



36 S 198/25x
JÄ/Mb 2026-02-19
1652-26-0222

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Bauunternehmen fortuna Gesellschaft m.b.H.
2000 Stockerau, Rathausplatz 14
FN 36265g

2000 Stockerau, Josef Wolfik-Straße 25

KFZ-Stellplätze 5, 6, 7, 8, 12, 21, 22, 29, 30, 31, 32, 36, 38, 59, 67

GST-Nr. 131/1, EZ 209
KG 11142 Stockerau, Bezirksgericht Korneuburg

Antragsteller: Mag. Michael Lang
Masseverwalter
Marxergasse 25
1030 Wien

Lokaltermin: 17. Februar 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 12.02.2026 von Herrn Mag. Michael Lang, Marxergasse 25, 1030 Wien, als Masseverwalter, zur Ermittlung der Verkehrswerte folgender KFZ-Abstellplätze

Parkplatz 5	
Parkplatz 6	Vermietet - Herr Janak
Parkplatz 7	Vermietet - Frau Riedler
Parkplatz 8	
Parkplatz 12	
Parkplatz 21	
Parkplatz 22	
Parkplatz 29	
Parkplatz 30	
Parkplatz 31	
Parkplatz 32	
Parkplatz 36	Vermietet - Frau Kubisch Top J21
Parkplatz 38	
Parkplatz 59	
Parkplatz 67	

am Grundstück 131/1, EZ 209, Grundbuch 11142 Stockerau, Bezirksgericht Korneuburg.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Herrn Mag. Michael Lang in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung oben genannter PKW-Abstellplätze an gegenständlicher Liegenschaft, hinsichtlich der Insolvenz des Bauunternehmens fortuna Gesellschaft m.b.H., Rathausplatz 14, 2000 Stockerau, FN 36265g; GZ 36 S 198/25x, LG Korneuburg.

3) **Bewertungsstichtag**

Als Bewertungsstichtag wird der Februar 2026 angesetzt.

Die örtliche Besichtigung fand am 17.02.2026, in der Zeit von 15:30 Uhr bis 16:00 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Fortuna Real: Leopold Bayer

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Besichtigt wurde die Garage der Liegenschaft Josef Wolfik-Straße 25, 2000 Stockerau.

4) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Grundbuchsauszug vom 19.02.2026
- Lokalausweis am 17.02.2026
- Mietzinsliste
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025
- ImmoNetZT
- Bodenpreise AT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und

ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

6) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Die Berechnungen nach dem Ertragswertverfahren erfolgen netto ohne USt., die nach dem Sachwertverfahren inkl. USt.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der

übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

7) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Markverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf

dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

8) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Überregional

Geographie

Stockerau ist die größte Stadt im Weinviertel und liegt 25 km nordwestlich von Wien am Nordrand des Tullner Beckens, nur wenige Kilometer von der Donau entfernt.



Gemeindegliederung

Das Gemeindegebiet umfasst folgende drei Ortschaften (Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2025):

- Oberzögersdorf (402) samt Zögernsee
- Stockerau (16.405) samt In der Au und Leitzersbrunnerfeld
- Unterzögersdorf (403)

Die Gemeinde besteht aus den Katastralgemeinden Oberzögersdorf, Stockerau und Unterzögersdorf.

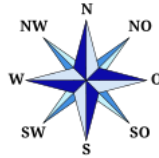
Nachbargemeinden

Sierndorf

Leitzersdorf

Hausleiten

Spillern



St. Andrä-Wördern
(Bez. Tulln)

2) Statistik

Staat:	 Österreich
Land:	 Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Korneuburg
Kfz-Kennzeichen:	KO
Fläche:	37,41 km ²
Koordinaten:	48° 23' 9" N, 16° 12' 39" O
Höhe:	176 m ü. A.
Einwohner:	17.210 (1. Jän. 2025)
Bevölkerungsdichte:	460 Einw. pro km ²
Postleitzahlen:	2000, 2003
Vorwahlen:	0 22 66
Gemeindekennziffer:	3 12 30
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Rathausplatz 1 2000 Stockerau
Website:	www.stockerau.at

3) **Gemeinde Infrastruktur**

Ansässige Unternehmen

Folgende international agierende Unternehmen stammen aus Stockerau bzw. haben dort ihren Firmensitz:

- P. Max, Möbelhersteller und Möbelhäuser
- J. u. A. Frischeis, Großhändler für Holz und Holzwerkstoffe
- Xylem Water Solutions Austria GmbH (vormals Vogel Pumpen), Hersteller von Pumpen
- MOLL-MOTOR, Großhändler und Hersteller von Antriebstechnik, z. B. Elektromotoren
- Jos. Stefsky – Posamentier- und Schnürwaren-Fabrik

Die *Feuerbestattung Danubia GmbH* betreibt in Stockerau seit 2018 eines von derzeit (Stand 2021) 17 aktiven Krematorien in Österreich.

