.12.2024

Tätigkeit	Status	Bewertung
01...Dachrinne Halle 3 – 4 (60m)	erledigt	20.000,--
02...Dachflächen Halle 17 und 18	teilweise offen	
03...WC Anlage Halle 5	erledigt	8.600,--
04...Rolltor Halle 5 innen inkl. Montage	erledigt	6.500,--
05...Rolltor neu Halle 13 inkl. Montage	erledigt	6.500,--
06...Rolltor Halle 4 a	offen	
07...Sanierung Rolltore Halle 19	1,3,4 erledigt, 2 unreparierbar	8.600,--
08...Trennung Hallen 5 von 19	erledigt	28.000,--
5 von 4 sowie 4 von 3	erledigt	4.300,--
09...Teilung von 4 auf 4 a und 4 b	erledigt	43.000,--
10...Hausmeister	p.M. 1.500,--	36.000,--
	Summe	161.500,--

**Abbildung 21; Mail vom 06.03.2025**

## 5.2 Ing Reinhard & Ilse Bauer \_ Halle 17



Ing. Reinhard & Ilse Bauer  
Landwirte  
Dorfstrasse 57  
A-2284 Untersiebenbrunn  
ATU 529 12709

RE-2025-0002  
Bisamberg, 1. Jänner 2025

Sehr geehrte Familie Bauer,

laut Mietvertrag erlauben wir uns die für die Bereitstellung der Lagerhallen in 2284 Untersiebenbrunn Dorfstraße 49 bis 51, pro Monat zu berechnen.

Basis		Fläche in qm	Miete €/m <sup>2</sup>	BK je qm	Miete €/Mo	BK €/mo.
Halle 17	Lager	1.048	2,35	0,18	2.462,64	187,57 2.650,21
Rechnungsbetrag netto		Abzüglich Mietkaufpreis Kühlung 33 Monatsraten		1.545,54		1.500,--
zuzüglich 20% <del>Mwst.</del>						300,--
Rechnungsbetrag						<b>1.800,--</b>

Mietkauf Kühlung		monatlich	Summe	Text	
auf Basis 33 Monate		2.462,64	81.267,12	netto Miete alt	
		1.454,55	48.000,00	Kaufpreis Kühlung	
		1.008,09		neue netto Miete	
		491,91		neue BK	
		1.500,00		neue Miete <del>inkl.</del> BK	

Ich ersuche um Überweisung des Rechnungsbetrags auf mein Konto bei der ERSTE Bank  
IBAN: AT90 2011 1826 9825 5300

Mit freundlichen Grüßen

Renate Knorr

## 5.3 Kellys Snacks \_ Halle 12, 14, 16, 16a, 18

### 5.3.1 Mietvertrag 07.06.2013

#### MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

CSCG Liegenschaftsverwaltungs- und Verwertungs- GmbH  
Vertreten durch Kurt Strasser  
Tiefer Graben 7/10  
A-1010 Wien

in der Folge kurz "VERMIETER"

und

Firma  
Kelly Gesellschaft mit beschränkter Haftung  
Vertreten durch Mag. Werner Luksch und Prök. Ing. Ulrich Köhler  
1220 WIEN, Hermann - Gebauer - Straße 1

in der Folge kurz „KELLY“.

1) Vertragsgegenstand:

Der Vermieter ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaften EZ 535, EZ616 und EZ1199, KG 06313 Untersiebenbrunn, BG Gänserndorf.

Gegenstand des Mietvertrages ist die ganzjährige Nutzung von Lagerhallen und einer Laderampe, samt allen technischen Einrichtungen wie Belüftungs- und Kühlanlagen.

Alle beschriebenen Objekte befinden sich am Gelände des Vermieters, Untersiebenbrunn, Dorfstraße 49, 50 und 51 bzw. werden dort übernommen, vgl. Beilage 1) :

Halle	Lagerart	Belüftungs-/Kühlanlage	Fläche in m <sup>2</sup>	Miete €/m <sup>2</sup>	Betriebs- kosten €/m <sup>2</sup>	Miete €/Mo	Betriebs- kosten €/Mo
12	Lager	-	414	0,60	0,15	248,40	62,10
14	Kühlung	Zwangselüftung, Kühlanlage	681	2,25	0,15	1.532,25	102,15
16	Lüftung	Zwangselüftung	1.071	2,05	0,15	2.195,55	160,65
16a	Lüftung	-	200	0,85	0,15	170,00	30,00
18	Lüftung	Raumbelüftung	2.047	2,05	0,15	4.196,35	307,05
<b>Zwi-Summe netto</b>			<b>4.413</b>			<b>8.342,55</b>	<b>661,95</b>

20% MWSt

Rechnungsbetrag brutto

1.800,90

10.805,40

2)

a) Mietzins:

Als Entgelt für die Benützung der Hallen und Einrichtungen wird eine Miete pro Monat und m<sup>2</sup> entsprechend der Auflistung Punkt 1) zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer vereinbart, insgesamt somit EUR 10.805,40 incl. MWSt.

Dieser Betrag inkludiert die ganzjährige, uneingeschränkte Nutzung der im Punkt 1) genannten Lagerräume und technischen Einrichtungen, insbesondere auch den Bonitierraum. Die Verwendung der Brückenwaage zu Wiegezwecken ist mit dem Eigentümer der Brückenwaage abzustimmen, wobei CSCG die Interessen von Kelly unterstützen wird.

Der Mietzins erhöht sich um + € 500,- pro Monat netto ab dem Monatsersten nach Vorliegens der Betriebsanlagengenehmigung sowie Erfüllung sämtlicher Behördenauflagen betreffend den gesamten Vertragsgegenstand

Der Mietzins erhöht sich um weitere + € 500,- pro Monat netto nach endgültiger Sanierung des derzeit zeitweise undichten Daches, wobei dieser Sachverhalt nach einer Beobachtungsphase von 6 Monaten, die auch die Monate Mai bis Juli umfassen soll zuvor einvernehmlich festgestellt werden muss

Die Behebung ernster Schäden, die den ordentlichen Gebrauch des Mietgegenstandes hindern, sowie Schäden am Gebäude sind, soweit diese nicht vom Mieter verursacht sind, vom Vermieter durchzuführen. Derartige Schäden hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter hat die Vornahme baulicher Maßnahmen durch den Vermieter, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes notwendig sind, nach vorheriger Absprache zu dulden.

Bauliche Veränderungen am Gebäude durch KELLY dürfen nur nach vorheriger Zustimmung durch den VERMIETER erfolgen. Der VERMIETER darf seine Zustimmung jedoch nicht verweigern, wenn berechtigte wichtige Interessen von KELLY betroffen sind und/oder die baulichen Maßnahmen zur Erfüllung behördlicher Auflagen oder für die beabsichtigte Nutzung der Mieträumlichkeiten durch KELLY erwünscht oder erforderlich sind. Investitionen, die fest mit dem Gebäude verbunden werden, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des VERMIETERS über.

5) Versicherung:

Der Vermieter ist verpflichtet für den Versicherungsschutz des Objektes gegen Elementarschäden und auch möglicher daraus entstehender Schäden an der eingelagerten Ware die notwendige Sorge zu tragen. Der Mieter hingegen ist verpflichtet den notwendigen Versicherungsschutz für alle Risiken aus der betrieblichen Nutzung vorzusorgen.

6) Verrechnung von Auslagen:

Die vom Mieter verursachten Kosten für Strom werden über separate Zahlen ermittelt und werden vom Mieter des Objektes getragen.

Der Mieter ist berechtigt eigene Forderungen zB: für von ihm ausgelegte Aufwendungen für kleine Reparaturen mit Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietvertrag aufzurechnen. Diese Forderungen sind vor ihrem Eintreten mit der Vermieterin abzusprechen und im beiderseitigen Einvernehmen zu bewilligen.

