

Bezirksgericht Scheibbs

Rathausplatz 5

3270 Scheibbs

GZ.: 8 E 4/26i

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG GUTACHTEN

=====

Verpflichtete Parteien: **Ilie-Daniel Dragoi**
Larisa-Alexandra Dragoi
3263 Randegg

Betreibende Partei: **Bankhaus Denzel AG**
vertr. durch Schubert RA GmbH.

wegen: **€ 24.572,51 s.A.**

Zweck der Bewertung: Feststellung des Verkehrswertes der
Eigentumswohnung Stg. 1 / Tür 5
samt PKW-Stellplatz Nr. 5

Wohnungseigentumsanteile: B-LNr. 32; 85/2156 Anteil
B-LNr. 33; 85/2156 Anteil

an der Liegenschaft: **EZ. 221, KG. 22027 Randegg**

Adresse: **3263 Randegg, Randegg 65, Stg. 1 / W 5**

mit dem **Bewertungsstichtag vom 07.07.2026**

Ausfertigung(en): in elektronischer Form per DES
und in "edikte" > justiz.gv.at

I) GRUNDLAGEN:

I.1) Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Scheibbs vom 6. 5. 2026 wurde der gefertigte Sachverständige beauftragt, zwecks exekutiver Schätzung (Bewertung) der angeführten Liegenschaft ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert der den Verpflichteten zugeschriebenen Liegenschaftsanteile gem. I.3 zu erstellen und wurde gleichzeitig zum Ortstermin an Ort und Stelle geladen.

I.2) Befundaufnahme *gilt nach § 141 (1) EO Ordnung zugleich als Stichtag:*

Beim 1. nachweislich geladenen Termin für den 15. Juni 2026; 09:00 Uhr

war für **die verpflichteten Parteien niemand anwesend** und
die Wohnung bzw. Kellergeschoß verschlossen (1/2 Stunde Wartezeit).
Die Betreibende Partei war vertreten durch Hr. RA. Mag. Kies.

Es war mir daher lediglich eine Besichtigung der Außenanlagen und die Außenabmessungen des Wohnhauses möglich.

Im Anschluss an die Meldung an das Gericht wurde vom BG ein

2. Ortstermin für den am 07. Juli 2026, 14:00 Uhr anberaumt.

Die Befundaufnahme wurde dabei um 14.00 Uhr begonnen
und um ca. 14:40 Uhr beendet.

Die **verpflichtete Parteien waren wiederum nicht anwesend.**

Im Beisein des Gerichtsvollziehers Hr. Gremsl samt Beiziehung eines Schlossers und Sicherheitsdienst wurde die WE-Tür geöffnet und von mir die
Befundaufnahme der Wohnung (incl. Naturmaßaufnahme) samt Zubehör –
Kellerraum und Tiefgarage / Allgemeinräume vorgenommen.

Weitere Anwesende und Vertreter der betreibende Partei:

> siehe Anwesenheitsliste Hr. Gerichtsvollzieher;

I.3) Bewertungsgegenstand:

Eigentumswohnung W 5, Stiege 1 + KFZ Abstellpl. 5;

WE-Anteile: B-LNr. 32; 85/2156; B-LNr. 33; 85/2156

an der Liegenschaft: EZ. 221, KG. 22027, Randegg

Adresse: 3263, Randegg 65, Stg. 1, Tür Nr. 5

Alle Werte (Preise) sind in Euro und inklusive Umsatzsteuer angegeben

- Die Bewertung eines Wohnungseigentumsanteiles beinhaltet grundsätzlich den zugeordneten Gebäude- und Grundstücksanteil (bzw. event. gesondert zugeordneten Abstellflächen) und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, sowie auch alle Gebäudeausstattungen, inklusive der unselbständigen Bestandteile (z.B. *wenn vorhanden: Heizungs-, Elektro- und Lüftungsinstallationen, Sanitärgegenstände u.ä.*). Die korrekte Funktion dieser technischen Anlagen konnte (aufgr. techn. Möglichkeiten und auch aus Zeitgründen) nicht überprüft werden.
- Weiters sind alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke wie Außenanlagen, Einfriedungen und sonstige Gartengestaltungsbauwerke, sowie auch alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. im ermittelten Verkehrswert anteilmäßig berücksichtigt.
- Die auf der Liegenschaft oder in der WE-Einheit sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie freistehende Einrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, event. lagernde Materialien oder ähnliches sind im nachfolgend errechneten Verkehrswert nicht enthalten.
- Hinweis: Aufgrund der nur optischen Befundaufnahme kann keine Aussage über etwaig (verdecktes) Vorhandensein von belastenden/gesundheitsbedenklichen Baustoffen (Altlasten) getroffen werden. Die Bewertung geht von der Annahme aus, dass (*insb. vor 1960/70*) keine dieser oder ähnl. Materialien verbaut wurden: Asbestzement-/Spritzasbestinhalte, Anwendung div. chemischen Substanzen / Holzschutzmittel („wie z.B. PCP, Lindan od. PAK, PCB, Bor, Teeröle,..“).
- Im ermittelten Verkehrswert sind eventuell zum Stichtag aushaftende Darlehen und Gebührenrückstände /Gemeindeabgaben etc. (*Grundsteuer, Kanaleinmündungs- und Benützungsabgabe, sowie Wasserbezugs- und Anschlussgebühren,..*) **nicht berücksichtigt**.
- Event. anteilige Instandhaltungsrücklagen der Hausgemeinschaft **wurden nicht wertsteigernd berücksichtigt**.
- **Vermietung, ob vorhandene Bestandrechte:**
Es liegen mir keine Angaben über aufrechte Mietrechte oder sonstige Bestandrechte vor.
Die Bewertung erfolgt bestandfrei.

I.4) Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

- Grundbuchsauszug, Stand per 3. 4. 2026;
- Erhobener Auszug aus der DKM – Katastermappe bzw. Vermessungsplan.
Die Katastergrenzen konnten nicht ggü. den Grenzen in der Natur (Grenzsteine, Vermessungszeichen,...) überprüft werden, die Bewertung erfolgt daher mit der im Grundbuchsverzeichnis angeführten Fläche, und nicht mit dem in der Natur gegebenem (event. abweichenden) Ausmaß.
- Erhebungen bei der Gemeinde:
 - o Grundstückswidmung n. NÖ Raumordnungsgesetz lt. Flächenwidmungsplan;
 - o Bei den diesem Gutachten beiliegenden Plänen handelt es sich um Kopien vom Bauakt (Einreich- / Bestandspläne). Im Zuge der Befundaufnahme wurden Abweichungen zu den vorliegenden Plänen bzgl. Situierung des KFZ -Stellplatzes in der Garage festgestellt, welche skizzenhaft eingetragen wurden.
- o Erhebungen bei der Hausverwaltung (siehe auch Pkt I.7):
 - Ein aktueller Energieausweis v. 25. 5. 2021, erstellt durch Techn. Büro Artmüller Energieberatung liegt bei der Hausverwaltung auf; darin ist ein **spezifischer Heizwärmebedarf** (bei Referenzklima) **von 81 kW/h/m²a in der Klasse -C**) angegeben (Klassen A++ bis G).
 - Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahme angefertigt wurde
 - Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt, eigene Vergleichspreissammlung
 - Wenn aus der Bewertung nichts anderes hervorgeht, erfolgt die Bewertung ohne Grundwasseranfall und kontaminationsfrei (ohne Bodenverunreinigungen).

I.5) Literaturhinweise, Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des LBG 1992 Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150, der Exekutionsordnung – EO Novelle 2008 sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen Bewertungsliteratur:

ÖNORM B 1800 Ermittlung des umbauten Raumes (UR)
ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung - Grundlagen (1. 12. 1997)
DKM-GIS-Datenstand v. BEV + NÖ - Atlas
Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, MANZ-Verlag,
Roß/Brachmann: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, der
Restnutzungsdauer und des Verkehrswertes v. Grundstücken, ..
Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagegüter; SV Hauptverband

I.6) Grundbuchstand Eigentumsverhältnisse – Belastungen:

Der Grundbuchsauszug wird als Grundlage für die Bewertung herangezogen und wird zur Übersicht der relevanten Inhalte und der Grundstücksflächen wiedergegeben.

Allgemeine Erläuterungen zu den Angaben im Grundbuchsauszug:

Die Angaben entsprechen allenfalls nicht dem letzten bzw. vollständigen Stand des Grundbuches.
Die Parzelle ist noch nicht in den rechtlichen Grenzkataster übergeführt, diese ist daher als „unverbürgte Registerflächen“ anzusehen, die event. vom Flächenausmaß in der Natur abweichen kann.

Wohnungseigentum W 5 incl. KFZ Stellpl. 5:

Liegenschaftsanteil B-LNr. 32

220 008 E 4/26 i



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

ON 1.4.1

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 22027 Randegg
BEZIRKSGERICHT Scheibbs

EINLAGEZAHL 221

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Dragoi ***
*** Vorname 1: Ilie-Daniel ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 506/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
45/1	GST-Fläche	*	1355
	Bauf.(10)		418
	Gärten(10)		937 Randegg 65

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3526/1997 Verwalter: "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft m.b.H., Josefstädterstr. 51 1080 Wien

***** B *****

32 ANTEIL: 85/2156

Ilie-Daniel Dragoi

GEB: 1990-07-20 ADR: Randegg 65/1/5, Randegg 3263

a 3526/1997 Wohnungseigentum an W 5/Stiege 1/Stpl.5

b 2214/2021 IM RANG 1104/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht

c 2214/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 2214/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

5 a 3526/1997 Abweichende Vereinbarung über die Aufteilung der
Aufwendungen gem § 19 WEG gem Pkt IX Kaufvertrag 1997-04-11

17 auf Anteil B-LNr 32 33

a 2214/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-05-12

PFANDRECHT

EUR 87.200,--

8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 17.400,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

b gelöscht

18 auf Anteil B-LNr 32

a 2214/2021

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

**Wohnungseigentum W 5 incl. KFZ Stellpl. 5:
Liegenschaftsanteil B-LNr. 33**

220 008 E 4/26 i



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

ON 1.5, 1

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 22027 Randegg
BEZIRKSGERICHT Scheibbs

EINLAGEZAHL 221

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Dragoi ***
*** Vorname 1: Larisa-Alexandra ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 506/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
45/1	GST-Fläche	*	1355
	Bauf.(10)		418
	Gärten(10)		937 Randegg 65

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 3526/1997 Verwalter: "Wohnungseigentümer" Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft m.b.H., Josefstädterstr. 51 1080 Wien

***** B *****

33 ANTEIL: 85/2156

Larisa-Alexandra Dragoi

GEB: 1995-10-16 ADR: Randegg 65/1/5, Randegg 3263

a 3526/1997 Wohnungseigentum an W 5/Stiege 1/Stpl.5

b 2214/2021 IM RANG 1104/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht

c 2214/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 2214/2021 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

5 a 3526/1997 Abweichende Vereinbarung über die Aufteilung der
Aufwendungen gem § 19 WEG gem Pkt IX Kaufvertrag 1997-04-11

17 auf Anteil B-LNR 32 33

a 2214/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-05-12

PFANDRECHT

EUR 87.200,--

8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 17.400,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

b gelöscht

19 auf Anteil B-LNR 33

a 2214/2021

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

gem VIII. Kaufvertrag 2021-04-28

für Ilie-Daniel Dragoi geb 1990-07-20

im Range nach C-LNR 17

21 auf Anteil B-LNR 32 33

a 2950/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (220 002 C 955/25 s)

I.7) Allgemeine Erhebungen nach Bestimmungen d. EO Novelle 2000:

- Grundbuch C-Blatt: keine Dingliche Lasten und Dienstbarkeiten
Eingetragene Pfandrechte werden bei der Bewertung unberücksichtigt gelassen;
- Durch das Wohngebäude ist nach Augenschein kein "Grenzüberbau" über die Katastergrenzen der Einlagezahl 221 gegeben.
- Inventar - Zubehör (im Sinne des § 140 (3) "EO - Novelle 2000") / Fahrnisse:
Im Zuge der Befundaufnahme wurde kein Zubehör (i.S. § 294 und 297 ABGB) zugeordnet; Fahrnisse (Möblierung incl. Küche etc.) wurden nicht bewertet.
- Entsprechend den Bestimmungen des § 140 Abs.2 EO Exekutionsordnung
wurden seitens des gefertigten Sachverständigen hinsichtlich der Außenstände mit dinglicher Wirkung.. folgendes erhoben:

Die für das Grundstück fällige Aufschließungsabgabe nach NÖ Bauordnung sowie die Wasser- und Kanalanschlussgebühren wurden bereits geleistet.
- Verwaltung der Liegenschaft, allgem. Angaben lt. WEG lt. § 28 bis § 34

Hausverwalter der Liegenschaft / Hr. Mag Hochleitner:

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH

Büro Amstetten: Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten

Tel.: 07472 – 62 5 16 - 0

e.hochleitner@reikersdorfer.at

Laut schriftlicher Erhebung und Mitteilung vom 20.6.2026 der oben angeführten Hausverwaltung wird hier gem. § 32 (2) WEG. folgendes gekürzt angeführt:

Die schriftliche Mitteilung der Hausverwaltung über die monatliche Vorschreibung bzw. die BK-Abrechnung wird im Anhang im Detail dargestellt.

Die Vorschreibung der monatlichen Beiträge zur Rücklage sowie der **Aufteilungsschlüssel der Betriebskosten erfolgt nach Nutzwerten:** *Auszug aus BK-Abrechnung: > siehe Anhang*

Die Trennung der Abrechnung in Wohnung und Stellplatz (beides WE 5) erfolgt aus steuerlichen Gründen (10%/20% USt.)

Betriebskostenabrechnung / Aufstellung + aktuelle monatliche Betriebskostenvorschreibung
> siehe Anhang

Stand der gemeinsamen Instandhaltungsrücklage per 31.05.2026 beträgt € 74.785,44

Weiters wurde gem. WEG erhoben, dass:

- derzeit gem. § 28 Abs.1 Z 3 WEG **keine Darlehen für Sanierungsmaßnahmen über die Hausverwaltung** abgewickelt, werden, über Darlehen einzelner Wohnungseigentümer liegen bei uns keine Unterlagen auf.
- **derzeit drei Umlaufbeschlüsse laufen:** Errichtung eines Müllplatzes, Austausch der Hauseingangstüren und Erneuerung der allgemeinen Beleuchtung auf LED; Diese Maßnahmen wären bei positiver Zustimmung durch die Rücklage gedeckt, >Protokoll der letzten Versammlung im Anhang
- Seit Verwaltungsübernahme durch Reikersdorfer (01.01.2020) gab es keine größeren Sanierungen; aus mündl. Aussagen von W-Eigentümern ist der HV bekannt, dass einige Eigentümer selbst ihre Fenster getauscht haben und, dass die Balkongeländer vor einigen Jahren getauscht wurden.

