



Mag. Franz STEINER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

GZ: 9 E 16/25b

An das
Bezirksgericht Melk
Abteilung 9E
Bahnhofplatz 4
3390 M e l k

Mag.St
Schrems, 14. Jänner 2026
GA-Nr. 1056-08-2025

Geschäftszahl: **9 E 16/25b**

Betreibende Partei: **Sparkasse Langenlois,**
Kornplatz 2A, 3550 Langenlois

vertreten durch: Mag. Georg Karl Burger, Rechtsanwalt,
Mühlweg 65, 3100 St. Pölten

1. Verpflichtete Partei: **Adrian IANCU**
Wies 3/2, 3240 Mank

2. Verpflichtete Partei: **Leontina-Florentina IANCU**
Wies 3/2, 3240 Mank

Jeweils vertreten durch: Mag. Dr. Klaus Schimik, Rechtsanwalt,
Anastasius Grün-Gasse 23/5, 1180 Wien

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes
der **Liegenschaftsanteile B-LNR**

11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 u. 24 (gesamt 830/830stel Anteile)
an der Liegenschaft EZ 45, Grundbuch 14072 Strannersdorf
in 3240 Mank, Wies 3



Ausfertigung: zweifach an den Auftraggeber

A – 3943 Schrems, Mittulgasse 20
Telefon: 02853 / 72 004, Mobiltelefon: 0664 / 73 90 16 32
e-mail: sv.steiner@aon.at

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES:	3
1.1. Auftrag:	3
1.2. Befundaufnahme:	3
1.3. Bewertungsstichtag:	3
1.4. Grundlagen:	3
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:	4
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:	5
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:	5
2.2. Rechte und Lasten:	15
2.2.1. Dingliche Rechte:	15
2.2.2. Dingliche Lasten:	15
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:	15
2.3. Makrolage:	17
2.4. Mikrolage und Infrastruktur:	17
2.5. Maße und Form, Topographie:	20
2.6. Anschlüsse:	21
2.7. Flächenwidmung:	22
2.8. Bebauungsbestimmungen:	24
2.9. Kontaminierungen:	24
2.10. Hochwasserrisiko:	25
2.11. Beschreibung der Bauwerke:	26
2.11.1. Mehrfamilienwohnhaus:	27
2.11.1.1. Grundrisse und Raumaufteilung:	28
2.11.1.2. Nutzflächen:	30
2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):	32
2.11.1.4. Ausstattung:	33
2.11.2. Nebengebäude und Außenanlagen:	43
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen:	44
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:	45
2.14. Energieausweis:	45
2.15. Einrichtung:	49
2.16. Zubehör:	49
3. GUTACHTEN:	50
3.1. Bewertung:	51
3.1.1. Bodenwert fiktive Baulandfläche:	51
3.1.2. Gebäudeertragswert:	53
3.1.3. Ertragswert:	56
3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	57
3.3. Verkehrswert unter Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	59
4. ZUSAMMENFASSUNG:	60
5. ANMERKUNGEN:	62
6. ANHANG:	63
6.1. Grundbuchauszug:	63
6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):	66

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Melk vom 12.08.2025 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert
der Liegenschaftsanteile
B-LNR 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 und 24
(gesamt 830/830stel Anteile)
an der Liegenschaft EZ 45, Grundbuch 14072 Strannersdorf
in 3240 Mank, Wies 3***

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am **23. September 2025** durchgeführt.

Beginn der Befundaufnahme: 11:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 12:45 Uhr

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Herr Ernest Weisgram, Sparkasse Langenlois
- Frau Leontina-Florentina Iancu, 2. verpflichtete Partei
- Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

Vor Beginn der Befundaufnahme wurden Erhebungen bei der zuständigen Stadtgemeinde Mank durchgeführt. Insbesondere wurde Einblick in den Bauakt und den Flächenwidmungsplan genommen.

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **23. September 2025**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 23.09.2025
- Grundbuchauszug vom 22.09.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Mank
- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Stadtgemeinde Mank ausgehoben werden konnten
- Nutzwertgutachten von Baumeister Rupert Kern, 3300 Amstetten vom 27.06.2016 (TZ 4238/2016)

- Luftaufnahme (Quelle NÖ Atlas)
- Abfragen im Geographischen Informationssystem Altlasten beim Bundesumweltamt
- Abfragen im NÖ Atlas betreffend Hochwasser- und Hangwassergefährdung
- Auskünfte, wie sie im Zuge der Befundaufnahme von Frau Leontina Iancu erteilt wurden
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahme angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Abfragen von Vergleichswerten über immoservice-austria
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, Wien 2017
- Hauke Petersen: Marktorientierte Immobilienbewertung; 6. Auflage, 2003
- Ö-NORM B 1802-1

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:

- Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 festgestellt.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigeren Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen deshalb auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen oder auf der Annahme einer üblichen Ausführungsart.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Bewertung geht von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind und dem Stand der Technik entsprechen sofern im Gutachten nicht Gegenteiliges dazu angeführt ist.

- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden.
- Eine Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) § 2 Z 3 wurde vorgelegt. Siehe dazu Punkt 2.14. dieses Gutachtens.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft EZ 45, Grundbuch 14072 Strannersdorf, **an der Wohnungseigentum begründet ist**, umfasst laut Gutbestandsblatt das nachstehend angeführte Grundstück mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadresse:

```
*****
Letzte TZ 4046/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 4644/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR   G BA (NUTZUNG)   FLÄCHE   GST-ADRESSE
505      G GST-Fläche         *        1558
          Bauf.(10)          354
          Gärten(10)       1204   Wies 3
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster einverleibt.
Im Gutbestandsblatt sind zu dem bewertungsgegenständlichen Grundstück keine Veränderungen der Fläche angemerkt.

Eigentumsverhältnis:

***** B *****

11 ANTEIL: 185/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 1 Wohnung**

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

12 ANTEIL: 185/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 1 Wohnung**

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

13 ANTEIL: 87/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 2 Wohnung**

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

14 ANTEIL: 87/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 2 Wohnung**

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

15 ANTEIL: 49/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 3 Wohnung**

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

16 ANTEIL: 49/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 3 Wohnung**

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

17 ANTEIL: 52/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 4 Wohnung**

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

18 ANTEIL: 52/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 4 Wohnung**

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

19 ANTEIL: 24/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 5 Garage (zu Top 1)**

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

20 ANTEIL: 24/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 5 Garage (zu Top 1)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

21 ANTEIL: 9/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 6 Garage (zu Top 3)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

22 ANTEIL: 9/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 6 Garage (zu Top 3)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

23 ANTEIL: 9/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 7 Garage (zu Top 4)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

24 ANTEIL: 9/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

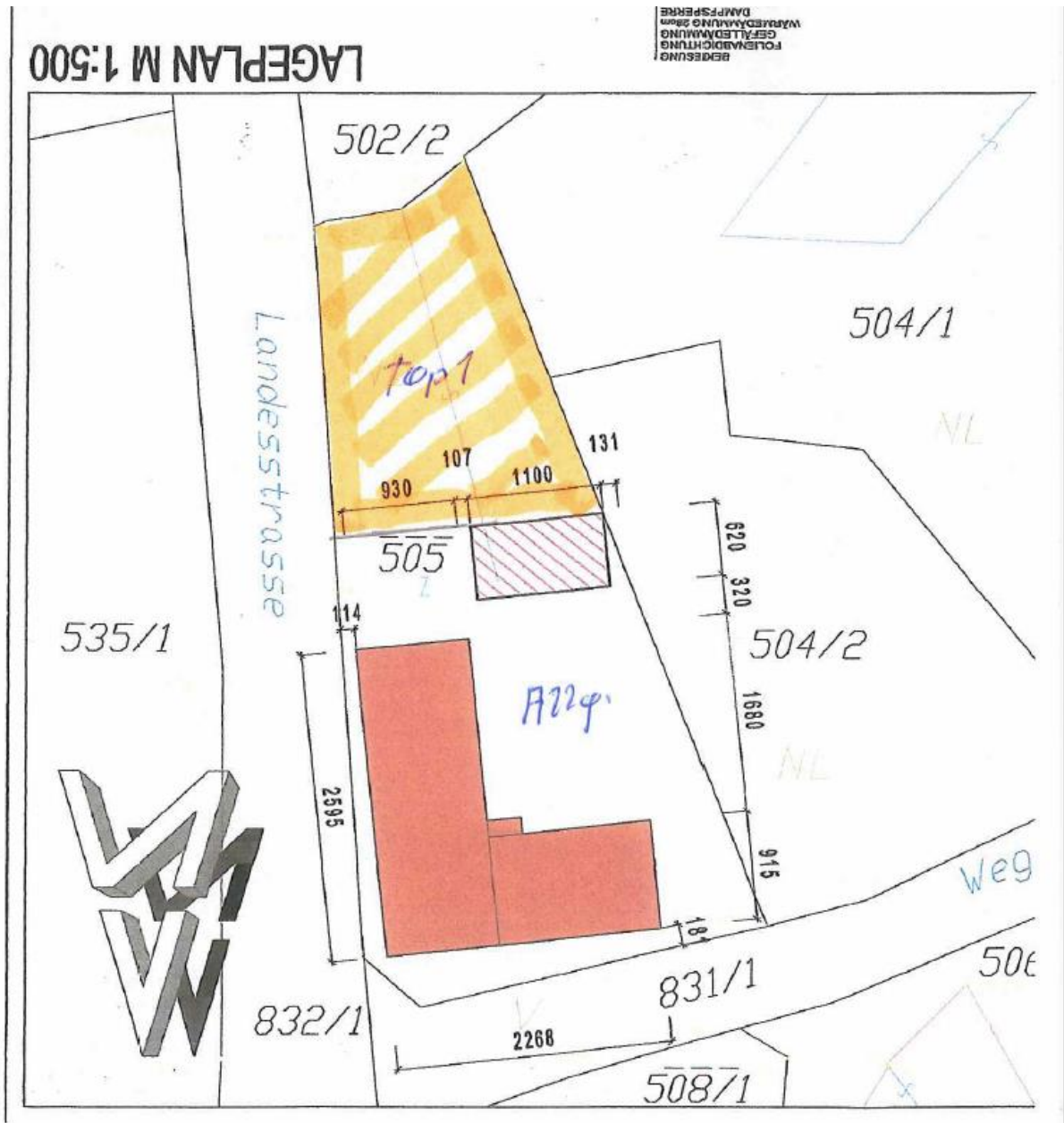
b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 7 Garage (zu Top 4)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wurde Wohnungseigentum an 4 Wohnungen und 3 Garagen aufgrund des Nutzwertgutachtens (TZ4238/2016) von Baumeister Rupert Kern, 3300 Amstetten begründet.

Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass sich zum Bewertungsstichtag entgegen dem Grundbuchstand tatsächlich in dem Wohnhaus 5 baulich in sich abgeschlossene Wohnungen und 3 Garagen befinden. Aus den Unterlagen im Bauakt bei der zuständigen Baubehörde der Stadtgemeinde Mank ist feststellbar, dass es zum Zeitpunkt der Erstellung des Nutzwertgutachtens (27.06.2016) noch keinen rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid für den im Gutachten angeführten Bauplan gab. Der Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Mank für den Umbau eines bestehenden Gebäudes von 3 auf 4 Wohneinheiten ist mit 22.08.2017 datiert und hat somit spätestens mit 31.08.2017 Rechtskraft erlangt. Voraussetzung für das Nutzwertgutachten ist gemäß § 6 (2) WEG jedoch der behördlich bewilligte Bauplan. Inwieweit die Wohnungseigentumsbegründung auf Basis des im Jahr 2016 erstellten Nutzwertgutachtens somit nichtig ist oder nicht, stellt eine Rechtsfrage dar und ist vom Sachverständigen nicht zu beurteilen.

Dem Nutzwertgutachten vom 27.06.2016 wurden die nachstehend angeführten Grundrisspläne zugrunde gelegt:



Im Jahr 2023 wurde mit Bescheid der Stadtgemeinde Mank vom 30.01.2023 der Einbau einer weiteren Wohnung (5. Wohnung) durch diverse Umbauten in das bestehende Mehrfamilienwohnhaus in Wies 3 baubehördlich bewilligt. Diese baubehördlich bewilligte Baumaßnahme ist zum Bewertungsstichtag auch ausgeführt. Bei der Baumaßnahme wurden jeweils Teile von den Wohnungseigentumsobjekten Top 1 (Wohnung) und Top 5 (Garage 1) abgetrennt und daraus eine baulich in sich abgeschlossene weitere Wohnung (Top 5) geschaffen.

Durch diesen baulichen Vorgang auf der Liegenschaft hat sich die Zahl der Wohnungen um eine Wohnung erhöht bzw. haben sich die Nutzwerte verändert, wodurch für eine rechtskräftige Begründung von Wohnungseigentum am Baubestand zum Bewertungsstichtag eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich wäre.

Bezüglich des tatsächlichen Baubestandes wird auf Punkt 2.11.1.1. dieses Gutachtens verwiesen.

Weiters ist auch noch darauf hinzuweisen, dass an den 3 Garagen (im Nutzwertgutachten als Top 5, Top 6 und Top 7 bezeichnet) jeweils Wohnungseigentum als selbständige Wohnungseigentumsobjekte und nicht als Wohnungseigentumszubehör begründet wurde. In diesem Fall dürften die Öffnungen zwischen den Garagen und den jeweils angrenzenden Wohnungen nicht bestehen, da die Wohnungseigentumsobjekte jeweils baulich in sich abgeschlossen sein müssen.

Im Hinblick auf die vorstehend angeführten Umstände erfolgt die Bewertung der Liegenschaft ohne Berücksichtigung des Wohnungseigentums, da davon auszugehen ist, dass sich für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte in der vorstehend angeführten rechtlichen Konstellation keine Interessenten finden werden bzw. wenn ja die Summe der Verkehrswerte bei Einzelversteigerung der bestehenden Wohnungseigentumsobjekte wesentlich unter dem Verkehrswert bei Versteigerung der Gesamtanteile liegen wird.

Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme einer gemeinsamen Versteigerung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, da davon auszugehen ist, dass dadurch ein höherer Erlös als bei Einzelversteigerung erzielbar ist. Ein Ersteher der Gesamtanteile hat die Möglichkeit eine Neufestsetzung der Nutzwerte entsprechend dem tatsächlichen baubewilligten Baubestand zu veranlassen oder das Wohnungseigentum zur Löschung zu bringen.

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

2.2. Rechte und Lasten:

2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

- keine

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte sind nicht bewertungsrelevant. **Die Bewertung erfolgt** unter der Annahme eines unveränderten Grundbuchsstandes zum Bewertungsstichtag **geldlastenfrei**.

2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:

Die nach verschiedenen bundes- und landesgesetzlichen Bestimmungen wie z.B. Grundsteuergesetz, NÖ Bauordnung, NÖ Kanalgesetz, NÖ Gemeinde-Wasserleitungsgesetz, NÖ Abfallwirtschaftsgesetz, u.ä., an Eigentümer von Liegenschaften oder Bauwerken erlassenen Bescheide wirken auch gegen alle späteren Eigentümer. Somit können die mittels dieser Bescheide vorgeschriebenen und noch offenen Steuern, Abgaben und Gebühren beim Rechtsnachfolger geltend gemacht werden.

Für die Grundsteuer samt Nebengebühren haftet auf dem Steuergegenstand ein gesetzliches Pfandrecht (§ 11 Grundsteuergesetz). Da gemäß § 216 Abs 1 Z 2 EO die aus den letzten drei Jahren vor dem Tage der Erteilung des Zuschlages rückständigen Grundsteuerbeträge nur dann vorrangig zu berichtigen sind, wenn sie spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung angemeldet werden, wird **bei den dinglichen Abgaben- und Gebührenrückständen der gesamte rückständige Grundsteuerbetrag ausgewiesen**, da die Information der rechtzeitigen Anmeldung dem Sachverständigen zum Zeitpunkt der Bewertung nicht bekannt sein kann.

Aufgrund der dinglichen Wirkung wird daher auf die mit nachstehend angeführtem Rückstandsausweis des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung für den Bezirk Melk vom 09.01.2026 bekannt gegebenen, nachstehenden **Gebühren- bzw. Abgabenrückstände** hingewiesen.



Gemeindefverband f. Umweltschutz u. Abgabenehebung Bez. Melk
Wieselburger Str. 2, 3240 Mank

Homepage: www.gvumelk.at
E-Mail: gemeindefverband@gvumelk.at
Telefon: (02755) 2652 DW 411

Bankverbindung: Sparkasse NÖ Mitte West AG, IBAN: AT48 2025 6054 0001 0012 BIC: SPSPAT21XXX

Herrn/Frau/Firma
Iancu Adrian und Miteigentümer
Wies 3
3240 Wies

Steuer-Kto.Nr.: 11746/18

Datum: 09.01.2026

Rückstandsausweis

Rückstand	Fällig	Saldo	Mahnstufe	Abgabe	Beleg	Buchung
Objekt: 1, Wies 3, 3240 Wies						
Grundsteuer B 3, Quartal 2023	15.08.2023	54,41	99	1/18/2/1	3	26.07.2023
Restmüllgebühr 2, Halbjahr 2023	15.08.2023	74,72	99	1/18/8/1	3	26.07.2023
Restmüllgebühr 2, Halbjahr 2023	15.08.2023	74,72	99	1/18/8/2	3	26.07.2023
Restmüllgebühr 2, Halbjahr 2023	15.08.2023	74,72	99	1/18/8/3	3	26.07.2023
Biomüllgebühr 2, Halbjahr 2023	15.08.2023	33,03	99	1/18/208/1	3	26.07.2023
Nebengebühren(HBA) Mahnung	17.10.2023	3,00	99	1/18/33/1	3	04.10.2023
Grundsteuer B 4, Quartal 2023	15.11.2023	54,41	99	1/18/2/1	4	30.10.2023
Grundsteuer B 1, Quartal 2024	15.02.2024	54,41	99	1/18/2/1	1	22.01.2024
Müllgebühren 1, Halbjahr 2024	15.02.2024	212,21	99	1/18/14/1	1	22.01.2024
EXAntrag 2E 437/24m-2 (3.-4.Qu.23)	19.02.2024	88,50	99	1/18/30/1	0	21.02.2024
Grundsteuer B 2, Quartal 2024	15.05.2024	54,41	99	1/18/2/1	2	22.04.2024
