

Befund und Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 als wirtschaftliche Einheit Schwarzenseer Straße 2, A-2565 Neuhaus

EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden
B-LNR 78 und B-LNR 79



Bewertungstichtag: 26. Mai 2025

Qualitätstichtag: 26. Mai 2025

Management Summary

Auftraggeber

Bezirksgericht Baden
Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, A-2500 Baden
AZ: 6 E 8/22b, AZ: 6 E 7/25k

Betreibende Partei:

WEG Schwarzenseer Straße 2
vertr. d. HV Christiana Meixner
Schwarzenseer Straße 2, A-2565 Neuhaus

Verpflichtende Partei:

Snezana Damnjanovic, geb. 17.05.1968
Engerthstraße 241-247/2/20, A-1020 Wien

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes

Annahmen

siehe Pkt. 1.1.2 auf S. 8f in diesem Gutachten

Besondere Annahmen

siehe Pkt. 1.1.3 auf S. 9 in diesem Gutachten

Liegenschaft

Schwarzenseer Straße 2, A-2565 Neuhaus,
EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden
Wohnungseigentumsobjekte als wirtschaftliche Einheit
B-LNR 78
Anteile: 139/1887 (Geschäft 1)
B-LNR 79
Anteile: 71/1887 (Geschäft 2)

Bewertungsstichtag

26. Mai 2025
(Datum der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

26. Mai 2025
(Datum der Befundaufnahme)

Bewertungsmethodik

Ertragswertverfahren

Nutzfläche

rund 132,14 m² Geschäftsfläche
gem. Einreichplan der Änderung vom 07.03.2011
(Geschäft 1 und Geschäft 2, in natura zusammengesetzt)

Verkehrswert

rund € 115.000,-
(rund Euro Einhundertfünfzehntausend)

Inhaltsverzeichnis

Management Summary.....	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1 Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung.....	7
1.1.1 Auftraggeber, Auftrag und Zweck.....	7
1.1.2 Annahmen.....	8
1.1.3 Besondere Annahmen.....	9
1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung.....	9
1.2.1 Bewertungsstichtag.....	9
1.2.2 Qualitätsstichtag.....	9
1.2.3 Befundaufnahme.....	9
1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen.....	11
1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers.....	11
1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen.....	11
1.4 Vorbemerkungen.....	18
1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802.....	18
1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards.....	18
1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe.....	19
1.4.4 Lastenfreiheit.....	19
1.4.5 Währungsbeiträge, Flächenmaße.....	19
1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge.....	20
1.4.7 Umsatzsteuer.....	20
1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht.....	21
1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit.....	21
2 Befund.....	22
2.1 Lage.....	22
2.1.1 Makrolage.....	22
2.1.2 Mikrolage.....	23
2.2 Grundbuch (eingeschränkt auf B-LNR 78 und B-LNR 79).....	34
2.2.1 Aufschrift.....	34
2.2.2 A 1-Blatt.....	34
2.2.3 A 2-Blatt.....	35
2.2.4 B-Blatt.....	35
2.2.5 C-Blatt.....	35

2.2.6	Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	46
2.2.7	Vollständiger Grundbuchauszug.....	46
2.3	Digitaler Katastralplan	46
2.3.1	Gst.-Nr. 209, EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden	46
2.3.2	Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild).....	47
2.3.3	Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild).....	48
2.4	Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	49
2.4.1	Flächenwidmung	49
2.4.2	Bebauungsbestimmungen.....	50
2.5	Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen	50
2.5.1	Naturgefahren	51
2.5.2	Senderkataster	56
2.5.3	Lärminformationskarten	57
2.6	Wohnungseigentumsobjekte.....	60
2.6.1	Allgemeine Beschreibung	60
2.6.2	Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 1 und Geschäft 2.....	61
2.6.3	Wohnungseigentumsreserve und Vorschreibung	63
2.6.4	Bau- und Erhaltungszustand	65
2.6.5	Bestandsrechte, Rechte Dritter und Zubehör.....	66
2.6.6	Grenzüberbau und Energieausweis	67
2.6.7	Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben.....	67
2.6.8	Fotodokumentation	69
3	Gutachten (Wertermittlung).....	84
3.1	Annahmen und besondere Annahmen	84
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	84
3.2.1	Stand der Wissenschaft.....	84
3.2.2	Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren	85
3.3	Bodenwert.....	88
3.3.1	Überblick über Vergleichstransaktionen.....	88
3.3.2	Zeitliche Anpassung	88
3.3.3	Zu- und Abschläge aufgrund abweichender Eigenschaften	89
3.3.4	Bodenwertermittlung.....	89
3.3.5	Plausibilisierung	90
3.3.6	Aufschließungsabgabe.....	91
3.3.7	Gesamter Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe	92
3.3.8	Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumsobjekte.....	93

3.4	Ertragswert Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2.....	93
3.4.1	Jahresrohertrag	93
3.4.2	Bewirtschaftungsaufwand	95
3.4.3	Nicht umlagefähige Betriebskosten	95
3.4.4	Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	95
3.4.5	Instandhaltungskosten	96
3.4.6	Mietausfallwagnis.....	96
3.4.7	Jahresreinertrag der Wohnungseigentumsobjekte	96
3.4.8	Vervielfältiger	96
3.4.9	Bodenwert und Bodenwertverzinsung	103
3.4.10	Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	103
3.4.11	Wert des Zubehörs und der Fahrnisse.....	106
3.4.12	Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen.....	107
3.5	Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 nach Abzug des Sanierungsdarlehens.....	108
3.5.1	Sonstige wertbeeinflussende Umstände 1.....	108
3.5.2	Marktanpassung.....	108
3.5.3	Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1 (= Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 nach Abzug des Sanierungsdarlehens).....	108
3.6	Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 nach Abzug des Sanierungsdarlehens sowie nach Abzug des Wohnkostenrückstandes	109
3.6.1	Sonstige wertbeeinflussende Umstände 2.....	109
3.6.2	Marktanpassung.....	109
3.6.3	Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 2 (= Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 nach Abzug des Sanierungsdarlehens sowie nach Abzug der Wohnkostenrückstände).....	110
	Zusammenfassung.....	112
	Bewertungsrelevante Anhänge.....	113
	Grundbuchauszug: B-LNR 78 und 79, EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden	114
	Wohnungseigentumsvertrag TZ 360/1977	117
	Beschluss: Festsetzung der Nutzwerte TZ 360/1977	130
	Bestätigung gem. § 12 (2) Zif. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 TZ 360/1977	135
	Auswechslungsplan Oktober 1973: Plankopf	136
	Auswechslungsplan Oktober 1973: Grundriss Erdgeschoß.....	137
	Auswechslungsplan Oktober 1973: Grundriss Geschäft 1 und Geschäft 2.....	138

Auswechslungsplan Oktober 1973: Grundriss Regelgeschoß	139
Auswechslungsplan Oktober 1973: Plankopf	140
Auswechslungsplan Oktober 1973: Lageplan.....	141
Auswechslungsplan Oktober 1973: Westansicht	142
Auswechslungsplan Oktober 1973: Schnitt B, Südansicht	143
Auswechslungsplan Oktober 1973: Ostansicht	144
Auswechslungsplan Oktober 1973: Ostansicht, Schnitt C	145
Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Plankopf	146
Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Lageplan	147
Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Grundriss Erdgeschoß - Geschäft 1 und Geschäft 2	148
Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Grundriss Obergeschoß	149
Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Maschinen und Geräte, Belichtung / Sicht / Lüftung.....	150
Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Nordwestansicht (Straße)	151
Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Schnitt -A-B.....	152
Baufertigstellungsmeldung: Zusammenlegung Geschäft 1 und Geschäft 2	153
Baubeginnsanzeige: Zusammenlegung Geschäft 1 und Geschäft 2.....	154
Energieausweis, Ausstellungsdatum: 08.10.2019	156
Vorinformation zur Hausversammlung am 02.12.2024	158
Protokoll zur Hausversammlung am 02.12.2024	160
Einheitswertbescheid	162
Literaturverzeichnis.....	168
Abbildungsverzeichnis.....	170
Tabellenverzeichnis.....	172

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber, Auftrag, (besondere) Annahmen, Zweck der Wertermittlung

1.1.1 Auftraggeber, Auftrag und Zweck

Auftraggeber

 Bezirksgericht Baden
Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, A-2500 Baden
AZ: 6 E 8/22b, AZ: 6 E 7/25k

Betreibende Partei:

 WEG Schwarzenseer Straße 2
vertr. d. HV Christiana Meixner
Schwarzenseer Straße 2, A-2565 Neuhaus
vertreten durch
 Gruböck & Lentschig Rechtsanwälte OG
Beethovengasse 4-6, A-2500 Baden

Verpflichtende Partei:

 Snezana Damnjanovic, geb. 17.05.1968
Engerthstraße 241-247/2/20, A-1020 Wien
AZ 6 E 8/22b und AZ 6 E 7/25k

Auftrag

Ermittlung des **Verkehrswertes** der folgenden **Wohnungseigentumsobjekte** zum **Bewertungs- und Qualitätsstichtag**

 Schwarzenseer Straße 2, A-2565 Neuhaus

 EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden

 B-LNR 78

 Anteile: 139/1887 (Geschäft 1)

 B-LNR 79

 Anteile: 71/1887 (Geschäft 2)

unter **Berücksichtigung**

 der **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.2 auf S. 8f in diesem Gutachten) sowie

 der **besonderen Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 9 in diesem Gutachten).

Wirtschaftliche Einheit

Bilden **mehrere Grundbuchskörper** eine **wirtschaftliche Einheit**, so ist zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchskörper für sich allein und welchen alle zusammen als wirtschaftliche Einheit haben. Ist **offenkundig**, dass ein **höherer Erlös erzielt** werden kann, wenn **mehrere Wohnungseigentumsobjekte gemeinsam versteigert** werden, so ist auch zu ermitteln, welchen **Wert die gemeinsam zu versteigernden Wohnungseigentumsobjekte** haben.

Da die **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte** in natura **baulich** und **baurechtlich** sowie **gewerberechtlich** bezüglich der Betriebsanlagengenehmigung zu einem **Geschäftslokal (Gastronomiebetrieb) zusammengelegt** sind, ist aus Sicht des Sachverständigen **nur eine gemeinsame Verwertung sinnvoll**. Im Falle einer **baulichen Trennung** der Wohnungseigentumsobjekte wären **entsprechende zusätzliche Kosten** für die Trennung (z. B. je nach der gewünschten zukünftigen Nutzung Abmauern, ggf. Schaffung eines weiteren Zugangs, ggf. Schaffung weiterer Sanitärflächen, ggf. Herstellung von Bodenbelägen, ggf. Trennung der Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) **in Abzug** zu bringen. Im **Sinne der Verfahrensökonomie** wird daher **auf eine getrennte Wertermittlung verzichtet**, wodurch im Rahmen der **vorliegenden Wertermittlung** auf die **wirtschaftliche Einheit** der **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte abgestellt** wird.

Dienstbarkeiten

Hinsichtlich der **Dienstbarkeiten C-LNR 1** (Dienstbarkeit der Benützung des Kanales hinsichtlich Gst.-Nr. 209), **C-LNR 2** (Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst.-Nr. 209), **C-LNR 3** (Dienstbarkeit der Zuleitung der Abwässer in die Kläranlage auf Gst.-Nr. 209) sowie **C-LNR 4** (Dienstbarkeit der Mitbenützung der Kläranlage auf Gst.-Nr. 209) geht der Sachverständige davon aus, dass diese **vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen** sind.

Da sich diese **Dienstbarkeiten** augenscheinlich auf den **Zufahrtsbereich** und die **Außenanlagen der Wohnhausanlage** beziehen, bedeuten sie für die Wohnungseigentümer auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft **keine Einschränkung im Nutzen der jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte**. Die angeführten Dienstbarkeiten sind von jedem Wohnungseigentümer und somit auch jedem Käufer eines Wohnungseigentumsobjekts zu übernehmen. Daher werden sie bei der vorliegenden Wertermittlung im Sinne des gerichtlichen Bewertungsauftrags **als zu übernehmende Lasten** berücksichtigt.

1.1.2 Annahmen

Soweit nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden sind, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien **Einschätzungen** und **Annahmen** treffen.¹ Der Sachverständige geht im Rahmen des vorliegenden Gutachtens von den **folgenden Annahmen** aus:

-  **Geldlastenfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte
-  **Bestandfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte
-  **Kontaminationsfreiheit** der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte
-  **Baubehördliche Bewilligung** der gesamten Wohnungseigentumsanlage und der in natura zusammengelegten bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte

¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.1.

-  **Widmungsmäße Nutzung** der baulichen und sonstigen Anlagen
-  **Kein Abgabenrückstand** bei den laufenden **Gemeindeabgaben** (insbesondere Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsg Gebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben) der Wohnungseigentumsgemeinschaft
-  **Vollständige Entrichtung der Aufschließungsabgaben** und der **Anschlussgebühren** für Wasser, Kanal und Gas/Fernwärme
-  **Nicht-Vorliegen** von **außerbücherlichen Rechten** und **Lasten**

1.1.3 Besondere Annahmen

-  Sofern von einem **Umstand** auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum **Tag der Befundung verifizierbar** ist, gilt dies als eine **besondere Annahme**. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den **Bewertungsgegenstand** (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch **nicht** auf den **Käuferkreis**.²
-  Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens werden **keine besonderen Annahmen** getroffen.

1.2 Stichtage, Befundaufnahme und Besichtigung

1.2.1 Bewertungsstichtag

-  Der **Bewertungsstichtag** ist jener **Tag**, für den der **Wert ermittelt** wird.³
-  Als Bewertungsstichtag gilt im vorliegenden Fall das **Datum der Befundaufnahme** (vgl. Pkt. 1.2.3 auf S. 9 in diesem Gutachten), d. h. der **26. Mai 2025**.

1.2.2 Qualitätsstichtag

-  Der **Qualitätsstichtag** ist jener **Tag**, an dem aus **rechtlichen** oder **sonstigen Gründen** der **Liegenschaftszustand** zu einem **anderen Zeitpunkt** als zum **Bewertungsstichtag** maßgebend ist.⁴
-  Im bewertungsgegenständlichen Fall entspricht der **Qualitätsstichtag** dem **Bewertungsstichtag**, d. h. dem **26. Mai 2025**.

1.2.3 Befundaufnahme

-  Die **Befundaufnahme** der **Liegenschaft** wurde am **26. Mai 2025** von Herrn **Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA CIS ImmoZert MRICS REV WAVO WRV** (Realbewertung Gerald Stocker e. U., allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger) durchgeführt. Als **Termin für die Schätzung** wurde **9:00 Uhr** festgesetzt.

² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.2.1.2.

³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.8.

⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.22.

-  Bei der Befundaufnahme waren die folgenden **Personen anwesend**:
-  **Herr Mag. Benedikt Gruböck**, Gruböck & Lentschnig Rechtsanwälte OG, Beethoven-gasse 4-6, 2500 Baden, Vertretung der Betreibenden Partei
 -  **Frau Snezana Damjanovic**, Engerthstraße 241-247/2/20, 1020 Wien, Ver-pflichtende Partei
 -  **Frau Lisa-Maria Strobl, MSc CIS ImmoZert**, Mitarbeiterin der Realbewertung Gerald Stocker e. U.

1.2.3.1 Besondere Hinweise

Bei der **Befundaufnahme** wurden die bewertungsgegenständlichen in natura zusammengelegten Wohnungseigentumsobjekte innerhalb der Wohnungseigentumsanlage wie folgt **besichtigt**:

-  **Wohnungseigentumsanlage**: Die **Besichtigung** bezog sich insb. auf die **Außenansichten der Wohnungseigentumsanlage** sowie die **Außenanlagen**. Die **Allgemeinflächen der Wohnhaus-anlage** (Stiegenhaus, Waschküche, Kinderwagenabstellraum, Kellerabteile) konnten im Rahmend er Befundaufnahme **nicht besichtigt** werden. Die **Technikeinrichtungen der Lie-genschaft** (z. B. Elektrozähler, Heizungsanlagen, Kanal, Wasseranschluss) konnten im Rah-men der Befundaufnahme **nicht besichtigt** werden. Die **Funktionsweise** sowie die **Qualität** der **haustechnischen Einrichtungen** wurden **nicht geprüft**. Für diese geht der Sachverstän-dige im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung von einem guten bis durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand aus. Die **weiteren unbebauten Freiflächen und Außenbereiche** (z. B. Stellplatzflächen, Gartenflächen, Müllplatz) wurden **stichprobenartig besichtigt**.
-  **Bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekte**: Die **Besichtigung** bezog sich insb. auf die entsprechenden **Außenansichten und Innenansichten** (z. B. Eingangsbereich mit Windfang, Barbereich, Gastronomiebereich, Lager, Sanitärflächen, Küche etc.) der **be-wertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2** (in na-tura zu einer Geschäftseinheit bzw. zu einem Gastronomiebetrieb zusammengelegt) sowie die **Außenanlagen** (überdachter Vorplatz). Da im **Nutzwertgutachten** der **überdachte Vor-platz nicht als Zubehör zu den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet** ist und gem. Auskunft der Hausverwaltung keine Benützungsberechtigung mit der Wohnungseigentumsgemeinschaft vorliegt, wird dieser überdachte Vorplatz im Rahmen der Wertermittlung nicht mitberücksichtigt.

1.2.3.2 Allgemeine Hinweise

-  Die Liegenschaft sowie die Wohnungseigentumsobjekte wurden mit **bloßem Augenschein** besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.
-  Eine **Überprüfung** der **bau- und gewerbebehördlichen Genehmigung** des Bestandes und **widmungsgemäßer Nutzungen** wurde auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
-  Vom Sachverständigen wurden **weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersu-chung** des Gebäudes durchgeführt, **noch** wurde eine **Untersuchung** der **Teile** durchgeführt, welche **überdeckt** sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die **Funktionsfä-higkeit** der **haustechnischen** und **sonstigen technischen Anlagen** wurde seitens der Sach-verständigen **nicht geprüft**.

-  **Detaillierte Untersuchungen**, insb. zerstörende Untersuchungen wurden **nicht ausgeführt**, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
-  Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls **kein Gutachten** über den allgemeinen **Erhaltungszustand** des Hauses i. S. d. **§ 37 (4) WEG 2002** darstellt. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

1.3 Bewertungsgrundlagen und Unterlagen

Der Sachverständige geht bei der **Gutachtenserstellung** von den ihm zur Verfügung **gestellten Unterlagen** und dem ihm **übermittelten** sowie **selbst beschafften Informationen** aus.

1.3.1 Unterlagen des Auftraggebers

Die nachfolgenden Unterlagen wurden dem Sachverständigen **seitens der Hausverwaltung übermittelt** und bilden die **Grundlage** für die vorliegende Wertermittlung:

-  Beschluss TZ 360/1977, Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 WEG 1975 vom 23. März 1976
-  Energieausweis für Wohngebäude, gesamtes Gebäude (Mehrfamilienhaus), Ausstellungsdatum: 08. Oktober 2019, Gültigkeitsdatum: 07. Oktober 2029
-  Informationen hinsichtlich Stand Wohnungseigentumsreserve, Höhe Rückstände der Wohnungseigentumsreserve, Saldo für das Sanierungsdarlehen der Hausverwaltung Meixner Immobilien per E-Mail vom 02. Juni 2025
-  Planunterlage Geschäftslokal und Planunterlage Umbau des Geschäftslokales, jeweils ohne Datum
-  Protokoll zur Hausversammlung am 02. November 2023 der Hausverwaltung Meixner Immobilien vom 27. November 2023
-  Protokoll zur Hausversammlung am 02. Dezember 2024 der Hausverwaltung Meixner Immobilien vom 11. Dezember 2024
-  Vorinformation zur Hausversammlung am 02. November 2023 der Hausverwaltung Meixner Immobilien
-  Vorinformation zur Hausversammlung am 02. Dezember 2024 der Hausverwaltung Meixner Immobilien
-  Vorschreibungen der Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 ab 01. April 2025 der Meixner Immobilien vom 24. April 2025
-  Wohnungseigentumsvertrag TZ 360/1977 vom 30. Dezember 1976

1.3.2 Selbst beschaffte Unterlagen

Die nachfolgenden Unterlagen wurden **vom Sachverständigen erhoben** und finden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens **Verwendung**:

-  Abfallwirtschaftskonzept des Café-Imbiss Time Out vom 12. Jänner 2011
-  Altlastenkataster: Auszug über das öffentliche geografische Informationssystem Altlasten der Umweltbundesamt GmbH
-  Anberaumung einer Überprüfung der Bezirkshauptmannschaft Baden betreffend Verlassenschaft, gastgewerblichen Betriebsanlage, Neuhaus, Marktgemeinde Weissenbach/Tr.; Schwarzenseerstraße 2, gewerbliche Betriebsanlage vom 17. Mai 2010
-  Anberaumung einer Überprüfung der Bezirkshauptmannschaft Baden betreffend Damjanovic Snezana, Café-Imbiss „TIME OUT“, Einbau einer Belüftungsanlage, div. bauliche Maßnahmen zur Schalldämmung, Änderung der gastgewerblichen Betriebsanlage, Parz.Nr. 209, KG Neuhaus, Marktgemeinde Weissenbach/Tr. vom 17. Juli 2012
-  Angebotspreise für Grundstücke in der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting über den privaten Datenanbieter IMABIS
-  Angebotsmieten für Geschäftsflächen in der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting und in den umliegenden Gemeinden über den privaten Datenanbieter IMABIS
-  Antrag auf Vornahme Beschau an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Umbau des Geschäftslokales, der Errichtung einer Entlüftungsanlage, die über Dach verlegt worden ist. Der Ventilator ist schallgedämmt; der Anlage Rohventilators vom 03. September 1994 samt Planunterlage und Kopie der Erteilung des Zuschlages vom 07. Juli 1994
-  Anzeige an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Umbauarbeiten im Geschäftslokal, Entfernung von Zwischenwänden, Einbau einer Entlüftung für die Imbissstube über Dach montiert vom 27. Juli 1994
-  Auftragsbestätigung der GEZE Austria GmbH vom 06. Juni 2011
-  Ausführungsbestätigung der Abschottung von Steigleitungen inkl. Abrechnungsplan der Dämmtechnik Bruckner Ges.m.b.H. vom 08. Juni 2011
-  Auswechslungsplan für den Wohnhauswiederaufbau, Planverfasser: Architekt Dip.-Ing. Hans Gass, Planinhalt: Ansichten und Schnitte vom Oktober 1973
-  Auswechslungsplan für den Wohnhauswiederaufbau, Planverfasser: Architekt Dip.-Ing. Hans Gass Planinhalt: Erdgeschoß und Regelgeschoß vom Oktober 1973
-  Bauansuchen an die Marktgemeinde Weissenbach betreffend baubehördliche Bewilligung für Umbauarbeiten Geschäftslokal und Stüberl vom 23. September 1994
-  Bauanzeige der Jurai Immobilien betreffend Stützmauer vom 18. August 1989
-  Baubeginnsanzeige und Bauführerbekanntgabe von Frau Snezana Damjanovic an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Einbau einer Belüftungsanlage, diverse bauliche Maßnahmen zur Schalldämmung, Änderung der gastgewerblichen Betriebsanlage Café-Imbiss „TIME OUT“ vom 16. Mai 2011
-  Baubeschreibung Wohnhausanlage des Architekten Dipl. Ing. Rainer Kreihsl vom 8. September 1972
-  Baubeschreibung des Planungsbüros Manfred Grabner betreffend Errichtung einer Stützmauer aus dem Jahr 1989
-  Baubeschreibung für die Umbauarbeiten am bestehenden Geschäftslokal und Stüberl der Bauunternehmung Baustoffe Müller Ges.m.b.H. vom 23. September 1994
-  Baufertigstellungsmeldung Bescheinigung gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 3, NÖ-BO 1996 inkl. Lageplan, Ansicht und Grundriss, Café-Imbiss „Time Out“, der Müller & Partner Baugesellschaft m. b. H. an die Marktgemeinde Weissenbach vom 09. Juni 2011
-  Bauführungsbescheinigung Cerny & Volkers Ges.m.b.H. vom 02. November 2009
-  Bescheid Baubehördliche Bewilligung Neubau einer Wohnhausanlage vom 25. September 1972
-  Bescheid naturschutzbehördliche Genehmigung vom 16. Mai 1973

-  Bescheid Baubehördliche Bewilligung für einen Planwechsel für das Wohnhausprojekt vom 13. Februar 1974
-  Bescheid Abwasseranlage, wasserrechtliche Bewilligung vom 19. Dezember 1974
-  Bescheid wasserrechtliche Bewilligung vom 16. Oktober 1975
-  Bescheid Baubehördliche Bewilligung Neubau einer Ölfeuerungsanlage vom 16. Oktober 1975
-  Bescheid Baubehördliche Bewilligung 2. Planabänderung vom 21. Oktober 1975
-  Bescheid Benützungsbewilligung über die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage vom 13. Jänner 1976
-  Bescheid Benützungsbewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage vom 19. Jänner 1976
-  Bescheid Baubehördliche Baubewilligung zur Errichtung einer neuen Stützmauer vom 22. November 1989
-  Bescheid Baubehördliche Bewilligung Austausch des Zentralheizungskessels vom 14. September 1990
-  Bescheid Benützungsbewilligung, Austausch des Zentralheizungskessels vom 11. Februar 1992
-  Bescheid Benützungsbewilligung, Errichtung einer Stützmauer vom 26. Mai 1992
-  Bescheid der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting, baubehördliche Bewilligung für div. Umbauarbeiten am Geschäftslokal und Imbissstube vom 09. Mai 1995
-  Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Baden betreffend Genehmigung für die Errichtung einer Nahwärmanlage, Umbau der bestehenden Ölfeuerungsanlage auf Gasfeuerung vom 05. Dezember 2003
-  Bescheid baubehördliche Bewilligung zum Einbau eines Aufzuges vom 13. Mai 2009
-  Bescheid des Amtes Niederösterreichischen Landesregierung betreffend Ausländergrundverkehr vom 10. Februar 2011
-  Bescheid betreffend Damnjanovic Snezana, Café-Imbiss „TIME OUT“, Einbau einer Belüftungsanlage, div. bauliche Maßnahmen zur Schalldämmung, Änderung der gastgewerblichen Betriebsanlage der Bezirkshauptmannschaft Baden vom 05. April 2011
-  Bescheid der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend die Errichtung einer Terrassenüberdachung und Fassadengestaltung des Cafe Time Out vom 09. Mai 2011
-  Bescheid baubehördliche Bewilligung betreffend Errichtung einer Terrassenüberdachung und Fassadengestaltung der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting vom 24. Mai 2011
-  Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Baden an Frau Snezana Damnjanovic betreffend Cafe-Imbis; Weissenbach an der Triesting, KG Neuhaus, Anzeigeverfahren vom 06. Oktober 2020
-  Bescheinigung zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums vom 21. November 1974
-  Bescheinigung der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums vom 27. Februar 1975
-  Beschluss des Bezirksgerichtes Baden TZ 1632/2011 betreffend B-LNR 9 Einverleibung des Eigentumsrechtes und B-LNR 65 und B-LNR 66 Einverleibung des Fruchtgenussrechtes für Snezana Damnjanovic vom 17. März 2011
-  Beschluss der Anordnung der Schätzung des Bezirksgerichtes Baden betreffend das Wohnungseigentum an W 14, Bestellung und Beauftragung SV Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc vom 31. August 2016

-  Beschluss Bezirksgericht Baden Einverleibung der Löschung C-LNR 80, Einverleibung des Eigentumsrechtes B-LNR 65 und B-LNR 66 für Snezana Damnjanovic vom 17. September 2021
-  Bestandsplan für den Liftneubau, Planverfasser: Cerny & Volkert Gesellschaft m.b.H., Planinhalt: Grundrisse, Schnitt vom 14. April 2006
-  Bestätigung der Baubehörde betreffend Bestandssanierung vom 01. Dezember 2006
-  Bestätigung über den Konsens bzw. Bescheidgemäße Ausführung der Lüftungsanlage der Luft-Klima Lüftungstechnik GmbH vom 10. Juni 2011
-  Betriebsbeschreibung und technischer Bericht ergänzt gem. Verhandlung vom 07. März 2011 der Ing. Konrad Wiederer e. U. vom 07. März 2011
-  Bevölkerungsentwicklung: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Statistik Austria
-  Einheitssatz und Bauklassenkoeffizient: Information der Gemeinde Weissenbach an der Triesting
-  Einreichplan für den Wohnhauswiederaufbau eines Wohnhauses, Planverfasser: Architekt Dip.-Ing. Rainer Kreihsl, Planinhalt: Keller, Lageplan vom August 1972
-  Einreichplan für den Wohnhauswiederaufbau eines Wohnhauses, Planverfasser: Architekt Dip.-Ing. Rainer Kreihsl, Planinhalt: Erdgeschoß, Regelgeschoß vom August 1972
-  Einreichplan für den Wohnhauswiederaufbau eines Wohnhauses, Planverfasser: Planverfasser: Architekt Dip. Ing. Rainer Kreihsl, Planinhalt: Ansichten und Schnitte vom August 1972
-  Einreichplan über die Errichtung einer Ölfeuerung, Planinhalt: Schnitt aus dem Jahr 1975
-  Einreichplan über die Errichtung einer Stützmauer, Planverfasser: Stockreiter Gesellschaft m. b. H., Planinhalt: Lageplan, Grundriss, Schnitte und Ansichten vom 14. November 1989
-  Einreichplan Umbau einer Ölfeuerungsanlage – Kesseltausch, Heizungsfirma: Ing. Josef Krenn Planinhalt: Lageplan, Grundriss, Schnitt, aus dem Jahr 1190
-  Einreichplan für den Lifteinbau, Planverfasser: Cerny & Volkert Ges.m.b.H., Planinhalt: Grundrisse, Schnitt vom 14. April 2006
-  Einreichplan Café TIME OUT Be- und Entlüftung für Küche, Planverfasser: Prager Ges. m. b. H., Planinhalt: Grundriss vom 16. November 2010
-  Einreichplan für die Umbauarbeiten am Geschäftslokal – Stüberl, Planverfasser: Bauunternehmung – Baustoffe Müller Ges.m.b.H., Planinhalt: Grundriss Erdgeschoß, Schnitt 1-1, Nordansicht vom September 1994
-  Einreichplan (Projekt: 10.26) Betriebsanlage/Café, Planverfasser: Ing. Konrad Wiederer e. U., Planinhalt: Lageplan, Grundriss, Ansichten, Schnitte, Legenden erstellt am 18. Oktober 2010, geändert am 07. März 2011
-  E-Mail des Ing. Mag. (FH) Robert R. Skoff an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Sachverständigenwechsel, Überprüfung der Auszugsanlage vom 27. Juli 2018
-  E-Mail von Frau Christina Meixner, HV Meixner Immobilien, an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Bestätigung Bauakt Einsicht vom 15. Oktober 2010
-  E-Mail der Meixner Immobilien an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting Bauanzeige inkl. Skizze Parkplatzerweiterung um 2 Parkplätze vom 03. November 2010
-  E-Mail von Meixner Immobilien an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Bauanzeige PP vom 17. November 2010 samt Abstimmung Parkplatzerweiterung vom 03. November 2010 und Auswechslungsplan für den Wohnhauswiederaufbau, Planinhalt: PP
-  E-Mail des AKV EUROPA – Alpenländischer Kreditorenverbandes an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Insolvenzverfahren Snezana Damnjanovic Cafe Time Out – Landesgericht Wiener Neustadt 11 S 5/14t vom 14. Jänner 2014

-  E-Mail der Meixner Immobilien an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Bauanzeige samt Anlagen (Bauanzeige: Türen u. Fenster, Loggienverblendung) vom 09. März 2015
-  Fertigstellungsanzeige an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Einbau eines Aufzuges vom 02. November 2009
-  Gewinn Heft 05/2025
-  Grundbuchauszug: Abfrage über den privaten Datenanbieter Manz
-  Immobilien-Marktbericht für die Gemeinde Weissenbach an der Triesting über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  Infrastruktur: Auszug über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  Insolvenzinfor Snezana Damjanovic, „Cafe Time Out“ vom 14. Jänner 2014
-  Katastralplan: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Niederösterreich-Atlas
-  Ladung zur Beschau der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Errichtung einer Stützmauer vom 07. Mai 1992
-  Ladung über die Feststellungsverhandlung der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Umbauarbeiten am Geschäftslokal vom 08. September 1994
-  Ladung zur Feststellungsverhandlung der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Umbauarbeiten am Geschäftslokal vom 08. September 1994
-  Ladung zur Bauverhandlung betreffend Ansuchen um baubehördliche Bewilligung zu div. Umbauarbeiten am Geschäftslokal und Imbissstube der Marktgemeine Weissenbach/Tr. Vom 19. April 1995
-  Ladung zur Bauverhandlung der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend baubehördlicher Baubewilligung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung und Fassadengestaltung des Café Tim Out vom 03. Mai 2011
-  Lärminfo-Karte: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
-  Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
-  Marktübliche Herstellungskosten für Wohnbauten über den Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
-  Naturgefahren: Abfrage über den öffentlichen Datenanbieter eHora
-  Niederschrift Endbeschau der Marktgemeinde an der Triesting, Austausch des Zentralheizungskessels vom 20. Jänner 1992
-  Niederschrift Endbeschau der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting, Errichtung einer Stützmauer vom 18. Mai 1992
-  Niederschrift über die Feststellungsverhandlung der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend der Umbauarbeiten am Geschäftslokal vom 19. September 1994
-  Niederschrift über die Bauverhandlung der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Ansuchen um die baubehördliche Baubewilligung zur Durchführung div. Umbauarbeiten am Geschäftslokal und Imbissstube vom 08. Mai 1995
-  Niederschrift über die Bauverhandlung der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend das Ansuchen um die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung und Fassadengestaltung des Cafe Time Out vom 16. Mai 2011
-  Prüfzeugnis 2. Ausfertigung Pendelschlagprüfung der MPA NRW. Materialprüfungsamt Nordrhein-Westfalen für PRODUCT GmbH vom 02. November 2009
-  Rücksprache bei Immobilienmaklern, Immobilienverwaltern und Sachverständigenkollegen
-  Schalltechnisches Projekt Cafe Damjanovic, zusätzliche Angaben, Bericht von Dipl.-Ing. Poesch-Böckl Franz vom 04. Februar 2010

-  Schalltechnisches Projekt Cafe Damnjanovic, Bericht von Dipl.-Ing. Poosch-Böckl Franz vom 30. November 2010
-  Schreiben des Architekten Dipl. Ing. Rainer Kreihsl Ansuchen um Baugenehmigung, Errichtung einer Wohnhausanlage vom 14. August 1972
-  Schreiben der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting an Herrn Dr. Peter Kaupa betreffend Baulandbestätigung vom 14. Dezember 1972
-  Schreiben des Architekten Dipl. Ing. Rainer Kreihsl an die Marktgemeinde an der Triesting betreffend Ansuchen der Genehmigung eines Planwechsel vom 14. November 1973
-  Schreiben der Grundverwertungsgesellschaft m.b. H. betreffend Einstellung Bauvorhaben an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting vom 29. Jänner 1975
-  Schreiben des Architekten Dipl. Ing. Rainer Kreihsl an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Ansuchen Ausstellung Bescheinigung, Wohnbauprojekt vom 03. Februar 1975
-  Schreiben des Architekten Dipl. Ing. Hans Gass an die Marktgemeinde an der Triesting betreffend 2. Planwechsel – Ansuchen um Baubewilligung vom 01. Juli 1975
-  Schreiben des Architekten Dipl. Ing. Hans Gass betreffend Baugenehmigung und Benützungsbewilligung Einfriedung an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting vom 4. November 1976 samt Skizze
-  Schreiben an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung, Durchbruch Tür in einer bestehenden Wand und Aufstellung einer Zwischenwand im Erdgeschoß, eing. am 09. Mai 1980 samt Planunterlage
-  Schreiben Jurai Immobilien an die Marktgemeinde Ansuchen um eine Bau- und Benützungsbewilligung bezüglich eines Kesseltausches vom 26. Juli 1990
-  Schreiben Jurai Immobilien an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Ausführung aller Auflagen gem. des Bescheides BA-24/90 vom 11. November 1990 samt Attest für den Öllagerbehälter den Überprüfungsbericht über die Erdung der Heizungsanlage, den Eignungsbefund und die Benützungsbewilligung des Rauchfangkehrers
-  Schreiben von Christina Meixner, beh. Konz. Immobilienverwalter u. -makler, an die Gemeinde Weissenbach betreffend Verwaltungsübernahme vom 20. Jänner 1994 samt Vollmacht vom 05. Jänner 1994
-  Schreiben Wohnungseigentümerin an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Bauarbeiten vom 26. Juli 1994
-  Schreiben der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Baueinstellung GZ 509/Mie/94 vom 29. August 1994
-  Schreiben des Rechtsanwaltes Dr. Franz Marschall an die Marktgemeinde an der Triesting betreffend GZ 509/Mie/94, Baueinstellung, Anzeige vom 01. September 1994
-  Schreiben des Rechtsanwaltes Dr. Franz Marschall an die Marktgemeinde an der Triesting betreffend Umbauten im Wohnhaus vom 11. August 1994
-  Schreiben der Rechtsanwälte Dr. Johann Mayerhofer und Dr. Herbert Handl an die Marktgemeinde Weissenbach betreffend GZ 509/Mie/94 vom 05. September 1994
-  Schreiben der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting an den Rechtsanwalt Dr. Franz Marschall betreffend GZ 509/Mie/94 Baustopp vom 06. September 1994
-  Schreiben der EVN an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Bauanzeige für die Bewilligung einer Gaskesselanlage vom 29. August 2003
-  Schreiben der Cerny & Volkert Gesellschaft m.b.H. betreffend Baubeginn vom 18. Juni 2009
-  Schreiben der Meixner Immobilien an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Sanierungsmaßnahmen inkl. Sanierungsentwurf (Blechdach aus Zink auf bestehendes Blechdach und Erneuerung Blitzschutzanlage) vom 28. November 2006

-  Schreiben des Ing. Ernst Scheithauer an die Marktgemeinde Weissenbach Triesting. mit Gutachten über die Abnahmeprüfung (Aufzug) vom 30. Oktober 2009
-  Schreiben der Miteigentümer an die Marktgemeinde Weissenbach betreffend Bauverhandlung am 16. Mai 2011 und Schreiben AZ BA-11/11 vom 03. Mai 2011, Errichtung einer Terrassenüberdachung und Fassadengestaltung des Café Time Out vom 12. Mai 2011
-  Schreiben des Österreichischen Verbandes Creditreform betreffend Sanierungsverfahren Snezana Damjanovic, Café Time Out vom 14. Jänner 2014
-  Schreiben Lexacta Tröthandl Juritsch Rechtsanwälte an DI Reisenberger (AIK) betreffend Schätzgutachten vom 10. Februar 2014
-  Schreiben der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting an Meixner Immobilien, Bestätigung Bauanzeige betreffend BA-17/15 Fenstertausch, Fassadenrenovierung, vom 06. Mai 2015
-  Schreiben SV Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc an das Bezirksgericht Baden betreffend Bekanntgabe eines Schätzungstermins 040 6 E 36/16m (Verpflichtende Partei: Snezana Damjanovic) vom 29. August 2016
-  Schreiben des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung an die Wirtschaftskammer NÖ Fachgruppe der Freizeitbetriebe sowie der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting betreffend Liontip24, Standort Neuhaus, Schwarzenseer Straße 2; Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 5 Abs. 7 NÖ WettG vom 09. Jänner 2023
-  Schreiben des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung an die Liontip24 Betriebs GmbH betreffend Liontip24 Betriebs GmbH, Zurkenntnisnahme gemäß § 4 Abs. 6 und 7 NÖ WettG vom 24. Jänner 2023
-  Senderkataster: Auszug über den öffentlichen Datenanbieter Forum Mobilkommunikation
-  Technische Beschreibung, Austausch eines Zentralheizungskessels des Ing. Josef Krenn vom 20. Juli 1990 samt
-  Technische Anlagenbeschreibung neue Gaskesselanlage der Allplan Gesellschaft m.b.H. vom 25. August 2003 samt den Beilagen: Baubeschreibung, Grundrissplan und Schnitt Aufstellungsraum, Lageplan, Ansicht Kaminhöhe, Prüfzeugnis Kessel
-  Technische Beschreibung, Einbau einer Entlüftungsanlage im Geschäftslokal – Stüberl der Ing. Josef Krenn Ges.m.b.H. vom 24. März 1995
-  Technische Beschreibung über die zu errichtende mechanische Be- und Entlüftungsanlage für das Bauvorhaben Cafe Time Out der Prager Ges.m.b.H. vom 17. November 2010
-  Teilungsplan des Dipl.-Ing. Franz Horaczek, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, vom 14. August 1972
-  Urkunde TZ 67/1973
-  Urkunde TZ 360/1977
-  Urkunde TZ 532/1977
-  Urkunde TZ 742/1995
-  Urkunde TZ 783/1995
-  Verfahrensordnung der Bezirkshauptmannschaft Baden betreffend Imbissstube, gastgewerbliche Betriebsanlage, einstweilige Zwangs- und Sicherheitsmaßnahmen gemäß § 360 Abs. 1 GewO 1994 vom 01. September 2010
-  Vergleichstransaktionen von unbebauten Baugrundstücken in der Gemeinde Weissenbach an der Triesting über den privaten Datenanbieter ImmoNetZT
-  Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft Baden betreffend Café-Imbiss „TIME OUT“, Einbau einer Belüftungsanlage, div. bauliche Maßnahmen zur Schalldämmung, Änderung der gastgewerblichen Betriebsanlage, Betriebsanlagengenehmigungsverfahren vom 23. Februar 2011

-  Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft Baden betreffend Café-Imbiss „TIME OUT“, Einbau einer Belüftungsanlage, div. bauliche Maßnahmen zur Schalldämmung, Änderung der gastgewerblichen Betriebsanlage, Betriebsanlagengenehmigungsverfahren vom 07. März 2011
-  Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft Baden betreffend gewerbebehördliche Überprüfung vom 21. September 2020
-  Vollmacht für Vertretung an der Bauverhandlung am 08. Mai 1995 an die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting vom 26. April 1995
-  Vollmacht Verlassenschaft, Planeinsicht und Kopien für Rechtsanwaltes Riess vom 11. Juni 2010
-  Vollmacht für die Einsicht in den Bauakt für Mag. Matthias Entner, RE/MAX Vital, Wienerstraße 24A, 2320 Schwechat vom 16. Dezember 2021

1.4 Vorbemerkungen

1.4.1 Liegenschaftsbewertungsgesetz und Normengruppe B 1802

Das Gutachten wurde nach den Bestimmungen des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992** sowie unter Berücksichtigung der folgenden Normen aus der **Normengruppe B 1802** erstellt:

-  ÖNORM B 1802-1: Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
-  ÖNORM B 1802-2: Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)
-  ÖNORM B 1802-3: Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren

1.4.2 Einhaltung nationaler und internationaler Standards

1.4.2.1 Nationale Standards

-  Dem Sachverständigenwesen liegt in Österreich das Sachverständigen- und Dolmetschergesetz (SDG) zugrunde.
-  Sofern die Wertermittlung für eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erstellt wird, erfolgt die Bewertung gem. § 29 ImmoInvFG (Immobilien-Investmentfondsgesetz)

1.4.2.2 Internationale Standards

Der Sachverständige hält im Rahmen der Wertermittlung zudem die nachfolgenden internationalen Richtlinien ein:

-  European Valuation Standards (EVS) 2025 der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)
-  International Valuation Standards (IVS) 2024 des IVSC (International Valuation Standards Committee)

-  Bewertung – Globale Standards 2024 der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
-  International Accounting Standards (IAS)/International Financial Reporting Standards (IFRS) des IASB (International Accounting Standards Board)

1.4.3 Verkehrswert und andere Wertbegriffe

Der **Verkehrswert** ist jener **Preis**, der bei einer **Veräußerung** der Liegenschaft im **redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt** werden kann.⁵ Bei der Ermittlung des Verkehrswertes haben die **besondere Vorliebe** und andere **ideelle Wertzumessungen** einzelner Personen **außer Betracht** zu bleiben.⁶ Der Verkehrswert entspricht dem **Marktwert** einer Liegenschaft.⁷

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der **Verkehrswert nicht ident** mit den **nachfolgenden Wertbegriffen**, die u. a. in der ÖNORM B 1802-1 definiert werden, **ist**:

-  beizulegender Zeitwert
-  beizulegender Wert
-  Beleihungswert nach BWG bzw. EVS
-  fairer Wert
-  Fixpreis nach WGG
-  Individualwert
-  vorhandener Bauwert gem. BauRG

Weiters ist der **Verkehrswert nicht** mit den folgenden – im **Ertragsteuer- und Unternehmensrecht** – definierten Wertbegriffen **ident**:

-  fiktive Anschaffungskosten
-  gemeiner Wert
-  Teilwert

1.4.4 Lastenfreiheit

-  Die vorliegende **Wertermittlung** erfolgt – wenn nicht ausdrücklich anders angegeben – **geldlastenfrei**. Eine **rechtliche** und **steuerliche Beurteilung** wird vom Gutachter **nicht vorgenommen**. Der Gutachter geht davon aus, dass **Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen** oder ähnliches **nicht mehr anfallen**.

1.4.5 Währungsbeträge, Flächenmaße

-  Die **Währungsbeträge** sind in **Euro** angegeben. Die **Flächenmaße** werden in **Quadratmeter** angegeben. Maße und Flächen sind den **vorgelegten Unterlagen entnommen** und wurden örtlich **nicht** oder nur **stichprobenweise überprüft**. Technische **Berechnungen** wurden **überschlägig**, d. h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Ermittlung des Wertes maßgeblich ist.

⁵ Vgl. § 2 (2) LBG, vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.26.

⁶ Vgl. § 2 (3) LBG.

⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Anm. 1 zu Pkt. 3.26. Demnach führen die Ermittlung des Verkehrswertes und die Ermittlung des Marktwertes gem. § 103 (1) lit aa bb BWG sowie gem. EVS 2020 zum selben Ergebnis.

-  Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird **angenommen**, dass **konsensgemäß gebaut** wird und wurde, daher **keine Abweichungen** der **tatsächlichen Bauführung** vom **genehmigten Bauplan** vorliegen und auch künftig nicht vorliegen werden und sämtliche behördliche **Auflagen erfüllt** wurden und auch künftig werden.
-  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.

1.4.6 Gebäudeausstattung, Außenanlagen, Fahrnisse, Bauaufträge

-  Die Bewertung der Liegenschaft **beinhaltet** grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten **Gebäude** und die darin eingebaute **Gebäudeausstattung**, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Wert berücksichtigt.
-  Die auf der Liegenschaft vorhandenen **Fahrnisse**, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Wert **nicht eingerechnet**.
-  **Bauaufträge** wurden seitens des Auftraggebers des vorliegenden Gutachtens **nicht bekannt gegeben**. Sonstige Verfahren wurden nicht erhoben oder mitgeteilt und werden daher im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt.

1.4.7 Umsatzsteuer

-  Die Lieferung von Grundstücken ist **steuerfrei**.⁸ Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremden Grund und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerbefreit. Es besteht allerdings die **Möglichkeit**, diese Lieferungen gem. **§ 6 (2) UStG steuerpflichtig zu behandeln**.
-  Wird die Immobilie bei freihändigem Verkauf mit **Inrechnungstellung** von **20 % USt** verwendet, so ist die Umsatzsteuer dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine ev. **Vorsteuerkorrektur** nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % USt verkauft werden, wären ev. geltend gemachte **Vorsteuerabzüge** von baulichen Maßnahmen der letzten 10 oder 20 Jahre zu **berichtigen** und anteilig an die **Finanzverwaltung abzuführen**.
-  Im **Zwangsversteigerungsverfahren** kommt es zum **Übergang der Steuerschuld**, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gem. § 6 (2) UStG verzichtet und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.⁹ **Bemessungsgrundlage** in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das **Meistbot**, welches in diesem Fall einen **Nettobetrag** (also exkl. der auf den Erwerber übergehenden USt) darstellt.
-  Erfolgt eine **Option zur Steuerpflicht** und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, ist das **Meistbot** als **Bruttobetrag** zu verstehen. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden. Eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie **spätestens 14 Tage** nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem **Gericht mitgeteilt** wird.

