



KommR
Karl FICHTINGER
allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien und
Immobilientreuhänder



GKZ: 3 S 31/26t

fi / 26 2784

Wien, 2. April 2026

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN ZUR FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES



Baugrund

**3180 Lilienfeld, Eichenwaldweg 3 - Berghofstraße 75
Insolvenz Rodica Popa GmbH - FN564383a**

Allgemeines

Auftraggeber:	Frau Dr. Eva-Maria Bachmann, als Insolvenzverwalterin im Konkurs Rodica Popa GmbH, 1010 Wien, Opernring 8
KG:	19327 Stangenthal
EZ:	265
Gerichtsbezirk:	Lilienfeld
Gst. Nr.:	89/3
Anteil:	1/1
Eigentümer:	Lt. Grundbuch, Rodica Popa GmbH - FN564383a, 1160 Wien, Wichtelgasse 12
Auftrag u. Zweck:	Der gefertigte Sachverständige erhielt den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens, in dem der Verkehrswert zum Tag der Insolvenzeröffnung ermittelt werden soll.
Preisbasis:	Alle Werte ohne Berücksichtigung einer eventuellen Umsatzsteuer.
Stichtag:	9.3.2026
Grundlagen:	Grundbuchsauszug vom 3.4.2026. Katasterplan des Vermessungsamtes. Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuchs und Erhebung der Bebauungsbestimmungen. Erhebung von Vergleichspreisen. Kaufvertrag vom Rücksprache mit Immobilienmaklern und Abfragen von angebotenen Grundstückspreisen in vergleichbaren Lagen. Abfrage „IMMOmapping“. Indizes und Richtwerte der Österr. Immobilienzeitung und des ÖSTZA. Ö-NORM B1800, Ermittlung von Flächen und Rauminhalten. Augenschein.
Befundaufnahme:	Die örtliche Besichtigung erfolgte am 6.4.2026
Anwesend:	Der Sachverständige mit Frau Dr. Greisl

Literatur:

- Bienert, Funk [Hrsg]: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien, 2022.
- Böhm, Fazekas, Fußenegger, Hauswirth, Hauswirth, Heindl: Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwertes aus technischer und rechtlicher Sicht, Manz, Wien, 2025.
- Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar, Wien I Bezirk Innere Stadt, Berger, Horn/Wien, 2003.
- Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien II – IX u. XX Bezirk, Czerny & Co, Wien, 1993.
- Bundesdenkmalamt [Hrsg]: Dehio-Handbuch Kunstdenkmäler Österreichs, topographisches Denkmälerinventar Wien X – XIX u. XXI – XXIII Bezirk, Czerny & Co, Wien, 1996.
- Prader, MRG – Das Mietrechtsgesetz, Wien, 2021.
- Prader, WEG – Das Wohnungseigentumsgesetz, Wien, 2022.
- Peter Barth; Dietmar Dokalik; Matthias Potyka - Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch – ABGB, Manz, Wien, 2022.
- Fachgruppe Wien der Immobilien und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Österreichische Immobilienzeitung, aktuelle Indizes und Richtwerte, Lorenz, Wien, April 26.
- Aktuelles Immobilienhandbuch der österreichischen Immobilienmakler, Bauträger und Immobilienverwalter, Loseblatt, WEKA-Verlag, Wien, Stand April 26.
- Würth, Zingher, Kovanyi: Miet- Und Wohnrecht Manz Verlag, Wien, 2021.
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs [Hrsg]: Der Sachverständige, Creative Consulting, Wien, Jänner 26.
- Seiser & Seiser [Hrsg]: Nutzungsdauer von baulichen Anlagegütern, Graz, 2020.
- Kodek-Plettenbach-Draskovits-Kolm Mehrkosten beim Bauvertrag Linde Verlag, 2 Auflage 2022.

Kleiber Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BelWertV, 9. Auflage, Bundesanzeiger, Köln, 2019.

Mitteilung der Österreichischen Bodenkundlichen Gesellschaft: Heft 62, Bodenaufnahmesysteme in Österreich, eine Publikation des Umweltbundesamtes.

Bundesamt für Wasserwirtschaft: ÖPUL Evaluierung, Einstufung auswaschungsgefährdeter Ackerflächen.

Bundesministerium für Finanzen: Österreichische Bodenschätzung 2015.

Ross Franz W, Brachmann Rolf u.a.: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage, Oppermann, Isernhagen.

Austrian Standards, Normensammlung Immobilienbewertung ÖVI, Wien, 2019.

Brey/Pelinka, Geschäftsraummiete Linde Verlag 2017

Kallinger, Gartner, Stingl: Bauträger und Projektentwickler Manz Wien, 8. Auflage 2020

TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations: Europäische Bewertungsstandards, 2020.

Nemetschke Nina, Kugler Georg J.: Lexikon der Wiener Kunst und Kultur, Ueberreuter, Wien, 1990.

Reinold: Immobilienertragsteuer und Umgründung, Linde Verlag 2017

Prof. Dr. W. Feilmayr: Grundstücksmärkte und Immobilienbewertung.

Prodinger/Ziller: Immobilienbewertung im Steuerrecht. 2020

„Immobilienbesteuerung Neu – Abgabenänderungsgesetz 2020“ Linde Verlag Wien.

„Liegenschaftsbewertung“ von H. Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag Wien 2017.

Wikipedia – die freie Enzyklopädie.

Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen der Behörden.

Plan und Flächenauskünfte von Geoland.

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder [Hrsg]: Immobilien-Preisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich.

Befund

Grundbuchstand:

KATASTRALGEMEINDE 19327 Stangenthal
 BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

EINLAGEZAHL 265

 Letzte TZ 217/2026
 Plombe 266/2026
 Plombe 282/2026

***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 89/3 G Landw(10) * 729

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Rodica Popa GmbH (FN 564383a)
 ADR: Wichtelgasse 12, Wien 1160
 a 1318/2023 Kaufvertrag 2023-06-16 Eigentumsrecht
 b 1318/2023 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 1318/2023

WIEDERKAUFSRECHT
 gem P IX/e Kaufvertrag 2023-06-16 für
 Stadtgemeinde Lilienfeld

2 a 1318/2023

VORKAUFSRECHT
 gem P IX/f Kaufvertrag 2023-06-16 für
 Stadtgemeinde Lilienfeld

3 a 47/2026 Exekutionsbewilligung 2026-02-10

PFANDRECHT vollstr EUR 53.693,91
 10,73 % Z bzw. 11,73 % Z lt Antrag, Kosten EUR 1.323,73
 samt 4 % Z seit 2025-08-11, Kosten EUR 1.323,73 samt 4 % Z
 seit 2025-08-11, Kosten EUR 603,23, EUR 214,77, EUR
 1.596,50, Antragskosten EUR 2.326,28 für
 Schmelz Rechtsanwälte OG (7E 37/26f)

4 a 217/2026 Vollzugsanordnung

PFANDRECHT vollstr EUR 6.258,--
 10,73 % Z lt Antrag, Kosten EUR 761,73 samt 4 % Z seit
 2025-12-23, Antragskosten EUR 634,23 für Karabece + Partner
 Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung GmbH - FN 254684k
 (13 E 489/26v - BG Hernals, hg 7E 435/26k)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

- Rechte – A₂-Blatt: Keine Ersichtlichmachung.
- Lasten – C-Blatt: Die Geldlasten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.
Eingetragene Dienstbarkeiten sind - soweit von Wertrelevanz, soweit die entsprechenden Urkunden vom Auftraggeber vorgelegt wurden - in die Bewertung eingeflossen.
Die übrigen Eintragungen – insbesondere das Wiederkaufsrecht und das Vorkaufsrecht – werde, da diese Rechte ein Erschwernis bei der Verwertung sind, bei der Bewertung berücksichtigt.
Sonstige außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden von der Gemeinde insofern bekannt gegeben als, vor Baubeginn - wegen der Hanglage - ein geologisches Gutachten erforderlich ist.
Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme der (Geld-)Lastenfreiheit.
- Ort: Die Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Stangenthal, einem ruhigen Ortsteil der Stadtgemeinde Lilienfeld in Niederösterreich. Die Umgebung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser und eine aufgelockerte Bebauung geprägt und zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage inmitten der Voralpen aus. Der hohe Waldanteil der Region sowie die geringe Verkehrsbelastung in den lokalen Wohnstraßen wie dem Eichenwaldweg und der Berghofstraße sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit ausgeprägtem Erholungswert.
Die Verkehrsanbindung erfolgt primär über die nahegelegene Mariazeller Straße (B20), welche eine zügige Verbindung in das Stadtzentrum von Lilienfeld sowie in Richtung St. Pölten gewährleistet. Das Zentrum von Lilienfeld ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, St. Pölten liegt rund 30 Minuten entfernt und die Bundeshauptstadt Wien ist in etwa einer guten Stunde erreichbar. Damit ist die Liegenschaft auch für Pendler grundsätzlich geeignet, wenngleich eine gewisse Abhängigkeit vom Individualverkehr besteht.
Öffentliche Verkehrsmittel sind in Form von Busverbindungen entlang der B20 vorhanden. Zudem verfügt Lilienfeld über einen Bahnhof der Traisentalbahn mit Anschluss an das überregionale Bahnnetz in St. Pölten. Die Taktung des öffentlichen Verkehrs ist jedoch eher auf den regionalen Bedarf abgestimmt und nicht mit städtischen Verhältnissen vergleichbar.
Die infrastrukturelle Versorgung ist im nahegelegenen Zentrum von Lilienfeld gegeben. Dort finden sich Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Banken, Gastronomiebetriebe sowie diverse Dienstleister.
Auch medizinische Versorgung ist durch das Landeskrankenhaus

Lilienfeld sowie niedergelassene Ärzte und Apotheken sichergestellt. Bildungseinrichtungen wie Kindergarten und Schulen sind ebenfalls in Lilienfeld vorhanden.

Zusammenfassend handelt es sich bei der Liegenschaft um eine ruhig gelegene Wohnadresse in naturnaher Umgebung mit solider Grundinfrastruktur und guter regionaler Anbindung. Die Lage eignet sich insbesondere für Personen, die ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schätzen und gleichzeitig eine erreichbare Anbindung an größere Städte wie St. Pölten oder Wien benötigen.

