Ing. Jelena Orlainsky, MSc

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
Sachverständige für Liegenschaftswesen

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 19/26z
Wien, am 18.06.2026

S C H Ä T Z U N G S G U T A C H T E N

Bewertung des Baurechtes
B-LNR. 3 Anteil 1/1 an EZ 4151 der KG 16111 Guntramsdorf
Baurecht an unbebautem Grundstück in

2353 Guntramsdorf, Falkengasse 21



Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen
Verpflichtete Partei: LBW Prack GmbH
wegen: € 166.285,40 s. A.

JustizOnline / digital
o/e

1140 Wien ▪ Loudonstraße 58 ▪ Tel 01 / 97 97 211 ▪ office@sachverstand.co.at ▪ UID ATU68577729
Dornbirner Sparkasse Bank AG ▪ IBAN: AT47 2060 2000 0151 6756 ▪ BIC: DOSPAT2DXXX

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung 3
1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf 3
1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer 3
1.4 Grundlagen und Unterlagen 5
1.5 Bewertungszeitpunkt 6
1.6 Bewertungsvoraussetzungen 6
2 BESCHREIBUNG 7
2.1 Die Stammeinlage 7
2.2 Bebauung 13
2.3 Zubehörobjekte 13
2.4 Bestandsrechte 13
2.5 Grundbuch 13
2.6 HORA-Pass 18
2.7 Lärminfokarte 19
2.8 Einheitswertbescheid 20
2.9 Altlasten-GIS 23
2.10 Sonstige Lasten 23
2.11 Sonstiges 24
2.12 Umsatzsteuer 24
3 BEWERTUNG 25
4 ZUSAMMENFASSUNG 28

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der Baurechtseinlage EZ 4151 der KG 16111 Guntramsdorf (Baurechtseinlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung).

1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf

BG Mödling, GZ 5 E 19/26z
Beschluss vom 23.03.2026
Bericht der SV vom 28.04.2026 und Ersuchen um Fristerstreckung
Beschluss bewilligter Antrag ON 6
Bericht der SV und Kostenwarnung vom 21.05.2026
Schreiben zur Fortführung vom 01.06.2026

1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer

Baurechtseinlage:

```
KATASTRALGEMEINDE 16111 Guntramsdorf                          EINLAGEZAHL  4151
BEZIRKSGERICHT Mödling

*************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                            ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 3                   ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*************************************************************************
Letzte TZ 1032/2026
BAURECHTSEINLAGE
********************************** A1 **********************************
BAURECHT bis 2120-08-01 auf EZ 4150
********************************** A2 **********************************
********************************** B ***********************************
   3 ANTEIL: 1/1
     LBW Prack GmbH (FN 610611h)
     ADR: Talpagasse 5, Wien   1230
      a 6754/2024 Kaufvertrag 2024-09-19 Baurecht
********************************** C ***********************************
   1  a 2078/2023 Schuld- und Pfandurkunde 2021-10-19
         PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 225.000,--
         für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
   2  a 7350/2023 Pfandurkunde 2023-11-16
         PFANDRECHT                          Höchstbetrag EUR 695.000,--
         für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
      b 7350/2023 5452/2025 (Entscheidendes Gericht BG Donaustadt -
         4207/2025) Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 4149 KG 16111 Guntramsdorf C-LNR 2
         EZ 4151 KG 16111 Guntramsdorf C-LNR 2
```

```
3  a 3933/2024 Pfandurkunde 2024-06-10
       PFANDRECHT                                  Höchstbetrag EUR 60.000,--
       für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
   b 1843/2025 Klage (5 Cg 38/25y - LG Korneuburg)
   c 1032/2026 weitere Eintragungen siehe C-LNR 5a, b (5 E 19/26z)
4  a 5440/2024 Pfandurkunde 2024-08-12
       PFANDRECHT                                 Höchstbetrag EUR 120.000,--
       für Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 74508x)
5  a 1032/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr. EUR 56.691,19 samt 1,5% Z pro
       Vierteljahr dekursiv berechnet und kapitalisiert seit
       20.2.2025 aus EUR 56.691,19, 0,95% VZ pro Vierteljahr
       dekursiv berechnet und kapitalisiert seit 20.2.2025 aus EUR
       56.691,19, Kosten EUR 9.600,08 samt 4% Zinsen p.a. seit
       16.6.2025 für
       Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 074508x)
       (5 E 19/26z)
   b 1032/2026 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung
       vollstr. EUR 109.594,21 samt 1,438% Z pro Vierteljahr
       dekursiv berechnet und kapitalisiert seit 20.2.2025 aus EUR
       109.591,21, 0,95% VZ pro Vierteljahr dekursiv berechnet und
       kapitalisiert seit 20.2.2025 aus EUR 109.594,21 für
       Raiffeisenbank Region St. Pölten eGen (FN 074508x)
       (5 E 19/26z)
   c 1032/2026 Pfandrecht sichergestellt unter C-LNR 3 (5 E
       19/26z)

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

**********   Für den Amtsgebrauch
```


Stammeinlage:

```
KATASTRALGEMEINDE 16111 Guntramsdorf                    EINLAGEZAHL  4150
BEZIRKSGERICHT Mödling

********************************************************************************
Letzte TZ 7327/2021
STAMMEINLAGE der Baurechtseinlage EZ 4151
********** A1 **********
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   270/76    Landw(10)                852  Falkengasse 21
Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
********** A2 **********
   1  a gelöscht
********** B **********
```

```
************************************ B ****************************************
   1 ANTEIL: 1/1
     [redacted]
       a 8652/2003 Einantwortungsurkunde 2002-01-25 Eigentumsrecht
       b 7327/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 3706
************************************ C ****************************************
   1   a 7327/2021
           BAURECHT bis 2120-08-01 für Baurechtseinlage EZ 4151

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

*******************************************************************************
```

Grundbuch 23.03.2026

1.4 Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug Baurechtseinlage vom 23.03.2026
- Grundbuchsauszug Stammeinlage vom 23.03.2026
- Örtliche Befundaufnahme am 22.04.2026 (Beginn 09:00 Uhr, Ende 09:34 Uhr) durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc

  Erschienen war niemand
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Baurechtsvertrag TZ 7326/2021 vom 27.08.2021
- Schriftliche Auskunft der Marktgemeinde Guntramsdorf hinsichtlich der Anfrage der SV vom 08.04.2026 zur Aufschließungszone „BW-A13" vom 30.04.2026
- Auskunft zu Trassenführungen der A1 vom 28.04.2026 zu Wasserleitungen des Wasserleitungsverbandes der Triestingtal- und Südbahngemeinden vom 29.04.2026
- Einbautenabfrage von Leitungen der Wiener Netze
- Einbautenabfrage von Leitungen der Netz Niederösterreich GmbH
- Auskunft des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
- Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe
- Erhebung von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften in zeitlicher und örtlicher Nähe
- Erhebungen beim Bauamt
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Lärminfokarte
- Einheitswertbescheid zum 01.01.2025 (Entwurf)
- Örtliches Preisniveau für:
  - Grundstücke
- Marktanalyse
- Maklerangebote

- Eigene Vergleichswertsammlung
- Eigene Aufzeichnungen
- Aktuelle Fachliteratur

1.5 Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 22.04.2026

1.6 Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:
Gültigkeit des Baurechtsvertrages.
Wesentlicher Inhalt:
Kein vereinbarter Baurechtszins.
Ende des Baurechtsvertrages am 01.08.2120.
Keine Vereinbarung zur Abgeltung nach Baurechtsende. In Anbetracht der Restlaufzeit von 94 Jahren wird angenommen, dass ein allenfalls zukünftig errichtetes Gebäude zum Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes durch Zeitablauf keinen Restwert aufweist.

