

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Floridsdorf

Gerichtsgasse 6

1210 Wien

Wien, 23.05.2025

GZ 89 E 28/24m

25035-1210

BEWERTUNGSGUTACHTEN

GRÜNLANDGRUNDSTÜCK (HÄLFTEANTEIL)



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des Hälfte-Anteiles an der Liegenschaft

Grundbuch: 01613 Leopoldau

Einlagezahl: 5415 B-LNR. 2 und B-LNR. 5

Anteile: B-LNR. 2: Anteil 1/4

B-LNR. 5: Anteil 1/4

Bezirksgericht: Floridsdorf

Adresse: 1210 Wien, bei Sommerweg

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Vergleichswert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Kataster mit Luftbild
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Pachtvereinbarung

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4., aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	GRÜNLANDGRUNDSTÜCK (HÄLFTEANTEIL) Grundbuch 01613 Leopoldau EZ 5415 B-LNR. 2: Anteil 1/4 B-LNR. 5: Anteil 1/4 1210 Wien, bei Sommerweg
Auftraggeber	Bezirksgericht Floridsdorf 1210 Wien, Gerichtsgasse 6 in der Exekutionssache GZ 89 E 28/24m des Bezirksgerichtes Floridsdorf betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes des Hälfteanteils an der Liegenschaft Grundbuch 01613 Leopoldau EZ 5415 B-LNR. 2: Anteil 1/4 B-LNR. 5: Anteil 1/4 1210 Wien, bei Sommerweg Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	11.03.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	11.03.2025
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszug vom:	26.01.2025
Besichtigung vom:	11.03.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 26.01.2025 und am 09.03.2025 Abfrage MA06 (Abgaben) am 11.03.2025 und am 29.04.2025 Abfrage Flächenwidmungs- und Bebauungsplan am 06.05.2025 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 06.05.2025 Erhebungen der Vergleichspreise
Unterlagen / Dokumente:	Kaufvertrag vom 31.10.2019 Kaufvertrag vom 18.01.2021 Schreiben MA 6 - Buchhaltungsabteilung 34 vom 20.03.2025 Schreiben Pächter vom 23.05.2025

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 5415

Letzte TZ 3890/2024

Plombe 5/2025

Plombe 161/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2455/1	G GST-Fläche	*	16247
	Landw(10)		16144
	Sonst(10)		103

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/4

[REDACTED]

a 5147/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-10-25, Kaufvertrag 2019-10-31
Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/4

[REDACTED]

a 3479/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-10-25, Schenkungsvertrag
2019-08-08 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/4

[REDACTED]

a 3479/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-10-25, Schenkungsvertrag
2019-08-08 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/4

[REDACTED]

a 4158/2021 Einantwortungsbeschluss 2018-10-25, Kaufvertrag 2021-01-18
Eigentumsrecht

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 2

a 651/2020 Pfandurkunde 2019-11-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

b 651/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 11 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 209

EZ 5415 KG 01613 Leopoldau C-LNR 2

c 1989/2023 Hypothekarklage (BG Gänserndorf - 10 C 263/23m)

- 3 auf Anteil B-LNR 2 5
a 4159/2021 Pfandurkunde 2021-02-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
b 4159/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5415 KG 01613 Leopoldau C-LNR 3
EZ 11 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 216
- 4 auf Anteil B-LNR 5
a 4645/2023 Zahlungsauftrag 2023-03-30
PFANDRECHT vollstr. EUR 9.848,--
samt Kosten EUR 338,90 für Republik Österreich,
Einbringungsstelle, Ziv 431016/23-4 (9 E 5851/23w)
b 4645/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3335 GB 01613 Leopoldau (BG Floridsdorf) CLNr 18
EZ 2407 GB 05012 Mannersdorf am Leithagebirge (BG
Bruck/Leitha) CLNr 16
EZ 5415 GB 01613 Leopoldau (BG Floridsdorf) CLNr 4
- 5 auf Anteil B-LNR 2 5
a 3890/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.532.650,09 samt 10,625 %
Z aus EUR 50.992,91 seit 2023-04-24, 12,125 % Z aus EUR
417.571,44 seit 2024-04-24, 12 % Z aus 325.432,19 seit
2024-04-24, 11,875 % Z aus EUR 425.334,87 seit 2024-04-24,
11,875 % Z aus EUR 313.318,68 seit 2024-04-24 jeweils bei
vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen, Kosten EUR
45.256,50 samt 4 % Z seit 2023-12-07, Kosten EUR 7.874,68
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 055056s)
(89 E 28/m)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