Ehemals bedeutende Unternehmen:

- Isover Austria (vormals TEL-Mineralwolle), Dämmstoffprodukte, gehört (Stand 2024) zur Saint-Gobain Austria GmbH mit Sitz in Bad Aussee
- M-U-T Maschinen-Umwelttechnik-Transportanlagen GmbH, 2023 Verlagerung der Fahrzeugsparte zu Steyr Automotive

Bildung

- Josef-Wondrak Volksschule
- Volksschule West
- NNÖ Informatik-Mittelschule
- Neue NÖ Kreativ-Mittelschule
- Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium
- Bundeshandelsschule und Aufbaulehrgang HAK
- Polytechnische Schule
- Allgemeine Sonderschule
- Landesberufsschulen für Elektrotechnik, Kfz-Mechaniker und Kfz-Elektriker
- Fachschule für Sozialberufe
- Schule für allgemeine Gesundheits- und Krankenpflege

Gesundheit

- Landeskrankenhaus Stockerau
- Pflegeheim der Stadtgemeinde Stockerau

Militär

- Landwehrkaserne I (erbaut 1886 in der Schaumannngasse)
- Prinz-Eugen-Kaserne (erbaut 1898 von Max Kropf als Landwehr-Kavalleriekaserne II, 1937 in Prinz Eugen-Kaserne umbenannt; derzeit mit einem Lager der AFDRU und zivilen Wohneinheiten genutzt).
- Kavallerie-Kaserne (erbaut 1721, militärisch stillgelegt 1955; heute als größter Gemeindebau Stockerau genutzt und als Niemsch-Hof bezeichnet)

Sport

In Stockerau befindet sich ein großes Erholungszentrum mit Freibad, Hallenbad und Kunsteislaufplatz. Darüber hinaus bietet die nahe gelegene Au Erholung sowie weitere Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Außerdem befindet sich in Stockerau das Sportzentrum Alte Au, bestehend aus einem Fußballstadion, einer Sporthalle und einer Mehrzweckhalle (Millenniumshalle, eröffnet 1999). Das Stadion Alte Au ist Heimstätte des Fußballvereins SV Stockerau, der vor allem in den frühen 1990er Jahren als Zweitligist mit dem ÖFB-Cupsieg gegen den SK Rapid Wien, der Teilnahme am Supercupendspiel gegen FK Austria Wien und den knappen Niederlagen im Europacup der Cupsieger gegen Tottenham Hotspur für Furore sorgte.

Außerdem besitzt Stockerau eine hervorragende Handballmannschaft, den UHC Stockerau.

Speziell hervorzuheben ist das Leistungszentrum für Judo und Tischtennis. Das Tischtenniszentrum ist auch immer wieder Schauplatz der Trainings der österreichischen Nationalmannschaft. Hier spielt auch der österreichische Topverein UTTC Stockerau.

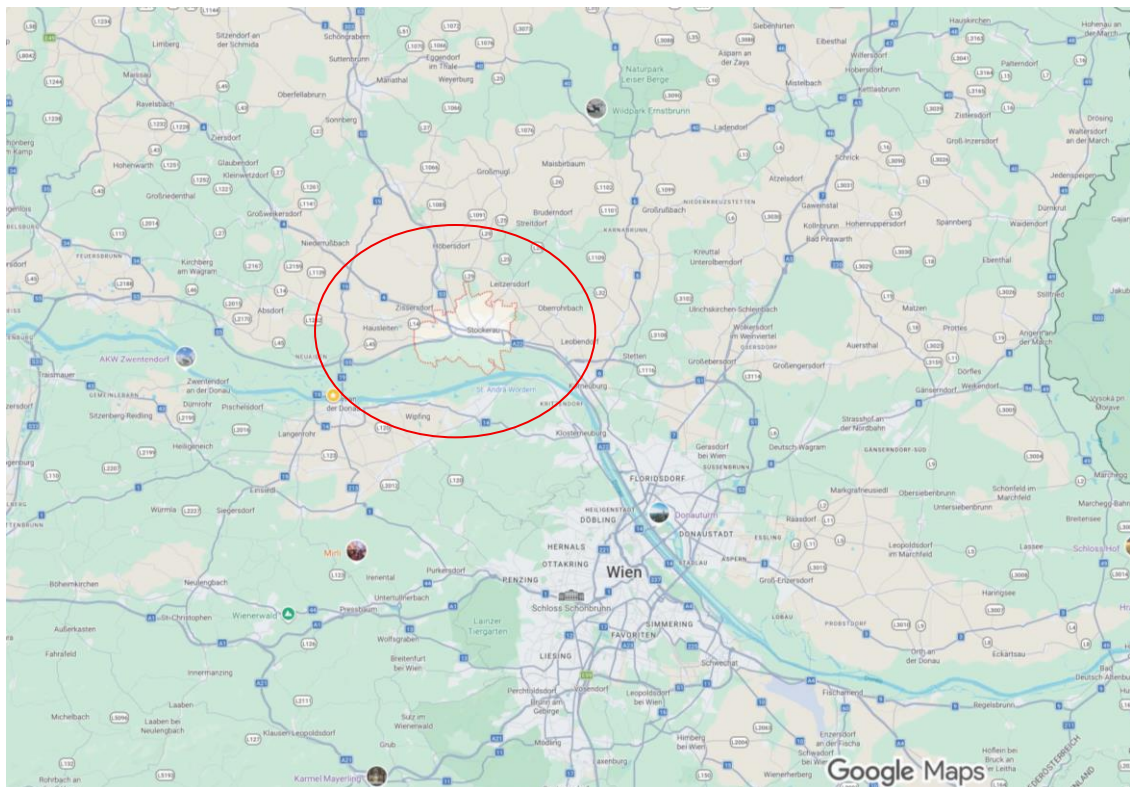
Des Weiteren befindet sich ca. drei Kilometer nördlich von Stockerau ein Sportflugplatz.