EXAntrag 2E 2077/24p-2 (1.-2.Qu.24)	19.08.2024	88,50	99	1/18/30/1	0	20.08.2024
Grundsteuer B 3, Quartal 2025	15.08.2025	54,41	99	1/18/2/1	3	22.07.2025
Müllgebühren 2, Halbjahr 2025	15.08.2025	257,19	99	1/18/14/1	3	22.07.2025
Nebengebühren(HBA) Mahnung	15.10.2025	3,00	99	1/18/33/1	3	30.09.2025
Nebengebühren(ABF) Mahnung	15.10.2025	5,14	99	1/18/43/1	3	30.09.2025
Grundsteuer B 4, Quartal 2025	15.11.2025	54,41	99	1/18/2/1	4	21.10.2025
Gesamtsumme inklusive USt		1 241,19				

Dieser Rückstandsausweis unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszug mehr und ist vollstreckbar.

Es wird hiermit die Rechtskraft, Exekutionsfähigkeit und Berechtigung zur Eintreibung obiger Abgaben auf Grund des Finanzausgleichsgesetzes in der derzeit gültigen Fassung bestätigt.

Der Obmann

i.A. GF Ing. Martin Ritt, MSc e.h.

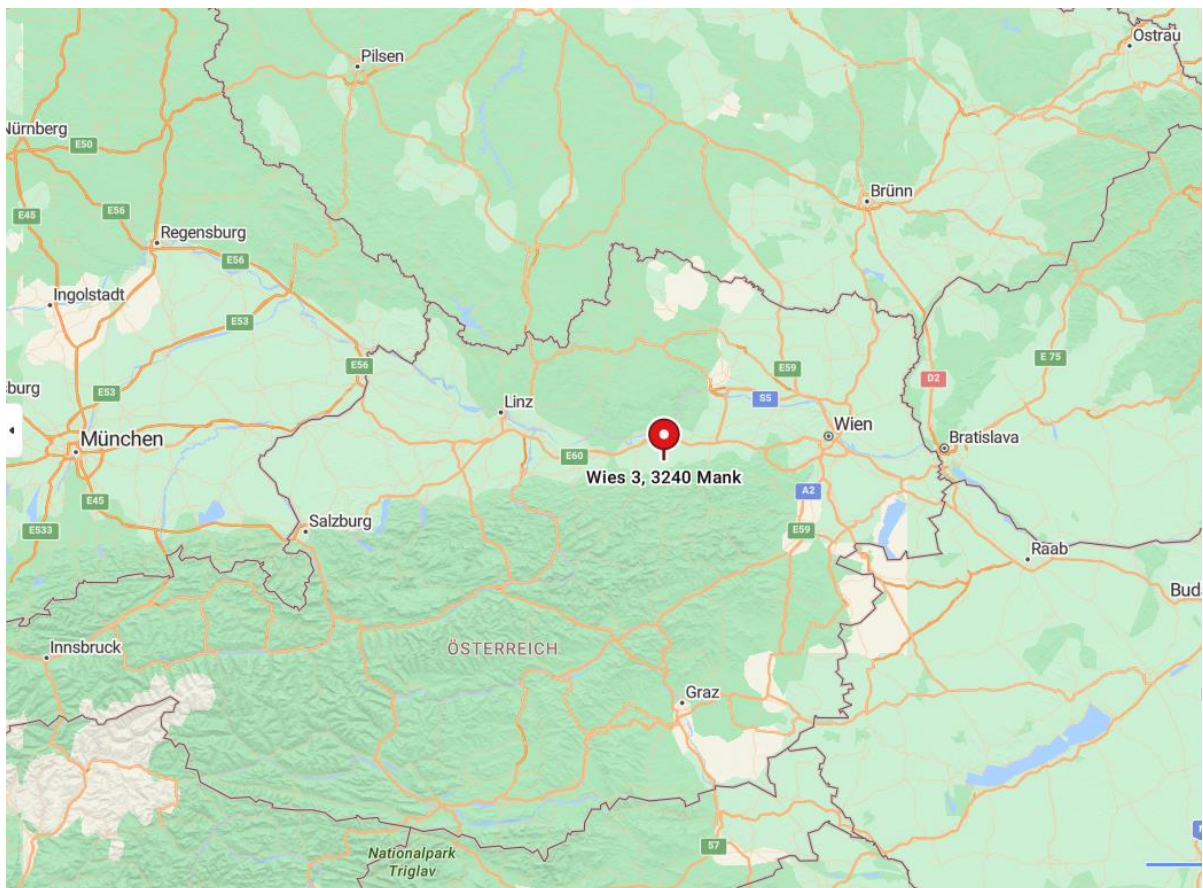
Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:

Abwassergenossenschaft	€	0,00
Gemeindefverband Bezirk Melk	€	1.241,19

Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände € 1.241,19

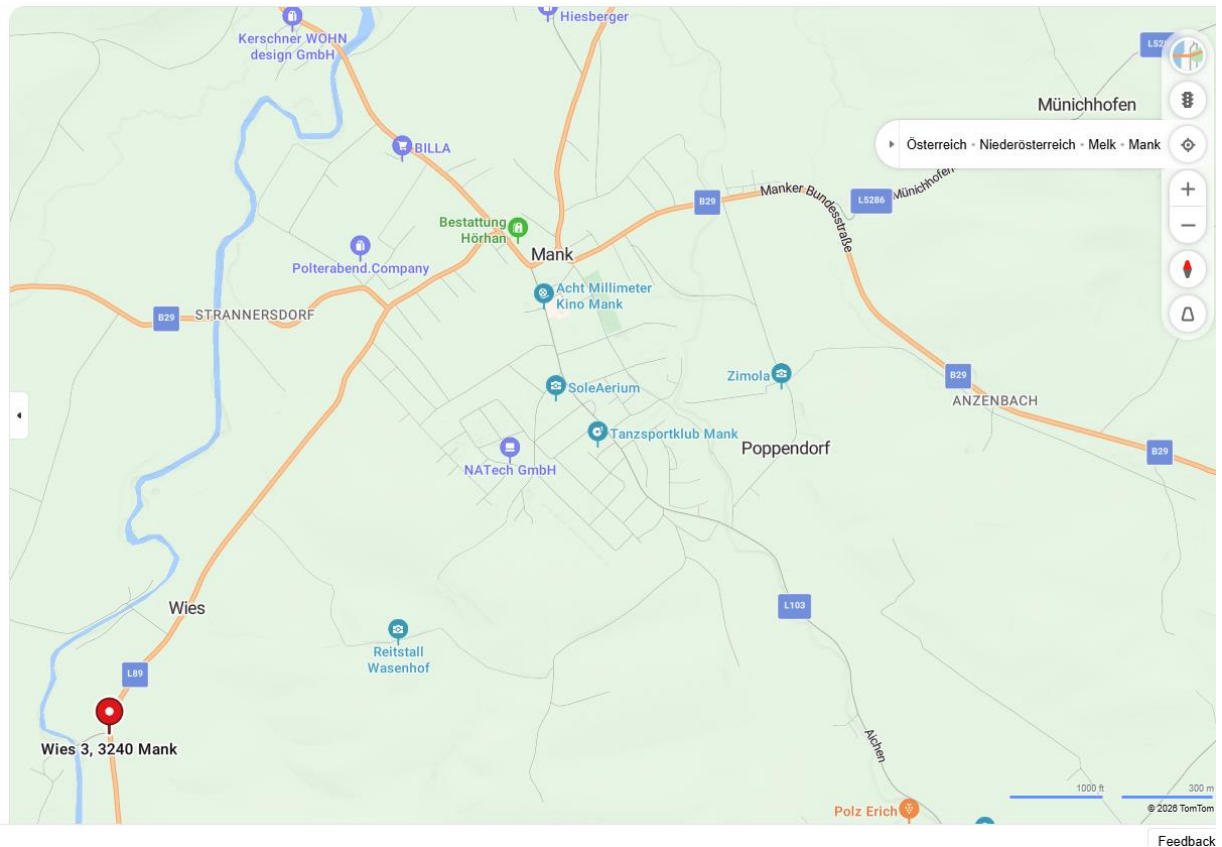
2.3. Makrolage:

Die zur politischen Stadtgemeinde Mank gehörige Katastralgemeinde Strannersdorf, in der sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet, liegt im politischen Bezirk Melk im Bundesland Niederösterreich.



2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Gemeindegebiet der Stadt Mank ca. 2,5 km südwestlich außerhalb des Stadtzentrums von Mank in der Katastralgemeinde Strannersdorf. Die Liegenschaft grenzt unmittelbar westlich an die Landesstraße L89 (Mank-TeXingtal) und unmittelbar südlich an die Gemeindestraße (Gst 831/1 – Stadtgemeinde Mank – öffentliches Gut) an. Die Erschließung der Liegenschaft ist somit über die Landesstraße L89 sowie über die von der Landesstraße abzweigende Gemeindestraße möglich.

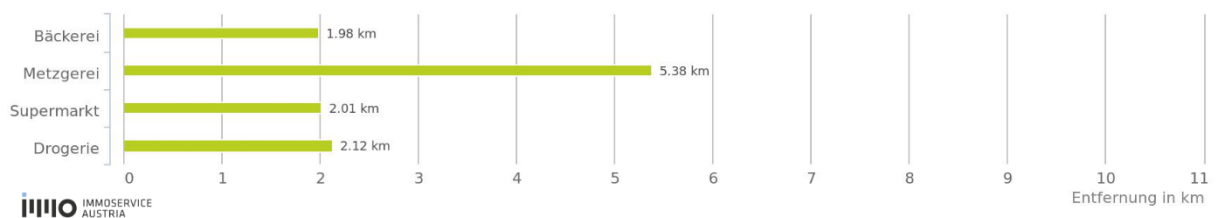


Quelle: NÖ Atlas

Die unmittelbar angrenzenden bzw. in der näheren Umgebung liegenden Grundstücke sind jeweils als Grünland gewidmet und teilweise mit Wohnhäusern bzw. landwirtschaftlichen Wohn- und Nutzgebäuden bebaut.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen

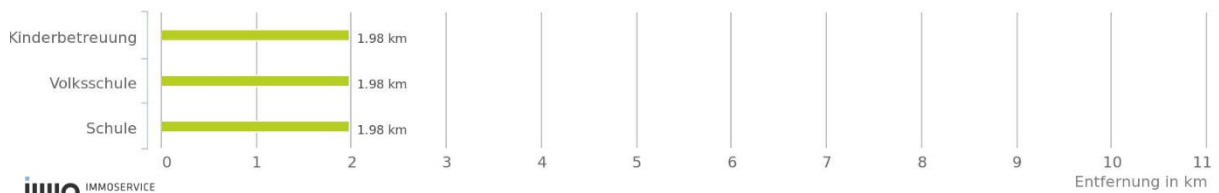


Distanzen zu den Ausgeheinrichtungen



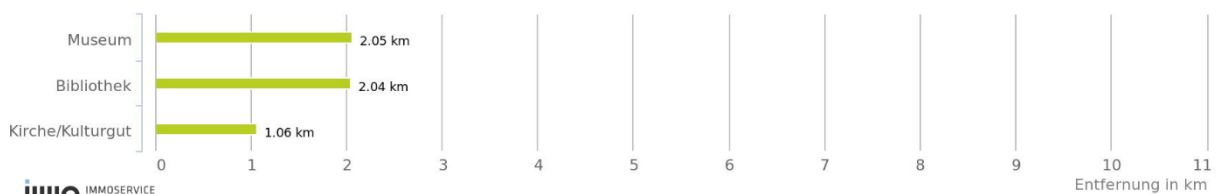
IMMO SERVICE AUSTRIA

Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



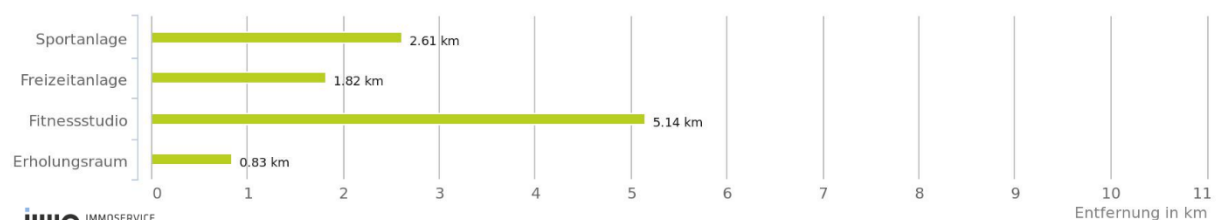
IMMO SERVICE AUSTRIA

Distanzen zu den Kultureinrichtungen



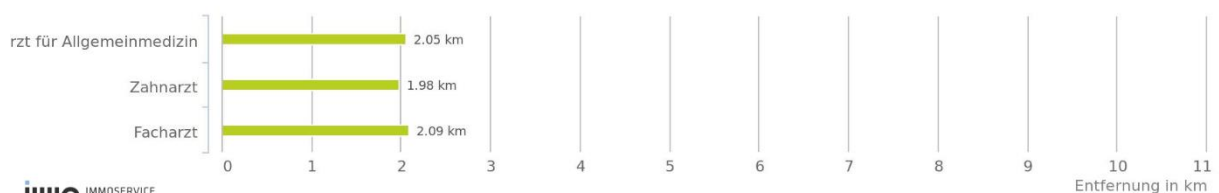
IMMO SERVICE AUSTRIA

Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



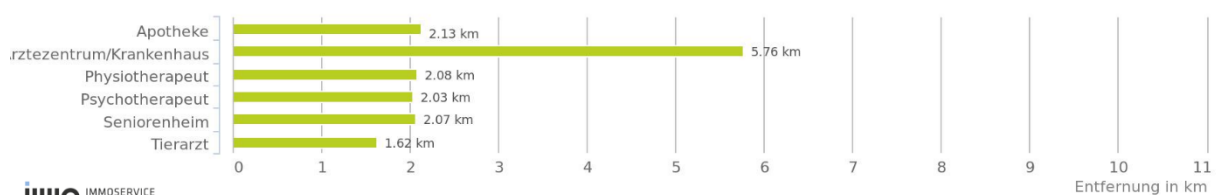
IMMO SERVICE AUSTRIA

Distanzen zu Ärzten



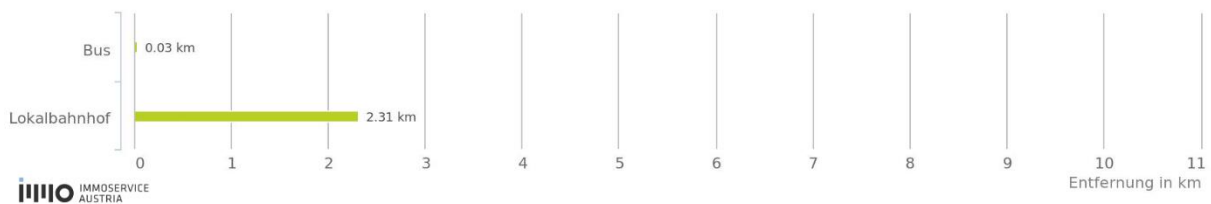
IMMO SERVICE AUSTRIA

Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



IMMO SERVICE AUSTRIA

Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



Über die unmittelbar an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angrenzende Landesstraße L89 ist eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz (B 29 und B215) gegeben. Die nächste Anbindung an das Autobahnnetz besteht über die Anschlussstelle Pöchlarn (Westautobahn A1, Entfernung ca. 18 km). Entfernungen: Landeshauptstadt St. Pölten (ca. 35 km), Wien (ca. 95 km), Linz (ca. 110 km), Salzburg (ca. 220 km), München (ca. 325 km).

Die Lage ist aufgrund der Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen, der Verkehrserschließung, der Lage unmittelbar an der Landesstraße und der Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke als mittlere Wohnlage innerhalb des Gemeindegebietes von Mank einzustufen.

2.5. Maße und Form, Topographie:

Das in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 45 inliegende Grundstück 505 weist eine unregelmäßige Grundrissform mit einem grundbücherlichen **Flächenmaß von 1.558 m²** auf. Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben und waagrecht sowie niveaugleich mit den angrenzenden Grundstücken.



Quelle: BEV

2.6. Anschlüsse:

Das auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 505 bestehende Mehrfamilienwohnhaus verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- Stromleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Kanalleitungsnetz (Abwassergenossenschaft)
- Hausbrunnen auf Eigengrund (Trink- und Brauchwasser)
- Telefonleitungsnetz
- Haussatellitenempfangsanlage

2.7. Flächenwidmung:

Gemäß Auskunft eines Mitarbeiters der Stadtgemeinde Mank und gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Mank lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag für das Grundstück 505 auf:

Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf)

Das auf dem Grundstück 505 bestehende Mehrfamilienwohnhaus ist als

erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)¹

gewidmet.

¹ § 20 Abs.5 NÖ ROG:

(5) Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gilt:

1. Eine bauliche Erweiterung von "erhaltenswerten Gebäuden im Grünland" darf nur dann bewilligt werden, wenn die bauliche Maßnahme

a) für die Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und

b) gegenüber dem ursprünglichen Baubestand in einem untergeordneten Verhältnis steht und

c) nicht auch durch eine Änderung des Verwendungszweckes und eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile (z. B. Dachboden, Stallraum, Futterkammer u. dgl.) erreicht werden kann.

Bemessungsgrundlage für alle späteren baulichen Erweiterungen ist immer die Bausubstanz zum Zeitpunkt der Festlegung als "erhaltenswertes Gebäude im Grünland". Wurde das Höchstausmaß bereits ausgeschöpft, sind weitere Zubauten unzulässig.

Die Errichtung von Nebengebäuden ist nur dann zulässig, wenn der beabsichtigte Verwendungszweck nicht auch durch eine Adaptierung bestehender Nebengebäude erreicht werden kann. Neue Nebengebäude müssen in einem untergeordneten Verhältnis zur Grundrissfläche des Hauptgebäudes stehen (dabei darf die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude maximal 50 m² umfassen) und müssen im Nahbereich zum Hauptgebäude situiert werden.

2. Bei nach Ausstattung und Größe ganzjährig bewohnbaren Wohngebäuden – ausgenommen solche nach Z 6 – ist unabhängig von der Bestandsgröße abweichend von Z 1 lit. b für den familieneigenen Wohnbedarf des Gebäudeeigentümers eine Erweiterung der Bruttogeschoßfläche auf höchstens 400 m² zulässig, sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist. Die Unterteilung in mehrere Wohnungen gemäß § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, ist zulässig.

3. Eine Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden darf nur dann bewilligt werden, wenn

a) die angestrebte Nutzung des Gebäudes keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen kann und

b) der ursprüngliche Baubestand in Substanz und äußerem Erscheinungsbild weitestgehend erhalten bleibt und

c) mit der vorhandenen Infrastruktur das Auslangen gefunden oder die erforderliche Infrastruktur (Abwasserbeseitigung u. dgl.) ergänzt wird und

d) keine wesentlichen Veränderungen oder Nutzungseinschränkungen der angrenzenden unbebauten Flächen eintreten.

Bei der Nutzungsänderung bestehender Gebäude für zukünftige Wohnzwecke gelten die in Z 2 erster und zweiter Satz festgelegten Obergrenzen nicht.

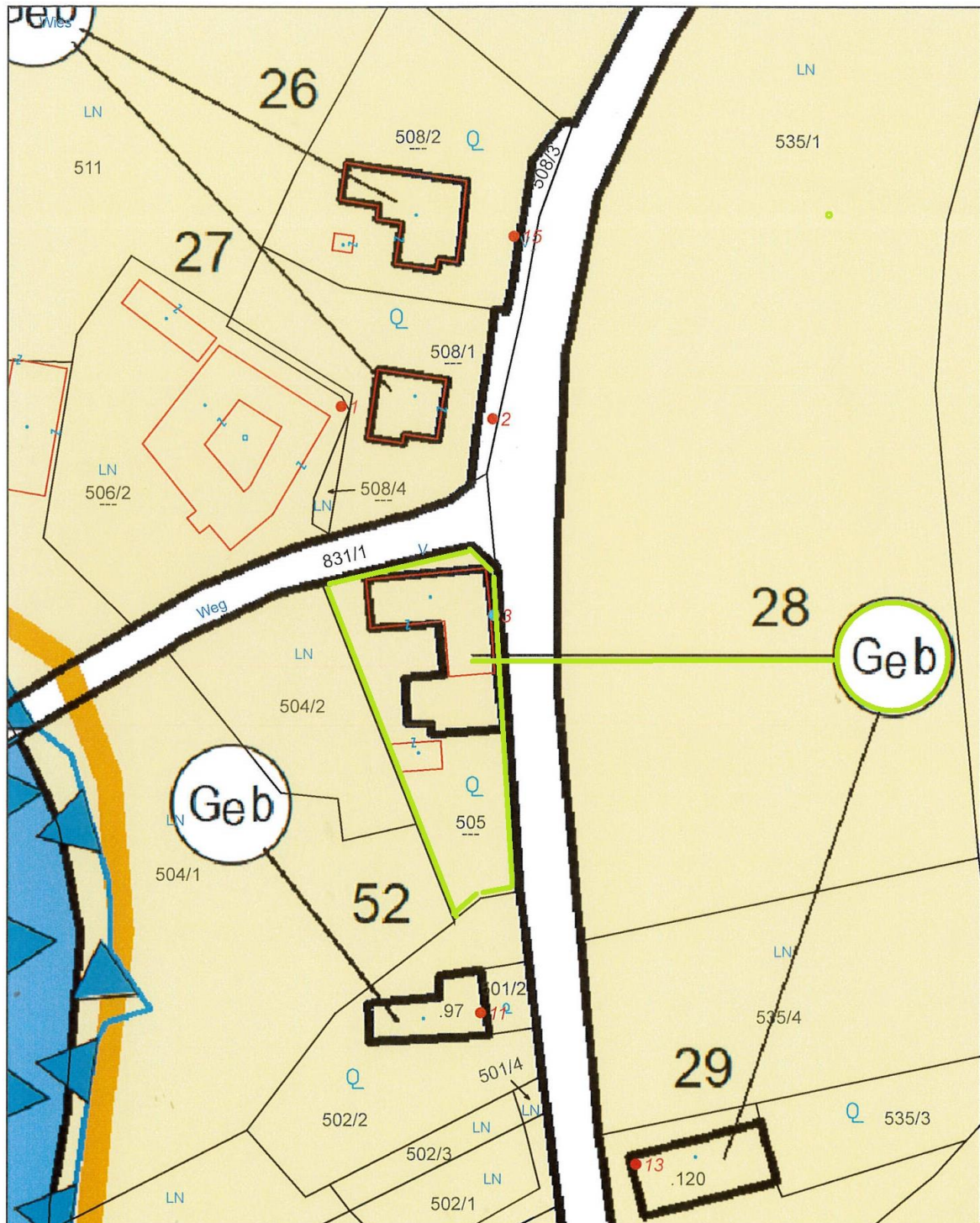
4. Durch Elementarereignisse (Brand, Blitzschlag u. dgl.) vollständig zerstörte Gebäude dürfen wiedererrichtet werden. Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf jedoch nur dann erteilt werden, wenn der Umfang dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei Zubauten in dem unter Z 1 und Z 2 vorgesehenen Umfang zulässig sind.

5. Zur Instandsetzung darf jene Bausubstanz ausgetauscht werden, deren Erhaltung technisch nicht möglich oder unwirtschaftlich wäre.

6. Die Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland ist für den Eigenbedarf des Gebäudeeigentümers bis zu einer Bruttogeschoßfläche von 170 m² zulässig (sofern nicht eine Einschränkung im Sinne des Abs. 2 Z 4 vorletzter Satz erfolgt ist), wenn die Gemeinde dies mit dem Widmungszusatz „Standort“ festgelegt hat und die Nutzung des Gebäudes auf Wohnnutzung eingeschränkt wurde. Dabei darf nur eine Wohnung im Sinne des § 47 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, pro Grundstück errichtet werden.

Bei der Wiedererrichtung eines erhaltenswerten Gebäudes bzw. Gebäudeteils im Grünland muss die Überschneidung mit dem Grundriss des Bestandes zu 50 % gegeben sein.

Die Bewilligung zur Wiedererrichtung darf nur dann erteilt werden, wenn der geplante Neubau das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt. Über diese Frage hat die Baubehörde ein Gutachten eines Amtssachverständigen des Landes Niederösterreich einzuholen.

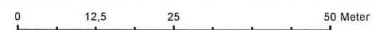
**Lageplan****Stadtgemeinde Mank**

3240 Mank, Schulstraße 1
 Tel: 02755/2282
 e-Mail: stadtgemeinde@mank.at



Plotdatum: 23.09.2025
 Maßstab (im Original): 1:1 000
 Erstellt durch Anwender:
 Andreas Leeb_Mank

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
 HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

2.8. Bebauungsbestimmungen:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück 505 liegt gemäß Auskunft eines Mitarbeiters der Stadtgemeinde Mank zum Bewertungsstichtag nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen des § 54 NÖ Bauordnung (Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich) zu beachten bzw. sind aufgrund der Widmung als erhaltenswerter Bau im Grünland bei Erweiterung des Gebäudes die Bestimmungen des § 20 Abs 5 des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖROG) sowie auch die Bestimmungen des § 20 Abs 4 des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖROG) zu beachten.

