

Mag. Franz STEINER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

GZ 23 E 7/26 g

An das
Bezirksgericht Amstetten
Abteilung 4
Preinsbacherstraße 13
3300 A m s t e t t e n

Schrems, 22. Juli 2026
Mag.St
GA-Nr. 1080-04-2026

Betreibende Partei: **BKS Bank AG**
St. Veiter Ring 43, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
FN 091810s

vertreten durch: Maxl & Mötz Rechtsanwälte GmbH
Ebendorferstraße 6, 1010 Wien

Verpflichtete Partei: **HRH GmbH, FN 483637g**
Ybbsstraße 22, 3300 Amstetten

wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes
des Liegenschaftsanteiles B-LNr 10 (1/1 Anteil)
an der Liegenschaft EZ 246, Grundbuch 03003 Amstetten
in 3300 Amstetten, Ybbsstraße 22



Verteiler: 2-fach an Auftraggeber

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES:	3
1.1. Auftrag:	3
1.2. Befundaufnahme:	3
1.3. Bewertungsstichtag:	3
1.4. Grundlagen:	3
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:	4
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:	5
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:	5
2.2. Rechte und Lasten:	6
2.2.1. Dingliche Rechte:	6
2.2.2. Dingliche Lasten:	6
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:	6
2.3. Makrolage:	8
2.4. Mikrolage und Infrastruktur:	8
2.5. Maße und Form, Topographie:	11
2.6. Anschlüsse:	12
2.7. Flächenwidmung:	12
2.8. Bebauungsbestimmungen:	13
2.9. Kontaminierungen:	14
2.10. Gefährdung Naturgefahren:	16
2.11. Beschreibung der Bauwerke:	19
2.11.1. Wohn- und Geschäftshaus mit Einstellraum:	19
2.11.1.1. Grundrisse und Raumaufteilung:	23
2.11.1.2. Nutzflächen:	28
2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):	30
2.11.1.4. Ausstattung:	31
2.11.2. Außenanlagen:	39
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungsmaßnahmen:	40
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:	40
2.14. Energieausweis:	41
2.15. Kautionen:	41
2.16. Einrichtung:	41
2.17. Zubehör:	41
3. GUTACHTEN:	42
3.1. Bewertung:	43
3.1.1. Bodenwert:	43
3.1.2. Gebäudeertragswert:	46
3.1.2.1. Gebäudeertragswert Wohn- und Geschäftshaus:	46
3.1.2.2. Ertragswert PV-Anlage:	50
3.1.2.3. Ertragswert gesamt:	50
3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	51
3.3. Verkehrswert unter Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	53
4. ZUSAMMENFASSUNG:	54
5. ANMERKUNGEN:	55
6. ANHANG:	56
6.1. Grundbuchauszug:	56
6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):	57
6.3. Mietverträge:	58

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Amstetten vom 08. April 2026 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert
des Liegenschaftsanteiles B-LNr 10 (1/1 Anteil)
an der Liegenschaft EZ 246, Grundbuch 03003 Amstetten
in 3300 Amstetten, Ybbsstraße 22***

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am **21. Mai 2026** durchgeführt.

Beginn der Befundaufnahme: 11:00 Uhr

Ende der Befundaufnahme: 13:00 Uhr

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Herr Dietmar Helm, HRH GmbH
- Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

Vor Beginn der Befundaufnahme wurden Erhebungen bei der zuständigen Stadtgemeinde Amstetten durchgeführt. Insbesondere wurde Einblick in den Bauakt und den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan genommen.

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **21. Mai 2026**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 21.05.2026
- Grundbuchauszug vom 20.05.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadtgemeinde Amstetten
- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Stadtgemeinde Amstetten ausgehoben werden konnten
- Luftaufnahme (Quelle NÖ Atlas)

- Abfragen im Geographischen Informationssystem Altlasten beim Bundesumweltamt
- Abfrage Gefährdungslage Standort (Horn Pass) beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
- Auskünfte, wie sie im Zuge der Befundaufnahme von Herrn Dietmar Helm erteilt wurden
- 5 Mietverträge, die im Zuge der Befundaufnahme von Herrn Dietmar Helm übergeben wurden
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahmen angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Abfragen von Vergleichswerten über immoservice-austria
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, Wien 2017
- Hauke Petersen: Marktorientierte Immobilienbewertung; 6. Auflage, 2003
- Ö-NORM B 1802-1

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:

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

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Bewertung geht von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind und dem Stand der Technik entsprechen sofern im Gutachten nicht Gegenteiliges dazu angeführt ist.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden.
- Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) § 2 Z 3 **wurde nicht vorgelegt**. Es wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft EZ 246, Grundbuch 03003 Amstetten umfasst laut Gutbestandsblatt das nachstehend angeführte Grundstück mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadresse:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
584	GST-Fläche	472	
	Bauf. (10)	314	
	Gärten (10)	158	Ybbsstraße 22

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten (10): Gärten (Gärten)

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist nicht im Grenzkataster einverleibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die grundbücherlichen Flächen nur der Ersichtlichmachung dienen. Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Die Feststellung eines verbindlichen Flächenausmaßes würde eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Im Gutbestandsblatt ist zu dem bewertungsgegenständlichen Grundstück keine Veränderung der Fläche angemerkt.

Eigentumsverhältnisse:

***** B *****
10 ANTEIL: 1/1
HRH GmbH (FN 483637g)
ADR: Weitenfeldstraße 21/2, Amstetten 3300
a 393/2021 IM RANG 3566/2020 Kaufvertrag 2020-12-28 Eigentumsrecht

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

2.2. Rechte und Lasten:

2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

- keine

Das im C-Blatt eingetragene Pfandrecht ist nicht bewertungsrelevant. **Die Bewertung erfolgt** unter der Annahme eines unveränderten Grundbuchsstandes zum Bewertungsstichtag **geldlastenfrei**.

2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:

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

Aufgrund der dinglichen Wirkung wird daher auf die mit nachstehend angeführtem Kontoblatt der Stadtgemeinde vom 14.07.2026 bekannt gegebenen, nachstehenden Gebühren- und Abgabenrückstände hingewiesen.

Stadtgemeinde Amstetten						Kontoblatt Kunde				
Person: 7522, HRH GmbH, Ybbsstraße 22, 3300 Amstetten (NÖ)						Jahr: 2026				
Objekt: 1, Gst.584 teilw., Ybbsstraße 22, 3300 Amstetten										
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/ 1	SA/1056	21.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2. Quartal 2026	59,15		59,15		
1/	5/ 1	SA/1056	21.04.2026	15.05.2026	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2026	306,20		306,20	27,84 10,00 %	
					Summe Beleg SA/1056	365,35		365,35		
1/	601/ 1	SA/3569	09.06.2026	23.06.2026	Nebengebühren HBA 1. Mahnung	3,00		3,00		
1/	601/ 1	SA/3569	09.06.2026	23.06.2026	Nebengebühren HBA 1. Mahnung	6,12		6,12		
					Summe Beleg SA/3569	9,12		9,12		
Gesamt						Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen							374,47		374,47	374,47
Konto							739,82	365,35	374,47	374,47

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

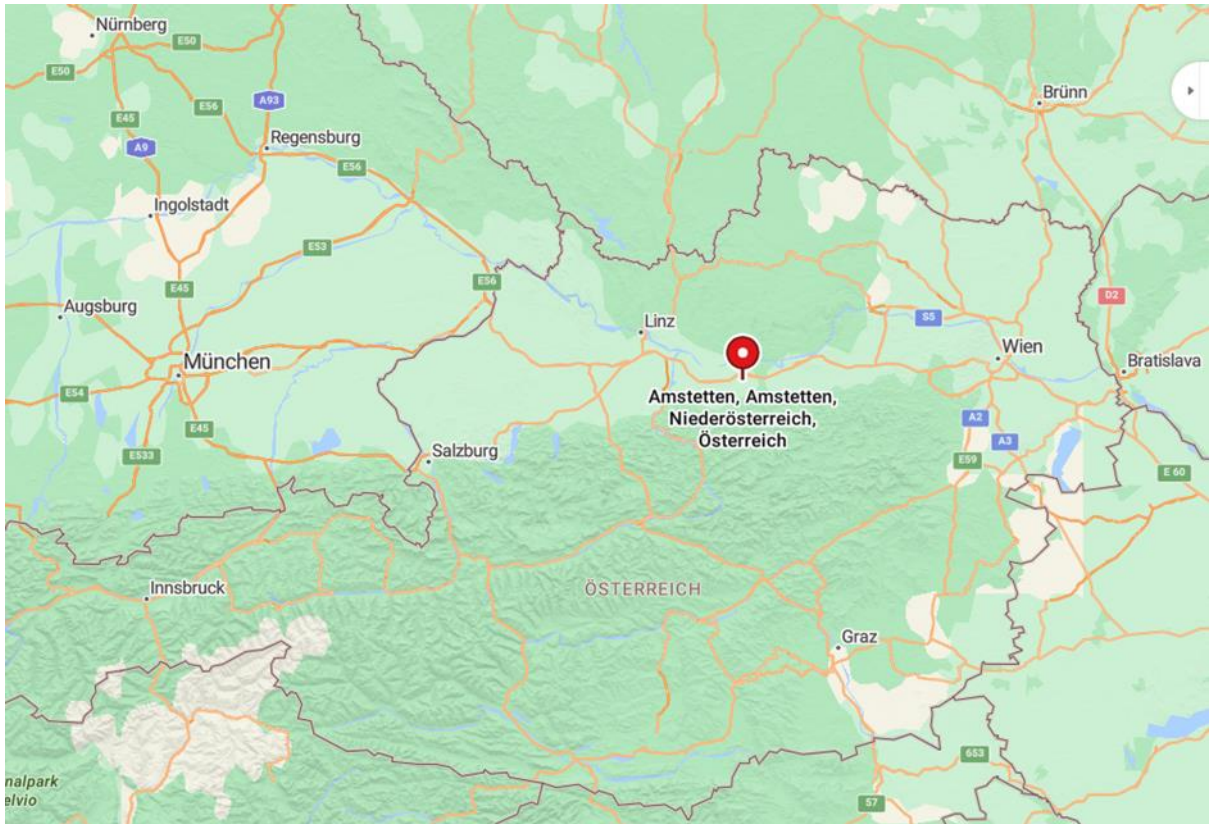
Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:

Stadtgemeinde Amstetten	€	374,47
Dienstleistungsverband Region Amstetten	€	0,00

Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände € 374,47

2.3. Makrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Amstetten im politischen Bezirk Amstetten im Bundesland Niederösterreich.



2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im südlichen Teil des Stadtgebietes von Amstetten und grenzt unmittelbar westlich an das öffentliche Gut „Ybbsstraße“ und südlich unmittelbar an das öffentliche Gut „Adalbert-Stifter-Straße“ an. Die Liegenschaft ist somit als Eckparzelle sowohl von der Ybbsstraße als auch von der Adalbert-Stifter-Straße erschließbar.

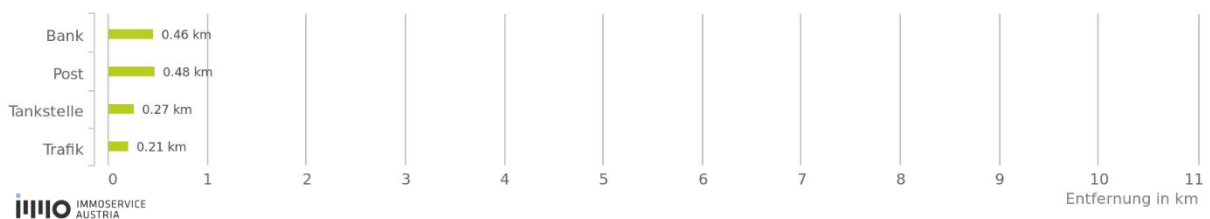


Quelle: google maps

Die unmittelbar angrenzenden bzw. in der näheren Umgebung liegenden Grundstücke sind teilweise als Bauland-Kerngebiet (BK) und teilweise als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet.