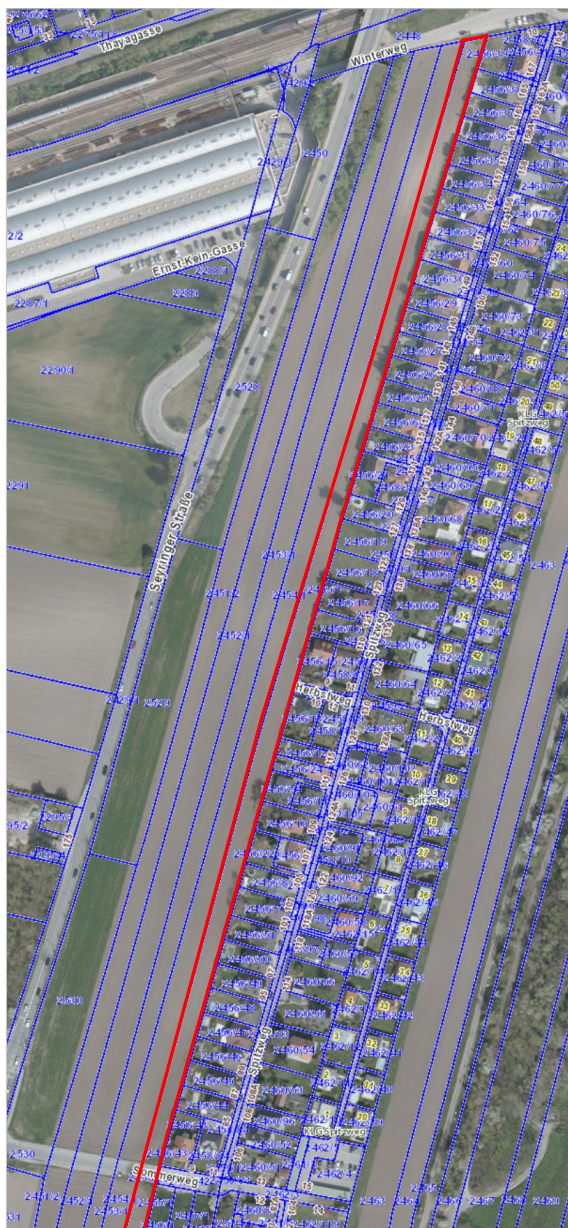
Beschreibung, Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 2455/1 in der EZ 5415 und erstreckt sich vom Einkaufszentrum "SeyMein" in nördlicher Richtung (parallel zur Seyringer Straße) über den Sommerweg bis zum Winterweg. Nördlich des Sommerweges grenzt die Liegenschaft ostseitig an ein mit Siedlungshäusern bzw. Einfamilienhäusern bebautes Siedlungsgebiet. Westseitig sind weitere Grünlandflächen (Ackerflächen) vorhanden. Das Grundstück wird derzeit gemeinsam mit den angrenzenden Grünlandgrundstücken als Ackerfläche genutzt. Der Sommerweg als Verkehrsfläche kreuzt die Grundstücksfläche und ist gemäß Grundbuch und Kataster Teil des bewertungsgegenständlichen Grundstückes.

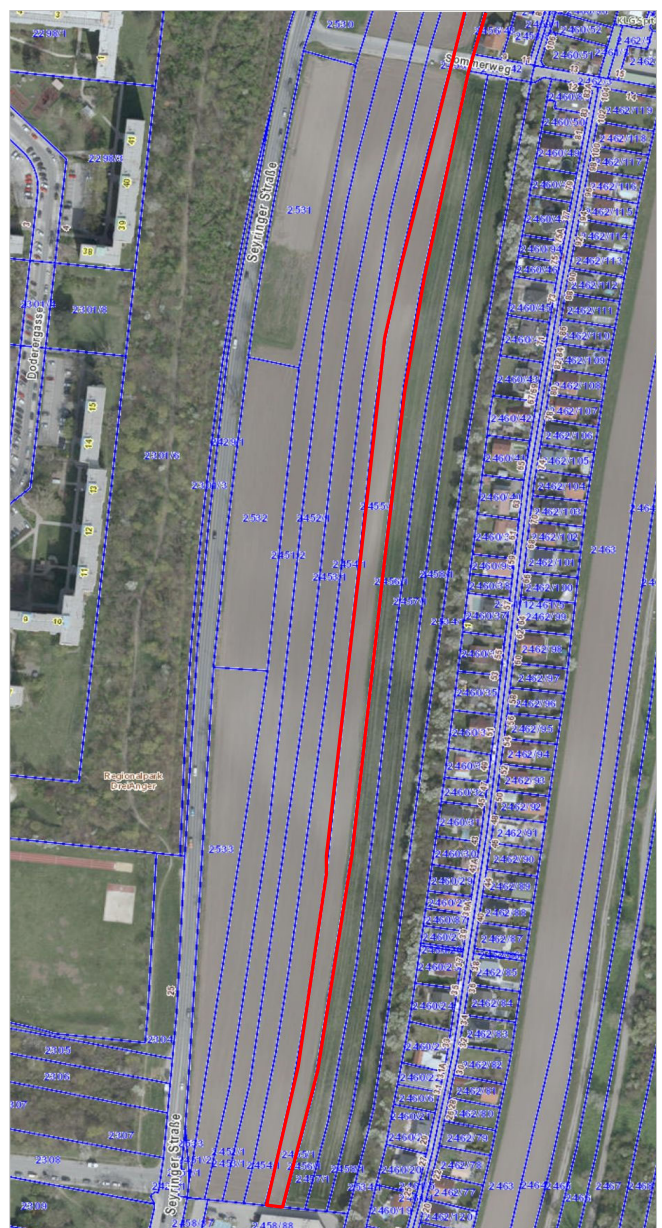
Nördlich des Winterweges befindet sich die Nordbahnstrecke der ÖBB.

Die Liegenschaft ist als nahezu eben und waagrecht zu bezeichnen und weist eine mittlere Breite von rund 10m bis rund 15m auf. Die Längsausdehnung beträgt rund 1.350m.

