

Bewertungsgutachten

Insolvenzverfahren:

Beschluss des LG Linz vom 05.12.2025 zu
13 S 10/25b, Insolvenzverfahren über das
Vermögen der Julius Stiglechner GmbH,
4020 Linz, Auerspergstraße 19.

Insolvenzverwalter:

RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte
Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020
Linz, Südtirolerstraße 4-6

Beauftragter Sachverständiger:

Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein
beideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer
Hauptstraße 60/14

Auftrag vom:

15.12.2025

Auftragsgegenstand:

Verkehrswertermittlung nachstehender
(unbebauter) Gewerbeliegenschaften

Adresse:

2512 Traiskirchen, Wr. Neustädter Straße
B17, KG 04034 Tribuswinkel



Zu bewertende Liegenschaften:

SP-Traiskirchen Bewertungsgrundstücke (Insolvenz)					
KG	EZ	GST-NR	GB [m²]	Eigentümer	Anmerkung
04034 Tribuswinkel	2185	1998	4.011	J. Stiglechner GmbH	3.EW-Abschnitt B17
04034 Tribuswinkel	2186	1999, 2000/1, 2001	9.339	J. Stiglechner GmbH	3.EW-Abschnitt B17
04034 Tribuswinkel	2187	2002; 2003; 2004	6.381	J. Stiglechner GmbH	3.EW-Abschnitt B17
04034 Tribuswinkel	2188	2005	3.261	J. Stiglechner GmbH	3.EW-Abschnitt B17
04034 Tribuswinkel	2189	2008; 2010	2.500	J. Stiglechner GmbH	3.EW-Abschnitt B17
			25.492		

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1. Auftrag.....	4
1.2. Zweck.....	4
1.3. Bewertungsstichtag.....	4
1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung.....	4
1.5. Literatur.....	5
1.6. Vorbemerkungen.....	6
1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens.....	7
2. Befund.....	9
2.1. Liegenschaft/Grundbuch.....	9
2.1.1. Rechte und Lasten.....	9
2.2. nicht bewertungsrelevante Grundstücke.....	19
2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaften.....	24
2.3.1. Erreichbarkeit Verkehrsmittel.....	26
2.3.2. Altlastenatlas.....	29
2.3.3. Versorgung des täglichen Bedarfs.....	29
2.3.4. Liegenschaften (Katasterplan).....	30
2.3.5. Öffentliches Versorgungsnetz.....	32
2.4. Standortentwicklung – Servicepark Traiskirchen.....	34
2.4.1. 3. Entwicklungsabschnitt.....	35
2.4.2. Aktueller Stand des Flächenwidmungsverfahrens.....	36
2.4.3. Verkehrsanbindung an die B17.....	37
2.4.4. Aufschließungsplan.....	38
2.4.5. Flächenabtretung 3.Abschnitt.....	39
2.4.6. Verlegung der Katastralgrenze.....	40
3. Wertermittlung.....	41
3.1. Allgemeines.....	41
3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren.....	41
3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode.....	41
3.2.2. Vergleichswertverfahren.....	42
4. Bewertung.....	46
4.1. Bodenwert/Vergleichspreise.....	46
4.1.1. Bodenwert der Grundstücke.....	47
4.1.2. Abzutretender Straßengrund.....	47
4.1.3. Bodenwerte unter Berücksichtigung der abzutretenden Verkehrsfläche.....	48
4.2. VKW vor Flächenabtretung (Aufschließungsstraße).....	48
4.3. VKW nach Flächenabtretung (Aufschließungsstraße).....	48
5. Zusammenfassung.....	49
6. Beilagen.....	50
6.1. Fotos.....	50
6.2. Protokoll Gemeinderatssitzung v. 15.12.2025.....	51

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde vom RA Dr. Norbert Mooseder, Rechtsanwälte Grassner, Lenz, Thewanger & Partner, 4020 Linz, Südtirolerstraße 4-6 als Insolvenzverwalter im gegenständlichen Verfahren mit der Verkehrswertermittlung der oben genannten Liegenschaften (unbebaute Gewerbegrundstücke) beauftragt.

1.2. Zweck

ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaften nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (und den einschlägigen ÖNORMEN) im Rahmen des gegenständlichen Insolvenzverfahrens.

1.3. Bewertungsstichtag

23.01.2026

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme durch SV
- Grundbuchsauszug vom 07.12.2025
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Traiskirchen
- Katasterplan
- Teilungsplan 3. Entwicklungsabschnitt
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2014 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Anfragen und Auskünfte Baubehörde
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch
- Bescheide, Pläne

Onlinequellen

- maps.google.at
- www.openstreetmaps.org
- NÖ Atlas, atlas.noel.gv.at
- maps.laerminfo.at
- www.immomapping.com
- www.hora.gv.at
- www.umweltbundesamt.at
- BEV, kataster.bev.gv.at
- VOR, anachb.vor.at

Beilagen

- Fotos
- Protokoll Gemeinderatssitzung vom 15.12.25
- Pläne

1.5. Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997
- ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008
- ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014
- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage
- Rössler/Langner, Wertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2005
- Bienert-Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Sep.2022
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Mai 2017
- Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 2.Auflage 2019
- Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage
- Ing. Franz Kainz, Das Vergleichswertverfahren, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003
- Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Dez. 2010
- Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, 4. Auflage, April 2020
- Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, Nov. 2025
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, März 2023

1.6. Vorbemerkungen

Die gegenständlichen Liegenschaften wurden in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich waren. Die Befundaufnahme wurde vor Ort durchgeführt.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilie selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Allfällige mit den Liegenschaften in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten Unterlagen und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Weiters ist nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich der errechnete Verkehrswert auf einen bestimmten Stichtag bezieht, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden. Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisse führen würden, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Die Berechnungen werden computergestützt durchgeführt und erfolgen auf zahlreiche Nachkommastellen genau. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt jedoch automatisch auf- oder abgerundet. Hierdurch kann sich gegebenenfalls der Anschein von Rechendifferenzen ergeben.

Der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechenden Bandbreite nach oben oder unten zu sehen (range of valuation). Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten sowie von der Art der Immobilie.

Die Bewertung erfolgt prinzipiell frei von geldwerten Rechten oder Lasten.

Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neu hinzukommende Unterlagen oder Informationen zu einem anderen Ergebnis führen können. Das Gutachten beruht somit auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht vollständig sein muss. Ergeben neue Fakten wertrelevante Änderungen, so ist das Gutachten darauf anzupassen. Der Sachverständige hält sich in diesem Fall ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung bzw. der getroffenen gutachterlichen Schlussfolgerungen vor. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis des bewertungsgegenständlichen Objektes die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist um diesen Betrag der ermittelte Verkehrswert entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien - in Teilen oder gesamt - bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage an nicht betroffene Personen, Unternehmungen oder Institutionen. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

1.7. Besondere Prämissen des Gutachtens

Flächenangaben:

Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuch, die Grundstücksgrenzen der digitalen Katastermappe entnommen. Eine Überprüfung der Grenzen in natura fand nicht statt.

Anschlüsse, Ver-/Entsorgungseinrichtungen:

die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (insb. Wasser- und Abwasseranschlüsse) wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft. Sofern nicht explizit darauf hingewiesen, wird grundsätzlich von einer ordnungsgemäßen Funktion der Installationen und technischen Einrichtungen ausgegangen.

Altlasten/Kontaminierung

Die Feststellung und Beurteilung von Kontaminationen fallen nicht in das Fachgebiet des fertigenden Sachverständigen. Eine Untersuchung des Bewertungsgegenstandes war nicht Gegenstand des Auftrages. Folglich wurden die Liegenschaften nicht auf Kontaminationen untersucht.

Im Zuge der Gutachtenserstellung wurde in die Altlastenkarte des „Geographischen Informationssystem Altlasten“ Einsicht genommen. Die Altlastenkarte wird vom Umweltbundesamt und vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte.

Auf dem Altlastenportal wird gem. § 18 Abs. 4 ALSAG folgendes veröffentlicht:

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gem. § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gem. § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden und Altlasten

Sofern nicht explizit darauf hingewiesen wird, wird im Rahmen der Bewertung unterstellt, dass sich auf dem Liegenschaften keine Materialien befinden, deren Verunreinigung die Grenzwerte einer Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 geändert mit BGBl. II Nr. 185/2009 in der zum Bewertungsstichtag

geltenden Fassung überschreitet. Sollten nach Ausfertigung des Gutachtens Beeinträchtigungen durch allfällige Kontaminationen festgestellt werden, sind sowohl die Art und das Ausmaß als auch die Kosten der Beseitigung/Dekontaminierung durch eine hierfür befugte Fachperson festzustellen und das ermittelte Ergebnis der ggst. Bewertung entsprechend anzupassen.

HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Die Einschätzung der Gefährdung erfolgt durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft und basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Die Gefährdung kann sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße von der speziellen Lage, vom Zustand und den Eigenschaften eines Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderliche Planung und Errichtung von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten auf kommunaler Ebene (oder Landesebene), allenfalls bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

2.1.1. Rechte und Lasten

Einlagezahl 2185

Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel	EINLAGEZAHL 2185
BEZIRKSGERICHT Baden	

Letzte TZ 5672/2025	
Plombe 11092/2025	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
1998 Landw(10) * 4011	
Legende:	
*: Fläche rechnerisch ermittelt	
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)	

***** A2 *****	
1 a 5762/2013 Eröffnung der Einlage für Gst 1998 (KG-Grenzänderung, GFNr. 11326/2012/04, vormals Gst 1165 KG 04038 Wienersdorf)	
2 a gelöscht	
***** B *****	
3 ANTEIL: 1/1	
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)	
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021	
a 5000/2021 Firmenbuchauszug (historisch) 2020-10-05 Eigentumsrecht	
***** C *****	
5 b 284/2023 IM RANG 749/2022 Pfandurkunde 2022-12-22	
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--	
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)	
c 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften	
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3	
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9	
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5	
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9	
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2	
6 a 284/2023 Pfandurkunde 2022-12-22	
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--	
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)	
b 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften	
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4	
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10	
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 6	
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10	
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3	
7 a 522/2024 Pfandurkunde 2021-12-22	
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--	
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)	
b 522/2024 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften	
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5	
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11	
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7	
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11	
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	

Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)

A2-LNr. 1 *Eröffnung der Einlage für Gst 1998*

C-Blatt (Lastenblatt)

C-LNr. 5 *Pfandrecht*

C-LNr. 6 *Pfandrecht*

C-LNr. 7 *Pfandrecht*

Außerbücherliche Rechte/Lasten

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

Einlagezahl 2186

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel EINLAGEZAHL 2186
BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 5672/2025
Plombe 11092/2025
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1999 Landw(10) 2913
2000/1 Landw(10) 4216
2001 Landw(10) 2210
GESAMTFLÄCHE 9339

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

***** A2 *****
1 a 5763/2013 Eröffnung der Einlage für Gst 1999 (KG-Grenzänderung, GFNr.
11326/2012/04, vormals Gst 1166 KG 04038 Wienersdorf)
2 a 3577/2021 Kaufvertrag 2019-04-30, Firmenbuchauszug (historisch)
2020-10-05 Zuschreibung Gst 2000 2001 aus EZ 1686
3 a gelöscht

***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021
a 3577/2021 Firmenbuchauszug (historisch) 2020-10-05 Eigentumsrecht

***** C *****
3 b 284/2023 IM RANG 749/2022 Pfandurkunde 2022-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
c 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

4 a 284/2023 Pfandurkunde 2022-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
b 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 6
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3

5 a 522/2024 Pfandurkunde 2021-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
b 522/2024 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4

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

Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 1	Eröffnung der Einlage für Gst 1999
A2-LNr. 2	Kaufvertrag
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 3	Pfandrecht
C-LNr. 4	Pfandrecht
C-LNr. 5	Pfandrecht
Außerbücherliche Rechte/Lasten	

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

Einlagezahl 2187

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel EINLAGEZAHL 2187
BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 5672/2025
Plombe 11092/2025
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2002 Landw(10) 1666
2003 Landw(10) 1630
2004 Landw(10) 3085
GESAMTFLÄCHE 6381

Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
1 a 5765/2013 Eröffnung der Einlage für Gst 2002 2003 2004
(KG-Grenzänderung, GFNr. 11326/2012/04, vormals Gst 1168/1 1168/2
1169 KG 04038 Wienersdorf)

***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021
a 3574/2021 Kaufvertrag 2019-04-01, Firmenbuchauszug (historisch)
2020-10-05 Eigentumsrecht

***** C *****
9 b 284/2023 IM RANG 749/2022 Pfandurkunde 2022-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
c 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

10 a 284/2023 Pfandurkunde 2022-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
b 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 6
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3
11 a 522/2024 Pfandurkunde 2021-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
b 522/2024 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4