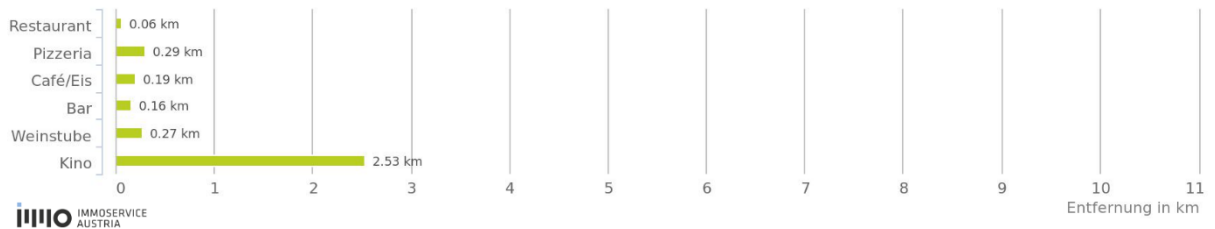
Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen

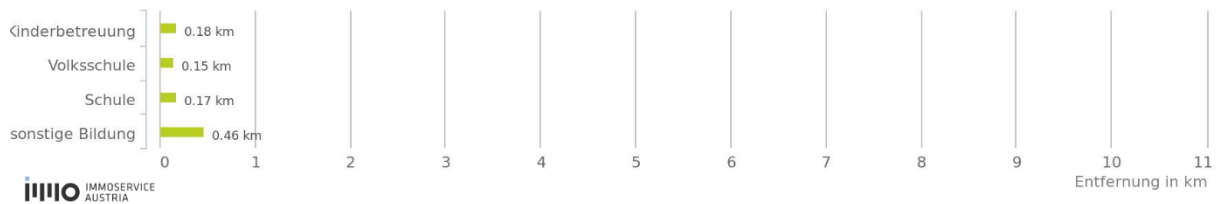


IMMOSSERVICE AUSTRIA

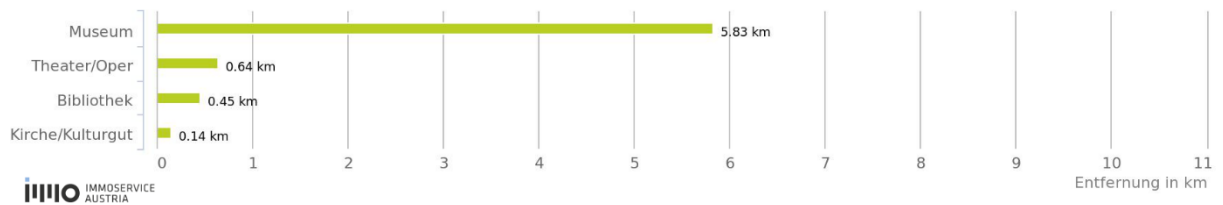
Distanzen zu den Ausgeheineinrichtungen



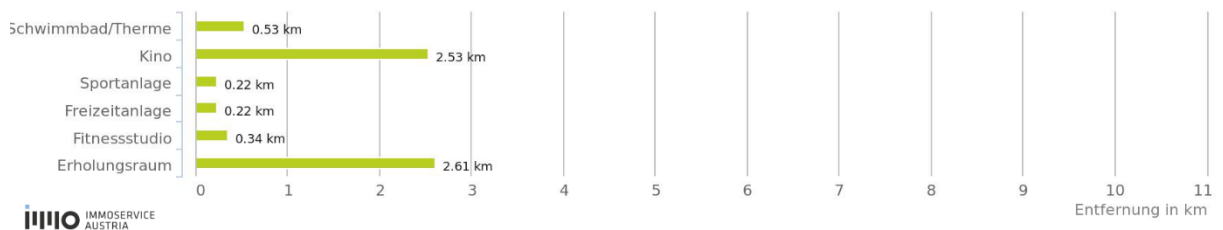
Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



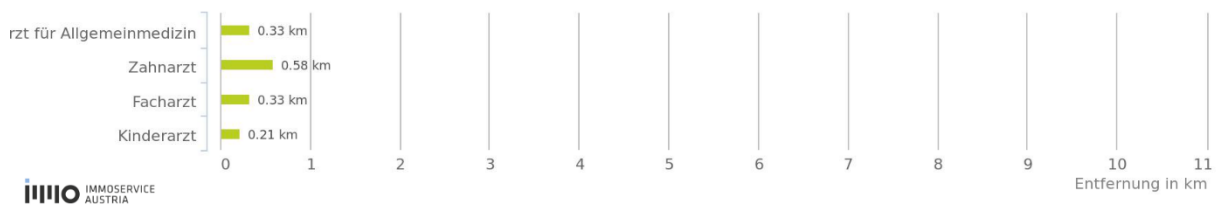
Distanzen zu den Kultureinrichtungen



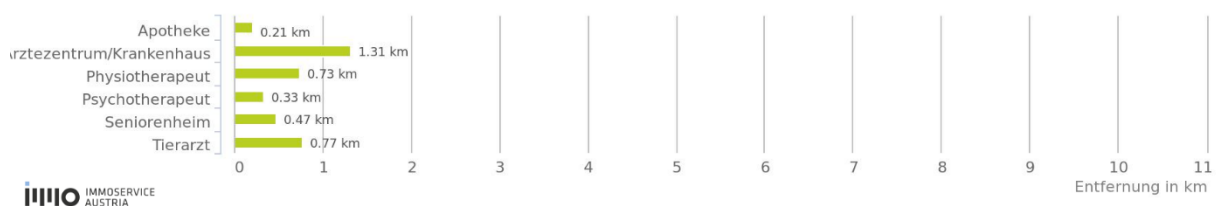
Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



Über die unmittelbar an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angrenzende Ybbsstraße ist eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz (B 1, Entfernung ca. 600 m) gegeben. Die nächste Anbindung an das Autobahnnetz besteht über die Bundesstraßen B121a und B121 zur Anschlussstelle Amstetten West (Westautobahn A1, Entfernung ca. 4 km). Entfernungen: Landeshauptstadt St. Pölten (ca. 70 km), Wien (ca. 130 km), Linz (ca. 60 km), Salzburg (ca. 175 km).

Die Lage ist aufgrund der zentrumsnahen Lage, der Verkehrserschließung und der Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke als mittlere Wohnlage und gute Geschäftslage innerhalb des Stadtgebietes von Amstetten einzustufen.

2.5. Maße und Form, Topographie:

Das in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 246 inne liegende Grundstück 584 weist eine annähernd rechteckige Grundrissform mit einem grundbücherlichen **Flächenausmaß von 472 m²** auf. Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben, waagrecht und niveaugleich mit den angrenzenden Grundstücken.



Quelle: BEV

2.6. Anschlüsse:

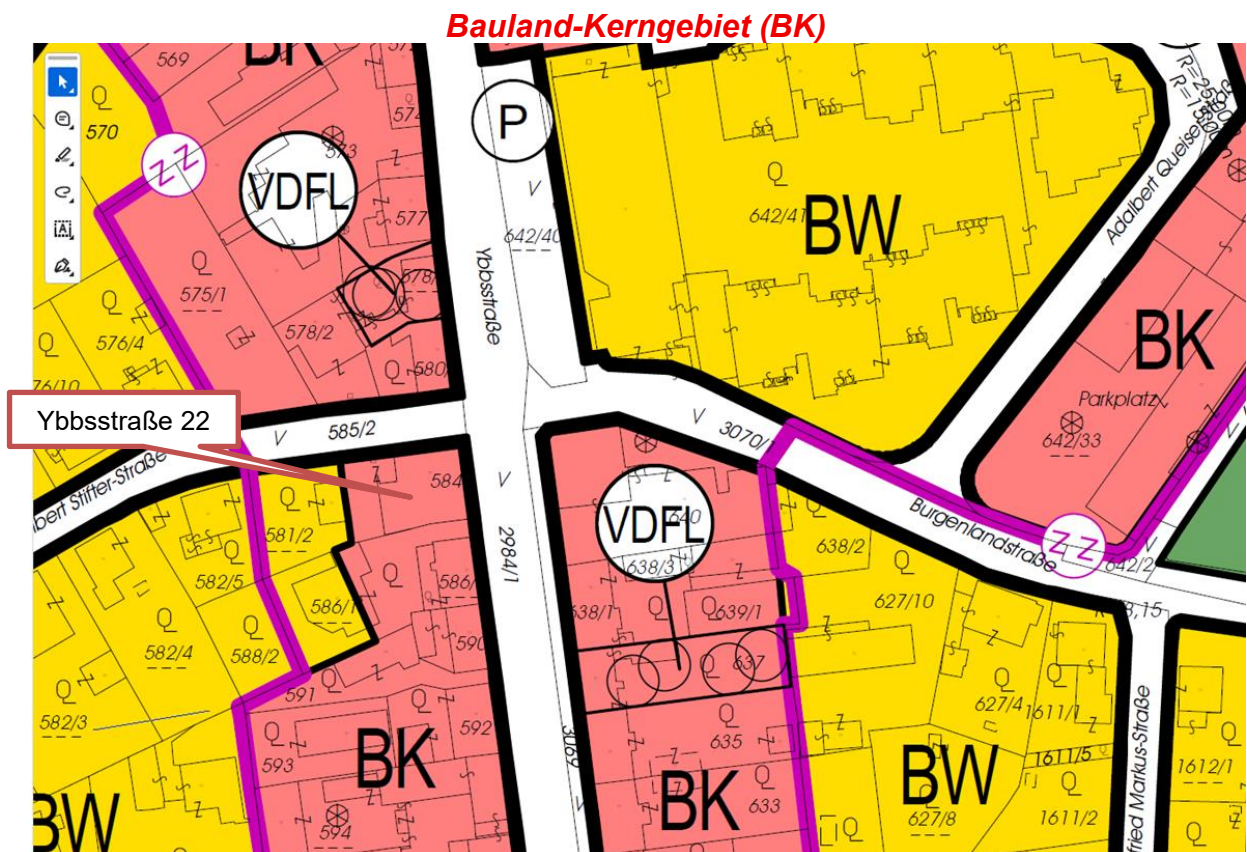
Das auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 584 bestehende Wohn- und Geschäftshaus verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- Stromleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Öffentliches Kanalleitungsnetz
- Öffentliches Wasserleitungsnetz
- Festnetztelefonleitungsnetz

Es besteht eine Anschlussmöglichkeit an das im öffentlichen Gut verlegte Glasfaserleitungsnetz.

2.7. Flächenwidmung:

Gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Amstetten lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag für das Grundstück 584 auf



Weiters liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft innerhalb einer im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Zentrumszone (ZZ).