7) Vormietrecht:

Die Vermieterin verpflichtet sich, im Falle des Freiwerdens andere Hallen derselben Liegenschaft, diese Mieträumlichkeiten zuerst dem Mieter anzubieten. Dieses Angebot hat schriftlich zu erfolgen. Sollte der Mieter nicht binnen einer Frist von 30 Tagen erklären, die zusätzlichen Mietflächen zu dem angebotenen Quadratmeterpreis anmieten zu wollen, steht es dem Vermieter frei, einen anderen Mieter zu denselben angebotenen Konditionen zu suchen.

8) Untervermietung:

Eine Untervermietung des Mietgegenstandes durch KELLY ist grundsätzlich nicht beabsichtigt und an die ausdrückliche schriftliche Zustimmung des VERMIETERS gebunden, die diese jedoch nur aus wichtigem Grund verweigern darf. KELLY ist nicht berechtigt, Rechte aus dem Mietvertrag an Dritte abzutreten außer es handelt sich um ein mit Kelly verbundenes Unternehmen.

9) Sonstiges:

- Abänderungen des Vertrages oder Nebenabreden bedürfen zu Ihrer Gültigkeit der Schriftform.
- der VERMIETER verpflichtet sich, die Regeln zur Abgrenzung und Abstimmung der Arbeitsabläufe zwischen mehreren Mietern am Gelände Untersiebenbrunn, Dorfstraße 49 und 51, gemäß Beilage 2), mit allen Mietern so abzustimmen, dass für KELLY der Vertragsinhalt gem. Pkt. 1 dieses Vertrages, insbesondere auch die ungestörte Ein- und Auslagerung, jederzeit und uneingeschränkt gewährleistet ist.
- Sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages gehen auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger über.
- Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Wien, es gilt ausschließlich österreichisches Recht.

Wien, am 7.6.2013

KELLY GmbH

CSCG GmbH

CSCG Liegenschaftsverwaltungs und  
Verwertungs GmbH  
1010 Wien  
FN 294327 I UID: ATU63522735

Die beiden Erhöhungen werden aliquot zur gemieteten Fläche aufgerechnet, wobei die Halle 12 ausgenommen ist. Die maximale Mietzinserhöhung beträgt somit EUR 0,25 /m<sup>2</sup> für die Hallen 14, 16, 16a und 18.

Der Mietzins ist gegen zeitgerechte Rechnungslegung im Vorhinein umgehend zu Monatsbeginn zu entrichten.

Eine Änderung des Mietzinses ist für die einzelnen Kostenpositionen (Personal, Afa etc.) im Detail zu begründen. Sie kann höchstens im Ausmaß der Entwicklung des der Statistik Austria verlaublichen Verbraucherpreisindex 2005 oder des an seine Stelle tretenden Index begehrt werden. Ausgangsbasis ist der für den Juli 2013 verlaubliche Index. Schwankungen bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Ein Absinken des Index unter den Stand der Ausgangsbasis April 2013 führt nicht zu einer Reduzierung des Mietpreises.

#### b) Betriebskosten:

Betriebskosten im Sinne dieses Vertrages sind Kommunalabgaben (derzeit € 10.116) und Versicherungsprämien (derzeit € 8.160), welche auf die Gesamtfläche der vermietbaren Objekte auf der Liegenschaft gem. Pkt 1), das sind rd. 10.000 m<sup>2</sup>, umgerechnet werden.

Daraus ergeben sich Betriebskosten entsprechend der Auflistung Pkt 1). Eine Änderung der Betriebskosten ist für die genannten Kostenpositionen im Detail nachzuweisen. Die Betriebskosten sind gegen zeitgerechte Rechnungslegung im Vorhinein umgehend zu Monatsbeginn zu entrichten.

#### 3) Mietdauer:

Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet das Objekt auf drei Jahre unter beiderseitigem Verzicht auf eine ordentliche Kündigung für diese 3 Jahre. Vertragsbeginn ist der 1. Juli 2013. Das Mietverhältnis endet zum 30.6.2016 ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Vermieter räumt Kelly das Recht ein, den Mietvertrag auf weitere 3 Jahre, sohin bis 30.06.2019 zu verlängern, wobei die Verlängerung auch nur einzelne Hallen bzw. eine einzelne Halle betreffen kann. Eine Ausübung dieser Option hat Kelly dem Vermieter bis spätestens 31.12.2015 schriftlich (E-Mail ist ausreichend) bekannt zu geben.

In Einschränkung der Befristung steht Kelly das Recht zu, die Hallen 14, 16 und 16a (gesamt oder einzelne davon) unter Einhaltung einer 8-monatigen Kündigungsfrist zum 30.06. eines jeden Jahres aufzukündigen."

Die Vermietung erfolgt zu gewerblichen Zwecken.

Der Vertrag kann aus nachstehenden Gründen unter Einhaltung der unten angeführten Kündigungsfristen - trotz des beiderseitigen Verzichtes auf eine ordentliche Kündigung - aufgekündigt werden und zwar

Seitens des VERMIETERs

- falls KELLY eine fällige Rechnung trotz schriftlicher Setzung einer Nachfrist von 30 Tagen nicht vollständig bezahlt, unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Quartals
- falls KELLY gegen eine Bestimmung dieses Vertrages nachhaltig trotz schriftlicher Mahnung verstößt unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zum 30.6. eines jeden Jahres.
- falls über das Vermögen der Firma KELLY Ges.mBH ein Insolvenzverfahren eingeleitet oder ein diesbezüglicher Antrag mangels kostendeckendem Vermögen abgewiesen wird, unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist.

Seitens KELLY

- falls der VERMIETER gegen Verpflichtungen dieses Vertrages verstößt (bsp.: nachhaltige belegbare technische Mängel), unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Quartals bzw. nach Verarbeitung der zu diesem Zeitpunkt gelagerten Menge.
- falls über das Vermögen des VERMIETERs ein Insolvenzverfahren eingeleitet oder ein solches mangels kostendeckendem Vermögen abgewiesen wird, unter Einhaltung einer 1-monatigen Kündigungsfrist

#### 4) Instandhaltung:

Den VERMIETER trifft die Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht für die vermieteten Hallen und Einrichtungen.

Der Mieter bestätigt, die gemietete Halle einem, dem Alter entsprechenden ordentlichen Zustand übernommen zu haben und verpflichtet sich, das Mietobjekt pfleglich zu behandeln und nach Beendigung des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem und gebrauchsfähigem Zustand, jedoch unter Berücksichtigung der mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch verbundenen normalen Abnutzung an den VERMIETER zurückzustellen.

Die Behebung ernster Schäden, die den ordentlichen Gebrauch des Mietgegenstandes hindern, sowie Schäden am Gebäude sind, soweit diese nicht vom Mieter verursacht sind, vom Vermieter durchzuführen. Derartige Schäden hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Der Mieter hat die Vornahme baulicher Maßnahmen durch den Vermieter, die zur Erhaltung des Mietgegenstandes notwendig sind, nach vorheriger Absprache zu dulden.

Bauliche Veränderungen am Gebäude durch KELLY dürfen nur nach vorheriger Zustimmung durch den VERMIETER erfolgen. Der VERMIETER darf seine Zustimmung jedoch nicht verweigern, wenn berechtigte wichtige Interessen von KELLY betroffen sind und/oder die baulichen Maßnahmen zur Erfüllung behördlicher Auflagen oder für die beabsichtigte Nutzung der Mieträumlichkeiten durch KELLY erwünscht oder erforderlich sind. Investitionen, die fest mit dem Gebäude verbunden werden, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos in das Eigentum des VERMIETERs über.

5) Versicherung:

Der Vermieter ist verpflichtet für den Versicherungsschutz des Objektes gegen Elementarschäden und auch möglicher daraus entstehender Schäden an der eingelagerten Ware die notwendige Sorge zu tragen. Der Mieter hingegen ist verpflichtet den notwendigen Versicherungsschutz für alle Risiken aus der betrieblichen Nutzung vorzusorgen.

