

GUTACHTEN



Auftrag:	Ermittlung des Verkehrswertes des Baurechtes unter besonderen Bewertungsannahmen
Stammeinlage:	KG 11018 Stetten, EZ 1459, BG Korneuburg
Baurechtseinlage:	KG 11018 Stetten, EZ 1460, BG Korneuburg
Adresse:	2100 Stetten, Hauptstraße 49
Stichtag:	10.09.2025 (Tag des Lokalaugenscheines)
Erstellt am:	16.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. AUFTRAG / ZWECK	5
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG / BEFUNDAUFNAHME	5
1.4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	5
1.4.2. Von der Gemeinschuldnerin zur Verfügung gestellte Unterlagen	6
1.5. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	7
1.6. UMSATZSTEUER	8
2. BEFUND	9
2.1 GRUNDBUCHSTAND	9
2.1.1 KG 11018 Stetten, EZ 1459 (Stammeinlage)	9
2.1.2 KG 11018 Stetten, EZ 1460 (Baurechtseinlage)	10
2.1.3 Rechte und Lasten	11
2.2 LAGE	12
2.2.1 Öffentliche Verkehrsanbindung	14
2.2.2 Individualverkehr	15
2.2.3 Infrastruktur	16
2.2.4 Kaufkraft	22
2.2.5 Statistik	22
2.3 GRUNDSTÜCK	25
2.3.1 Auszug aus der digitalen Katastralmappe	25
2.3.2 Höhenprofil	26
2.3.3 Luftbild	26
2.3.4 Lärm	27
2.3.5 Kontamination	27
2.3.6 HORA	29
2.3.7 Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen	32
2.4 BAURECHT	33
2.4.1 Baurechtseinlage	33
2.4.2 Baurechtsvertrag	33
2.4.3 Baurechtszins	34
2.4.4 Bestandsverhältnisse	35
2.4.5 PKW-Stellplätze	35



2.5	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	36
2.5.1.	Bürogebäude	36
2.5.2.	Erschließung	36
2.5.3.	Bauweise und Ausstattung	37
2.5.4.	Erhaltungszustand	37
2.5.5.	Nutzflächenaufstellung.....	38
2.5.6.	Pläne	39
2.5.7.	Energieausweis	43
3.	GUTACHTEN	44
3.1	DEFINITION DES VERKEHRSWERTES.....	44
3.2	BEWERTUNGSGRUNDSATZ.....	44
3.3	WAHL DES BEWERTUNGSVERFAHRENS.....	44
3.4	ERTRAGSWERTVERFAHREN	45
3.5	BESONDERE BEWERTUNGSANNAHMEN.....	47
3.6	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES DES BAURECHTES.....	49
4.	ZUSAMMENFASSUNG	49
5.	FOTODOKUMENTATION	50
6.	BEILAGEN	56



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Makrolage	12
Abb. 2: Mikrolage	13
Abb. 3: Anbindung an ÖPNV	14
Abb. 4: Entfernung von Korneuburg	14
Abb. 5: Verbindung mittels Individualverkehrs	15
Abb. 6: Straßen-/ Autobahnnetz	16
Abb. 7: Nahversorgung	17
Abb. 8: Aus- und Weiterbildung	18
Abb. 9: Gesundheit	19
Abb. 10: Bankdienstleister	20
Abb. 11: Sonstiges	21
Abb. 12: Kaufkraft je Einwohner	22
Abb. 13: Bezirk Korneuburg Allgemein	22
Abb. 14: Mikroraster 250 m	24
Abb. 15: DKM – digitale Katastermappe	25
Abb. 16: Höhenprofil	26
Abb. 17: Lärmkataster Straßenverkehr	27
Abb. 18: Lärmkataster Schienenverkehr	27
Abb. 19: Altlasten GIS	28
Abb. 20: Hochwasserrisikozonierung	29
Abb. 21: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	32
Abb. 22: Lageplan	39
Abb. 23: Ansichten	40
Abb. 24: Schnitte	41
Abb. 25: Grundrisse	42



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Frau Rechtsanwältin

Dr. Angela Steger

1010 Wien, Rabensteig 1

als Masseverwalterin im Konkursverfahren LG Korneuburg, AZ 36S 137/25a

pecunia immobilien gmbh (FN 455029k), 2100 Stetten, Neubergstraße 27

1.2. Auftrag / Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes des Baurechtes an der Liegenschaft 2100 Stetten, Hauptstraße 49, inneliegend im GB 11018 Stetten, EZ 1459, BG Korneuburg – Baurechtseinlage GB 11018 Stetten - EZ 1460, BG Korneuburg zum Stichtag 10.09.2025 zur Vorlage im Konkursverfahren vor dem Landesgericht Korneuburg, AZ 36S 137/25a unter besonderen Bewertungsannahmen (siehe dazu im Gutachten unter Pkt. 3.5).

1.3. Bewertungsstichtag / Befundaufnahme

Der Lokalaugenschein (= Stichtag der Bewertung) erfolgte am 10.09.2025, 16.30 – 18.00 Uhr und wurde vom Sachverständigen in Anwesenheit von Frau Maria Steindl-Schindler, als Geschäftsführerin der pecunia immobilien gmbh (FN 455029k) durchgeführt.

1.4. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen, sowie die von der Auftraggeberin und der Gemeinschuldnerin übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug
- Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Urkundensammlung BG Korneuburg, Onlineabfrage am 03.09.2025
- Baurechtsvertrag vom 30.06.2016
- Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 14.07.2016



- Bauakt, Einsichtnahme am 25.09.2025
 - u.a. Mitteilung über Neubauten und bauliche Änderungen, 2100 Stetten, Hauptstraße 49, EZ 1442, Gst-Nr. 43/1, Abbruch bestehendes Wohnhaus und Neubau eines Bürogebäudes, Gemeinde Stetten vom 06.09.2018
 - Fertigstellungsanzeige zu Bescheid BAU-017-2016, pecunia immobilien gmbh vom 05.03.2018
 - Austauschplan zum Einreichplan (Plannummer SCH15-PO16) vom 28.06.2016, Neubau eines Bürogebäudes in Hauptstraße 49, 2100 Stetten, Wimberger Bau GmbH vom 29.11.2017
 - Baubeschreibung, Plan-Nr. SC-19-16, Wimberger Bau GesmbH vom 28.06.2016
 - Baubeginnsmeldung zu AZ BAU-017-2016, Wimberger Bau GmbH vom 19.10.2016
 - Vereinbarung (Zl: 0163/2016-11) zwischen der Gemeinde Stetten und Frau Steindl-Schindler Maria über die Inanspruchnahme des öffentlichen Gutes (GST-Nr. 2437/1, EZ 337, Gemeinde Stetten) vom 17.08.2016
 - Mietvertrag für PKW-Stellplätze abgeschlossen zwischen Maria Steindl-Schindler und der pecunia immobilien GmbH vom 05.07.2016
 - Niederschrift zu AZ BAU-017/2016, Gemeinde Stetten vom 18.08.2016
 - Bescheid BAU-017-2016, baubehördliche Bewilligung für den Neubau eines Bürogebäudes in 2100 Stetten, Hauptstraße 49, Gemeinde Stetten vom 22.08.2016
 - Energieausweis, Neubau-Planung Bürogebäude SC-19-16 EAW, Wimberger Bau GesmbH vom 28.06.2016
 - Fertigstellungsanzeige zu Bescheid BAU-015-2016 vom 19.08.2016
 - Baubeginnsanzeige zu Bescheid BAU-015-2016 vom 21.07.2016
 - Bescheid BAU-015-2016, baubehördliche Bewilligung für den Abbruch eines Wohnhauses in 2100 Stetten, Hauptstraße 49, Gemeinde Stetten vom 12.07.2016
- Abfrage Altlastenkataster
- Lokalausweis
- kanzeleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen
- Bewertungsliteratur

1.4.2. Von der Gemeinschuldnerin zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Ergänzende mündliche und schriftliche Angaben per E-mail



1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

- Dieses Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ein Energieausweis für Nicht-Wohngebäude (Neubau-Planung Bürogebäude) über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG liegt vor (siehe Beilage).

1.6. Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.
- Ausdrücklich wird auf die steuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 hingewiesen. Sollte die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, wodurch eine eventuelle Vorsteuerkorrektur entfallen würde. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung einer Umsatzsteuer verkauft, ist zu prüfen, ob eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen wären.

2. BEFUND

2.1 Grundbuchstand

2.1.1 KG 11018 Stetten, EZ 1459 (Stammeinlage)

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 11018 Stetten EINLAGEZAHL 1459
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

Letzte TZ 4599/2023
Stammeinlage an Baurechtseinlage EZ 1460
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.43/1 G Bauf.(10) * 203 Hauptstraße 49
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
***** A2 *****
1 a 4438/2016 Eröffnung der Einlage für Gst .43/1 aus EZ 1442
2 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Maria Steindl-Schindler
GEB: 1975-04-21 ADR: Neubergstraße 27, Stetten 2100
a 2176/2016 Schenkungsvertrag 2015-11-04 Eigentumsrecht
b 4438/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1442
***** C *****
1 a 4438/2016
BAURECHT bis 2066-07-28 an Baurechtseinlage EZ 1460
2 a 5848/2016 Pfandurkunde 2016-10-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--
für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
c 5848/2016 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1460 KG 11018 Stetten C-LNR 3
EZ 1459 KG 11018 Stetten C-LNR 2
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 10.09.2025 14:30:06

Stammeinlage zur Baurechtseinlage KG 11018 Stetten EZ 1460.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.

2.1.2 KG 11018 Stetten, EZ 1460 (Baurechtseinlage)

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 11018 Stetten EINLAGEZAHL 1460
 BEZIRKSGERICHT Korneuburg

 Letzte TZ 4599/2023
 Plombe 4482/2025
 ***** A1 *****
 BAURECHT bis 2066-07-28 an EZ 1459
 ***** A2 *****
 1 a 4438/2016 Eröffnung der Einlage für Baurecht an EZ 1459
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 pecunia immobilien gmbh (FN 455029k)
 ADR: Neubergstraße 27, Stetten 2100
 a 4438/2016 Baurechtsvertrag 2016-06-30, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
 2016-07-14 Baurecht
 b 4438/2016 Vorkaufsrecht
 ***** C *****
 1 a 4438/2016
 REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen
 wertgesicherten Bauzinses von EUR 3.227,70
 gem Pkt 6. Baurechtsvertrag 2016-06-30
 für Maria Steindl-Schindler geb 1975-04-21
 2 a 4438/2016
 VORKAUFSRECHT gem Pkt 3.4. Baurechtsvertrag 2016-06-30 und
 Nachtrag zum Baurechtsvertrag 2016-07-14
 für Maria Steindl-Schindler geb 1975-04-21
 3 a 5848/2016 Pfandurkunde 2016-10-05 Höchstbetrag EUR 360.000,--
 PFANDRECHT
 für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
 c 5848/2016 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 1460 KG 11018 Stetten C-LNR 3
 EZ 1459 KG 11018 Stetten C-LNR 2
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

 Grundbuch 03.09.2025 20:13:44

Außerbücherliche Rechte und Lasten mit Ausnahme der im Gutachten unter Punkt 2.1.3
 angeführten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.



2.1.3 Rechte und Lasten

Die Urkunden zu den eingetragenen Rechten und Lasten sind den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

Vorkaufsrecht und Veräußerung

Im Baurechtsvertrag und im Nachtrag zum Baurechtsvertrag TZ 4438/2016 ist u.a. ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072ff ABGB für alle Fälle der Veräußerung des Baurechts zugunsten der Baurechtsgeberin Maria Steindl-Schindler vereinbart. Die dreißigtägige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts wurde im Nachtrag einvernehmlich auf drei Monate erstreckt.

Für den Fall der unentgeltlichen Veräußerung des Baurechts ist zwischen den Vertragspartnern vereinbart, *„dass der von der Baurechtsgeberin zu leistende Einlösumpreis dem Verkehrswert zu entsprechen hat. Für den Fall der Nichteinigung über diesen Verkehrswert binnen eines Monats vereinbaren die Vertragspartner, diesen Verkehrswert von einem Immobiliensachverständigen für beide Vertragspartner verbindlich feststellen zu lassen. Können sich die Vertragspartner binnen weiterer 14 Tage auf keinen Immobiliensachverständigen einigen, ist dieser vom Präsidenten der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich zu nominieren.“*

Baurecht

Siehe dazu Pkt. 2.4 Baurecht.

Vereinbarung ZI: 0163/2016-11

In der Vereinbarung ZI: 0163/2016-11 über die Inanspruchnahme des öffentlichen Gutes (GST-Nr. 2437/1, EZ 337, Gemeinde Stetten) vom 17.08.2016, abgeschlossen zwischen der Gemeinde Stetten und Frau Steindl-Schindler Maria, wurde vereinbart, dass aufgrund der Errichtung eines Bürogebäudes auf der Liegenschaft Hauptstraße 49, eine Eingangsrampe (ca. 15 m²) und ein Klimaaußengerät auf öffentlichem Gut situiert werden. Im Gegenzug wird die Pflege (Rasenmähen) sowie die Schneeräumung im Eingangs- und Einfahrtsbereich vor dem Grundstück Nr. .43/1 übernommen. Diese Vereinbarung ist den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

Durchgangs- und Durchfahrtsrecht gemäß Baurechtsvertrag

Gemäß Pkt. 4.6 des Baurechtsvertrages vom 30.06.2016 verpflichtet sich die Bauberechtigte zugunsten der Baurechtsgeberin bzw. der Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1442 KG Stetten, einen zumindest 3,5 m breiten Durchgang und gleichzeitig eine Durchfahrt zu den verbleibenden, von der Bauberechtigten nicht zu bebauenden Grundflächen sowie PKW-

