

Bezirksgericht Wiener Neustadt
Maria Theresien-Ring 3b
2700 Wiener Neustadt



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 09.02.2026

Zeichen: 4779/25

W E R T E R M I T T L U N G S G U T A C H T E N



Auftraggeber	Bezirksgericht Wiener Neustadt Maria Theresien Ring 3b 2700 Wiener Neustadt Richter: Mag. Susanne Hojka Gerichtszahl: 28 E 2198/24x Beschluss vom: 25.02.2025 (ON 7)
Betreibende Partei	Eigentümergeinschaft EZ 898 GB 23205 Kirchschat p.A. Siegfried Ludwig-Platz 1 3100 St. Pölten
Vertreten durch	Dr. Christian Falkner Rechtsanwalt Marchetstraße 6 2500 Baden (Zeichen: 210/24)
Verpflichtete Partei 1	Attila Fischer geb. 10.06.1990 pA F. List GmbH List-Straße 1 2842 Königsberg
Verpflichtete Partei 2	Aniko Fischer geb. 27.11.1987 Mühlgasse 4/6 2860 Kirchschat i.d. Buckligen Welt
Auftrag	Verkehrswertermittlung des Wohnungseigentumsobjektes wie unten angeführt (Anteile 186/2000)
Zweck	Verwertung der Liegenschaft im Verfahren 28 E 2198/24x
Bewertungsgegenstand	Eigentumswohnung W 6, Keller Abt. 6 2860 Kirchschat in der Buckligen Welt, Mühlgasse 4
Grundbuchkörper	Katastralgemeinde (KG): 23205 Kirchschat Einlagezahl (EZ): 898 Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Grundstücksnummer (Gst Nr.): .57/23 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 31 Anteil 93/2000 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 32 Anteil 93/2000

Bewertungsstichtag	09.10.2025
1. Befundaufnahme	06.03.2025 (verschlossen)
2. Befundaufnahme	09.10.2025
Verkehrswert	111.000,00€ <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	8
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	8
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	10
1.2.1	<i>Haftung</i>	10
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	11
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	11
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	11
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	13
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	13
1.3.1.	<i>LBG</i>	13
1.3.2.	<i>Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert</i>	13
1.3.3.	<i>Einheitswert</i>	14
1.3.4.	<i>Herstellungskosten</i>	14
1.3.5.	<i>Umsatzsteuer</i>	15
1.3.6.	<i>Rechenmodus</i>	15
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	15
2	BEFUND	17
2.1	ALLGEMEINES	17
2.2	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS	18
2.3	ERHEBUNGEN	19
2.4	GRUNDBUCHSDATEN	20
2.4.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:</i>	20
2.4.2	<i>Aufschrift</i>	20
2.4.3	<i>A1 Blatt</i>	21
2.4.4	<i>Das A2 Blatt</i>	22
2.4.5	<i>Das B Blatt</i>	23
2.4.6	<i>Das C Blatt</i>	24
2.5	STANDORTANALYSE	25
2.5.1	<i>Makrostandort</i>	25
2.5.2	<i>Mikrostandort</i>	27
2.6	GRUNDSTÜCKSDATEN	28
2.7	OBJEKTDATEN	38
2.7.1	<i>Übersicht Wohnhausanlage</i>	38
2.7.2	<i>Übersicht Wohnungseigentumsobjekt</i>	40
2.8	FOTODOKUMENTATION	44
3	GUTACHTEN	46

3.1	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	47
3.1.1	<i>Allgemeines zum Vergleichswertverfahren</i>	47
3.1.2	<i>Ablaufschemasata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	49
3.1.3	<i>Ermittlung der Vergleichswerte</i>	49
3.2	ANPASSUNGEN FÜR SANIERUNG, BADEZIMMEREINBAU UND MARKT.	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
3.3	MIETZINSRECHTLICHE BEURTEILUNG OHNE BADEZIMMER	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
4	VERKEHRSWERT	56
5	BEILAGEN	61
5.1	ANTWORTMAIL VON DER HAUSVERWALTUNG VOM 12.11.2024	79
5.2	PROTOKOLL EIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 13.07.2023	80
5.3	VORAUSSCHAU FÜR DAS KALENDERJAHR 2024	85
5.4	MONATLICHE VORSCHREIBUNG AB 01.11.2024	86

Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AW	Aufschließungsgebiet Wohngebiet
BB	Bauland Betriebsgebiet
BD	Bauland Dorfgebiet
BG	Bauland Geschäftsgebiet, Bezirksgericht (Kontext)
BGF	Bruttogrundfläche
BI	Bauland Industriegebiet
BK	Bauland Kerngebiet
BK-nB	Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung
BM	Bauland Gemischtes Baugebiet
BW	Bauland Wohngebiet
BW-nB	Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
dh.	das heißt
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
FläWi	Flächenwidmung
GHg	Grünland Hausgärten
GKA	Grundkostenanteil
Gl	Grünland Landwirtschaft
GlF	Grünland Land- und Forstwirtschaft
GP	Grünland Parkanlage
GST	Grundstück
GST-Nr.	Grundstücksnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
m	Meter
m ²	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NF / NFL	Nutzfläche (vermietbar/verkaufbar)
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OG	Obergeschoß
p.a.	pro Jahr

p.m.	pro Monat
Stk.	Stück
STP	Stellplatz
u.	und
udgl.	und der gleichen
usw.	und so weiter
VKW	Verkehrswert
W	Bauland Wohngebiete
WE	Wohneinheit
WEG	Wohnungseigentumsgesetz bzw. Wohnungseigentümergeinschaft oder Wohnungseigentumsgesetz (Kontext)
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WNFL	Wohnnutzfläche
Z	Ziffer
€	Euro
§	Paragraph
%	Prozent

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

- Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.
- Flächenmaße sind in m² angegeben, wenn nicht anders angeführt.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.
- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden. Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen bzw. Angaben anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen.
- Festgestellt wird ausschließlich der Wert der Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.
- Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern, Nachbarn und Behörden ergaben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.
- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und

beurteilt werden. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen.

- Die Funktion der Gerätschaften sowie der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom etc.) wird vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme nicht überprüft, da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht. Es wird von einem ordnungsgemäßen Zustand der Geräte ausgegangen. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Andernfalls wird lediglich die Küchenausstattung unter dem Punkt Zubehör im Gutachten angeführt und bewertet.
- Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen sowie auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien und Techniken (wie z.B. Beton mit hohem Aluminiumoxidzementgehalt, Asbest, Kalziumchlorid, etc.) verwendet wurden.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten unabhängig von deren Grundbucheintragung.
- Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den erhobenen bzw. übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von

Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen sind nicht Gegenstand des Auftrages.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes in Markt konformer Ausführung ausgegangen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern sowie Eigentümern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Auf die ÖNORM B 1802 wird diesbezüglich verwiesen.
- Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.
- Sollten sich neue den Wert verändernde Erkenntnisse hinsichtlich Bewilligungen, Bescheiden, Auflagen, Verträgen und dergleichen ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. In diesem Fall behält sich der Sachverständige das Recht eine Änderung bzw. Anpassung seines Gutachtens vor.

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachten- oder Wertindikationsstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie mit EUR 400.000,00 beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus dem unter Zugrundelegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

Für die Richtigkeit der im Gutachten angeführten Auskünfte von Ämtern sowie an der Befundaufnahme teilgenommenen Personen kann keine Gewähr übernommen werden.

1.2.2. Unabhängigkeit

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) objektiv und unparteiisch erstellt (Vgl. TEGOVA, Europäische Bewertungsstandards, S. 2.10).

1.2.3. Urheberrecht

Das Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigenvertrag Dritten abzutreten.

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wird auch auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung Bedacht genommen.

Verwiesen wird auch darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist. Bei dem gegenständlichen Objekt liegt ein angemessener Verwertungszeitraum innerhalb von 6 bis 12 Monaten.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potenziellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind. Weiters empfiehlt der Sachverständige jedem Interessenten nachdrücklich, vor einem etwaigen Erwerb der Liegenschaft diese zu besichtigen, um sich selbst ein Bild über den tatsächlichen Zustand sowie über die Ausstattung der Immobilie machen zu können.

Die Ausführungen des Sachverständigen beruhen auf seine derzeitige Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und nicht ganz vollständig sein muss. Welche Fakten dem Sachverständigen bekannt sind, finden sich unter dem Punkt Befund. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieser Wertermittlung vor.

Für etwaige Abweichungen von dem vorgegebenen Datenmaterial wird keine Haftung übernommen.

Bei der Wertermittlung wird von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.

Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen sind nicht Gegenstand der Beauftragung und werden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten werden mittels prozentualer oder absoluter Abschläge berücksichtigt.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie allenfalls Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung und sonstigen Einrichtungen sind ebenso nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind

in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

1.2.5. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

„Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.“ (ÖNORM B 1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt. 3.3)

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1. LBG

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) hat die alte Realschätzung aus 1897 ersetzt und dient dazu, als Orientierungs- und Entscheidungshilfe einen rechtlichen Rahmen zu geben, ohne allzu enge Grenzen für diese Tätigkeiten zu ziehen.

Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie beispielsweise im Enteignungsverfahren.

Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

1.3.2. Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert

Im LBG wird der Verkehrswert in § 2 Absatz 2 und 3 wie folgt definiert:

„Abs. 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“

Abs. 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“ (LBG BGBl. Nr. 150/1992)

Im redlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert auch als Marktwert bezeichnet, im Steuerrecht als „gemeiner Wert“, wie in §10(2) BewG analog dem LBG definiert.

1.3.3. Einheitswert

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer, sowie die Grunderwerbsteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen und durch Schenkungen.

Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Aus dem Einheitswert kann kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden.

1.3.4. Herstellungskosten

Die Herstellungskosten oder Neubaukosten sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzuwenden, die seinerzeit für die Errichtung aufgewendet wurden, sondern die zum Bewertungsstichtag herrschenden Neuerrichtungskosten.

In den Herstellungskosten sind neben den Bauwerkskosten auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten beinhaltet.

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

1.3.5. Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist immer dann in Ansatz zu bringen, wenn das zu bewertende Objekt nach allgemeiner Verkehrsauffassung zur Eigennutzung dient, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

„Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern, ist die Umsatzsteuer zB. bei Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.“ (ÖNORM B-1802, 1997, Liegenschaftsbewertung, Grundlagen, Pkt.4.5.)

Hingegen sind Objekte, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zur Erzielung von Einkünften dienen, somit den Eigentümer zum Vorsteuerabzug berechtigen, netto zu bewerten. (Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 190)

Wird die zu bewertende Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet, ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. Eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht notwendig. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

1.3.6. Rechenmodus

Die Berechnungen werden programmunterstützt auf zig Dezimalstellen genau im Hintergrund berechnet, jedoch für eine bessere Übersicht gerundet ausgegeben. Augenscheinliche Rechenfehler bei händischer Nachkontrolle der gerundet ausgegeben Ergebnisse, können daher zu Abweichungen führen.

1.4 Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten

ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit des Verwertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Realitätenmarkt und auf dem Kapitalmarkt.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse, wie Affektionswerte und Spekulationsgesichtspunkte, sind aus dem Bewertungsverfahren auszuschließen. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Sachwertverfahren und**
- **das Ertragswertverfahren.**

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

1. Ortsaugenschein (verschlossen)	06.03.2025 Beginn: 15:00 Uhr Ende: 15:20 Uhr
2. Ortsaugenschein	09.10.2025 Beginn: 9:00 Uhr Ende: 9:45 Uhr
Befundaufnahme	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung	Mag. (FH) Gerald Schmidt
Weitere anwesende Personen	- Aniko Fischer (Eigentümerin) - Schlosser - Gerichtsvollzieherin
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- keine
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	- Seitens der Hausverwaltung (Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H..) wurden folgende Unterlagen/Informationen mit 23.12.2025, 09.01.2026 und 15.01.2026 übermittelt: <ul style="list-style-type: none">• Nutzwertgutachten• WE-Vertrag• Protokoll Eigentümerversammlung vom 03.03.2025• Wohnkostenvorschreibung ab 01.01.2026• Höhe der Instandhaltungsrücklage: ca. 40.291,13 EUR• Vorausschau 2026• Informationen betreffend PKW-Stellplatz

	<ul style="list-style-type: none"> • Allgemeine Informationen zum Objekt: Anschluss von Strom, Wasser, Kanal, Glasfaser, Fernwärme sind vorhanden.
Besondere Vereinbarungen	- keine besonderen Vereinbarungen

2.2 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

ZUR LIEGENSCHAFT	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Flächenaufstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Flächenwidmungsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fotodokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Grundbuchauszug	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
HORA-Mappe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Katastralmappenauszug	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Planunterlagen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

KOSTEN	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Betriebskostenvorschreibung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Instandhaltungskosten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sonstiges: ET-Protokoll, Vorausschau, Wohnungsplan	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.3 Erhebungen

<p>Folgende Erhebungen wurden durchgeführt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Abfrage aktueller Grundbuchsatz - Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden) - diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten - Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes - Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums - Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria - Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich - Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Gemeindeabgaben wurden nicht eingeholt. - Mailverkehr mit der zuständigen Hausverwaltung
--	---

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbuchseinsicht etwas geändert hat.

Als vorläufige Plombe oder als Plombe wird die Tagebuchzahl von Anträgen angeführt, die noch in Arbeit sind. Eine solche Eintragung weist also auf einen offenen Antrag hin: es wird sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags wahrscheinlich ändern.

Die Bezeichnung Wohnungseigentum bedeutet, dass bereits Wohnungseigentum begründet wurde.

2.4.3 A1 Blatt

Im A1-Blatt scheinen alle zu dieser Einlage gehörenden Grundstücke, sortiert nach ihren Grundstücksnummern (GST-NR), auf. Gehört ein Grundstück zu einer anderen Katastralgemeinde als im Kopf des Grundbuchsauszugs angeführt (sogenannte Überlandgrundstücke), dann wird zur Grundstücksnummer auch die Nummer dieser Katastralgemeinde wiedergegeben.

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  57/23  GST-Fläche          *    1797
         Bauf. (10)         414
         Gärten(10)         1383  Mühlgasse 4

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

G

Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein „G“ befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung an solchen Grundstücken nicht mehr möglich ist). Der Grenzkataster dient zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich.

Befindet sich daher neben der GST-Nummer kein G bedeutet dies, dass die Grenzen und damit die Fläche nicht gesichert sind und es zu Abweichungen kommen kann, wird das GST einmal durch einen Geometer vermessen.

BA(Nutzung)

Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benütungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstige) auf. Diese Benütungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu.

*

Befindet sich neben „BA(Nutzung)“ (= wofür wird diese Fläche genutzt! Nicht zu verwechseln mit der Flächenwidmung!) ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstückes auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Dies bedeutet wiederum, dass das Grundstück noch nicht im Grenzkataster aufgenommen wurde und die Fläche nicht gesichert ist.

Fläche

Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis „Änderung der Fläche in Vorbereitung“ angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

2.4.4 Das A2 Blatt

Das A2-Blatt enthält mit dem Eigentum an Grundstücken verbundene Rechte (z.B. das Recht des Zugangs zu dem Grundstück über ein Nachbargrundstück) oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Auch Veränderungen des Grundbuchkörpers durch Zu- oder Abschreibungen von Grundstücken werden hier eingetragen.

***** A2 *****

Im A2 Blatt sind keine Eintragungen ersichtlich!