Infrastruktur: Datenstand laut WIGeoGIS: März 2024

Schulen und Kinder

Kinderbetreuung	4
Kindergärten	20
Volksschulen	14
Sonderschulen	2
Hauptschulen	6
Allgemeinbildende Höhere Schulen	1
Uni, (Fach-)Hochschulen, Akademien	0

Gesundheit

Ärzte/für Allgemeinmedizin	19
Altenheime	1
Rettungsdienste	6

Schulen und Kinder

Kinderbetreuung	7661 m
Kindergärten	1510 m
Volksschulen	880 m
Sonderschulen	5054 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	925 m
Allgemeinbildende Höhere Schulen	1712 m
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	10661 m

Gesundheit

Ärzte für Allgemeinmedizin	1652 m
Altenheime	10700 m
Rettungsdienste	1626 m

Nahversorgung

Bäckereien	11
Lebensmittel/Supermärkte	32
Apotheken	5
Postämter	2

Sonstiges

Friseure u. Frisiersalons	18
Drogerien	1
Banken u. Sparkassen	15
Polizei (Bund, Land, Bezirk)	8
Rechtsanwälte	3
Tankstellen	4

Nahversorgung

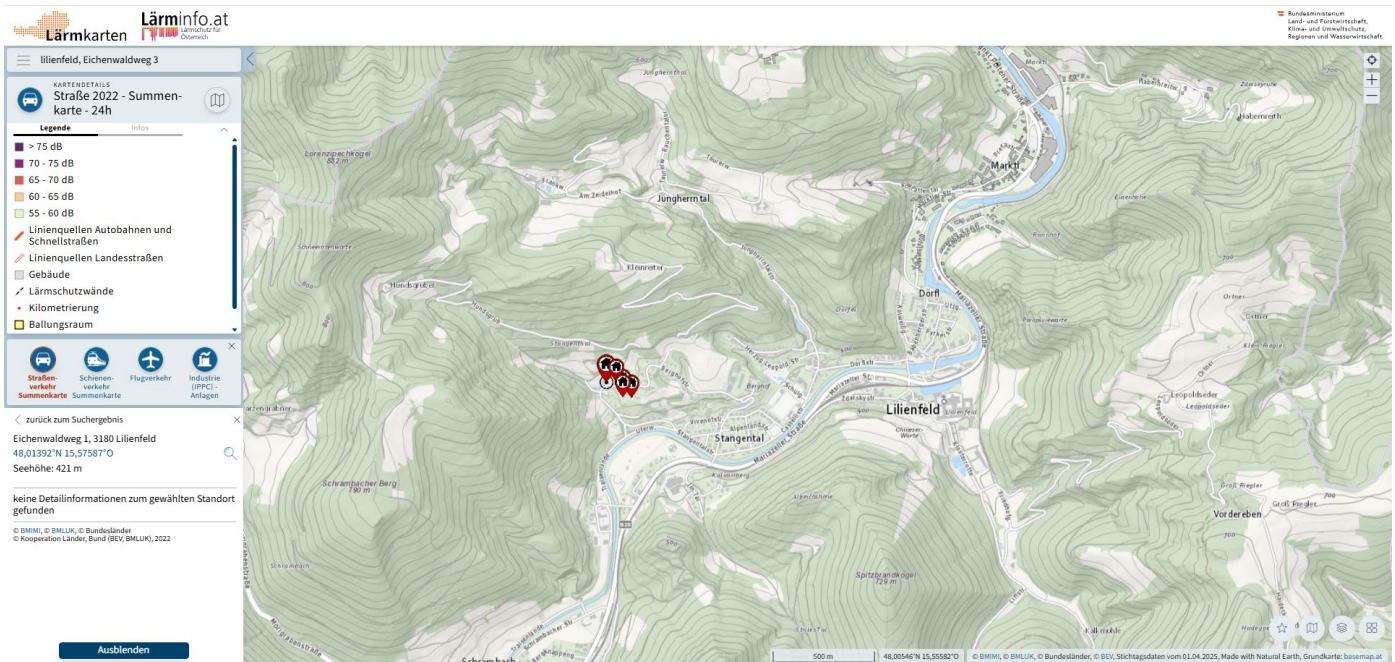
Bäckereien	980 m
Lebensmittel/Supermärkte	1175 m
Apotheken	1484 m
Postämter	3947 m

Sonstiges

Friseure und Frisiersalons	771 m
Drogerien	4835 m
Banken und Sparkassen	1424 m
Polizei (Bund, Land, Bezirk)	1677 m
Rechtsanwälte	1401 m
Tankstellen	5137 m

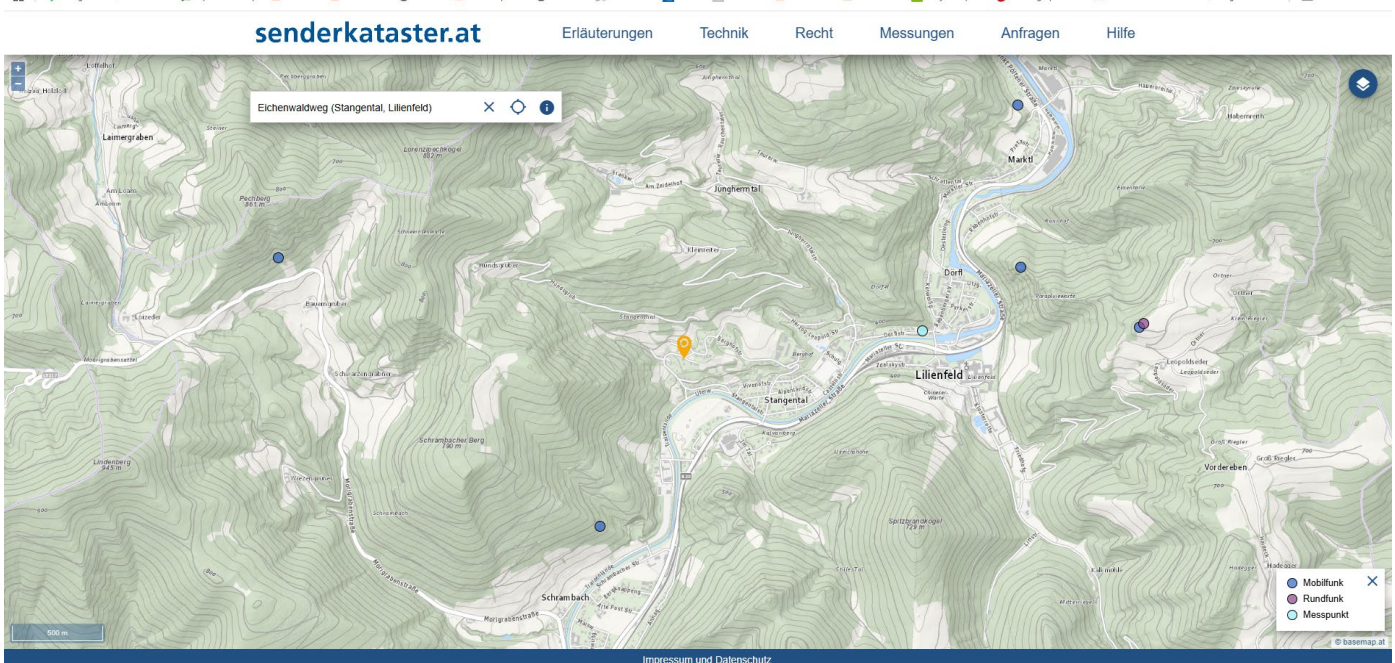
Lärminfo:

Keinerlei Belastung durch Verkehrslärm



Senderkatalog:

Mäßige Ausstattung mit GSM-Signalen



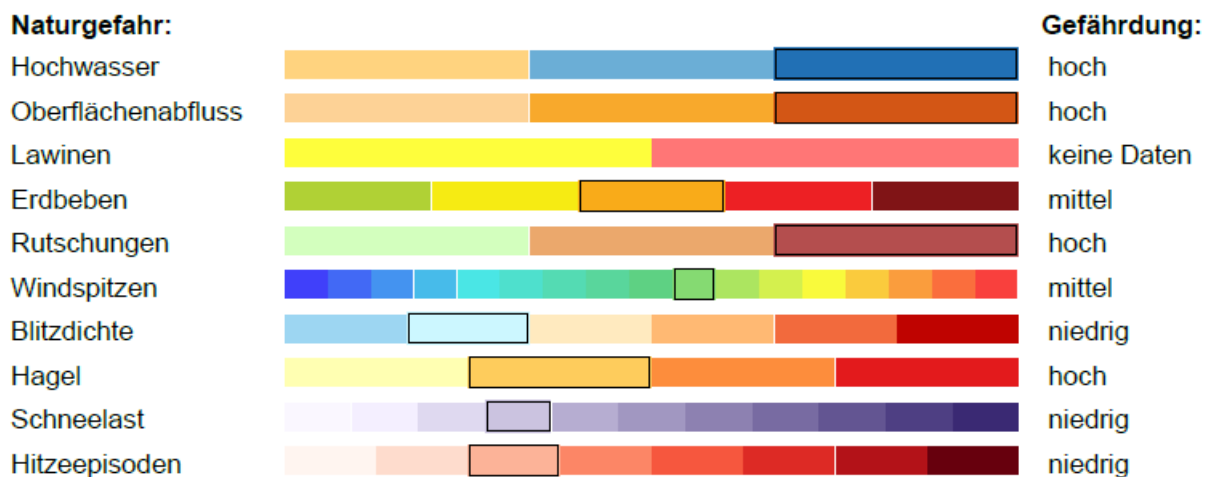
Gefährdungspotential:

Laut unserer Abfrage bei HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) sind die Naturgefahren für die gegenständliche Liegenschaft in einem Radius von 100 m lt. HORA Pass wie folgt einzuschätzen:

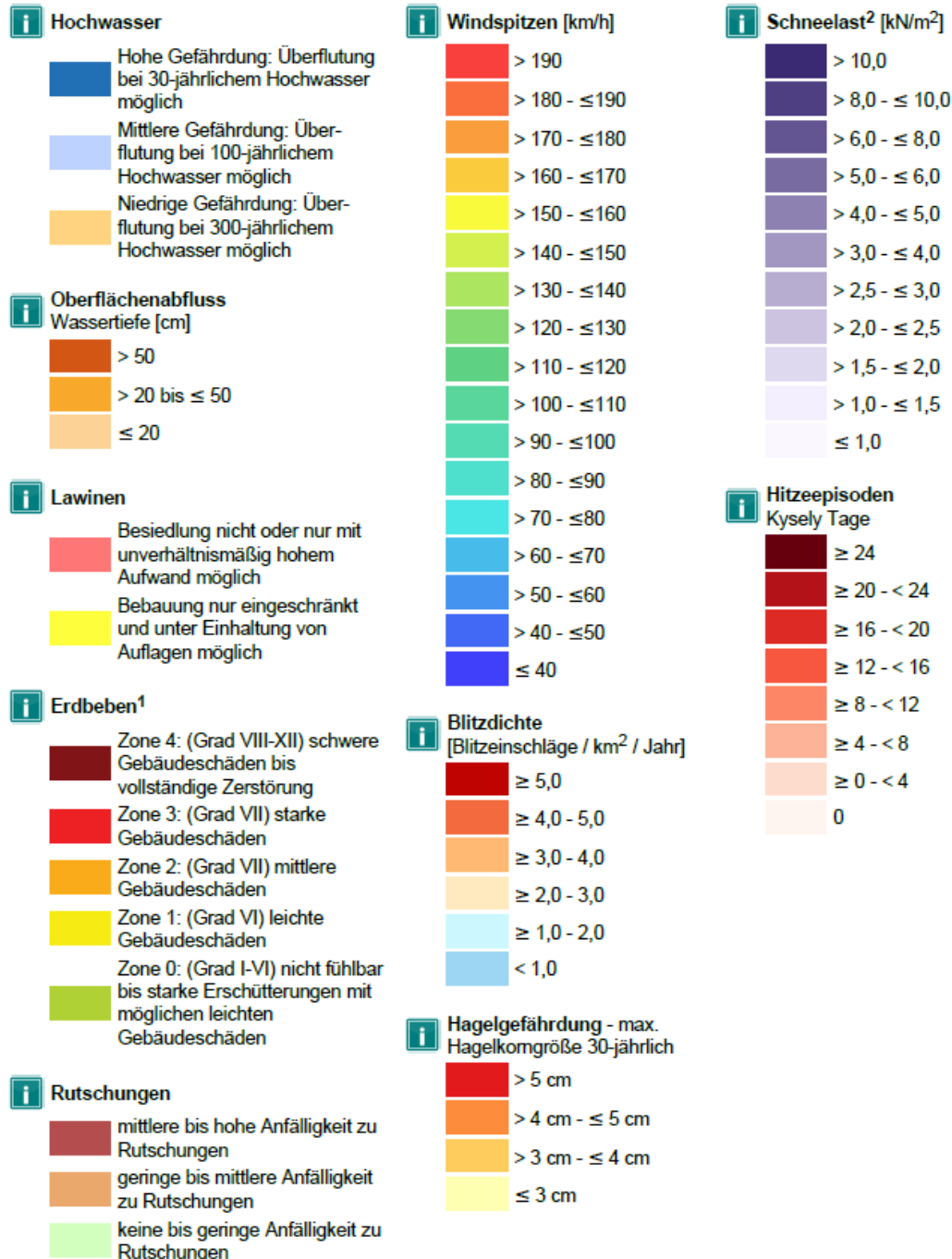
HORA-Pass

Adresse: Eichenwaldweg 1, 3180 Lilienfeld
 Seehöhe: 421 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,01392° N | 15,57587° O


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



Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

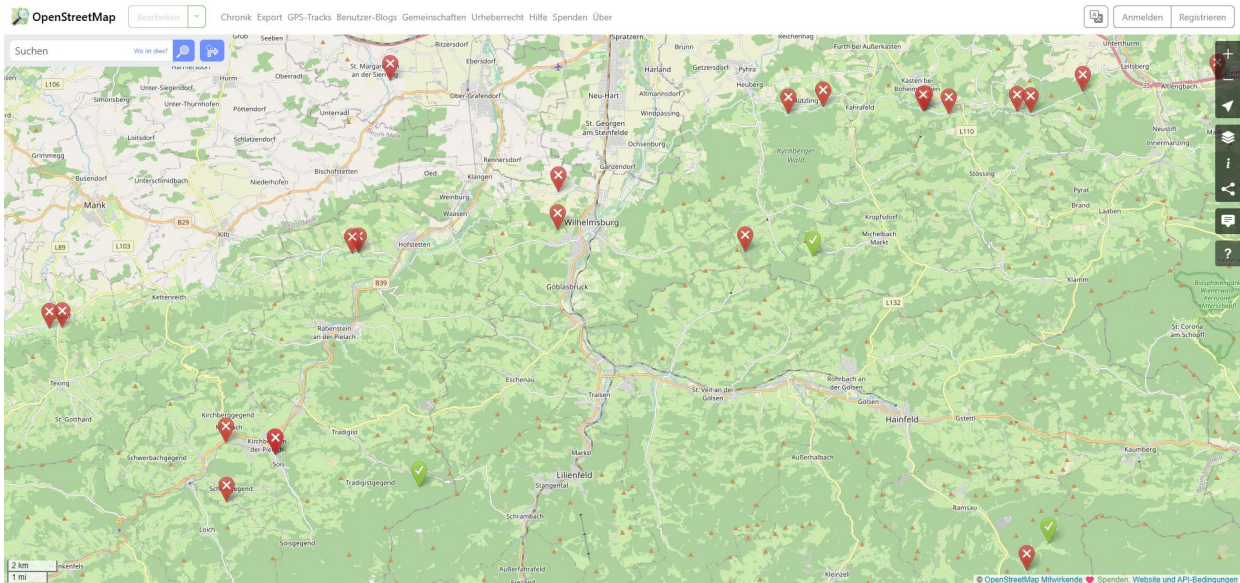
Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Nachdem angrenzende Liegenschaften bereits bebaut sind, davon auszugehen, dass mit Ausnahme der Gefährdung von Rutschungen – dafür fordert die Baubehörde ein geologisches Gutachten. Wir gehen davon aus, dass die weiteren Gefährdungen eher ein geringes Risiko darstellen. Eine Überprüfung ist jedenfalls geboten.

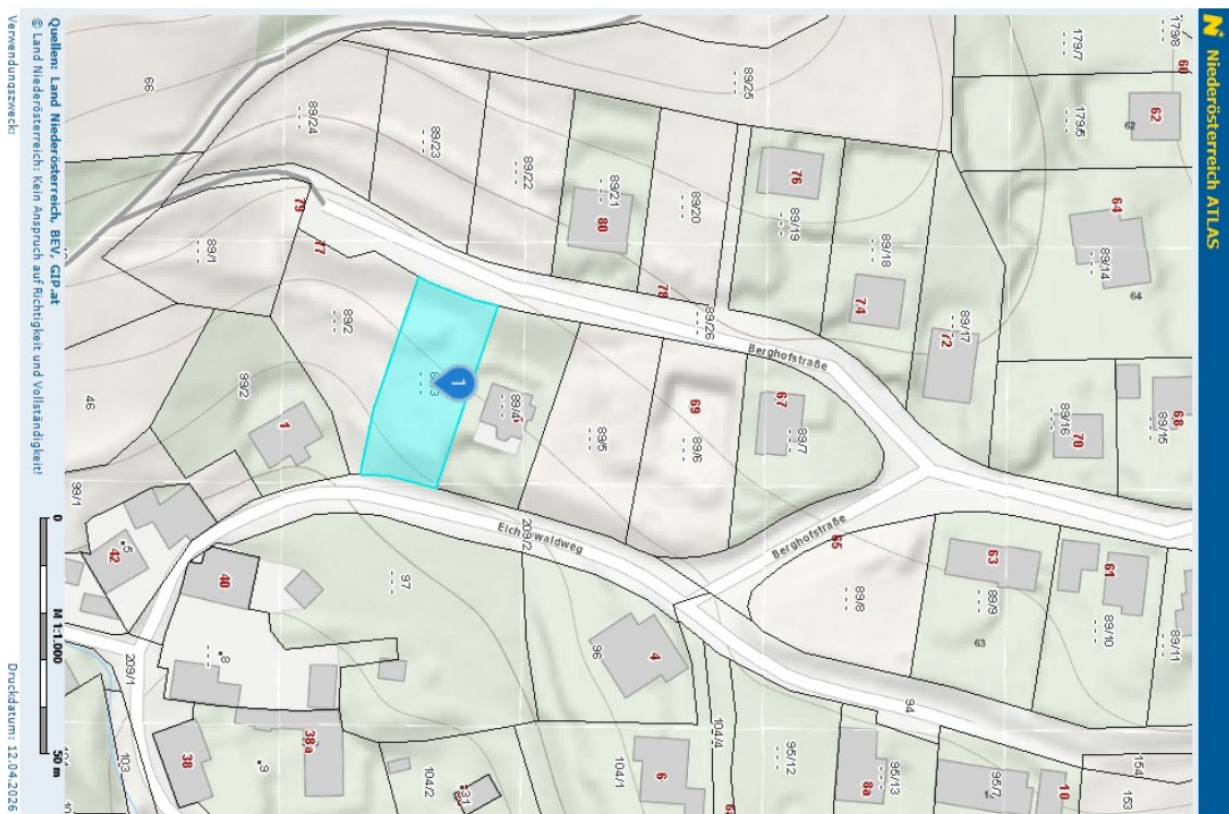
Makrolage:

Das Grundstück liegt etwa 25 km südlich von St. Pölten.



Mikrolage:

Am westlichen Ortsrand von Lilienfeld gelegen. Das Grundstück ist steil nach Süden abfallend.