⁸ Vgl. § 6 (1) Z 9 lit a UStG.

⁹ Vgl. § 19 (1b) lit c UStG.

1.4.8 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

-  Angesichts der **Unsicherheit** einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insb. der Notwendigkeit, auf **Erfahrungswerte** zurückzugreifen und **Annahmen** zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung **keine** mit **mathematischer Exaktheit feststehende Größe**. Dennoch hat der Gutachter nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.¹⁰
-  Auftraggeber sind entsprechend der Bestimmungen der ÖNORM B 1802-1 insb. darauf hinzuweisen, dass der ermittelte **Verkehrs- bzw. Marktwert** bzw. andere ermittelte Werte **nicht bedeuten**, dass ein entsprechender **Preis** auch bei **gleichbleibenden äußeren Umständen** im **Einzelfall jederzeit**, insb. kurzfristig, am **Markt realisierbar** ist.¹¹
-  Je nach **Verwertungsdauer** und **Anzahl** der **Interessenten** kann der erzielte **Kaufpreis** daher innerhalb einer **Bandbreite** nach oben und unten **abweichen**. Die Größe der Bandbreite hängt dabei vom **Immobilientyp** (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Büroobjekt, Mietzinshaus, Sonderimmobilie etc.) und der **Größe** des jeweiligen **Immobilienteilmarktes** (Lage der Liegenschaft in einem Ballungszentrum mit vielen Marktteilnehmern oder Lage in einem ländlichen Gebiet mit geringer Immobiliennachfrage) ab.

1.4.9 Vertraulichkeit, Haftung, Veröffentlichung und Unabhängigkeit

-  Meine **Bewertungen** und **Berichte** sind **streng vertraulich**. Sämtliche **Informationen** und **Unterlagen**, welche mir von Seiten des Auftraggebers schriftlich oder mündlich zur Verfügung gestellt werden, werden von mir **streng vertraulich** behandelt, insb. auch nach Beendigung des Auftrages. An **Dritte** dürfen vertrauliche Informationen **nur** nach vorheriger **ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung** durch den Auftraggeber weitergegeben werden.
-  Der **vorliegende Bericht** wurde ausschließlich zu dem o. a. **Zweck der Wertermittlung** (Exekutionsverfahren) erstellt. Es wird eine **Haftung gegenüber dem Auftraggeber** und dem **Ersteher** übernommen. **Gegenüber dritten Parteien** wird **keine Haftung** übernommen für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.
-  Die **Haftung** für die **Richtigkeit des Verkehrswertgutachtens** wird von meiner abgeschlossenen **Vermögensschadenshaftpflichtversicherung** übernommen. Ich weise darauf hin, dass sämtliche Ansprüche des Auftraggebers für allenfalls eintretende Schadensfälle für den **einzelnen Schadensfall** auf die **Deckungssumme** mit dem Betrag von **€ 10.000.000,-** **beschränkt** ist.
-  Für **entgangenen Gewinn**, mittelbare **Schäden** und **Folgeschäden**, insbesondere auch **Mangelfolgeschäden** und **immaterielle Schäden** kann **keine Haftung** übernommen werden.
-  Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als **unabhängiger Gutachter** objektiv und unparteiisch erstellt hat.

¹⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

¹¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4.

2 Befund

Im **Befund** wird der Bewertungsgegenstand nach seinen **Wertbestimmungsmerkmalen** und seinen **sonstigen** für die Bewertung bedeutsamen **Eigenschaften tatsächlicher bzw. rechtlicher Art** beschrieben.

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage



Die **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte** liegen im **niederösterreichischen Bezirk Baden**. Der Bezirk liegt im **Industrieviertel** und ist auch in der Raumplanung der Hauptregion Industrieviertel zugeordnet. Er ist der **einwohnerstärkste des Landes** und unter anderem wegen seiner **Thermalquellen und des Weins** bekannt.

Die **Thermenlinie** verläuft von Norden nach Süden durch den Bezirk. Westlich der Thermenlinie ist der Bezirk bergig und liegt im **Wienerwald** und in den **Gutensteiner Alpen**, die durch die Triesting getrennt sind. Der flache Ostteil gehört zum **Wiener Becken**. Die wichtigsten Flüsse sind neben der **Triesting die Schwechat**, die **Piesting**, die **Fischa** und im äußersten Osten die **Leitha**, die ab-

schnittsweise die Grenze zum Burgenland markiert.

Der Bezirk Baden weist eine **Fläche von rund 753,46 km²** auf und zählt **150.216 Einwohner** (Stand: 01. Jänner 2025) in insgesamt **30 Gemeinden** (darunter 5 Städte und 18 Marktgemeinden).

Die **Nachbarbezirke** des Bezirks Badens sind der **Bezirk Mödling** im Norden, der **Bezirk Bruck an der Leitha** in Nordosten, der **Bezirk Eisenstadt-Umgebung (Burgenland)** in Osten, der **Bezirk Wiener Neustadt-Land** im Süden, der **Bezirk Lilienfeld** im Südwesten und der **Bezirk St. Pölten-Land** im Nordwesten.

Die **wichtigsten Verkehrsverbindungen** sind die **A2 Süd Autobahn** nach Norden nach Wien und nach Süden Richtung Wiener Neustadt. Im Westen tangiert die **A21 Wiener Außenring Autobahn**, im Osten die **A3 Südost Autobahn**.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** wird insbesondere durch die **Südbahn der Österreichischen Bundesbahnen** sowie durch **überregionale und regionale Buslinien** gewährleistet. Außerdem gibt es eine Lokalbahn von Wien nach Baden – die **Badner Bahn**.

2.1.2 Mikrolage



Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigen-
tumsobjekte liegen in der Ortschaft Neuhaus und
Katastralgemeinde von Weissenbach an der Trie-
sting.

Die Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting
mit **1.682 Einwohnern** (Stand 01. Jänner 2025) liegt
im niederösterreichischen Industrieviertel am Fluss
Triesting im südlichen Wienerwald. Das Gemein-
degebiet Weissenbach an der Triesting umfasst fünf
Ortschaften: Gadenweith, Kienberg, Neuhaus,
Schwarzensee, und Weissenbach an der Triesting.

Zu den Nachbargemeinden der Marktgemeinde
Weissenbach an der Triesting zählen Alland im Nor-
den, Bad Vöslau im Osten, Pottenstein im Süden,

Furth im Südwesten und Altenmarkt im Nordwesten.

Die Ortschaft Neuhaus mit **636 Einwohnern** (Stand 01. Jänner 2025) und einer Fläche von rund
3,05 km² liegt in einem waldreichen Seitental nördlich des Triestingtals auf über **423 m ü. A.** und
ist über die Straße von Weissenbach über Nöstach oder Schwarzensee nach Alland erreichbar.

Über Jahrhunderte hinweg entwickelte sich die Siedlung um die **Burg Neuhaus**. Zwischen 1895 und
dem Ersten Weltkrieg wurde der Ort zu einem mondänen Kurort mit eleganten Hotels und Villen.
Nach dieser Blütezeit konnte Neuhaus, auch aufgrund der Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg,
nicht mehr an frühere Zeiten anknüpfen und geriet als Sommerfrischeort in Vergessenheit.

Die Bevölkerung in der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting stieg von 2001 bis 2021
leicht an. Seit dem Jahr 2021 stagniert die Bevölkerungsentwicklung:

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	1 176	100	57 063	100	1 077 232	100
1880	1 190	101	65 975	116	1 152 767	107
1890	1 294	110	75 656	133	1 213 471	113
1900	1 591	135	86 757	152	1 310 506	122
1910	2 022	172	100 848	177	1 425 238	132
1923	2 080	177	104 872	184	1 426 885	132
1934	1 886	160	101 896	179	1 446 675	134
1939	1 912	163	105 095	184	1 455 373	135
1951	1 795	153	96 110	168	1 400 471	130
1961	1 638	139	97 785	171	1 374 012	128
1971	1 664	141	105 093	184	1 420 816	132
1981	1 446	123	108 373	190	1 427 849	133
1991	1 904	162	115 425	202	1 473 813	137
2001	1 650	140	126 892	222	1 545 804	143
2011	1 727	147	139 039	244	1 614 693	150
2021	1 743	148	148 357	260	1 698 951	158
2024	1 696	144	150 203	263	1 723 723	160

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting von 1869 bis 2024¹²

¹² Vgl. Statistik Austria (2025), <https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g30645.pdf>, abgerufen am: 06. Juni 2025.

Die **Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2021** und die **Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2035** und **bis zum Jahr 2050** sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

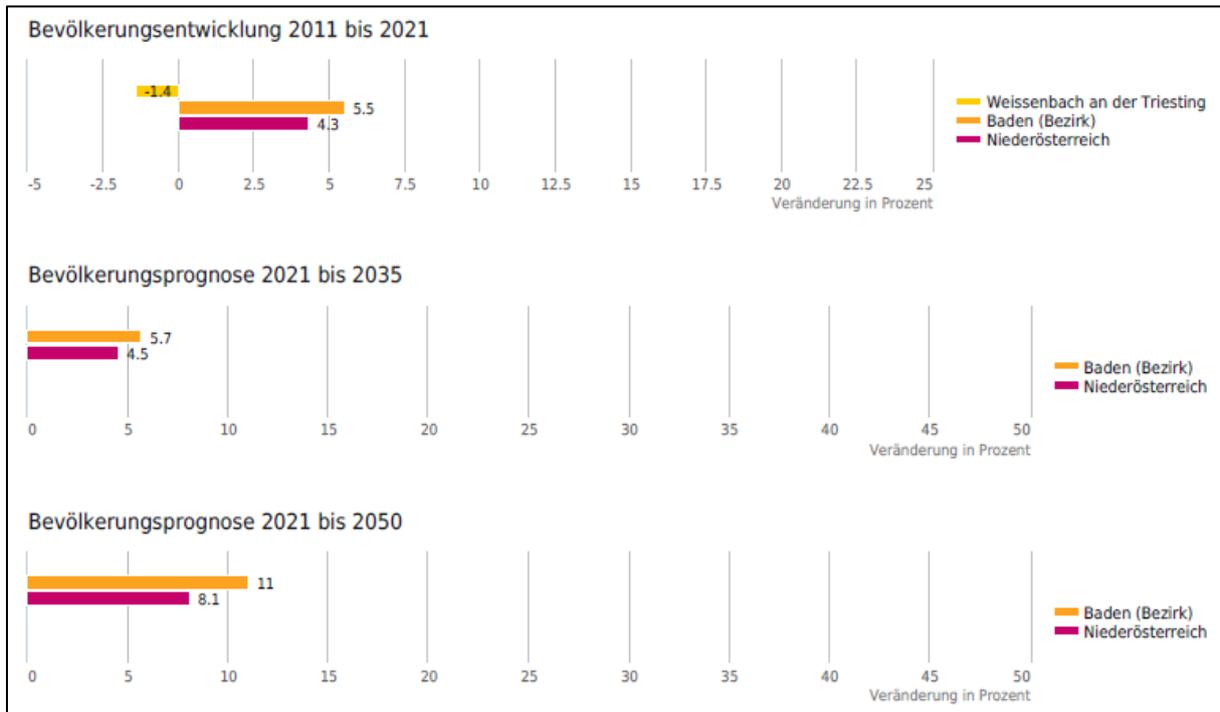


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting von 2011 bis 2050¹³

Die Altersverteilung in der **Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting** ist **überwiegend** durch die **Gruppe der 45- bis 64-Jährigen** geprägt. An zweiter Stelle folgt die **Gruppe der 25- bis 44-Jährigen** und an **dritter Stelle** folgt die **Gruppe der über 64-Jährigen**. Die Altersverteilung im **direkten Wohnumfeld** ist **überwiegend** durch die **Gruppe der 25- bis 44-Jährigen** und die **Gruppe der 45- bis 64-Jährigen** geprägt. An **dritter Stelle** folgt die **Gruppe der über 64-Jährigen**:

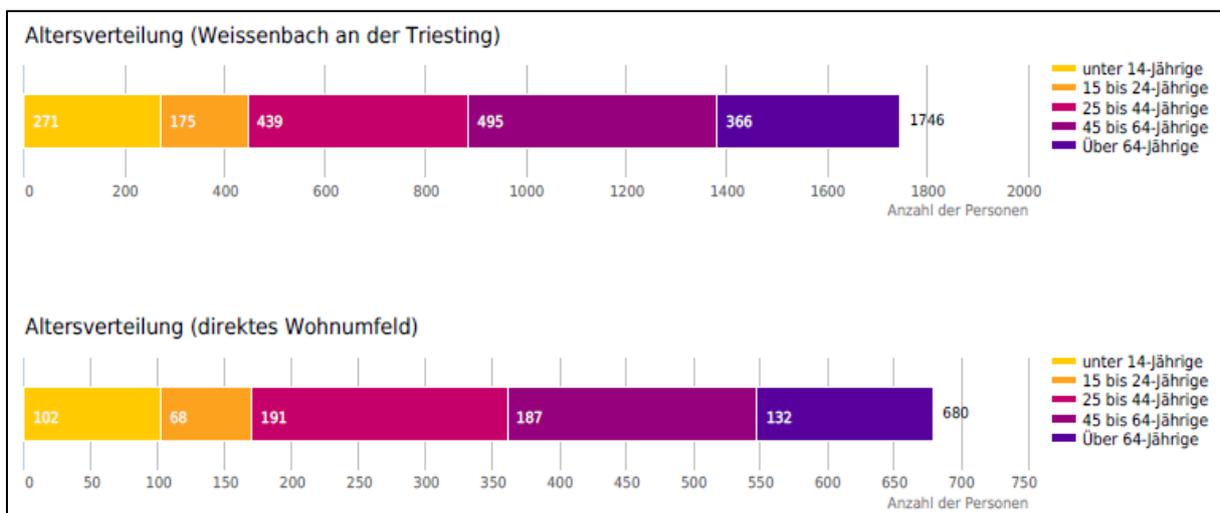


Abbildung 2: Altersverteilung Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting, direktes und erweitertes Wohnumfeld¹⁴

¹³ Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 21.

¹⁴ Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 20.

Die **Arbeitsplatzdichte** gibt Aufschluss darüber, wie viele Arbeitsplätze in der Stadt oder in der Gemeinde vorhanden sind. Eine Dichte von rund 500 Arbeitsplätzen je 1.000 Personen bedeutet ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnbevölkerung. Die **Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting** weist eine Arbeitsplatzdichte von **459 Beschäftigten** je 1.000 Personen auf, was darauf hinweist, dass die Gemeinde eher ein **ausgewogenes Verhältnis von „Wohn- und Arbeitergemeinde“** darstellt. Diese Arbeitsplatzdichte liegt **über dem Niederösterreich-Schnitt** von 400 Beschäftigten und **über dem Schnitt des Bezirks Baden** mit 336 Beschäftigten.

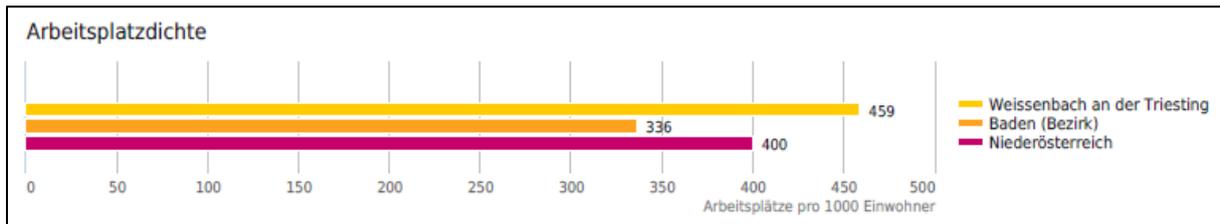


Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting ¹⁵

Die Ortschaft **Neuhaus an der Triesting** verfügt über einen **Kindergarten**. Weitere **Kindergärten**, **Volksschulen**, **höhere Schulen** und eine **sonstige Bildungseinrichtung** finden sich in **den umliegenden Gemeinden** und in der **weiteren Entfernung**:



Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting (Teil 1)¹⁶

¹⁵ Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 19.

¹⁶ Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 10.

Kinderbetreuung	Volksschule	Schule	sonstige Bildung
<p>A1 Kindergarten Weißenbach an der Trie... Neue Straße 3 2565 Neuhaus (0,18 km / 0,21 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A2 Kindergarten Weißenbach an der Trie... Hollergasse 36 2564 Weißenbach an der Triesting (2,26 km / 3,45 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A3 Kindergarten Altenmarkt an der Trie... Feldgasse 125 2571 Altenmarkt an der Triesting (3,96 km / 7,84 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>B1 Volksschule Weissenbach an der Trie... Hauptstraße 16 2564 Weissenbach an der Triesting (1,68 km / 2,28 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>B2 Volksschule Altenmarkt an der Tries... Hainfelder Straße 12 2571 Altenmarkt an der Triesting (1,66 km / 4,04 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Volksschule Pottenstein Hainfelder Straße 24 2563 Pottenstein (5,31 km / 5,94 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>Polytechnische Schule Pottenstein Hainfelder Straße 24 2563 Pottenstein (5,31 km / 5,94 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Bundesgymnasium und Bundesrealgymna... Sportpromenade 19 2560 Berndorf (6,78 km / 7,48 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Neue Niederösterreichische Mittelsc... Nr. 303 2534 Alland (7,10 km / 9,73 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>D1 Nah am Leben Elterntaining e.U. Hauptstraße 13 2564 Weissenbach an der Triesting (1,66 km / 2,34 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>mineral mental e.U. Abt Gregor Pöck-Straße 21 2532 Heiligenkreuz (9,06 km / 14,45 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>

Abbildung 5: Ausbildung und Kinderbetreuung Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting (Teil 2)¹⁷

Ärzte finden sich **keine** in Neuhaus an der Triesting. Folgende **Ärzte** finden sich in den **umliegenden Gemeinden** sowie in der **weiteren Entfernung**:



Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt
<p>A1 Dr. Rechberger Stephanie Hollergasse 30 2564 Weissenbach an der Triesting (2,20 km / 3,52 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Dr. Egger Peter Hauptplatz 11 2563 Pottenstein (5,64 km / 6,53 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>A3 Dr. Ippolt Friedrich Altenmarkt an der Triesting 155 2571 Altenmarkt an der Triesting (4,33 km / 8,06 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>Dr. Stangl-Pusch Petra Caroline Hauptplatz 11 2563 Pottenstein (5,64 km / 6,53 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>B2 Dr. Mohl Gregor Altenmarkt an der Triesting 159 2571 Altenmarkt an der Triesting (4,54 km / 8,19 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>B3 Dr. Mohl Ursula Altenmarkt an der Triesting 159 2571 Altenmarkt an der Triesting (4,54 km / 8,19 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p>C1 Univ. Prof. DDr. Mohl Werner Hafnerberg 66 2571 Altenmarkt an der Triesting (3,46 km / 5,75 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Dr. Maschauer Marc Ludwigstraße 1 2560 Berndorf (7,20 km / 7,96 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p> <p>Dr Stiegler Hans Peter J.-F.-Kennedy-Platz 2 2560 Berndorf (7,33 km / 8,20 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>

Abbildung 6: Ärzte Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting¹⁸

¹⁷ Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 10.

¹⁸ Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 14.

Medizinische Einrichtungen sowie Therapie finden sich keine in der Ortschaft Neuhaus an der Triesting. Apotheken, Ärztezentren/Krankenhäuser, Physiotherapeuten, Psychotherapeuten, Seniorenheime und Tierärzte finden sich in den umliegenden Gemeinden sowie in der weiteren Entfernung.

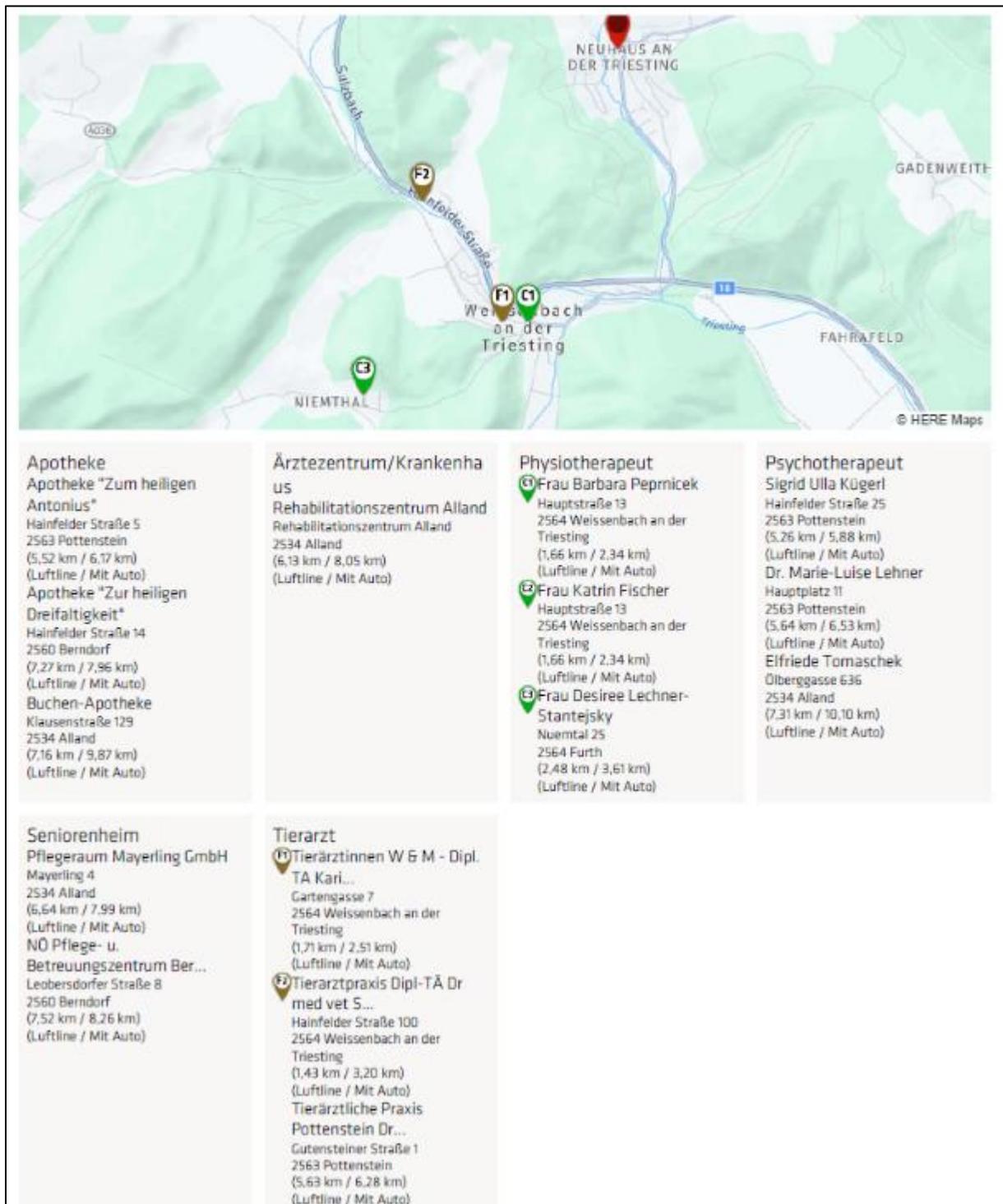


Abbildung 7: Medizinische Einrichtungen und Therapie Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting¹⁹

¹⁹ Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 16.

Nahversorger finden sich **keine** in der Ortschaft Neuhaus an der Triesting. Banken, Tankstellen und Trafiken finden sich in den **umliegenden Gemeinden** sowie in der **weiteren Entfernung**:

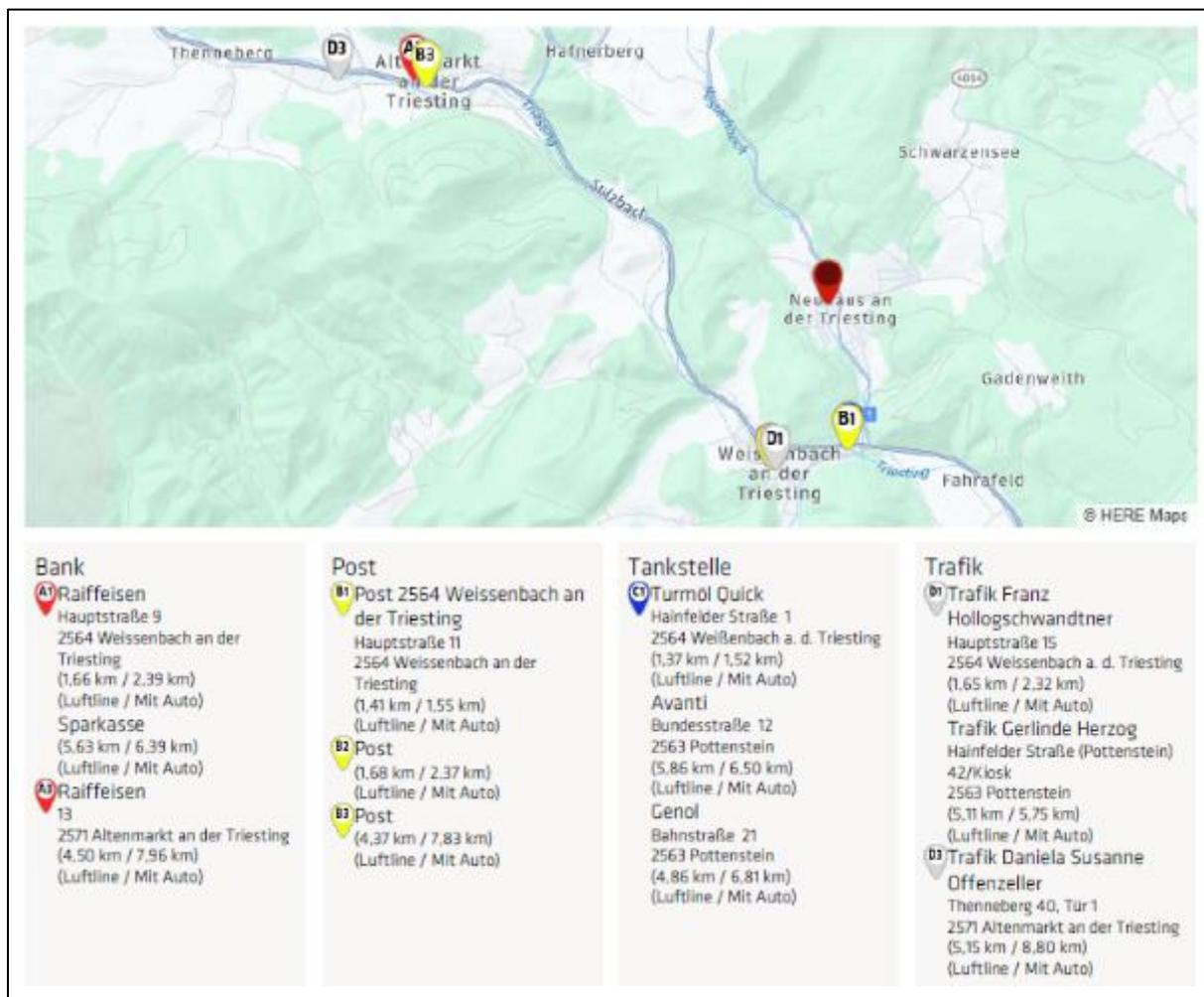


Abbildung 8: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting ²⁰

²⁰ Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 08.

Nahversorger finden sich **keine** in der Ortschaft **Neuhaus an der Triesting**. In den **umliegenden Gemeinden** sowie in der **weiteren Entfernung** finden sich **Supermärkte, Fleischer, Bäckereien und Drogerien**:

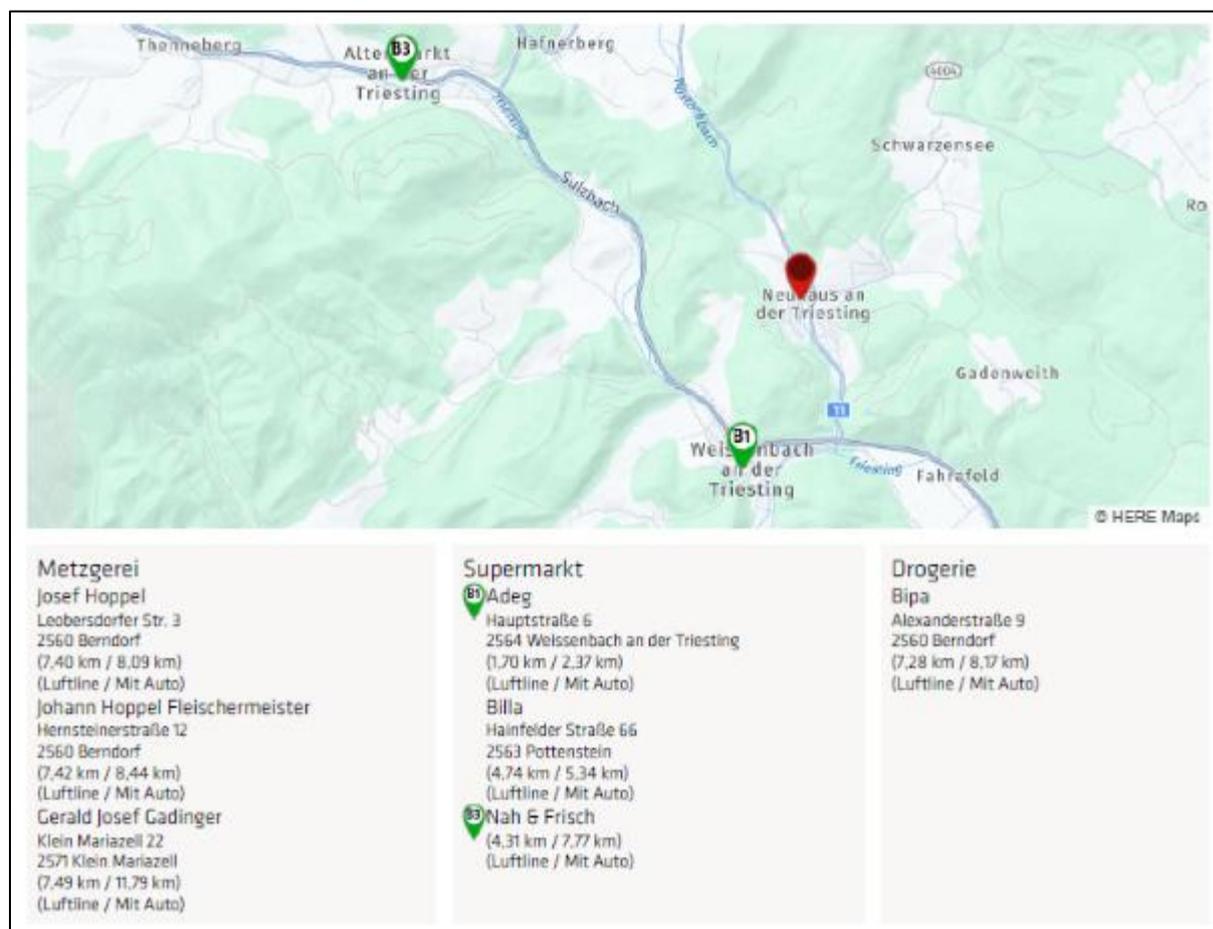


Abbildung 9: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting²¹

²¹ Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 06.

Die Anbindung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte an den **öffentlichen Personennahverkehr** ist – insb. unter Berücksichtigung der Lage in der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting sowie im Bezirk Baden – als **durchschnittlich bis schlecht** einzustufen:

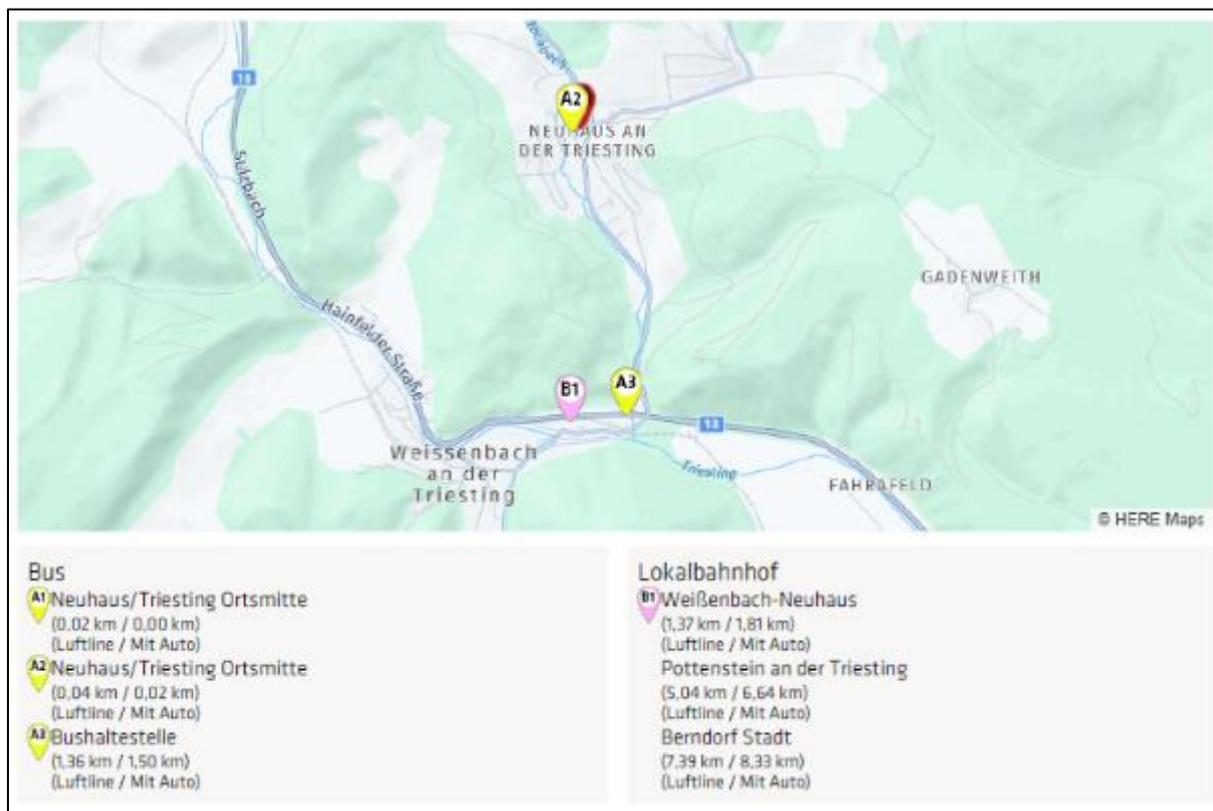


Abbildung 10: Öffentlicher Personennahverkehr Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting²²

²² Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 18.

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte liegen in der **Schwarzenseer Straße 2** in **A-2565 Neuhaus**:

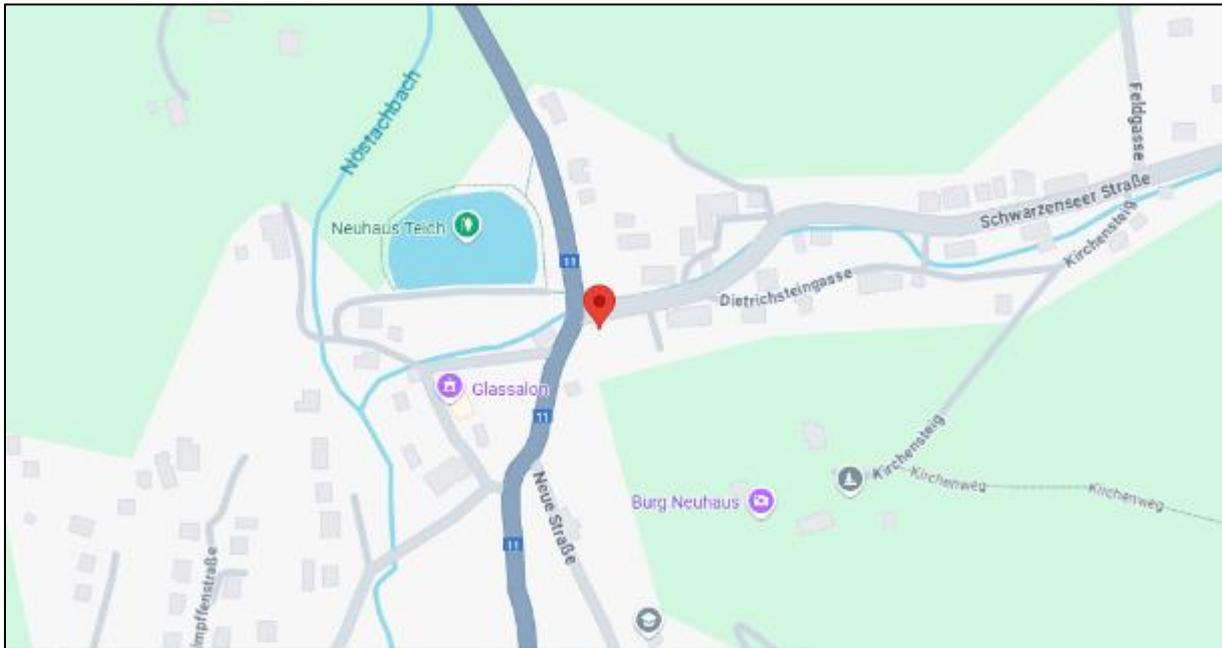


Abbildung 11: A-2565 Neuhaus, Schwarzenseer Straße 2 (Karte)²³

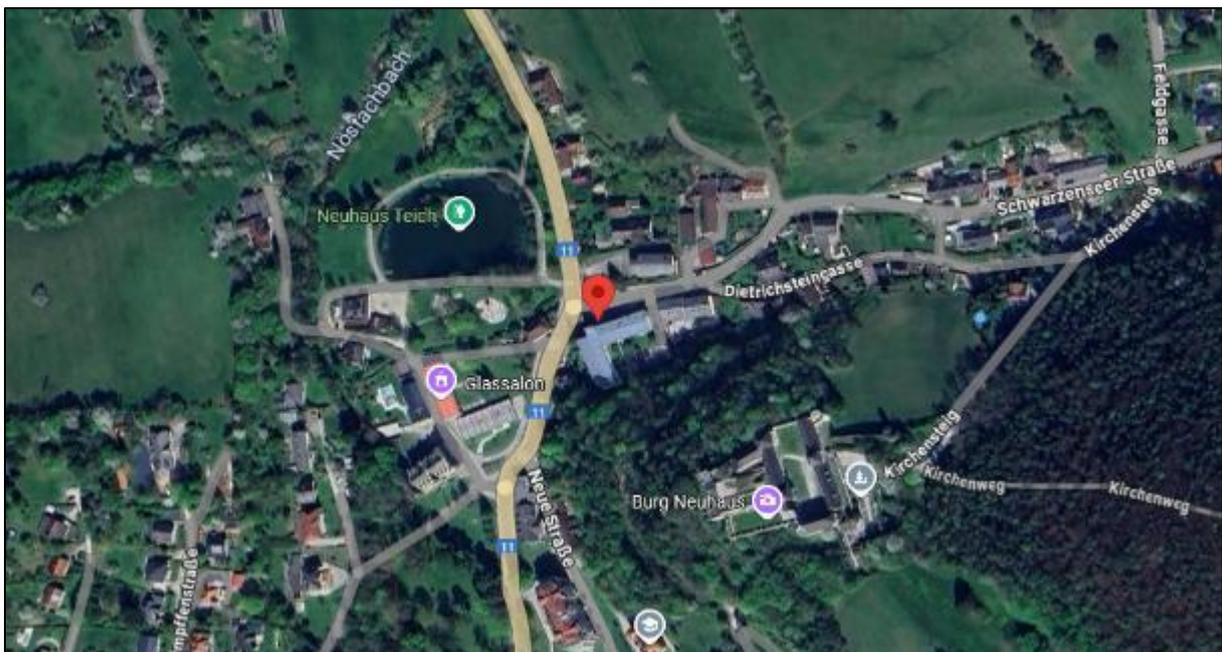


Abbildung 12: A-2565 Neuhaus, Schwarzenseer Straße 2 (Luftbild)²⁴

²³ Vgl. Google (2025), abrufbar unter: https://www.google.com/maps/place/Schwarzenseer+Str.+2,+2565+Neuhaus/@47.996722,16.0438375,17z/data=!4m6!3m5!1s0x476dbc26b6b1a97b:0x7c5bcd10060f850d!8m2!3d47.99676!4d16.0464601!16s%2F%2F11c5qb23qc?entry=tту&_ep=EgoyMDI1MDYwNC4w!KXMD-SoASAFOAw%3D%3D, abgerufen am: 08. Juni 2025.

²⁴ Vgl. Google (2025), abrufbar unter: https://www.google.com/maps/place/Schwarzenseer+Str.+2,+2565+Neuhaus/@47.996722,16.0438375,734m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x476dbc26b6b1a97b:0x7c5bcd10060f850d!8m2!3d47.99676!4d16.0464601!16s%2F%2F11c5qb23qc?entry=tту&_ep=EgoyMDI1MDYwNC4w!KXMD-SoASAFOAw%3D%3D, abgerufen am: 08. Juni 2025.

Bei der gegenständlichen Lage handelt es sich überwiegend um eine gemischte Lage, **primär** um eine **Wohnlage**, nordwestlich der **Burg Neuhaus**. Die nähere **Umgebung** wird durch eine **Wohnbauung** (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie Mehrparteienhäuser), **Waldflächen**, **Wasserflächen**, **Land- und forstwirtschaftliche Flächen** sowie **Spielplatz**, **Bergrettung** und **Veranstaltungsstätten** charakterisiert:



Abbildung 13: Blick Straßenzug Schwarzenseer Straße Richtung Westen (links) und Richtung Osten (rechts)



Abbildung 14: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Nordosten (rechts)



Abbildung 15: Blick Straßenzug Nöstacher Straße bzw. Weissenbacher Straße Richtung Südwesten (links) und Richtung Nordosten (rechts)



Abbildung 16: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Südwesten (links) und Nordwesten (rechts)

Gesamt gesehen kann der **Standort** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insb. für **Geschäftszwecke** – auf Basis einer üblichen Notenskala – als **durchschnittlich bis mäßig** sowie für **Gastronomie**zwecke als **durchschnittlich** bezeichnet werden:

Standortqualitätsmatrix	Sehr gut	Gut	Befriedigend	Genügend	Nicht genügend
Nähe zum Gemeindezentrum					
Infrastruktur					
Parken auf öffentlichem Grund					
Parken auf Eigengrund					
Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr					
Anbindung an den Individualverkehr					
Geschäftslage					
Lage für Gastronomie					

Tabelle 2: Standortbewertung

2.2 Grundbuch (eingeschränkt auf B-LNR 78 und B-LNR 79)

2.2.1 Aufschrift

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte liegen in der **EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden**:

Auszug aus dem Hauptbuch	
KATASTRALGEMEINDE 04318 Neuhaus	EINLAGEZAHL 270
BEZIRKSGERICHT Baden	

*** Eingeschränkter Auszug	***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 78, 79	***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt	***

Letzte TZ 2559/2025	
WOHNUNGSEIGENTUM	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	

Abbildung 17: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, Aufschrift (Ausschnitt)

2.2.2 A 1-Blatt

Die **EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden**, umfasst das **Gst.-Nr. 209** mit einer Gesamtfläche laut Grundbuch von **2.526 m²** und weist die **Adresse Schwarzenseer Straße 2** auf. Das Grundstück **ist nicht im Grenzkataster** eingetragen, weshalb die **Grundstücksflächen** und die **Grundstücksgrenzen** als **nicht rechtsverbindlich** angesehen werden können. Bei der **Plausibilisierung** der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche mit Hilfe des **Flächenermittlungstools** im **Niederösterreich-Atlas** (Fläche aus Grafik ermittelt) konnte **eine Grundstücksfläche von 2.330 m²** festgestellt werden. Nach telefonsicher Rücksprache mit dem **Vermessungsamt Baden am 11. Juni 2025** stammt der **letzte vorhandene Vermessungsplan aus dem Jahr 1973**. In diesem wurde für das Grundstück eine **Fläche von 2.526 m²** ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden **Wertermittlung** wird die **Grundstücksfläche laut Grundbuch bzw. laut Information des Vermessungsamtes Baden** angenommen:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
209	GST-Fläche	*	2526
	Bauf. (10)	804	
	Gärten(10)	1722	Schwarzenseer Straße 2

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abbildung 18: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, A1-Blatt (Ausschnitt)

2.2.3 A 2-Blatt

Im **A2-Blatt** ist das **folgenden Recht** einverleibt:

```
***** A2 *****  
1 a 67/1973 783/1995 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 176 für Gst 209  
2 gelöscht
```

Abbildung 19: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, A2-Blatt (Ausschnitt)

-  **Recht des Gehens und Fahrens:** Im **A 2-Blatt** ist unter der **Laufnummer 1a** (TZ 67/1973, TZ 783/1995) das **Recht des Gehens und Fahrens** über das **Gst.-Nr. 176** für das **Gst.-Nr. 209** eingetragen. Das **Recht** sowie die im **C-Blatt einverlebten Dienstbarkeiten** sind **wechselseitig** mit der **Nachbarliegenschaft** begründet worden und dienen der Versorgung und Erschließung der entsprechenden Wohnhausanlagen. Das **Recht** wird daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung als **wertneutral** eingestuft.
-  Die **Eintragung** unter der **Laufnummer 2** wurde **gelöscht**.