2.4.5 Das B Blatt

Im Eigentumsblatt sind der/die Eigentümerin der Liegenschaft eingetragen. Nach einer laufenden Nummer ist jeweils die Größe des Anteils in Form einer Bruchzahl und der Eigentümer des Miteigentumsanteils angegeben. Außerdem wird jedenfalls die Urkunde angeführt, die die Grundlage für den Eigentumserwerb war. Sie wird in der Urkundensammlung verwahrt. Unterliegt der Eigentümer in seiner Vermögensverwaltung irgendwelchen Beschränkungen (z.B. Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung, Konkurs etc.), so ist das ebenfalls im B-Blatt eingetragen.

```
***** B *****  
31 ANTEIL: 93/2000  
  Attila Fischer  
  GEB: 1990-06-10 ADR: Wienerstraße 8, Kirchschat 2860  
    a 674/1979 Wohnungseigentum an W 6 Keller Abt 6  
    b 3463/2018 IM RANG 2451/2018 Kaufvertrag 2018-03-08 Eigentumsrecht  
    c 3463/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
32 ANTEIL: 93/2000  
  Anikó Fischer  
  GEB: 1987-11-27 ADR: Wienerstraße 8, Kirchschat 2860  
    a 674/1979 Wohnungseigentum an W 6 Keller Abt 6  
    b 3463/2018 IM RANG 2451/2018 Kaufvertrag 2018-03-08 Eigentumsrecht  
    c 3463/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
```

2.4.6 Das C Blatt

Es enthält die mit dem Eigentum an den Liegenschaftsanteilen verbundenen Belastungen (z.B. Pfandrechte, Veräußerungs- oder Belastungsverbote, Dienstbarkeiten (Servitut), Bestands-, Vor- oder Wiederkaufsrechte). Solche Belastungen können sich auf die gesamte Liegenschaft oder auf bestimmte Eigentumsanteile erstrecken. In letzterem Fall wird durch den Vermerk "auf Anteil B-LNR..." darauf hingewiesen.

```
***** C *****
21   auf Anteil B-LNR 31 32
     a 3463/2018 Pfandurkunde 2018-03-21
       PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 65.000,--
       für Sparkasse Baden (FN 110121v)
     b gelöscht
23   auf Anteil B-LNR 31 32
     a 4560/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 650/24b)
24   auf Anteil B-LNR 31 32
     a 8821/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
       Hereinbringung von vollstr EUR 1.917,90, 4 % Z seit
       2024-06-06, Kosten EUR 1.508,09 samt 4 % Z seit 2024-10-24,
       EUR 388,15 für Eigentümergemeinschaft EZ 898 GB 23205
       Kirchschat (28 E 2198/24x)
25   auf Anteil B-LNR 31 32
```

Seite 1 von 2

a 8940/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 1997/24v)

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



```
*****
```

2.5 Standortanalyse

2.5.1 Makrostandort

Ortsname	Kirchschat in der Buckligen Welt
Bezirk	Wiener Neustadt
Lage im Großraum	<p>Kirchschat in der Buckligen Welt ist eine Stadtgemeinde und ein Passionsspielort im Bezirk Wiener Neustadt in Niederösterreich mit 2767 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025).</p> <p>Kirchschat in der Buckligen Welt liegt im Industrieviertel in der südöstlichen Ecke von Niederösterreich. Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst 57,97 km². 41,67 % der Fläche sind bewaldet.</p> <p>In den 1970er Jahren wurden im Zuge der Gemeinde- und Schulreform die bis dahin eigenständigen Gemeinden Aigen (1970), Lembach (1970), Stang (1971) und Ungerbach (1970) mit Kirchschat zusammengelegt.</p> <p style="text-align: right;"><i>(Quelle: wikipedia.at, 2025)</i></p>


Stadtgemeinde
Kirchschat in der Buckligen Welt

Wappen	sterreichkarte
	

Basisdaten

Staat:	Österreich
Land:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Wiener Neustadt (Land)
Kfz-Kennzeichen:	WB
Fläche:	57,97 km ²
Koordinaten:	 47° 30′ N, 16° 18′ O
Höhe:	417 m <small>. A.</small>
Einwohner:	2.767 (1. Jan. 2025)
Bevölkerungsdichte:	48 Einw. pro km ²
Postleitzahlen:	2812, 2853, 2860
Vorwahl:	02646
Gemeindekennziffer:	3 23 14
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 1 2860 Kirchschat in der Buckligen Welt
Website:	kirchschat-bw.gv.at

Politik

Bürgermeister:	Karl Kager (ÖVP)
Gemeinderat: (Wahljahr: 2025) (21 Mitglieder)	 <p style="font-size: small;">Insgesamt 21 Sitze ÖVP: 17 SP: 2 FPÖ: 2</p>

Übersicht-Österreich



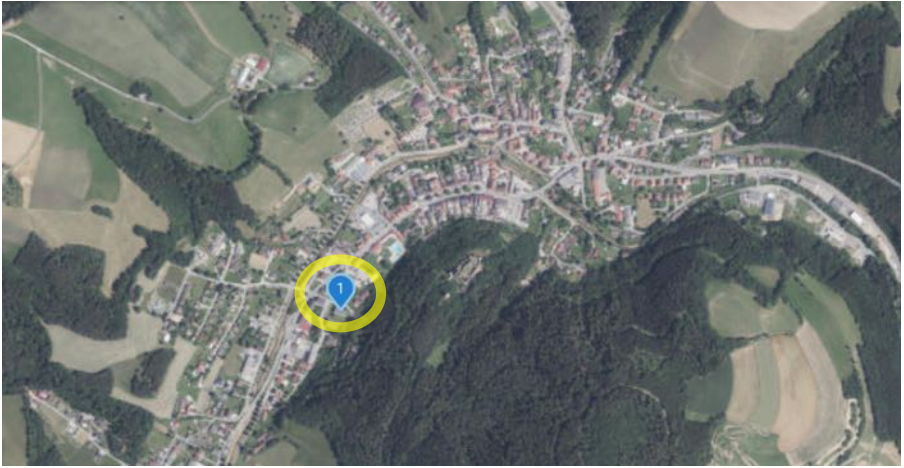
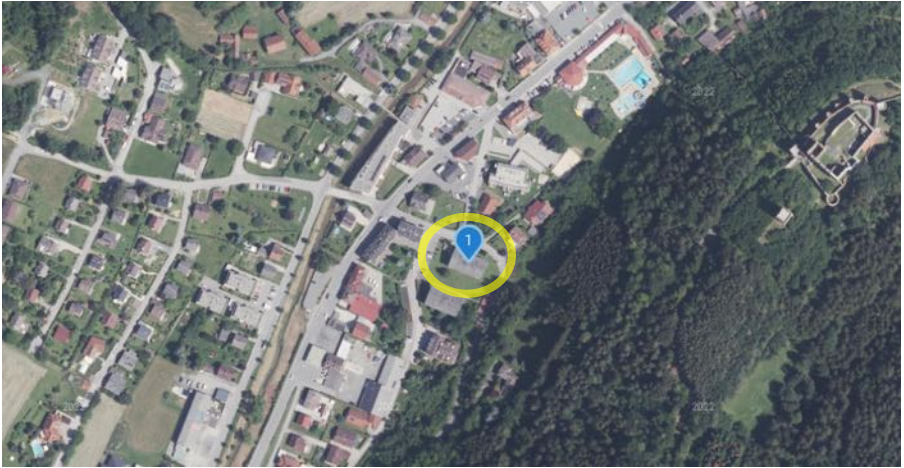
Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

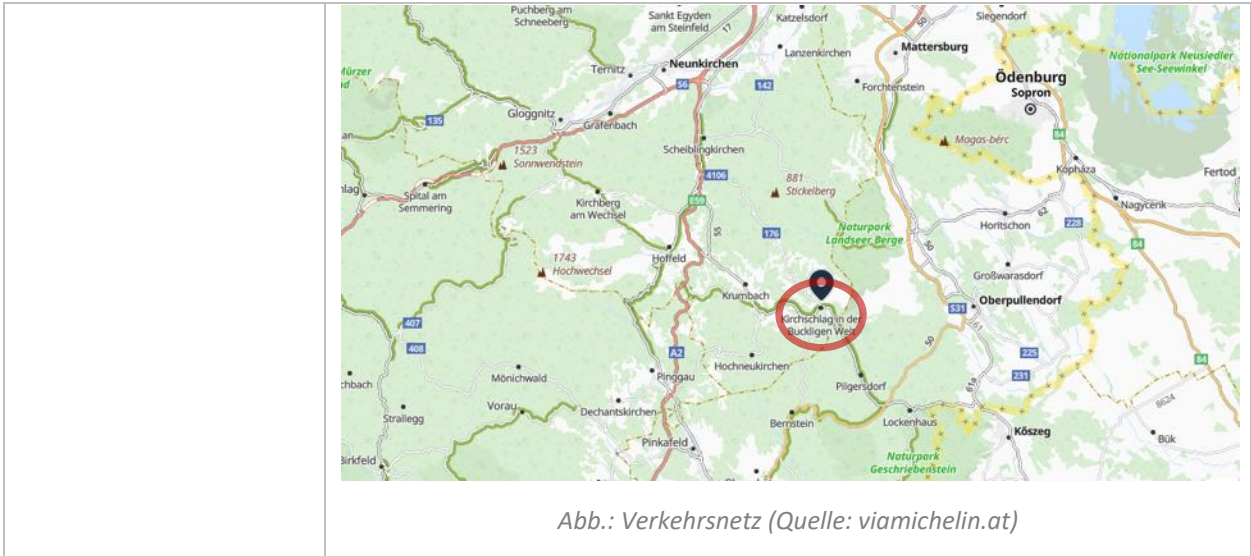
Übersicht-Land



Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

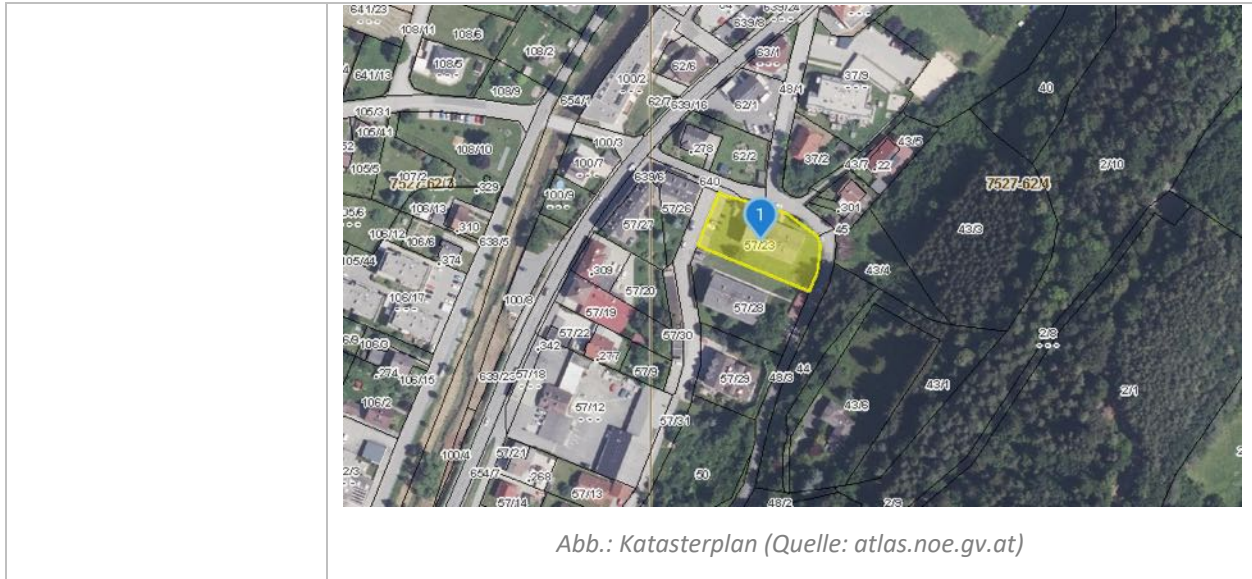
2.5.2 Mikrostandort

<p>Grundstückslage</p>	<p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im südwestlichen Teil von Kirchschatz in der Buckligen Welt, direkt westlich unterhalb der Burgruine Kirchschatz.</p>												
<p>Lageplan</p>	 <p><i>Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: geoland.at)</i></p>  <p><i>Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: geoland.at)</i></p>												
<p>Verkehrslage, Verkehrsverhältnis, Anbindung <i>(Angabe in 5 km Schritten)</i></p>	<p>Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:</p> <table border="1" data-bbox="528 1648 1428 1794"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Bezeichnung</th> <th>Anschlussstelle</th> <th>Entfernung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B55</td> <td>Bundesstraße</td> <td>Durch die Gemeinde</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>Süd-Autobahn</td> <td>Krumbach</td> <td>ca. 20 km</td> </tr> </tbody> </table> <p>Buslinien B8, 390, 1774, 1776, 1848, 7860.</p> <p>Der nächstgelegene Bahnhof (Aspang Markt) ist in rd. 23 km, der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 65 km erreichbar.</p>	Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung	B55	Bundesstraße	Durch die Gemeinde		A2	Süd-Autobahn	Krumbach	ca. 20 km
Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung										
B55	Bundesstraße	Durch die Gemeinde											
A2	Süd-Autobahn	Krumbach	ca. 20 km										



2.6 Grundstücksdaten

<p>Grundstücksgröße</p>	<p>1797 m² gemäß Grundbuchsauszug 1796 m² gemäß DKM-Auszug Niederösterreich Atlas</p>
<p>Digitale Katastermappe (DKM)</p>	



GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	<input checked="" type="checkbox"/>
Annähernd dreieckig	<input type="checkbox"/>
Annähernd trapezförmig	<input type="checkbox"/>
Unregelmäßig	<input type="checkbox"/>
Lang und schmal gezogen	<input type="checkbox"/>
Fahnenparzelle	<input type="checkbox"/>

NEIGUNG	x
eben	<input checked="" type="checkbox"/>
leicht hängend	<input type="checkbox"/>
hängend	<input type="checkbox"/>
stark hängend	<input type="checkbox"/>

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	<input type="checkbox"/>
Süden	<input type="checkbox"/>
Osten	<input type="checkbox"/>
Westen	<input type="checkbox"/>
Keine Neigung	<input checked="" type="checkbox"/>

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	x
Strom	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>
Kanal	<input checked="" type="checkbox"/>
Fossile Brennstoffe	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefon	<input checked="" type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>
Satellit	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input checked="" type="checkbox"/>
Glasfaser	<input checked="" type="checkbox"/>

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	<input type="checkbox"/>
Wasser	<input type="checkbox"/>
Kanal	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>
Telefon	<input type="checkbox"/>
Kabel-TV	<input type="checkbox"/>
Satellit	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Keine Information	<input type="checkbox"/>

Flächenwidmungs-
und Bebauungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung
auf: **BL – WG**.