2.8. Bebauungsbestimmungen:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück 584 liegt im Wirkungsbereich eines Bebauungsplanes. Gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadtgemeinde Amstetten gelten für das Grundstück 584 folgende Bebauungsbestimmungen:

in einem Teilbereich entlang der Ybbsstraße:

Bauweise : geschlossen (g)

Bauklasse II, III

Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinien

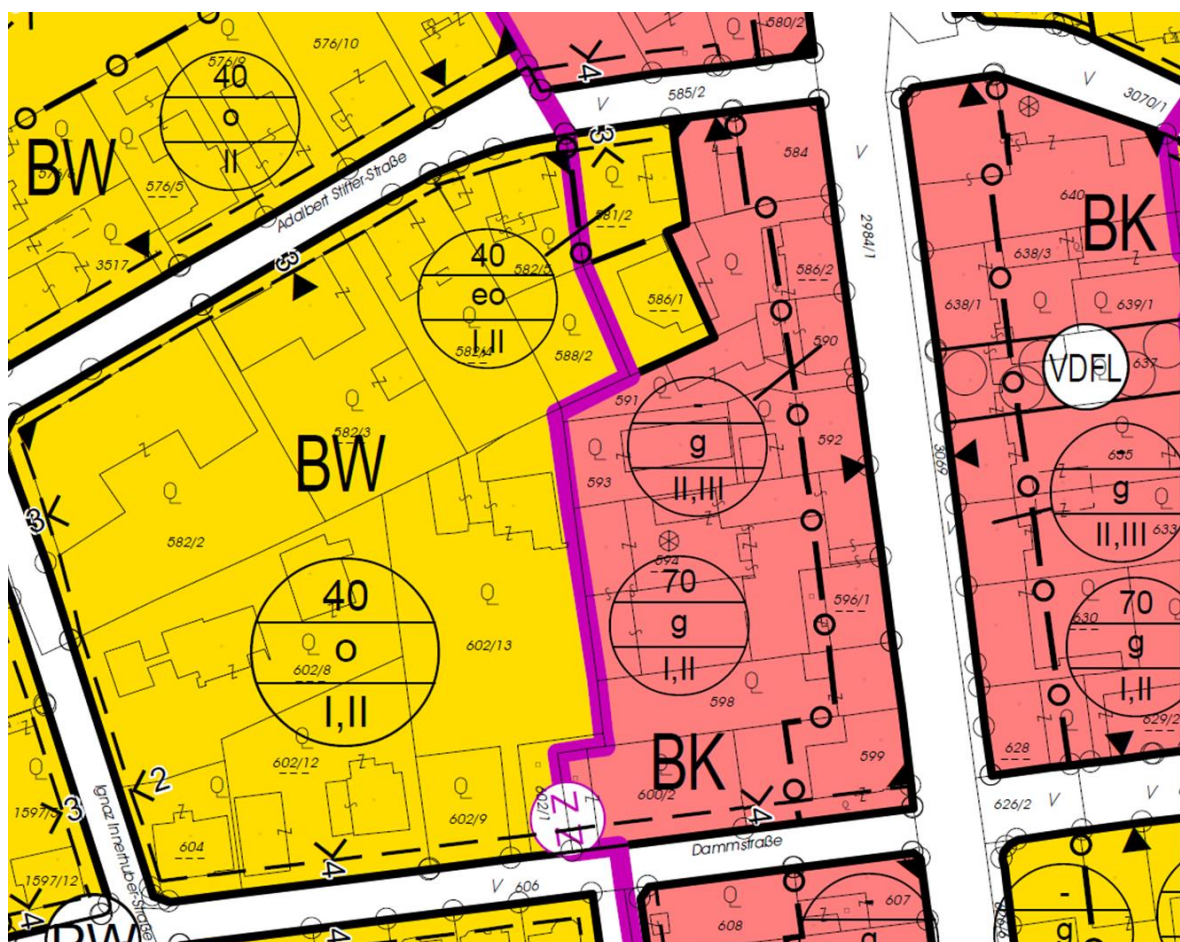
in einem Teilbereich entlang der Adalbert-Stifter-Straße:

Bebauungsdichte: 70 %

Bauweise : geschlossen (g)

Bauklasse I, II

Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie



2.9. Kontaminierungen:

Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, welche schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.¹

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

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der OGH in seiner Entscheidung vom 26.08.2009 folgendes ausführt: „Ein mit Baurestmassen durchsetzter Boden ist daher auch wegen dieser Beschaffenheit als kontaminiert zu bezeichnen und stellt ungeachtet der besonderen Umstände des konkreten Standorts zumindest im Fall der Entsorgung eine potentielle Umweltgefährdung dar.“²

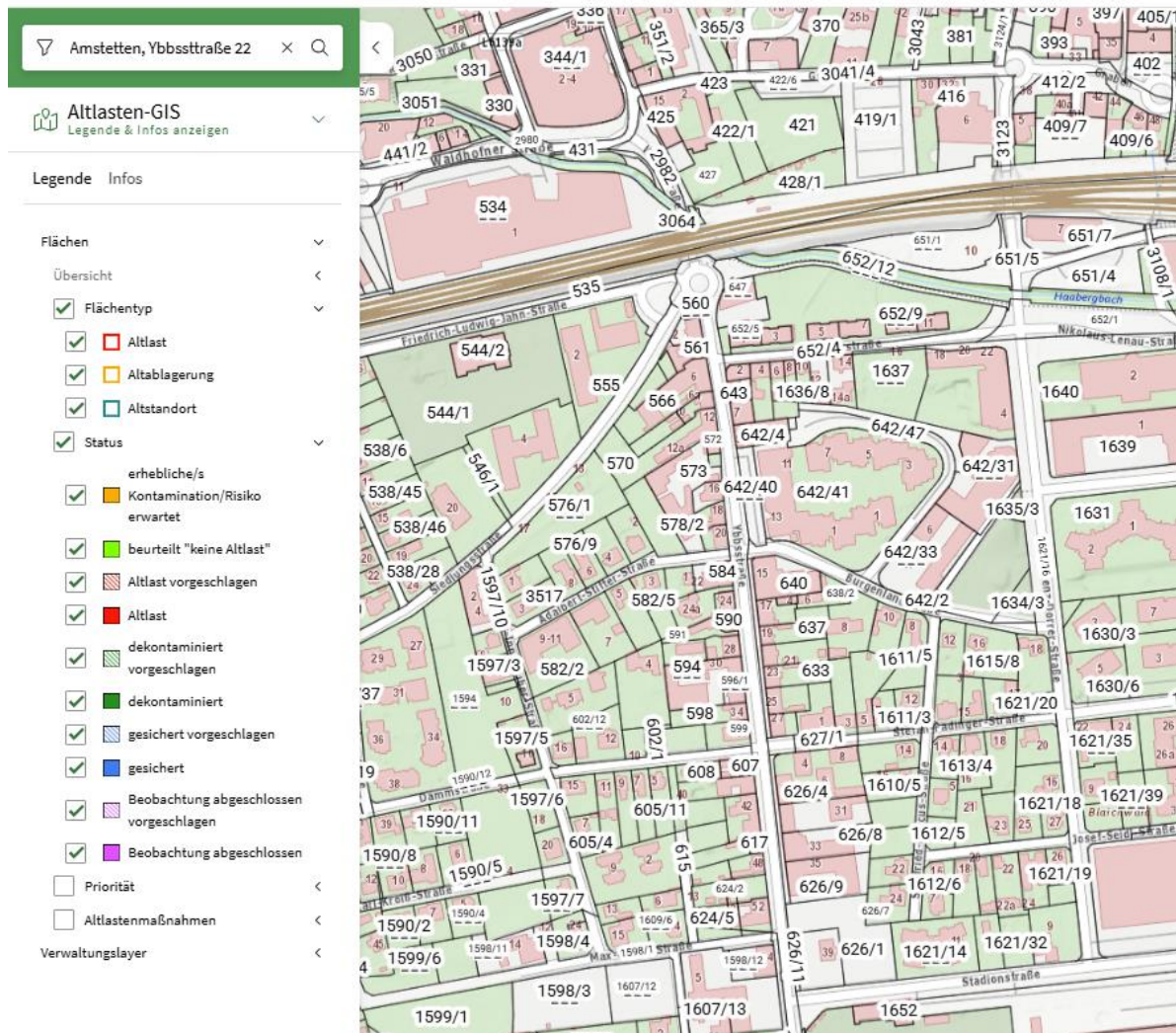
Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 19.06.2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke jeweils weder Altablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten³ veröffentlicht.

¹ Siehe ÖNORM S 2093

² Siehe 9Ob56/08p in www.ris.bka.gv.at

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

Altlasten GIS



Quelle: Umweltbundesamt, www.ubavie.at

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

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

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

2.10. Gefährdung Naturgefahren:

Der vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft veröffentlichte HORA Pass umfasst neben Karten zu Hochwasser, Erdbeben, Sturm, Blitz, Hagel und Schnee auch laufend aktualisierte Informationen zu Gewässerpegelständen, aktuellen Erdbebenereignissen und tagesaktuelle Windspitzenkarten.

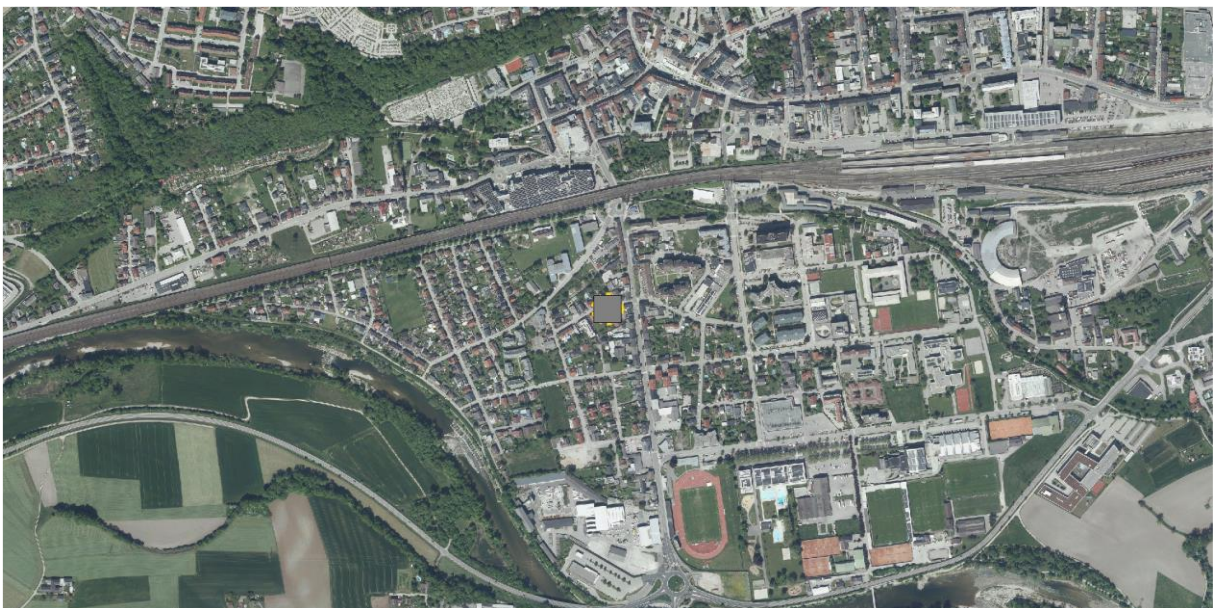
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: -
Seehöhe: 271 m
Auswerteradius: 30 m
Geogr. Koordinaten: 48,11896° N | 14,87011° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

