



architekten
handler + handler

2700 Wiener Neustadt
Brodtschgasse 13 / 8

T: 02622 / 83680

Architekt DI Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

office@architekten-handler.at
www.architekten-handler.at

An das

Bezirksgericht Wr. Neustadt

Maria-Theresien-Ring 3b

2700 Wr. Neustadt

30 E 112/25y

Wr. Neustadt, am 05. Juni 2025

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

über den Verkehrswert der Liegenschaft KG 23441 Wöllersdorf EZ 1790

B-LNR 1 Anteil 1/1

in 2752 Wöllersdorf, Gutensteinerstraße 270

(Tankstellenanlage)

Exekutionssache: 30 E 112/25y

Wegen:

EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. AUFTRAGGEBER, ZWECK	3
2. GRUNDLAGEN	3
3. GUTSBESTAND	5
4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	7
4.1. Lage, Konfiguration, Infrastruktur	7
4.2. Versorgungsleitungen	9
4.3. Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen	9
4.4. Objektbeschreibung	12
4.5. Erhaltungszustand	13
4.6. Gewerbeberechtigung, Betriebsanlagengenehmigung, Pachtverhältnis	14
5. BEWERTUNG	16
5.1. Sachwert	17
5.1.1 Grundwert	17
5.1.2 Bauwert	19
a) Tankstellengebäude	19
b) Überdachung (Flugdach)	20
c) Außenanlagen	21
5.1.3 Zusammenstellung Sachwert	22
5.2. Ertragswert	22
5.3. Verkehrswert	23
6. BEILAGEN	27
- Wasserbuchbescheid vom 29. Dezember 1980 (Beilage ./A)	27
- Dienstbarkeitsvertrag TZ 5218/2003 (Beilage ./B)	30
- Dienstbarkeitsvertrag TZ 996/2014 (Beilage ./C)	33
- Dienstbarkeitsvertrag TZ4578/2023 (Beilage ./D)	35
- Vertrag STBA4-SN-14/015-2007 (Beilage ./E)	38
- Vertrag STBA4-SN-111/006-2007 (Beilage ./F)	50
- Auszug aus dem Gewerbeinformationssystem Austria (Beilage ./G)	61

1. AUFTRAGGEBER, ZWECK

Der Sachverständige wurde mit Schreiben vom 18. März 2025 vom Bezirksgericht Wiener Neustadt, Maria-Theresien-Ring 3b, 2700 Wr. Neustadt, zur Durchführung der mit Beschluss vom 24.02.2025 bewilligten Zwangsversteigerung mit der Schätzung der Liegenschaft **KG 23441 Wöllersdorf EZ 1790, B-LNR 1 Anteil 1/1** beauftragt.

Unter Bezugnahme auf die Befundaufnahme vom 06.05.2025 wird nachstehendes Gutachten erstattet. Stichtag ist das Datum der Befundaufnahme.

Das Gutachten wird in schriftlicher Form (2 Originalausfertigungen, hievon 1-fach für den Gerichtsakt) und elektronischer Form erstattet.

2. GRUNDLAGEN

2.1. Grundbuchsauszug KG 23441 Wöllersdorf EZ 1790 vom 16.04.2025

2.2. Auszug aus der Digitalen Katastralmappe 1:1000

2.3. Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 1:1000 vom 14.05.2025

2.4. Beilagen:

- Wasserbuchbescheid vom 29. Dezember 1980 (Beilage ./A)
- Dienstbarkeitsvertrag TZ 5218/2003 (Beilage ./B)
- Dienstbarkeitsvertrag TZ 996/2014 (Beilage ./C)
- Dienstbarkeitsvertrag TZ4578/2023 (Beilage ./D)
- Vertrag STBA4-SN-14/015-2007 (Beilage ./E)
- Vertrag STBA4-SN-111/006-2007 (Beilage ./F)
- Auszug aus dem Gewerbeinformationssystem Austria (Beilage ./G)

2.5. Die Befundaufnahme fand am 06.05.2025 von 14:00–14:35 Uhr statt, in deren Zuge auch die beigefügte Fotodokumentation angefertigt wurde. Anwesend waren Herr Dr. W. H. als Masseverwalter im Konkurs der verpflichteten Partei (bis 14:12 Uhr), und der Tankwart der Tankstellenbetreiberin (LEO Diskont Tankstellen GmbH).

- 2.6.** Erhebungen am Gemeindeamt Wöllersdorf (Flächenwidmung, Planunterlagen, offene Abgaben)
- 2.7.** Erhebungen bei der Bezirkshauptmannschaft Wr. Neustadt, Gewerbebehörde, am 21.05.2025, bezüglich Betriebsanlagen-genehmigung
- 2.8.** Angaben zu den Ver- und Entsorgungsleitungen beruhen auf Informationen, die dem SV im Rahmen der Befundaufnahme erteilt wurde. Eigene Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.
- 2.9.** Sonstige Grundlagen (Literatur):
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150
 - Ross-Brachmann-Holzner; Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
 - H. Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl.
 - Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Aufl.
 - Altlasten-GIS (Web-GIS)
 - Immobilien-Preisspiegel, WKO
 - Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, in „Der Sachverständige“, Heft 3/2024
 - Grundpreiserhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
 - www.bodenpreise.at der IMMOUnited GmbH

3. GUTSBESTAND

KATASTRALGEMEINDE 23441 Wöllersdorf
 BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 1790

 Letzte TZ 949/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
915	GST-Fläche	* 4323	
	Bauf.(10)	46	
	Landw(10)	442	
	Wald(10)	2712	
	Sonst(50)	1123	B 21 Gutensteinerstraße 270

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****
 1 a 11528/1999 Naturdenkmal (auf) Gst 915 (Feuchtbiotop an der Piesting)
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Luigj Nikollbibaj
 GEB: 1983-05-05 ADR: Beckmanngasse 36/21/22, Wien 1150
 k 5635/2013 IM RANG 26369/2012 Kaufvertrag 2012-12-13 Eigentumsrecht
 l 2057/2024 Eröffnung des Konkurses am 2024-03-15
 (LG Wr. Neustadt - 10 S 23/24x)
 ***** C *****
 9 a 5218/2003
 DIENSTBARKEIT der elektrischen Kabel- und Verteilanlage
 auf Gst 915 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 2003-05-21 für
 EVN AG
 14 a 5635/2013 Pfandurkunde 2013-01-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
 für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
 (FN 203160s)
 c 8403/2024 Hypothekarklage
 (LG Wr. Neustadt - 25 Cg 183/24w)
 15 a 9920/2013 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 5941/2013)
 Antrag 2013-12-09
 PFANDRECHT EUR 600.000,--
 für Zollamt Wien
 Zl. 100000/90.379/2013-AFB
 VORGEMERKT
 b 9920/2013 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 5941/2013)
 Simultanhaftung mit
 EZ 1123 GB 01210 Penzing
 16 a 996/2014
 DIENSTBARKEIT einer Gasleitung gem Pkt 1 2

- Dienstbarkeitsvertrag 2014-01-28 ob Gst 915 für Netz
Niederösterreich GmbH (FN 268133p)
- 18 a 7803/2019 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 5707/2019)
Rückstandsausweis 2019-10-15
PFANDRECHT vollstr. EUR 23.471,82
3,38 % Z aus EUR 22.699,05 seit 2019-10-08
Antragskosten EUR 548,63 für Sozialversicherungsanstalt der
gewerblichen Wirtschaft - Landesstelle NÖ (BG Fünfhaus 19 E
3035/19m)
- b 7803/2019 (Entscheidendes Gericht BG Fünfhaus - 5707/2019)
Simultanhaftung mit EZ 1123 KG 01210 Penzing (BG Fünfhaus
19 E 3035/19m)
- 19 a 4578/2023
DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Bestandes
und Betriebes einer Kabelanlage und Gleichrichterschrankes
auf Gst 915 gem Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag
2023-06-05 für
Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133p)
- 20 a 949/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,--, Kosten
EUR 4.917,20 samt 4 % Z heiraus seit 2024-12-31,
Antragskosten EUR 1.556,72 für
RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG (FN 203160s)
(30 E 112/25y)

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

Grundbuch

16.04.2025 11:31:42

Mit dem Grundstück verbunden sind die darauf errichtete Tankstelle samt Flugdach.

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster („G“) enthalten, die Grundgrenzen daher noch nicht verbindlich.

Die Grundgrenzen gehen in der Natur nicht hervor, sie können teilweise (ost-, süd- und westseitig) ansatzweise vermutet werden, nicht jedoch im Bereich der nordseitigen Böschung, dieser Abschnitt konnte vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme auch nicht begangen werden.

Im A2-Blatt ist zur Zahl 1 a 11528/1999 ein Naturdenkmal (auf) Gst 915 (Feuchtbiotop an der Piesting) einverleibt.

Naturdenkmäler sind als solche gekennzeichnet. An ihnen dürfen keine Eingriffe oder Veränderungen vorgenommen werden, die nicht der Erhaltung des Naturdenkmals dienen. Die regelmäßige Entfernung von Dürholz oder Totholz z.B. zur Herstellung der Verkehrssicherheit oder zur Erhaltung der Vitalität eines Baumes fällt unter den so genannten „normalen Erhaltungsaufwand“. Für Maßnahmen, die über den normalen Erhaltungsaufwand hinausgehen, kann ein finanzieller Zuschuss beantragt werden. (Quelle: www.noe.gv.at)

Im C-Blatt (Lastenblatt) sind folgende DIENSTBARKEITEN eingetragen:

C-LNR 9 a 5218/2003

DIENSTBARKEIT der elektrischen Kabel- und Verteilanlage auf Gst 915
gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 2003-05-21 für EVN AG (Beilage ./B)

C-LNR 16 a 996/2014

DIENSTBARKEIT einer Gasleitung gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag
2014-01-28 ob Gst 915 für Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133p) (Beilage ./C)

C-LNR 19 a 4578/2023

DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Bestandes und
Betriebes einer Kabelanlage und Gleichrichterschanks auf Gst 915
gem Pkt 1 und 2 Dienstbarkeitsvertrag 2023-06-05 für Netz
Niederösterreich GmbH (FN 268133p) (Beilage ./D)

Hinsichtlich der Pfandrechte wird auf den Gerichtsakt verwiesen.

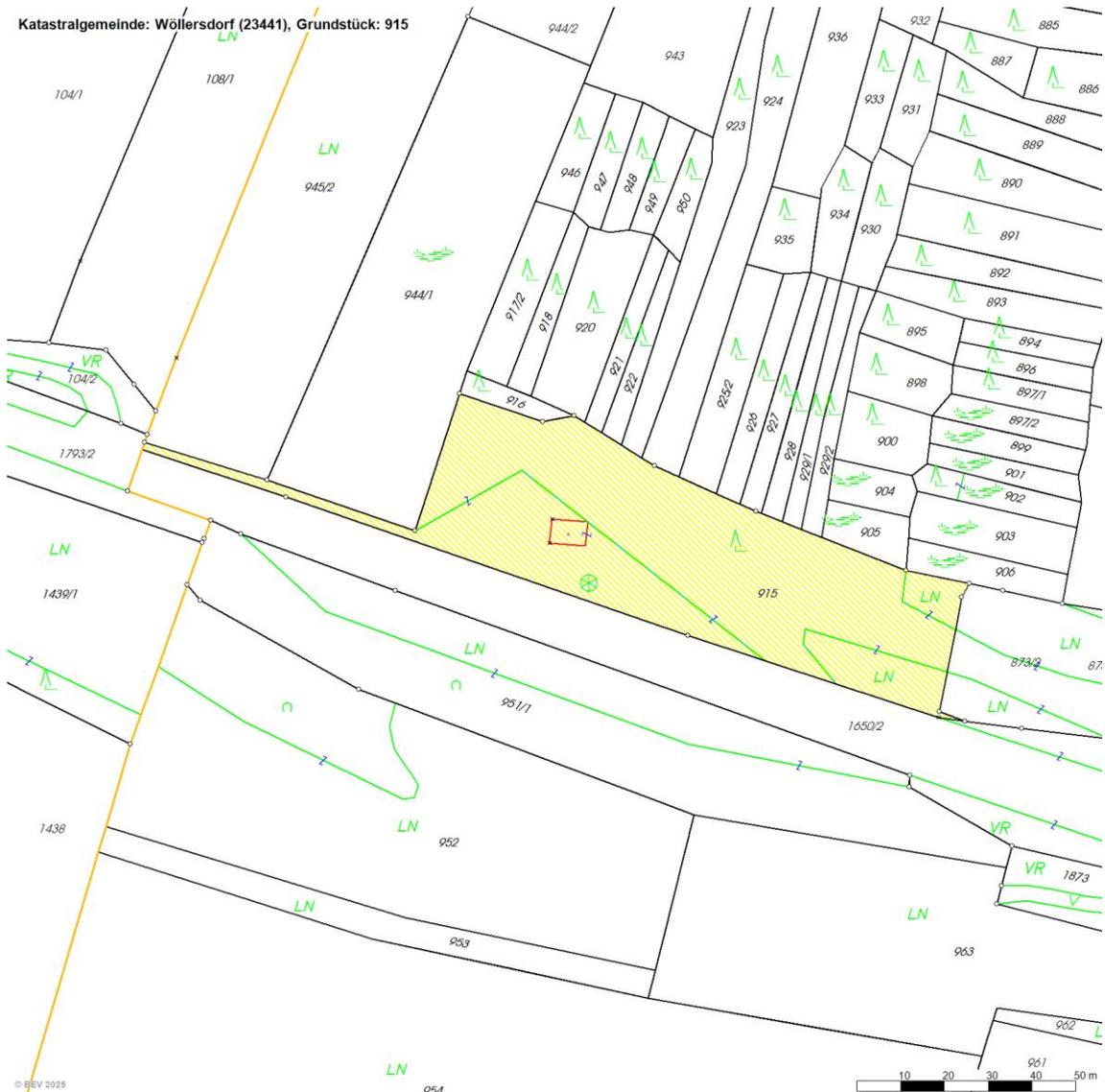
4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

4.1. Lage, Konfiguration, Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich am westlichen Ortsrand der Marktgemeinde Wöllersdorf, außerhalb des Ortsverbandes, direkt an der stark befahrenen Gutensteiner Bundesstraße (B 21), ca. 1,0 km westlich des Hauptplatzes. Die nächste Auffahrt auf die A2 Südautobahn befindet sich ca. 2,8 km entfernt, der Bahnhof Wöllersdorf ca. 2 km in östlicher Richtung. Der Nachbarort Markt Piesting ist in Richtung Westen ca. 2 km entfernt, bis zur Stadtgrenze Wr. Neustadt sind es ca. 8 km.

Das unregelmäßig geformte, nach Norden abgeboöchte Grundstück weist lt. Digitaler Katastralmappe eine Straßenfrontlänge von ca. 125 m, und eine Tiefe zwischen ca. 30 m und 35 m, in westliche Richtung verläuft ein lt. DKM ca. 65 m langer Beschleunigungstreifen. Entlang der nördlichen Längsseite des Grundstückes, ca. 8-9 m nördlich hinter dem Tankstellengebäude, besteht im Anschluss an die ebene Grünfläche (siehe Fotodokumentation) eine mit Bäumen bestockte bzw. verholzte, steile Nordböschung, welche nur sehr schwer erreichbar ist, die zu einem Feuchtbiotop der Piesting führt.

Auszug aus der Digitalen Katastralmappe:



Umgebung: südlich bewaldet, westlich landwirtschaftliche Nutzung, nördlich zur Piesting abfallend ein Feuchtgebiet.

Der Bahnhof Wöllersdorf liegt ca. 2,0 km entfernt in östlicher Richtung, die nächste öff. Bushaltestelle wurde nicht erhoben, Nahversorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf stehen im Raum Wöllersdorf zur Verfügung, weiters Kindergarten, Volksschule, Arzt, Bankstelle, Postpartner, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen. Im benachbarten, Ort Markt Piesting gibt es eine Mittelschule.