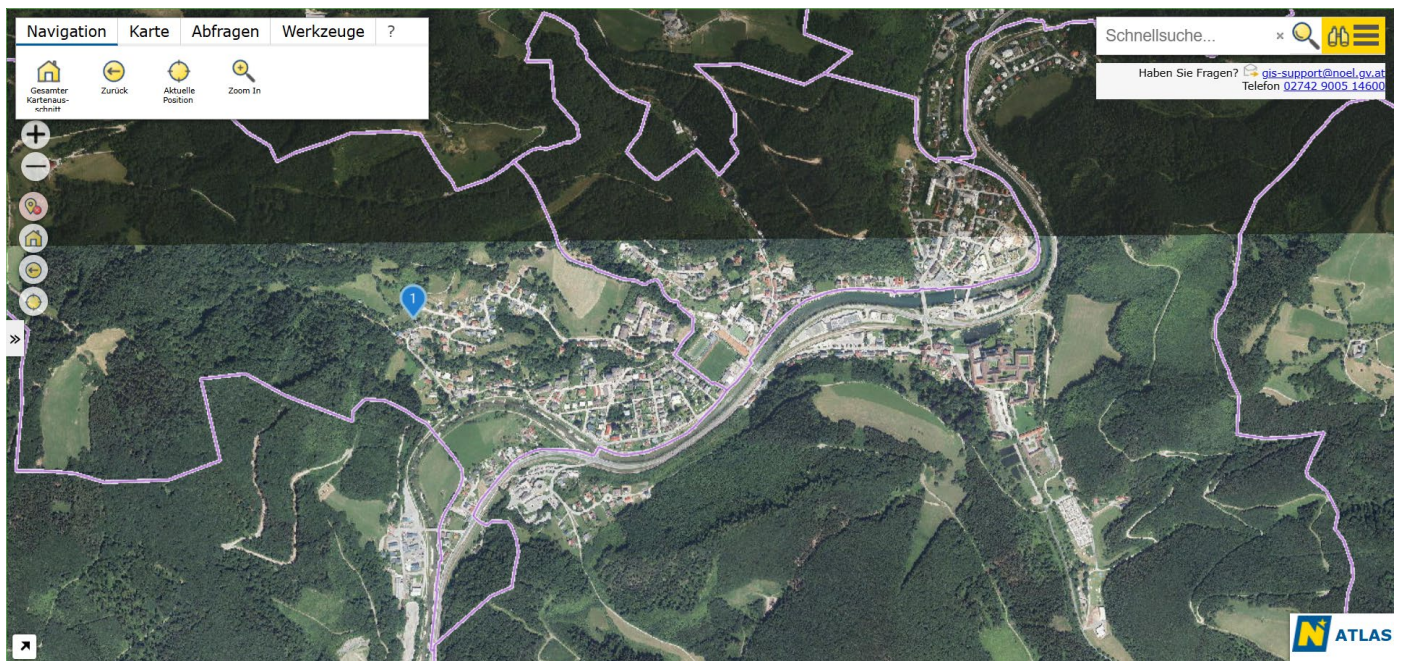


Grundstück: Naturbelassenes rechteckiges Grundstück mit einer Straßenfront von ca. 16,5 m im Eichenwaldweg und einer Breite von rd. 18 in der Berghofstraße, bei einer mittleren Tiefe von etwa 41 m, bei einem Gefälle von 10 m auf die Tiefe.

Das Grundstück grenzt rechts an die Liegenschaft Eichenwaldweg 5, die links situierte Liegenschaft ist wie die gegenständliche unbebaut. An der Berghofstraße sind die Grundgrenzen markiert bzw. durch die Grenzmauer des Nachbarn „vorgegeben“.

Die Aufschließungskosten sind bezahlt, wie weit die Leerverrohrung für Zuleitungen genutzt werden kann konnte nicht festgestellt werden.

Wasser, Kanal und Strom sind zumindest an der Grundgrenze vorhanden.





Niveau Berghofsraße



KARL FICHTINGER

Der rechte Nachbar Eichwaldweg 5



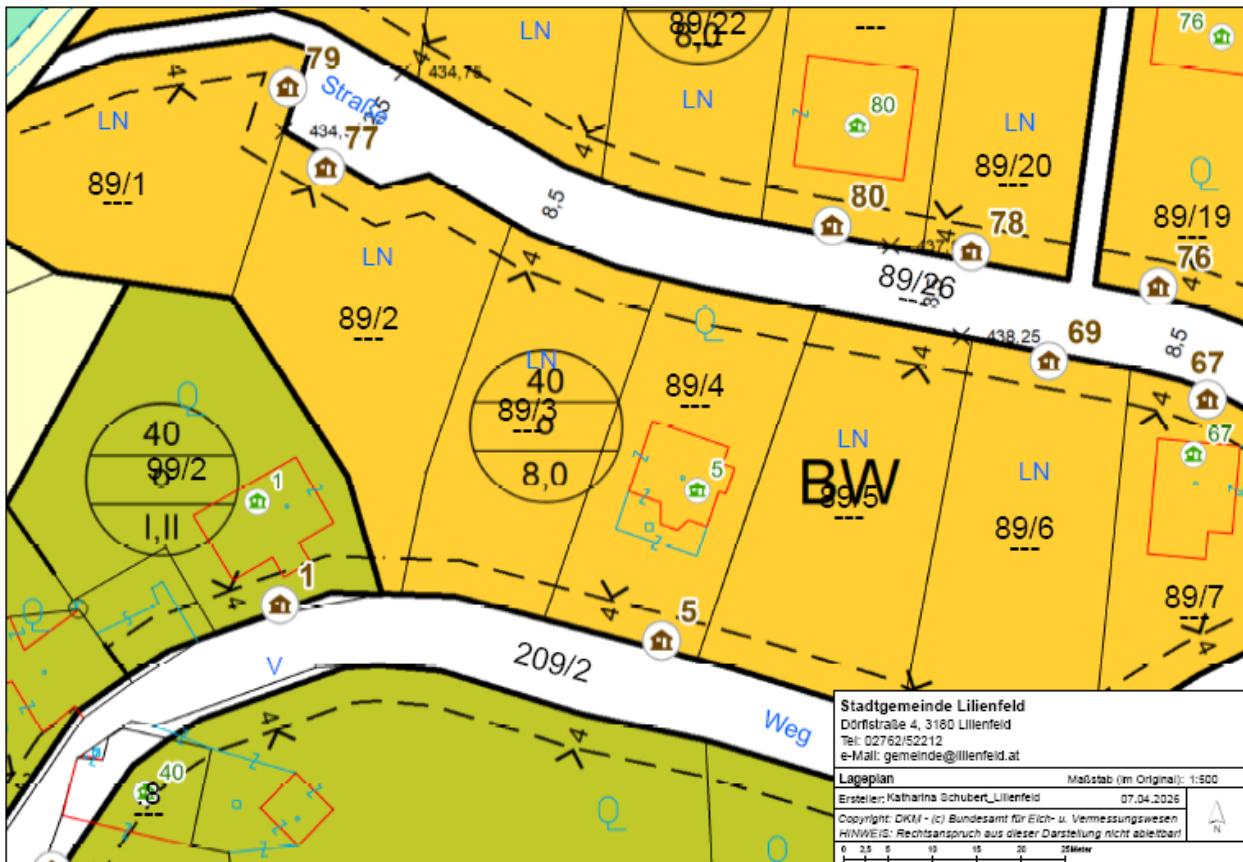
Zwischen Eichwaldweg 1 und Eichwaldweg 5



Die Nachbarschaft im Tal



Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen:



Bauland

(NÖ ROG 1976 § 16)

Um zu verhindern, dass Bauland jahrelang unbebaut bleibt, besteht für Gemeinden die Möglichkeit, bei der Neuwidmung von Bauland eine Befristung von fünf Jahren festzulegen. Nach Ablauf der Frist darf die Gemeinde innerhalb eines Jahres die Widmung ändern.

Die Gemeinde kann mit Grundstückseigentümern auch Verträge abschließen, durch die sich die Grundeigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen.

Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung kann das Bauland in verschiedene Aufschließungszonen unterteilt werden.

Diese sind aus dem Flächenwidmungsplan z. B. mit dem Anhang „A“ an die Widmung erkenntlich (BW-A). Dieses „A“ heißt, dass bestimmte Voraussetzungen für die Freigabe des Baulandes festgelegt sind. So kann zum Beispiel die Erstellung eines Parzellierungskonzeptes eine solche Freigabebedingung sein. Erst nach Erfüllung der Voraussetzungen kann der Gemeinderat das Bauland freigeben.

BW Wohngebiete

Diese sind für Wohngebäude sowie für Gebäude, die dem täglichen Bedarf dienen, vorgesehen; ebenso für Betriebe, die in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingordnet werden können und die keine unzumutbaren Belästigungen verursachen. Die Gemeinde kann Flächen im Wohngebiet festlegen, auf denen höchstens 2 oder 3 Wohneinheiten pro Grundstück errichtet werden dürfen.

BK Kerngebiete

Dieser Bereich ist für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungstätten, Wohngebäude und Betriebe bestimmt, die sich dem Ortsbild eines Siedlungskerns harmonisch anpassen und ebenfalls keine unzumutbaren Belästigungen verursachen.

BB Betriebsgebiete

Sie sind für Betriebe mit geringen Belästigungen der Umgebung vorgesehen. Soweit sie innerhalb des Ortsbildes liegen, müssen sich die betreffenden Objekte in das umgebende Ortsbild und die bauliche Struktur einfügen.

Betriebe, die einen Immissionsschutz beanspruchen, sind hier unzulässig.

BI Industriegebiete

Hier sollen jene Betriebe situiert werden, die in anderen Baulandwidmungsarten des Baulandes nicht zulässig sind.

BA Agrargebiete

In diesen Bereichen haben Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und jene für Tierhaltung Vorrang. Betriebe sind dann zulässig, wenn sie das örtliche zumutbare Ausmaß an Belästigung nicht überschreiten und sich in das Ortsbild und die dörfliche bauliche Struktur einfügen. Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zulässig. Es können im Übergang zum Grünland „Hintersbereiche“ festgelegt werden, in denen eine Wohnnutzung unzulässig ist.

BS Sondergebiete

Das sind Gebiete für Krankenanstalten, Schulen, Kasernen etc.

BO Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen

Gebiete, die für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und für Kleinwohnhäuser sowie für Betriebe bestimmt sind, die sich in Erscheinungsform und Auswirkungen in den erhaltenswerten Charakter der betreffenden Ortschaft einfügen.

Grünland

(NÖ ROG 1976 § 19)

Glf Land- und Forstwirtschaft

Diese Flächen sind vor allem für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, die Errichtung von Bauvorhaben für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe gedacht.

Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind für familieneigene Wohnbedürfnisse sowie zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder der Familie bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden, sonstige Zubauten, Abänderungen und die Errichtung von Ausgedingewohnhäusern im Hofverband zulässig.

Gho Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen

Diese Flächen sind vor allem für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, die Errichtung von Bauvorhaben für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft und deren Nebengewerbe gedacht.

Weiters sind für familieneigene Wohnbedürfnisse die Errichtung von Wohngebäuden sowie von Gebäuden zur Privatzimmervermietung durch die Mitglieder der Familie bis höchstens 10 Gästebetten im Hofverband möglich.