Anmerkung: Im Kaufvertrag vom 19.09.2024 (TZ 6754/2024) mit welchem die verpflichtete Partei das Baurecht erwirbt, wird in Pkt. IV. Abs. 2. vereinbart, dass die Verkäuferseite die Käuferseite über die Bestimmungen des Baurechtsvertrages und der Zusatzvereinbarung zum Baurechtsvertrag aufgeklärt hat. Diese Zusatzvereinbarung ist nicht in der Urkundensammlung des Grundbuches bzw. wurde von den Parteien nicht vorgelegt.
Diese unbekannte/allfällige Zusatzvereinbarung ist im Gutachten nicht berücksichtigt.
Die SV behält sich insbesondere für den Fall, dass die allenfalls bestehende Zusatzvereinbarung wesentliche Änderungen der Bewertungsgrundlagen und -voraussetzungen enthält, dieses Gutachten zu widerrufen bzw. dieses Gutachten abzuändern.

Im C-Blatt eingetragene Pfandrechte verbleiben unberücksichtigt.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden.
Keine offenen dinglichen Lasten.

2 BESCHREIBUNG

2.1 Die Stammeinlage

EZ 4151 der KG 16111 Guntramsdorf besteht aus
GST-NR. 270/76 mit einer Gesamtfläche von 852 m²



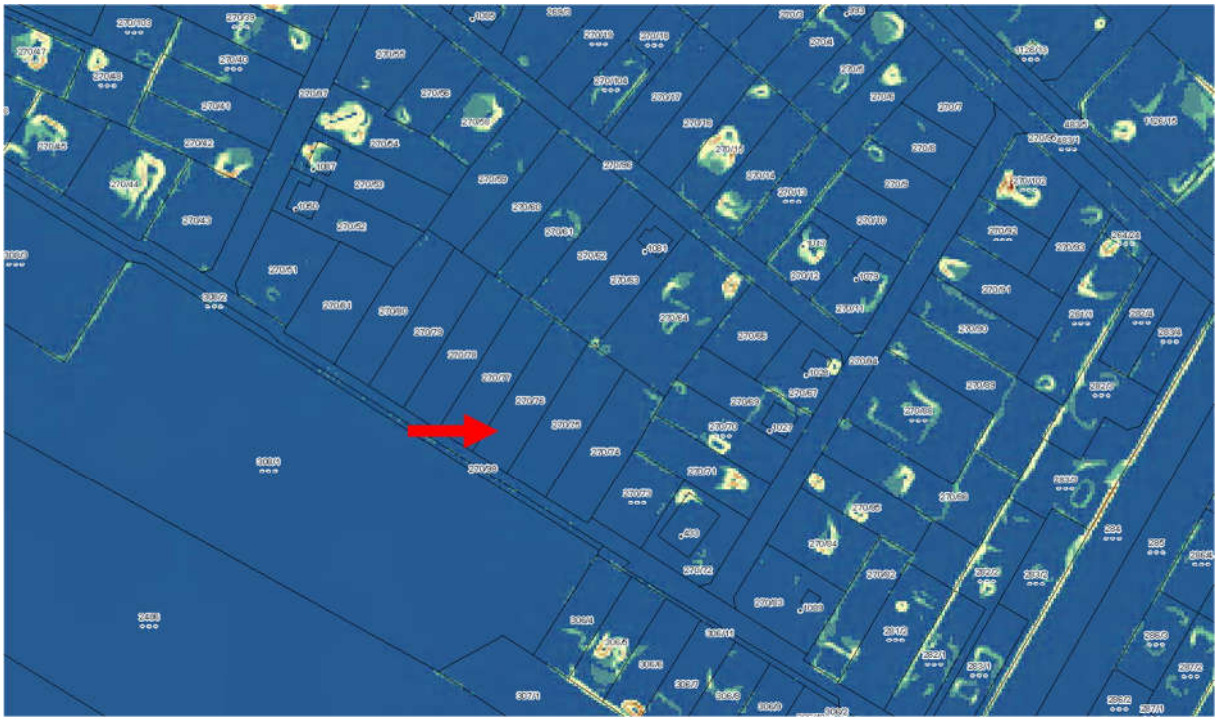
Quelle: https://kataster.bev.gv.at
(abgefragt am 01.06.2026)

Liegenschaftsanschrift:
Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Falkengasse 21 *(2353 Guntramsdorf)*

Formation:
Rechteckig, tiefenorientiert.
Grundstücksbreite ca. 15,0 m.

Terrainverlauf:
Eben.

Hangneigung (in Prozent):



Legende:

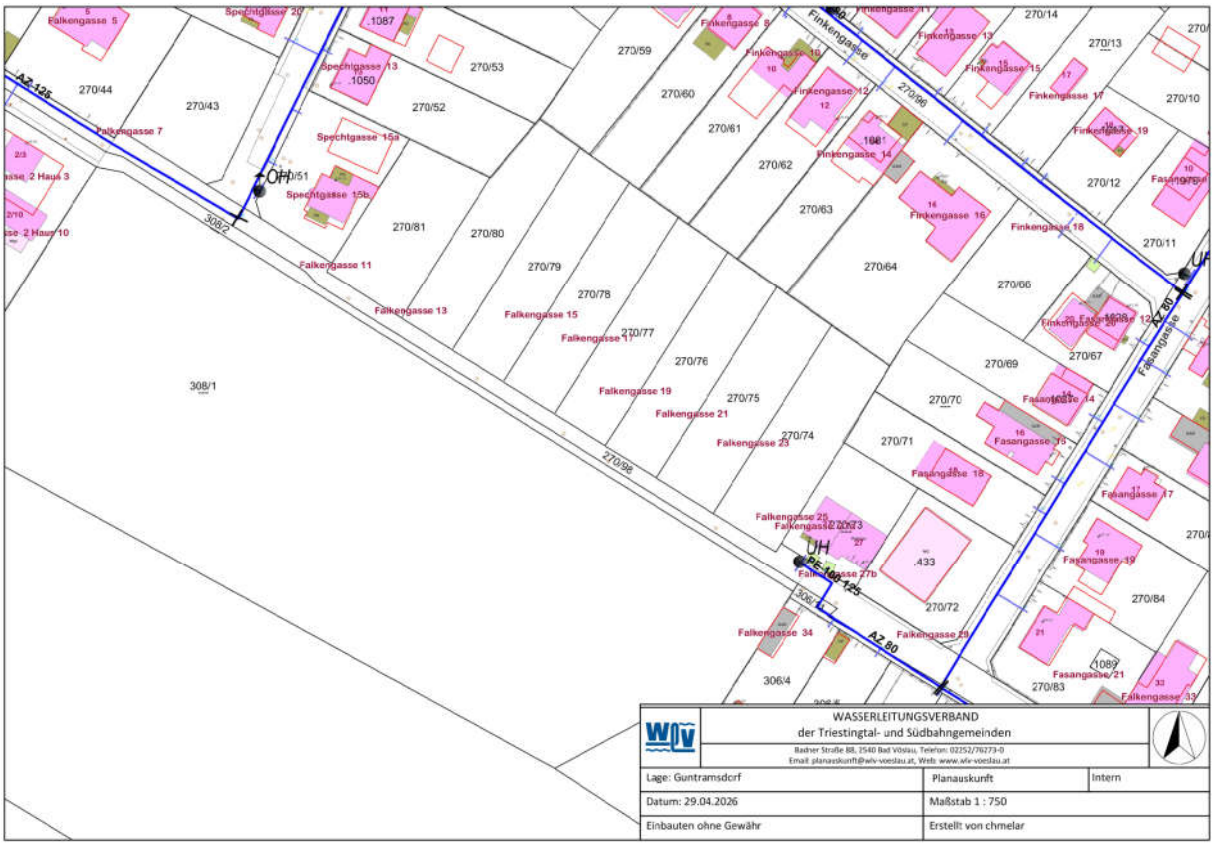


Quelle: https://atlas.noe.gv.at/
(abgefragt am 01.06.2026)