4) Verkehr

Stockerau liegt direkt an der Autobahn A22 sowie an der Nordwestbahn und verfügt somit über gute Verkehrsanbindungen.

Die S-Bahn-Linie S3 verbindet Stockerau mit Wien, Wiener Neustadt und Hollabrunn; zusätzlich verkehren Regionalzüge Richtung Wien, Retz und Absdorf-Hippersdorf.

Ebenso betreibt der FSV2000, Flugsportverein Stockerau, am nördlichen Stadtrand einen Flugplatz, der das Anfliegen mit Privatmaschinen erlaubt.



- ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000
 a 6689/2020 5698/2021 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 36
 b 2222/2025 Kaufvertrag 2025-03-14 Eigentumsrecht
 c 6894/2025 Eröffnung des Konkurses am 19.12.2025
 (36 S 198/25x - LG Korneuburg)
- 390 ANTEIL: 10/3767
 BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H. (FN 36265g)
 ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000
 a 6689/2020 5698/2021 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 38
 b 2222/2025 Kaufvertrag 2025-03-14 Eigentumsrecht
 c 6894/2025 Eröffnung des Konkurses am 19.12.2025
 (36 S 198/25x - LG Korneuburg)
- 391 ANTEIL: 13/3767
 BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H. (FN 36265g)
 ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000
 a 6689/2020 5698/2021 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 59 -
 Behindertenparkplatz
 b 2222/2025 Kaufvertrag 2025-03-14 Eigentumsrecht
 c 6894/2025 Eröffnung des Konkurses am 19.12.2025
 (36 S 198/25x - LG Korneuburg)
- 392 ANTEIL: 10/3767
 BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H. (FN 36265g)
 ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000
 a 6689/2020 5698/2021 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 67
 b 2222/2025 Kaufvertrag 2025-03-14 Eigentumsrecht
 c 6894/2025 Eröffnung des Konkurses am 19.12.2025
 (36 S 198/25x - LG Korneuburg)
- 393 ANTEIL: 10/3767
 BAUUNTERNEHMEN fortuna Gesellschaft m.b.H. (FN 36265g)
 ADR: Rathausplatz 14, Stockerau 2000
 a 6689/2020 5698/2021 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 8
 b 5094/2025 Kaufvertrag 2025-09-10 Eigentumsrecht
 c 6894/2025 Eröffnung des Konkurses am 19.12.2025
 (36 S 198/25x - LG Korneuburg)
- ***** C *****
- 4 a 610/2019
 DIENSTBARKEIT
 des Fensterrechtes auf Gst 131/1 für Gst .776 gemäß Punkt
 VII. 6. Kaufvertrag 2018-10-15
- 5 a 610/2019
 REALLAST
 der Nichtverbauung auf Gst 131/1 für Gst .776 gemäß Punkt
 VII. 4. Kaufvertrag 2018-10-15
- 6 a 610/2019
 REALLAST
 der Erhaltung des Kamins auf Gst 131/1 für Gst .776 gemäß
 Punkt VII. 5. Kaufvertrag 2018-10-15
- 9 auf Anteil B-LNR 253 254
 a 5698/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-07-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 b gelöscht
- 10 auf Anteil B-LNR 261 bis 264
 a 5700/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-09-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 261.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 (FN 205340x)
 b gelöscht

- 11 auf Anteil B-LNR 269 270
 - a 5866/2021 Pfandurkunde 2021-07-30
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
 - für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
- 12 auf Anteil B-LNR 271 bis 280
 - a 5867/2021
 - BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 - Susanne Hofbauer geb 1974-06-04
- 13 auf Anteil B-LNR 281 282
 - a 5868/2021 Pfandurkunde 2021-07-22
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 230.000,--
 - für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
 - AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
 - c 6980/2021 VORRANG von LNR 26 27 vor 13
- 14 auf Anteil B-LNR 283 284
 - a 5869/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-07-13
 - PFANDRECHT EUR 150.000,--
 - 8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 30.000,--
 - für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
 - b gelöscht
- 15 auf Anteil B-LNR 285 bis 290
 - a 5870/2021 Pfandurkunde 2021-03-23
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
 - für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 - (FN 286283f)
 - b gelöscht
- 16 auf Anteil B-LNR 298 299
 - a 5882/2021 Pfandurkunde 2021-08-16
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 235.000,--
 - für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)
 - b gelöscht
- 17 auf Anteil B-LNR 300 bis 303
 - a 5936/2021 Pfandurkunde 2021-05-20
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 - für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
 - b gelöscht
- 18 auf Anteil B-LNR 308 309
 - a 5996/2021 Pfandurkunde 2021-09-17
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--
 - für Raiffeisenbank Hohe Tauern eGen (FN 71071t)
 - c 3535/2022 VORRANG von LNR 33 34 vor 18
- 19 auf Anteil B-LNR 314 315
 - a 5999/2021 Pfandurkunde 2021-07-20
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 226.000,--
 - für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
 - b gelöscht
- 20 auf Anteil B-LNR 316 317
 - a 6003/2021 Pfandurkunde 2021-07-30
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
 - für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
 - b gelöscht
- 21 auf Anteil B-LNR 318 bis 324
 - a 6011/2021 Pfandurkunde 2021-03-26
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
 - für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
 - b gelöscht
- 22 auf Anteil B-LNR 327 bis 341
 - a 6044/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-09-28
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 875.000,--