Die Sonneneinstrahlung auf den ebenen Teil des Grundstücks ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Gutensteiner Bundesstraße ist vor allem zu Stoßzeiten, auch durch Schwerlastverkehr, stark frequentiert. Bedingt durch die stadtwärts bei der Autobahnauffahrt Wöllersdorf befindliche Tankstelle ist starker Wettbewerb gegeben.

4.2. Versorgungsleitungen

Die Liegenschaft ist nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen (Senkgrube), Strom- und Wasseranschluss sind vorhanden, im Lagerraum im KG befinden sich ein Brunnen und eine Pumpe mit nicht geprüfter Funktion (Foto 18).

Lt. Mitteilung seitens des Bauamtes der Gemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl wird – nach Rücksprache mit dem Wassermeister – die Tankstelle seitens der Gemeinde weder mit Wasser, noch einem Kanal versorgt; Wasser beziehe die Tankstelle (lt. Auskunft Wassermeister) von der EVN. Inwieweit die Senkgrube noch zur Beseitigung von Abwässern verwendet wird und dem Stand der Technik entspricht, lässt sich lt. Gemeinde nicht sagen. Der Tankwart teilte bei der Befundaufnahme mit, dass sie noch in Betrieb ist (s. Foto 12-13: Waschraum + WC) und von Zeit zu Zeit entleert werde.

Dem SV wurde seitens der Gemeinde ein Wasserbuchbescheid vom 29. Dezember 1980 übermittelt (Beilage ./A). Vom SV wird auf die Angaben in Pkt. 17.b) dieses Bescheides hingewiesen (Anlage II – rechtsseitig der Umfahrungsstraße Gst Nr. 915). Lt. Pkt. 6. ist Zweck der Anlage die Ableitung der von der Straße her anfallenden Niederschlagswässer.

4.3. Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen

Unter Hinweis auf den Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Wöllersdorf ist der Bereich der Tankstelle („T“) nördlich der „B21“ lt. Mitteilung seitens des Bauamtes als „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ gewidmet und liegt außerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes. Mögliche Bauvorhaben auf Verkehrsflächen dürfen gemäß § 19 (3) NÖ-ROG 2014 nur dann errichtet werden, wenn diese für eine Nutzung gemäß § 19 (1) und (2) sind (z.B. Tankstellen).

Auszug aus dem Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) 2014 idgF:

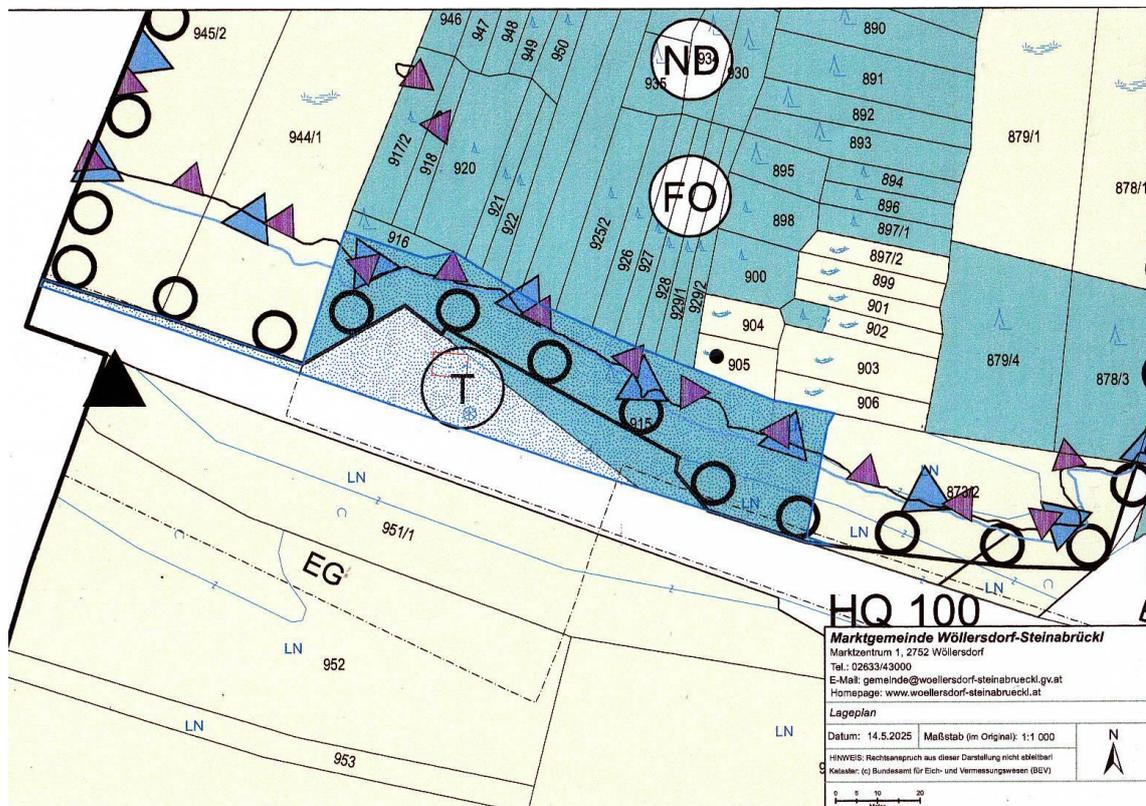
§ 19 Verkehrsflächen

- (1) Als Verkehrsflächen sind solche Flächen vorzusehen, die dem ruhenden und fließenden Verkehr dienen und für das derzeitige sowie künftig abschätzbare Verkehrsaufkommen erforderlich sind. Sofern die Verkehrsflächen nicht ausdrücklich als private festgelegt sind, sind sie als öffentliche anzusehen.

- (2) Erforderlichenfalls können die Verkehrsflächen hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung (Fuß-, Rad-, Reit-, Spielwege, Übungsplätze, Tankstellen, Abstellanlagen, Park-and-Ride-Anlagen, Raststätten, Einrichtungen für den Straßendienst, Bahnhöfe u. dgl.) im Flächenwidmungsplan näher bezeichnet und damit auf diesen Zweck eingeschränkt werden.
- (3) Auf Verkehrsflächen dürfen Bauwerke nur dann errichtet werden, wenn diese für eine Nutzung gemäß Abs. 1 oder 2 erforderlich sind. Darüber hinaus dürfen auch Kleinbauten (Telefonzellen, Wartehäuschen, Verkaufskioske, Werbeanlagen u. dgl.), Auf- und Abgänge bzw. Ein- und Ausfahrten (überdachte bzw. eingehauste Stiegenanlagen, Aufzüge u. dgl.) in Verbindung mit öffentlich zugänglichen unterirdischen Bauwerken (Tiefgaragen, Stationen von öffentlichen Verkehrsmittel u. dgl.), Bauwerke für den Betrieb und die Erhaltung infrastruktureller Einrichtungen (Trafostationen, Pumpstationen, u. dgl.), Anlagen für die alternative Energiegewinnung (z. B. Photovoltaikanlagen) sowie vorübergehend (saisonal beschränkt) Veranstaltungsbetriebsstätten (Anlagen für Theateraufführungen, Eislaufplätze u. dgl.) errichtet werden. Dabei darf die Summe allfälliger Verkaufsflächen nicht mehr als 80 m² betragen und ist § 18 Abs. 4 sinngemäß anzuwenden.

Der nördlich (abgeböschte) und östlich der Tankstelle gelegene Grundstücksbereich ist als Grünland-Forst bzw. „LN“ gewidmet, es besteht auch eine Sonderwidmung „ND“ (Naturdenkmal). Eine Hochwassergefährdung („HQ100“) geht lt. Flächenwidmungsplan lediglich im nordseitigen, tieferliegenden Böschungsbereich hervor.

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:



Über das Tankwarthäuschen bzw. über die Tankanlage Wöllersdorf liegen auf der Gemeinde ein Plan vom 30.11.1957 bzw. ein Plan vom 29.10.1966 auf.

Weiters liegt ein Plan über die Tankstelle, bewilligt mit Bescheid vom 23. April 1990, Zahl: BA-19/1990/Wö, vor, mit welchem unter anderem z.B. der Einbau eines Heizöl-Leichttanks genehmigt wurde.

Weiters liegt ein Ausführungsplan M 1:50 ca. aus dem Jahre 1990 vor, in welchem unter anderem eine neue Flugdachstütze eingezeichnet ist.

Diese Altpläne bilden keine Beilagen im Bewertungsgutachten.

Lt. Gemeindeauskunft existiert über die Tankstelle als letzter (jüngster) Plan ein Einreichplan über den Umbau der bestehenden Tankstellenanlage der Firma EMC-Tankstellenbetriebs-GmbH vom 24.09.1999, welcher von der Gemeinde am 16. Feb. 2000 zur Zahl: BAU-004-2000 bewilligt wurde. Im Zuge dieses Umbaus sollte auch das vorhandene Tankstellengebäude samt Überdachung (Flugdach) und den 3 unterirdischen Tanks abgebrochen werden. Dieser Umbau, der den Abbruch des alten Tankstellengebäudes samt Flugdach und den Tanks, sowie die Neuerrichtung eines größeren Tankstellengebäudes samt Shop+Buffet und den Einbau eines unterirdischen 60 m³-Behälters nach ÖNORM C 2110 samt überdachtem Tankplatz mit 2 Mehrstoffzapfsäulen beinhaltet hätte, wurde nicht umgesetzt, der Einreichplan daher (ausgenommen der auf S.12 abgebildete, bestehende Keller) nicht beigefügt. Die Baubewilligung ist längst abgelaufen, und müsste eine Neueinreichung erfolgen.

Lt. Auskunft der Gemeinde ist im Bauakt keine Benützungsbewilligung vorhanden, und kann auch nicht angenommen werden, dass das vorhandene Objekt als benützungsbewilligt gilt. Hinsichtlich der Betriebsanlagen-Genehmigung gäbe es Auflagen bzw. Probleme (siehe Pkt. 4.6. Betriebsanlagengenehmigung).

Der vorliegende Wasserbuchbescheid vom 29. Dez. 1980 (Beilage ./A) über die Ableitung von Niederschlagswässern aus der Tankstellenanlage bezieht sich auf Urkunden u. behördliche Entscheidungen (Pkt. 16), die bis in das Jahr 1967-68 zurückreichen.

4.4. Objektbeschreibung

Die Tankstellenzu- und -abfahrt ist asphaltiert und teilweise brüchig (schadhaft), Regenwasserablauf (Foto 1-2, 21-23). Die Grünfläche rechts ist vom Fahrstreifen mit Bordsteinen begrenzt. 3 Fahnenstangen Richtung Osten.

Die unterirdischen Tanks befinden sich rechts der Zufahrt in einem Grünstreifen (Foto 3), es handelt sich um eine verrostete, alte Anlage. Lt. Angabe des Tankwartes handelt es sich um zwei mit einander verbundene Super-Treibstofftank (zusammen 10.000 Liter), sowie um zwei Diesel-Treibstofftank mit zusammen ca. 10.000 Litern.

Die Überdachung (Flugdach) ist eine Stahl-Konstruktion mit Trapezblechdach, in einem augenscheinlich brauchbaren Zustand, mit Dachwasserableitung (Foto 4-5), und einer geschätzten Grundfläche von ca. 8 m Breite x ca. 11 m Länge.

Das alte, unterkellerte Tankstellengebäude mit ca. 8,25 * 5,75 m verbauter Grundfläche in Massivbauweise (Foto 6-7) mit kaputtem Traufenpflaster, verrostetem Blechdach, verrosteter Dachrinne und Abfallrohren, desolaten Türen, ist eingangsseitig mit einer Stahl-Glaskonstruktion abgeschlossen, über die der Zugang in den Vorraum erfolgt (Foto 8), mit altem Fliesenbelag. Dort befindet sich auch der E-Schaltschrank, mit Hauptverteiler und alten Kippsicherungen etc. (Foto 9). Direkt vis-a-vis vom Eingang liegt ein fensterloser Arbeitsbereich mit Fliesenbelag (Foto 10).

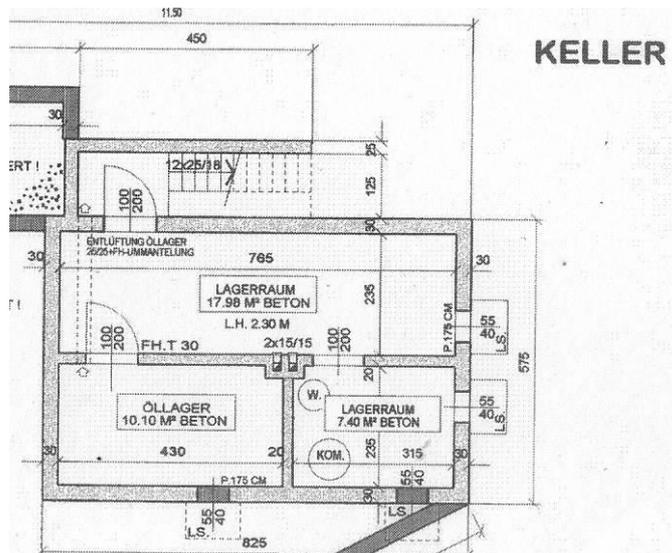
Im Aufenthaltsbereich Fliesenbelag, Klimaanlage (Foto 11).

An der Gebäuderückseite sind von außen ein Waschraum (Foto 13) und ein altes, funktionsfähiges WC (Foto 12) begehbar.

Hier führt ein Außenstiegenabgang mit alten Betonstufen zum Keller (Foto 14). Kellereingang über eine gänzlich veraltete Stahltüre. Elektrisches Licht ist vorhanden.

Der feuchte und olfaktorisch (Ölgeruch) beeinträchtigte Keller besteht aus 3 Räumen:

Im Lagerraum sind der Wasserzähler (Foto 15) und ein alter E-Boiler angeordnet (Foto 16), zwei Kaminputztürchen. Das Öllager (lt. Plan) wird als Abstellraum genutzt, mit Betonboden (Foto 17). Im Lagerraum (lt. Plan) diverse Leitungen, eine Brunnenpumpe (Funktionsfähigkeit nicht geprüft), und ein Generator mit ungeklärter Funktion und Betriebsbereitschaft (Foto 18).



Westseitige Terrasse (Außensitzplätze) mit Waschbetonplatten (Foto 19). Die unbefestigte Freifläche im Bereich der westseitigen Tankstellenausfahrt ist begrünt, an deren Ende befindet sich ein Gleichrichter-Schrank (Foto 20). Im östlichen Bereich der Liegenschaft liegt das Feuchtbiotop (Foto 24).

Nutzfläche - Tankstellengebäude:

Keller:	Lagerraum	17,98 m ²
	Öllager	10,10 m ²
	<u>Lagerraum</u>	<u>7,40 m²</u>
	Nutzfläche KG:	35,48 m ² + Außenstiegenabgang: 7,20 m ² (4,8 * 1,5m)

Erdgeschoß: analog KG: ca. 35,48 m²

Überdachung (Flugdach): ca. 88,00 m² (ca. 8,0 * 11,0m)

4.5. Erhaltungszustand

Das bestehende, alte Tankstellengebäude befindet sich in einem augenscheinlich vernachlässigten, schlechten Zustand und ist aus wirtschaftlicher Sicht abbruchreif. Die Füllöffnungen der alten unterirdischen Tanks sind verrostet, und die Betriebstauglichkeit im Hinblick auf Pkt. 4.6. (Betriebsanlagenehmigung) fraglich. Das Flugdach befindet sich einem augenscheinlich gebrauchsfähigen Zustand.

4.6. Gewerbeberechtigung, Betriebsanlagengenehmigung, Pachtverhältnis

Lt. Masseverwalter wird die Tankstelle aktuell von der Firma LEO Diskont Tankstellen GmbH als Pächterin betrieben, die ihr Benützungsrecht auf ein mit dem Schuldner mündlich geschlossenes Pachtverhältnis gründet, und die über eine eigene Gewerbeberechtigung verfüge. Diesbezüglich übermittelt wurde ein Gewerberegisterauszug der Firma LEO Diskont Tankstellen GmbH (Beilage ./G) über die Gewerbeberechtigung für den Betrieb einer Tankstelle am Standort 2752 Wöllersdorf, Bundesstraße 270, seit 26.01.2023.