6) Verrechnung von Auslagen:

Die vom Mieter verursachten Kosten für Strom werden über separate Zahlen ermittelt und werden vom Mieter des Objektes getragen.

Der Mieter ist berechtigt eigene Forderungen zB: für von ihm ausgelegte Aufwendungen für kleine Reparaturen mit Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietvertrag aufzurechnen. Diese Forderungen sind vor ihrem Eintreten mit der Vermieterin abzusprechen und im beiderseitigen Einvernehmen zu bewilligen.

7) Vormietrecht:

Die Vermieterin verpflichtet sich, im Falle des Freiwerdens andere Hallen derselben Liegenschaft, diese Mieträumlichkeiten zuerst dem Mieter anzubieten. Dieses Angebot hat schriftlich zu erfolgen. Sollte der Mieter nicht binnen einer Frist von 30 Tagen erklären, die zusätzlichen Mietflächen zu dem angebotenen Quadratmeterpreis anmieten zu wollen, steht es dem Vermieter frei, einen anderen Mieter zu denselben angebotenen Konditionen zu suchen.

8) Untervermietung:

Eine Untervermietung des Mietgegenstandes durch KELLY ist grundsätzlich nicht beabsichtigt und an die ausdrückliche schriftliche Zustimmung des VERMIETERs gebunden, die diese jedoch nur aus wichtigem Grund verweigern darf. KELLY ist nicht berechtigt, Rechte aus dem Mietvertrag an Dritte abzutreten außer es handelt sich um ein mit Kelly verbundenes Unternehmen.

9) Sonstiges:

- Abänderungen des Vertrages oder Nebenabreden bedürfen zu Ihrer Gültigkeit der Schriftform.
- der VERMIETER verpflichtet sich, die Regeln zur Abgrenzung und Abstimmung der Arbeitsabläufe zwischen mehreren Mietern am Gelände Untersiebenbrunn, Dorfstraße 49 und 51, gemäß Beilage 2), mit allen Mietern so abzustimmen, dass für KELLY der Vertragsinhalt gem. Pkt. 1 dieses Vertrages, insbesondere auch die ungestörte Ein- und Auslagerung, jederzeit und uneingeschränkt gewährleistet ist.
- Sämtliche Bestimmungen dieses Vertrages gehen auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger über.
- Gerichtsstand und Erfüllungsort ist Wien, es gilt ausschließlich österreichisches Recht.

Wien, am 7.6.2013

KELLY GmbH

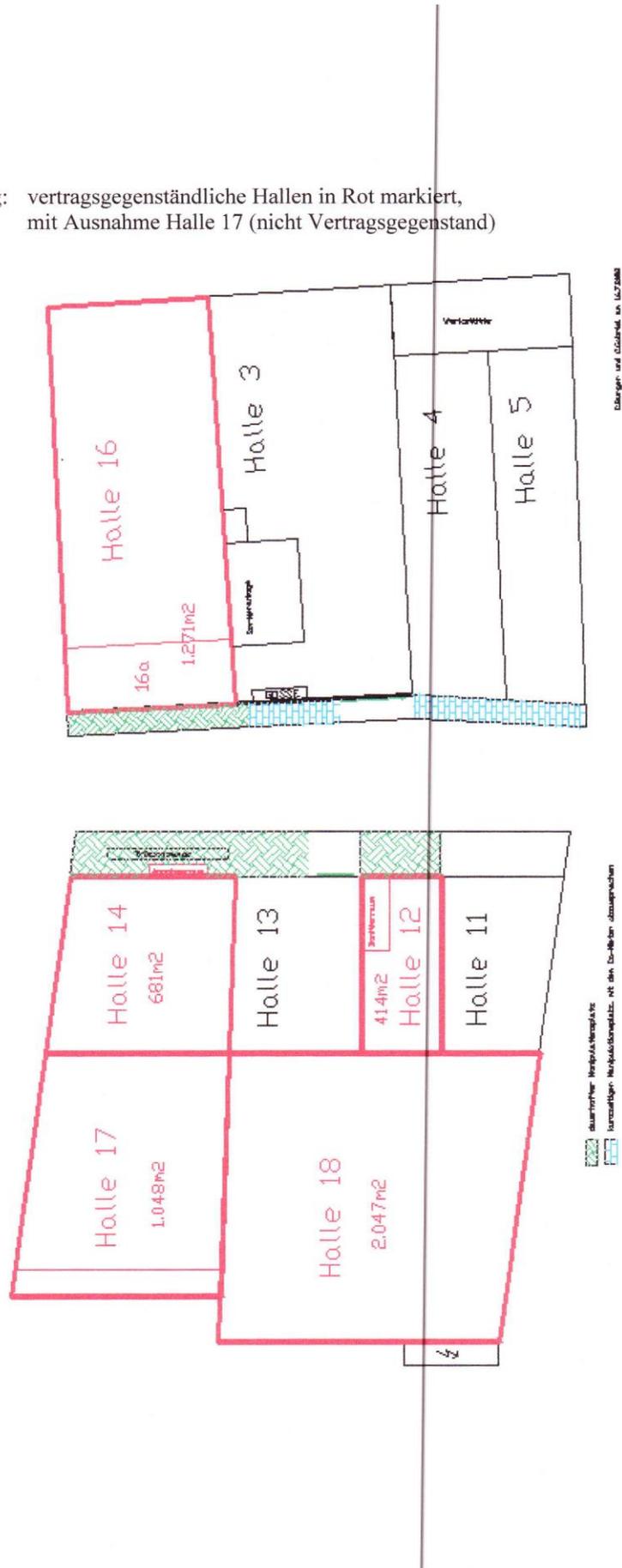
CSCG GmbH

  
CSCG Liegenschaftsverwaltungs und  
Verwertungs GmbH  
1010 Wien  
FN 294327 I UID: ATU63522735

Beilage 1)

Anmerkung: vertragsgegenständliche Hallen in Rot markiert,  
mit Ausnahme Halle 17 (nicht Vertragsgegenstand)

### ÜBERSICHTSPLAN Lager Untersiebenbrunn



Beilage 2: Regeln für die Abstimmung für die Arbeitsabläufe mehrerer Mieter am Standort Untersiebenbrunn

- KELLY hat jederzeit uneingeschränkten Zutritt zu allen von KELLY gemieteten Hallen
- Der Zutritt von Dritten in den von KELLY gemieteten Hallen ist nur durch vorige Rücksprache und ausdrückliches Einverständnis durch KELLY möglich
- Die Zufahrt zu den von KELLY gemieteten Hallen muss ebenfalls jederzeit möglich sein.
- Der Vermieter verpflichtet sich weiters für Kelly ausreichend Platz für die Manipulation, sowie für das Be- und Entladen von LKW's laut unten eingefügten Plan zur Verfügung zu stellen. Die im Plan eingezeichneten grünen Flächen müssen KELLY in jedem Fall ohne Ankündigung jederzeit zur Verfügung stehen. Die blauen Flächen müssen KELLY in Abstimmung mit dem Co-Mieter zur Verfügung gestellt werden.
- Die Einlagerungskampagne von KELLY ist anderen Arbeiten am Standort vorzuziehen.
- Die Einlagerungskampagne von KELLY muss ohne Behinderung und Verzögerung so rasch als möglich durchgeführt werden können, der VERMIETER sichert die Unterstützung in allen Bereichen zu.
- Die Einlagerungskampagne wird dem VERMIETER bzw. Co-Mieter rechtzeitig, jedenfalls 10 Tage vor Beginn bekanntgegeben.
- Die Keimhemmung kann ohne jederzeit mit vorheriger Ankündigung durchgeführt werden. (Ankündigung muss 2 Arbeitstage vorher erfolgen)
- Die Auslagerung der von KELLY gelagerten Kartoffel kann jederzeit erfolgen. Der VERMIETER sichert das Freihalten aller Zufahrtswege zu.
- Jede Benützung bzw. Betretung der von KELLY gemieteten Hallen durch Dritte Bedarf der ausdrücklichen Zustimmung durch KELLY.