2.9. Kontaminierungen:

Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, welche schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.²

Entsprechend dem zum Bewertungsstichtag üblichen Geschäftsgebrauch sind jene Materialien als kontaminiert zu bezeichnen, deren Verunreinigungen die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 185/2009 in der jeweils gültigen Fassung überschreiten, und die somit auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern bzw. einer Behandlung zuzuführen sind.

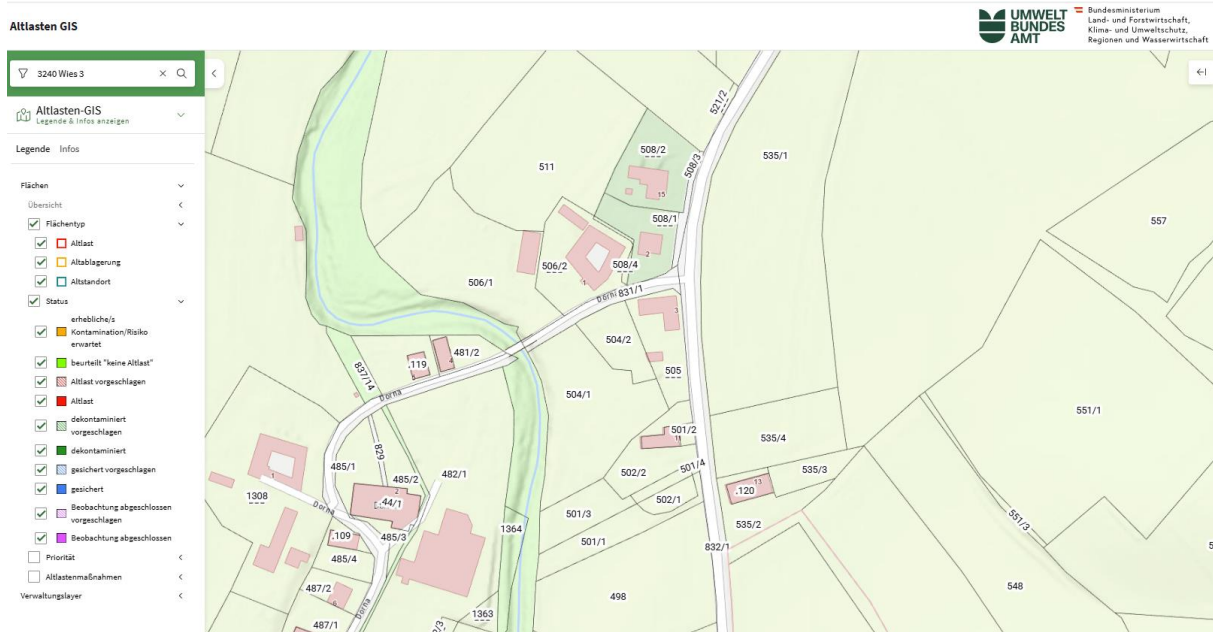
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der OGH in seiner Entscheidung vom 26.08.2009 folgendes ausführte: „Ein mit Baurestmassen durchsetzter Boden ist daher auch wegen dieser Beschaffenheit als kontaminiert zu bezeichnen und stellt ungeachtet der besonderen Umstände des konkreten Standorts zumindest im Fall der Entsorgung eine potentielle Umweltgefährdung dar.“³

Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 06.01.2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke jeweils weder Altablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten⁴ veröffentlicht.

² Siehe ÖNORM S 2093

³ Siehe 9Ob56/08p in www.ris.bka.gv.at

⁴ Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten. Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden. Seit 1.1.2025 werden mit Inkrafttreten der Novelle des ALSAG, BGBl. I 30/2024 die Untersuchungen im Rahmen des ALSAG gemäß § 13 Abs. 3 für die Erfassung und Erstabschätzung von Altablagerungen und Altstandorte, gemäß § 14 Abs. 2 für die Beurteilung der Erheblichkeit der Kontamination oder des Risikos für Mensch oder Umwelt sowie gemäß § 16 Abs. 5 für die Prioritätenklassifizierung an Altlasten und die Beurteilung nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen inkl. Beobachtungsmaßnahmen durchgeführt.



Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich.

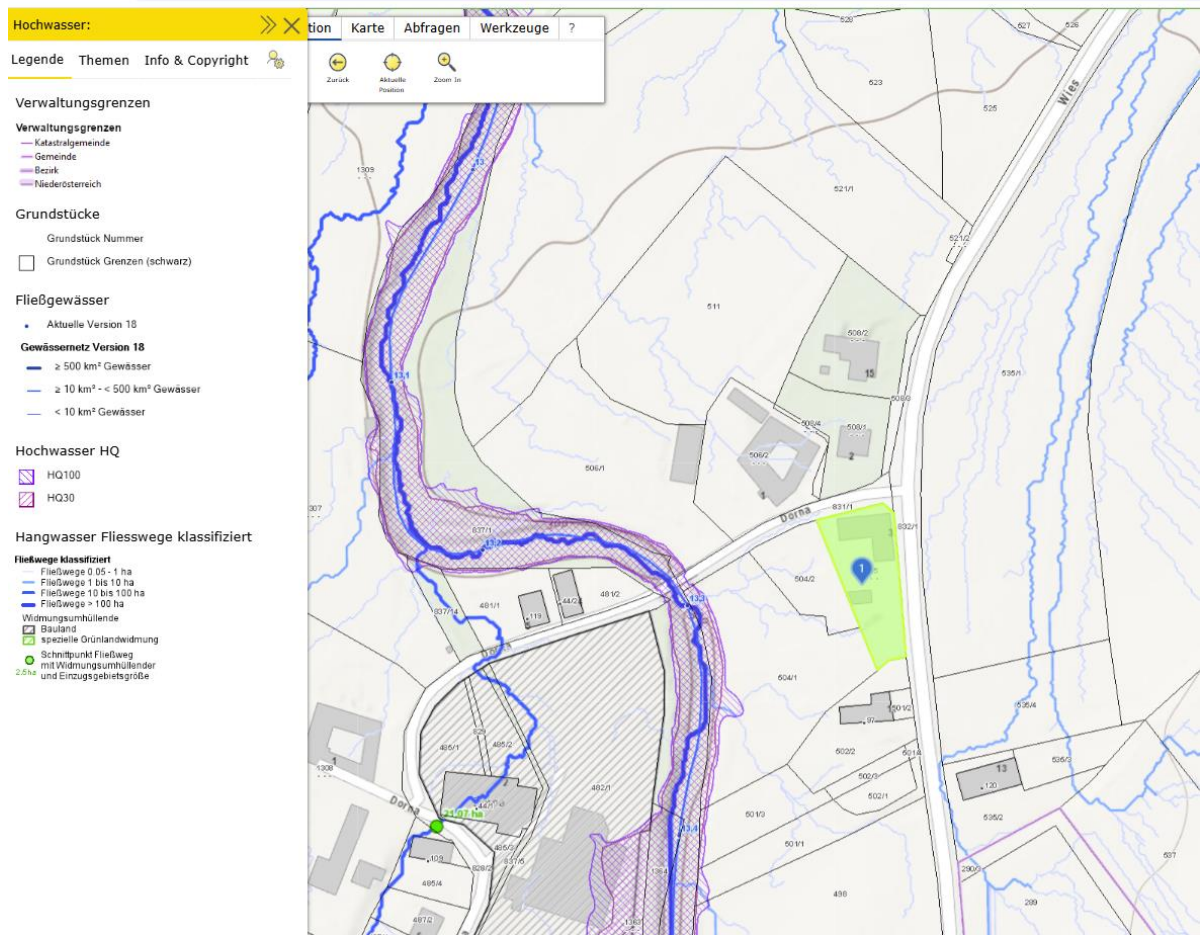
Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.10. Hochwasserrisiko:

Das bewertungsgegenständliche **Grundstück 505** liegt zum Bewertungsstichtag **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ 30, HQ 100)**. Für das Grundstück 505 ist im NÖ Atlas eine geringfügige **Hangwassergefährdung** (Fließwege 1 – 10 ha) **im südlichen, nicht bebauten Teil** des Grundstückes ausgewiesen.

Seite - 26 -

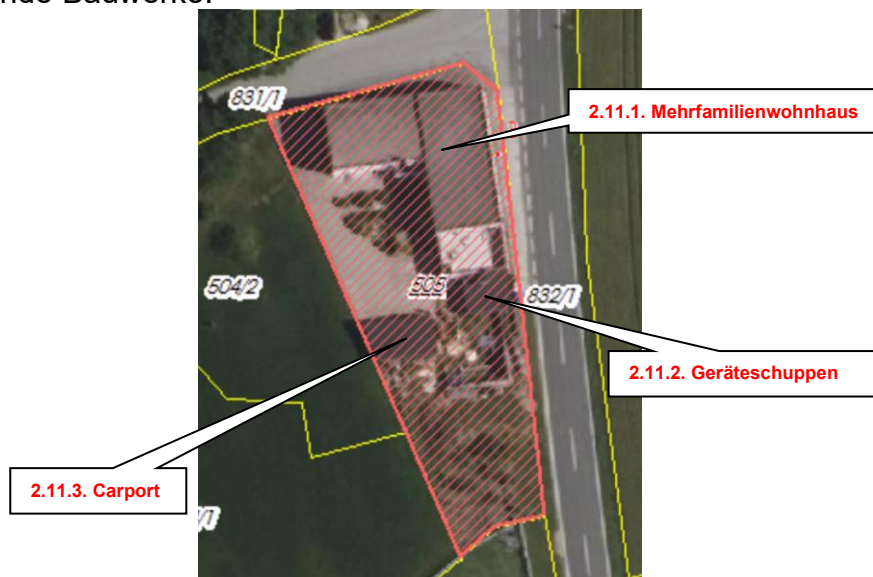
Quelle: NÖ



Quelle: NÖ Atlas

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 505 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:



2.11.1. Mehrfamilienwohnhaus:

Auf dem Grundstück 505 besteht zum Bewertungsstichtag ein Mehrfamilienwohnhaus in offener Bauweise. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß. In dem Mehrfamilienwohnhaus befinden sich zum Bewertungsstichtag 5 Wohnungen (Top 1, Top 2, Top 3, Top 4 und Top 5) und 3 Garagen. Die Wohnungen Top 1, Top 3 und Top 4 erstrecken sich jeweils über Erdgeschoß und Obergeschoß, die Wohnungen Top 2 und Top 5 sowie die Garagen 1, 3 und 4 befinden sich im Erdgeschoß.

Anstelle des zum Bewertungsstichtag bestehenden Mehrfamilienwohnhauses befand sich ursprünglich ein Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das später auch dem Betrieb eines Gasthauses mit Tanzsaal diente. Nach Stilllegung des Gasthausbetriebes wurde das Gebäude in mehreren Etappen durch Einbau von Wohnungen in eine Mehrfamilienwohnhaus umgenutzt, wobei Teile des Mauerwerkes des Altbestandes bestehen blieben.



Wohnhaus: Nordostansicht

Wohnhaus: Südwestansicht

Über das Mehrfamilienwohnhaus liegen im Bauakt bei der zuständigen Stadtgemeinde Mank folgende behördliche Unterlagen auf:

2014: baubehördliche Bewilligung für den Umbau eines Gebäudes mit 3 Wohneinheiten;

Bescheid der Stadtgemeinde Mank vom 09.10.2014;

2017: baubehördliche Bewilligung für den Umbau eines bestehenden Gebäudes von 3 auf 4 Wohneinheiten, Errichtung von einem Carport, Vordächer, Pool und einer straßenseitigen Einfriedung;

Bescheid der Stadtgemeinde Mank vom 22.08.2017;

2023: baubehördliche Bewilligung für den Einbau einer weiteren Wohnung (5. Wohnung) durch diverse Umbauten in das bestehende Mehrfamilienwohnhaus in 3240 Mank, Wies 3;

Bescheid der Stadtgemeinde Mank vom 30.01.2023;

2.11.1.2. Nutzflächen:

Die Nutzflächen für das Mehrfamilienwohnhaus werden aus den im Bauakt bei der Stadtgemeinde Mank aufliegenden Planunterlagen entnommen bzw. aus den daraus entnommenen Maßen berechnet.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die angegebenen Nutzflächen nur zum Zwecke der Bewertung grob ermittelt wurden und daher nicht für andere Zwecke (z.B. miet- oder eigentumsrechtliche oder ähnliche Zwecke) geeignet sind.

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG MEHRFAMILIENWOHNHAUS 3240 MANK - WIES 3			
Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonst. Nutzfläche
ALLGEMEINFLÄCHEN		ca.	ca.
EG	Gang		6,72
EG	Technikraum		9,15
EG	Heizraum		6,30
Summen Allgemeinflächen		0	22

TOP 1 Wohnung		ca.	ca.
EG	Windfang	6,01	
OG	Vorraum	14,27	
OG	Du/WC	5,25	
OG	Abstellraum	4,04	
OG	Bad	14,09	
OG	Schlafzimmer	22,59	
OG	Kinderzimmer	17,19	
OG	Kinderzimmer	17,18	
OG	Wohnen/Essen/Kochen	52,08	
OG	Speis	4,28	
OG	Terrasse		28,50
TOP 1		157	29
Gesamt		185	
Zubehör		Gartenfläche 483,16	

TOP 2 Wohnung		ca.	ca.
EG	Vorraum	21,31	
EG	WC	1,80	
EG	Wohnen/Essen/Kochen	29,15	
EG	Speis	2,65	
EG	Kinderzimmer	17,40	
EG	Bad	9,30	
EG	Schlafzimmer	16,11	
TOP 2		98	0
Gesamt		98	

TOP 3 Wohnung		ca.	ca.
EG	Windfang	8,71	
OG	Wohnen/Essen/Kochen	23,74	
OG	Bad/WC	4,56	
OG	Schlafzimmer	13,50	
OG	Abstellraum	8,12	
TOP 3		59	0
Gesamt		59	

TOP 4 Wohnung		ca.	ca.
EG	Windfang	8,73	
OG	Wohnen/Essen/Kochen	24,50	
OG	Bad	4,31	
OG	WC	1,90	
	Schlafzimmer	11,80	
OG	Balkon		5,86
TOP 4 Wohnung		51	6
Gesamt		57	

TOP 5 Wohnung		ca.	ca.
EG	Windfang	6,00	
EG	WC	1,35	
EG	Wohn/Schlafrum	14,68	
EG	Küche Esszimmer	14,19	
EG	Bad	5,79	
TOP 5		42	0
Gesamt		42	

GARAGE 1		ca.	ca.
EG	Garage		48,40
GARAGE 1		0	48

GARAGE 3		ca.	ca.
EG	Garage		21,84
GARAGE 3		0	22

GARAGE 4		ca.	ca.
EG	Garage		21,78
GARAGE 4		0	22

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG MEHRFAMILIENWOHNHAUS 3240 MANK - WIES 3	
vermietbare Wohnnutzfläche gesamt	407
vermietbare Garagenflächen gesamt	92
nicht vermietbare Allgemeinflächen	22
GESAMTNUTZFLÄCHE	521

2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):

- Fundamente: Streifenfundamente
- Fundamentplatte: Rollierung, Folie, Fundamentplatte 25 cm, geb. WD Schüttung 10 cm, EPS-W20 2x 5 cm, Folie, Estrich 7 cm, Belag
- Wohnungstrennwände: 2x12,5mm Feuerschutzplatten, UK-Konstruktion dazwischen Dämmung, 2x12,5 mm Feuerschutzplatten
- Erdgeschoß- und Obergeschoßwände: Ziegelmauerwerk
- Decken über EG: Feuerschutzplatte, I-Träger 15 cm dazwischen Mineralwolle, Brettschalung, Tramdecke 24 cm dazwischen Mineralwolle, Brettschalung, Trittschalldämmung, Heizestrich, Belag; Massivdecke, geb. WD-Schüttung 11 cm, Heizestrich, Belag
- Fassade: Wärmedämmverbundsystem, mit eingeputztem Armierungsgewebe ohne Oberputz,
- Dachkonstruktion: Flachdach; Feuerschutzplatte, Heraklith 3,5 cm, Brettschalung 2,7 cm, Tramdecke 24 cm dazwischen Mineralwolle, Brettschalung 2,7 cm, Gefälledämmung 3-20cm, Folie, Kies 5 cm; Massivdecke, Dampfsperre, Wärmedämmung 28 cm, Folienabdichtung, Bekiesung
- Innentreppen: Stahlbetontreppen
- Außentreppe: Stahlwangentreppe mit Gitterrosttrittplatten verzinkt
- Regenrinnen und Abdeckungen: Aluminium beschichtet
- Wohnungseingangstüren: Kunststofftüren mit Glaselementen
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Innenfensterbänke: Naturstein
- Innentüren: Umfassungszargen mit Türblättern furniert
- Terrassen- und Balkontür: Kunststofftüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Heizung: Warmwasserzentralheizungsanlage; Wärmezeugung: Holzbrennwertkessel; Wärmeabgabesystem: Fußbodenheizung (Top 1 bis 4); Radiatoren (Top 5); Handtuchheizkörper jeweils in den Bädern;
- Warmwasseraufbereitung: zentraler Warmwasserspeicher

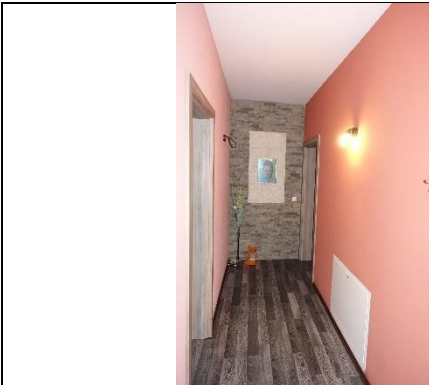
Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem normalen Bau- und Erhaltungszustand. Bezüglich der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.4. Ausstattung:**Top 1 – EG/OG:**

Windfang-EG/OG: Boden: Natursteinplatten;
Wände: teilw. verputzt und gemalt, teilw.
Gipskartonplatten ungespachtelt; Decke:
verputzt und gemalt;



Treppe EG/OG: gefächerte Massivtreppe mit
Natursteinbelag;



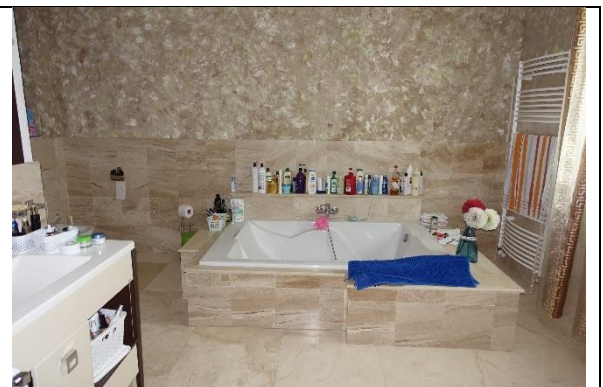
Vorraum-OG: Boden: teilw. Naturstein, teilw.
Laminatboden; Wände und Decken: verputzt und
gemalt;



Wohnungselektroverteilerschrank:



Bad-OG: Boden: Natursteinplatten; Wände:
teilw. Natursteinplatten, teilw. verputzt und
gemalt; Decke: verputzt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 Badewanne, 1 Hänge-WC
mit Unterflurspülkasten, 1 Bidet, 1 Waschtisch
mit Unterschrank; 1 Handtuchheizkörper;



Schlafzimmer-OG: Boden: Laminatboden;
Wände: Natursteinverkleidung; Decke: verputzt
und gemalt;



Abstellraum-OG: Boden: Natursteinplatten;
Wände und Decke: verputzt und gemalt;
1 Waschmaschinenanschluss;



Dusche/WC-OG: Boden: Natursteinplatten;
Wände: Natursteinplatten ca. 1,6 m hoch;
restliche Wände und Decke: verputzt und gemalt;
Sanitärausstattung: 1 Eckduschkabine mit Glas-
Duschtrennwand mit Drehtür; 1 Hänge-WC mit
Unterflurspülkasten; 1 Waschtisch mit Unter-
schrank;



Kinderzimmer-OG: Boden: Laminatboden;
Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Kinderzimmer-OG: Boden: Laminatboden;
Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Speis-OG: Boden: Natursteinplatten; Wände
und Decke: verputzt und gemalt;