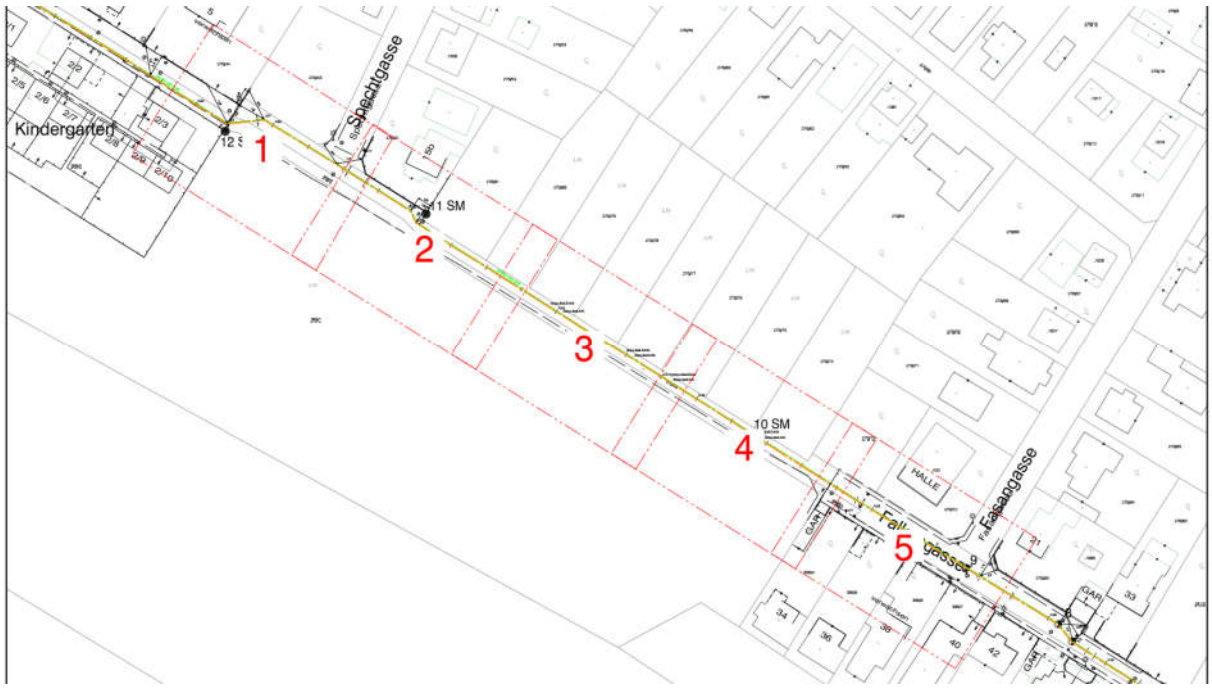
<u>Aufschließung:</u>
Die Liegenschaft ist nicht aufgeschlossen.
Es bestehen jedoch tw. Leitungen in der Falkengasse.

Zum Thema Strom:
Lt. Auskunft der EVN und der Wiener Netze befindet sich in der Liegenschaft (auf GST Nr. 270/98) keine Stromleitung.

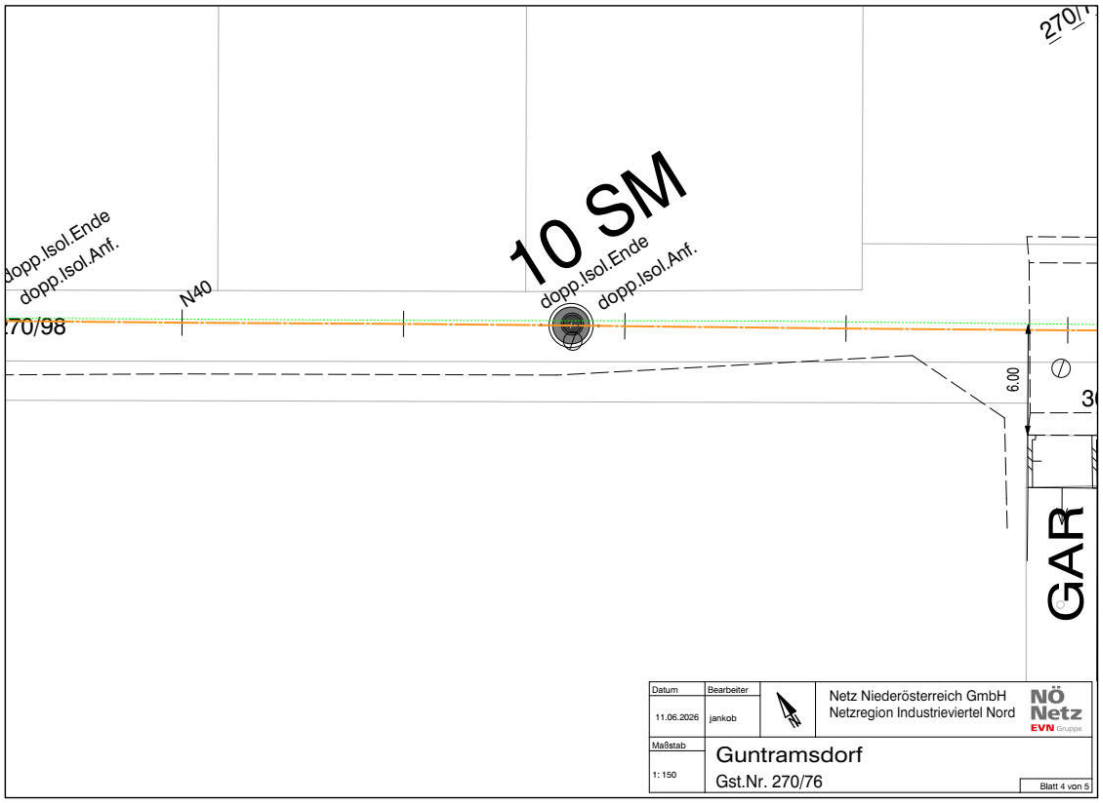
Zum Thema <u>Wasser</u>:
Es besteht keine Wasserleitung im Bereich des Aufschließungsgebietes der Falkengasse.
Planausschnitt des Wasserleitungsverbandes siehe Folgeseite.