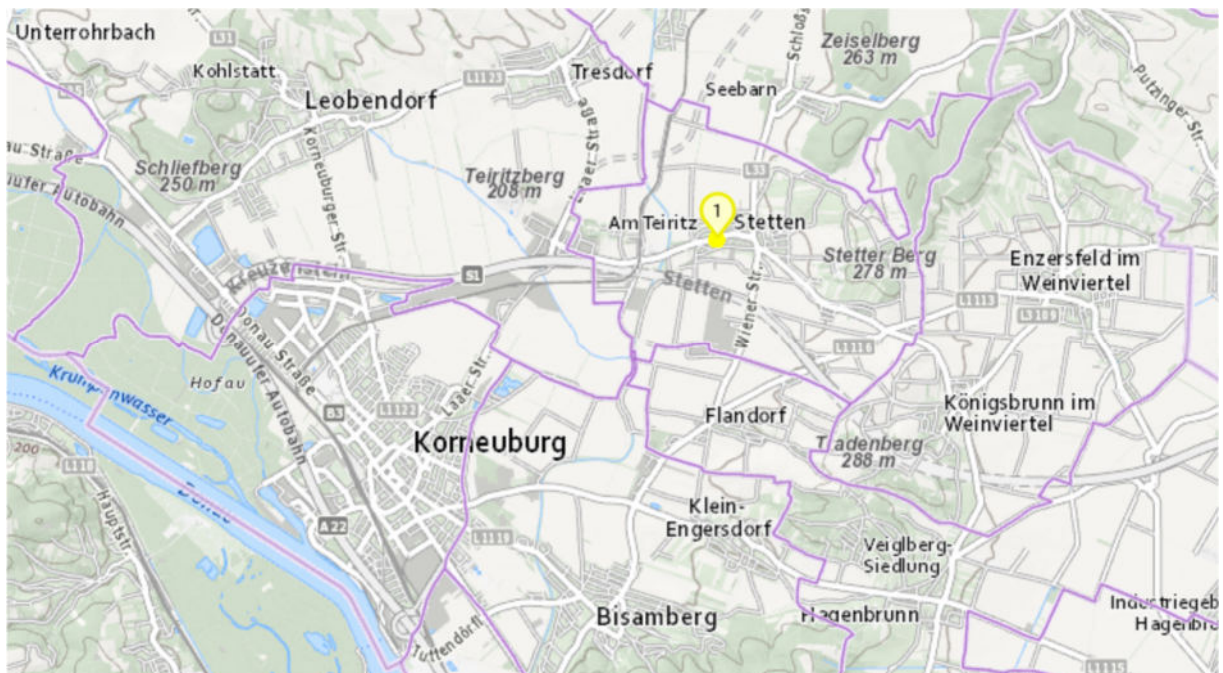
Stellplätzen dieser Liegenschaft zu gewährleisten. Der Baurechtsvertrag ist den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

2.2 Lage

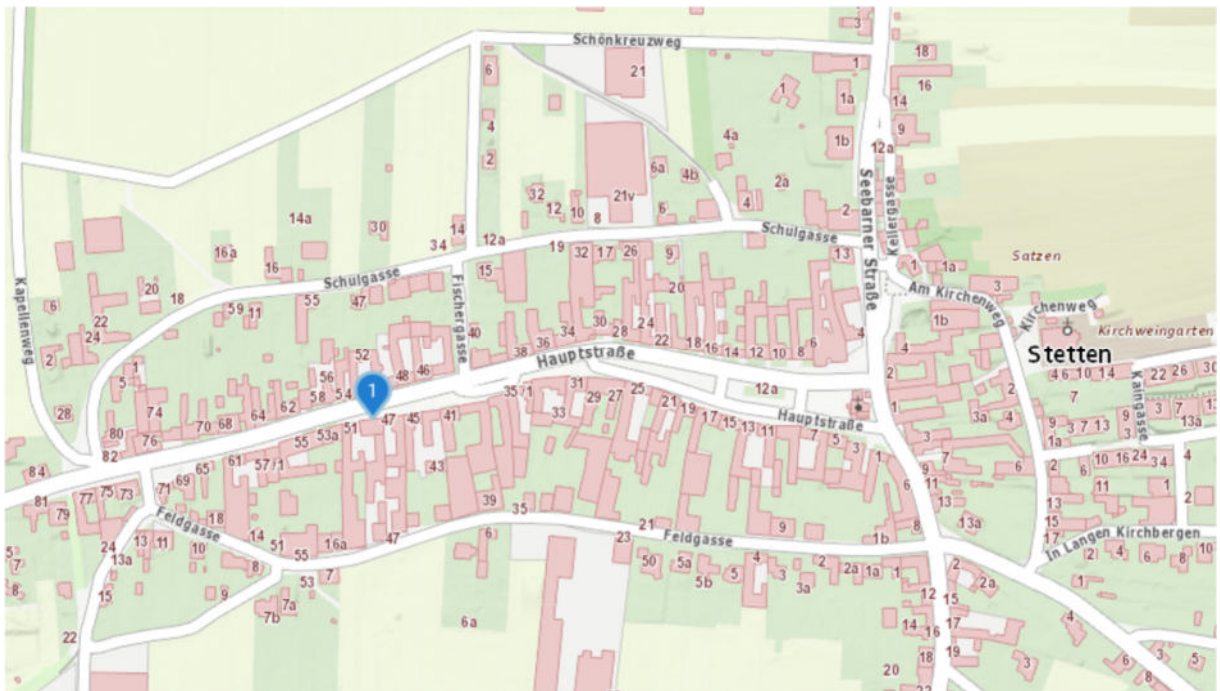
Die Liegenschaft mit der Adresse 2100 Stetten, Hauptstraße 49 befindet sich in der Katastralgemeinde Stetten im Bezirk Korneuburg, Niederösterreich. Stetten liegt rd. 20 km nördlich von Wien nahe Korneuburg, hat 1.388 Einwohner (Stand 01/2025) und weist eine Fläche von 7,73 km² auf.

Die Hauptstraße 49 liegt westlich vom Ortszentrum der Gemeinde Stetten und ist auf Höhe der gegenständlichen Liegenschaft als Durchzugsstraße geführt. Das Zentrum von Korneuburg ist rd. 4,8 km entfernt. Das Umfeld der Liegenschaft ist durch Verbauung mit Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im geschlossenen Verband gekennzeichnet. Es handelt sich um eine Nebenlage für Bürostandorte.

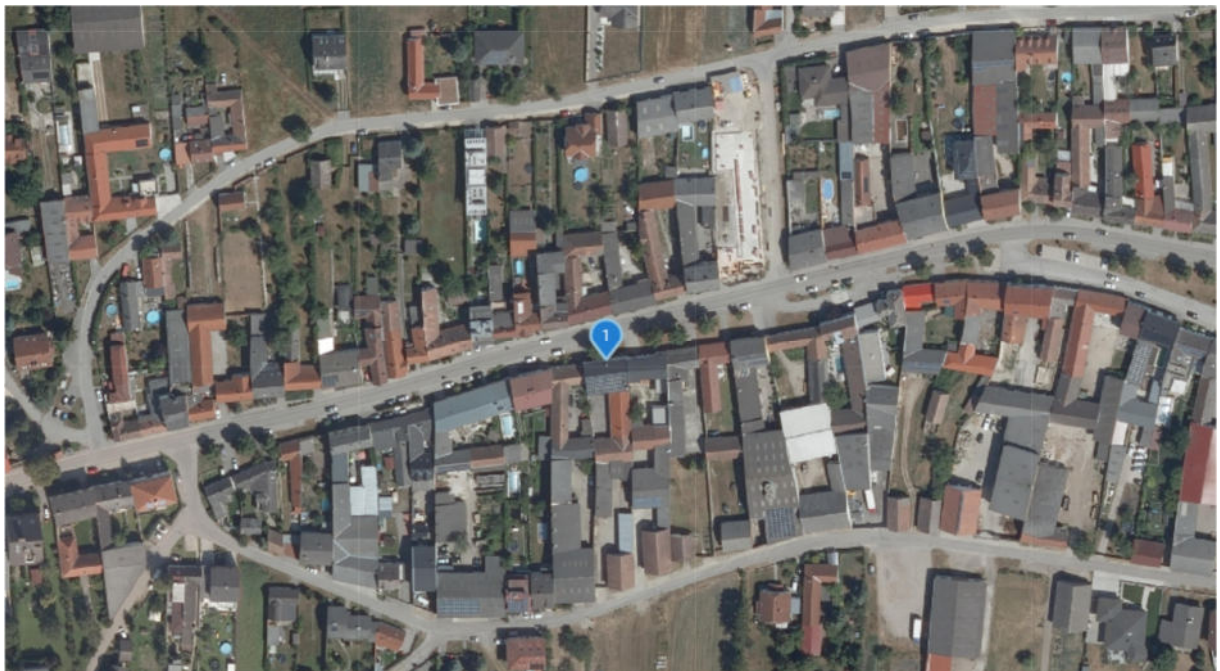
Abb. 1: Makrolage



Quelle: noe.gv.at

Abb. 2: Mikrolage

Quelle: noe.gv.at

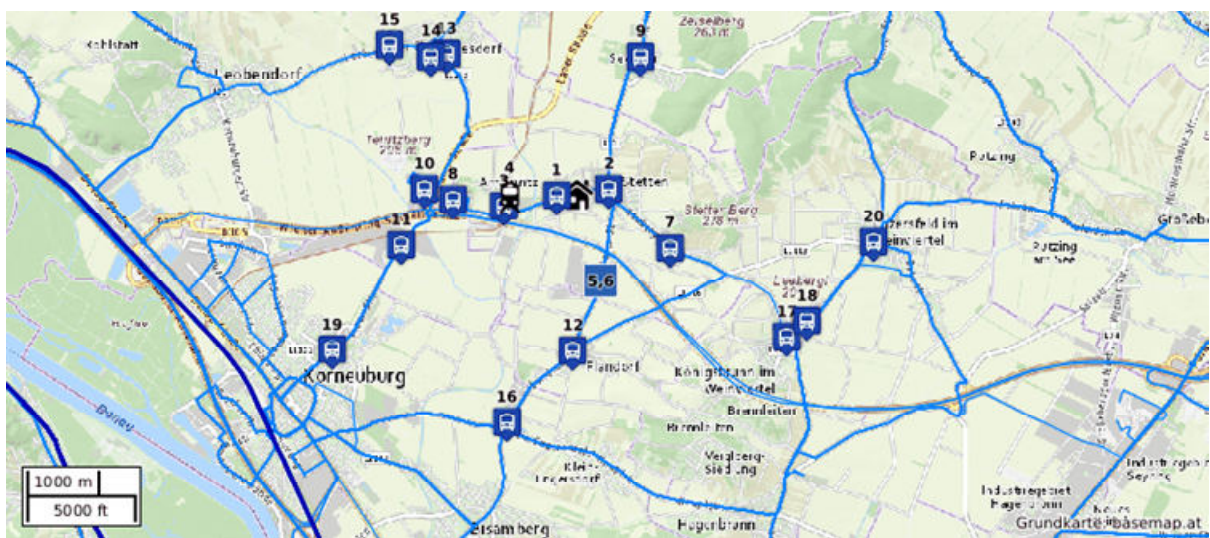


Quelle: noe.gv.at

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

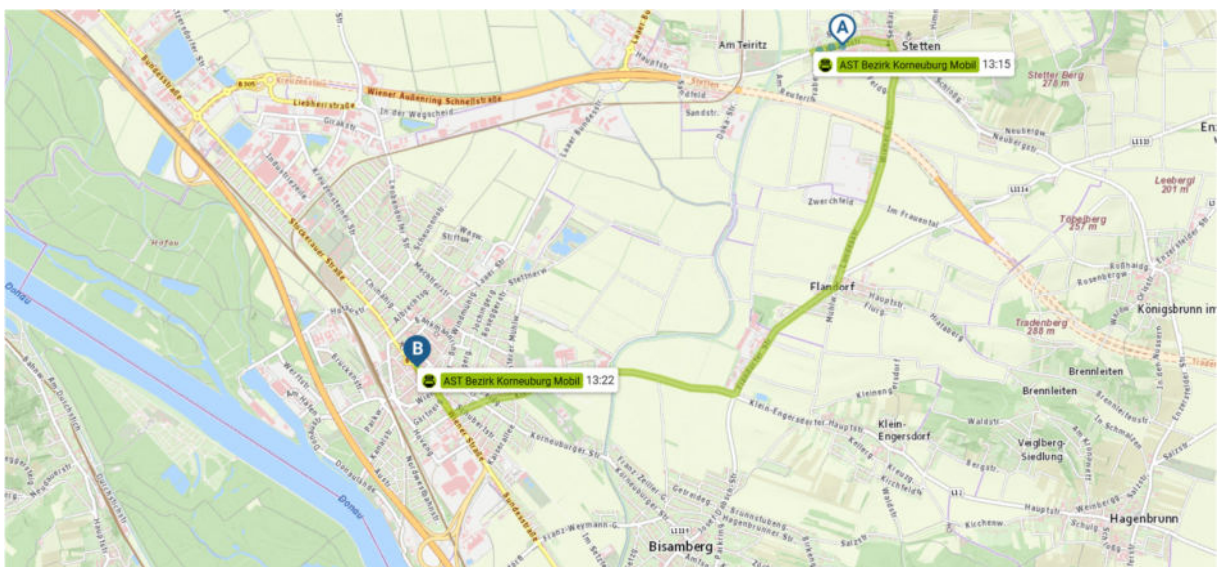
Es besteht eine nur unterdurchschnittliche Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Liegenschaft ist verkehrstechnisch sohin primär per Individualverkehr erschlossen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch eine regionale Autobuslinie mit geringen Taktintervallen sowie durch ein Anrufsammeltaxi (Bezirk Korneuburg mobil) als Ergänzung zum öffentlichen Verkehrsangebot hergestellt. Die Liegenschaft ist vom Bahnhof Korneuburg mittels öffentlicher Verkehrsanbindung inkl. Fußweg rd. 6,9 km entfernt.