Kochen-OG: Boden: Natursteinfliesen; Wände und Decken: verputzt und gemalt; ZUBEHÖR: 1 U-förmige Einbauküche mit Ober- und Unterschränken; Fronten und Arbeitsplatten: beschichtet; Einbaugeräte: 1 Nirostaspüle, 1 Elektroherd mit Backrohr und Ceranfeld, 1 Dunstabzug, 1 Kühl-Gefrier-Kombination; Alter der Einbauküche laut Auskunft von Frau Iancu ca. 9 Jahre;



Wohnen/Essen-OG: Boden: Natursteinplatten; Wände: teilw. Naturstein, teilw. verputzt und gemalt; Decken: verputzt und gemalt;



Wohnen/Essen-OG: Boden: Natursteinplatten; Wände: teilw. Natursteinplatten, teilw. verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt;



Terrasse-OG: Boden: Aufbeton; Brüstungswände: Hohllochziegelmauerwerk unverputzt mit Blechabdeckung;



Außentreppe Terrasse OG: Metallwangen-treppe mit Gitterrost-Trittstufen verzinkt; provisorisches Geländer aus Holz und Metall;



Wohnraumlüftungsanlage; diese wurde laut Auskunft von Frau Iancu bis dato jedoch nicht in Betrieb genommen;

Top 2 – EG:

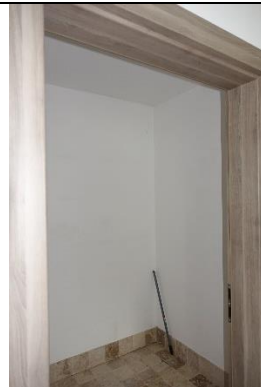
WC-EG: Boden: Natursteinplatten; Wände: Natursteinplatten ca. 1,2 m hoch; restliche Wände und Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten, 1 Handwaschbecken;



Wohnen/Essen/Kochen-EG: Boden: Natursteinplatten; Wände und Decke: verputzt und gemalt; ZUBEHÖR: 1 L-förmige Einbauküche mit Ober- und Unterschränken; Fronten und Arbeitsplatten: beschichtet; Einbaugeräte: 1 Nirosta-Spüle mit Armatur; 1 Elektroherd mit Backrohr und Ceranfeld, 1 Dunstabzug, 1 Geschirrspüler, 1 Kühlschrank; Alter der Einbauküche laut Auskunft von Frau Iancu ca. 7 Jahre



Speis-EG: Boden: Natursteinplatten; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Kinderzimmer-EG: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Bad-EG: Boden: Natursteinplatten; Wände: teilw. Natursteinplatten, teilw. verputzt und gemalt; Decken: verputzt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten, 1 Waschtisch mit Seiten- und Unterschrank, 1 begehbare Dusche mit Abflussrinne und Duschpaneel;



Schlafzimmer-EG: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Vorraum-EG: Boden: Natursteinplatten; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Top 3 – EG/OG:



Windfang-EG: Boden: Natursteinplatten; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Treppe EG/OG: gefächerte Massivtreppe mit Natursteinbelag; Holzhandlauf; erkennbarer Feuchtigkeitsschaden an der Außenwand;



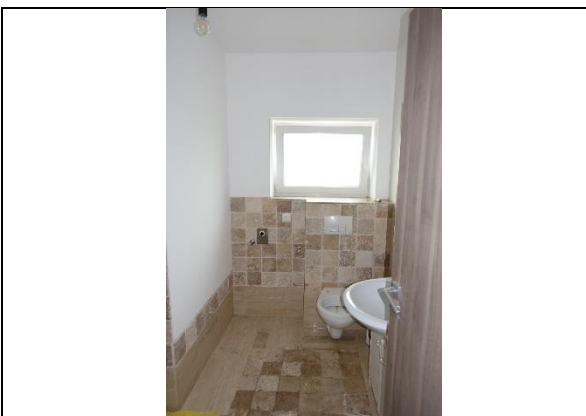
Wohnen/Essen/Kochen-OG: Boden: Natursteinplatten; Wände und Decke: verputzt und gemalt; ZUBEHÖR: 2 einzeilige Kücheneinbaublöcke mit Ober- und Unterschränken; Fronten und Arbeitsplatten: beschichtet; Einbaugeräte: 1 Spüle mit Armatur, 1 Dunstabzug, 1 Geschirrspüler, 1 Kühlschrank; Alter der Einbauküche laut Auskunft von Frau Iancu ca. 7 Jahre



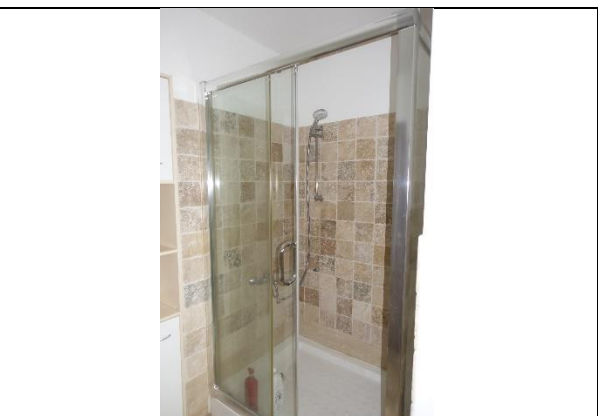
Abstellraum-OG: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Schlafzimmer-OG: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Bad-OG: Boden: Natursteinplatten; Wände: teilw. Natursteinplatten, teilw. verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 Waschtisch mit Unterschränk, 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten, 1 Dusche mit Glas-Duschtrennwand mit Schiebetür; 1 Waschmaschinenanschluss;

Top 4 – EG/OG:

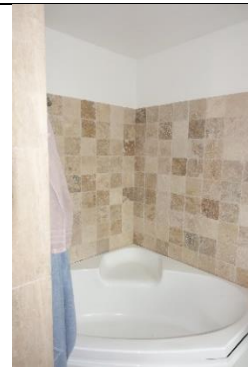
Treppe EG/EG: gefächerte Massivtreppe mit Natursteinbelag;



Wohnen/Essen/Kochen/OG: Boden: Natursteinplatten; Wände und Decke: verputzt und gemalt; ZUBEHÖR: 1 L-förmige Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Fronten und Arbeitsplatten: beschichtet; Einbaugeräte: 1 Spüle mit Armatur, 1 Elektroherd mit Backrohr und Ceranfeld, 1 Dunstabzug, 1 Geschirrspüler, 1 Kühlschrank; Alter der Einbauküche laut Auskunft von Frau Iancu ca. 7 Jahre



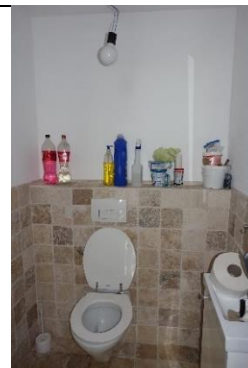
Schlafzimmer-OG: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



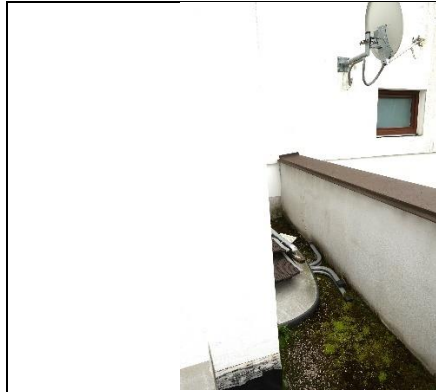
Bad-OG: Boden: Natursteinplatten; Wände: teilw. Natursteinplatten, teilw. verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 Eckbadewanne, 1 Waschtisch mit Unterschrank;



WC-OG: Boden: Natursteinplatten; Wände: teilweise Natursteinplatten, teilw. verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten, 1 Handwaschbecken mit Unterschrank;



Balkon-OG: Boden: Beton ohne Belag;
Brüstungswand verputzt mit Blechabdeckung;

Top 5 – EG:



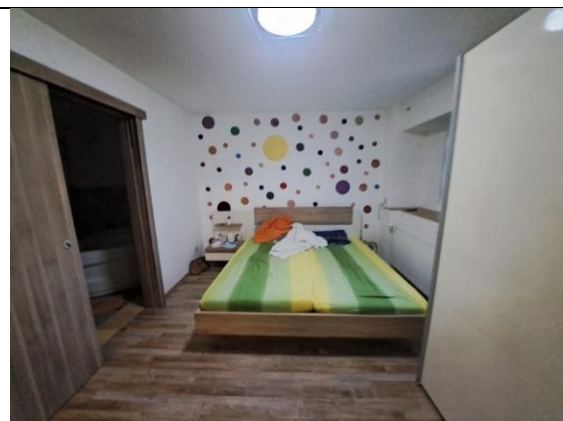
Windfang-EG: Boden: Natursteinplatten; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



WC-EG: Boden: Natursteinplatten; Wände: teilw. Natursteinplatten, teilw. verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Handwaschbecken mit Unterschrank, 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten;



Küche/Esszimmer-EG: Boden: Natursteinplatten; Wände und Decke: verputzt und gemalt; ZUBEHÖR: 1 einzeilige Einbauküche mit Ober- und Unterschränken, Fronten und Arbeitsplatten: beschichtet; Einbaugeräte: 1 Spüle mit Armatur, 1 Ceranfeld, 1 Dunstabzug, 1 Backrohr, 1 Geschirrspüler, 1 Kühlschrank; Alter der Einbauküche laut Auskunft von Frau Iancu ca. 7 Jahre



Wohnschlafraum-EG: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Bad-EG: Boden: teilw. Natursteinplatten, teilw. Fliesen; Wände: teilw. Natursteinplatten, teilw. Fliesen, teilw. verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 Eckbadewanne, 1 Waschtisch mit Unterschrank, 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten; 1 Handtuchheizkörper;

GARAGE 1 – EG:



Garage 1: Boden: teilw. Fliesen, teilw. Beton mit frei liegenden Fußboden-Heizungsrohren; Wände und Decke: verputzt und gemalt; 1 Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung;



GARAGE 3 – EG:



Garage 3: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; 1 Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung;

GARAGE 4 – EG:

Garage 4: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; 1 Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung;

Allgemein:

Technikraum-EG: Boden: Fliesen; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Betonfertigteildecke geweißt; 1 Pufferspeicher (ca. 2.000 l) für die Heizung, 1 Warmwasserspeicher; die Heizung für die Top 5 hängt am Heizkreis der Top 1:



Hauswasserwerk mit Druckkessel und Filteranlage für die Wasserversorgung aus dem Hausbrunnen auf Eigengrund



Heizraum-EG: Boden: Fliesen; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Betonfertigteildecke geweißt; 1 Heizkessel Fabr. Strebel für Stückgut (Bj. 2001, Wärmenennleistung 60 kW)



Elektrozähler- und Verteilerschrank; die Top 5 hängt zum Bewertungsstichtag am Zähler der Top 1

Die Wohnräume im Erdgeschoß und im Obergeschoß verfügen jeweils über einen normalen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.2. Nebengebäude und Außenanlagen:

Hauszugang und Hauszufahrt: teilw. mit Betonsteinpflaster und teilw. mit Asphalt befestigt



Carport:

Grundrissausmaß ca. 5,6 m x 8,9 m; Holzständerkonstruktion; Pultdach mit Holzträmen mit Vollschalung; Trapezblecheindeckung; vierseitig offen; Boden: Betonsteinpflaster



Gerätehütte:

Grundrissausmaß ca. 5 m x 5m; Holzständerkonstruktion; Pultdach mit Holzträmen mit Vollschalung; Trapezblecheindeckung; nach einer Seite hin offen; Wände mit einfacher Bretterschalung; Boden: Beton



Hausbrunnen:

Betonschachtbrunnen mit Betonabdeckplatte mit Belüftung



Garten und Grünanlagen: Grünfläche (Wiese mit geringem Baum- und Strauchbestand)



2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen:

Bei der Befundaufnahme wurden an dem Mehrfamilienwohnhaus nachstehende nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten festgestellt:

- Inbetriebsetzung Wohnraumlüftung Top 1
- Fertigstellung Wandoberfläche Windfang Top 1 (Spachteln und Malen)
- Sanierung Feuchtigkeitsschaden Stiegenhaus Top 3
- Herstellung Estrich inkl. Bodenbelag in der Garage 1
- teilweise Instandsetzung des Wandverputzes in der Garage 1
- teilweise Fertigstellung Elektro- und Sanitärinstallationen Garage 1
- Erneuerung Eingangstür Heizraum

- Herstellung eines eigenen Heizkreises für Top 5 samt Regelung (Trennung von Kreis Top 1)
- Adaptierung der Elektroinstallation (Herstellung eigener Kreis inkl. Zähler für Top 5, Trennung von Top 1)
- Abdichtung und Herstellung Bodenaufbau einschließlich Belag Terrasse Top 1
- Herstellung Verputz Brüstungsmauer Terrasse Top 1
- Herstellung Absturzsicherung Außentreppe Terrasse Top 1
- Abdichtung und Herstellung Bodenaufbau einschließlich Belag Balkon Top 4
- Herstellung Oberputz auf den Fassaden und Einbau fehlender Außenfensterbänke
- teilweise Instandsetzung des Betonsteinpflasters samt Unterbau

Darüber hinaus wurden im Zuge der Befundaufnahme keine augenscheinlichen Schäden bzw. nachzuholende Instandsetzungen (über die altersadäquate Abnutzung hinaus) an den Gebäuden festgestellt.

2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:

Auf Befragung von Frau Leontina Iancu gibt diese die Auskunft, dass ihr hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zum Bewertungsstichtag keine Bestandrechte und auch keine sonstigen Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind.

Die Bewertung erfolgt somit unter der Annahme der Bestandfreiheit und unter der Annahme der Freiheit von Lasten aufgrund von Reallasten und Dienstbarkeiten.

2.14. Energieausweis:

Zu dem bewertungsgegenständlichen Mehrfamilienwohnhaus liegt im Bauakt bei der zuständigen Stadtgemeinde Mank ein Energieausweis auf. Gemäß diesem Energieausweis, erstellt von der Firma Wimberger Bau Ges.m.b.H., 4291 Lasberg, Ausstellungsdatum 09.06.2017, beträgt **Heizwärmebedarf (standortbezogen)** wie folgt:

Wimberger Bau Ges.m.b.H
 Hr. Schreibeis
 Walchshof 51
 4291 Lasberg
 0664/ 885 895 88
 Armin.Schreibeis@wimbergerhaus.at