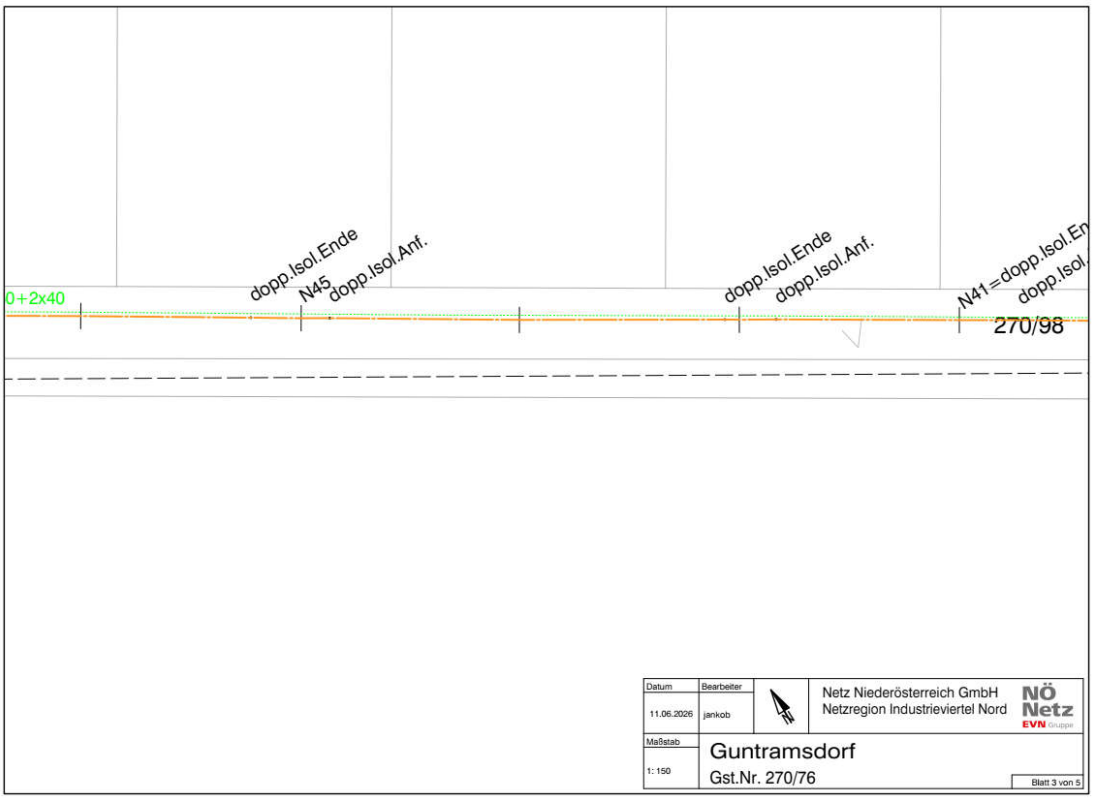
Zum Thema Gas:
Lt. Auskunft der Netz Niederösterreich GmbH befindet sich (orange dargestellt) eine Hochdruckgasleitung in der Falkengasse, welche die Guntramsdorfer Druckfabrik versorgt. Diese Leitung wird in Kürze aufgelöst (stillgelegt).
Ein Anschluss an diese Hochdruckleitung wäre nur mit einer Installation einer Gasdruckregleranlage möglich.
Ausschnitte der übermittelten Pläne:



Ausschnitt 4:



Ausschnitt 3:



Anmerkung:
Die grün strichlierte Linie zeigt die Leitung des Glasfaserkabels an.

Zum Thema Kanal:

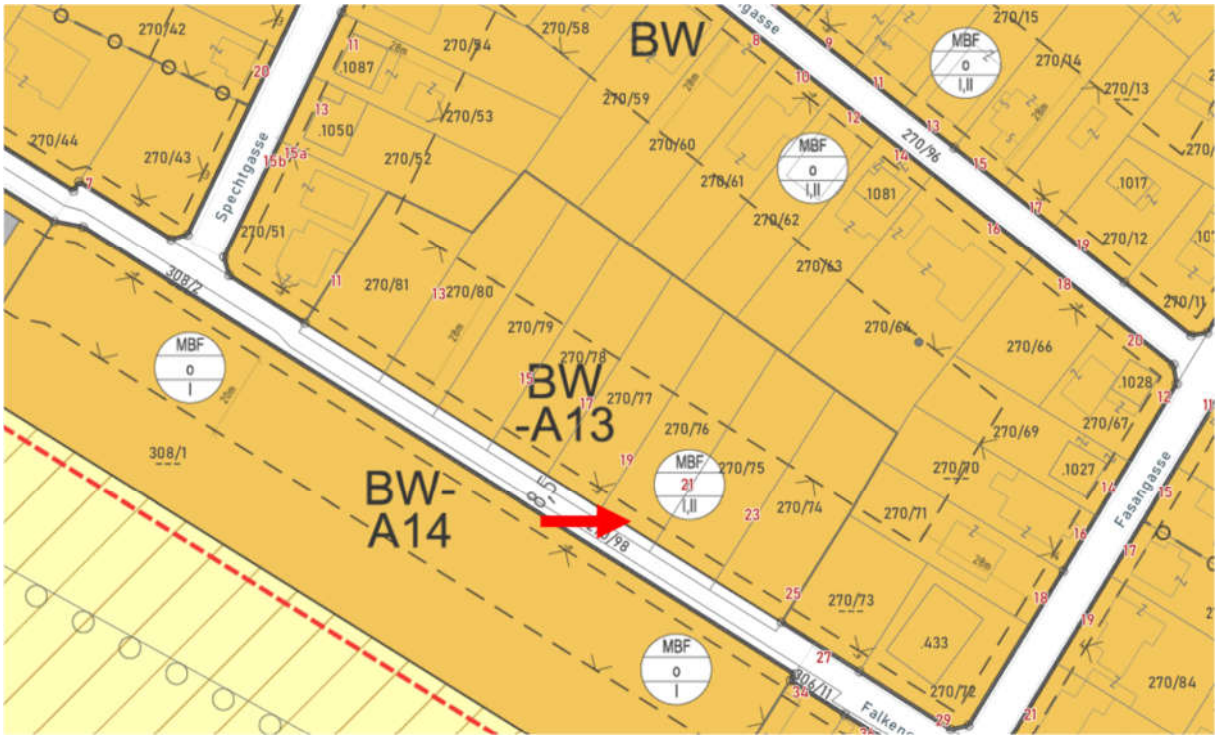
Die Gemeinde gibt am 30.04.2026 nachfolgende Auskunft zum Thema der Aufschließung:

„Die Umwidmung in der Aufschließungszone "BW-A13" wurde 2007 im Zuge der Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes durchgeführt, Gemeinderatsbeschluss war vom 28.06.2007. In der Anlage senden wir den entsprechenden Bescheid der NÖ Landesregierung und den Ausschnitt der Plandarstellung.

Die Aufhebung der Aufschließungszone kann erst nach der, durch den Gemeinderat beschlossenen Sicherstellung der finanziellen Mittel für die Herstellung der Infrastruktur (Vorliegen eines genehmigten Kanalprojektes) erfolgen. Aufgrund der budgetären Situation ist das aktuell nicht geplant. Einen Zeitpunkt für die Sicherstellung der finanziellen Mittel gibt es auch nicht.

Der Regenwasserkanal ist vorhanden, allerdings ist der Schmutzwasserkanal nicht vorhanden und dieses Projekt ist, wie bereits beschrieben auch nicht in Planung."

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:
Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Guntramsdorf ist die gültige Verordnung dargestellt:
„Bauland Wohngebiet - Aufschließungszone 13 (BW-A13)".



Quelle: https://guntramsdorf.msgis.net/
(abgefragt am 12.06.2026)

Freigabebedingungen für die Aufschließungszone A13:
„Sicherstellung der erforderlichen finanziellen Mittel für die Herstellung der Infrastruktur (Vorliegen eines genehmigten Kanalprojektes)"