Abb. 3: Anbindung an ÖPNV

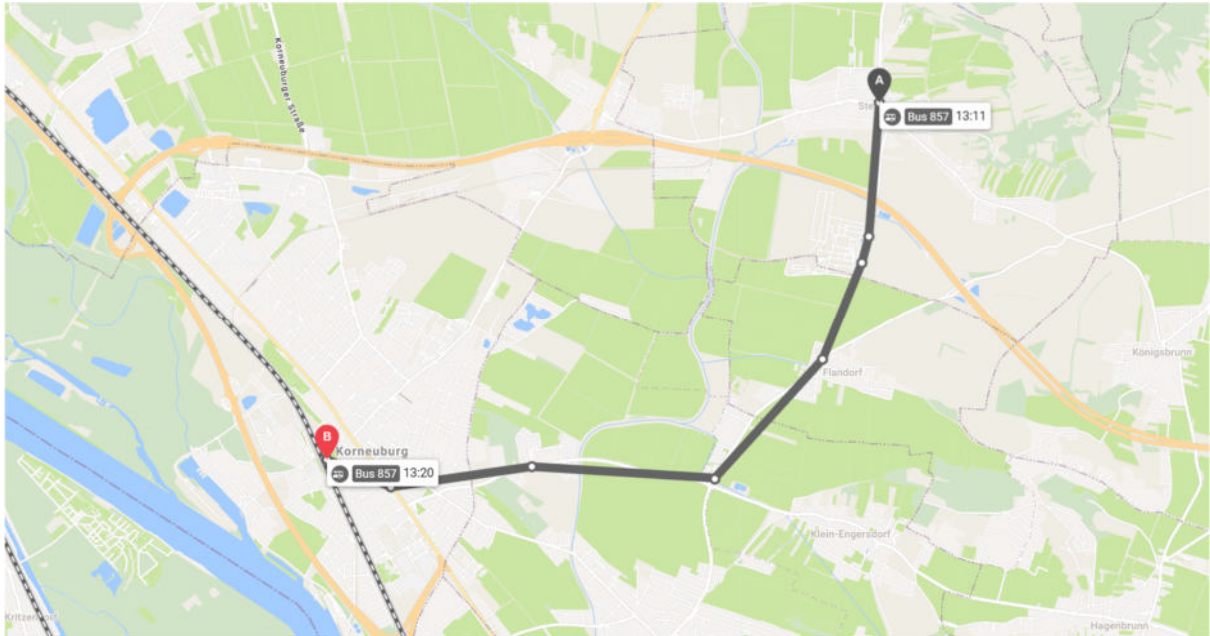


Quelle: immounted

Abb. 4: Entfernung von Korneuburg



Quelle: vor.at

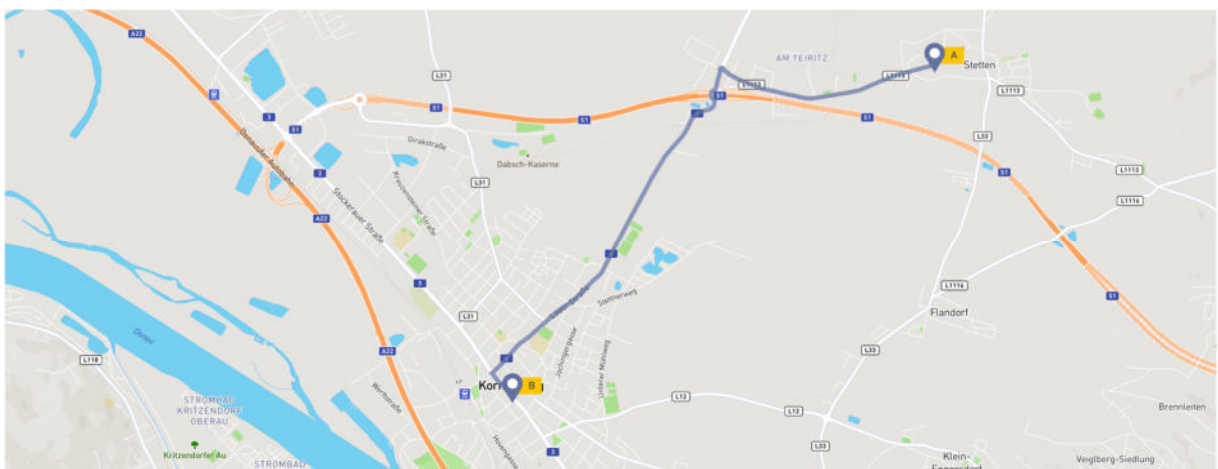


Quelle: oebb.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft gut angebunden. Über die L1113 (Hauptstraße) gelangt man in 1,72 km auf die B6 bzw. die S1 Wiener Außenring Schnellstraße und damit zum hochrangigen Straßennetz. Das Zentrum von Korneuburg ist in rd. 10 Fahrminuten erreichbar, das Zentrum von Wien in rd. 30 Minuten. Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Grund sind gegeben, auf der Liegenschaft sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden. Siehe hierzu auch Pkt. 2.4.5.

Abb. 5: Verbindung mittels Individualverkehrs



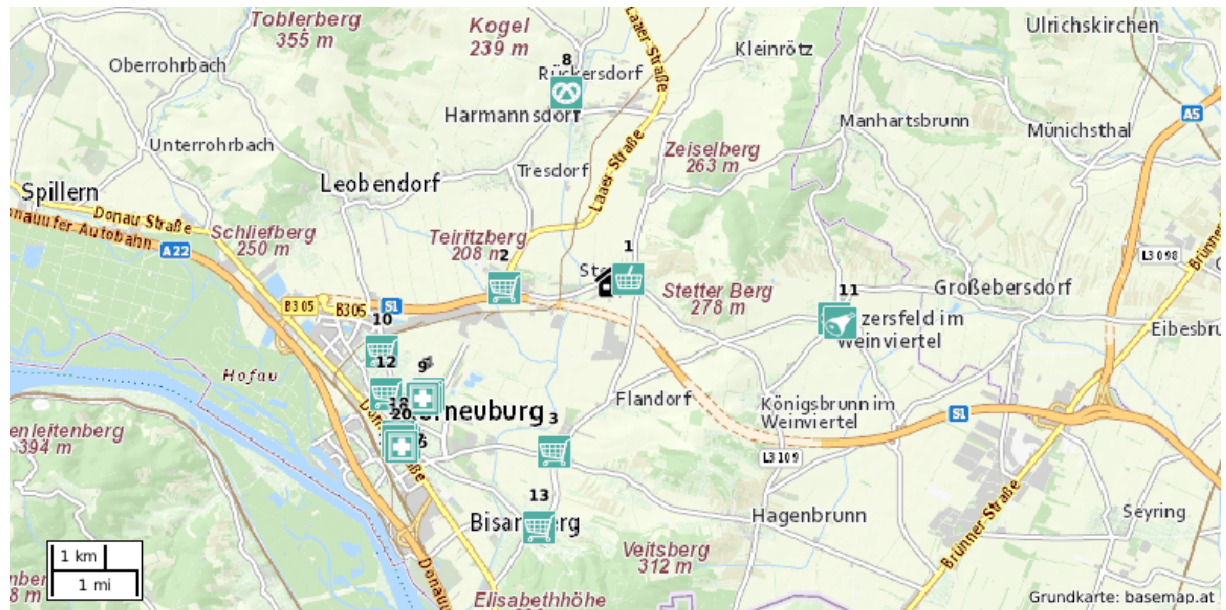
Quelle: herold.at

Abb. 6: Straßen-/ Autobahnnetz

Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

2.2.3. Infrastruktur

- Nahversorgung:** Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,7 km. Weitere Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter sind vorwiegend in Korneuburg vorhanden.
- Bildung:** Kinderbetreuungseinrichtungen (Kindergarten und Hort), Volksschule und Bibliothek sind in der Gemeinde Stetten situiert. Weiterführende Schulen sind rd. 2,7 km – 3,8 km entfernt.
- Gesundheit:** Allgemeinmediziner befinden sich in der Wiener Straße 4 und 6 in 2100 Stetten. Apotheken, das Landeskrankenhaus Korneuburg, Fachärzte und Tierärzte sind in Korneuburg und im weiteren Umfeld situiert.

Abb. 7: Nahversorgung**Supermarkt**

- 2 Billa (1,66 km)
- 3 Billa (2,77 km)
- 4 Eurospar (3,34 km)
- 5 Hofer (3,39 km)
- 7 Nah&Frisch, Hauptstraße 2202 Enzersfeld (3,55 km)
- 10 Billa (3,73 km)
- 12 Spar (3,92 km)
- 13 Billa, Josef-Dabsch-Straße 6-8, 2102 Bisamberg (3,99 km)
- 17 Spar (4,08 km)

**Fleischer**

- 6 Hofbauer (3,55 km)
- 11 Scheiterer (3,78 km)
- 14 Fleischerei Hofmann, Hauptplatz 13, 2100 Korneuburg (4,07 km)

**Bäckerei**

- 8 Bäckerei Steingläubl, Ringgasse 24a, 2111 Rückersdorf (3,04 km)
- 16 Bäckerei Reiter (4,08 km)
- 19 Geier, Hauptplatz 1A, 2100 Korneuburg (4,14 km)

**Drogerie**

- 9 dm, Leopold-Loibl-Straße 2, 2100 Korneuburg (3,46 km)
- 15 dm, Hauptplatz 12, 2100 Korneuburg (4,07 km)
- 18 Klein Fein Mein, Hauptplatz 4, 2100 Korneuburg (4,09 km)
- 20 Bipa, Hauptplatz 18, 2100 Korneuburg (4,15 km)

Quelle: immounted

Abb. 8: Aus- und Weiterbildung

Schule

- 1 Volksschule Stetten (386 m)
- 8 NÖ Mittelschule Harmannsdorf (2,74 km)
- 9 Volksschule Harmannsdorf (2,73 km)
- 10 Keine Namensinformation (2,76 km)
- 13 NNÖMS I Korneuburg Musik/Kreativ, Windmühlgasse 3, 2100 Korneuburg (3,74 km)
- 15 Schulzentrum Korneuburg (3,75 km)
- 16 Polytechnische Schule Korneuburg, Windmühlgasse 1, 2100 Korneuburg (3,79 km)
- 17 NNÖMS II Korneuburg Sport/Kreativ, Windmühlgasse 1, 2100 Korneuburg (3,77 km)
- 18 Volksschule I & II Korneuburg, Bankmannring 21, 2100 Korneuburg (3,83 km)
- 20 Volksschule Enzersfeld (3,86 km)

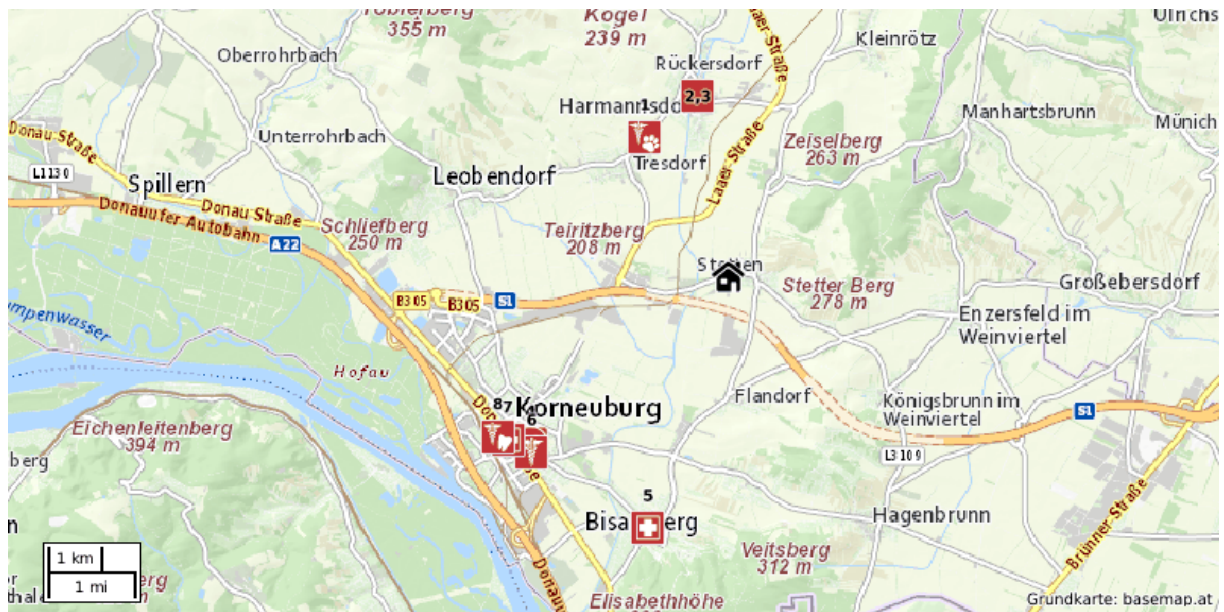
Kindergarten

- 2 Kindergarten Stetten (414 m)
- 3 Kindergarten Flandorf (1,95 km)
- 4 Landeskindergarten Tresdorf (2,19 km)
- 5 Kindergarten Königsbrunn, Enzersfelder Straße 30, 2202 Enzersfeld im Weinviertel (3,13 km)
- 11 NÖ Landeskindergarten Rückersdorf (2,84 km)
- 12 Kindergarten II Klein-Engersdorf (2,86 km)
- 14 NÖ Landeskindergarten IV, Generationenweg 1, 2100 Korneuburg (3,74 km)
- 19 Kindergarten Enzersfeld, Stöbergasse 2, 2202 Enzersfeld (3,84 km)

Musikschule

- 6 Keine Namensinformation (2,71 km)
- 7 Musikschule Harmannsdorf (2,71 km)

Quelle: immounited

Abb. 9: Gesundheit**Tierarzt**

- 1 Tierarztpraxis Tresdorf (2,48 km)

**Zahnarzt**

- 2 Zahnarzt Dr. Palmann (2,82 km)
- 8 Keine Namensinformation (4,30 km)

**Arzt**

- 3 Dr. Barbara Trojan & Dr. Sylvia Szuka, Kirchenplatz 2a, 2111 Harmannsdorf (2,78 km)
- 6 Keine Namensinformation, Bisamberger Straße 24-26/3, 2100 Korneuburg (4,04 km)

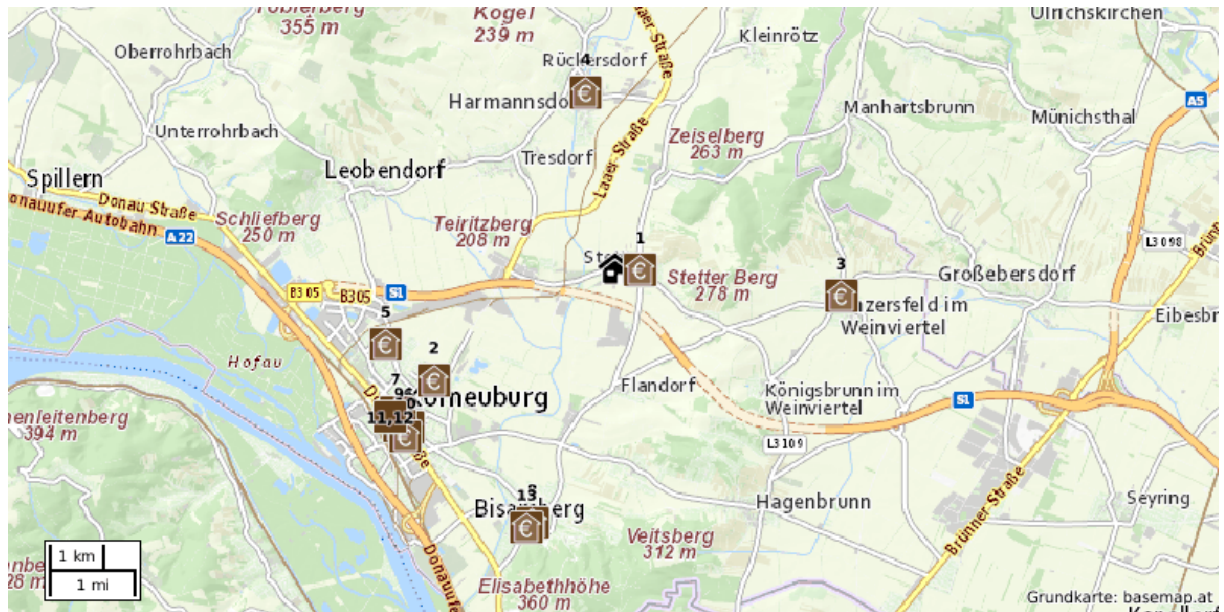
**Krankenhaus**

- 4 Landesklinikum Korneuburg (3,97 km)

**Apotheke**

- 5 St. Richard Apotheke, Korneuburger Straße 3, 2102 Bisamberg (4,03 km)
- 7 Zum schwarzen Adler, Hauptplatz 27, 2100 Korneuburg (4,21 km)