Bebauungsbestimmungen:

- Keine gesonderten Bebauungsbestimmungen – somit unreguliertes Bauland-

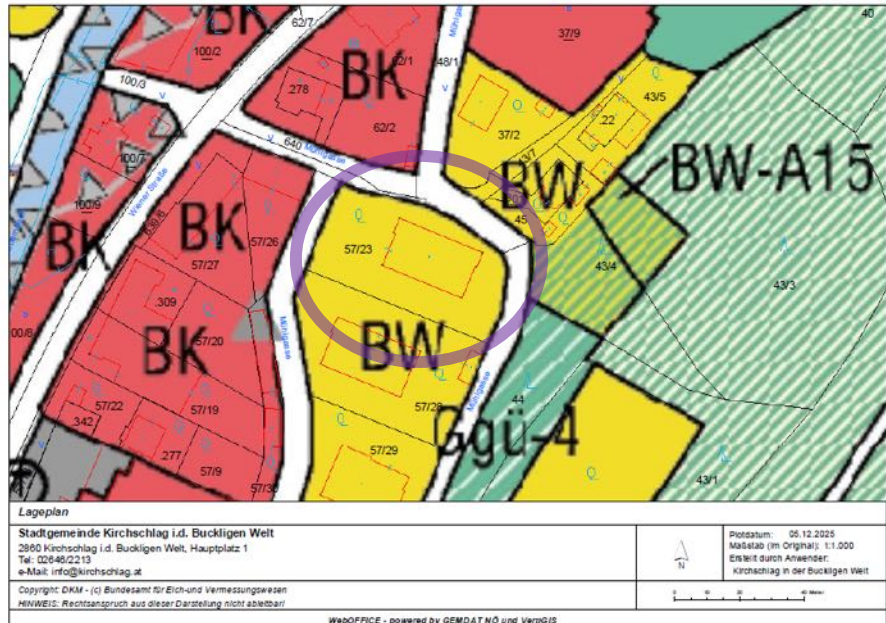


Abb.: Flächenwidmung (Quelle: Marktgemeinde Kirchschiag)

Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 16 Bauland

„(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende
Widmungsarten zu gliedern:

8. Wohngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 1 aufgezählten
Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014,
LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige
Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.“

(§16 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 3/2015 idgF)

BAUWEISE	x
gekuppelt	<input type="checkbox"/>
geschlossen	<input type="checkbox"/>
offen	<input type="checkbox"/>
Gruppenbauweise	<input type="checkbox"/>
<p><i>Abb.: Bauweisen (Quelle: wien.gv.at)</i></p>	

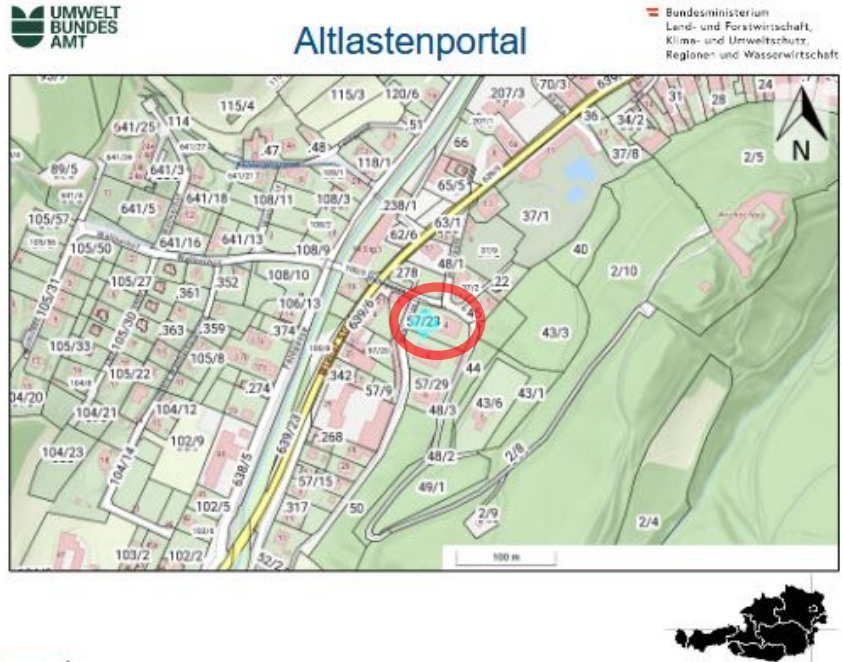
BEBAUUNGSPLAN	x
Kein Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/>
Dichte	<input type="checkbox"/>
Bauklasse	<input type="checkbox"/>

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	<input checked="" type="checkbox"/>	Mühlgasse
Privatstraße	<input type="checkbox"/>	
durch Servitut gesichert	<input type="checkbox"/>	
befestigt	<input type="checkbox"/>	
nicht befestigt	<input type="checkbox"/>	

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlasten- und Verdachtsflächenkataster

Eine Abfrage beim Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verlief negativ.



Legende

Flächen

Flächentyp

- | | | |
|--|---|--|
| ■ Altlast | Altablagung | Altstandort |
| erhebliche/n Kontamination/n(e) erwartet | beurteilt "keine Altlast" | Altlast vorgeschlagen |
| Altlast | dekontaminiert vorgeschlagen | dekontaminiert |
| gesichert vorgeschlagen | gesichert | Beobachtung abgezeichnet vorgeschlagen |
| Beobachtung abgeschlossen | | |

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Kirchschatz 57/23 (Grundstück)"

Abb.: Verdachtsflächenkataster (Quelle: altlasten.gv.at)

Anmerkungen:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat die Landeshauptfrau bzw. der Landeshauptmann dem Bundesminister*in für Umwelt, Jugend und Familie Verdachtsflächen bekanntzugeben. (Vgl. §12 Abs. 3 Altlastensanierungsgesetz, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F)

	<p>Anmerkungen:</p> <p>Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten.</p> <p>Mobilfunk umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.</p> <p>Rundfunk beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt.</p> <p>Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)</p>
Lärmkataster	Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr.

Sonstige Gefahren,
 HORA-Pass

(Natural Hazard Overview
 & Risk Assessment Austria)

Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:

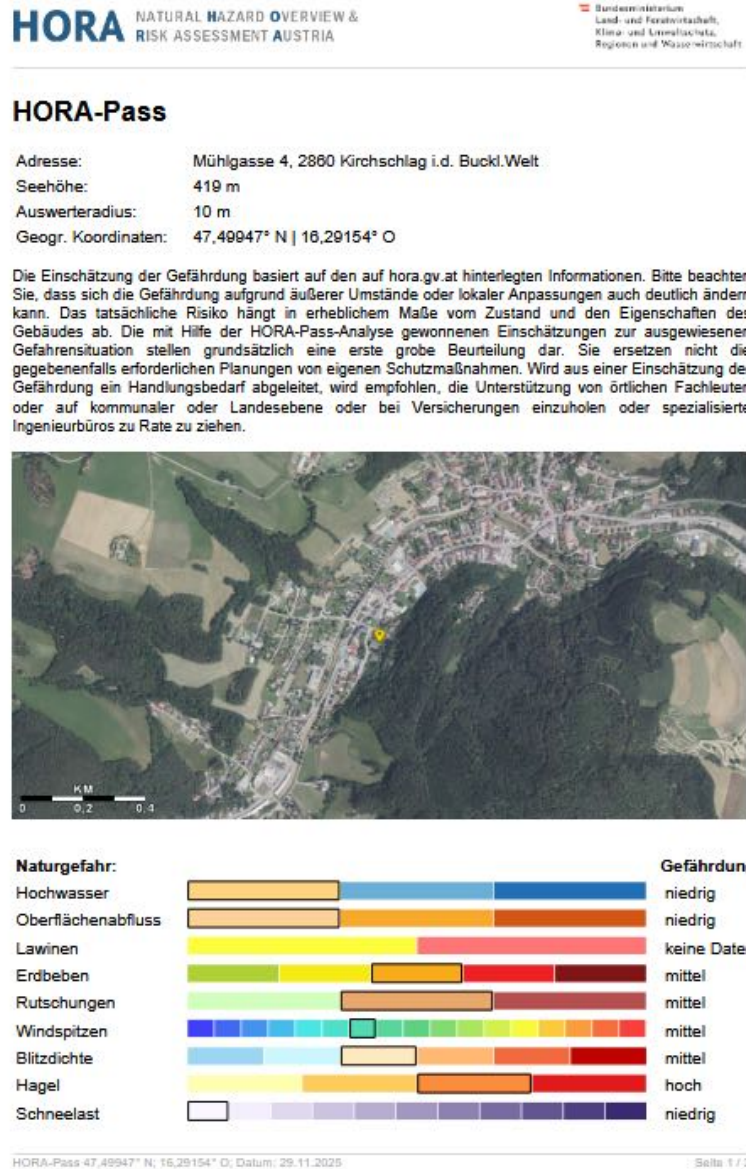


Abb.: HORA-Pass (Quelle: hora.gv.at)

Legende HORA-Pass
 (Quelle: hora.gv.at)

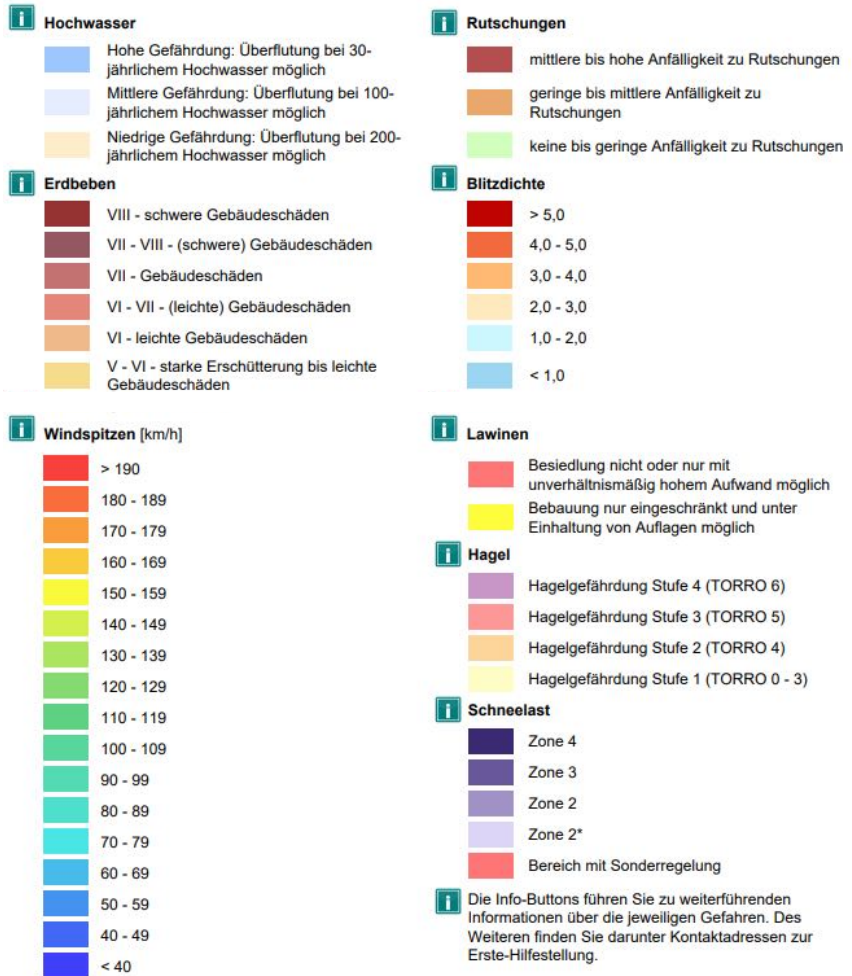


Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

2.7 Objektdaten

2.7.1 Übersicht Wohnhausanlage

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	<input type="checkbox"/>
mittel	<input checked="" type="checkbox"/>
einfach	<input type="checkbox"/>
Fertigstellungsgrad	100%

BAUART	x
Ziegelmassiv	<input checked="" type="checkbox"/>
Betonmassiv	<input type="checkbox"/>
Holzmassiv	<input type="checkbox"/>
Holzriegel	<input type="checkbox"/>
Sonstige	<input type="checkbox"/>

GESCHOSSE	x
Keller	<input checked="" type="checkbox"/>
Erdgeschoß	<input checked="" type="checkbox"/>
1.Obergeschoß	<input checked="" type="checkbox"/>
2.Obergeschoß	<input checked="" type="checkbox"/>
Dachgeschoß	<input type="checkbox"/>
Dachboden	<input checked="" type="checkbox"/>

BAUART	x
Fertigteil	<input type="checkbox"/>
Massivhaus	<input checked="" type="checkbox"/>

DACHFORM	x
Satteldach 	<input checked="" type="checkbox"/>
Walmdach 	<input type="checkbox"/>
Pulldach 	<input type="checkbox"/>
Flachdach 	<input type="checkbox"/>
Mansardendach 	<input type="checkbox"/>
Sheddach 	<input type="checkbox"/>
Zeltdach 	<input type="checkbox"/>
Vieleckenwalmdach 	<input type="checkbox"/>
Krüppelwalmdach 	<input type="checkbox"/>
Schleppdach 	<input type="checkbox"/>
Nurdach 	<input type="checkbox"/>
Verschiedene Neigungen	<input type="checkbox"/>

DACHDECKUNG	x
Eternit	<input type="checkbox"/>
Ziegel	<input type="checkbox"/>
Beton	<input checked="" type="checkbox"/>
Blech	<input type="checkbox"/>
Folie	<input type="checkbox"/>
Bitumen	<input type="checkbox"/>
Gründach	<input type="checkbox"/>
Kiesdach	<input type="checkbox"/>

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	<input type="checkbox"/>
Thermoputz	<input checked="" type="checkbox"/>
Keine Dämmung	<input type="checkbox"/>

FENSTER	x
Holz	<input type="checkbox"/>
Holz-Aluminium	<input type="checkbox"/>
Aluminium	<input type="checkbox"/>
Kunststoff	<input checked="" type="checkbox"/>
Kunststoff-Aluminium	<input type="checkbox"/>
Holzkasten	<input type="checkbox"/>
Jalousien / Raffstores	<input type="checkbox"/>
Rollläden	<input type="checkbox"/>

EINGANGSTÜR	x
Holz	<input type="checkbox"/>
Aluminium	<input type="checkbox"/>
Kunststoff	<input checked="" type="checkbox"/>
Sicherheitstür	<input type="checkbox"/>
Sicherheitsschloss	<input type="checkbox"/>

BODENBELÄGE	x
Parkett	<input checked="" type="checkbox"/>
Holzdielen	<input type="checkbox"/>
Laminat	<input checked="" type="checkbox"/>
Fliesen	<input checked="" type="checkbox"/>
PVC	<input type="checkbox"/>
Vinyl	<input type="checkbox"/>
Kork	<input type="checkbox"/>
Teppich	<input type="checkbox"/>

HEIZUNG	x
Zentral-Öl	<input type="checkbox"/>
Zentral-Holz	<input type="checkbox"/>
Zentral-Fossil	<input checked="" type="checkbox"/>
Elektro	<input type="checkbox"/>
Fernwärme	<input type="checkbox"/>
Erdwärme	<input type="checkbox"/>
Hackschnitzel	<input type="checkbox"/>
Pellets	<input type="checkbox"/>
Solaranlage	<input type="checkbox"/>
Photovoltaik	<input type="checkbox"/>
Luftwärmepumpe	<input type="checkbox"/>
Kachelofen / feste Brennstoffe	<input type="checkbox"/>

WÄRMEABGABE über	x
Radiatoren	<input checked="" type="checkbox"/>
Fußboden	<input type="checkbox"/>
Decke	<input type="checkbox"/>
Wand	<input type="checkbox"/>
Infrarot	<input type="checkbox"/>
Einzelofen in der Küche	<input checked="" type="checkbox"/>

Baujahr	Anmerkung
1966	Einreichplan zur Errichtung einer Wohnhausanlage, Haus 2
1967	Baubewilligung eines weiteren Wohnblocks in der WHA Haidenmühle
1973	Auswechslungsplan Wohnhausanlage Mühlgasse
1975	Benützungsbewilligung eines weiteren Wohnblocks in der WHA Haidenmühle
1977	Polierplan Wohnhausanlage Mühlgasse

Gemäß Grundbuchsatzug wurde bereits im Jahr 1979 Wohnungseigentum begründet.