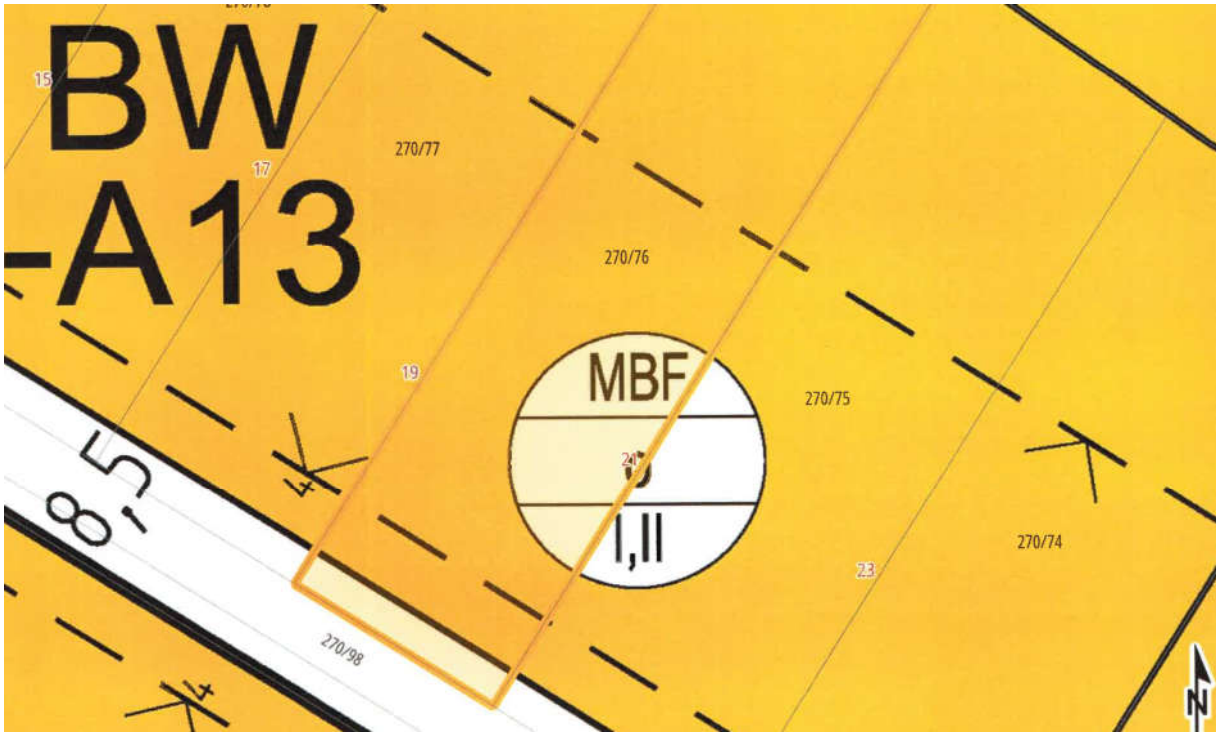
4,0 m Vorgarten, hintere Baufluchtlinie nach 28,0 m.

Bebauungsbestimmungen:
Bebauungsdichte MBF,
offene Bauweise,
Bauklasse I,II.

4. SONDERREGELUNGEN FÜR DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE, BEBAUUNGSDICHTE UND BEBAUUNGSWEISE

4.1 In den im Bebauungsplan mit der Bebauungsdichte "MBF" (MBF = Maximal bebaubare Fläche) bezeichneten Flächen ist die zulässige, bebaubare Fläche nach der folgenden Formel zu ermitteln:
MBF = 150m² + 4% der Bauplatzgröße + Nebengebäude bis zu 100m² insgesamt

Ausschnitt der Bebauungsbestimmungen:



Die geplante Breite der Falkengasse ist mit 8,5 m kotiert.
Somit wäre ein ca. 2,5 m breiter Streifen des Grundstücks entlang der Falkengasse bei einer Bebauung an die Gemeinde abzutreten.

Charakteristik:
Lage innerhalb des Ortsgebietes mit überwiegend Wohnbauten in der direkten Umgebung (Ein- und Reihen- bzw. kleinere Mehrfamilienhäuser).
Insgesamt gute Wohnlage innerhalb Guntramsdorf.
Die Falkengasse ist als ruhige Wohnlage mit geringem Durchzugsverkehr aufgrund der Randlage zu bezeichnen.
Der Aufschließungsbereich ist noch nicht verkehrstechnisch erschlossen.
Nahversorgungsmöglichkeit in näherer Umgebung.
Nähe zum Bahnhof Guntramsdorf-Kaiserau mit Verbindungen (R95) Richtung Wien und Traiskirchen in ca. 600 m Entfernung.

2.2 Bebauung

Die Liegenschaft ist nicht bebaut.

2.3 Zubehörobjekte

Auf der Liegenschaft befinden sich keine Zubehörobjekte.

2.4 Bestandsrechte

Es wird Bestandsfreiheit des Baurechtes angenommen.

2.5 Grundbuch

Gültigkeit des Baurechtsvertrages.
Wesentlicher Inhalt:
Kein vereinbarter Baurechtszins.
Ende des Baurechtsvertrages am 01.08.2120.
Keine Vereinbarung zur Abgeltung nach Baurechtsende. In Anbetracht der Restlaufzeit von 94 Jahren wird angenommen, dass ein allenfalls zukünftig errichtetes Gebäude zum Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes durch Zeitablauf keinen Restwert aufweist.

Anmerkung: Im Kaufvertrag vom 19.09.2024 (TZ 6754/2024) mit welchem die verpflichtete Partei das Baurecht erwirbt, wird in Pkt. IV. Abs. 2. vereinbart, dass die Verkäuferseite die Käuferseite über die Bestimmungen des Baurechtsvertrages und der Zusatzvereinbarung zum Baurechtsvertrag aufgeklärt hat. Diese Zusatzvereinbarung ist nicht in der Urkundensammlung des Grundbuches bzw. wurde von den Parteien nicht vorgelegt.
Diese unbekannte/allfällige Zusatzvereinbarung ist im Gutachten nicht berücksichtigt.

Urkunde TZ 7327/2021 siehe Folgeseiten.

Baurechtsvertrag

abgeschlossen zwischen

[redacted]

in der Folge auch Baurechtsgeber

und der

hm realitäten GmbH, FN 537307h
1210 Wien, Prager Straße 173

in der Folge auch Baurechtsnehmerin

wie folgt:

0. Präambel

Die Vertragsparteien kommen überein, dass die zwischen ihnen abgeschlossen Baurechtsverträge samt deren Nachträgen hiermit ex tunc aufgehoben werden und bestätigen, dass diese, mit Ausnahme der darin geregelten Vollmachten zugunsten der Singer & Kessler Rechtsanwälte OG, FN 527183w, und Herrn Rechtsanwalt Mag. Paul Kessler, geb. 15.01.1988, beide in 1010 Wien, Seilerstätte 22/1/23, keine Rechtsgültigkeit erlangt haben.

1. Rechtsverhältnisse

Der Baurechtsgeber ist Eigentümer der nachstehenden Liegenschaft:

```
KATASTRALGEMEINDE 16111 Guntramsdorf                          EINLAGEZAHL  3706
BEZIRKSGERICHT Mödling
*******************************************************************************
Letzte TZ 5649/2005
Plombe 6405/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   270/74    Landw(10)                988  Falkengasse 25
   270/75    Landw(10)                934  Falkengasse 23
   270/76    Landw(10)                852  Falkengasse 21
  1750/11    Landw(10)               3618
  2551/4   G Landw(10)         *     34848
  2633     G Landw(10)         *     45122
   GESAMTFLÄCHE                     86362
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
************************************ A2 ************************************
   1  a gelöscht
************************************ B *************************************
   1 ANTEIL: 1/1
```

```
     Leopold Hofstädter
     GEB: 1955-06-26 ADR: Möllersdorfer Str. 6, Guntramsdorf   2353
      a 8652/2003 Einantwortungsurkunde 2002-01-25 Eigentumsrecht
********************************** C ************************************
   1  a 7387/1976 1036/1979 5649/2005
         DIENSTBARKEIT gem Art I. II. Servitutsvertrag 1976-07-09
         hins Gst 2633 für OMV Refining & Marketing GmbH
      b 8652/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
         838
      c 5649/2005 Berichtigung des Grundbuchs gem § 136 GBG
   2  a 8856/1988
         DIENSTBARKEIT der Duldung der Verlegung von Gasleitungen
         und die Errichtung von technischen Anlagen sowie deren
         Bestand und Betrieb im Umfange der Pkte 1 und 2
         Dienstbarkeitsvertrag 1988-11-07 hins Gst 2551/4 für EVN
         Energie-Versorgung Niederösterreich Aktiengesellschaft
      b 8652/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
         838
********************************** HINWEIS ********************************
         Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***************************************************************************
                                                   03.08.2021 15:54:41
Grundbuch
```

2. Abschreibung von Grundstücken

Die Vertragsparteien haben vereinbart, dass die Grundstücke 270/74, 270/75, 270/76 abzutrennen sind, um in der Folge auf diesen Grundstücken jeweils eigene Baurechtseinlagen einzuverleiben. Hintergrund ist, dass die Bebauung der Liegenschaft gestaffelt erfolgen soll und daher jedes Baurecht eine eigenen Projektfinanzierung bekommen wird. Um dies und die Abwicklung (Baurechtswohnungseigentum) zu gewährleisten, ist ob den erwähnten Grundstücken jeweils eine gesonderte Einlage einzuverleiben.