2.2.4 B-Blatt

Im **Eigentumsblatt** ist unter den **Laufnummern 78 (139/1887-Wohnungseigentumsanteile)** und **79 (71/1887-Wohnungseigentumsanteile)** jeweils das **Wohnungseigentum** für Frau **Snezana Damnjanovic, geboren am 17. Mai 1968, Nöstach 23 in A-2571 Altenmarkt**, einverleibt. **Basis für das Eigentumsrecht** bildete jeweils ein **Schenkungsvertrag** vom 17. Februar 2021 (Laufnummer 78a und 79a, jeweils TZ 360/1977). Unter der **Laufnummer 78 (TZ 360/1977)** ist das **Wohnungseigentum an Geschäft 1** und unter der **Laufnummer 79 (TZ 360/1977)** ist das **Wohnungseigentum an Geschäft 2** einverleibt.

```
***** B *****  
78 ANTEIL: 139/1887  
Snezana Damnjanovic  
GEB: 1968-05-17 ADR: Nöstach 23, Altenmarkt 2571  
a 360/1977 Wohnungseigentum an Geschäft 1  
b 9595/2021 Schenkungsvertrag 2021-02-17 Eigentumsrecht  
79 ANTEIL: 71/1887  
Snezana Damnjanovic  
GEB: 1968-05-17 ADR: Nöstach 23, Altenmarkt 2571  
a 360/1977 Wohnungseigentum an Geschäft 2  
b 9595/2021 Schenkungsvertrag 2021-02-17 Eigentumsrecht
```

Abbildung 20: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, B-Blatt (Ausschnitt)

2.2.5 C-Blatt

Im **Lastenblatt** finden sich die folgenden **Eintragungen**:

```
***** C *****
1 a 67/1973 742/1995 783/1995
    DIENSTBARKEIT der Benützung des Kanales hins Gst 209 gem
    Pkt IX Vereinbarung 1972-10-18 für Gst 176
2 a 67/1973 742/1995 783/1995
    DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 209 gem Pkt X
    Vereinbarung 1972-10-18 für Gst 176
3 a 532/1977 742/1995 783/1995
    DIENSTBARKEIT der Zuleitung der Abwässer in die Kläranlage
    auf Gst 209 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1976-10-13 für
    Gst 176
4 a 532/1977 742/1995 783/1995
    DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der Kläranlage auf Gst 209
    gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 1976-10-13 für Gst 176
76 auf Anteil B-LNR 78 79
    a 8328/2010 Pfandurkunde 2010-12-06
        PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
        für Raiffeisenkasse Oberes Triestingtal registrierte
        Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 109764v
    b 1065/2023 Hypothekarklage (27 Cg 13/23h - LG Wr. Neustadt)
105 auf Anteil B-LNR 78 79
    a 2865/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 127/16x)
114 auf Anteil B-LNR 78 79
    a 10733/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1505/17v)
119 auf Anteil B-LNR 78 79
    a 11379/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 1123/18b)
123 auf Anteil B-LNR 78 79
    a 9701/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1412/19w)
127 auf Anteil B-LNR 78
    a 2738/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 368/20t)
133 auf Anteil B-LNR 78
    a 1809/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 143/22s)
134 auf Anteil B-LNR 79
    a 1810/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 191/22y)
135 auf Anteil B-LNR 78 79
    a 2296/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von
        a) vollstr. EUR 2.153,70 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss
            2022-03-07),
        b) vollstr. EUR 735,34 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss
            2022-03-07),
        c) vollstr. EUR 7.533,99 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss
            2022-03-07)
        für WEG Schwarzenseer Str. 2 (6 E 8/22b)
136 auf Anteil B-LNR 78 79
    a 9449/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 848/22s)
137 auf Anteil B-LNR 78 79
    a 606/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von insg. vollstr EUR 1.770,76
        Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-01-23 für
        AKM Autoren, Komponisten und Musikverleger registrierte
        Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 095866f)
        (6 E 2/23x)
```

Abbildung 21: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 1)

- 138 auf Anteil B-LNR 78 79
a 5230/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- samt Zinsen und
Kosten laut Beschluss 2023-07-03 für Raiffeisenbank Region
Baden eGen (FN 109921z)
(6 E 12/23t - beigetreten zu 6 E 8/22b)
- 139 auf Anteil B-LNR 78
a 8470/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 727/23z)
- 140 auf Anteil B-LNR 79
a 8507/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 766/23s)
- 142 auf Anteil B-LNR 78
a 1856/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 261/24w)
- 143 auf Anteil B-LNR 79
a 1873/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 202/24a)
- 145 auf Anteil B-LNR 78
a 7466/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1058/24a)
- 146 auf Anteil B-LNR 79
a 7558/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1101/24t)
- 147 auf Anteil B-LNR 78 79
a 8193/2024 Beschluss 2024-10-09
PFANDRECHT vollstr EUR 1.521,93
darin enthaltene Nebenforderung EUR 608,28

Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-10-09 für
Sozialversicherung der Selbstständigen (GW) -
Niederösterreich (4 E 2983/24s)
- 148 auf Anteil B-LNR 79
a 1067/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 133/25s)
- 149 auf Anteil B-LNR 78
a 1068/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 134/25p)
- 151 auf Anteil B-LNR 78 79
a 2110/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 22.499,63
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-03-12 für
WEG Schwarzenseer Str. 2 vertreten durch HV Christiana
Meixner (6 E 7/25k)

Abbildung 22: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 2)

 **Dienstbarkeit Kanal:** Unter der **Laufnummer 1a** (TZ 67/1973, TZ 742/1995, TZ 783/1995) ist **Dienstbarkeit der Benützung des Kanales hinsichtlich Gst.-Nr. 209 gemäß Punkt IX. der Vereinbarung vom 18. Oktober 1972 für Gst.-Nr. 176** einverleibt. Die Dienstbarkeit ist offenbar im Zuge der **ursprünglichen Gebäudeerrichtung wechselseitig** mit der Nachbarliegenschaft **begründet** worden und dienen der **Versorgung** und **Erschließung** der beiden Wohnhausanlagen. Der Sachverständige geht davon aus, dass die Dienstbarkeit **vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen** ist.

Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit können dem **folgenden Vertragstext** entnommen werden:

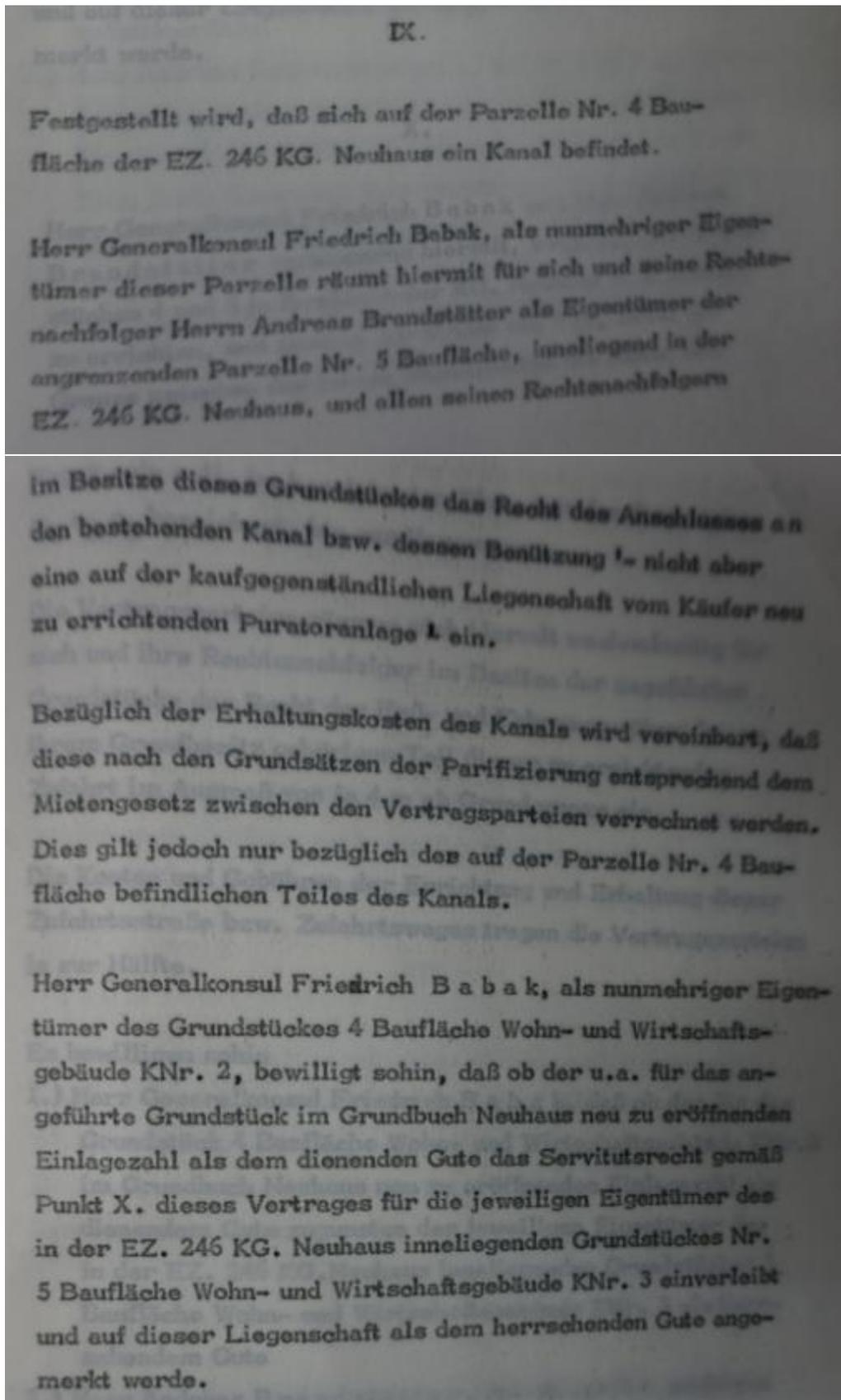


Abbildung 23: Auszug Punkt IX. der Vereinbarung vom 18. Oktober 1972²⁵

²⁵ Vgl. Urkunde TZ 67/1973.

 **Dienstbarkeit Gehen und Fahren:** Unter der Laufnummer 2a (TZ 67/1973, TZ 742/1995, TZ 783/1995) ist die **Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst.-Nr. 209 gemäß Punkt X. der Vereinbarung vom 18. Oktober 1972 für Gst.-Nr. 176** einverleibt. Die Dienstbarkeit ist offenbar im Zuge der **ursprünglichen Gebäudeerrichtung wechselseitig** mit der Nachbarliegenschaft **begründet** worden und dienen der **Versorgung** und **Erschließung** der beiden Wohnhausanlagen. Der Sachverständige geht davon aus, dass die Dienstbarkeit **vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen** ist.

Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit können dem **folgenden Vertragstext** entnommen werden:

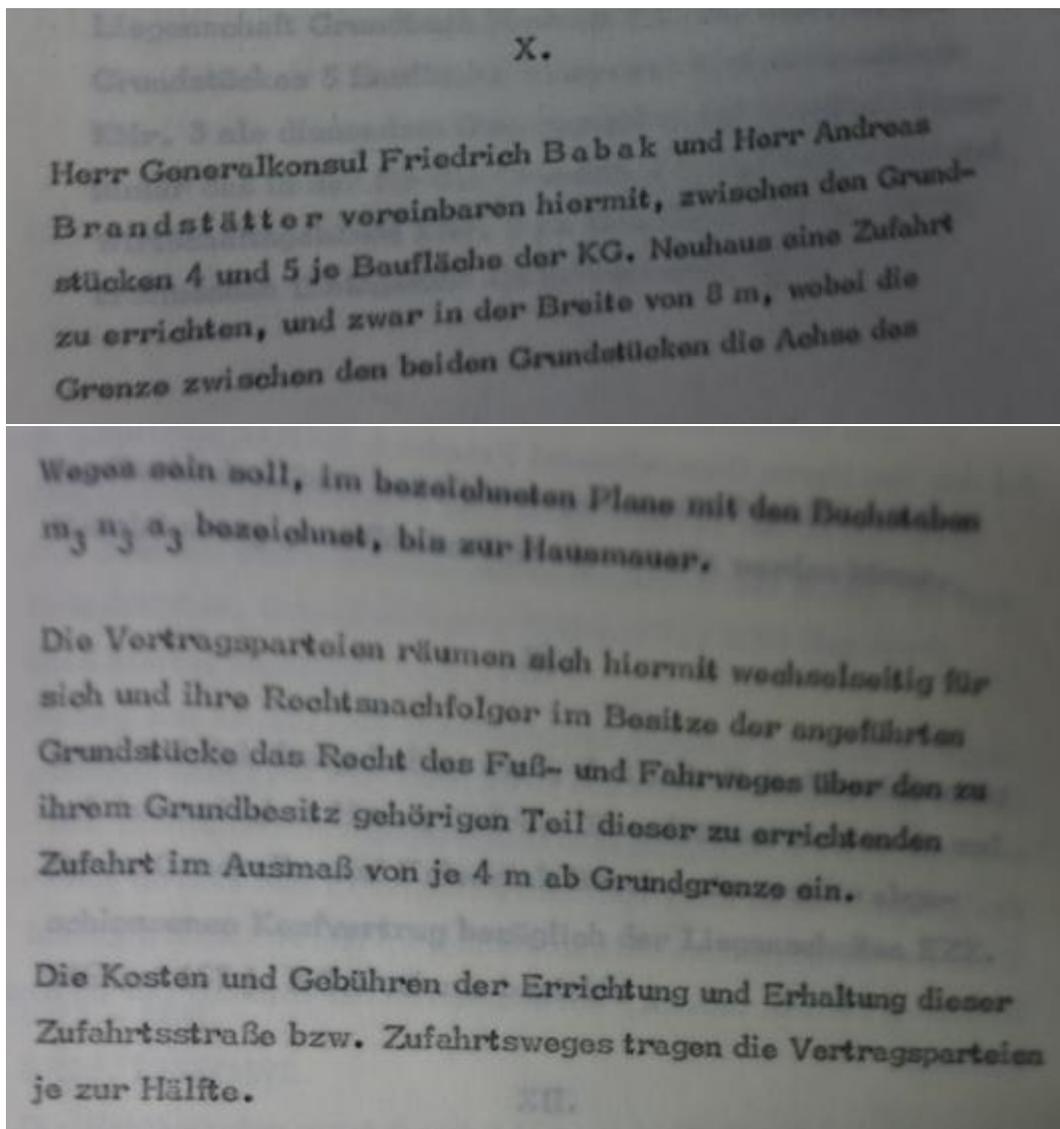


Abbildung 24: Auszug Punkt X. der Vereinbarung vom 18. Oktober 1972 (Teil 1)²⁶

²⁶ Vgl. Urkunde TZ 67/1973.

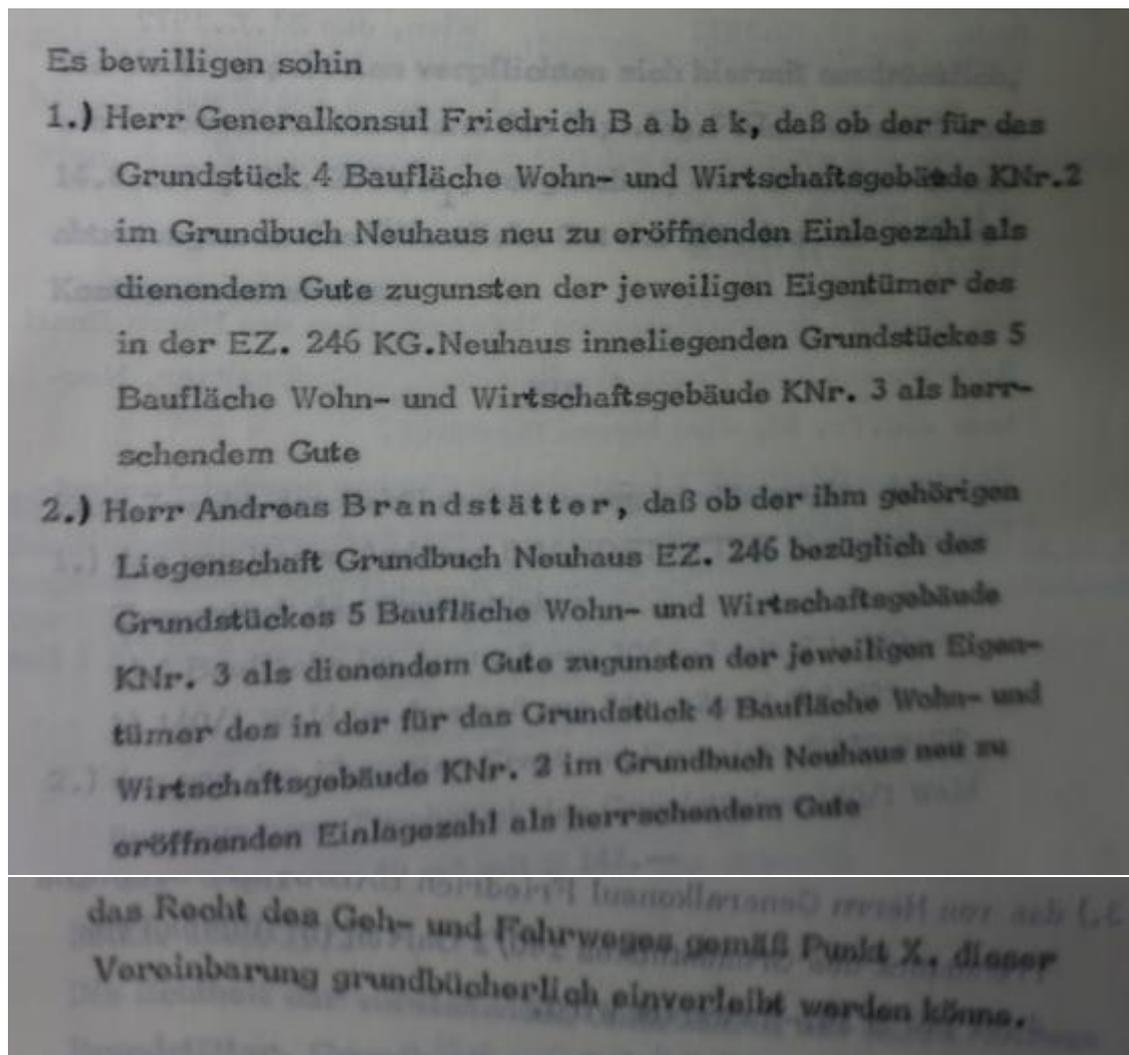


Abbildung 25: Auszug Punkt X. der Vereinbarung vom 18. Oktober 1972 (Teil 2)²⁷

Auf der nachfolgenden Abbildung wird der Servitutsweg dargestellt:

²⁷ Vgl. Urkunde TZ 67/1973.

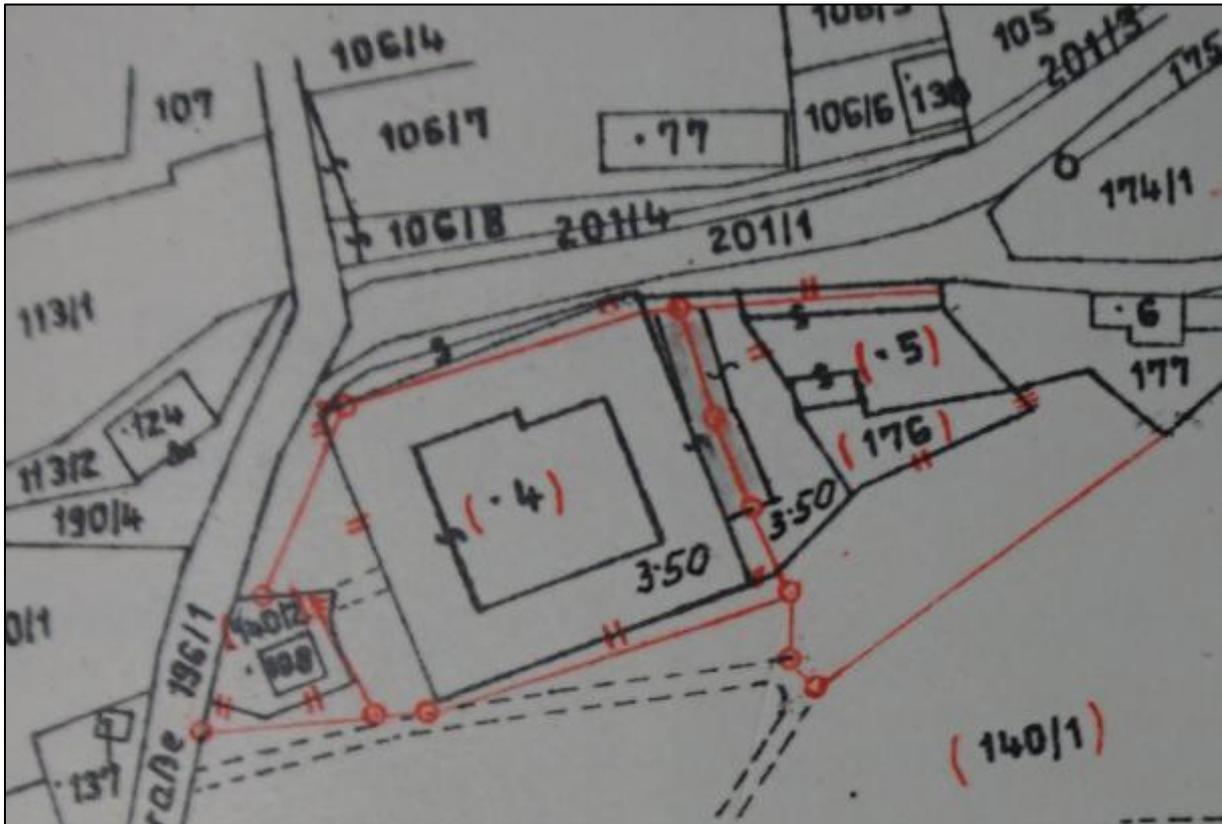
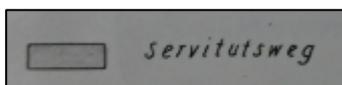


Abbildung 26: Auszug Mappenkopie, Kat. Gem. Neuhaus Bl. 2²⁸



-  **Dienstbarkeit Zuleitung Abwässer:** Unter der Laufnummer 3a (TZ 532/1977, TZ 742/1995, TZ 783/1995) ist die **Dienstbarkeit der Zuleitung der Abwässer in die Kläranlage auf Gst-Nr. 209 gemäß Punkt 1 des Dienstbarkeitsvertrages vom 13. Oktober 1976 für Gst-Nr. 176** einverleibt. Die Dienstbarkeit ist offenbar im Zuge der **ursprünglichen Gebäudeerrichtung wechselseitig** mit der Nachbarliegenschaft **begründet** worden und dienen der **Versorgung** und **Erschließung** der beiden Wohnhausanlagen. Der Sachverständige geht davon aus, dass die Dienstbarkeit **vom Ersterer ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen** ist.
-  **Dienstbarkeit Mitbenützung Kläranlage:** Unter der Laufnummer 4a (TZ 532/1977, TZ 742/1995, TZ 783/1995) ist die **der Mitbenützung der Kläranlage auf Gst-Nr. 209 gemäß Punkt 2 des Dienstbarkeitsvertrages vom 13. Oktober 1976 für Gst-Nr. 176** einverleibt. Die Dienstbarkeit ist offenbar im Zuge der **ursprünglichen Gebäudeerrichtung wechselseitig** mit der Nachbarliegenschaft **begründet** worden und dienen der **Versorgung** und **Erschließung** der beiden Wohnhausanlagen. Der Sachverständige geht davon aus, dass die Dienstbarkeit **vom Ersterer ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen** ist.

²⁸ Vgl. Urkunde TZ 67/1973.

Inhalt und Umfang der Dienstbarkeiten können dem **folgenden Vertragstext** entnommen werden:

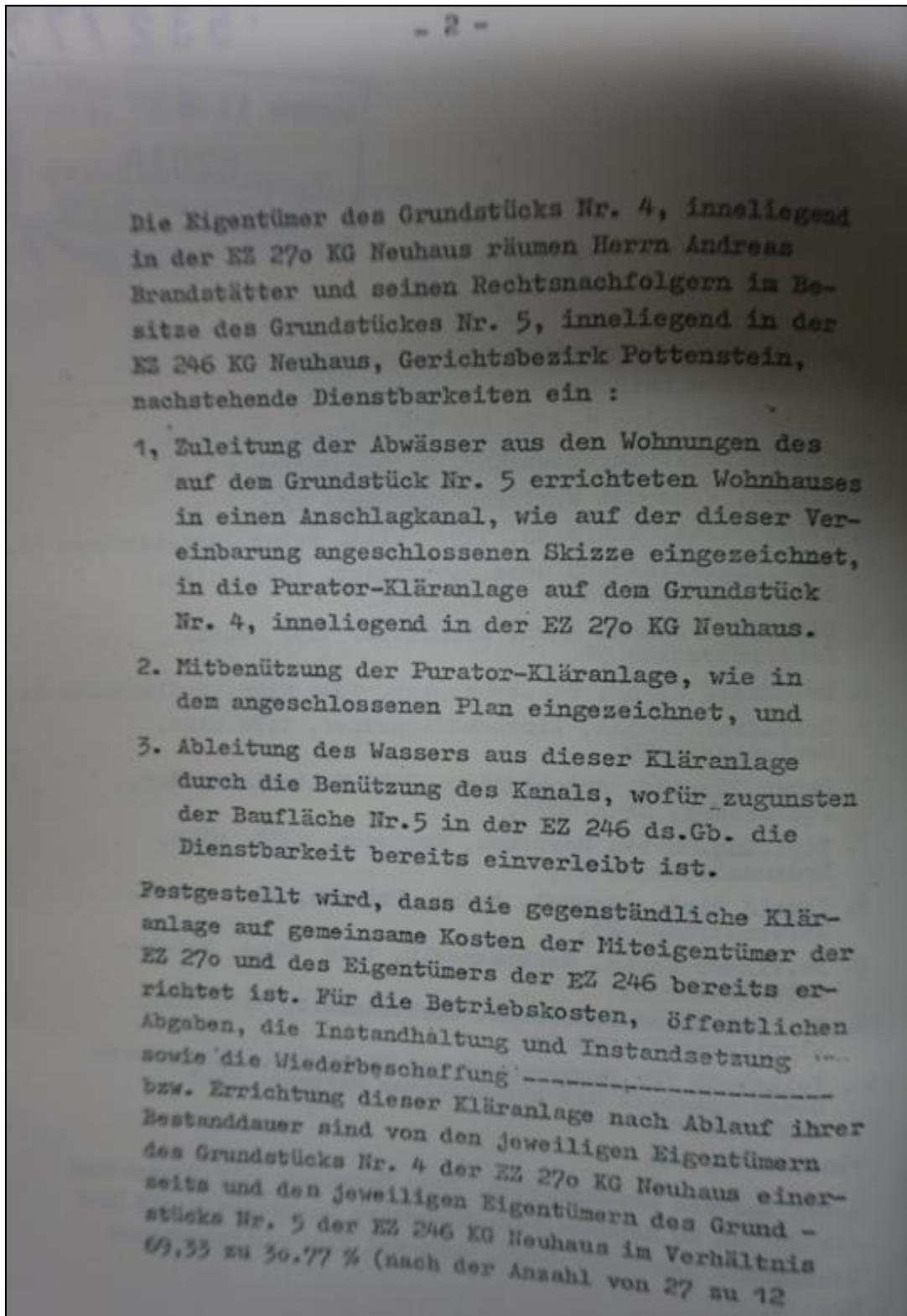


Abbildung 27: Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 13. Oktober 1976 (Teil 1)²⁹

²⁹ Vgl. Urkunde TZ 532/1977.

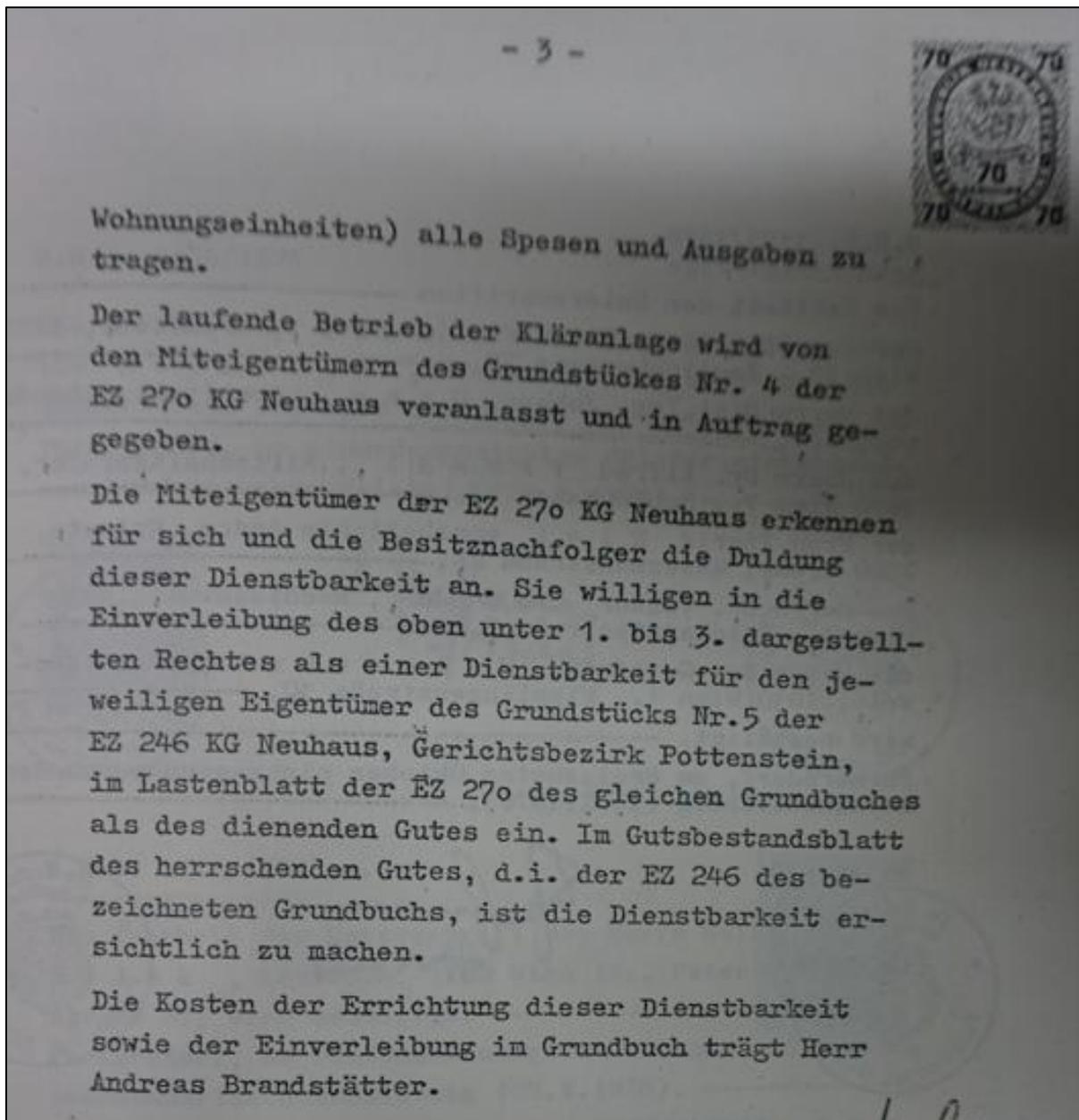


Abbildung 28: Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 13. Oktober 1976 (Teil 2)³⁰

Auf der nachfolgenden Abbildung wird der Lageplan dargestellt:

³⁰ Vgl. Urkunde TZ 532/1977.

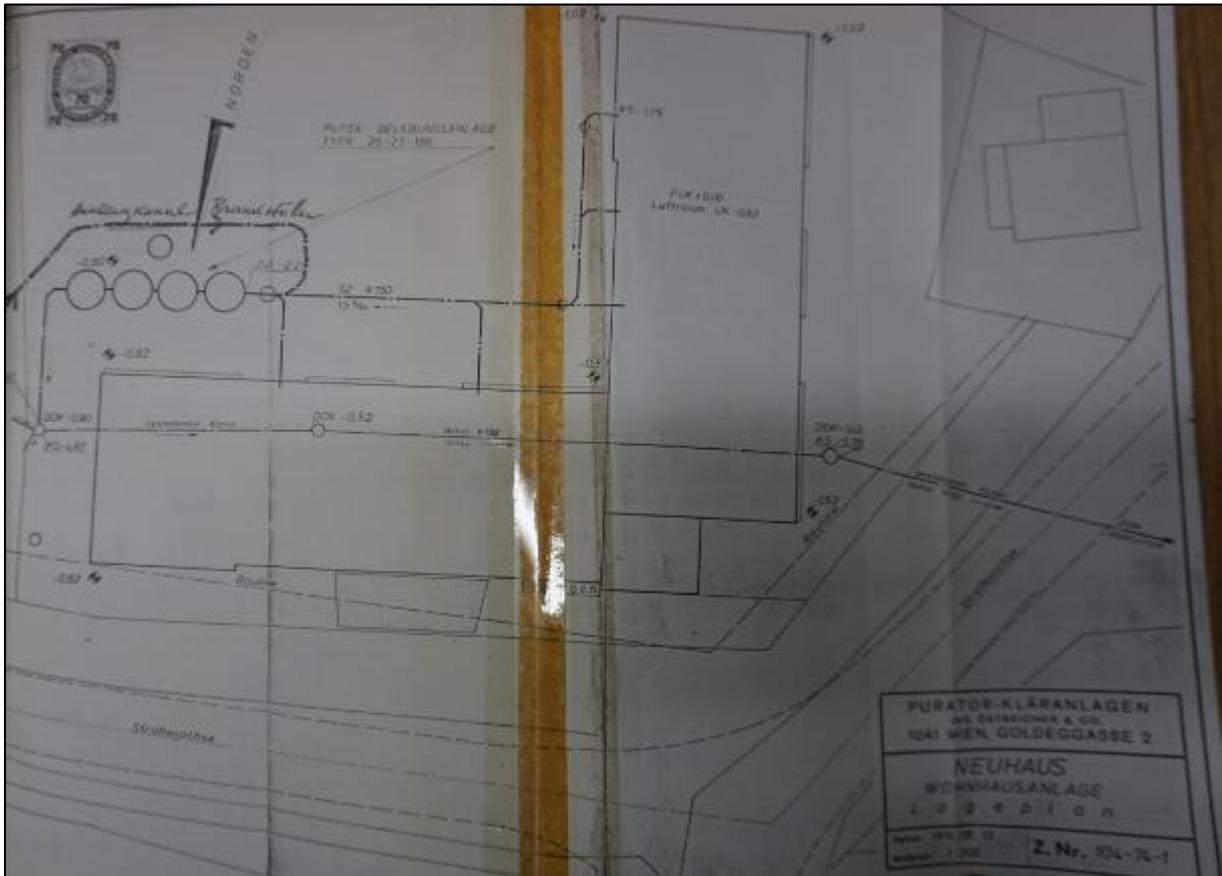


Abbildung 29: Lageplan, Planunterlage (Plan-Nr. 104-74-1) vom 13. August 1974³¹

Die einverleibten **Dienstbarkeiten** beziehen sich auf die **Außenanlagen bzw. den Zufahrbereich** der Wohnhausanlage und stellen für die jeweiligen Wohnungseigentümer **keine Beeinträchtigung im Nutzen der jeweiligen Wohnungen bzw. Geschäfte** dar und werden daher in der vorliegenden Wertermittlung als **wertneutral** beurteilt.

-  **Pfandrecht auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der Laufnummer **76a** (TZ 8328/2010) ist ein **Pfandrecht** mit einem **Höchstbetrag von € 110.000,-** für die **Raiffeisenkasse Oberes Triestingtal** registrierte **Genossenschaft mit beschränkter Haftung**, FN 109764v, auf Basis einer **Pfandurkunde vom 06. Dezember 2010** einverleibt. Unter der **Laufnummer 76b** (TZ 1065/2023) ist eine **Hypothekarklage (27 Cg 13/23h - LG Wr. Neustadt)** angemerk.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der **Laufnummer 105a** (TZ 2865/2016) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 127/16x)** angemerk.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der **Laufnummer 114a** (TZ 10733/2017) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1505/17v)** angemerk.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der **Laufnummer 119a** (TZ 11379/2018) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 1123/18b)** angemerk.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der **Laufnummer 123a** (TZ 9701/2019) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1412/19w)** angemerk.

³¹ Vgl. Urkunde TZ 532/1977.

-  **Klage auf Anteil B-LNR 78:** Unter der **Laufnummer 127a** (TZ 2738/2020) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 368/20t)** angemerkt.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 78:** Unter der **Laufnummer 133a** (TZ 1809/2022) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 143/22s)** angemerkt.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 79:** Unter der **Laufnummer 134a** (TZ 1810/2022) ist eine **Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 191/22y)** angemerkt.
-  **Einleitung des Versteigerungsverfahrens auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der **Laufnummer 135a** (TZ 2296/2022) ist die **Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung** von
 - a) **vollstr. € 2.153,70** (Zinsen und Kosten siehe Beschluss vom 07. März 2022),
 - b) **vollstr. € 735,34** (Zinsen und Kosten siehe Beschluss vom 07. März 2022),
 - c) **vollstr. € 7.533,99** (Zinsen und Kosten siehe Beschluss vom 07. März 2022)**für WEG Schwarzenseer Str. 2 (6 E 8/22b)** angemerkt.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der **Laufnummer 136a** (TZ 9449/2022) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 848/22s)** angemerkt.
-  **Einleitung des Versteigerungsverfahrens auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der **Laufnummer 137a** (TZ 606/2023) ist die **Einleitung des Versteigerungsverfahrens** zur Hereinbringung von insg. **vollstr. € 1.770,76**, Zinsen und Kosten siehe Beschluss vom 23. Jänner 2023, für **AKM Autoren, Komponisten und Musikverleger registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 095866f) (6 E 2/23x)** angemerkt.
-  **Einleitung des Versteigerungsverfahrens auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der **Laufnummer 138a** (TZ 5230/2023) ist die **Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr € 20.000,-** samt Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 03. Juli 2023 für **Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z) (6 E 12/23t - beigetreten zu 6 E 8/22b)** angemerkt.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 78:** Unter der **Laufnummer 139a** (TZ 8470/2023) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 727/23z)** angemerkt.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 79:** Unter der **Laufnummer 140a** (TZ 8507/2023) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 766/23s)** angemerkt.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 78:** Unter der **Laufnummer 142a** (TZ 1856/2024) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 261/24w)** angemerkt.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 79:** Unter der **Laufnummer 143a** (TZ 1873/2024) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 202/24a)** angemerkt.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 78:** Unter der **Laufnummer 145a** (TZ 7466/2024) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1058/24a)** angemerkt.
-  **gemäß Pfandrecht auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der **Laufnummer 147a** (TZ 8193/2024) ist ein **Pfandrecht von vollstr. € 1.521,93**, darin enthaltene Nebenforderung € 608,28, Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 09. Oktober 2024, **für die Sozialversicherung der Selbstständigen (GW) - Niederösterreich (4 E 2983/24s)** angemerkt.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 79:** Unter der **Laufnummer 148a** (TZ 1067/2025) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 133/25s)** angemerkt.
-  **Klage auf Anteil B-LNR 78:** Unter der **Laufnummer 149a** (TZ 1068/2025) ist eine **Klage gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 134/25p)** angemerkt.
-  **Einleitung des Versteigerungsverfahrens auf Anteil B-LNR 78, 79:** Unter der **Laufnummer 151a** (TZ 2110/2025) ist die **Einleitung des Versteigerungsverfahrens** zur Hereinbringung von **vollstr € 22.499,63**, Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 12. März 2025, **für WEG Schwarzenseer Str. 2 vertreten durch HV Christiana Meixner (6 E 7/25k)** angemerkt.

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß unter der **Annahme der Geldlastenfreiheit**.

2.2.6 Außerbücherliche Rechte und Lasten

-  Weitere **außerbücherliche Rechte** und **Lasten**, wie **Nutzungsrechte** und **Erhaltungsverpflichtungen** wurden dem Sachverständigen seitens des Auftraggebers **nicht übermittelt**. Diese können daher im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.
-  Das Gebäude ist **nicht im öffentlichen Denkmalverzeichnis eingetragen**. Eine Unterschutzstellung des bewertungsgegenständlichen Objektes ist nicht bekannt.

2.2.7 Vollständiger Grundbuchauszug

-  Ein **vollständiger Grundbuchauszug**, **eingeschränkt auf die B-LNR 78 und 79**, der EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden (Abfragedatum: 24.04.2025 11:28:20) findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass **zwischen dem jeweiligen Abfragedatum** und dem **Bewertungsstichtag** des vorliegenden Gutachtens **keine grundbücherlichen Änderungen durchgeführt** wurden.

2.3 Digitaler Katastralplan

2.3.1 Gst.-Nr. 209, EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden

-  Beim **bewertungsgegenständlichen Gst.-Nr. 209** handelt es sich um ein **polygonal geschnittenes** und **nahezu ebenes Eckgrundstück**.
-  Im **Norden** wird das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. 209** durch das **Gst.-Nr. 190/6** (Teilfläche der Dietrichsteingasse, öffentliches Gut, Anbindung an das öffentliche Gut) begrenzt.
-  Im **Osten** raint das **Gst.-Nr. 176** (Schwarzenseer Straße 4, Wohnhausanlage) an das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. 209**.
-  Im **Süden** grenzt das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. 209** an das **Gst.-Nr. 140/5** (Waldfläche)
-  Im **Westen** wird das **bewertungsgegenständliche Gst.-Nr. 209** durch das **Gst.-Nr. 190/14** (öffentliches Gut, Gehweg) und das **Gst.-Nr. 140/2** (Nöstacher Straße 2, Ein-/Zweifamilienwohnhaus) begrenzt.

In weiterer Folge werden **Auszüge aus dem digitalen Katastralplan** (ohne und mit Luftbild) abgebildet:

2.3.2 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)



Abbildung 30: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)³²



Gst.-Nr. 209, EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden

³² Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (2025), <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noel-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke>, abgerufen am: 09. Juni 2025.

2.3.3 Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild)

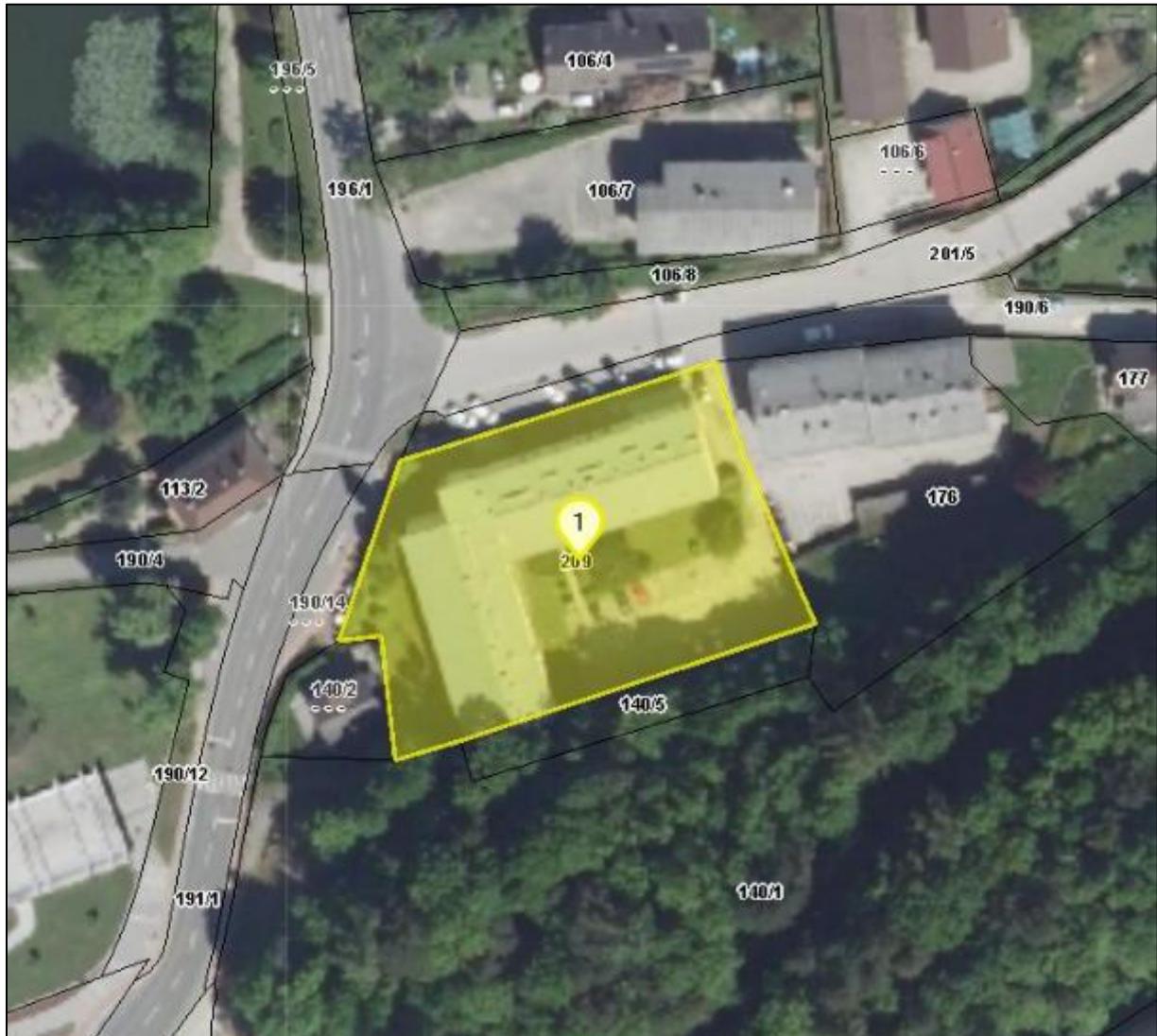


Abbildung 31: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild)³³



Gst.-Nr. 209, EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden

³³ Vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (2025), <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noel-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke>, abgerufen am: 09. Juni 2025.

2.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

2.4.1 Flächenwidmung

Laut Mitteilung per E-Mail der **Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting** vom 02. Juni 2025 weist das **bewertungsgegenständliche Grundstück** die Flächenwidmung **Bauland Wohngebiet** mit einer **Wohndichte von 120 Einwohner/ha (BW-120)** auf:

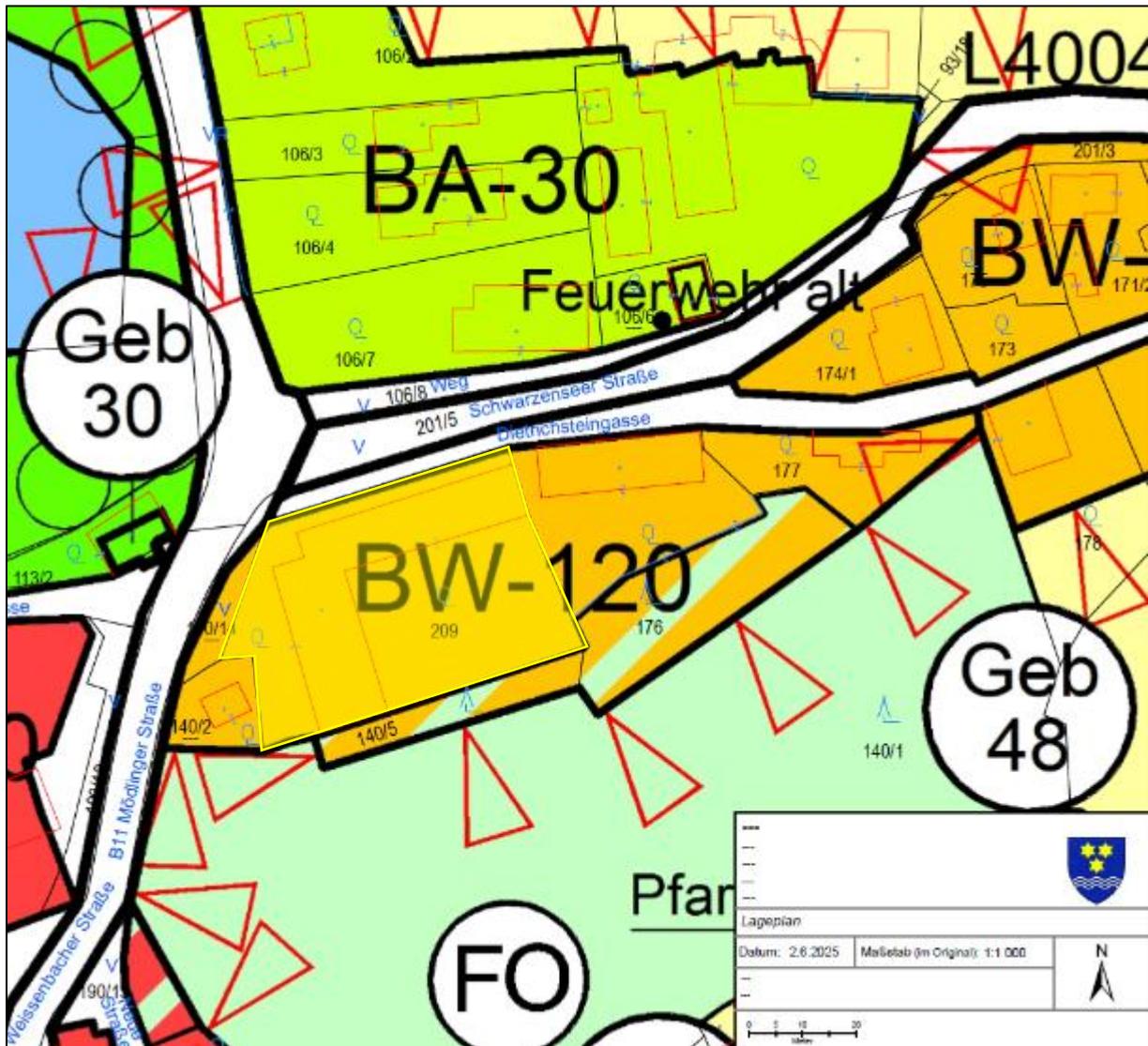


Abbildung 32: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan³⁴

 Gst.-Nr. 209, EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden

³⁴ Vgl. E-Mail der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting vom 02. Juni 2025.