Gegenüber der Wohnungseigentumsgemeinschaft besteht für die WE 5

lt. schriftl. Auskunft der Hausverwaltung per 15.06.2026 (Detail im Anhang):

ein negativer Kontostand / Soll: € 3.556,65

(> wird bei der Bewertung gesondert ausgewiesen)

II) BEFUND; Beschreibung der Liegenschaft

II.1) Lage / Infrastruktur / Gemeinde:

Makrolage/ Angaben über die Gemeinde:

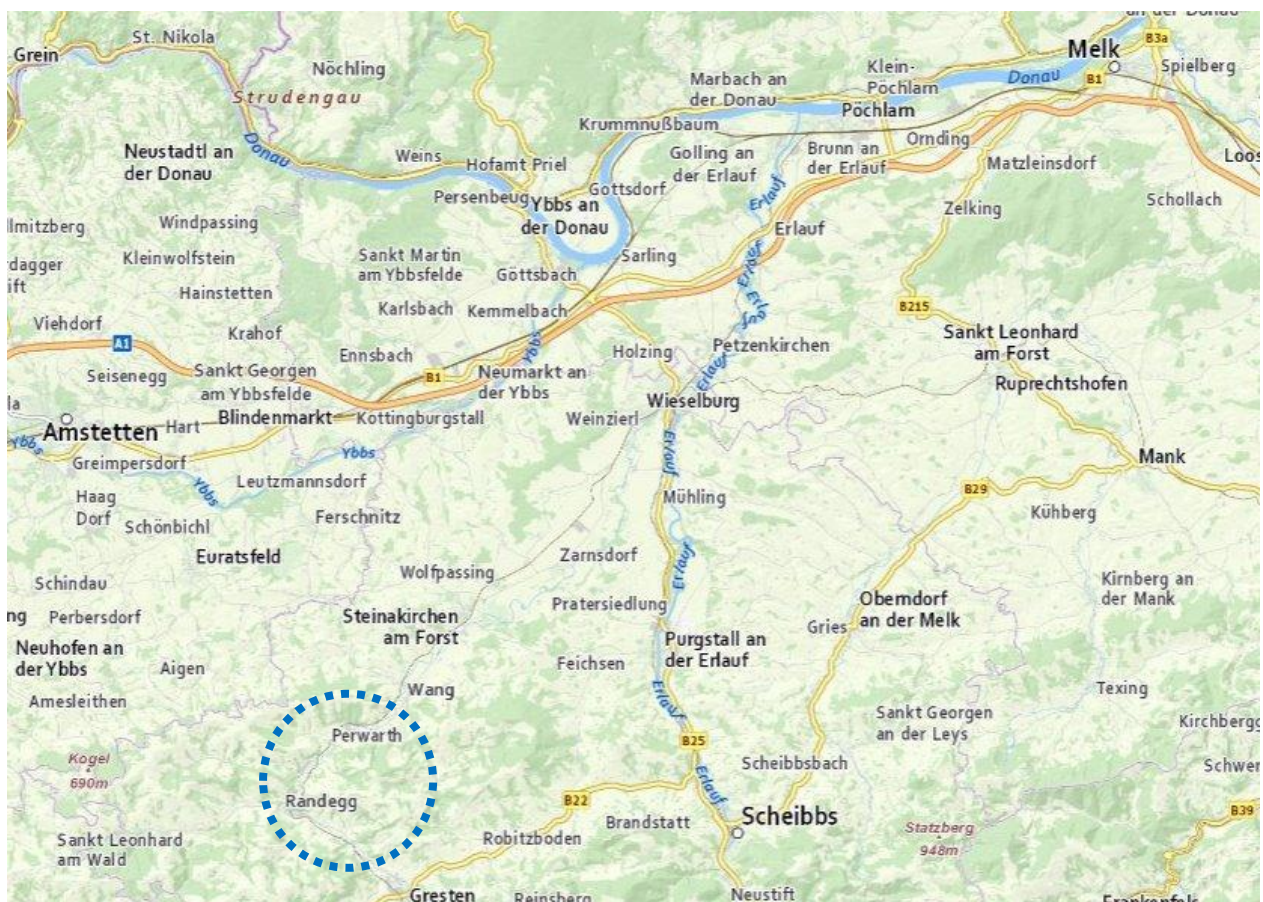
Die Marktgemeinde Randegg liegt im Voralpengebiet (Kleines Erlauftal) im Nordwesten des Bezirks Scheibbs in rd. 370 m Seehöhe ü.A (Hauptort). Die Gemeinde ist mit öffentl. Verkehrsmitteln per Linienbus (nicht mehr per Bahn) erreichbar. In der Gemeinde wohnen rd. 1830 Einwohner (in den letzten Jahren abfallende Tendenz). *Quelle: STATISTIK AUSTRIA, Statistik der Wohnbevölkerung per: 2025.*

Die Gemeinde Randegg liegt ca. 19 km von der im Südosten gelegenen Bezirkshauptstadt Scheibbs, ca. 20 km von der nordwestl. gelegenen Stadt Amstetten bzw. ca. 75 km v. der Landeshauptstadt St.Pölten entfernt.

Randegg selbst ist wirtschaftlich von einem großen Holzverarbeitungsbetrieb und diversen Handelsbetrieben (Kleiderhaus,..) dominiert. Sonst sind außer einigen Gewerbebetrieben keine weiteren größeren Arbeitgeber oder Industrien angesiedelt.

Die weiteren öffentl. Einrichtungen wie Rathaus, Mittelschule, Kindergarten und Tagesbetreuung, prakt. Arzt, Kirche, etc. sind in Randegg vorhanden.

Lageübersicht (Mostviertel)



Lage - Wohnumfeld:

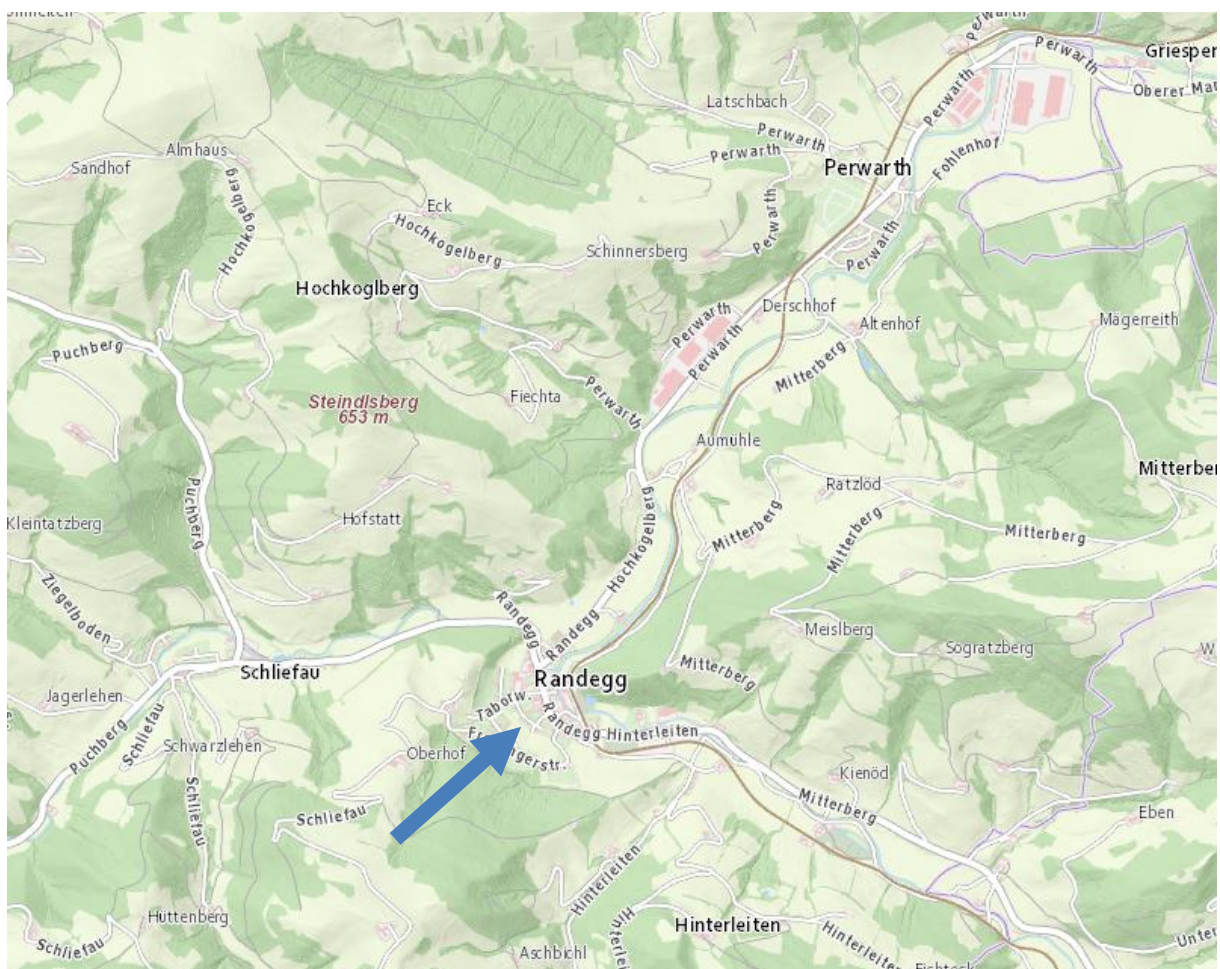
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Randegg.

Adresse: **3263 Randegg, Randegg 65, Stg. 1/ W 5**, grenzt direkt an die Gemeindestraße und hat somit Anschluss an das öffentliche Gut.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Wohnhaus zu Bushaltestellen im fußläufigen Nahbereich erreichbar.

Die umliegende Landschaftsstruktur ist als gering verbautes Wohnbauland und innerörtl. Kern-/Gewerbegebiet zu beschreiben.

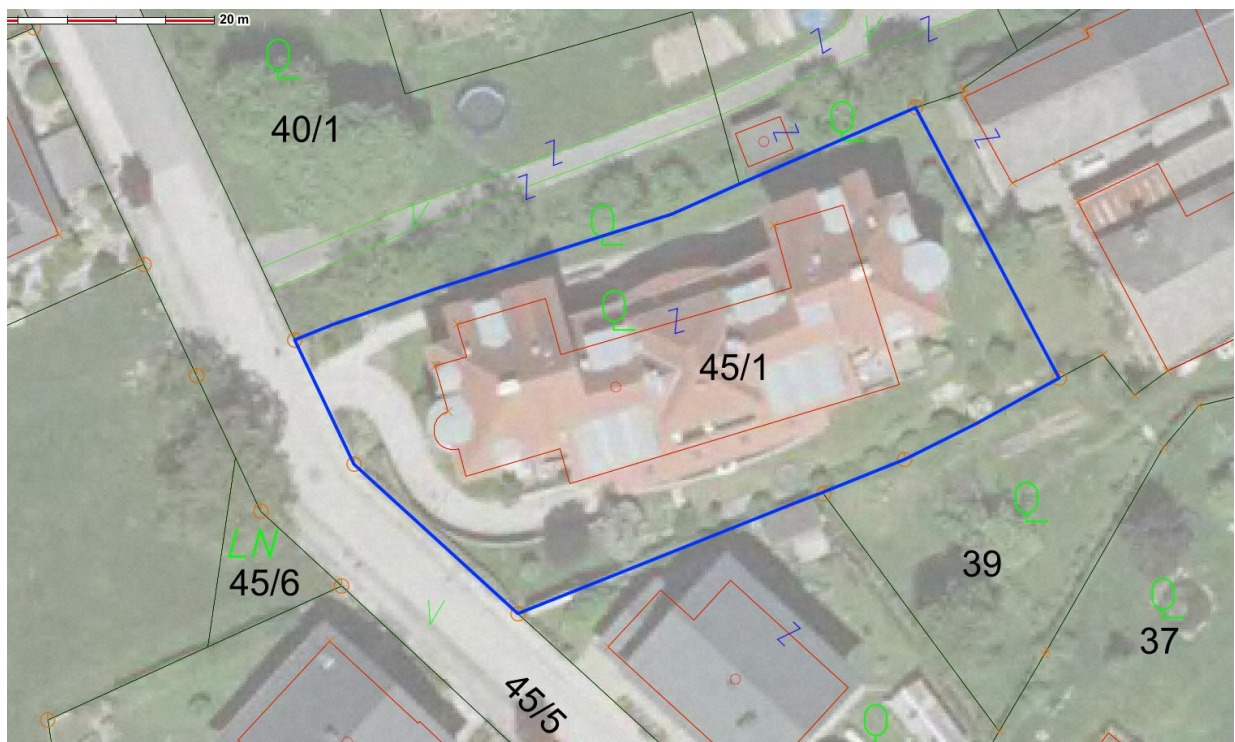
Das Verkehrsaufkommen ist nur durch Anrainerverkehr gegeben.



Lageübersichten - Orthofoto *Quelle: NÖ-Atlas Land NÖ*



3263 Randegg, Randegg 65

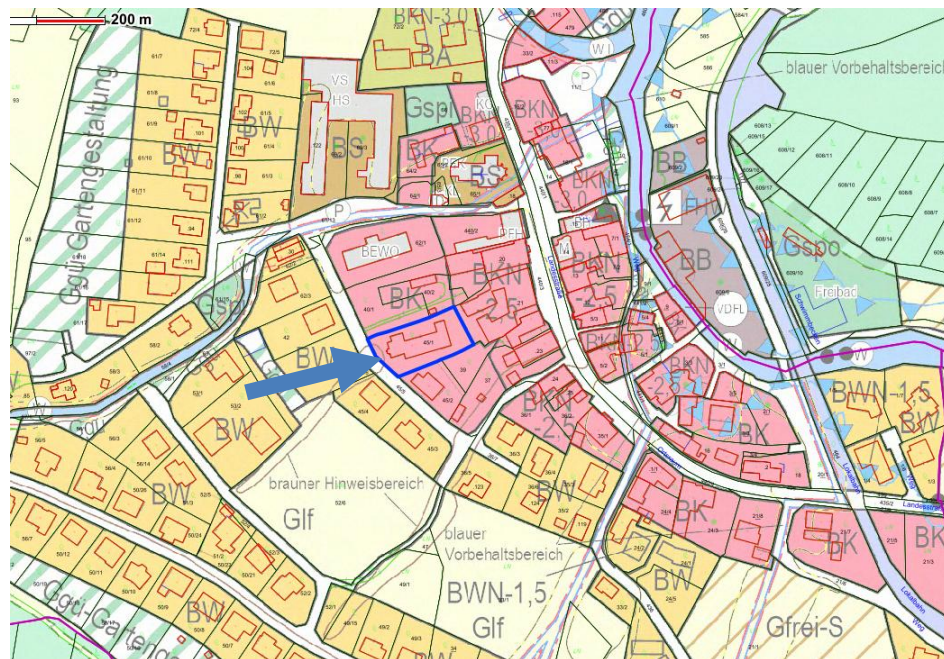


Die ggst. **Liegenschaftsfläche EZ. 221** weist lt. Erhebung bei der Gemeinde im Flächenwidmungsplan folgende Widmung nach NÖ Raumordnungsgesetz auf:

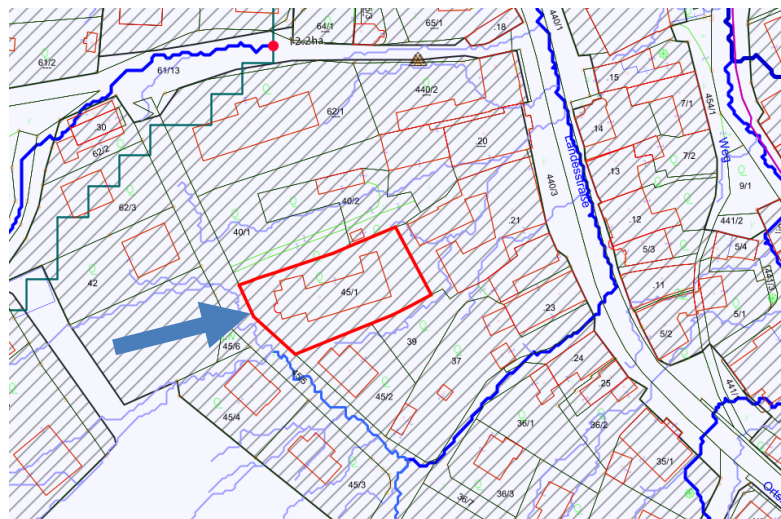
Bauland Kerngebiet

Der Gebäudebestand entspricht aufgrund der Nutzungsart dieser Widmung. Auf den angrenzenden Liegenschaften besteht ebenfalls die Widmung Bauland-Kern- oder Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche.