Quelle: immounited

Abb. 10: Bankdienstleister**Bank**

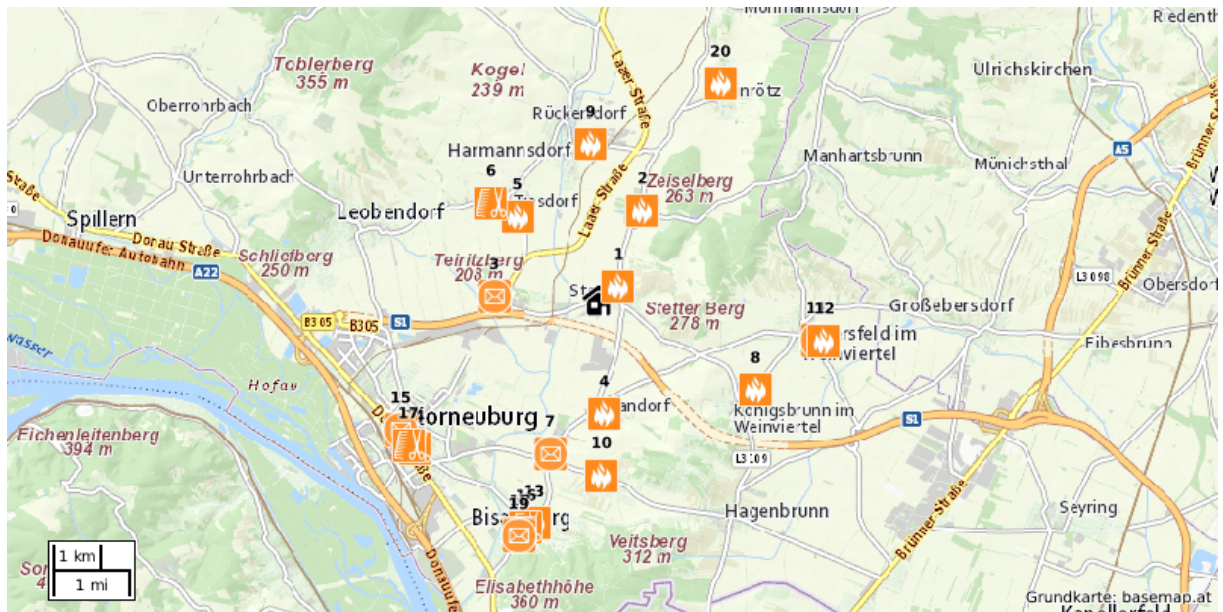
- 1 Sparkasse Stetten, Wiener Straße 6, Stetten (396 m)
- 2 Raika (3,33 km)
- 3 Raiffeisenbank, Ableidinger Straße 19, 2202 Enzersfeld im Weinviertel (3,57 km)
- 4 Raiffeisenbank Kreuzenstein - Filiale Rückersdorf, 2111 (2,79 km)
- 5 Keine Namensinformation (3,78 km)
- 6 Raiffeisenbank (4,07 km)
- 7 BAWAG PSK, Dr. Karl Liebleitner-Ring 22, 2100 Korneuburg (4,10 km)
- 8 Raiffeisenbank, Hauptstraße 13, 2102 Bisamberg (4,17 km)
- 9 Erste Bank (4,18 km)
- 10 Hypo (4,19 km)
- 11 Volksbank (4,22 km)
- 13 Sparkasse, Hauptstraße 28, 2102 Bisamberg (4,27 km)

**Bankomat**

- 12 Keine Namensinformation (4,22 km)

Quelle: immounited

Abb. 11: Sonstiges

**Feuerwache**

- 1 Freiwillige Feuerwehr Stetten (432 m)
- 2 Freiwillige Feuerwehr Seebarn (1,74 km)
- 4 Freiwillige Feuerwehr Flandorf, Hauptstraße 18, 2102 Flandorf (1,95 km)
- 5 Freiwillige Feuerwehr Tresdorf (2,02 km)
- 8 Freiwillige Feuerwehr Königsbrunn, Enzersfelder Straße 30, 2202 Enzersfeld im Weinviertel (3,13 km)
- 9 Freiwillige Feuerwehr Harmannsdorf-Rückersdorf, Bahnstraße 1a, 2111 Harmannsdorf (2,72 km)
- 10 Freiwillige Feuerwehr Klein-Engersdorf (3,02 km)
- 12 Freiwillige Feuerwehr Enzersfeld (3,99 km)
- 13 Freiwillige Feuerwehr Bisamberg (4,01 km)
- 20 Freiwillige Feuerwehr Kleinrötz (4,31 km)

**Postamt**

- 3 GLS, 2100 (1,81 km)
- 7 Postpartner AVIA Tankstelle, Im Sandhübel 2, 2102 Bisamberg (2,77 km)
- 11 Postpartner 2202, Hauptstraße 36, 2202 Enzersfeld (3,85 km)
- 15 Post Korneuburg, Dr. Karl-Liebleitner-Ring 22, 2100 Korneuburg (4,09 km)
- 19 Geschenke Shop & Postpartner, Hauptstraße 29, 2102 Bisamberg (4,30 km)

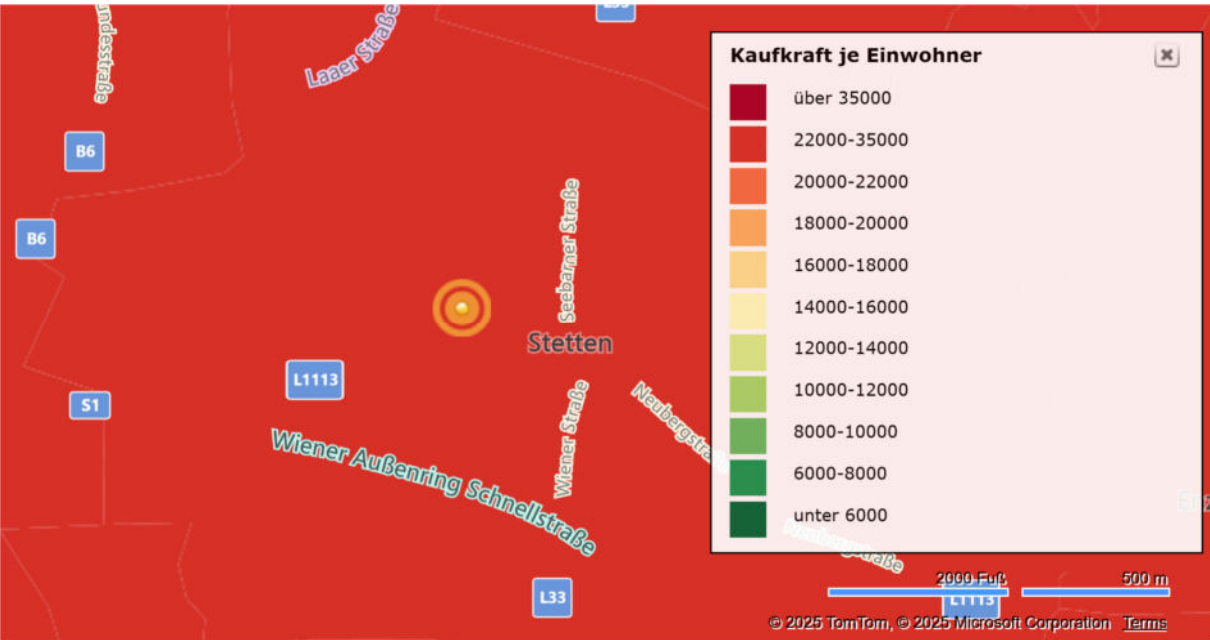
**Friseur**

- 6 Friseur Karin Gansfuß (2,52 km)
- 14 Salon Christine, Bisambergerstraße 2, Korneuburg (4,08 km)
- 16 effect hair, Hauptstraße 7, 2102 Bisamberg (4,12 km)
- 17 Keine Namensinformation (4,14 km)
- 18 Haaratelier Bisamberg, Hauptstraße 24-26, 2102 Bisamberg (4,24 km)

Quelle: immounited

2.2.4. Kaufkraft

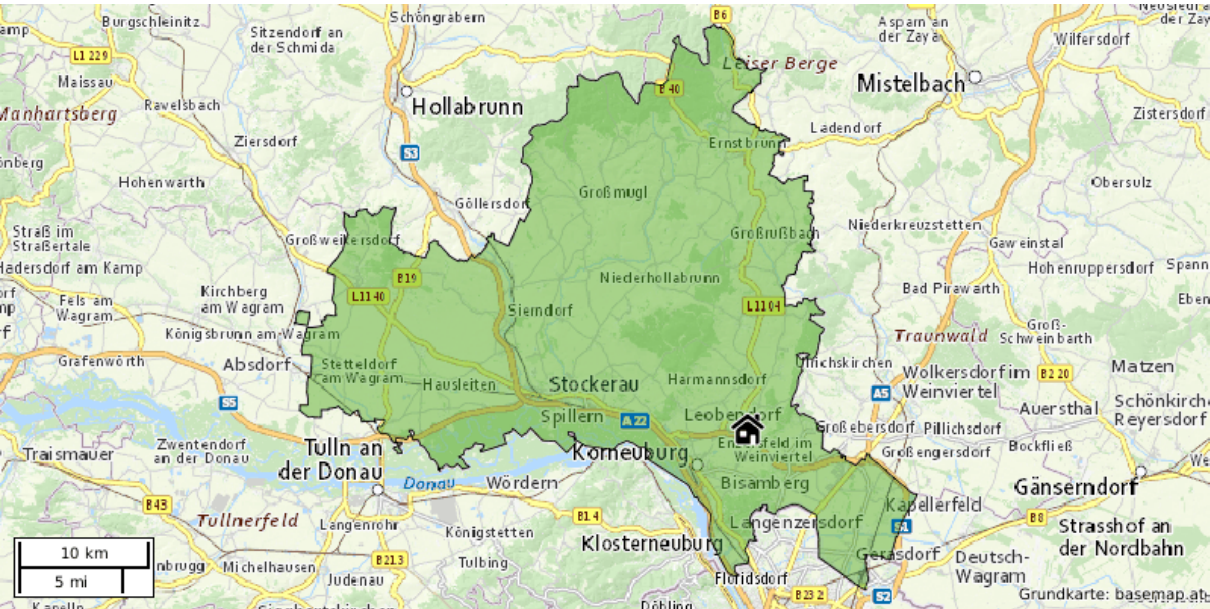
Abb. 12: Kaufkraft je Einwohner



Quelle: immounited

2.2.5. Statistik

Abb. 13: Bezirk Korneuburg Allgemein

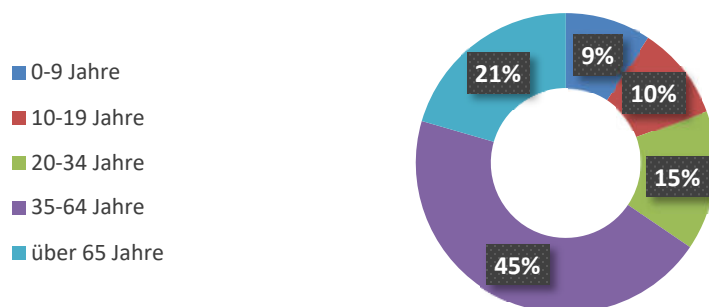


Allgemein

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	93 439
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	19 684
Anzahl der Gebäude gesamt	40 387
Anzahl der Wohngebäude	34 419 (85,22 %)
Anzahl der Wohnungen	53 470

Kaufkraft

Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 2.374,43
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 178.801.998,90
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	107,53
Promilleanteil Österreich	10,95
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	105,54
Promilleanteil Bundesland	57,28

Verteilung nach Geschlecht**Verteilung nach Geburtsland****Verteilung nach Staatsangehörigkeit****Verteilung nach Alter**

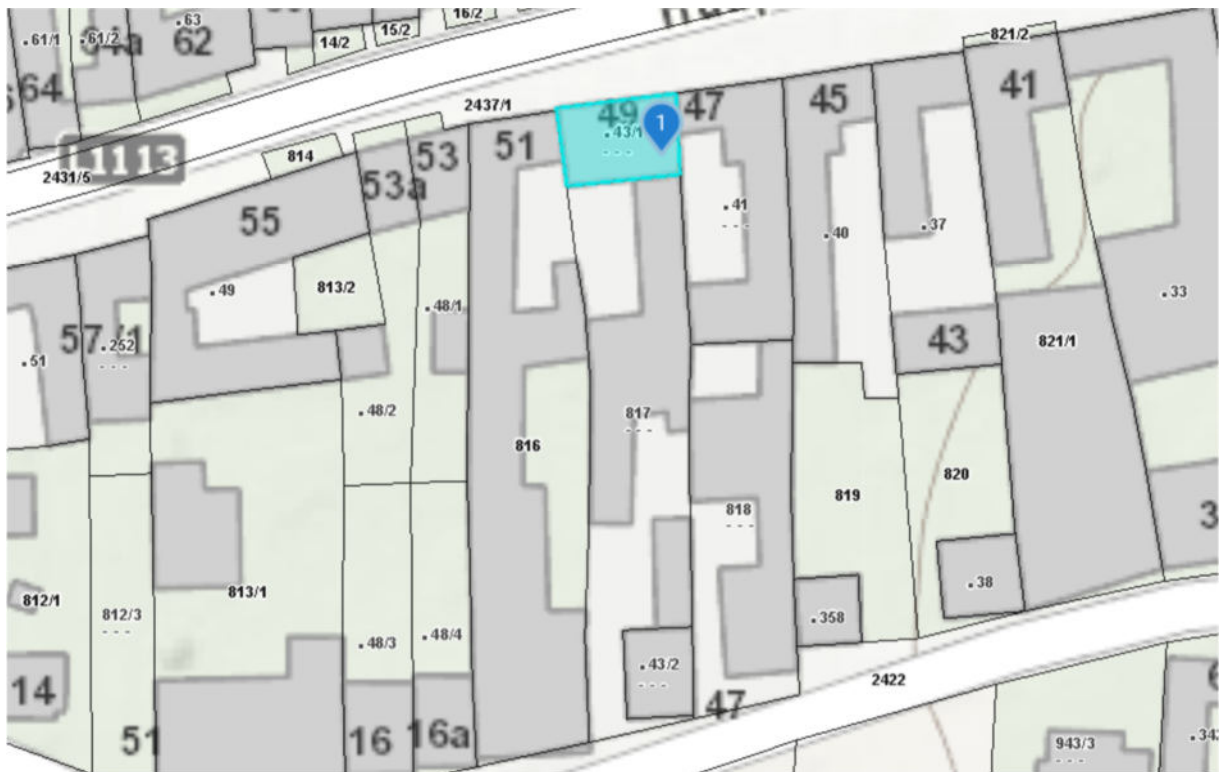
2.3 Grundstück

Die Liegenschaft KG 11018 Stetten, EZ 1459 mit der GST-NR .43/1 ist annähernd rechteckig figuriert und eben. Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt lt. Grundbuch 203 m². Die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gut (Straßenfront) beträgt rd. 17,7 m. Die Umwandlung des Grundsteuernkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich der GST-NR .43/1 bereits vollzogen. Die Flächenangabe im Grundbuch ist daher verbindlich. Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude (Baurecht) bebaut.

```
*****
Letzte TZ 4599/2023
Stammeinlage an Baurechtseinlage EZ 1460
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
.43/1   G Bauf.(10)        *      203  Hauptstraße 49
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
```