- für Oberbank AG (FN 79063w)
- b gelöscht
- 23 a 6258/2021 Pfandurkunde 2021-07-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
- b gelöscht
- 24 a 6408/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-02-01
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 419.400,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 25 a 6823/2021 Pfandurkunde 2021-09-24
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
 für Raiffeisenbank Wagram-Schmidatal eGen (FN 46074g)
- b gelöscht
- 26 a 6980/2021 Schuldschein 2021-11-12
 PFANDRECHT EUR 27.600,--
 1 % Z, 4 % VZ, NGS EUR 2.760,--
 für Land Niederösterreich
- b 6980/2021 VORRANG von LNR 26 vor 13
- 27 a 6980/2021
 VERÄUSSERUNGSVERBOT
 gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 für
 Land Niederösterreich
- b 6980/2021 VORRANG von LNR 27 vor 13
- 28 a 7819/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-10-06
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.000,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 30 a 1352/2022 Pfandurkunde 2022-02-28
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
 (FN 203160s)
- b gelöscht
- 31 a 1983/2022 Pfandurkunde 2022-02-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
- b gelöscht
- 32 a 2730/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-05-04
 PFANDRECHT EUR 160.000,--
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 16.000,--
 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
 (FN 116309v)
- b gelöscht
- 33 a 3535/2022 Schuldschein 2022-05-24
 PFANDRECHT EUR 16.400,--
 1 % Z, 4 % VZ, NGS EUR 1.640,--
 für Land Niederösterreich

- b 3535/2022 VORRANG von LNR 33 vor 18
- 34 auf Anteil B-LNR 308
- a 3535/2022
 - VERÄUSSERUNGSVERBOT
 - gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 für
 - Land Niederösterreich
- b 3535/2022 VORRANG von LNR 34 vor 18
- 35 auf Anteil B-LNR 269 270
- a 507/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 15/23d)
- 36 auf Anteil B-LNR 327 bis 341
- a 963/2023 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 644/2023)
 - Pfandbestellungsurkunde 2023-02-08
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.875.000,--
 - für Oberbank AG (FN 79063w)
- b 963/2023 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 644/2023)
 - Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 523 KG 01510 Pötzleinsdorf C-LNR 8
 - EZ 86 KG 01510 Pötzleinsdorf C-LNR 325
 - EZ 2006 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 148
 - EZ 209 KG 11142 Stockerau C-LNR 36
 - EZ 1742 KG 01510 Pötzleinsdorf C-LNR 7
 - EZ 1289 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 114
 - EZ 2393 KG 01508 Oberdöbling C-LNR 5
 - EZ 6861 KG 01704 Klosterneuburg C-LNR 2
- 37 auf Anteil B-LNR 370 371
- a 4951/2023 Pfandurkunde 2023-09-06
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
 - für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
- 38 auf Anteil B-LNR 292
- a 6373/2023 Pfandurkunde 2023-12-21
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 400.000,--
 - für Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal eGen (FN 55954k)
- b 6373/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 - EZ 222 KG 12115 Landersdorf C-LNR 30
 - EZ 209 KG 11142 Stockerau C-LNR 38
- 39 auf Anteil B-LNR 377 378
- a 1708/2025 Pfandurkunde 2025-03-17
 - PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 214.000,--
 - für Sparkasse Herzogenburg-Neulengbach Bank
 - Aktiengesellschaft (FN 418359i)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

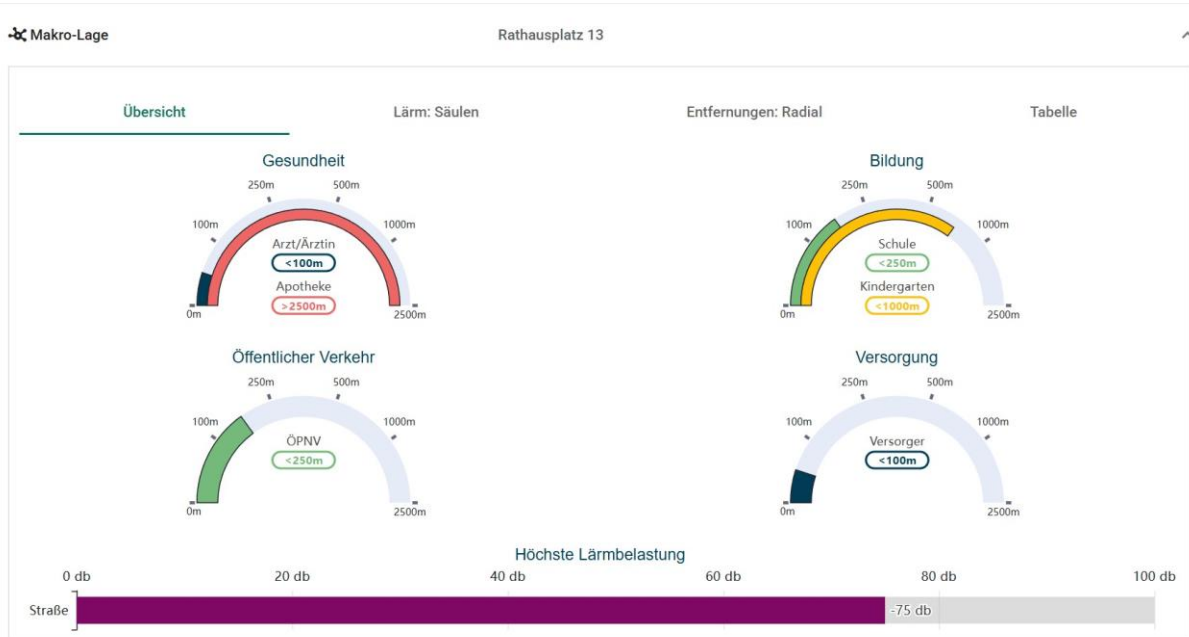
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Stockerau.