ENERGIEAUSWEIS

Planung

IA-01-16_EAW

Iancu Adrian und Leontina Florentina
 Wies 3
 3240 Mank

Stadtgemeinde Mank
 Referat Bauamt
 Geb. Verz. Nr., fld. Nr.

am 22. Aug. 2017 entrichtet.
 Bundesgebühr € 2,380
 Verwaltungsabgabe € 5,40
 Unterschrift: AL Summe € 7,80

Stadtgemeinde Mank
 Kommissioniert am

17. Aug. 2017
 Genehmigt am 22. Aug. 2017
 Zl.: Bau-38 2017 Bürgermeister

(Handwritten signature)

09.06.2017

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

OIB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG IA-01-16_EAW

Gebäudeteil		Baujahr	1950
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Wies 3	Katastralgemeinde	Strannersdorf
PLZ/Ort	3240 Mank	KG-Nr.	14072
Grundstücksnr.	505	Seehöhe	290 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

HWB_{sk}

Formular nicht geeignet für EAVG

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen technisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, wozu bei ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 30°C) erhitzt wird.

NEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Heiztechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HEB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als fächerbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen fächerbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorverluste mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungskreislauf für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamter Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

k_{eff}: Der **Gesamternergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB Richtlinie 6 "Energieausweisung und Wohnqualität" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU über die Gesamternergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NG GERV 2008.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2017_050102 REPEA11 o11 - Niederösterreich

Projektnr. 234 09.06.2017 08:07

Bearbeiter Hr. Schreibeis
Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUQUALITÄT OiB Richtlinie 8
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	630 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,26 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	504 m ²	Heiztage	221 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	2.056 m ³	Heizgradtage	3586 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.190 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,7 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,58 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _r -Wert	22,3
charakteristische Länge	1,73 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima		Anforderung Größere Renovierung	
	spezifisch	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]		
HWB	45,7 kWh/m ² a	30.985	49,2	61,2 kWh/m ² a erfüllt	
WWWB		8.052	12,8		
I ITEB _{int}		4.514	7,2		
HTEB _{wwr}		24.042	38,1		
HTEB		29.122	46,2		
HEB		68.159	108,1		
HHSB		10.352	16,4		
EEB		78.511	124,6		130,4 kWh/m ² a erfüllt 1)
PEB		101.606	161,2		
PEB _{norm}		27.530	43,7		
PEB _{an}		74.076	117,5		
CO ₂					
f _{0,02}			0,91		

1) Leistungsauch
Erneuerung oder überwiegende Instandsetzung

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellern	Wimberger Bau Ges.m.b.H
Ausstellungsdatum	09.06.2017		Walchshof 51 4291 Lasberg
Gültigkeitsdatum	Planung	Unterschrift	
Geschäftszahl	Iancu 01		

WIMBERGER
GesmbH **BAU**
3133 Traismauer, Wetzelsberger Str. 40
Tel. 02783/8754-0

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

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Bearbeiter Hr. Schreibels

2.15. Einrichtung:

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (wie insbesondere Heizungs-, Elektro- und Lüftungsinstallationen, Sanitärgegenstände u. ä.). Alle freistehenden Inventargegenstände (Kästen, Tische, Sessel, sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände, Werkzeuge, Lagerware, etc.) sind nicht im Verkehrswert der Liegenschaft enthalten und auch nicht Gegenstand der Bewertung.

2.16. Zubehör⁵:

Sämtliche in der Ausstattungsbeschreibung unter Punkt 2.11.1.4. angeführten Einbauküchen stehen laut Auskunft von Frau Iancu im Eigentum der Verpflichteten.

Die Einrichtungen (Einbauküchen mit Elektroeinbaugeräten in den Wohnungen Top 1 bis Top 5, werden jeweils als Zubehör unter Berücksichtigung des jeweiligen Alters und des Erhaltungszustandes mit einem **pauschalen Zeitwert von € 4.000,-** angesetzt.

⁵Zubehör ist eine Nebensache, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Quelle: ÖNORM B 1802, Pkt. 2.5); Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher: Eigentümeridentität von Haupt- und Nebensache; räumliche Nahebeziehung von Haupt- und Nebensache; dauernde Widmung der Nebensache zur fortdauernden Förderung des wirtschaftlichen Zweckes der Hauptsache; Tatsache, dass die Nebensache auch wirklich diesem Zweck dient; (Quelle: Skriptum Schätzung nach Exekutionsordnung, LBA 3/2005, Dr. Jürgen Schiller)

3. GUTACHTEN:

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Auftragsgemäß wird

**der Verkehrswert
der Liegenschaftsanteile
B-LNR 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 u. 24
(gesamt 830/830stel Anteile)
an der Liegenschaft EZ 45, Grundbuch 14072 Strannersdorf
in 3240 Mank, Wies 3**

zum Stichtag

23. September 2025

ermittelt.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Ansatz zu lassen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

Mehrfamilienwohnhäuser werden von Interessenten üblicherweise mit der Absicht erworben, daraus einen Ertrag zu erzielen bzw. es selbst zu nutzen und dadurch Miete zu ersparen. Interessenten werden daher den Wert derartiger Objekte immer danach messen, zu welchen Vergleichsmieten alternative Objekte angemietet werden könnten. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist daher bei derartigen Objekten grundsätzlich das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Dem Ertragswertverfahren liegt die Annahme zu Grunde, dass zwischen dem nachhaltig erzielbaren Ertrag aus der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein relevanter Zusammenhang besteht.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist somit von den nachhaltig erzielbaren Erträgen auszugehen. Der Jahresrohertrag ist sodann um die sogenannten Bewirtschaftungskosten, d.s. insbesondere die Kosten der laufenden Instandhaltung und das Mietausfallwagnis zu bereinigen.

Bezüglich der Umsatzsteuer ist festzuhalten, dass bei unternehmerischer Nutzung die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind insbesondere der Herstellungswert und der Ertrag, ohne Umsatzsteuer zum Ansatz zu bringen sind.

Der Jahresreinertrag ist unter Bedachtnahme auf die Art und das Risiko der Investition zu kapitalisieren, und zwar grundsätzlich was den Grundanteil betrifft als ewige Rente, was den Gebäudeanteil betrifft, als Zeitrente auf die zu erwartende Restnutzungsdauer.

Aufgrund des Verfahrens der Ertragswertberechnung (Aufspaltung in einen Gebäudeertrags- und Bodenertragsanteil) ist es zur Berechnung des Bodenertragsanteiles auch notwendig, den Bodenwert der Liegenschaft festzustellen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in gegenständlichem Fall mit Hilfe des Vergleichsverfahrens.

Die Bewertung erfolgt in gegenständlichem Fall unter Berücksichtigung der rechtlichen Konstellation im Hinblick auf das Wohnungseigentum unter der Annahme einer gemeinsamen Versteigerung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, da davon auszugehen ist, dass dadurch ein wesentlich höherer Erlös als bei Einzelversteigerung der Wohnungseigentumsobjekte erzielbar ist.

Ein Ersterher der Gesamtanteile hat die Möglichkeit eine Neufestsetzung der Nutzwerte entsprechend dem tatsächlichen baubewilligten Baubestand zu veranlassen oder das Wohnungseigentum zur Löschung zu bringen.

3.1. Bewertung:

3.1.1. Bodenwert fiktive Baulandfläche:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück 505 ist als Grünland gewidmet. Eine Aufschließungsabgabe ist bei Grünlandgrundstücken nicht zu entrichten.

In gegenständlichem Fall wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde aufgrund der Erweiterung des als erhaltenswerten Baus im Grünland allenfalls zur Vorschreibung einer Standortabgabe gemäß § 20 Abs 9 NÖ ROG (Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2024) berechtigt wäre.

Erwerber von Mehrfamilienwohnhäusern sind üblicherweise bereit, für die ein Wohngebäude umgebende angemessene Umgriffsfläche – auch wenn es widmungsmäßig Grünland darstellt - zu einem ortsüblichen Preis für Bauland zu erwerben. Dies ist vergleichbar mit einem Gebäude im Bauland, bei dem die unverbaute bzw. unverbaubare Fläche (Garten) üblicherweise ebenfalls zu Baulandpreisen erworben wird.

In gegenständlichem Fall wird für eine in diesem Immobilienteilmarkt übliche Hausumgriffsfläche für Mehrfamilienwohnhäuser die gesamte Grundstücksfläche von 1.558 m² angenommen. Es wird somit für die gesamte Grundstücksfläche der ortsübliche Wert für Bauland-Wohngebiet unter Berücksichtigung eines Abschlages aufgrund der raumordnungsrechtlichen Einschränkungen für Grünland angesetzt.

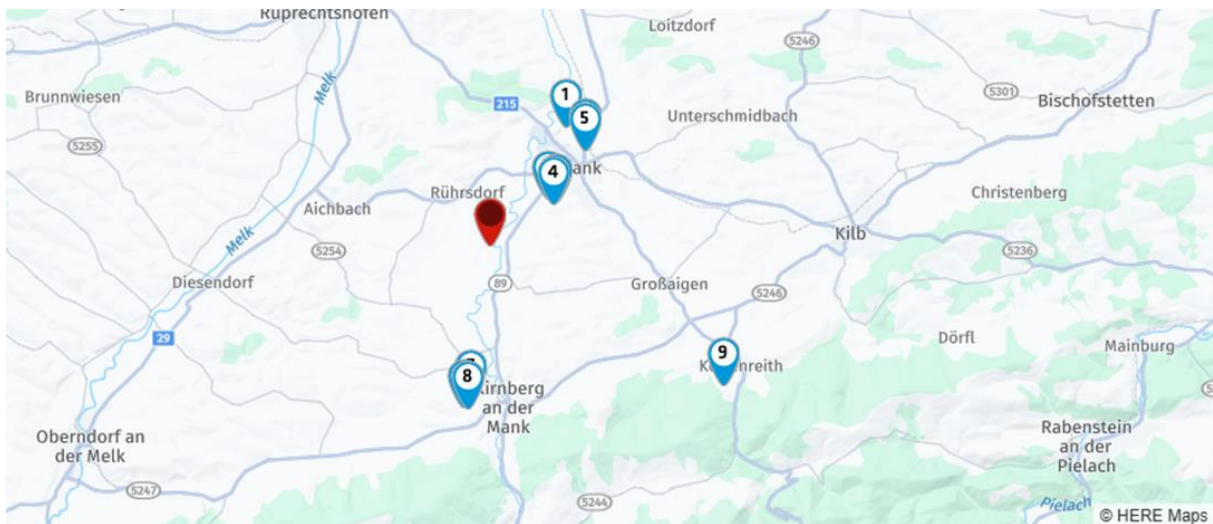
Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Gebiet der Stadtgemeinde Mank bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag in Abhängigkeit von der Lage ein Bodenpreis zwischen € 30,- und € 58,- pro m² exklusive Aufschließungsabgabe feststellbar.

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale für die bewertungsgegenständliche Grundstücksfläche wie insbesondere

- Widmung als Grünland mit erhaltenswertem Bau
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen
- Lage unmittelbar an der Landesstraße
- Verkehrserschließung