Seitens der Hausverwaltung (Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H..) wurden folgende Unterlagen/Informationen mit 23.12.2025 übermittelt:

- Nutzwertgutachten
- WE-Vertrag
- Protokoll Eigentümerversammlung vom 03.03.2025
- Wohnkostenvorschreibung ab 01.01.2026
- Höhe der Instandhaltungsrücklage: 40.291,13 EUR per 23.12.2026
- Vorausschau 2026
- Allgemeine Informationen zum Objekt: Anschluss von Strom, Wasser, Kanal, Glasfaser, Fernwärme sind vorhanden.

2.7.2 Übersicht Wohnungseigentumsobjekt

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Stock, ohne Lift mit südseitiger Auslegung. Die Wohnung ist aktuell bewohnt und befindet sich in einem guten Zustand. Es wurden 2009 jedenfalls die Fenster getauscht.

Laut Nutzwertgutachten aus 1975 und Wohnungseigentumsvertrag ist mit der Wohnung ein Kellerabteil Nr. 6 verbunden.

Grundsätzlich ist lt. Auskunft der Hausverwaltung jeder Wohnung ein PKW-Stellplatz (mit Ausnahme der Wohnung Top 10) gemäß der Wohnungsnummerierung zugeordnet, wobei diese Stellplätze im Eigentum der WEG stehen und somit Allgmeinfläche darstellen. Lt. Auskunft der Hausverwaltung existieren auch keine Vereinbarungen betreffend Erhaltung und Instandhaltung sowie Nachfolge- und Weitergaberegulungen. Die Parkplätze stellen somit weder Zubehör noch eigenes Wohnungseigentum dar.

GRUNDRISS	x
veraltet	<input type="checkbox"/>
flexibel/vielseitig	<input type="checkbox"/>
eingeschränkt	<input type="checkbox"/>
aktuell	<input checked="" type="checkbox"/>

ALLGEMEINES ERSCHEINUNGSBILD	x
sehr gut	<input type="checkbox"/>
gut/normal	<input checked="" type="checkbox"/>
mäßig	<input type="checkbox"/>
schlecht/sanierungsbedürftig	<input type="checkbox"/>

Vorschreibungen



Herr und Frau
FISCHER Attila
FISCHER Aniko
Mühlgasse 4/6
2860 Kirchschat

Kundennr.: 222844
Vertrag: 6209/4970100803
Rechnungsnummer 2025-5000000029
Wohnhausanlage: KIRCHSCHLAG III
Verwalter: Gruppe IV 6 NO-Südost / DW 225
UID-Nr.: ATU59221112

St. Pölten, 28.11.2025

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-%	Brutto
Wohnung 1006			
Verwaltungskosten	30,69	10	33,76
Betriebskosten	162,59	10	178,85
Heizkosten	69,75	20	83,70
IFond-Rücklage	101,81	0	101,81
Summe Wohnung 1006	364,84		398,12
Rechnungsbetrag netto	364,84		
Steuerbetrag 10 %		19,33	
Steuerbetrag 20 %		13,95	
Rechnungsbetrag brutto			398,12

VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026 bis auf Weiteres

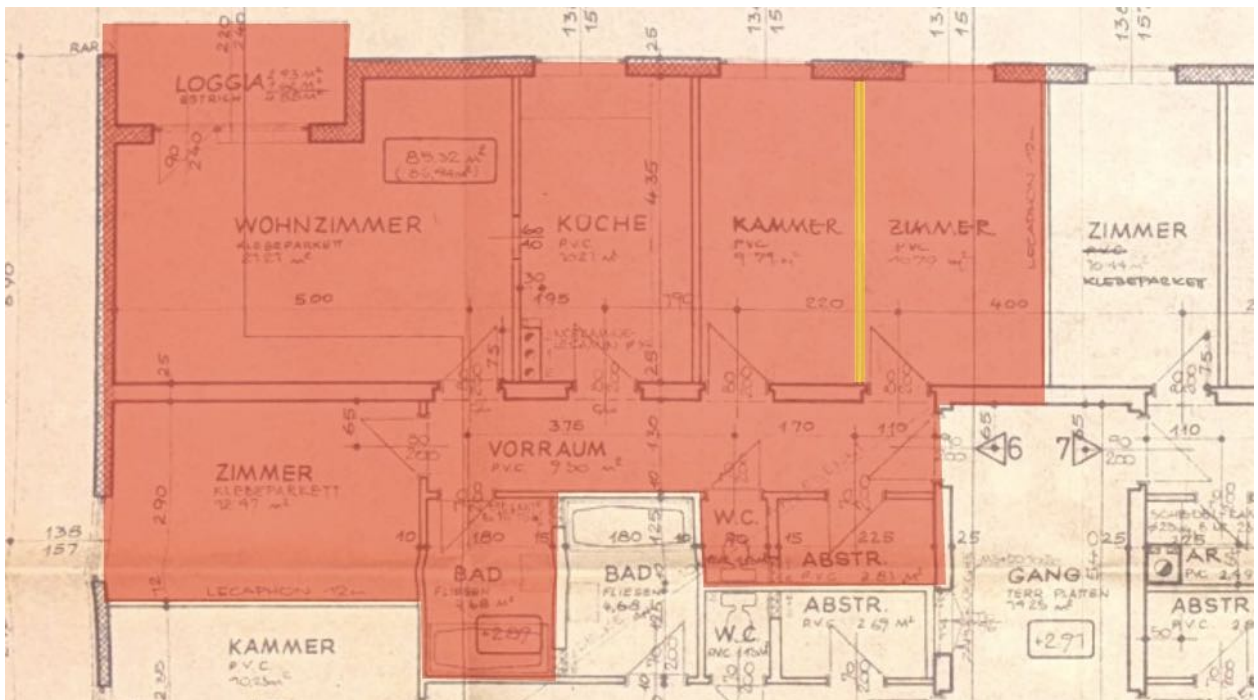
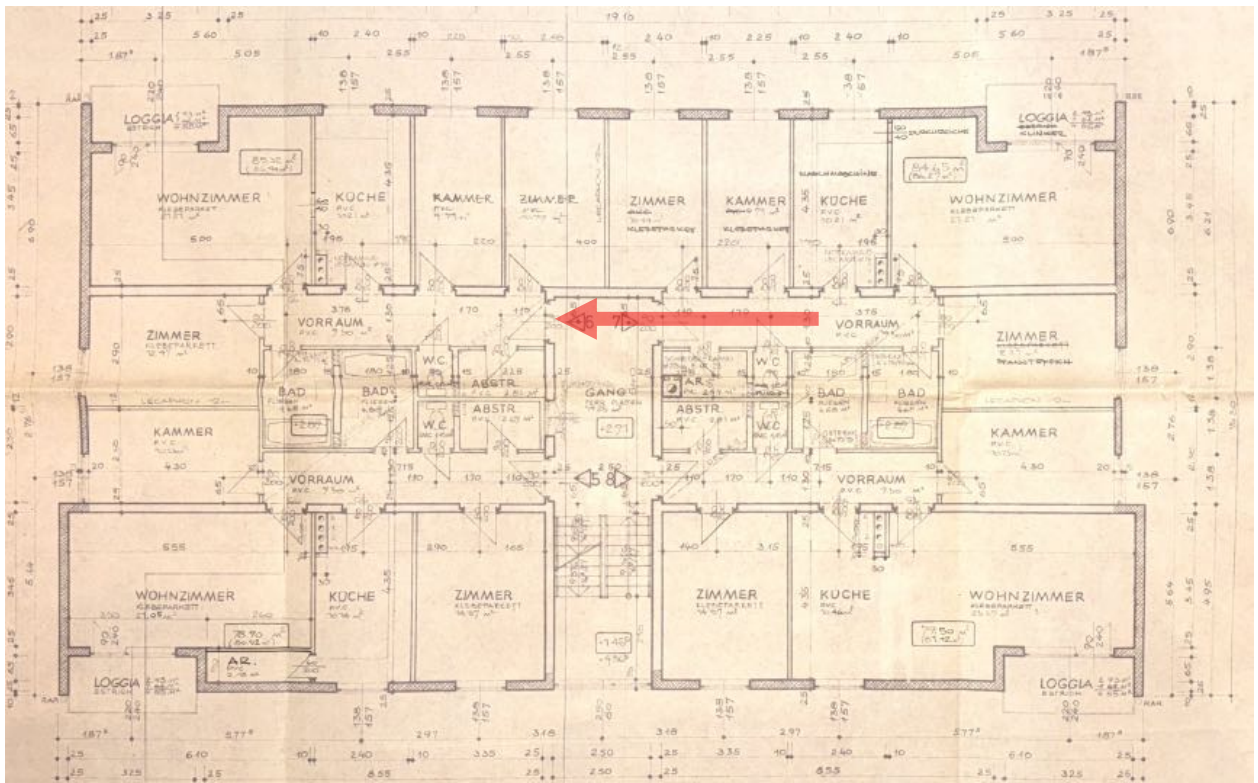
Die Vorschreibung ist gemäß Ihrem Vertrag bis spätestens zum 5. jeden Monats im Vorhinein fällig und zur Einzahlung zu bringen.

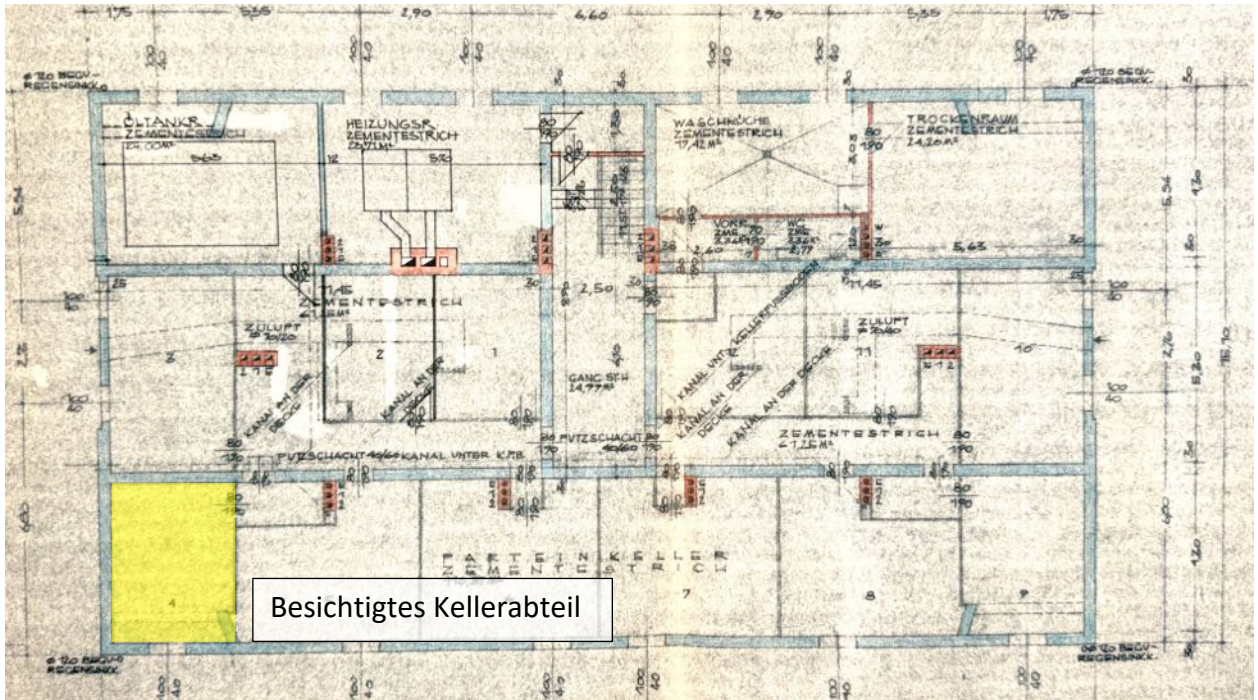
Diese Vorschreibung gilt monatlich bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.
Bitte überweisen Sie den Betrag von EUR 398,12 auf das Konto AT26 2025 6000 0065 4012, BIC
SPSPAT21XXX - Kontowortlaut: WEG KIRCHSCHLAG III

Zahlen mit Code:



Grundrissplan und Flächen





Flächenaufstellung aus dem Nutzwertgutachten aus 1975:

Wohnung Nr. 6 1. Stock Südost	
Zimmer	20,55 m ²
Zimmer	21,21
Kabinett	12,47
Küche	10,22
Vorraum	9,30
Bad	4,68
WC	1,13
Abstellraum	2,81
	<u>82,37 m²</u>
Loggia 4,54 x 0,5 =	<u>2,27</u>
	84,64 m ² x 1,15 = 97,34
Kellerabteil Nr. 6	14,36 m ² x 0,3 = <u>4,31</u>
	101,65 = 102

Lt. **Polierplan** aus 1977 weist die Wohnung eine Nutzfläche von 85,32 m², eine Loggiafläche von 2,93 m² und eine Balkonfläche von 1,62 m² auf.

Lt. **Nutzwertgutachten** aus 1975 weist die Wohnung eine Nutzfläche von 82,37 m² sowie eine Loggiafläche von 2,27 m². Die restliche Fläche von 2,27 m² stellt den Balkon dar.

2.8 Fotodokumentation

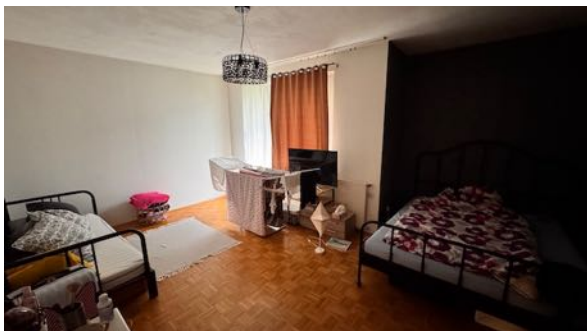
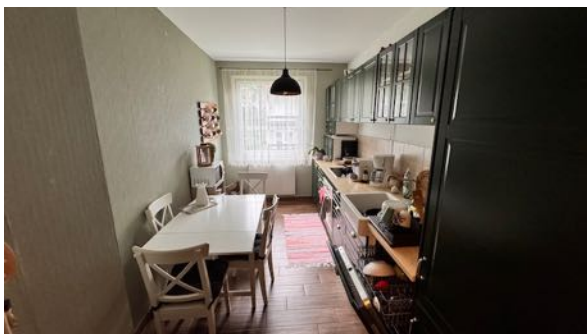
Allgemeine Fotos Wohnhausanlage



Wohnungsinnenbereich



In diesem Zimmer wurde eine Zwischenwand entfernt





3 Gutachten

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

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.

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.“ (§7 Abs. 1 und 2 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

Ziel des Gutachtens ist die Berechnung des Verkehrswertes des beschriebenen Objektes.

Entsprechende Verfahrenswahl:

Vergleichswertverfahren

Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, wird nach allgemeiner Auffassung das Vergleichswertverfahren angewandt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Wohnung ohne Badezimmer und mit Baujahr vor 1953, welche unter Zuhilfenahme von Mitteln aus dem Wohnungswiederaufbau-Fonds errichtet wurde und daher mietrechtlich der Richtwert anzuwenden ist. Der Vergleichswert wird daher kritisch im Zuge der Berechnung und Plausibilisierung hinterfragt.

3.1 Vergleichswertverfahren

3.1.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, sofern eine ausreichend große Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung stehen.

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

- Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im klassischen Ertragswertverfahren
- Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften wie
 - **Eigentumswohnungen**
 - Reihenhäuser
 - Doppelhäuser
 - gleichartige Siedlungshäuser
 - Garagen und Stellplätze

Das Vergleichswertverfahren ist im § 4 LBG und § 10 LBG geregelt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertende Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderten Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.“ (§ 4 Abs. 1-3 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

„(1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1) Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 2) zu begründen.“ (§ 10 Abs. 1 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

3.1.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802



Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

3.1.3 Ermittlung der Vergleichswerte

Die Grundstücksfläche wurde aus dem Grundbuchauszug entnommen. Es wurden keine Vermessungen in der Natur durchgeführt.