Bauland Wohngebiet wird im **Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz** wie folgt definiert:³⁵

-  Wohngebiete, die für Wohngebäude und die dem täglichen Bedarf der dort wohnenden Bevölkerung dienenden Gebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche in das Ortsbild einer Wohnsiedlung eingeordnet werden können und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.
-  Die Geschosßflächenzahl darf nicht über 1 betragen.

2.4.2 Bebauungsbestimmungen

Laut Auskunft der **Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting** wurde für das bewertungsgegenständliche Grundstück **kein Bebauungsplan** erstellt. Für Bauwerke im Baulandbereich ohne Bebauungsplan sind demnach die Bestimmungen der Niederösterreichischen Bauordnung 2014 maßgeblich.

Es wird empfohlen, im Zuge von **baulichen Änderungen** in den **letztgültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** sowie **in die Verordnungen der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting** Einsicht zu nehmen.

2.5 Kontaminierung, Naturgefahren, Senderkataster, Lärminformationen

Der Verdachtsflächenkataster wurde entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes per 01. Jänner 2025 eingestellt. Informationen zur Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten³⁶:

-  *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.*
-  *Aufgrund der großen Anzahl von Altlasten in einigen Gebieten von Österreich (z.B. Landeshauptstädte) können in höheren Zoomstufen nicht alle Altlasten angezeigt werden. Die Größe der Kreise hängt von der Anzahl der Altlasten im betroffenen Gebiet ab.*

³⁵ Vgl. § 16 (1) Z 1 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014.

³⁶ Vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) und Umweltbundesamt Gesellschaft mit beschränkter Haftung (UBA-GmbH) (2025), abrufbar unter: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>, abgerufen am: 09. Juni 2025.

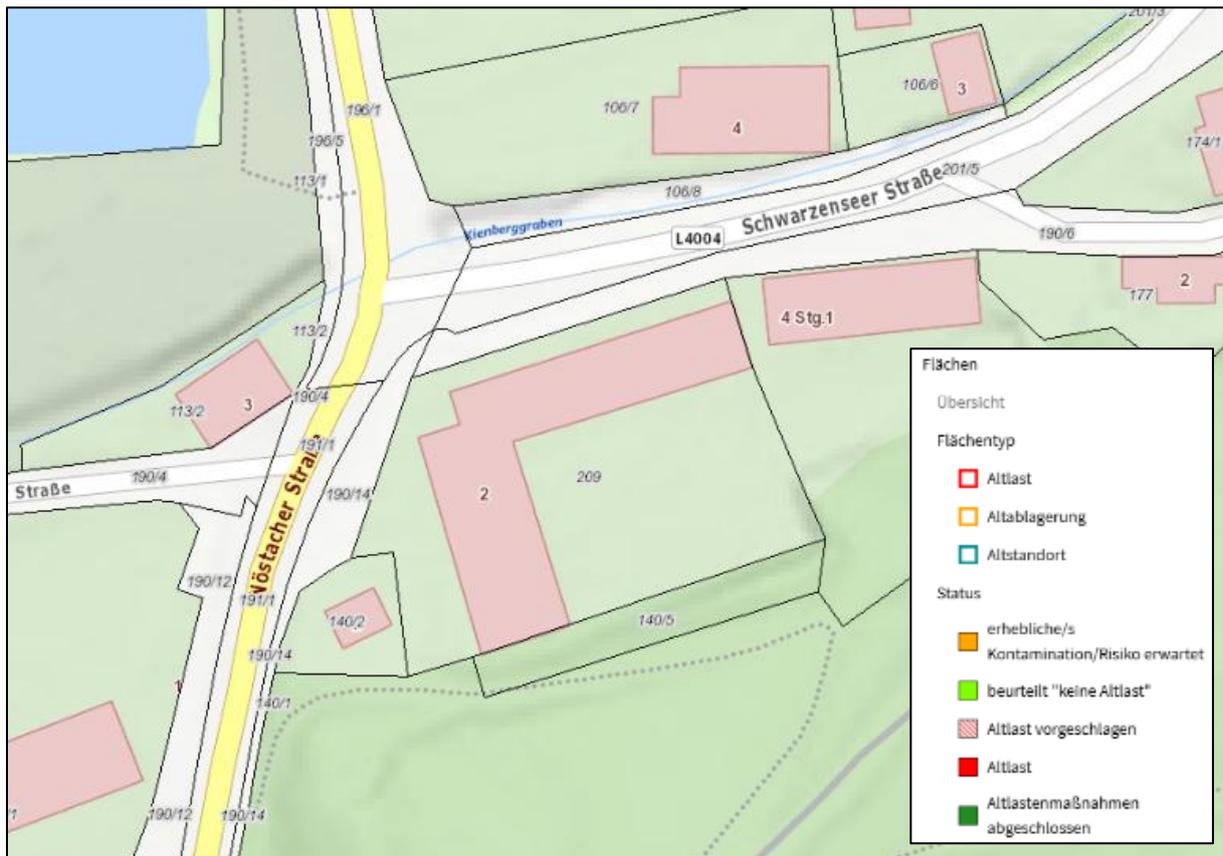


Abbildung 33: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: Gst.-Nr. 209, EZ 270, KG 04318 Neuhaus

-  Auftragsgemäß wurde **keine Baugrunduntersuchung** durchgeführt bzw. veranlasst.
-  Der Sachverständige geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand **keine Materialien** befinden, die auf einer **höherwertigen Deponie** als einer **Baurestmassendeponie zu entsorgen** 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.

2.5.1 Naturgefahren

Abgefragt wurden die Naturgefahren (Auswerteradius: 500 m) über die digitale **Gefahrenlandkarte HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)** des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft:

HORA-Pass

Adresse: Schwarzenseer Straße 2, 2565 Weissenbach a. d. Triesting
 Seehöhe: 383 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 47,99658° N | 16,04644° 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.

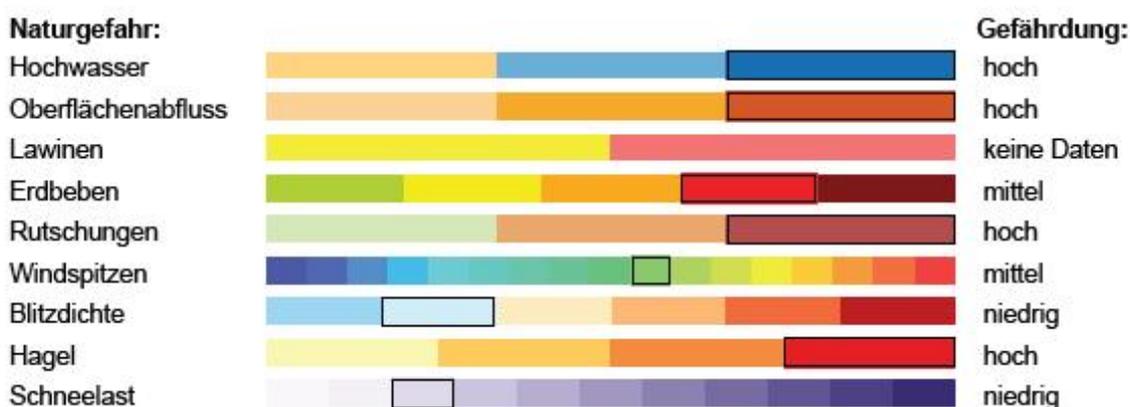
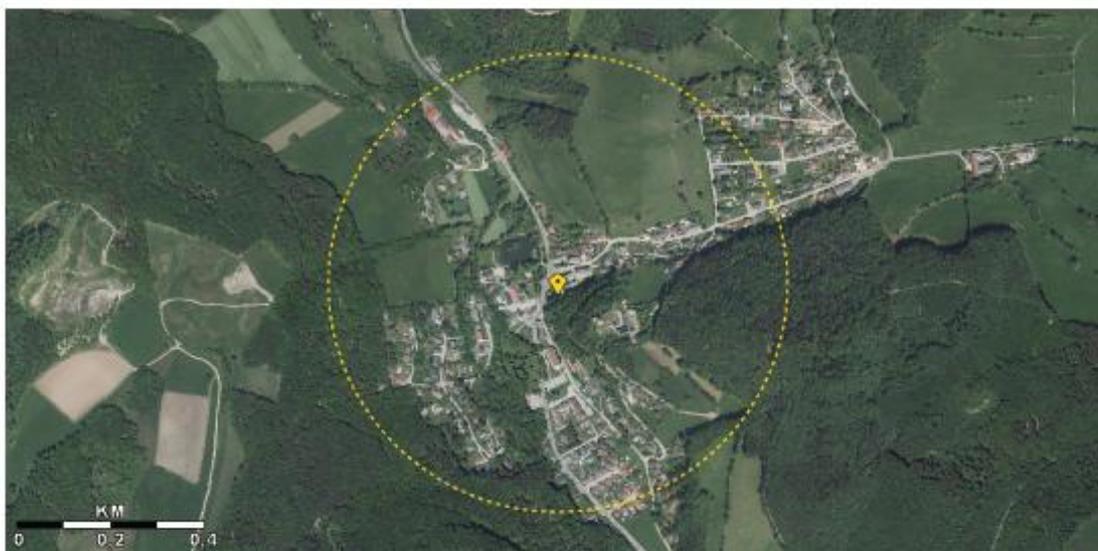


Abbildung 34: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1)³⁷

³⁷ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (2025), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 09. Juni 2025.

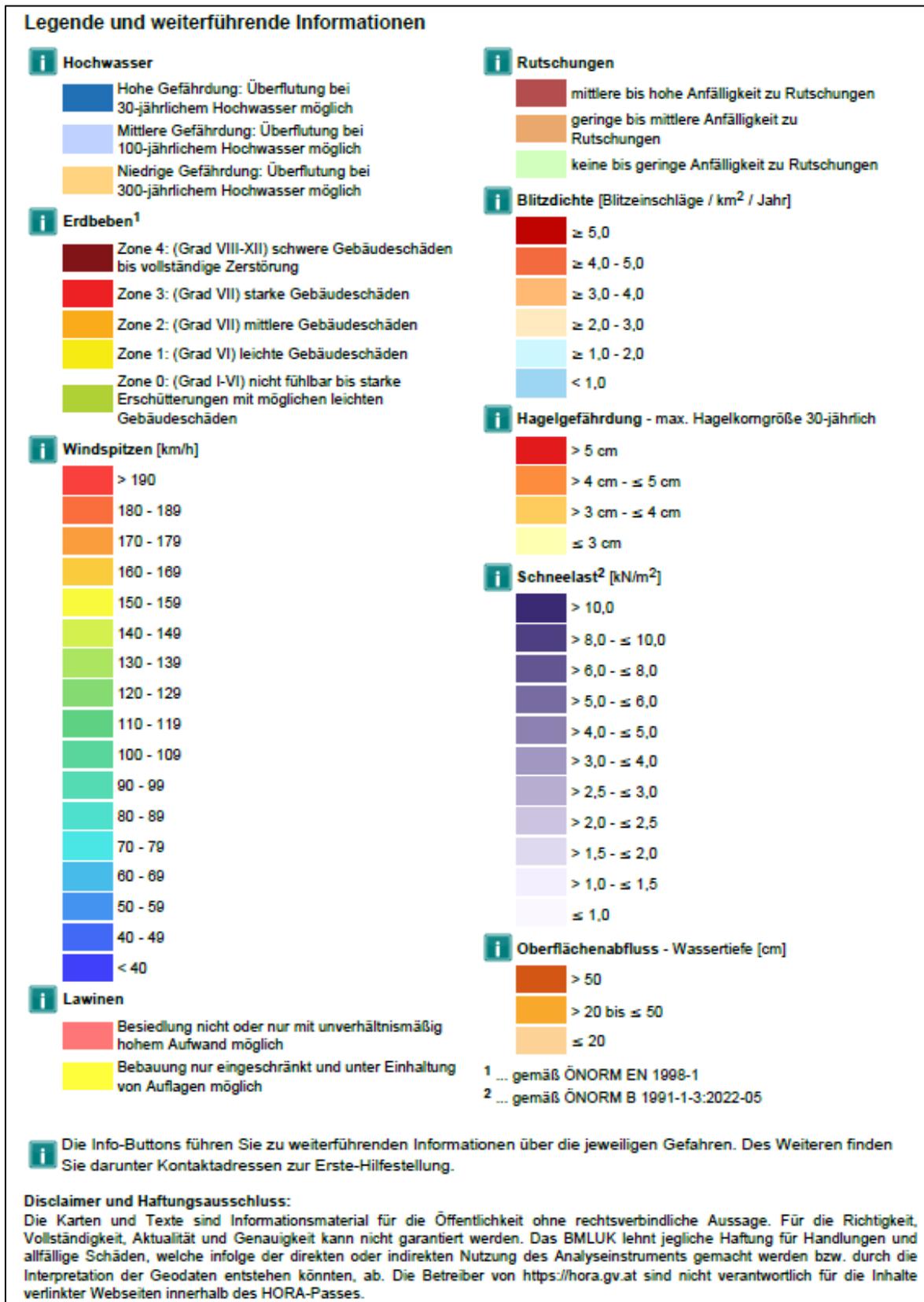


Abbildung 35: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2)³⁸

³⁸ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (2025), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 09. Juni 2025.

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück im Falle eines **Hochwasserereignisses nicht betroffen** ist:



Abbildung 36: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3)³⁹

Eine **Detailabfrage** in der Datenbank des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft ergab, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück bezüglich **Oberflächenabflusses betroffen** ist:

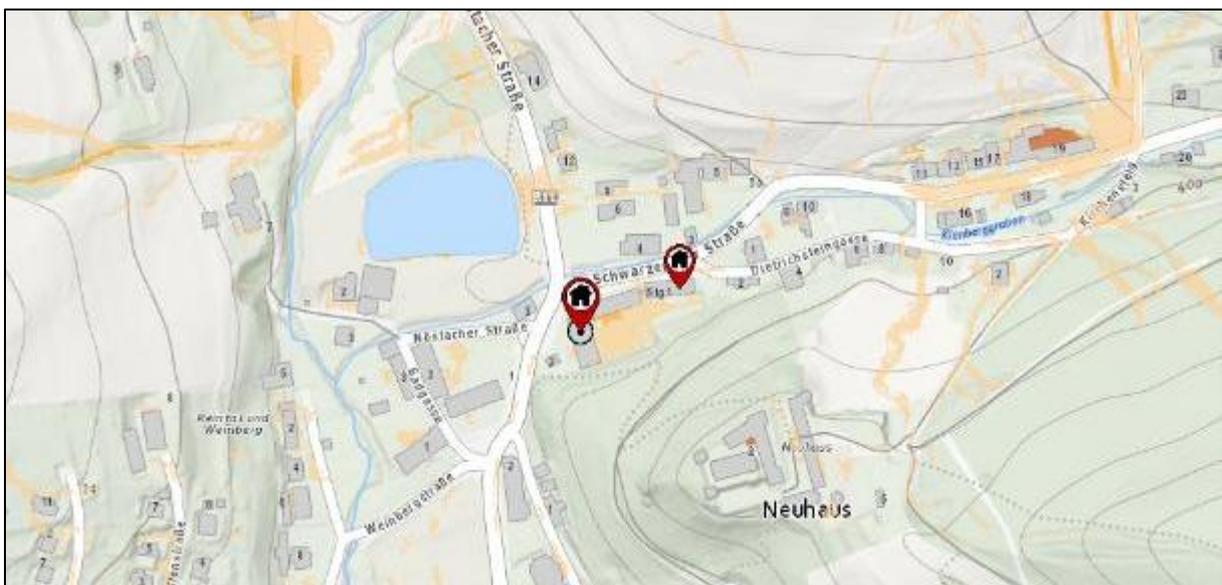


Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 4)⁴⁰

³⁹ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (2025), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 09. Juni 2025.

⁴⁰ Vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (2025), abrufbar unter: <https://hora.gv.at/>, abgerufen am: 09. Juni 2025.

Bei **Interpretation** der o. a. Naturgefahren sind die nachfolgenden **Punkte zu beachten**:

-  Die **Einschätzung** der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen.
-  Die **Gefährdung kann** sich aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich **ändern**.
-  Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße 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 ggf. 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.

Eine entsprechende **Haftung** für den Sachverständigen kann aufgrund der o. a. Parameter **nicht abgeleitet** werden.

2.5.2 Senderkataster

Im Senderkataster Austria sind die **Standorte der Mobilfunk- und Rundfunkstationen** eingetragen. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben.

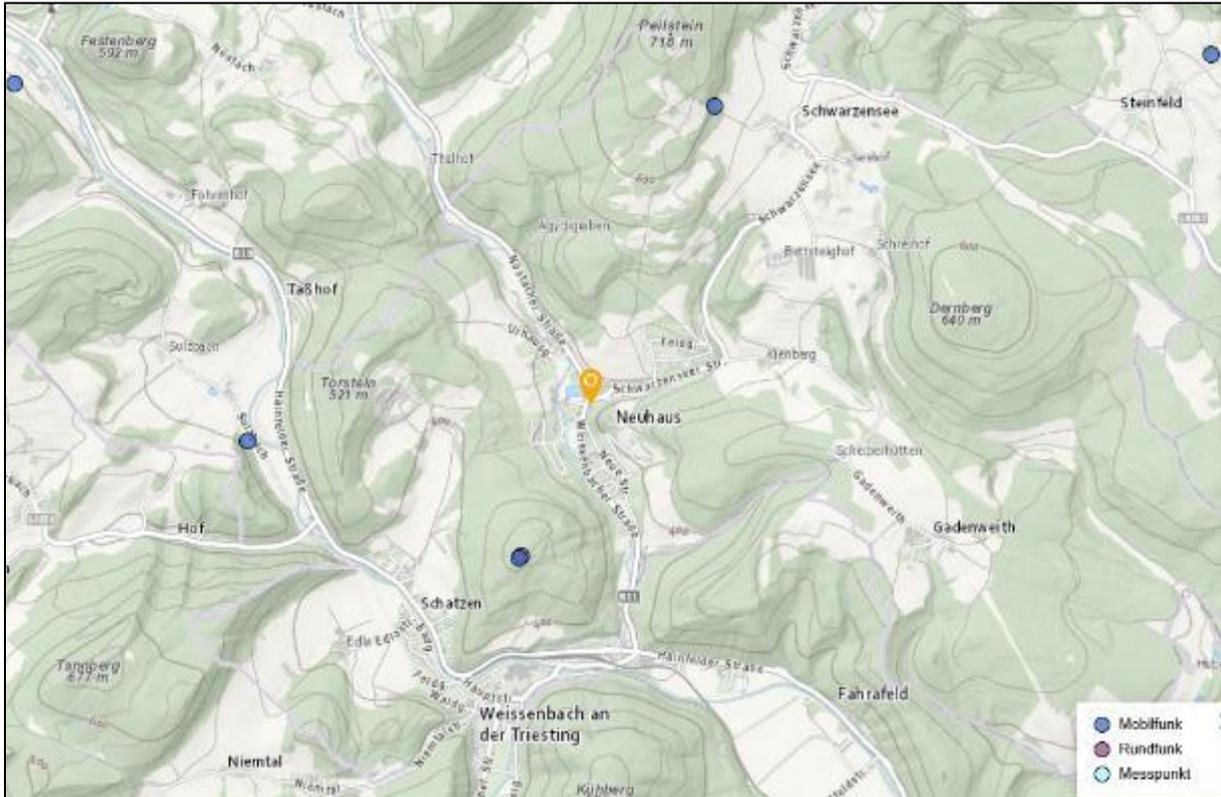


Abbildung 38: Auszug aus dem Senderkataster⁴¹

Im **Nahbereich** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind **wenige Mobilfunkstationen sowie Rundfunkstation** vorhanden.

⁴¹ Vgl. Forum Mobilkommunikation (FMK) (2025), abrufbar unter: <https://www.senderkataster.at/>, abgerufen am: 09. Juni 2025.

2.5.3 Lärminformationskarten

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von **Lärmbelastungen** in großen Gebieten. Sie sind aber nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien wie z. B. der Raumordnung herangezogen werden. Die Erstellung der Lärmkarten ist noch nicht abgeschlossen, sodass die Karteninhalte einer **laufenden Änderung** unterliegen.

Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt – zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und ggf. unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung. Auch das Heranziehen der max. zulässigen Geschwindigkeiten für PKW und LKW anstelle der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten kann zu Abweichungen führen.

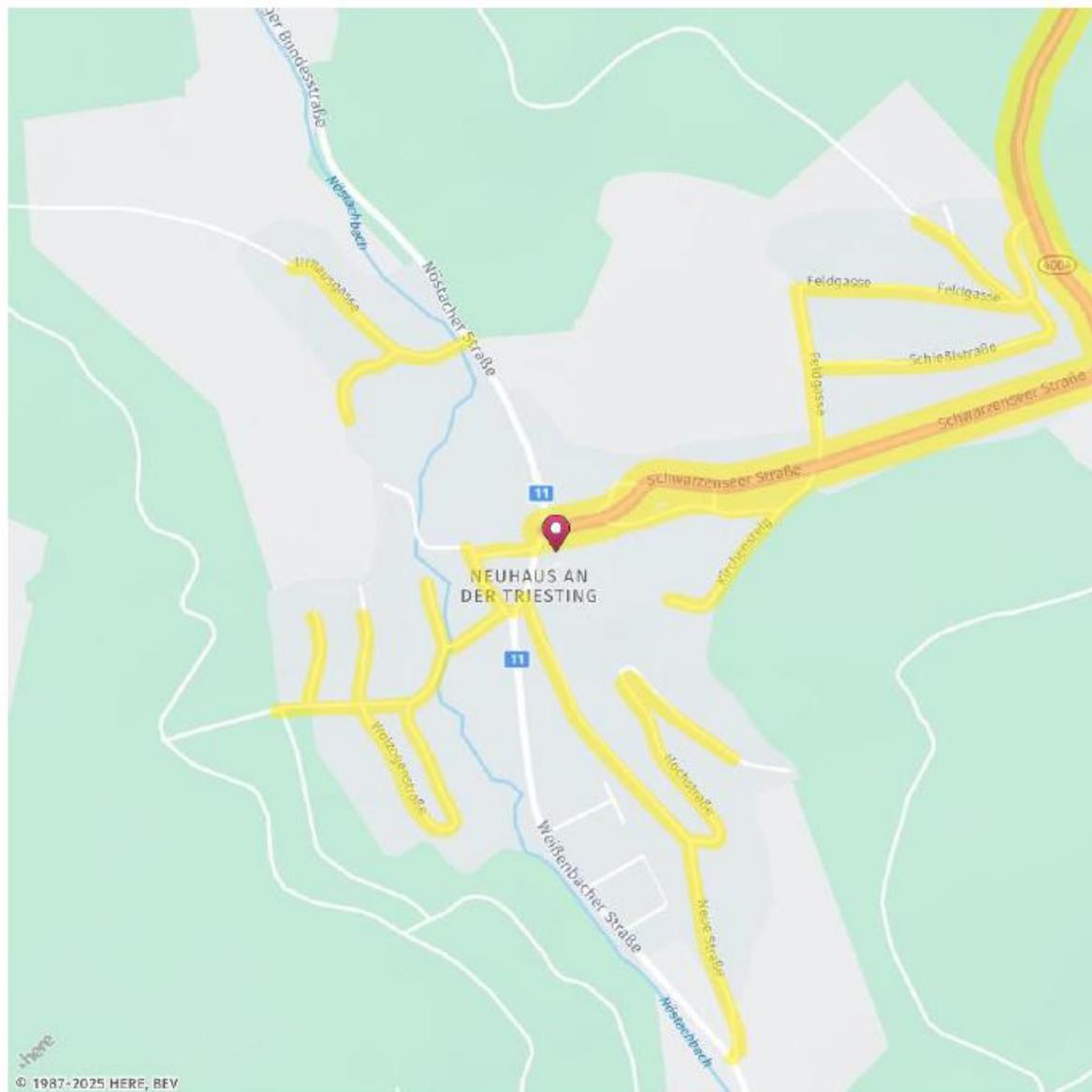
Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige **Witterungssituation** (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher – insb. auch bei Vorliegen **lokaler Lärmquellen**, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen – von der tatsächlichen Lärmbelastung **abweichen**.

Auf der folgenden Karte ist die Lärmbelastung **farblich** dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt:

Lärmbelastung Straße

Schwarzenseer Straße 2, 2565 Weissenbach an der Triesting

Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.



Legende

sehr leise (ab 55 db)

leise (ab 60 db)
= normalem Gespräch

mittel (ab 65 db)

laut (ab 70 db)

= Staubsauger

sehr laut (ab 75 db)

= Laubbläser

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

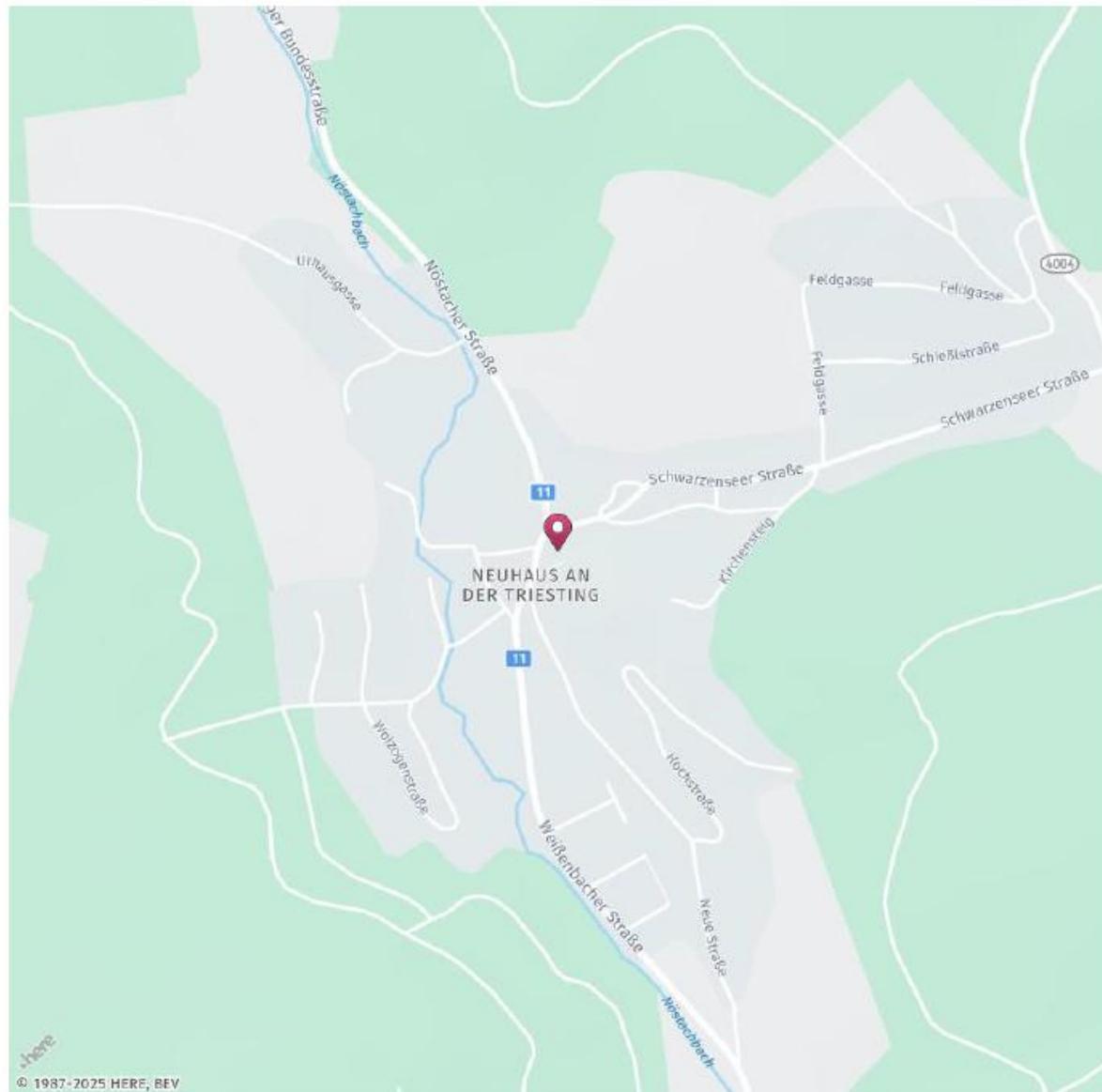
Abbildung 39: Lärmbelastung Straße⁴²

⁴² Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 30.

Lärmbelastung Schienenverkehr

Schwarzenseer Straße 2, 2565 Weissenbach an der Triesting

Auf der Karte ist die Lärmbelastung farblich dargestellt. Um ein Gefühl für die angegebene Lautstärke zu bekommen, sind Durchschnittswerte für Gespräch, Staubsauger und Laubbläser angeführt.



Legende

 sehr leise (ab 55 db)	 leise (ab 60 db) = normalem Gespräch	 mittel (ab 65 db)	 laut (ab 70 db) = Staubsauger	 sehr laut (ab 75 db) = Laubbläser
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt! Die angezeigte Karte enthält außerhalb der vollständig bearbeiteten Ballungsräume nur Lärm von Haupteisenbahnstrecken mit mehr als 30.000 Zügen/Jahr [das sind rund 80 Züge/Tag]).
Die Lärmdaten wurden von laerminfo.at zur Verfügung gestellt.

Abbildung 40: Lärmbelastung Schienenverkehr⁴³

⁴³ Vgl. Immoservice Austria (2025), S. B 29.

2.6 Wohnungseigentumsobjekte

2.6.1 Allgemeine Beschreibung

Die nachfolgende **Beschreibung** orientiert sich insb. an den **Informationen aus dem Bauakt** und den **erhaltenen Unterlagen**. Sofern **Unterlagen fehlten**, wurden **Einschätzungen** seitens des Sachverständigen getroffen, die als **solche explizit ausgewiesen** sind.

Allgemeine Hinweise, Geschoße und Erschließung:

-  Bei der **Wohnungseigentumsanlage** handelt es sich um ein **L-förmig konfiguriertes Gebäude**. Ein Gebäudeteil erstreckt sich entlang der Weissenbacher bzw. Nöstacher Straße und der andere entlang der Schwarzenseer Straße.
-  Die entsprechende **Baubewilligung** wurde per **25. September 1972** erteilt. Im **Jahr 1974** wurde vom bewilligten **Bauvorhaben** (Auswechslungsplan) **abgewichen** (Bescheid vom 13. Februar 1974). Eine **Benützungsbewilligung** wurde im **Jahr 1976** (Bescheid vom 19. Jänner 1976) ausgestellt.
-  Das **Gebäude** verfügt über ein **Erdgeschoß**, ein **1. Obergeschoß** und ein **2. Obergeschoß**. Das Gebäude ist **nicht unterkellert**.
-  Die Wohnhausanlage besteht aus insgesamt **27 Wohnungen** (davon eine Hausbesorgerwohnung) und **einem Geschäftslokal (Café) im Erdgeschoß**. Laut der Nutzwertabelle aus dem Wohnungseigentumsvertrag vom 30. Dezember 1976 handelt es sich um Geschäft 1 und Geschäft 2, welche in natura zu einem Geschäftslokal zusammengelegt wurden.
-  Den **Wohnungen Top 2 bis Top 27** sind jeweils ein **PKW-Stellplatz** und ein **Kellerabteil im Erdgeschoß** zugeordnet. Bei **Wohnung Top 1** handelt es sich um eine **Hausbesorgerwohnung**.
-  Die **vertikale Erschließung** erfolgt über ein **Stiegenhaus** sowie einen im **Jahr 2006** eingebauten **Aufzug** (Model: ThyssenKrupp – Spirit, Nennlast: 450 kg, Personenanzahl: 6, Stationen: 3).
-  Dem **Geschäft 1 und Geschäft 2** wurde **kein PKW-Stellplatz** sowie **kein Kellerabteil** zugeordnet.
-  Eine **Waschküche** sowie ein **Fahrradabstellraum** sind im **Erdgeschoß** situiert.
-  Die **PKW-Stellplätze**, welche von der Schwarzenseer Straße aus erreichbar sind, befinden sich im Innenhof, südöstlich des Grundstückes.
-  Die **Erschließung** der Wohnhausanlage erfolgt über die **Schwarzenseer Straße**.

Bauweise allgemein entsprechend des Baujahres:

-  **Tragende Wände und Decken:** Massivbauweise
-  **Dach:** leicht geneigtes Satteldach mit Blecheindeckung
-  **Fassade:** glatte Putzfassade, teilweise Putzfassade mit 10 cm Wärmedämmung (an den Feuermauern)
-  **Fenster:** Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung; Geschäftsbereich: Alu-Glas Portal-Konstruktion an der Straßenfront
-  **Heizung:** Wärmeerzeugung Heizkessel, Brennstoff: Erdgas; Wärmeübertragung mittels Radiatoren

-  **Außenanlagen:**
 -  **Zugangswege und Hauszufahrt:** befestigte
 -  **Innenhofflächen:** PKW-Stellplatzflächen bituminös gefestigt; teilweise begrünt
 -  **Stützmauer zum Steilhang Wald und bewaldete Grünfläche**
 -  **Vorplatz Geschäftslokal:** Waschbetonplatten; Terrassenüberdachung mit Wetterschutzdach (Holzkonstruktion mit Blechdeckung)

-  **Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2:**
 -  **Fenster, Türen:** Alu-Glas Portal mit 2-fach Verglasung an der Straßenfront
 -  **Wände:** teilweise verputzt und gemalt, teilweise mit Feinsteinzeug Verblendstein
 -  **Sanitärbereiche:** verflies
 -  **Böden:** Teppich, keramische Fliesen
 -  **Ausstattung:** Belüftungsanlage

2.6.1.1 Ver- und Entsorgung

Die **folgenden Ver- und Entsorgungsanschlüsse** sind auf der Liegenschaft **vorhanden**:

-  Gas/Fernwärme
-  Kanal
-  Strom
-  Telefon
-  Wasser

2.6.2 Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 1 und Geschäft 2

2.6.2.1 Allgemeine Hinweise

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte **Geschäft 1 und Geschäft 2** sind zum Bewertungsstichtag **in natura zu einem Geschäftslokal zusammengelegt** worden und befinden sich im **Erdgeschoß** der Wohnungseigentumsanlage an der Adresse Schwarzenseer Straße 2, 2565 Neuhaus. Die **Erschließung** des Geschäftslokals (Café) erfolgt über einen **separaten Eingang** von der **Schwarzenseer Straße** aus. Den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten ist **kein Zubehör zugeordnet**. Die **Ausstattung** kann der **Fotodokumentation** entnommen werden und wird an dieser Stelle skizziert:

-  **Wandbeläge:** Wände in den Sanitärräumen teilweise mit keramischen Fliesen; übrige Räume teils verputzt und gemalt
-  **Bodenbeläge:** Keramische Fliesen
-  **Deckenbeläge:** teils verputzt und gemalt, teils Kunststoffverkleidung, Holzpaneele
-  **Sanitärraumausstattung:** Personal-WC, Damen-WC, Pissoir und Herren-WC; Vorraum zum WC jeweils bestehend mit einem Waschtisch/-becken
-  **Küchenausstattung:** Zweizeilige Kucheneinrichtung in Edelstahl

2.6.2.2 Flächenaufstellungen

Laut der Nutzwerttabelle im Wohnungseigentumsvertrag vom 30. Dezember 1976 bzw. dem Beschluss Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 WEG 1975 weisen die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte eine Geschäftsfläche im Ausmaß von insgesamt rund 135,73 m² auf:

B-LNR	Top	Ebene	Nutzung laut Nutzwerttabelle aus dem WE-Vertrag	Geschäftsfläche laut Nutzwertgutachten	Nutzwert
78	Geschäft 1	EG	Geschäft	92,77 m ²	139
79	Geschäft 2	EG	Geschäft	42,96 m ²	
Nutzflächen WE-Objekte				135,73 m²	139

Tabelle 3: Flächenaufstellung gem. Nutzwerttabelle aus dem Wohnungseigentumsvertrag TZ 360/1977

Die Nutzflächen wurden der Nutzwerttabelle im Wohnungseigentumsvertrag vom 30. Dezember 1976 bzw. dem Beschluss Festsetzung der Nutzwerte nach § 3 WEG 1975 übernommen.

Laut dem Einreichplan Betriebsanlage/Café (erstellt am 18. Oktober 2010, geändert am 07. März 2011) weisen die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte eine Geschäftsfläche im Ausmaß von insgesamt rund 132,14 m² auf:

B-LNR	Top	Ebene laut Einreichplan	Nutzung laut Einreichplan	Geschäftsfläche laut Einreichplan	Nutzwert
78+79	Geschäft 1 und Geschäft 2 (in natura zusammengelegt)	EG	Windfang	1,55 m ²	139
			Gastlokal (Nichtraucher)	43,95 m ²	
			Gastlokal (Raucher)	40,90 m ²	
			Lager 1	5,04 m ²	
			Gang	4,08 m ²	
			Vorraum	0,75 m ²	
			WC/P.	0,75 m ²	
			Vorraum	0,75 m ²	
			WC/D	0,75 m ²	
			Vorraum	3,45 m ²	
			Piss.	1,26 m ²	
			WC/H	0,99 m ²	
			Lager 2	8,34 m ²	
Küche	19,58 m ²				
Nutzflächen WE-Objekte				132,14 m²	139

Tabelle 4: Flächenaufstellung gem. Einreichplan vom 18. Oktober 2010 bzw. 07. März 2011

Die Nutzflächen wurden im Rahmen der Befundaufnahme nur **stichprobenartig** mit Hilfe eines marktüblichen **Lasermessgerätes nachgemessen**. Dabei konnten **keine wesentlichen Flächendifferenzen identifiziert** werden. Der Sachverständige weist darauf hin, dass eine **neuerliche detaillierte Bestandvermessung** nicht Gegenstand des Bewertungsauftrags ist und wurde diese **im Sinne der Verfahrensökonomie nicht durchgeführt**.

2.6.3 Wohnungseigentumsreserve und Vorschreibung

2.6.3.1 Stand der Wohnungseigentumsreserve

Der **Stand der Rücklage** (Wohnungseigentumsreserve) per Mai 2025 wurde seitens der zuständigen Hausverwaltung von **rund € 50.000,-** bekanntgegeben. **Abzüglich der vorgestreckten Zahlungen stehen daher für beide Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 rund € 13.500,- zur Verfügung.**

2.6.3.2 Rückstand der Wohnungseigentumsreserve

Laut Mitteilung seitens der zuständigen Hausverwaltung beträgt der **Rückstand der Rücklage** (Wohnungseigentumsreserve) **für das Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 1 rund € 23.400,-** und für das **Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 2 rund € 13.100,-**. In den Beträgen sind **Gerichtsgebühren (ohne Kotenvorschuss für Gutachten)** enthalten, nicht jedoch diverse **Rechtsanwaltskosten**.

2.6.3.3 Darlehensstand

Der für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 1** ausstehende Darlehensbetrag weist laut Mitteilung der zuständigen Hausverwaltung eine **Restschuld** i. d. H. v. **rund € 160,-** und für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 2** von **rund € 90,-** (Stand: Mai 2025) auf. **Das Darlehen ist ab September 2025 ausbezahlt, abhängig von ev. Abschlusspesen kann der Saldo geringfügig differieren.**

2.6.3.4 Monatliche Vorschreibungen Geschäft 1 und Geschäft 2

Laut **Angaben der monatlichen Vorschreibung der zuständigen Hausverwaltung** wird für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 1** zum Bewertungsstichtag eine **monatliche Akontozahlung insgesamt i. d. H. v. € 720,17 p. m. netto** und für das bewertungsgegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 2** zum Bewertungsstichtag eine **monatliche Akontozahlung insgesamt i. d. H. v. € 335,86 p. m. netto** eingehoben.

Die Aufgliederung der Gesamtkostenvorschreibung für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 1 kann der folgenden monatlichen Vorschreibung ab April 2025 entnommen werden:

Frau Darnjanovic Snezana					
Engerthstraße 241-247/2/20 1020 Wien					
		Baden, 24. April 2025			
2565 NEUHAUS, SchwarzenseerStr. 2 Vorschreibung ab 1. April 2025 UId-Nr.: ATU59134788 Re Nr. : 500059		EDV Nr. : 010 28 Top Nr. G 28 Nfl.m2 92.77			
Sehr geehrte Frau Darnjanovic,					
Nachstehend ersehen Sie die Vorschreibung Ihrer monatlichen Akontozahlungen.					
Aufgliederung der Gesamtvorschreibung					
Verw.Honorar	3.5714 %	19.58	20 % MW	3.92	23.50
Reparaturfonds	7.3662 %	121.12	0 % MW		121.12
Betriebskosten	7.3662 %	224.67	20 % MW	44.93	269.60
Heizkosten	8.0868 %	212.28	20 % MW	42.46	254.74
Warmwasser	5.8371 %	65.67	20 % MW	13.13	78.80
Darl.Sanierung	22.9752 %	76.85	0 % MW		76.85
Summe		720.17		104.44	824.61 EUR

Abbildung 41: Vorschreibung für das Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 1 ab 04/2025⁴⁴

⁴⁴ Vgl. HV Meixner Immobilien vom 24. April 2025.

Die **Aufgliederung der Gesamtkostenvorschreibung** für das **bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 2** kann der folgenden monatlichen Vorschreibung ab April 2025 entnommen werden:

Frau Damnjanovic Snezana					
Engerthstraße 241-247/2/20 1020 Wien					
Baden, 24. April 2025					
2565 NEUHAUS, SchwarzenseerStr. 2 Vorschreibung ab 1. April 2025 Uid-Nr.: ATU59134788 Re Nr.: 500060					
EDV Nr.: 010 29 Top Nr. G 29 Nfl.m2 42.96					
Sehr geehrte Frau Damnjanovic,					
Nachstehend ersehen Sie die Vorschreibung Ihrer monatlichen Akontozahlungen.					
Aufgliederung der Gesamtvorschreibung					
Verw. Honorar	3.5714 ₺	19.58	20 % MW	3.92	23.50
Reparaturfonds	3.7626 ₺	61.87	0 % MW		61.87
Betriebskosten	3.7626 ₺	114.76	20 % MW	22.95	137.71
Heizkosten	2.6665 ₺	69.99	20 % MW	14.00	83.99
Warmwasser	2.7030 ₺	30.41	20 % MW	6.08	36.49
Darl. Sanierung	11.7355 ₺	39.25	0 % MW		39.25
Summe		335.86		46.95	382.81 EUR

Abbildung 42: Vorschreibung für das Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 2 ab 04/2025⁴⁵

2.6.4 Bau- und Erhaltungszustand

-  Der **Bau- und Erhaltungszustand** der **Wohnungseigentumsanlage von außen** und der zugehörigen **bauliche Außenanlagen** kann, aufgrund des **Augenscheins** anlässlich der Befundaufnahme, insgesamt als **gut** bezeichnet werden.
-  Die bewertungsgegenständlichen **Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2** (in natura zu einem Geschäftslokal zusammengelegt) befindet sich in einem **insgesamt guten Bau-, Ausstattungs- und Erhaltungszustand**.

⁴⁵ Vgl. HV Meixner Immobilien vom 24. April 2025.

Insgesamt konnten keine unmittelbaren und besonders wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden festgestellt werden. Der Sachverständige weist auf die folgenden Umstände hin:

-  Weiters geht der Sachverständige in der vorliegenden Verkehrswertermittlung davon aus, dass die Wohnungseigentumsanlage bzw. die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte **bau- und gewerbebehördlich genehmigt** sind und **rechtmäßig genutzt** werden können und im **Einklang** mit der gültigen **Bau- und Raumordnung hergestellt** wurden.
-  **Detaillierte Untersuchungen** des **Bauzustandes**, der **Installationen** und **technischen Einrichtungen** wurden auftragsgemäß **nicht durchgeführt**.
-  Der Sachverständige hält ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein **bautechnisches Gutachten nicht Inhalt** der vorliegenden **Verkehrswertermittlung** ist.

2.6.5 Bestandsrechte, Rechte Dritter und Zubehör

2.6.5.1 Bestandrechte und Rechte Dritter

-  Die **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2** sind zum Bewertungsstichtag **leerstehend** und die **Betriebsanlage/Café stillgelegt**.
-  Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens geht der Sachverständige davon aus, dass **keine weiteren Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverträge** zugunsten oder zulasten des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes bestehen. Es wurden keine diesbezüglichen Verträge vorgelegt bzw. entsprechende Informationen übermittelt.
-  Dem Sachverständigen wurde mitgeteilt, dass hinsichtlich der **Verteilung und Höhe der Betriebskosten** ggf. **Schlichtungsstellenverfahren** anhängig sind. Der Sachverständige weist darauf hin, dass sowohl die **Verteilung der Betriebskosten** als auch die **Höhe der Betriebskosten nicht geprüft** wurde und dies auch **nicht auftragsgegenständlich** war. Sofern sich ggf. **Rückzahlungsverpflichtungen** aus diesem Titel **ergeben**, behält sich der Sachverständige eine **Anpassung des vorliegenden Gutachtens** vor.

2.6.5.2 Zubehör und Fahrnisse

-  Unter **Zubehör** wird i. S. d. ABGB jenes verstanden, das mit der **Sache** in **fortdauernde Verbindung** gesetzt wird. Dazu zählen der **Zuwachs** einer Sache, solange dieser von derselben **nicht abgesondert** wird, und die **Nebensachen**, ohne welche die **Hauptsache nicht gebraucht** werden kann, oder die das **Gesetz** oder die **Eigentümer** zum **fortdauernden Gebrauch** der Hauptsache bestimmt hat.
-  **Wohnungseigentumszubehör:** Der Sachverständige weist darauf hin, dass den **Wohnungseigentumsobjekten Geschäft 1 und Geschäft 2** laut dem **Nutzwertgutachten** kein **Zubehörwohnungseigentum** zugeordnet ist. Da im **Nutzwertgutachten** der **überdachte Vorplatz nicht als Zubehör** zu den **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten** zugeordnet ist und gem. Auskunft der Hausverwaltung **keine aufrechte Benützungsregelung** mit der **Wohnungseigentumsgemeinschaft vorliegt**, wird dieser überdachte Vorplatz im Rahmen der Wertermittlung **nicht mitberücksichtigt**.

-  **Unbewegliche Einrichtungsgegenstände:** Zum Bewertungsstichtag war das Geschäftslokal entsprechend der **gastronomischen Nutzung** mit **Sanitäreinrichtungsgegenständen** in den Sanitärräumen (Stand-WCs sowie Pissoir in weißer Keramik, weiters je WC-Raum ein Handwaschbecken), einer **Gastrokücheneinrichtung** in der Küche (zweizeilige Gastrokücheneinrichtung in Edelstahlausführung) sowie einem **Bar- und Schankbereich** im Gastraum (u-förmig angelegter Bar- und Schankbereich) ausgestattet. Der **Wert der unbeweglichen Einrichtungsgegenstände** wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht gesondert ausgewiesen**, sondern **ist im Wertansatz berücksichtigt**.
-  **Bewegliche Einrichtungsgegenstände:** Der Sachverständige weist allerdings darauf hin, dass das bei der **Befundaufnahme** und auf den dabei erstellen **Fotos ersichtliche Mobiliar** und **sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände** in der **Verkehrswertermittlung nicht enthalten** ist.

2.6.6 Grenzüberbau und Energieausweis

2.6.6.1 Grenzüberbau

-  Nach den bei der **Befundaufnahme** durch den Sachverständigen gemachten Wahrnehmungen aufgrund des Augenscheins ist auf der **Liegenschaft kein Grenzüberbau** gegeben.
-  Der Sachverständige weist in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass in den **Planunterlagen keine Hinweise** auf mögliche **Grenzüberbauten** vorliegen. Diese können aber – ggf. etwa im Bereich der Einfriedungen – **nicht vollständig ausgeschlossen** werden.
-  Ein **allfälliger Grenzüberbau** kann nur von einem dazu **befugten Vermessungstechniker** (Geometer) im Zuge der Vermessung und Überführung in den Grenzkataster **abschließend beurteilt** werden.