Auszug aus Flächenwidmungsplan:



Zusätzlich wurde die Gefahrenzonenkarte des NÖ Atlas /WLV hinsichtlich der der „Hangwasserkonzentration“ abgefragt und ist keine Gefährdung gegeben.



Baugrundeignung / Grundwasserstand:

Der Bewertung wurde eine Bodentragfähigkeit (ab 4 m unter Niveau) von 20 N/cm², kein Grundwasseranfall und keine Kontaminierung (schlechter als Eluatsklasse 2b) zugrunde gelegt. Exakte Bodenverhältnisse einschließlich Grundwasserstand konnten durch einfache Befundaufnahme nicht erhoben werden.

Kontaminierung:

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

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Ablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „**Geographischen Informationssystem Altlasten**“.

Dort wurde tagesaktuell angezeigt (digitale Katastermappe, DKM), dass die **bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet ist.**

Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Bodenverunreinigung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

II.3) Versorgungs- u. Entsorgungsanschlüsse:

Das Grundstück ist an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen:

Trinkwasserversorgung: öffentl. Gemeindewasserversorgung,

Abwässer u. Fäkalienentsorgung: öffentlicher Schmutzwasserkanal

(> lt. Schreiben im Bauakt über östliches Nachbargrundstück)

Elektrische Energie: EVN

Fernwärme: in den Hauskeller eingeleitet;

Internet-/Telefonversorgung: gegeben; ob Breitband-Anschluss? ist unbekannt

II.4) Grundstücksflächen, Außenanlagen - Ansichten:

Das gegenständliche Grundstück ist nach Osten geneigt, ein erheblicher Anteil des Grundstückes ist mit dem Mehrparteienwohnhaus (14 Wohneinheiten) samt KFZ-Tiefgarage und Abfahrt verbaut. Die unbebauten Flächen sind als Garten mit Büschen und Wiesen gestaltet, die Fahr- und Gehwege sind asphaltiert bzw. befestigt, diese sind teilw. als Allgemeinfläche und im Süden teilweise den einzelnen Wohnungen als Terrassengarten entspr. Wohnungseigentumsgesetz zugeordnet.

straßenseitige Süd- u. Westansicht / allgem. Außenanlagen / Zufahrt:

Situierung TOP 5:



allgem. Außenanlagen
Garagenabfahrt / Südansicht



Nordansicht / nördl. allgemeine Außenanlagen / Zugang Wh., Kellerabgang:



allgemeine Außenanlagen:
nordöstliche Ansichten



II.5) Beschreibung des Bauwerkes und baubehördliche Daten, Pläne:

Zur Erstellung des Befundes wurde bei der Baubehörde, Marktgemeinde Randegg in den Bauakt Einsicht genommen, und Daten über gültige Bewilligungsbescheide und zugehörige Einreichpläne (samt Planauswechsel / Bestandspläne 1991 für die Benützungsbewilligung) und die Flächenwidmung nach NÖ ROG erhoben.

Die Errichtung des Eigentumswohnhauses samt Unterkellerung und Tiefgarage erfolgte im Anschluss an die baubehördliche **Bewilligung vom 12.12.1989** durch die Gemeinn. Wohnbaugesellschaft 1090 Wien.

Aufgrund Änderung der Ausführung ggü. dem Einreichplan wurden vom Architekt **Bestandspläne Nr. 8718-1/ 01 bis 04** erstellt und dafür nach Beschau am 18.11.1993 die **Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 25.1.1994** erteilt, wodurch sich der Fertigstellungszeitpunkt nachvollziehen lässt. Im Zuge der Endbeschau wurde auch ein Elektroattest v. 14.8.1993 für die gesamte Wohnhausanlage ausgestellt.

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen sozialen Wohnbau der 80/90er Jahre mit drei Stiegenhauserschließungen ohne Lift.

Die betreffende **Eigentumswohnung Nr. 5 ist südseitig in der Stiege 1 im Dachgeschoss** situiert.

Für die Kubaturen / Nutzflächenermittlung wurden die beiliegenden Kopien der behördlichen Pläne herangezogen. Diese wurden auf Plausibilität überprüft und event. Abweichungen korrigiert (besonders Kellerraum und KFZ Stellplatz 5).

Eine 100 %-ige Übereinstimmung mit dem Bestand kann zwar nicht im Detail garantiert werden, aufgrund der groben Naturmaße ist davon auszugehen, dass der DG-Plan bei TOP 5 für die Ermittlung der techn. Kenngrößen herangezogen werden kann.

Das **NW Gutachten vom 15-05-1996** des Arch. DI Wohanka bezieht sich auf den mit baubehörtl. **Bescheid v. 12.12.1989** bewilligten **Einreichplänen mit den damaligen Nutzflächen**, darauf wiederum basiert der Beschluss d. BG Scheibbs vom 02-01-1997.

II.6) BAUAUSFÜHRUNG DES GEBÄUDES:

Soweit durch bloßen Augenschein beim Ortstermin ersichtlich bzw. auf Grund des baubehördlich genehmigten Projektes:

-2-

Im Kellergeschoß sind untergebracht:

PKW-Abstellplätze für jede Wohnung
Zugang von der Garage zum Wohnhauskeller (Schleuse)
Kellerabteile entsprechend der Wohnungsanzahl
Waschküche und Trockenraum
Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
Raum für Wasserzähler
Hobbyraum
Gemeinschaftsraum

2. TECHNISCHE BESCHREIBUNG:

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.1 | <u>FUNDAMENTE:</u> | Streifenfundamente aus Beton |
| 2.2 | <u>Kellerwände:</u> | 30 cm aus Beton |
| 2.3 | <u>Kellerdecke:</u> | Stahlbetonplatte |
| 2.4 | <u>Aussenwände im Erdgeschoß u. Obergesch.:</u> | Keram.Loehziegel 30 cm
mit Wärmedämmfassade 6 cm,
K=0,43W/M2K |
| 2.5 | <u>Wohnungstrennwände:</u> | Mantelbetonwand 25 cm |
| 2.6 | <u>Zwischenwände:</u> | Keram.Zwischenwandstein 10 cm |
| 2.7 | <u>Geschoßdecken:</u> | Stahlbeton-Platten 18 cm |
| 2.8 | <u>Dachkonstruktion:</u> | Satteldachstuhl mit keram.
Ziegeln |
| 2.9 | <u>WÄRMEDÄMMUNG:</u> | |
| 2.9.1 | <u>Kellerfußboden unter Wohnhauskeller:</u> | 6 cm ZDP Isolierplatten
K=0,57 W/M2K |
| 2.9.2 | <u>Sonstiger Kellerfußboden(Garage):</u> | Keine Wärmedämmung |

-3-

- | | | |
|--------|--|---|
| 2.9.3 | <u>Kelleraussenwände:</u> | Die über Terrain vor-
stehenden Kellerwände mit
4 cm Dämmplatten $K=0,65 \text{ W/M}^2\text{K}$ |
| 2.9.4 | <u>Decke über Keller:</u> | 6 cm TDP-Platten,
$K=0,57 \text{ W/M}^2\text{K}$ |
| 2.9.5 | <u>Geschoßdecken:</u> | 3,5 cm TDP-Platten,
$K=0,76 \text{ W/M}^2\text{K}$ |
| 2.9.6 | <u>Decke über ausgebautem
Dachgeschoß:</u> | 13 cm TDP-Platten,
$K=0,28 \text{ W/M}^2\text{K}$ |
| 2.10 | <u>FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG:</u> | |
| 2.10.1 | <u>Kellerfussboden unter
Wohnkeller:</u> | 2 Lagen Flämpappe |
| 2.10.2 | <u>Sonstiger Kellerfuß-
Boden:</u> | 1 Lage Flämpappe |
| 2.10.3 | <u>Naßräume:</u> | Flämpappe |
| 2.10.4 | <u>Aussenwandisolierung
der Kellerwände:</u> | Flämpappe |
| 2.11 | <u>AUSSENWÄNDE:</u> | |
| 2.11.1 | <u>Fassaden:</u> | Reibputz |
| 2.11.2 | <u>Sockel:</u> | Kratzputz |
| 2.11.3 | <u>Sohlbankabdeckungen:</u> | Alu-Sohlbänke |
| 2.11.4 | <u>Rauchfangkopf:</u> | Klinkermauerwerk |
| 2.12 | <u>FENSTER:</u> | Kunststofffenster mit 3-fach
Verglasung |
| 2.13 | <u>FENSTERBRETT:</u> | Werzalit |
| 2.14 | <u>WOHNUNGSTÜREN:</u> | Holztüren gestrichen |
| 2.15 | <u>KELLERTÜREN:</u> | Holz - beschichtet, außen
Holz Natur |

-4-

- | | | |
|--------|--|--|
| 2.16 | <u>HAUSEINGANGSTURE:</u> | Alukonstruktion pulverbeschichtet |
| 2.17 | <u>FUSSBÖDEN:</u> | |
| 2.17.1 | <u>Keller:</u> | Betonestrich |
| 2.17.2 | <u>Wohnungen:</u> | |
| | - <u>NaBräume:</u> | keramischer Belag |
| | - <u>alle übrigen Räume:</u> | Holzboden - wahlweise -
Teppichbelag |
| 2.18 | <u>INNENSTIEGEN:</u> | Kunststeinstufen, Platzl,
Terrazzoplatten |
| 2.19 | <u>AUSSENSTUFEN:</u> | Granitstufen |
| 2.20 | <u>KELLERABFAHRTSRAMPE:</u> | Betonrampe mit Betonstiege |
| 2.21 | <u>STIEGENGELÄNDER:</u> | Holzgeländer mit senkrechten
Stäben und Holz-Handlauf |
| 2.22 | <u>ANSTRICH:</u> | Kunstharz-Anstrich |
| 2.23 | <u>FLIESEN:</u> | - Bäder: bis Türhöhe
- WC: bis 1,50 m |
| 2.24 | <u>SONNENSCHUTZ:</u> | Aussenjalousien |
| 2.25 | <u>VERSORGUNG UND AB-
WASSERBESEITIGUNG:</u> | |
| 2.25.1 | <u>Strom:</u> | Anschluß an das EVN-Netz |
| 2.25.2 | <u>Wasser:</u> | Anschluß an das Ortswassernetz |
| 2.25.3 | <u>Fäkalkanal:</u> | Anschluß an den projektierten
Ortskanal, vorgesehen bzw.
Errichtung einer vollbiologischen
Kläranlage |

Heizungsanlage: Anschluss an örtl. Fernwärmenetz
in den Wohnräumen Warmwasserzentralheizkörper;

BAU- und ERHALTUNGSZUSTAND - Gebäude:

Der Bauzustand der massiven und tragenden Bauteile des Gebäudes ist, soweit durch bloßen Augenschein feststellbar, durchschnittlich bzw. gut und entspricht dem Baualter. Der Erhaltungszustand entspricht einer normalen Unterhaltung und es wurden sichtlich die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen.

PLANÜBERSICHTEN:

PLANWECHSEL EINREICHPLAN		2.
WOHNHAUSANLAGE RANDEGG 3263 RANDEGG, GST.NR. 45/1, EZ. 2 KAT.GEM.RANDEGG		
DACHGESCHOSS <i>Stg. 1/ 5+6</i> <i>Stg. 2/ - keine</i> <i>Stg. 3/ 5,6</i>		Marktgemeinde Randegg pol. Bez. Scheibbs, N.O. Eing. 21. Aug. 1991 Erledigt Az. Anl.
BAUWERBER: WOHNUNGSEIGENTÜMER GEMEINN. WOHNBAU. GES. M.B.H. 1000 WIEN / JOSEFSTÄDTERSTRASSE 51	GRUNDEIGENTÜMER: BEHÖRDE: <i>Plan und Bau</i> <i>Genehmigung</i> <i>21.8.91</i>  Der Bürgermeister Marktgemeinde Randegg Bezirk Scheibbs N.O. 3263 Randegg Tel. 0471 / 82 99 <i>i. V. R. Wiesbauer</i>	
BAULEITER:	PLANVERFASSER: HOCHBAUATELIER DIPL. ING. R. WIESBAUER 1070 WIEN, NEUBAUGÜRTEL 28 TEL. 93 93 74	
PLAN NR.: 8718-1/04	MASSTAB: 1:100	PARIE:
DATUM: JÄNNER 1991	GEZ.:	

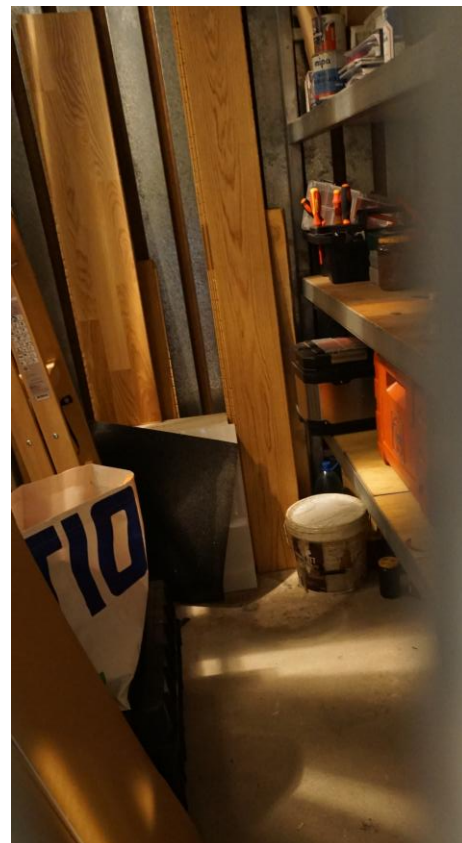
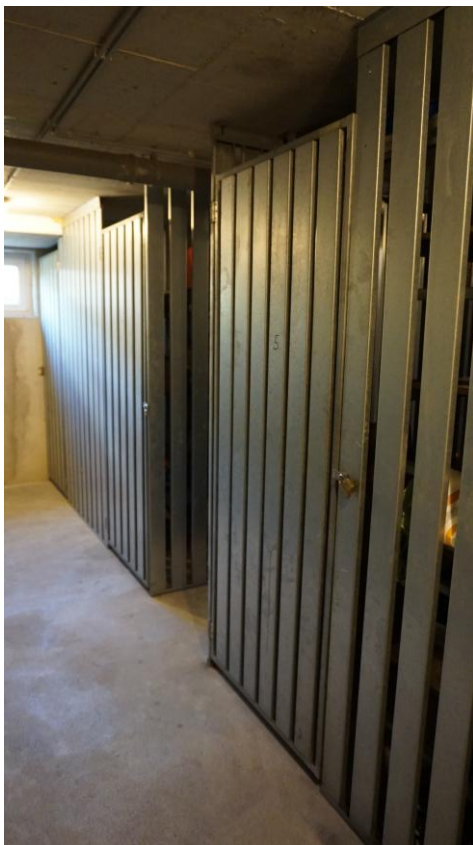
II.7) Beschreibung der Wohnung, vorhandene Räume u. Ausstattung:

Kellergeschoß:

Allgemein genutzte Flächen: > siehe Beschreibung

Kellerraum der Wohnung alleinig zugeordnet:

Lagerraum mit Nutzfläche ca. 5,1 m²,
zum Nachbarkeller und zum Gang
mit Metalllattenwand u. Türe abgetrennt;
Betonestrich als Boden



Zugeordneter PKW-Stellplatz:

Zur Wohnung Nr. 5 ist in der Tiefgarage der PKW-Stellplatz Nr. 5 zugeordnet.