Hochwasser



Oberflächenabfluss



Lawinen



Erdbeben



Rutschungen



Windspitzen



Blitzdichte



Hagel



Schneelast



Hitzeepisoden

**Gefährdung:**

niedrig

mittel

keine Daten

mittel

keine Daten

mittel

niedrig

hoch

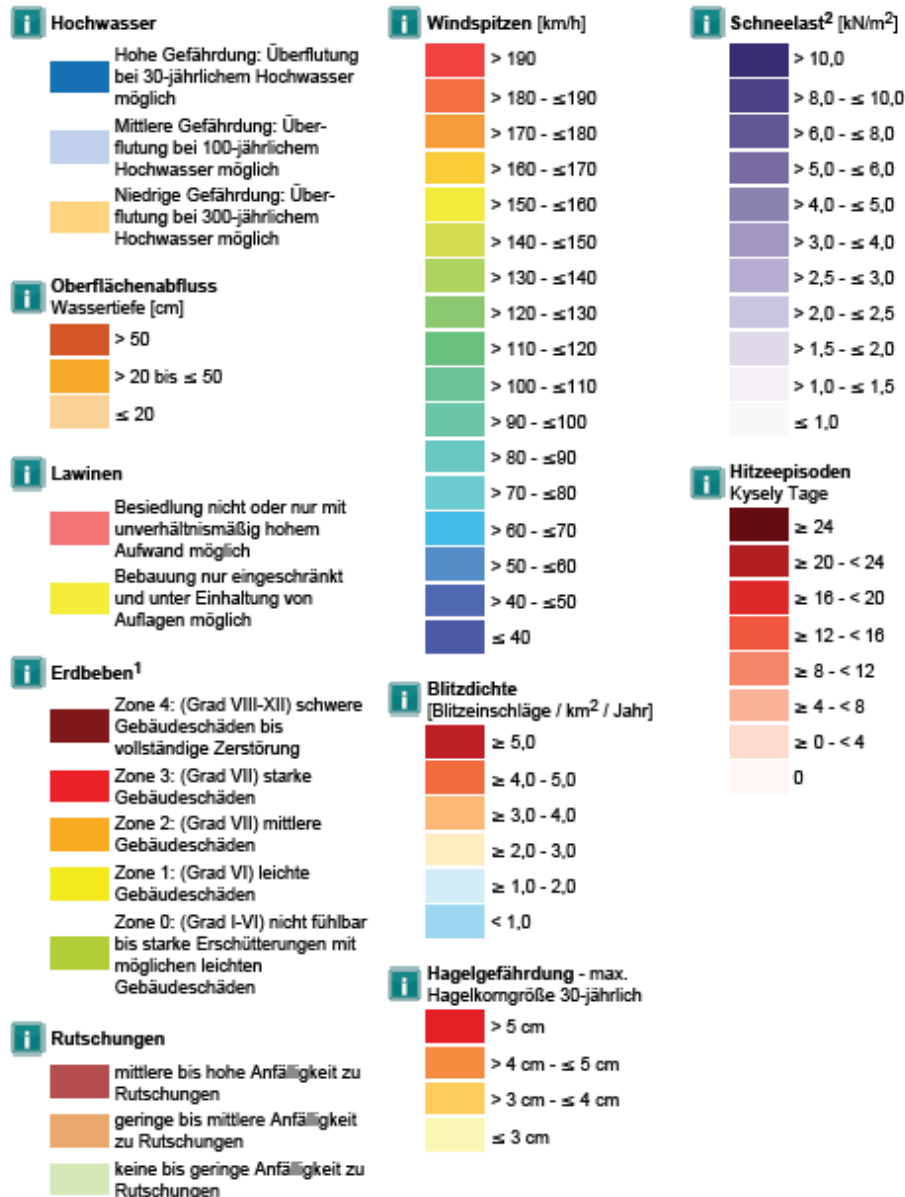
niedrig

mittel

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,11896° N; 14,87011° O; Datum: 19.06.2026

Seite 2 / 2

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 584 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:



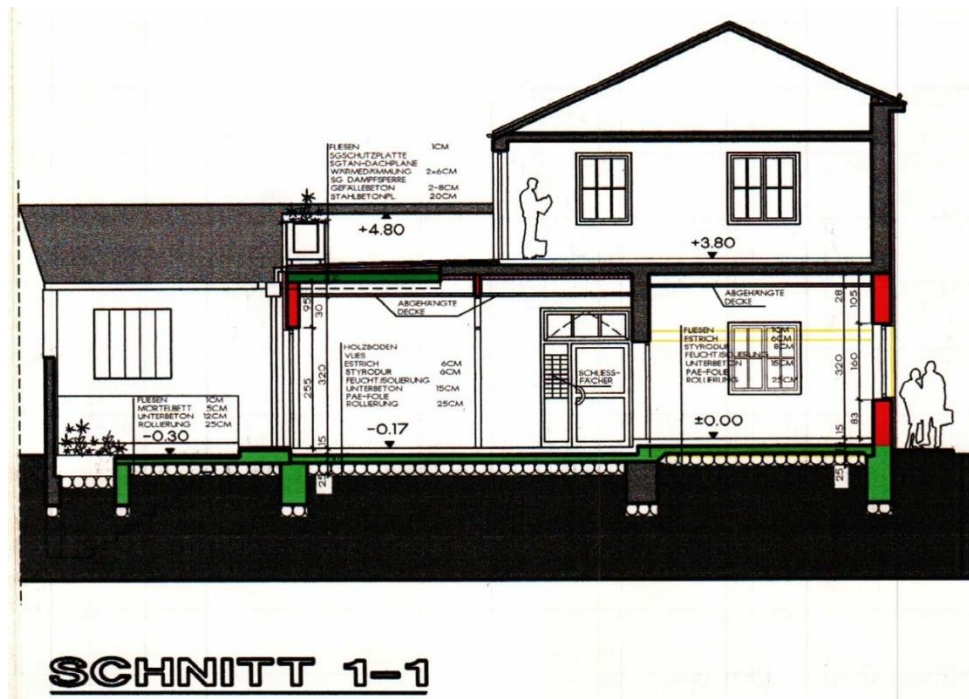
2.11.1. Wohn- und Geschäftshaus mit Einstellraum:

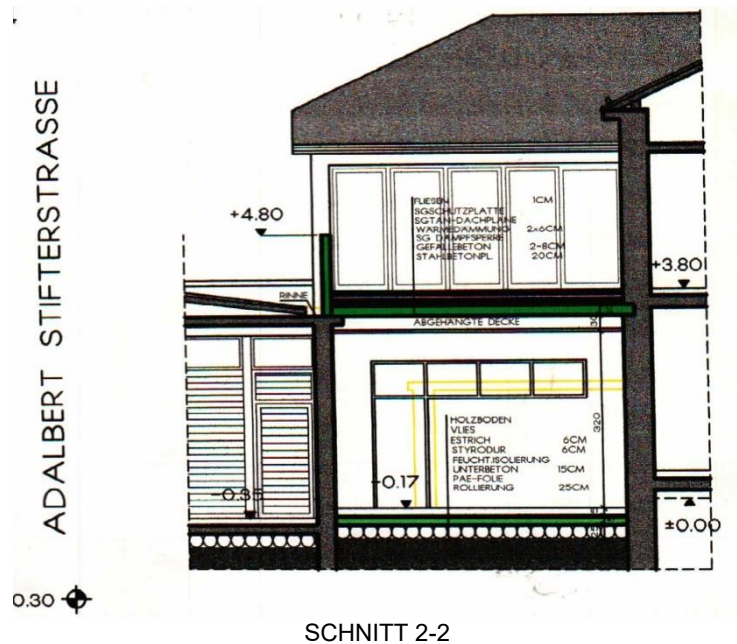
Das ursprünglich aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1894 errichtete ebenerdige Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1963 aufgestockt und danach wurden einige Um – und Zubauten durchgeführt. Auf dem Grundstück 584 besteht zum Bewertungsstichtag ein Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude (Einstellraum). Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist unmittelbar an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze errichtet und besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß und teilweise ausgebautem Dachgeschoß und ist zum Teil unterkellert. In dem Wohn- und Geschäftshaus befinden sich im Erdgeschoß Büroräumlichkeiten sowie zwei Vorräume, zwei WCs, ein Waschraum und eine Teeküche. Die Gesamtnutzfläche im Erdgeschoß beträgt ca. 164 m² zuzüglich einem Einstellraum mit ca. 40 m² Nutzfläche. Im Obergeschoß ist eine Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 170 m² und einer Terrasse mit einer Nutzfläche von ca. 24 m² untergebracht.

Im Dachgeschoß befinden sich zum Bewertungsstichtag sehr einfach ausgestattete Nebenräume sowie ein nicht ausgebauter Dachboden. Im Teilkellergeschoß des Wohn- und Geschäftshauses befinden sich vier Kellerräume und ein Heizraum und ein Öllageraum. Die Gesamtnutzfläche im Kellergeschoß beträgt ca. 106 m². Der westlich an das Wohn- und Geschäftshaus angebaute Einstellraum ist ebenfalls mit 3 Kellerräumen teilunterkellert, die Nutzfläche dieser Kellerräume beträgt gesamt ca. 25 m². Diese Kellerräume sind vom Innenhof über eine Treppe erreichbar.



Wohn- und Geschäftshaus: Nordostansicht

Wohn- und Geschäftshaus
mit Einstellraum: Nordwestansicht

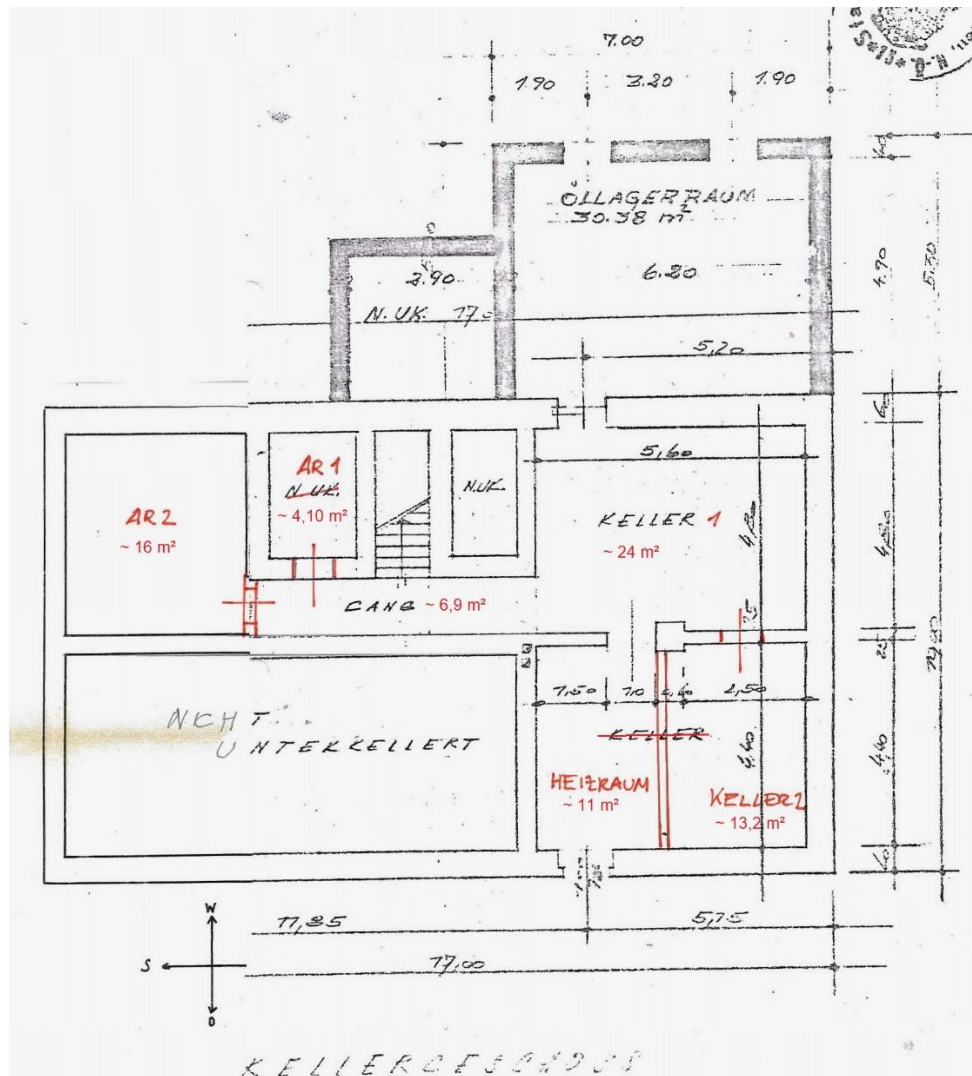


Über das Wohn- und Geschäftshaus liegen im Bauakt bei der zuständigen Stadtgemeinde Amstetten folgende behördliche Unterlagen auf:

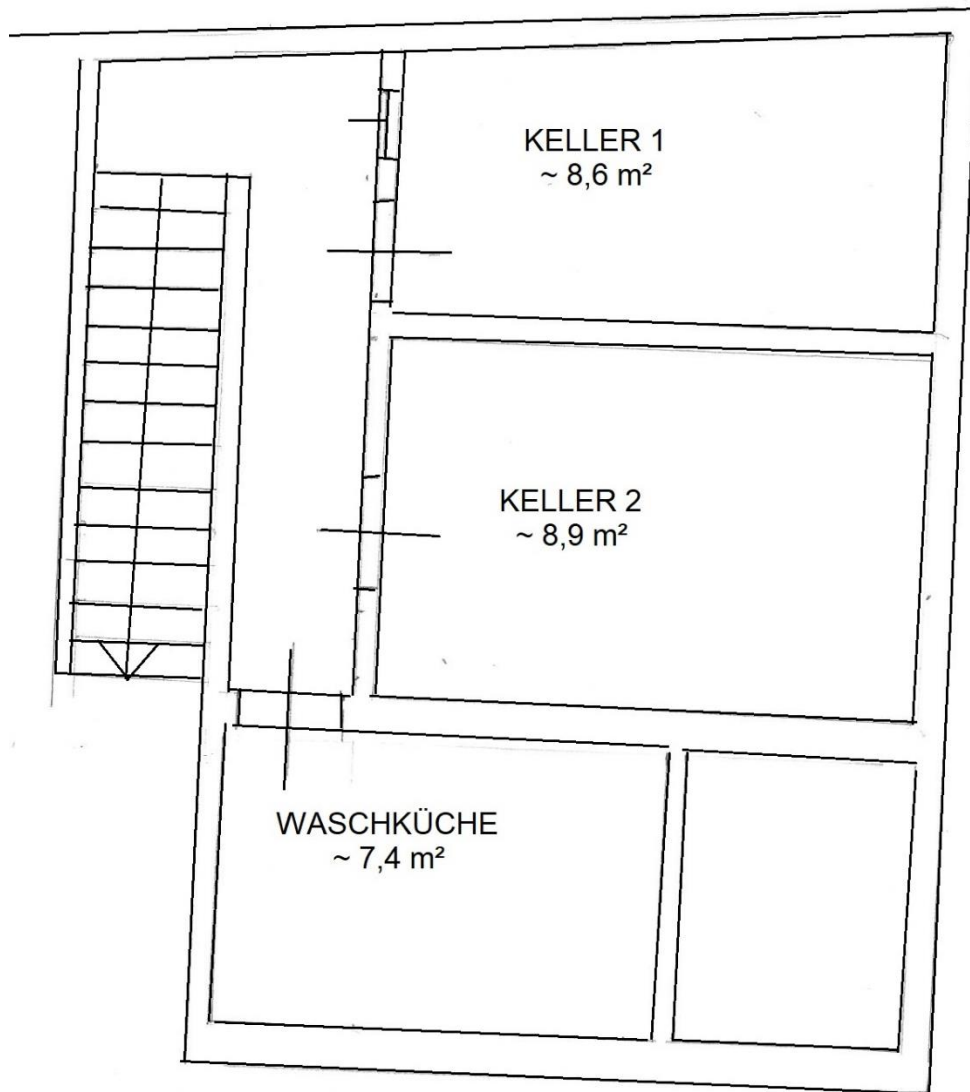
- 1894:** Baubewilligung für die Errichtung eines ebenerdigen Wohnhauses;
Gemeinde Vorstehung Amstetten vom 10.05.1894;
- 1963:** Baubewilligung für Aufstockung und Umbau des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 29.07.1963;
- 1964:** Baubewilligung für die Errichtung von verschiedenen eingeschößigen Zubauten;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 16.12.1964;
- 1967:** Baubewilligung für die Errichtung eines Nebengebäudes (Errichtung eines Einstellraumes mit unterkellierter Waschküche);
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 23.01.1967;
- 1968:** Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für den zum Teil fertig gestellten Wohnhausumbau;
Bescheid der Stadtgemeinde Amstetten vom 29.02.1968;
- 1969:** Baubewilligung für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage samt Öllagerung;
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 23.09.1969;
- 1976:** Baubewilligung für die Errichtung einer Holzdachkonstruktion mit Welleterniteindeckung über dem bestehenden Einstellraum;
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 22.10.1976;
- 1978:** Baubewilligung für den Portalumbau bzw. kleinere Umbauarbeiten beim Wohn- und Geschäftshaus;
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 02.02.1978;

- 1981:** Baubewilligung zur Durchführung von Niveauveränderungen (Absenkung des Vorplatzes);
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 05.03.1981;
- 1981:** Baubewilligung für die Aufstockung des Zubaus und den Dachausbau;
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 09.11.1979;
- 1983:** Baubewilligung für Umbauarbeiten beim bestehenden Objekt für Änderungsarbeiten beim bestehenden Objekt (Entfernung von Zwischenwänden Einbau Schaufenster jeweils im EG);
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 08.06.1983;
- 1983:** Benützungsbewilligung für die fertiggestellte Ölfeuerungsanlage und samt Öllagerung;
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 03.02.1983;
- 1985:** Benützungsbewilligung für die Aufstockung des Zubaus und den Dachausbau;
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 30.09.1985;
- 1986:** Benützungsbewilligung für die Umbauarbeiten beim bestehenden Objekt (Entfernung von Zwischenwänden Einbau Schaufenster jeweils im EG);
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 18.09.1986;
- 1996:** Baubewilligung für Änderungsarbeiten beim bestehenden Objekt in der Ybbsstraße 22 (Umbauarbeiten im Erdgeschoß: 1 Vorraum, 1 WC mit Waschraum, 1 Ausgang auf den Vorplatz, 2 Büros, 1 Innenhof, Fassaden-neugestaltung);
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 28.08.1996;
- 1997:** Benützungsbewilligung Um- und Zubau hofseitig sowie Fassaden- und Portalgestaltung;
Bescheid des Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom 17.04.1997;

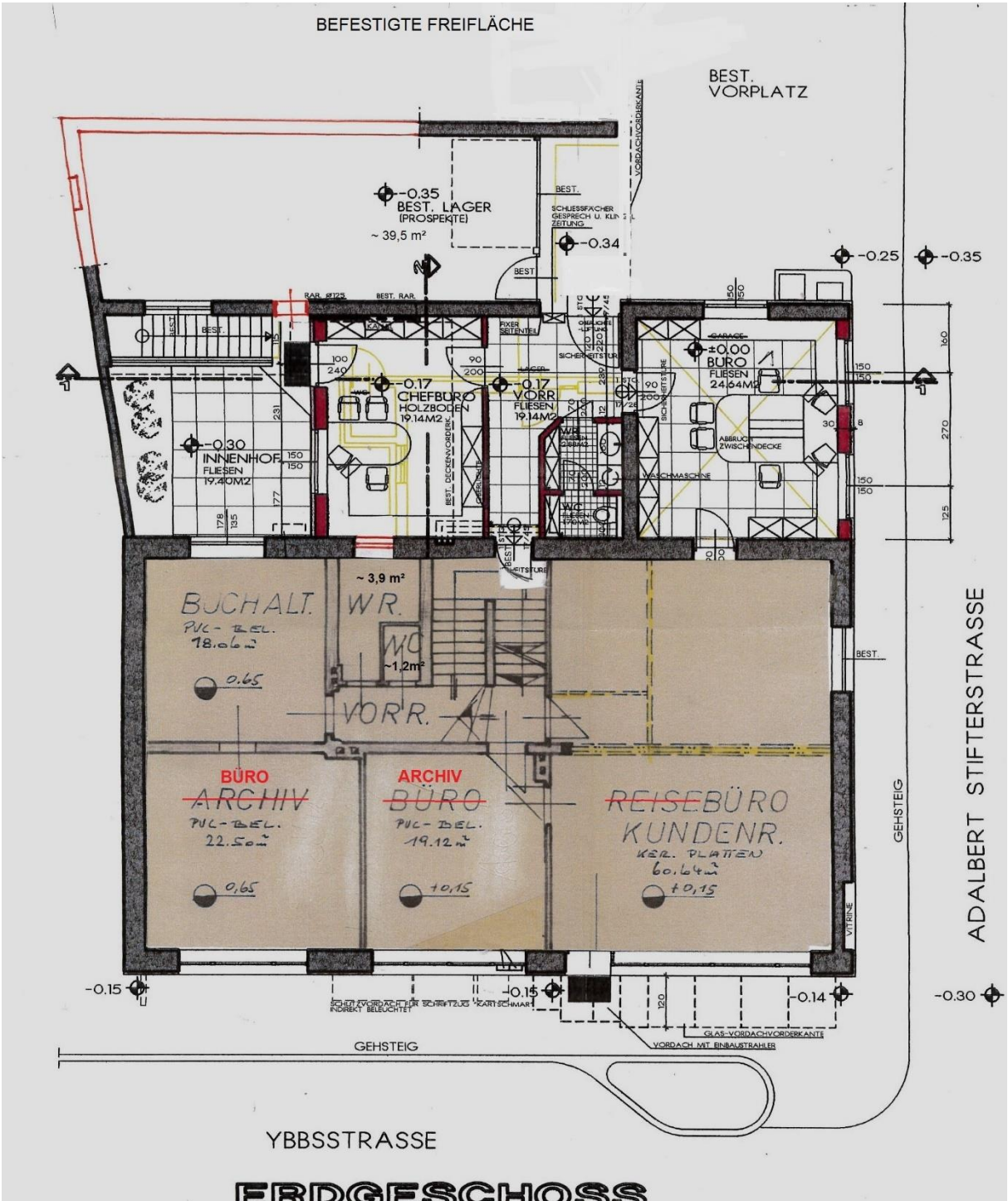
2.11.1.1. Grundrisse und Raumaufteilung:



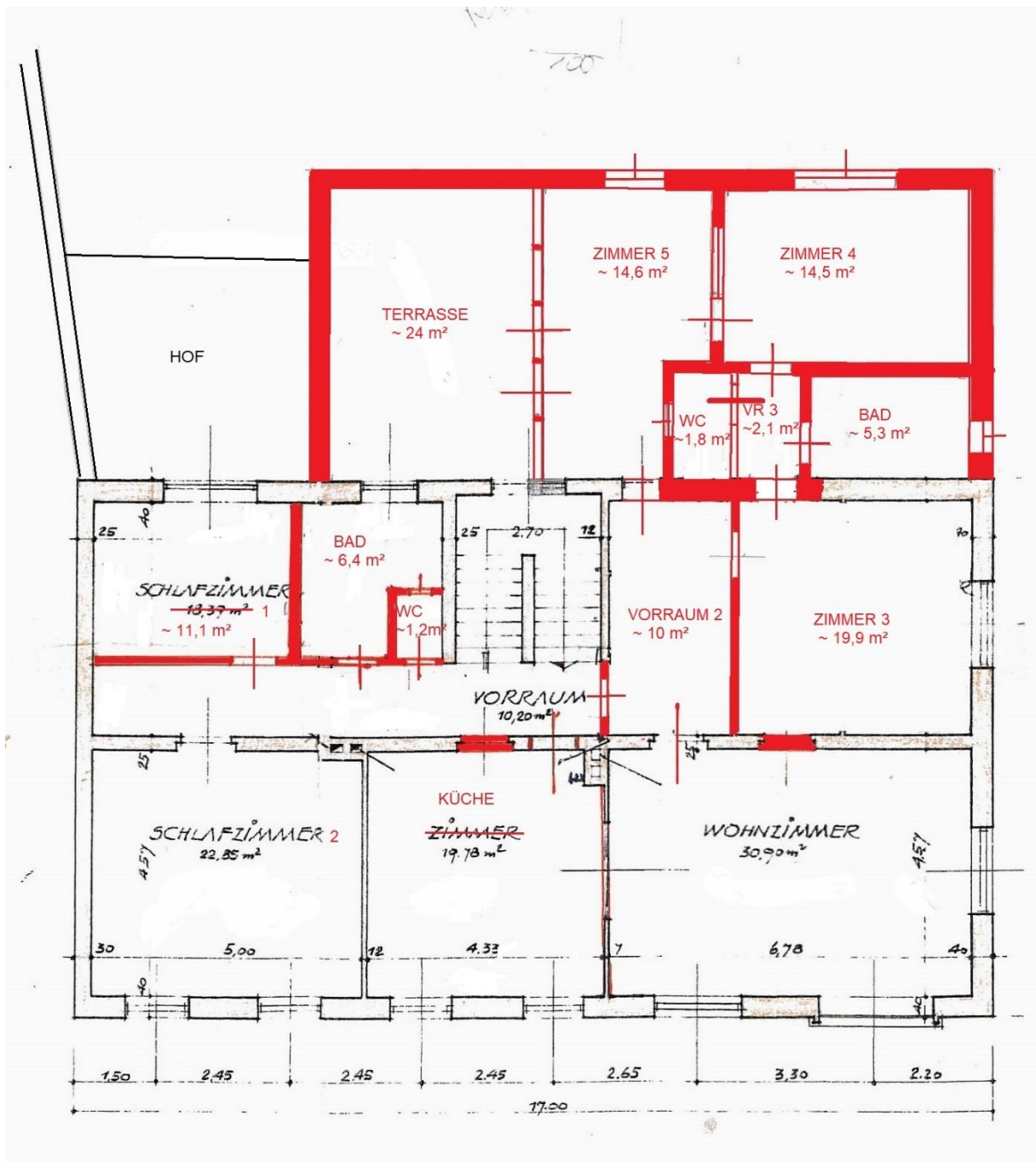
Grundriss Kellergeschoß Wohn- und Geschäftshaus



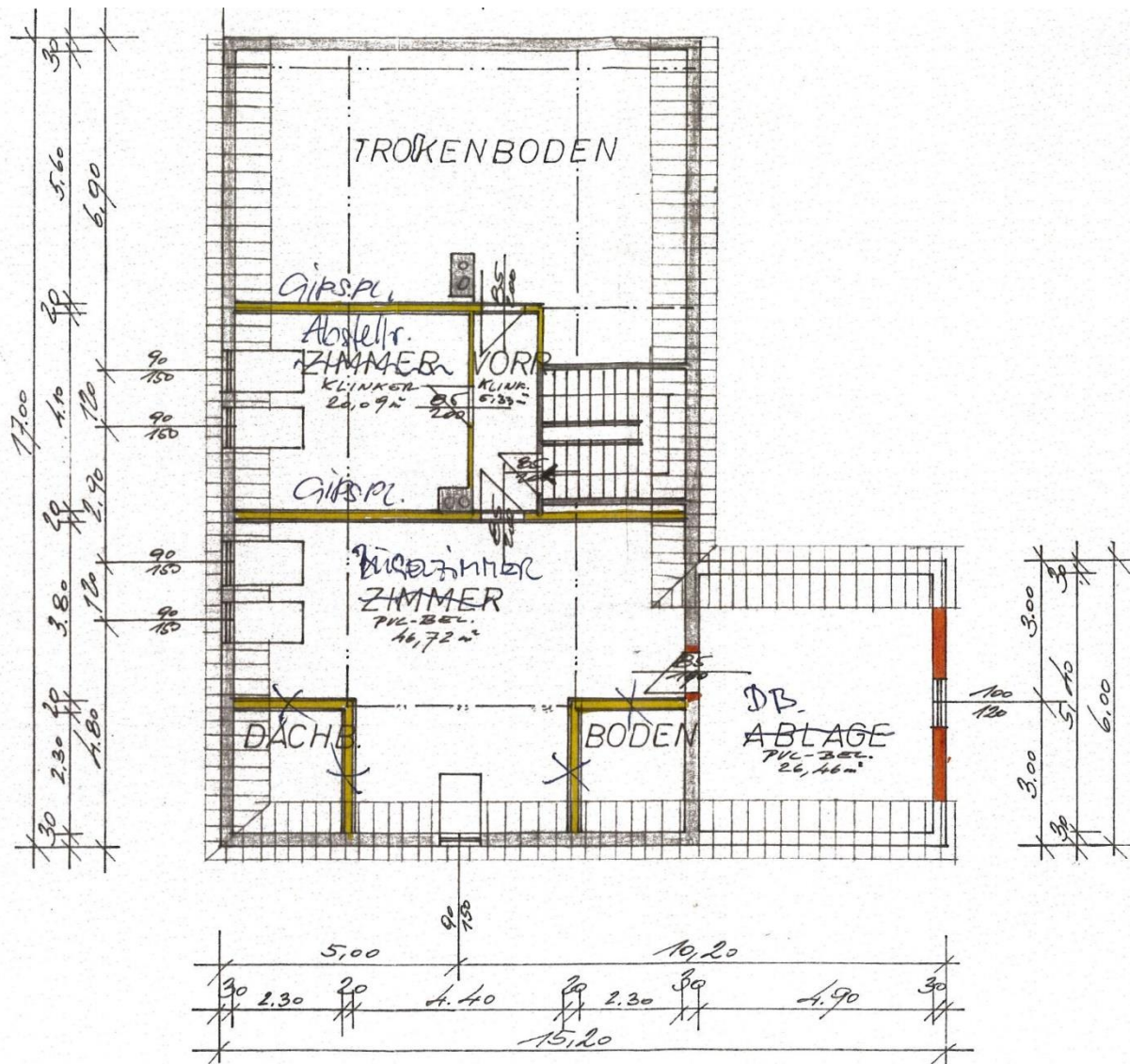
Grundriss Teilkellergeschoß Einstellraum



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Obergeschoß



DACHGESCHOß

Grundriss Dachgeschoß

2.11.1.2. Nutzflächen:

Nachdem im Bauakt bei der Stadtgemeinde Amstetten nur über Teile des tatsächlichen Baubestandes des Gebäudes aktuelle Planunterlagen aufliegen, wurden die vorliegenden Grundrisskizzen im Zuge der Befundaufnahme anhand der aufgenommenen Naturmaße vom Sachverständigen ergänzt und die Nutzflächen aus den vorhandenen Planunterlagen entnommen bzw. aus den aufgenommen Naturmaßen berechnet.

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

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS 3300 AMSTETTEN - YBBSSTRASSE 22						
	Raum	m ² Bürofläche	m ² Wohnnutzfläche	m ² Lagerfläche	m ² Freifläche	m ² sonst. Nutzfläche
KELLERGESCHOSS						
		ca.				ca.
	Gang					6,90
	AR 1					4,10
	AR 2			16,00		
	Keller 1					24,00
	Keller 2			13,20		
	Heizraum					11,00
	Öllageraum					30,38
	Keller 1 Einstellraum			8,60		
	Keller 2 Einstellraum			8,90		
	Waschküche Einstellraum			7,40		
Kellergeschoß		0	0	54	0	76,38
Kellergeschoß gesamt				130		

ERDGESCHOSS						
Mietobjekt Röska		ca.	ca.	ca.	ca.	ca.
	Büro 1	24,64				
		25	0	0	0	0
Mietobjekt Röska		25				
Mietobjekt Mayr		ca.	ca.	ca.	ca.	ca.
	Chefbüro	19,14				
		19	0	0	0	0
Mietobjekt Mayr		19				
Mietobjekt Direkt		ca.	ca.	ca.	ca.	ca.
	BUCHALT	18,06				
		18	0	0	0	0
Mietobjekt Direkt		18				
Eigennutzung HRH		ca.	ca.	ca.	ca.	ca.
	Büro	60,64				
	Archiv	19,12				
	Büro	22,5				
	Lager			39,50		
	Freifläche				50,00	
		102	0	40	50	0
Eigennutzung HRH		192				
Summen Nutzflächen Erdgeschoß		164	0	40	50	0
Nutzfläche Erdgeschoß gesamt		254				

	Raum	m² Bürofläche	m² Wohnnutzfläche	m² Lagerfläche	m² Freifläche	m² sonst. Nutzfläche
OBERGESCHOSS						
Mietobjekt Packservice		ca.				ca.
	Vorraum		10,20			
	WC		1,20			
	Bad		6,40			
	Schlafzimmer 1		11,10			
	Schlafzimmer 2		22,35			
	Küche		19,78			
	Wohnzimmer		30,90			
	Vorraum 2		10,00			
	Zimmer 3		19,90			
	Vorraum 3		2,10			
	Bad		5,30			
	WC		1,80			
	Zimmer 4		14,50			
	Zimmer 5		14,60			
	Terrasse					24,00
		0	170	0	0	24
Mietobjekt Packservice			194			
Summen Nutzflächen Obergeschoß						
		0	170	0	0	24
Nutzfläche Obergeschoß gesamt			194			

DACHGESCHOSS						
ungenutzt		ca.				ca.
	Vorraum					6,33
	Abstellraum					20,09
	Bügelzimmer					46,72
	Trockenboden					43,80
	Dachboden					26,46
		0	0	0	0	143
			143			
Summen Nutzflächen Dachgeschoß						
		0	0	0	0	143
Nutzfläche Dachgeschoß gesamt			143			

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS	
3300 AMSTETTEN - YBBSSTRASSE 22	
vermietbare Büroflächen EG gesamt	164
Vermietbare Wohnnutzfläche OG	170
vermietbare Lagerfläche EG	40
vermietbare Lagerflächen KG	54
vermietbare Lagerfläche DG	137
vermietbare Freifläche	50
nicht vermietbare Allgemeinflächen	107
GESAMTNUTZFLÄCHE	722

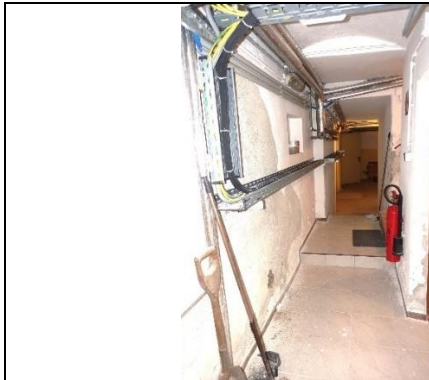
2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):

- Außenmauerwerk: Massivmauerwerk
- Scheidewände: Massivziegelmauerwerk und Leichtwände
- Decke über KG: Massivdecken
- Decke über EG: Massiv- bzw. Holzdecke
- Decke über Obergeschoß: Fertigteildecke
- Fassade (Wohn- und Geschäftshaus): VWS Fassade verputzt; Sockel: Natursteinplatten
- Dachkonstruktion (Wohn- und Geschäftshaus): Walmdach; Dacheindeckung: Eternit-Rhombusplatten
- Dachkonstruktion Einstellraum: Pultdach; Dacheindeckung: Welleternitplatten
- Regenrinnen und Verblechungen: verzinktes Eisenblech
- Fenster: Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung mit Außenrollläden mit manuellem Antrieb
- Dachflächenfenster (DG): Holzfenster mit 2-Scheibenisolierverglasung
- Verglasung Zimmer 5-OG/Terrasse: fünfteiliges Tür-Fensterelement mit 2-Scheibenisolierverglasung mit einer Dreh-/Kipptür
- Auslagenportale: Kunststoffrahmen mit 2-Scheibenisolierverglasung
- Eingangstür (hofseitig): Aluminiumtür mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Innentüren: Umfassungszargen und Türblätter furniert
- Kühlung in den Wohnräumen im OG: Außenwandklimageräte (Fabrikat Hitachi RAS21036WZ)
- Heizung (EG, OG): Warmwasserzentralheizungsanlage; Wärmeerzeugung: Zentralheizungskessel mit Ölbrenner; Wärmeabgabesystem: Rippenheizkörper; Öllagerung: Stahlplattentank
- Einfahrtstor (Einstellraum-EG): 1 Deckensektionaltor mit Gehtür mit manuellem Antrieb
- PV Anlage auf Dach mit Batteriespeicher: PV Anlage. 20 kWp; Batteriespeicher: ca. 20 kWh