2.3.1. Auszug aus der digitalen Katastralmappe

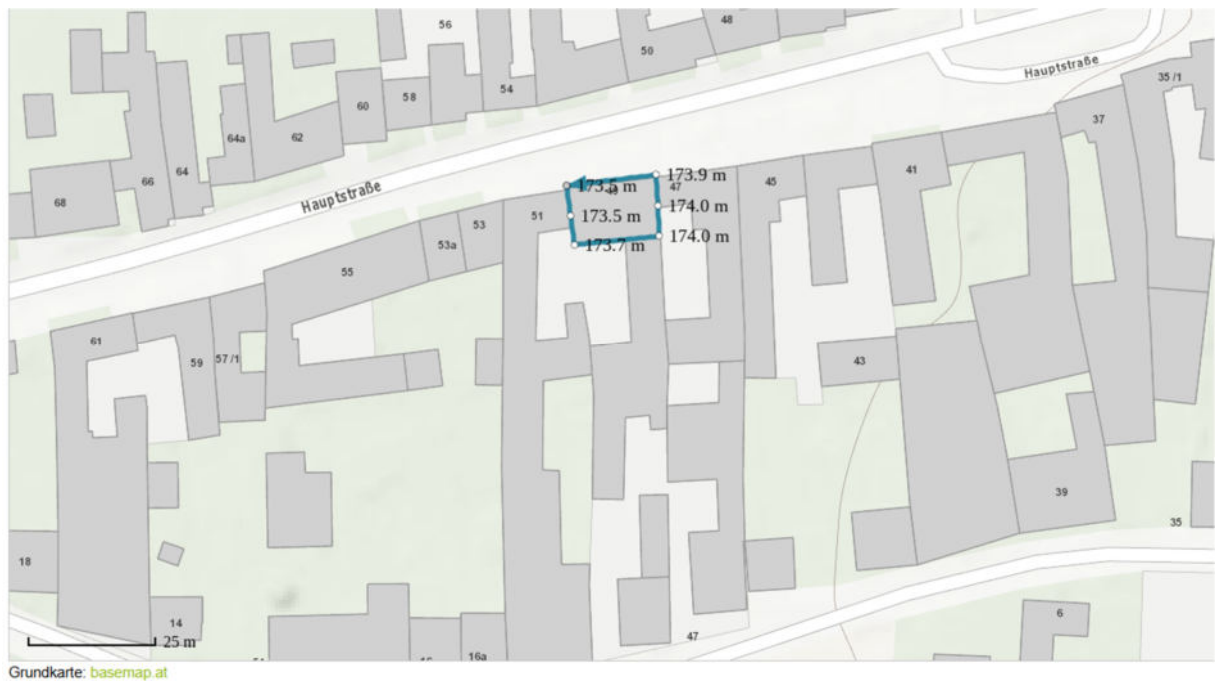
Abb. 15: DKM – digitale Katastermappe



Quelle: atlas.noe.gv.at

2.3.2. Höhenprofil

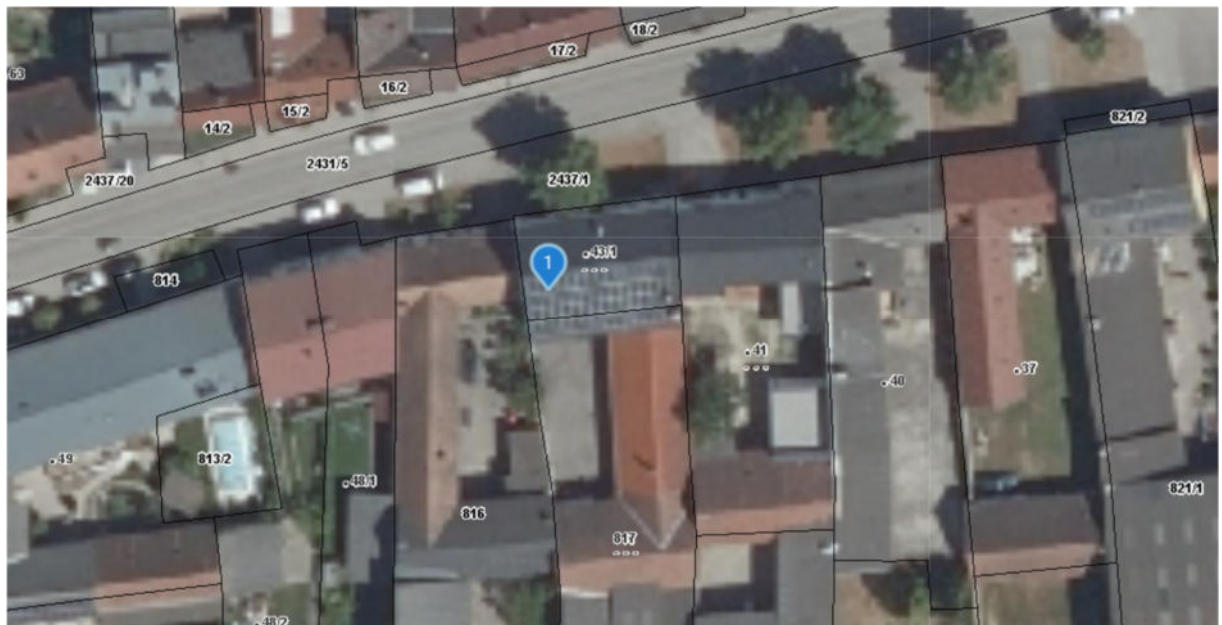
Abb. 16: Höhenprofil



GST-Nr. .43/1

Quelle: atlas.noegv.at

2.3.3. Luftbild



GST-Nr. .43/1

Quelle: atlas.noegv.at

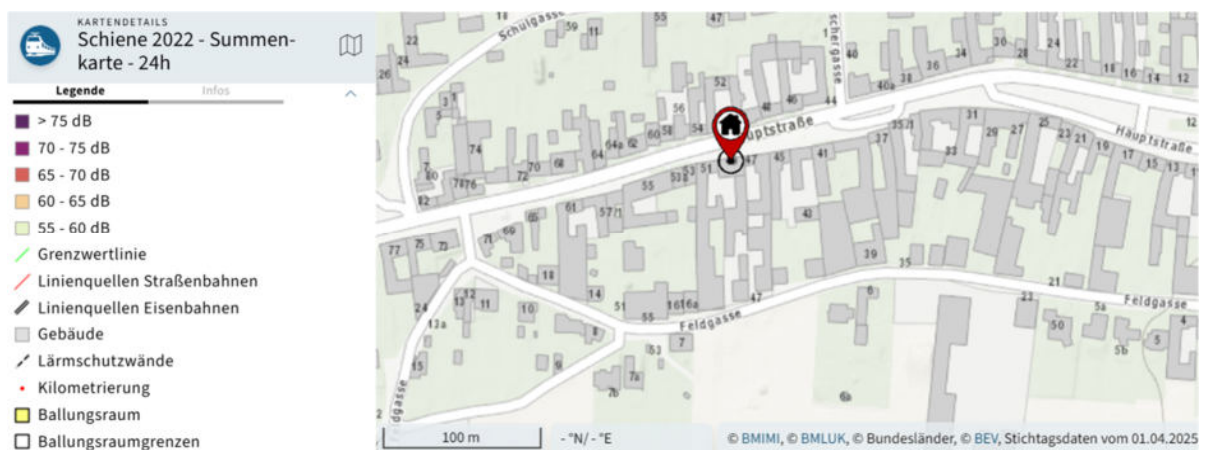


2.3.4. Lärm

Abb. 17: Lärmkataster Straßenverkehr



Abb. 18: Lärmkataster Schienenverkehr



Quelle: BMLFUW

2.3.5. Kontamination

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in den Verdachtsflächenkataster des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Das Grundstück .43/1 in Stetten (11018) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenkataster verzeichnet.

Abb. 19: Altlasten GIS

Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at (Onlineabfrage vom 13.10.2025)

Im Altlasten-GIS des Umweltbundesamtes ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Erläuterungen

Die Karte zeigt jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

2.3.6. HORA

Abb. 20: Hochwasserrisikozonierung

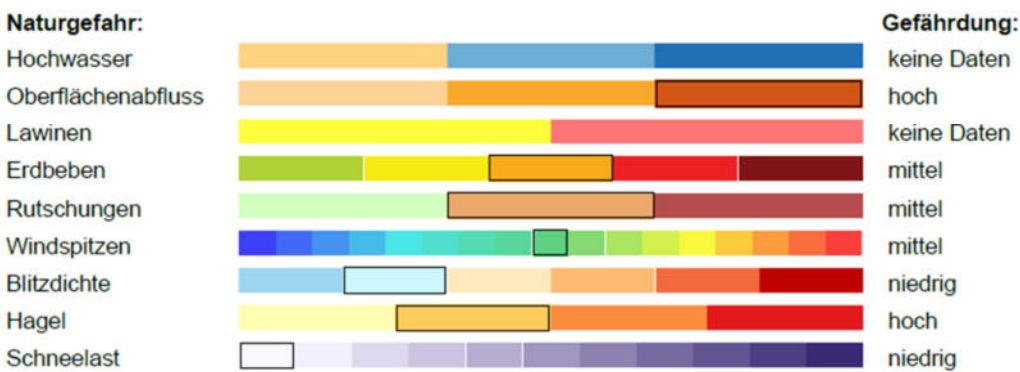


Quelle: hora.gv.at

HORA-Pass

Adresse: Hauptstraße 49, 2100 Stetten
Seehöhe: 174 m
Auswerteradius: 350 m
Geogr. Koordinaten: 48,36644° N | 16,37809° 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
Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

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.

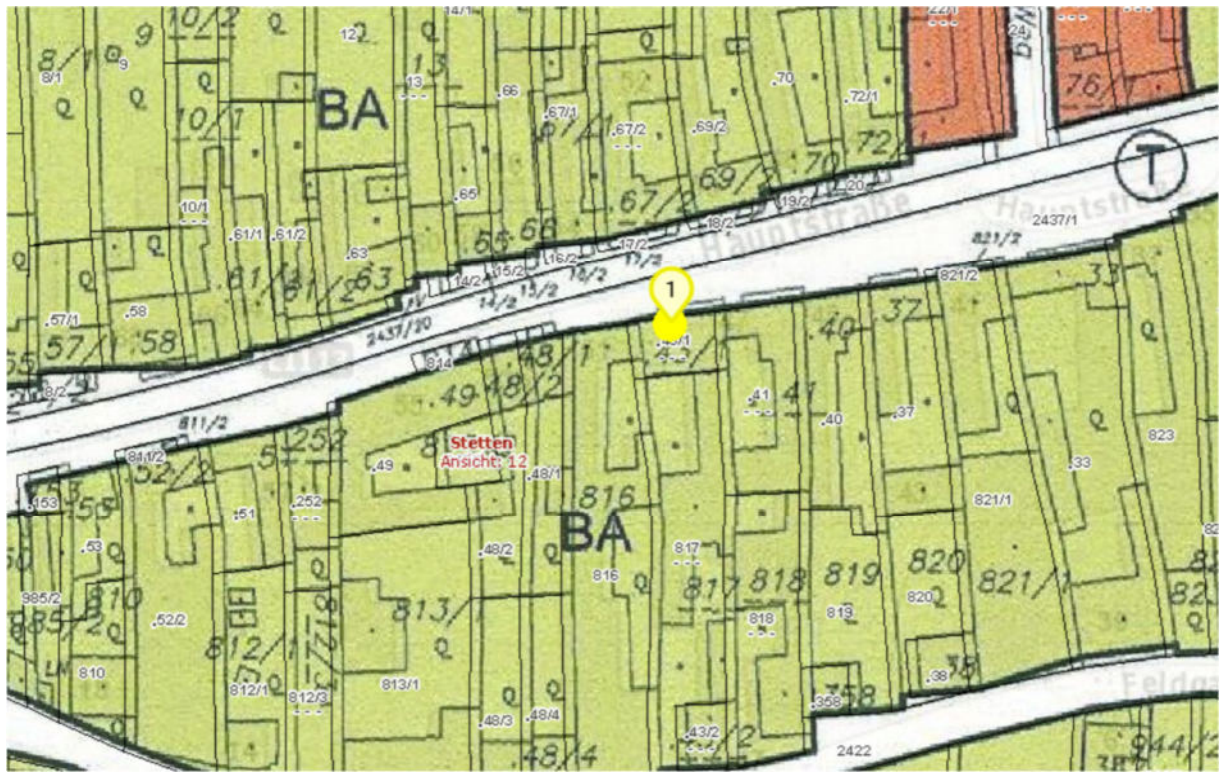
HORA-Pass 48,36644° N; 16,37809° O; Datum: 13.10.2025

Seite 2 / 2

Quelle: hora.gv.at

2.3.7. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen

Abb. 21: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: atlas.noe.gv.at

GST-Nr. .43/1: Bauland – Agrargebiet

2.4 Baurecht

2.4.1. Baurechtseinlage

Das bewertungsgegenständliche Baurecht mit einer Laufzeit bis 28.07.2066 ist unter der Baurechtseinlage GB 11018 Stetten, EZ 1460 verbüchert:

```

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 11018 Stetten                      EINLAGEZAHL 1460
BEZIRKSGERICHT Korneuburg
*****
Letzte TZ 4599/2023
Plombe 4482/2025
***** A1 *****
BAURECHT bis 2066-07-28 an EZ 1459
***** A2 *****
  1 a 4438/2016 Eröffnung der Einlage für Baurecht an EZ 1459
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    pecunia immobilien gmbh (FN 455029k)
    ADR: Neubergstraße 27, Stetten 2100
      a 4438/2016 Baurechtsvertrag 2016-06-30, Nachtrag zum Baurechtsvertrag
        2016-07-14 Baurecht
      b 4438/2016 Vorkaufsrecht
***** C *****
  1 a 4438/2016
    REALLAST der Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen
    wertgesicherten Bauzinses von EUR 3.227,70
    gem Pkt 6. Baurechtsvertrag 2016-06-30
    für Maria Steindl-Schindler geb 1975-04-21
  2 a 4438/2016
    VORKAUFSRECHT gem Pkt 3.4. Baurechtsvertrag 2016-06-30 und
    Nachtrag zum Baurechtsvertrag 2016-07-14
    für Maria Steindl-Schindler geb 1975-04-21
  3 a 5848/2016 Pfandurkunde 2016-10-05
    PFANDRECHT                      Höchstbetrag EUR 360.000,--
    für Sparkasse Korneuburg AG (FN 315215b)
    c 5848/2016 Simultan haftende Liegenschaften
      EZ 1460 KG 11018 Stetten C-LNR 3
      EZ 1459 KG 11018 Stetten C-LNR 2
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
*****
Grundbuch 03.09.2025 20:13:44
  
```

2.4.2. Baurechtsvertrag

Frau Maria Steindl-Schindler, geb. 21.04.1975 ist Alleineigentümerin der Liegenschaft KG 11018 Stetten EZ 1459, bestehend aus der GST-NR .43/1 im Ausmaß von 203 m².