Lt. Masseverwalter sei der Firma LEO Diskont Tankstellen GmbH nach Auskunft des Schuldners von ihm (dem Schuldner) die Tankstelle bereits im September bzw. Oktober 2022 im Rahmen eines mündlich geschlossenen Pachtvertrages übergeben worden, wobei die Laufzeit dieses mündlichen Pachtvertrages nicht bekannt sei.

Die Monatspacht betrage Euro 2.000.- (zweitausend) zuzüglich Mwst., die Zahlungen langen lt. Angabe regelmäßig ein, Pächter sei der Neffe des grundbücherlichen Eigentümers (des Verpflichteten).

Die Tankstelle ist zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in Betrieb.

Die Zapfsäulen stehen – so die Auskunft des Schuldners lt. Masseverwalter – in seinem Eigentum und sind nicht angemietet.

Lt. Masseverwalter fand im Herbst 2024 eine Gewerbeberechtigungsverhandlung am Standort Wöllersdorf statt – die Gewerbeberechtigung des Verpflichteten wurde zurückgelegt, da die Firma LEO Diskont Tankstellen GmbH im Besitz der Gewerbeberechtigung für den Betrieb einer Tankstelle ist.

Vom Masseverwalter übermittelt wurden zwei Sondernutzungsverträge, die zwischen der Landesstraßenverwaltung und dem Schuldner abgeschlossen wurden und für den Tankstellenbetrieb bzw. dessen Zu- und Abfahrt in die vorbeiführende Landesstraße erforderlich sind und die hierfür zur Vorschreibung gebrachten Entgelte beinhalten. Diesbezüglich würden vom Masseverwalter, um die Zu- und Abfahrt zu nutzen, zwei geringere Beträge an die Landesstraßenverwaltung bezahlt.

Hierbei handelt es sich um folgende Sondernutzungsverträge:

- Vertrag zur Zahl: STB A4-SN-14/015-2007 vom 20.01.2008 / 09.04.2009 zufolge Errichtung einer Wasserversorgungsanlage – benützt wird die Landesstraße B 21, Entlangführung von km 7,640 bis km 7,710 im Bereich der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl, zur Verlegung von Wasserleitungsrohren (Beilage ./E);
- Vertrag zur Zahl: STB A4-SN-111/006-2007 vom 20.01.2008 / 09.04.2009 zufolge Errichtung einer Wasserversorgungsanlage – benützt wird die L 4070, Entlangführung von km 4,130 bis km 4,205 im Bereich der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl, zur Verlegung von Wasserleitungsrohren (Beilage ./F).

Seitens der Bezirkshauptmannschaft Wr. Neustadt wurde mitgeteilt, dass hinsichtlich der Betriebsanlagengenehmigung und wasserrechtlichen Bewilligung (oberflächliche Versickerung) der „jüngste“ Bescheid vom 12.03.2009, Zahl: WBW2-BA-0451/002, existiert. Lt. Mitteilung sei die wasserrechtliche Bewilligung (oberflächliche Versickerung) erloschen, da die Befristung für das Wasserrecht nicht eingehalten worden sei, womit das Wasserrecht erlischt, und müsste ein Neuansuchen um Bewilligung erfolgen.

Es habe lt. Aktenvermerk der BH am 14. Februar 2025 die letzte Überprüfung seitens der Gewerbebehörde stattgefunden, welche hinsichtlich der beiden unterirdischen, 1-wandigen 10 m³ Tanks (Benzin- und Dieseltank) ergeben habe, dass diese nicht umgebaut wurden, und es existieren darüber keine Bescheide. Nach der alten Verordnung über brennbare Flüssigkeiten (VbF 2005) seien 1-wandige Tanks nicht genehmigungsfähig. Die beiden Tanks seien lt. Dichtheitsprüfung zwar dicht, jedoch müssen sie genehmigt werden, d.h. es muss nachgewiesen werden, ob sie dem Stand der Technik entsprechen. Dichtheitsproben darüber lägen vor, und es sei keine Gefahr im Verzug. Lt. VbF 2005 sei der Einbau von Kunststoffbehältern (Diesel) bzw. Kunststoffbeschichtungen (Benzin) grundsätzlich zulässig. Es sei nunmehr nachzuweisen, dass sie aufgrund der konsenslos vorgenommenen Änderungen dem Stand der Technik im Jahre 2005 entsprechen, wobei sich eine Messung der Restwandstärken der Tanks erwartungsgemäß als schwierig erweisen wird. Lt. gültiger VbF sei der zwingende Austausch von 1-wandigen Tanks erforderlich.

Die Behörde hat dafür nach § 360 Abs. 1a GewO eine Frist bis 30. Juni 2025 gesetzt, nach fruchtlosem Verstreichen dieser Frist würde die Bezirkshauptmannschaft den **Tankstellenbetrieb ab 01. Juli 2025 sperren.**

5. BEWERTUNG

Die Bewertung erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150 nach dem Sachwertverfahren (Grund- und Bauwert).

Bei der Bauwertermittlung zu berücksichtigen sind die der Ausstattung angemessenen, geschätzten Herstellungskosten, das Alter und der Erhaltungszustand.

Der Grundwertermittlung wird ein hinsichtlich der Lage, Größe, Widmung, und Beschaffenheit ortsüblicher Verkaufserlös zugrunde gelegt.

Bodenkontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt, eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht. Aufgrund des Tankstellenbetriebes können Bodenkontaminierungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufschluss darüber könnten z.B. Probegrabungen geben, die aber den Rahmen der Liegenschaftsbewertung überschreiten würden und daher vom SV nicht veranlasst wurden. Lt. Masseverwalter existiert kein Bodengutachten bezüglich allfälliger Kontaminierungen. Der Verpflichtete konnte hinsichtlich einer allfälligen Kontaminierung des Bodens nicht befragt werden.

Lt. Einsichtnahme in das Altlasten-GIS (Web-GIS) zur Liegenschaft KG Wöllersdorf Gst. 915 sind im sichtbaren Kartenausschnitt keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSG) zu veröffentlichen sind.

Auf die im C-Blatt (Lastenblatt) einverleibten Dienstbarkeiten C-LNR 9 DIENSTBARKEIT der elektrischen Kabel- und Verteilanlage (Beilage ./B), C-LNR 16 DIENSTBARKEIT einer Gasleitung (Beilage ./C), sowie C-LNR 19 DIENSTBARKEIT der Duldung, der Errichtung, des Bestandes und Betriebes einer Kabelanlage und Gleichrichterschrank (Beilage ./D) wird hingewiesen.

Da die Liegenschaft lt. Mitteilung des Masseverwalters lt. mündlichem Pachtvertrag verpachtet ist, erfolgt zusätzlich eine Bewertung nach dem Ertragswertverfahren und wird zur Ermittlung des Verkehrswertes ein Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert bestimmt.

Die Höhe der monatlichen Betriebskosten konnte vom SV nicht erhoben werden.

Allfällige außerbücherliche Lasten konnten vom SV nicht überprüft werden und bleiben daher in der Bewertung außer Ansatz.

Kapitalisierungszinssatz:

Lt. Empfehlung des Hauptverbandes der allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (in: „Der Sachverständige“, Heft 1/2023) beträgt der Kapitalisierungszinsfuß für eine gewerblich genutzte Liegenschaft in mäßiger Lage 6,0-9,0 %. Die Kapitalisierung erfolgt in Anlehnung daran mit einem Zinssatz von 8,0 %.

5.1. Sachwert

Der Sachwert setzt sich aus dem Grund- und Bauwert zusammen.

5.1.1 Grundwert

Die Grundstücksgröße der Liegenschaft KG 23441 Wöllersdorf, EZ 1790, GST-NR 915 beträgt lt. Grundbuch 4.323 m², und gliedert sich lt. Grundbuchsatzug wie folgt auf:

Bauf. (Gebäude)	46
Landw (10) *	442
Wald (Wälder)	2712
<u>Sonst (Betriebsflächen)</u>	<u>1123</u>
GST-Fläche	4323

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

Unter Hinweis auf den Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Wöllersdorf ist der Bereich der Tankstelle („T“) nördlich der „B21“ lt. Mitteilung seitens des Bauamtes als „öffentliche Verkehrsfläche (Vö)“ gewidmet und liegt außerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes. Mögliche Bauvorhaben auf Verkehrsflächen dürfen gemäß § 19 (3) NÖ-ROG 2014 nur dann errichtet werden, wenn diese für eine Nutzung gemäß § 19 (1) und (2) sind (z.B. Tankstellen).

Der nördlich (abgeböschte) und östlich der Tankstelle gelegene Grundstücksbereich ist als Grünland-Forst bzw. „LN“ gewidmet, es besteht auch eine Sonderwidmung „ND“ (Naturdenkmal). Eine Hochwassergefährdung („HQ100“) geht lt. Flächenwidmungsplan lediglich im nordseitigen, tieferliegenden Böschungsbereich hervor.

Zwecks Erhebung aktueller Grünlandpreise erfolgte durch den SV eine Einsicht in die Datenbank über Bodenpreise in Wr. Neustadt-Land (www.bodenpreise.at) der IMMOUnited GmbH, die bis Ende 2022 vorliegen. Hieraus geht als mittlerer Kaufpreis (Median) für Wöllersdorf-Steinabrückl ein Grünlandpreis von € 3,16/m² hervor.

Die Tankstelle („T“) und die Überdachung (Flugdach) befinden sich auf einer „öffentlichen Verkehrsfläche (Vö)“. Der Sachverständige versteht hierunter vereinfacht folgende Grundflächen lt. Grundbuchsauszug:

Bauf. (Gebäude)	46 m ²
Sonst (Betriebsflächen)	<u>1123 m²</u>
Zusammen:	1169 m ²

Diese grundbücherliche Fläche von zusammen 1169 m² entspricht maßstäblich in etwa der in der Digitalen Katastralmappe bzw. im Flächenwidmungsplan („T“) angeführten dreiecksähnlichen Fläche einschließlich der westseitigen Tankstellenausfahrt.

Für Verkehrsflächen bestehen lt. NÖ ROG 2014 idgF die in § 19 erwähnten Möglichkeiten zur Errichtung von Bauwerken (s. Gutachten Pkt. 4.3. Flächenwidmung), welche im Grunde einer gewerblichen Nutzung entsprechen (z.B. Tankstelle, Abstellanlagen, Park-and-Ride-Anlagen, Raststätten, Einrichtungen für den Straßendienst, Verkaufskioske, Werbeanlagen, Photovoltaikanlagen, etc.).

Der Grundstückspreis für diese 1169 m² große Fläche erfolgt in Anlehnung an den Immobilien-Preisspiegel 2023 der WKO, demzufolge die Grundstückspreise für Betriebsansiedlung in Wiener Neustadt (Land) mit einfachem Nutzungswert (Kriterien: keine optimale Verkehrsanbindung, kaum Infrastruktur, kaum aufgeschlossen, Randlage) bei € 38,63/m² liegen. Hierbei handelt es sich um Grundstücke, die für eine Betriebsansiedlung geeignet sind.

Aufgrund des Umstandes, dass der Grundstücksbereich „T“ (Tankstelle) jedoch nicht als Betriebsgebiet, sondern als Verkehrsfläche gewidmet ist, eine ungünstige (dreiecksähnliche) Konfiguration aufweist, und nicht an den öff. Kanal angeschlossen ist, erfolgt ein ca. 25%-iger Abschlag.

Als ortsüblicher Preis in vergleichbarer Lage, Größe und Beschaffenheit werden somit rd. € 29,00/m² (€ 38,63/m² * 0,75) als angemessen erachtet, dies ergibt:

Bauf. (Gebäude)	46 m ²	
Sonst (Betriebsflächen)	<u>1123 m²</u>	
Zusammen:	1169 m ² à € 29,00	€ 33.900.-

zzgl. der Landw. genutzten Grundflächen (Wiesen): 442 m² à € 3,00 € 1.326.-

zzgl. Wald (Wälder): 2712 m²

Im Allg. kann von einer Relation der Bodenpreise für Waldboden :
Wiese = 1 : 2 ausgegangen werden (vgl. Kranewitter, S.281). Im ggst.
Fall besteht der Wald aus einer bestockten bzw. verholzten
Nordhangböschung, sodass max. ca. 1/3 (ca. € 1,00/m²) des
Grünlandpreises als angemessen herangezogen wird.

<u>Wald (Wälder):</u>	<u>2712 m² à € 1,00</u>	rd. € 2.712.-
Grundwert:		rd. € 38.000.-

5.1.2 Bauwert

Tankstellengebäude und Überdachung (Flugdach-Stahlkonstruktion) bilden eine wirtschaftliche Einheit.

a) Tankstellengebäude

Das Tankstellengebäude (Tankwarthäuschen) wurde ca. zwischen 1958 und 1967 errichtet (bisheriges Alter ca. 60 Jahre), das Alter der ca. 1990 errichteten Überdachung (Flugdach) beträgt ca. 35 Jahre.

Lt. Ross-Brachmann-Holzner beträgt die zu erwartende Lebensdauer für eingeschößige Tankstellengebäude, ohne Keller, Höhe 3,0 – 4,0 m, Flachdach, in massiver Bauweise, Stahlbetondach, Ansichten verputzt, ca. 40 Jahre.

Das alte Tankstellengebäude ist aus wirtschaftlicher Sicht als abbruchreif (amortisiert) zu bezeichnen.

b) Überdachung (Flugdach)

Hinsichtlich der ca. 35 Jahre alten Tankstellenüberdachung (Flugdach) ist vom tatsächlich vorgefundenen Zustand auszugehen und ist dieser für die Ermittlung der Alterswertminderung ausschlaggebend.

Aufgrund des vorgefundenen, augenscheinlich brauchbaren Zustandes kann davon ausgegangen werden, dass noch eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren zu erwarten ist.

Der Bauwert der Tankstellenüberdachung (Flugdach) wird, ausgehend von den geschätzten Herstellungskosten auf heutiger Preisbasis, nach m² Brutto-Grundfläche (BGF) ermittelt. Der SV orientiert sich hierbei einerseits an den in H. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, enthaltenen Richtpreisen (exkl. MwSt.) für Herstellungskosten für Hallenbauten mit rd. 4,0 - 5,0 m Höhe (samt Baunebenkosten exkl. Ust.) in einfacher Konstruktion, wobei der geschätzte Anteil der Wandflächen samt Fenstern und Türen abzuziehen ist, sowie andererseits an bekannten Vergleichspreisen für Vordächer aus Stahl mit Trapezblechdeckung.

Richtpreis netto ca. € 350.-/m²

Brutto-Grundfläche (überbaute Grundfläche) lt. augenscheinlicher Schätzung:

8,0 * 11,0 = ca. 88,00 m²

Neubauwert (Herstellungswert):

Flugdach: ca. 88,0 m² à € 350.-/m² € 30.800.-

Neubauwert (Herstellungswert) exkl. MwSt. rd. € 31.000.-

Altersabschreibung:

Bisheriges Alter: ca. 35 Jahre

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre

Altersabschreibung ca. 78% (35/45 * 100) * € 31.000.- - € 24.000.-

Sachwert Flugdach exkl. MwSt. € 7.000.-

Wertminderung (in % von den Herstellungskosten) wegen:

verlorenem Bauaufwand: ca. 10% - € 3.000.-

Bauwert exkl. Ust.: € 4.000.-

c) Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Tore, Platzbefestigungen, Terrassen, usw., sowie auch außerhalb der Gebäude gelegene Versorgungs- u. Abwasseranlagen.

Die vorhandenen Außenanlagen sind aufgrund ihres Alters und Zustandes als vollständig amortisiert (nicht mehr werthaltig) zu betrachten, und weisen daher keinen Zeitwert auf.

Die beiden alten, unterirdischen Treibstofftanks mit je 10.000 Litern Inhalt sind aufgrund ihres Alters, ihrer oberirdisch ersichtlichen verrosteten Leitungen, und insbesondere auch ob der seitens der Bezirkshauptmannschaft angeführten Mängel (s. Pkt. 4.6.) als amortisiert anzusehen.

Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass aufgrund der seitens der Bezirkshauptmannschaft angeführten Mängel (s. Pkt. 4.6. des Bewertungsgutachtens) derzeit mangels Nachweises (Fristsetzung bis 30. Juni 2025) nicht ausgeschlossen werden kann, dass die bestehenden Treibstofftanks ausgetauscht werden müssen, um eine Betriebsfortführung zu gewährleisten. Nach Ablauf dieser bis 30. Juni 2025 gesetzten Frist würde die Bezirkshauptmannschaft den **Tankstellenbetrieb ab 01. Juli 2025 sperren.**

Vom Sachverständigen wurden daher vorsorglich kalkulatorische Richtpreise für den unterirdischen Einbau von zwei neuen, doppelwandigen 10.000 Liter Treibstofftanks (Stahl) samt Herstellung einer Betonwanne, und Stilllegung der beiden alten Tanks (z.B. Sandverfüllung nach Entleerung) erhoben, welche ergeben haben, dass netto zumindest mit Kosten von ca. € 90.000.- bis € 100.000.- zu rechnen sein wird (ca. € 40.000.- für unterirdische Betonwanne, ca. € 20.000 - 25.000.- je Stahlblechtank, ca. € 10.000.- für Stilllegung der alten Tanks).

Diese kalkulatorischen Richtpreise werden vom Sachverständigen nachstehend sowohl beim Sachwert als auch beim Ertragswert fiktiv in Form von zu tätigen Investitionskosten und einer 10-jährigen Afa wertmindernd berücksichtigt, wobei die Bewertung zugleich auf der Fiktion beruht, dass das mündliche Pachtverhältnis weitere 10 Jahre bestehen bleibt und monatlich netto € 2.000.- an Pachtzins gezahlt werden. In dieser Kalkulation unberücksichtigt bleiben allfällige zusätzliche Investitionen in das aus wirtschaftlicher Sicht als abbruchreif zu bezeichnende Tankwartgebäude.

5.1.3 Zusammenstellung Sachwert

Grundwert	€ 38.000.-
Bauwert Tankstellengebäude exkl. Mwst. (amortisiert)	€ 0.-
<u>Bauwert Flugdach exkl. Mwst.</u>	<u>€ 4.000.-</u>
Sachwert der Liegenschaft exkl. Mwst.	€ 42.000.-
- vorläufig geschätzte, fiktive Investitionskosten für 2 Stahlblech-Tanks über netto ca. € 95.000.- (10-Jahres AfA)	- € 9.500.-
Sachwert der Liegenschaft exkl. Mwst.	€ 32.500.-

5.2. Ertragswert

Monatspacht (monatlicher Rohertrag) netto lt. Angabe MV:	€ 2.000.-
Jahresrohertrag netto:	€ 24.000.-

abzügl. Bewirtschaftungskosten für die laufende Erhaltung:

1,0 Pauschale	- € 3.100.-
10 % Leerstellungsrisiko / Mietausfallwagnis:	- <u>€ 2.400.-</u>
Liegenschaftsreinertrag	€ 18.500.-

abzügl. Verzinsung des Bodenwertes (Bodenertragsanteil):

€ 38.000 x 8,0 % =	- <u>€ 3.040.-</u>
Jahresreinertrag Gebäude:	€ 15.460.-

Jahresreinertrag x Vervielfältiger:

Vervielfältiger 6,71 lt. Tabelle Ross-Brachmann bei einer wirtschaftlichen Gebäudeertragsdauer (Restnutzungsdauer) von ca. 10 Jahren und einem Zinssatz von 8,0 %:

Ertragswert Gebäude: € 15.460.- * 6,71 =	rd. € 103.700.-
- vorläufig geschätzte, fiktive Investitionskosten für 2 Stahlblech-Tanks über netto ca. € 95.000.- (10-Jahres AfA)	- € 9.500.-
<u>+ Grundwert</u>	<u>€ 38.000.-</u>
Ertragswert der Liegenschaft	rd. € 132.200.-

5.3. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert wird auch als allgemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter Berücksichtigung der derzeitigen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt sowie unter Bedachtnahme aller im Befund getroffenen Angaben, Beschreibungen und Erläuterungen.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert und dem Ertragswert abgeleitet.

Die gegenständliche Liegenschaft (Tankstelle) wurde lt. Angabe im Sept. bzw. Okt. 2022 im Rahmen eines mündlich geschlossenen Pachtvertrages übergeben. Hingewiesen wird darauf, dass der Tankstellenbetrieb lt. Bezirkshauptmannschaft ab 01. Juli 2025 eingestellt werden wird, wenn kein Nachweis des Standes der Technik bezüglich der unterirdischen Tanks zum Zeitpunkt 2005 erfolgt.

<u>(Sachwert € 32.500 + Ertragswert € 132.200) / 2</u>	€ 82.350.-
Rechnerischer Verkehrswert:	rd. € 82.000.-

Zur Anpassung an den Verkehrswert kommt wegen:

- des geringen zu erwartender Interessentenkreises,
- Berücksichtigung der Lasten C-LNR 9: Dienstbarkeit der elektrischen Kabel- und Verteilanlage, C-LNR 16: Dienstbarkeit einer Gasleitung, C-LNR 19: Dienstbarkeit der Duldung, der Errichtung, des Bestandes und Betriebes einer Kabelanlage und Gleichrichterschanks,
- der abgelaufenen wasserrechtlichen Bewilligung,
- der lt. Gemeinde offenbar fehlenden Benützungsbewilligung,
- und der drohenden Sperre der Tankstelle ab 01. Juli 2025 wegen fehlenden Nachweises bezüglich der vorhandenen Treibstofftanks

<u>ein Abschlag von ca. 22% in Betracht:</u>	- € 18.000.-
Verkehrswert:	€ 64.000.-

Es wird daher unter Berücksichtigung der Marktlage und des Pachtverhältnisses der lastenfreie (mit Ausnahme der Lasten C-LNR 9, C-LNR 16, und C-LNR 19) Verkehrswert der gewerblich (Tankstelle) genutzten Liegenschaft KG 23441 Wöllersdorf EZ 1790 B-LNR 1 Anteil 1/1 bewertet mit rd.

€ 64.000.- exkl. MwSt.

(in Worten: Euro vierundsechzigtausend)

Im Bauwertanteil der Gebäude ist keine MwSt. enthalten (die Herstellungskosten wurden exkl. MwSt. angesetzt).

Zubehör:

Kein zu bewertendes Zubehör (die alten Zapfsäulen sind im Verkehrswert enthalten).

Sämtliches sonstiges bewegliches Inventar wird nicht bewertet.

Offene Abgaben:

Lt. Mitteilung der Marktgemeinde Wöllersdorf bestehen Forderungen an Haus- und Grundbesitzabgaben iHv **€ 501,32**, diese sind in der Bewertung nicht wertmindernd berücksichtigt.

Umsatzsteuer:

Der Verpflichtete kann gemäß § 6 Abs. 2 Umsatzsteuergesetz 1994 einen Umsatz, der nach § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a (Umsätze von Grundstücken im Sinne des § 2 des Grunderwerbsteuergesetzes 1987) steuerfrei ist, als steuerpflichtig behandeln.

Wenn der Verpflichtete erklärt, die Option auf Umsatzsteuer gemäß § 6 Abs. 2 UstG 1994 nicht auszuüben, wird der gegenständliche Grundstücksumsatz nach § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UstG 1994 steuerfrei behandelt.

Der Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a ist bei Umsätzen von Grundstücken [...] im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher nur zulässig, wenn er spätestens bis vierzehn Tagen nach Bekanntgabe des Schätzwertes (§ 144 EO) dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird.

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

Steuerliche Aspekte:

Steuerliche Aspekte wurden nicht erhoben und sind im Gutachten nicht berücksichtigt. Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den unter Punkt 1. beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Der SV empfiehlt jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Anmerkung Energieausweisvorlage:

Ein Energieausweis gem. Energieausweis-Vorlagegesetz (EAVG) ist für dieses Tankstellengebäude nicht erforderlich.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Hinweis:

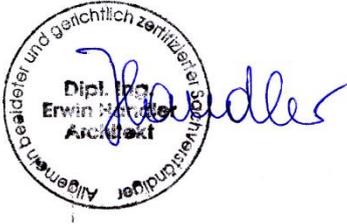
Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Sanitäranlagen, Strom, etc.) wurde vom SV bei der Befundaufnahme nicht geprüft.

Allgemein:

Das Liegenschaftsbewertungsgutachten, bei dem es sich nicht um ein Bauzustandsgutachten handelt, basiert auf den angeführten Grundlagen und dem damit verbundenen Informationsstand.

Wr. Neustadt, am 05. Juni 2025

Der Sachverständige:



Architekt DI. Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker

Allgemein beideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2700 Wr. Neustadt, Brodtischgasse 13/8, T: 02622/83680, e-mail: office@architekten-handler.at

6. BEILAGENBeilage /A – Wasserbuchbescheid vom 29. Dezember 1980**Wasserbuch****Verwaltungsbezirk: Wr. Neustadt**

Postzahl 3556	1. Name des Gewässers: Grundwasser
	2. Eigenschaft des Gewässers: öffentlich — privat — fließend — stehend — Grundwasser
Blatt-Nr.	3. Ortsgemeinde(n): Wöllersdorf-Steinabrückl
	4. Kat.-Gem.: Wöllersdorf
8. Lage der Anlage: Außerhalb des Ortsgebietes von Wöllersdorf, sowohl linksseitig der Bundesstraße Nr. 21 (Umfahrung Wöllersdorf), auf Parzelle Nr. 951/3, KG Wöllersdorf, in ca. km 3,731, als auch rechtsseitig derselben, auf Parzellen Nr. 910 - 915, alle KG Wöllersdorf, in ca. km 3,691 dieser Umfahrungsstraße.	
13. Name, Wohnort (Hofname, Firma, Sitz) des Berechtigten: Kaendl Ferdinand, 2752 Wöllersdorf 309	
17. Beschreibung der Anlagen und des Ausmaßes der Wasserbenutzung:	
a) Anlage I (linksseitig der Umfahrungsstraße): Die im Bereich dieser Tankstelle auf Parzelle Nr. 951/3, KG Wöllersdorf, anfallenden Niederschlagswässer werden über Muldenrigole und Einlaufschächte gesammelt und nach mechanischer Reinigung in einem Mineralölabscheider (normale Durchflußleistung mindestens 6,0 l/sec.) in den in ca. km 3,89 der Umfahrungsstraße bestehenden, diese dort querenden Betonrohrkanal, \varnothing 40 cm, eingeleitet.	
b) Anlage II (rechtsseitig der Umfahrungsstraße): Die bei dieser Anlage auf Parzellen Nr. 910 - 915, alle KG Wöllersdorf, von der Straße her anfallenden Niederschlagswässer werden ohne mechanische Reinigung direkt in einen ebenfalls bereits vorhandenen Betonrohrkanal, \varnothing 30 cm, der Bundesstraßenverwaltung eingeleitet. Dieser Kanal, in ca. km 3,686 der Umfahrungsstraße gelegen, wurde um ca. 14 m verlängert. Die auf den Verkehrsflächen im Zapfsäulenbereich anfallenden Niederschlagswässer werden nach mechanischer Klärung in einem Mineralölabscheider, normale Durchflußleistung mindestens 6 l/sec., zur Versickerung gebracht. Die anfallenden sanitären Abwässer werden in einer dichten Senkgrube gesammelt und regelmäßig abgeführt.	

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

Postanschrift 1014 Wien, Postfach 6

Parteienverkehr Mittwoch 9-13 Uhr
Wien 4, Operngasse 21

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 1014

Herrn
Ferdinand Kaindl

2752 Wöllersdorf 309

Wöllersdorf-Steinabr.

1981-08-17
EING 71 337/2.

III/1-K-108-WB-80

Beilagen

1

Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Bezug

Bearbeiter
Piekarz(0222) 56 56 56 Durchwahl
2376

Datum

29. Dezember 1980

Betrifft

Kaindl Ferdinand, KG Wöllersdorf, Abwasserbeseitigungsanlage

WasserbuchbescheidGemäß § 125 Abs. 3 WRG (Wasserrechtsgesetz 1959, BGBl. Nr. 215/1959, in der Fassung des Bundesgesetzes
BGBl. Nr. 207/1969) ist in das Wasserbuch für denVerwaltungsbezirk: **Wr. Neustadt**Gewässermappe: **Piesting**Postzahl: **3556**

umseitiger Wortlaut einzutragen.

BundesverwaltungsabgabeGemäß Tarifpost 111 lit. **b)** der Bundes-Verwaltungsabgabenverordnung 1968, BGBl. Nr. 53/1968, i. d.
F. d. Verordnung BGBl. Nr. 575/1975, ist für die Eintragung in das Wasserbuch von dem(n) Wasserberechtigten eineVerwaltungsabgabe von s. **90,--**
zu entrichten. Dieser Betrag ist mittels beigefügten Zahlscheines binnen 2 Wochen einzuzahlen.**Begründung**Der Wasserbuchbescheid stützt sich auf ~~den~~ (die) in Spalte 16 eingetragenen rechtskräftigen wasserrecht-
lichen Bescheid(e)der~~(n)~~ Bezirkshauptmannschaft Wr. Neustadt namens des Landeshaupt-
mannes von Niederösterreich und auf die bezogenen Gesetzesstellen.**Rechtsmittelbelehrung**Gegen diesen Bescheid steht die binnen 2 Wochen von der Zustellung an beim Amt der NÖ Landesregierung,
Operngasse 21, 1040 Wien, schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung offen, die einen begründeten
Berufungsantrag zu enthalten hat.Dieser Bescheid ergeht **gleichlautend**
gleichlautend an:

- 1) die NÖ Straßenbauabteilung 4, Geschäftsführung Wr. Neustadt,
Günserstraße 88, 2700 Wr. Neustadt
und zur Kenntnis an:
- 2) Herrn Bürgermeister, 2752 Wöllersdorf-Steinabrückl
- 3) die Bezirkshauptmannschaft, 2700 Wr. Neustadt (Wasserbuchdienst),
2-fach + F-Blatt
- 4) die Abteilung III/1-zu III/1-10.169
- 5) die Abteilung III/1-Wasserbuchdienst

Für den Landeshauptmann
B r u n n e r
Winkl. HofratFür die Richtigkeit
der  **BRUNNER**

Einlageblatt

Gewässerskarte: Piesting

5. Art der Wasserbenutzung: Trink- Nutzwasser- Kanalisation Bewässerung Wasserkraft- anlage Teich Stausee Abwasser- Entwässerung Nabbaggerung Deponie Versickerung			
6. Zweck der Anlage: Ableitung mechanisch gereinigter Niederschlagswässer aus den Tankstellen- anlagen			
7. Bezeichnung der Betriebsanlage oder Liegenschaft (Vulgärname), mit der das Wasserbenutzungsrecht verbunden ist (§ 22 Abs. 1 WRG.): mit den gegenständlichen Anlagen verbunden Grundbuch-E. Zi. Parz.-Nr.			
9. Lage der Festpunkte und Staumaße:		10. Höhenlage des Festpunktes:	
		11. Höhenlage des Staumaßes:	
		12. Unterschied der Höhenlage des Festpunktes und des auf ihn bezogenen Staumaßes:	
14. Dauer der wasserrechtlichen Bewilligung: unbefristet			
15. An der Anlage Dritten zustehende Mitbenutzungs- rechte:			
16. Urkunden u. behördliche Entscheidungen:	18. Besondere Bestim- mungen über die Erhaltungspflicht:	19. Zu der Anlage gehörige Dienstbarkeiten:	20. Anmerkungen (Lage- zeichnung). Folgende Abschriften, der in Spalte 16 angeführten Urkunden erliegen in der Urkundensamm- lung: 3), 4), 5) Projekt Betriebsbedin- gungen siehe Urkunde 3
1) Verhandlungsschrift vom 13. März 1967			
2) Verhandlungsschrift vom 27. November 1968			
3) Bescheid der Bezirkshaupt- mannschaft Wr. Neustadt namens des Landeshaupt- mannes von NÖ vom 21. Mai 1973, III/1-10.169/12-1968 (Bewilligung)			
4) Bescheid der Bezirkshaupt- mannschaft Wr. Neustadt namens des Landeshaupt- mannes von NÖ vom 27. Oktober 1980, 9-W- 8055/19 (Überprüfung)			
5) Wasserbuchbescheid vom 29. Dezember 1980, III/1-K-108-WB-80			

Beilage /B – Dienstbarkeitsvertrag TZ 5218/2003

Anlage: TST Wöllersdorf - Gutensteinerstr.