## 5.3.2 Absichtserklärung August/ Sept 2024

Renate Knorr  
Vogelsanggasse 27  
2102 Bisamberg

  
**Kelly Snacks**  
KELLY Ges.m.b.H  
A-1220 Wien, Hermann-Gebauer-Straße 1

**ABSICHTSERKLÄRUNG**

abgeschlossen zwischen  
Kelly Gesellschaft mbH  
Hermann-Gebauer-Straße 1, 1220 Wien  
(nachfolgend als Kelly bezeichnet)

und  
Renate Knorr  
Vogelsanggasse 27, 2102 Bisamberg  
(nachfolgend als Knorr bezeichnet)

Kelly hat mit Knorr einen Mietvertrag für Lagerhallen abgeschlossen, die sich auf den Liegenschaften EZ 535, EZ 616 und EZ 1199 alle KG 06313 Unteresiebenbrunn befinden.  
Dieser Bestandvertrag endet am 30.06.2025 mit der Option Kellys, den Bestandvertrag auf weitere 3 Jahre zu verlängern. Knorr beabsichtigt die obengenannten Liegenschaften zu verkaufen. Kelly erklärt in diesem Zusammenhang die grundsätzliche Absicht, die derzeit gemieteten Hallen oder Teile davon auch in Zukunft zu den bestehenden Konditionen und Modalitäten mieten zu wollen, sofern weiterhin eine kooperative Zusammenarbeit besteht.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich bei der gegenständlichen Absichtserklärung um eine unverbindliche Erklärung zwischen den Parteien handelt, insbesondere handelt es sich weder um einen Vorvertrag im Sinn des § 936 ABGB, noch um eine Punktation. Die Absichtserklärung gewährt keiner der Parteien einen Anspruch auf Abschluss eines (neuen) Mietvertrages oder einen Anspruch auf Schadenersatz von aufgewandten Kosten.

Wien, am 01.08.24  
Bisamberg 10.9.25

  
Kelly Gesellschaft mbH

  
Renate Knorr

Tel.: +43 (0)5 70789-0 Fax +43 (0)5 70789-309 Sitz und Firmenbuchgericht: Wien Firmenbuch-Nr.: FN 108978m DVR Nr.: 0092959 Bankverbindung: Bank Austria AG, Kontonummer 673 103 602, BLZ 12000 IBAN: AT 561200000673103602 SWIFT: BKAUATWW ATU 14388802 Verkaufsbüro für Österreich: Tel. +43 (0)5 70789-0 Fax +43(0)5 70789-709



Abbildung 22; mail vom 06.03.2025

### 5.3.3 Schreiben 19.08.2024 (Intabulation Bestandsrecht)

Rechtsanwälte  
DR. RONALD RAST  
DR. THOMAS RAST

---

An die  
Kelly Gesellschaft m.b.H.  
z.Hd. Herrn Mag. Werner Luksch

Hermann-Gebauer-Straße 1  
1220 Wien

per E-Mail: [werner.luksch@kelly.at](mailto:werner.luksch@kelly.at)

Wien, 19.08.2024  
Unser Zeichen: 147/24-14/15

**Betrifft:      Untersiebenbrunn**

Sehr geehrter Herr Mag. Luksch!

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 09.08.2024 übermittle ich im Anhang die von Ihnen gewünschte Vereinbarung zur Intabulation des Bestandsrechts. Diese Vereinbarung muss von der Kelly GesmbH sowie von Frau Renate Knorr beglaubigt unterfertigt werden und ist der Vereinbarung das Schreiben von Renate Knorr vom 23.07.2024, der Beleg über die daraufhin von der Kelly durchgeführte Überweisung in Höhe von € 1,-- sowie der Mietvertrag, datiert mit 07.06.2013, der lediglich von der CSCG Liegenschaftsverwaltungs- und Verwertungs- GmbH unterfertigt wurde, in Kopie anzuhängen und vom Notar mitzubinden. Gerne vereinbare ich für Sie einen Termin mit Notar Mag. Schreiber, sofern Sie dies wünschen.

Ich verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Mag. Christoph Beyer

Anlagen:  
Vereinbarung  
Mietvertrag  
Schreiben von Frau Knorr

Dr. Ronald Rast & Dr. Thomas Rast  
Rechtsanwaltskanzlei GesbR  
A-1010 Wien, Lugeck 1/1/4

Tel: +43 (1) 513 39 45  
E-Mail: [rast@rast.at](mailto:rast@rast.at)  
UID: ATU10523209

BAWAG PSK, BIC: BAWAATWW  
Kanzleikonto: AT46 1400 0100 1016 2268  
Fremdgeldkonto: AT91 1400 0009 1012 5664

## 5.3.4 (nicht sign.) Schreiben zur Verlängerung ab 30.06.2025 u. Intabulation Mietrecht

### VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

Frau Renate Knorr  
Vogelsanggasse 27  
2102 Bisamberg  
(im Folgenden kurz Knorr genannt)  
einerseits

und

Kelly GesmbH  
FN 108978 m  
Hermann-Gebauer-Straße 1  
1220 Wien  
(im Folgenden kurz Kelly genannt)

andererseits

Kelly hat mit der CSCG Liegenschaftsverwaltungs- und Verwertungs- GmbH im Jahr 2013 den beiliegenden Mietvertrag abgeschlossen, der die Liegenschaften EZ 535, EZ 616 und EZ 1199, alle KG 06313 Untersiebenbrunn, BG Gänserndorf betrifft. Knorr ist vollinhaltlich in diesen Bestandvertrag eingetreten.

Punkt 3) Absatz 1 des genannten Mietvertrages wurde zuletzt geändert in:

Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet das Objekt bis 30.06.2025 unter beiderseitigem Verzicht auf eine ordentliche Kündigung; das Mietverhältnis endet zum 30.06.2025 ohne dass es Kündigung bedarf.

Der Vermieter räumt Kelly revolvierend das Recht ein, den Mietvertrag bis auf weitere 3 Jahre zu verlängern, wobei die Verlängerung auch nur einzelne Hallen bzw. eine einzelne Halle betreffend kann. Die Ausübung dieser Option hat Kelly dem Vermieter bis spätestens 6 Monate vor Ablauf des Bestandvertrags schriftlich (E-Mail ist ausreichend) bekannt zu geben. Dieses Optionsrecht kann mehrmals ausgeübt werden.

Kelly hat die vereinbarte Option bislang noch nicht ausgeübt, weshalb derzeit das Bestandverhältnis mit 30.06.2025 endet.

Dieses, bis 30.06.2025 befristete Bestandverhältnis soll nunmehr grundbücherlich intabuliert werden.]

Sohin erteilen die Vertragsparteien hiermit ihre Einwilligung, dass aufgrund dieser Vereinbarung samt Beilagen ob den Liegenschaften EZ 535, EZ 616 und EZ 1199, alle KG 06313 Untersiebenbrunn, BG Gänserndorf das Bestandrecht bis 30.06.2025 nach Inhalt und Umfang dieser Vereinbarung, samt Beilagen für Kelly GesmbH, FN 108978 m, Hermann-Gebauer-Straße 1, 1220 Wien einverleibt werde.

Die Kosten der gegenständlichen Vereinbarung, sowie der Intabulation trägt Kelly alleine.