Mit Baurechtsvertrag vom 30.06.2016 und Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 14.07.2016 wurde der pecunia immobilien gmbh (FN 455029k) als Bauberechtigte an dieser Liegenschaft unter der Baurechtseinlage KG 11018 Stetten EZ 1460 ein Baurecht bis 28.07.2066 eingeräumt.



Unter anderem ist die Bauberechtigte gemäß Pkt. 3.3 des Baurechtsvertrages nicht berechtigt, dass ihr eingeräumte Baurecht zu veräußern, Rechte und/oder Pflichten aus diesem Vertrag an Dritte zu übertragen oder ihnen zur Ausübung zu überlassen. Zur Absicherung des Übertragungsverbots und der Verfügungsbeschränkung räumte die Bauberechtigte im Punkt 3.4 der Baurechtsgeberin Maria Steindl-Schindler für alle Fälle der Veräußerung des Baurechts das Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072ff ABGB ein. Die dreißigtägige Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts wurde einvernehmlich auf drei Monate erstreckt.

Für den Fall der unentgeltlichen Veräußerung des Baurechts wurde zwischen den Vertragspartnern vereinbart, „dass der von der Baurechtsgeberin zu leistende Einlösungspreis dem Verkehrswert zu entsprechen hat. Für den Fall der Nichteinigung über diesen Verkehrswert binnen eines Monats vereinbaren die Vertragspartner, diesen Verkehrswert von einem Immobiliensachverständigen für beide Vertragspartner verbindlich feststellen zu lassen. Können sich die Vertragspartner binnen weiterer 14 Tage auf keinen Immobiliensachverständigen einigen, ist dieser vom Präsidenten der Rechtsanwaltskammer Niederösterreich zu nominieren.“

Gemäß Pkt. 7.3. des Baurechtsvertrages ist die Baurechtsgeberin im Fall des Erlöschens des Baurechts berechtigt, entweder das auf dem Baurechtsgrundstück errichtete Gebäude in ihr Eigentum zu übernehmen oder die Räumung des Baurechtsgrundstücks durch Abbruch und Entsorgung des errichteten Gebäudes auf Kosten und unter der Verantwortung des Bauberechtigten zu verlangen.

Der Baurechtsvertrag vom 30.06.2016 und der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 14.07.2016 sind den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

2.4.3. Baurechtszins

Gemäß Pkt. 6.1. des Baurechtsvertrags wurde ein Bauzins von netto EUR 2.689,75 zzgl. 20% Ust p.a. vereinbart. Der Bauzins ist jährlich im Vorhinein zur Zahlung fällig. Der vereinbarte Bauzins ist nach dem VPI 2015 wertgesichert, Ausgangswert ist die Indexzahl für Mai 2016 von 101,1.

Die Indexveränderung ist einmal jährlich zu berechnen. Veränderungen der Indexzahl von weniger als 5% bleiben zunächst unberücksichtigt, eine darüberhinausgehende Indexveränderung wird jedoch voll wirksam. Ausgehend von dem vereinbarten Baurechtszins in Höhe von netto EUR 2.689,75 per Mai 2016 beträgt der indexierte Bauzins im August 2025 EUR 3.711,86 (Veränderungsrate 38, vorläufiger Wert). Unter Berücksichtigung der Indexschwelle von 5% beträgt der Bauzins bei einer Veränderungsrate von 35: EUR 3.621,84.

2.4.4. Bestandsverhältnisse

Das Gebäude war zum Zeitpunkt des Lokalausgleichs durch den SV leerstehend.

2.4.5. PKW-Stellplätze

In der baubehördlichen Bewilligung (Bescheid BAU-017-2016) für den Neubau eines Bürogebäudes wird darauf verwiesen, dass die Niederschrift über die durchgeführte Begutachtung einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildet.

In der Niederschrift AZ BAU-017/2016 vom 18.08.2016 steht unter Sachverhalt Pkt. 7 „5 erforderliche PKW-Stellplätze wurden durch einen Mietvertrag auf dem anschließenden Anrainergrund auf Dauer gesichert.“ Diese 5 Stellplätze im Freien sind ebenfalls in der Baubeschreibung, Plan-Nr. SC-19-16 der Wimberger Bau GesmbH vom 28.06.2016 vermerkt.

Der im Bauakt aufliegende Mietvertrag für 5 PKW-Stellplätze auf dem GST-Nr. 817 (EZ 1442), abgeschlossen zwischen Maria Steindl-Schindler und der pecunia immobilien GmbH vom 05.07.2016 beinhaltet lediglich eine Mietdauer von 10 Jahren und endet am 28.02.2027, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Mietzins bei Abschluss des Mietvertrages betrug für 5 PKW-Stellplätze netto EUR 200.-. Der vereinbarte Mietzins ist nach dem VPI 2015 wertgesichert, Ausgangswert ist der zuletzt verlautbarte Indexwert VPI 2015 für Mai 2016 von 101,0. Aufgrund der Fußzeile mit der Anmerkung „auch kann ein anderer Mietzins pro PKW vereinbart werden“, kann der aktuelle Mietzins mangels Information vom Sachverständigen nicht festgestellt werden. Der Mietvertrag vom 05.07.2016 ist den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

2.5 Gebäudebeschreibung

Auf der Liegenschaft 11018 Stetten, EZ 1459, GST-Nr. .43/1 wurde mit Baubewilligung (BAU-017-2016) vom 22.08.2016 und Fertigstellungsanzeige vom 05.03.2018 ein Bürogebäude errichtet. Die Rückseite grenzt an das GST-Nr. 817 der Liegenschaft GB 11018 Stetten, EZ 1442, die straßenseitige Grundgrenze grenzt an öffentliches Gut.

2.5.1. Bürogebäude

Das nicht unterkellerte Bürogebäude, bestehend aus Erdgeschoss und Obergeschoss wurde in den Jahren 2016/ 2018 in Massivbauweise errichtet. Die Gesamtnutzfläche beträgt lt. den vorliegenden Grundlagen rd. 277 m² zuzüglich 39,31 m² Durchfahrt.

Im Erdgeschoss sind Büroräumlichkeiten, eine Teeküche, Serverraum, Technikraum, Abstellraum und Sanitäranlagen untergebracht. Im Obergeschoss befinden sich lt. Austauschplan zum Einreichplan (Plannummer SCH15-PO16) vom 29.11.2017 lediglich Lagerräumlichkeiten und keine Sanitärräume. In der Natur wurden diese Lagerräume jedoch als Büroräume ausgebaut. Das Obergeschoss ist über eine geradläufige Treppe erschlossen, es gibt keinen Aufzug.

Das Gebäude wurde ursprünglich mittels Gaszentralheizung mit Wärmeabgabe über den Fußboden beheizt. In weiterer Folge wurde die Gaszentralheizung deinstalliert und durch eine Luftwärmepumpe ersetzt. Die Inneneinheit der Luftwärmepumpe wurde jedoch nicht auf der Liegenschaft GB 11018 Stetten – EZ 1459 (Stammeinlage) bzw. EZ 1460 (Baurechtseinlage) errichtet, sondern in einem Raum auf der (an die rückwärtige Grundgrenze unmittelbar anrainende) Liegenschaft GB 11018 Stetten – EZ 1442, welche sich im Alleineigentum von Frau Maria Steindl-Schindler befindet. Weiters ist das Gebäude mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Klimageräten und einer PV-Anlage mit Batteriespeichern ausgestattet. Die Wohnraumlüftung ist lt. Angaben von Frau Maria Steindl-Schindler als Geschäftsführerin der Gemeinschuldnerin für Büro Zwecke unterdimensioniert. Das Klimaaußengerät befindet sich auf öffentlichem Gut (siehe hierzu auch Pkt. 2.1.3 Vereinbarung ZI: 0163/2016-11). Die PV-Anlage ist als netzgekoppelte Anlage ausgeführt und nicht für eine autarke Stromversorgung ausgelegt.

2.5.2. Erschließung

Im Erdgeschoss befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze die Durchfahrt zur anrainenden Liegenschaft GB 11018 Stetten – EZ 1442. Die Durchfahrt ist straßenseitig durch ein elektrisches Garagentor gesichert. Siehe hierzu Pkt. 2.1.3 und Pkt. 2.4.5.



Das Bürogebäude ist über eine straßenseitige Eingangsrampe, welche sich auf öffentlichem Gut befindet (siehe hierzu Pkt. 2.1.3 Vereinbarung Zl: 0163/2016-11) erschlossen. Weiters befindet sich im Erdgeschoss des Bürogebäudes eine Türe zur unmittelbar angrenzenden Liegenschaft GB 11018 Stetten – EZ 1442. Eine Vereinbarung betreffend die Nutzung dieses Zuganges liegt dem Sachverständigen nicht vor. Hingewiesen wird, dass der Wegfall dieses Zuganges - abhängig von der zukünftigen Nutzung - eine Fluchtweg-Thematik auslösen könnte.

2.5.3. Bauweise und Ausstattung

Baujahr:	2016/2018
Fluchtweg lt. Baubeschreibung:	nicht mehr als 15 Personen
Gründung:	Streifen- bzw. Plattenfundament
Konstruktion:	Ziegel/ Fa. Wimberger
Dach:	Satteldach mit Dachziegeln
Fassaden:	glatt verputzt
Außentüren:	Aluminium mit Glaseinsätzen, Isolierverglasung
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung
Beschattung:	Raffstores, BUS-gesteuert
Vertikale Erschließung:	Treppe, kein Aufzug
Innenwände:	weiß gestrichen, Kabelkanäle
Innentüren:	weiß lackiert
Elektrische Anlage:	Bus-System
Beleuchtung:	überwiegend Hängeleuchten
Beheizung und Warmwasser:	Luftwärmepumpe/ FB-Heizung
Klimaanlage:	Innengeräte und Außengerät
Photovoltaikanlage:	Dachmontage, netzgekoppelt mit Batteriespeicher
Bodenbeläge:	Wohnräume: Vinylböden Sanitärräume: Fliesen
Sanitärausstattung:	Hänge-WCs, Waschbecken
Inneneinrichtung:	Einbauküche
Weitere Informationen:	siehe Bauakt im Anhang

2.5.4. Erhaltungszustand

Das Gebäude ist außen und innen insgesamt in einem noch sehr guten und modernen Erhaltungszustand.



2.5.5. Nutzflächenaufstellung

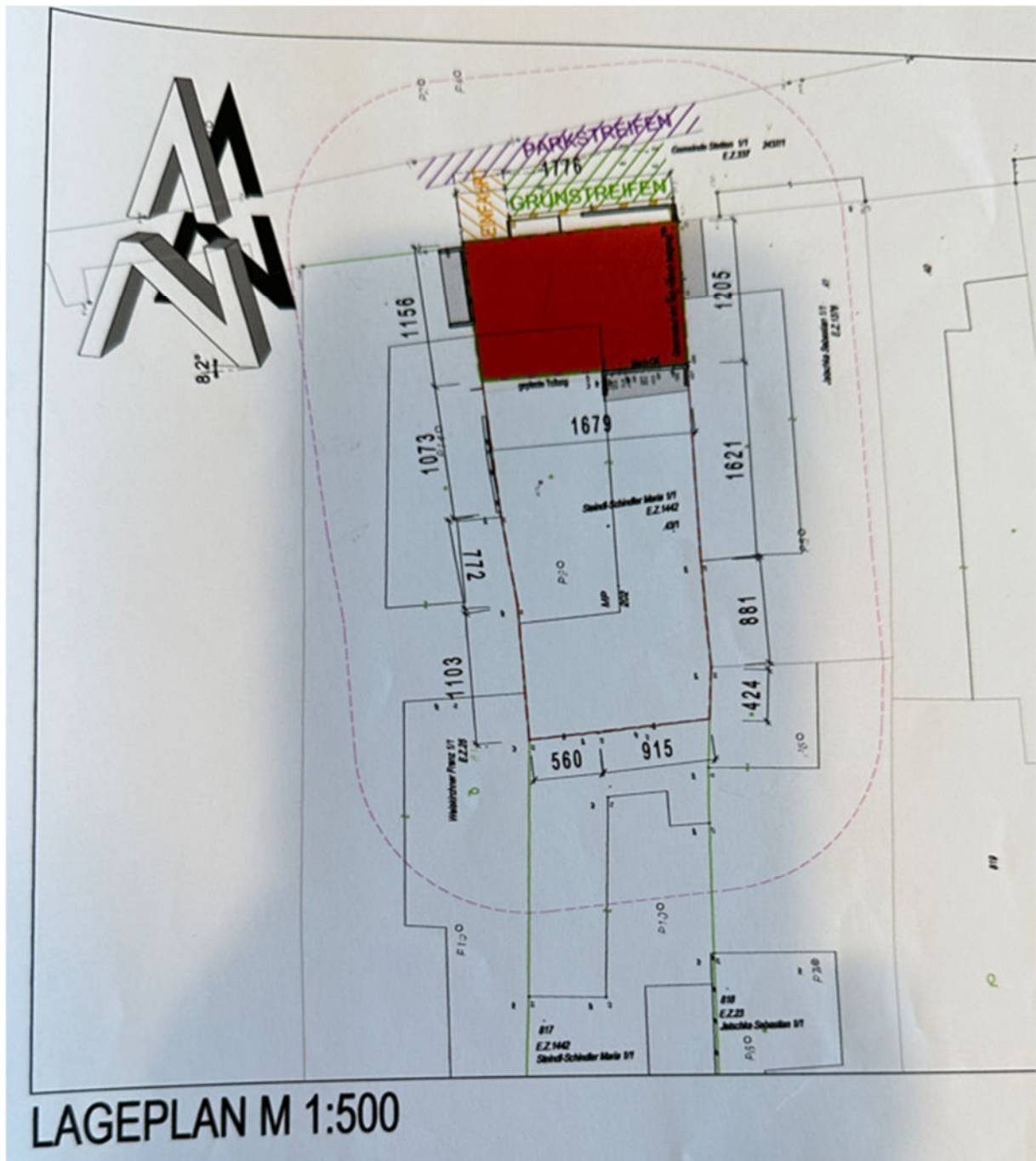
Hingewiesen wird, dass vom SV keine Naturvermessung des Gebäudes und der Außenanlagen durchgeführt wurde und die Angaben aus den vorliegenden Grundlagen entnommen wurden. Lt. Austauschplan zum Einreichplan (Plannummer SCH15-PO16) vom 28.06.2016, Neubau eines Bürogebäudes in Hauptstraße 49, 2100 Stetten, Wimberger Bau GmbH vom 29.11.2017 weist das Gebäude folgende Nutzflächen auf:

EG	Nfl, m²	OG	Nfl, m²
Abstellraum	3,88	Lager	25,33
Büro 1	17,47	Lager	19,51
Büro 2	28,18	Lager	36,07
Büro Chef	19,49	Lager	28,39
Serverraum	8,91	Lager	15,32
Technikraum	11,51	Technikraum/ Lager	27,04
Windfang	3,85	Vorraum	8,13
Damen/WC	3,67	Nutzfläche	159,79
Herren/WC	2,07		
Teeküche	10,12		
Vorraum WC	8,46		
Nutzfläche	117,61		
	Nfl, m²		
Gesamt (ohne Durchfahrt)	277,40		
Durchfahrt	39,31		

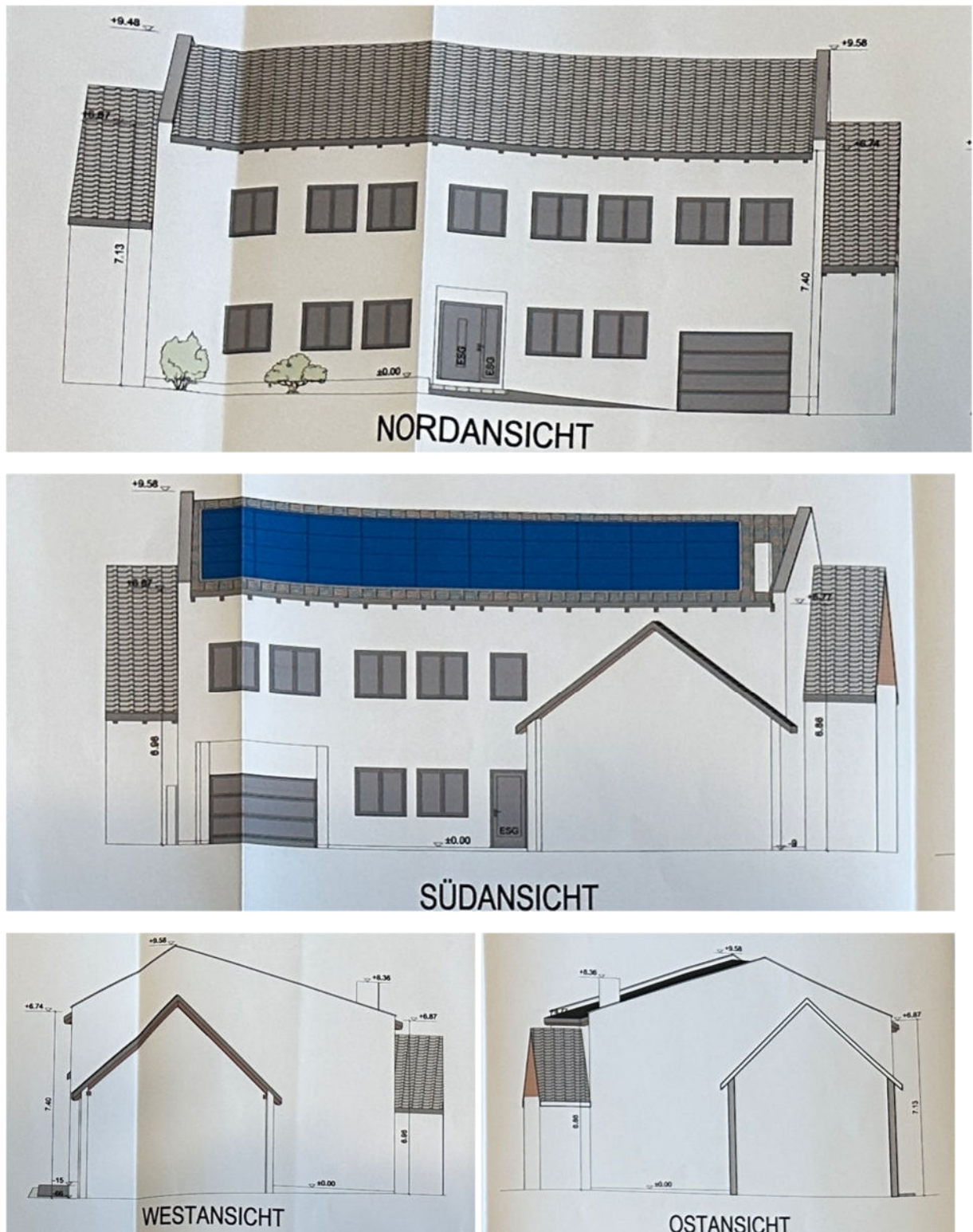


2.5.6. Pläne

Abb. 22: Lageplan



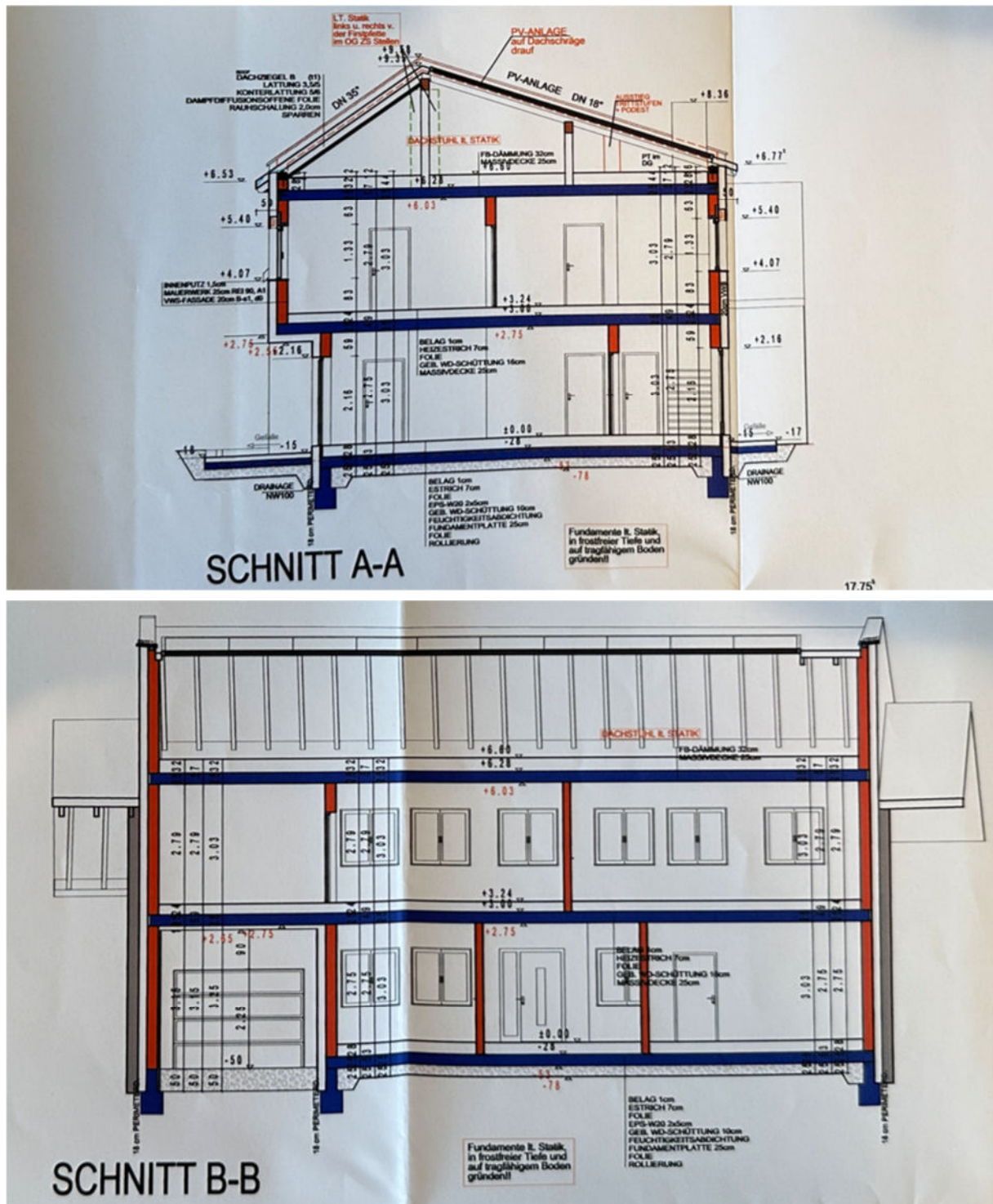
Quelle: Austauschplan zum Einreichplan (Plannummer SCH15-PO16) vom 28.06.2016, Neubau eines Bürogebäudes in Hauptstraße 49, 2100 Stetten, Wimberger Bau GmbH vom 29.11.2017

Abb. 23: Ansichten

Quelle: Austauschplan zum Einreichplan (Plannummer SCH15-PO16) vom 28.06.2016, Neubau eines Bürogebäudes in Hauptstraße 49, 2100 Stetten, Wimberger Bau GmbH vom 29.11.2017



Abb. 24: Schnitte



Quelle: Austauschplan zum Einreichplan (Plannummer SCH15-PO16) vom 28.06.2016, Neubau eines Bürogebäudes in Hauptstraße 49, 2100 Stetten, Wimberger Bau GmbH vom 29.11.2017

2.5.7. Energieausweis

Der Energieausweis, Neubau-Planung Bürogebäude SC-19-16 EAW, Wimberger Bau GesmbH vom 28.06.2016 ist den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.



3. GUTACHTEN

3.1 Definition des Verkehrswertes

Auftragsgemäß ist der Wert des Baurechtes an der Liegenschaft 2100 Stetten, Hauptstraße 49, inneliegend im GB 11018 Stetten, EZ 1459, BG Korneuburg – Baurechtseinlage GB 11018 Stetten - EZ 1460, BG Korneuburg zum Stichtag 10.09.2025 unter besonderen Bewertungsannahmen (siehe dazu im Gutachten unter Pkt. 3.5) zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

3.2 Bewertungsgrundsatz

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten. Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG, das Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG in Betracht.

3.3 Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung von Baurechtsliegenschaften erfolgt dem Stand der herrschenden Bewertungslehre entsprechend nach dem Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG. Im Ertragswertverfahren sind die nachhaltig und marktüblich erzielbaren Nettomieten als Kalkulationsgrundlage anzusetzen. Dieser um den Baurechtszins und die Instandhaltungskosten gekürzte Wert wird auf die Restlaufzeit des Baurechtes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert.

3.4 Ertragswertverfahren

Umsatzsteuer

Sämtliche Wertangaben in dieser Bewertung verstehen sich exkl. 20% Umsatzsteuer.

Methodik

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V$$

$$V = (1 - (1+i)^{-n}) / i$$

EW....Ertragswert

V.....Vervielfältiger

RE....Reinertrag

i.....Zinssatz

n.....Jahre Restlaufzeit des Baurechtes

Rohertrag

Unter dem Rohertrag verstehen sich die nachhaltig und marktüblich erzielbaren Nettomieten exkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer.

Im Immobilien-Preisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder werden für neuwertige Büroflächen im Bezirk Korneuburg wie folgt ausgewiesen:

Büroflächen/ neuwertig/ 1a-Lage: EUR 12,38.-/ m² Nutzfläche

Büroflächen/ neuwertig/ 1b-Lage: EUR 9,88.-/ m² Nutzfläche

Büroflächen/ neuwertig/ Nebenlage: EUR 7,15.-/ m² Nutzfläche

Das Bürogebäude befindet sich in 2100 Stetten, einer Katastralgemeinde im Bezirk Korneuburg mit 1.388 Einwohner (Stand 01/2025). Das Zentrum von Korneuburg ist rd. 4,8 km entfernt. Das Umfeld der Liegenschaft ist durch Verbauung mit Wohn- und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden im geschlossenen Verband gekennzeichnet. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch eine regionale Busverbindung mit geringen Taktintervallen gekennzeichnet. Es handelt sich daher um keine 1a-Lage bzw. 1b-Lage, sondern um eine wenig nachgefragte Nebenlage für einen Bürostandort. Die Flächen im Erdgeschoss des Bürogebäudes sind als Büroflächen gewidmet, die Flächen im Obergeschoss sind lediglich zu Lagerzwecken gewidmet und werden aufgrund dieser eingeschränkten Verwendungsmöglichkeit mit einem Abschlag von 25% angesetzt, sohin:

Lagerflächen/ neuwertig/ Nebenlage: EUR 5,36.-/ m² Nutzfläche



Reinertrag

Der Reinertrag berechnet sich wie folgt: $RE = RO - (\text{Baurechtszins} + \text{Instandhaltungskosten})$

RE.....Reinertrag

RO.....Rohertrag

Baurechtszins und Restlaufzeit des Baurechts

Die Höhe des vereinbarten Baurechtszinses ist marktüblich und angemessen. Das Baurecht läuft bis 28.07.2066, sohin gerundet 41 Jahre.

Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. In der Bewertung werden die Instandhaltungsaufwendungen auf Grundlage der Fachliteratur sowie den Erfahrungswerten des SV angesetzt.

Kapitalisierungszinssatz

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat im Jahre 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %

Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Q: Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 2/2024, Seite 91

Die Lage des Bürogebäudes ist als Nebenlage bzw. mäßig zu qualifizieren. Aufgrund der aktuellen Marktlage für Gewerbeobjekte (erhebliche Einbrüche am Immobilienmarkt seit 06/2022 durch geringe Nachfrage aufgrund der stark gestiegenen Zinsbelastung sowie deutlich erschwelter Kreditvergabe wegen bankinterner Regulative und den strengen Vorgaben der Aufsichtsbehörden) wird in der Bewertung die obere Bandbreite der SV-Empfehlungen, sohin 7,00 % als Kapitalisierungszinssatz herangezogen.



3.5 Besondere Bewertungsannahmen

3.5.1. Baubewilligung des Bürogebäudes/ Stellplatzthematik

In der baubehördlichen Bewilligung (Bescheid BAU-017-2016) für den Neubau eines Bürogebäudes wird darauf verwiesen, dass die Niederschrift über die durchgeführte Begutachtung einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildet. In der Niederschrift AZ BAU-017/2016 vom 18.08.2016 steht unter Sachverhalt Pkt. 7 „5 erforderliche PKW-Stellplätze wurden durch einen Mietvertrag auf dem anschließenden Anrainergrund auf Dauer gesichert.“ Diese 5 Stellplätze im Freien sind ebenfalls in der Baubeschreibung, Plan-Nr. SC-19-16 der Wimberger Bau GesmbH vom 28.06.2016 vermerkt. Der im Bauakt aufliegende Mietvertrag für 5 PKW-Stellplätze auf dem GST-Nr. 817 (EZ 1442), abgeschlossen zwischen Maria Steindl-Schindler und der pecunia immobilien GmbH vom 05.07.2016 beinhaltet lediglich eine Mietdauer von 10 Jahren vor und endet am 28.02.2027, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

In diesem Zusammenhang wird vom SV die zeitnahe Stellungnahme des Bauamtes der Gemeinde Stetten erwartet, ob der Wegfall der PKW-Stellplätze durch Auslaufen des Mietvertrages im Jahre 2027 Auswirkungen auf die damalige Baubewilligung bzw. zukünftige Benützung des Bürogebäudes hat.