Dienstbarkeitsvertrag

A

abgeschlossen zwischen der EVN AG, EVN Platz, A-2344 Maria Enzersdorf (im folgenden kurz EVN genannt) einerseits
und
1/1
EMC Tankstellenbetriebs - GmbH
Gutenhotstr 7
2325 Himberg

- 5218/2003

(im folgenden kurz Grundeigentümer genannt), andererseits wie folgt:

Gebühr gem. §3(4) GebG 1957
lt. Bescheid FAG Wien vom 18.1.2002,
St.Nr. 016/1355 entrichtet

ffidNr. NE- 615103

1. Der Grundeigentümer räumt der EVN und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Anlagen samt den zugehörigen Erdungsanlagen – im folgenden kurz Anlagen genannt - das dingliche Recht der Dienstbarkeit auf Bestanddauer der Anlage ein, auf dem (den) in der (den) Katastralgemeinde(n)
Wöllersdorf

Nr.	915	EZ	1790	Grundbuch	Wöllersdorf
1 Trafostation der Type KN 1830 mit den erforderlichen Energiekabeln					
Nr.		EZ		Grundbuch	

die bezeichneten Anlagen zu errichten und über diese(s) wie auch über das (die) Grundstück(e)

Nr.		EZ		Grundbuch	
Nr.		EZ		Grundbuch	
Nr.		EZ		Grundbuch	

im Luftraum und/oder unter der Erde zu führen, wobei die Dienstbarkeitsstreifenbreite m links und m rechts der Leitungsachse (insgesamt m) beträgt, die fertiggestellten Anlagen zu betreiben, zu überprüfen, zu erneuern und umzubauen und daran alle erforderlichen Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen, die den sicheren Betrieb und Bestand der Anlagen hinderlichen oder gefährdenden Bäume, Äste und das Strauchwerk zu entfernen und zu diesen Zwecken diese(s) Grundstück(e) jederzeit zu betreten und, soweit notwendig und zweckmäßig, mit entsprechenden Baugeräten und Fahrzeugen zu befahren sowie Baumaterialien zu transportieren.

Dementsprechend verpflichtet sich der Grundeigentümer gegenüber EVN und ihren Rechtsnachfolgern, den Bestand und Betrieb dieser Anlagen samt allen vorstehend genannten Arbeiten und Vorkehrungen zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung derselben zur Folge haben könnte, sowie keine Baumpflanzungen auf dem Dienstbarkeitsstreifen ohne Zustimmung der EVN vorzunehmen.

Die Ausführung von Bauarbeiten und die Durchführung von Bauarbeiten, die Erdbewegungen erforderlich machen, sind innerhalb des Dienstbarkeitsstreifens bei Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften und im Einvernehmen mit EVN möglich. EVN ist zeitgerecht von der Durchführung der Arbeiten zu verständigen. EVN wird dort, wo es zweckmäßig erscheint, unentgeltlich ein Aufsichtsorgan beistellen, um eine Beschädigung der Anlagen zu vermeiden.

2. Für die Einräumung dieser dinglichen Rechte und für alle dadurch hervorgerufenen vermögensrechtlichen und wirtschaftlichen Nachteile verpflichtet sich EVN, dem Grundeigentümer eine einmalige Entschädigung in der Höhe exklusive Umsatzsteuer von EUR 500.-

(in Worten: Euro finfhundert)
zu bezahlen. Dieser Betrag ist vor tatsächlicher Grundinanspruchnahme fällig.

3. Darüber hinausgehend verpflichtet sich EVN, jeden bei den Arbeiten zur Errichtung, Instandhaltung und Betrieb verursachten erweislichen Schaden (insbesondere Flurschaden, Bewirtschaftungsschwernis, ursächlich bedingter Folgeschaden), welcher durch die Ausübung der unter Punkt 1 eingeräumten Rechte hervorgerufen wird, jeweils angemessen bar zu ersetzen. Der Ersatz der durch die Anlage hervorgerufenen vermögensrechtlichen und wirtschaftlichen Nachteile ist im Entgelt des Punktes 2 inbegriffen. EVN wird den/die Grundeigentümer gegen Schadenersatzansprüche Dritter, welche sich aus der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen ergeben können, schad- und klaglos halten und über Aufforderung des Grundeigentümers nach Beendigung des Vertragsverhältnisses den früheren Zustand und bestimmungsgemäßen Gebrauch der in Anspruch genommenen Grundflächen nach Möglichkeit und wirtschaftlicher Vertretbarkeit wiederherstellen. Kann der bestimmungsgemäße Gebrauch der in Anspruch genommenen Grundflächen nicht wiederhergestellt werden, wird EVN eine einmalige Entschädigung leisten.

4. Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages bzw. einer allfälligen Löschung der Servitutsrechte durch die EVN sowie die Gebühren trägt EVN, jedoch nicht allfällige Kosten für eine rechtsfreundliche Vertretung.

5. Der Grundeigentümer gibt seine ausdrückliche Zustimmung, daß ohne sein weiteres Einvernehmen die Dienstbarkeiten im Umfange des Punktes 1 dieses Vertrages ob dem (den) in der (den) Katastralgemeinde(n)

Wöllersdorf gelegenen Grundstück(en)

Nr.	<u>915</u>	EZ	<u>1790</u>	Grundbuch	<u>Wöllersdorf</u>
Nr.		EZ		Grundbuch	
Nr.		EZ		Grundbuch	
Nr.		EZ		Grundbuch	

als dienende(s) Grundstück(e) zugunsten der EVN AG und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Anlagen grundbücherlich einverleibt werden.

6. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die zur grundbücherlichen Einverleibung allenfalls noch weiteren notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.

7. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, welche in Verwahrung von EVN verbleibt. Der Grundeigentümer erhält eine Abschrift.

8. Der Wert der vereinbarten Dienstbarkeit gemäß Punkt 2 wird einvernehmlich inklusive Umsatzsteuer für Zwecke der Gebührenbemessung festgesetzt mit EUR 600.-
(in Worten: Euro sechshundert).

W. Neustadt, am WIEN 26. Feb. 2003

EMC Tankstellenbetriebs GmbH

[Signature]
Grundeigentümer: Unterschrift mit Geburtsdatum bei natürlichen Personen

Beilage /C – Dienstbarkeitsvertrag TZ 996/2014

V2012/0898

Anlage:

HD VL Südring Piestingtal

00996 / 2014

Gebühr gem. §3(4) GebG 1957 lt. Bescheid
FA f. Geb. u. Verkehrst. Wien vom 16.1.2006
St.Nr. 124/7856 entrichtet

GrundNr. NG- 3/c/11/1-1

Lageplan erliegt zu T.Z.: 24.6.76 / 2012

Dienstbarkeitsvertragabgeschlossen zwischen der Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133 p), EVN Platz, A-2344 Maria Enzersdorf
(im Folgenden kurz „Netz NÖ“ genannt) einerseits und**Nikollbibaj Luigj, 1983-05-05; Anteil 1/1
A-1150 Wien, Beckmannngasse 26/21/22**

(im Folgenden kurz „Grundeigentümer“ genannt), andererseits wie folgt:

1. Der Grundeigentümer räumt der Netz NÖ und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Anlagen – im folgenden kurz Anlage genannt – nachstehende dingliche Rechte in Form einer Dienstbarkeit ein:

- a) Das Recht, auf dem (den) in der (den) Katastralgemeinde(n) gelegenen Grundstück(en)

KG Nr	Katastralgemeinde	GstNr	EZ	GBNr	Grundbuch	Beanspruchung
23441	Wöllersdorf	915	1790	23441	Wöllersdorf	Gasleitung

die bezeichnete Anlage zu verlegen bzw. zu errichten gemäß Lageplan .

- b) Das Recht, diese Anlage auf dem (den) unter 1 a) genannten Grundstück(en) zu betreiben, zu überprüfen, instandzuhalten, zu erneuern und umzubauen, alles was diese Arbeiten sowie den sicheren Bestand oder Betrieb der Anlagen hindern oder gefährden kann, zu beseitigen, und hierzu diese(s) Grundstück(e) jederzeit durch die hierzu bestellten Personen zu betreten, über dasselbe (dieselben) Baustoffe und Baugeräte an- und abzuliefern und es (sie), soweit notwendig und zweckmäßig, auch mit Fahrzeugen jeder Art zu befahren.

2. Der Grundeigentümer verpflichtet sich gegenüber der Netz NÖ und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der unter Punkt 1 a) genannten Anlage:

- a) den Bestand und den Betrieb der genannten Anlage samt allen Arbeiten und Vorkehrungen in dem unter Punkt 1 genannten Umfang zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der Anlage zur Folge haben könnte.

- b) die Netz NÖ rechtzeitig von beabsichtigten Arbeiten, durch welche die Anlage Schaden nehmen könnte, zu verständigen, damit diese (Netz NÖ) eine unentgeltliche Schutzaufsicht bestellen kann.

- c) auf dem (den) in Punkt 1 a) genannten Grundstück(en) auf einem Grundstreifen von 2 m links und 2 m rechts der Anlage ohne Zustimmung der Netz NÖ keinerlei Aufgrabungen vorzunehmen bzw. Bauwerke jeder Art auszuführen.

- d) auf dem (den) in Punkt 1 a) genannten Grundstück(en) auf einem Grundstreifen von 2 m links und 2 m rechts der Anlage keine Bäume bzw. tiefwurzelnde Gehölze zu pflanzen.

3. a) Als einmalige Entschädigung für die Einräumung dieser dinglichen Rechte hat die Netz NÖ dem Grundeigentümer einen Pauschalbetrag von EUR 200,-
(in Worten: Euro Zwei hundert vier)
zu bezahlen.
- b) Nach Bezahlung der Entschädigung gemäß Punkt 3 a) sind sämtliche Ansprüche aus der Einräumung der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit abgegolten.
4. Darüber hinausgehend verpflichtet sich Netz NÖ, jeden bei den Arbeiten zur Errichtung, Instandhaltung und Betrieb verursachten erweislichen Schaden (insbesondere Flurschaden, Bewirtschaftungerschwernis, ursächlich bedingter Folgeschaden), welcher durch die Ausübung der unter Punkt 1 eingeräumten Rechte hervorgerufen wird, jeweils angemessen bar zu ersetzen. Netz NÖ wird den/die Grundeigentümer gegen Schadenersatzansprüche Dritter, welche sich aus der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen ergeben können, schad- und klaglos halten.
5. Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages sowie die damit zusammenhängenden Gebühren trägt die Netz NÖ. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragspartner selbst.
6. Der Grundeigentümer gibt seine ausdrückliche Zustimmung, dass ohne sein weiteres Einvernehmen die Dienstbarkeiten im Umfange der Punkte 1 und 2 dieses Vertrages ob dem (den) in der Katastralgemeinde(n) gelegenen Grundstück(en)

KGnr	Katastralgemeinde	GstNr	EZ	GBNr	Grundbuch
23441	Wöllersdorf	915	1790	23441	Wöllersdorf

als dienende(s) Grundstück(e) zugunsten der Netz Niederösterreich GmbH und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Anlage grundbücherlich einverleibt werden.

7. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die zur grundbücherlichen Einverleibung allenfalls noch weiters notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.
8. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die in der Verwahrung der Netz NÖ verbleibt.

Wöllersdorf, am 28. 01. 2014

Netz Niederösterreich GmbH

(NIKOLUBIAS LUIGI) 05.05.1982

BG 234 TZ 996/2014

Anmerkung: Lageplan erliegt zur TZ 24676/2021

Beilage /D – Dienstbarkeitsvertrag zu 4578/2023

V2023/0210

Anlage:

Gleichrichteranlage Piesting/Wöllersdorf**Dienstbarkeitsvertrag**

abgeschlossen zwischen der Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133 p), EVN Platz, A-2344 Maria Enzersdorf (im Folgenden kurz „Netz NÖ“ genannt) einerseits und

**Nikollbibaj Luigj, 1983-05-05; Anteil 1/1
A-1150 Wien, Beckmannngasse 36/21/22**

(im Folgenden kurz „Grundeigentümer“ genannt), andererseits wie folgt:

1. Der Grundeigentümer räumt der Netz NÖ und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Anlagen – im folgenden kurz Anlage genannt – nachstehende dingliche Rechte in Form einer Dienstbarkeit ein:

- a) Das Recht, auf dem (den) in der (den) Katastralgemeinde(n) gelegenen Grundstück(en)

KGnr	Katastralgemeinde	GstNr	EZ	GBNr	Grundbuch	Beanspruchung
23441	Wöllersdorf	915	1790	23441	Wöllersdorf	Kabelanlage samt Gleichrichterschrank

die bezeichnete Anlage zu verlegen bzw. zu errichten gemäß Lageplan .

- b) Das Recht, diese Anlage auf dem (den) unter 1 a) genannten Grundstück(en) zu betreiben, zu überprüfen, instand zu halten, zu erneuern und umzubauen, alles was diese Arbeiten sowie den sicheren Bestand oder Betrieb der Anlagen hindern oder gefährden kann, zu beseitigen, und hierzu diese(s) Grundstück(e) jederzeit durch die hierzu bestellten Personen zu betreten, über dasselbe (dieselben) Baustoffe und Baugeräte an- und abzuliefern und es (sie), soweit notwendig und zweckmäßig unter tunlichster Schonung durch Verwendung möglichst kurzer Zufahrtswege zu den Anlagen, auch mit Fahrzeugen jeder Art zu befahren.

2. Der Grundeigentümer verpflichtet sich gegenüber der Netz NÖ und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der unter Punkt 1 a) genannten Anlage:

- a) den Bestand und den Betrieb der genannten Anlage samt allen Arbeiten und Vorkehrungen in dem unter Punkt 1 genannten Umfang zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der Anlage zur Folge haben könnte.

- b) die Netz NÖ rechtzeitig von beabsichtigten Arbeiten, durch welche die Anlage Schaden nehmen könnte, zu verständigen, damit diese (Netz NÖ) eine unentgeltliche Schutzaufsicht beistellen kann.

- c) auf dem (den) in Punkt 1 a) genannten Grundstück(en) auf einem Grundstreifen von 1 m links und 1 m rechts der Kabelanlage und in einem Umkreis von 1 m um den Gleichrichterschrank ohne Zustimmung der Netz NÖ keinerlei Aufgrabungen vorzunehmen bzw. Bauwerke jeder Art auszuführen.

- d) auf dem (den) in Punkt 1 a) genannten Grundstück(en) auf einem Grundstreifen von 2 m links und 2 m rechts der Anlage keine Bäume bzw. tiefwurzelnde Gehölze zu pflanzen.