2.6.6.2 Energieausweis

-  Ein **Energieausweis** mit Gültigkeitsdatum bis 07. Oktober 2029 wurde seitens der zuständigen Hausverwaltung für das **gesamte Gebäude übermittelt**.
-  Dieser weist einen **Heizwärmebedarf von 87,3 kWh/m²a** sowie einen **Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 1,51** auf. Der entsprechende Energieausweis findet sich im Anhang des vorliegenden Gutachtens.

2.6.7 Einheitswertbescheid und Grundstücksabgaben

-  Ein **Einheitswertbescheid** sowie der festgesetzte **Grundsteuermessbetrag** wurden dem Sachverständigen **übermittelt**. Der **zuletzt festgestellte** und gem. AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhte Einheitswert** beträgt **€ 206.463,52**, der **zu Grunde liegende Einheitswert** **€ 152.976,32**. Der **Grundsteuermessbetrag** beträgt **€ 407,45**. Eine entsprechende Kopie findet sich im **Anhang** des vorliegenden Gutachtens.

-  Der Sachverständige geht davon aus, dass die laufenden **Gemeindeabgaben** (Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Kanalbenützungsgebühr, Wasserbereitstellungsgebühr, Abfall- und Seuchenabgaben) seitens der Wohnungseigentumsgemeinschaft **regelmäßig bezahlt wurden**, wodurch zum **Bewertungstichtag kein Rückstand** besteht. Dies wurde dem Sachverständigen per E-Mail am 12. Juni 2025 seitens der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting bestätigt.
-  Weiters geht der Sachverständige davon aus, dass die **Aufschließungsabgaben** für die bewertungsgegenständliche **Liegenschaft** in ihren derzeitigen Grenzen **entrichtet** wurden. Zudem ist anzunehmen, dass die **Anschlussgebühren** für Gas, Wasser und Kanal bereits entrichtet

2.6.8 Fotodokumentation

2.6.8.1 Außenansichten der gesamten Wohnungseigentumsanlage

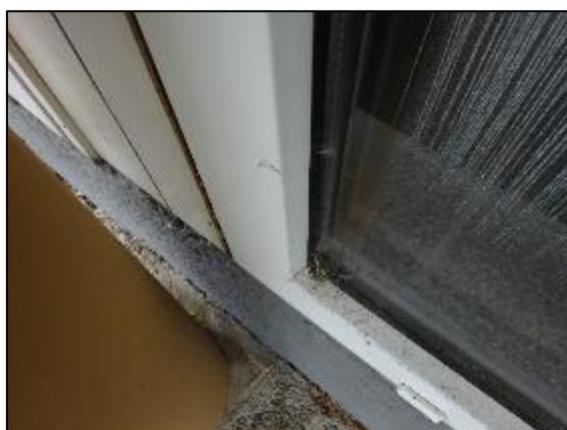


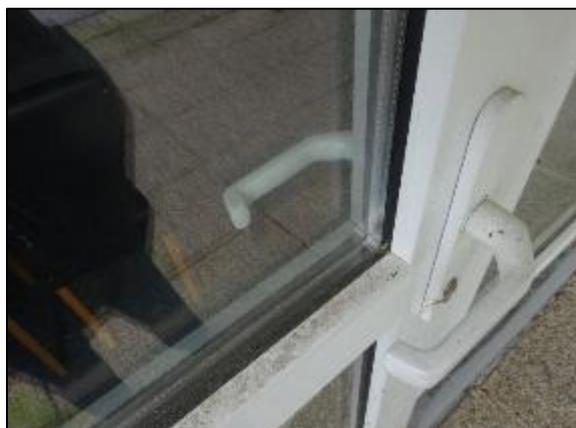






2.6.8.2 Außenansichten Geschäftslokal (WE-Objekte Geschäft 1 und Geschäft 2)



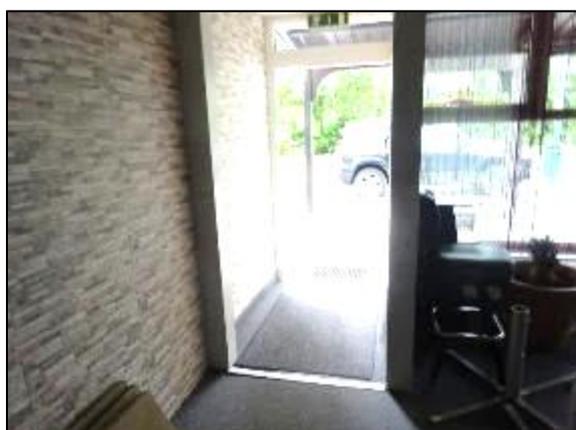


2.6.8.3 Vorplatz Geschäftslokal (WE-Objekte Geschäft 1 und Geschäft 2)

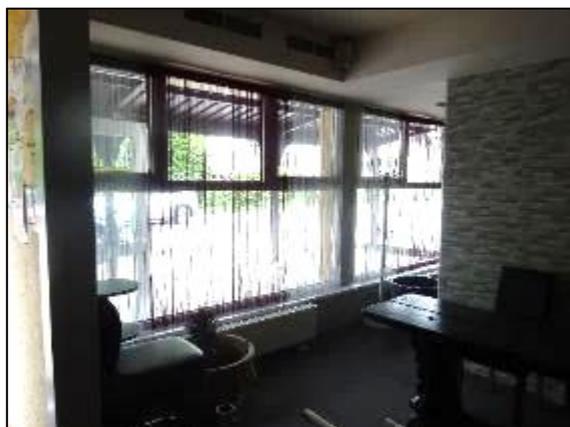
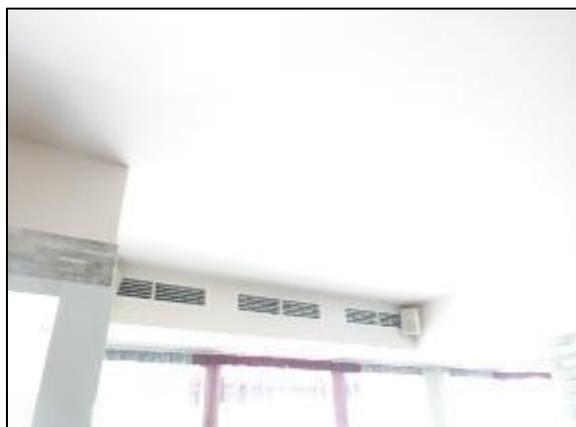


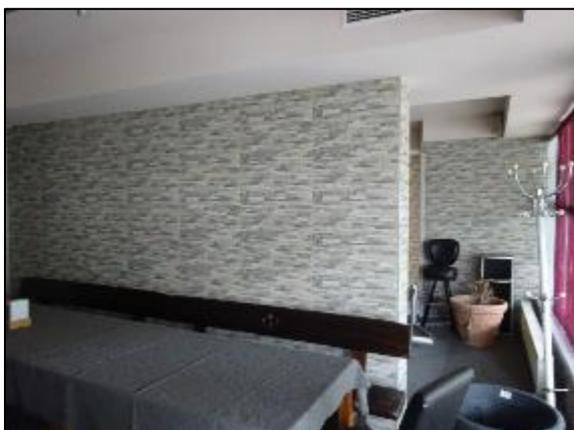


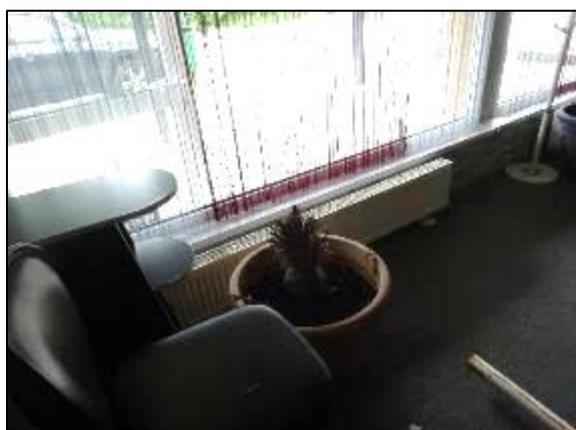
2.6.8.4 Innenansichten Geschäftslokal (WE-Objekte Geschäft 1 und Geschäft 2): Windfang



2.6.8.5 Innenansichten Geschäftslokal (WE-Objekte Geschäft 1 und Geschäft 2): Gastbereiche







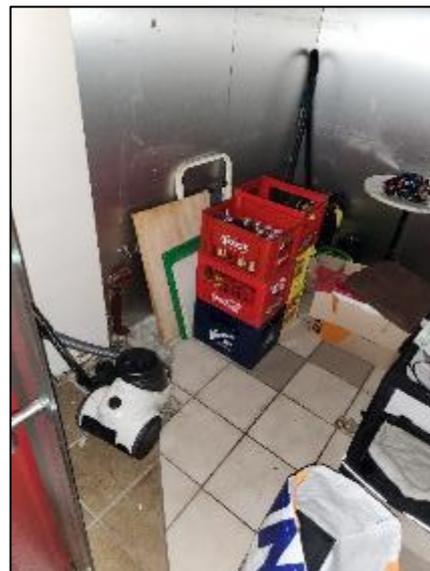
2.6.8.6 Innenansichten Geschäftslokal (WE-Objekte Geschäft 1 und Geschäft 2): Bar





2.6.8.7 Innenansichten Geschäftslokal (WE-Objekte Geschäft 1 und Geschäft 2): Lager





2.6.8.8 Innenansichten Geschäftslokal (WE-Objekte Geschäft 1 und Geschäft 2): Sanitärbereiche



2.6.8.9 Innenansichten Geschäftslokal (WE-Objekte Geschäft 1 und Geschäft 2): Küche





2.6.8.10 PKW-Stellplätze (Innenhof)





2.6.8.11 Müllplatz



2.6.8.12 Dienstbarkeitsflächen



3 Gutachten (Wertermittlung)

Auf die im **Befund** enthaltenen **Feststellungen** und **Annahmen** sowie auf die wertbeeinflussenden wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen **Liegenschaftseigenschaften** wird in der folgenden Wertermittlung **Rücksicht** genommen.

3.1 Annahmen und besondere Annahmen

Die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wurden sowohl **Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.2 auf S. 8f in diesem Gutachten) als auch **besondere Annahmen** (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 9 in diesem Gutachten) definiert:

-  Die Annahmen und die besonderen Annahmen bilden einen **integralen Bestandteil** des vorliegenden Gutachtens.
-  **Ändern** sich die **Annahmen** und **besonderen Annahmen**, so **ändert** sich der in diesem Gutachten ausgewiesene **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

3.2.1 Stand der Wissenschaft

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insb. das **Vergleichswert-**, das **Ertragswert-** und das **Sachwertverfahren** in Betracht.⁴⁶

Zusätzlich wurden – seit Inkrafttreten des LBG im Jahr 1992 – das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** im Jahr 2008 in der ÖNORM B 1802-2 und das **Residualwertverfahren** im Jahr 2014 in der ÖNORM 1802-3 normiert. Diese beiden – in Österreich normierten – Bewertungsverfahren entsprechen daher dem Stand der Wissenschaft. Die nicht normierte, aber im internationalen Bereich gebräuchliche **Investment Method**, entspricht ebenfalls dem Stand der Wissenschaft.⁴⁷

Grundsätzlich hat der **Sachverständige** – sofern das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nicht anderes anordnen – das **Wertermittlungsverfahren auszuwählen**. Dabei hat er den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.⁴⁸

⁴⁶ Vgl. § 3 (1) LBG.

⁴⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1.

⁴⁸ Vgl. § 7 (1) LBG.

Sofern für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im **redlichen Geschäftsverkehr** zu ermitteln.⁴⁹ Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insb. dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Abteilung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.⁵⁰

3.2.2 Grundsätzliche Anwendung von Wertermittlungsverfahren

-  Das **Vergleichswertverfahren** ist insb. zur Ermittlung des Verkehrs- bzw. Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwerts anzuwenden.⁵¹ Ebenso wird das Vergleichswertverfahren bei eigengenutzten Eigentumswohnungen angewendet. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt eine sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung sowie eine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen, die im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielt wurden.
-  Das **Sachwertverfahren** ist insb. bei bebauten Liegenschaften zu ermitteln, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht.⁵² Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln. Im Falle der Eigennutzung sind demnach die Wiederherstellungskosten für die bebaute Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung.
-  Sofern Liegenschaften primär der Ertragszwecken dienen oder dienen können, ist der **Ertragswert** der Liegenschaften zu ermitteln.⁵³ Der Ertragswert ergibt sich durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden wirtschaftlichen Restnutzungsdauer.
-  Weiters kann für Ertragswertobjekte das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** angewendet werden. Die Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens eignet sich insb. bei diskontinuierlichen Entwicklungen, die z. B. durch Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau, Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Vermietungsbegünstigungen (sog. Incentives), schwankende Bewirtschaftungskosten und Instandsetzungen verursacht werden.⁵⁴
-  Für Bewertung von Immobilienentwicklungen von Bauträgern und Immobilienprojektentwicklern steht das **Residualwertverfahren** zur Verfügung. Dieses beruht auf Investitionsüberlegungen und ist darauf ausgerichtet, den Wert einer zur Entwicklung anstehenden Immobilie zu ermitteln. Die Anwendung eignet sich insb., wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, bei der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes, bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei welchen eine Revitalisierung bzw. ein Abriss mit einer anschließenden Neuentwicklung geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften.⁵⁵

⁴⁹ Vgl. § 7 (2) LBG.

⁵⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2.

⁵¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.3.

⁵² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.1.

⁵³ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

⁵⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-2, Pkt. 1.

⁵⁵ Vgl. ÖNORM B 1802-3, Pkt. 1.

3.2.2.1 Wertermittlungsverfahren

3.2.2.2 Begründung der Wahl des Ertragswertverfahrens

Die **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte** als **wirtschaftliche Einheit** eignen sich zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag einerseits **zur Eigennutzung**, andererseits **zur Vermietung** und stellen ein **Renditeobjekt (laufende Rendite durch Mietzinszahlung sowie künftige Wertsteigerung)** dar. Unter **Berücksichtigung**

-  der **vorliegenden Situation** sowie der **Angebots- und Nachfragestruktur** auf dem betreffenden **Immobilienmarkt** und
-  des **überwiegenden Renditeerzielungsgedankens** etwaiger Käufergruppen

wählt der Sachverständige für die **Wertermittlung** das **Ertragswertverfahren**. Der Ertragswert wird bei Liegenschaften ermittelt, wenn diese **primär Ertragszwecken** dienen oder dienen können.⁵⁶

3.2.2.3 Schematische Darstellung des angewendeten Ertragswertverfahrens

Beim **Ertragswertverfahren** sind der **Jahresrohertrag**, der **Bewirtschaftungsaufwand**, der **Bodenwert**, der **Vervielfältiger** sowie die **Wertminderung infolge Mängel, Schäden und rückgestauten Reparaturbedarfs** zu ermitteln. **Sonstige wertbeeinflussende Umstände** (z. B. Rechte und Lasten) sind zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren weist den folgenden **schematischen Ablauf** auf:

⁵⁶ Vgl. ÖNROM B 1802-1, Pkt. 6.5.1.

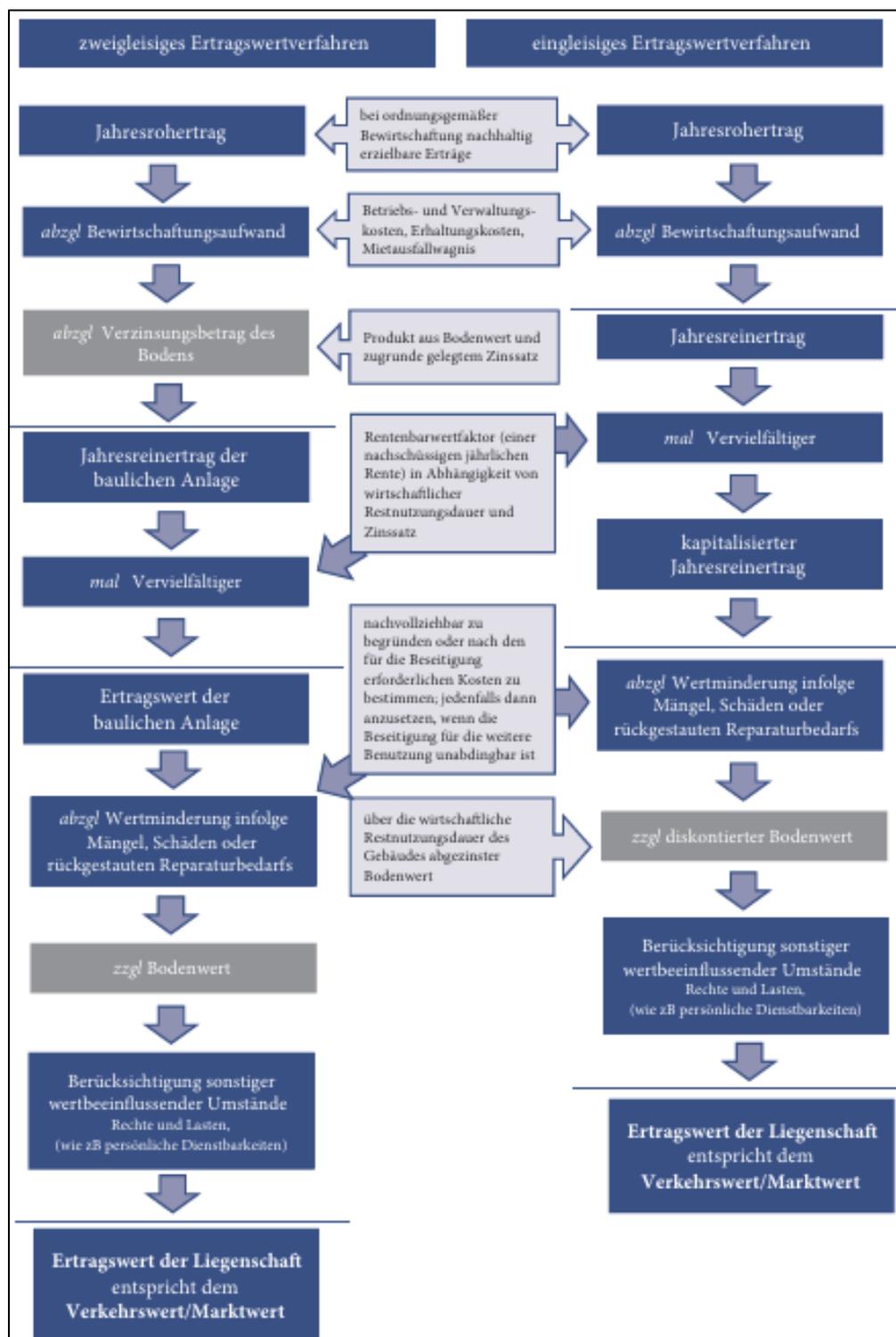


Abbildung 43: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens⁵⁷

Die wesentlichen **Eingangsparameter** des angewendeten **Ertragswertverfahrens** werden bei den jeweiligen **Bewertungsschritten** erläutert. Für die Wertermittlung zieht der Sachverständige das **zweigleisige Ertragswertverfahren** heran.

⁵⁷ Vgl. u. a. ÖNORM B 1802-1, Pkt. A.4.

3.3 Bodenwert

3.3.1 Überblick über Vergleichstransaktionen

In der **Urkundensammlung der Bezirksgerichte Baden** (Katastralgemeinde 04327 Weissenbach an der Triesting und Katastralgemeinde 04318 Neuhaus) konnten die folgenden **mittelbar vergleichbaren Transaktionen** aus den Jahren **2020 bis 2025** für **unbebaute Grundstücke mit den Flächenwidmungen Bauland Wohngebiet** identifiziert werden:

Nr.	KG-Nr.	KG-Name	TZ	TZ-Jahr	Kaufvertragsdatum	Bewertungsstichtag	Indexierung in Monaten	EZ	Gst.-Nr.	Adresse
1	4327	Weissenbach an der Triesting	10299	2020	10.09.2020	26.05.2025	56,48 Monate	17	4327 - 155/4	Turnergasse 8
2	4327	Weissenbach an der Triesting	3096	2020	09.03.2020	26.05.2025	62,55 Monate	452	4327 - 107/8	Wiesengasse 10
3	4318	Neuhaus	10662	2021	04.10.2021	26.05.2025	43,70 Monate	386	4318 - 98/5	Schwarzenseer Straße o. N.
4	4327	Weissenbach an der Triesting	9020	2023	04.10.2023	26.05.2025	19,71 Monate	532	4327 - 260/6	Torsteingasse o. N.
5	4327	Weissenbach an der Triesting	2440	2025	23.01.2025	26.05.2025	4,04 Monate	474	4327 - 156/42	Leopoldinengasse 1

Tabelle 5: Vergleichstransaktionen für unbebaute Grundstücke mit der Flächenwidmung BW (Teil 1)

Nr.	PLZ Ort	Flächenwidmung	Gefahrenzone Hochwasser	aufgeschlossen	Verkäufer	Käufer	Grundstücksfläche	Kaufpreis absolut	Kaufpreis pro m ² Grundstücksfläche
1	2564 Weissenbach an der Triesting	BW-30	HQ 300	nein	Reischer	Gavca	1 229 m ²	€ 180 000	€ 146,46
2	2564 Weissenbach an der Triesting	BW-30	HQ 30/HQ 100	ja	Karner	Rieder Goiser	814 m ²	€ 100 000	€ 122,85
3	2565 Neuhaus	BW-30	nein	nein	Karner Karner	Stricker Stricker	800 m ²	€ 76 000	€ 95,00
4	2564 Weissenbach an der Triesting	BW-30-A1	nein	nein	Lutzbauer	Maringer	896 m ²	€ 160 000	€ 178,57
5	2564 Weissenbach an der Triesting	BW-30	HQ 300	ja	Schandl Schiffel	Cancar	574 m ²	€ 105 000	€ 182,93

Tabelle 6: Vergleichstransaktionen für unbebaute Grundstücke mit der Flächenwidmung BW (Teil 2)

3.3.2 Zeitliche Anpassung

Es erfolgte eine zeitliche Anpassung der erhobenen Vergleichstransaktionen. Als Basis für die Indexierung wurde die **durchschnittliche Preisentwicklung von Wohnbauland** für den **Bezirk Baden** herangezogen, die mittels Regression vom privaten Datenanbieter ImmoNetZT angeboten wird. Demnach beläuft sich die **durchschnittliche Preissteigerung** zwischen den **Jahren 2020 bis 2024** auf **rund 4,1 % p. a.**⁵⁸

⁵⁸ Vgl. ImmoNetZT (2025), o. S.

3.3.3 Zu- und Abschläge aufgrund abweichender Eigenschaften

Die nachfolgenden Zu- bzw. Abschläge wurden unter Berücksichtigung der **einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen** auf Basis von **Erfahrungssätzen** sachverständig abgeleitet:

-  **Korrektur Aufschließungskosten:** Bei jenen Grundstücken, welche im Zeitpunkt der Transaktion aufgeschlossen waren, wurden die Aufschließungskosten wertmindernd berücksichtigt. Dabei wurde der Einheitssatz mit € 600,- und der Bauklassenkoeffizient mit 1,25 angenommen.
-  **Anpassung Mikrolage:** Hinsichtlich der unterschiedlichen Mikrolagen wurden Abschläge von bis zu - 10 % angesetzt.
-  **Anpassung Grundstücksgröße:** Hinsichtlich der unterschiedlichen Grundstücksgrößen wurden Abschläge von bis zu - 5 % berücksichtigt.
-  **Anpassung Konfiguration:** Hinsichtlich der Konfiguration wurde bei einem Vergleichsobjekt (Fahnengrundstück) ein Zuschlag von rund + 10 % angenommen.
-  **Anpassung Flächenwidmung:** Hinsichtlich der Flächenwidmung wurden Zuschläge von bis zu + 15 % angesetzt.
-  **Anpassung Naturgefahren Hochwasser:** Aufgrund der Lage in einer Gefahrenzone hinsichtlich Hochwasser werden Zuschläge von bis zu + 20 % berücksichtigt.

3.3.4 Bodenwertermittlung

Im Rahmen eines üblichen **Ausreißertests** von \pm der **1,5-fachen Standardabweichung** der **Stichprobe** konnte **kein Ausreißer** identifiziert werden.

Der **Bodenwert** für **Bauland Wohngebiete** wird daher in weiterer Folge mit **rund € 161,- pro m² Grundstücksfläche** angesetzt. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Nr.	Korrektur Aufschließungskosten	Korrigierter Kaufpreis pro m ² Grundstücksfläche	Zeitliche Anpassung	Mikrolage	Grundstücksgröße	Konfiguration	Flächenwidmung	Hochwasser-risiko	Summe Anpassungen	Angepasster Vergleichspreis pro m ²	Herangezogener Vergleichspreis pro m ²
1	€ 0,00	€ 146,46	20,82%	-10,00%	0,00%	0,00%	5,00%	10,00%	25,82%	€ 184,27	€ 184,27
2	-€ 26,29	€ 96,56	23,30%	0,00%	-2,50%	0,00%	5,00%	20,00%	45,80%	€ 140,79	€ 140,79
3	€ 0,00	€ 95,00	15,76%	0,00%	-2,50%	0,00%	5,00%	0,00%	18,26%	€ 112,34	€ 112,34
4	€ 0,00	€ 178,57	6,82%	-10,00%	-2,50%	10,00%	15,00%	0,00%	19,32%	€ 213,08	€ 213,08
5	-€ 31,30	€ 151,62	1,36%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	1,36%	€ 153,69	€ 153,69
Mittelwert (arithmetisches Mittel)										€ 160,83	€ 160,83
Mittelwert (arithmetisches Mittel) gerundet										€ 161,00	€ 161,00
Minimum										€ 112,34	€ 112,34
Median										€ 153,69	€ 153,69
Maximum										€ 213,08	€ 213,08
Standardabweichung der Stichprobe										€ 39,00	€ 39,00
Variationskoeffizient										0,24	0,24
Untergrenze										€ 102,34	
Obergrenze										€ 219,33	

Tabelle 7: Bodenwertermittlung für Bauland Wohngebiete

3.3.5 Plausibilisierung

3.3.5.1 Grundstückspreisübersicht der Zeitschrift Gewinn

Die möglichen Bodenwerte für Wohnbauland in der Gemeinde Weissenbach an der Triesting werden in der Grundstückspreisübersicht der Zeitschrift Gewinn wie folgt angegeben:⁵⁹

-  **Bandbreite Grundstückspreise:** € 120,- bis € 180,- pro m² Grundstücksfläche
-  **Tendenz:** Leicht steigend

Die o. a. Bandbreiten aus der Grundstückspreisübersicht unterliegen den folgenden Prämissen:⁶⁰

-  **Grundstücke für Einfamilienwohnhäuser:** Die o. a. Grundstückspreise gelten für ein- und zweifamilienhaustaugliche Baugrundstücke, aber nicht für Bauträger-, Büro- und Gewerbegrundstücke sowie Grünland. An- und Aufschließungskosten sind i. d. R. nicht enthalten.
-  **Preise für gute Lagen:** Die Von-bis-Preise beziehen sich auf Grundstücke in guten Lagen. Schlechte Lagen können bis zu 30 % darunter liegen.
-  **Gemeinde- und Kaufpreisangaben:** Über 60 Prozent aller Angaben wurden direkt aus den Gemeindeämtern gemeldet. Ergänzend lieferte Data Science Service Kaufpreisdaten aus dem Grundbuch. Zusätzlich flossen Angaben von Angaben von Immobilienmaklern mit ein.
-  **TU-Berechnung:** Basierend auf dem Gemeinde-, Makler- und Kaufpreisdaten hat die Technische Universität Wien mittels Regressionsanalyse die Durchschnittspreise für alle anderen Gemeinden berechnet. Die Analyse resultiert unter anderem aus Statistiken zur Kaufkraft, Bevölkerungsdichte und Infrastruktur.
-  **Sonderfall Innenstadt:** Neben den innerstädtischen Wiener Bezirken wurden die Stadtzentren einiger Großstädte wie Linz oder Salzburg nicht erhoben, da es hier keine nennenswerte Anzahl an Baugründen für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt.
-  **Sonderfall Tourismusort:** Die Preise von Tourismuszentren wie Kitzbühel oder Lech sind statistisch nur schwer zu bestimmen. Von extrem hoch bis extrem niedrig reicht die Spanne. Die angeführten Zahlen sind daher nur als Näherungswert zu sehen.
-  **Trend:** Wie die Gemeinden oder Makler die zukünftige Entwicklung einschätzen bzw. ob aus den Kaufpreisdaten ein Trend ablesbar war, wurde in der Publikation ebenso angeführt.

Der ermittelte Bodenwert exkl. Aufschließungsabgaben i. d. H. v. rund € 161,- pro m² Grundstücksfläche liegt im Bereich der o. a. Bandbreite des Grundstücksmarktberichtes der Zeitschrift Gewinn für Wohnbauland. Unter Berücksichtigung der herangezogenen Vergleichstransaktionen, des Flächenwidmungsplans, der Mikrolage, der Konfiguration, der Größe sowie der Angebots- und Nachfragestruktur zum Bewertungsstichtag erscheint der ermittelte Bodenwert **plausibel**.

3.3.5.2 Angebotspreise

In der Gemeinde Weissenbach an der Triesting konnten die folgenden Angebotspreise für überwiegend unbebaute und bebaute Grundstücke (Abbruchobjekt) in der Angebotsdatenbank Imabis aufgefunden werden:

⁵⁹ Vgl. o. A. (2025) in: Gewinn, Heft 5/2025, S. 32.

⁶⁰ Vgl. o. A. (2025) in: Gewinn, Heft 5/2025, S. 29.

	<p>Traumhaftes Baugrundstück für Ihr Eigenheim 2564 Weissenbach an der Triesting</p>	<p>832 m² Grundfläche 832 m²</p>	<p>€ 172.000,00</p>	<p>€ 206,73</p>	<p>1 Tag 1 Mälder</p>
<p>Gelistet auf: </p>					
	<p>2484 m² Grundstück in 2564 Weissenbach/Triesting 2564 Weissenbach an der Triesting</p>	<p>2.484 m² Grundfläche 2.484 m²</p>	<p>€ 289.000,00</p>	<p>€ 116,34</p>	<p>400 Tage 1 Mälder</p>
<p>Gelistet auf: </p>					
	<p>[06165] Baugrund mit Abbruchhaus in Fahrafeld / Weissenbach 2564 Weissenbach an der Triesting</p>	<p>583 m² Grundfläche 583 m²</p>	<p>€ 150.000,00</p>	<p>€ 257,29</p>	<p>698 Tage 1 Mälder</p>
<p>Gelistet auf: </p>					

Tabelle 8: Angebotspreise für Baugrundstücke in der Gemeinde Weissenbach an der Triesting⁶¹

Der ermittelte Bodenwert für Bauland Wohngebiete i. d. H. v. rund € 161,- pro m² Grundstücksfläche exkl. Aufschließungskosten liegt im Bereich der o. a. Angebotspreise. Unter Berücksichtigung der Lage, der Konfiguration, einem möglichen Angebotsabschlag sowie der herangezogenen Vergleichstransaktionen erscheint der ermittelte Bodenwert aus Sicht des Sachverständigen plausibel.

3.3.6 Aufschließungsabgabe

Die Kosten der Aufschließung sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.⁶² Zur Erschließung einer Liegenschaft und zum Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz (z. B. Wasser, Kanal, Strom, Gas, Straßennetz) werden seitens der Gemeinde vom Eigentümer der Liegenschaft Beträge eingehoben, die als Aufschließungskosten oder Aufschließungsabgabe bezeichnet werden.

Im Bundesland Niederösterreich ermittelt sich die Aufschließungsabgabe nach der folgenden Formel:

⁶¹ Vgl. Vgl. IMMOUnited GmbH (2025), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 09. Juni 2025.

⁶² Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.4.2.

$$A = BKK \times BL \times ES$$

Erläuterung:

- A** = Aufschließungsabgabe
- BKK** = Bauklassenkoeffizient
- BL** = Berechnungslänge
- ES** = Einheitssatz

Abbildung 44: Ermittlung der Aufschließungsabgabe im Bundesland Niederösterreich⁶³

-  Die **Berechnungslänge** entspricht der Seite eines mit dem Bauplatz flächengleichen Quadrates und ist aus der Wurzel der Bauplatzfläche zu ermitteln. Für die Ermittlung der Berechnungslänge wird im gegenständlichen Fall die Grundstücksfläche herangezogen. Diese **Grundstücksfläche** beläuft sich auf **rund 2.526 m²** (laut Grundbuch und Information des Vermessungsamtes Baden). Daraus ergibt sich eine Berechnungslänge von **rund 50,26 m**.
-  Der **Bauklassenkoeffizient** beträgt in der Bauklasse I 1,00 und bei jeder weiteren zulässigen Bauklasse um je 0,25 mehr und in Industriegebieten ohne Bauklassenfestlegung 2,00. Im gegenständlichen Fall ist der Bauklassenkoeffizient gem. Mitteilung des Bauamtes der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting mit **2,00** anzunehmen.
-  Als **Einheitssatz**, der mit Verordnung des Gemeinderates festzusetzen ist, wird die Summe der durchschnittlichen Herstellungskosten einer 3,00 m breiten Fahrbahnhälfte, eines 1,25 m breiten Gehsteiges und der Oberflächenentwässerung der Beleuchtung der Fahrbahnhälfte und des Gehsteiges pro Laufmeter bezeichnet. Laut Auskunft der Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting beläuft sich der Einheitssatz auf **€ 600,-**.

Unter Berücksichtigung der o. a. Parameter ist im Rahmen der **vorliegenden Wertermittlung** von einer **Aufschließungsabgabe i. d. H. v. rund € 60.300,-** auszugehen.

3.3.7 Gesamter Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe

Der **gesamte Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe exkl. sonstiger wertbeeinflussender Umstände** der Liegenschaft beläuft sich demnach auf **rund € 467.000,-**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

⁶³ Vgl. § 38 (3) Niederösterreichische Bauordnung.

Position	Wert 1	Wert 2
Bodenwert pro m ² für Flächenwidmung Bauland Wohngebiet	€ 161,00	
Grundstücksfläche laut Grundbuch	2 526 m ²	
Bodenwert exkl. Aufschließungsabgabe		€ 406 686,00
Bauklassenkoeffizient	2,00	
Berechnungslänge	50,26 m	
Einheitssatz	€ 600,00	
Aufschließungsabgabe		€ 60 311,19
Bodenwert gesamt inkl. Aufschließungsabgabe		€ 466 997,19
Bodenwert gesamt inkl. Aufschließungsabgabe gerundet		€ 467 000,00

Tabelle 9: Bodenwertermittlung inkl. Aufschließungsabgabe

3.3.8 Anteiliger Bodenwert der Wohnungseigentumsobjekte

Der **anteilige Bodenwert inkl. Aufschließungsabgabe exkl. sonstiger wertbeeinflussender Umstände** der **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2** auf Basis der verbücherten Nutzwerte beläuft sich demnach auf **rund € 51.970,-**. Die Ableitung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

B-LNR	Top	Ebene	Nutzung laut Nutzwerttabelle aus dem WE-Vertrag	Verbüchertes Nutzwert	anteiliger Bodenwert in %	anteiliger Bodenwert absolut	anteiliger Bodenwert absolut gerundet
78	Geschäft 1	EG	Geschäft	139	7,37%	€ 34 400,11	€ 34 400,00
79	Geschäft 2	EG	Geschäft	71	3,76%	€ 17 571,28	€ 17 570,00
Anteiliger Bodenwert				210	11,13%	€ 51 971,38	€ 51 970,00
Gesamter Bodenwert				1 887	100,00%	€ 467 000,00	

Tabelle 10: Anteiliger Bodenwert auf Basis der Nutzwerte

3.4 Ertragswert Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2

3.4.1 Jahresrohertrag

Bei der Ertragswertermittlung ist von **jenen Erträgen** auszugehen, die aus der **Bewirtschaftung** der Liegenschaft **zu erzielen** sind (Jahresrohertrag):⁶⁴

-  Der Jahresrohertrag umfasst alle bei **ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge**, wie z. B. Miete und sonstige Vergütungen.
-  Bei der Bewertung der Liegenschaft sind die **Erträge** eines auf dieser Liegenschaft betriebenen **Unternehmens nicht zu berücksichtigen**. Bei **Verpachtung** ist **nur das** im Pachtzins enthaltene **Entgelt** für die **Nutzung** der **Liegenschaft** anzusetzen.
-  Sind Nutzungen bekannt oder ist bei verkehrüblicher Sorgfalt erkennbar, dass **Nutzungen** den **gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen**, so ist dieser Umstand bei der **Prüfung** der **nachhaltigen Erträge zu berücksichtigen**.

⁶⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.3.

3.4.1.1 Immobilien-Preisspiegel 2025

Im **Immobilien-Preisspiegel 2025** des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich werden – in Abhängigkeit von der Lage – für **Geschäftslokale** die nachfolgenden **Marktmieten netto pro m² Nutzfläche** für den **Bezirk Baden** ausgewiesen:

1a-Lage ⁶⁵		1b-Lage ⁶⁶		Nebenlagen ⁶⁷	
60 - 150 m ²	über 150 m ²	60 - 150 m ²	über 150 m ²	60 - 150 m ²	über 150 m ²
€ 18,67	€ 13,97	€ 10,61	€ 8,79	€ 5,96	€ 5,31

Tabelle 11: Marktmieten für Geschäftslokale im Bezirk Baden⁶⁸

3.4.1.2 Angebotsmieten

In der **Gemeinde Weissenbach an der Triesting** und in den **umliegenden Gemeinden** konnten die folgenden **Angebotsmieten** für **Geschäftslokale** in der Angebotsdatenbank Imabis aufgefunden werden:

	Geschäftslokal im Zentrum zu vermieten! 2551 Enzesfeld-Lindabrunn	85 m ² Grundfläche 85 m ²	€ 750,00 Netto € 750,00	€ 8,82 Netto € 8,82	3 Tage 1 Makler
Gelistet auf: 					
	[06500] Geräumiges Geschäftslokal in frequentierter Lage zu mieten! 2560 Berndorf	98 m ² Nutzfläche 98 m ²	€ 800,00 Netto € 800,00	€ 8,16 Netto € 8,16	137 Tage 1 Makler
Gelistet auf: 					
	2 geschosbiges Geschäftslokal in Berndorf 2560 Berndorf	200 m ² Wohnfläche 200 m ² Nutzfläche 310 m ²	€ 999,00 Netto € 999,00	€ 5,00 Netto € 5,00	218 Tage 1 Makler
Gelistet auf: 					

Tabelle 12: Angebotsmieten in der Gemeinde Weissenbach an der Triesting und in den umliegenden Gemeinden (Teil 2)⁶⁹

⁶⁵ 1a-Lage: Erstklassige Lage bspw. im Zentrum oder in einer Einkaufsstraße.

⁶⁶ 1b-Lage: Jene Gegenden, die direkt an eine 1a-Lage angrenzen, bspw. die Nebenstraßen, die in der näheren Umgebung der Haupteinkaufsstraßen liegen.

⁶⁷ Nebenlage: Grenzt an die 1b-Lage in weiterer Entfernung an.

⁶⁸ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (2025), Online-Abfrage.

⁶⁹ Vgl. Vgl. IMMOUnited GmbH (2025), abrufbar unter: <https://imabis.com/>, abgerufen am: 09. Juni 2025.

Unter Berücksichtigung der Mikrolage, der Größe, der Ausstattung, der Beschaffenheit, des Bau- und Erhaltungszustandes, der vorhandenen unbeweglichen Einrichtungsgegenstände und der vorliegenden Betriebskostenstruktur in der Wohnungseigentumsanlage geht der Sachverständige für die **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2** von einem **nachhaltigen Hauptmietzins** i. d. H. v. **rund € 7,50 netto pro m² Nutzfläche p. m.** aus. Der **Jahresrohertrag** der Wohnungseigentumsobjekte kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Geschäft	Nutzfläche	Nachhaltige Miete netto pro m ² p. m.	Nachhaltige Miete netto absolut p. a.
Geschäft 1 und Geschäft 2 im EG	135,73 m ²	€ 7,00	€ 11 401,32
Jahresrohertrag Geschäft	135,73 m²	€ 7,00	€ 11 401,32

Tabelle 13: Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2

3.4.2 Bewirtschaftungsaufwand

Der **Bewirtschaftungsaufwand** umfasst die Gesamtheit aller **marktüblichen Aufwendungen**, die mit dem **bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft** notwendigerweise **verbunden** sind.⁷⁰ Grundsätzlich ist nur jener Bewirtschaftungsaufwand vom Rohertrag abzuziehen, der üblicherweise nicht von Bestandnehmern zu tragen ist.⁷¹

3.4.3 Nicht umlagefähige Betriebskosten

Die **nicht-umlagefähigen Betriebskosten** sind jene **Betriebskosten**, die aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlagen **nicht an den Mieter überwält werden können** und daher **vom Eigentümer getragen werden müssen**. Diese schmälern den Reinertrag des Bewertungsobjektes und sind daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen. Die Höhe der nicht-umlagefähigen Betriebskosten wird unter Berücksichtigung **marktüblicher Mietverträge**, die eine **beinahe vollständige Überwälzung der Betriebskosten auf die Mieter** vorstehen, mit einem Ansatz von **rund 1,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten angesetzt.

3.4.4 Nicht umlagefähige Verwaltungskosten

Zu den **nicht umlagefähigen Verwaltungskosten** zählen jene **Kosten**, die **nicht auf den Mieter umgelegt werden können** und somit **vom Vermieter**, respektive vom Eigentümer der Liegenschaft, **zu tragen** sind. Für nicht umlegbare Verwaltungskosten werden im Rahmen der gegenständlichen Bewertung **rund 1,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten berücksichtigt.

⁷⁰ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.9.

⁷¹ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.4.

3.4.5 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch **Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen** und für die **Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit** im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. In der gegenständlichen Bewertung werden die **Instandhaltungskosten mit rund € 9,- netto pro m² Nutzfläche p. a.** auf Basis von Erfahrungswerten eingeschätzt.

3.4.6 Mietausfallwagnis

Das **Mietausfallwagnis** wird aufgrund der Lage, der Ausstattung, der Konfiguration, des Zustandes des Objektes, etc. festgelegt und deckt das **Wagnis einer Ertragsminderung**, die durch **uneinbringliche Mietrückstände** entstehen sowie das **Risiko der Leerstehung** zwischen zwei Vermietungsperioden ab. In der gegenständlichen Bewertung wird das Mietausfallwagnis mit **rund 5,00 % des Jahresrohertrages** auf Basis von Erfahrungswerten eingeschätzt.

3.4.7 Jahresreinertrag der Wohnungseigentumsobjekte

Der **Jahresreinertrag der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2** wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung mit **rund € 9.870,- netto** angenommen. Die Zusammensetzung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Geschäft	Nutzfläche gem. Einreichplan	Nachhaltige Miete netto pro m ² p. m.	Nachhaltige Miete netto absolut p. a.
Geschäft 1 und Geschäft 2 im EG	132,14 m ²	€ 7,50	€ 11 892,60
Jahresrohertrag Geschäft	132,14 m²	€ 7,50	€ 11 892,60
Bewirtschaftungsaufwand Geschäft			
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00% des Jahresrohertrages		-€ 118,93
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,00% des Jahresrohertrages		-€ 118,93
Instandhaltungskosten	€ 9,00 netto pro m ² p. a.		-€ 1 189,26
Mietausfallwagnis	5,00% des Jahresrohertrages		-€ 594,63
Jahresreinertrag der Wohnungseigentumsobjekte			€ 9 870,86

Tabelle 14: Jahresreinertrag der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2

3.4.8 Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** entspricht dem **Rentenbarwertfaktor einer nachschüssigen Rente**. Die wesentlichen Parameter bilden der **Liegenschaftszinssatz** sowie die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer**.

3.4.8.1 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem das Gebäude oder die bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen** üblicherweise **wirtschaftlich genutzt** werden kann. Die **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** wird für einzelne Nutzungsarten in der aktuellen Literatur wie folgt angegeben:

-  **Gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude:** Für gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude wird eine **Bandbreite** zwischen **50 Jahren und 80 Jahren** angeführt.⁷²
-  **Miet- und Eigentumswohngebäude:** Für Miet- und Eigentumswohngebäude wird eine **Bandbreite** zwischen **50 Jahren und 80 Jahren** angeführt.⁷³

Im gegenständlichen Fall geht der Sachverständige bei der **Ermittlung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** aufgrund der **Qualität und Ausstattung** sowie unter **Berücksichtigung der Geschäfts- bzw. Gewerbenutzung** von einer **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** von **rund 60 Jahren** aus.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** ist der in der **Verkehrswertermittlung** zu Grunde gelegte **Zeitraum in Jahren**, in dem ein Gebäude oder eine bauliche Anlage bei **ordnungsgemäßer Erhaltung** und **Bewirtschaftung** voraussichtlich noch **wirtschaftlich genutzt** werden kann.⁷⁴

Aufgrund der durchgeführten **Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten** seit der Errichtung ist von einer **Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** auszugehen:

-  Bei Sanierungen bzw. Modernisierungen werden wichtige Bestandteile der baulichen Anlagen bzw. Gebäude (z. B. Mauern, Decken, Treppen, Dach etc.) erneuert.
-  Die entsprechenden Investitionen bewirken in vielen Fällen, dass die Gebäudequalität erheblich verbessert wird und mit jener eines Hauses vergleichbar ist, welches „jünger“ ist.
-  Eine Erneuerung von Ausbauelementen fällt üblicherweise unter die normale Instandhaltung und bewirkt i. d. R. keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.
-  Sofern Modernisierungsaufwendungen zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag länger zurückliegen, werden diese im Rahmen der Modernisierungsmethode nicht mit der maximalen Punktezahle versehen, sondern mit einer geringeren Punktezahle bewertet.

In einem ersten Schritt wird der **Modernisierungsgrad** auf Basis der **Feststellungen** des **Sachverständigen** im Rahmen der **Befundaufnahme** auf Grundlage der in der deutschen Sachwert-Richtlinie publizierten **Punktetabelle** ermittelt. Dabei werden die folgenden **Umstände** auf Basis von Erfahrungswerten des Sachverständigen berücksichtigt:

⁷² Vgl. Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, S. 19ff.

⁷³ Vgl. Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020): Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, S. 19ff.

⁷⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.30.