2) Regionale Lage des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück liegt nahe dem Zentrum von Stockerau zwischen der Josef Wolfik-Straße und der Froschzeile, die an die Bahntrasse grenzt.



3) Makrolage

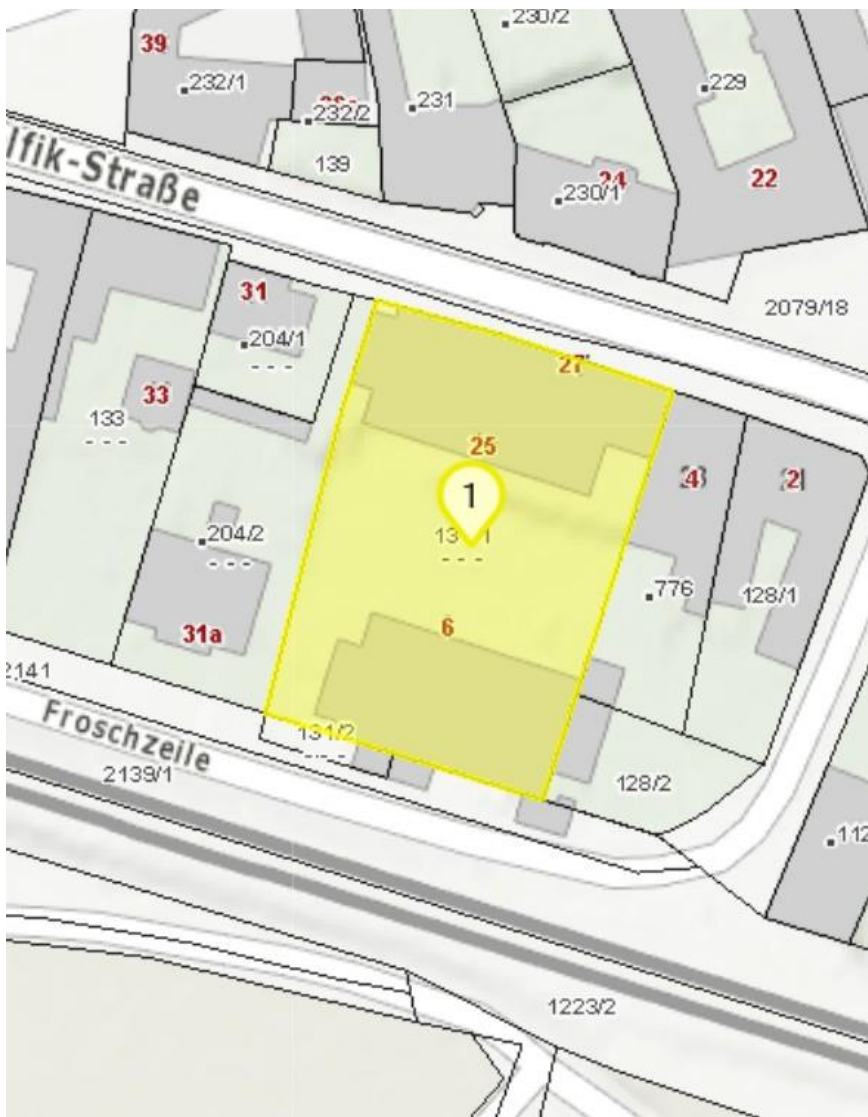


4) Größe und Form des Grundstücks

Die Grundstücksgröße beträgt **2.775 m²**.

Die Grundstücksform ist rechteckig, fast quadratisch, eben und ist mit 2 mehrgeschossigen Mehrparteienwohnhäusern bebaut.





5) **Flächenwidmung und Bebauung – Raumordnung**

Flächenwidmung

Bebauungsplan

Die Flächenwidmung und der Bebauungsplan sind für die Bewertung der KFZ-Abstellplätze von keiner Relevanz.

6) **Verdachtsflächenkataster**

Das Grundstück der EZ 209 ist derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.

IV. **BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT**

1) **Grundstück**

Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein rechteckiges, fast quadratisches Grundstück, das zwischen der Josef Wolfik-Straße und der Froschzeile liegt und mit 2 mehrgeschossigen Mehrparteienwohnhäusern bebaut ist.

2) **Bestandsgebäude**

❖ **Tiefgarage**

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Einfahrtsrampe von der Froschzeile aus.





Die Garage ist 4-hüftig mit je einer Zeile entlang der beiden Außenmauern und einer Doppelhüftigkeit in der Mitte.