Ggü Grüngürtel

Diese Flächen dienen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen sowie für Flächen mit ökologischer Bedeutung.

Gsh Schutzhäuser

Das sind Gast- und Beherbergungsbetriebe sowie Unterstandshütten, die für die Bedürfnisse von Wanderern, Schiffahrern etc. erforderlich sind.

die Erweiterung der Wohnnutzfläche auf 130 m² zulässig. Wenn familieneigener Wohnbedarf gedeckt wird, darf darüber hinaus die Wohnnutzfläche um höchstens 130 m² einmalig erweitert werden. Die Unterteilung der gewidmeten Wohnnutzfläche in Wohneinheiten ist zulässig.

Gke Kellergasse

Presshäuser sind Gebäude, die mit einem Keller verbunden sind, der zur Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten dient. Diese Bauwerke dürfen für landwirtschaftliche Betriebszwecke sowie auch für private, touristische und gastronomische Zwecke verwendet werden. Die Umgestaltung zu Wohnhäusern ist nicht zulässig.

Sonstige Widmungsarten im Grünland:

- Gmg Materialgewinnungsstätten
- Gg Gärtnereien
- Gkg Kleingärten
- Gsp Sportstätten
- Gspi Spielplätze
- Gc Campingplätze
- G++ Friedhöfe
- Gp Parkanlagen
- Ga Abfallbehandlungsanlagen
- Gd Auszubdeponie

**Geb Erhaltenswerte
Gebäude im Grünland**

Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw. der Bautradition des Umlandes entsprechen.

Wenn der Bestand oder die Benutzbarkeit (z. B. durch Hochwasser) gefährdet ist, dürfen Gebäude nicht als „Geb“ gewidmet werden.

Eine bauliche Erweiterung darf nur dann bewilligt werden, wenn die Maßnahme für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist, gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum etc.) erreicht werden kann.

Bei einem nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäude ist

Glp Lagerplätze

Gö Ödland/Ökofläche

Gwf Wasserflächen

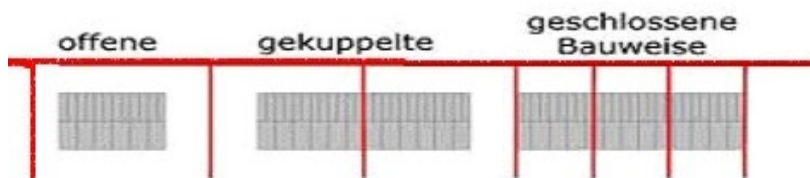
Gfrei Freihalteflächen

Gwka Windkraftanlagen

Weiters können Sie im Flächenwidmungsplan Nutzungen für Eisenbahn, Flugplatz, Autobahn, Seilbahn etc. durch Planzeichen erkennen.

Die Gebäudehöhe für die einzelnen Bauklassen:

Bauklasse I		bis	5 m
Bauklasse II	über	5 m	bis 8 m
Bauklasse III	über	8 m	bis 11 m
Bauklasse IV	über	11 m	bis 14 m
Bauklasse V	über	14 m	bis 17 m
Bauklasse VI	über	17 m	bis 20 m
Bauklasse VII	über	20 m	bis 23 m
Bauklasse VIII	über	23 m	bis 25 m
Bauklasse IX	über	25 m	(Hochhaus)



- Widmung: Bauland Wohngebiet, 40% verbaubar, offene Anordnung, max. Gebäudehöhe 8 m.
- Anschlüsse: Alle öffentlichen, wie Strom, Wasserleitung und Kanal in der Straße bzw. an der Grundgrenze.
- Außenanlagen: Naturbelasse, keine vorhanden.
- Bebauung: Keine
- Baufträge: Die Einsicht in den Bauakt hat ergeben, dass keinerlei unerfüllte Bauaufträge vorhanden bzw. solche auch nicht angedroht sind. Es wird in der nachfolgenden Bewertung allenfalls von erfüllten Bauaufträgen und konsensmäßiger Herstellung ausgegangen.

AW: Anfrage aus GEM2GO WEB - Lilienfeld



Gemeinde Lilienfeld <gemeinde@lilien
An office@sv-fichtinger.at

Antworten

Allen antworten

Weiterleiten



Di 07.04.2026 11:07

Sie haben am 09.04.2026 05:13 auf diese Nachricht geantwortet.



Auszug_FWP_BP_Gst_89-3_KG_Stangenathal.pdf 1 MB



20260407093919157.pdf

614 KB

Sehr geehrter Herr Fichtinger,

anbei übermitteln wir Ihnen einen Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Wir möchten anmerken, dass das gegenständliche Grundstück in der gelben Zone der geogenen Gefahrenkarte liegt.

D.h. vor einer Bebauung ist eine Vorbegutachtung und ggf. genauere Begutachtung des Untergrunds notwendig. Die Aufschließungskosten für dieses Grundstück wurden bereits bezahlt.

Ebenfalls im Anhang finden Sie die ausständigen Gebühren iHv € 62,75 betreffend die Liegenschaft Berghofstraße 75.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Thomas Dobner

Stadtdirektor
Stadtgemeinde Lilienfeld
Dörfelstraße 4
3180 Lilienfeld

Telefon: +43 (0)2762 / 52212 - 12

Mail: dobner@lilienfeld.at

Web: <https://www.lilienfeld.at/>

<https://www.lilienfeld.at/Datenschutz>

Kontaminierung:

Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine darüberhinausgehende zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

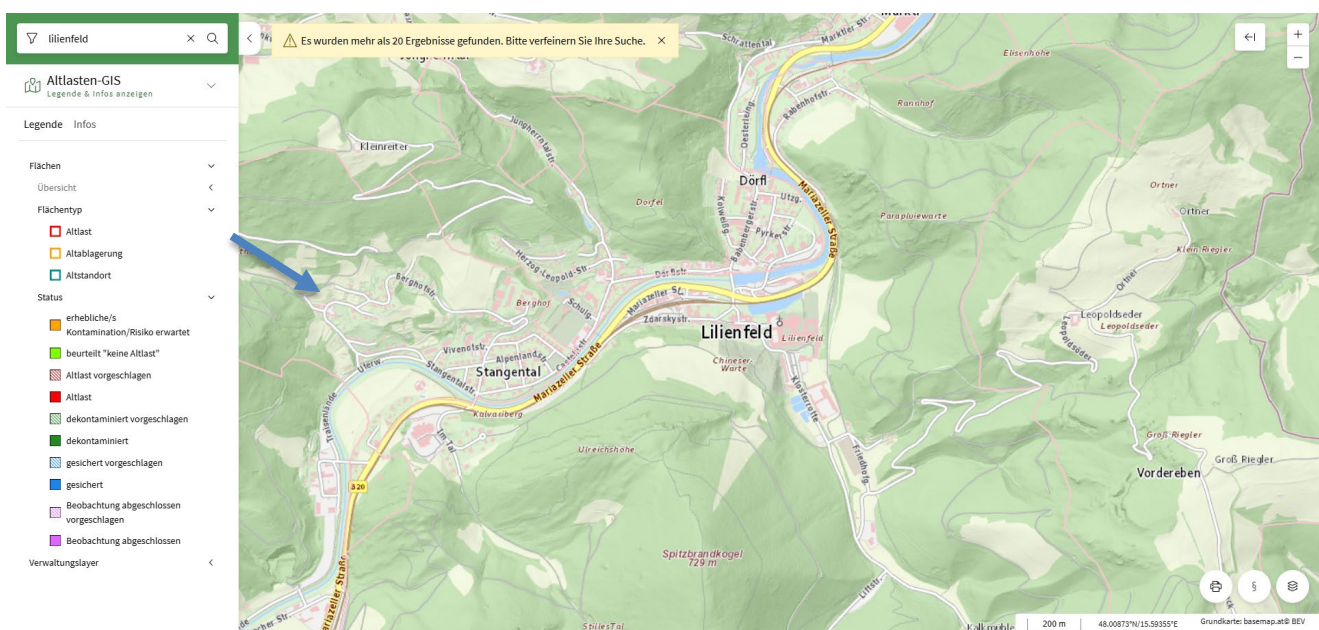
Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

Dieses Grundstück ist nicht im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ des Umweltbundesamtes verzeichnet.

Keinerlei Ablagerungen ausgewiesen



Markteinschätzung

Vermietbarkeit	x	Anmerkungen
sehr leicht / sehr gut		
leicht / gut		
wahrscheinlich / mittel		
unwahrscheinlich / schlecht	x	
nein / nicht gegeben		

Drittverwendungsfähigkeit	x	Anmerkungen
sehr leicht		
leicht	x	
wahrscheinlich		
unwahrscheinlich		
nein		

Verkäuflichkeit / Nachfrage	x	Anmerkungen
sehr gut		
gut		
mittel	x	
schlecht		
sehr schlecht		
Geschätzte Verwertungszeit in Monaten	6 - 10	

Bewertung

Abschließende Bemerkungen:

Die Bewertung folgt den Bestimmungen des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG 1992, BGBl 150/1992 iVm ÖNORM B 1802-1. Nach den allgemeinen Richtlinien für die Bewertung von Liegenschaften und mit solchen verbundenen Rechten und Lasten ist der Verkehrswert nach den Verhältnissen zum Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise für sie erzielt werden kann. Alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Rechte und Lasten:

Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 – 7 LBG enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden. Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist. Sofern Rechte oder Lasten in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt sind, sind sie für den Wert der Liegenschaft von untergeordneter Bedeutung bzw. liegt eine Wertsteigerung oder -minderung in der Unschärfe des Ergebnisses der Bewertung. Eventuelle Geldlasten werden in der Bewertung grundsätzlich nicht berücksichtigt. Diese sind den aushaftenden Beträgen entsprechend anzusetzen. Ein etwaiges Kontaminierungsrisiko ist in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Hinweise:

Diese Bewertung gründet sich zum Teil auf die vom Auftraggeber übergebenen bzw. von Behörden eingeholten Unterlagen und

Informationen (siehe Grundlagen). Es wird bei der Bewertung der Liegenschaft grundsätzlich von konsensmäßigem Zustand ausgegangen und davon, dass keine Bauaufträge oder sonstige Verfahren anhängig sind. Sollten sich, aus welchem Grunde auch immer, Befundvoraussetzungen ändern, ist das Recht vorbehalten, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

Eine Funktionsprüfung technischer Anlagen sowie sonstige technische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine geänderte Marktsituation in Zukunft zu einer Änderung des Verkehrswertes führen kann. Der ermittelte Verkehrswert, der nicht als eine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe zu verstehen ist, gibt somit den Geldwert der Liegenschaft wieder, der zum Stichtag der Bewertung am wahrscheinlichsten am Realitätenmarkt erzielbar ist. Eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. (Hinweispflicht gem. Pkt. 3.3 ÖNORM B 1802-1)

Umsatzsteuer:

Grundstücke unterliegen nicht der Umsatzsteuer. Daher verstehen sich die Wertangaben grundsätzlich exklusive etwaiger Umsatzsteuern.