In dieser Bewertung wird bis zur Klärung dieser Thematik unterstellt, dass der Wegfall der PKW-Stellplätze keine Auswirkungen auf die damalige Baubewilligung bzw. auf die zukünftige Benützbarkeit als Bürogebäude hat. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach Vorlage der Stellungnahme des Bauamtes der Gemeinde Stetten eine wertmäßige Korrektur dieses Gutachtens erforderlich sein könnte.

3.5.2. Rückwärtige Außentüre/ Fluchtwegthematik

An der rückwärtigen Grundgrenze der Baurechtsliegenschaft GB 11018 Stetten - EZ 1460 befindet sich eine Außentüre des Bürogebäudes. Diese Außentüre dient u.a. als Fluchtweg auf die Liegenschaft GB 11018 Stetten – EZ 1442, welche sich im Alleineigentum von Frau Maria Steindl-Schindler befindet. Hinsichtlich der Nutzung dieser Fremdliegenschaft wurde dem SV keine vertragliche Grundlage übermittelt.

In diesem Zusammenhang wird vom SV die zeitnahe Stellungnahme des Bauamtes der Gemeinde Stetten erwartet, ob ein eventueller Wegfall dieses Fluchtweges Auswirkungen auf die damalige Baubewilligung bzw. zukünftige Benützung des Bürogebäudes hat.

In der Bewertung wird bis zur Klärung dieser Thematik unterstellt, dass ein etwaiger Wegfall dieses Fluchtweges keine Auswirkungen auf die damalige Baubewilligung bzw. zukünftige Benützung des Bürogebäudes hat bzw. dass die unentgeltliche Benutzung des Fremdgrundes als Fluchtweg auf Bestandsdauer des Baurechtes unentgeltlich gewährleistet ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach Vorlage der Stellungnahme des Bauamtes der Gemeinde Stetten eine wertmäßige Korrektur dieses Gutachtens erforderlich sein könnte.

3.5.3. Wärme- und Warmwasserversorgung des Bürogebäudes/ Fremdgrund

Das bewertungsgegenständliche Bürogebäude wurde ursprünglich mittels Gaszentralheizung mit Wärmeabgabe über den Fußboden beheizt. In weiterer Folge wurde die Gaszentralheizung deinstalliert und durch eine Luftwärmepumpe ersetzt. Die Inneneinheit der Luftwärmepumpe wurde jedoch nicht auf der Liegenschaft GB 11018 Stetten – EZ 1459 (Stammeinlage) errichtet, sondern in einem Raum auf der (an die rückwärtige Grundgrenze unmittelbar anrainende) Liegenschaft GB 11018 Stetten – EZ 1442, welche sich im Alleineigentum von Frau Maria Steindl-Schindler befindet.

In dieser Bewertung wird bis zur Klärung dieser Thematik unterstellt, dass der Aufstellungsort der Wärmepumpe auf dem Fremdgrund auf Bestandsdauer des Baurechtes unentgeltlich gewährleistet ist, da das bewertungsgegenständliche Bürogebäude andernfalls über keine Wärme- und Warmwasserversorgung verfügen würde. Da es sich hierbei um eine Rechtsfrage handelt, wird darauf hingewiesen, dass abhängig vom Ergebnis der rechtlichen Beurteilung eine wertmäßige Korrektur dieses Gutachtens erforderlich sein könnte.

3.6 Ermittlung des Verkehrswertes des Baurechtes

Rohrertrag	HMZ-Gewichtung	NFL, m ²	HMZ/ M.	HMZ/ Monat
Erdgeschoss/ Büroflächen	100%	117,61	€ 7,15	€ 840,91
Obergeschoss/ Lagerflächen	75%	159,79	€ 5,36	€ 856,87
gesamt		277,40		€ 1 697,79
				HMZ/ Jahr
fiktiver Jahresrohertrag				€ 20 373,42
abzgl. Baurechtszins per 08/2025				-€ 3 711,86
abzgl. Instandhaltungskosten		277,40	€ 0,75	-€ 2 496,60
Jahresreinertrag				€ 14 164,96
Restlaufzeit/ Baurecht			41	
Kapitalisierungszinssatz			7,00 %	
Vervielfältiger			13,39	
Ertragswert der baulichen Anlage				€ 189 727
sonstige wertbeeinflussende Umstände				
Die Höhe des vereinbarten Baurechtszinses ist marktüblich und angemessen.				
Ertragswert des Baurechts = Verkehrswert des Baurechts				€ 189 727
Verkehrswert des Baurechts *) geldlastenfrei gerundet				€ 190 000

*) unter den besonderen Bewertungsannahmen gem. Pkt. 3.5

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Baurechtes an der Liegenschaft 2100 Stetten, Hauptstraße 49, Baurechtseinlage inneliegend im GB 11018 Stetten, EZ 1460, BG Korneuburg beträgt zum Stichtag 10.09.2025 geldlastenfrei und gerundet unter den besonderen Bewertungsannahmen gem. Pkt. 3.5.:

EUR 190.000.-

Wien, 16.10.2025

Handwritten signature: Dvorak Karl

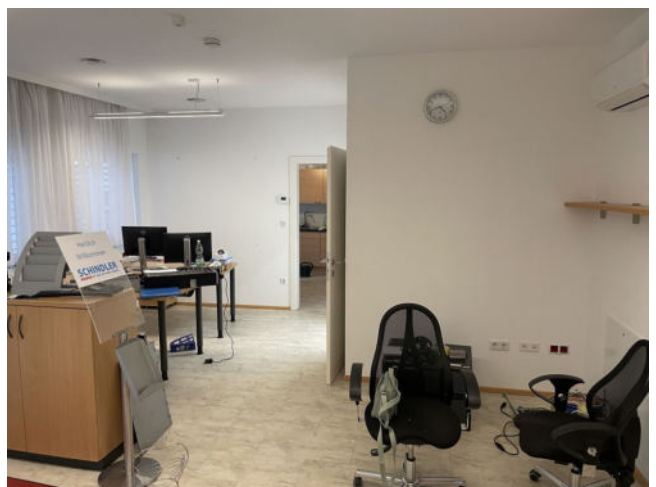


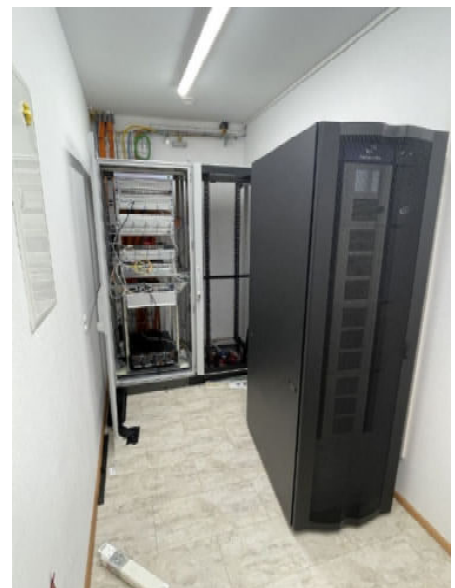
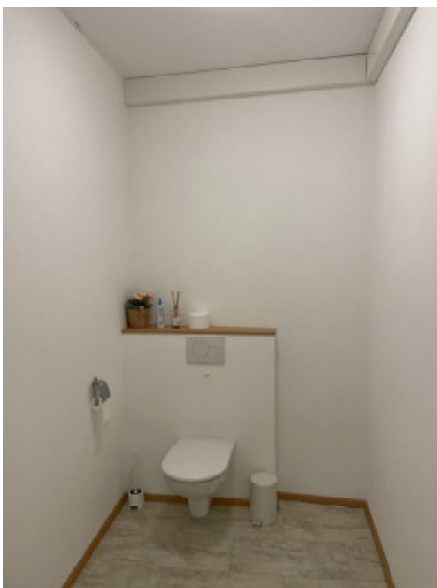
MAG. KARL DVORAK

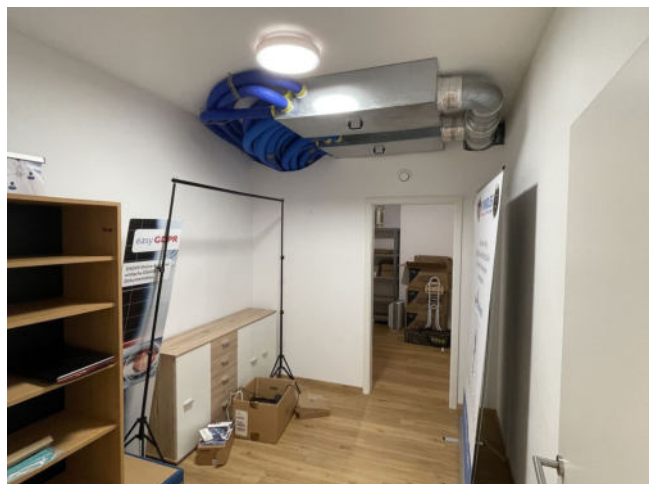
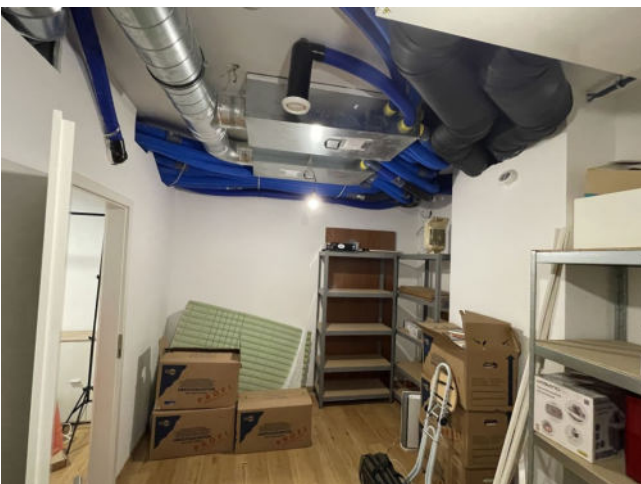


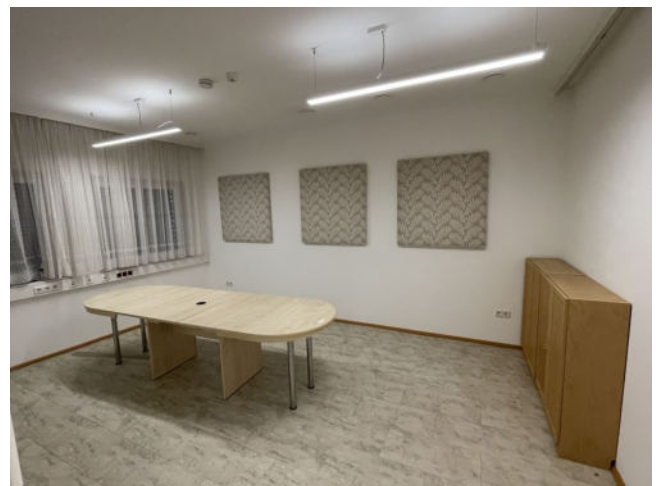
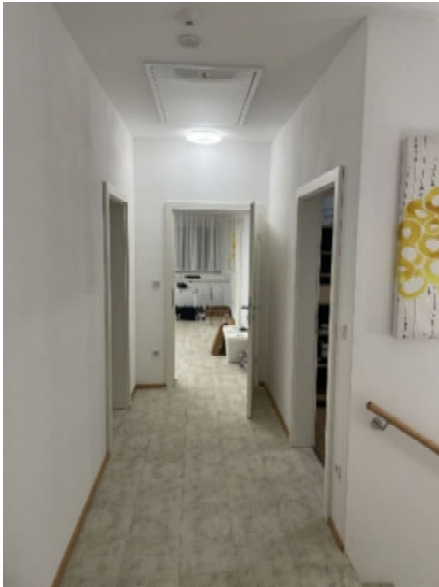
5. FOTODOKUMENTATION

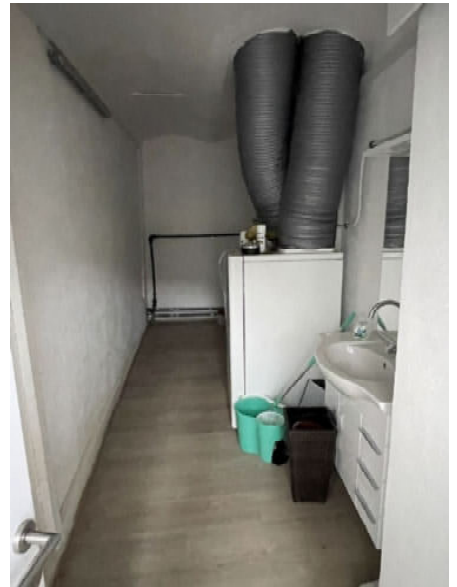
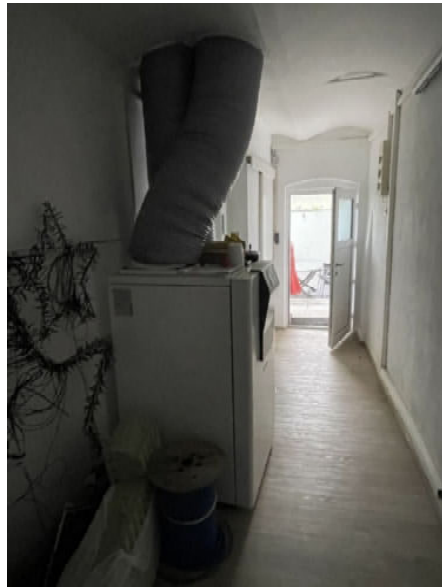












6. BEILAGEN

TZ 4438/2016

- Baurechtsvertrag vom 30.06.2016
- Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 14.07.2016

Vereinbarung ZI: 0163/2016-11 vom 17.08.2016

- Inanspruchnahme des öffentlichen Gutes (GST-Nr. 2437/1, EZ 337, Gemeinde Stetten)

Mietvertrag für PKW-Stellplätze abgeschlossen zwischen Maria Steindl-Schindler und der percuria immobilien GmbH vom 05.07.2016

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude, Neubau-Planung Bürogebäude SC-19-16 EAW, Wimberger Bau GesmbH vom 28.06.2016

Bauakt EZ 1460 (Auszug), Einsichtnahme 25.09.2025