3) Topographie

Parkplatz 5	
Parkplatz 6	Vermietet - Herr Janak
Parkplatz 7	Vermietet - Frau Riedler
Parkplatz 8	
Parkplatz 12	
Parkplatz 21	
Parkplatz 22	
Parkplatz 29	
Parkplatz 30	
Parkplatz 31	
Parkplatz 32	
Parkplatz 36	Vermietet - Frau Kubisch Top J21
Parkplatz 38	
Parkplatz 59	
Parkplatz 67	









4) **Zusammenfassung**

Sowohl die Einfahrt als auch die Ausfahrt sind baulich einwandfrei gelöst.

Die Rangiermöglichkeit innerhalb der Garage ist ebenfalls sehr gut.

V. **BEWERTUNG**

1) **Einleitung**

Von den 15 KFZ-Abstellplätzen sind 3 vermietet.

Diese sind unbefristet vermietet.

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Sachwertverfahren.

Die Berechnungen nach dem Ertragswertverfahren erfolgen netto ohne USt., die nach dem Sachwertverfahren inkl. USt.

Als Bewertungsstichtag wird der Februar 2026 festgesetzt.

2) Mietverträge

Dieser Vertrag unterliegt nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes!

EINSTELLVERTRAG

Zwischen fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H.
Rathausplatz 14, 2000 Stockerau

und Herr Michael Janak.

wohnhaft in Josef-Wolfik Straße 25/12
2000 Stockerau

wird folgender Einstellvertrag geschlossen:

1. Das Einstellobjekt umfasst den Abstellplatz Nr. 6 des Grundstückes 2000 Stockerau, Josef Wolfikstraße 25/Froschzeile 6, samt freier Zu- und Abfahrt zum Zwecke der Abstellung des nachbenannten Fahrzeuges (Fahrzeugart, Marke, Typ, Pol. Kennzeichen):

VW Tiguan / Opel Astra, HL 98 BJ / KO RAM 1

2. Das Vertragsverhältnis beginnt am 05.12.2023 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer 14-tägigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats schriftlich außergerichtlich ins besonders aus folgenden Gründen aufgekündigt werden:

- a) Nichtzahlung des Entgeltes
- b) Nachteiliger Gebrauch
- c) Mehrheitsbeschluss der Hausgemeinschaft
- d) Verkauf des Parkplatzes durch den Vermieter des Einstellplatzes
- e) Übertragung laut Pkt. 4 des Vertrages

3. Das vereinbarte Entgelt für die Gestattung der Abstellung des Fahrzeuges auf dem ad1) genannten Einstellobjekt beträgt

monatlich	€ 50,00
<u>zzgl. 20% MwSt.</u>	<u>€ 10,00</u>
insgesamt	€ 60,00 inkl. Betriebskosten

und ist monatlich im Voraus, jeweils bis zum Fünften eines Monats auf das Konto AT21 3284 2000 0013 6242 (BIC: RLNWATWWSTO) zu überweisen.

4. In keinem Fall ist es dem Einsteller gestattet, Rechte dieses Vertrages im Wege der Abtretung oder eines Gesellschaftsverhältnisses an dritte Personen ganz oder teilweise zu übertragen.

5. Dem Grundstückseigentümer obliegt keine wie immer geartete Obsorge oder Haftung für das eingestellte Fahrzeug. Für Beschädigungen, Diebstahl des Fahrzeuges oder von Teilen oder Gegenständen desselben seitens dritter Personen ist jede wie immer geartete Haftung des Grundstückseigentümers ausgeschlossen. Die Gefahr für Schäden durch Feuer, für Zufall und höhere Gewalt hat der Einsteller allein zu tragen.
6. Sach- und Personenschäden, welche sich allenfalls im Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt oder Einstellung ergeben, hat der Einsteller allein zu vertreten und die Kosten hierfür zu tragen. Bauliche Veränderungen innerhalb und außerhalb des Einstellraumes dürfen nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen. Aus zeitweiligen Störungen in der Ausübung seines Einstellrechtes, deren Ursachen nicht auf Seiten des Grundstückseigentümers liegen, kann der Einsteller keinerlei Rechtsnachfolgen gegen den Grundstückseigentümer ableiten. Der Einsteller ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Grundstückseigentümer haben könnte, mit dem Benützungsentgelt und Nebengebühren zu kompensieren und im Hinblick auf solche das Benützungsentgelt und Nebengebühren ganz oder teilweise zurückzubehalten. Die Hausordnung, welche einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, und die behördlichen Vorschriften bezüglich Garagierung sind gewissenhaft einzuhalten.
7. Dieser Vertrag begründet kein Mietverhältnis im Sinne der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.
8. Der Parkplatz gilt hiermit als übergeben. Zusätzlich wurden dem Mieter folgende Gegenstände ausgehändigt:
1 Funksender für das Garagentor

Stockerau, 05.12.2023


**BAUERRICHTUNGS
 fortuna**
 GES.M.B.H
 Vermieter 2000 Stockerau, Rathausplatz 14
 02266/65878, www.fortunaBau.at


 JARAK MICHAEL
 Einsteller

Dieser Vertrag unterliegt nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes!