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem dem Baualter entsprechend normalen Bau- und Erhaltungszustand. Bezüglich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.4. Ausstattung:

KELLERGECHOSS:



Gang: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich;



AR 1: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich; 1 Batteriespeicher, Kapazität: ca. 22 kWh (Fabrikat BYD), 2 Wechselrichter (Fabrikat Kostal);



AR 2: Boden: Fliesen; Wände und Platzdecke: verputzt und gemalt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich;

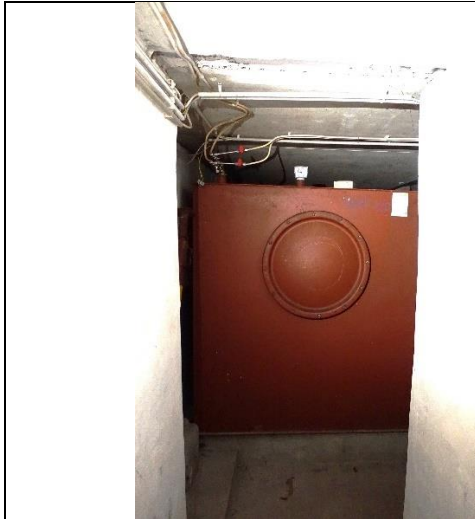
Keller 1: Boden: Fliesen; Wände und Platzdecke: verputzt und gemalt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich;



Keller 2: Boden: Beton; Wände und Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich;



Heizraum: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich; 1 Heizkessel mit Ölbrenner (Fabrikat Windhager, Bj 2004); 1 Warmwasserspeicher (ca. 200 l) beheizbar über den Heizkessel;



Tankraum: Boden: Beton; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Treppe KG/EG: einläufige gerade Massivtreppe mit Fliesenbelag; Kunststoffhandlauf;

KELLERGECHOSS UNTER DEM EINSTELLRAUM:



Keller 1: Boden: Beton; Wände: verputzt; Decke: Stahlbetondecke; erkennbare Feuchtigkeitsschäden an Boden und Wänden;



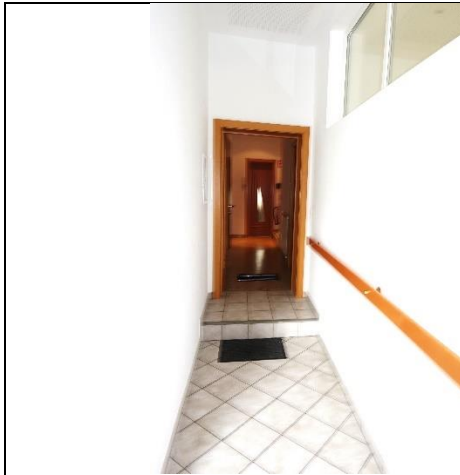
Keller 2: Boden: Beton; Wände: verputzt; Decke: Stahlbetondecke; erkennbare Feuchtigkeitsschäden an Boden und Wänden;



Waschküche: Boden: Beton; Wände: verputzt; Decke: Stahlbetondecke; erkennbare Feuchtigkeitsschäden an Boden und Wänden;



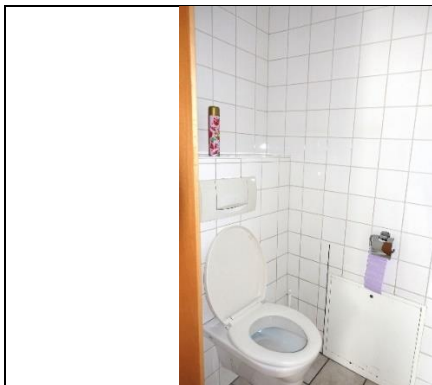
Gang: Boden: Beton; Wände: verputzt; Decke: Stahlbetondecke; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Boden-Wandbereich;

ERDGESCHOSS:

Vorraum Zubau: Boden: Fliesen; Wände: Tapeten; Decke: abgehängte Elementdecke;



Waschraum Zubau: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Waschtisch mit Armatur und Unterschrank; 1 Waschmaschinenanschluss;



WC Zubau: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterputzspülkasten; 1 elektrischer Abluftventilator;



Büro-Röska Zubau: Boden: Fliesen; Wände: Tapeten; Decke: abgehängte Elementdecke;



Chefbüro-Mayr Zubau: Boden: Laminatboden; Wände: Tapeten; Decke: abgehängte Elementdecke;



Innenhof: Boden: teilweise Terrazzoplatten, teilweise Grünfläche;



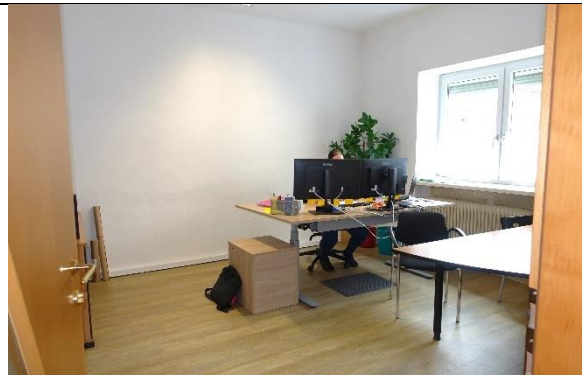
Vorraum: Boden: Terrazzobelag; Wände: Tapeten; Decke: Paneeldecke;



WC: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten; 1 elektrischer Abluftventilator;



Teeküche: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; ZUBEHÖR: eine L-förmige Einbauküche mit Unter- und Oberschränken; Arbeitsplatten und Fronten beschichtet; Einbauten: 1 Edelstahlspüle mit Armatur, 1 Geschirrspüler, 1 Mikrowellenherd;



Buchh.-Direkt: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: Tapeten;

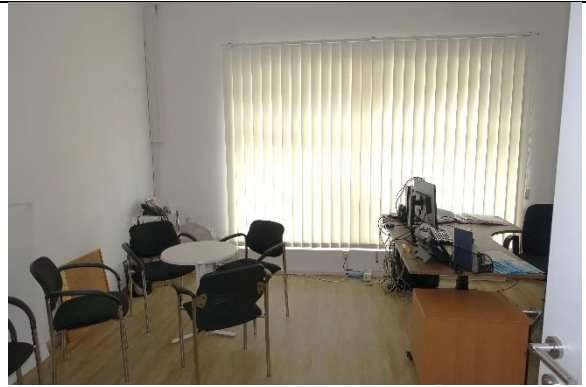


Kundenraum: Boden: Fliesen; Wände: Tapeten; Decke: abgehängte Elementdecke;





Archiv: Boden: Fliesen; Wände: Tapeten; Decke: Paneeldecke; erkennbare Feuchtigkeitsschäden an der Decke;



Büro: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Bodenwandbereich zur Straße;



Einstellraum-Lager: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Elektroverteiler- und Zählerschrank



Treppe EG/OG: zweiläufige Massivtreppe mit Podest, jeweils mit Fliesenbelag; Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf;

OBERGESCHOSS:



Vorraum 1: Boden: Fliesen; Wände und Decke: Tapeten;



Vorraum 2: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Vorraum 3: Boden: Riemenparkett; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



WC: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: Profilholzdecke; Sanitärausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 elektrischer Abluftventilator;



Bad: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: Holzpaneeldecke; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken mit Unterschrank, 1 Badewanne mit Armatur, 1 Eckdusche mit Duschschiebewand, 1 Waschmaschinenanschluss



Zimmer 3: Boden: Teppichboden; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Tapeten;



Zimmer 4: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Zimmer 5: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Terrasse: Boden: Waschbetonplatten; massive Brüstungswand;



Wohnzimmer: Boden: Teppichboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Küche: Boden: Kunststoffbelag; Wände: Tapeten; Decke: Raufaserputz; ZUBEHÖR: eine L-förmige Einbauküche mit Unter- und Oberschränken; Fronten und Arbeitsplatten beschichtet; Einbauten: 1 Edelstahlspüle mit Armatur, 1 Elektroherd mit Backrohr und Ceranfeld, 1 Dunstabzug, 1 Geschirrspüler; geschätztes Alter der Einbauküche 20 bis 30 Jahre und somit ohne Verkehrswert;

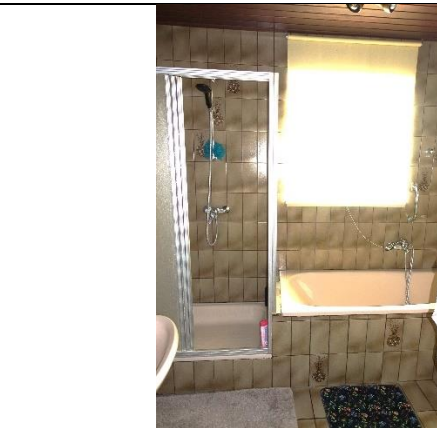




Schlafzimmer 1: Boden: Laminatboden; Wände: Tapeten; Decke: Raufaserputz;



Schlafzimmer 2: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;

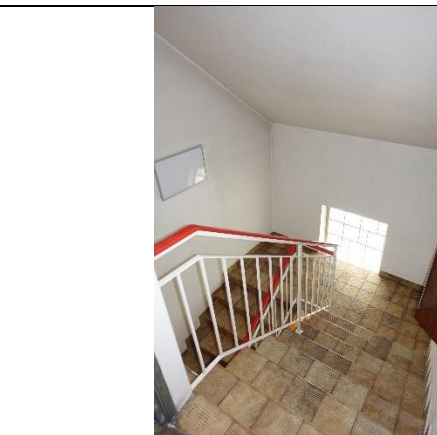


Bad: Boden: Fliesen; Wände: Fliesen; Decke: Profilholzdecke; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken, 1 Bidet, 1 Badewanne mit Armatur; 1 Eckdusche mit Duschschiebetür; 1 Waschmaschinenanschluss;



WC: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Stand-WC mit Spülkasten;

DACHGESCHOSS:



Treppe OG/DG: zweiläufige Massivtreppe mit Podest, jeweils mit Fliesenbelag; Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf;



Vorraum: Boden: Fliesen; Wände: Tapeten; Decke: Profilholzdecke;



Trockenboden: Boden: Fliesen; Wände: Tapeten; Decke: Profilholzdecke;



Abstellraum: Boden: Fliesen; Wände und Dachschräge: Tapeten; Decke: Profilholzdecke;



Bügelzimmer: Boden: teilweise Teppichboden, teilweise Fliesen; Wände und Dachschräge: Tapeten; Decke: Profilholzdecke;

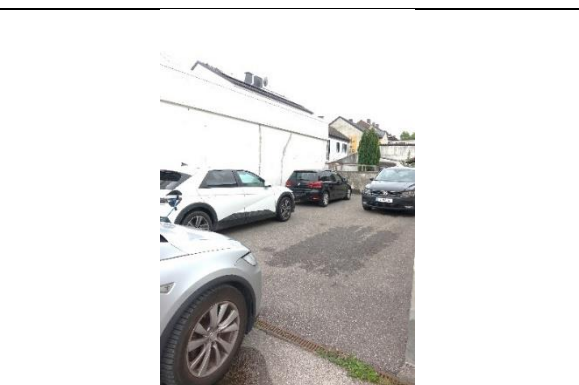


Dachboden: Boden: Beton; Dachschrägen: Holzsparren mit Brettverschlusschalung;

Die Büroräume im Erdgeschoß verfügen jeweils über einen normalen bis teilweise einfachen Ausstattungsstandard, die Wohnräume im Obergeschoß verfügen jeweils über einen normalen Ausstattungsstandard und die Lagerräume im Keller- und Dachgeschoß verfügen jeweils über einen einfachen bis sehr einfachen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.2. Außenanlagen:

Freiflächen neben und vor dem Einstellraum/Lager: mit Asphalt befestigt



Innenhof:

teilweise mit Betonplatten befestigt, teilweise Grünanlage



2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungsmaßnahmen:

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

- teilweise Instandsetzung der Rippenheizkörper
- teilweise Instandsetzung des Terrassenbodens
- Instandsetzung des Fenster/Türelementes auf die Terrasse
- Instandsetzung der Boden-, Wand und Deckenoberflächen im Dachgeschoß
- Instandsetzung der Dachflächenfenster im DG
- teilweise Instandsetzung der Regenrinnen und der Dachverblechungen
- teilweises Übergehen der Dächer
- Sanierung der Feuchtigkeitsschäden im Büro und Archiv im EG
- Sanierung der Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoß
- Erneuerung der Türen in die Kellerräume unter dem Einstellraum

Darüber hinaus wurden im Zuge der Befundaufnahme keine augenscheinlichen Schäden bzw. nachzuholende Instandsetzungen (über die altersadäquate Abnutzung hinaus) und Fertigstellungen an dem Wohnhaus festgestellt.