Kataster mit Luftbild - nördlicher Teil



Kataster mit Luftbild - südlicher Teil



Quelle: <http://www.wien.gv.at>

Größe der Liegenschaft

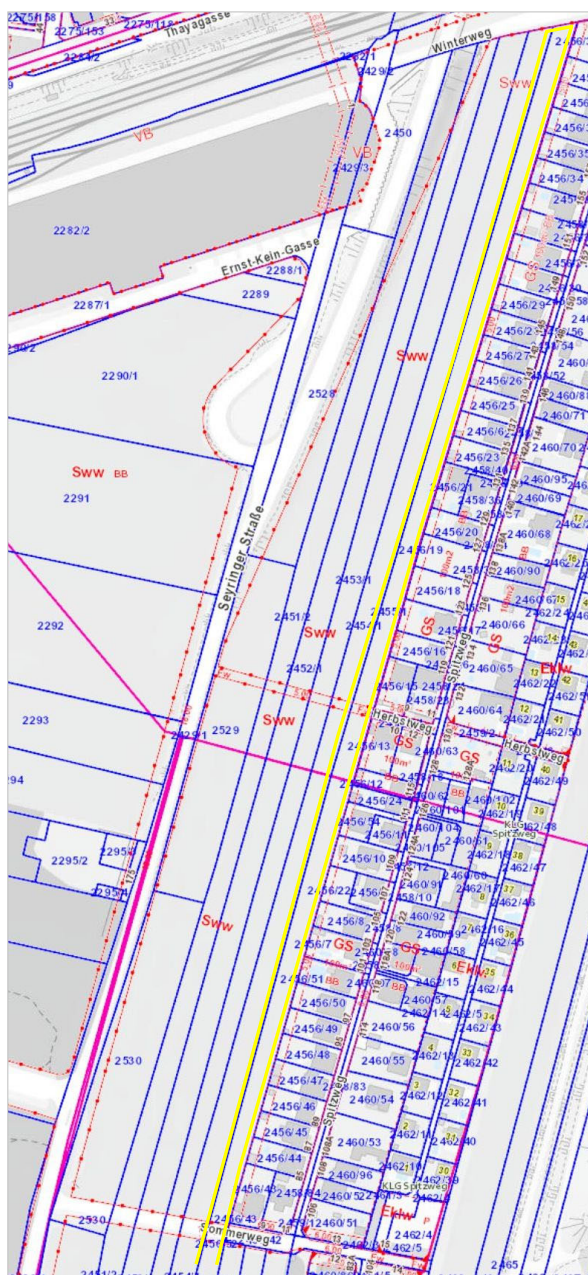
Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 5415	
Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen		16.144 m ²
Sonstige (Straßenverkehrsanlage)		103 m ²
Grundstücksfläche gesamt		16.247 m ²

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

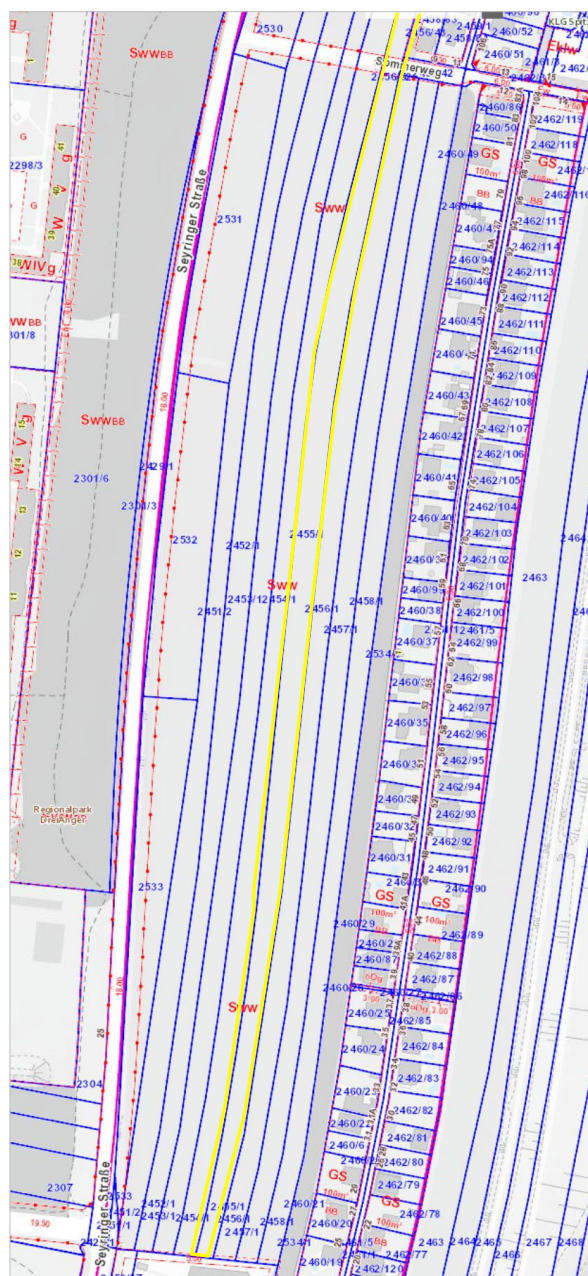
Flächenwidmung

Gemäß gültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Magistrates der Stadt Wien (MA 21 - Plandokument Nr. 6890 und Nr. 8064) liegt die Liegenschaft im **"Grünland Schutzgebiete Wald und Wiesengürtel - Sww"**. Im Bereich des Sommerweges ist **Verkehrsfläche** und im Bereich des Herbstweges ist ein rund 5m breiter **Fußweg** festgelegt.

Widmung - nördlicher Grundstücksteil



Widmung - südlicher Grundstücksteil



Quelle: <http://www.wien.gv.at>

Baubehördliche Bewilligungen*keine vorhanden***Gebühren - öffentliche Abgaben**

Gemäß Schreiben der Stadt Wien - Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 34 sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	14,40 €
-------------	---------

Auf dem Abgabekonto besteht gemäß dem Schreiben der Buchhaltungsabteilung 34 derzeit ein Rückstand in Höhe von € 28,80.

Bestandsrechte

Die Liegenschaft wird derzeit gemeinsam mit den westseitig angrenzenden Grünlandgrundstücken als Ackerfläche genutzt. Die Grundstücksfläche ist verpachtet, gemäß Auskunft des Pächters besteht ein schriftlicher Pachtvertrag (Beilage 4), der anteilige Pachtzins für den Hälfte-Anteil beträgt pro Jahr € 183,60, der Pachtvertrag ist auf unbestimmte Zeit vereinbart.