EINSTELLVERTRAG

Zwischen fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H.
 Rathausplatz 14, 2000 Stockerau

und Frau Jaqueline RIEDLER, jaqueline.riedler@gmx.at

wohnhaf in Josef-Wolfik Straße 25/8
 2000 Stockerau

wird folgender Einstellvertrag geschlossen:

1. Das Einstellobjekt umfasst den Abstellplatz Nr. 7 des Grundstückes 2000 Stockerau, Josef Wolfikstraße 25/Froschzeile 6, samt freier Zu- und Abfahrt zum Zwecke der Abstellung des nachbenannten Fahrzeuges (Fahrzeugart, Marke, Typ, Pol. Kennzeichen):

.....
2. Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.01.2024 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer 14-tägigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats schriftlich außergerichtlich ins besonders aus folgenden Gründen aufgekündigt werden:
 - a) Nichtzahlung des Entgeltes
 - b) Nachteiliger Gebrauch
 - c) Mehrheitsbeschluss der Hausgemeinschaft
 - d) Verkauf des Parkplatzes durch den Vermieter des Einstellplatzes
 - e) Übertragung laut Pkt. 4 des Vertrages
3. Das vereinbarte Entgelt für die Gestattung der Abstellung des Fahrzeuges auf dem ad1) genannten Einstellobjekt beträgt

monatlich	€ 50,00	
<u>zzgl. 20% MwSt.</u>	<u>€ 10,00</u>	
insgesamt	€ 60,00	inkl. Betriebskosten

und ist monatlich im Voraus, jeweils bis zum Fünften eines Monats auf das Konto AT21 3284 2000 0013 6242 (BIC: RLNWATWWSTO) zu überweisen.
4. In keinem Fall ist es dem Einsteller gestattet, Rechte dieses Vertrages im Wege der Abtretung oder eines Gesellschaftsverhältnisses an dritte Personen ganz oder teilweise zu übertragen.

5. Dem Grundstückseigentümer obliegt keine wie immer geartete Obsorge oder Haftung für das eingestellte Fahrzeug. Für Beschädigungen, Diebstahl des Fahrzeuges oder von Teilen oder Gegenständen desselben seitens dritter Personen ist jede wie immer geartete Haftung des Grundstückseigentümers ausgeschlossen. Die Gefahr für Schäden durch Feuer, für Zufall und höhere Gewalt hat der Einsteller allein zu tragen.
6. Sach- und Personenschäden, welche sich allenfalls im Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt oder Einstellung ergeben, hat der Einsteller allein zu vertreten und die Kosten hierfür zu tragen. Bauliche Veränderungen innerhalb und außerhalb des Einstellraumes dürfen nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen. Aus zeitweiligen Störungen in der Ausübung seines Einstellrechtes, deren Ursachen nicht auf Seiten des Grundstückseigentümers liegen, kann der Einsteller keinerlei Rechtsnachfolgen gegen den Grundstückseigentümer ableiten. Der Einsteller ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Grundstückseigentümer haben könnte, mit dem Benützungsentgelt und Nebengebühren zu kompensieren und im Hinblick auf solche das Benützungsentgelt und Nebengebühren ganz oder teilweise zurückzubehalten. Die Hausordnung, welche einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, und die behördlichen Vorschriften bezüglich Garagierung sind gewissenhaft einzuhalten.
7. Dieser Vertrag begründet kein Mietverhältnis im Sinne der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.
8. Der Parkplatz gilt hiermit als übergeben. Zusätzlich wurden dem Mieter folgende Gegenstände ausgehändigt:

Stockerau, 12.12.2023

BAUERRICHTUNGS
fortuna
GES.M.B.H
2000 Stockerau, Reithausplatz 14
02266/65878, www.fortunaBau.at

Vermieter

Riedler

Einsteller

Dieser Vertrag unterliegt nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes!

EINSTELLVERTRAG

Zwischen fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H.
Rathausplatz 14, 2000 Stockerau

und Frau Jennifer Kubisch.

wohnhafte in Josef-Wolfik Straße 25/21
2000 Stockerau

wird folgender Einstellvertrag geschlossen:

1. Das Einstellobjekt umfasst den Abstellplatz Nr. **36** des Grundstückes 2000 Stockerau, Josef Wolfikstraße 25/Froschzeile 6, samt freier Zu- und Abfahrt zum Zwecke der Abstellung des nachbenannten Fahrzeuges (Fahrzeugart, Marke, Typ, Pol. Kennzeichen):

Volkswagen VW Beetle, PKW, W59123H
.....

2. Das Vertragsverhältnis beginnt am 01.12.2023 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer 14-tägigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats schriftlich außergerichtlich ins besonders aus folgenden Gründen aufgekündigt werden:

- a) Nichtzahlung des Entgeltes
- b) Nachteiliger Gebrauch
- c) Mehrheitsbeschluss der Hausgemeinschaft
- d) Verkauf des Parkplatzes durch den Vermieter des Einstellplatzes
- e) Übertragung laut Pkt. 4 des Vertrages

3. Das vereinbarte Entgelt für die Gestattung der Abstellung des Fahrzeuges auf dem ad1) genannten Einstellobjekt beträgt

monatlich	€ 50,00	
<u>zzgl. 20% MwSt.</u>	<u>€ 10,00</u>	
insgesamt	€ 60,00	inkl. Betriebskosten

und ist monatlich im Voraus, jeweils bis zum Fünften eines Monats auf das Konto AT21 3284 2000 0013 6242 (BIC: RLNWATWWSTO) zu überweisen.

4. In keinem Fall ist es dem Einsteller gestattet, Rechte dieses Vertrages im Wege der Abtretung oder eines Gesellschaftsverhältnisses an dritte Personen ganz oder teilweise zu übertragen.