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

Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 1	Eröffnung der Einlage für Gst 2002 2003 2004
A2-LNr. 2	Kaufvertrag
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 9	Pfandrecht
C-LNr. 10	Pfandrecht
C-LNr. 11	Pfandrecht
Außerbücherliche Rechte/Lasten	

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

Einlagezahl 2188

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel EINLAGEZAHL 2188
BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 5672/2025
Plombe 11092/2025
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2005	Landw(10)	3261	

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

***** A2 *****

1 a 5766/2013 Eröffnung der Einlage für Gst 2005 (KG-Grenzänderung, GFNr.
11326/2012/04, vormals Gst 1170 KG 04038 Wienersdorf)

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021
a 3575/2021 Kaufvertrag 2019-05-15, Firmenbuchauszug (historisch)
2020-10-05 Eigentumsrecht

***** C *****

2 b 284/2023 IM RANG 749/2022 Pfandurkunde 2022-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)

c 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2

3 a 284/2023 Pfandurkunde 2022-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)

b 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 6
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3

4 a 522/2024 Pfandurkunde 2021-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)

b 522/2024 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4

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

Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)

A2-LNr. 1 *Eröffnung der Einlage für Gst 2005*

C-Blatt (Lastenblatt)

C-LNr. 2 *Pfandrecht*

C-LNr. 3 *Pfandrecht*

C-LNr. 4 *Pfandrecht*

Außerbücherliche Rechte/Lasten

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

Einlagezahl 2189

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel EINLAGEZAHL 2189
BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 8161/2025
Plombe 11092/2025
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2008 Landw(10) 916
2010 Weingärten(10) 1584
GESAMTFLÄCHE 2500

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

***** A2 *****
1 a 5768/2013 Eröffnung der Einlage für Gst 2008 2010 (KG-Grenzänderung,
GFNr. 11326/2012/04, vormals Gst 1172 1173/2 KG 04038 Wienersdorf)
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021
a 3576/2021 Kaufvertrag 2019-08-08, Firmenbuchauszug (historisch)
2020-10-05 Eigentumsrecht

***** C *****

2 b 8161/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -
1650/2025) IM RANG 7975/2024 Pfandurkunde 2024-10-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.000.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)
c 8161/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag -
1650/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 77 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40
EZ 89 KG 60523 Spital am Semmering C-LNR 1
EZ 99 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40
EZ 172 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 4
EZ 202 KG 57101 Aberg C-LNR 5
EZ 281 KG 81007 Hall C-LNR 11
EZ 354 KG 65119 Lind C-LNR 2
EZ 413 KG 63213 Eggersdorf C-LNR 4
EZ 738 KG 31013 Güssing C-LNR 2
EZ 889 KG 81007 Hall C-LNR 8
EZ 944 KG 60338 Mühltal C-LNR 2
EZ 1297 KG 11023 Bisamberg C-LNR 10
EZ 1545 KG 31013 Güssing C-LNR 2
EZ 2189 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2
EZ 2256 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7
EZ 2270 KG 43214 Perg C-LNR 1
EZ 2637 KG 01107 Simmering C-LNR 15

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

Eigentumsform

Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)

A2-LNr. 1 | Eröffnung der Einlage für Gst 2008 2010

C-Blatt (Lastenblatt)

C-LNr. 2 | Pfandrecht

Außerbücherliche Rechte/Lasten

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

2.2. nicht bewertungsrelevante Grundstücke

Einlagezahl 2256

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel EINLAGEZAHL 2256
BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 8161/2025
Plombe 11092/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1790/3 G Sonst(10) * 2927

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****
2 a gelöscht

***** B *****
2 ANTEIL: 1/1

Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)

ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021

a 5000/2021 Firmenbuchauszug (historisch) 2020-10-05 Eigentumsrecht

***** C *****
1 a 8119/2015

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem. Punkt XIII
Kaufvertrag 2015-06-09 über Gst 1790/3 für Gst 1790/4

b 792/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2134

2 a 10923/2015

DIENSTBARKEIT des Fahr- und Leitungsrechtes gem. § 11 NÖ
BauO gem. Punkt I. Dienstbarkeitsvertrag 2015-10-23 über
Gst 1790/3 für Gst 1790/4

b 792/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2134

3 a 6319/2016

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem. Pkt. XII.
Kaufvertrag 2014-03-28 über Gst 1790/3 für Gst 1996

b 792/2018 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 2134

4 a 792/2018

DIENSTBARKEIT des Fahr- und Leitungsrechtes gem. § 11 NÖ
BauO gem. Punkt XIII. Kaufvertrag 2018-01-10 über Gst
1790/3 für Gst 1790/5

5 a 11622/2020

DIENSTBARKEIT des Fahr- und Leitungsrechtes gemäß § 11
Absatz 2 Z 1 lit c) NÖ BauO im Sinne Punkt XIII.
Kaufvertrag 2020-08-27 über Gst 1790/3 für Gst 1790/7

6	a	11622/2020 DIENSTBARKEIT des Rechtes des Gehens sowie des Fahr- und Leitungsrechts gemäß § 11 NÖ Absatz 2 Z 1 lit c) BauO im Sinne Punkt XIII. Kaufvertrag 2020-07-17 über Gst 1790/3 für Gst 1790/6
7	b	8161/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag - 1650/2025) IM RANG 7975/2024 Pfandurkunde 2024-10-25 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 12.000.000,-- für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)
c	8161/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mürzzuschlag - 1650/2025)	Simultan haftende Liegenschaften EZ 77 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40 EZ 89 KG 60523 Spital am Semmering C-LNR 1 EZ 99 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 40 EZ 172 KG 60513 Langenwang-Schwöbing C-LNR 4 EZ 202 KG 57101 Aberg C-LNR 5 EZ 281 KG 81007 Hall C-LNR 11 EZ 354 KG 65119 Lind C-LNR 2 EZ 413 KG 63213 Eggersdorf C-LNR 4 EZ 738 KG 31013 Güssing C-LNR 2 EZ 889 KG 81007 Hall C-LNR 8 EZ 944 KG 60338 Mühltal C-LNR 2 EZ 1297 KG 11023 Bisamberg C-LNR 10 EZ 1545 KG 31013 Güssing C-LNR 2 EZ 2189 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2 EZ 2256 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7 EZ 2270 KG 43214 Perg C-LNR 1 EZ 2637 KG 01107 Simmering C-LNR 15
8	a	5672/2025 DIENSTBARKEIT des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gem. § 11 Abs. 3 NÖ BauO hins. Gst 1790/3 für Gst 2000/2 1996
9	a	5672/2025 DIENSTBARKEIT des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gem. § 11 Abs. 3 NÖ BauO hins. Gst 1790/3 für Gst 1790/1
10	a	5672/2025 DIENSTBARKEIT des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gem. § 11 Abs. 3 NÖ BauO hins. Gst 1790/3 für Gst 1791
***** HINWEIS *****		
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.		

Eigentumsform

Die ggst. Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
<i>keine Eintragungen vorhanden</i>	
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 1	<i>Dienstbarkeit des Gehens und des Fahrens</i>
C-LNr. 2	<i>Dienstbarkeit des Fahr- und Leitungsrechtes</i>
C-LNr. 3	<i>Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens</i>
C-LNr. 4	<i>Dienstbarkeit des Fahr- und Leitungsrechtes</i>
C-LNr. 5	<i>Dienstbarkeit des Fahr- und Leitungsrechtes</i>
C-LNr. 6	<i>Dienstbarkeit des Rechtes des Gehens sowie des Fahr- und Leitungsrechtes</i>
C-LNr. 7	<i>Pfandrecht</i>
C-LNr. 8	<i>Dienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes</i>
C-LNr. 9	<i>Dienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes</i>
C-LNr. 10	<i>Dienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes</i>

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.

Einlagezahl 2134

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04034 Tribuswinkel EINLAGEZAHL 2134
BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 5672/2025
Plombe 11092/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung EGBL. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
1993/3 G Sonst(30) * 153
1997 G Sonst(30) * 360
GESAMTFLÄCHE 513

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Sonst(30): Sonstige (Verkehrsrandflächen)

***** A2 *****
2 a 1207/2005 Aufstellung Gst 1790-für gel Gst und der Abfindung aus EZ 713
1207 und 471 (FV 477 ONR 14 GB Tribuswinkel)
b 1237/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 30
3 a 5761/2013 4965/2014 Aufstellung Gst 1993 (KG-Grenzänderung, GFNr.
11326/2012/04, vormals Gst 1162/1 1162/2 KG 04038 Wienersdorf)
b 5761/2013 5168/2014 Aufstellung Gst 1995 1997 (KG-Grenzänderung, GFNr.
11326/2012/04, vormals Gst 1163 1164/1 1164/2 KG 04038 Wienersdorf)
4 a 3803/2014 BEV 837/2013/04 Änderung hins Gst 1790/1 1790/2 1790/3 1993/1
1993/2 1993/3 1996 1994

19 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Julius Stiglechner GmbH (FN 145695h)
ADR: Auerspergstraße 19, Linz 4021
a 5000/2021 Firmenbuchauszug (historisch) 2020-10-05 Eigentumsrecht

***** C *****
9 b 284/2023 IM RANG 749/2022 Pfandurkunde 2022-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
c 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 9
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 2
10 a 284/2023 Pfandurkunde 2022-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
b 284/2023 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 6
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 10
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 3

11 a 522/2024 Pfandurkunde 2021-12-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)
b 522/2024 5672/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2186 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 5
EZ 2134 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11
EZ 2185 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 7
EZ 2187 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 11
EZ 2188 KG 04034 Tribuswinkel C-LNR 4

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

Eigentumsform: Die Liegenschaft steht zum Stichtag im Alleineigentum (1/1 Anteil).

Rechte und Lasten

A2-Blatt (Gutsbestandsblatt)	
A2-LNr. 2	Aufstellung
A2-LNr. 3	Aufstellung
A2-LNr. 4	Änderung hins. GSt. 1790/1 1790/2 1709/3 1993/1 1993/2 1993/3 1996 1994
C-Blatt (Lastenblatt)	
C-LNr. 9	Pfandrecht
C-LNr. 10	Pfandrecht
C-LNr. 11	Pfandrecht
Außerbücherliche Rechte/Lasten	

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekannt gegeben.



Katasterplan (Quelle: BEV)

Anmerkung: Das Grundstück EZ 2134, GST-NR 1997 (360 m²) wurde für die Ausbildung einer Sickermulde an die Straßenverwaltung des Landes NÖ abgetreten (veräußert), ist jedoch im Grundbuch noch nicht durchgeführt.

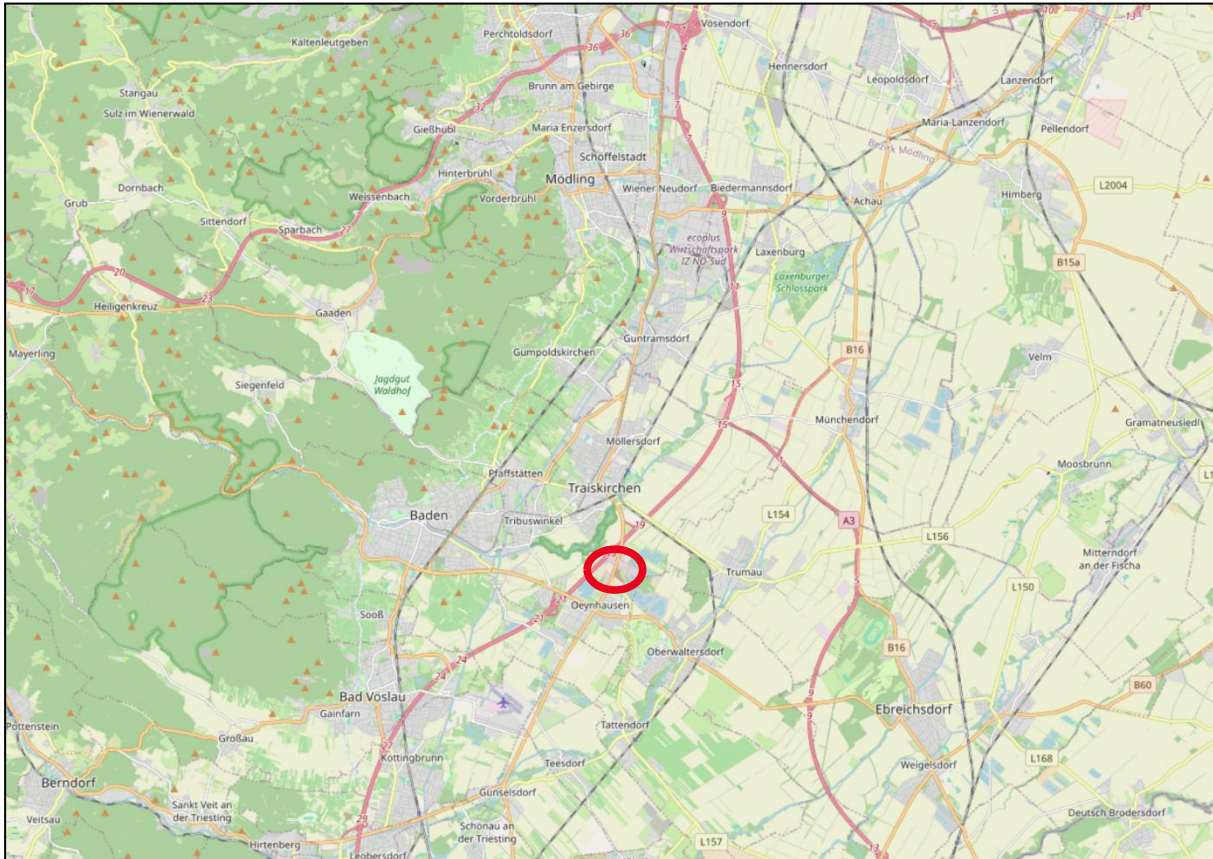
Das Grundstück EZ 2134, GST-NR 1993/3 (153 m²) dient der Tankstellenzufahrt, bildet mit der Tankstelle eine wirtschaftliche Einheit und wird bei der Bewertung der Tankstelle berücksichtigt.