Methode:

Für die Bewertung sind unter Beachtung der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG und das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG in Betracht. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und es ist der Wert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

1. Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG bzw. ÖNORM B 1802-1

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

2. Sachwertverfahren gem. § 6 LBG bzw. ÖNORM B 1802-1

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Bodenwert:

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Bauwert:

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung

abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Zustandsnoten:

(Definition nach Heideck)

- 1 neuwertig mängelfrei.
- 1,5 geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen.
- 2 normal erhalten, übliche Instandhaltungen vorzunehmen.
- 2,5 über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen erforderlich.
- 3 deutlich instandsetzungs- u. (reparatur-) bedürftig.
- 3,5 bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich.
- 4 umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) notwendig.
- 4,5 umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) notwendig.
- 5 abbruchreif, wertlos.

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwands.

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, zB durch unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhe), aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist als wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungssätzen zu bestimmen.

Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen, Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellungskosten zu bestimmen. Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in die Wertermittlung einzubeziehen ist.

Gutachten

Erhobene Preise im Bezirk

Verbücherung KV-Datum Jahr Monat
Bundesland Bezirk Gemeinde KGnr Objekttyp
Alle Filter speichern

Dashboard
 Transaktionsvolumen: €16.510.066
 Transaktionen: 284
 Ø Preis / Transaktion: €58.134,03
 Ø Preis / m²: €46,29

Transaktionsanzahl

Objektart	2026 Anzahl	2025 Anzahl	2024 Anzahl	2023 Anzahl	2022 Anzahl
Grundstück	10	51	63	92	68
Gesamt	10	51	63	92	68

Entwicklung Preis / m²

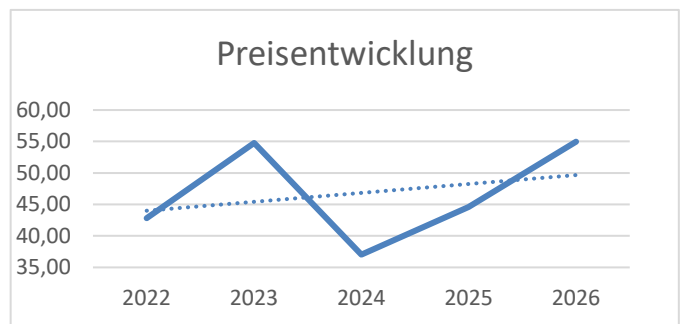
Objektart	2026		2025		2024		2023		2022
Grundstück	54,97	▲ 23,26%	44,6	▲ 20,45%	37,03	▼ -32,40%	54,78	▲ 27,72%	42,89
Durchschnitt	54,97	▲ 23,25%	44,6	▲ 20,44%	37,03	▼ -32,40%	54,78	▲ 27,72%	42,89

Vergleichsobjekte

Um die Kaufpreise früherer Jahre an die Preisentwicklung anzupassen, werden Preisveränderungen gemäß den letzten Transaktion lt. Kaufverträgen ermittelt nach IMMOunitid. Diese Kaufpreissammlung stellt die Preisentwicklung in der Region dar. Dieser Trend wird zur Anpassung der tatsächlichen Kaufpreise verwendet.

Jahr	Käufe	Preis	
2022	68	42,80	
2023	92	54,78	27,99%
2024	63	37,03	- 32,40 %
2025	51	44,60	20,44%
2026	10	54,97	23,25%
	284		

4,43% Durchschnittliche jährliche Veränderung



Stichtag **9. 3. 2026**
 Grundgröße **729 m²**

Sachwert

Bodenwert unter Berücksichtigung der Bebauung

Die im Nachstehenden aufgeführten Grundstücke werden durch Zu- und Abschläge an die zu bewertende Liegenschaft angepasst. Ausreißer nach oben und unten werden ausgeschieden, sodass ein realistischer Kaufpreis, ohne Verkaufsdruck und sonstiger Zwangssituation unter Berücksichtigung eines üblichen Verwertungszeitraumes ermittelt wird.

Vergleichsgrundstücke

Dat. 30.05.22		KG Lilienfeld		
Parzelle	Größe	Kaufpreis	€/m ²	Ergebnis
89/5	886 m ²	75.310	85,00	
Anpassung wegen Größe		2,66 %	2,26	
Anpassung wegen Stichtag		16,77 %	14,26	
Angepasster Wert				101,52

Dat. 28.10.24		KG Lilienfeld		
Parzelle	Größe	Kaufpreis	€/m ²	Ergebnis
Berghofstr. 79	818 m ²	62.500	76,41	
Anpassung wegen Größe		1,63 %	1,25	
Anpassung wegen Stichtag		6,05 %	4,62	
Angepasster Wert				82,27

Dat. 11.06.25		KG Lilienfeld		
Parzelle	Größe	Kaufpreis	€/m ²	Ergebnis
17/11	504 m ²	50.000	99,21	
Anpassung wegen Größe		- 6,70 %	- 6,64	
Anpassung wegen Stichtag		3,30 %	3,27	
Angepasster Wert				95,83

Dat. 13.12.22		KG Lilienfeld		
Parzelle	Größe	Kaufpreis	€/m ²	Ergebnis
89/2	833 m ²	58.310	70,00	
Anpassung wegen Größe		1,87 %	1,31	
Anpassung wegen Stichtag		14,38 %	10,06	
Angepasster Wert				81,38

Dat. 06.04.22		KG Lilienfeld		
Parzelle	Größe	Kaufpreis	€/m ²	Ergebnis
89/22	729 m ²	58.320	80,00	
Anpassung wegen Größe		0,00 %	-	
Anpassung wegen Stichtag		17,43 %	13,95	
Angepasster Wert				93,95

Mittelwert 90,99

Laut Erhebung am örtlichen Realitätenmarkt, vor allem im Hinblick auf die derzeitigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen, ist unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen, tatsächlicher Verkäufe und zum Verkauf angebotener Grundstücke für den unbebauten Grund obige Preise als ortsüblich angemessen zu bezeichnen.

Bei der Anpassung der Preise hinsichtlich der Grundgröße wird davon ausgegangen, dass je nach Region eine Mindestgröße je Parzelle erforderlich ist. Die Anpassung beruht auf Erfahrungswerten des Sachverständigen. Es wird der in obiger Berechnung ermittelte Mittelwert für die Bewertung herangezogen.

Ermittelt im Vergleichsverfahren		€ / m ²	
729 m ²	Grundstücksfläche	90,99	66.331
Bodenwert			66.331
1 Anteile			66.331
Marktanpassung			
- 10 %	Erschwernis bei der Verwertung durch Vorkaufs- u. Wiederkaufsrecht		- 6.633
Wert des Grundstücks			59.698
Verkehrswert gerundet		€ 60.000,-	

Beilagen: Kaufvertrag vom 15.3.2023



RECHTSANWALTSKANZLEI
Dr. Georg Lugerl

In Zusammenarbeit mit Mag. Hannes Huber

Selbstberechnung unter ErfNr. 10-162.787/2023
angezeigt am 05.05.2023

3100 St. Pölten
Dr.-Karl-Renner-Promenade 10
T 02742/70707 FAX DW 4

Bankverbindung Raiffeisenbank St.Pölten
Blz 32585 KfNr. 1.220.888
UID ATU61560527 / R200985

KAUFVERTRAG

abgeschlossen zwischen:

1. der Firma Tilia Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H. (FN 288897z), 3100 St. Pölten, Dr. Karl Renner Promenade 10, vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Oswald Borger, Immobilienmakler in 3100 St. Pölten, Wiener Straße 3, als Verkäuferin einerseits – in weiterer Folge verkaufende Partei genannt - und
2. der Firma Rodica Popa GmbH (FN 564383a) des Handelsgerichtes Wien mit dem Sitz in 1160 Wien, Wichtelgasse 12, vertreten durch die Geschäftsführerin Frau Rodica Popa, geb. 04.03.1988, Geschäftsfrau, wohnhaft in 2231 Strasshof, Dr.-Bruno-Kreisky-Straße 45 als Käuferin – in weiterer Folge kaufende Partei genannt – unter Beitritt der
3. Stadtgemeinde Lilienfeld, 3180 Lilienfeld, Dörfelstraße 4, vertreten durch die gefertigte Repräsentanz

wie folgt:

I.

Die Firma Tilia Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H. (FN 288897z) verkauft und übergibt aus dem Gutsbestand der ihr gehörigen Liegenschaft EZ 7 Grundbuch 19327 Stangenthal unter Zugrundelegung der Vermessungsergebnisse des Teilungsplanes des Dipl.-Ing. Walter S. Einicher vom 12. April 2007, Geschäftszahl 3591/2007-A, des Teilungsplanes des Dipl.-Ing. Walter S. Einicher vom 19. April 2007, Geschäftszahl 3591/2006, sowie des Teilungsplanes des Dipl.-Ing. Hanns H. Schubert vom 25. April 2007, Geschäftszahl 12690, das neue Teilgrundstück 89/3 Landw. (10) im unverbindlichen Gesamtlächenausmaß von 729 m² an die Firma Rodica Popa GmbH (FN 564383a) vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Rodica Popa, geb. 04.03.1988, in deren alleiniges und unbeschränktes Eigentum um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von EUR 54.675,00 (in Worten Euro vierundfünfzigtausendsechshundertfünfundsiebzig).