Beilagen:       Mietvertrag, datiert mit 07.06.2013  
                  Schreiben von Renate Knorr vom 23.07.2024  
                  Überweisungsbeleg

\_\_\_\_\_ am, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kelly GesmbH, FN 108978 m

\_\_\_\_\_ am, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Renate Knorr

## 5.4 RES International Projects GmbH \_ Photovoltaikanlage Halle

10.04.2020

### NUTZUNGSVEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

**der NUTZUNGSGEBERIN**

Firmenname	Immobilienverwaltung
Vor- und Nachnamen, Titel	Renate Knorr
Strasse	Vogelsangasse 27
PLZ / Ort	2102 Bisamberg
Tel. / Fax	0660 222 33 55
Geburtsdatum	21. März 1966

einerseits und

**der NUTZUNGSNEHMERIN**

Firmenname	RES International Projects GmbH
Vor- und Nachnamen, Titel	Johannes Rindhauser
Strasse	Zlaberner Strasse 500
PLZ / Ort	2135 Neudorf im Weinviertel
Firmenbuch-Nr	FN 528132s

wie folgt:

### I. PRÄAMBEL

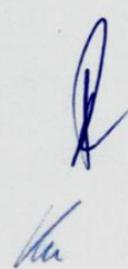
Die Nutzungsgeberin ist Eigentümer der Liegenschaft / der Gebäude

In 2284 Untersiebenbrunn, Dorfstrasse 49 und 51

Grundbuch Gänserndorf

- EZ 535 KG 06 313 Untersiebenbrunn
- EZ 616 KG 06 313 Untersiebenbrunn
- EZ 1199 KG 06 313 Untersiebenbrunn

Seite 1/12



## **I. NUTZUNGSGEGENSTAND**

Gegenstand dieses Nutzungsvertrages ist die Überlassung von Haus-, Dach- und Freiflächen der im Eigentum der Nutzungsgeberin stehenden, nachstehend näher bezeichneten Liegenschaft/Baulichkeit an die Nutzungsnehmerin zu Zwecken der Errichtung, des Betriebes, der Instandhaltung und Erneuerung einer Photovoltaikanlage durch die Nutzungsnehmerin.

Die Nutzungsgeberin stellt der Nutzungsnehmerin einen maßstäblichen Grundstücksplan mit letztgültigem Grundbuchsatz zur Verfügung. (Anlage ./0)

## **II. NUTZUNGSOBJEKT**

### **1. Nutzungsobjekt:**

Das Nutzungsobjekt ist von dem im Eigentum der Nutzungsgeberin stehenden Gebäude

Hausname	Gewerbeimmobilie
Straße	Dorfstrasse 49 und 51
PLZ / Ort	2284 Untere Siebenbrunn

das Hausdach sowie die weiteren in dem beiliegenden Katasterplan (Anlage ./0), welcher Vertragsbestandteil ist, dargestellten Flächen.

### **2. Eigentum und Nutzungsrechte**

Die Photovoltaik-Anlage, die verlegten Leitungen, die Schalt- und Messanlagen sowie die sonstigen von der Nutzungsnehmerin eingebrachten Sachen bleiben bis zum Ende der Laufzeit des Vertrages Eigentum der Nutzungsnehmerin. Der Betrieb der Photovoltaikanlage erfolgt durch die Nutzungsnehmerin.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Photovoltaik-Anlage nicht dem wirtschaftlichen Zwecke des Hauses der Nutzungsgeberin dienen soll.

### 3. Nebenrechte:

Mit dem Nutzungsrecht sind folgende Rechte der Nutzerin verbunden:

#### 3.1. Errichtung und Belassung

Errichtung und Überlassung einer Photovoltaikanlage auf Dauer der Nutzungsvereinbarung auf der Nutzungsfläche, sowie die Vornahme der hierzu erforderlichen Befestigung und erforderlichen Installationen. Die Befestigung hat nach dem Stand der Technik und so ausgeführt zu werden, dass das Hausdach sowie sonstige Liegenschaftsteile technisch nicht beeinträchtigt werden. Die Installationen bestehen im Wesentlichen aus den Photovoltaikmodulen samt Befestigungen, den Tragsystemen samt Installation, den Mess- und Schaltanlagen, dem Übergabepunkt zum Stromübernehmer, etc.

Die Nutzerin trägt hierfür alle allfallenden Kosten

Die Lage der Photovoltaik-Anlage (mit Größenangaben), der Verlauf der Anschlussleitungen sowie der Installationsort für die sonstigen Anlagen (Wechselrichter, Zählerplatz,...) sind in einem Plan einzuzeichnen. Dieser Plan wird Bestandteil dieses Vertrages.

#### 3.2. Zugang und Zufahrt

Das Recht des Zuganges zu den Nutzungsflächen über die allgemeinen Teile der Liegenschaft inklusive Dachboden und Dachausstieg zu Zwecken der Errichtung, Wartung und Instandhaltung der Photovoltaikanlagen für die von der Nutzerin hierzu beauftragten Personen inklusive des Rechtes, zur Baulichkeit zuzufahren und im Bereich der Liegenschaft zu parken; fix vergebene Parkplätze an sonstige Nutzer des Gebäudes dürfen nicht verwendet werden.

#### 3.3. Anschluss an das öffentliche Netz

Die Nutzerin ist überdies berechtigt, die erforderlichen Leitungen zur Anbindung der Photovoltaikanlage an das öffentliche Stromnetz im Bereich der Liegenschaft/des Gebäudes unter Substanzschonung auf eigene Kosten zu verlegen.

#### 3.4. Telefonanschluss

Das Recht einen Anschluss der Anlage an einen Telefon-Anschluss der Nutzungsgeberin (falls vorhanden) zum Zwecke der Fernüberwachung des Anlagenbetriebes. Die Nutzerin trägt die entstandenen Telefongebühren.

Die Investitions- und Betriebskosten sind von der Nutzerin zu übernehmen.

### 3.5. Entgeltliche Überlassung / Verpachtung an Dritte

Die Nutzungnehmerin hat das Recht, den Nutzungsgegenstand entgeltlich an Dritte bzw. an ein Betreiberunternehmen zu überlassen bzw. zu verpachten. Die Nutzungnehmerin verpflichtet sich sämtliche sich auf dieser Vereinbarung ergebenden Rechte und Pflichten an den Dritten bzw. an das Betreiberunternehmen vertraglich zu überbinden.

## **III. NUTZUNGSDAUER**

### **1. Beginn des Nutzungsverhältnisses:**

Das Nutzungsverhältnis beginnt mit Unterschrift des gegenständlichen Vertrages und ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

### **2. Kündigung:**

Die Nutzungsgeberin verzichtet auf eine Aufkündigung des Nutzungsverhältnisses frühestens 30 Jahre nach Inbetriebnahme.

### **3. Kündungsverzicht:**

Das Nutzungsverhältnis kann vom Nutzungnehmer und – nach Ablauf der Frist gem. Pkt. IV. Z. 2. - auch von der Nutzungsgeberin unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zum Jahresende schriftlich mittels eingeschriebenen Briefs aufgekündigt werden.

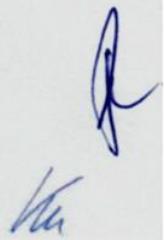
## **IV. MIETZINS**

### **1. Mietzins Dachmiete/Trafo**

a) Der gesamte Mietzins beläuft sich auf **einmalig € 75.000,-** (in Worten fünfundsiebzigtausend Euro) zzgl. gesetzlich vorgeschriebener MWSt. für eine installierte Gesamtleistung von 500 KWp (+/- 5 % Abweichung). Wird eine höhere Leistung als 500kWp installiert so erhöht sich das Mietentgelt anteilig.

### **2. Zahlung:**

Der Mietzins ist mit Baubeginn fällig.



3. **Betriebskosten:**

Die mit dem Betrieb der Photovoltaikanlage unmittelbar verbundenen Betriebskosten sind von der Nutzungnehmerin direkt an die abrechnende Stelle zu bezahlen. An den Hausbetriebskosten aller Art selbst nimmt die Nutzungnehmerin nicht teil.

4. **Verzugszinsen:**

Im Falle des Zahlungsverzuges von mehr als 7 Banktagen ist die Nutzungnehmerin zur Bezahlung von Verzugszinsen in Höhe von 2 % über dem 3-Monate-EURIBOR, zumindest 6 % p.a. verpflichtet.