BG 234 TZ 4578/2023

- 3. a)** Als einmalige Entschädigung für die Einräumung dieser dinglichen Rechte hat die Netz NÖ dem Grundeigentümer einen Pauschalbetrag von EUR 13.335,-
(in Worten: Euro dreizehntausenddreihundertfünfunddreißig)
zu bezahlen. Derartige Zahlungen können steuerliche Einnahmen darstellen.
- b)** Nach Bezahlung der Entschädigung gemäß Punkt 3 a) sind sämtliche Ansprüche aus der Einräumung der vertragsgegenständlichen Dienstbarkeit abgegolten.
- 4.** Darüber hinausgehend verpflichtet sich Netz NÖ, jeden bei den Arbeiten zur Errichtung, Instandhaltung und Betrieb verursachten erweislichen Schaden (insbesondere Flurschaden, Bewirtschaftungerschwernis, ursächlich bedingter Folgeschaden), welcher durch die Ausübung der unter Punkt 1 eingeräumten Rechte hervorgerufen wird, jeweils angemessen bar zu ersetzen. Netz NÖ wird den/die Grundeigentümer gegen Schadenersatzansprüche Dritter, welche sich aus der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen ergeben können, schad- und klaglos halten.
- 5.** Sollte die gegenständliche Anlage einer Baumaßnahme durch den Grundeigentümer im Wege sein, so werden entsprechende Schutzmaßnahmen wie Tieferlegung, Schutzrohr etc. durch und auf Kosten der Netz NÖ getroffen oder falls erforderlich die gegenständliche Anlage auf Kosten der Netz NÖ innerhalb der/des unter Punkt 1 a) genannten Grundstück(en) umverlegt.
- 6.** Die Kosten der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages sowie die damit zusammenhängenden Gebühren trägt die Netz NÖ. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Beratung und Vertretung trägt jeder Vertragspartner selbst.
- 7.** Der Grundeigentümer gibt seine ausdrückliche Zustimmung, dass ohne sein weiteres Einvernehmen die Dienstbarkeiten im Umfange der Punkte 1 und 2 dieses Vertrages ob dem (den) in der Katastralgemeinde(n) gelegenen Grundstück(en)

KG Nr	Katastralgemeinde	GstNr	EZ	GBNr	Grundbuch
23441	Wöllersdorf	915	1790	23441	Wöllersdorf

als dienende(s) Grundstück(e) zugunsten der Netz Niederösterreich GmbH (FN 268133 p) und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der vertragsgegenständlichen Anlage grundbücherlich einverleibt werden.

- 8.** Der Grundeigentümer ist verpflichtet, die zur grundbücherlichen Einverleibung allenfalls noch weiters notwendigen Urkunden ordnungsgemäß zu unterfertigen bzw. zur Verfügung zu stellen.
- 9.** Entschädigungen bzw. Einkünfte im Zusammenhang mit der Einräumung von Leitungsrechten gemäß § 107 Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988) bzw. § 24 Abs. 7 Körperschaftsteuergesetz 1988 (KStG 1988) unterliegen einem Steuerabzug. Netz NÖ als Abzugsverpflichtete hat diesen Steuerabzug vorzunehmen und die einbehaltenen Beträge an die Finanzverwaltung abzuführen. Zu diesem Zweck hat der Entschädigungsempfänger die Sozialversicherungsnummer bzw. Abgabekonto(Steuer-)nummer Netz NÖ bekannt zu geben. Auszahlungen nach Maßgabe dieses Vertrages können erst nach Vorliegen dieser Daten erfolgen. Körperschaften öffentlichen Rechts und von der unbeschränkten Steuerpflicht befreite Körperschaften haben eine Steuerbefreiung im Einzelfall bekannt zu geben.

10. Dieser Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt, die in der Verwahrung der Netz NÖ verbleibt.

Wien, am 11.05.23

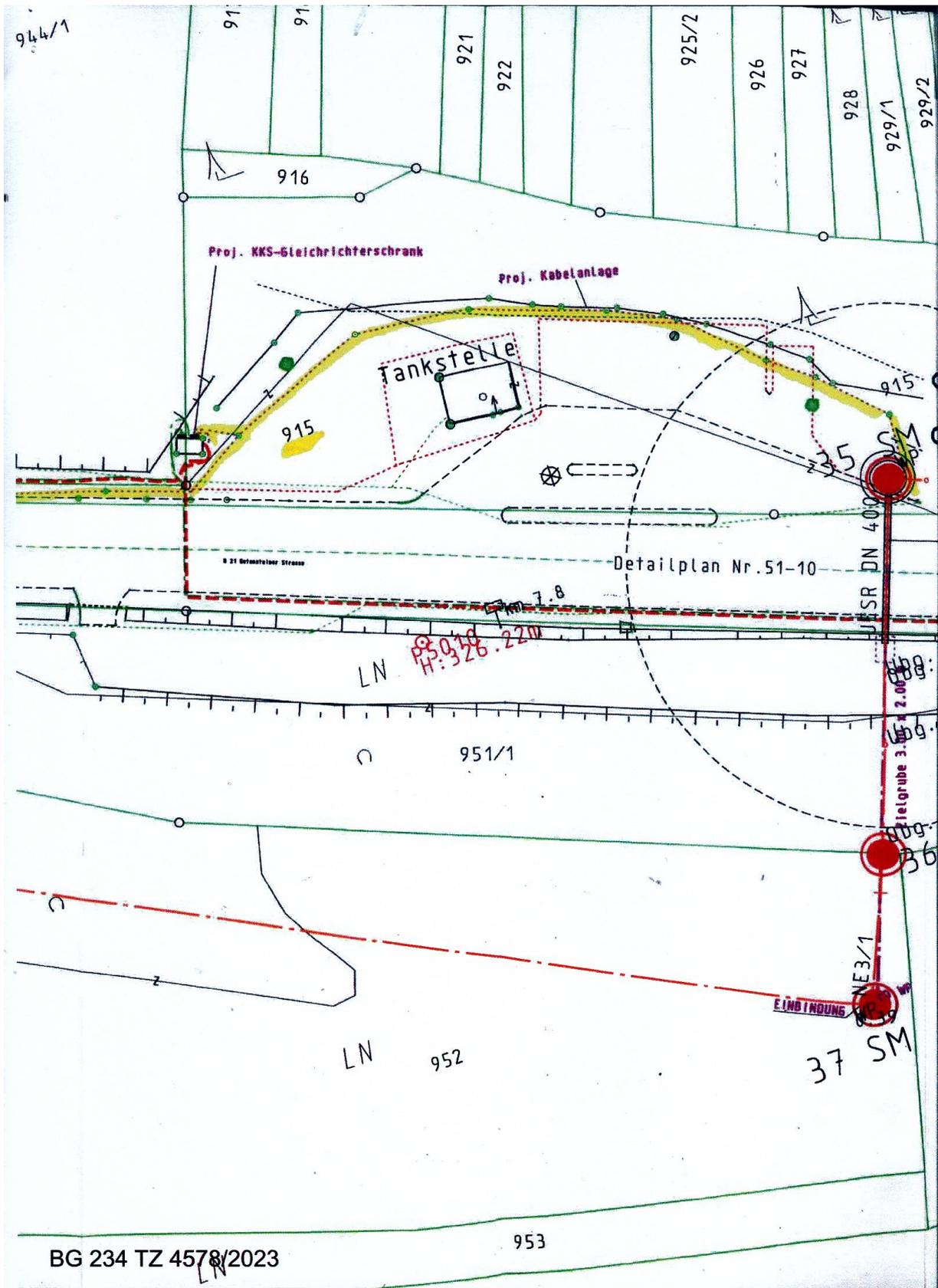
 05.05.1983

Grundeigentümer: Unterschrift mit Geburtsdatum bei natürlichen Personen

Maria Enzersdorf, am **- 5. JUNI 2023**

Netz Niederösterreich GmbH





BG 234 TZ 4578/2023

Beilage /E – Vertrag STBA4-SN-14/015-2007

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Straße
NÖ Straßenbauabteilung 4 · Wiener Neustadt
Postanschrift 2700 Wr. Neustadt, Günserstraße 88



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2700

STBA4-SN-14/015-2007
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

VERTRAG

Vertrag abgeschlossen zwischen dem Land Niederösterreich (Allgemeiner Straßendienst), im folgenden kurz Land genannt, einerseits und EMC Tankstellenbetriebs-GmbH in 2371 Hinterbrühl, Helmstreitgasse 11 im folgenden kurz Vertragspartner genannt, andererseits.

Das Land gestattet hiermit gemäß § 18 NÖ Straßengesetz, LGBl Nr. 8500, in der jeweils gültigen Fassung, dem Vertragspartner auf dessen Ansuchen vom 23.04.2007 sowie auf Grund der eingereichten und genehmigten, einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Projektunterlagen die nachstehend bezeichnete(n) Landesstraße(n) zufolge Errichtung einer Wasserversorgungsanlage in der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl, KG Wöllersdorf, im Aufsichtsbezirk der NÖ Straßenbauabteilung 4, Wr. Neustadt im Betreuungsbereich der Straßenmeisterei Wr. Neustadt, für einen anderen als ihren bestimmungsgemäßen Zweck zu benützen.

Benützt wird:

Landesstraße B 21, Entlangführung von Km 7,640 bis Km 7,710 im Bereich der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl, KG Wöllersdorf zur Verlegung von Wasserleitungsrohren.

- 2 -

A. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

1. *Beginn und Dauer des Vertrages*

Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Fertigstellung durch das Land und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2. *Einräumung der Sondernutzung*

2.a) Der Vertragspartner hat für die mit der Errichtung des Vertrages verbundene Verwaltungsarbeit einen einmaligen Betrag von € 36,34 binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages auf das Konto Nr. 06452540000 bei der NÖ Hypo Investmentbank AG, BLZ 53100, lautend auf Straßenbauabteilung 4, Wr. Neustadt, zu entrichten.

2.b) Für die Sondernutzung der Landesstraße (siehe Plan BA4-SN-14/015-2007) ist ein indexgebundener Bestandzins in Höhe von € 83,30 (in Worten Dreiundachtzig Euro und Dreißig Cent), ohne Ust., pro Jahr nach Zahlungsaufforderung zu entrichten.

2.c) Die Valorisierung der jährlichen Zahlungen erfolgt jeweils mit Stichtag 1. Jänner über den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in den „Statistischen Nachrichten“ veröffentlichten „Baupreisindex für den Straßenbau“ oder einen an dessen Stelle tretenden Index des Österreichischen Statistischen Zentralamtes.

3. *Kostentragung und Kostenersatz*

Der Vertragspartner hat alle Kosten zu tragen, die infolge Herstellung, Bestand, Änderung, Instandhaltung oder Beseitigung seiner Anlage entstehen oder dem Land Ansprüche Dritter erwachsen

Diese Verpflichtung erstreckt sich sowohl auf die besonderen, aus Anlass der Sondernutzung der Landesstraße erforderlichen baulichen Herstellungen auf Landesstraßengrund und den Straßenbauwerken, als auch auf einen allfälligen Mehraufwand für die weitere Straßenerhaltung. Hiezu zählen auch die Kosten für die vom Land allenfalls erforderlich erachtete Aufsicht bei allen Arbeiten auf der Landesstraße, einschließlich der notwendigen

- 3 -

Erhebungen (Dienstreisen) der Organe des Landes. Der Vertragspartner hat ferner die Kosten der Herstellung und Erhaltung jener Maßnahmen, die zu Sicherung der Landesstraße oder deren Bauwerke erforderlich sind, selbst zu tragen.

4. Abänderungspflicht

Das Land kann auf Kosten des Vertragspartners jederzeit eine entsprechende Abänderung, Ergänzung oder Verlegung der hergestellten Einrichtungen verlangen, falls dies wegen einer baulichen Umgestaltung der Landesstraße oder deren Nebenanlagen oder aus Verkehrsrücksichten notwendig wird. Die Kosten einer erforderlich werdenden Anpassung der Anlagen des Vertragspartners außerhalb des Landesstraßengrundes sind ebenfalls von diesem zu tragen.

Müssen bei Instandsetzungsarbeiten an Brücken Leitungen vorübergehend entfernt werden, so hat dies durch und auf Kosten des Vertragspartners zu erfolgen.

Falls dem Verlangen des Landes nach einer von ihm zu bestimmenden Frist nicht entsprochen wird, ist das Land berechtigt, die Abänderung auf Kosten und Gefahr des Vertragspartners ausführen zu lassen.

5. Eigentumsverhältnisse

Allfällige bauliche Umgestaltungen an den Straßenanlagen, die infolge der Herstellung, des Bestandes, der Änderung oder Instandhaltung der gestatteten Anlage erforderlich werden, gehen entschädigungslos in das Eigentum des Landes über.

6. Ausführungsfrist

Die im Bereich des Straßenkörpers erforderlichen Arbeiten sind bis --- fertigzustellen. Falls keine Fertigstellungsfrist festgesetzt ist, behält sich das Land das Recht vor, jederzeit eine solche in angemessenem Ausmaß nachträglich zu setzen. Wenn diese Frist nicht eingehalten wird, kann das Land diesen Vertrag einseitig, ohne Setzung einer Nachfrist, widerrufen.

- 4 -

7. Änderung der Benützung

Jede Änderung in der Art der Ausführung und der Benützung der gestatteten Anlage bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Landes.

8. Haftung

Der Vertragspartner übernimmt die Haftung für alle unmittelbar oder mittelbar durch die Herstellung, den Bestand, die Änderung, Instandhaltung oder Beseitigung der Anlage herbeigeführten Schäden oder Rechtsfolgen und hat auch das Land vor allfälligen Ansprüchen dritter Personen schad- und klaglos zu halten. Das Land lehnt jede Haftung auf Ersatz für eine Beschädigung oder Störung des Betriebes der Anlage ab, die durch den Straßenverkehr oder durch nicht grob fahrlässiges Verhalten der Organe des Landes bzw. der von ihm Beauftragten verursacht wird. Für jene Anlagenteile, bei welchen vom Vertragspartner für die betriebliche Erhaltung, bauliche Instandhaltung, den Abbruch und die Erneuerung ein einmaliger Ablösebetrag geleistet wird, geht mit der Bezahlung des Ablösebetrages die Haftung auf das Land über.

Mit den Eigentümern anderer Anlagen, die im Bereich der geplanten Anlage auf der Landesstraße bestehen, ist vom Vertragspartner rechtzeitig das Einvernehmen herzustellen.

9. Straßenauflassung

Für den Fall einer Auflassung des benützten Straßenzuges oder von Teilen desselben als Landesstraße und dessen bzw. deren Übergabe an einen anderen Straßenerhalter hat das Land keine Verpflichtung, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an den neuen Straßenerhalter zu überbinden. Der Vertragspartner hat sich vielmehr selbst nach Verständigung durch das Land um die Weiterbenützung des Straßengrundes zu bemühen.

- 5 -

10. Rechtsnachfolge

Bei Übergang der gestatteten Anlage auf einen Rechtsnachfolger ist das Land vom Vertragspartner hierüber sofort zu verständigen. Bei gleichbleibender Art und Nutzung der Anlage sind die mit dem Vertrag verbundenen Rechte und Pflichten vom Vertragspartner auf dessen Rechtsnachfolger zu überbinden. Bei einer beabsichtigten Änderung in der Art der Benützung der Anlage hat der Rechtsnachfolger mit dem Land einen neuen Gestattungsvertrag abzuschließen.

11. Auflösung des Vertrages

Das Land behält sich das Recht vor, bei Nichterfüllung des Vertrages das Vertragsverhältnis einseitig für aufgelöst zu erklären, sofern der Vertragspartner trotz schriftlicher Mahnung und einer Fristsetzung von 4 Wochen säumig bleibt. In einem solchen Fall ist der Vertragspartner verpflichtet, die gestattete Anlage über Auftrag des Landes binnen einer von ihm zu bestimmenden, angemessenen Frist auf seine Kosten zu entfernen und den Straßenkörper wieder in den früheren Zustand zu versetzen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, kann das Land auf Kosten und Gefahr des Vertragspartners den vorherigen Zustand wieder herstellen.

B. ALLGEMEINE TECHNISCHE BEDINGUNGEN

1. Anlagezustand

Die Anlage ist gemäß den Projektplänen und der allfälligen Beschreibung zu errichten.

Spätestens 4 Wochen nach Fertigstellung der gestatteten Anlage sind Ausführungspläne mindestens im Maßstab 1:1000 in zweifacher Ausfertigung unter Bezugnahme auf den Vertrag der zuständigen NÖ Straßenbauabteilung zu übergeben.

- 6 -

2. Grabungsarbeiten auf Straßengrund

Vor Inangriffnahme von Aufgrabungsarbeiten im Straßenkörper sind durch den Vertragspartner allenfalls vorhandene Einbauten zu erheben und ist die Zustimmung aller Einbautenbesitzer zu den beabsichtigten Grabungsarbeiten einzuholen.

Bei Künetten, deren Tiefe größer ist als der horizontale Abstand zu nebenliegenden Objekten, ist an diesen vor Beginn der Arbeiten eine Beweissicherung vom Vertragspartner zu veranlassen und das Ergebnis derselben der zuständigen Straßenmeisterei zu übermitteln.