Der Bodenwert wird in der Regel von ortsüblichen Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet. Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an.

Vergleichswerte müssen in genügender Anzahl vorliegen. Die exakte Anzahl der Vergleichswerte ist nicht explizit in der Literatur zu finden, es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest 5 Vergleichspreise repräsentativ sind.

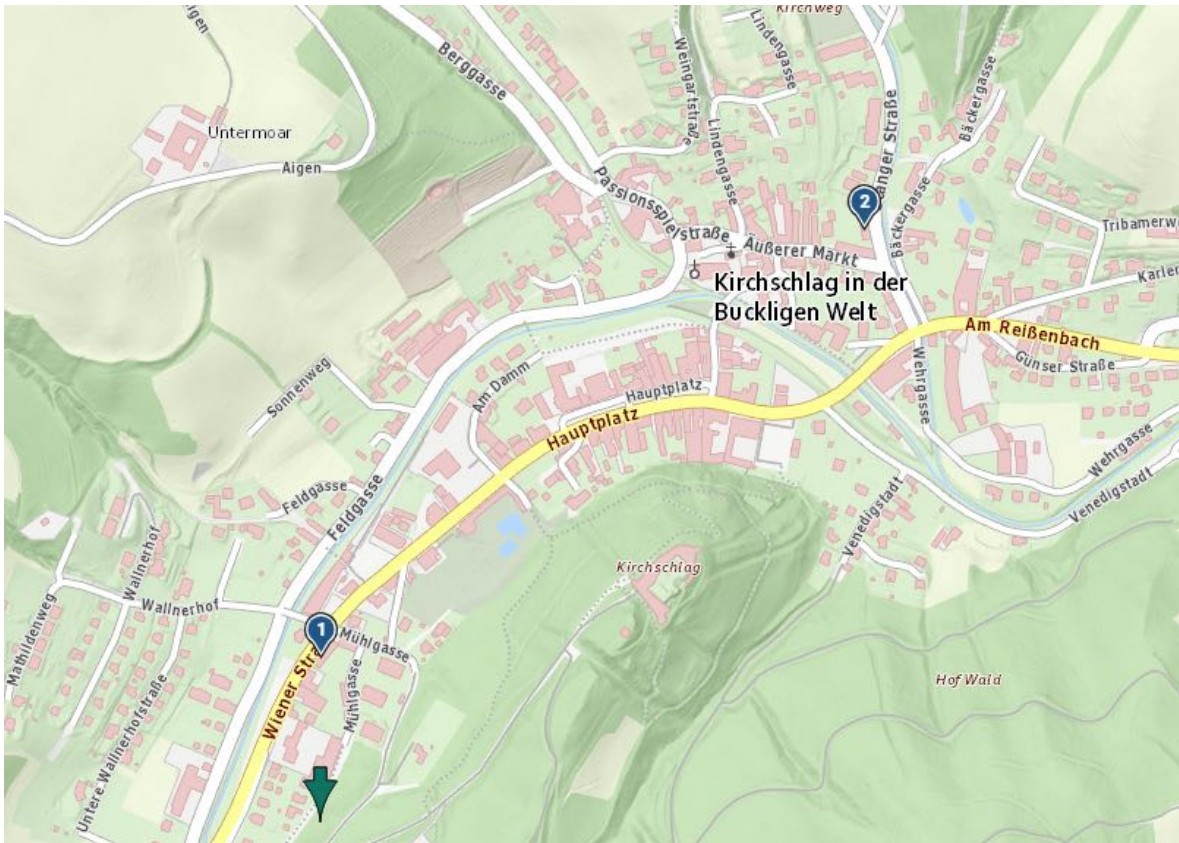
Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundesammlung des jeweils zuständigen Bezirksgerichtes unter der betreffenden Tagebuchzahl (TZ) in Kopie gegen eine Gebühr erhoben werden.

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020, zum Thema Vergleichswerte: *„Gemäß LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen. Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen. In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt. Durch die Bezugnahme auf, die im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu. Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 43 f.)*

Übersicht Vergleichsdaten:

Im selben Haus konnten 2 Vergleichswerte gefunden werden.

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Nutzfläche	Gesamtpreis	Preis / m ²
1	Eigentumswohnung	4582	15.04.2024	52,00m ²	65.000,00	1.250€
2	Eigentumswohnung	6527	24.07.2024	67,14m ²	85.000,00	1.266€



Indexierung der Vergleichswerte:

Nachdem Vergleichswerte immer nur einen Blick in die Vergangenheit darstellen können, ist es notwendig, dass die Werte an den Stichtag angepasst werden, um zu entsprechenden Ergebnissen zu gelangen.

Für eine Indexierung zum Stichtag eignet sich jedoch nicht der sonst häufig (in anderen Bereichen) angewandte Verbraucherpreisindex (VPI), da Grundstücke bzw. generell Immobilien kein Gut aus dem hierfür verwendeten Warenkorb darstellen. In der Bewertungs- und Gerichtspraxis hat sich hierfür am treffendsten der von der Wirtschaftskammer jährlich veröffentlichte Immobilienpreisspiegel (IPS) erwiesen. Dieser clustert diverse Immobilienarten nach Bezirken und Lagekriterien.

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020 zum Thema Vergleichspreise: *„Soweit die Vergleichspreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind diese entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebiets auf- oder abzuwerten. Sowohl das LBG als auch die ÖNORM B 1802-1 normieren, dass allfällige Preisschwankungen auf dem Markt begründet zu berücksichtigen sind. Sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nur verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen, kann eine solche Auf- oder Abwertung unter Umständen auch gänzlich unterbleiben. Aufgrund der teilweise hohen jährlichen Preissteigerungen insbesondere für Baulandgrundstücke von klassischen Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie von Eigentumswohnungen in und um Ballungsräume in den letzten Jahren scheint es in diesen Fällen zweckmäßig, auch über kürzere Zeiträume, zeitliche Anpassungen vorzunehmen.“*

Eine zeitliche Auf- oder Abwertung der Vergleichswerte auf Basis des Verbraucherpreisindex ist unzulässig. Im Falle mangelnder Indexreihen für einzelne Objektkategorien kann für die Bestimmung der zeitlichen Anpassung auf jene Preisentwicklung zurückgegriffen werden, die seitens des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich im jährlichen Immobilienpreisspiegel publiziert wurde.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 47)

Der Immobilienpreisspiegel dient als anerkanntes Nachschlagewerk und wird jährlich von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder veröffentlicht. Der Immobilienpreisspiegel ist eine Marktstudie, dessen Daten von den Mitgliedsbetrieben der Immobilien- und Vermögenstreuhänder erhoben, sowie das Fachwissen aller Experten*innen zur Verfügung gestellt werden.

„Die Studie reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert der im Vorjahr erzielten Durchschnittspreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschieden.“ (Guntschnig, 2014, SV-Zeitschrift, Heft 1/2014, S. 28)

Stichtagsanpassung		2026	
IPS	2016	€	829,00
IPS	2025	€	1.268,46
Wertsteigerung p.a.			4,35%

(WrN Land, normale Wohnlage, einfacher Wohnwert)

Vergleichswert unter Berücksichtigung von Indexierung:

y

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Nutzfläche	Gesamtpreis	Preis / m ²	Gesamtpreis nach Indexierung	Preis / m ² nach Indexierung
1	Eigentumswohnung	4582	15.04.2024	52,00m ²	65 000€	1 250€	67 824€	1 304€
2	Eigentumswohnung	6527	24.07.2024	67,14m ²	85 000€	1 266€	88 693€	1 321€
Angemessener Preis gerundet							78 259€	1 313€

Bei einer sorgfältigen Ermittlung von Vergleichswerten, kann daher ausgegangen werden, dass der ermittelte Wert dem Verkehrswert bzw. dem Marktwert entspricht. Sollten nicht bereits mögliche Abweichungen (beispielsweise zeitliche Abweichungen) durch Ab- bzw. Zuschläge berücksichtigt werden, so können in Einzelfällen durch genaue Begründungen sonstige wertbeeinflussende Umstände angesetzt werden. (Vgl. Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell 1/2020, S. 49ff)

Abgleich mit dem Immobilienpreisspiegel:

Ein kurzer Abgleich mit dem jährlich veröffentlichten Immobilienpreisspiegel zeigt in der Kategorie Wiener Neustadt Land (brauchbar, normale Lage), gebrauchte Eigentumswohnungen weist einen Preis von 1.363€/m² aus und entspricht daher der Bandbreite sehr genau.

Vergleichswert somit:

Fläche	Preis/m ²	Vergleichswert
84,64m ²	1.313€	111.104€

3.2 Plausibilitätskontrolle über das vereinfachte Ertragswertverfahren

Die Plausibilitätskontrolle erfolgt mittels Ermittlung eines Jahresroh- sowie Reinertrag und einer in dieser Lage ansetz- und ableitbaren BAR.

Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen.

Diese Einnahmen müssen jedoch nachhaltig erzielbar sein. Darunter ist zu verstehen, dass die Einnahmen auch langfristig erzielbar sein müssen und dass es sich nicht um kurzfristig erzielbare besonders hohe oder besonders niedrige Einnahmen handelt. So können zum Beispiel ungewöhnlich hohe Mieteinnahmen, die auf einen kurzfristigen Engpass zurückzuführen sind, in der Regel nicht als nachhaltig (dauerhaft) angesehen werden.

Die Mietpreisfindung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren. Nachdem Mietverträge in Österreich jedoch nicht zwingend (und nur in Ausnahmefällen) grundbücherlich verankert (und somit öffentlich einsehbar sind), kann nur eine Marktrecherche auf Immobilienplattformen bzw. durch Gespräche mit ortsansässigen Maklern erfolgen.

Der Jahresreinertrag wird durch Berücksichtigung bzw. Abzug der Bewirtschaftungskosten wie Verwaltungskosten, nicht auf den Mieter umlagefähiger Betriebskosten, Instandhaltungskosten sowie Mietausfallswagniskosten vom Jahresrohertrag ermittelt.

Die Bruttoanfangsrendite stellt eine Kennzahl zur Beurteilung der Ertragskraft einer Liegenschaft dar. Sie errechnet sich aus dem Verhältnis des jährlichen Rohertrages zum Verkehrswert (bzw. Kaufpreis) der Liegenschaft. Diese Kennziffer ermöglicht einen ersten Vergleich verschiedener Immobilieninvestitionen, ohne dabei jedoch auf spezifische Bewirtschaftungskosten oder Risiken (z. B. Instandhaltung, Verwaltung, Leerstände) einzugehen. In der Praxis gilt: Eine höhere Bruttoanfangsrendite kann auf ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko hindeuten, etwa im Hinblick auf Lagequalität, baulichen Zustand oder Mieterstruktur der Liegenschaft.

Lt. Immobilienpreisspiegel 2025 wird für brauchbare Wohnungen größer 50 m² im Bezirk Land, normaler Wohnlage eine Miete von 6,71 € / m² bezahlt (Nettohauptmietzins), wobei dies bei 84,64 m² einen monatlichen Hauptmietzins in Höhe von rd. 568,00 bzw. einen **Jahresrohertrag** von **6.816,00 €** ergibt.

Bei Abzug eines aufgrund Erfahrungswerte ansetzbaren Pauschalansatzes für die Bewirtschaftungskosten in Höhe von 20 % ergibt dies einen **Reinertrag** von **5.452,80 €**.

Lt. aktuellem Marktbericht für Wohnimmobilien in Wien werden aktuell Bruttoanfangsrenditen (BAR) zwischen 2 % (in Spitzenlagen) und 4 % (in den Bezirken) erzielt. Angesetzte Ausgangsbasis ist die maximale Brutto-Anfangs-Rendite von 4%.

Risikozuschläge: Standortrisiko +0,5%, allgemeines Risiko (wirtschaftliche Lage am Immobilienmarkt) +0,25%, Ertragsrisiko der Immobilie durch u.A. fehlendem Lift und Wohnungsgröße (+0,25%) mit längerer Vermarktungsdauer.

Ansatz gesamt daher 5,0 % BAR

$$\text{Ertragswert} = \frac{\text{Jahresrohertrag}}{\text{Bruttoanfangsrendite}}$$

$$\text{Ertragswert} = \frac{5.452,80}{5 \%}$$

109.056,00 EUR

4 Verkehrswert

4.1 Was bedeutet der Verkehrswert im übertragenen Sinn?

Der Verkehrswert stellt im übertragenen Sinn jenen Preis dar, den eine informierte und am Kauf interessierte Durchschnittsperson für die Liegenschaft voraussichtlich zu zahlen bereit wäre. Er beschreibt somit nicht einen individuell vereinbarten Sonderpreis, sondern orientiert sich am „typischen“ Marktgeschehen, also an dem Wert, der unter gewöhnlichen Umständen zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem sachkundigen Käufer zustande kommt. Der Verkehrswert bildet daher keinen Wunschwert, sondern den wahrscheinlichsten Preis ab, der sich aus Angebot und Nachfrage für eine bestimmte Objektart ergibt.

4.2 Wann sind Anpassungen vom Vergleichswert zum Verkehrswert notwendig?

Der rechnerisch ermittelte Vergleichswert wird in der Regel nicht mehr angepasst, da nach Anforderung nur nachhaltige Daten in den Vergleichswert einfließen sollen und es daher keine Notwendigkeit mehr einer zusätzlichen Anpassung gibt, da diese Anpassungen bereits in der Ableitung des Vergleichswertes geschehen müssen.

4.3 Warum entspricht der Verkehrswert nicht zwingend dem späteren Kaufpreis?

Der Verkehrswert bildet den wahrscheinlichsten Preis zum Bewertungsstichtag ab. Ein tatsächlich erzielter Kaufpreis kann davon jedoch abweichen, weil reale Verkaufssituationen oft durch individuelle Verhandlungen, die Vermarktungsdauer, zeitliche Dringlichkeiten oder die spezielle Käuferschicht beeinflusst werden. Manche Immobilien lassen sich nur mit längerer Vermarktungsdauer zum Verkehrswert absetzen; andere können – etwa aufgrund hoher Nachfrage oder besonders ansprechender Präsentation – auch über dem Verkehrswert verkauft werden. Umgekehrt können bei Objekten mit geringer Marktattraktivität oder sehr spezieller Nutzung individuelle Abschläge auftreten. Der Verkehrswert ist daher ein objektivierter Marktwert, nicht aber ein garantierter Verkaufspreis.

4.4 Erklärungsabschnitt: Was kann ein Gutachten leisten – und was nicht?

Ein Gutachten kann keine exakte Prognose eines zukünftigen Kaufpreises liefern, sondern stellt eine fachlich fundierte Schätzung des wahrscheinlichsten Preises zum Bewertungsstichtag dar. Der Verkehrswert ist somit ein Ergebnis aus Daten, Marktanalyse, Erfahrung und methodischer Bewertung – jedoch immer innerhalb jener Grenzen, die jede Prognose naturgemäß mit sich bringt. Die Immobilienbewertung beschäftigt sich im Kern mit der Herausforderung, in der Gegenwart auf Basis von Daten aus der Vergangenheit eine möglichst realistische Einschätzung über zukünftige Marktreaktionen und erzielbare Preise zu treffen. Da reale Verkaufssituationen zusätzlich durch individuelle Faktoren wie Verhandlungsstärke, Käufermotivation oder Vermarktungsdauer geprägt sind, bietet der Verkehrswert eine objektive Orientierung, ersetzt aber nicht die Dynamik echter Marktverhandlungen. Für nicht fachkundige Personen ist daher wesentlich zu verstehen, dass ein Gutachten keine mathematische Exaktheit beansprucht, sondern im Rahmen anerkannter Standards eine nachvollziehbare und juristisch belastbare Einschätzung liefert.