2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaften

Adresse/Lage

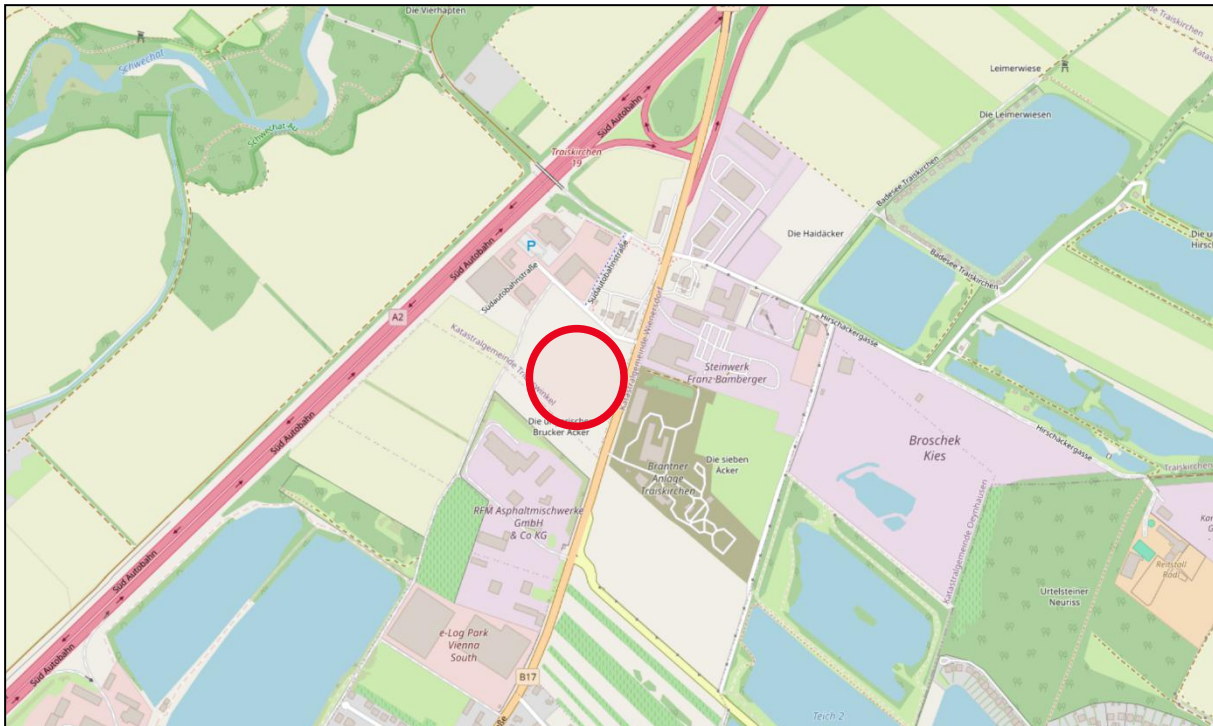
Die Liegenschaften liegen an der B17, Wr. Neustädter Straße, 2512 Traiskirchen, südlich vom Ortszentrum Traiskirchen in einem Betriebsaufschließungsgebiet.

Die Stadtgemeinde Traiskirchen mit einer Größe von ca. 29 km², 21.000 Einwohner, besteht aus 5 Katastralgemeinden (Traiskirchen, Möllersdorf, Tribuswinkel, Oeynhausen und Wienersdorf). Traiskirchen - bekannt durch das Erstaufnahmezentrum für Asylsuchende in NÖ, - befindet sich ca. 30 km südlich von Wien entfernt und ist mit dem PKW über die A2/Südbahnhof in ca. 35 min. Fahrtzeit erreichbar.



Makrolage – Übersicht (Quelle: www.openstreetmap.org)

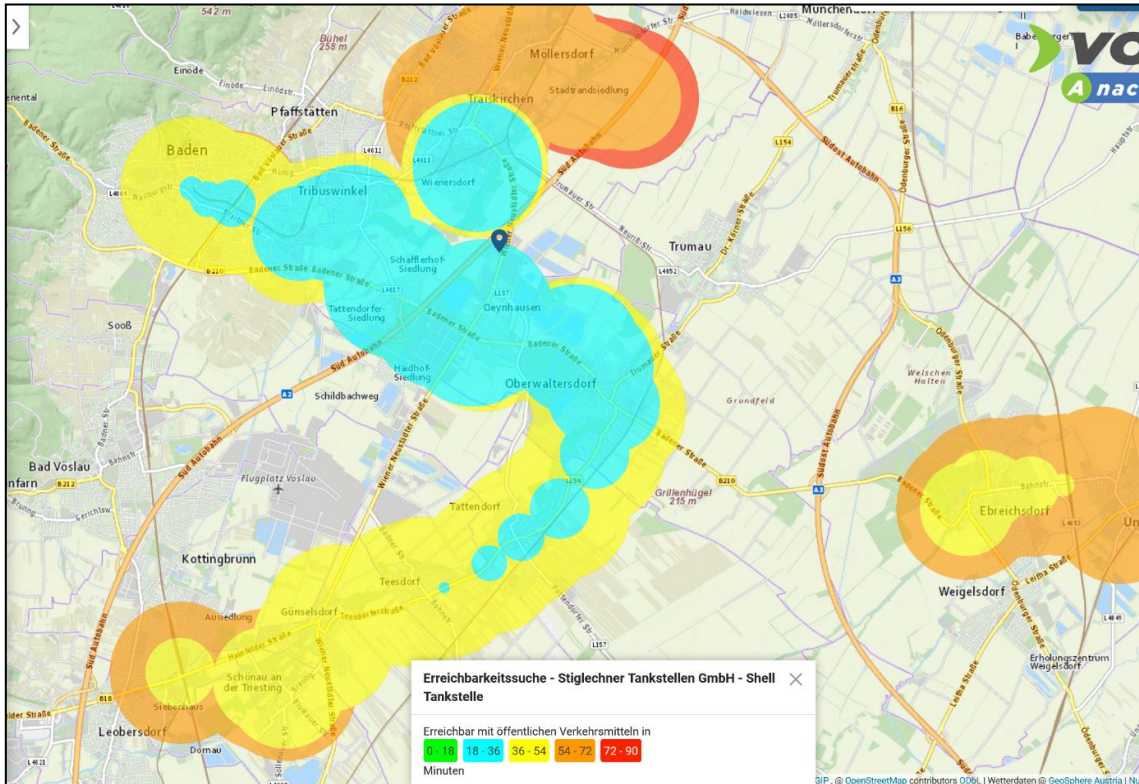
Der Servicepark Traiskirchen liegt direkt an der Autobahnabfahrt, grenzt westlich an die A2 und ist über die B17, Wr. Neustädter Straße, über eine ampelgeregelte Kreuzung zufahrbar.



Mikrolage – Übersicht (Quelle: www.openstreetmap.org)

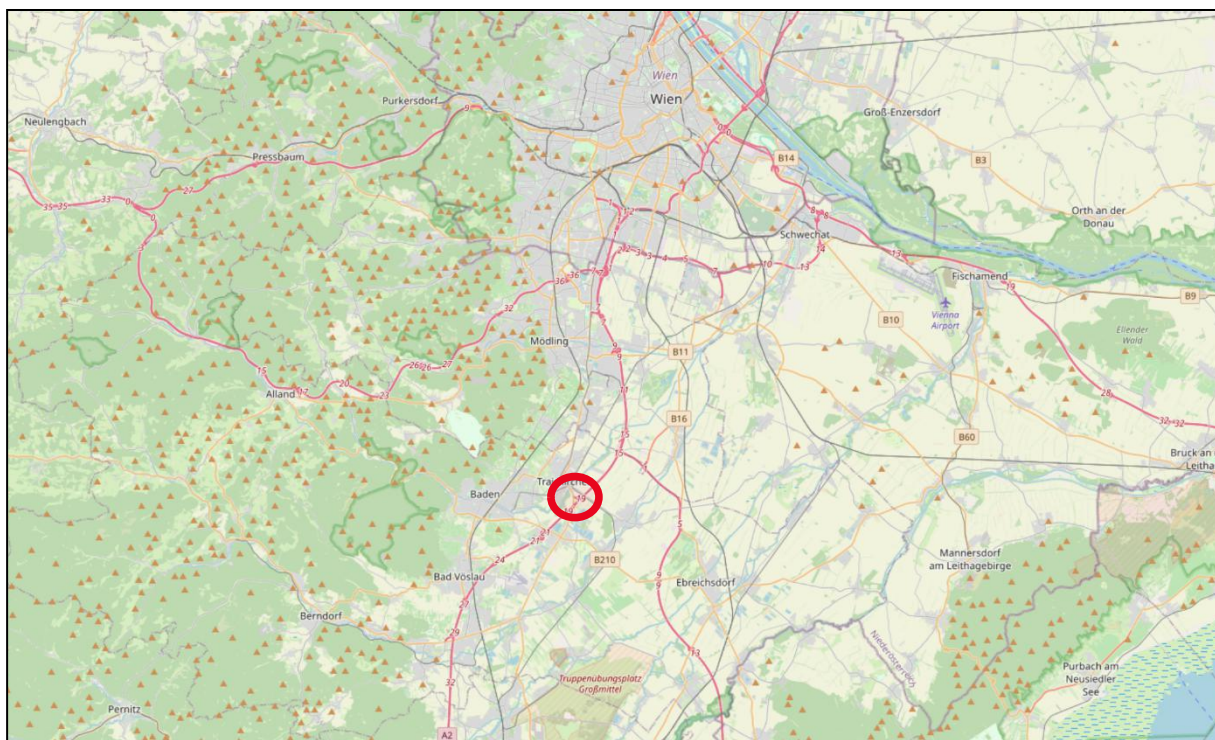
2.3.1. Erreichbarkeit Verkehrsmittel

Öffentliche Verkehrsmittel		
Verkehrsmittel	Haltestelle/Station	Entfernung
Regionalbus		
Linie 304	Oeynhausen Kirche	ca. 1 km
S-Bahn		
Linie R95	Bahnhof Traiskirchen Aspangbahn	ca. 3,4 km
Durchschnittliche Fahrzeit nach		
Zentrum Wien (Stephansplatz)		ca. 70 Minuten
Hauptbahnhof		ca. 60 Minuten
Westbahnhof		ca. 70 Minuten
St. Pölten Hauptbahnhof		ca. 90 Minuten
Flughafen Wien Schwechat		ca. 90 Minuten



Öffentliche Verkehrsmittel (Quelle: anachb.vor.at)

Individualverkehr		
Erreichbarkeit		
Großräumig	z.B. über die A2 Südbahn und der B17 Wr. Neustädter Straße;	
Kleinräumig	oder über die A21 Allander Autobahn und der B210 Badener Straße über die B17 Wr. Neustädter Straße und Südbahnstraße	
Entfernungen		
Autobahn Auffahrt	A2 Süd Autobahn	ca. 450 m -1 km
Stadt/urbanes Zentrum	Traiskirchen Wien (Stephansplatz)	ca. 2,5 km ca. 33 km
(int.) Flughafen	Wien Schwechat (VIE)	ca. 36 km