ist für die Hausumgriffsfläche in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 35,-/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 1893 m ²	106.000 €
2	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 803 m ²	35.332 €
3	■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 951 m ²	43.746 €
4	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 815 m ²	47.270 €
5	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 1670 m ²	75.150 €
6	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 1000 m ²	51.000 €
7	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 825 m ²	24.750 €
8	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 2341 m ²	73.640 €
9	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 1289 m ²	47.693 €
10	■ Bauland, Jahr 2024, Fläche 811 m ²	31.629 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	10
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	10
Mittelwert (Preis/m ²)	43,75 €
Standardabweichung	9,06 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	43,75 €

Berechnung Bodenwert fiktives Bauland:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück 505 weist eine grundbücherliche Fläche von 1.558 m² auf, welche als übliche Hausumgriffsfläche in diesem Immobilienteilmarkt angenommen wird.

Fläche fiktives Bauland: 1.558 m²
angemessener Bodenwert € 35,- x 1.558 m² = € 54.530,-

Bodenwert fiktive Baulandfläche € **54.530,-**

zuzüglich
geschätzte Kosten für die Stromanschlüsse € **7.500,-**

zuzüglich
Kosten für den Anschluss an das Kanalleitungsnetz der Abwassergenossenschaft pauschal € **5.000,-**
Bodenwert € **67.030,-**

Bodenwert fiktives Bauland unter Berücksichtigung der Anschlusskosten für die bestehenden Anschlüsse gerundet somit € **67.000,-**

3.1.2. Gebäudeertragswert:

Für die Berechnung des Gebäudeertragswertes werden die nachstehenden fiktiven Nettoerträge / Monat als angemessene, ortsübliche und vor allem nachhaltig erzielbare Nettomietzinse und unter Bedachtnahme auf die absolute Größe der Nutzflächen, die Objektart, die Lage, die Nutzungsarten der Flächen, die Ausstattung, den Erhaltungszustand und die mietrechtlichen Bestimmungen angesetzt.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung werden im Hinblick auf das Alter und den Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes mit durchschnittlich € 10,00/ m² Nutzfläche/Jahr zum Ansatz gebracht.

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstehungen, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen samt allfälliger Folgekosten und wird im Hinblick auf die Objektart (Wohngebäude), die Lage und die Größen der Nutzflächen mit 2 % in Ansatz gebracht.

Die erwartete Verzinsung ist in gegenständlichem Fall mit 4,5 % p.a. anzusetzen.⁶ Der gesamte Jahresreinertrag ist sodann auf die gewöhnliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Unter Berücksichtigung des Baualters des Altbestandes und unter Berücksichtigung der durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen im Zuge des Umbaus des bestehenden Gebäudes durch Einbau von 5 Wohnungen und 3 Garagen ca. in den Jahren 2014 bis 2018 und der in diesem Zuge grundlegenden Sanierung (insbesondere Mauerwerk, Decken, Dach, Fassaden, Fenster, Türen, Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation, Sanitärausstattungen, Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, Haustechnik) sowie unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten und einer laufenden üblichen Instandhaltung ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 60 Jahren auszugehen.

Aufstellung der fiktiv angesetzten, nachhaltig erzielbaren Nettomietzinse:

(unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten)

		vermietbare Fläche	Nettomietzins / m ²	Ertrag/Monat gerundet
Wohnung Top 1 – EG/OG:	ca.	157 m ²	€ 7,80/m ²	€ 1.225,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im OG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung der Garage 1, einer anteiligen Gartenfläche und der Gerätehütte)				
Wohnung Top 2 – EG:	ca.	98 m ²	€ 7,50/m ²	€ 735,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe und des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung einer anteiligen Gartenfläche)				
Wohnung Top 3 – EG/OG:	ca.	59 m ²	€ 8,75/m ²	€ 516,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im OG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung der Garage 4)				
Wohnung Top 4 – EG/OG:	ca.	51 m ²	€ 8,85/m ²	€ 451,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im OG, der absoluten Größe und des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung der Garage 3)				
Zwischensumme				€ 2.927,--

⁶ Vergleiche Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen; Heft 2/2025, S. 66 „Der Sachverständige“, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich

Zwischensumme			€	2.927,--
Wohnung Top 5 – EG:	ca.	42 m ²	€ 8,20/m ²	€ 344,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe und des Ausstattungsstandards)				
KFZ-Abstellplatz - Carport:	ca.	1	€ 25,00/m ²	€ 25,--
KFZ-Abstellplatz - Carport:	ca.	1	€ 25,00/m ²	€ 25,--
KFZ-Abstellplatz - Carport:	ca.	1	€ 25,00/m ²	€ 25,--
Summe nachhaltig erzielbarer Rohertrag / Monat			€	3.346,--
x 12 ergibt einen				
Jahresrohertrag von			€	40.152,--
abzüglich				
Kosten für laufende Instandhaltung,				
€ 10,00 / m ² /Jahr, Nutzfläche (521 m ²)			€ -	5.210,--
Mietausfallwagnis				
2 % vom Jahresrohertrag			€ -	803,--
Jahresreinertrag			€	34.139,--
abzüglich				
Verzinsung Bodenwert:				
4,5 % von € 67.000,--			€ -	3.015,--
Gebäude-Ertragsanteil			€	31.124,--
auf 60 Jahre (Gebäuderestnutzungsdauer)				
mit 4,5 % kapitalisiert (VV=20,6380)				
Gebäudeertragswert bei einer altersadäquaten Abnutzung			€	642.337,--
abzüglich				
Zustandswertminderung aufgrund des über eine altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes:				
Bei der technischen Wertminderung ist auch der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck ⁷ der <u>abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge</u> von Gebäudeertragswert vornimmt. Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:				
Zwischensumme			€	642.337,--

⁷ vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2007: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 293 bis 296

Zwischensumme € 642.337,--

Auszugsweise ergeben sich daraus aufgrund der von Heideck zu Grunde gelegten Formel folgende Zustandswertminderungen:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

Unter Hinweis auf Punkt 2.13. dieses Gutachtens sind an dem Mehrfamilienwohnhaus deutliche Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten erforderlich. Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 3,00** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 3,00 ist somit eine

Wertminderung aufgrund des über die altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes

von gerundet - 18 % € - 116.000,-- anzusetzen.

Gebäudeertragswert € 526.337,--

Gebäudeertragswert unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes somit gerundet € 526.000,--

3.1.3. Ertragswert:

Der **Ertragswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften EZ 45** errechnet sich somit wie folgt:

Gebäudeertragswert € 526.000,--
Bodenwert € 67.000,--

ERTRAGSWERT der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 45 somit gerundet € 593.000,--

3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:

Der unter Punkt 3.1.3. rechnerisch ermittelte Wert (Ertragswert) entspricht insbesondere aufgrund des nicht feststellbaren Baukonsenses (keine Baufertigstellungsmeldung), der Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen und der allfälligen Vorschreibung einer Standortabgabe durch die Gemeinde nicht dem Verkehrswert.

Es ist somit eine merkantile Korrektur zur Anpassung des rechnerisch ermittelten Ertragswertes an den Verkehrswert vorzunehmen. Dabei ist die Gesamtheit der zum Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände zu berücksichtigen.

Rechnerischer Sachwert € 593.000,--

Zur Anpassung des rechnerischen Wertes an den Verkehrswert sind unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten nachstehende merkantile Korrekturen vorzunehmen:

Abschläge für:

Nicht feststellbaren Baukonsens: pauschal € - 10.000,--

Unter Bezug auf die Ausführungen unter Punkt 2.11. dieses Gutachtens liegt im Bauakt bei der zuständigen Stadtgemeinde Mank zum Bewertungsstichtag keine Baufertigstellungsmeldung für die bewilligten Baumaßnahmen auf. Interessenten werden bei der Wahl von ansonsten gleichwertigen Gebäuden, bei dem für das eine ein baubehördlicher Konsens (Benützungsbewilligung oder Baufertigstellungsmeldung gem. § 30 NÖ BO) vorliegt und für das andere nicht, schon alleine aufgrund des allfälligen Risikos der Kosten für die Erfüllung allfälliger aktueller baubehördlicher Auflagen (Brandschutz, Sicherheit, etc.) und allfällig notwendiger baulicher Abänderungen bzw. der Kosten dafür und der Kosten für eine nachträgliche Baubewilligung bzw. für die Erbringung von Attesten nur mit einem diesen Risiko entsprechenden Preisnachlass erwerben. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen.

Zwischensumme € 583.000,--

Zwischensumme € 583.000,--

**Unsicherheit bezüglich Wasserversorgung
aus dem Hausbrunnen:**

pauschal € - 8.000,--

Die Wasserversorgung der Liegenschaft erfolgt aus einem Hausbrunnen auf Eigengrund. Im Hinblick auf die Unsicherheit einer zukünftig ausreichenden Wasserversorgung bzw. auch auf die Unsicherheit der Trinkwasserqualität werden Interessenten nur bereit sein, eine mit einer derartigen Unsicherheit behaftete Liegenschaft insbesondere auch im Hinblick auf die allfällig notwendigen Kosten zur Sicherung der Trinkwasserversorgung nur mit einem dem Risiko entsprechenden Abschlag vom Ertragswert zu erwerben. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen.