5. Dem Grundstückseigentümer obliegt keine wie immer geartete Obsorge oder Haftung für das eingestellte Fahrzeug. Für Beschädigungen, Diebstahl des Fahrzeuges oder von Teilen oder Gegenständen desselben seitens dritter Personen ist jede wie immer geartete Haftung des Grundstückseigentümers ausgeschlossen. Die Gefahr für Schäden durch Feuer, für Zufall und höhere Gewalt hat der Einsteller allein zu tragen.
6. Sach- und Personenschäden, welche sich allenfalls im Zusammenhang mit der Ein- und Ausfahrt oder Einstellung ergeben, hat der Einsteller allein zu vertreten und die Kosten hierfür zu tragen. Bauliche Veränderungen innerhalb und außerhalb des Einstellraumes dürfen nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen. Aus zeitweiligen Störungen in der Ausübung seines Einstellrechtes, deren Ursachen nicht auf Seiten des Grundstückseigentümers liegen, kann der Einsteller keinerlei Rechtsnachfolgen gegen den Grundstückseigentümer ableiten. Der Einsteller ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen, die er an den Grundstückseigentümer haben könnte, mit dem Benützungsentgelt und Nebengebühren zu kompensieren und im Hinblick auf solche das Benützungsentgelt und Nebengebühren ganz oder teilweise zurückzubehalten. Die Hausordnung, welche einen Bestandteil dieses Vertrages bildet, und die behördlichen Vorschriften bezüglich Garagierung sind gewissenhaft einzuhalten.
7. Dieser Vertrag begründet kein Mietverhältnis im Sinne der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.
8. Der Parkplatz gilt hiermit als übergeben. Zusätzlich wurden dem Mieter folgende Gegenstände ausgehändigt:
 - 1 Funksender für das Garagentor

Stockerau, 08.11.2023

BAUERRICHTUNGS
fortuna
GES.M.B.H.
2000 Stockerau, Rathausplatz 14
02266/65878, www.fortunaBau.at

Vermieter

	Untersigner	Jennifer Kubisch
	Datum/Zeit-UTC	2023-11-08T16:28:36+01:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Einsteller

3) Grundlagen

❖ Ertragswertverfahren

- Mietverträge
- = **Rohertrag**
- Abzügl. Verwaltung 3,0 % vom Rohertrag
- Abzügl. Mietausfallrisiko 30,0 % für KFZ-Abstellplätze
- Abzügl. Instandhaltung € 1.000,00 Pauschal und Jahr
- = **Reinertrag**
- Restnutzungsdauer 70 Jahre
- Lage gut – Zinssatz 4,0 % - Vervielfältiger 23,39
- = **Ertragswert**
- = **Verkehrswert**

❖ Sachwertverfahren

- Sachwert je KFZ-Abstellplatz € 8.000,00 inkl. USt.
- **Sachwert = Verkehrswert**

1 ERTRAGSWERT									
Fläche m²		Mietzins							
Garagen vermietet		€ 120,00		3 Stk á € 40,00					
Garagen unvermietet		€ 480,00		12 Stk á € 40,00					
ROHERTRAG NETTO		€ 600,00				€ 7 200,00		p.a.	
				JAHRESROHERTRAG NETTO		€ 7 200,00			
ABZÜGL BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN				3,0%		€ -216,00			
ABZÜGLICH MIETAUSFALL KFZ				30,0%		-2 160,00			
ABZÜGL. INSTANDHALTUNG						€ -1 000,00			
				BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		€ -3 376,00			
				JAHRESREINERTRAG		€ 3 824,00			
ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN:				RESTLAUFZEIT: 70 JAHRE					
VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE				4,0%		23,39			
3 824,00 €		x		23,39		€ 89 443,36			
								€ 89 443,36	
						ERTRAGSWERT		€ 89 443,36	
2 VERKEHRSWERT									
				ERTRAGSWERT:				€ 89 443,36	
						VERKEHRSWERT		€ 89 443,36	
3 SACHWERT									
15 PKW ABSTELLPLÄTZE				€ 8 000,00				€ 120 000,00	
4 VERKEHRSWERT									
				SACHWERT				€ 120 000,00	
						VERKEHRSWERT		€ 120 000,00	

VI. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der 15 PKW-Abstellplätze

Parkplatz 5	
Parkplatz 6	Vermietet - Herr Janak
Parkplatz 7	Vermietet - Frau Riedler
Parkplatz 8	
Parkplatz 12	
Parkplatz 21	
Parkplatz 22	
Parkplatz 29	
Parkplatz 30	
Parkplatz 31	
Parkplatz 32	
Parkplatz 36	Vermietet - Frau Kubisch Top J21
Parkplatz 38	
Parkplatz 59	
Parkplatz 67	

mit den **Anteilen 10/3767** bzw. **13/3767** auf der Liegenschaft mit der Grundstücks-Nummer 131/1, EZ 209, KG 11142 Stockerau, Bezirksgericht Korneuburg beträgt somit gerundet

im **Ertragswertverfahren**

€ 89.000,00

=====

in Worten: Euro neunundachtzigtausend 00/100

im **Sachwertverfahren**

€ 120.000,00

=====

in Worten: Euro einhundertzwanzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Februar 2026.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

VII. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 49 Seiten.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