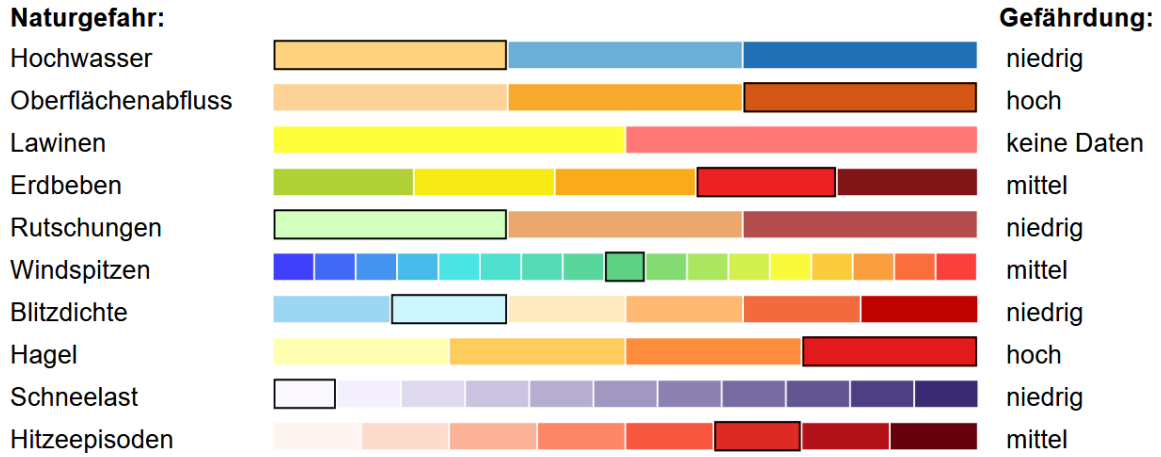


Straßennetz (Quelle: www.openstreetmap.org)

Immissionen und Umweltgefahren

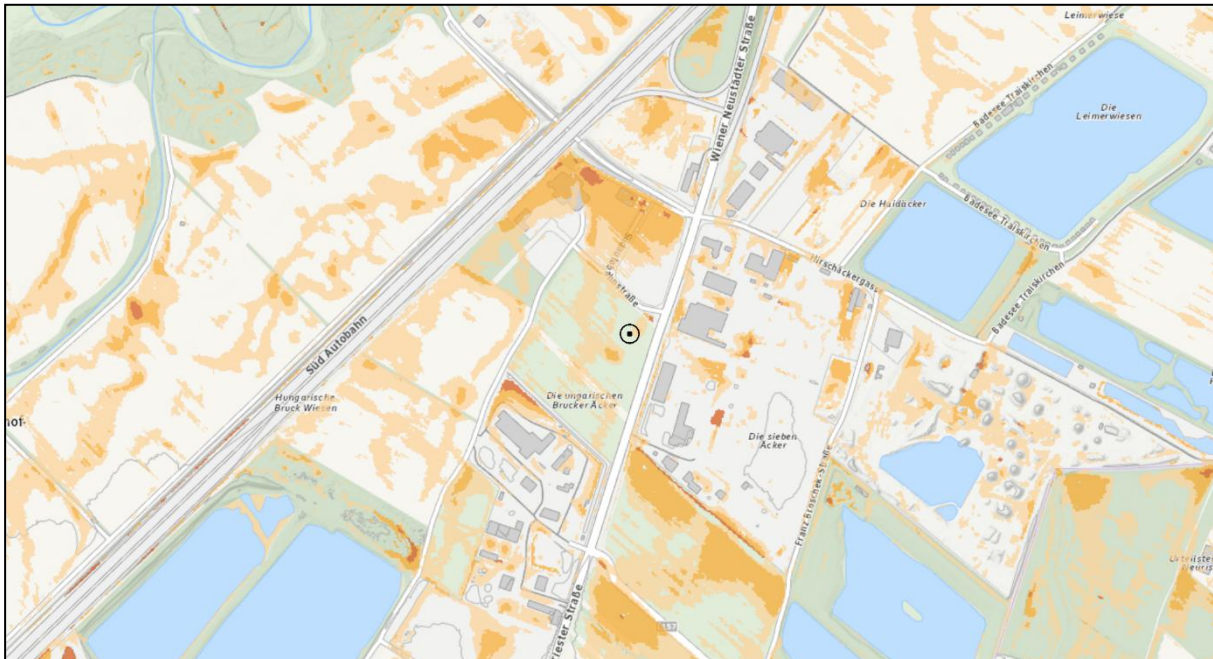
HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria

Der HORA Pass liefert (automatisiert) eine Zusammenfassung von neun Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort Österreichs.



Hinsichtlich der erhöhten Gefahr der Oberflächenabflüsse ist festzuhalten, dass diese in unterschiedlicher Intensität in der gesamten Umgebung der Liegenschaft besteht. Der hohe Gefährdungsbereich scheint aufgrund des gewählten Radius von 100 m auf und befindet sich südlich-östlich auf einer Nachbarliegenschaft. Teilbereiche der Liegenschaft befinden sich jedoch – wie auch die umliegenden Grundstücke – in einem niedrig ausgeprägten Gefährdungsbereich. Die ausgewiesene Gefährdung ist daher insgesamt ortsüblich.

Nachfolgend wird zur Verdeutlichung der Kartenausschnitt der Liegenschaft angeführt:



Oberflächenabfluss (Quelle: hora.gv.at)

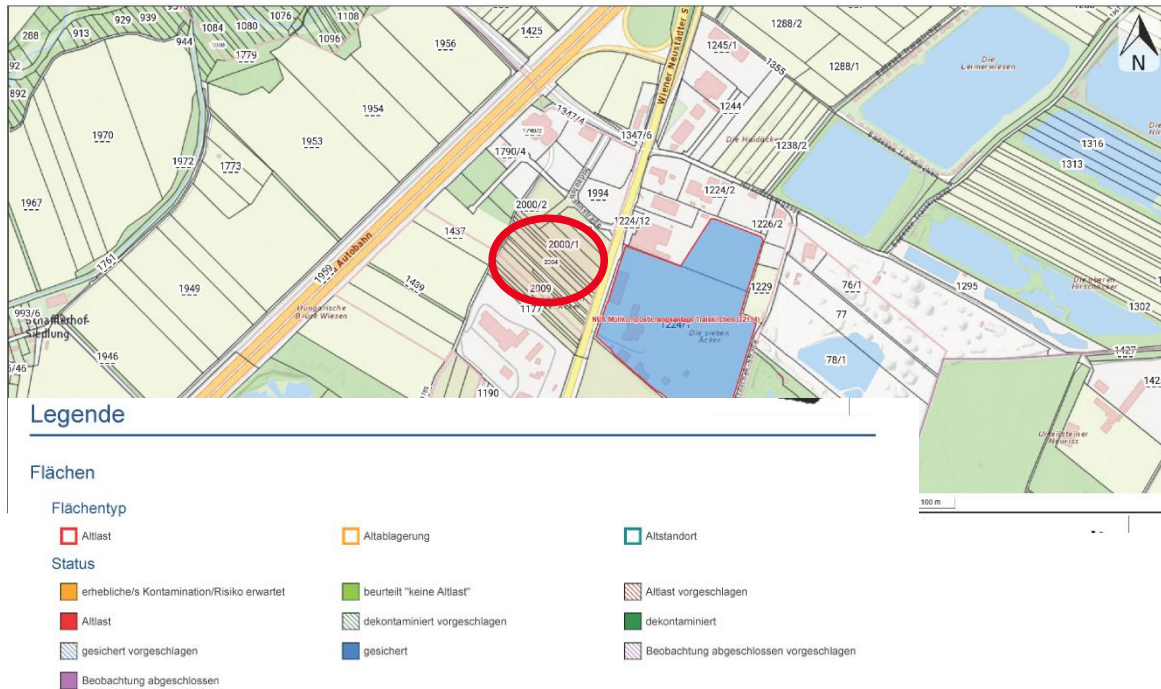
2.3.2. Altlastenatlas

Die Abfrage im Altlastenportal weist auf keine Altlast auf den ggst. Liegenschaften hin.



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Abfrage des Altlastenatlas vom 20.01.2026

2.3.3. Versorgung des täglichen Bedarfs

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten), Kinderbetreuungseinrichtungen (Schulen, Kindergärten), Kultur- und Freizeiteinrichtungen sind teilweise in Oeynhausen und in Traiskirchen vorhanden. Die ärztliche Versorgung ist durch zahlreich niedergelassene Arztpraxen und den nächstgelegenen Landeskliniken in Baden und Mödling sichergestellt.

2.3.4. Liegenschaften (Katasterplan)

EZ 2185



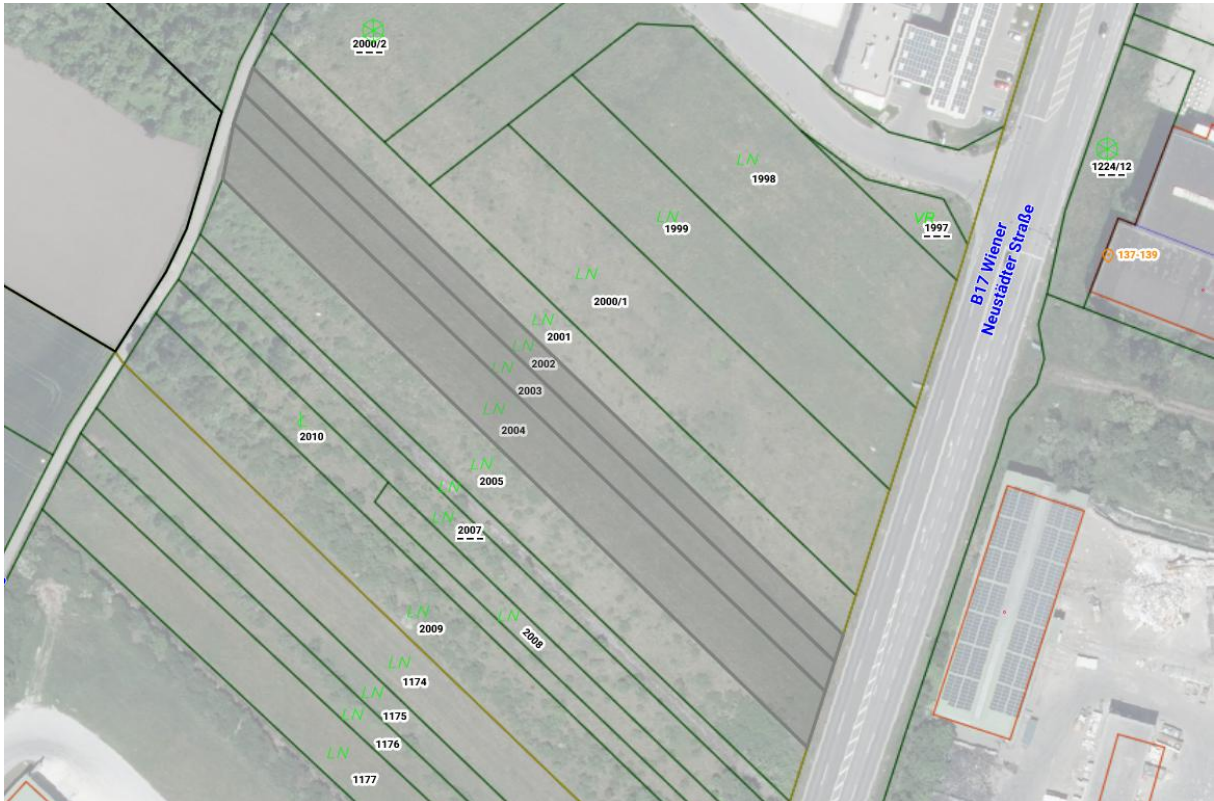
Katasterplan (Quelle: BEV)

EZ 2186



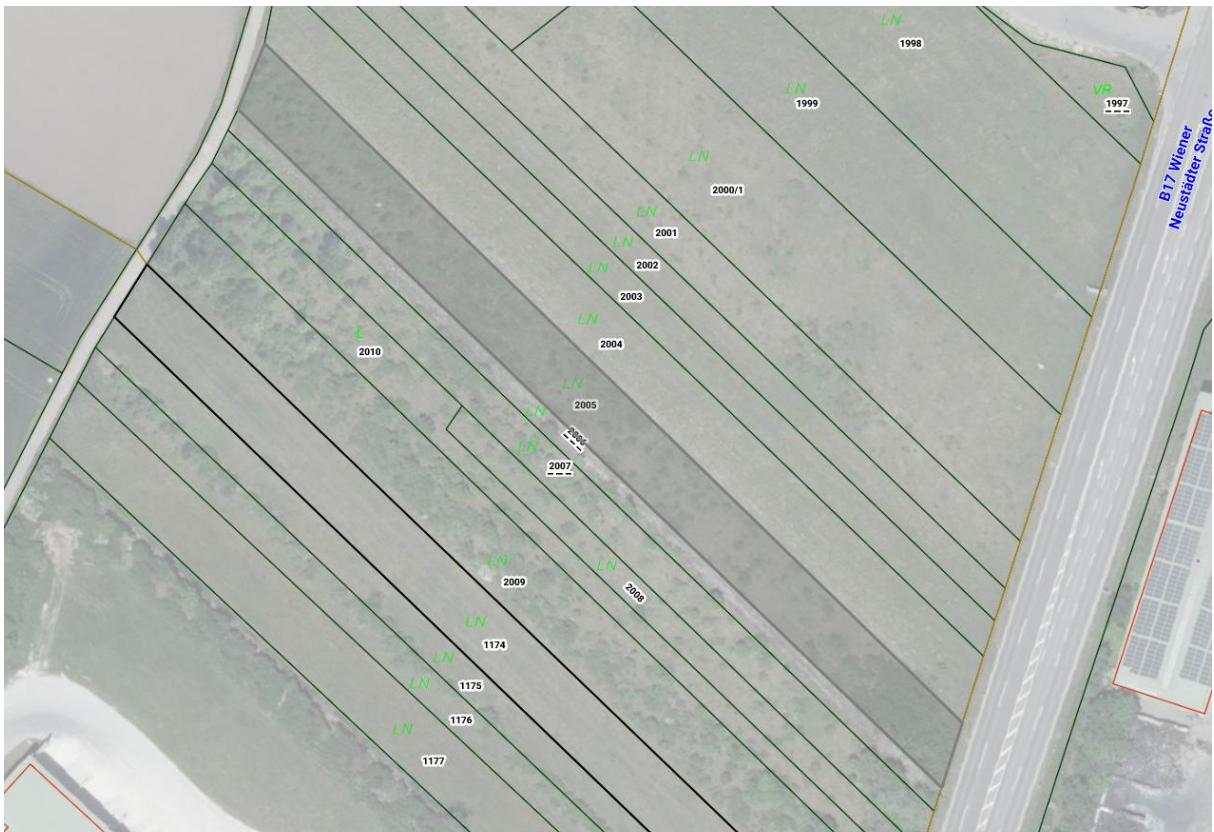
Katasterplan (Quelle: BEV)