## **V. Rücktrittsrecht und außerordentliche Kündigung**

1. **Verzögerter Beginn:**

Beide Vertragsparteien haben das Recht, von diesem Vertrag zurückzutreten, falls nicht 12 Monate nach Vertragsschluss mit der Installation der Photovoltaik-Anlage begonnen wurde.

2. **außerordentliche Kündigung:**

Die Nutzungnehmerin hat jederzeit das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit sofortiger Wirksamkeit,

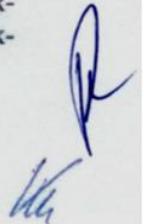
- a. falls der Grundstückseigentümer **bauliche Veränderungen** am Gebäude oder Bepflanzungen auf dem Grundstück vornimmt oder sonstige Maßnahmen trifft, die zu einer nachhaltigen Leistungsminderung, vor allem durch Verschattung, der Photovoltaik-Anlage führen. Die Nutzungnehmerin kann in diesem Falle wahlweise die Anlage sowie andere Komponenten entfernen oder im/ bzw. am Gebäude belassen.
- b. falls aus anderen Gründen, die die Nutzungsgeberin zu vertreten hat, ein technischer bzw. wirtschaftlicher Betrieb der Photovoltaik-Anlage nicht mehr gewährleistet ist. In diesem Fall hat die Nutzungnehmerin das Recht, die Anlage vollständig zu entfernen.

## **VI. GEWÄHRLEISTUNGEN UND ZUSICHERUNGEN**

1. **Eignung:**

Die Nutzungnehmerin hat das Nutzungsobjekt besichtigt und es für ihre Zwecke als offensichtlich geeignet befunden.

Die Nutzungsgeberin haftet nicht für eine bestimmte Eignung des Nutzungsobjektes, erklärt aber ihrerseits, dass ihr Umstände, die den Betrieb einer Photovoltaik-



anlage ausschließen würden (etwa schadhafter Dachstuhl oder schadhafte Dachflächen, die in absehbarer Zeit zu Sanierungsarbeiten führen müssen) nicht bekannt sind.

## 2. Reparaturen am Objekt (Gebäude)

Sämtliche Sanierungen am Objekt (Gebäude) sind durch die Nutzungsgeberin durchzuführen. Sanierungen, welche den Betrieb der Photovoltaikanlage beeinflussen, sind mit der Nutzungsnehmerin abzustimmen und unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf die Energieernte der Photovoltaikanlage durchzuführen.

Reparaturen sind, soweit irgend möglich, vor der Anlageninstallation oder nach Anlagendemontage durchzuführen. Dies gilt auch für alle anderen Maßnahmen, die eine Reduzierung des Anlagenertrags bewirken können.

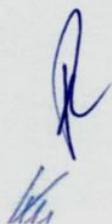
Führt die Nutzungsgeberin ohne zwingenden Grund bauliche Veränderungen durch, die eine ständige oder vorübergehende Leistungsminderung der Photovoltaikanlage mit sich bringen, hat die Nutzungsnehmerin Recht auf Schadensersatz von der Nutzungsgeberin für den entstandenen Minderertrag.

Vom Schadensersatz ausdrücklich ausgenommen sind zwingende bauliche Maßnahmen, wie insbesondere Dachundichtigkeiten, neue gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen, sofern nicht anderweitig erreichbar, Behebung von Elementarschäden.

Die Nutzungsnehmerin haftet für die unmittelbar durch die Errichtung und den Betrieb der Photovoltaik entstandenen Schäden.

Die Nutzungsgeberin muss bei einer zwingend notwendigen Reparatur des Daches unbedingt Sorge dafür tragen, dass der Einnahmeausfall durch entgangene Stromspeisung für die Nutzungsnehmerin so gering wie möglich wird:

- Im Vorfeld den Betreiber informieren, dass nur die unbedingt erforderlichen Teile der Photovoltaik-Anlage zu entfernen sind, diese von ihm auf seine Kosten entfernen zu lassen und zu gestatten den Rest der Anlage weiter zu betreiben
- die Anlage schnellstmöglich wieder voll in Betrieb nehmen zu lassen.
- Nur zwingend notwendige Reparaturen durchzuführen, z.B. bei Undichtigkeiten, Sturmschäden, Vorsorge zur Vermeidung von Sturmschäden... Schönheitsreparaturen oder ähnliches sind nicht zwingend notwendig.
- eine Reparatur, soweit irgend möglich, in den sonnenarmen Monaten November – März durchzuführen!



- Die Reparatur muss so schnell wie möglich durchgeführt werden. Deshalb muss die Nutzungsgeberin der Nutzerin vor Arbeitsbeginn schriftlich einen realistischen Zeitplan vorlegen, möglichst bestätigt vom durchführenden Handwerker.
- Sieht die Nutzerin eine Möglichkeit, den Zeitbedarf zu reduzieren bei gleichen Reparaturkosten (z.B. durch Einsatz eines anderen Handwerkers oder Eigenleistungen), so verpflichtet sich die Nutzungsgeberin, diese Optimierung zu akzeptieren, sofern die Umsetzung den Regeln der Technik entspricht

Andernfalls ist die Nutzungsgeberin zum **Schadenersatz** verpflichtet:

- Wird der Zeitplan schuldhaft überschritten, ist die Nutzungsgeberin verpflichtet, Schadenersatz in Höhe der entgangenen Einspeisevergütung an die Nutzerin zu zahlen. Es steht der Nutzungsgeberin frei, durch entsprechende Vereinbarungen mit dem Handwerker diese Schadenersatzforderung an den Handwerker weiterzugeben

3. **Behördenverfahren:**

Die Nutzungsgeberin wird in allfälligen Behördenverfahren, die im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaikanlage stehen, die als Nutzungsgeberin erforderlichen Zustimmungserklärungen abgeben.

4. **EMV-Richtlinien:**

Die Nutzerin verpflichtet sich zur Einhaltung der EMV-Richtlinien (elektromagnetische Verträglichkeit) in der bei Unterfertigung dieses Vertrages gültigen Fassung.

5. **Zustimmung Gebäudenutzer:**

Die Nutzungsgeberin erklärt, dass die Zustimmung allfälliger sonstiger Gebäudenutzer zur Anbringung der Photovoltaikanlage vorliegt.

6. **Konkurrenzklausele**

Die Nutzungsgeberin verpflichtet sich, keine weiteren Nutzungsrechte bzw. Bestandsrechte für Photovoltaikanlagen, in der vertragsgegenständlichen Liegenschaft, außer an die Nutzerin zu vergeben.

7. **Zwangsvollstreckungsmaßnahmen**

Werden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen das Gebäude durchgeführt oder wird die Anlage gepfändet, muss die Nutzungsgeberin die Nutzerin unverzüglich darüber informieren.

8. **Abschattungen der Photovoltaikanlage**

Geplante bauliche Veränderungen, die den Anlagenbetrieb beeinflussen, muss die Nutzungsgeberin der Nutzerin so bald als möglich mitteilen. Soweit schon bekannt, vor Abschluss dieses Vertrages schriftlich.

Bepflanzungen, insbesondere hohe Bäume, die eine Verschattung der Solarmodule bewirken, müssen unbedingt vermieden oder beseitigt werden. Ansonsten hat die Nutzerin das Recht, für den dadurch entstehenden Minderertrag einen Schadensersatz von der Nutzungsgeberin zu verlangen.

9. **Eintragung der Grunddienstbarkeit**

Das Nutzungsrecht aus diesem Vertrag wird durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit auf die Photovoltaikanlage und Ihre Komponenten im nächstmöglichen Rang im Grundbuch abgesichert.

Sämtliche durch die Eintragung entstehenden Kosten trägt der Nutzerin. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses muss die Nutzerin auf ihre Kosten die Löschung der Dienstbarkeit veranlassen.