-  **Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:** Ein Blechdach aus Zink wurde auf das bestehende Blechdach um das Jahr 2006/2007 aufgebracht. Es werden daher 0,50 von 4 Modernisierungspunkten auf Basis von Erfahrungswerten in Ansatz gebracht.
-  **Modernisierung der Fenster und Außentüren:** Die Fenster (Kunststofffenster) sowie die Haupteingangstüre (Alu) und diverse Außenneben Türen (Kunststoff, Farbe: weiß) wurden um das Jahr 2015 erneuert. Da die Arbeiten bereits rund 10 Jahre zurückliegen, werden rund 1,50 von 2 Modernisierungspunkten in Ansatz gebracht.
-  **Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):** Im Zuge des Umbaus und der Renovierung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte um das Jahr 2011 (Einbau einer Belüftungsanlage, diverse bauliche Maßnahmen zur Schalldämmung, Änderung der gastgewerblichen Betriebsanlage) wurde die Sanierung der aus dem Bereich der Gaststätte in die darüber liegenden Geschoße vertikal abgehenden Installationsschächte durch Abschließen und Dämmen der gastraumseitigen Öffnungen dieser Installationsschächte durchgeführt und die vorhandenen Installationsschächte wurden zusätzlich im Deckenbereich brandbeständig abgeschottet. Da die Arbeiten rund 15 Jahre zurückliegen, werden rund 1,5 von 2 Modernisierungspunkten in Ansatz gebracht.
-  **Modernisierung der Heizungsanlage:** Eine neue Nahwärmanlage, Umbau des bestehenden Ölfeuerungsanlage auf Gasfeuerung wurde im Jahr 2003/2004 durchgeführt. Es wurden daher 1 von 2 Modernisierungspunkten in Ansatz gebracht.
-  **Wärmedämmung der Außenwände:** Eine Wärmedämmung (10 cm) wurde im Zuge des Fenstertausches und der Fassadenrenovierung an den Feuermauern im Jahr 2015 angebracht. Da die Arbeiten rund 10 Jahre zurückliegen, werden 3 von 4 Modernisierungspunkten vergeben.
-  **Modernisierung von Bädern:** Im Objekt wurden die Sanitärbereiche tlw. im Jahr 2015 erneuert. Da die Arbeiten rund 10 Jahre zurückliegen, wurden 1 von 2 Modernisierungspunkten in Ansatz gebracht.
-  **Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):** Der Sachverständige konnte eine Verbesserung des Innenausbaus aufgrund des Umbaus und der Renovierung im Jahr 2011 feststellen, die auch für eine mögliche weitere Nutzung einen wesentlichen Wertbeitrag beimessen würde. Da die Arbeiten rund 15 Jahre zurückliegen, werden 1,5 von 2 Modernisierungspunkten in Ansatz gebracht.
-  **Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:** Der Sachverständige konnte eine Verbesserung der Grundrissgestaltung aufgrund des Umbaus und der Renovierung im Jahr 2011 feststellen, die auch für eine mögliche weitere Geschäftsnutzung einen wesentlichen Wertbeitrag beimessen würde. Da die Arbeiten rund 15 Jahre zurückliegen, werden rund 1 von 2 Modernisierungspunkten in Ansatz gebracht.

Die entsprechenden Punkte finden sich in der nachfolgenden Tabelle:

Modernisierungselemente	max. Punkte	erreichte Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4,00	0,50
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,00	1,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,00	1,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2,00	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	4,00	3,00
Modernisierung von Bädern	2,00	1,00
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,00	1,50
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,00	1,00
Summe	20,00	11,00

Tabelle 15: Ermittlung des Modernisierungsgrades

Unter **Berücksichtigung** von **11,00 erreichten Modernisierungspunkten**, einer **wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer** von **rund 60 Jahren** und einem **tatsächlichen Alter des Gebäudes** von **rund 49 Jahren** zum Bewertungsstichtag im Jahr 2025 ergibt sich auf Basis des u. a. Berechnungsmodus in Anlehnung an die dt. ImmoWertV 2021 eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** von **rund 31 Jahren**:

2. Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer (RND) auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer (GND) gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{\text{Alter}^2}{GND} - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle 3 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar.

Das relative Alter wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{\text{Alter}}{GND} \times 100 \%$$

Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der Restnutzungsdauer die Formel:

$$RND = GND - \text{Alter}$$

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
1	1,2500	2,6250	1,5250	60 %
2	1,0767	2,2757	1,3878	55 %
3	0,9033	1,9263	1,2505	55 %
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %
5	0,6725	1,4578	1,0850	35 %
6	0,6150	1,3385	1,0567	30 %
7	0,5575	1,2193	1,0283	25 %
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %
11	0,3980	0,8810	0,9717	17 %
12	0,3640	0,8080	0,9622	16 %
13	0,3300	0,7350	0,9528	15 %
14	0,3040	0,6760	0,9506	14 %
15	0,2780	0,6170	0,9485	13 %
16	0,2520	0,5580	0,9463	12 %
17	0,2260	0,4990	0,9442	11 %
18	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
19	0,2000	0,4400	0,9420	10 %
20	0,2000	0,4400	0,9420	10 %

Tabelle 3: Angabe der Variablen a, b, c und des relativen Alters für die Anwendung der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer.

Abbildung 45: Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit Hilfe der Modernisierungsmethode⁷⁵

⁷⁵ Vgl. Anl. 2 dt. ImmoWertV.

Parameter	Wert 1	Wert 2
Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre
Jahr der Benützungsbewilligung (um)	1976	
Jahr der Bewertung	2025	
Alter	49 Jahre	
Relatives Alter	81,67%	
Modernisierungspunkte	11,00	
Faktor a	0,3980	
Faktor b	0,8810	
Faktor c	0,9717	
Ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierung		31,06 Jahre
Ermittelte Restnutzungsdauer aufgrund Modernisierung (gerundet)		31 Jahre
Fiktives Alter		29 Jahre
Fiktives Baujahr		1996

Tabelle 16: Parameter für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Unter **Berücksichtigung** einer anzunehmenden **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer** von **rund 31 Jahren** ergibt sich ein **fiktives Alter** von **rund 29 Jahren** (60 Jahre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer – 31 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer) sowie ein **fiktives Baujahr** um das Jahr **1996**.

3.4.8.2 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** ist jener **Zinssatz**, mit dem die **künftig erzielbaren, nachhaltigen Reinerträge einer Liegenschaft** auf den **Zeitraum** ihrer angenommenen **Zahlung barwertberechnet** werden.⁷⁶ Der Liegenschaftszinssatz ist wie folgt zu ermitteln:⁷⁷

-  Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei **Investitionen in vergleichbare Liegenschaften** üblicherweise erzielbaren Verzinsung.
-  Der Liegenschaftszinssatz ist aus der **regionalen Immobilienmarktentwicklung** zum Bewertungsstichtag abzuleiten.
-  **Je höher** das **Ertrags- und Verkaufsrisiko** der Immobilie einzustufen ist, **umso höher** ist auch der **Zinssatz** zu wählen.
-  **Verschiedene Nutzungsarten** sind jeweils **gesondert zu betrachten**.

Der o. a. Liegenschaftszinssatz trägt der aktuellen Lage am Immobilienmarkt Rechnung und **liegt in den Bandbreiten der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs:**

⁷⁶ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.20.

⁷⁷ Vgl. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.6.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Tabelle 17: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs⁷⁸

Bei der Ermittlung des standort- und objektbezogenen Liegenschaftszinssatzes findet ein **Ratingmodell** Anwendung, welches insb. die **nachfolgenden Risikozuschläge** berücksichtigt:

-  Lage des Objekts und Standortrisiko
-  Baujahr und Gebäudezustand
-  Drittverwendungsrisiko
-  Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko
-  Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt
-  Sonstige Objektrisiken

Unter Berücksichtigung der **Einschätzungen des Sachverständigen** auf Basis von Erfahrungswerten wird der **Liegenschaftszinssatz für die Geschäftsflächen** wie folgt angesetzt.

Nutzungsart: Geschäft Mäßige Lage		Bandbreite Zinssatz	
		Minimum	Maximum
Delta		5,50%	7,50%
Delta		2,00%	
Risikozuschläge	Gewichtung	Rating	Zuschläge
Lage des Objekts/Standortrisiko	20,00%	0,40%	50,00%
Baujahr und Gebäudezustand	10,00%	0,20%	33,33%
Drittverwendungsrisiko	20,00%	0,40%	66,67%
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt, Mietentwicklungsrisiko	20,00%	0,40%	66,67%
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation, alternative Verzinsungen am Kapitalmarkt	10,00%	0,20%	50,00%
Sonstige Objektrisiken	20,00%	0,40%	50,00%
Summen	100,00%	2,00%	1,10%
Unterer Bandbreitenwert	5,50%		
Saldo der Zuschläge	1,10%		
Liegenschaftszinssatz Geschäft	6,60%		

Tabelle 18: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Geschäftsfläche

⁷⁸ Vgl. Hauptverband der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (2024), S. 91.

3.4.8.3 Übersicht Vervielfältiger

Der **Vervielfältiger** auf Basis eines **Barwertes einer nachschüssigen Rente** beträgt unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes im vorliegenden Fall **rund 13,0623**:

Vervielfältiger	
Liegenschaftszinssatz	6,60%
Bewertungsstichtag im Jahr	2025
Fiktives Baujahr	1996
Fiktives Alter	29 Jahre
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	31 Jahre
Vervielfältiger	13,0623

Tabelle 19: Ermittlung des Vervielfältigers

3.4.9 Bodenwert und Bodenwertverzinsung

3.4.9.1 Anteiliger Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte

Der **anteilige Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte** wurde mit **rund € 51.970,-** ermittelt.

3.4.9.2 Bodenwertverzinsung

Die **Bodenwertverzinsung** beträgt **rund € 3.430,-**:

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes		
anteiliger Bodenwert für die Wohnungseigentumsobjekte	€ 51 970,00	
Liegenschaftszinssatz	6,60%	-€ 3 430,03

Tabelle 20: Ermittlung der Bodenwertverzinsung

3.4.10 Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

3.4.10.1 Festlegung der Ausstattungskategorie

Die **Ausstattungskategorie** des Gebäudes wurde auf Basis der Besichtigung, der übermittelten Unterlagen, der Aussagen der Auftraggeber sowie des Eindrucks des Sachverständigen im Rahmen der Befundaufnahme – unter Berücksichtigung des **Gewichtungs- und Punkterasters** des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen – mit **rund 1,37** (1,00 bis 1,50 = normal, 1,51 bis 2,50 = gehoben, 2,51 bis 3,00 = hochwertig) **festgelegt**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Gebäudeteil/ Gewichtung	%	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	Punkte	Summe
Konstruktion	25%	Massivbauweise, zeitgemäße Bautechnik	gute Materialqualität; zeitgemäße Technik (Wärme- und Schallschutz)	solide, qualitätsvolle Materialien, nahe Passivhaustechnik, sehr gute bauphysikalische Eigenschaften	1,50	0,375
Dach	8%	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), einfache Deckung (Blech, Tondachsteine), Folienabdichtung bei Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach), mit Dampfsperre, Wärmedämmung, gute Deckung (Ziegel, kunststoffgebundene Dachsteine, Metalldeckung), bituminöse Abdichtung bei Flachdach	wie "gehoben", jedoch hochwertige Materialien, aufwendiger Konstruktionsaufbau, Gründächer etc	1,50	0,120
Fassaden	9%	verriebener Verputz, einfacher Wärmedämmputz, Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke etc.	wie "gehoben", jedoch edle Materialien und künstlerische Gestaltung, vorgehängte Fassadenelemente mit Hinterlüftung, besonderer Wärmeschutz	1,50	0,135
Fenster und Außentüren	8%	Holz- oder Kunststoff Standardausführung	Hartholz, Kunststoff, Kombibeschläge, Sonnenschutz	Holz/Alufenster, 3-fach-Isolierverglasung, Schallschutz, Sonnenschutz, Rollläden (automatische Betätigung), Einbruchschutz	1,25	0,100
Innentüren	4%	Stahlzargen, einfache (leichte) glatte bzw. furnierte Türblätter	furnierte Türstöcke (Holzzargen oÄ), solide Türblätter, Qualitätsbeschläge	wie "gehoben", sehr gute solide Qualität, "schwere" Türblätter, Schließautomatik, Nurglas-Elemente etc.	1,25	0,050
Fußböden	6%	einfache Textilbeläge, Laminat-Tafelböden, Fliesen oÄ	Parkettböden, Holztafelböden, Naturstein, keramische Beläge	Massiv-Hartholz-Parkett, Steinböden, solide Qualität	1,25	0,075
Nassräume	4%	Standard-Fliesen in Bereichen (Mindestausmaß)	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial, elektrische Abluft	wie "gehoben" bzw. Naturstein, Gestaltungselemente, teure Materialien	1,25	0,050
Sanitär-ausstattung	7%	Bad mit Dusche (oder Wanne), WC	1 bis 2 WCs, 1 bis 2 Bäder nach Bedarf, Thermostat-Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mindestens 2 Bäder, 2 WCs, hochwertige Technik, Designer-Armaturen und -gegenstände	1,25	0,088
Heizung, Lüftung, Klimatisierung	12%	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, wenig Regelungsmöglichkeiten	Etagen- oder Zentralheizung, Radiatoren, Fußbodenheizung, ev. tw. Klimageräte, Standard-Regelung, energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung, Wandheizung, Regelung (Steuerung) mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,25	0,150
Elektro-Installation	9%	Mindest-Standard	weitergehende Bedarfsanpassung in guter Qualität, umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung in aktueller BUS-Technik, WLAN, vielfältige Regelungsmöglichkeiten etc	1,25	0,113
Sonstige Ausstattung	4%	Schloss-Schließanlage, Torsprechstelle und -öffner	Aufzug (bei Bedarf), Sicherheitseinrichtungen, Sprechstellen, Videofon, Zu- und Abluftanlage, Brandmelder	wie "gehoben", Licht-Automatik, Zentral-Steuerung, elektronisch gesteuerte Haustechnik-Anlage (BUS), Brandmelder, Alarmanlage, elektronische Zugangskontrolle, Überwachungsmöglichkeiten	1,50	0,060
Energieeffizienz	4%	Mindest-Standard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passivhaus)	1,25	0,050
Gesamt	100%					1,365
Einstufung		normal 1,00 bis 1,50	gehoben 1,51 bis 2,50	hochwertig 2,51 bis 3,00		1,37

Tabelle 21: Festlegung der Ausstattungskategorie

3.4.10.2 Ermittlung des Neubauwertes

Der **Neubauwert** von Objekten ist aus den **marktüblichen Herstellungskosten** zum Stichtag je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Auf Basis der definierten Ausstattungskategorie werden die marktüblichen Herstellungskosten pro m² Wohnnutzfläche wie folgt – unter Berücksichtigung der publizierten Kostensätze des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen – ermittelt:

Ausstattungskategorie	1,00	2,00	3,00	Ansätze absolut
	normal	gehoben	hochwertig	
Bundesland Niederösterreich	€ 2 900,00	€ 3 600,00	€ 4 300,00	
Ausstattungskategorie Bewertungsobjekt	1,37			
Herstellungskosten brutto Standardobjekt unter Berücksichtigung der Ausstattungskategorie	€ 3 155,50			
Zu- und Abschläge vor Stadt-Land-Gefälle	Min.	Max.	Ansatz in Prozent oder pauschal	€ 3 155,50
Stadt-Land-Gefälle	0,00%	-20,00%	-20,00%	-€ 631,10
Zu- und Abschläge nach Stadt-Land-Gefälle	Min.	Max.	Ansatz in Prozent oder pauschal	€ 2 524,40
Zuschlag überdurchschnittliche Raumhöhe (z. B. Altbauten)	5,00%	15,00%	0,00%	€ 0,00
Sonstige Aufschließung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Einrichtung	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Außenanlagen	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Reserven	nach Bedarf		0,00%	€ 0,00
Großprojekte können einen Abschlag erfordern	0,00%	-10,00%	0,00%	€ 0,00
Marktübliche Herstellungskosten brutto (1. Quartal 2024)				€ 2 524,40
zuzüglich Baupreissteigerung		15,31 Monate	-0,16%	-€ 4,11
Marktübliche Herstellungskosten Wohnen Neubau brutto (indexiert)				€ 2 520,29
Marktübliche Herstellungskosten Wohnen Neubau netto (indexiert)				€ 2 100,24
Ansatz für Geschäft			75,00%	
Marktübliche Herstellungskosten Geschäft netto (indexiert)				€ 1 575,18
Ansatz für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen			10,00%	
Marktübliche Herstellungskosten Geschäft netto (indexiert)				€ 157,52

Tabelle 22: Ermittlung der Sanierungs- und Modernisierungskosten für die Geschäftsflächen

Die Baupreissteigerungen seit der letzten Publikation im Jahr 2024 (Bezug: Mitte 1. Quartal 2024) werden mit einem Abschlag von rund - 0,16 % auf Basis einer festgestellten rund 0,01 %igen Baupreissenkung pro Monat eingeschätzt:

Baupreis für den Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt					
Baupreisindex 2015					
Quartal	Jahr	Index	Steigerungsfaktor	Durchschnittliche Preissteigerung p. q.	Durchschnittliche Preissteigerung p. m.
1	2024	156,80		-0,03%	-0,01%
2	2024	156,20	0,9962		
3	2024	156,20	1,0000		
4	2024	156,20	1,0000		
1	2025	156,60	1,0026		
2	2025	Zum Bewertungsstichtag keine Daten vorhanden			

Tabelle 23: Baupreissteigerungen seit der Publikation

Im gegenständlichen Fall wird seitens des Sachverständigen für die bewertungsgegenständliche **Geschäftsfläche ein Ansatz von 75 % der Marktüblichen Herstellungskosten auf Basis der Neubauwohnflächen netto (indexiert) auf Basis von Erfahrungswerten sachverständig angesetzt.**

Für **potentielle Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen** der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte zum Bewertungsstichtag, welche auch ggf. einen **Abbruch des vorgelegerten Flachdaches mitumfassen**, werden **angemessene Kosten i. d. H. v. rund € 158,- netto pro m² Nutzfläche (rund 10 % des Ansatzes der marktüblichen Herstellungskosten für Geschäftsflächen)** seitens des Sachverständigen auf Basis von Erfahrungswerten angesetzt. Es wird daher eine **Wertminderung** infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs **i. d. H. v. rund € 20.800,- netto** in Abzug gebracht:

Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		
Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen		-€ 20 814,47
Nutzfläche Geschäft 1 und Geschäft 2	132,14 m ²	
auf Basis marktüblicher Herstellungskosten netto	€ 157,52	

Tabelle 24: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs

3.4.11 Wert des Zubehörs und der Fahrnisse

Den **bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten Geschäft 1 und Geschäft 2** ist laut dem **Nutzwertgutachten kein Zubehörwohnungseigentum** zugeordnet.

Zum Bewertungsstichtag war das Geschäftslokal entsprechend der **gastronomischen Nutzung** mit **Sanitäreinrichtungsgegenständen** in den Sanitärräumen (Stand-WCs sowie Pissoir in weißer Keramik, weiters je WC-Raum ein Handwaschbecken), einer **Gastrokücheneinrichtung** in der Küche (zweizeilige Gastrokücheneinrichtung in Edelstahlausführung) sowie einem **Bar- und Schankbereich** im Gastraum (u-förmig angelegter Bar- und Schankbereich) ausgestattet. Der **Wert der unbeweglichen Einrichtungsgegenstände** wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung **nicht gesondert ausgewiesen, sondern ist im Wertansatz (= gewählter Mietansatz) mitberücksichtigt.**

Der Sachverständige weist allerdings darauf hin, dass das bei der **Befundaufnahme** und auf den dabei erstellen **Fotos ersichtliche Mobiliar** und **sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände** in der **Verkehrswertermittlung nicht enthalten** ist.

Der **Wert des Zubehörs** sowie der **Fahrnisse** wird im bewertungsgegenständlichen Fall **daher nicht gesondert ausgewiesen**:

Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen	€ 0,00

Tabelle 25: Wert des Zubehörs und der Fahrnisse

3.4.12 Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

Der **Ertragswert** der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte **vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen** beläuft sich auf **rund € 115.000,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Jahresreinertrag der Wohnungseigentumsobjekte		€ 9 870,86
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes		
anteiliger Bodenwert für die Wohnungseigentumsobjekte	€ 51 970,00	
Liegenschaftszinssatz	6,60%	-€ 3 430,03
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€ 6 440,83
Vervielfältiger		
Liegenschaftszinssatz	6,60%	
Bewertungsstichtag im Jahr	2025	
Fiktives Baujahr	1996	
Fiktives Alter	29 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	31 Jahre	
Vervielfältiger		13,0623
Ertragswert der baulichen Anlagen		€ 84 131,86
Bodenwert		
anteiliger Bodenwert für die Wohnungseigentumsobjekte		€ 51 970,00
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs		
Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen		-€ 20 814,47
Nutzfläche Geschäft 1 und Geschäft 2	132,14 m ²	
auf Basis marktüblicher Herstellungskosten netto	€ 157,52	
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen		€ 0,00
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen		€ 0,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen		€ 115 287,39
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)		€ 115 000,00
Brutto-Anfangsrendite vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (Basis: Nachhaltige Miete)	10,34%	
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche	€ 870	

Tabelle 26: Ermittlung des Ertragswertes vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen

3.5 Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 nach Abzug des Sanierungsdarlehens

3.5.1 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 1

Sonstige wertbeeinflussende Umstände i. S. v. **Rechten und Lasten (verbücherte Dienstbarkeiten und Reallasten** sowie **außerbücherliche Rechte und Lasten**) wurden im gegenständlichen Fall **festgestellt** und als **wertneutral beurteilt**, wodurch **für diese kein gesonderter Zu- bzw. Abschlag** gewählt wird. Die **anteiligen offenen Salden des Sanierungsdarlehens** beläuft sich gem. Mitteilung der Hausverwaltung für das **Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 1** auf **rund € 160,-** und für das **Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 2** auf **rund € 90,-**. Diese werden **wertmindernd** berücksichtigt.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände 1	
Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten)	€ 0,00
Saldo Darlehen für Geschäft 1 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund	-€ 160,00
Saldo Darlehen für Geschäft 2 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund	-€ 90,00

Tabelle 27: Sonstige wertbeeinflussende Umstände 1

3.5.2 Marktanpassung

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden **sämtliche wesentlichen wertbeeinflussenden Umstände** bei der Ableitung des **Bodenwertes**, der **Roherträge**, der nicht **umlagefähigen Bewirtschaftungskosten**, der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer**, des **Liegenschaftszinssatzes** sowie der **sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** berücksichtigt. Eine gesonderte **Marktanpassung** wird daher **nicht vorgenommen**.

3.5.3 Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1 (= Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 nach Abzug des Sanierungsdarlehens)

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte **nach Abzug des Sanierungsdarlehens** beläuft sich auf **rund € 115.000,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	€ 115 287,39
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)	€ 115 000,00
Brutto-Anfangsrendite vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (Basis: Nachhaltige Miete)	10,34%
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m ² Nutzfläche	€ 870
Sonstige wertbeeinflussende Umstände 1	
Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten)	€ 0,00
Saldo Darlehen für Geschäft 1 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund	-€ 160,00
Saldo Darlehen für Geschäft 2 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund	-€ 90,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1	€ 115 037,39
Verkehrswert nach Abzug des Sanierungsdarlehens	€ 115 000
Brutto-Anfangsrendite nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1 (Basis: Nachhaltige Miete)	10,34%
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1 pro m ² Nutzfläche	€ 870

Tabelle 28: Ermittlung des Verkehrswertes nach Abzug des Sanierungsdarlehens

3.6 Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 nach Abzug des Sanierungsdarlehens sowie nach Abzug des Wohnkostenrückstandes

3.6.1 Sonstige wertbeeinflussende Umstände 2

Die **anteiligen Wohnkostenrückstände** belaufen sich gem. Mitteilung der Hausverwaltung für das **Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 1** auf **rund € 23.400,-** und für das **Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 2** auf **rund € 13.100,-**. In diesen Beträgen sind gem. Mitteilung der Hausverwaltung **Gerichtsgebühren** (ohne Kostenvorschuss für das vorliegende Gutachten) **enthalten, nicht jedoch diverse Kosten** für allfällige **rechtsfreundliche Vertretungen**. Die seitens der Hausverwaltung mitgeteilten Kosten werden **wertmindernd** berücksichtigt.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände 2	
Saldo Wohnkostenrückstand für Geschäft 1 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund	-€ 23 400,00
Saldo Wohnkostenrückstand für Geschäft 2 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund	-€ 13 100,00

Tabelle 29: Sonstige wertbeeinflussende Umstände 2

3.6.2 Marktanpassung

Im Rahmen des Ertragswertverfahrens werden **sämtliche wesentlichen wertbeeinflussenden Umstände** bei der Ableitung des **Bodenwertes**, der **Roherträge**, der nicht **umlagefähigen Bewirtschaftungskosten**, der **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer**, des **Liegenschaftszinssatzes** sowie der **sonstigen wertbeeinflussenden Umstände** berücksichtigt. Eine gesonderte **Marktanpassung** wird daher **nicht vorgenommen**.

3.6.3 Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 2 (= Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2 nach Abzug des Sanierungsdarlehens sowie nach Abzug der Wohnkostenrückstände)

Der **Verkehrswert** der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte **nach Abzug des Sanierungsdarlehens sowie nach Abzug der Wohnkostenrückstände** beläuft sich auf **rund € 78.500,-**. Die Ermittlung kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1	€ 115 037,39
Verkehrswert nach Abzug des Sanierungsdarlehens	€ 115 000
Brutto-Anfangsrendite nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1 (Basis: Nachhaltige Miete)	10,34%
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1 pro m ² Nutzfläche	€ 870
Sonstige wertbeeinflussende Umstände 2	
Saldo Wohnkostenrückstand für Geschäft 1 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund	-€ 23 400,00
Saldo Wohnkostenrückstand für Geschäft 2 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund	-€ 13 100,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 2	€ 78 537,39
Verkehrswert nach Abzug des Sanierungsdarlehens sowie nach Abzug der Wohnkostenrückstände	€ 78 500
Brutto-Anfangsrendite nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 2 (Basis: Nachhaltige Miete)	15,15%
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 2 pro m ² Nutzfläche	€ 594

Tabelle 30: Ermittlung des Verkehrswertes nach Abzug des Sanierungsdarlehens sowie nach Abzug der Wohnkostenrückstände

Die **gesamte Wertermittlung** kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Geschäft	Nutzfläche gem. Einreichplan	Nachhaltige Miete netto pro m ² p. a.	Nachhaltige Miete netto absolut p. a.
Geschäft 1 und Geschäft 2 im EG	132,14 m ²	€ 7,50	€ 11 892,60
Jahresrohertrag Geschäft	132,14 m²	€ 7,50	€ 11 892,60
Bewirtschaftungsaufwand Geschäft			
Nicht umlagefähige Betriebskosten	1,00% des Jahresrohertrages		-€ 118,93
Nicht umlagefähige Verwaltungskosten	1,00% des Jahresrohertrages		-€ 118,93
Instandhaltungskosten	€ 9,00 netto pro m ² p. a.		-€ 1 189,26
Mietausfallwagnis	5,00% des Jahresrohertrages		-€ 594,63
Jahresreinertrag der Wohnungseigentumsobjekte			€ 9 870,86
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes			
anteiliger Bodenwert für die Wohnungseigentumsobjekte		€ 51 970,00	
Liegenschaftszinssatz		6,60%	-€ 3 430,03
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€ 6 440,83
Vervielfältiger			
Liegenschaftszinssatz		6,60%	
Bewertungstichtag im Jahr		2025	
Fiktives Baujahr		1996	
Fiktives Alter		29 Jahre	
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		31 Jahre	
Vervielfältiger			13,0623
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 84 131,86
Bodenwert			
anteiliger Bodenwert für die Wohnungseigentumsobjekte			€ 51 970,00
Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs			
Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen			-€ 20 814,47
Nutzfläche Geschäft 1 und Geschäft 2	132,14 m ²		
auf Basis marktüblicher Herstellungskosten netto	€ 157,52		
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen			
Wert des Zubehörs und besonderer Betriebseinrichtungen			€ 0,00
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen			€ 115 287,39
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (gerundet)			€ 115 000,00
Brutto-Anfangsrendite vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen (Basis: Nachhaltige Miete)		10,34%	
Ertragswert vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen pro m² Nutzfläche		€ 870	
Sonstige wertbeeinflussende Umstände 1			
Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten)			€ 0,00
Saldo Darlehen für Geschäft 1 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund			-€ 160,00
Saldo Darlehen für Geschäft 2 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund			-€ 90,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1			€ 115 037,39
Verkehrswert nach Abzug des Sanierungsdarlehens			€ 115 000
Brutto-Anfangsrendite nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1 (Basis: Nachhaltige Miete)		10,34%	
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 1 pro m² Nutzfläche		€ 870	
Sonstige wertbeeinflussende Umstände 2			
Saldo Wohnkostenrückstand für Geschäft 1 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund			-€ 23 400,00
Saldo Wohnkostenrückstand für Geschäft 2 gem. Mitteilung der Hausverwaltung rund			-€ 13 100,00
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 2			€ 78 537,39
Verkehrswert nach Abzug des Sanierungsdarlehens sowie nach Abzug der Wohnkostenrückstände			€ 78 500
Brutto-Anfangsrendite nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 2 (Basis: Nachhaltige Miete)		15,15%	
Ertragswert nach sonstigen wertbeeinflussenden Umständen 2 pro m² Nutzfläche		€ 594	

Tabelle 31: Gesamte Wertermittlung

Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte

Geschäft 1 und Geschäft 2 als wirtschaftliche Einheit

in der Wohnungseigentumsanlage

Schwarzenseer Straße 2, A-2565 Neuhaus

B-LNR 78 und 79, EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden

wird unter Berücksichtigung

-  der im **Befund** geschilderten **Ausführungen** und **Umstände**,
-  den **Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.2 auf S. 8f in diesem Gutachten),
-  den **besonderen Annahmen** des vorliegenden Gutachtens (vgl. Pkt. 1.1.3 auf S. 9 in diesem Gutachten),
-  der **Lage** auf dem **Immobilienmarkt** zum **Bewertungsstichtag 26. Mai 2025** (vgl. Pkt. 1.2.1 auf S. 9 in diesem Gutachten) sowie
-  zum **Qualitätsstichtag 26. Mai 2025** (vgl. Pkt. 1.2.2 auf S. 9 in diesem Gutachten)

wie folgt festgesetzt:

EUR 115.000,-
(Euro Einhundertfünfzehntausend)

Wesentliche Hinweise:

-  Der den bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnete Anteil an **außerbücherlichen Sanierungsdarlehen** i. d. H. v. **insgesamt rund € 250,-** ist im o. a. Verkehrswert bereits **wertmindernd berücksichtigt**.
-  Die **Salden der Wohnkostenrückstände** i. d. H. v. **insgesamt rund € 36.500,-** sind vom o. a. Verkehrswert **nicht abgezogen** und somit **nicht berücksichtigt**.
-  Das bei der **Befundaufnahme** und auf den **erstellten Fotos ersichtliche Mobiliar** sowie **sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände** sind in der Verkehrswertermittlung **nicht enthalten**.



Gerald Stocker



Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS
CIS ImmoZert CIS HypZert (MLV) REV WAVO WRV IRRV (Hons) CIPS
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Recognised European Valuer, World Recognized Valuer, RICS Registered Valuer

Wiener Neustadt und Wien, am 16. Juni 2025

Bewertungsrelevante Anhänge

Grundbuchauszug: B-LNR 78 und 79, EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04318 Neuhaus EINLAGEZAHL 270
BEZIRKSGERICHT Baden

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 78, 79 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2559/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
209 GST-Fläche * 2526
Bauf.(10) 804
Gärten(10) 1722 Schwarzenseer Straße 2

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 67/1973 783/1995 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 176 für Gst 209
- 2 gelöscht

***** B *****

78 ANTEIL: 139/1887

Snezana Damnjanovic

GEB: 1968-05-17 ADR: Nöstach 23, Altenmarkt 2571

a 360/1977 Wohnungseigentum an Geschäft 1

b 9595/2021 Schenkungsvertrag 2021-02-17 Eigentumsrecht

79 ANTEIL: 71/1887

Snezana Damnjanovic

GEB: 1968-05-17 ADR: Nöstach 23, Altenmarkt 2571

a 360/1977 Wohnungseigentum an Geschäft 2

b 9595/2021 Schenkungsvertrag 2021-02-17 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 67/1973 742/1995 783/1995
DIENSTBARKEIT der Benützung des Kanales hins Gst 209 gem
Pkt IX Vereinbarung 1972-10-18 für Gst 176
- 2 a 67/1973 742/1995 783/1995
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 209 gem Pkt X
Vereinbarung 1972-10-18 für Gst 176
- 3 a 532/1977 742/1995 783/1995
DIENSTBARKEIT der Zuleitung der Abwässer in die Kläranlage
auf Gst 209 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1976-10-13 für
Gst 176
- 4 a 532/1977 742/1995 783/1995
DIENSTBARKEIT der Mitbenützung der Kläranlage auf Gst 209
gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 1976-10-13 für Gst 176
- 76 auf Anteil B-LNR 78 79
a 8328/2010 Pfandurkunde 2010-12-06

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
für Raiffeisenkasse Oberes Triestingtal registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 109764v

105 b 1065/2023 Hypothekarklage (27 Cg 13/23h - LG Wr. Neustadt)
auf Anteil B-LNR 78 79

114 a 2865/2016 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 127/16x)
auf Anteil B-LNR 78 79

119 a 10733/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1505/17v)
auf Anteil B-LNR 78 79

123 a 11379/2018 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 1123/18b)
auf Anteil B-LNR 78 79

127 a 9701/2019 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1412/19w)
auf Anteil B-LNR 78

133 a 2738/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 368/20t)
auf Anteil B-LNR 78

134 a 1809/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 143/22s)
auf Anteil B-LNR 79

135 a 1810/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 191/22y)
auf Anteil B-LNR 78 79

a 2296/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von

a) vollstr. EUR 2.153,70 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss
2022-03-07),

b) vollstr. EUR 735,34 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss
2022-03-07),

c) vollstr. EUR 7.533,99 (Zinsen und Kosten siehe Beschluss
2022-03-07)

für WEG Schwarzenseer Str. 2 (6 E 8/22b)

136 auf Anteil B-LNR 78 79

a 9449/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 848/22s)

137 auf Anteil B-LNR 78 79

a 606/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von insg. vollstr EUR 1.770,76
Zinsen und Kosten siehe Beschluss 2023-01-23 für
AKM Autoren, Komponisten und Musikverleger registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 095866f)
(6 E 2/23x)

138 auf Anteil B-LNR 78 79

a 5230/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- samt Zinsen und
Kosten laut Beschluss 2023-07-03 für Raiffeisenbank Region
Baden eGen (FN 109921z)
(6 E 12/23t - beigetreten zu 6 E 8/22b)

139 auf Anteil B-LNR 78

a 8470/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (15 C 727/23z)

140 auf Anteil B-LNR 79

a 8507/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 766/23s)

142 auf Anteil B-LNR 78

a 1856/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 261/24w)

143 auf Anteil B-LNR 79

a 1873/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (9 C 202/24a)

145 auf Anteil B-LNR 78

a 7466/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 1058/24a)

146 auf Anteil B-LNR 79

a 7558/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 1101/24t)

147 auf Anteil B-LNR 78 79

a 8193/2024 Beschluss 2024-10-09

PFANDRECHT vollstr EUR 1.521,93
darin enthaltene Nebenforderung EUR 608,28

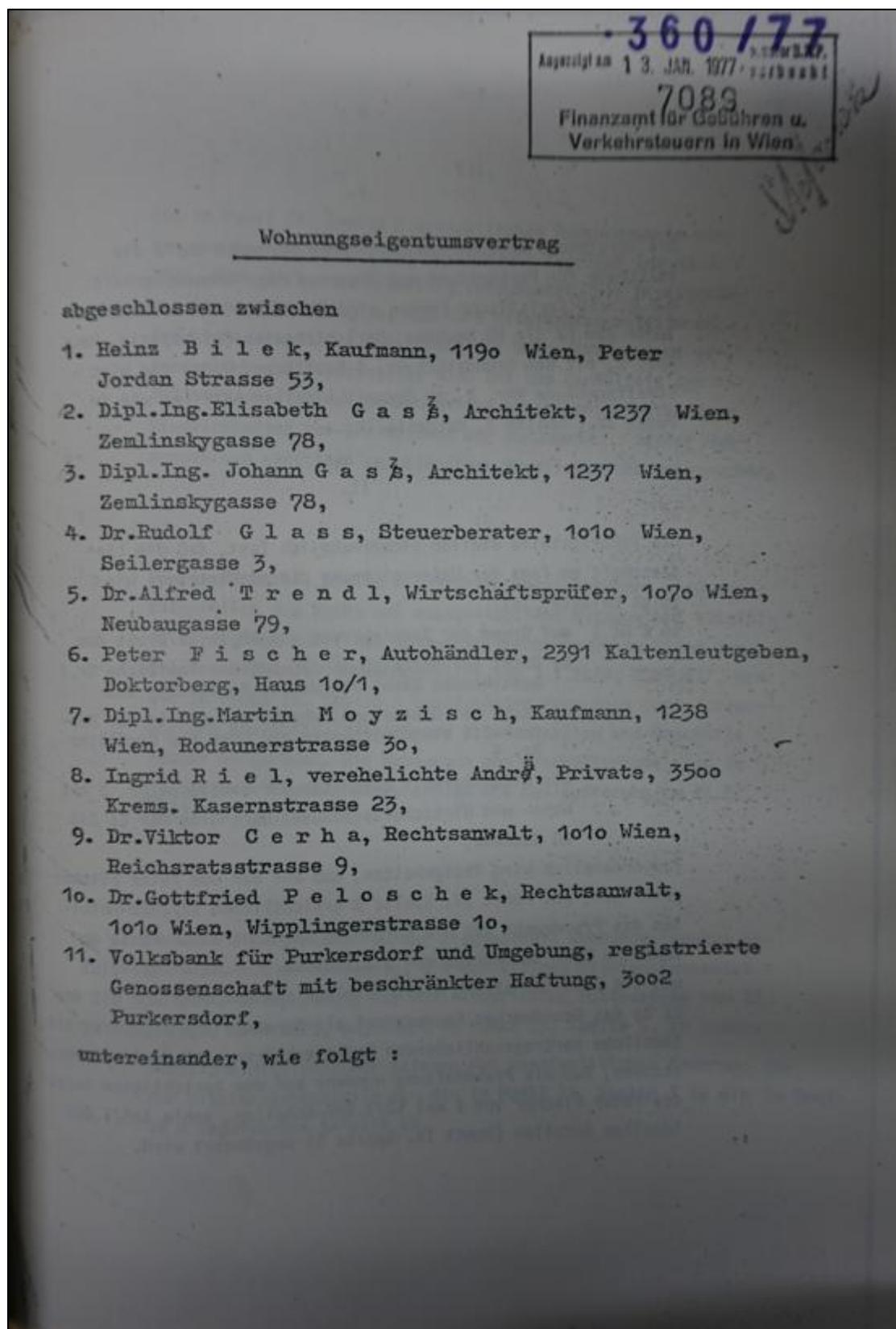
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-10-09 für
Sozialversicherung der Selbstständigen (GW) -
Niederösterreich (4 E 2983/24s)
148 auf Anteil B-LNR 79
a 1067/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 133/25s)
149 auf Anteil B-LNR 78
a 1068/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (7 C 134/25p)
151 auf Anteil B-LNR 78 79
a 2110/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 22.499,63
Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-03-12 für
WEG Schwarzenseer Str. 2 vertreten durch HV Christiana
Meixner (6 E 7/25k)

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

Grundbuch

24.04.2025 11:28:20

Wohnungseigenschaftsvertrag TZ 360/1977



- 2 -

I.

Die vorstehend angeführten physischen Personen sowie die Volksbank für Purkersdorf und Umgebung reg. Genossenschaft m.b.H. als juristische Person sind grundbücherliche Miteigentümer der EZ 270 KG Neuhaus, Gerichtsbezirk Pottenstein, Haus KNr. 2, mit dem Grundstück Nr. 4 Baufläche, Wohn- und Wirtschaftsgebäude KNr. 2, zu derzeit ideellen Anteilen wie im Punkt IX., Spalte 3, dargestellt.

II.

Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, daß die Liegenschaft am Tage der Unterzeichnung dieses Vertrages wie folgt belastet ist:

In C OZ 1 auf Grund der Vereinbarung vom 18.10.1972 mit dem

- a) Recht auf Anschluß an den auf der Baufläche Nr.4 bestehenden Kanal bzw dessen Benützung, und
- b) Recht des Gehens und Fahrens auf dem in der Mappenkopie eingezeichneten Weg über die Baufläche Nr. 4

als Dienstbarkeit zugunsten der Baufläche Nr. 5 mit Wohn- und Wirtschaftsgebäude, KNr. 3 in der EZ 246 KG Neuhaus.

Einvernehmlich wird festgehalten, daß auf den dem Peter Fischer gehörigen, aus Punkt IX. Spalte 3 ersichtlichen 77/2820-Anteilen das Pfandrecht für die Forderung der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien im Betrage von S 1.100.000.-- s.A. einverleibt und die Simultanhaftung dieser Einlage als Haupteinlage angemerkt ist und die Simultanhaftung dieser Einlage als Nebeneinlage angemerkt ist. Sämtliche vertragsschließenden Teile erklären sich damit einverstanden, daß die Pfandhaftung nunmehr auf den berechtigten Anteil des Peter Fischer von 2 mal 52/1.887-Anteilen, sohin 104/1.887 ideellen Anteilen (Punkt IX. Spalte 5) abgeändert wird.

- 3 -

III.

Die im Punkt IX. Spalte 5 ersichtlichen Nutzungswerte wurden vom Bezirksgericht Pottenstein mit Beschluß vom 23.3.1976, Msch 2/75, rechtskräftig festgesetzt. Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, daß ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten entsprechen.

IV.

Den im Punkt IX. Spalte 6 genannten Miteigentümern wird unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1.7.1975, BGBl 417, über die im Punkt IX. Spalte 1 bezeichneten Wohnungen samt dazugehörigen Pkw-Abstellplätzen und Kellerabteilen und Geschäftsräumen eingeräumt. Die Wohnungen und Geschäftsräume sind in dem angeschlossenen Einreichplan mit Kollaudierung am 11.12. ~~1975~~¹⁹⁷⁵ dargestellt.

V.

Da alle Miteigentümer an der Liegenschaft Wohnungseigentum begründen, ist es notwendig, die derzeitigen Miteigentumsanteile gemäß Entscheidung des Bezirksgerichtes Pottenstein vom 23.3.1976, Msch 2/75, angeführt im Punkt IX. Spalte 5, zu ändern. Sämtliche Miteigentümer stimmen der unentgeltlichen Änderung ihrer Miteigentumsanteile von den im Punkt IX. Spalte 3 in die in Spalte 5 angeführten Anteile zu.

- 4 -

VI.

Alle mit der Errichtung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben aller Art tragen die Wohnungseigentümer nach Maßgabe der Flächen ihrer Objekte (IX. Spalte 4).

VII.

Es bestehen keine diesem Vertrag widersprechende Vereinbarungen. Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

VIII.

Sämtliche Miteigentümer erteilen hiemit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Übereinkommens unter Hinweis auf die im Grundbuch bereits eingetragenen Erwerbsurkunden in der EZ 270 KG Neuhaus, Gerichtsbezirk Pottenstein, das berichtigte Eigentumsrecht für die im Punkt IX. Spalte 6 eingetragenen Miteigentümer zu den in der Spalte 5 ersichtlichen ideellen Anteilen einverleibt werde und daß die Eintragungen über das bisherige Eigentumsrecht in der genannten Grundbucheinlage gelöscht und das mit den Anteilen in Spalte 5 des Punktes IX. verbundene Wohnungseigentum an den im Punkt IX. Spalte 1 (1 - 29) bezeichneten Wohnungen und Geschäftsräumen einverleibt werde.

IX. T a b e l l e

Summe der im MEG stehenden 1887-Anteile

A. Wohnung bestehend aus top. Nr. (Zubehör)	IX. T a b e l l e						Summe der im MEG stehenden 1887-Anteile
	3	4	5	6	7	8	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1	1	30,07	48/1.887	Ingrid Riel (verehel. André)	48	
2	2	2	62,70	67/1.887	Heinz Bilek	134	
3	3	3	62,70	67/1.887	Heinz Dilek	48	
4	4	4	38,07	48/1.887	Dr. Rudolf Glass	55	
5	5	5	46,39	55/1.887	Dr. Gottfried Peloschek		
6	6	6	30,16	52/1.887	Peter Fischer	104	
7	7	7	30,16	52/1.887	Peter Fischer	72	
8	8	8	62,17	72/1.887	Dipl. Ing. Martin Moyzisch		
9	9	9	62,77	73/1.887	Volksbank f. Purkersdorf und Umgebung reg. Gen. m. b. H.		

IX. T a b e l l e

dat. ideale Lie-Hohn-Nutzwert
genschaftsanteile Nutz-
fläche Anteile

in m²

3 4 5 6 7 8

1 Hausbesitzwohnung mit Pkw-Standplatz 1
2 wie top. Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Objektbeschreibung	Fläche	Wert	Bezeichnung	Fläche
12 Vorzimmer, Bad, Kochnische, Zimmer, Loggia (mit Pkw-Standpl. 12 und Kellerabteil 12)	mit 10 161/2820 mit 13 u. 16 116/2820	92,51	Volksbank f. Purkersdorf u. Umgebung reg. Gen. m. b. H.	159
13 wie topflr. 12 (mit Pkw-Standpl. 13 und Kellerabteil 13)	mit 12 u. 16 116/2820	38,07	Dr. Alfred Trendl	
14 wie topflr. 3 (mit Pkw-Standpl. 14 und Kellerabteil 14)	mit 15 126/2820	38,07	Dr. Alfred Trendl	
15 wie topflr. 3 (mit Pkw-Standpl. 15 und Kellerabteil 15)	mit 14 126/2820	62,70	Dr. Viktor Cerha	
16 wie topflr. 12 (mit Pkw-Standpl. 16 und Kellerabteil 16)	mit 12 u. 13 116/2820	62,70	Dr. Viktor Cerha	146
17 wie topflr. 6 (mit Pkw-Standpl. 17 und Kellerabteil 17)	mit 28 und 29 158/2820	38,07	Dr. Alfred Trendl	153
18 wie topflr. 7 (mit Pkw-Standpl. 18 und Kellerabteil 18)	mit 19-22 293/2820	46,39	Dipl. Ing. Johann Gasz	
19 wie topflr. 7 (mit Pkw-Standpl. 19 und Kellerabteil 19)	mit 18 und 20 - 22 293/2820	38,16	Dipl. Ing. Johann Gasz	
20 wie topflr. 9 (mit Pkw-Standpl. 20 und Kellerabteil 20)	mit 18, 19, 21, 22 293/2820	38,16	Dipl. Ing. Johann Gasz	
21 wie topflr. (mit Pkw-Standpl. 21 und Kellerabteil 21)	mit 10-20 u. 22 293/2820	62,17	Dipl. Ing. Johann Gasz	
		62,77	Dipl. Ing. Johann Gasz	

									
22	wie topfr. 11 (mit Pkw-Standpl. 22 und Kellerabteil 22)	mit 18 - 21 293/2820	92,51	96/1.887	Dipl. Ing. Johann Gasz	614			
23	wie topfr. 2 (mit Pkw-Pl. 23 und Kellerabteil 23)	mit 24 - 27 293/2820	38,07	51/1.887	Dipl. Ing. Elisabeth Gasz	344			
24	wie topfr. 2 (mit Pkw-Standpl. 24 und Kellerabteil 24)	mit 23 und 25-27 293/2820	38,07	51/1.887	Dipl. Ing. Elisabeth Gasz	344			
25	wie topfr. 3 (mit Pkw-Standpl. 25 und Kellerabteil 25)	mit 23,24,26,27 293/2820	62,70	73/1.887	Dipl. Ing. Elisabeth Gasz	614			
26	wie topfr. 3 (mit Pkw-Standpl. 26 und Kellerabteil 26)	mit 23 - 25, 27 293/2820	62,70	73/1.887	Dipl. Ing. Elisabeth Gasz	344			
27	wie topfr. 11 (mit Pkw-Standpl. 27 und Kellerabteil 27)	mit 23 - 26 293/2820	92,51	96/1.887	Dipl. Ing. Elisabeth Gasz	344			
28	Geschäft Nr. 1	mit 17 und 29 1858/2.820	92,77	139/1.887	Dipl. Ing. Johann Gasz	614			
29	Geschäft Nr. 2	mit 17 und 28 1858/2.820	42,96	71/1.887	Dipl. Ing. Johann Gasz	614			
			1887/1.887 - Anteile		1887		=====		

- 8 -

X.

Die Hausbesorgerwohnung top.Nr. 1 und der dazugehörige Pkw-Abstellplatz Nr. 1 und Kellerabteil Nr. 1 befinden sich im Miteigentum sämtlicher Wohnungseigentümer mit Anteilen nach Maßgabe des Punktes IX. Spalte 5.