EZ 2187



Katasterplan (Quelle: BEV)

EZ 2188



Katasterplan (Quelle: BEV)

EZ 2189

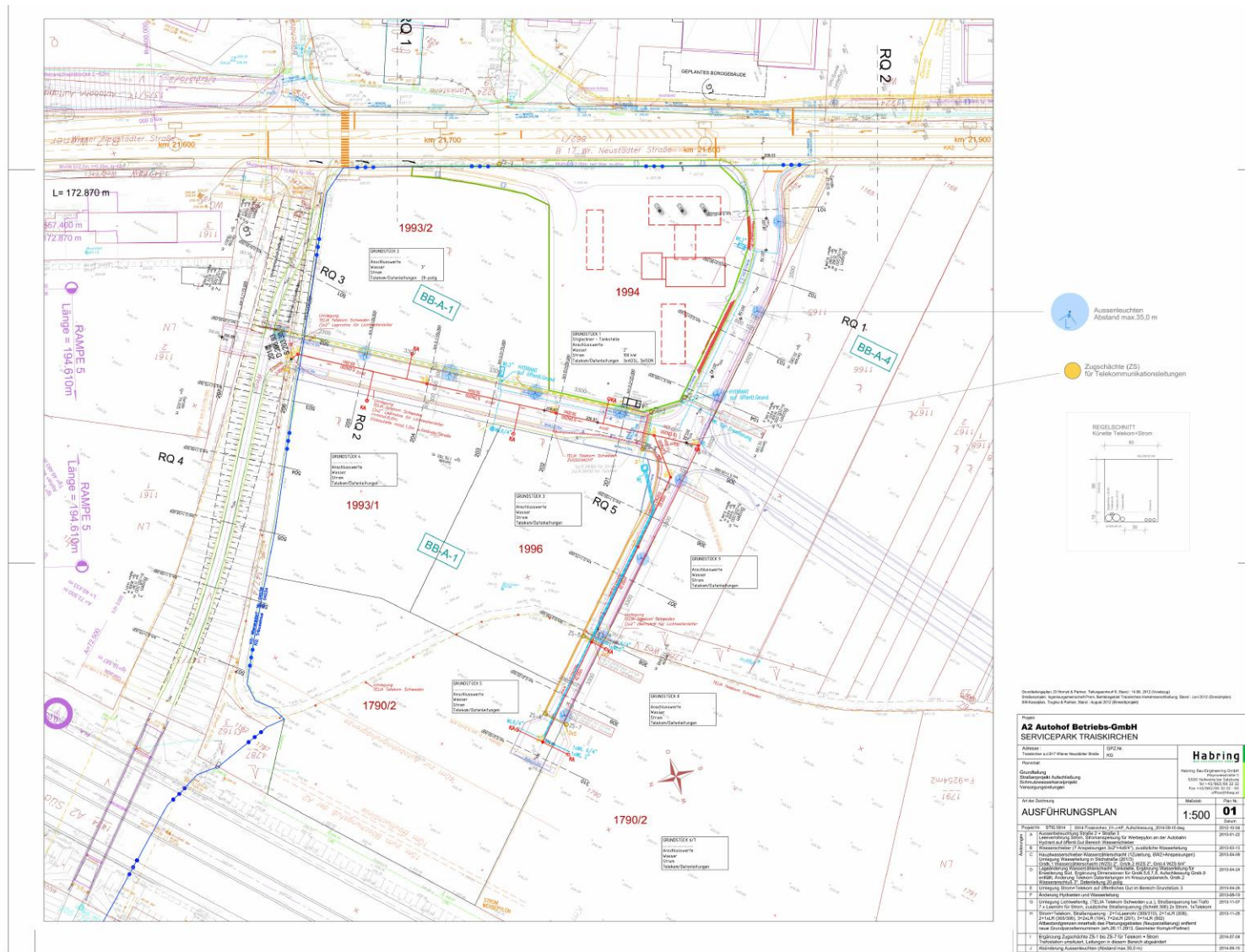


Katasterplan (Quelle: BEV)

2.3.5. Öffentliches Versorgungsnetz

Für den 3. Entwicklungsabschnitt sind Anschlusspunkte an das öffentliche Versorgungsnetz, d.h. Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekabelanschluss im Kreuzungsbereich der geplanten - in den Süden führende - Aufschließungsstraße des 3. Entwicklungsabschnittes vorgesehen. Die im 1.+2. Entwicklungsabschnitt errichtete Infrastruktur sollte so dimensioniert sein, dass auch der 3. Abschnitt im Wesentlichen versorgt werden kann. Die möglichen Anschlusswerte sind jedoch - abhängig von der jeweiligen Betriebsart - beim zuständigen Versorgungsunternehmen zu hinterfragen.

Einbautenplan mit Versorgungsleitungen



2.4. Standortentwicklung – Servicepark Traiskirchen

Der Servicepark Traiskirchen ist ein klassischer Gewerbepark, wurde in 3 Abschnitten entwickelt und im 1.+2. Entwicklungsabschnitt haben sich folgende Firmen angesiedelt:

- Großtankstelle (BP im Einfahrtsbereich an der B17)
- Autohandel (Hösch),
- Abschleppdienst (Pauk),
- Pferdesport (Loesdau),
- Sicherheitsfirma (Figl & Spielberger),
- Poolpartner (Artner)
- Storage (Garagenkönig)
- Übersiedlungsfirma (Übersiedlungs-Experts)



2.4.1. 3. Entwicklungsabschnitt

Im 3. Entwicklungsabschnitt ist bereits eine Erweiterung der Fa. Pauk realisiert. Weitere Unternehmen (inkl. Gemeinde Traiskirchen) haben bereits ihr Ansiedlungsinteresse bekundet. Geboten werden bis zu € 200.-/m². Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass ab dem Grundstück 2001 ein 17 m breiter Streifen für die Errichtung der geplanten, in den Süden verlaufenden Aufschließungsstraße an die Gemeinde gem. Vermessungsplan (siehe Pkt. 2.4.5.) abzutreten ist.

Grundstücksituation:



2.4.2. Aktueller Stand des Flächenwidmungsverfahrens

Lt. Flächenwidmungsplan der Gemeinde weisen die Liegenschaften nachfolgende Flächenwidmungen auf:

Widmung	BB	BB - Bauland Betriebsgebiet
Bauklasse	I,II	
Verbaubarkeit	60%	
Bebauung	offen	



Anmerkung: Die bis vor Kurzem vorhandene Aufschließungszone ab dem Grundstück 2001 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2025 aufgehoben. (Siehe Beilage Protokoll)

Zwischenzeitlich hat auch das Land NÖ die Aufhebung bestätigt. Dazu nachstehende E-Mail vom 23.01.26 an Hrn. Ing. Lindinger/Fa. Stiglechner:

Sehr geehrter Herr Ingenieur,
in Ergänzung meiner untenstehenden E-Mail vom 13.01.2026 erlaube ich mir mitzuteilen, dass nun auch das positive Ergebnis der Verordnungsprüfung durch das Amt der NÖ Landesregierung vorliegt. Die Verordnung zur Aufhebung der gegenständlichen Aufschließungszone ist somit nunmehr endgültig rechtswirksam.