Gem. dem „Planwechsel 1991“ ist der Stellplatz Nr. 5 nördlich neben dem Müllraum eingetragen, in der „Natur“ ist aber der Stellplatz gleich nach der Schleuse mit Nr. 5 beschriftet, <lt Plan wäre dort „10“; im Gegenzug ist in Natur >Stellplatz Nr. 10 dort beschriftet > wo lt. Plan „5“) > siehe Planbeilage

Nach Auskunft bei der Hausverwaltung Reikersdorfer:

„liegen keine Vereinbarungen über den Tausch der beiden Stellplatzsituierungen 5 <> 10 auf und wurden auch nicht von der Vorverwaltung an die HV übergeben“.

Die Situierung ist daher mit dem Nutzer Nr. „10“ abzustimmen, auf die Wertermittlung hat diese Unklarheit aufgrund ca. gleicher Größe keinen Einfluss!

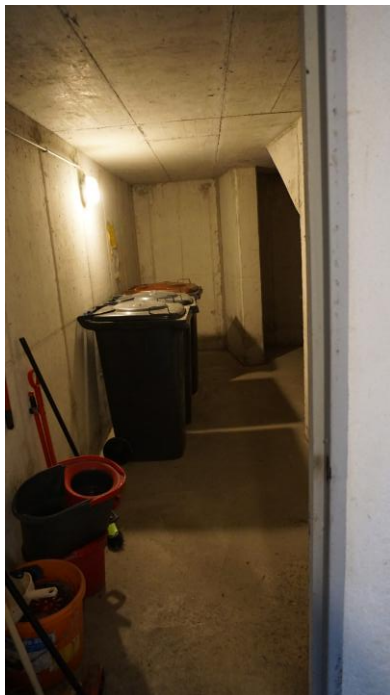


Allgemeinflächen

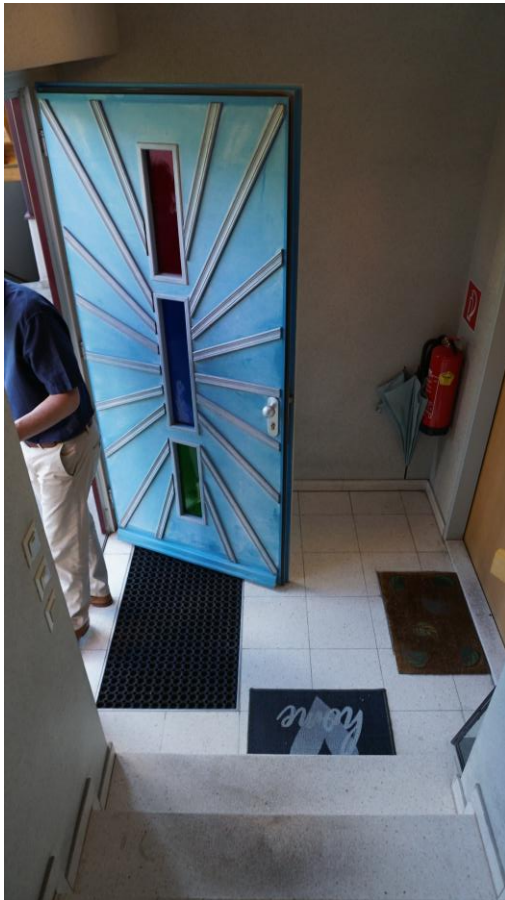
Tiefgarage / Einfahrt



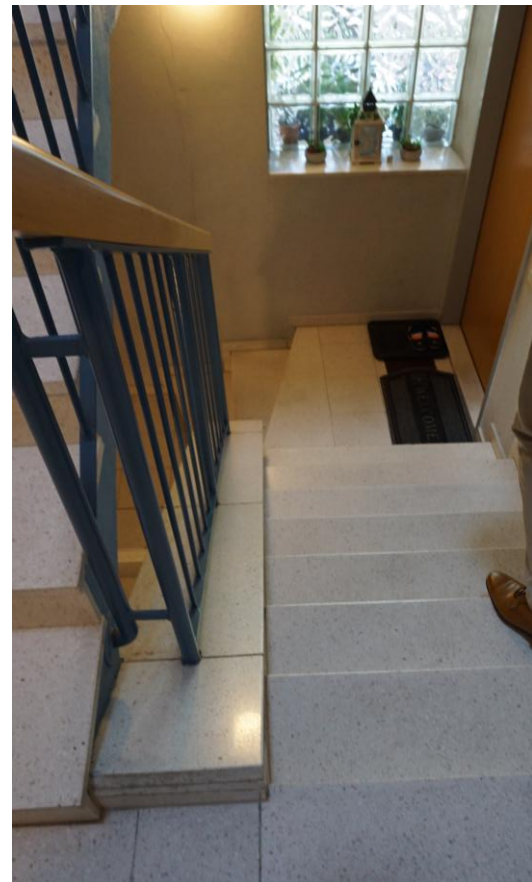
Müllraum + Kellerstiegenaufgang



EG. Stiege 1; Eingang



Stiegenhaus



Dachgeschoss WOHNUNG TOP 5:

Ein gemeinsamer Lift steht im Haus nicht zur Verfügung.

Die Wohnung selbst ist vom Stiegenhaus über einen Vorraum erschlossen. Sämtliche Wohnräume und die Loggia sind nach Süden ausgerichtet, die Nebenräume nach Norden situiert, das Wohnzimmer ist durchgängig von Süd nach Nord.

Raumprogramm und Nutzflächen > siehe Geschößplan

Die Aussicht ist von den Wohnräumen in den südlichen Siedlungs- Grünraum gegeben.

Hinweis: Nutzflächen für Wohnung WE Stg I, TOP 5 :

Gemäß Kaufvertrag vom 11.4.1997 wurde ggst. Wohnung gem. Benützungsbewilligung v. 25.1.1994 gemäß **bezug habenden „Bestandspläne“ gekauft und passt auch die Fläche lt. Befundaufnahme so in der Natur mit diesem Plan überein:**

Nutzfläche der TOP 5 lt. Bestandsplan (> Planwechsel 1991)

WohnNfl.:	11,14+1,62+5,68+7,84+24,27+0,84+14,13+10,95+12,05	88,52 m ²
Loggia:		6,46 m ²
	Gesamte Fläche	94,98 m ²
	Kellerabteil 5	5,12 m ² ;
	KFZ 5	ca. 10,9 bzw. 11,5 m ²

Abweichung:

Diese Flächen stimmen **aber nicht mit dem NW Gutachten v. 15.5.1996 überein:**

> siehe Nutzflächenaufstellung NW Gutachten / Anhang letzte Seite:

Wohng.	85,18 m ² + Loggia 5,74 m ² ,
Keller 5	3,5m ²
KFZ Stellplatz 5:	10,8 m ²

Hinweis Nutzflächenangaben:

Aufgrund der stichprobenweisen Kontrollmessungen bei der Befundaufnahme wurden keine Abweichungen gegenüber dem Plan festgestellt.

Die Hauptmaße wurden kontrolliert, event. geringfügige Abweichungen in der Natur gegenüber den Plandarstellungen wurden nicht berichtet. Dies deshalb, weil die Flächen eines Einreichplanes nur einen Richtwert darstellen. Zur genauen Kontrolle wäre eine exakte Naturbestandsaufnahme mit Nischen notwendig, auf welche im Sinne der Verfahrensökonomie verzichtet wurde. Die Flächenangaben dienen nur für die Bewertung, nicht jedoch als Grundlage für miet- und eigentumsrechtliche Verträge.

(Die Genauigkeit liegt noch im zulässigen Toleranzbereich der einschlägigen Ö-Normen.)

Die Bewertung stellt kein Gutachten hinsichtlich der Differenzen der Nutzwerte dar.

Ansichten / Ausstattung:

Wohnungstüre,



Gang
großformatiger Marmorboden



WC, Bad großformatige Natursteinböden, geflieste Wände



Küche; Einbauküche > Fahrnis; wird nicht als Zubehör angesehen.
großformatige Natursteinböden, geflieste Wände



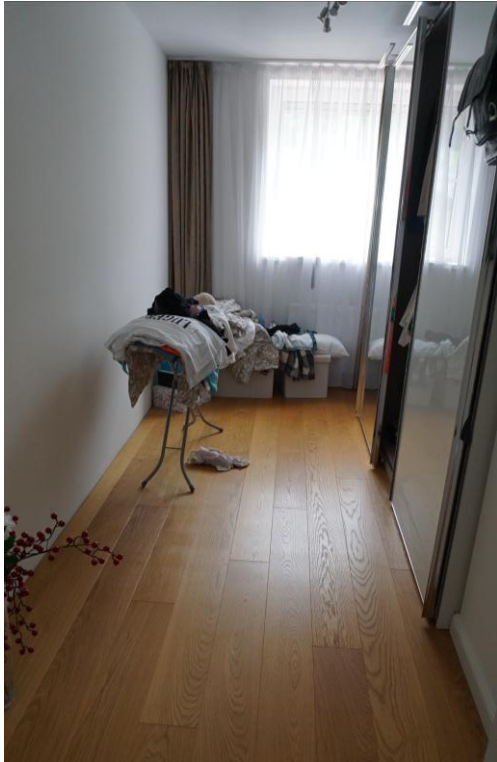
Elektroverteiler



Abstellr. Warmwassertherme:



3 Zimmer,
hochwertige Holzdielenböden, gefärbelte Wände, Dachschrägen



Wohn- Esszimmer

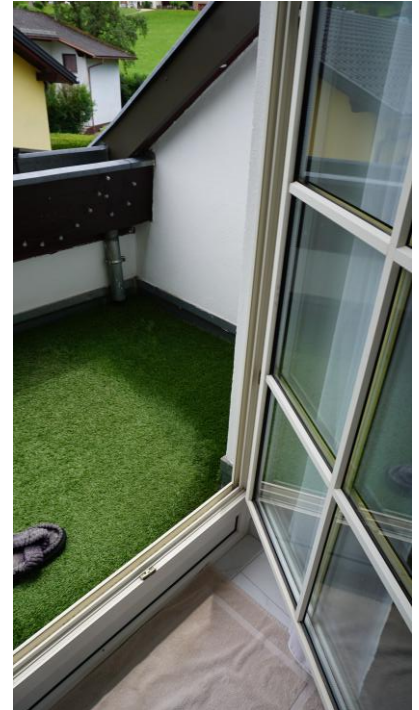
großformatiger Natursteinboden, gefärbelte Wände, Dachschrägen
eine Wand > unfertige Vormauerung



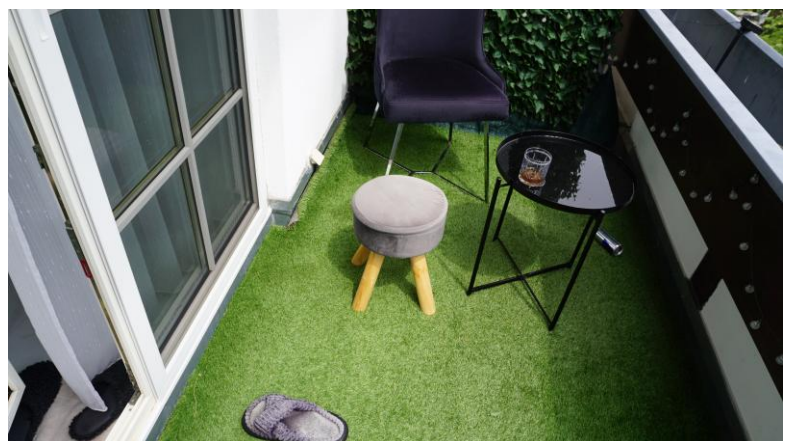
Zusammenfassend kann die **Wohnungsausstattung eher hochwertig** entsprechend eingestuft werden.

„Loggia“ (nur teilw. gedeckt!
> richtige Bezeichnung wäre „Dachterrasse“)

Fernsicht



„Kunstrasenbelag“



Mängel Allgemeinflächen:

Die Sanierung div. Mängel wird aus der gemeinsamen Rücklage finanziert.

Im Stiegenhaus sind jedoch starke Instandhaltungsrückstände
(Risse im Mauerwerk / Putz,..) festzustellen,

DG. Stiegenhaus

Kellerstiege:
geringe Feuchtigkeitsmängel
beim Putz



II.8) Zubehör:

Wie schon in den Grundlagen Pkt. I.7) hingewiesen ist gem. ABGB
nur folgendes als Zubehör zu werten:

§ 294. Unter Zugehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, so lange er von derselben nicht abgesondert ist, sondern auch die Nebensachen, **ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann**, oder die das Gesetz oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauche der Hauptsache bestimmt hat

§ 297. Ebenso gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur Alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Brantweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen.

Die Möblierung und kleine Einbauküche wird nicht dem Zubehör zugerechnet.

Alle anderen fix eingebauten Ausstattungen, wie Sanitäreinrichtungen und sonstige Installationen sind jedoch der Liegenschaft zugehörig und beim Gesamtwert berücksichtigt

III) Gutachten, Bewertung der Liegenschaft

Allgemeines; V o r b e m e r k u n g e n:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) des ggst. Wohnungseigentumsobjektes (Eigentumswohnung). Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ausschlaggebend ist, wie die Mehrzahl der Marktteilnehmer den Wert eines Objektes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr beurteilt.

Lt. § 3 (1) LBG sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren in Betracht.

Das Vergleichswertverfahren kann durch das Fehlen von ausreichend direkt konkret vergleichbarer aktuellen Verkäufe nur für die Abschätzung der abschließenden Marktbeurteilung Anwendung finden, für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückanteils (anteiliger Bodenwert) ist das Vergleichswertverfahren jedoch als geeignet zu erachten.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem (*gegenwärtigen oder möglichen*) Ertrag der Wohnung und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (*in der Praxis erprobten*) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz zum Stichtag andererseits gegeben ist.

Aufgrund des Bestandes einer eigenen Wohnungseinheit könnte die Liegenschaft als Ertragsobjekt genützt werden. Diese wird derzeit augenscheinlich selbst als Hauptwohnsitz genutzt, für die Ertragsermittlung wird daher eine "fiktive Vermietung" als Grundlage herangezogen.

Weiters wird auf die bei der Befundaufnahme getroffenen Feststellungen und auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt Bedacht genommen.

In der Bewertung sind alle im Gebäude fest eingebauten Anlagen wie Energie- und Wasserversorgung, Abwasserleitungen,... enthalten, ebenso nicht gesondert bewertete Außenanlagen.

III.1) Ermittlung - Sachwert:

Zu ermitteln ist der Bodenwert des unbebauten Grundstückes und der Wert der baulichen Anlage, der sich aus dem Herstellungswert des Objektes abzüglich der altersbedingten und sonstigen außerordentlichen Wertminderungen ergibt.

Der Sachwert ermittelt sich aus dem ortsüblichen Bodenwertanteil bezogen auf den Mindestanteil lt. Grundbuch zuzüglich dem Bauwert (Zeitwert) der zu bewertenden Wohnung, der die allgemein nutzbaren Teile des Objektes bereits berücksichtigt.

III.1.1) BODENWERT:

Die Bewertung des Grundstückes wird durch Ableitung aus Verkaufspreisen von "vergleichbaren Flächen" auf Grund von Auskünften am Gemeindeamt, Angebote am Immobilienmarkt und nicht zuletzt auf Grund eigener Erfahrungswerte durch ständige Beobachtung der Verhältnisse am Realitätenmarkt ermittelt.