4.5 Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

4.5.1 Allgemein

Nach Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) soll vom Sachverständigen jener Betrag ermittelt werden, der zum Zeitpunkt des Stichtages, auf welchen sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den redlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft und ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei der Veräußerung zu realisieren wäre.

Unter „gewöhnlichem Geschäftsverkehr“ versteht man den Handel am freien Markt, dem sich Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert sollte dermaßen ausgepreist sein, dass eine Liegenschaft in einem (für die Art der Liegenschaft) angemessenen Verwertungszeitraum an den jeweils angepassten Interessentenkreis veräußert werden kann.

Der tatsächlich erzielte Verkaufspreis einer Liegenschaft muss jedoch nicht dem ausgewiesenen Verkehrswert entsprechen. Der Kaufpreis ist oft von spekulativen Momenten und den persönlichen Wünschen und Motiven der Kaufinteressenten abhängig (Vgl. Kranewitter, 2007, Liegenschaftsbewertung, S.2).

4.5.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren

Gerade im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren aber auch im Konkursverfahren fehlt in aller Regel die „angemessene Zeit“ für die Verwertung. Auch der Interessentenkreis muss als eingeschränkt angesehen werden, weil der Verkauf von Liegenschaften mit entsprechenden Haftungsausschlüssen ein entsprechendes Fachwissen voraussetzt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass der Ausrufpreis grundsätzlich die Hälfte des ermittelten Schätzwertes beträgt.

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfristige Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann.

4.6 Verkehrswert

Verkehrswert:

Verkehrswert unter Berücksichtigung Marktabschlag §7 LBG	0%	0,00 €
Verkehrswert absolut		111.132,32 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 898, KG 23205 Kirchschat, B-LNr. 31 und 32, Anteil 186/2000 beträgt daher lastenfret und gemäß Auftrag

111.000,00 EUR

Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem Verkehrswert hinzuzurechnen.

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige



Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

SCHLUSSKOMMENTAR

VERMIETBARKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht / sehr gut	<input type="checkbox"/>	
leicht / gut	<input type="checkbox"/>	
wahrscheinlich / mittel	<input checked="" type="checkbox"/>	Normale Nachfrage, wenig Angebot, thermisch nicht voll saniert
unwahrscheinlich / schlecht	<input type="checkbox"/>	
nein / nicht gegeben	<input type="checkbox"/>	

DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht	<input type="checkbox"/>	
leicht	<input type="checkbox"/>	
wahrscheinlich	<input type="checkbox"/>	
unwahrscheinlich	<input type="checkbox"/>	
nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Rein wohnen

VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	<input type="checkbox"/>	
gut	<input type="checkbox"/>	
mittel	<input checked="" type="checkbox"/>	Die Wohnung befindet sich im Winter in eher schattiger Lage und in einem energetisch nicht attraktiven Gesamthaus wobei am Markt aktuell (aufgrund der im EU-Schnitt sehr hohen Energiekosten) eher thermisch voll sanierte Objekte gesucht werden.
schlecht	<input type="checkbox"/>	
sehr schlecht	<input type="checkbox"/>	

5 Beilagen

5.1 Nutzwertgutachten vom 19.10.1976

Mühlgasse 4

18. 11. 76

He 7/76-9

B e s c h l u s s

In der Rechtssache der antragstellenden Partei Marktgemeinde Kirchschat in der Buckligen Welt, vertreten durch Dr. Ladislaus Halvax, Öffentlicher Notar, 2860 Kirchschat, Hauptplatz Nr. 3 wegen Festsetzung der Nutzwerte gem. § 3 Abs. 1 WEG 1975 werden die Nutzwerte der Wohnungen in dem auf dem Grundstück Nr. 75/23 inneliegend der EZ 57 der KG Kirchschat errichteten Wohnhaus in Binner der §§ 3,5 WEG 1975 wie folgt festgesetzt.

<u>Wohnung Nr. 1</u>	<u>Erdgeschoß Nordost</u>
Zimmer	25,39 m ²
Zimmer	14,57
Kabinett	9,78
Küche	10,14
Vorraum	9,30
Bad	4,68
WC	1,13
Abstellraum	<u>2,69</u>
	75,68 m ²
Loggia 4,54x0,35 =	<u>1,59 =</u>
	77,27 m ² x 1,00 = 77,27
Kellerabteil 1	14,36 m ² x 0,5 " <u>4,31</u>
	81,58 = 82

Wohnung Nr. 2 Erdgeschoß Südost

Zimmer	29,68 m ²	
Zimmer	14,43	
Kabinett	12,72	
Küche	9,57	
Vorraum	6,76	
Bad	4,68	
WC	1,13	
Abstellraum	<u>2,81</u>	
	81,78 m ²	
Loggia 4,54x0,5 =	<u>2,27</u>	
	84,05 m ² x 1,05 =	88,25
Kellerabteil Nr. 2	19,90 m ² x 0,3 =	<u>5,97</u>
		94,22 = 94

Wohnung Nr. 3 Erdgeschoß Südwest

Zimmer	19,32 m ²	
Kabinett	12,47	
Kabinett	10,44	
Kabinett	9,78	
Küche	10,22	
Speisekammer	1,68	
Vorraum	9,30	
Bad	4,68	
WC	1,13	
Abstellraum	<u>2,49</u>	
	81,51 m ²	
Loggia 4,54 x 0,5 =	<u>2,27 m²</u>	2,27
	83,78 m ² x 1,05 =	87,97
Kellerabteil Nr. 3	18,28 m ² x 0,3 =	<u>5,48</u>
		93,45 = 93

Wohnung Nr. 4 Erdgeschoß Nordwest

Zimmer	23,39 m ²	
Zimmer	14,57	
Kabinett	9,78	
Küche	10,14	
Vorraum	9,30	
Bad	4,68	
WC	1,13	
Abstellraum	<u>2,74</u>	
	75,73 m ²	
Loggia 4,54 x 0,35 =	<u>1,59</u>	
	77,32 m ² x 1,00 =	77,32
Kellerabteil Nr. 4 (11)	9,95 m ² x 0,3 =	<u>2,98</u>
		80,30 = 80

Loggia 2,27 m²

Wohnung Nr. 6 1. Stock Südost

Zimmer	20,55 m ²	
Zimmer	21,21	
Kabinett	12,47	
Küche	10,22	
Vorraum	9,30	
Bad	4,68	
WC	1,13	
Abstellraum	<u>2,81</u>	
	82,37 m ²	
Loggia 4,54 x 0,5 =	<u>2,27</u>	
	84,64 m ² x 1,15 =	97,34
Kellerabteil Nr. 6	14,36 m ² x 0,3 =	<u>4,31</u>
		101,65 = 102

Wohnung Nr. 5 1. Stock Nordost

Nutzfläche wie Whg. 1	77,27 m ² x 1,10 =	85,00
Kellerabteil Nr. 5	19,90 m ² x 0,3 =	<u>5,97</u>
		90,97 = 91

Wohnung Nr. 7 1. Stock Südwest

Zimmer	21,21 m ²	
Kabinett	10,44	
Kabinett	9,78	
Kabinett	12,47	
Küche	10,22	
Vorraum	9,30	
Bad	4,68	
WC	1,13	
Abstellraum	<u>2,49</u>	
	81,72 m ²	
Loggia 4,54 x 0,5 =	<u>2,27</u>	
	83,99 m ² x 1,15 =	96,59
Kellerabteil Nr. 7	18,66 m ² x 0,3 =	<u>5,60</u>
		102,19 = 102

Wohnung Nr. 8 1. Stock, Nordwest

Zimmer	23,39m ²	
Zimmer	14,57	
Kabinett	9,78	
Küche	10,14	
Vorraum	9,30	
Bad	4,68	
WC	1,13	
Abstellraum	<u>2,81</u>	
	75,80	
Loggia 4,54 x 0,35	<u>1,59</u>	
	77,39 m ² x 1,10 =	85,13
Kellerabteil Nr. 8	15,60 m ² x 0,3 =	<u>4,68</u>
		89,81 = 90

Wohnung Nr. 9 2. Stock Nordost

Zimmer	23,39	
Zimmer	14,57	
Kabinett	9,78	

Küche	10,14	
Vorraum	9,30	
Garderobennische	2,90	
Bad	4,68	
WC	<u>1,13</u>	
	75,89 m ²	
Loggia 4,54 x 0,35 =	<u>1,59</u>	
	77,48 m ² x 1,05 =	81,35
Kellerabteil Nr. 9	13,92 m ² x 0,3 =	<u>4,18</u>
		85,53 = 86

Wohnung Nr. 10 2. Stock, Südost

Zimmer	21,21 m ²	
Kabänett	12,47	
Kabinett	9,78	
Kabinett	10,33	
Küche	10,22	
Vorraum	9,30	
Bad	4,68	
WC	1,13	
Abstellraum	<u>2,81</u>	
	81,93 m ²	
Loggia 4,54 x 0,5 =	<u>2,27</u>	
	84,20 m ² x 1,10 =	92,62
Kellerabteil Nr. 10	14,30 m ² x 0,3 =	<u>4,29</u>
		96,91 = 97

Wohnung Nr. 11 2. Stock Südwest

Nutzfläche wie Whg. Nr. 7	83,99 m ² x 1,10 =	92,39
Kellerabteil Nr. 11 (1)	18,28 m ² x 0,3 =	<u>5,48</u>
		97,87 = 98

Wohnung Nr. 12 2. Stock Nordwest

Nutzfläche wie Whg. Nr. 8' 77,39 m² x 1,05 = 81,26
 Kellerabteil Nr. 12 ' 13,39 m² x 0,3 = 4,02
 85,28 = 85

WE Objekt	Lage	Anteil nach Neutzwert	<u>1</u> 1.000
Wohnung Nr. 1	Erdg.NO	82	75
Wohnung Nr.2	" SO	94	85
Wohnung Nr.3	" SW	93	84
Wohnung Nr.4	" NW	80	73
Wohnung Nr.5	1.St.NO	91	83
Wohnung Nr.6	" SO	102	93
Wohnung Nr. 7	" SW	102	93
Wohnung Nr.8	" NW	90	82
Wohnung Nr.9	2.St.NO	86	78
Wohnung Nr.10	" SO	97	88
Wohnung Nr.11	" SW	98	89
Wohnung Nr.12	" NW	85	77
		1.100	1.000

Begründung :

Die in den Plänen vermerkten Wohnungsnummern wurden übernommen. Bei Ermittlung der Nutzflächen im Sinne des § 6 WEG 1976 hatten Balkone und Kellerräume außer Betracht zu bleiben. Diese Räumlichkeiten waren jedoch bei Ermittlung des Nutzwertes mit zu berücksichtigen und wurde der Nutzwert unter Berücksichtigung werterhöhender und wertvermindernder Umstände auf Grund des eingeholten unbedenklichen SV-Gutachtens festgesetzt.

Da weder gegen die Richtigkeit des Gutachtens, noch gegen die numerische Beschreibung Bedenken bestehen und dem Gericht die Angemessenheit der jeweiligen Nutzwerte pro m² aus gleich gelagerten Fällen bekannt ist, war spruchgemäß zu entscheiden.

Besirksgericht Kirchschat

am 19.10.1976

Dr. *[Handwritten Signature]* Zak
Richter am Bezirksgericht Kirchschat

5.2 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 16.09.1977

Dr. Medislaus Halvax
Öffentlicher Notar
2860 Kirchschat n. B.
Innsbrunn 9 Tel. 325-0222

Angesigt beim Finanzamt für
Gebühren und Verkehrsteuern
in Wien am 16. September 1977.



Kaufvertrag

und

Übereinkommen über das Wohnungseigentum

abgeschlossen zwischen:

- 1) der MARKTGEMEINDE KIRCHSCHLAG IN DER BUCKLIGEN WELT, als Verkäuferin einerseits,
- 2) den in der Spalte 2 und 3 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Personen, alle wohnhaft in 2860 Kirchschat, Mühlgasse 4, als Käufern andererseits,

wie folgt:

I.

Die Marktgemeinde Kirchschat in der Buckligen Welt ist grundbücherliche Alleineigentümerin des in E2. 57 Grundbuch Kirchschat vorgezeichneten Grundstückes Nr. 57/23 Garten. Das Grundstück hat gemäß den in der Vermessungsurkunde des Dipl. Ing. Herbert Gallinger, Wr. Neustadt, vom 23.2.1976 GZ. 3774/75 festgelegten Grenzen ein Flächenmaß von 1797 m². Auf diesem Grundstück ist das Haus Kirchschat, Mühlgasse Nr. 4 erbaut.

Die Herstellung der Grundbuchsordnung ist derzeit noch im Gange.

II.

Die Marktgemeinde Kirchschat in der Buckligen Welt, im folgenden Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt die in Punkt I. genannte Liegenschaft an die in der angeschlossenen Tabelle in den Spalten 2 und 3 bezeichneten Personen, im folgenden Käufer genannt, zu den jeweils in der Spalte 5 der Tabelle ersichtlichen ideellen Anteilen, und die Käufer kaufen und übernehmen die oben beschriebenen Anteile

- 2 -

mit allen Rechten und Vorteilen, mit denen die Verkäuferin diese vertragsgegenständlichen Anteile besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um die in der Spalte 6 der Tabelle angeführten, einvernehmlich vereinbarten Grundanteils-kosten, welche somit den Kaufpreis vorstellen.

Jene Eigentumsanteile, welche laut Tabelle der Marktgemeinde Kirchschat in der Buckligen Welt zugeacht sind, kommen nicht zur Veräußerung, sondern verbleiben im Eigentum der Verkäuferin.

III.

Die kaufgegenständlichen Liegenschaftsanteile entsprechen den in Spalte 1 der angeschlossenen Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft, wie-sie aus-den-einen-integrierenden-Bestandteil-dieses-Vertrages-bildenden, Bauplänen--herzorgehen. Die Streichung erfolgte vor Fertigung.

IV.

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen Besitz und Genuß der Käufer erfolgte mit dem Datum des baubehördlichen Bescheides über die Benützungsbewilligung. Dies war der 4.4.1975. Von diesem Tage an gingen Gefahr und Zufall, Nutzen und Lasten an die Käufer über.

V.

Die Vertragsparteien verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

VI.

Die Verkäuferin haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß, noch für eine bestimmte Beschaffenheit oder eine sonstige Eigenschaft der kaufgegenständlichen Liegenschaft, sondern nur dafür, daß das Kaufobjekt mit Ausnahme der in Punkt XIV. genannten Rechte und Verbindlichkeiten lastenfrei ins Eigentum der Käufer übergeht.

VII.

Der Vertrag wird ausschliesslich zu dem Zweck errichtet, um den Käufern das grundbücherliche Miteigentum an der gegenständlichen Liegenschaft zu verschaffen und an derselben Wohnungseigentum zu begründen.

- 3 -

- 674/79

VIII.

Es bleiben deshalb alle Vereinbarungen aufrecht, welche in den hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft zwischen der Verkäuferin und den Käufern etwa bereits abgeschlossenen Vor- oder sonstigen Verträgen getroffen worden sind. Hievon ausgenommen sind lediglich jene Vereinbarungen der vorgenannten Verträge, welche gegen eine zwingende Bestimmung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 verstoßen.

IX.

Die Käufer kaufen die gegenständlichen Liegenschaftsanteile, um mit allen Miteigentümern Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes EGBL.Nr. 417/1975 zu begründen und die erworbenen Objekte auf Grund dieser Rechte zu besitzen.