Mit freundlichen Grüßen,



Stadtgemeinde Traiskirchen

Mag. Gerhard Steger

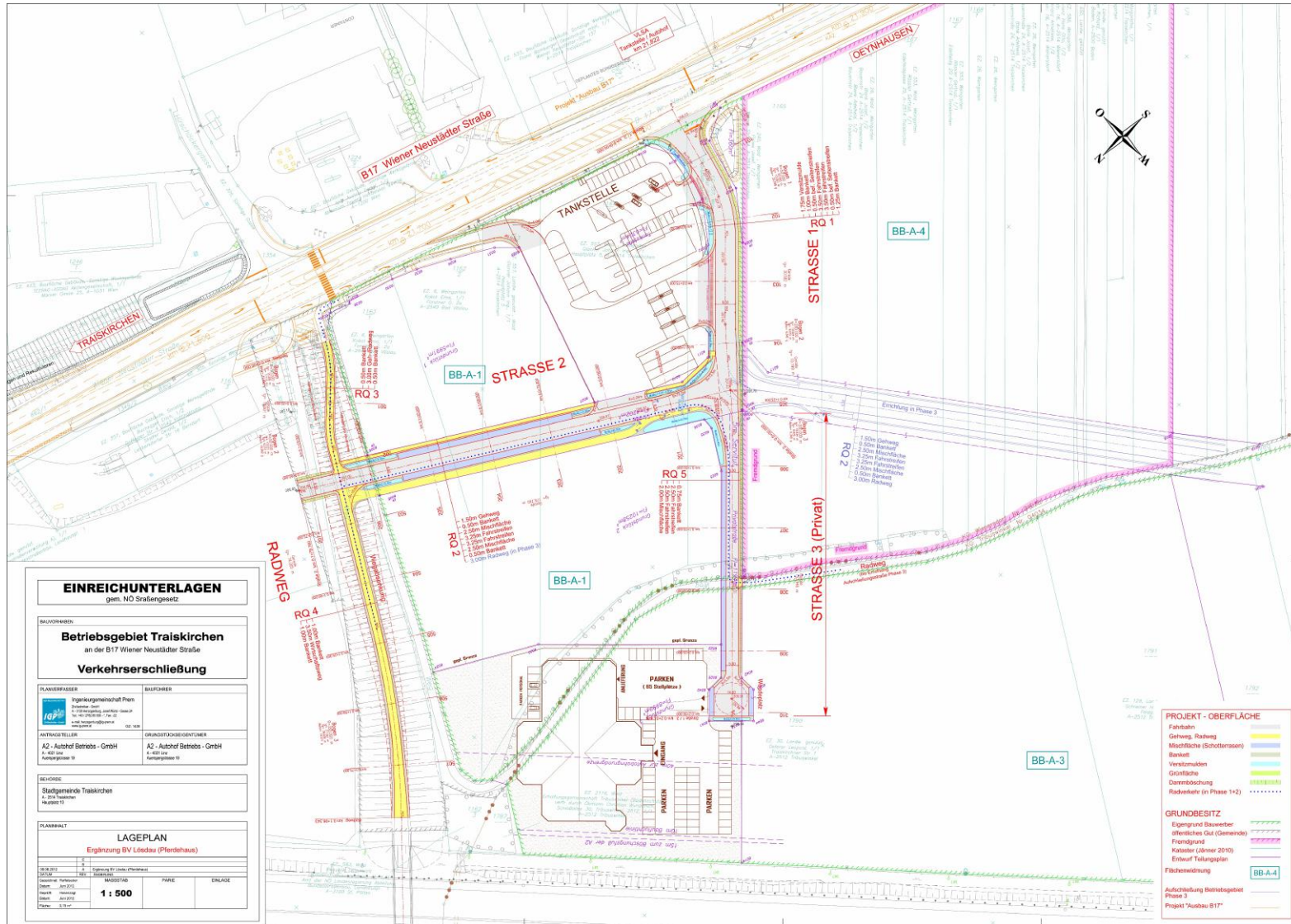
Verwaltungsjurist

2.4.3. Verkehrsanbindung an die B17

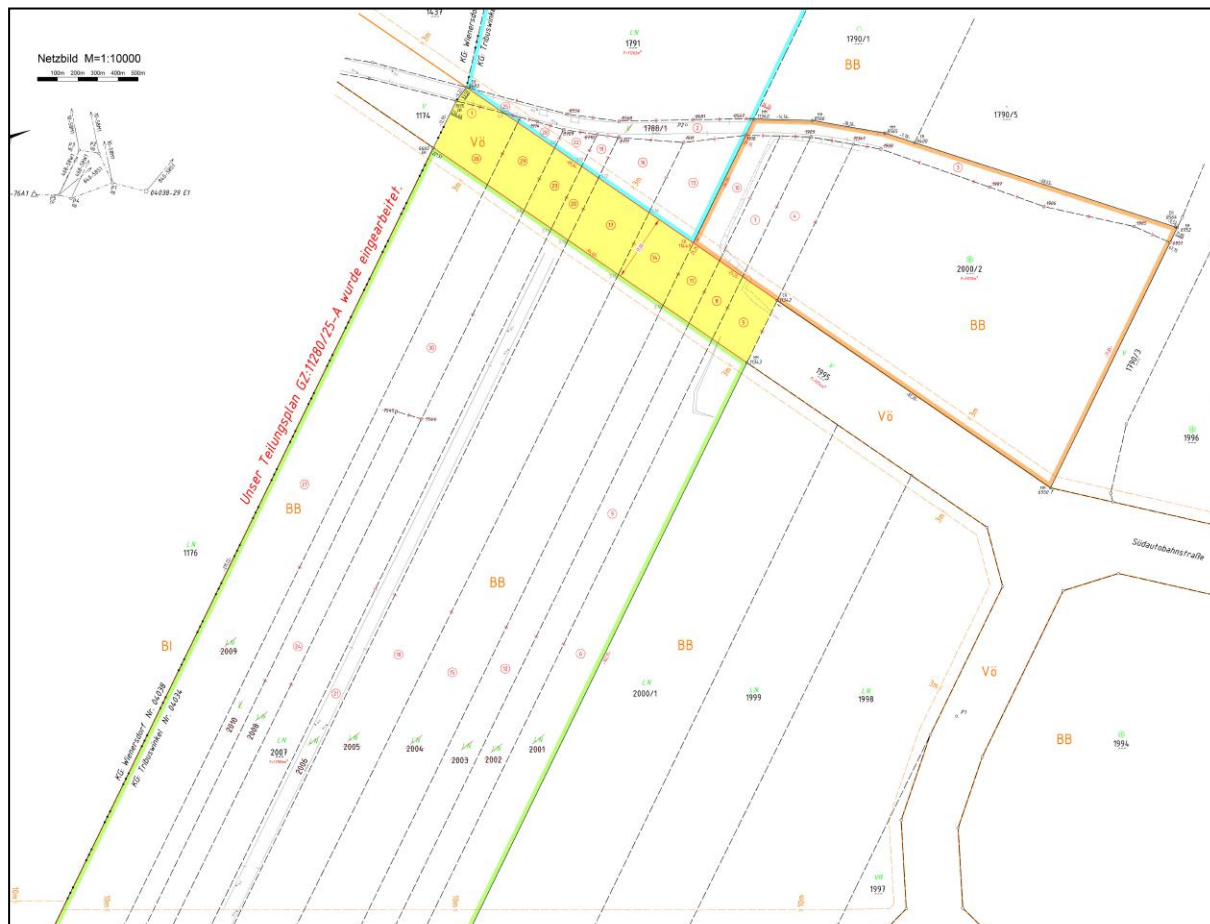
Die Verkehrsanbindung des gesamten Servicepark Traiskirchen erfolgt über eine ampelgeregelte Kreuzung an der B17 und führt weiter über eine ins Betriebsgebiet führende, ca. 12 m breite (öffentliche) Aufschließungsstraße (Straße 1) und verschwenkt in nördlicher Richtung. Westlich schließt eine Privatstraße an, die den 2. Entwicklungsabschnitt versorgt. Die in den Süden führende – ca. 17 m breite – (gewidmete u. geplante) Aufschließungsstraße (inkl. Geh- u. Radweg, Bankett u. Mischfläche) bindet den 3. Entwicklungsabschnitt an und soll als öffentliche Straße ausgeführt werden. Dafür sind entsprechende Flächen abzutreten. (siehe nachstehender Teilungsplan)



2.4.4. Aufschließungsplan



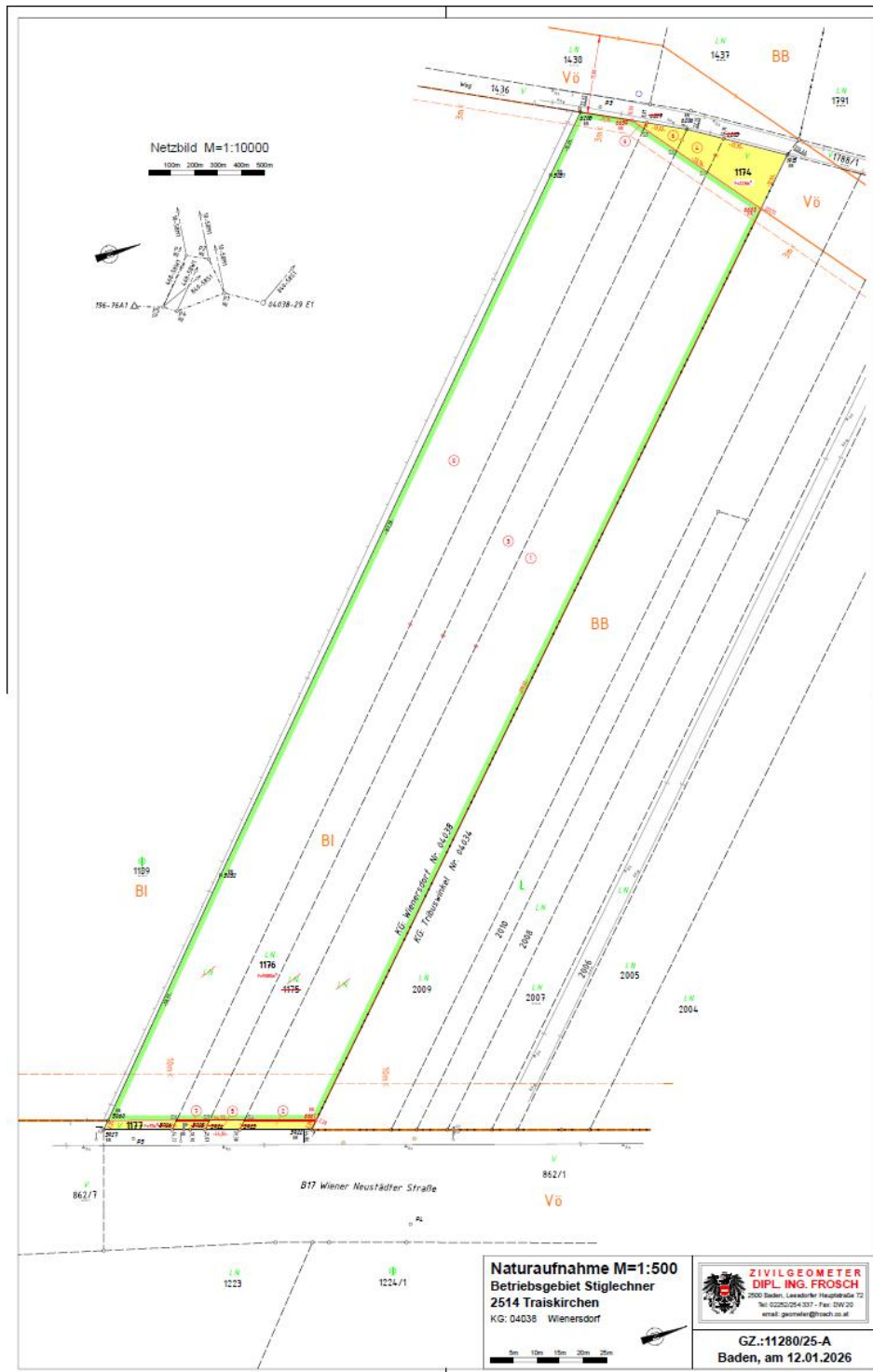
2.4.5. Flächenabtretung 3. Abschnitt



Teilungsplan vom 12.01.2026

2.4.6. Verlegung der Katastralgrenze

Für die komplette südliche Erschließung und Schaffung von Bauplätzen im 3. Entwicklungsabschnitt ist ab dem Grundstück 2009 die Verlegung der Katastralgrenze (KG Tribuswinkel/KG Wienersdorf) erforderlich. Die diesbezüglichen Teilungspläne sind bereits beim Vermessungsamt eingereicht, die Einreichung bei der Baubehörde wird gerade vorbereitet. Das Verfahren zur Verlegung der KG-Grenze wird nach Einreichung bei der Baubehörde fortgesetzt und erfahrungsgemäß bis max. 1 Jahr dauern.



3. Wertermittlung

3.1. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel am freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation am Realitätenmarkt und Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge anzupassen.

3.2. Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Wahl der Ermittlungsmethode

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes zu ermitteln. Der Verkehrswert wird unter anderem wie folgt definiert:

„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“ § 2 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)

„Marktwert: geschätzter Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum und mittels Vermarktungsmaßnahmen in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“ (Ö-NORM B 1802-1)

Grundsätzlich stehen dem Sachverständigen eine Reihe unterschiedlicher Verfahren für die Wertermittlung zur Verfügung, insbesondere

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren,
- das Ertragswertverfahren, sowie
- das Residualwertverfahren und das
- Discounted-Cash-Flow (DCF) Verfahren

sind durch entsprechende Ö-Normen normiert oder durch das LBG gesetzlich beschrieben und jedenfalls als dem Stand der Wissenschaft entsprechend anzusehen.

Da der Wert methodisch korrekterweise aus dem Marktgeschehen abzuleiten ist, orientiert sich die Wahl des Verfahrens an dem anzunehmenden Kreis der Marktteilnehmer. Idealtypisch bildet die gewählte Bewertungsmethodik die Kaufpreisüberlegungen der relevanten Marktteilnehmer ab. Generell ist der Bewertung die höchste und beste Nutzung – der sog. „Highest and Best Use“ – zu unterstellen. Hingegen sind die besondere Vorliebe sowie andere, individuelle Wertbeimessungen im Rahmen der Bewertung außer Acht zu lassen.

Das Bewertungsergebnis ist jedenfalls auf seine Plausibilität zu prüfen.

Bei den gegenständlichen Liegenschaften handelt es sich um unbebaute Liegenschaften, die gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt werden, jedoch aufgrund der Widmungssituation gewerblich entwickelt und bebaut werden können. Für die Wertermittlung unbebauter Liegenschaften wird in der Regel das Vergleichswertverfahren herangezogen.

3.2.2. Vergleichswertverfahren

Generelles

„Der Vergleichswert der Liegenschaft wird durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen (bzw. Mieten) vergleichbarer Liegenschaften ermittelt. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.“ (Ö-NORM B 1802-1)

Da im Rahmen des Vergleichswertverfahrens der Wert unmittelbar aus dem Marktgeschehen abgeleitet wird, stellt dieses Verfahren das direkteste Wertermittlungsverfahren dar und ist im Zweifel anderen Verfahren vorzuziehen.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein vergleichbarer Transaktionen in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Stichtag und dem Bewertungsgegenstand.

Bei der Auswahl der Vergleichsobjekte ist - soweit wie möglich- auf eine Übereinstimmung hinsichtlich wertrelevanter Parameter zu achten. Abweichungen sind durch entsprechende Anpassungen adäquat zu berücksichtigen.

Anpassungen:

Diese erfolgen erfahrungsgemäß, unter anderem nach folgenden wertmaßgeblichen Parametern:

- Stichtag
- Lage
- Lage im Gebäude (bei Objekten auf Multi-Tenant-Liegenschaften)
- Größe
- Konfiguration
- Ausstattung (idR bei Baulichkeiten)
- Erhaltungszustand (bei Baulichkeiten)
- Bebaubarkeit (bei Grund und Boden)

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Anpassungen nur bedarfsweise vorzunehmen sind; sofern eine ausreichende Übereinstimmung gegeben ist oder die Abweichung als nicht wertmaßgeblich beurteilt wird, ist keine Anpassung vorzunehmen.

Stichtagsanpassung

Die Stichtagsanpassung erfolgt regelmäßig unter Zugrundelegung des Immobilien-Preisspiegels der WKO. Die Berechnung erfolgt (tageweise) interpoliert. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Erhebungen dem Immobilien-Preisspiegel zugrunde liegenden Preisniveau jeweils 1 Jahr vor der Publikation erfolgt. Insofern stellen die publizierten Werte das Vorjahresniveau dar. Dies findet im Rahmen der Stichtagsanpassung entsprechende Berücksichtigung. Die Werte für den jeweils aktuellen Stichtag (d.h. zum Zeitpunkt der Gutachtenserstellung) werden auf Basis der durchschnittlichen Steigerung der Vorjahreswerte antizipiert.