Preisübersicht Grundstücksmarkt (Gemeindegebiet):

In Immobilienpreisspiegeln *Immowert ZT, WKÖ bzw. Gewinn (Erhebung Grundstk. Preise f. Ö.)* und etc. ist für **Baugrundstücke des Wohnhausbaus** für die **Gemeinde Randegg (gesamt gemittelt)** lag der Preis per 2022 bis 2024 bei € 40,- bis € 45,- / m², 2025 bereits bei € 55,- bis € 60,-/m².

Lt. Statistik Austria liegen die Durchschnittspreise für die gesamte Gemeinde (gemittelt) per 2020 bis 2022 v. € 45,- bis € 47,-/m², 2023 bei € 50,50, 2024 € 51,30/m² und 2025 wieder bei € 47,10/m².

Diese Vergleichswerte wurden auf Grund der Lage, der Größe / Form, der Ausnutzbarkeit je nach Flächenwidmung und dem Erschließungsgrad des Grundstückes überprüft und gegebenenfalls je nach Aktualität für die Bewertung abgeändert.

Seit 2023 - 2026 wurden im Zentrum v. Randegg und in Schlieffau keine Verkäufe getätigt; nur im nordöstl. Ortsteil **Perwarth** wurden mehrere Grundstücke zu einem

Preis von € 48,- bis € 64,-/m² verkauft (*Bauzwang, teilw. Entwässerungsgraben,..*);

daher ist im Zentrum kein aktueller tatsächlicher örtlicher Vergleichswert vorhanden. (*exklusive Aufschließungsabgabe, Anschlussgebühren*)

Aus den zuvor erhobenen und angeführten Vergleichswerten wurden die statistischen Daten und angeführte Vergleichswerte vom Ortsteil Perwarth herangezogen.

Aus den zuvor erhobenen und angeführten Vergleichswerten ist für unbebaute Bauparzellen im vorliegenden Ortssteil Randegg mit Widmung Bauland Kerngebiet für 2026 ein örtlich durchschnittlicher **Basiswert mit € 68,-/ ableitbar.**

(zuzüglich Aufschließungsabgabe bei einem Einheitssatz von € 600,--).

Aufschließungen je nach Entfernung bzw. Zentrumsnähe,

*) Der Bebauungsabschlag ggü. dem Vergleichswert ist vorzunehmen, da durch die bestehende Bebauung der Markt nicht bereit ist, den Grundwert eines unbebauten Grundstückes zu zahlen. Die Abschläge dazu werden unterschiedlich hoch liegen und sind aus der Sicht des SV vom Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundfläche abhängig.

*) Bei den Erhebungen am Gemeindeamt wurden mir bezüglich der **Aufschließungs- und Anschlussgebühren für Kanal- u. Wasser** keine offenen Beträge angegeben, diese wurden also bereits geleistet.

*) Sonstige Wertsteigerungen aufgrund der Anschlussgebühren (für Strom Fernwärme, etc.) wurden grob geschätzt

Grundstück Nr. 45/1; Bauland Kerngebiet, bebaut

1.355 m ² Grundfläche à € 68,00	92.140,00
8 % Abwertung Beeinträchtigung durch Bebauung, aufgrund der gegebenen Bebauung ggü. den erhobenen Vergleichswerten: > unbebaute Grdstk.	-7.371,20
+ Aufwertungen:	83.130,00
Kanal-, Wasser-, Stromanschlussgebühren (der Fernwärmeanschluss wird bei den Baukosten WE für Heizung berücksichtigt)	50.000,00
Aufwertung Aufschließungsgebühr NÖ BO, > Abschätzung lt. Bauklassenkoeffizienten 1,5 und derzeit geltendem Einheitssatz;	33.130,00

III.1.1) Bodenwert Gesamtfläche lt. Grundbuch: € 167.898,80
EZ.: 221; Grundbuch 22027 Randegg;

SUMME III.1.1) (Randegg 65, Stg. 1/ W 5;) davon der in Eigentum von Hr. +Fr. Dragoi stehende Mindestanteil 170 / 2.156 ergibt: € 13.238,77

III.1.2) ZEITWERT der Eigentumswohnung:

Zu ermitteln ist der Wert der baulichen Anlage, der sich aus dem Herstellungswert des Objektes abzüglich der altersbedingten und sonstigen außerordentlichen Wertminderungen ergibt.

Der Bauwert (Gebäudezeitwert) wird aus den Neubaukosten abgeleitet. Die Neubaukosten werden aus der Gebäuderkubatur (m³ UR) bzw. aus den Nutzflächen (m² GF) und auf Grund von (der angetroffenen Bauart und Bauausführung entsprechenden) Baupreiserfahrungswerten unter Berücksichtigung der beschriebenen Ausstattung (einschließlich der Umsatzsteuer aufgrund der Objektart ¹⁾ zum Bewertungsstichtag errechnet. Die Kosten werden derart ermittelt, dass laufend die Herstellkosten von Gebäuden überschlagsmäßig nachgerechnet werden *[es werden die Hauptmassen (wie bei einer Ausschreibung) ermittelt und mit Wertansätzen versehen und auf diese Art der Preis pro Kubikmeter umbauten Raum rückgerechnet.]* Bei der Auswahl der Neuherstellkosten werden die Richtpreise ²⁾ pro m² Nutzfläche für Objekte mit gegebener Ausstattung herangezogen. Die Fundamentierungskosten und die Kosten der Dachherstellung sind in den Geschosspreisen enthalten. In den Wertansätzen sind sämtliche beschriebenen Einbauten, soweit diese üblicherweise als Bestandteil des Gebäudes zu werten sind, berücksichtigt.

> siehe auch Hinweis bezügl. Plangrundlagen unter Pkt. I) und II)

1) vgl. Ö-Norm B 1802

2) vgl. Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017

Die Kosten für die **allgemein benützten Bauteile und Gemeinschaftsflächen** (wie z.B. Stiegenhaus, allg. Kellerräume, Dachboden, Außenanlagen, ..) **sind im Preisansatz der Wohnnutzfläche ebenso enthalten wie Nebenkosten** (wie z.B. Finanzierung, Kosten für Bauleitung, Vertragserrichtung).

Bei den technischen Anlagen (Heizung, Warmwasserbereitung, Elektroinstallation, Pumpen, Leitungen, etc.) wird laut Befragung – sofern im Befund hiezu keine detaillierten Feststellungen getroffen werden – davon ausgegangen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind.

Neuherstellungskosten:

Aufgrund der einleitend getroffenen Feststellungen, lt. Fachliteratur und Erfahrungswerten können im gegenständlichen Fall bei einer kompletten mangelfreien Neuherstellung nachfolgend angeführte Quadratmeterpreise incl. der anteiligen Kosten für die Allgemeinflächen des Hauses (Wohnung diente nicht der Ertragserzielung, keine Vorsteuerabzugsmöglichkeit, daher Werte incl. Mwst.) als zutreffend angesehen werden:

Nutzfläche m² gemäß ÖNORM B 1800, mit den aus den Plänen entnommenen Ausmaßen wurden im Zuge des Augenscheins überprüft.

Eigentumswohnung Stg. I/Tür 5, incl. KFZ-Stellplatz 5

Baujahr 1990, fiktives mittl. Baujahr 1992, fiktives mittl. Alter 34 Jahre,
Lebensdauer 80 Jahre, ergibt Restlebensdauer 46 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

erhöhte Baukosten abzügl. verlorener Bauaufwand aufgrund

3 Stiegenhäuser + gedeckter Kellerabgang und Grundrisse, Vordach,

Instandhaltungsrückstand / Baumängel > z.B. Setzungsrisse im Putz im Stiegenhaus, Feuchtigkeit beim Putz Kellerabgang, etc werden aus der Instandhaltungsrücklage behoben:

WE TOP 5 incl. Loggia und Zubehör Kellerabteil und KFZ Stellplatz;

dies wurde im Wertansatz der WhNfl. und als Zuschlag berücksichtigt, ebenfalls wurde die Allgemeinflächen und Außenanlagen anteilig berücksichtigt.

WhNfl. 88,52 m² +Loggia 6,46 m²

Zwischensumme Neubauwert TOP 5 € 270.822,80

Der Bauwert / Zeitwert ergibt sich sodann aus den Neubaukosten nach Berichtigung event. Abzüge für vorhandene Baumängel, Wertminderung infolge Alterung und Abzüge für zu individuelle Planung.

Um zum Zeitwert für die Wohngebäude zu gelangen, müssen auf Grund der einleitend getroffenen Feststellungen vom Neubauwert nachfolgende Abminderungen vorgenommen werden:

Abminderungen für:

***) Wertminderung für das Baualter:**

Je nach Wertgröße und Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile kann ausgehend vom **gemittelten Baualter** für die Bauteile u. baulichen Ausstattungsgüter mit Rücksicht der durchgeführten Um- u. Zubauten, gemittelt nach Baualter und Bauvolumen ein jeweils mittleres Baualter angegeben werden.

Daraus ergibt sich wiederum die geschätzte technische Restlebensdauer.

Für Wohngebäude mit aufwändiger Innenausstattung (z.B. Einfamilien-/Wohnhäuser, ..), die einem verstärktem Verschleiß“ unterliegen (höhere Beanspruchung, schlechter äußeren baul. Zustand), und die eher nachlässig oder gar nicht baulich instandgehalten wurden, wird eine

lineare Wertminderung wegen Alters vorgenommen;

Die Berechnung der techn. Wertminderung ergibt sich aus der

Wertminderungstabelle nach Kranewitter: $W = (A/D) * 100$

(Erläuterung: W = Wertminderung in Prozent, A = Alter des Gebäudes, D = übliche Gesamtnutzungsdauer d.Gbd.)

*) Ein **Abschlag für verlorenen Bauaufwand infolge individueller Planung** ist deswegen vorzunehmen, weil jeder Ersterher eines Gebäudes bzw. Bauwerkes dieses nach seinem Sinne etwas anders geplant hätte und sozusagen ein von einem anderen Bauherren errichtetes Gebäude den betrieblichen bzw. bautechnischen Vorstellungen nachfolgender Benützer oder Besitzer nicht zur Gänze entspricht.

***) Wertminderung infolge des Bau- und Erhaltungszustandes:**

Für die Ermittlung des Gebäudesachwertes ist neben dem Alter des Gebäudes dessen baulicher Zustand von großer Bedeutung. Weist ein Gebäude bauliche Unzulänglichkeiten auf, so können dafür verschiedene Ursachen verantwortlich sein. An erster Stelle steht zunächst der normale Verschleiß des Gebäudes. Es liegt auf der Hand, dass ein normaler, altersbedingter Verschleiß eine Minderung des Gebäudewertes bewirkt. Dieser Umstand wird bei der Wertminderung wegen Alters berücksichtigt. Dabei geht man grundsätzlich davon aus, dass ein Gebäude seiner Zweckbestimmung entsprechend normal genutzt und regelmäßig baulich in wirtschaftlich vertretbarem Maß unterhalten wird.

Manche Gebäude sind jedoch durch Unterbrechung der normalen baulichen Unterhaltung, durch äußere Einwirkungen oder durch bauliche Mängel in ihrem Wert stärker gemindert als dies in der mehr oder weniger schematischen Abschreibung wegen Alters zum Ausdruck kommt. Diese über den üblichen Verschleiß hinausgehende Verschlechterung des Gebäudezustandes muss deshalb durch besondere Abschläge berücksichtigt werden.

Ermittlung Bau-Zeitwert

Neubauwert	270.822,80
42,50 % lineare Alterswertminderung	-115.100,00
8 % Abwertung Verlorener Bauaufw, individ.Bauausf., gesamtes Wohnhaus Stiegenhauskonzeption, Keller,	
Folgende Überlegungen waren zusätzl. für den Abschlag maßgeblich:	-21.665,82
• Grundrissform; • hochwertige Böden / Materialien aber Individualität der Materialauswahl / Wandbelag,...;	

III.1.2 Summe Zeitwert Wohnung zum Stichtag 07.07.2026	€ 134.056,98
(incl. Allgemeinflächen u. Außenanlagen)	

SUMME III.1) S A C H W E R T ergibt sich aus:

III.1.1) anteiliger Bodenwert (für Mindestanteil)	€ 13.238,77
+ III.1.2) Bauwert / Zeitwert (incl. Allgemeinfl. u. Außenanlagen)	€ 134.056,98
III.1) SACHWERT (WE TOP 5)	€ 147.295,75

III.2) Ermittlung Ertragswert:

Die Liegenschaft dient aufgrund des Eigenbedarfes nicht als typisches Ertragsobjekt. Für die Wohnung kann unter der Voraussetzung der laufenden Instandsetzungen eine Ermittlung eines fiktiven marktkonformen Ertragswertes erfolgen und dem Sachwert gegenübergestellt werden.

Verfahren nach § 5 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl. 1992/150:

Ausgangspunkt dieses Verfahrens ist der Reinertrag des Bewertungsgegenstandes, der sich aus dem nachhaltig (bei ordentlicher Bewirtschaftung) erzielbaren fiktiven Rohertrag (nach Bewertungsstichtag) abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt. Dieser Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu vermindern um den Reinertrag der baulichen Anlage zu erhalten. Letzterer wird zu einem angemessenen Zinssatz auf die Restnutzungsdauer kapitalisiert und ergibt so den Ertragswert der baulichen Anlagen. **Der Ertragswert ist schließlich die Summe aus Gebäudeertragswert der Wohnung und dem anteiligen Bodenwert.**

Bei einem Objekt wie dem vorliegenden wird der nachhaltige Reinertrag aus dem fiktiven Mietzins abzüglich Instandhaltungskosten, Instandsetzungskosten und Mietausfallwagnis ermittelt. Anzusetzen sind Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

Die Nachhaltigkeit wird durch einen entspr. geringen Ansatz und einen („entspr. hohen“) Abschlag „Mietausfallwagnis“ berücksichtigt.

Es ist also von den Kosten auszugehen, die normalerweise aufzuwenden sind.

Dabei ist weder eine individuelle noch eine Muster- oder Idealbewirtschaftung zu unterstellen. Die Abschreibung ist bereits in dem anzuwendenden "Vervielfältiger" berücksichtigt.

Vor allem bei solch genutzten Liegenschaften ist die geringe Mobilität durch einen Zuschlag zum Kapitalmarktzinssatz berücksichtigt.

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist u.a. das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wohnhäuser unterliegen einem geringerem, gewerblich od. industriell genutzte Objekte einem höherem Risiko.

(Grundlagen: aktueller Informationsdienst vom Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs). Lt. ÖNORM B1802-1 (2019-I) kann der Liegenschaftszinssatz nach anerkannten Methoden jedes Mal Objekt- u. Branchenbezogen errechnet werden. Man kann aber auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten (gegliedert nach Branche und Lage der Liegenschaft !) zurückgreifen. Als solche gelten lt. ÖN. Pkt. 5.3.4.3 insbesondere jene des Hauptverbands der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, welcher hier angewendet wurde!)

Lagebeurteilung / Wahl des Liegenschaftszinssatzes:

Der Wohnungsmarkt mit ggst. mäßig / guten Lage, südseitig im DG. ohne Lift ist trotz KFZ-Stellplatz und Außenanlagen eher nachteilig einzustufen.

Als **Liegenschaftszinssatz wird hier** (gemittelt zw. 3,5 und 4,5 %) **4,0 % angesetzt**, eine bei ggst. Lage üblicherweise erwartete Ertrags- und Renditeentwicklung und Verzinsung.

III.2.1) Berechnung - Grundlagen: (Erträge teilw. geschätzt)

Der Reinertrag wird im gegenständlichen Fall derart errechnet, dass auf Grund des vorhandenen Gebäudes mitsamt Garten und Nebenflächen eine (in der gegenständlichen Lage und Ausstattungsgrad) mögliche, fiktive Jahresmiete errechnet wird. Unter Zugrundelegung des hieraus möglichen Rohertrages und abzügl. der Bewirtschaftungskosten ergibt sich ein möglicher Jahresreinertrag.