Die kaufende Partei kauft und übernimmt dieses Grundstück vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Rodica Popa, geb. 04.03.1988, in ihr alleiniges Eigentum um den vorbezeichneten Kaufpreis von EUR 54.675,00.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass in diesem Kaufpreis von EUR 54.675,00 auch die Aufschließungsabgaben gemäß dem Bescheid und Abgabenbescheid der Stadtgemeinde Lilienfeld vom 13.12.2007 über EUR 11.643,75 (in Worten: Euro elftausendsechshundertdreiundvierzig und fünfundsiebzig Cent) enthalten sind, wobei seitens der verkaufenden Partei festgehalten wird, dass dieser Betrag an Aufschließungsabgaben bereits an die Stadtgemeinde Lilienfeld bezahlt worden ist. Seitens der Stadtgemeinde Lilienfeld wird dieser Umstand durch Mitfertigung des Vertrages bestätigt.

Nicht enthalten sind in dem Kaufpreis allfällige Anschlussabgaben für die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung und sonstige Anliegerleistungen gegenüber privaten Anbietern.

II.

Die verkaufende Partei verkauft und übergibt die im Punkt I. dieses Kaufvertrages beschriebene Liegenschaft nach Maßgabe des gegenwärtigen Zustandes und mit den Grenzen und Marken, wie sie in der Natur bestehen, an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt das Kaufobjekt mit allen damit verbundenen Rechten sowie mit dem ganzen rechtlichen und faktischen Zubehör.

III.

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt EUR 54.675,00 (in Worten: Euro vierundfünfzigtausendsechshundertfünfundsiebzig).

Was die Berichtigung des Kaufpreises betrifft, so verpflichtet sich die kaufende Partei, den gesamten Kaufpreis von EUR 54.675,00 (in Worten: Euro vierundfünfzigtausendsechshundertfünfundsiebzig) binnen vier Wochen nach Unterfertigung des Kaufvertrages bar und kostenfrei beim Vertragserrichter, Herrn Dr. Georg Lugert, Rechtsanwalt in 3100 St. Pölten, Dr.-Karl-Renner-Promenade 10, mit der Weisung treuhändig zu erlegen, dass dieser ermächtigt und verpflichtet ist, denselben einschließlich aus dem Treuhänderlag abgereifter Zinsen an die verkaufende Partei auf die von dieser benannte Zahlstelle zur Überweisung zu bringen, sobald er im Besitz nachstehender Unterlagen ist:

a) **grundbuchsfähig durch die verkaufende Partei gefertigter Kaufvertrag,**

- b) Rangordnungsbeschluss für die beabsichtigte Veräußerung mit Laufzeit von zumindest acht Monaten ab dem Zeitpunkt der Vertragsunterfertigung durch die verkaufende Partei,
- c) Grundbuchsdruck, aus dem hervorgeht, dass dem Rang der zu b) erwähnten Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung keine Belastungen vorangehen;
- d) sollten Belastungen vorangehen, grundbuchsfähige Löschungsurkunden hinsichtlich dieser Belastungen einschließlich Zeichnungsbestätigungen der diese Löschungsurkunden jeweils fertigenden Personen.

Der Vertragsrichter ist berechtigt, sich mit den Buchberechtigten wegen der Ausfolgung von Löschungsurkunden ins Einvernehmen zu setzen. Sollten die Buchberechtigten an die Ausfolgung der Löschungsurkunden die Bedingung knüpfen, dass zur Abdeckung ihrer Buchforderungen Zahlungen an sie geleistet werden, ist der Vertragsrichter berechtigt und verpflichtet, diese Beträge aus dem bei ihm erlegten Kaufpreis nach Vorliegen der in diesem Vertragspunkt aufgezählten Urkunden und Voraussetzungen abzudecken und hat der verkaufenden Partei sodann der verbleibende Restbetrag im Sinne der vorstehenden Bestimmungen zuzukommen.

Auf die Anwendung der Bestimmungen des Treuhandbuches wird von allen Parteien nach entsprechender Rechtsbelehrung verzichtet und werden hierüber auch die vorgesehenen Verzichtserklärungen unterfertigt.

Bei Willensmängeln oder Leistungsstörungen des zugrunde liegenden Rechtsgeschäftes ist der Treuhänder berechtigt, die Treuhandsumme gerichtlich zu erlegen, ansonsten wird die Treuhandschaft von Willensmängeln des Grundgeschäftes nicht berührt. Die Treuhandvereinbarung wird als Auftrag mit Wirkung über den Tod der Treugeber und Vertragsparteien hinaus abgeschlossen.

Die kaufende Partei verpflichtet sich weiters, innerhalb von vier Wochen nach Unterfertigung des Kaufvertrages einen Betrag von 4,6% des Kaufpreises in Höhe von EUR 2.515,00 zur Deckung der anfallenden Grunderwerbssteuern und der Eintragungsgebühren bar und kostenfrei beim Vertragsrichter, Herrn Dr. Georg Lugert, zu erlegen, welcher gleichzeitig angewiesen wird, daraus die aus Anlass des gegenständlichen Kaufvertrages zur Vorschreibung kommende Grunderwerbssteuer an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in Wien und die Eintragungsgebühren des Bezirksgerichtes Lilienfeld anzuweisen.

Für allfällig übernommene Verbindlichkeiten haften mehrere Verkäufer oder Käufer jeweils zur ungeteilten Hand.

IV.

Die Vertragsparteien bestätigen, Rechtsbelehrung nach § 935 ABGB erhalten zu haben. Nach Befragung durch den Urkundenverfasser über den wahren Wert der vertragsgegenständlichen Liegenschaft erklären die Vertragsparteien, dass ihnen dieser bekannt sei. Sie anerkennen Leistung und Gegenleistung beiderseits nach den derzeit gegebenen Verhältnissen als angemessen. Zwischen den Parteien herrscht Einigkeit darüber, dass deshalb das Rechtsmittel des § 934 ABGB nicht Anwendung zu finden hat.

V.

Die verkaufende Partei haftet für die bürgerliche Satz- und Lastenfreiheit des Kaufobjektes, soweit nicht Lasten ausdrücklich übernommen worden sind und hat alle mit einer allfälligen Lastenfreistellung verbundenen Auslagen und Kosten aller Art einschließlich der Urkundenerrichtung und grundbücherlichen Durchführung derselben aus Eigenem zu tragen.

Die verkaufende Partei leistet Gewähr dafür, dass der Kaufgegenstand frei von allen bürgerlichen und außerbürgerlichen, privat- oder öffentlich-rechtlichen Lasten in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht und dass dieser somit frei von Besitz- und Bestandrechten, welcher Art auch immer, dritter Personen ist.

Die Vertragsparteien sind in Kenntnis der als Grundlage der von der Stadtgemeinde Lilienfeld verordneten Widmung als Bauland-Wohngebiet dienenden Gutachten nämlich der geologische Standortuntersuchung des Dr. Josef Lueger vom 16. Jänner 2007, GZ 223/07 und des Bodengutachtens des Dipl.-Ing. Kurt Ströhle vom 16. Oktober 2007, Nr. 0040-07.

VI.

Die kaufende Partei erklärt, das Kaufobjekt besichtigt zu haben, dessen Zustand zu kennen und zu genehmigen. Die Vertragsparteien halten fest, dass über die im Vorpunkt erwähnten Gewährleistungen hinaus keine bestimmte Beschaffenheit oder besondere Eigenschaften, Ausmaß und Zustand, Art und Umfang des Zubehörs, Erträge oder Verwertungsmöglichkeiten zugesagt sind und diese daher auch nicht den Gegenstand dieses Vertrages bilden.

VII.

Die tatsächliche Übergabe und Übernahme der kaufgegenständlichen Liegenschaft in den physischen Besitz der kaufenden Partei samt Übergang von Gefahr und Zufall erfolgt mit

allen Rechten, mit denen die verkaufende Partei diese Realität bisher besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, am heutigen Tage.

Die kaufende Partei bezieht daher von heute an allen Nutzen und von der Kaufrealität und hat vom heutigen Tage an alle davon zu entrichtenden Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben aus Eigenem zu tragen.

VIII.

Zur Herstellung der Grundbuchsordnung erteilen die Vertragsparteien und insbesondere die verkaufende Partei, die Firma Tilia Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H. (FN 288897z), die ausdrückliche Zustimmung, dass auch über einseitiges Ansuchen ob der Liegenschaft EZ 7 Grundbuch 19327 Stangenthal aufgrund dieses Vertrages sowie unter Zugrundelegung der im Punkt I. dieses Vertrages beschriebenen Teilungspläne das neue Teilgrundstück 89/3 Landw (10) lastenfrei abgeschrieben, hierfür eine neue Einlagezahl im Grundbuch der Katastralgemeinde 19327 Stangenthal eröffnet und hierin das Eigentumsrecht für die Firma Rodica Popa GmbH (FN 564383a) grundbücherlich einverleibt werden könne.

IX.

Die kaufende Partei verpflichtet sich, das kaufgegenständliche Grundstück innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss dieses Vertrages einer baulichen Nutzung im Sinne der festgelegten Widmung zuzuführen. Die Vertragsparteien haben bereits im Punkt I. dieses Vertrages festgestellt, dass der dort ausgewiesene Kaufpreis auch die Aufschließungsabgaben im Sinne der NÖ Bauordnung beinhaltet und diese mit der Bezahlung des Kaufpreises abgegolten sind. Die verkaufende Partei verpflichtet sich, diese Abgaben an die Stadtgemeinde Lilienfeld innerhalb vorgesehener Fälligkeiten abzuführen und Letztere verpflichtet sich gegenüber der kaufenden Partei, diese nicht bei der kaufenden Partei geltend zu machen.

- a) Die kaufende Partei verpflichtet sich, innerhalb dieser Frist von 5 Jahren, gerechnet ab dem Vertragsabschluss, mit der Errichtung eines Wohnhauses zu beginnen und innerhalb einer weiteren Frist von 3 Jahren zumindest den Rohbau eines Wohnhauses inklusive Dacheindeckung unter vollständiger Einhaltung des dem baubehördlichen Genehmigungsverfahren zugrunde liegenden Bauplanes fertig zu stellen. Der Beginn der Bauarbeiten setzt das Vorhandensein eines endgültigen Bauplanes und die rechtskräftige baubehördliche Genehmigung voraus.
- b) Die kaufende Partei verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger oder Erben bis zur Fertigstellung des Rohbaues inklusive Dacheindeckung das vertragsgegenständliche Grundstück ohne Zustimmung der Stadtgemeinde Lilienfeld nicht zu verkaufen. Dieses

Veräußerungsverbot kann im Grundbuch nicht sichergestellt werden, weshalb ihm nur obligatorische Wirkung zukommt.