XI.

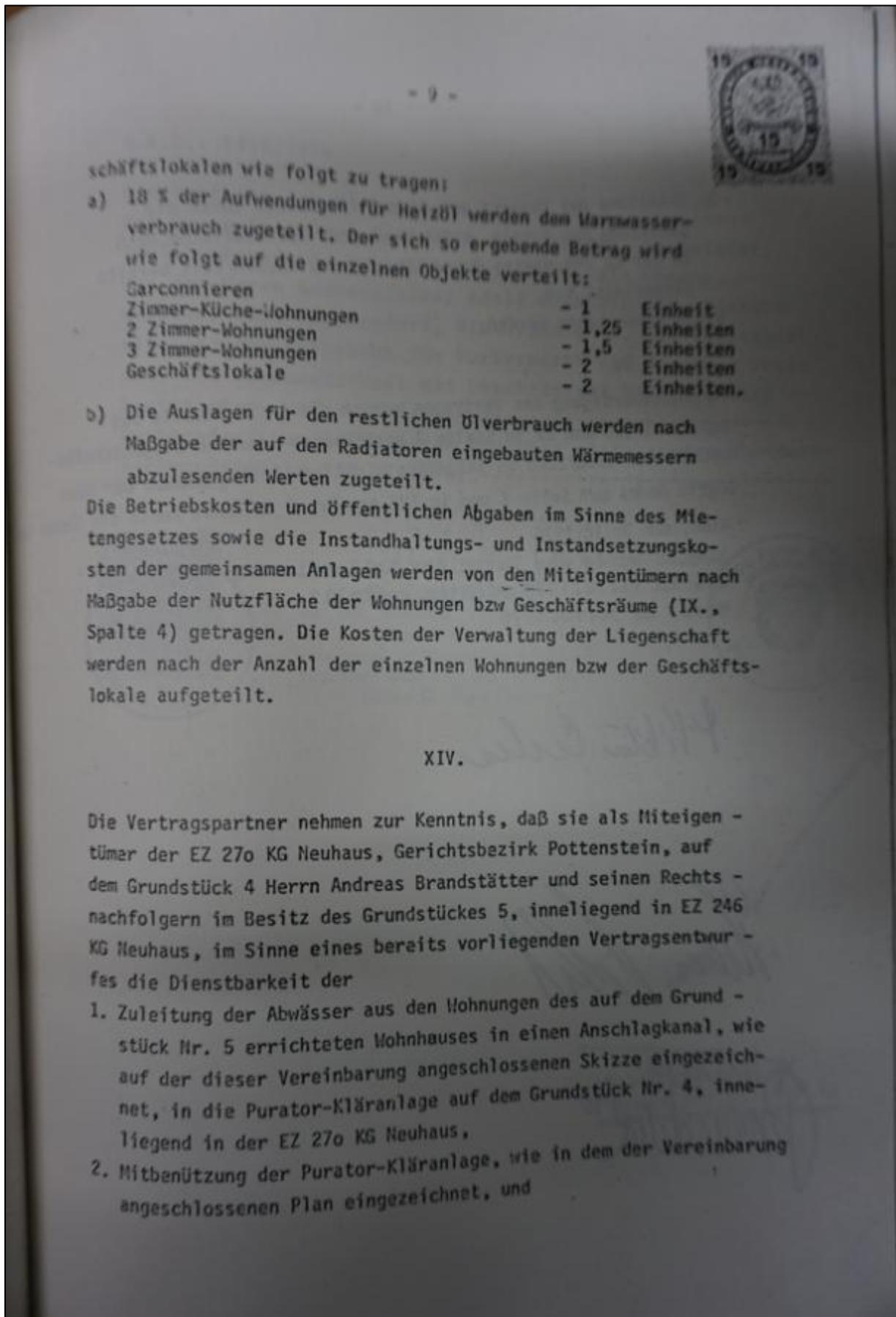
Das ob den derzeitigen 77/2820-Anteilen des Peter Fischer sub C OZ 4 auf Grund der Pfandbestellungsurkunde vom 30.7.1974 zugunsten der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien einverleibte Pfandrecht für einen Höchstbetrag von S 1.100.000.- aus dem gewährten Kredit im Range OZ 2 wird auf die nunmehr in das Eigentum des Peter Fischer gelangenden ideellen 104/1887-Anteile ausgedehnt und Peter Fischer erteilt seine ausdrückliche Einwilligung, daß auf seinen 104/1887-ideellen Anteilen das genannte Pfandrecht zugunsten der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien einverleibt werde.

XII.

Der allgemeinen Nutzung dienen die Waschküche mit Trockenraum, der Koloniarraum, der Kinderwagenraum und die unbefestigten Freiflächen. Als gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasserbereitung dienen Ölkesselraum und Heizungsraum samt Anlagen.

XIII.

Die Beheizung der Wohnungen und der Geschäftsräume erfolgt durch eine Warmwasser-Zentralheizungsanlage mit Ölbrenner, die gleichzeitig auch Warmwasser in die Wohnungen liefert. Der Ölverbrauch dieser Anlage ist von den Inhabern der einzelnen Wohnungen und Ge-



- 10 -

3. Ableitung des Wassers aus dieser Kläranlage durch die Benützung des Kanals, wofür zugunsten der Baufläche Nr.5 in der EZ 246 dieses Grundbuches die Dienstbarkeit bereits einverleibt ist, einzuräumen haben werden.

Vor Unterfertigung des Vertrages wurden die in IX.Tabelle bei top.Nr. 17,28 und 29 in Spalte 3 angeführten ideellen Liegenschaftsanteile von 1558/2820 in 1458/2820 richtiggestellt, ebenso der Name Ingrid Andre auf Seite 1 und in IX. top.Nr. 2 in André sowie die Namen

Wien, den 30.12.1976

Ebenso wurde das Datum der Kollaudierung in Punkt IV. in 11.12.1975 richtig gestellt.

Wien, am 30.12.1976

Wiktoria Cechla

Klaus Böhler

Werner Bruggner
Präsident

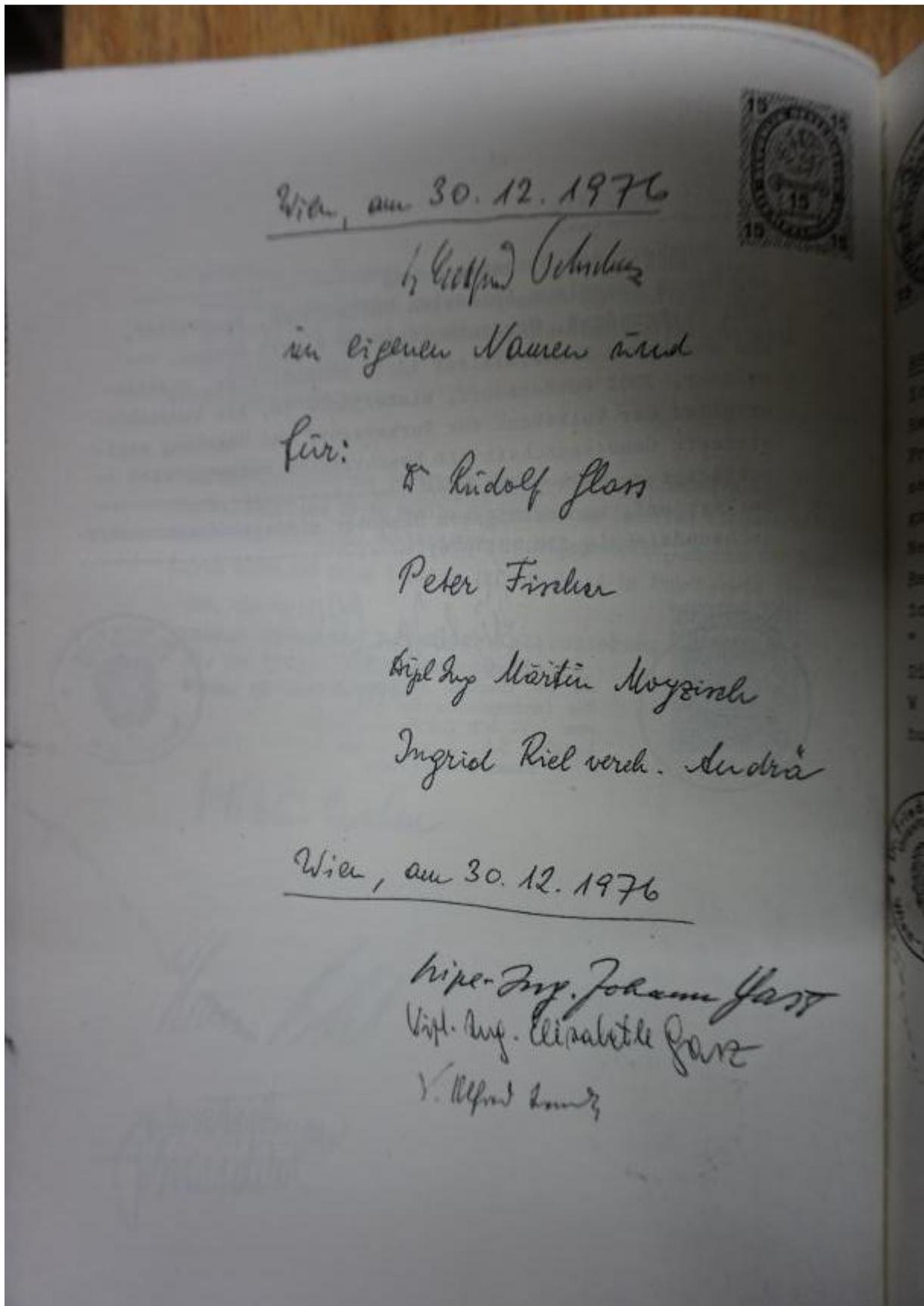
B.R.Z.: 1496/1976
=====

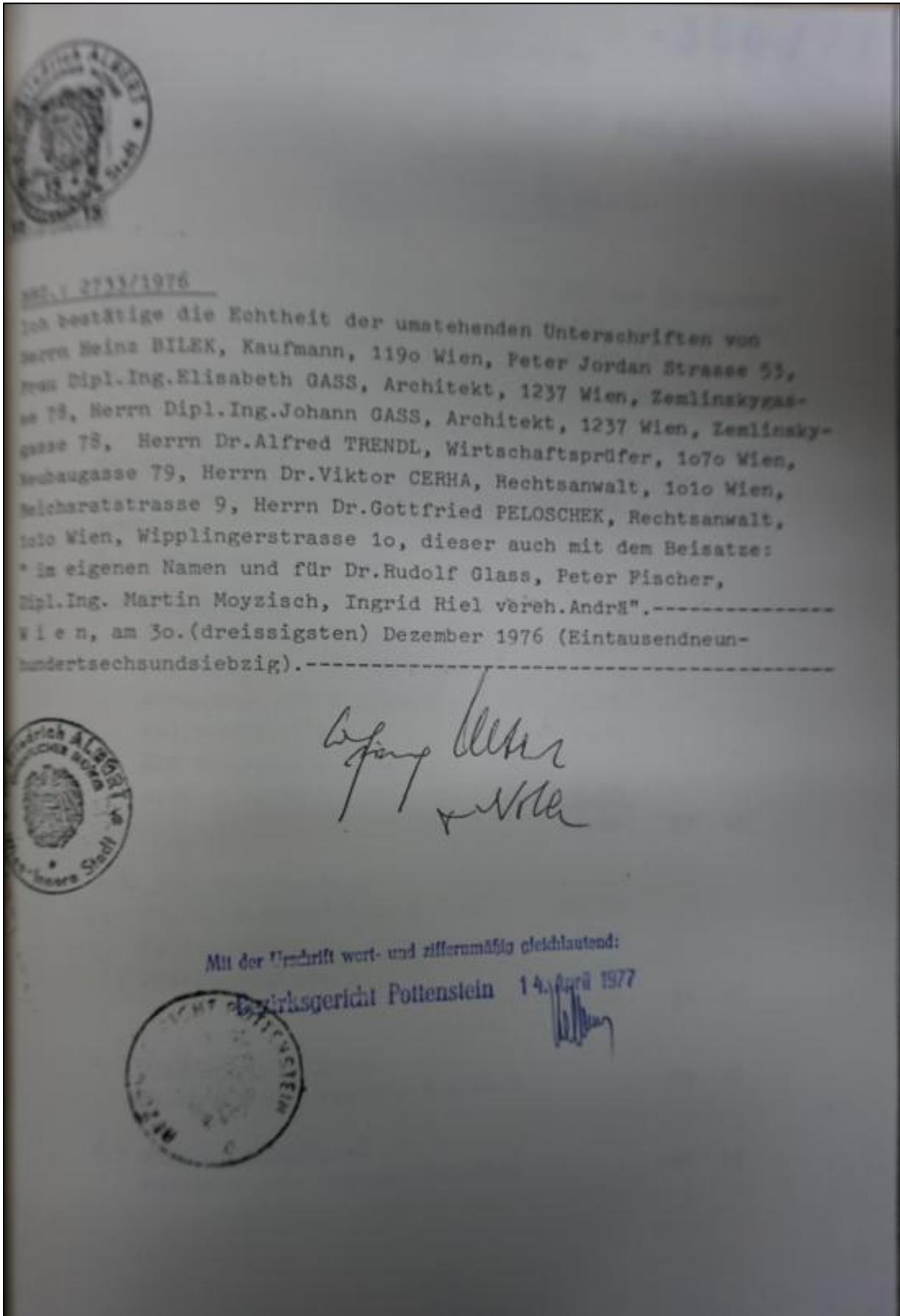
Die Echtheit der Firmzeichnung -----
des Herrn Ingenieur Friedrich UNTERBERGER, Baumeister,
3002 Purkersdorf, Deutschwaldstraße 6, als Obmann, ---
und des Herrn Kommerzialrat Adolf BRANDSTETTER, Elektro-
meister, 3002 Purkersdorf, Wintergasse 10, als Vorstands-
mitglied der Volksbank für Purkersdorf und Umgebung regi-
strierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, wird --
bestätigt.-----
Purkersdorf, am dreißigsten Dezember eintausendneuhundert-
sechundsiebzig (30.12.1976).-----



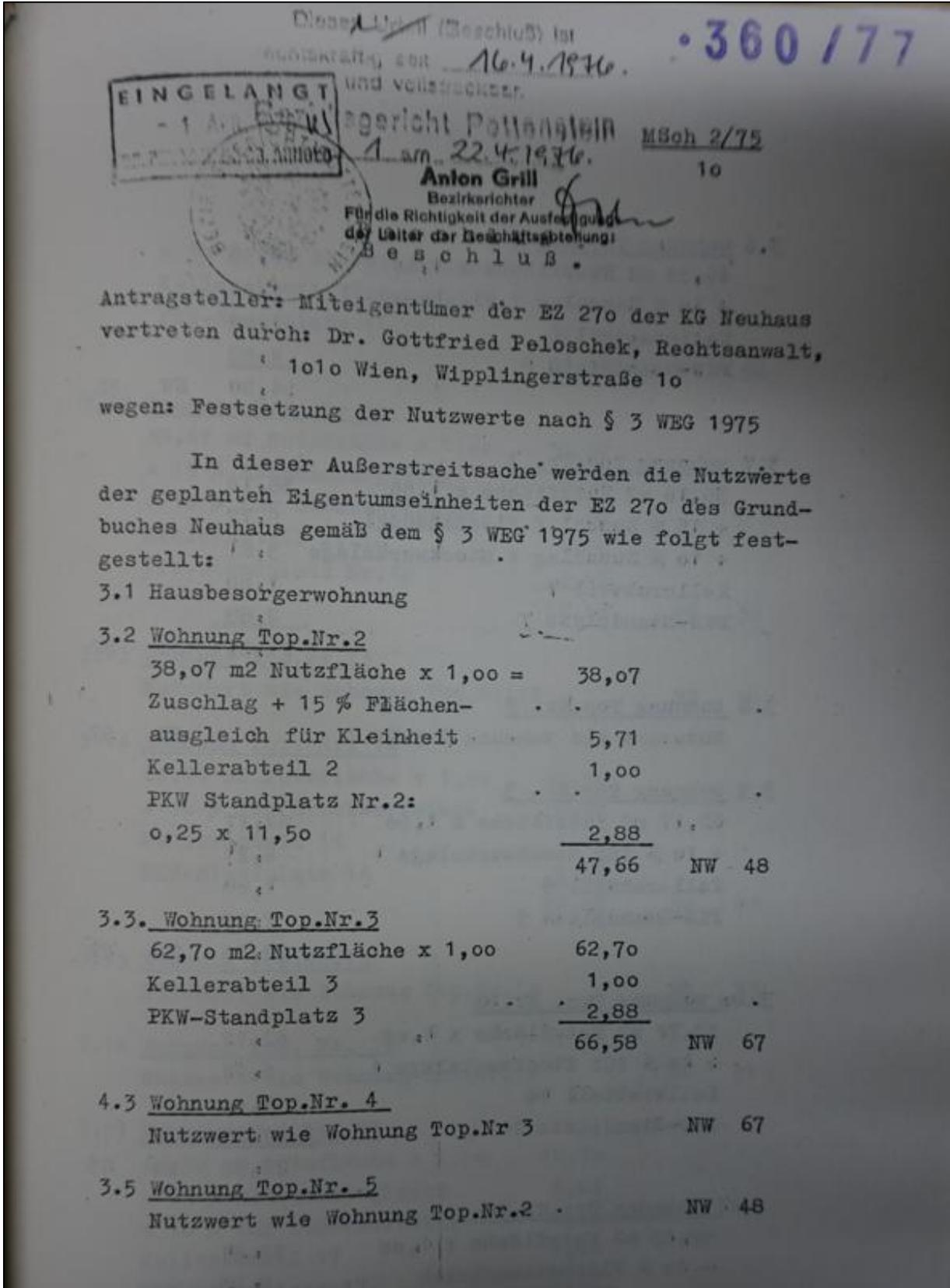
Günter Brunkl
(Dr. Günter Brunkl)
als mit Bescheid des Präsidenten
des Landesgerichtes für Ziv. Wien
vom 11.12.1976, Zahl Post 4-9-2457
bestellter Substitut des eidgenössischen
Notars Dr. Franz Fuchs







Beschluss: Festsetzung der Nutzwerte TZ 360/1977



<u>3.6 Wohnung Top.Nr. 6</u>				
46,39 m ² Nutzfläche x 1,00	46,39			
+ 10 % Zuschlag f. Flächenausgl.	4,63			
Kellerabteil 6	1,00			
PKW-Standplatz 6	<u>2,88</u>			
	54,90	NW	52	
<u>3.7 Wohnung Top.Nr. 7</u>				
38,16 m ² Nutzfläche x 1,00	38,16			
+ 15 % Zuschl. f. Flächenausgl.	5,72			
+ 10 % Zuschlag f. Stockwerkslage	3,81			
Kellerabteil 7	1,00			
PKW-Standplatz 7	<u>2,88</u>			
	51,57	NW	52	
<u>3.8 Wohnung Top.Nr. 8</u>				
Nutzwert wie Wohnung Top.Nr.7		NW	52	
<u>3.9 Wohnung Top.Nr. 9</u>				
62,17 m ² Nutzfläche x 1,00	62,17			
+ 10 % für Stockwerkslage 1	6,21			
Kellerabteil 9	1,00			
PKW-Standplatz 9	<u>2,88</u>			
	72,26	NW	72	
<u>3.10 Wohnung Top. Nr.10</u>				
62,77 m ² Nutzfläche x 1,00	62,77			
+ 10 % für Stockwerkslage 1	6,27			
Kellerabteil 10	1,00			
PKW-Standplatz 10	<u>2,88</u>			
	72,92	NW	72	
<u>3.11 Wohnung Top.Nr.11</u>				
92,15 m ² Nutzfläche x 1,00	92,15			
+ 10 % Flächenausgleich	9,25			

- 3 -

+ 10 % für Stockwerkslage	9,25		
Kellerabteil 11	1,00		
PKW-Standplatz 11	<u>2,88</u>		
	96,39	NW	96
<u>3.12 Wohnung Top. Nr.12</u>			
38,07 m2 Nutzfläche x 1,00	38,07		
+ 15 % Flächenausgleich	5,71		
+ 10 % für Stockwerkslage	3,80		
Kellerabteil Nr.12	1,00		
PKW-Standplatz Nr.12	<u>2,88</u>		
	51,46	NW	51
<u>3.13 Wohnung Top.Nr.13</u>			
Nutzwert wie Wohnung Top.Nr.12		NW	51
<u>3.14 Wohnung Top. Nr. 14</u>			
62,70 m2 Nutzfläche x 1,00	62,70		
+ 10 % für Stockwerkslage	6,27		
Kellerabteil 14	1,00		
PKW-Standplatz 14	<u>2,88</u>		
	72,85	NW	73
<u>3.15 Wohnung Top.Nr.15</u>			
Nutzwert wie Wohnung Top.Nr.14		NW	73
<u>3.16 Wohnung Top. Nr. 16</u>			
Nutzwert wie Wohnung Top.Nr.12		NW	51
<u>3.17 Wohnung Top.Nr. 17</u>			
46,39 m2 Nutzfläche x 1,00	46,39		
+ 10 % Flächenausgleich	4,63		
+ 10 % für Stockwerkslage	4,63		
Kellerabteil 17	1,00		
PKW-Standplatz 17	<u>2,88</u>		
	59,53	NW	59

3.18 <u>Wohnung Top. Nr. 18</u> Nutzwert wie Wohnung Top. Nr. 7			
3.19 <u>Wohnung Top. Nr. 19</u> Nutzwert wie Wohnung Top. Nr. 18			
3.20 <u>Wohnung Top. Nr. 20</u> Nutzwert wie Wohnung Top. Nr. 9			
3.21 <u>Wohnung Top. Nr. 21</u> Nutzwert wie Wohnung Top. Nr. 10			
3.22 <u>Wohnung Top. Nr. 22</u> Nutzwert wie Wohnung Top. Nr. 11			
3.23 <u>Wohnung Top. Nr. 23</u> Nutzwert wie Wohnung Top. Nr. 16			
3.24 <u>Wohnung Top. Nr. 24</u> Nutzwert wie Wohnung Top. Nr. 16			
3.25 <u>Wohnung Top. Nr. 25</u> Nutzwert wie Wohnung Top. Nr. 15			
3.26 <u>Wohnung Top. Nr. 26</u> Nutzwert wie Wohnung Top. Nr. 15			
3.27 <u>Wohnung Top. Nr. 27</u> Nutzwert wie Wohnung Top. Nr. 11			
3.28 <u>Geschäft Nr. 1</u> 92,77 m ² Nutzfläche x 1,5		139,16	
3.29 <u>Geschäft Nr. 2</u> 42,96 m ² Nutzfläche x 1,5		64,44	

- 5 -

+ 10 % Flächenausgleich

6,44

70,88

HW 71

Gesamter Nutzwert der
Eigentumseinheiten

HW 1.887

B e g r ü n d u n g :

Die Festsetzung der Nutzwerte nach dem § 3 WEG
1975 gründet sich auf das unbedenkliche Gutachten des
gerichtliche beideten Sachverständigen Ing. Gottfried
Madl zusammen mit der Bescheinigung der Marktgemeinde
Weißbach an der Triesting vom 26.3.1975.

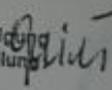
Bezirksgericht Pottenstein

Abt. 2, am 23.3.1976

Anfon Grill

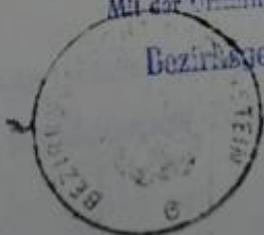
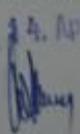
Bezirksrichter

Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung



Mit der Unterschrift wort- und ziffernmäßig gleichlautend:

Bezirksgericht Pottenstein. 4. April 1977



Bestätigung gem. § 12 (2) Zif. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 TZ
360/1977

- 360 / 77

GEMEINDEAMT WEISSENBACH A. D. TRIESTING
Neuhaus - Niederösterreich - Tel. 0 22 74 / 256 1 und 822

7 2564 Weissenbach, am 27. 12. 1976

1976
Dipl. Ing. Hans Gass
Zemlinkygasse 78
1230 WIEN

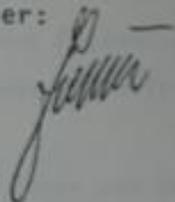
G. Z. 1417/Z/76

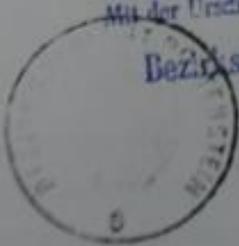
Bestätigung gem. § 12 (2) Zif. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975

Es wird Ihnen hiermit gemeindeamtlich bestätigt als dem Beauftragten der Grundeigentümer zum Zwecke der Einverleibung des Wohnungseigentums, gem. § 12 Abs. 2 Ziff. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417 vom 31.7.1975, daß die Wohnhausanlage in Neuhaus Nr. 2, Parz. Nr. 4, E. Z. 270 KG Neuhaus selbständig 27 Wohnungen und 2 Geschäftslokale aufweist.

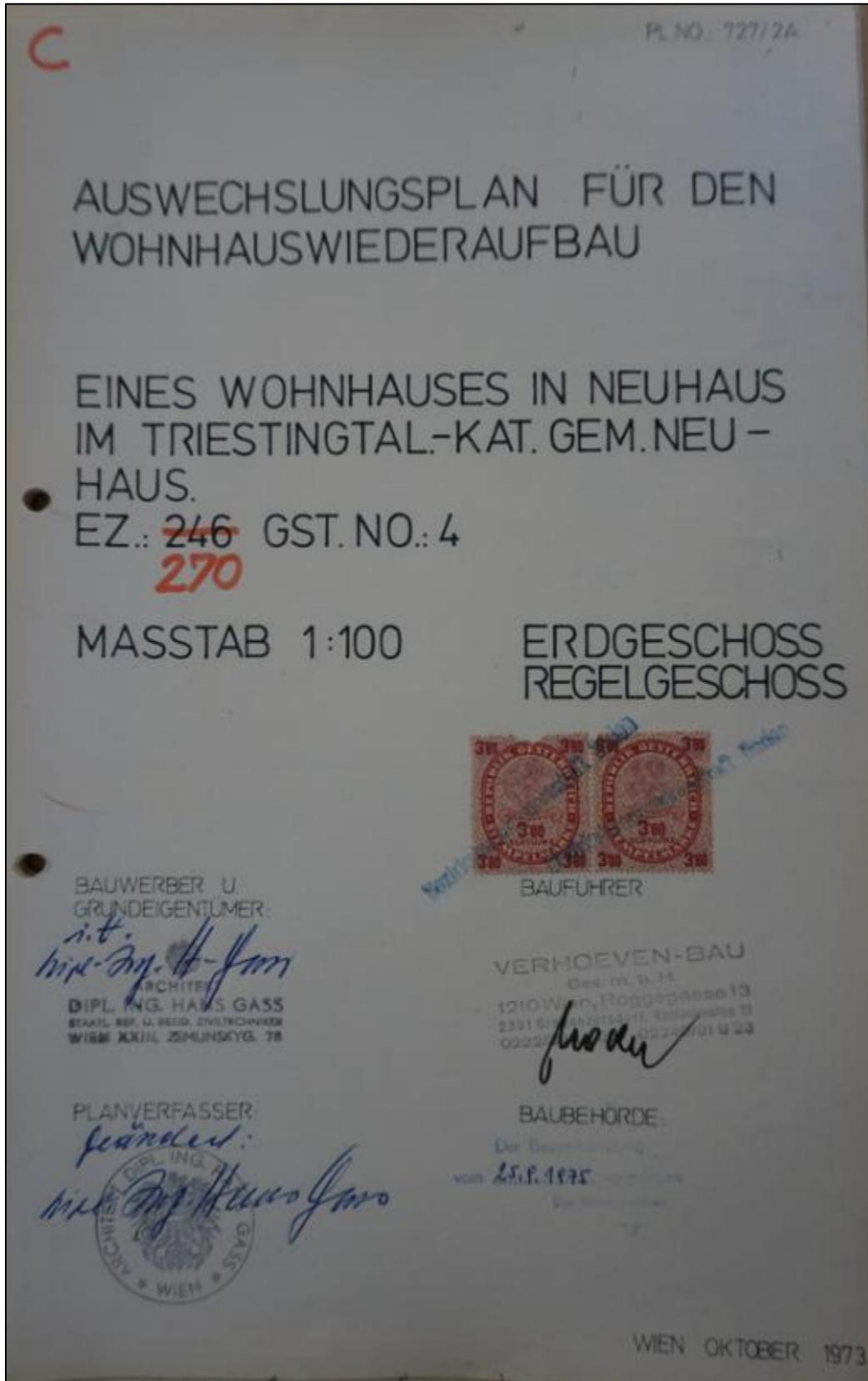
Für die Gemeinde Weissenbach:
Der Bürgermeister:





Mit der Urschrift wort- und ziffernmäßig gleichlautend:
Bezirksgericht Pottenstein 4. April 1977


Auswechslungsplan Oktober 1973: Plankopf



Auswechslungsplan Oktober 1973: Grundriss Regelgeschoß



Auswechslungsplan Oktober 1973: Plankopf

C PL. NO. 727/4A

AUSWECHSLUNGSPLAN FÜR DEN WOHNHAUSWIEDERAUFBAU

EINES WOHNHAUSES IN NEUHAUS
IM TRIESTINGTAL.-KAT. GEM. NEUHAUS.
EZ.: ~~246~~ GST. NO.: 4
270

MASSTAB 1:100 ANSICHTEN U. SCHNIT.

BAUWERBER U.
GRUNDEIGENTUMER:
n.f. Hans Gass
DIPL. ING. HANS GASS
STAHL, BER. U. SEIDL, ZWISCHENGASSE
WIEN XXIII, ZEPHERUSG. 7B

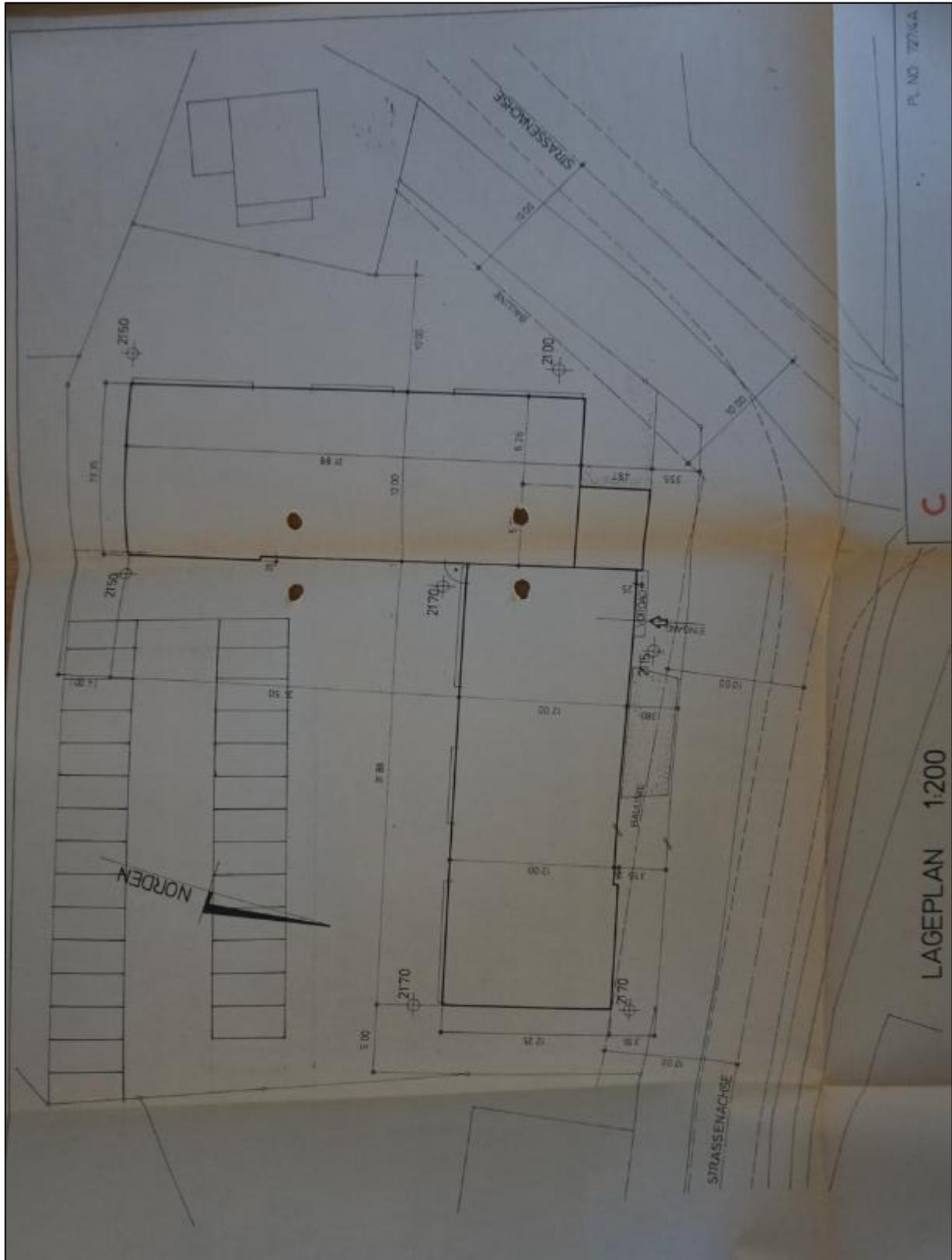
BAUFÜHRER:
VERHOEVEN-BAU
Ges. m. b. H.
1210 Wien, Podgoritzgasse 13
2227 Großschmiedg. Kommande 21
022200
Verhoeven

PLANVERFASSER:
Hans Gass
ING.
HANS GASS
ARCHITECTEN
WIEN

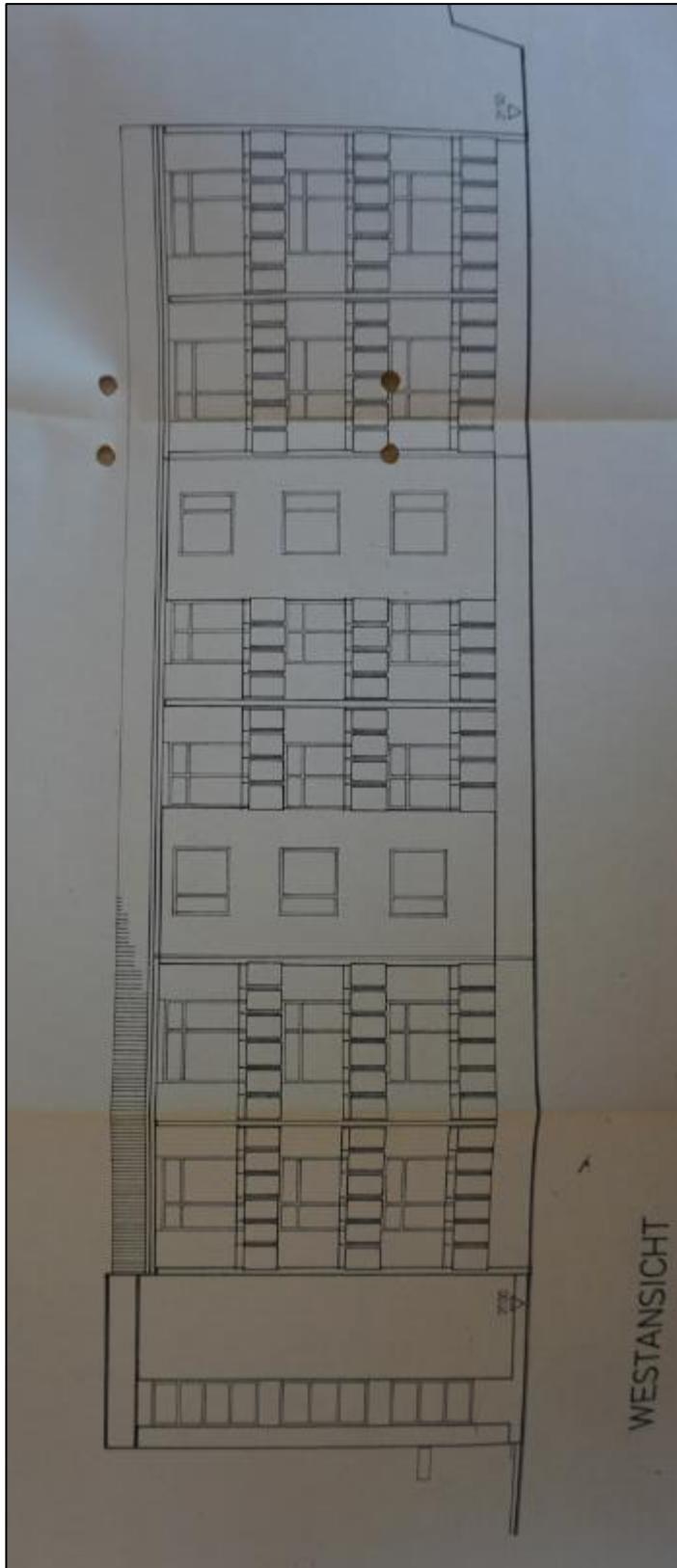
BAUBEHÖRDE:
Der Bauausschuss
vom **25. 10. 1973**
Der Bauausschuss

WIEN OKTOBER

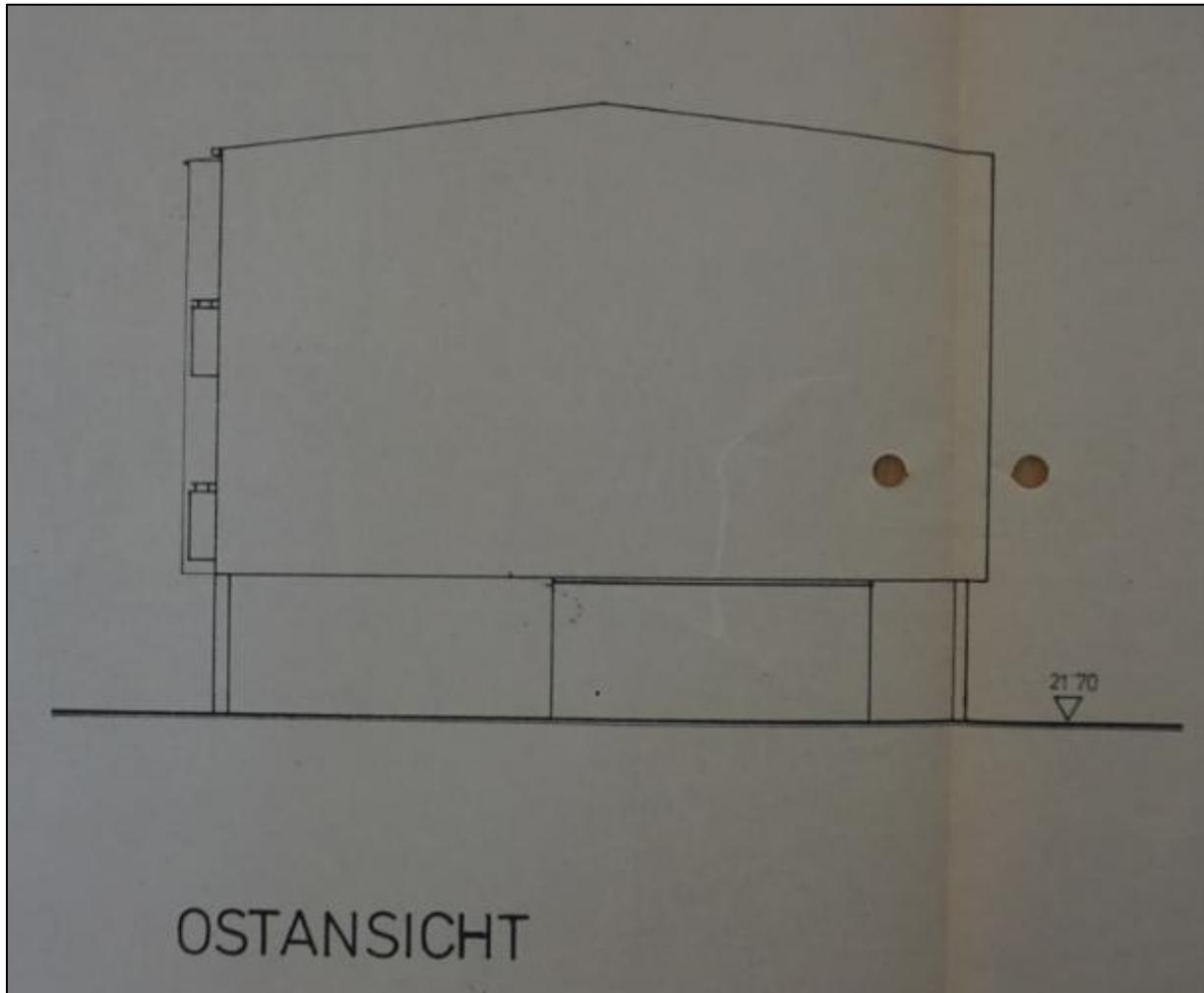
Auswechslungsplan Oktober 1973: Lageplan



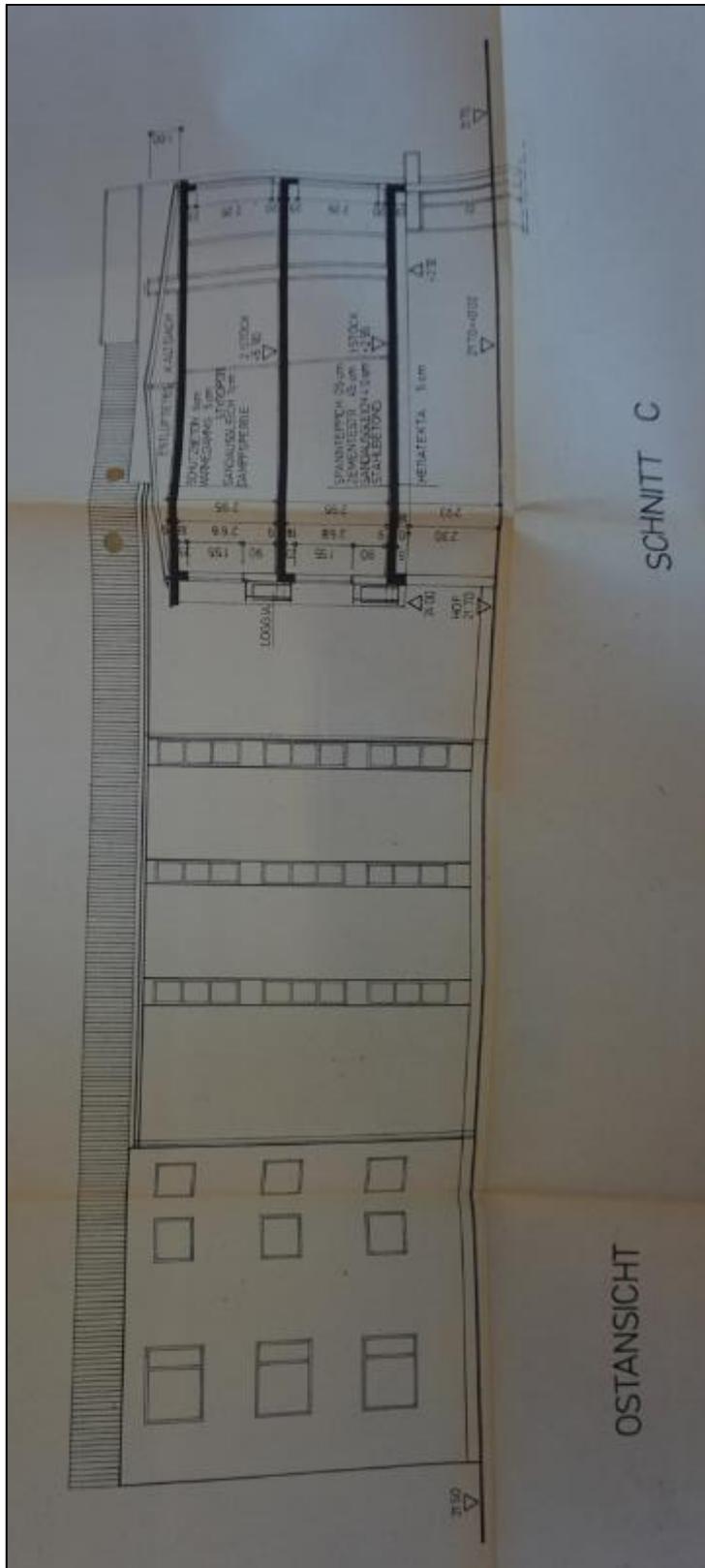
Auswechslungsplan Oktober 1973: Westansicht



Auswechslungsplan Oktober 1973: Ostansicht



Auswechslungsplan Oktober 1973: Ostansicht, Schnitt C



Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Plankopf

9 März 2011

EINREICHPLAN

D
PAGE

CAFFÉ-IMBISS,
TIME-OUT
SCHWARZENSEERSTRASSE 2,
2565 NEUHAUS
Snezana Damjanovic

BAUWERBER

GRUNDEIGENTÜMER

INGENIEURBÜRO
ING. KONRAD WIEDERER e. U.
2500 BACHTL MICHAEL TAUSCHER-GASSE 3
TEL. 0474 707 3 272

[Signature]

PLANVERFASSER

Der Bauverhandlung
am 16.05.2011 zu Grunde
gelegen.