10. **Bau-, Wartungs- und Reparaturmaßnahmen**

Die Nutzungsgeberin erklärt sich bereit, alle Maßnahmen der Nutzerin sowie seiner Beauftragten zu gestatten, insoweit sie notwendig sind

- zur Errichtung der Photovoltaik-Anlage,
- zum Anschluss an das Stromnetz,
- zum Betrieb bzw. zur Aufrechterhaltung des Betriebes,
- sowie zur Wartung, Reparatur und/oder Instandhaltung

11. **Schadensabtretung**

Sollte die Photovoltaik-Anlage durch einen Dritten beschädigt worden sein und die Nutzungsgeberin einen Schadensersatzanspruch gegen den Dritten haben, so verpflichtet sich die Nutzungsgeberin, ihren Anspruch der Nutzerin abzutreten (Drittschadensliquidation).

12. **Versicherung**

Die Nutzerin verpflichtet sich, die Gesamtanlage für die Vertragslaufzeit bei einem europäischen Versicherungsunternehmen ununterbrochen in angemessener Höhe versichert zu halten.

13. **Informationspflicht**

Die Nutzungsgeberin hat die Nutzerin unverzüglich in Kenntnis zu setzen, wenn

- a. die Beschaffenheit des Daches nicht mehr geeignet ist, die Sicherheit und Standfestigkeit der Photovoltaik-Anlage zu gewährleisten,
- b. die Nutzungsgeberin Dachreparaturarbeiten durchführen will
- c. sie andere bauliche Maßnahmen am Dach plant,
- d. sie Kenntnis von Dacharbeiten am Nachbarhaus erlangt, die die Sonneneinstrahlung auf das Anlagendach beeinträchtigen
- e. gegen sie ein Zwangsvollstreckungsverfahren eingeleitet wird

## VII. ERLÖSCHEN DES NUTZUNGSRECHTES

### 1. Einvernehmen:

Grundsätzlich gilt als vereinbart, die Photovoltaikanlage von der Nutzungsnehmerin zu demontieren und das Nutzungsobjekt in den vorigen Zustand rückzusetzen. Sämtliche Einbauten und Installationen unter Putz / unter Erde gehen in das Eigentum der Nutzungsgeberin über.

Prinzipiell ist es im Interesse beider Vertragspartner, die Anlage weiter zu nutzen. Die dann anfallenden Miete wird mit 4 % des Rohertrags festgesetzt, so der allgemeine Zustand des Dachs dies zulässt. Dies muss aber 6 Monate vor Ende der Vertragsdauer von beiden Vertragspartnern beschlossen werden.

### 2. Kein Investitionersatz:

Der Nutzungsnehmerin steht gegenüber der Nutzungsgeberin kein wie immer gearteter Aufwand - oder Investitionersatz für Investitionen im Bereich des Nutzungsobjektes zu.

## VIII. ERKLÄRUNGEN

### 1. Inländergemeinschaft-Österreich

Die Nutzungsnehmerin erklärt, ihren Sitz in Wien zu haben, sie erklärt durch ihr handelndes Organ des weiteren an Eides statt, dass sich ihr Gesellschaftskapital bzw. -vermögen nicht im Eigentum von Ausländern befindet und ihre Gesellschaft weder ausschließlich noch überwiegend Ausländer sind.

### 2. Betriebliche Zwecke

Die Nutzungsnehmerin erklärt ferner, das Nutzungsobjekt ausschließlich zu betrieblichen Zwecken zu nutzen.

## IX. RECHTSNACHFOLGE

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die beiderseitigen Rechtsnachfolger, auch Einzelrechtsnachfolger über. Die Nutzungsnehmerin ist insbesondere berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Nutzungsverhältnis mit für sie schuldbefreiender Wirkung an einen Rechtsnachfolger abzutreten; die Nutzungsgeberin ist nur dann berechtigt, eine derartige Abtretung zu untersagen, wenn gegen die Person des Rechtsnachfolgers in wirtschaftlicher oder technischer Hinsicht schwerwiegende Bedenken bestehen, die die Person des Rechtsnachfolgers für die Nutzungsgeberin objektiv unzumutbar machen.

Die Nutzungsnehmerin ist auch berechtigt, an der Photovoltaikanlage Dritten Sicherheiten, wie etwa das Vorbehaltseigentum, das Sicherungseigentum oder Pfandrechte, sowie Eintrittsrechte in diesen Vertrag einzuräumen.

Die Nutzungsgeberin ist verpflichtet, einem eventuellen Käufer des Grundstückes oder anderen Rechtsnachfolgern diese Vereinbarungen bekannt zu machen und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten durch Eintrag im Grundbuch zu sichern.

## X. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### 1. Kostentragung:

Jede Vertragspartei hat die Kosten der eigenen Rechts- und Wirtschaftsberatung selbst zu tragen.

### 2. Rechtsgeschäftsgebühr:

Sollte mit dieser Nutzungsvereinbarung eine Rechtsgeschäftsgebühr verbunden sein, ist diese von der Nutzungsnehmerin zu entrichten.

### 3. Ausfertigungen:

Dieser Vertrag wird in zwei Originalen ausgefertigt, gescannt und per mail übermittelt. Zusätzlich jeder der Vertragspartner ein Original erhält.

### 4. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden oder sollten sich in diesem Verträge Lücken ergeben, bleiben die übrigen Vertragspunkte trotzdem rechtswirksam.

Die Vertragspartner haben sich dann so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird und alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder zur Auffüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die vom Sinn und Zweck her dem am Nächsten kommt

- was Willen der Vertragsschließenden ist
- oder Inhalt des Vertrages wäre, wenn dieser die unwirksame Bestimmung oder Lücke bedacht hätte.

5. **Schriftform:**

Rechtsgestaltende Erklärungen sowie Mitteilungen (Dachreparaturen, ...) bedürfen ebenfalls der Schriftform.

6. **Nebenabreden:**

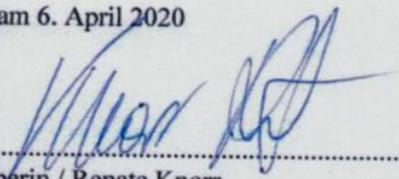
Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen, vertragsändernde oder vertragsergänzende Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, was auch für das Abgehen vom Schriftformvorbehalt gilt.

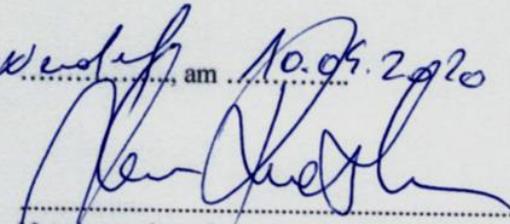
7. **Zuständigkeitsvereinbarung:**

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag gilt die Zuständigkeit des für das Nutzungsobjekt sachlich zuständige Gericht.

Urkund dessen nachstehende Unterschriften:

Bisamberg, am 6. April 2020

  
.....  
Nutzungsgeberin / Renate Knorr

  
.....  
Nutzungsnehmerin  
RES International Energy Projects GmbH

Anlage: Gebäudeplanskizze



## 5.5 Fotoanhang



**Foto 1\_ Wohnhaus 1**



**Foto 4 \_ Wohnhaus 10, Halle 19 und Halle 3**



**Foto 2**



**Foto 5\_ Blick auf Halle 19 und 3**



**Foto 3**



**Foto 6**



Foto 7



Foto 9



Foto 8\_Wohnhaus 1



Foto 10\_Wohnhaus 1



**Foto 11\_ Wohnhaus 1**



**Foto 14\_ Wohnhaus 1**



**Foto 12\_ Wohnhaus 1**



**Foto 15\_ Ölheizung**



**Foto 13\_ Wohnhaus 1**



**Foto 16**



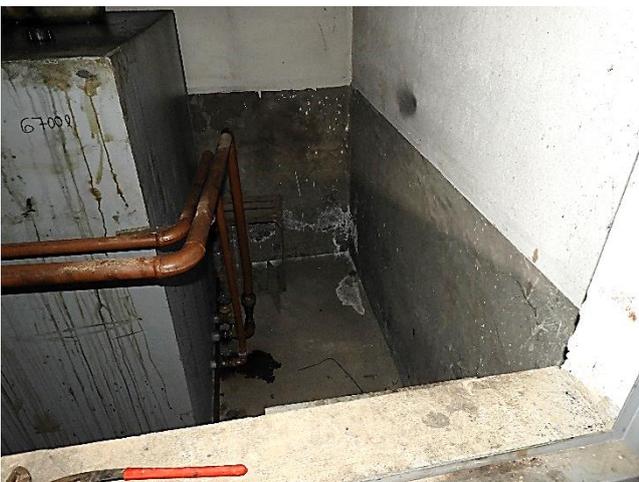
**Foto 19\_ Ölheizraum anschließend Büro 2**