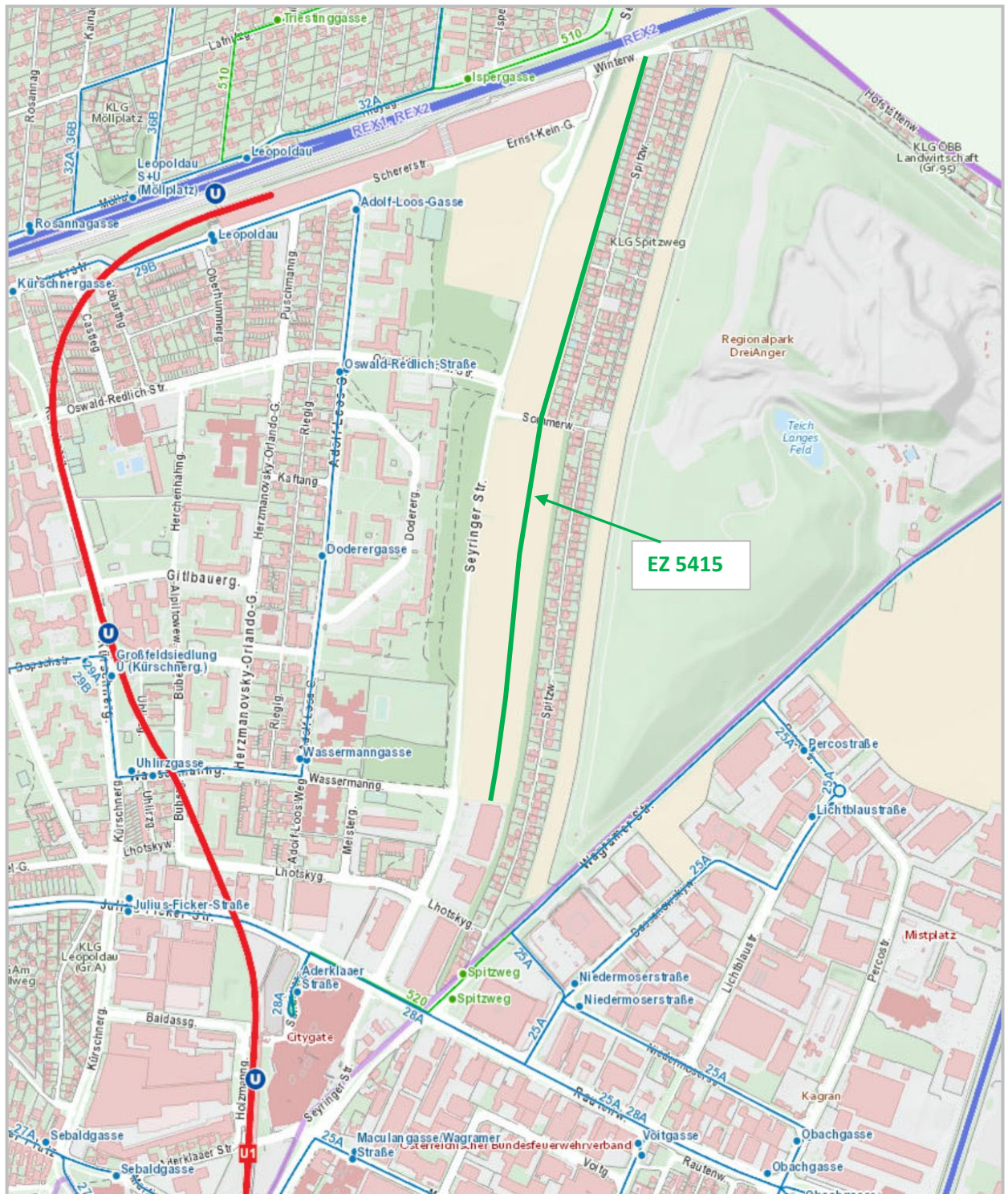
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 06.05.2025 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt im 21. Bezirk der Bundeshauptstadt Wien in einem eher kleinen zusammenhängenden landwirtschaftliche genutzten Grünlandstreifen (Schutzgebiet) südlich der Stadtgrenze von Wien zwischen der Wagramer Straße im Osten und der Seyringer Straße im Westen. Über den Rautenweg ist die Anschlussstelle zur S2-Wiener Nordrand Schnellstraße gut erreichbar. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen die U-Bahnlinie U1 (Station Leopoldau bzw. Aderklaaer Straße) sowie die Autobuslinie 29B zur Verfügung.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im und um das Einkaufszentrum "Citygate" sowie im südlich angrenzenden kleinen Fachmarktzentrum "SeyMein" vorhanden, über die Wagramer Straße ist auch das Einkaufszentrum "Donauzentrum" gut erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den Gewerbeparks "Stadlau" und "Kagran" an der S2-Wiener Nordrand Schnellstraße sowie im Betriebsgebiet am Rautenweg vorhanden.

Alle wichtigen Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Bezirk gegeben. Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Vergleichswertverfahren** als das für unbebaute Liegenschaften geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis dieses Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** der Liegenschaft abzuleiten.

Der Vergleichswert

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

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

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Abbruchkosten / Ausmietungskosten

Bei bebauten Liegenschaften sind die Abbruchkosten der bestehenden Baulichkeiten sowie eventuelle Ausmietungskosten als Freimachungskosten zu berücksichtigen.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist zunächst der Bodenwert vergleichbarer Liegenschaften nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG zu ermitteln.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes einer unbebauten Liegenschaft das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften im Grünland in vergleichbaren Lagen in der Katastralgemeinde Leopoldau und umliegenden Katastralgemeinden aus den Jahren 2020 bis 2024 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Grünland Schutzgebiete.

Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2020 bis 2024

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²
1	Sep.20	6.755	35,0	127,7
2	Jän.21	4.062	29,8	272,3
3	Apr.21	3.825	44,1	4,8
4	Sep.22	5.384	48,7	5,8
5	Feb.24	2.006	60,0	187,7
6	Apr.24	4.823	60,0	187,7
			277,6	785,9
			yl =	46,3
			Standardabweichung (s) =	12,5
			yl + 2s =	71,4
			yl - 2s =	21,2

€/m²

€/m²

Kaufpreis	Widmung
236.460	Wien - Sww
121.050	Wien - Sww
168.845	NÖ - Gfrei
262.000	Wien - Sww
120.360	Wien - Sww
289.380	Wien - Sww

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Sep.20	6.755	36,8	248.584
2	Jän.21	4.062	29,8	121.040
3	Apr.21	3.825	44,1	168.695
4	Sep.22	5.384	51,1	275.122
5	Feb.24	2.006	54,0	108.324
6	Apr.24	4.823	60,0	289.380
Summen		26.855	275,8	1.211.146
arithmetisches Mittel			46,0	

Harmonisierung

5%	teilweise Straßenwidmung
0%	
0%	
5%	teilweise Straßenwidmung, Breite rund 30m
-10%	Breite rund 25m
0%	