Der Bürgermeister

MARKTGEMEINSCHAFT
NEUHAUS
Pol. Bezirk
E. U. C. M.
Niederösterreich
[Signature]
BÜRGERMEISTER

ALLE ERHEBUNGS- UND ÜBERRECHTIGTE VORBEHALTE!
VOR DETAILPLANUNG DER DARGESTELLTEN MASSNAHMEN SIND AN BESTAND NACHTRÄGE ZU NENNEN
FÜR DIE AUSFÜHRUNG GELTEN AUSSCHLIESSLICH DIE DETAIL- BZW. POLYMERPLÄNE

BETRIEBSANLAGE / CAFÉ **SNEZANA DAMNJANOVIC** IN 2565
NEUHAUS, SCHWARZENSEER STRASSE 2. KG. NEUHAUS, GST.NR. 209, EZ.270

Planinhalt: **LAGEPLAN, GRÜNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITTE, LEGENDEN**



BETRIEBSANLAGE
UND ÜBERRECHTIGUNGEN

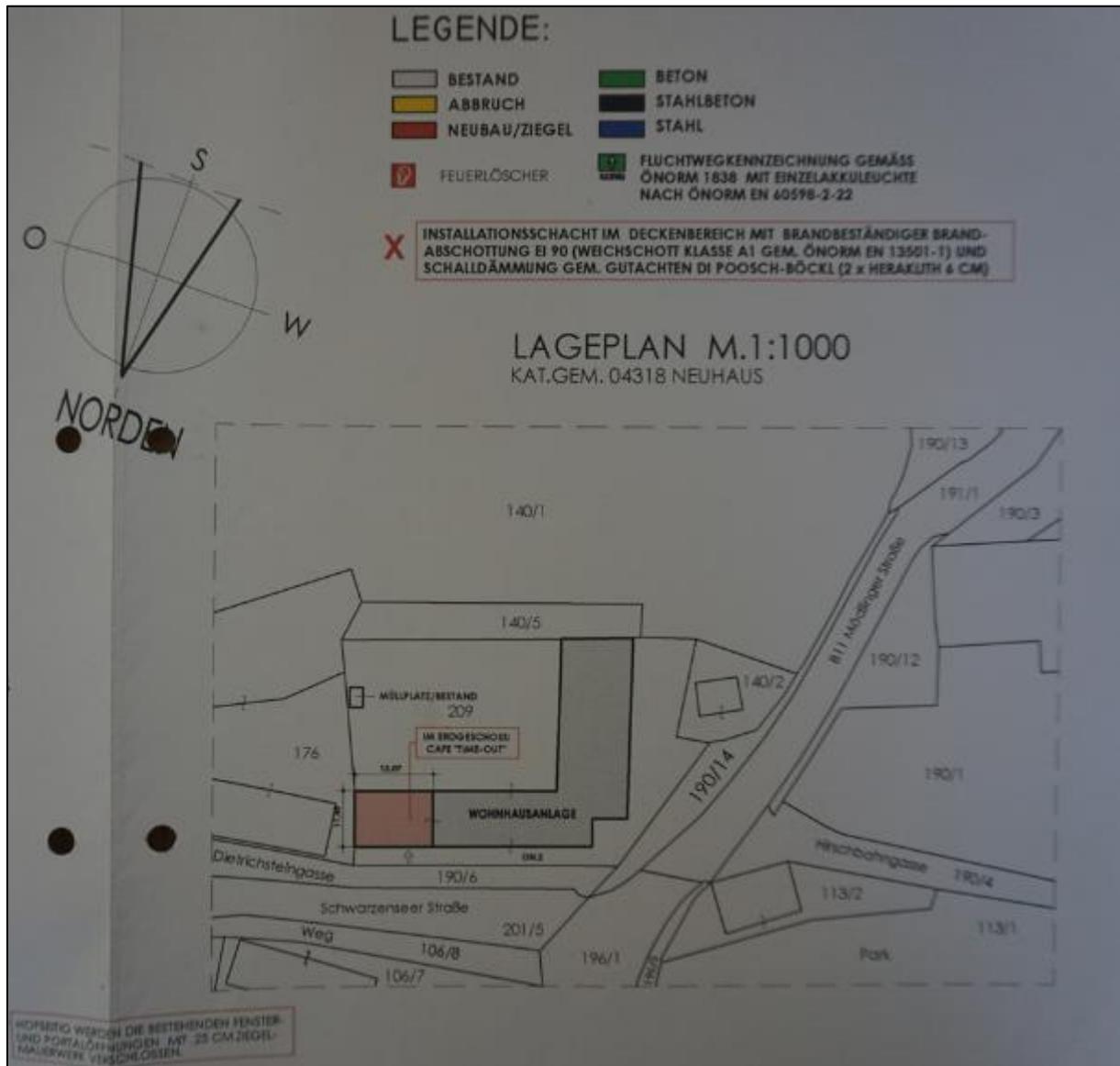


ING. KONRAD WIEDERER
INGENIEURBÜRO + PROJEKTMANAGEMENT
2500 BACHTL MICHAEL TAUSCHER-GASSE 3
TEL. 0474 707 3 272 www.konrad-wiederer.at

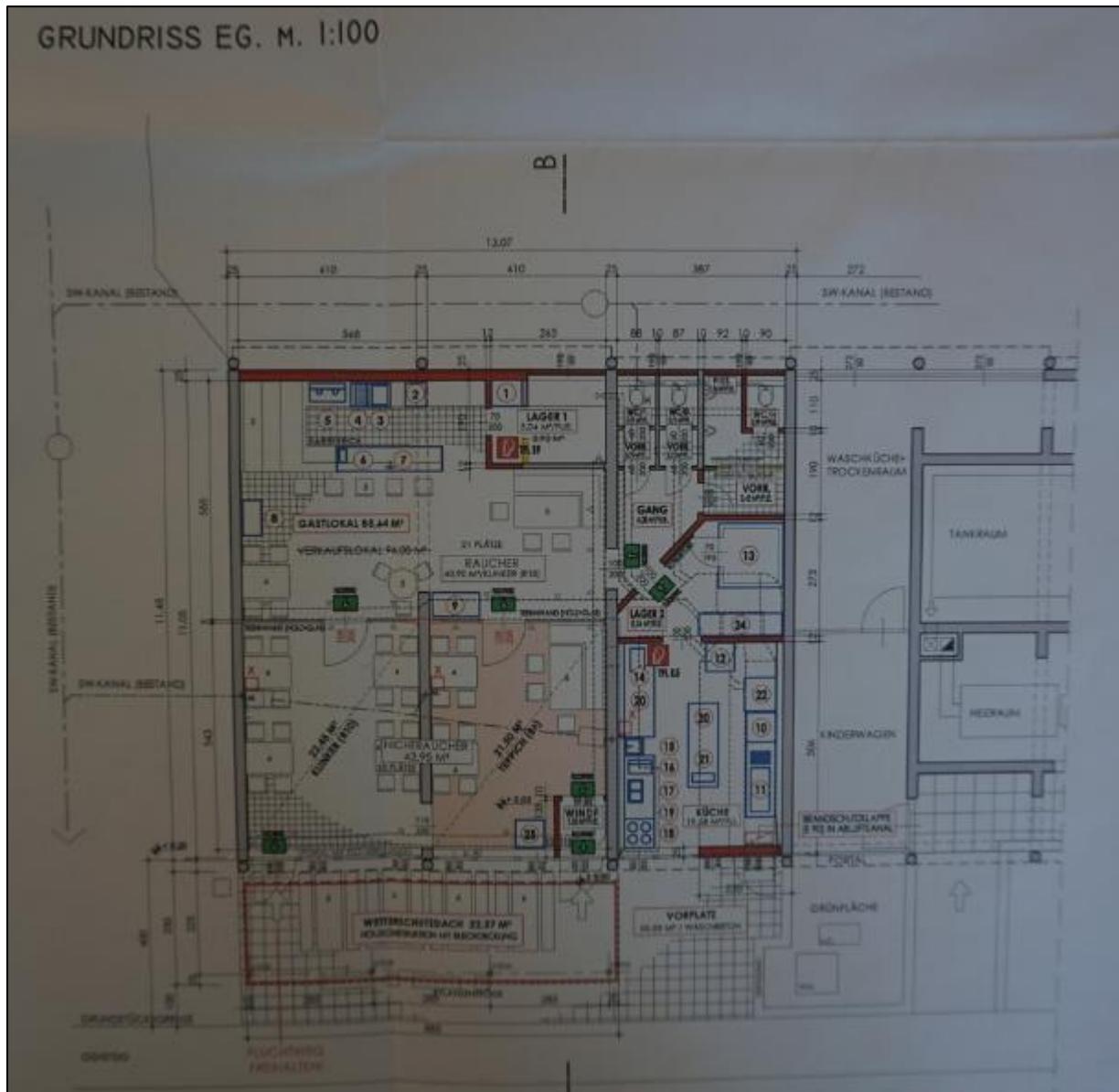
10.26

VERMESSUNG
1:1000 1:500
PROJEKT
18.10.2010
LAGEPLAN
07.03.2011

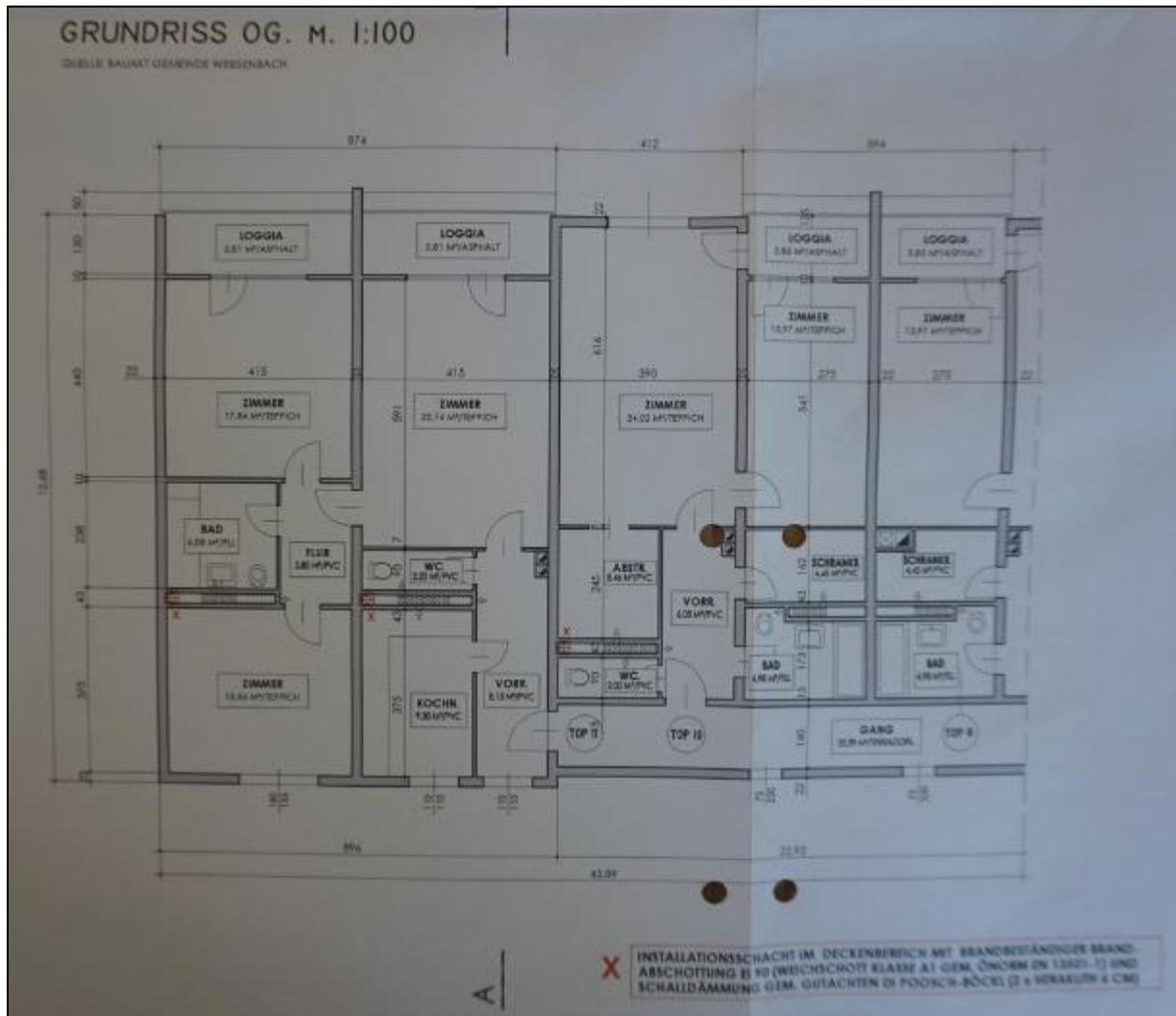
Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Lageplan



Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Grundriss Erdgeschoß - Geschäft 1 und Geschäft 2



Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Grundriss Obergeschoß



Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Maschinen und Geräte, Belichtung / Sicht / Lüftung

MASCHINEN / GERÄTE				
POS.	MASCHINE / GERÄT	FABRIKAT / TYPE / LEISTUNG	ANSCHLUSSWEERT	BAUJ.
1	FLASCHENKÜHLER 35 l	VENDO FGK 410(165 g R 134a)	230 V / 0,30 kW	
2	GLÄSERSPÜLMASCHINE	FAEMA LBF 150	230 V / 3,20 kW	
3	CNS-SPÜLE			
4	EISWÜRFELMASCHINE	MAY-WAY		
5	KAFFEEMASCHINE	SCHÄRF/ GRÖSSE 2	230 V / 4,00 kW	
6	HAUSER-KÜHLANLAGE ¹⁾	LADEN/GETRÄNKE/MULDE	230 V / 0,60 kW	
7	GETRÄNKESCHANKBALKEN			
8	DART-AUTOMAT			
9	EISTRUHE	AHT-NUCAB 300(70 g R 290)	230 V / 0,28 kW	
10	GESCHIRRSPÜLER	MAY-WAY	230 V / 3,70 kW	
11	CNS-DOPPELSPÜLE			
12	KOMBI-TIEFKÜHLSCHRANK	INDESIT 36 l (62 g R 600a)	230 V / 0,23 kW	
13	TIEFKÜHLZELLE 150/150/210	RIEDEL (730 g R 134a)	230 V / 0,54 kW	
14	MIKROWELLE	CLATRONIK MWG 770H	230 V / 1,00 kW	
15	CNS-HANDWASCHBECKEN	MIT FUSSBETÄTIGUNG		
16	ALLESSCHNEIDER	300 S	230 V / 0,22 kW	
17	DOPPELFRITEUSE 2x3,3 l	KLARSTEIN	230 V / 4,00 kW	
18	E-HERD MIT BACKROHR		400 V / 12,9 kW	
19	DUNSTABZUG 200/90 CM			
20	CNS-ARBEITSTISCH 70/200			
21	PLATTENGRILLER	SICMAN - TOP	230 V / 1,80 kW	
22	PIZZAOFEN (80/74/32 CM)	HEISIG MOD. PO49X	230 V / 2,80 kW	
23	KUCHENVITRINE 400 l ²⁾	EUROGASTRO(67/67/182 CM)	230 V / 0,50 kW	
24	AGGREGAT LÜFTUNGSANLAGE (SIEHE LÜFTUNGSPROJEKT)			

¹⁾ KOMPRESSORANLAGE / CA. 0,4 KG R 234a ²⁾ CA. 200 g R 134a

BELICHTUNG / SICHT / LÜFTUNG				
SIEHE AUCH RECHNERISCHEN NACHWEIS				
RAUM	FLÄCHE m ²	BELICHTUNG 200lx / 10%	SICHTVERBIND. 200lx / 10%	BELÜFTUNG 200lx / 10%
GASTLOKAL	85,64	14,06 M ³ / 16,42 %	7,13 M ³ / 8,33 %	MECHANISCH
KÜCHE	19,58	2,31 M ³ / 11,79 %	1,22 M ³ / 6,25 %	MECHANISCH

Einreichplan Betriebsanlage vom 09.03.2011: Nordwestansicht (Straße)



Baufertigstellungsmeldung: Zusammenlegung Geschäft 1 und Geschäft 2



MÜLLER & PARTNER
Baugesellschaft m.b.H.
PLANUNG - BAULEITUNG - AUSFÜHRUNG
www.muellerbaupartner.at
e-mail: ing.hannes.mueller@gmx.at
2564 Weissenbach, Hainfelderstrasse 32
Tel: 02674 / 87 2 87, Fax: 02674 / 89 2 06
Mobil: 0664 / 210 33 00
Gerichtsstand: Baden
Bankverbindung: Volksbank Baden
BLZ 42750, Kontonr.: 36497120002
Firmenbuchnummer: FN 2633671
UID Nummer: ATU 61834000
Dienstgeberrnummer: 300120054

An die
Marktgemeinde Weissenbach
z.Hd. Bauamt
Kirchenplatz 1
2564 WEISSENBACH

Weissenbach, am 09. Juni 2011

Betreff: BAUFERTIGSTELLUNGSMELDUNG
Bescheinigung gemäß § 30 Abs. 2 Ziff. 3, NÖ-BO 1996

Bauvorhaben: Snezana DAMNJANOVIC Cafe - Imbiss "Time Out"
2565 Neuhaus, Schwarzenseerstrasse 2

Wir bescheinigen hiermit gemäß § 30 Abs. 2, Ziff.3, der NÖ-BO '96 die
bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung, des
mit Bescheid vom 24. Mai 2011, Zahl: BA-11/11, bewilligten Bauvorhabens
Zur Errichtung einer Terrassenüberdachung und Fassadengestaltung,
sowie die lage- und höhenrichtige Ausführung laut Einreichplan
auf Grundstück 209, KG.04318 Neuhaus.

Beilagen: Lageplan 2-fach
Ansicht und Grundriss

Überprüfer und Verfasser:



MARKTGEMEINDE WEISSENBACH
Bearbeiter: BR Zahl:
Eingang:
10. Juni 2011
Sachl. u. rechtl. geprüft:
HM - Stelle:
BELEG-Nr.:

Baubeginnsanzeige: Zusammenlegung Geschäft 1 und Geschäft 2

**BAUBEGINNSANZEIGE
UND
BAUFÜHRERBEKANNTGABE**

Frau Snezana DAMNJANOVIC
Schwarzenseerstrasse 2/14, 2565 Neuhaus; am *16.05.2011* Der Bauverhandlung
Parzelle Nr. 209, KG Neuhaus. gelegen. zu Grunde
i.A. [Signature] Der Bürgermeister

Neuhaus, am 16. Mai 2011

An das
Marktgemeindeamt Weissenbach
Abt. Bauamt

Kirchenplatz 1
2564 WEISSENBACH

Ich gebe hiermit bekannt, dass ich, mein Bauvorhaben: Einbau einer
Belüftungsanlage, diverse bauliche Maßnahmen zur Schalldämmung, Änderung der
gastgewerblichen Betriebsanlage, im Cafe- Imbiss „TIME OUT“ gemäß Einreichplan
und Bescheid der BH Baden BNW2-BA-08228/002, und der heutigen Begehung mit
der Marktgemeinde Weissenbach, beginnen werde.

Mit den Bauarbeiten wird am **16. Mai 2011**
begonnen.

Mit der Bauführung ist die Firma:
**MÜLLER & PARTNER
Baugesellschaft mbH.
HAINFELDERSTRASSE 32
2564 WEISSENBACH / TR.**

beauftragt.

Ing. Hannes Müller
MÜLLER & PARTNER
Baugesellschaft mbH.
(elektronisch unterfertigt)
.....
(Unterschrift des Bauführers)

[Signature]
.....
(Unterschrift der Bauwerber)

Energieausweis, Ausstellungsdatum: 08.10.2019

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG Schwarzenseer Straße 2, 2565 Neuhaus

Gebäude(-teil)	Gesamtes Gebäude	Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2014
Straße	Schwarzenseer Str. 2	Katastralgemeinde	Neuhaus
PLZ/Ort	2565 Neuhaus	KG-Nr.	4318
Grundstücksnr.	209 EZ 270	Seehöhe	398 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{ref, SK}	PEB _{SK}	CO ₂ _{SK}	f _{GEE}
A ++				
A +				
A				
B				
C		C	C	C
D				
E				
F				
G				

HWB_{ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ definierten Raumtemperatur ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmehölgewinnung zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste der gebäudetechnischen Systeme berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Haushaltsstrom, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Kollektenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{re}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EA VG). Der Ermittlungszeitraum für die Korrekturfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsskizzen unterstellt.

Gebäudeprofil Duo Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

oib ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

**energie
optimal** 

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2 230,1 m ²	charakteristische Länge	2,22 m	mittlerer U-Wert	0,71 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	1 784,1 m ²	Heiztage	247 d	LEK _T -Wert	50,52
Brutto-Volumen	6 719,7 m ³	Heizgradtage	3699 K·d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3 023,2 m ²	Klimaregion	Region N	Bauweise	schwer
Kompaktheit(A/V)	0,45 m ⁻¹	Norm-Außenemperatur	-13,0 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	<input type="text"/>	HWB _{Ref,RK}	75,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	<input type="text"/>	HWB _{RK}	75,8 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	<input type="text"/>	E/LEB _{RK}	132,9 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	<input type="text"/>	f _{GEE}	1,39
Erneuerbarer Anteil	<input type="text"/>		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	194 764 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	87,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	194 764 kWh/a	HWB _{SK}	87,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	28 489 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	285 704 kWh/a	HEB _{SK}	128,1 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	1,28
Haushaltsstrombedarf	36 629 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	322 333 kWh/a	EEB _{SK}	144,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	405 012 kWh/a	PEB _{SK}	181,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	382 781 kWh/a	PEB _{non-RE,SK}	171,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	22 231 kWh/a	PEB _{RE,SK}	10,0 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	77 578 kg/a	CO _{2,SK}	34,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,51
Photovoltaik-Export	<input type="text"/> kWh/a	PV _{Export,SK}	<input type="text"/> kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	<input type="text"/>	ErstellerIn	Ing. Mag. Christian Riegler
Ausstellungsdatum	08.10.2019	Unterschrift	<input type="text"/>
Gültigkeitsdatum	07.10.2029		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

"Gebäudeprof Duo" Software, ETU GmbH, Version 5.1.2 vom 23.04.2019, www.etu.at

2

Vorinformation zur Hausversammlung am 02.12.2024

Vorinformation zur Hausversammlung am 02.12.2024 WEG Schwarzenseerstraße 2, 2565 Neuhaus

1.) Abrechnung 2023

Bei den Betriebskosten gab es keine Auffälligkeiten, das Guthaben wurde ausbezahlt. Bei den Heizkosten gab es auf Grund erhöhter Akontozahlungen ebenfalls ein Guthaben. Aus der Rücklage wurde an größeren Aufwendungen d. Stiegenhausanstrich sowie PP Torreparatur, AZ SAT-Anl., Schachterneuerung u. ein nötiger Baumschnitt am Hang zum Burgsteig durchgeführt. Ende 2023 wurde begonnen die allg. E-Anlage instandzusetzen, lt. Vorgaben Netz NÖ musste auch der Hausanschl. erneuert werden. Die allg. E-Anl. entspricht damit akt. Vorschriften, dbzgl. Verrechnung ist 2024 erfolgt. Ihre Vorschreibung für 2025 wird gegen Jahresende berechnet und zeitgerecht übermittelt.

2.) Erhaltungsarbeiten

Auf Grund der hohen Heizkosten, gab es schon im Zuge der HV 2023, reges Interesse, den Ausstieg aus d. EVN Wärmeversorgung zu prüfen. Wie die Abstimmung nun zeigt, ist die Entscheidung für od. wider aber nicht so leicht. Soweit wir gehört haben, möchten einige grundsätzlich Ausstiegsbefürworter das Konzept nach dem Gasbetrieb näher erörtert haben, vielleicht dann auch kurzfristiger auf erneuerbare Energien mit guter Förderung umsteigen. Ausstiegsgegner sehen die grundsätzlich pos. Vergangenheit u. größere Sicherheit vor gr. Preisschwankungen, wie sie vor 2 J. waren und nun z.B. im Zuge Lieferstopp von russischem Erdgas wieder relevant werden könnten.

Während man d. künftige Preisgestaltung v. Wärme u. Gas nur abwarten und im Nachhinein als Info gegenüberstellen kann, können wir natürlich alternative, erneuerbare Heizformen verifizieren. Wir werden daher die grundsätzl. Möglichkeiten der WEG erheben, relevante näher konkretisieren, um sie dann im Zuge d. HV 2025 mit den Fachleuten zu bespr.. Auf einer darauf basierenden, weiter detaillierten Basis sollten dann zeitgerecht zur nächsten Ausstiegsmöglichkeit (Kündigung mit 11.2026 zum Ausstieg 05.2027) eine längerfristige WE Entscheidung getroffen werden können.

3.) Allfälliges

.) Rückstand Geschäftslokale:

Derzeit besteht ein Zahlungsrückstand v. rd. € 27.500,-, sofern die Raika

nicht zwischenzeitig eine Versteigerung betreibt, wird das wieder d.WEG ab ca. Frühjahr 2025 machen müssen. Nach dem sich beim letzten Versteigerungsversuch (Frühjahr 2024) kein Interessent gefunden hat bzw. uns bekannte offensichtlich kurzfristig abgesprungen sind, werden wir mit den ersten Sonnenstrahlen einen neuerlichen Versuch wagen. Vielleicht best. auch die Möglichkeit einer Kooperation mit der Bank, um diesen Termin umfangreicher zu bewerben bzw. mehr Interessenten zu lukrieren.

Rücklage:

In der Rücklage befinden sich rechnerisch rd. € 50.000,- , abzügl. Rückstand Geschäftslokale real daher rd. € 22.500,- . Abzüglich offener Schlussrechnung f. geleistete E-Arbeiten und einer Notreserve von rd. € 15.000,- stehen somit derzeit nur rd. € 2.000,- für dringliche Erhaltungsmaßnahmen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

MEIXNER IMMOBILIEN
Beh. Konz.
Immobilienverwalter, -makler
Baden
2500 BADEN, AUGUSTINERGASSE 1
Tel. 02252/49083, Fax DW 15

Protokoll zur Hausversammlung am 02.12.2024

2565 Neuhaus, Schwarzenseerstraße 2,
Protokoll zur Hausversammlung am 02.12.2024
Beginn 18.00 Uhr – Ende 19.00 Uhr

Anwesend nach Miteigentumsanteilen: 31,8494 %
f. die Hausverwaltung: Frau u. Herr Meixner

1.) Abrechnung 2023:

Die Abrechnung 2023 wird von Fr. Meixner kurz lt. Vorinformation erläutert, anwesende WE erkundigen sich zu den Rückständen von Frau Damjanovic. Im Frühjahr 2024 wurde eine Versteigerung versucht, leider haben sich keine Interessenten gefunden (Viele Gaststätten stehen leer, Interessenten können sich die schönsten an den besten Standorten aussuchen...) Bzgl. Zahlungen hat sich leider nichts verändert und sollte die Bank nicht zwischenzeitig eine Versteigerung betreiben, wird es die WEG ca. im Frühjahr 2025. Nach Möglichkeit werden wir diese in Zusammenarbeit mit der Bank, Makler etc. zu bewerben, um Interessenten beizubringen, vielleicht findet sich ja ein anderer Geschäftszweig (Büro, Handel etc.) der weniger von der Örtlichkeit abhängig ist... Für die WEG ist es jedenfalls wichtig eine Lösung zu finden, der mtl. Zahlungsentgang beträgt ca. € 1.200,- bei gleichzeitiger Reparaturfondsansparung von rd. € 1.650,-. Mit derzeit real jährl. rd. € 5.000,- RF-ansp. kann man natürlich keine größeren Erhaltungsarbeiten durchführen, pos. ist, dass einige dringliche Arbeiten (allg. Strom, SAT Anl. etc.) in 2024 abgeschlossen wurden u. f. 2025 zumindest wissentlich keine anstehen!

2.) Erhaltungsarbeiten:

Das Thema Heizung wird v. Hr. Meixner lt. Vorinformation erläutert u. ergänzt, dass eine kurzfristige Abstimmung nötig war, um der WEG den Ausstieg mit 2025 zu ermöglichen. Nun besteht diese Möglichkeit erst wieder ab Juni 2027 (Kündigungsfrist 6 Monate, daher mit Nov. 2026) und wird die Zeit bis dahin genutzt um d. WEG alle Alternativen f. diese Zukunftsentscheidung vorzulegen. Bzgl. z.B. Pelletheizung wird die Frage zum Lagerraum u. der Betreuung aufgeworfen. Lt. HV wäre f. die Pelletslagerung der I-förmige Raum hinter dem Fahrradraum u. neben dem Heizhaus angedacht, müsste im Detail aber natürlich noch von den Fachleuten verifiziert werden; er wäre hoch genug, müsste aber natürlich noch adaptiert werden. Eine Pelletheizung benötigt natürlich zusätzliche Betreuung (Asche entleeren, Kessel reinigen etc.) die man einkalkulieren muss. Anwesende diskutieren div. Für u. Wider, man wird sehen...

3. Allfälliges:

.) Rohrbruch Wasserleitung bei Strangabspernung

Nach dem wir Fa. Krenn monatelang ohne Erfolg nachgelaufen sind, sollte nun endlich von Fa. Stock die Wohnungsabspernung in Top 3 getauscht werden, in diesem Zuge hat sich leider herausgestellt, dass unter dem Haus „Kriechkeller“ ein Rohrbruch im Bereich der Steigleitungsabspernung für drei Wohnungen besteht, der ges. dbzgl. Bestand im Kriechkellerbereich wurde überprüft und die Sanierung des verbliebenen Altbestandes (2019/20 wurde, wie v. Fa. Krenn empfohlen getauscht.) beauftragt, in diesem Zuge kann dann auch d. Wohnungsabspernung von Top 3 getauscht werden.

.) Reinigung Vordach

Von WE Seite wird um Reinigung des Vordaches über dem Geschäft ersucht, die letzte Reinigung ist schon wieder einige Zeit her... Kann lt. HV im Frühjahr gemacht werden.

.) PP Einteilung nachziehen

Von WE Seite wird ersucht, die PP Einteilungen mit Nummerierung wieder mal nachzuziehen, man sieht sie schon fast nicht mehr... Lt. HV kann das ebenfalls im Frühjahr erfolgen, WE Hr. Weimar ist anwesend, das kann er mit seiner Malerfirma kostengünstig durchführen...

.) Haustür stehen immer offen!

Lt. WE steht die Haustür oft schon um 6 Uhr in der Früh od. spät am Abend ganz offen! Im Sommer geht es um die Sicherheit, jetzt im Winter kommt die Kälte und dadurch unnötige Heizkosten dazu, jeder hat einen Schlüssel!!! Die HV wird das allen Bewohnern im Zuge eines Postwurfes in Erinnerung rufen.

Mit freundlichen Grüßen

Baden, 11.12.2024

MEIXNER IMMOBILIEN
beh. konz.
Immobilienverwalter, -makler
Büroleger
2500 BADEN, AUGUSTINERGASSE 1
Tel. 02252/49083, Fax DW 45

Einheitswertbescheid

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

25. Februar 2021

Zurück an: 1000 Wien, Postfach 254 – 16

Einheitswertaktenzeichen

16 302-2-0270/6

Florian Kolb und Miteigentümer
z.H. Meixner Christiana
Leesdorfer Hauptstraße 67/1
2500 Baden

Einheitswertbescheid zum 01.01.2020 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz
Mietwohngrundstück

Katastralgemeinde: 4318 Neuhaus
Lageadresse: Schwarzenseer Straße 2, 2565 Neuhaus
„Grst.Nr. 209“

GB 04318 Neuhaus, EZ 270

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
04318 Neuhaus	209	2.526

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Hollogschwandtner Erwin, geb. 28. Februar 1960
Anteil: 67/1887 in Höhe von 7.330,69 Euro

Kolb Florian, geb. 18. Juni 1988

Anteil: 51/1887	in Höhe von	5.580,10 Euro
Dr. Eder Andreas, geb. 11. März 1968		
Anteil: 26/1887	in Höhe von	2.844,75 Euro
NEUHAUS im Triestingtal Immobilien Gesellschaft m.b.H.		
Anteil: 48/1887	in Höhe von	5.251,85 Euro
Ing. Reischer Uwe, geb. 05. Jänner 1978		
Anteil: 51/3774	in Höhe von	2.790,05 Euro
Kovanda-Kolb Marlies Gertrude, geb. 06. Oktober 1984		
Anteil: 73/1887	in Höhe von	7.987,20 Euro
Stückelschwaiger Hubert, geb. 29. Oktober 1962		
Anteil: 52/1887	in Höhe von	5.689,51 Euro
Leonard Wolfgang, geb. 27. November 1969		
Anteil: 72/1887	in Höhe von	7.877,78 Euro
NEUHAUS im Triestingtal Immobilien Gesellschaft m.b.H.		
Anteil: 48/1887	in Höhe von	5.251,85 Euro
Urban Dagmar, geb. 01. Mai 1950		
Anteil: 55/1887	in Höhe von	6.017,75 Euro
Damnjanović Snežana, geb. 17. Mai 1968		
Anteil: 73/1887	in Höhe von	7.987,20 Euro
Polanezky Hedwig, geb. 09. Juli 1945		
Anteil: 72/1887	in Höhe von	7.877,78 Euro
Laferl Irmgard, geb. 16. Juni 1957		
Anteil: 73/3774	in Höhe von	3.993,60 Euro
Deutz Karin, geb. 27. Juli 1971		
Anteil: 96/1887	in Höhe von	10.503,71 Euro

Enzelberger August, geb. 13. März 1983 Anteil: 139/1887	in Höhe von	15.208,49 Euro
Enzelberger August, geb. 13. März 1983 Anteil: 71/1887	in Höhe von	7.768,37 Euro
Umgeher Franz, geb. 21. Oktober 1968 Anteil: 67/1887	in Höhe von	7.330,71 Euro
Sandulache Filareta, geb. 25. März 1963 Anteil: 51/1887	in Höhe von	5.580,10 Euro
Sandulache Filareta, geb. 25. März 1963 Anteil: 51/1887	in Höhe von	5.580,10 Euro
Ing. Kolb Hubert, geb. 01. Juni 1948 Anteil: 96/3774	in Höhe von	5.251,85 Euro
Lechner Johanna Rosina, geb. 13. Oktober 1963 1) Anteil: 52/1887	in Höhe von	5.689,51 Euro
Ing. Reischer Uwe, geb. 05. Jänner 1978 Anteil: 73/1887	in Höhe von	7.987,20 Euro
Dr. Kornfeil Harald Kristoffer, geb. 30. Oktober 1971 Anteil: 59/1887	in Höhe von	6.455,40 Euro
Wertzowa Barbara, geb. 16. Oktober 1937 Anteil: 52/1887	in Höhe von	5.689,51 Euro
Kober Wolfgang, geb. 23. September 1953 1) Anteil: 51/3774	in Höhe von	2.790,05 Euro
Stadlmair Helmut, geb. 19. September 1939 Anteil: 73/3774	in Höhe von	3.993,60 Euro
Kolb Gertrude, geb. 03. März 1957 Anteil: 96/3774	in Höhe von	5.251,85 Euro

ARC Immobilien GmbH Anteil: 73/1887	in Höhe von	7.987,20 Euro
Worzowa Barbara, geb. 16. Oktober 1937 Anteil: 96/1887	in Höhe von	10.503,71 Euro
Ing. Reischer Uwe, geb. 05. Jänner 1978 Anteil: 51/3774	in Höhe von	2.790,05 Euro
Sieder Nina Ilse, geb. 31. Mai 1981 Anteil: 73/3774	in Höhe von	3.993,60 Euro
Stadlmair Karoline, geb. 21. Februar 1944 Anteil: 73/3774	in Höhe von	3.993,60 Euro
Eder-Pieler Birgit Helga Emma, geb. 10. September 1970 Anteil: 26/1887	in Höhe von	2.844,75 Euro
Kober Erika, geb. 16. Mai 1957 1) Anteil: 51/3774	in Höhe von	2.790,05 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.
Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.
In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2020 vom 25. Februar 2021 zu EWAZ 16 302-2-0270/6) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.
Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 206.463,52 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 152.976,32 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 407,45 Euro.
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2020 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Der Bescheid hat Wirkung gegenüber allen oben genannten beteiligten Personen bzw. Personengemeinschaften (§ 191 iVm § 190 Abs. 1 BAO).
Mit der Zustellung dieses Bescheides an eine nach § 81 BAO vertretungsbefugte Person gilt die Zustellung an alle Beteiligten als vollzogen (§ 101 iVm § 190 BAO).

Der bewertungsrechtliche Begriff „Mietwohngrundstück“ umfasst Wohngebäude, die mehr als eine Wohnung enthalten, unabhängig davon, ob diese Wohnungen von den Eigentümern selbst genutzt werden oder vermietet sind. Beispiele: Zwei- und Mehrfamilienwohnhaus, Reihenhausanlage, Wohnhausanlage

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBL	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

Literaturverzeichnis

-  Akerson, Charles B. (2009): Capitalization Theory and Techniques: Study Guide, 3rd edition, Appraisal Institute, Chicago.
-  Artner, Stefan/Kohlmaier, Katharina (Hrsg., 2014): Praxishandbuch Immobilienrecht, Linde Verlag, Wien.
-  Austrian Standards International (Hrsg., 2021): Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren, Wien.
-  Baukosteninformationszentrum Deuter Architektenkammern (Hrsg., 2024): Baukosten Gebäude Neubau: Statistische Kostenkennwerte, Stuttgart.
-  Bienert, Sven/Funk, Margret (Hrsg., 2021): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Bienert, Sven/Wagner, Klaus (Hrsg., 2018): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, Springer Gabler, Wiesbaden.
-  Bobka, Gabriele (Hrsg., 2018): Spezialimmobilien von A bis Z: Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Böhm, Werner, M./Eckharter, Manfred/Hauswirth, Ernst Karl/Heindl, Peter (2018): Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht: Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht, 4. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Brey, Claudia/Pelinka, Michaela (2018): Der angemessene Mietzins in der Praxis und seine Stolpersteine, Linde Verlag, Wien.
-  Crimmann, Wolfgang (2011): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
-  Crimmann, Wolfgang/Rüchardt, Konrad (2008): Der Beleihungswert, Verband deutscher Pfandbriefbanken (Hrsg.), Berlin.
-  Dirnbacher, Wolfgang (2009): MRG: Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Dirnbacher, Wolfgang/Heindl, Peter/Rustler, Peter (1994): Der Richtwertmietzins: Praxisorientierte Hinweise zur Mietzinsgestaltung, Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder, Wien.
-  Ehrenberg, Birger/Haase, Wolf-Dieter/Joeris, Dagmar (Hrsg., 2015): Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen: Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage, Immobilien Zeitung Edition, Wiesbaden.
-  Fischer, Roland/Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg., 2013): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien: Immobilienwirtschaft, gewerbliche Wirtschaft, Landwirtschaft, private Haus- und Grundstücksbewertung, Spezialfälle, alternative Energieerzeugung und Klimaschutz, Hochwasserschutz, Umwelt- und Naturschutz, Infrastrukturmaßnahmen, Enteignungsentschädigung, Rechte und Belastungen, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Francke, Hans-Hermann/Rehkugler, Heinz (Hrsg., 2011): Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen, München.
-  Freise, Jörn (2016): Die ImmoWertV in der Praxis: Verkehrswert-handbuch für Gutachterausschüsse, Sachverständige und ihre Auftraggeber, 1. Auflage, Kohlhammer Verlag, Stuttgart.
-  Gablenz, Klaus Bernhard (2014): Grundstückswertermittlung für Praktiker: Bewertung nach ImmoWertV, 3. Auflage, Beuth Verlag, Berlin - Wien - Zürich.
-  Gottschalk, Götz-Joachim (2014): Immobilienwertermittlung: Wertermittlungsverfahren, mathematische Formelsammlung, 3. Auflage, Verlag C. H. Beck, München.
-  Grosse, Matthias/Holzappel, Anton/Pircher, Susanne/Sammer, Karin (2017): ÖVI Marktbericht 2016: Wohnimmobilien-Transaktionen auf Grundlage der verbücherten Kaufverträge 2010 - 2016 in Österreich, ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Haack, Björn (2006) Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grin Verlag, Norderstedt.
-  Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg., 2019): Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2019, S. 102.
-  Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (Hrsg., 2006): Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz.
-  Hauswurz, Hans/Prader, Christian (2014): Liegenschaftsbewertungsgutachten: Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, LexisNexis, Wien.
-  Karauscheck, Erich René/Strafella, Franz (2014): Der Mietzins, 2. Auflage, Linde Verlag, Wien.

-  Kleiber, Wolfgang (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016): Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Kothbauer, Christoph (2015): Mietrecht, Wohnungseigentum, Energieausweisvorlage: Praxiskommentar & Gesetzestexte, Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.), Wien.
-  Kothbauer, Christoph/Reithofer, Markus (2013): Liegenschaftsbewertungsgesetz: Praxiskommentar, Linde Verlag, Wien.
-  Kothbauer, Christoph/Sammer, Karin/Berger, Andreas/Holzapfel, Anton (2017): Dirnbacher Praxiskommentar: WEG 2017, Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
-  Krammer, Harald/Schmidt, Alexander (Hrsg., 2008): Sachverständigen- und Dolmetschergesetz, Gebührenanspruchsgesetz, 3. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien.
-  Kröll, Ralf/Hausmann, Andrea/Rolf, Andrea (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
-  Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – LBG): BGBl. Nr. 150/1992.
-  Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2008): Liegenschaftsbewertung Teil 2: Residualwertverfahren, Wien.
-  Österreichisches Normungsinstitut (Hrsg., 2014): Liegenschaftsbewertung Teil 4: Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren), Wien.
-  Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2015): Marktorientierte Immobilienbewertung: Grundriss für die Praxis, 9. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Petersen, Hauke/Schnoor, Jürgen/Seitz, Wolfgang (2018): Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung, 3. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Pichlmair, Michael (2012): Miete, Lage, Preisdiktat: Strukturelle Effekte der Lageregulierung im mietrechtlich geschützten Wiener Wohnmarkt, Peter Lang Verlag, Frankfurt am Main.
-  Popp, Roland (2024): Empfehlungen für Herstellungskosten. In: Sachverständige: Offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.
-  Reithofer, Markus/Stocker, Gerald (2016): Residualwertverfahren: Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger, Linde Verlag, Wien.
-  Rosenbaum, Oliver (2008): Fachwörterbuch Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart.
-  Scharold, Lothar/Peter, Roland (2014): Immobilienwertermittlung unter Berücksichtigung demografischer Einflüsse: Eine Methodik aus der Praxis für die Praxis, Wichmann Verlag, Berlin – Offenbach.
-  Shapiro, Eric/Mackmin, David/Sams, Gary (2019) Modern Methods of Valuation, 12th edition, Routledge, London – New York.
-  Simon, Jürgen (2016): Wertermittlungsverfahren: ImmoWertV, Wertermittlungsrichtlinien, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Sommer, Goetz/Kröll, Ralf (2017): Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung von ImmoWertV, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie und Ertragswertrichtlinie, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln.
-  Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung: Lernhilfe, Prüfungsvorbereitung und Aktualisierung des Fachwissens, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Tillmann, Hans-Georg/Kleiber, Wolfgang/Seitz, Wolfgang (2017): Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken: Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
-  Weber, Ernst/Baumunk, Henrik/Pelz, Jürgen (2009): IFRS Immobilien: Praxiskommentar der wesentlichen immobilienrelevanten International Financial Reporting Standards, 2. Auflage, Luchterhand Verlag, Köln.
-  Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg., 2025): Immobilien-Preisspiegel 2025, Wien.
-  Wohlhage, Luise (2016): Alternative Bewertungsmethoden im Lichte internationaler Immobilienmarktstrukturen, 1. Auflage, Steinbeis-Edition, Stuttgart.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting von 2011 bis 2050	24
Abbildung 2: Altersverteilung Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting, direktes und erweitertes Wohnumfeld.....	24
Abbildung 3: Arbeitsplatzdichte Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting	25
Abbildung 4: Ausbildung und Kinderbetreuung Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting (Teil 1).....	25
Abbildung 5: Ausbildung und Kinderbetreuung Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting (Teil 2).....	26
Abbildung 6: Ärzte Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting	26
Abbildung 7: Medizinische Einrichtungen und Therapie Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting.....	27
Abbildung 8: Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken) Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting	28
Abbildung 9: Nahversorger (Bäckerei, Fleischerei, Supermarkt, Drogerie) Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting	29
Abbildung 10: Öffentlicher Personennahverkehr Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting.....	30
Abbildung 11: A-2565 Neuhaus, Schwarzenseer Straße 2 (Karte)	31
Abbildung 12: A-2565 Neuhaus, Schwarzenseer Straße 2 (Luftbild).....	31
Abbildung 13: Blick Straßenzug Schwarzenseer Straße Richtung Westen (links) und Richtung Osten (rechts)	32
Abbildung 14: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Nordwesten (links) und Nordosten (rechts).....	32
Abbildung 15: Blick Straßenzug Nöstacher Straße bzw. Weissenbacher Straße Richtung Südwesten (links) und Richtung Nordosten (rechts)	32
Abbildung 16: Blick auf die gegenüberliegende Straßenseite Richtung Südwesten (links) und Nordwesten (rechts).....	33
Abbildung 17: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, Aufschrift (Ausschnitt).....	34
Abbildung 18: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, A1-Blatt (Ausschnitt)	34
Abbildung 19: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, A2-Blatt (Ausschnitt)	35
Abbildung 20: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, B-Blatt (Ausschnitt)	35
Abbildung 21: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 1)	36
Abbildung 22: EZ 270, KG 04318 Neuhaus, BG Baden, C-Blatt (Ausschnitt, Teil 2)	37
Abbildung 23: Auszug Punkt IX. der Vereinbarung vom 18. Oktober 1972	38
Abbildung 24: Auszug Punkt X. der Vereinbarung vom 18. Oktober 1972 (Teil 1).....	39
Abbildung 25: Auszug Punkt X. der Vereinbarung vom 18. Oktober 1972 (Teil 2).....	40
Abbildung 26: Auszug Mappenkopie, Kat. Gem. Neuhaus Bl. 2	41
Abbildung 27: Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 13. Oktober 1976 (Teil 1).....	42
Abbildung 28: Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 13. Oktober 1976 (Teil 2).....	43
Abbildung 29: Lageplan, Planunterlage (Plan-Nr. 104-74-1) vom 13. August 1974	44
Abbildung 30: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (ohne Luftbild)	47
Abbildung 31: Auszug aus dem digitalen Katastralplan (mit Luftbild).....	48
Abbildung 32: Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	49
Abbildung 33: Auszug aus der Abfrage aus dem Geographischen Informationssystem Altlasten: Gst.-Nr. 209, EZ 270, KG 04318 Neuhaus.....	51

Abbildung 34: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 1).....	52
Abbildung 35: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 2).....	53
Abbildung 36: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 3).....	54
Abbildung 37: Auszug aus HORA: Naturgefahren (Teil 4).....	54
Abbildung 38: Auszug aus dem Senderkataster	56
Abbildung 39: Lärmbelastung Straße	58
Abbildung 40: Lärmbelastung Schienenverkehr	59
Abbildung 41: Vorschreibung für das Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 1 ab 04/2025	64
Abbildung 42: Vorschreibung für das Wohnungseigentumsobjekt Geschäft 2 ab 04/2025	65
Abbildung 43: Schematischer Ablauf des Ertragswertverfahrens	87
Abbildung 44: Ermittlung der Aufschließungsabgabe im Bundesland Niederösterreich	92
Abbildung 45: Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit Hilfe der Modernisierungsmethode.....	100

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung Marktgemeinde Weissenbach an der Triesting von 1869 bis 2024	23
Tabelle 2: Standortbewertung	33
Tabelle 3: Flächenaufstellung gem. Nutzwerttabelle aus dem Wohnungseigentumsvertrag TZ 360/1977	62
Tabelle 4: Flächenaufstellung gem. Einreichplan vom 18. Oktober 2010 bzw. 07. März 2011	62
Tabelle 5: Vergleichstransaktionen für unbebaute Grundstücke mit der Flächenwidmung BW (Teil 1)	88
Tabelle 6: Vergleichstransaktionen für unbebaute Grundstücke mit der Flächenwidmung BW (Teil 2)	88
Tabelle 7: Bodenwertermittlung für Bauland Wohngebiete	89
Tabelle 8: Angebotspreise für Baugrundstücke in der Gemeinde Weissenbach an der Triesting	91
Tabelle 9: Bodenwertermittlung inkl. Aufschließungsabgabe	93
Tabelle 10: Anteiliger Bodenwert auf Basis der Nutzwerte	93
Tabelle 11: Marktmieten für Geschäftslokale im Bezirk Baden	94
Tabelle 12: Angebotsmieten in der Gemeinde Weissenbach an der Triesting und in den umliegenden Gemeinden (Teil 2)	94
Tabelle 13: Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2	95
Tabelle 14: Jahresreinertrag der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Geschäft 1 und Geschäft 2	96
Tabelle 15: Ermittlung des Modernisierungsgrades	99
Tabelle 16: Parameter für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	101
Tabelle 17: Empfohlene Bandbreiten für Liegenschaftszinssätze des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs	102
Tabelle 18: Ermittlung der Höhe des Liegenschaftszinssatzes für die Geschäftsfläche	102
Tabelle 19: Ermittlung des Vervielfältigers	103
Tabelle 20: Ermittlung der Bodenwertverzinsung	103
Tabelle 21: Festlegung der Ausstattungskategorie	104
Tabelle 22: Ermittlung der Sanierungs- und Modernisierungskosten für die Geschäftsflächen	105
Tabelle 23: Baupreissteigerungen seit der Publikation	106
Tabelle 24: Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs	106
Tabelle 25: Wert des Zubehörs und der Fahrnisse	107
Tabelle 26: Ermittlung des Ertragswertes vor weiteren sonstigen wertbeeinflussenden Umständen	107
Tabelle 27: Sonstige wertbeeinflussende Umstände 1	108
Tabelle 28: Ermittlung des Verkehrswertes nach Abzug des Sanierungsdarlehens	109
Tabelle 29: Sonstige wertbeeinflussende Umstände 2	109
Tabelle 30: Ermittlung des Verkehrswertes nach Abzug des Sanierungsdarlehens sowie nach Abzug der Wohnkostenrückstände	110
Tabelle 31: Gesamte Wertermittlung	111