**Foto 17**



**Foto 20\_ Sanitär bei Büro 2**



**Foto 18\_Tankraum**



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27 \_ Büro 2



Foto 28\_ Wohnhaus 10



Foto 29



Foto 30\_ Wohnhaus 10



**Foto 31**



**Foto 32**



**Foto 33**



**Foto 34**



**Foto 35**



**Foto 36**



**Foto 38**



**Foto 37**



**Foto 39**



Foto 40



Foto 43



Foto 41



Foto 44



Foto 42



Foto 45



Foto 47



Foto 46



Foto 48



Foto 49



Foto 52



Foto 50



Foto 53



Foto 51



Foto 54



**Foto 55\_ Wohnhaus 10**



**Foto 58\_ Büro 7**



**Foto 56 Büro 7**



**Foto 59**



**Foto 57\_ WC Anlage 6**



**Foto 60**



**Foto 61**



**Foto 64**



**Foto 62**



**Foto 65**



**Foto 63**



**Foto 66**



**Foto 67**



**Foto 68**



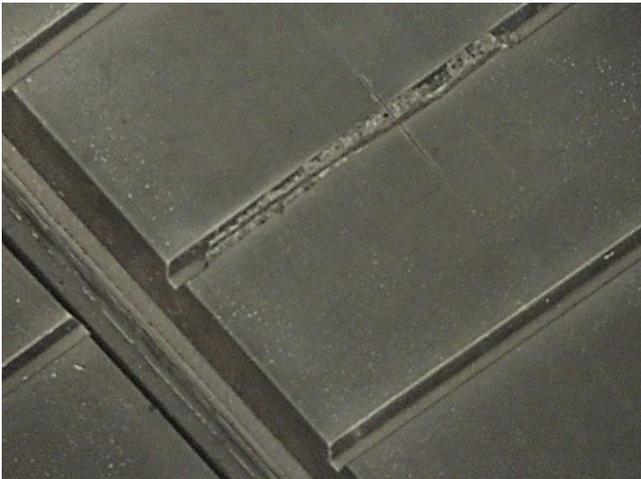
**Foto 69**



**Foto 70**



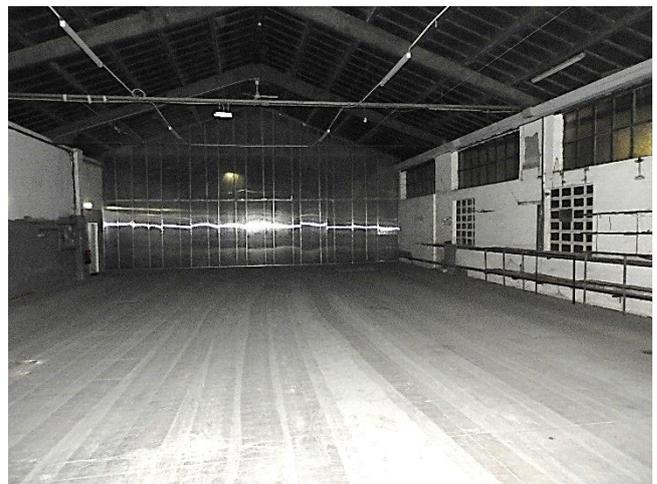
**Foto 72**



**Foto 71**



**Foto 73**



**Foto 74**



**Foto 75 :Halle 4**



**Foto 78 Halle 3**



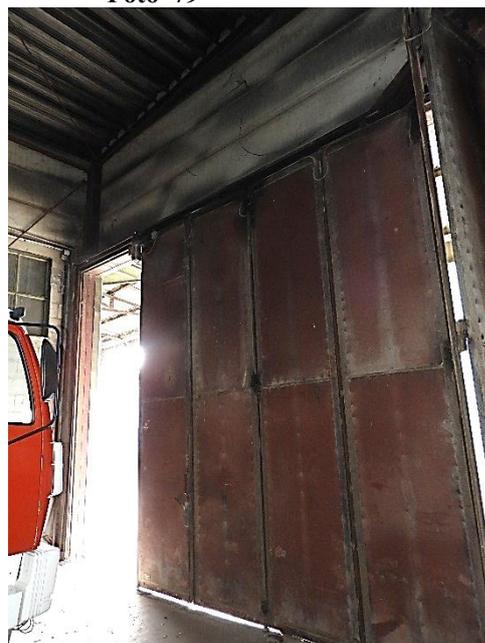
**Foto 76 „geschlossener Raum“, nicht vermietet, in vermieteter Halle 4**



**Foto 79**



**Foto 77**



**Foto 80**



Foto 81



Foto 82



Foto 83



Foto 84



Foto 85



Foto 86

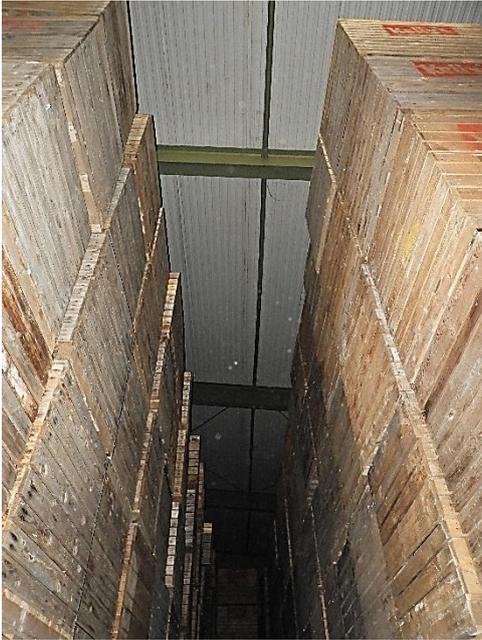


Foto 87



Foto 90



Foto 88



Foto 91

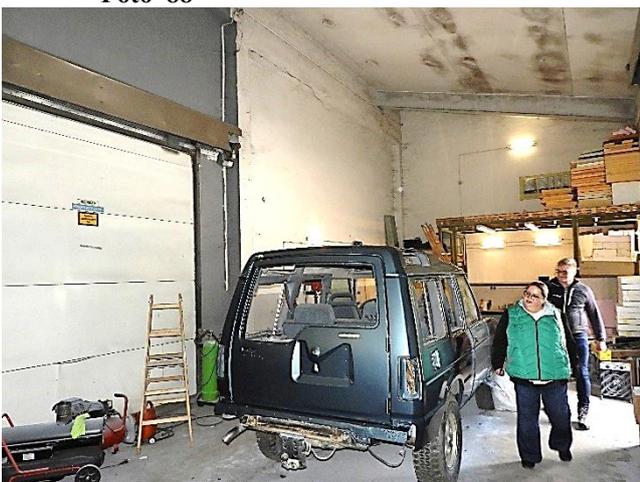


Foto 89



Foto 92



Foto 93



Foto 96



Foto 94



Foto 97 Halle 13



Foto 95



Foto 98



Foto 99



Foto 102\_Halle 16



Foto 100



Foto 103



Foto 101



Foto 104



Foto 105



Foto 108 Halle 17



Foto 106 Halle 17



Foto 109 Halle 17



Foto 107 Halle 17 u 18



Foto 110 Halle 17 Kühlung



**Foto 111 Halle 5**



**Foto 114**



**Foto 112**



**Foto 115**



**Foto 113**