Größenanpassung

Am Markt kann ein nicht linearer Zusammenhang zwischen den erzielten Quadratmeterpreisen und der Größe einer Immobilie beobachtet werden; d.h. eine Verdoppelung des Flächenangebotes führt idR nicht zu einer Verdoppelung des Kaufpreises. Der Ermittlung der Größenanpassung wird daher eine Exponentialfunktion als Berechnungsgrundlage unterstellt. Für die Ermittlung der Größenanpassung wird die Berechnung für den Bewertungsgegenstand sowie für das jeweilige Vergleichsobjekt vorgenommen und gegenübergestellt.

Übrige Anpassungen

Hinsichtlich der übrigen Anpassungen werden sowohl der Bewertungsgegenstand als auch die Vergleichsobjekte anhand folgender Skala beurteilt und benotet:

Beurteilung - Parameter	Note
Sehr Gut	1,0
Sehr Gut - Gut	1,5
Gut	2,0
Gut - Durchschnittlich	2,5
Durchschnittlich	3,0
Durchschnittlich - Schlecht	3,5
Schlecht	4,0
Schlecht - Sehr Schlecht	4,5
Sehr Schlecht	5,0

Die Vergleichsobjekte werden dem Bewertungsgegenstand gegenübergestellt, wobei sich die Anpassungen auf Grundlage folgender Matrix ergeben:

Anpassung		10,00%	7,50%	5,00%	2,50%	0,00%	-2,50%	-5,00%	-7,50%	-10,00%	
Note		1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	
Beurteilung		Sehr Gut	Sehr Gut - Gut	Gut	Gut - Durchschnittlich	Durchschnittlich	Durchschnittlich - Schlecht	Schlecht	Schlecht - Sehr Schlecht	Sehr Schlecht	
10,00%	1,0	Sehr Gut	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
7,50%	1,5	Sehr Gut - Gut	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%
5,00%	2,0	Gut	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%
2,50%	2,5	Gut - Durchschnittlich	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%
0,00%	3,0	Durchschnittlich	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%
-2,50%	3,5	Durchschnittlich - Schlecht	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%
-5,00%	4,0	Schlecht	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-7,50%	4,5	Schlecht - Sehr Schlecht	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%
-10,00%	5,0	Sehr Schlecht	-20,00%	-17,50%	-15,00%	-12,50%	-10,00%	-7,50%	-5,00%	-2,50%	0,00%

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhe der maximal möglichen Anpassung auf Grundlage des Marktgeschehens eingeschätzt wird und gegebenenfalls von den oben beispielsweise dargestellten +/- 10 % abweichen kann.

In Bedarfs- und Ausnahmefällen kann von der oben beschriebenen Vorgehensweise abgewichen werden, wobei die Abweichungen individuell erläutert und ermittelt werden.

Ausreißerprüfungen

Sowohl das der Bewertung zugrunde gelegte Sample als auch das ermittelte Ergebnis ist auf die statistische Relevanz zu prüfen. Extrem gelegene Werte sind nicht für die Bewertung heranzuziehen. Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens erfolgen zwei Ausreißerprüfungen.

In der Ausreißerprüfung I wird die erhobene Auswahl an Vergleichsobjekten überprüft. Vergleichsobjekte, die als Ausreißer zu beurteilen sind, werden aus der Bewertung ausgeschieden und nicht weiterverarbeitet. Nach Durchführung der Anpassungen werden die angepassten Vergleichswerte einer weiteren Prüfung (Ausreißerprüfung II) unterzogen.

Das Konfidenzintervall für die Identifikation der Ausreißer wird mit dem Doppelten der Standardabweichung (σ) angenommen. Darüber hinaus wird eine, dem Bewertungsgegenstand entsprechende, marktübliche Preisschwankungsbandbreite bestimmt und als maximal zulässige Grenze des Konfidenzintervalls definiert.

4. Bewertung

4.1. Bodenwert/Vergleichspreise

Basisdaten I - Liegenschaftsidentifikation										
LNr.	PLZ	GB	EZ	GSt. Nr.	Widmung	GSt. Fläche	Stichtag	KP (gesamt)	VGL-Wert (vor Anp.)	Ausreißer Prüfung I
1	2511	04023	2353	1516/3	BB	2.000 m ²	16.09.24	400.000 €	200,00 €/m ²	nein
2	2511	04023	109	1546/2	BB	9.520 m ²	03.04.24	1.666.000 €	175,00 €/m ²	nein
3	2514	04033	1853	3266/4	BB	2.531 m ²	13.02.25	480.890 €	190,00 €/m ²	nein
4	2512	04034	79	1435/3	BB	9.800 m ²	25.05.23	1.922.942 €	196,22 €/m ²	nein
5	2512	04034	1969	1301/26	BB	2.567 m ²	19.04.24	420.000 €	163,62 €/m ²	nein
6	2512	04034	2294	1790/7	BB	2.730 m ²	30.01.25	627.900 €	230,00 €/m ²	nein
7	2512	04034	129	1791	BB	10.275 m ²	01.04.25	1.952.250 €	190,00 €/m ²	nein
8	2512	04034	2134	1790/1	BB	2.284 m ²	01.04.25	491.060 €	215,00 €/m ²	nein
9	2512	04034	k.A.	2000/2	BB	4.531 m ²	01.04.25	974.165 €	215,00 €/m ²	nein

Stat. Auswertung vor Anpassung - Ausreißerprüfung I	
Mittelwert	197,20 €/m ²
Standardabweichung (σ)	19,56 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2	39,12 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 30	20%
	236,32 €/m ²
	-20%
	158,09 €/m ²

Es konnten keine Ausreißer identifiziert werden. Die Vergleichsobjekte wurden hinsichtlich Stichtag, Größe, Lage, Konfiguration und Widmung wie folgt angepasst:

Anpassung wertrelevanter Parameter				
LNr.	Stichtag	Größe	Lagequalität	Konfiguration
1	4,30%	-12,50%	10,00%	-12,50%
2	4,83%	-5,50%	10,00%	-15,00%
3	7,80%	-11,50%	7,50%	-12,50%
4	14,79%	-5,25%	5,00%	-15,00%
5	4,42%	-11,50%	5,00%	-10,00%
6	7,46%	-11,25%	-2,50%	-15,00%
7	8,94%	-5,00%	-2,50%	-10,00%
8	8,94%	-12,00%	0,00%	-17,50%
9	8,94%	-8,75%	2,50%	-10,00%

Nach Durchführung der Anpassungen wurden die Vergleichsobjekte einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Dabei wurde ein Ausreißer erkannt und ausgeschieden.

Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis								
LNr.	GB	EZ	gew. Fläche	VGL-Wert (vor Anpass.)	Anpassung gesamt	angepasster VGL-Wert	Ausreißer Prüfung II	VGL-Wert bereinigt
1	04023	2353	2.000 m ²	200,00 €/m ²	-10,70%	179 €/m ²	nein	179 €/m ²
2	04023	109	9.520 m ²	175,00 €/m ²	-5,67%	165 €/m ²	nein	165 €/m ²
3	04033	1853	2.531 m ²	190,00 €/m ²	-8,70%	173 €/m ²	nein	173 €/m ²
4	04034	79	9.800 m ²	196,22 €/m ²	-0,46%	195 €/m ²	nein	195 €/m ²
5	04034	1969	2.567 m ²	163,62 €/m ²	-12,08%	144 €/m ²	ja	
6	04034	2294	2.730 m ²	230,00 €/m ²	-21,29%	181 €/m ²	nein	181 €/m ²
7	04034	129	10.275 m ²	190,00 €/m ²	-8,56%	174 €/m ²	nein	174 €/m ²
8	04034	2134	2.284 m ²	215,00 €/m ²	-20,56%	171 €/m ²	nein	171 €/m ²
9	04034	k.A.	4.531 m ²	215,00 €/m ²	-7,31%	199 €/m ²	nein	199 €/m ²

Stat. Auswert.nach Anpassung - Ausreißerprüf. II	
Mittelwert	175,68 €/m ²
Standardabweichung (σ)	15,41 €/m ²
Standardabweichung (σ) x 2	30,83 €/m ²
Konfidenzintervall (max. 3σ	18% 206,51 €/m ²
-18%	144,86 €/m ²
Mittelwert nach Ausreißerprüfung	179,7 €/m²

4.1.1. Bodenwert der Grundstücke

Bodenwert der Liegenschaften						
KG	EZ	GSt. Nr.	GSt. m ²	Bodenwert	Ergebnis	
04034	2185	1998	4.011	179,66 €/m ²	720.633 €	
04034	2186	1999	2.913	179,66 €/m ²	523.361 €	
04034	2186	2000/1	4.216	179,66 €/m ²	757.464 €	
04034	2186	2001	2.210	179,66 €/m ²	397.058 €	
04034	2187	2002	1.666	179,66 €/m ²	299.320 €	
04034	2187	2003	1.630	179,66 €/m ²	292.852 €	
04034	2187	2004	3.085	179,66 €/m ²	554.264 €	
04034	2188	2005	3.261	179,66 €/m ²	585.885 €	
04034	2189	2008	916	179,66 €/m ²	164.572 €	
04034	2189	2010	1.584	179,66 €/m ²	284.588 €	
Summe			25.492	179,66 €/m²	4.579.997 €	

4.1.2. Abzutretender Straßengrund

Abzutretender Straßengrund						
KG	EZ	GSt. Nr.	Abtr. Fl. m ²	Bodenwert	Ergebnis	
04034	2186	2001	177	179,66 €/m ²	-	31.801 €
04034	2187	2002	119	179,66 €/m ²	-	21.380 €
04034	2187	2003	133	179,66 €/m ²	-	23.895 €
04034	2187	2004	228	179,66 €/m ²	-	40.963 €
04034	2188	2005	258	179,66 €/m ²	-	46.353 €
04034	2189	2010	189	179,66 €/m ²	-	33.957 €
Summe			1.104	179,66 €/m²	-	198.349 €

4.1.3. Bodenwerte unter Berücksichtigung der abzutretenden Verkehrsfläche

Bodenwert unter Berücksichtigung der abzutretenden Verkehrsfläche					
KG	EZ	GSt. Nr.	BW unbel.	Belastung VK-Fläche	Bodenwert belastet
04034	2185	1998	720.633 €	- €	720.633 €
04034	2186	1999	523.361 €	- €	523.361 €
04034	2186	2000/1	757.464 €	- €	757.464 €
04034	2186	2001	397.058 €	- 31.801 €	365.257 €
04034	2187	2002	299.320 €	- 21.380 €	277.940 €
04034	2187	2003	292.852 €	- 23.895 €	268.957 €
04034	2187	2004	554.264 €	- 40.963 €	513.300 €
04034	2188	2005	585.885 €	- 46.353 €	539.531 €
04034	2189	2008	164.572 €	- €	164.572 €
04034	2189	2010	284.588 €	- 33.957 €	250.631 €
Summe			4.579.997	- 198.349 €	4.381.648 €

4.2. VKW vor Flächenabtretung (Aufschließungsstraße)

Anzahl GSTe	GST-Größe(m²) ges.	€/m²	€ gesamt
10	25.492	179,66	4.580.000

4.3. VKW nach Flächenabtretung (Aufschließungsstraße)

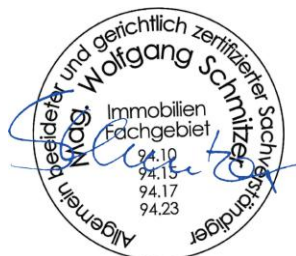
Anzahl GSTe	GST-Größe(m²) ges.	abzutr. Fl. m²	verbl.Fl. m²	€/m²	€ gesamt
10	25.492	-1.104	24.388	171,90	4.382.000

5. Zusammenfassung

Bewertungsergebnis

Katastralgemeinde:	KG 04034 Tribuswinkel
Anzahl der Grundstücke:	10
EZ	2185, 2186, 2187, 2188, 2189
Gesamtfläche:	25.492 m ² (siehe Flächenaufstellung)
Widmung:	Bauland Betriebsgebiet, Bkl. I und II, 60%
Nutzung:	Betriebsaufschließung
VKW (vor Abtretung, ger.):	€ 4.580.000.- (€ 179,66/m ²)
VKW (nach Abtretung, ger.):	€ 4.382.000.- (€ 171,90/m ²)

Wien, am 28. Jänner 2026



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

6.1. Fotos



6.2. Protokoll Gemeinderatssitzung v. 15.12.2025

Stadtgemeinde Traiskirchen
Bezirk: Baden
Land: NÖ

Auszug

P R O T O K O L L Nr. 5

über die Sitzung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Traiskirchen, welche am Montag, dem 15.12.2025 um 19 Uhr im Gemeinderatssaal der Stadtgemeinde Traiskirchen stattfand:

anwesend: Bgmⁱⁿ Sabrina Divoky als Vorsitzende

Vizebürgermeister: Clemens Zinnbauer

die Stadträt:innen: DI Sandra Akranidis-Knotzer, Karin Blum (verlässt die Sitzung um 21:12),
Mag. Norbert Ciperle, Manuela Rommer-Sauerzapf, Franz Muttenthaler,
Robert Eichinger, Anton Lojowski, Günter Heil und Bmst.Ing. Sebastian
Makoschitz-Weinreich

die Gemeinderät:innen Dipl.Päd. Alexandra Kropf, MEd, Fruzsina Lazar, Josef Riesner, Christa
Majnek, Erich Kroboth, Doris Artwohl, Georg Trimmel, Adem Ekinci, Receb
Kandönmez, Ilse Gruber, Martin Otto, Stefan Magloth, Mathias Kohl, Ruth Siman,
Claudia Veigl, Jürgen Kranzl, Thomas Reichel, Manuela Schartner-Pusch, Walter
Aberl, Erich Cosic, Michael Fischer, Thomas Felbermayer, Ing. Mag. Attila János, Dr.
Martin Brenner und Gisela Vitek

Schriftführung: Markus Tod und Petra Angelmayer

entschuldigt: GRⁱⁿ Tamara Zinnbauer

Auskunftspersonen: Mag. Gerhard Steger, Mag. Gernot Kutusow, Mag.^a Irene Kari, DI
Gerhard Lehninger und DI Markus Bartlweber, DI Elisa Wrchowszky

T a g e s o r d n u n g:
(liegt bei)

TOP 12 Aufhebung der Aufschließungszone BB-A3

GRⁱⁿ Siman verlässt während der Referatsverlesung den Saal und nimmt an der Abstimmung nicht teil.