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

46 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen:	Landwirtschaftlich genutzte Grundflächen	16.144 m²	x	46	=	742.624 €
	Sonstige (Straßenverkehrsanlage)	103 m²	x	0	=	0 €
	Grundstücksfläche gesamt					742.624 €
Berücksichtigung sonstiger wertmäßiger Umstände						0 €

Vergleichswert

742.624 €

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 5415 mit Abfragedatum 26.01.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 2

a 651/2020 Pfandurkunde 2019-11-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

b 651/2020 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 11 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 209
EZ 5415 KG 01613 Leopoldau C-LNR 2

c 1989/2023 Hypothekarklage (BG Gänserndorf - 10 C 263/23m)

3 auf Anteil B-LNR 2 5

a 4159/2021 Pfandurkunde 2021-02-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

b 4159/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5415 KG 01613 Leopoldau C-LNR 3
EZ 11 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 216

4 auf Anteil B-LNR 5

a 4645/2023 Zahlungsauftrag 2023-03-30
PFANDRECHT vollstr. EUR 9.848,--
samt Kosten EUR 338,90 für Republik Österreich,
Einbringungsstelle, Ziv 431016/23-4 (9 E 5851/23w)

b 4645/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3335 GB 01613 Leopoldau (BG Floridsdorf) CLNr 18
EZ 2407 GB 05012 Mannersdorf am Leithagebirge (BG
Bruck/Leitha) CLNr 16
EZ 5415 GB 01613 Leopoldau (BG Floridsdorf) CLNr 4

5 auf Anteil B-LNR 2 5

a 3890/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.532.650,09 samt 10,625 %
Z aus EUR 50.992,91 seit 2023-04-24, 12,125 % Z aus EUR
417.571,44 seit 2024-04-24, 12 % Z aus 325.432,19 seit
2024-04-24, 11,875 % Z aus EUR 425.334,87 seit 2024-04-24,
11,875 % Z aus EUR 313.318,68 seit 2024-04-24 jeweils bei
vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen, Kosten EUR
45.256,50 samt 4 % Z seit 2023-12-07, Kosten EUR 7.874,68
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 055056s)
(89 E 28/m)

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung nicht berücksichtigt (keine wertbeeinflussenden Lasten), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert der Liegenschaft		742.624 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		742.624 €
Rechte und Lasten		0 €
		742.624 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	743.000 €

Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Gesamtliegenschaft EZ 5415 mit Rechte und Lasten

743.000 €

(in Worten Euro Siebenhundertdreißigtausend)

Ermittlung des Hälfte-Anteiles der Liegenschaft EZ 5415 B-LNR. 2 und B-LNR. 5

743.000 €	/ 2 =	371.500 €	
abzüglich	12,5%	-46.438 €	wegen Miteigentum
ergibt		325.062 €	
Verkehrswert des Hälfte-Anteiles mit Rechte und Lasten	gerundet	325.000 €	

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Miteigentum ist unter Berücksichtigung eines Abschlages wegen geringerer Nachfrage (eingeschränkter Kaufinteressentenkreis) vorzunehmen. Bei der Ermittlung des Hälfte-Anteiles ist ein Abschlag in der Höhe von rund 10,0 % zu berücksichtigen (siehe Bienert Funk - Immobilienbewertung Österreich).

Verkehrswert des Hälfte-Anteiles (B-LNR. 2 und 5) mit Rechte und Lasten

325.000 €

(in Worten Euro Dreihundertfünfundzwanzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Hälfte-Anteiles (gesamt B-LNR. 2 und B-LNR. 5) an der Liegenschaft Grundbuch 01613 Leopoldau

Ermittlung des Viertel-Anteiles der Liegenschaft EZ 5415 B-LNR. 2

743.000 €	/ 4 =	185.750 €	
abzüglich	25,0%	-46.438 €	wegen Miteigentum
ergibt		139.312 €	
Verkehrswert des Viertel-Anteiles mit Rechte und Lasten	gerundet	139.000 €	

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Miteigentum ist unter Berücksichtigung eines Abschlages wegen geringerer Nachfrage (eingeschränkter Kaufinteressentenkreis) vorzunehmen. Bei der Ermittlung des Viertel-Anteiles ist ein Abschlag in der Höhe von rund 25,0 % zu berücksichtigen (siehe Bienert Funk - Immobilienbewertung Österreich).

Verkehrswert des Viertel-Anteiles (B-LNR. 2) mit Rechte und Lasten

139.000 €

(in Worten Euro Einhundertneunddreißigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert des Viertel-Anteiles (B-LNR. 2) an der Liegenschaft Grundbuch 01613 Leopoldau EZ 5415.

Ermittlung des Viertel-Anteiles der Liegenschaft EZ 5415 B-LNR. 5

743.000 €	/ 4 =	185.750 €	
abzüglich	25,0%	-46.438 €	wegen Miteigentum
ergibt		139.312 €	
Verkehrswert des Hälfte-Anteiles mit Rechte und Lasten		gerundet	139.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Miteigentum ist unter Berücksichtigung eines Abschlages wegen geringerer Nachfrage (eingeschränkter Kaufinteressentenkreis) vorzunehmen. Bei der Ermittlung des Viertel-Anteiles ist ein Abschlag in der Höhe von rund 25,0 % zu berücksichtigen (siehe Bienert Funk - Immobilienbewertung Österreich).

Verkehrswert des Viertel-Anteiles (B-LNR. 5)
mit Rechte und Lasten
139.000 €
(in Worten Euro Einhundertneununddreißigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "<u>geldlastenfreier</u>" Wert des Viertel-Anteiles (B-LNR. 5) an der Liegenschaft Grundbuch 01613 Leopoldau EZ 5415.

Vermessungstechnische Überprüfungen der Grundstücksgrenzen in Bezug auf den derzeitigen Grundstücksbestand erfolgten im Zuge der Befundaufnahme und Erstellung des Bewertungsgutachtens keine.