X.

Die Kosten für die Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages einschliesslich aller Gerichtsgebühren sowie die aus Anlass dieses Rechtsgeschäftes zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer tragen die Käufer, und zwar im Verhältnis der von ihnen erworbenen Liegenschaftsanteile.

XI.

Da die Wohnhausanlage nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 gefördert wurde, werden die Baukosten und die Annuitäten der Förderungsdarlehen im Verhältnis der Wohnnutzflächen, die übrigen Aufwendungen (insbesondere allgemeine Betriebskosten) sowie die Beiträge zur Rücklage (Reparaturfond) gemäß § 19 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.
Sämtliche Käufer nehmen diese Abrechnungsart zustimmend zur Kenntnis.

XII.

Auf Grund des Umstandes, daß die gegenständliche Wohnanlage aus den Mitteln der Wohnbauförderung 1968 errichtet wurde, bedarf die Einverleibung des Eigentumsrechtes der künftigen Wohnungseigentümer der ausdrücklichen Zustimmung des Bundeslandes Niederösterreich.

- 4 -

Sollte aus irgendwelchen Gründen diese Zustimmung für bestimmte Käufer nicht erteilt werden, so ist die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages zu einem späteren Zeitpunkt von den betreffenden Käufern auf ihre eigenen Kosten zu veranlassen.

XIII.

Es ist den Käufern bekannt, daß das Bundesland Niederösterreich das gewährte Darlehen unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten aufkündigen kann, wenn beispielsweise die Eigentumswohnung nicht innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der behördlichen Benützungsbewilligung zur Befriedigung des Wohnbedarfes des Eigentümers oder ihm nahestehender Personen oder seiner Dienstnehmer in Benützung genommen wird.

XIV.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß im Lastenblatt der kaufgegenständlichen Liegenschaft folgende Lasten einverleibt sind:

- 1) Zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich auf Grund des Schuldscheines vom 20.11.1973
 - a) unter COZ 35 das Pfandrecht für die Forderung von S 2.295.000,-- samt 1 % Zinsen, 9 % Verzugszinsen und S 229.500,-- Nebengebührensicherung,
 - b) unter COZ 36 das Veräußerungsverbot gemäß § 22 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968.
- 2) Zugunsten der Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. auf Grund der Schuld- und Pfandbestellungsurkunden vom 18. und 27.3.1975 und der Vorrangabtretungserklärung vom 17.4.1975
 - a) unter OZ 39 das Pfandrecht für die Forderung von S 205.700,-- und eine Nebengebührensicherung von S 41.200,--,
 - b) unter OZ 40 das Pfandrecht für die Forderung von S 219.200,-- und eine Nebengebührensicherung von S 43.900,--
 - c) unter OZ 41 das Pfandrecht für die Forderung von S 232.800,-- und eine Nebengebührensicherung von S 46.600,--,
 - d) unter OZ 42 das Pfandrecht für die Forderung von S 201.800,-- und eine Nebengebührensicherung von S 40.400,--,



- 5 -

574/19

- e) unter OZ 43 das Pfandrecht für die Forderung von S 194.300,--
und eine Nebengebührensicherstellung von S 38.900,--,
- f) unter OZ 44 das Pfandrecht für die Forderung von S 219.200,--
und eine Nebengebührensicherstellung von S 43.900,--,
- g) unter OZ 45 das Pfandrecht für die Forderung von S 219.200,--
und eine Nebengebührensicherstellung von S 43.900,--,
- h) unter OZ 46 das Pfandrecht für die Forderung von S 194.300,--
und eine Nebengebührensicherstellung von S 38.900,--,
- i) unter OZ 47 das Pfandrecht für die Forderung von S 194.300,--
und eine Nebengebührensicherstellung von S 38.900,--,
- j) unter OZ 48 das Pfandrecht für die Forderung von S 232.800,--
und eine Nebengebührensicherstellung von S 46.600,--,
- k) unter OZ 49 das Pfandrecht für die Forderung von S 219.200,--
und eine Nebengebührensicherstellung von S 43.900,--,
- l) unter OZ 50 das Pfandrecht für die Forderung von S 205.700,--
und eine Nebengebührensicherstellung von S 41.200,--,

wobei ausserdem für jede Forderung das Pfandrecht für 6 % Zinsen
sowie 7 % Verzugs- und Zinsezinsen einverleibt ist.

Festgestellt wird, daß die unter 2) a) bis l) bezeichneten Schuld-
verhältnisse bereits primär von den Käufern durch Mitunterfertigung
der Schuldscheine eingegangen wurden und daß die Marktgemeinde Kirch-
schlag in der Buckligen Welt als vorläufige Liegenschaftseigentümerin
lediglich eine Sachbürgschaft übernommen hat. In Ansehung dieser Dar-
lehen findet daher eine persönliche Schuldübernahme nicht statt. Die
Pfandrechte s.A. verbleiben jedoch auf der Liegenschaft und werden
von den einzelnen Käufern anteilmässig mitübernommen.

Hinsichtlich der unter 1) verzeichneten Belastungen erklären die
Käufer ausdrücklich, daß sie die im obgenannten Schuldschein ent-
haltenen Bestimmungen und Bedingungen zustimmend zur Kenntnis ge-
nommen haben, in die sich daraus ergebenden Verpflichtungen ein-
treten und sich verpflichten, das übernommene Darlehen unter den in der
Schuldurkunde angeführten Bedingungen zurückzuzahlen. Die Käufer ver-
pflichten sich weiters, die hier übernommenen Verbindlichkeiten in
vollem Umfang auf ihre Rechtsnachfolger zu übertragen.

- 6 -

XV.

Alle Käufer erklären an Eides statt, daß sie österreichische Staatsbürger und Deviseninländer sind.

XVI.

Die in der Tabelle in den Spalten 4 und 5 ersichtlichen Nutzwerte wurden mit Beschluß des Bezirksgerichtes Kirchschat vom 19.10. 1976 Nc 7/76-9 rechtskräftig festgesetzt.

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, daß ihre Miteigentumsanteile an der Liegenschaft die zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteile sind und dem Verhältnis des Nutzwertes ihrer Wohnung und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zur Gesamtsumme der Nutzwerte der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten entsprechen.

XVII.

Die in der Spalte 2 der Tabelle genannten Käufer und die Marktgemeinde Kirchschat in der Buckligen Welt räumen einander wechselseitig das Recht auf ausschliessliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 BGBl.Nr. 417/1975 über die in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten ein.

XVIII.

Sollte des Eigentumsrecht nicht für alle Käufer sofort verbüchert werden, demnach die Verkäuferin zu restlichen Anteilen für bestimmte Wohneinheiten vorläufig Miteigentümerin verbleiben, so tritt sie hiemit der in Punkt XVII. geschlossenen Vereinbarung über die Begründung des Wohnungseigentums bei und gibt die in diesem Vertragspunkt enthaltenen, zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Erklärungen hiemit ab.

Dasselbe gilt hinsichtlich der Wohnungseinheit, welche in der Tabelle mit " Tür Nr. 4, K.Abt. 11" bezeichnet ist, zumal die Verkäuferin zu den dort bezeichneten Anteilen ohnedies Miteigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft verbleibt.

- 7 -

XIX.

Die Verkäuferin Marktgemeinde Kirchschat in der Buckligen Welt erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages auf die in Punkt I. näher bezeichnete Liegenschaft das Eigentumsrecht für die in der Spalte 2 der Tabelle genannten Käufer zu den in der Spalte 5 ersichtlichen Anteilen, sowie das mit diesen Anteilen verbundene Wohnungseigentum an den in der Spalte 1 der Tabelle bezeichneten Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten grundbücherlich einverleibt werden könne.

XX.

In Ergänzung des Punktes XIV. wird einverständlich festgestellt: Auf Grund eines Schuldscheines vom 31.8.bzw.16.9.1977 wird auf die Vertragsliegenschaft Grundbuch Kirchschat EZ. 57 zugunsten des Bundeslandes Niederösterreich ein Pfandrecht für die Darlehensforderung von S 165.000,— samt 0,5 % Zinsen, 9 % Verzugszinsen und eine Nebengebührensicherstellung von S 16.500,—, sowie das Veräußerungsverbot nach § 22 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 einverleibt werden.

Auch hinsichtlich dieser Belastung erklären die Käufer, die im Schuldschein enthaltenen Bestimmungen zustimmend zur Kenntnis zu nehmen, in die sich daraus ergebenden Verpflichtungen einzutreten und sich schon zur Rückzahlung des hiermit übernommenen Darlehens unter den im Schuldschein angeführten Bedingungen zu verpflichten. Auch diese Verbindlichkeiten sind in vollem Umfang auf einen allfälligen Rechtsnachfolger der Käufer zu übertragen.

XXI.

Die Marktgemeinde Kirchschat in der Buckligen Welt als zuständige Baubehörde bestätigt, daß die in der Tabelle angeführten Wohneinheiten selbständige Wohnungen darstellen.

- 8 -

T a b e l l e

1	2	3	4	5	6
Objekt	N a m e	Beruf	Nutz- wert in 1.100	Liegen- schafts anteile in 1.000	Grund- anteil in 8.8.
Tür Nr. 1 K.Abt. 1	ZABICA Friederike geb. 10.2.1909	Hausfrau	82	75	10.200,--
Tür Nr. 2 K.Abt. 2	Mag.pharm.Rudolf KRETSCHMER geb. 2.1.1900	Apotheker i.P.	94	85	11.500,--
Tür Nr. 3 K.Abt. 3	BLEIER Ludwig geb. 26.8.1923 und BLEIER Elisabeth geb.14.10.1921	Postbeamter Hausfrau	93	84	11.500,--
Tür Nr. 4 K.Abt. 11	Marktgemeinde Kirch- schlag in der Buckligen Welt		80	73	10.200,--
Tür Nr. 5 K.Abt. 5	NÖST Otto geb.24.4.1936	Installateur	91	83	10.200,--
Tür Nr. 6 K.Abt. 6	Dr. Hilde SCHÄTZ geb.3.7.1928	Angestellte	102	93	11.500,--
Tür Nr. 7 K.Abt. 7	JANICH Anna geb.4.2.1936	Stationsge- hilfin	102	93	11.500,--
Tür Nr. 8 K.Abt.8	SEIDL Vinzenz geb.27.1.1925	Dachdecker- meister	90	82	10.200,--
Tür Nr. 9 K.Abt. 9	HALLER Maria geb.19.4.1901	Pensionistin	86	78	10.200,--
Tür Nr.10 K.Abt. 10	GRILL Peter geb.1.3.1940	techn. Angestellter	97	88	11.500,--
Tür Nr.11 K.Abt. 4	Dipl.Ing.Hans SCHÖDL geb.14.10.1943	Stadtbau- kommissär	98	89	11.500,--
Tür Nr.12 K.Abt.12	HOFER Josef geb. 10.10.1952 und HOFER Eva Maria geb.17.4.1954	kfm.Ange- stellter Gemeinde- angestellte	85	77	10.200,--



Halvex
3 N.O.
02064222

- 9 -

- 674179

Sämtliche Vertragspartner sind mit dem vorstehenden Vertragsbestimmungen vollinhaltlich einverstanden.

Urkund dessen die nachstehenden Unterschriften:

Kirchschat, 16. September 1977

Für die Marktgemeinde Kirchschat
in der Buckligen Welt:

Anton Doppler
Josef Cichla
Karin Rosler
Michael Ostermann



Zabica Friedenitz
M. Krotzsch
Ludwig Blies
Eingek. Blies
Udo Röß
Hilke Wiedt
Maria Hoeller
Josef Rief
Ludwig Rief
Kinzler Rief
Jill Rief
Jannich Rief
Rief von Rief Rief

- 10 -

B.R.Z. 341/1977

Die Echtheit der Unterschriften des Herrn Alois D o p l e r ,
Hauptschulhauptlehrer, 2860 Kirchschat, Untere Wallnerhof-
strasse 1, als Bürgermeister, des Herrn Josef R i e g l e r ,
Angestellter, 2860 Kirchschat, Günsenstrasse 30, als ge-
schäftsführender Gemeinderat und der Herren Erwin R e s c h ,
Kaufmann, 2860 Kirchschat, Hauptplatz 30 und Michael -----
O s t e r m a n n , Molkereifacharbeiter, 2860 Kirchschat,
Bleierweg 14, beide als Gemeinderäte, alle für die MARKTGEMEINDE KIRCHSCHLAG IN DER BUCKLIGEN WELT, sowie der Frau
Friederike Z a b i c a , Hausfrau, des Herrn Mag.pharm.
Rudolf K r e t s c h m e r , Apotheker i.P., der Ehegatten
Ludwig und Elisabeth B l e i e r , Postbeamter bzw. Hausfrau,
des Herrn Otto N ö s t , Installateur, der Frau Dr.Hilde --
S c h ä t z , Angestellte, des Herrn Vinzenz S e i d l ,
Dachdeckermeister, der Frau Maria H a l l e r , Pensionistin,
und der Ehegatten Herrn Josef und Frau Eva Maria H o f e r ,
kfm.Angestellter bzw. Gemeindeangestellte, alle wohnhaft in
2860 Kirchschat, Mühlgasse 4, wird bestätigt. -----
K i r c h s c h l a g , sechzehnter September eintausendneun-
hundertsebenundsiebzig, 16.9.1977. -----



H. Ladstätter Halbur
öffentl. Notar

674179

B.R.Z. 355/1977, 356/1977 und 416/1977

Die Echtheit der Unterschriften des Herrn Peter G r i l l ,
techn.Angestellter, 2860 Kirchschat, Mühlgasse 4, der Frau
Anna J a n i c h , Stationsgehilfin, 2860 Kirchschat, Mühlgasse 4 und des Herrn Dipl.Ing. Hans S c h ö d l , Stadtbau-
kommissär, 2860 Kirchschat, Mühlgasse 4, wird bestätigt. ---
K i r c h s c h l a g , siebenter November eintausendneunhun-
dertsiebemundsiebzig, 7. 11. 1977. -----

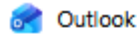


H. Schindler
Öffentl. Notar



Malvax
S. O.

5.3 Antwortmail von der Hausverwaltung vom 23.12.2025



AW: Unterlagen im Zwangsversteigerungsverfahren, 28 E 2198-24x, RW-59

Von Immobilienverwaltungsteam NÖ Südost <iv.noesuedost@alpenland.ag>

Datum Di, 23.12.2025 15:35

An gerald@sv-menhofer.at <gerald@sv-menhofer.at>

5 Anlagen (10 MB)

Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag_Mühlgasse 4.pdf; Nutzwertgutachten-Mühlgasse 4.pdf; Vorschreibung ab 01-01-2026 und Vorausschau.PDF; Vorschreibung ab 01-05-2025 und Jahresabrechnung 2024.PDF; Wohnungseigentümerversammlung vom 03-03-2025.pdf;

Sehr geehrter Herr Mag. (FG) Gerald Schmidt,

im Anhang bzw. untenstehend übermittle ich gerne die gewünschten Unterlagen.

- Nutzwertgutachten – im Anhang
- WE-Vertrag (falls vorhanden) – im Anhang
- Wohnbeitragsvorschreibung aktuell – im Anhang (Vorschreibung ab 01.05.2025 und Jahresabrechnung 2024 / Vorschreibung ab 01.01.2026 und Vorausschau)
- Rücklagenstand aktuell: € 40.291,13
- Letztes Versammlungsprotokoll – im Anhang
- Ev. eine Auskunft der Vorort liegenden Versorgungseinrichtungen: Glasfaser – Fa. NÖGIG = vorhanden und Fernwärme = vorhanden

Wir wünschen FROHE WEIHNACHTEN !