**Unsicherheit bezüglich allfälliger Vorschreibung einer
Standortabgabe durch die Gemeinde:**

pauschal € - 10.000,--

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.13. dieses Gutachtens verwiesen. Im Hinblick auf die Unsicherheit einer allfälligen Vorschreibung einer Standortabgabe werden Interessenten nur bereit sein, eine mit einer derartigen Unsicherheit behaftete Liegenschaft nur mit einem dem Risiko entsprechenden Abschlag vom Ertragswert zu erwerben.

Verkehrswert € 565.000,--

Der rechnerisch ermittelte Wert (Ertragswert) unter Berücksichtigung der merkantilen Korrekturen entspricht unter der Annahme der Vermietung zu marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Mietzinsen und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und unter Heranziehung von Vergleichswerten den Gegebenheiten auf diesem Immobilienteilmarkt und kann daher ohne weitere merkantile Korrektur als Verkehrswert ausgewiesen werden.

Der Verkehrswert

der Gesamtanteile (830/830stel Anteile)

an der Liegenschaft EZ 45

Grundbuch 14072 Strannersdorf

beträgt zum Stichtag 23. September 2025

ohne Berücksichtigung der auf Grund von

(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der

Liegenschaft lastenden Beträge

somit gerundet

€ 565.000,--

Nicht berücksichtigt sind allenfalls gegebene Kontaminierungen, welche erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert nehmen könnten. Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung bzw. die Bewertung der Kosten für eine allfällige Sanierung von Kontaminierungen können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

3.3. Verkehrswert unter Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:

Verkehrswert der Liegenschaft <u>ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge (dingliche Gebühren- und Abgabenrückstände)</u> gemäß Punkte 3.2. dieses Gutachtens	€ 565.000,--
abzüglich	
der <u>auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge (Gebühren- und Abgabenrückstände gem. Punkt 2.2.3. dieses Gutachtens)</u>	€ - 1.241,19
Verkehrswert	€ 563,758,81

Der Verkehrswert der Gesamtanteile (830/830stel Anteile) an der Liegenschaft EZ 45 Grundbuch 14072 Strannersdorf beträgt zum Stichtag 23. September 2025 <u>mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge</u> somit gerundet	€ 564.000,--
--	---------------------

Nicht berücksichtigt sind allenfalls gegebene Kontaminierungen, welche erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert nehmen könnten. Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung bzw. die Bewertung der Kosten für eine allfällige Sanierung von Kontaminierungen können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

4. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der
Verkehrswert
der Gesamtanteile (830/380stel Anteile)
an der Liegenschaft EZ 45, Grundbuch 14072 Strannersdorf
beträgt
zum Bewertungsstichtag 23. September 2025**

**ohne Berücksichtigung
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge**

gerundet **€ 565.000,--**
(Euro fünfhundertfünfundsechzigtausend)

**mit Berücksichtigung
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge**

gerundet **€ 564.000,--**
(Euro fünfhundertvierundsechzigtausend)

jeweils

unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller
wertbestimmenden Merkmale und Voraussetzungen
- unter der Annahme der Bestandfreiheit –
- unter der Annahme der Geldlastenfreiheit –
- ohne Berücksichtigung allfälliger Kontaminierungen –

**ZUBEHÖR:
Der Verkehrswert des Zubehörs
(Einbauküchen mit Einbaugeräten)
in den Wohnungen Top 1, Top 2, Top 3, Top 4 und Top 5
wie unter Punkt 2.11.1.4. jeweils beschrieben
beträgt**

zum Bewertungsstichtag 23. September 2025

gerundet **€ 4.000,--**
(Euro viertausend)

Die Bewertung erfolgt in gegenständlichem Fall unter Berücksichtigung der rechtlichen Konstellation im Hinblick auf das bestehende Wohnungseigentum unter der Annahme einer gemeinsamen Versteigerung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte, da davon auszugehen ist, dass dadurch ein wesentlich höherer Erlös als bei Einzelversteigerung der Wohnungseigentumsobjekte erzielbar ist.

Ein Ersteher der Gesamtanteile hat die Möglichkeit, eine Neufestsetzung der Nutzwerte entsprechend dem tatsächlichen baubewilligten Baubestand zu veranlassen oder das Wohnungseigentum zur Löschung zu bringen.

5. ANMERKUNGEN

5.1. Allgemein

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

5.2. Umsatzsteuer

Mit Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 1998 (19.6.1998) gelten neue umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen für Immobilientransaktionen. Es ist daher auf folgendes hinzuweisen:

Sollte bei Veräußerung der Immobilie eine Rechnung mit Umsatzsteuer ausgestellt werden, ist die gesetzliche Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

5.3. 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.

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20; 94.65; 94.70

6. ANHANG:**6.1. Grundbuchauszug:**

KATASTRALGEMEINDE 14072 Strannersdorf EINLAGEZAHL 45
BEZIRKSGERICHT Melk

Letzte TZ 4046/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 4644/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
505 G GST-Fläche * 1558
Bauf.(10) 354
Gärten(10) 1204 Wies 3

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
4 gelöscht
***** B *****

11 ANTEIL: 185/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240
a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht
b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 1 Wohnung**
c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

12 ANTEIL: 185/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240
a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht
b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 1 Wohnung**
c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

13 ANTEIL: 87/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240
a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht
b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 2 Wohnung**
c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

14 ANTEIL: 87/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240
a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht
b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 2 Wohnung**
c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

15 ANTEIL: 49/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240
a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht
b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 3 Wohnung**
c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

16 ANTEIL: 49/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240
a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht
b 4238/2016 **Wohnungseigentum an Top 3 Wohnung**
c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

17 ANTEIL: 52/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 4 Wohnung

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

18 ANTEIL: 52/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 4 Wohnung

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

19 ANTEIL: 24/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 5 Garage (zu Top 1)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

20 ANTEIL: 24/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 5 Garage (zu Top 1)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

21 ANTEIL: 9/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 6 Garage (zu Top 3)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

22 ANTEIL: 9/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 6 Garage (zu Top 3)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

23 ANTEIL: 9/830

Leontina-Florentina Iancu

GEB: 1987-04-12 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 7 Garage (zu Top 4)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

24 ANTEIL: 9/830

Adrian Iancu

GEB: 1979-01-16 ADR: Wies 3, Mank 3240

a 5120/2014 IM RANG 4245/2014 Kaufvertrag 2014-08-12 Eigentumsrecht

b 4238/2016 Wohnungseigentum an Top 7 Garage (zu Top 4)

c 4238/2016 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002


***** C *****

- 22 a 2760/2021 Pfandurkunde 2021-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 565.000,--
für Sparkasse Langenlois (FN 36180g)
b gelöscht
- 23 a 4234/2022 Pfandurkunde 2022-07-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
- 24 a 6792/2022 275/2023 Pfandurkunde 2022-12-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST
AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
b 275/2023 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

- 25 auf Anteil B-LNR 12 14 16 18 20 22 24
 - a 2099/2024 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht vollstr EUR 961,23 s.A. für Lemp Energietechnik KG (FN 563289t) (2 E 1088/24x)
- 26 a 4046/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 531.417,40 samt 1,55 % Z seit 2024-03-11, Antragskosten EUR 3.679,96 für Sparkasse Langenlois - FN 036180g (9E 16/25b) (im Range wie Pfandrecht C-LNR.22a)

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

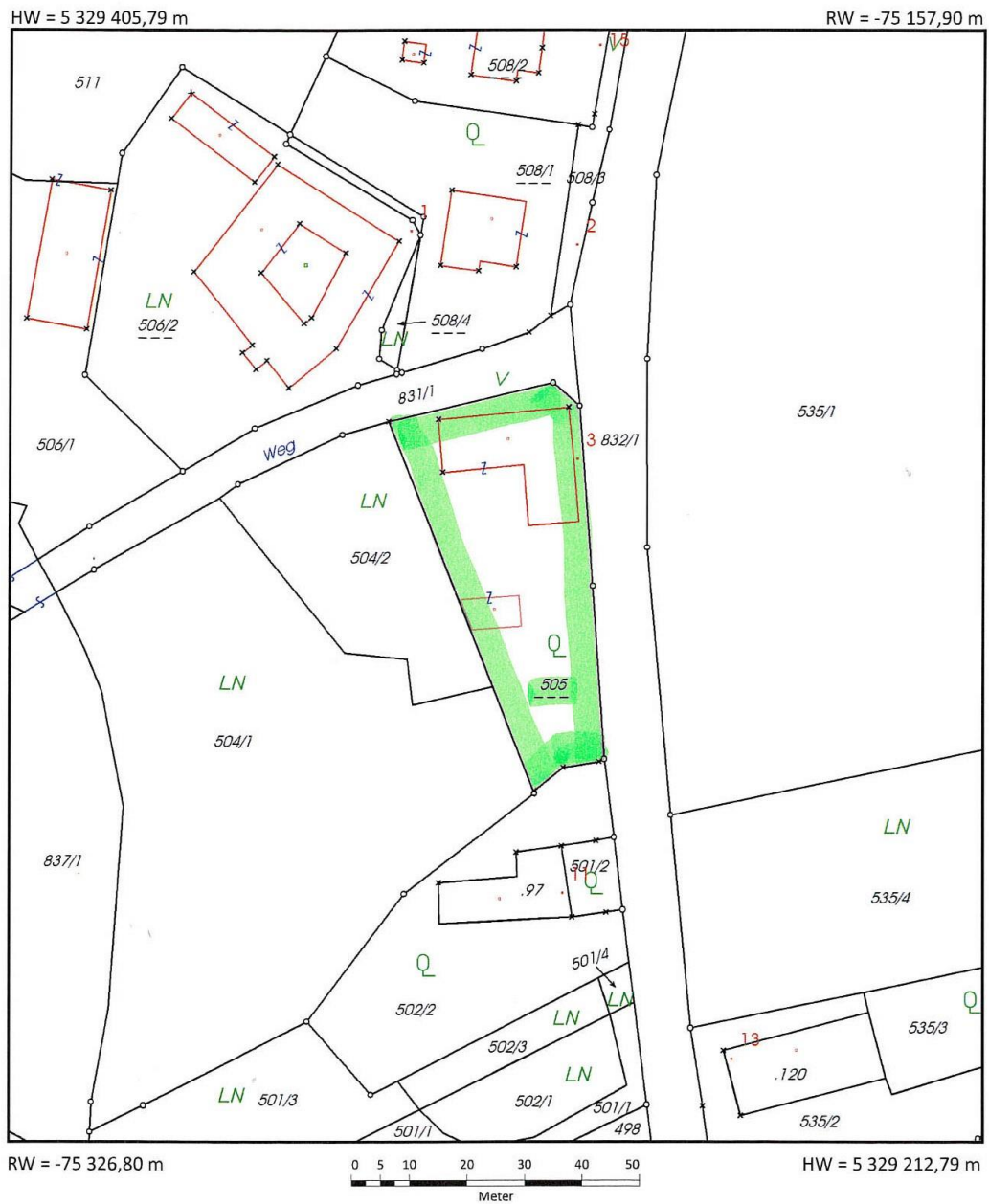
6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):

 Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

bev.gv.at

Katastralmappe Druck/PDF

Vermessungsamt: Vermessungsamt St. Pölten
Katastralgemeinde: Strannersdorf (14072), Wolkersdorf (14082)
Mappenblatt-Nr.: 6833-04/4
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



© BEV 2025

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 1 von 1

Abgabedatum: 22.09.2025, Bestellnr: 0104561055