Die beiden Miteigentumsanteile B-LNR. 2 und B-LNR. 5 (je 1/4-tel Anteil) sind aus Sachverständigensicht gemeinsam als Hälfte-Anteil zu veräußern, da hier aufgrund des höheren Miteigentumsanteiles an der Gesamtliegenschaft mit großer Wahrscheinlichkeit ein höherer Veräußerungserlös zu erwarten ist.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 15 Seiten.

25035-1210

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN GRÜNLANDGRUNDSTÜCK (HÄLFTEANTEIL)

**Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES des Hälfte-Anteiles
an der Liegenschaft**

Grundbuch:	01613 Leopoldau	
Einlagezahl:	5415	B-LNR. 2 und B-LNR. 5
Anteile:	B-LNR. 2:	Anteil 1/4
	B-LNR. 5:	Anteil 1/4
Bezirksgericht:	Floridsdorf	
Adresse:	1210 Wien, bei Sommerweg	

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Kataster mit Luftbild
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Pachtvereinbarung

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 01613 Leopoldau
BEZIRKSGERICHT Floridsdorf

EINLAGEZAHL 5415

Letzte TZ 3890/2024

Plombe 5/2025

Plombe 161/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2455/1	G GST-Fläche	*	16247
	Landw(10)		16144
	Sonst(10)		103

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/4

[REDACTED]

a 5147/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-10-25, Kaufvertrag 2019-10-31
Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/4

[REDACTED]

a 3479/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-10-25, Schenkungsvertrag
2019-08-08 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/4

[REDACTED]

a 3479/2019 Einantwortungsbeschluss 2018-10-25, Schenkungsvertrag
2019-08-08 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/4

[REDACTED]

a 4158/2021 Einantwortungsbeschluss 2018-10-25, Kaufvertrag 2021-01-18
Eigentumsrecht

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 2

a 651/2020 Pfandurkunde 2019-11-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

b 651/2020 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 11 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 209

EZ 5415 KG 01613 Leopoldau C-LNR 2

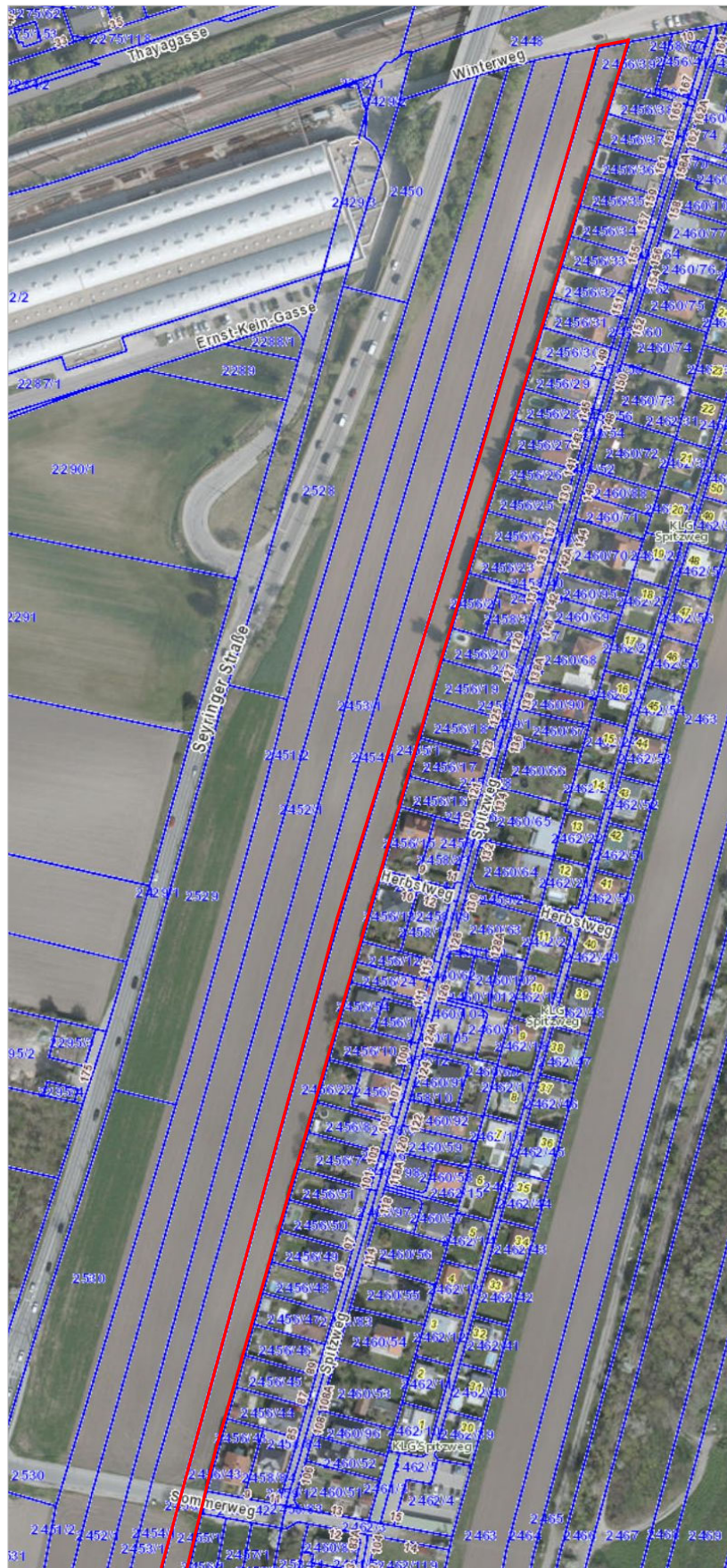
c 1989/2023 Hypothekarklage (BG Gänserndorf - 10 C 263/23m)