Bei nicht ordnungsgemäßer und nicht zeitgerechter Durchführung der Wiederherstellungsmaßnahmen im Fahrbahnbereich ist das Land zu Vornahme der Wiederherstellungsarbeiten auf Kosten des Vertragspartners berechtigt, sofern dieser einer schriftlichen Aufforderung der Organe des Landes, die Arbeiten binnen 14 Tagen ordnungsgemäß abzuschließen, nicht nachgekommen ist. Bei Gefahr im Verzug steht dieses Recht dem Land ohne Fristsetzung zu. Die Arbeiten können vom Land an eine facheinschlägige Bauunternehmung vergeben werden.

Die endgültige ordnungsgemäße Wiederherstellung des Fahrbahnbereiches ist der zuständigen Straßenmeisterei anzuzeigen.

3. Sicherung von Einbauten

Die Abdeckungen von Schächten und sonstigen Einbauten sowie deren Auflager sind normgerecht (ÖNORM B 5110 bzw. B 5124 bzw. EN124) und austauschbar auszubilden und müssen im Straßenbereich für eine Prüflast von 400 kN dimensioniert sein.

4. Einhaltung der Straßenverkehrsordnung

Sämtliche bauliche Herstellungen im Bereich der Landesstraße sind bis zu ihrem vollständigen Abschluss entsprechend den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung abzusichern. Wird durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt, so ist vor Beginn der Arbeiten hierfür eine Bewilligung der Behörde gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960, BGBl Nr. 159/1960, in der jeweils gültigen Fassung, einzuholen.

- 7 -

5. Meldungen von Arbeiten im Bereich der Landesstraße

Der Beginn von Arbeiten und deren Durchführung im Bereich der Landesstraße sind mit der zuständigen Straßenmeisterei einvernehmlich festzulegen. Anlagegebrechen sind bei dieser Dienststelle unverzüglich zu melden.

6. Bauausführende Firmen

Der Vertragspartner verpflichtet sich, alle Bedingungen und Auflagen dieses Gestattungsvertrages den von ihm beauftragten bauausführenden Firmen nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

7. Wiederherstellung nach Reparaturen

Bei späteren Wiederherstellungsarbeiten werden die technischen Bedingungen im Rahmen dieses Gestattungsvertrages seitens des Landes dem Stand der Technik angepasst.

8. Instandhaltung

Die gestatteten Anlagen sind vom Vertragspartner für die Dauer der Vertragszeit in gutem Zustand zu erhalten.

C. BESONDERE TECHNISCHE BEDINGUNGEN UND BESONDERE VORSCHREIBUNGEN FÜR DIE BENUTZUNG VON STRASSEN UND STRASSENBRÜCKEN SOWIE FÜR DEREN WIEDERHERSTELLUNG

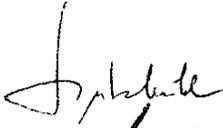
Die Bedingungen und Vorschriften sind in der Beilage Nr. BA4-SN-14/015-2007 enthalten.

- 8 -

D. SCHLUSSBEDINGUNGEN

1. Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren hat der Vertragspartner zu tragen.
2. Dieser Vertrag wird in einem Original und einer Abschrift ausgefertigt. Nach beidseitiger Fertigung des Vertrages wird das Original bei der zuständigen NÖ Straßenbauabteilung hinterlegt, dem Vertragspartner wird die Abschrift mit einer Ausfertigung der eingereichten Projektunterlagen ausgefolgt.
3. Dieser Vertrag bildet keinen Rechtstitel für eine Ersitzung an Landesstraßengrund.
4. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Vertragsänderungen sind der schriftlichen Ausfertigung vorbehalten.

Der unterfertigte Vertragspartner anerkennt hiermit den Inhalt des vorliegenden Vertrages und verpflichtet sich zur genauesten Erfüllung der darin enthaltenen Bedingungen.


am 26.01.2008
EMC
Bankstellenbetriebs-GmbH
Hauptstr. 11
2752 Wöllersdorf
Für den Vertragspartner

Wiener Neustadt, am 09.04.2009

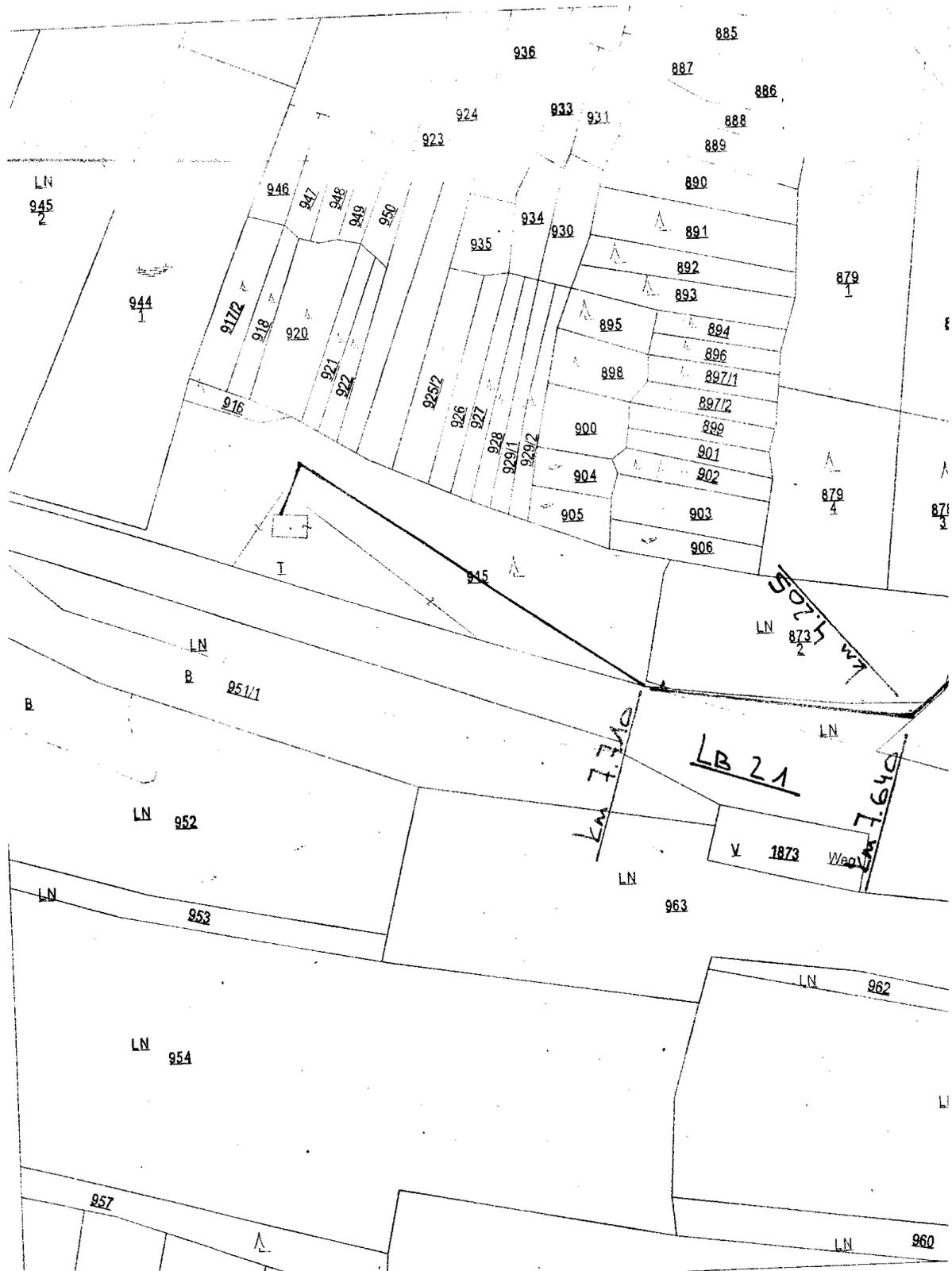


Für das Land Niederösterreich


(Dipl.-Ing. Haider Gernot)
Baukommissär

Beilage

1 Planskizze, 1 i-map Orthofoto; 1 Ansuchen



C. BESONDERE TECHNISCHE BEDINGUNGEN UND BESONDERE VORSCHREIBUNGEN FÜR DIE BENÜTZUNG VON STRASSEN SOWIE FÜR DEREN WIEDERHERSTELLUNG

Beilage zu SN-14/015-2007

1. Ausführung

1.1. Entlangführungen

1.1.1. Entlangführungen außerhalb der Fahrbahn:

Bei Entlangführungen außerhalb der Fahrbahn muss der straßenseitige Rand der Künette mindestens

1,00 m rechtsseitig der Landesstraße B 21 von km 7,640 bis km 7,710

vom Fahrbahnrand entfernt sein.

2. Einbauten im Bereich von Bäumen (gem. ÖNORM B 2533)

Werden im Bereich von Bäumen Einbauten verlegt, so sind folgende Bedingungen einzuhalten:

Der Einbau im Bereich von Bäumen hat

- in offener Bauweise unter Einhaltung eines **Mindestabstandes von 2,5 m** zwischen der Künettenwand und der Außenkante jedes Baumstammes oder
- mittels Bohrverfahren zu erfolgen.

Im Falle von Schäden an den Bäumen durch die Baumaßnahmen wird die Höhe des verursachten Schadens nach dem Sachwertverfahren festgestellt und dem Einbautenträger in Rechnung gestellt.

Wird in Abstimmung mit dem Straßenerhalter festgestellt, dass eine Rodung unumgänglich ist, so wird vor Beginn der Maßnahme der monetäre Baumwert nach dem Sachwertverfahren ermittelt und ebenfalls dem Einbautenträger in Rechnung zu gestellt.

3. Anforderungen an Rohrleitungen

Die Leitungsstränge in Fahrbahnen und im Bereich bis zu einem Abstand von 1,5 m außerhalb des jeweiligen Fahrbahnrandes sind so herzustellen, dass die statischen Anforderungen an das Rohr erfüllt werden und auch eine ordnungsgemäße Verdichtung in unmittelbarer Rohrnähe möglich ist. Eine entsprechende Rohrqualität oder zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (z.B. Ummantelung, Schutzrohre, Halbschalen) sind vorzusehen. Die Mindestüberdeckung hat 100 cm zu betragen. Bei Straßenquerungen sind die Leitungen durch Überschubrohre zu sichern, um im Gebrechensfall eine Beschädigung der

-2-

Straße zu vermeiden. Bei Kanälen und Leitungen mit kathodischem Korrosionsschutz sind Überschubrohre entbehrlich.

4. Fahrbahnwiederherstellung und Verfüllung der Künetten

4.1 Künetten im Bereich befestigter Flächen und Bankette

Die Verfüllung der Künetten ist ordnungsgemäß mit geeignetem, schüttfähigem Material vorzunehmen. Es sind die gemäß ÖNORM B 5016 geforderten Nachweise über die Künettenverdichtung zu erbringen. Die Wiederherstellung der Fahrbahn sowie befestigter Flächen hat gemäß der technischen Vorschrift RVS 13.01.43 zu erfolgen. (Die RVS ist bei der Forschungsgesellschaft für das Verkehrs- und Straßenwesen im ÖIAV, A-1010 Wien, Eschenbachgasse 9, zu beziehen. Weiters kann in diese bei der zuständigen NÖ Straßenbauabteilung oder Straßenmeisterei Einsicht genommen werden.)

4.1.1 Die Trasse ist zur Gänze außerhalb der Fahrbahn zu führen!

4.2. Künetten außerhalb befestigter Flächen und Bankette

Künetten außerhalb der in Punkt 3.1 genannten Bereiche sind mit geeignetem, schüttfähigem Material sofort zu verfüllen und ordnungsgemäß zu verdichten. Es sind die gemäß ÖNORM B 5016 geforderten Nachweise der Künettenverdichtung zu erbringen.

5. Nebenarbeiten

Das benutzte Gelände (Bankette, Böschungen, Gräben usw.) ist ordnungsgemäß instandzusetzen.

Die vor Beginn der Arbeiten entfernten, und zwischengelagerten Straßeneinrichtungen (Geländer, Leitpflocke, Verkehrszeichen, Hektometersteine, Grenzsteine u.dgl.) sind ordnungsgemäß wiederzuversetzen. Die Grenzsteine sind überdies von einem befugten Ziviltechniker für Vermessungswesen einmessen zu lassen. Beschädigte oder abhanden gekommene Einrichtungen sind zu ersetzen.

Beilage /F – Vertrag STBA4-SN-111/006-2007

AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG
Gruppe Straße
NÖ Straßenbauabteilung 4 - Wiener Neustadt
Postanschrift 2700 Wr. Neustadt, Günserstraße 88



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2700

STBA4-SN-111/006-2007
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

VERTRAG

Vertrag abgeschlossen zwischen dem Land Niederösterreich (Allgemeiner Straßendienst), im folgenden kurz Land genannt, einerseits und EMC Tankstellenbetriebs-GmbH in 2371 Hinterbrühl, Helmstreitgasse 11 im folgenden kurz Vertragspartner genannt, andererseits.

Das Land gestattet hiermit gemäß § 18 NÖ Straßengesetz, LGBl Nr. 8500, in der jeweils gültigen Fassung, dem Vertragspartner auf dessen Ansuchen vom 23.04.2007 sowie auf Grund der eingereichten und genehmigten, einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Projektsunterlagen die nachstehend bezeichnete(n) Landesstraße(n) zufolge Errichtung einer Wasserversorgungsanlage in der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl, KG Wöllersdorf, im Aufsichtsbezirk der NÖ Straßenbauabteilung 4, Wr. Neustadt im Betreuungsbereich der Straßenmeisterei Wr. Neustadt, für einen anderen als ihren bestimmungsgemäßen Zweck zu benützen.

Benützt wird:

L 4070; Entlangführung von Km 4,130 bis Km 4,205 im Bereich der Marktgemeinde Wöllersdorf-Steinabrückl, KG Wöllersdorf zur Verlegung von Wasserleitungsrohren.

- 2 -

A. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

1. *Beginn und Dauer des Vertrages*

Das Vertragsverhältnis beginnt mit der Fertigung durch das Land und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2 *Einräumung der Sondernutzung*

2.a) Der Vertragspartner hat für die mit der Errichtung des Vertrages verbundene Verwaltungsarbeit einen einmaligen Betrag von € 36,34 binnen 14 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages auf das Konto Nr. 06452540000 bei der NÖ Hypo Investmentbank AG, BLZ 53100, lautend auf Straßenbauabteilung 4, Wr. Neustadt, zu entrichten.

2.b) Für die Sondernutzung der Landesstraße (siehe Plan BA4-SN-111/006-2007) ist ein indexgebundener Bestandzins in Höhe von € 89,25 (in Worten Neunundachtzig Euro und Fünfundzwanzig Cent), ohne Ust., pro Jahr nach Zahlungsaufforderung zu entrichten./

2.c) Die Valorisierung der jährlichen Zahlungen erfolgt jeweils mit Stichtag 1 Jänner über den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt in den „Statistischen Nachrichten“ veröffentlichten „Baupreisindex für den Straßenbau“ oder einen an dessen Stelle tretenden Index des Österreichischen Statistischen Zentralamtes.

3. *Kostentragung und Kostenersatz*

Der Vertragspartner hat alle Kosten zu tragen, die infolge Herstellung, Bestand, Änderung, Instandhaltung oder Beseitigung seiner Anlage entstehen oder dem Land Ansprüche Dritter erwachsen.

Diese Verpflichtung erstreckt sich sowohl auf die besonderen, aus Anlass der Sondernutzung der Landesstraße erforderlichen baulichen Herstellungen auf Landesstraßengrund und den Straßenbauwerken, als auch auf einen allfälligen Mehraufwand für die weitere Straßenerhaltung. Hiezu zählen auch die Kosten für die vom Land allenfalls erforderlich erachtete Aufsicht bei allen Arbeiten auf der Landesstraße, einschließlich der notwendigen

- 3 -

Erhebungen (Dienstreisen) der Organe des Landes. Der Vertragspartner hat ferner die Kosten der Herstellung und Erhaltung jener Maßnahmen, die zu Sicherung der Landesstraße oder deren Bauwerke erforderlich sind, selbst zu tragen.