3. Aufsandungserklärung für die Abschreibung von Grundstücken

[redacted] erteilt sohin seine ausdrückliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ohne weiteres und auch über einsichtiges Ansuchen

die Grundstücke 270/74, 270/75 und 270/76 vom Grundbestandsblatt der EZ 3706 KG 16111 Guntramsdorf unter Mitübertragung des Eigentumsrechtes abgeschrieben und für diese Grundstücke jeweils eine neue EZ eröffnet werden kann.

4. Einräumung des Baurechts

[redacted] bestellt als Baurechtsgeber zugunsten der hm realitäten GmbH, FN 537307h, als Baurechtsnehmerin, ob der inneliegend der unter Punkt 1 angeführten Liegenschaft EZ 3706 KG 16111 ob den, gemäß Punkt 2 und 3 in eine gesonderte EZ zu überführenden Grundstücken, GST-NR 270/74, GST-NR 270/75 und GST-NR 20/70/76 ein Baurecht im Sinne des Baurechtsgesetzes.

Die Baurechtsnehmerin nimmt die Einräumung dieses Baurechtes ausdrücklich an.

5. Entgelt

Die Baurechtsnehmerin hat dem Baurechtsgeber bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages ein Entgelt in Höhe von EUR 1.000,-- übergeben.

6. Übergabe und Dauer

Der Baurechtsgeber sowie die Baurechtsnehmerin bestätigen, dass die wirkliche Übergabe des Vertragsgegenstandes bereits vor Vertragsunterzeichnung erfolgt ist.

Das Baurecht wird für die Dauer bis einschließlich 01.08.2120 eingeräumt.

7. Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr

Mit allseitiger Unterfertigung des Baurechtsvertrages verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin die Grunderwerbsteuer und die grundbücherliche Einverleibungsgebühr auf das Fremdgeldanderkonto IBAN AT78 2026 7020 0012 9250, BIC: WINSATWN der Singer & Kessler Rechtsanwälte OG zu überweisen, dies mit dem Auftrag eine Selbstbemessung durchzufuhren und die Grunderwerbsteuer und die Einverleibungsgebühr für die Baurechtsnehmerin ehest zu entrichten.

Grunderwerbsteuer: Die Berechnung des Grundstückswertes (§ 4 Abs. 1 GrEStG) erfolgt auf Grundlage des Pauschalwertmodells gemäß GrWV unter Zugrundelegung der vom Finanzamt bekannt gegebenen Bodenwert.

8. Erlöschen des Baurechts

Das Baurecht wird bis 01.08.2120 (gemal2 Punkt 6.) abgeschlossen. Das bestellte Baurecht erlischt durch Zeitablauf.

9. Aufsandungserklärung Baurecht

Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrücklichen Einwilligungen, dass ohne weiteres aufgrund dieses Vertrages im Grundbuch des Bezirksgericht Mödling das Baurecht für die Zeit bis 01.08.2120

- ob der für die Grundstücke 270/74, 270/75 und 270/76 jeweils neu eröffneten EZ im Lastenblatt das Baurecht für hm realitäten GmbH, FN 537307 h einverleibt werde.
- ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Baurechtseinlage das Recht zugunsten der Baurechtnehmerin, hm realitäten GmbH, FN 537307h, einverleibt werden kann.

10. Kosten und Gebühren

Sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten und öffentlichen Abgaben sind zur Gänze von der Baurechtsnehmerin zu tragen, welche auch den Auftrag zur Vertragserrichtung und Verbücherung erteilt hat.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen oder sonstigen Vertretung bzw. Beratung tragt jeder Vertragsteil selbst.

11. Rechtsnachfolger

Die Baurechtsnehmerin und auch die Baurechtsgeber verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag samt Überbindungsverpflichtung auf etwaige Rechtsnachfolger zu überbinden

12. Devisen- und Inlanderklärung

Bei der Baurechtsnehmerin handelt es sich um eine beim Handelsgericht Wien zu FN 537307h registrierte Gesellschaft mit beschränkter Haftung und erklärt diese an Eides statt, eine österreichische Gesellschaft mit dem Sitz in Österreich zu sein, an welcher ausschließlich österreichische Staatsbürger beteiligt sind.

13. Bevollmächtigung

Die Vertragsparteien bevollmächtigen einseitig unwiderruflich Singer & Kessler Rechtsanwälte OG, FN 527183w, Seilerstatte 22/1/23, 1010 Wien, zur Abwicklung dieses Vertrages samt allen Nebenleistungen. Sie bevollmächtigen sie insbesondere, auch allfällige Verbesserungen dieses Vertrages und Nachtrage zu diesem Vertrag und / oder der Rangordnung und Grundbuchsgesuche zu errichten und durchzufuhren, um die Grundbuchsordnung entsprechend dem Willen der Vertragsparteien herzustellen. Diese Vollmacht erlischt nicht mit dem Tod einer Vertragspartei. Sie ist berechtigt in diesem Zusammenhang alles vorzukehren, was sie für nützlich oder notwendig erachtet, insbesondere Nachtrage jeglicher Art, etwa Aufsandungserklärungen, auch in beglaubigter Form sowie Rangordnungen aller Art zu errichten, zu unterfertigen und grundbücherlich durchzuführen sowie Erklärungen in welcher Form immer abzugeben. Sie ist auch zum Selbstkontrahieren bevollmächtigt.

Die Vertragserrichterin ist weiters zur Vertretung beim Finanzamt sowie zur Durchführung und Entrichtung der Grunderwerbsteuer und gerichtlichen Eintragungsgebühr sowie der Immobilienertragsteuer im Wege der Selbstberechnung beauftragt und bevollmächtigt.

14. Sonstige Bestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform; mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Der Bestand dieses Vertrages wird durch die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen desselben nicht berührt. Sollte eine Bestimmung aus welchem Grund auch immer unwirksam sein, so verpflichten sich die Vertragsteile, statt der unwirksamen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die dem wirtschaftlichen Sinn möglichst nahe kommt und einen entsprechenden wirtschaftlichen Erfolg gewährleistet.

Dieser Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche nach Verbücherung den Baurechtsgebern zusteht; die Baurechtsnehmerin erhält eine beglaubigte Abschrift dieses Vertrages.
Beide Vertragsteile erklären, den Wert von Leistung und Gegenleistung zu kennen und diesen für angemessen zu halten. Auf eine Anfechtung dieses Vertrages, aus welchem Grund auch immer, insbesondere wegen Irrtums, wird verzichtet.