Ermittlung Gebäudeertragswert:

Die Aufteilung für die Kapitalisierung erfolgt getrennt in Bodenwertanteil, welcher kapitalisiert wird (Dauer "Unendlich"), und in Gebäudewertanteil am Reinertrag, welcher als Barwert einer nachschüssigen Rente nach der allgemeinen Rentenformel errechnet wird. Vervielfältiger Faktor lt. Tabelle Literatur "Kranewitter"; Die Aufteilung erfolgt in einem Verhältnis des bereits errechneten Grund- und Bauwertes, bereits ermittelt im Sachwertverfahren.

Die **Nutzfläche** in m² ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder einer Räumlichkeit (ohne Wandstärken und ohne der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen - Ausnehmungen (Mietrechtsgesetz MRG; (BGBl.Nr. 520/1981 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 36/2000)). Diese wurde lt. Einreichplan angegeben.

Der **Ausstattungs- und Erhaltungszustand** des Wohnhauses wurde im Befund ausführlich beschrieben. Er kann zusammenfassend als durchschnittlich beschrieben werden, wenngleich die geringe Sanierungsmaßnahmen optischer Natur ist (Färbelung,..) und auch mit relativ geringem finanziellem Einsatz (gegebenenfalls auch in Eigenleistung) durchgeführt werden kann.

Mietzinsbildung:

Ein abzuschließendes Mietverhältnis unterläge den Bestimmungen des MRG idGF. Die Nachfrage nach zu mietenden Eigentumswohnungen ist im „Kleinen Erlauftal“ als „schlecht bis mittel“ zu bezeichnen, dieser Mietermarkt nimmt auch auf die Höhe des erzielbaren Mietzinses Einfluss.

Mietvergleiche Annahme im kl. Erlauftal

Angebote WE in Randegg (Dorffeld Perwarth, Genossenschaften NBG, Alpenland etc) und am Taborweg in Randegg liegen derzeit bei brutto € 9,- bis 10,50/m² Gesamtmiete!

Daraus lässt sich eine für die Bewertung **relevante Miete (netto ! ohne Ust und ohne BK) mit € 7,-/m²** incl. Keller ableiten. Die Besonderheit Loggia und KFZ Stellplatz wird als Zuschlag berücksichtigt.

Ermittlung Gebäudeertragswert:

Die Aufteilung für die Kapitalisierung erfolgt getrennt in Bodenwertanteil, welcher kapitalisiert wird (Dauer "Unendlich"), und in Gebäudewertanteil am Reinertrag, welcher als Barwert einer nachschüssigen Rente nach der allgemeinen Rentenformel errechnet wird.

Vervielfältiger Faktor lt. Tabelle Literatur "Kranewitter";

Die Aufteilung erfolgt in einem Verhältnis des bereits errechneten Grund- und Bauwertes, bereits ermittelt im Sachwertverfahren.

Grundlagen - Legende:

- 1) **Neubaukosten** lt. Sachwertberechnung
- 2) **Bodenwert** lt. vorstehender Bewertung im Sachwertverfahren
- 3) monatliche **nachhaltige Bruttomiete** lt. Annahme und Marktlage
- 4) **Leerstehung Ausfallwagnis:** Risiko der Ertragsminderung durch Leerstehen, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen etc. sowie sonstige Eigentümeraufwendungen, bewertet.
- 5) **Verwaltungskosten:** Hausverwaltung, Abrechnung, etc.
- 6) Unter den **Bewirtschaftungskosten** werden alle Aufwendungen verstanden, welche mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft notwendigerweise verbunden sind.
Gemeint ist jener Aufwand, der nicht von den Mietern getragen wird; dazu zählen:
allg. **Erhaltungskosten (Instandhaltung, Instandsetzung)**, etc.
- 7) **Alter und Restnutzungsdauer** lt. Sachwertberechnung
- 8) Die Höhe des **Kapitalisierungszinssatzes** ist für die Berechnung des Bauwertes des Gebäudes von besonderer Bedeutung. (>siehe Erläuterung weiter oben)
- 9) Wie schon angeführt, wird **der Reinertrag als Barwert** einer nachschüssigen Rente nach der **allgemeinen Rentenformel auf die Restnutzungsdauer** kapitalisiert:.

Die Abschreibung der baulichen Anlagen wird im Vervielfältiger berücksichtigt.

Zufolge der Lebensdauer und einem Kapitalisierungszinsfuß (Funktion der Lage der Liegenschaft und der wirtschaftlichen Gesamtsituation) ergibt sich ein Vervielfältiger;

$V = \text{Vervielfältiger}$

$n = \text{Restnutzungsdauer in Jahren}$

$q = 1 + (p / 100)$

$p = \text{Kapitalisierungszinsfuß}$

$$V = \frac{1}{qn(q-1)} \cdot (qn - 1)$$

1 Wohneinheit - Eigentumswohnung im Mehrfamilienwohnhaus

Nutzflächenaufstellung Wohnung Nr. 5 lt. Plan:

88,52 m² + Loggia ca. 6,46 m²; Kellerraum ca. 5,1 m², KFZ Garagenstellplatz

Jahresrohertrag - möglicher Jahresrohertrag (teilw. geschätzt, excl. Betriebskosten),
für eine Wohneinheit ohne Lift und Lage u. Raumaufteilung wie beschrieben:

Wohnungs-Nfl. 88,52 m ² monatlich à € 7,- (fiktiv, eigengenutzt)	7.435,68
Zuschlag (Loggia, KG. allgem., KFZ-Garage) monatl. € 50,- (fiktiv)	600,00

Jahresrohertrag WE 5 € 8.035,68

7,46 % Bewirtschaftungsaufwand: -599,55

4,35 % Mietausfallwagnis - Leerstand (Wohnobjekt), hier werden
hauptsächlich die Leerstandskosten berücksichtigt:
(je höher die kalkulierten Mieteinnahmen, desto wahrscheinlicher sind
Mietausfälle, zusätzl spielt auch die Bonität der Mieter eine Rolle);
dabei beinhaltet sind auch uneinbringliche Mieten HMZ + BK; -349,55

Verwaltungsaufwand i.M. jährlich, >nicht auf BK umlegbar: z.B. nicht
überwältzbare Hausverwaltungskosten, Steuerberater, Atteste,
Schriftverkehr +Anwalt i.F. Mieterwechsel, etc. -250,00

0,40 % Erhaltungskosten von 270.822,80 -1.083,29

Jahresreinertrag € 6.352,84

Ertragswert WE 5

Bodenwertanteil WE 5: 13.238,77, Verzinsung des Bodenwertes 4,0 %, wirtschaftliche
Restnutzungsdauer 46 Jahre, Kapitalisierungszins 4 %, Vervielfältiger 20,88465

Jahresreinertrag	6.352,84
- abzügl. Bodenwertverzinsung	-529,55
Gebäudereinertrag	5.823,29
x Vervielfältiger lt. Tabelle = Zwischensumme	€ 121.617,33
+ anteiliger Bodenwert aus III.1)	+ € 13.238,77

III.2) Ertragswert der WE-Einheit Nr. 5	€ 134.856,10
--	---------------------

IV) Ermittlung des Liegenschaftsverkehrswertes

Allgemeines lt. Exekutionsordnung (EO - Nov. 2000)

Angaben nach Bestimmungen lt. §§ 3 und 9 LBG und EO Novelle 2000:

Erhebungen lt. § 31 und § 32 WEG 2002 bei der Hausverwaltung

Hinweis - offene Abgaben: >> siehe auch unter Pkt. I) Grundlagen):

Lt. Grundbuchauszug bestehend keine Rechte u. Dienstbarkeiten:

Immobilienmarkt, Grundlagen, Bewertungskriterien:

Gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist unter dem Verkehrswert jener Wert zu verstehen, welcher im redlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer (wenn auch nur theoretisch) Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind ungewöhnliche Preise, die beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Ansatz zu lassen.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht: (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist. Diese Kurzfristigkeit der Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren, in dem ein für die Immobilie adäquater Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.

Hinweis hinsichtlich Berücksichtigung der Umsatzsteuer:

Die Bewertung bzw. Ermittlung der Herstellungskosten (Neubauwerte) erfolgte unter Hinzurechnung der Umsatzsteuer, da bei Investitionen von Privaten keine Vorsteuer geltend gemacht und diese daher berücksichtigt wird. Diese Vorgangsweise ist auch u.a. in der Fachliteratur „Stabentheiner“ Anm. 12. zum Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG. § 3 begründet:

„Nach Pkt. 4.5 ÖN 1802 sollen die Ansätze im Sachwert- und Ertragswertverfahren zwar grundsätzlich ohne Umsatzsteuer gewählt werden; wenn die Art des Bewertungsgegenstandes und der Markt es erforderlich macht (z.B. bei privaten Ein-Zweifamilienwohnhäusern, Eigentumswohnungen od. ähnl.), ist die Umsatzsteuer aber bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen.“

Werden solche Geschäfte im Zuge von Zwangsversteigerungsverfahren abgewickelt, ist vom Ersteher (wenn er Unternehmer oder eine juristische Person ist) eine dabei zu verrechnende Umsatzsteuer abzuliefern.

Diese mit BGBl I 2003/134 geschaffene Regelung tritt mit 1.1.2005 in Kraft:

- 1.) Liegenschaftsverkäufe sind grundsätzlich von der USt befreit;
- 2.) Der Verpflichtete kann aber für die USt optieren. Diesfalls wäre das Meistbot als Brutto-Betrag zu verstehen und die darin enthaltene 20% an USt dem Finanzamt abzuführen, also nur 80% bei Gericht zu erlegen.

Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes (Begründungen für Zu-/ Abschläge (Marktlage):

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist unter dem Verkehrswert jener Wert zu verstehen, welcher im redlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer (wenn auch nur theoret.) Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertmessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Ansatz zu lassen.

negative Gegebenheiten: (> dadurch weniger Interessenten zu erwarten, halten womöglich einige Kaufinteressierte vom Kauf ab, was den erzielbaren Kaufpreis reduziert)

Bei Immobilienpreisen spielt Angebot und Nachfrage eine wesentliche Rolle.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass derzeit aufgrund des teilweise hohen Angebotes ein Überangebot herrscht bzw. im Immobilienteilmarkt aufgrund des zuletzt zu stark angestiegenen Preisniveaus bei der Nachfrage / den Immobilienpreisen wieder ein Rückgang (oder zumindest eine Abflachung) festgestellt werden kann.

Vor allem in einer den heutigen Baustandards nicht mehr entsprechenden Bauausführung (insbesondere hinsichtlich Wärmeisolierung, verwendeter Bauteile, aber zeitgemäße Heizungstechnik (Fernwärme), etc.) liegen die Kaufpreise in diesem Immobilienteilmarkt üblicherweise unter den Sach-/ Ertragswerten.

Eventuelle Kaufinteressenten sind daher nur bereit, **diesen Umstand bzw. Nachteil** mit entsprechenden Kaufpreismachlässen in Kauf zu nehmen.

- Marktabschlag für ungünstige Lage bzw. Infrastruktur:

Der „Lagefaktor“ ist zu berücksichtigen. Diese Wertanpassung ist deswegen erforderlich, weil der Verkehrswert eines „exakt gleichen“ Gebäudes oder Liegenschaft in unterschiedlicher Lage verschieden ist (z. B. in wirtschaftlich interessanter Lage im Stadtzentrum oder in abgelegener Lage mit geringem Einzugsgebiet, u.v.m. ...).

Die gegebene **regionale Lage, Infrastruktur, Haus ohne Lift, usw.** wirkt sich für Wohnhäuser aus der Erfahrung des SV negativ auf den Kaufpreis aus.

positive Gegebenheiten - bessere Verwertungsziele; > eine dadurch eventuell größere Bietergruppe wirkt sich üblicherweise wertsteigernd aus :

+ Marktzuschlag für größeres Kaufinteresse / Preissegment:

Durch den, für die Liegenschaft mit verhältnismäßig geringen Verkehrswert ist diese aus wirtschaftlicher und finanzieller Sicht für mehr Kaufinteressenten erschwinglich (geringer Kapitalbedarf); dadurch werden sich möglicherweise mehr Käufer für die Liegenschaft interessieren, auch weil dieser unter den erhobenen Vergleichspreisen liegt.

Weiters besteht derzeit aufgrund der derzeitigen Wirtschaftslage ein Trend zur Veranlagungen in mögliche Ertragsimmobilien, daher ist ein erhöhtes Kaufinteresse erkennbar (*"Finanzkrise, Immoinvestments"*).

Obige Grundlagen wurden zur abschließenden Marktbeurteilung herangezogen.

Vergleichspreisprüfung:

Der seitens des SV rechnerisch ermittelte gewichtete Sach-/Ertragswert muss unter Heranziehung von den angeführten Vergleichswerten den Gegebenheiten am Immobilienmarkt angepasst werden.

Immobilienmarkt, Grundlagen, Bewertungskriterien:

Erhebungen bei **Maklerangeboten** zeigen für Randegg durchschn. Anbotpreise für gebrauchte Wohnungen von rd. € 1.000,- bis 1.400,- /m², mit klar steigender Tendenz seit 2022. Hier muss noch einmal unterschieden werden:

ob die Angebote geförderte oder frei finanzierte Neubauten betreffen
oder ob die **Bestandsobjekte**: gebraucht / Baualter, ob vergleichbare Ausstattungen vorliegen: **Dämmung, Heizung, ob Lift, KFZ Stellplatz,...**
Weiters muss **die Lage** verglichen werden.

Die Statistik zeigt in den letzten Jahren einen deutlichen Anstieg der Quadratmeterpreise, wobei Lagen und die bauliche Ausstattung berücksichtigt werden muss.

Nach Erhebung in der Urkundensammlung am Grundbuch wurden auf der ggst. Liegenschaft EZ 221 in den letzten 13 Jahren nur 7 Wohnungsverkäufe (keine ausreichende Anzahl) getätigt, welche dem SV teilweise direkte Vergleichswerte lieferten. Diese wurden indexiert(!) als Grundlage zur abschließenden Marktbeurteilung herangezogen.

Nach Ausscheiden von 2 grob abweichenden Werten der tatsächlichen Erwerbsvorgängen in diesem Zeitraum lässt sich auf der EZ. 221 eine indexierte (!) Bandbreite für **Kaufpreise zwischen ca. € 1.250,- und 1.690,- / m² Nfl. feststellen.**

Bei einem **gemittelt gewichteten Sach-/Ertragswert** der bewertungsggst. **WE 5 mit € 138.000,- oder rd. € 1.500,-/ m² Nfl.** liegt dieser damit zum Stichtag 07.07.2026 ca. im Mittel der örtlich erhobenen indexierten Vergleichswerte.

In Abhängigkeit von Lage, der Ausstattung und der marktgängigen Größe der Wohnung ist daher keine Korrektur / Abschlag zur Erlangung des Verkehrswertes anzuwenden.