Referent: STRⁱⁿ Sandra Akranidis-Knotzer

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Traiskirchen hat in seiner Sitzung vom 12.12.2024, Top 8 beschlossen, die Grundstücke beim Autobahnanschluss Traiskirchen Betriebsgebiet von Bauland Betriebsgebiet in Bauland Betriebsgebiet Aufschließungszone 3 umzuwidmen. Als Freigabebedingung für diese Aufschließungszone wurde folgende Bedingungen festgelegt: Vorlage eines gemeinsamen Teilungsplans mit einer schriftlichen Einverständniserklärung aller betroffenen Grundeigentümer sowie eines oder mehrerer umsetzungsreifer (d.h. Vorliegen eines Betriebskonzeptes und fertige Einreichplanung) Projekte/s für mindestens 50% der Bauplätze. Da diese Kriterien nun erfüllt wurden, soll der Gemeinderat nachfolgende Verordnung zur Aufhebung der Aufschließungszone beschließen:

Verordnung

§1

Die Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone 3 (siehe Plandarstellung) wird gemäß § 16 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. 3/2015 in der derzeit geltenden Fassung, zur Bebauung freigegeben.

§2

Als Maßnahme der örtlichen Raumordnung wurden die in der Plandarstellung dargestellten Flächen durch Verordnung vom 12.12.2024 zur Bauland-Betriebsgebiet-Aufschließungszone 3 erklärt. Die damals festgelegten Voraussetzungen zur Freigabe dieser Aufschließungszone sind nunmehr erfüllt.

§3

Diese Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 der NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl. 1000-10 mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Antrag der Referentin wird vom Gemeinderat **e i n s t i m m i g** beschlossen.

Ende der Sitzung: 21:36 Uhr
Gelesen, geschlossen und gefertigt:

Die Schriftführer:
Markus Tod e.h.
Angelmayer e.h.

Für die SPÖ:
Robert Eichinger e.h.

Für die GRÜNEN:
Gisela Vitek e.h.

Die Bürgermeisterin:
Sabrina Divoky e.h.

Für die ÖVP:
Michael Fischer e.h.

Für die FPÖ:
Anton Lojowski e.h.

Für die NEOS:
Ing. Mag. Attila János e.h.

Traiskirchen, am 12.01.2026

Die Richtigkeit des Auszuges bestätigt die Bürgermeisterin:

Sabrina Divoky




TAGESORDNUNG

für die am Montag, dem 15.12.2025 um 19.00 Uhr im Gemeinderatssaal stattfindende Gemeinderatssitzung:

öffentliche Sitzung:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1. Bericht der Bürgermeisterin | Bgm ⁱⁿ Divoky |
| 2. Bericht des Prüfungsausschusses | GR ⁱⁿ Vitek |
| 3. Voranschlag für das Haushaltsjahr 2026 | Bgm ⁱⁿ Divoky |
| 4. Straßenbau | Vizebgm Zinnbauer |
| a. Bericht über Instandhaltungsmaßnahmen | |
| b. Prüfung Brücken | |
| c. Instandhaltungsmaßnahmen, Ausschreibung | |
| 5. Kanalbau | Vizebgm Zinnbauer |
| a. BA 17, Kanalisierung Möllersdorf – Schlusskontrolle | |
| b. BA 18, Kanalisierung Oeynhausens | |
| c. Südbahnweg – Neubau | |
| 1. Grundsatzbeschluss | |
| 2. Ingenieurleistungen | |
| d. Betriebsgebiet Südautobahnstraße – Neubau | |
| 1. Grundsatzbeschluss | |
| 2. Ingenieurleistungen | |
| 6. Erstellung förderfähiger Kanalkataster für die Kanalnetze der KG Wienersdorf und der KG Tribuswinkel | Vizebgm Zinnbauer |
| 7. Öffentliches Gut | Vizebgm Zinnbauer |
| 8. Höherwertige Absicherung der WLB-Kreuzung „Steinfeldgasse“ | Vizebgm Zinnbauer |
| 9. Höherwertige Absicherung der WLB-Kreuzung „Wienerbergstraße“ | Vizebgm Zinnbauer |
| 10. Vergabe der Hausnummern der Liegenschaft Hartfeldgasse 15a – 15d | Vizebgm Zinnbauer |
| 11. Stellenausschreibung Tiefbautechniker:in | Vizebgm Zinnbauer |
| 12. Aufhebung der Aufschließungszone BB-A3 | STR ⁱⁿ Akranidis-Knotzer |
| 13. Änderung der Richtlinie zur Gewährung einer Förderung für den Ersatz eines fossilen Heizsystems | STR ⁱⁿ Akranidis-Knotzer |
| 14. Änderung des Beschlusses „Gründung einer Gesellschaft m.b.H. zum Betreiben einer Erneuerbaren Energie-Gemeinschaft“ | STR ⁱⁿ Akranidis-Knotzer |

 **Stadtgemeinde Traiskirchen**

- 15. Grundsatzbeschluss Geh- und Radverbindung Lückenschluss Friedrich-Ganglberger-Straße STRⁱⁿ Akranidis-Knotzer
- 16. CITY TAXI Traiskirchen STRⁱⁿ Akranidis-Knotzer
 - a. Vereinbarung mit der GIORGI SOMKHISHVILI e. U. betreffend das „CITY-TAXI Traiskirchen
 - b. Beauftragung der TMS Taxi KG mit der überbrückungsweisen Durchführung des CITY TAXI-Services
- 17. Feldwegsanierungen STR Heil
 - a. Sanierung von Güterwegen
 - b. Materialkosten
- 18. Pachtverträge
 - a. Kratschmann GRⁱⁿ Fruzsina Lazar
 - b. Tennisclub Traiskirchen GR Kroboth
- 19. Bildungszentrum Traiskirchen – Reparatur der Lüftungsanlage STRⁱⁿ Blum
- 20. Mittelschule Traiskirchen – Anschaffung Videobeamer STR Ciperle
- 21. Volksschule Traiskirchen – Anschaffung Thermostatmischer STR Ciperle
- 22. Museum Traiskirchen – Sanierung STR Eichinger
- 23. Wohnhaus Mühlgasse 8 – Thermische Sanierung Bgmⁱⁿ Divoky
- 24. Baseballanlage Bauarbeiten, Vergabe von Auftragsarbeiten GR Kroboth
- 25. Ehemalige Tennisanlage, A. Stiftergasse – Rodung und Räumung STR Lojowski
- 26. Sportzentrum Traiskirchen – Hochwassersanierung GR Kroboth
- 27. Grundstücksangelegenheiten Vizebgm Zinnbauer
 - a. Verkauf von (Teilen von) Grundstücken in Oeynhaus, Richard Felsinger Straße an die Gemeinnützige Baugenossenschaft österr. Siedler und Mieter, reg.Gen.m.b.H.
 - b. Kauf von Grundstücken im „Betriebsgebiet Südatabahnstraße“ von der Julius Stiglechner GmbH
 - c. Verkauf von (Teilen von) Grundstücken im „Betriebsgebiet Südatabahnstraße“ an die AlpenGrund 8 GmbH
 - d. Verkauf von (Teilen von) Grundstücken im „Betriebsgebiet Südatabahnstraße“ an die PAUK Abschleppdienst GmbH sowie an die Übersiedlungs-Experts Transport-Organisationsges.m.b.H.

 Stadtgemeinde Traiskirchen

28. Subventionen
- | | |
|--|------------------------------------|
| a. Traiskirchen Lions – Sondersubvention | GR Kroboth |
| b. Tennisverein TC Traiskirchen | GR Kroboth |
| c. Kirchenmusikverein St. Margaretha | STR ⁱⁿ Rommer-Sauerzapf |
| d. Pfarre St. Margaretha | STR ⁱⁿ Rommer-Sauerzapf |
| e. Faschingsgilde Traiskirchen – Außerordentliche Subvention | STR Eichinger |
| f. PRO TRIBUS – KULTUR:TAG 2025 Druckkosten | STR Eichinger |
| g. NÖs Senioren Traiskirchen – Buskosten | GR ⁱⁿ Majnek |
| h. Lebenshilfe NÖ/Bezirk Baden | GR ⁱⁿ Siman |
| i. Montessorischule Tribuswinkel – Grundsatzbeschluss | STR Ciperle |
29. Zustimmung- und Löschungserklärungen
GRⁱⁿ Kropf
30. Wohnungsangelegenheiten
GR Kohl

nichtöffentliche Sitzung:

- | | |
|---|--------------------------|
| 1. Beschlussfassung der Vertraulichkeit | Bgm ⁱⁿ Divoky |
| 2. Bericht der Bürgermeisterin | Bgm ⁱⁿ Divoky |
| 3. Personalangelegenheiten | Bgm ⁱⁿ Divoky |
| 4. Gewerbliche Mietverträge | Bgm ⁱⁿ Divoky |
| a. Prechtl | |
| b. SLV Gastro GmbH | |
| 5. Ehrungen | Bgm ⁱⁿ Divoky |

Traiskirchen, am 10.12.2025

Die Bürgermeisterin:




Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14

Einladung GR-Sitzung

ST
Stadtamt Traiskirchen
An Bürgermeisterin

Bcc: Abraf Walter; Alkariadis; Knotzer (alkariadis-knotzer@gmx.at); Anwoh! Dozie; Markus BARTLWEBER; Blum Karin; Brenner Martin; Ciperle Norbert; Cois; Eich; Robert Eschinger; Elönci Adam; Felbermayer Thomas; Fischer Michael; Georg Trimmel (toni-afa@hotmail.com); Gerhard STEGER; Gernot KUTUSOW; Gruber Rüd; Heil Günter; Irene KARR; Janusz Antik; Josef Reisinger; Kainbacher Rainer; Kraml Jürgen; Kriehöf Erich; Ercel Albandra; Lutz Fruzing; Gerhard LEHRWIGER; Logowski Anton; Magyóth Stefan; Magyóth Christa (magyoth@gmail.com); Malaschitz-Weinreich Sebastian; Markus TUD; mathias-kohl@outlook.com; Mautschthal Franz; Otha Maday; Rischel Thomas; Remmer-Sauerzapf Manuela; rath.burman@proton.me; Sgrin Sabina DIVOKY; Schattner-Fusch Marianne; Vogl Claudia; Vitek Gustav; Vostgim Cherenia ZHIBULEVA; Zornbauer Tamara

T0251215.pdf
132 KB

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Anlage senden wir Ihnen die Tagesordnung zur GR-Sitzung am 15.12.2025.

Im Anschluss lädt die Bürgermeisterin zu einem weihnachtlichen Umtrunk samt kaltem Buffet.

Mit freundlichen Grüßen

 Stadtgemeinde Traiskirchen

Petra Angelmayer
Leitung Controlling/Stadtbau

Stadtgemeinde Traiskirchen
Hauptplatz 13
2514 Traiskirchen
E petra.angelmayer@traiskirchen.gv.at
T +43 50 355 - 306
W www.traiskirchen.gv.at

RICHTIGKEIT: Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen.
Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail.
Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet.
Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie unter <https://www.stadtgemeinde-traiskirchen.gv.at/datenmanagement/>.
Der Schutz Ihrer Daten ist uns wichtig.

Traiskirchen, am 09.01.2026

Die Richtigkeit des Auszuges bestätigt die Bürgermeisterin


Helmut Ditsch