Wien, am 27. AUG. 2021

hm realitäten GmbH, FN 537307h für
[redacted]

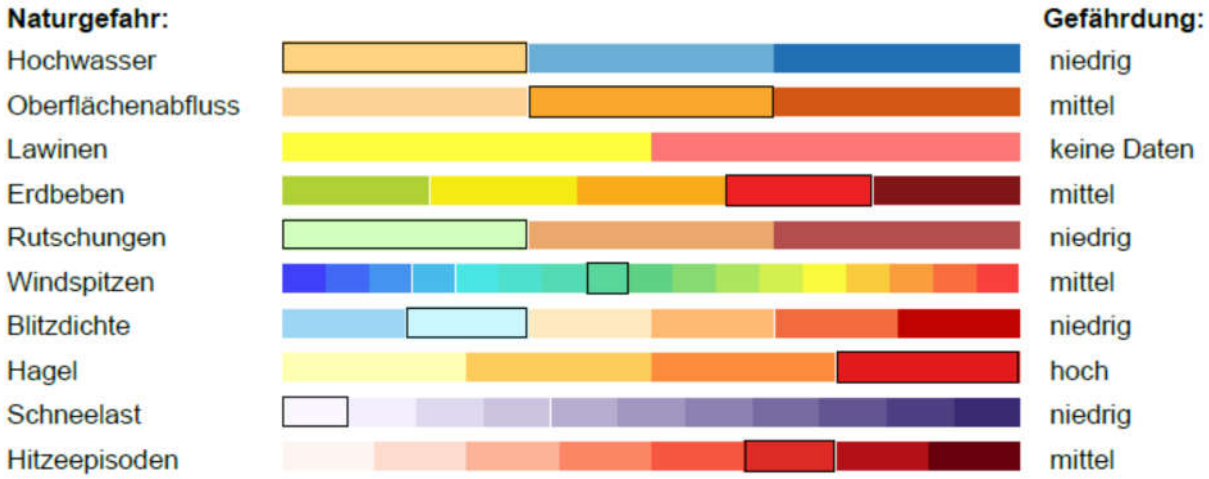
hm realitäten GmbH, FN 537307h

2.6 HORA-Pass

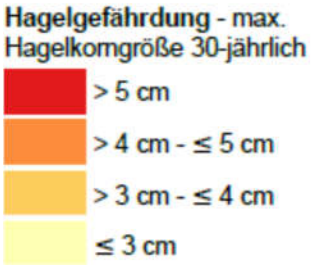
Adresse:	Falkengasse 21, 2353 Guntramsdorf
Seehöhe:	186 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	48,04363° N | 16,31946° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.





Legende:



Quelle: https://www.hora.gv.at
(abgefragt am 01.06.2026)

2.7 Lärminfokarte



Quelle: https://maps.laerminfo.at
(abgefragt am 01.06.2026)

2.8 Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

15. Juni 2026

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 16

Einheitswertaktenzeichen

16 011-8-9344/9

LBW Prack GmbH

[redacted]

ENTWURF

Einheitswertbescheid zum 01.01.2025
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz unbebautes Grundstück
Baurecht - § 51 Abs. 2 iVm § 56 BewG 1955

Katastralgemeinde: 16111 Guntramsdorf
Lageadresse: Falkengasse 21, 2353 Guntramsdorf

Baurechtseinlagezahl 4151

festgestellt:

1) **Zurechnung des Einheitswertes:**

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

LBW Prack GmbH *1)*		
Anteil: 1/1	in Höhe von	13.300,00 Euro

Anmerkung:
1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Baurechte und sonstige grundstücksgleiche Rechte gelten gemäß § 51 Abs. 2 BewG als Grundstücke. Gemäß § 56 BewG sind Grundstücke, die mit Baurechten oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten belastet sind, wie bebaute oder unbebaute Grundstücke zu bewerten.

Sofern die Dauer des Baurechts zum Bewertungsstichtag noch mindestens 50 Jahre beträgt, ist gemäß § 56 BewG der Gesamtwert (Einheitswert) dem Baurechtsinhaber zuzurechnen

Gemäß § 9 Abs. 1 Z 3 und § 18 Abs. 2 GrStG 1955 ist während der Laufzeit eines Baurechts der Baurechtsinhaber Steuerschuldner für den Grund und Boden und für die Gebäude.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.
Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2025 vom 15. Juni 2026 zu EWAZ 16 011-8-9344/9) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

ENTWURF

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 13.300,00 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 9.900,00 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 22,95 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2025 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

ENTWURF

Abkürzungen:

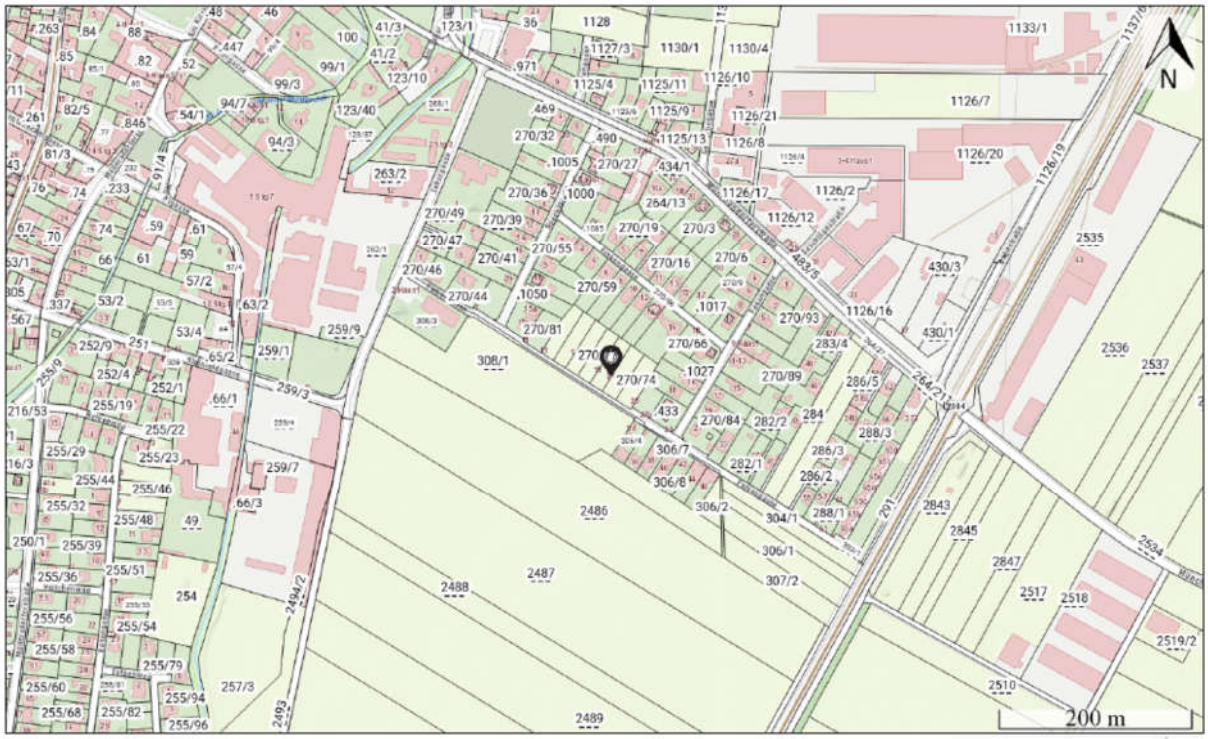
AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBl.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m^2	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m^3 oder €/m^2	
m^2	Quadratmeter
m^3	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

2.9 Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Guntramsdorf, Falkengasse 21 (Adresse)"

Quelle: https://altlasten.umweltbundesamt.at/
(abgefragt am 01.06.2026)

2.10 Sonstige Lasten

Gemäß der Auskunft des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling bestehen zum Zeitpunkt der Anfrage (22.05.2026) keine offenen Forderungen hinsichtlich Grundsteuer.

Die SV weist darauf hin, dass aufgrund der dinglichen Wirkung derartige Bescheide auch gegen spätere Eigentümer wirksam sind.
Da sich die obige Information des Gemeindeverbandes auf den Tag der Auskunft bezieht, kann sich bis zum Erwerbszeitpunkt die Höhe der offenen Gebühren und Abgaben ändern.