Unter Berücksichtigung der im Befund angeführten Grundlagen wird der
Verkehrswert der gegenständlichen Wohnungseigentumsanteile
B-LNr. 32 + 33 an der Liegenschaft EZ. 221, KG. 22027 Randegg;
Adresse: 3263 Randegg, Randegg 65, Stg. 1/ Wohnung Nr. 5;
wie folgt ermittelt:

III.1) Sachwert € 147.295,75

III.2) Ertragswert € 134.856,10

Gewichtung Sachwert / Ertragswert:

Nachdem es sich bei diesem Objekt um ein vermietbares WE -Objekt /
handelt, wird für einen Käufer eher der Ertragswert von Bedeutung
sein. Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher
eine **Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1 zu 3.**

Zwischensumme: € 137.966,01

Marktanpassung: >siehe abschließende Marktbeurteilung; **nicht erforderl.**
und Bilanz aus negativen und positiven Einflüssen

Offene Abgaben mit dinglicher Wirkung (lt. Hausverwaltung)

wurden bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht
berücksichtigt; gegen den Ersteher der Liegenschaft
sind diese offenen Forderungen noch wirksam

*nicht berück
sichtigt*

Verkehrswert der <u>Wohnungseigentumsanteile B-LNr. 32 + 33</u> <u>EZ. 221, KG. 22027 Randegg</u> zum Stichtag 07.07.2026 (grdt.) ohne Berücksichtigung der offenen Forderungen	€ 138.000,-
--	--------------------

Übersicht der offenen Forderungen

der Wohnungseigentumsgemeinschaft gegenüber W 5:

Lt. Auskunft der Hausverwaltung lt. I.7) zum Stichtag / per 15.06.2026:

negativer Kontostand / Soll: € 3.556,65

Der Rückstand wird hier gesondert ausgewiesen (>bei Verkehrswert unberücksichtigt!);

Scheibbs, am 28.07.2026



ANHANG

Angaben der Hausverwaltung nach § 32 WEG. Protokolle / Kontoauszüge:

WE5 Dragoi Rückstand 2025; Jahresabrechnung detailliert (getrennt für Wohnung und KFZ)

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH

Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten | Telefon: +43 7472 62516
E-Mail: office@reikersdorfer.at - www.reikersdorfer.at
Gerichtsstand: A-3300 Amstetten, NÖ - Firmensitz: Amstetten
Firmenbuchgericht: St. Pölten, FB-Nr.: 138369i
GISA-Zahl: 12043255

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH, Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten

Frau & Herrn
Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi
Randegg 65
3263 Randegg

Bestandnehmer: 124 / 0030

Top: 005 (Top 1/05)

Objekt: WEG Randegg 65, 3263
Randegg

Abrechnungsdatum: 11.06.2026

Fälligkeitsdatum: 01.08.2026

JAHRESABRECHNUNG

Abrechnungszeitraum: **01.01.2025 - 31.12.2025 (365 Tage)**

Bezugsdatum: 01.06.2021

Abrechnungsart: Zum Fälligkeitsdatum

Die Bestandnehmerabrechnung ergibt eine Nachforderung in der Höhe von brutto 797,77 EUR.

1. Betriebskosten

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel	Basis	Ihr Anteil
1.1	Grundsteuer	Nutzwert (A) 7,42115 %	1.313,52	97,48
1.2	Wasser	Nutzwert (A) 7,42115 %	1.563,70	116,04
1.3	Kanal	Nutzwert (A) 7,42115 %	2.412,24	179,02
1.4	Müllabfuhr	Nutzwert (A) 7,42115 %	1.096,21	81,35
1.5	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	Nutzwert (A) 7,42115 %	85,40	6,34
1.6	Allgemeinstrom	Nutzwert (A) 7,42115 %	879,57	65,27
1.7	Versicherungsaufwand	Nutzwert (A) 7,42115 %	3.032,62	225,06
1.8	Sonstige	Nutzwert (A) 7,42115 %	180,60	13,40
1.9	Bankzinsen & Bankspesen	Nutzwert (A) 7,42115 %	-156,35	-11,60
Summe Betriebskosten				772,36

2. Verwaltungskosten

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel	Basis	Ihr Anteil
2.1	Verwaltungskosten für Eigentum	Wohnungsanzahl (A) 4,76190 %	4.833,60	230,17
Summe Verwaltungskosten				230,17

3. Heizkosten

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel	Basis	Ihr Anteil
3.1	Heizungsenergie	Versorgbare Nutzfläche (A) 1,31677 %	11.662,93	153,57
3.2	Heizungsenergie	Heizeinheiten (A) 11,82609 %	11.662,93	1.379,27
Summe Heizkosten				1.532,84

Zusammenfassung

Betriebskosten (10,000 % USt)	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	772,36	77,22	849,58
Vorschreibungen	890,52	89,04	979,56
Abrechnung	-118,16	-11,82	-129,98

WE5 Dragoi Rückstand 2025; Jahresabrechnung detailliert Seite 2

Bestandnehmer: 124 / 0030
 Objekt - Top: 124, WEG Randegg 65, 3263 Randegg - 005

BESTANDNEHMERABRECHNUNG
 01.01.2025 - 31.12.2025

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH
 Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten

Zusammenfassung

Verwaltungskosten (10,000 % USt)	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	230,17	23,04	253,21
Vorschreibungen	230,16	23,04	253,20
Abrechnung	0,01	0,00	0,01
Heizkosten (20,000 % USt)	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	1.532,84	306,54	1.839,38
Vorschreibungen	759,72	151,92	911,64
Abrechnung	773,12	154,62	927,74

Zusammenfassung - Gesamt

	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	2.535,37	406,80	2.942,17
Vorschreibungen	1.880,40	264,00	2.144,40
Abrechnung	654,97	142,80	797,77

Abrechnung (Nachforderung)	797,77 EUR
-----------------------------------	-------------------

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH

Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten | Telefon: +43 7472 62516

E-Mail: office@reikersdorfer.at - www.reikersdorfer.at

Gerichtsstand: A-3300 Amstetten, NÖ - Firmensitz: Amstetten

Firmenbuchgericht: St. Pölten, FB-Nr.: 138369i

GISA-Zahl: 12043255

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH, Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten

Frau & Herrn

Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi

Randegg 65

3263 Randegg

Bestandnehmer: 124 / 0031

Top: 019 (STP 05)

Objekt: WEG Randegg 65, 3263
Randegg

Abrechnungsdatum: 11.06.2026

Fälligkeitsdatum: 01.08.2026

JAHRESABRECHNUNG

Abrechnungszeitraum: **01.01.2025 - 31.12.2025 (365 Tage)**

Bezugsdatum: 01.06.2021

Abrechnungsart: Zum Fälligkeitsdatum

Die Bestandnehmerabrechnung ergibt eine Gutschrift in der Höhe von brutto 8,50 EUR.

1. Betriebskosten

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel	Basis	Ihr Anteil
1.1	Grundsteuer	Nutzwert (A) 0,46382 %	1.313,52	6,09
1.2	Wasser	Nutzwert (A) 0,46382 %	1.563,70	7,25
1.3	Kanal	Nutzwert (A) 0,46382 %	2.412,24	11,19
1.4	Müllabfuhr	Nutzwert (A) 0,46382 %	1.096,21	5,08
1.5	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	Nutzwert (A) 0,46382 %	85,40	0,40
1.6	Allgemeinstrom	Nutzwert (A) 0,46382 %	879,57	4,08
1.7	Versicherungsaufwand	Nutzwert (A) 0,46382 %	3.032,62	14,07
1.8	Sonstige	Nutzwert (A) 0,46382 %	180,60	0,84
1.9	Bankzinsen & Bankspesen	Nutzwert (A) 0,46382 %	-156,35	-0,73
Summe Betriebskosten				48,27

2. Verwaltungskosten

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel	Basis	Ihr Anteil
2.1	Verwaltungskosten für Eigentum	Wohnungsanzahl (A) 2,38095 %	4.833,60	115,09
Summe Verwaltungskosten				115,09

3. Rücklagen

Pos.	Bezeichnung	Aufteilungsschlüssel	Basis	Ihr Anteil
3.1	Allgemeine Rücklage		5,80	0,38
Summe Rücklagen				0,38

Zusammenfassung

Betriebskosten (20,000 % USt)	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	48,27	9,68	57,95
Vorschreibungen	55,68	11,16	66,84
Abrechnung	-7,41	-1,48	-8,89

Bestandnehmer: 124 / 0031
 Objekt - Top: 124, WEG Randegg 65, 3263 Randegg - 019

BESTANDNEHMERABRECHNUNG
 01.01.2025 - 31.12.2025

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH
 Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten

Zusammenfassung

Verwaltungskosten (20,000 % USt)	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	115,09	23,04	138,13
Vorschreibungen	115,08	23,04	138,12
Abrechnung	0,01	0,00	0,01
Rücklagen (0,000 % USt)	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	0,38	0,00	0,38
Vorschreibungen	0,00	0,00	0,00
Abrechnung	0,38	0,00	0,38

Zusammenfassung - Gesamt

	Abrechnungsbetrag	Steuerbetrag	Gesamtbetrag
Ausgaben	163,74	32,72	196,46
Vorschreibungen	170,76	34,20	204,96
Abrechnung	-7,02	-1,48	-8,50

Abrechnung (Gutschrift)

8,50 EUR

WE5 Dragoi; Rückstand 2026-6 Zusammenstellung; Detail negativer Kontostand

Debitoren OP-Liste zum Stichtag

Stichtag: 15.06.2026
Stapelbuchungen berücksichtigen: Ja

Kontonummer	Bezeichnung	Belegdatum	OP-Nummer	Nettofälligkeit	Letzte Mahnung	Mahnstufe	Zahlungsbetrag	Ausstand Netto	Ausstand Steuer	Ausstand
Konto: 1240030 (Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi, Randegg 65, AT-3263 Randegg)										
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	20.06.2024	Spesen aus Rückbuchung	20.06.2024	18.11.2025	2	7,70	23,10	0,00	23,10
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	17.04.2025	Spesen Rückbuchung 04/2025	17.04.2025	18.11.2025	2	7,70	7,70	0,00	7,70
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.05.2025	VS2500005	18.05.2025	18.11.2025	2	282,34	257,49	24,85	282,34
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.06.2025	VS2500005	18.06.2025	18.11.2025	2	282,34	257,49	24,85	282,34
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	03.06.2025	JA2500006	01.08.2025	18.11.2025	2	367,61	287,14	80,47	367,61
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	16.06.2025	Spesen aus Rückbuchung 06/2025	16.06.2025	18.11.2025	2	7,70	7,70	0,00	7,70
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.07.2025	VS2500005	18.07.2025	18.11.2025	2	282,34	257,49	24,85	282,34
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	16.07.2025	Spesen Rückbuchung 07/2025	16.07.2025	18.11.2025	2	7,70	7,70	0,00	7,70
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.08.2025	Spesen Rückbuchung Jahresabrechn	01.08.2025	18.11.2025	2	7,70	7,70	0,00	7,70
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.09.2025	VS2500005	18.09.2025	18.11.2025	1	282,34	257,49	24,85	282,34
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	19.09.2025	Spesen Rückbuchung 09/2025	19.09.2025	18.11.2025	1	7,70	7,70	0,00	7,70
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.11.2025	VS2500005	18.11.2025		0	282,34	257,49	24,85	282,34
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	19.11.2025	BA1240030	06.12.2025		0	7,70	7,70	0,00	7,70
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.12.2025	VS2500005	18.12.2025		0	282,34	257,49	24,85	282,34
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	19.12.2025	BA1240030	05.01.2026		0	7,70	7,70	0,00	7,70
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	29.12.2025	BA1240030	15.01.2026		0	246,40	246,40	0,00	246,40
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	22.01.2026	BA1240030	08.02.2026		0	7,70	7,70	0,00	7,70
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	19.02.2026	BA1240030	08.03.2026		0	7,70	7,70	0,00	7,70
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.03.2026	VS260013	18.03.2026		0	289,05	264,08	24,97	289,05
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.04.2026	VS260013	18.04.2026		0	289,05	264,08	24,97	289,05
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.05.2026	VS260013	18.05.2026		0	289,05	264,08	24,97	289,05
1240030	Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi	01.06.2026	VS260013	18.06.2026		0	289,05	264,08	24,97	289,05
Gesamtsumme (Anzahl Datensätze: 22)							3.541,25	3.227,20	329,45	3.556,65
							3.541,25	3.227,20	329,45	3.556,65

monatliche Vorschreibung 2026; Beiträge zur Rücklage und Betriebskosten

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH

Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten | Telefon: +43 7472 62516

E-Mail: office@reikersdorfer.at - Web: www.reikersdorfer.at

Gerichtsstand: A-3300 Amstetten, NÖ - Firmensitz: Amstetten

Firmenbuchgericht: St. Pölten, FB-Nr.: FN138369i

GlSA-Zahl: 12043255

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH, Bahnhofstraße 2, 3300 Amstetten

Frau & Herrn

Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel Dragoi

Randegg 65

3263 Randegg

Belegnummer: VS260013

Belegdatum: 01.06.2026

Ausstellungsdatum: 28.05.2026

Bestandnehmer: 124 / 0030

UID Leistungserbringer: ATU59214102

Währung: EUR

Top: 005 (Top I/05)

Objekt: 124 - WEG Randegg 65, 3263

Randegg

VORSCHREIBUNGEN

Die Rechnungslegung erfolgt im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Wohnungseigentümergeinschaft:

WEG Randegg 65, 3263 Randegg

Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG (Leistung ab: 01.06.2026) bis zum Ergehen eines neuen Belegs oder wenn das Vertragsverhältnis beendet wird.

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
Bestand: Top I/05, Top: 005 (Eigentumswohnung - Ermäßigter Steuersatz)					
1	Betriebskosten	74,21	10,00 %	7,42	81,63
2	Heizkosten	63,31	20,00 %	12,66	75,97
3	Reparaturrücklage	86,85	0,00 %	0,00	86,85
4	Verwaltungskosten	19,76	10,00 %	1,98	21,74
	Zwischensumme:	244,13		22,06	266,19
Bestand: STP 05, Top: 019 (Eigentum Garage/Abstellplatz - Normalsteuersatz)					
5	Betriebskosten	4,64	20,00 %	0,93	5,57
6	Reparaturrücklage	5,43	0,00 %	0,00	5,43
7	Verwaltungskosten	9,88	20,00 %	1,98	11,86
	Zwischensumme:	19,95		2,91	22,86
Gesamtsumme:		264,08		24,97	289,05

Zahlungsziel: 17 Tag(e) rein netto

Den Betrag von 289,05 EUR überweisen Sie bitte bis spätestens 17.06.2026 auf unser Bankkonto mit dem IBAN **AT77 4715 0206 7007 0047** unter Angabe der Zahlungsreferenz **2600131240030**. In der Folge überweisen Sie den Betrag bitte jeweils bis 17. des Monats.

Für die korrekte Empfängererkennung bei Ihrer Bank geben Sie bitte im Feld **Empfänger bzw. Bezeichnung**

Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH ein.



ET-Versammlung 9.4.2026 Protokoll; > Investitionen / Rücklage



Protokoll zur Eigentümerversammlung

**Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG)
WEG Randegg 65, 3263 Randegg**

**09.04.2026
Gasthaus Schließauhof (Fam. Weißinger)
Schließau 19, 3263 Randegg
Beginn: 17:30 Uhr
Ende: 19:00 Uhr**

Anwesenheit:

Wohnungseigentümer laut Anwesenheitsliste,
Mag. (FH) Emmerich Hochleitner von der Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH

Gesamtanteile Liegenschaft:	1.078
Anteile der anwesenden Eigentümer:	928
Beteiligung:	86 %

Die Wohnungseigentümerversammlung ist daher beschlussfähig.

Tagesordnung:

- Errichtung eines neuen Müllplatzes
- Austausch der bestehenden Hauseingangstüren laut vorliegenden Angeboten
- Umbau Keller/Garagen-Beleuchtung auf LED und Bewegungsmelder
- Kanalreinigungen
- Allfälliges

Anhänge:

- Angebote für den Austausch der Hauseingangstüren

In folgendem Protokoll wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich die männliche Form verwendet. Sie bezieht sich auf Personen beiderlei Geschlechts.