- c) Im Falle der Nichterfüllung der obigen Verpflichtungen gemäß den Absätzen a) und b) sind die kaufende Partei bzw. ihre Rechtsnachfolger oder ihre Erben verpflichtet, binnen 3 Monaten ab schriftlicher Aufforderung seitens der Stadtgemeinde Lilienfeld, das der kaufenden Partei aufgrund dieses Kaufvertrages zukommende kaufgegenständliche Grundstück in das Eigentum der Stadtgemeinde Lilienfeld zu übertragen und verpflichtet sich die kaufende Partei für sich und ihre Rechtsnachfolger oder Erben, alle hiezu notwendigen Urkunden zu fertigen, Unterschriften zu leisten und alle mit der Übertragung des Eigentumsrechtes an die Stadtgemeinde Lilienfeld damit im Zusammenhang stehenden und auflaufenden Kosten, Gebühren und Steuern zu tragen.
- d) Für den Fall der Ausübung dieses im Absatz c) normierten Kaufrechtes durch die Stadtgemeinde Lilienfeld wird letztere das gegenständliche Grundstück zum Verkehrswert erwerben. Der Verkehrswert wird von den Vertragsparteien einvernehmlich festgelegt. Kommt keine Einigung zustande bestimmt die Stadtgemeinde Lilienfeld einen gerichtlich beideten Sachverständigen, der den Verkehrswert festlegt. In diesem Fall anerkennen die Vertragsparteien den festgelegten Verkehrswert als Kaufpreis bei Ausübung des Kaufrechtes durch die Stadtgemeinde Lilienfeld.

Sollte das vertragsgegenständliche Grundstück noch nicht bebaut worden sein, ist die Stadtgemeinde Lilienfeld berechtigt, das Grundstück um den selben Preis zu kaufen, um welchen es von der kaufenden Partei aufgrund dieses Vertrages erworben wird, wobei sämtliche mit dem Kauf des Grundstückes durch die Stadtgemeinde Lilienfeld im Zusammenhang stehende Kosten, Gebühren und Steuern zu Lasten der jeweiligen Eigentümer des vertragsgegenständlichen Grundstückes gehen. Auf die Vereinbarung einer Wertsicherung für diesen Wiederkaufspreis wird verzichtet.

- e) Die verkaufende Partei bedingt sich von der kaufenden Partei beziehungsweise von deren Rechtsnachfolgern oder Erben zugunsten der Stadtgemeinde Lilienfeld im oben beschriebenen Umfang ein Wiederkaufsrecht und nimmt die Stadtgemeinde Lilienfeld die Einräumung dieses Wiederkaufsrechtes vertragsmäßig bindend an.
- f) Außerdem bedingt sich die verkaufende Partei von der kaufenden Partei zugunsten der Stadtgemeinde Lilienfeld ein Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1072 ff ABGB. Die Stadtgemeinde Lilienfeld nimmt die Einräumung dieses Vorkaufsrechtes an dem vertragsgegenständlichen Grundstück rechtsverbindlich an. Die Vertragsparteien kommen dahingehend überein, sowohl das Wiederkaufsrecht wie auch das Vorkaufsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Lilienfeld auf der für das kaufgegenständliche Grundstück neu eröffneten Einlagezahl grundbücherlich sicherzustellen.

g) Die Vertragsparteien erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der für das Grundstück 89/3 Landw (10) im Grundbuch der Katastralgemeinde 19327 Stangenthal neu eröffneten Einlagezahl

- das Wiederkaufsrecht im Sinne des Punktes IX. Absatz e) und
- das Vorkaufsrecht gemäß Punkt IX. Absatz f)

jeweils zugunsten der Stadtgemeinde Lilienfeld grundbücherlich einverleibt werden könne.

X.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages im Zusammenhang stehenden Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die kaufende Partei zur ungeteilten Hand aus Eigenem. Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung trägt jedoch jeder Teil selbst.

Beide Vertragsteile erklären, dass die kaufende Partei den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Sowohl das Vorkaufsrecht wie auch das Wiederkaufsrecht der Stadtgemeinde Lilienfeld erlöschen mit der Errichtung eines Rohbaues eines Wohnhauses inklusive Dacheindeckung unter vollständiger Einhaltung des dem Genehmigungsverfahren zugrunde liegenden Bauplanes. In diesem Fall verpflichtet sich die Stadtgemeinde Lilienfeld, eine Urkunde zu fertigen, mit welcher sowohl das Vorkaufsrecht wie auch das Wiederkaufsrecht im Grundbuch gelöscht werden können.

XI.

Die kaufende Partei erklärt durch ihre Geschäftsführerin, Frau Rodica Popa, geb. 04.03.1988, an Eides statt, dass an der kaufenden Partei ausschließlich österreichische Staatsbürger und Deviseninländereigenschaft beteiligt sind. Der kaufenden Partei selbst kommt ebenfalls die Deviseninländereigenschaft zu.

Die verkaufende Partei erklärt durch ihren Geschäftsführer, dass an der verkaufenden Partei ausschließlich Gesellschafter mit österreichischer Staatsbürgerschaft und Deviseninländereigenschaft beteiligt sind.

XII.

Dieser Kaufvertrag wird in einem Original errichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung der kaufenden Partei zukommt. Die verkaufende Partei erhält auf Kosten der kaufenden Partei eine Abschrift hiervon.

XIII.

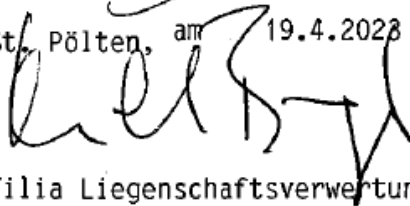
Zur Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist keinerlei behördliche Genehmigung erforderlich.

St. Pölten, am 15.3.2023

POPA RODICA GmbH.

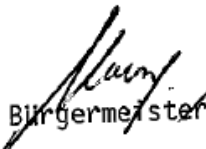


St. Pölten, am 19.4.2023



Tilia Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.

LILIENTFELD, AM 13.6.2023

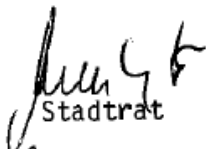


Bürgermeister

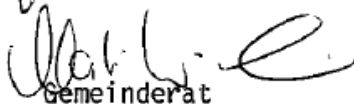


Genehmigt in der Sitzung des Gemeinderates am 13.6.2023.

LILIENTFELD, AM 16.6.2023



Stadtrat



Gemeinderat



Gemeinderat

B.R.Z.: 317/2023 und B.R.Z.: 463/2023

Die Echtheit der umseitigen Zeichnung der -----
Rodica Popa GmbH, 1160 Wien, Wichtelgasse 12, durch -----
-- Frau Rodica P o p a , geboren 4.3.1988 (vierten März neun-
zehnhundertachtundachtzig), 2231 Strasshof, Dr. Bruno Kreisky-
Straße 45, als Geschäftsführerin, -----
wird bestätigt. -----

Zugleich wird im Sinne des Paragraphen neunundachtzig a der No-
tariatsordnung aufgrund am 15.3.2023 (fünfzehnten März zwei-
tausenddreißig) vorgenommener Einsichtnahme in das Fir-
menbuch des Handelsgerichtes Wien bestätigt, dass Frau Rodica
P o p a am 15.3.2023 (fünfzehnten März zweitausenddreißig)
berechtigt war, die in diesem Firmenbuch unter Fir-
menbuchnummer 564383 a eingetragene Rodica Popa GmbH in der
oben angeführten Funktion selbständig zu vertreten. -----

Desweiteren wird die Echtheit der umseitigen Zeichnung der ---
Tilia Liegenschaftsverwertung Gesellschaft mbH, 3100 St. Pöl-
ten, Dr. Karl Renner Promenade 10, durch -----
Herrn Oswald B o r g e r , 3100 St. Pölten, Wiener Straße 3,
als Geschäftsführer, -----
bestätigt. -----

Zugleich wird im Sinne des Paragraphen neunundachtzig a der No-
tariatsordnung aufgrund am heutigen Tag vorgenommener Ein-
sichtnahme in das Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes
St. Pölten bestätigt, dass Herr Oswald B o r g e r am heuti-
gen Tag berechtigt war, die in diesem Firmenbuch unter Firmen-
buchnummer 288897 z eingetragene Tilia Liegenschaftsverwer-
tung Gesellschaft m.b.H. in der oben angeführten Funktion
selbständig zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass
sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung
frei von Zwang erfolgt ist. -----

St. Pölten, am neunzehnten April zweitausenddreißig. --
Gebühr in Höhe von Euro 14,30 entrichtet. -----




öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von
€ 14,30 entrichtet
Mag. Peter Pfannl,
öffentl. Notar, Lilienfeld

B.R.Z.: 1680/2023

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Magister Manuel A i c h b e r g e r , geboren am 15. (fünfzehnten) August 1989 (neunzehnhundertneunundachtzig), 3180 Lilienfeld, Kolweißgasse 25, als Bürgermeister, für die Stadtgemeinde Lilienfeld, wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei mir gegenüber erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Lilienfeld, am 15. (fünfzehnten) Juni 2023 (zweitausenddreißig). -----



[Handwritten signature]
öffentlicher Notar

Gebühr in Höhe von
€ 14,30 entrichtet
Mag. Peter Pfannl,
öffentl. Notar, Lilienfeld

B.R.Z.: 1718/2023

Die Echtheit der Unterschrift -----

des Herrn Erwin M a r t i n e t z , geboren am 05. (fünften) Mai 1957 (neunzehnhundertsiebenundfünfzig), Fruhwirtgasse 1, 3180 Lilienfeld, als Stadtrat, -----

der Frau Helga K r i c k l , geboren am 18. (achtzehnten) Februar 1970 (neunzehnhundert-siebzig), Taurerweg 6a, 3180 Lilienfeld, als Gemeinderat, -----

der Frau Martina W a g n e r - L i c h t e n e g g e r , geboren am 15. (fünfzehnten) August 1991 (neunzehnhunderteinundneunzig), Rabenhofstraße 8/2, 3180 Lilienfeld, als Gemeinderat sämtliche für die Stadtgemeinde Lilienfeld, wird bestätigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien mir gegenüber erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Lilienfeld, am 16. (sechzehnten) Juni 2023 (zweitausenddreißig). -----



[Handwritten signature]
öffentlicher Notar

BG 193 TZ 1318/2023