2.11 Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.12 Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten.
Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.
Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3 BEWERTUNG

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:
„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht."
Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.
Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:
Sachwertverfahren
Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem
- Bodenwert (Vorteil bzw. Nachteil aus Baurecht) und
- dem Bauwert.

Zum Bodenwert:
Um den Vorteil des Baurechtes, wofür kein Baurechtszins auf die Dauer bis 2120 (94 Jahre verbleibend) vereinbart ist, wird vorab der Wert des Grund und Bodens ermittelt.
Grundlage bilden Vergleichstransaktionen von unbebauten Grundstücken in zeitlicher und örtlicher Nähe. Es konnten in der Gemeinde Guntramsdorf lediglich 3 vergleichbare Transaktionen seit 2023 erhoben werden. Die restlichen Transaktionen sind aus den Nachbargemeinden, jedoch liegen diese Transaktionen aufgrund der schlechteren Lage deutlich unter den Werten in Guntramsdorf.

KG	EZ	GST Nr.	Erwerbs-datum	Verkäufer - Käufer	Widmung	Bebauungs-bestimmungen	Komm.
Guntramsdorf	4201	14/52	12.03.2025	Fa. - Priv.	BW	MBF o,k I,II	unbebaut
Guntramsdorf	3196	190/5	03.09.2025	Priv.-Priv.	BW - BA ?	.- g 6,5-S	unbebaut
Guntramsdorf	1895	213/8	20.09.2023	Verl. - Fa.	BW	MBF o,k I,II	Abbruchobj
Möllersdorf	975	177/3	20.02.2026	Priv.-Priv.	BW	30 o,k I,II	Fahne, Gartenhütte
Traiskirchen	*407*	*2786*	*28.03.2025*	*Fa. - Priv.*	*BW - 2 WE*	*40 o,k I,II*	*mit Abbruchobj.*
Münchendorf	*1511*	*1006/2*	*22.01.2025*	*Priv.-Priv.*	*BW*	*MBF-2 o 6,5*	*unbebaut*
Traiskirchen	2606	800/5	01.08.2025	Priv.-Priv.	BW	*30 o I*	unbebaut
Tribuswinkel	25	355/4, u.a.	20.02.2026	Priv.-Fa.	BW	*40 o,k I*	unbebaut

KG	EZ	GST-Fläche m²	KP	KP € / m²
Guntramsdorf	4201	551	425.000 €	771 €
Guntramsdorf	3196	349	275.000 €	788 €
Guntramsdorf	1895	847	295.000 €	348 €
Möllersdorf	975	556	190.000 €	342 €
Traiskirchen	*407*	*1298*	*500.000 €*	385 €
Münchendorf	*1511*	*617*	*184.500 €*	299 €
Traiskirchen	2606	526	236.700 €	450 €
Tribuswinkel	25	2818	1.000.000 €	355 €
Zeitpunkt der Befundaufnahme				**700 €**

Die Auswertung der vorhandenen Vergleichswerte und nach einer Standortanalyse kann unter Berücksichtigung u.a. der Größe, der Figuration, der fehlenden Aufschließung, der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen ein Bodenwert von rd. € 700,--/m² Grundstücksfläche als marktgerecht angesetzt werden.
Dieser wird mit der verbleibenden nutzbaren Grundstücksfläche (Abtretungsfläche ohne Wert) multipliziert.
Von dem (derzeitigen) Bodenwert wird die marktübliche Verzinsung berechnet, welche einem angemessenen jährlichen Bauzins entspricht.
Bei Grundstücken für Einfamilienhäuser beträgt der angemessene Bauzins 2,5% bis 4% vom Grundstückswert (Quelle: Der angemessene Zinssatz für Baurechts- und Superädifikatsliegenschaften, Mag. Christian, Haidinger, Sachverständige Heft 4/2023).
Aufgrund der nicht vereinbarten bzw. fehlenden Indexanpassung wird ein Zuschlag auf den angemessenen Bauzins berücksichtigt. Somit ergibt sich eine Verzinsung 5,5%.
Von diesem errechneten Zins wird üblicherweise der tatsächlich bezahlte aktuelle Baurechtszins in Abzug gebracht. Da kein Baurechtszins vereinbart wurde, entsteht daraus der Vorteil des Baurechtes (jährlicher Wert).
Durch Bezug auf die Restlaufzeit des Baurechtes wird dieser jährliche Vorteil als Barwert durch Kapitalisierung berechnet.
Das Ergebnis zeigt den Vorteil des Baurechteigentümers, begrenzt auf die Laufzeit des Baurechtes.
Nachdem mit der Bebauung nicht unverzüglich begonnen werden kann, sondern zuerst die Aufschließungszone durch die Gemeine aufgehoben werden muss, wird der kapitalisierte Barwert auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert.
Da von der Gemeinde keine kurzfristige Aufschließung angedacht ist, wird aus SV-Sicht mit einer Realisierung in frühestens 10 Jahren gerechnet.
Aus diesem Grund erfolgt zudem ein Wagnisabschlag in Bezug auf den unbestimmten Zeitpunkt der Umsetzung des Kanalprojektes durch die Gemeinde.

<u>Bauwert:</u>
Keine vorhanden.

<u>Schätzwert:</u>
Der gerundete Vorteil.

<u>Erläuterung zum Ergebnis:</u>
Aufgrund des Umstandes, dass entsprechend des für dieses Gutachten (rechtlich ungeprüft) herangezogene Baurechtsvertrag (siehe Grundlagen und Bewertungsvoraussetzungen) kein Baurechtszins zu entrichten ist, besteht ein verhältnismäßig untypisch hoher Vorteil aus dem Baurecht. Daraus ergibt sich in weiterer Folge ein verhältnismäßig untypisch hoher Verkehrswert.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Verkehrswert erheblich verringert, sollte ein angemessener Baurechtszins zu entrichten sein.

Da es sich bei der in diesem Gutachten behandelten Sachverhalt um keinen Standardfall einer Liegenschaftsbewertung handelt, ist auch aufgrund der aktuellen Marktsituation der Verkehrswert in einer größeren Bandbreite nicht auszuschließen.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

ca.	852	m²	Baurechtsfläche	
dv. ca.	38	m²	Abtretungsfläche	
ca.	814	m²	verbleibende nutzbare GST-Fläche	
			Baulandwert unaufgeschlossen	
		á	700 €	569.800 €
Bodenwert				569.800 €

angemessener Bauzins bei			
5,50%	Verzinsung	31.339 €	p.a.
abzüglich tatsächlicher Bauzins		0 €	p.a.
Vorteil aus Baurecht		31.339 €	p.a.
94	Jahre restl. Laufzeit (bis 2120)		
	Vervielfältiger	18,06	x
kapitalisierter Barwert aus Vorteil Baurecht		566.085 €	

Abzinsung auf den Bewertungszeitpunkt			
5,50%	Zinssatz		
10	Jahre bis zur Realisierung		
	Abzinsungsfaktor	0,59	x
		331.403 €	
-10%	Wagnisabschlag		
	rechtliche Unsicherheit	-33.140 €	

abgezinster Vorteil Baurecht ***298.263 €***

3.2 Schätzwert

der gerundete Vorteil	**300.000 €**

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Baurechtseinlage an EZ 4151 der KG 16111 Guntramsdorf, B-LNR. 3 Anteil 1/1 (auf dem unbebauten Grundstück in 2353 Guntramsdorf, Falkengasse 21), wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen (Gültigkeit des Baurechtsvertrages ohne Berücksichtigung einer allfälligen Zusatzvereinbarung) in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 22.04.2026 geschätzt:

rd. € 300.000,--

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:
/ Fotos der Befundaufnahme