Errichtung eines neuen Müllplatzes

Derzeit werden die Mülltonnen im Kellergeschoß in der Tiefgarage gelagert und zu den Abholzeiten von Familie Rainer an der Grundgrenze bereitgestellt. Durch die Errichtung des neuen Müllplatzes direkt an der Grundgrenze werden die Tonnen vom Entsorger dort abgeholt und nach der Entleerung wieder dort zurückgestellt.

Im Vorfeld fand eine Begehung vor Ort mit dem Gemeindeverband sowie mit Herrn Rainer und Herrn Halbartschlager von der Hausverwaltung statt und die Position für den neuen Müllplatz wurde bestätigt.

Weiters wurde die Firma MP-Visionen GmbH mit einer Ersteinschätzung der Kosten und der Machbarkeit beauftragt.

Für den Müllplatz wird an der westlichen Grundgrenze eine Bodenplatte errichtet. Darauf wird eine Einhausung als Stahlkonstruktion installiert. Im ersten Schritt wird es eine offene Konstruktion sein und eine Vorbereitung für den nachträglichen Einbau einer Schiebetüre wird berücksichtigt. Sollte es in der Zukunft notwendig sein, kann die Schiebetüre nachgerüstet werden. Die Dimension des Müllplatzes wird so ausgelegt, dass die derzeit vorhandenen Mülltonnen (3 x Restmüll, 4 x Altpapier, 3 x Kunststoff und 1 x Biomüll je 240L) Platz finden bzw. so, dass bei Bedarf auch auf 1.100 L Tonnen umgestellt werden kann. Der Müllplatz wird überdacht sein. Die bereits an der Grundgrenze befindliche Glasfaserleitung wird an die östliche Seite verlegt so, dass diese jederzeit weitergeführt werden kann. Weiters befindet sich an der Grundgrenze eine öffentliche Straßenlaterne, diese bleibt bestehen.



Abbildung 1: Position Müllplatz neu in rot



Die Kostenschätzung für die Errichtung des Müllplatzes setzt sich wie folgt zusammen:

Baukosten (inkl. Erdarbeiten, Herstellung der Bodenplatte aus Beton Errichtung der Einhausung als verzinkte Stahlkonstruktion, Vorbereitung für den nachträglichen Einbau einer Schiebetüre)
EUR 15.500,00 (netto)

Baunebenkosten (Planung, Errichtung, örtliche Bauaufsicht, Abnahme, Bauverwaltungshonorar)
EUR 3.800,00 (netto)

Gesamtkostenschätzung inkl. 10% Projektreserve:
EUR 21.300,00 (netto)
EUR 23.580,00 (inkl. 10% Umsatzsteuer für den Wohnungsanteil und 20% Umsatzsteuer für den Garagenanteil)

Im Zuge der Eigentümerversammlung wurde über die Errichtung des Müllplatzes unter den anwesenden Eigentümern diskutiert und die Maßnahme grundsätzlich gutgeheißen, da diese in Zukunft auf jeden Fall fällig wird. Anbei finden Sie die Beschlussfassung zur Maßnahme mit der Bitte um Abstimmung zur geplanten Maßnahme.

Im Falle einer positiven Beschlussfassung wird die Firma MP-Visionen mit der Durchführung beauftragt. Anschließend erfolgt eine Detailausschreibung der einzelnen Arbeiten, wobei jeweils drei Angebote eingeholt und an den Bestbieter vergeben werden.

Informativ halten wir fest, dass der Stand der Rücklage per 31.03.2026 EUR 76.942,33 beträgt und die Maßnahme daher durch die Rücklage gedeckt ist.

Austausch der Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüre der Top III/01 wurde bereits mehrmals vom Eigentümer eingestellt und ist mittlerweile nicht mehr reparabel und muss daher getauscht werden. Im Zuge dessen wurde uns mitgeteilt, dass auch die anderen Hauseingangstüren bereits in einem schlechten Zustand sind. Die Eingangstüre der Top I/01 wurde bereits vor einigen Jahren getauscht.

Wir haben im Vorfeld 3 Angebote für den Tausch von fünf Hauseingangstüren eingeholt. Die Firma Luger aus Zarnsdorf ist hier Bestbieter und die Kosten für den Tausch der Hauseingangstüren setzen wie folgt zusammen, die Detailangebote finden Sie im Anhang.

Firma	Nettopreis	Kosten inkl. 10%/20% USt.
Luger (Zarnsdorf)	EUR 21.099,24	EUR 23.357,92
Jungwirth (Amstetten)	EUR 26.834,35	EUR 29.706,95
Pöchacker (Gresten/Wieselburg)	EUR 28.956,20	EUR 32.055,95
Glössmann (Steinakirchen)	EUR 21.681,95	EUR 24.003,03

Es wird darüber diskutiert, dass die Firma Jungwirth trotz des höheren Preises beauftragt werden soll, da es sich hier um ein Produkt der Firma Internom handelt. Nach der Versammlung wurde uns zur Einholung eines Angebotes noch die Firma Glössmann genannt, die qualitativ mit der Firma Jungwirth gleichauf ist, das Angebot der Firma Glössmann liegt nun bei EUR 24.003,03 (brutto). Im Anhang erhalten Sie einen Umlaufbeschluss zur Abstimmung über den Tausch der Hauseingangstüren. Sollten Sie für den Tausch stimmen,



können Sie weiters für die Beauftragung der Firma Glössmann abstimmen. Stimmen Sie nicht für die Firma Glössmann gehen wir davon aus, dass Sie sich für die Firma Luger entschieden haben.

Umbau Keller/Garagenbeleuchtung auf LED und Bewegungsmelder

Herr Rainer schlägt vor, die allgemeine Beleuchtung in der Garage und in den Kellerräumen auf LED-Beleuchtung umzustellen. Die Kosten für das Material würden sich auf ca. EUR 900,00 (Fa. OBI) belaufen. Den Tausch würde Herr Rainer mit einem weiteren Eigentümer, der Elektriker ist, in Eigenregie durchführen. Durch die Maßnahme könnten Allgemeinstromkosten eingespart werden, diese belaufen sich für die Abrechnung 2025 auf ca. EUR 880,00 (Licht, Garage, Heizungsstrom etc.)

Durch die Eigenleistung ist der Tausch aus Sicht der Hausverwaltung eine wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme. Die Kosten für den Tausch durch eine Firma würden viel höher liegen und daher nicht in Relation zur Ersparnis stehen.

Im Anhang finden Sie den Umlaufbeschluss zur Abstimmung über den Tausch der Beleuchtung auf LED.

Kanalreinigung

Die Kanalrohre sind grundsätzlich allgemeine Teile der Liegenschaft. Jeder Bewohner hat dafür Sorge zu tragen, dass keine festen Stoffe oder Fette und Öle im Kanal entsorgt werden, die zu Verstopfungen führen können. Einige Eigentümer berichten, dass bekannt ist, dass bei der Errichtung des Gebäudes zu wenig Gefälle bei den Kanalrohren berücksichtigt wurde und es daher leichter zu Verstopfungen führen kann. Diesen Umstand zu sanieren ist aus heutiger Sicht unrealistisch. Kanalreinigungen sind meist durch die Versicherung gedeckt. Wenden Sie sich bitte im Einzelfall an die Hausverwaltung, die dies bei der Versicherung prüfen lässt. Vorsorgliche Reinigungen und Sanierungen der Kanalrohre sind nicht durch die Versicherung gedeckt.

Die im Keller und der Tiefgarage ersichtlichen breiten Rohre sind meist nicht die Ursache für die Verstopfungen, sondern diese entstehen in der Regel in den Wohnungen, wo der Durchmesser der Kanalrohre noch sehr gering ist.

Eine generelle Reinigung aller Rohre ab den Wohnungsauslässen bis in die Hauptrohre ist sehr kostenintensiv und organisatorisch schwierig, es müssen alle Bewohner und während der gesamten Aktion ein Installateur anwesend sein.

Nach kurzer Diskussion wird vereinbart, dass derzeit keine generelle Reinigung der Kanalrohre stattfinden soll.

Allfälliges

Die anwesenden Eigentümer berichten, dass sich im Fahrradkeller einige besitzlose Fahrräder befinden. Wir ersuchen Sie daher die beiliegenden roten Bänder ab dem 08.06.2026 auf Ihren Fahrrädern anzubringen. Fahrräder, die nicht gekennzeichnet sind, werden am 12.06.2026 abgeholt und bei der Hausverwaltung für einige Monate gelagert und anschließend entsorgt.



Sollten Sie weitere Bänder benötigen, erhalten Sie diese bei der Hausverwaltung bzw. werden wir einige Bänder bei Familie Rainer zur Abholung hinterlegen.

Weitere besitzlose Gegenstände sollen von den Eigentümern selbst entsorgt werden.

Eine Eigentümerin berichtet, dass in Ihrer Wohnung im Badezimmer Risse an der Decke sichtbar sind. Die Firma MP-Visionen GmbH wird mit der Besichtigung der Risse beauftragt,



dies soll im Zuge eines Termins vor Ort für die Errichtung des Müllplatzes stattfinden. Wir werden mit dem Ergebnis der Besichtigung wieder auf die betroffene Eigentümerin zukommen.

Derzeit wird die gesetzliche Mindestrücklage von EUR 1,13 pro m²-Nutzfläche pro Monat eingehoben (EUR 1.170,36). Der Stand der Rücklage per 31.03.2026 beträgt EUR 76.942,33. Von einigen Eigentümern wird angeregt, die monatlichen Zahlungen zur Rücklage zu erhöhen, um zukünftige Maßnahmen besser abfedern zu können. Im Anhang finden Sie den Umlaufbeschluss über die Abstimmung zur Erhöhung der Rücklage auf EUR 1,50 bzw. EUR 1,70 pro m²-Nutzfläche pro Monat. Untenstehend ist noch die Veränderung der monatlichen Zahlung pro Einheit ersichtlich.

Eigentümer	Top	Rücklage derzeit	Rücklage NEU 1,50	Rücklage Neu 1,70
Dragoi Larisa-Alexandra & Ilie-Daniel (Top 005)	Top I/05	92,28	122,50	138,83
Fuchs Dorothea (Top 010)	Top III/02	69,48	92,23	104,53
Fuchssteiner Werner (Top 002)	Top I/02	70,57	93,68	106,17
Garas Barbara (Top 004)	Top I/04	96,63	128,26	145,37
Heigl Marianne (Top 006)	Top I/06	83,60	110,97	125,77
Moser Sophie (Top 001)	Top I/01	95,54	126,82	143,73
Rainer Hermine & Michael (Top 009)	Top III/01	98,80	131,15	148,63
Riegelhofer Hannelore (Top 011)	Top III/03	74,91	99,44	112,70
Riegelhofer Hannelore (Top 013)	Top III/05	94,45	125,38	142,10
Russwurm Roland (Top 014)	Top III/06	84,68	112,41	127,40
Stampf Michaela (Top 003)	Top I/03	76,00	100,88	114,33
Tröscher Franz (Top 007)	Top II/01	67,31	89,35	101,27
Wohlmuth Ingeborg & Ing. Günter (Top 012)	Top III/04	95,54	126,82	143,73
Wotawa Lucia (Top 008)	Top II/02	70,57	93,68	106,17
		1.170,36	1.553,58	1.760,72
pro m ² pro Monat		1,13	1,50	1,70

Herr Rainer berichtet noch, dass eine Dachrinne defekt ist, die Hausverwaltung hat bereits eine Firma mit der Reparatur beauftragt.

Wir bedanken uns für die zahlreiche Teilnahme und ersuchen um rege Rückmeldung zu den Umlaufbeschlüssen bis zum 12.06.2026.

Mit freundlichen Grüßen

Mag. (FH) Emmerich Hochleitner
Geschäftsführer
Reikersdorfer Hausverwaltung GmbH

Auszug aus Nutzwertgutachten bzgl. TOP 5 (> Basis WE-Vertrag)

Nutzwerte + Nutzflächenaufstellung *Abweichung zur Natur / Bestandsplanangabe!*



ARCHITEKT DIPL.-ING. ADOLF WOHANKA
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
1060 WIEN, MOLLARDGASSE 20 TEL. 597 13 68 FAX 596 24 30

⇒ HV

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Liegenschaft in 3263 R A N D E G G 65

EZ 221

Kat. Gem. Randegg

G r u n d l a g e :

Rechtskräftige baubehördliche Bewilligungen laut Bescheinigung
gemäß § 12 WEG 1975 der Marktgemeinde Randegg vom 7. Juli 1994
und Gutachten Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka vom 15. Mai 1996

Wien, 15. Mai 1996



Auf der Liegenschaft befinden sich laut Bescheinigung gemäß § 12 Abs. 2 Ziff. 2 WEG 1975 idF des 3. WÄG des staatlich befugten und beeideten Ziviltechnikers Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka folgende selbständige Räumlichkeiten:

14 Wohnungen und
0 sonstige Räumlichkeiten.

Alle 14 selbständigen Räumlichkeiten wurden bewertet. Keines der angeführten Objekte ist eine Hauswartwohnung im Sinne des § 1 Abs. 4 des WEG 1975.

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß § 1 Abs. 2 des WEG 1975, die zu bewerten sind:

Terrassen
Gärten
Loggien
Abstellplätze für KFZ
Kellerabteile

Auf der Liegenschaft befinden sich zusätzlich folgende selbständige Räumlichkeiten, an denen Wohnungseigentum gemäß § 1 Abs. 4 des WEG 1975 nicht bestehen kann:

1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
1 Müllraum
1 Kinderwagenabstellraum
1 Hauskeller
1 Hobbyraum

Im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziff. 2 lit. b WEG 1975 befinden sich auf der Liegenschaft

14 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Geschoß/Top Nr.	Bestandsgegenstand	NUTZWERT
-----------------	--------------------	----------

ZUSAMMENSTELLUNG

STIEGE 1

Top 1/EG	Wohnung mit Terrasse Stellplatz 1	88
Top 2/EG	Wohnung mit Terrasse, Garten Stellplatz 2	65
Top 3/OG	Wohnung mit Terrasse Stellplatz 3	70
Top 4/OG	Wohnung mit Loggia Stellplatz 4	89
Top 5/DG	Wohnung mit Loggia Stellplatz 5	85
Top 6/DG	Wohnung mit Loggia Stellplatz 6	77

STIEGE 2

Top 1/EG	Wohnung mit Terrasse, Garten Stellplatz 7	62
Top 2/OG	Wohnung mit Terrasse Stellplatz 8	65

STIEGE 3

Top 1/EG	Wohnung mit Terrasse, Garten Stellplatz 9	91
Top 2/EG	Wohnung mit Terrasse, Garten Stellplatz 10	64
Top 3/OG	Wohnung mit Terrasse Stellplatz 11	69
Top 4/OG	Wohnung mit Loggia Stellplatz 12	88
Top 5/DG	Wohnung mit Loggia Stellplatz 13	87
Top 6/DG	Wohnung mit Loggia Stellplatz 14	78

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1078

Geschoß/ Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche m2	Nutzwert per m2	NUTZWERT einzel gesamt
---------------------	-------------------------	------------------	--------------------	---------------------------

STIEGE 1

Geschoß/ Top Nr.	Bestands- gegenstand	Nutzfläche m2	Nutzwert per m2	NUTZWERT einzel gesamt
---------------------	-------------------------	------------------	--------------------	---------------------------

DACHGESCHOSS

Top 5	Wohnung	85,18	0,90	76,66	
	Loggia	5,74	0,45	<u>2,58</u>	
				79	
	Keller 5	3,50	0,30	1	
	Stellplatz 5	10,80	0,50	5	85