4 Abänderungspflicht

Das Land kann auf Kosten des Vertragspartners jederzeit eine entsprechende Abänderung, Ergänzung oder Verlegung der hergestellten Einrichtungen verlangen, falls dies wegen einer baulichen Umgestaltung der Landesstraße oder deren Nebenanlagen oder aus Verkehrsrücksichten notwendig wird. Die Kosten einer erforderlich werdenden Anpassung der Anlagen des Vertragspartners außerhalb des Landesstraßengrundes sind ebenfalls von diesem zu tragen.

Müssen bei Instandsetzungsarbeiten an Brücken Leitungen vorübergehend entfernt werden, so hat dies durch und auf Kosten des Vertragspartners zu erfolgen.

Falls dem Verlangen des Landes nach einer von ihm zu bestimmenden Frist nicht entsprochen wird, ist das Land berechtigt, die Abänderung auf Kosten und Gefahr des Vertragspartners ausführen zu lassen.

5. Eigentumsverhältnisse

Allfällige bauliche Umgestaltungen an den Straßenanlagen, die infolge der Herstellung, des Bestandes, der Änderung oder Instandhaltung der gestatteten Anlage erforderlich werden, gehen entschädigungslos in das Eigentum des Landes über.

6. Ausführungsfrist

Die im Bereich des Straßenkörpers erforderlichen Arbeiten sind bis --- fertigzustellen. Falls keine Fertigstellungsfrist festgesetzt ist, behält sich das Land das Recht vor, jederzeit eine solche in angemessenem Ausmaß nachträglich zu setzen. Wenn diese Frist nicht eingehalten wird, kann das Land diesen Vertrag einseitig, ohne Setzung einer Nachfrist, widerrufen.

7. Änderung der Benützung

Jede Änderung in der Art der Ausführung und der Benützung der gestatteten Anlage bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Landes.

8 Haftung

Der Vertragspartner übernimmt die Haftung für alle unmittelbar oder mittelbar durch die Herstellung, den Bestand, die Änderung, Instandhaltung oder Beseitigung der Anlage herbeigeführten Schäden oder Rechtsfolgen und hat auch das Land vor allfälligen Ansprüchen dritter Personen schad- und klaglos zu halten. Das Land lehnt jede Haftung auf Ersatz für eine Beschädigung oder Störung des Betriebes der Anlage ab, die durch den Straßenverkehr oder durch nicht grob fahrlässiges Verhalten der Organe des Landes bzw. der von ihm Beauftragten verursacht wird. Für jene Anlagenteile, bei welchen vom Vertragspartner für die betriebliche Erhaltung, bauliche Instandhaltung, den Abbruch und die Erneuerung ein einmaliger Ablösebetrag geleistet wird, geht mit der Bezahlung des Ablösebetrages die Haftung auf das Land über.

Mit den Eigentümern anderer Anlagen, die im Bereich der geplanten Anlage auf der Landesstraße bestehen, ist vom Vertragspartner rechtzeitig das Einvernehmen herzustellen.

9. Straßenauflassung

Für den Fall einer Auflassung des benützten Straßenzuges oder von Teilen desselben als Landesstraße und dessen bzw. deren Übergabe an einen anderen Straßenerhalter hat das Land keine Verpflichtung, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an den neuen Straßenerhalter zu überbinden. Der Vertragspartner hat sich vielmehr selbst nach Verständigung durch das Land um die Weiterbenützung des Straßengrundes zu bemühen.

10. Rechtsnachfolge

Bei Übergang der gestatteten Anlage auf einen Rechtsnachfolger ist das Land vom Vertragspartner hierüber sofort zu verständigen. Bei gleichbleibender Art und Nutzung der Anlage sind die mit dem Vertrag verbundenen Rechte und Pflichten vom Vertragspartner auf dessen Rechtsnachfolger zu überbinden. Bei einer beabsichtigten Änderung in der Art der

- 5 -

Benützung der Anlage hat der Rechtsnachfolger mit dem Land einen neuen Gestattungsvertrag abzuschließen.

11. Auflösung des Vertrages

Das Land behält sich das Recht vor, bei Nichterfüllung des Vertrages das Vertragsverhältnis einseitig für aufgelöst zu erklären, sofern der Vertragspartner trotz schriftlicher Mahnung und einer Fristsetzung von 4 Wochen säumig bleibt. In einem solchen Fall ist der Vertragspartner verpflichtet, die gestattete Anlage über Auftrag des Landes binnen einer von ihm zu bestimmenden, angemessenen Frist auf seine Kosten zu entfernen und den Straßenkörper wieder in den früheren Zustand zu versetzen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, kann das Land auf Kosten und Gefahr des Vertragspartners den vorherigen Zustand wieder herstellen.

B. ALLGEMEINE TECHNISCHE BEDINGUNGEN

1. Anlagezustand

Die Anlage ist gemäß den Projektplänen und der allfälligen Beschreibung zu errichten.

Spätestens 4 Wochen nach Fertigstellung der gestatteten Anlage sind Ausführungspläne mindestens im Maßstab 1:1000 in zweifacher Ausfertigung unter Bezugnahme auf den Vertrag der zuständigen NÖ Straßenbauabteilung zu übergeben.

2. Grabungsarbeiten auf Straßengrund

Vor Inangriffnahme von Aufgrabungsarbeiten im Straßenkörper sind durch den Vertragspartner allenfalls vorhandene Einbauten zu erheben und ist die Zustimmung aller Einbautenbesitzer zu den beabsichtigten Grabungsarbeiten einzuholen.

Bei Künetten, deren Tiefe größer ist als der horizontale Abstand zu nebenliegenden Objekten, ist an diesen vor Beginn der Arbeiten eine Beweissicherung vom Vertragspartner zu veranlassen und das Ergebnis derselben der zuständigen Straßenmeisterei zu übermitteln.

Bei nicht ordnungsgemäßer und nicht zeitgerechter Durchführung der Wiederherstellungsmaßnahmen im Fahrbahnbereich ist das Land zu Vornahme der Wiederherstel-

- 6 -

lungsarbeiten auf Kosten des Vertragspartners berechtigt, sofern dieser einer schriftlichen Aufforderung der Organe des Landes, die Arbeiten binnen 14 Tagen ordnungsgemäß abzuschließen, nicht nachgekommen ist. Bei Gefahr im Verzug steht dieses Recht dem Land ohne Fristsetzung zu. Die Arbeiten können vom Land an eine facheinschlägige Bauunternehmung vergeben werden.

Die endgültige ordnungsgemäße Wiederherstellung des Fahrbahnbereiches ist der zuständigen Straßenmeisterei anzuzeigen.

3. Sicherung von Einbauten

Die Abdeckungen von Schächten und sonstigen Einbauten sowie deren Auflager sind normgerecht (ÖNORM B 5110 bzw. B 5124 bzw. EN124) und austauschbar auszubilden und müssen im Straßenbereich für eine Prüflast von 400 kN dimensioniert sein.

4. Einhaltung der Straßenverkehrsordnung

Sämtliche bauliche Herstellungen im Bereich der Landesstraße sind bis zu ihrem vollständigen Abschluss entsprechend den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung abzusichern. Wird durch Arbeiten auf oder neben der Straße der Straßenverkehr beeinträchtigt, so ist vor Beginn der Arbeiten hierfür eine Bewilligung der Behörde gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960, BGBl Nr. 159/1960, in der jeweils gültigen Fassung, einzuholen.

5. Meldungen von Arbeiten im Bereich der Landesstraße

Der Beginn von Arbeiten und deren Durchführung im Bereich der Landesstraße sind mit der zuständigen Straßenmeisterei einvernehmlich festzulegen. Anlagegebrechen sind bei dieser Dienststelle unverzüglich zu melden.

6. Bauausführende Firmen

Der Vertragspartner verpflichtet sich, alle Bedingungen und Auflagen dieses Gestattungsvertrages den von ihm beauftragten bauausführenden Firmen nachweislich zur Kenntnis zu bringen.

- 7 -

7. Wiederherstellung nach Reparaturen

Bei späteren Wiederherstellungsarbeiten werden die technischen Bedingungen im Rahmen dieses Gestattungsvertrages seitens des Landes dem Stand der Technik angepasst.

8. Instandhaltung

Die gestatteten Anlagen sind vom Vertragspartner für die Dauer der Vertragszeit in gutem Zustand zu erhalten

C. BESONDERE TECHNISCHE BEDINGUNGEN UND BESONDERE VORSCHREIBUNGEN FÜR DIE BENUTZUNG VON STRASSEN UND STRASSENBRÜCKEN SOWIE FÜR DEREN WIEDERHERSTELLUNG

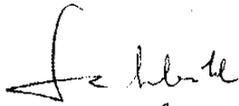
Die Bedingungen und Vorschriften sind in der Beilage Nr. BA4-SN-111/006-2007 enthalten.

- 8 -

D. SCHLUSSBEDINGUNGEN

1. Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren hat der Vertragspartner zu tragen
2. Dieser Vertrag wird in einem Original und einer Abschrift ausgefertigt. Nach beidseitiger Fertigung des Vertrages wird das Original bei der zuständigen NÖ Straßenbauabteilung hinterlegt, dem Vertragspartner wird die Abschrift mit einer Ausfertigung der eingereichten Projektsunterlagen ausgefolgt.
3. Dieser Vertrag bildet keinen Rechtstitel für eine Ersitzung an Landesstraßengrund.
4. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden nicht getroffen. Vertragsänderungen sind der schriftlichen Ausfertigung vorbehalten.

Der unterfertigte Vertragspartner anerkennt hiermit den Inhalt des vorliegenden Vertrages und verpflichtet sich zur genauesten Erfüllung der darin enthaltenen Bedingungen.

 , am 20.01.2008

 Funkstellenbetrieb
 Helmstreichgasse
 2371 Hirtfeld
 Für den Vertragspartner

Wiener Neustadt, am 09.04.2009

Dienstsiegel

Für das Land Niederösterreich


 (Dipl.-Ing. Haider Gernot)
 Baukommissär

Beilagen:

1 Lageplanskizze, 1 i-map-Orthofoto

C. BESONDERE TECHNISCHE BEDINGUNGEN UND BESONDERE VORSCHREIBUNGEN FÜR DIE BENÜTZUNG VON STRASSEN SOWIE FÜR DEREN WIEDERHERSTELLUNG

Beilage zu SN-111/006-2007

1. Ausführung

1.1. Entlangführungen

1 1 1. Entlangführungen außerhalb der Fahrbahn:

Bei Entlangführungen außerhalb der Fahrbahn muss der straßenseitige Rand der Künette mindestens

1,00 m rechtsseitig der L 4070 von km 4,130 bis km 4,205

vom Fahrbahnrand entfernt sein.

2. Einbauten im Bereich von Bäumen (gem. ÖNORM B 2533)

Werden im Bereich von Bäumen Einbauten verlegt, so sind folgende Bedingungen einzuhalten:

Der Einbau im Bereich von Bäumen hat

- in offener Bauweise unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 2,5 m zwischen der Künettenwand und der Außenkante jedes Baumstammes oder
- mittels Bohrverfahren zu erfolgen.

Im Falle von Schäden an den Bäumen durch die Baumaßnahmen wird die Höhe des verursachten Schadens nach dem Sachwertverfahren festgestellt und dem Einbautenträger in Rechnung gestellt.

Wird in Abstimmung mit dem Straßenerhalter festgestellt, dass eine Rodung unumgänglich ist, so wird vor Beginn der Maßnahme der monetäre Baumwert nach dem Sachwertverfahren ermittelt und ebenfalls dem Einbautenträger in Rechnung zu gestellt.

3. Anforderungen an Rohrleitungen

Die Leitungsstränge in Fahrbahnen und im Bereich bis zu einem Abstand von 1,5 m außerhalb des jeweiligen Fahrbahnrandes sind so herzustellen, dass die statischen Anforderungen an das Rohr erfüllt werden und auch eine ordnungsgemäße Verdichtung in unmittelbarer Rohrnähe möglich ist. Eine entsprechende Rohrqualität oder zusätzliche Sicherungsmaßnahmen (z.B. Ummantelung, Schutzrohre, Halbschalén) sind vorzusehen. Die Mindestüberdeckung hat 100 zu betragen. Bei Straßenquerungen sind die Leitungen durch Überschubrohre zu sichern, um im Gebrechensfall eine Beschädigung der Straße zu vermeiden. Bei Kanälen und Leitungen mit kathodischem Korrosionsschutz sind Überschubrohre entbehrlich.

-2-

4. Fahrbahnwiederherstellung und Verfüllung der Künetten

4.1 Künetten im Bereich befestigter Flächen und Bankette

Die Verfüllung der Künetten ist ordnungsgemäß mit geeignetem, schütffähigem Material vorzunehmen. Es sind die gemäß ÖNORM B 5016 geforderten Nachweise über die Künettenverdichtung zu erbringen. Die Wiederherstellung der Fahrbahn sowie befestigter Flächen hat gemäß der technischen Vorschrift RVS 13.01.43 zu erfolgen. (Die RVS ist bei der Forschungsgesellschaft für das Verkehrs- und Straßenwesen im ÖIAV, A-1010 Wien, Eschenbachgasse 9, zu beziehen. Weiters kann in diese bei der zuständigen NÖ Straßenbauabteilung oder Straßenmeisterei Einsicht genommen werden.)

Die Trasse ist zur Gänze außerhalb der Fahrbahn zu führen!

4.2 Künetten außerhalb befestigter Flächen und Bankette

Künetten außerhalb der in Punkt 3.1 genannten Bereiche sind mit geeignetem, schütffähigem Material sofort zu verfüllen und ordnungsgemäß zu verdichten. Es sind die gemäß ÖNORM B 5016 geforderten Nachweise der Künettenverdichtung zu erbringen.

5. Nebenarbeiten

Das benutzte Gelände (Bankette, Böschungen, Gräben usw.) ist ordnungsgemäß instandzusetzen.

Die vor Beginn der Arbeiten entfernten, und zwischengelagerten Straßeneinrichtungen (Geländer, Leitpflocke, Verkehrszeichen, Hektometersteine, Grenzsteine u.dgl.) sind ordnungsgemäß wiederzusetzen. Die Grenzsteine sind überdies von einem befugten Ziviltechniker für Vermessungswesen einmessen zu lassen. Beschädigte oder abhanden gekommene Einrichtungen sind zu ersetzen.

Beilage /G – Auszug aus dem Gewerbeinformationssystem Austria (GISA-Auszug)**GISA****Bundesministerium
Arbeit und Wirtschaft**

Gewerbeinformationssystem Austria

Stichtag: 05.03.2025 **Auszug mit aktuellen Daten**Behörde: **Magistrat der Stadt Wien**
GISA-Zahl: **34625781****DATEN ZUR GEWERBEBERECHTIGUNG**Entstehung: **22.02.2022****GEWERBEBERECHTIGTE PERSON**Bezeichnung: **LEO Diskont Tankstellen GmbH**
Rechtsform: **Gesellschaft mit beschränkter Haftung**
Firmenbuchnummer: **574039a**
Anschrift: **1070 Wien, Seidengasse 12**
GLN: **9110031684184****GEWERBEWORTLAUT (Gewerbeart: freies Gewerbe)****Betrieb einer Tankstelle****STANDORT der GEWERBEBERECHTIGUNG**Entstehung: **22.02.2022**
Gemeinde: **Wien**
Anschrift: **1070 Wien, Seidengasse 12/3****GESCHÄFTSFÜHRUNG (gewerberechtlich)**Zuname: **Nikollbibaj**
Vorname: **Adam**
geboren am: **10.03.2000**
Tag der Bestellung: **22.02.2022** bestellt durch: **GI****WEITERE BETRIEBSSTÄTTE (WB)**WB Nummer: **1**
Standort: **2752 Wöllersdorf, Bundesstraße 270**
Gemeinde: **Wöllersdorf-Steinabrückl**
Entstehung: **26.01.2023**
Behörde: **Bezirkshauptmannschaft Wiener Neustadt**

Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw.
der elektronischen Signatur finden Sie unter
<https://www.bmaw.gv.at/Amtssignatur/>.