- 3 auf Anteil B-LNR 2 5
a 4159/2021 Pfandurkunde 2021-02-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)
b 4159/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5415 KG 01613 Leopoldau C-LNR 3
EZ 11 KG 01605 Floridsdorf C-LNR 216
- 4 auf Anteil B-LNR 5
a 4645/2023 Zahlungsauftrag 2023-03-30
PFANDRECHT vollstr. EUR 9.848,--
samt Kosten EUR 338,90 für Republik Österreich,
Einbringungsstelle, Ziv 431016/23-4 (9 E 5851/23w)
b 4645/2023 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3335 GB 01613 Leopoldau (BG Floridsdorf) CLNr 18
EZ 2407 GB 05012 Mannersdorf am Leithagebirge (BG
Bruck/Leitha) CLNr 16
EZ 5415 GB 01613 Leopoldau (BG Floridsdorf) CLNr 4
- 5 auf Anteil B-LNR 2 5
a 3890/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.532.650,09 samt 10,625 %
Z aus EUR 50.992,91 seit 2023-04-24, 12,125 % Z aus EUR
417.571,44 seit 2024-04-24, 12 % Z aus 325.432,19 seit
2024-04-24, 11,875 % Z aus EUR 425.334,87 seit 2024-04-24,
11,875 % Z aus EUR 313.318,68 seit 2024-04-24 jeweils bei
vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen, Kosten EUR
45.256,50 samt 4 % Z seit 2023-12-07, Kosten EUR 7.874,68
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 055056s)
(89 E 28/m)

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

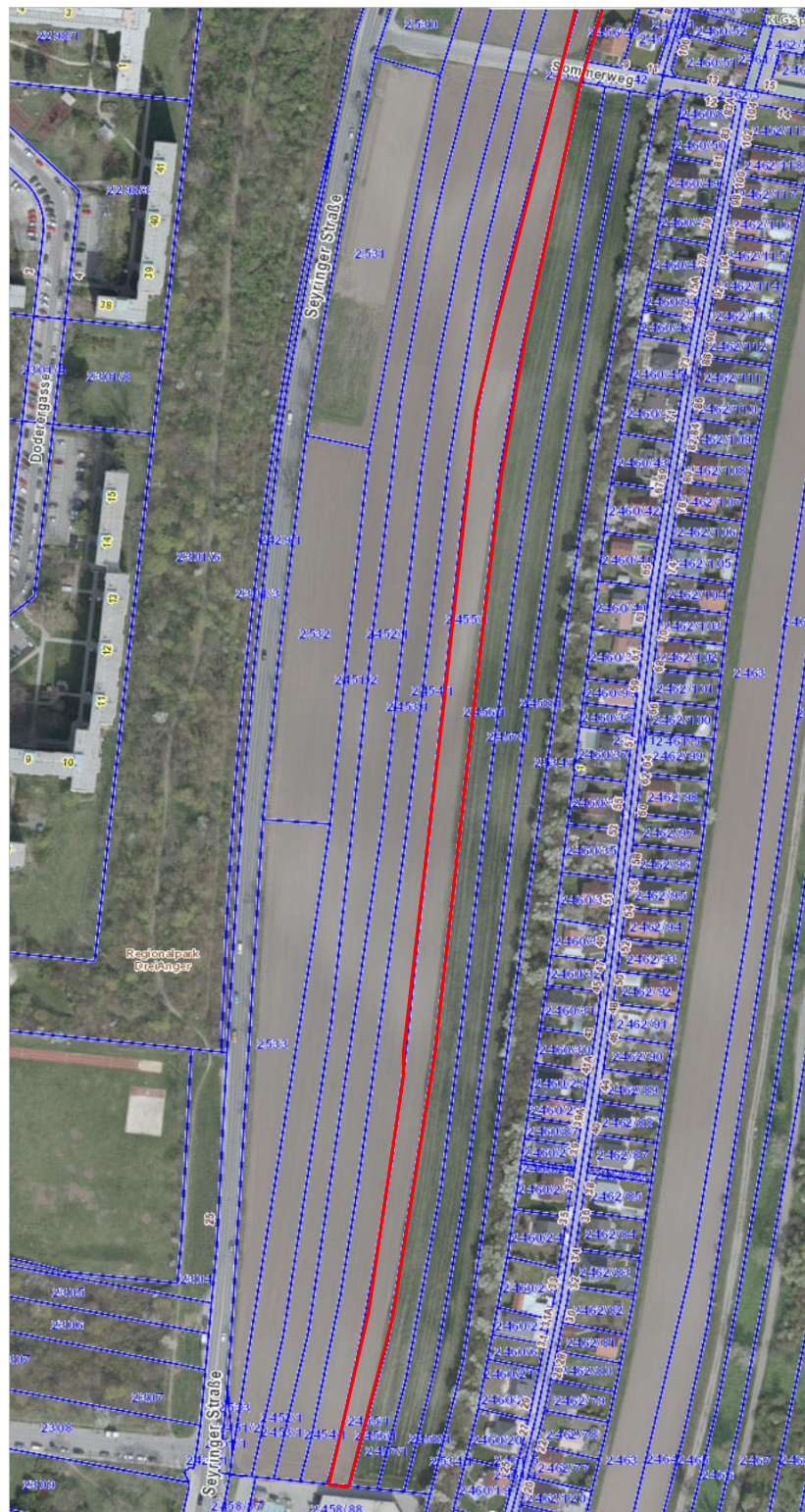
KATASTER mit Luftbild

NORD



Quelle: <http://www.wien.gv.at>

SÜD



Quelle: <http://www.wien.gv.at>

FOTODOKUMENTATION



Blickrichtung vom Sommerweg Richtung Norden



Blickrichtung vom Sommerweg Richtung Süden

PACHTVERTRAG

(Einzelne Grundstücke, landwirtschaftliche, gärtnerische oder Weinbaubetriebe)

Zwischen
 von Beruf in
 als Verpächter und
 von Beruf in
 als Pächter wird folgender Pachtvertrag abgeschlossen:

1.