Freundliche Grüße

Ing. Silvia Choholka
Immobilienverwaltung NÖ Südost
Assistentin



Alpenland
Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.
A-3100 St. Pölten, Siefried Ludwig-Platz 1
Tel.: +43 2742 204-241
iv.noesuedost@alpenland.ag
www.alpenland.ag



GEMEINWOHL
ÖKONOMIE
Eblanzierendes
Unternehmen



Respektvoll miteinander
ZUSAMMEN
Lösungen entwickeln

5.4 Protokoll Eigentümerversammlung vom 03.03.2025



St. Pölten, 3.3.2025

PROTOKOLL zur

Wohnungseigentümerversammlung der Liegenschaft Mühlgasse 4, 2860 Kirchschlag

Ort: Hotel Post Hönigwirt, Günsersstraße 2, 2860 Kirchschlag

Datum: 26.2.2025 Beginn: 17:00 Uhr Ende: 18:10 Uhr

ALLGEMEINE DATEN DES WOHNHAUSES:

Anzahl Wohnungen	12
Energieausweis	Gültig bis 11.4.2033

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit
2. Vorstellung Verwaltungsteam
3. Finanzbericht
4. Tätigkeitsbericht
5. Zustandsbericht der Liegenschaft
6. Allfälliges

1. Begrüßung und Feststellung der Anwesenheit + 2. Vorstellung Verwaltungsteam

Anwesende:

Alpenland:
Iris Leitner (Immobilienverwalterin)
Harald Semeliker (Assistent Immobilienverwaltung)

Gemeinnützige Bau-, Wohn-
und Siedlungsgenossenschaft
Alpenland reg. Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

FN 50494g
UID-Nr. ATU50091408
www.alpenland.at

Firmensitz
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 204-0
Fax: 02742 / 204-240

Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft
TERRA GmbH

FN 70336k
UID-Nr. ATU50099667
www.terra.at



Niederösterreichische Gesellschaft
für Stadt-, Dorfverjüngung und
Alternatives Wohnen, NÖSTA
gemeinnützige Gesellschaft mit
beschränkter Haftung

FN 632879
UID-Nr. ATU14519403
www.noesta.at





Anwesende / bevollmächtigte Wohnungseigentümer:
494 NW von 1.000 NW = 49,40 %, die Beschlussfähigkeit war somit nicht gegeben.

Um 17:00 Uhr eröffnet Frau Iris Lettner die Versammlung und begrüßt die anwesenden Eigentümer.

Anschließend stellt sie das Verwaltungsteam vor:

Immobilienverwalterin: Iris Lettner, Tel.: 02742 204 225
Mag. Melanie Scheikl, Tel.: 02742 204 239
Assistenten Immobilienverwaltung: Jacqueline Grossauer, Tel.: 02742 204 242
Harald Semeliker, Tel.: 02742 204 340
Ing. Silvia Chohalka, Tel.: 02742 204 241

- Wohnzuschuss: Tel.: 02742 204 416, E-Mail: wohnzuschuss@alpenland.ag
- Vorschreibung: Tel.: 02742 204 215, E-Mail: mieten@alpenland.ag
- Mahnwesen: Tel.: 02742 204 216, E-Mail: mahnung@alpenland.ag
- Darlehen: Tel. 02742 204 412, E-Mail: darlehen@alpenland.ag

Außerhalb der Geschäftszeiten steht der 24-Stunden-Notdienst der Firma Belfor zur Verfügung,
Tel.: 02742 204 477

3. Finanzbericht 2024

- Die Eigentümergeinschaft verfügt derzeit über eine Rücklage von ca. € 63.500,00.
Die monatliche Zuführung in die Rücklage beträgt derzeit € 1,05 / m², somit für die gesamte Eigentümergeinschaft ca. € 1.000,00 / Monat, das entspricht einer jährlichen Zuführung von ca. € 12.000,00.

4. Tätigkeitsbericht

Seit der letzten Eigentümerversammlung vom 16.2.2023 wurden nachfolgende Punkte erledigt:

- Sanierung der E-Steigleitungen im Allgemeinbereich
- Einleitung der Glasfaserleitung
- Ausmalen des Stiegenhauses
- Erneuerung der Gegensprechanlage
Die Basisausführung erfolgte zu Lasten der Eigentümergeinschaft, allfällige Sonderwünsche wurden direkt von der Firma Krenmayer mit den jeweiligen Eigentümern verrechnet.

Im Zuge der gemeinsamen Begehungen durch den technischen Außendienst gemeinsam mit den Professionisten wurden kleinere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Herstellung der Brandabschottung am Dachboden
- Erneuerung der Parkplatzmarkierung
- Ausmalen des Stiegenhauses
- Austausch und zusätzliche Montage von Feuerlöschern
- Kanalbefahrung durch die Firma FCC

Gemeinnützige Bau-, Wohn-
und Siedlungsgenossenschaft
Alpenland reg. Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

FN 50494g
UID-Nr. ATU59081406
www.alpenland.ag

Firmensitz
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 204-0
Fax: 02742 / 204-240

Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft
TERRA GmbH

FN 70330a
UID-Nr. ATU59069857
www.terra.ag



Niederösterreichische Gesellschaft
für Stadt-, Dorfneuerung und
Alternatives Wohnen, NÖSTA
gemeinnützige Gesellschaft mit
beschränkter Haftung

FN 93387b
UID-Nr. ATU14519403
www.noesta.at





Elektroinstallationen / Blitzschutzanlage

Laut vorliegendem Gutachten der Elektroinstallationsfirma Krenmayer ist die Allgemeine Elektroanlage (Stiegenhaus und Keller) sowie die Erdungs- und Blitzschutzanlage in Ordnung.

Hauskanal

Eine TV-Untersuchung des Hauskanals ist durch die Firma FCC erfolgt.

Dachwartung / Rinnenreinigung

Die jährliche Protokollierung des Zustands des Dachs inkl. Rinnenreinigung durch die Firma Seidl erfolgte im März 2023.

5. Zustandsbericht der Liegenschaft / Sanierungsvorschläge

Montage von Fahrradständern im Fahrradraum

Diese Maßnahme wird von den anwesenden Eigentümern derzeit als nicht notwendig erachtet und erfolgt daher vorerst keine weitere Veranlassung.

Risse im Dachgeschoss außen an der Fassade und innen sichtbar

Hier erfolgt eine Vorortbesichtigung von Fr. Lettner gemeinsam mit einer Baufirma, um den Sanierungsbedarf abzuklären und erfolgt danach eine gesonderte Information an die Eigentümer zur weiteren Veranlassung. Seitens einer Eigentümerin wird ersucht, dass auch die FA BTSG mit der Erstellung eines Angebots beauftragt wird.

Dämmung Dachboden

Seitens der Hausverwaltung erfolgt eine Konzepterstellung zur Dachsanierung inkl. Dämmung und wird das Ergebnis den Eigentümern im Zuge eines Umlaufbeschlusses zur Abstimmung übermittelt.

Defekte Fliesen im Vorraum zum Gemeinschaftsraum

Hierzu ist laut den anwesenden Eigentümern keine weitere Veranlassung erforderlich.

Kinderspielgeräte im Garten – Nutzung / Prüfung

Zu den Kinderspielgeräten im Garten erklärt Fr. Lettner, dass hier eine regelmäßige Überprüfung erforderlich ist, da die Geräte öffentlich zugänglich sind. Laut Auskunft der anwesenden Eigentümer kontrollieren sie die Spielgeräte regelmäßig selbst und werden die Geräte in der nächsten Zeit entfernt werden. Es ist laut Eigentümer ein Schild angebracht, dass Eltern für ihre Kinder haften.

Gemeinnützige Bau-, Wohn-
und Siedlungsgenossenschaft
Alpenland reg. Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

FN 50494g
UID-Nr. ATU59081406
www.alpenland.at

Firmensitz
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 204-0
Fax: 02742 / 204-240

Gemeinnützige
Wohnbaugesellschaft
TERRA GmbH

FN 75339a
UID-Nr. ATU59003867
www.terra.at



Niederösterreichische Gesellschaft
für Stadt-, Dorfentwicklung und
Alternatives Wohnen, NÖSTA
gemeinnützige Gesellschaft mit
beschränkter Haftung

FN 83287b
UID-Nr. ATU14519403
www.noesta.at





4. Allfälliges

Brandschutz

Bitte lagern Sie aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände oder Möbelstücke im Stiegenhaus oder am Dachboden!

Elektrische Fahrräder / Roller dürfen ausschließlich in der Wohnung und nicht mit dem Allgemeinstrom der Wohnhausanlage geladen werden.

Bitte die Fluchtwege freihalten und die Brandlast gering halten!

Die Gegenstände im Keller auf den Gemeinflächen hinter dem Gemeinschaftsraum und hinter dem Haus auf der Grünfläche werden in Eigenregie durch die Eigentümer entfernt.

Zur Feuerbeschau liegt der Hausverwaltung lediglich die Niederschrift der Rauchfangkehrfirma Pichler-Holzer vor, in dem die Lagerung von Gegenständen am Dachboden bzw. Stiegenhaus beanstandet wurde. Eine von Eigentümerseite angesprochene Akzeptierung dieser Ablagerungen durch den Rauchfangkehrer ist der Hausverwaltung nicht bekannt.

Winterdienst

Von den Eigentümern wurde beanstandet, dass die Hausreinigungsfirma Stutzig und Hacker die Kellergänge sowie die Abstreifgitter beim Hauseingang nicht reinigen. Die Firma Stutzig und Hacker wird von der Hausverwaltung diesbezüglich hingewiesen.

Weiters wird auf Wunsch der Eigentümer von der Hausverwaltung bei der Firma Stutzig und Hacker ein Angebot zur Winterdienstbetreuung eingeholt.

Offene Zahlungen

Derzeit gibt es eine laufende Klage gegen eine Wohnungseigentümer auf Zahlung von Hausbewirtschaftungskosten. Die Eigentümergemeinschaft wird hier durch die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Christian Falkner vertreten.

Stiegenhausfenster

Aus aktuellem Anlaß wird ersucht, die Stiegenhausfenster im Winter geschlossen zu halten.

PV-Anlagen / WEG-Novelle

Seit 1. September 2024 unterliegt die Anbringung von steckfertigen Photovoltaik Kleinsterzeugungsanlagen an Balkonen oder an Terrassen dem Modell der Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG. Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers bzw einer Wohnungseigentümerin gilt als erteilt, wenn er bzw sie von der Änderung durch Übersendung verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben werden und es müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden.

Gemeinnützige Bau-, Wohn-
und Siedlungsgenossenschaft
Alpenland reg. Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

FN 50494g
UID-Nr. ATU59061406
www.alpenland.at

Firmensitz
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 204-0
Fax: 02742 / 204-240

Gemeinnützige
Wohnbau-Gesellschaft
TERRA GmbH

FN 70330a
UID-Nr. ATU09069857
www.terra.at



Niederösterreichische Gesellschaft
für Stadt-, Dorfneuerung und
Alternatives Wohnen, NÖSTA
gemeinnützige Gesellschaft mit
beschränkter Haftung

FN 92587b
UID-Nr. ATU14519403
www.noesta.at





Kundenportal

Ab Dezember 2024 wurde das Kundenportal der FA Alpenland in Betrieb genommen, welches den Eigentümern / Mietern die Möglichkeit einer elektronischen Einsichtnahme in liegenschafts- bzw. wohnungsrelevante Dokumente / Information bieten soll.
Ebenso solle es für Eigentümer / Mieter die Möglichkeit geben, Schadensmeldungen über das Kundenportal zu übermitteln.
Eine Information mit Zugangsdaten wurde per Post gemeinsam mit den neuen Vorschreibungen übermittelt.

Nachdem keine weiteren Anliegen seitens der anwesenden Eigentümer vorgebracht wurden, beendet Frau Iris Lettner um ca. 18:10 Uhr die Versammlung.

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung

FN 50434g
UID-Nr. ATU59091405
www.alpenland.at

Firmensitz
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten

Tel.: 02742 / 204-0
Fax: 02742 / 204-240

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft TERRA GmbH

FN 73306k
UID-Nr. ATU59093967
www.terra.at



Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorfverjüngung und Alternatives Wohnen, NÖSTA gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung

FN 93287b
UID-Nr. ATU14519403
www.noesta.at



5.5 Vorausschau für das Kalenderjahr 2026



Vertrag: 8208/4970100803
Wohnhausanlage: KIRCHSCHLAG III

Herr und Frau
FISCHER Attila
FISCHER Aniko
Mühlgasse 4/8
2860 Kirchsschlag

St. Pölten, 28.11.2025

VORAUSSCHAU 2026 und 2027 gem. § 20 Abs.2. WEG 2002
Rücklage für Aufwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Für Aufwendungen gem. § 31 WEG 2002 besteht für Ihre Wohnhausanlage eine Instandhaltungsrücklage.

Über die laufende Instandhaltung hinausgehende vorhersehbare Erhaltungsarbeiten

Derzeit sind keine Arbeiten geplant.

Freundliche Grüße

alpenland
Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

5.6 Monatliche Vorschreibung ab 01.11.2026



Herr und Frau
FISCHER Attila
FISCHER Aniko
Mühlgasse 4/6
2860 Kirchschat

Kundenr.: 222844
Vertrag: 6209/4970100803
Rechnungsnummer: 2025-5000000029
Wohnhausanlage: KIRCHSCHLAG III
Verwalter: Gruppe IV 8 NÖ-Südost / DW 225
UID-Nr.: ATU59221112

St. Pölten, 28.11.2025

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-%	Brutto
Wohnung 1006			
Verwaltungskosten	30,89	10	33,78
Betriebskosten	162,59	10	178,85
Heizkosten	69,75	20	83,70
IFond-Rücklage	101,81	0	101,81
Summe Wohnung 1006	364,84		398,12
Rechnungsbetrag netto	364,84		
Steuerbetrag 10 %		19,33	
Steuerbetrag 20 %		13,95	
Rechnungsbetrag brutto			398,12

VOR SCHREIBUNG AB 01.01.2026 bis auf Weiteres

Die Vorschreibung ist gemäß Ihrem Vertrag bis spätestens zum 5. jeden Monats im Vorhinein fällig und zur Einzahlung zu bringen.

Diese Vorschreibung gilt monatlich bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.
Bitte überweisen Sie den Betrag von EUR 398,12 auf das Konto AT26 2025 6000 0065 4012, BIC SPSPAT21XXX - Kontowortlaut: WEG KIRCHSCHLAG III

Zahlen mit Code:



Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Biedlungsgenossenschaft Alpenland
reg. Gen.m.b.H.

Bieglried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten
www.alpenland.ag

Tel.: 02742 / 204-0
Fax: 02742 / 204-240
E-Mail: office@alpenland.ag

UID-Nr. ATU59081406
Firmenbuchnummer: 50494g
DVR: 0053015

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft
Registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
3100 St. Pölten, Siegfried Ludwig-Platz 1
Tel. 02742/204-0, Fax 02742/204-240
E-Mail: office@alpenland.ag, Internet: www.alpenland.ag



Vertrag: 6208/4970100603

Vorschreibungsänderungen im Vergleich zum letzten Monat:

Bezeichnung Konditionart	bisher (netto)	neu (netto)	Anmerkung
MO 1008 IFOND-Rücklage	81,09	101,81	Die Rücklage wurde gemäß § 31 Abs 1 WEG angepasst.

Bei Zahlungen und sonstigem Schriftverkehr geben Sie bitte immer die Kunden- und Vertragsnummer an.