1. Verpachtet werden folgende Grundstücke:

[illegible]

2. Mitverpachtet sind die Obstbäume und -sträucher, die auf den verpachteten Grundstücken stehen. Das Nutzungsrecht des Pächters an den Obstbäumen und -sträuchern beschränkt sich auf die Aberntung der Früchte. Abgestorbene Obstbäume und -sträucher darf er entfernen und das Holz behalten. Dem Pächter obliegt die Hege und Pflege sowie der laufende Ersatz unter Beobachtung der für den Obstbau geltenden Erfahrungen. Bei Pachtende hat der Pächter einen Bestand an Obstbäumen und -sträuchern zurückzugeben, der dem übernommenen Bestand entspricht. Einen Mehr- oder Minderbestand haben die Parteien mit Geld auszugleichen. Ist der Mindestbestand auf unabwendbare Naturereignisse zurückzuführen, trifft den Pächter keine Haftung. Er darf aber auch nicht das dadurch gewonnene Holz behalten.

Nicht mitverpachtet ist das Recht auf Gewinnung von Bruchsteinen, Kalk, Ton, Lehm, Sand und ähnlichen Bestandteilen.

II.

Der Pachtvertrag wird auf die Dauer von Jahren abgeschlossen, beginnt am und endet am.....

Das Pachtjahr läuft jeweils vom bis zum

III.

~~Bei Abschluss des Pachtvertrages auf bestimmte Zeit endet dieser mit Zeitablauf. Eine Kündigung ist mangels anderer Vereinbarung nicht möglich.~~

Bei Abschluss des Pachtvertrages auf unbestimmte Zeit gelten mangels anderer Vereinbarung die gesetzlichen Kündigungsfristen, d.h., dieser Pachtvertrag kann zum 31. März oder zum 30. November unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gekündigt werden. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

IV.

Eine vorzeitige Auflösung des Pachtvertrages ist nur gemäß den in den §§ 1117, 1118 ABGB aufgezählten wichtigen Gründen möglich.

V.

Der Pachtzins beträgt jährlich € 183,60 * 1/2 Anker

Der Pachtzins ist jeweils am Anfang Sept. zu bezahlen.

VI.

Die auf dem Pachtgrundstück ruhenden öffentlichen Abgaben und Lasten, einschließlich der damit verbundenen Zuschläge, trägt der Verpächter - ~~Pächter~~ - tragen die Parteien je zur Hälfte.**
Gesetzliche Meldepflichten (Sozialversicherungsanstalt, Landwirtschaftskammer, Finanzamt, usw.) obliegen dem Pächter.

VII.

Dem Pächter obliegen die ordentliche Bewirtschaftung, die laufende Erhaltung und die gewöhnlichen Ausbesserungen, insbesondere der Wege, Gräben und Einfriedungen auf eigene Kosten.

* Auf die Möglichkeit einer Wertsicherung wird hingewiesen. ** Nichtzutreffendes bitte streichen.

VIII.

Die Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzbauten, Glashäusern und/oder Folientunnel ist dem Pächter im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gestattet / nicht gestattet**. Bei Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter mangels anderer Vereinbarung das Grundstück auf seine Kosten bestandsfrei (d.h. im ursprünglichen bzw. übernommenen Zustand) zu übergeben.

IX.

Eine Weiterverpachtung ist dem Pächter nur mit schriftlicher Erlaubnis des Verpächters gestattet.

X.

Stirbt der Pächter, so sind seine Erben, aber auch der Verpächter berechtigt, das Pachtverhältnis ohne Rücksicht auf die vereinbarte Dauer unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zum Ende des Pachtjahres zu kündigen.

XI.

Die Grundstücke sind in dem Wirtschafts- und Kulturzustand zurückzustellen, der der Jahreszeit entspricht, in welcher das Ende des Pachtverhältnisses eintritt.

XII.

~~Mündliche Zusatzvereinbarungen haben keine Gültigkeit. Die Vertragsparteien vereinbaren noch folgendes:~~

(Hinweis für Landwirte: Eine Regelung bezüglich der Übertragung der Prämienrechte im Zuge der GAP-Reform [EU-VO 1782/2003] sollte vereinbart werden!)

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

* Auf die Möglichkeit einer Wertsicherung wird hingewiesen. ** Nichtzutreffendes bitte streichen.

XIII.

Die mit dem Abschluss des Vertrages verbundenen Gebühren und Kosten trägt der Pächter zur Gänze.

XIV.

Beide Teile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

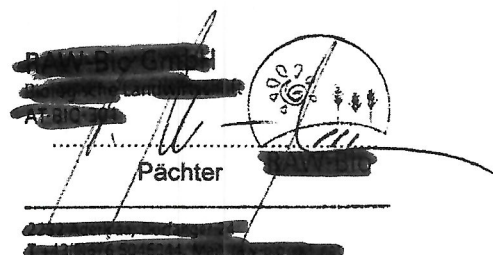
XV.

Für alle in diesem Vertrag nicht geregelten Angelegenheiten gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Adeklare am 16.9.2021

Unterschriften:


Verpächter


Pächter

Gebührenpflicht:

Die Gebühr bei Pachtverträgen beträgt 1% vom Wert, wobei als Wert bei Verträgen auf bestimmte Zeit der gesamte Pachtzins und bei Verträgen auf unbestimmte Zeit der Pachtzins für 3 Jahre anzunehmen ist. Die Anmeldung über die Selbstverrechnung der Gebühren muss mittels des Formblatts Geb. 1 (www.bmf.gv.at) erfolgen. Bei einer Bemessungsgrundlage von höchstens € 150,00 sind keine Gebühren zu entrichten. Der Bestandgeber hat dem Finanzamt bis zum 15. Tag des auf das Entstehen der Gebührenschuld zweitfolgenden Kalendermonats (Fälligkeitstag) eine Anmeldung über das Rechtsgeschäft zu übermitteln; bis zu diesem Tage sind die Gebühren auch an das zuständige Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern abzuführen, in dessen Bereich der Bestandgeber seinen (Haupt)Wohnsitz, seinen gewöhnlichen Aufenthalt, den Ort der Geschäftsleitung oder seinen Sitz hat oder wo sich die wirtschaftlich bedeutendste Betriebsstätte befindet. Die Gebühr ist auf das Konto des zuständigen Finanzamtes zu überweisen.