2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:

Auf Befragung von Herrn Dietmar Helm gibt dieser die Auskunft, dass zum Bewertungsstichtag die Wohnung samt Terrasse im Obergeschoß an einen Mieter, 3 Büroräume (jeweils 1 Büroraum an einen Mieter) und das Lager im Erdgeschoß vermietet sind. Die restlichen Flächen werden von der Verpflichteten eigengenutzt. Über die vermieteten Objekte wurden von Herrn Dietmar Helm jeweils die Mietverträge vorgelegt (siehe im Anhang).

Auf Befragung von Herrn Dietmar Helm gibt dieser die Auskunft, dass ihm ausgenommen die vorstehend angeführten Bestandverhältnisse keine weiteren Bestandrechte und auch keine weiteren Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind.

Die Bewertung erfolgt somit unter Berücksichtigung der bestehenden Bestandverhältnisse, unter der Annahme der Freiheit von weiteren Bestandverhältnissen und unter der Annahme der Freiheit von weiteren Lasten aufgrund von Reallasten und Dienstbarkeiten.

2.14. Energieausweis:

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) § 2 Z 3 wurde nicht vorgelegt. Es wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

2.15. Kautionen:

Aus den übermittelten Mietverträgen ist zu entnehmen, dass in zwei Mietverträgen eine Kautio vereinbart ist. Gemäß diesen Vereinbarungen wird die Summe der erlegten Kautionen mit der Summe von gesamt € 4.950,-- (€ 4.500,-- und € 450,--) angenommen. Aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung der Kautionen an die Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses durch einen Erwerber der Liegenschaft sind die in bar erlegten Kautionen vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

2.16. Einrichtung:

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

2.17. Zubehör⁴:

Im Zuge der Befundaufnahme konnte kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt werden.

⁴Zubehör ist eine Nebensache, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Quelle: ÖNORM B 1802, Pkt. 2.5); Voraussetzung für die Zubehöreigenschaft ist daher: Eigentümeridentität von Haupt- und Nebensache; räumliche Nahebeziehung von Haupt- und Nebensache; dauernde Widmung der Nebensache zur fortdauernden Förderung des wirtschaftlichen Zweckes der Hauptsache; Tatsache, dass die Nebensache auch wirklich diesem Zweck dient; (Quelle: Skriptum Schätzung nach Exekutionsordnung, LBA 3/2005, Dr. Jürgen Schiller)

3. GUTACHTEN:

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

Auftragsgemäß wird

**der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 246, Grundbuch 03003 Amstetten
in 3300 Amstetten, Ybbsstraße 22**

zum Stichtag

21. Mai 2026

ermittelt.

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

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

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

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

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

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

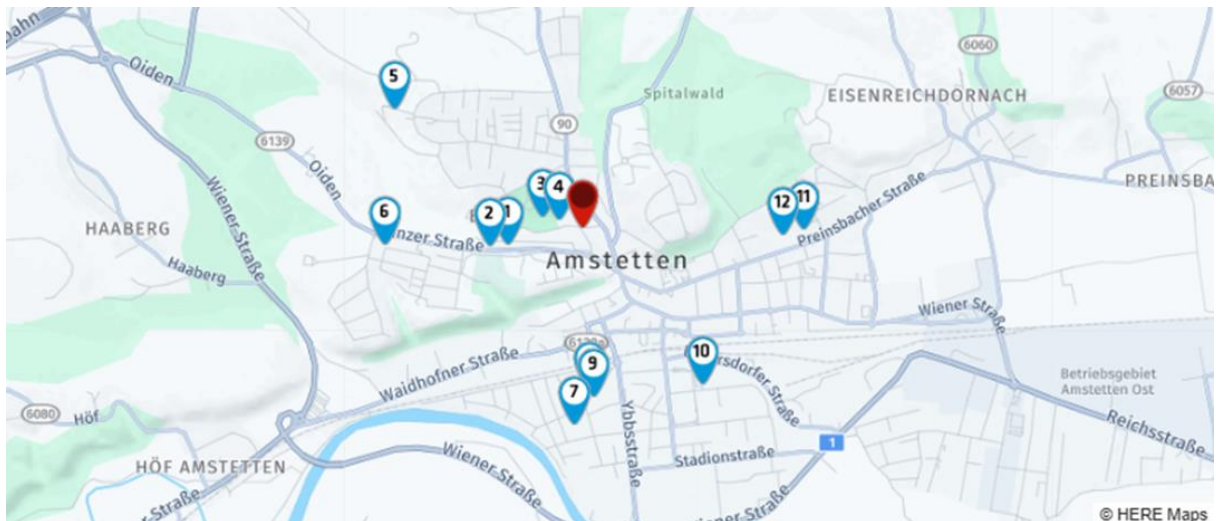
Aufgrund des Verfahrens der Ertragswertberechnung (Aufspaltung in einen Gebäudeertrags- und Bodenertragsanteil) ist es zur Berechnung des Bodenertragsanteiles auch notwendig, den Bodenwert der Liegenschaft festzustellen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in gegenständlichem Fall mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens.

3.1. Bewertung:

3.1.1. Bodenwert:

Für Baugrundstücke im Stadtgebiet der Stadt Amstetten bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region ist unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis pro m² zwischen € 120,-- und € 200,-- als angemessen und ortsüblich feststellbar.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 649 m2	125.000 €
2	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 755 m2	80.000 €
3	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 853 m2	187.660 €
4	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 158 m2	25.000 €
5	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 782 m2	95.000 €
6	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 1234 m2	135.600 €
7	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 435 m2	78.300 €
8	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 537 m2	91.700 €
9	■ Bauland, Jahr 2026, Fläche 1073 m2	225.000 €
10	■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 1125 m2	252.000 €
11	■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 734 m2	146.000 €
12	■ Bauland, Jahr 2019, Fläche 1928 m2	340.000 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	12
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	12
Mittelwert (Preis/m ²)	172,32 €
Standardabweichung	39,39 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	172,32 €

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale für das bewertungsgegenständliche Grundstück, wie insbesondere

- Lage in einer Zentrumszone
- Widmung Bauland-Kerngebiet
- Bebaubarkeit
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- Verkehrserschließung
- gegebene Infrastruktur
- absolute Größe (472 m²), Konfiguration und Topografie

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 180,--/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Berechnung Bodenwert:

Die grundbücherliche Grundstücksfläche des als Bauland-Kerngebiet gewidmeten Grundstückes 584 beträgt 472 m²:

$$\text{€ } 180,-- \times 472 \text{ m}^2 = \text{€ } 84.960,--$$

Bodenwert **€ 84.960,--**

zuzüglich

Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe⁵

Da unter Bezug auf §§ 38 und 11 der NÖ Bauordnung für das bebaute Grundstück 584 die Aufschließungsabgabe als entrichtet anzusehen ist, wird die zum Bewertungsstichtag hinsichtlich dieses Grundstückes zu berechnende Aufschließungsabgabe als zusätzlicher, bodengebundener Wert zum Ansatz gebracht:

Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe zum
Bewertungsstichtag: € 610,-- gegebene Bauklasse II:

$$\sqrt{472 \text{ m}^2} \times \text{€ } 610 \times 1,25 = \text{€ } 16.566,-- \quad \text{gerundet} \quad \text{€ } 16.600,--$$

Zwischensumme € 101.560,--

⁵ § 38(3) NÖ Bauordnung: Die Aufschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/1999. Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet: A = BL x BKK x ES

Zwischensumme € 101.560,--
zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Kanal⁶:

Berechnungsfläche anhand des Erhebungsblattes des
Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom
07.05.2019: ca. 396 m²

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Schmutzwasser-

Kanalanschluss: € 11,91 inklusive 10 % Umsatzsteuer

396 m² x € 11,91 = € 4.716,-- gerundet € **4.700,--**

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Regenwasser-

Kanalanschluss: € 3,30 inklusive 10 % Umsatzsteuer

396 m² x € 3,30 = € 1.309,-- gerundet € **1.300,--**

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Wasser⁷:

Berechnungsfläche anhand des Erhebungsblattes des
Stadtamtes der Stadtgemeinde Amstetten vom
07.05.2019: ca. 396 m²

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Wasseranschluss

€ 10,62/m² inklusive 10 % Umsatzsteuer

396 m² x € 10,62 = € 4.206,-- gerundet € **4.200,--**

Zwischensumme € 111.760,--

⁶ § 3 NÖ Kanalgesetz:

(1) Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche (Abs. 2) mit dem Einheitssatz (Abs. 3).

(2) Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, daß die Hälfte der bebauten Fläche mit der um 1 erhöhten Zahl der an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoße multipliziert und das Produkt um 15 v.H. der unbebauten Fläche vermehrt wird. Nicht angeschlossene Gebäude oder Gebäudeteile zählen zur unbebauten Fläche. Wird die Liegenschaft trotz bestehender Anschlußverpflichtung nicht an die Kanalanlage angeschlossen, so ist die Berechnungsfläche so zu ermitteln, als ob die Liegenschaft an die Kanalanlage angeschlossen wäre.

(3) Der Einheitssatz (Abs. 1) ist vom Gemeinderat in der Kanalabgabenordnung (§ 6) festzusetzen; er darf 5 v.H. jenes Betrages nicht übersteigen, der unter Zugrundelegung der im Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses für die gesamte Kanalanlage einschließlich der Nebenanlagen erforderlichen Baukosten auf den laufenden Meter der Kanalanlage durchschnittlich entfällt. Die vom Gemeinderat der Ermittlung des Einheitssatzes zugrunde gelegten Baukosten sowie die Gesamtlänge des Kanalnetzes sind in die Kanalabgabenordnung aufzunehmen.

⁷ § 3 NÖ Kanalgesetz:

(1) Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche (Abs. 2) mit dem Einheitssatz (Abs. 3).

(2) Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, daß die Hälfte der bebauten Fläche mit der um 1 erhöhten Zahl der an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoße multipliziert und das Produkt um 15 v.H. der unbebauten Fläche vermehrt wird. Nicht angeschlossene Gebäude oder Gebäudeteile zählen zur unbebauten Fläche. Wird die Liegenschaft trotz bestehender Anschlußverpflichtung nicht an die Kanalanlage angeschlossen, so ist die Berechnungsfläche so zu ermitteln, als ob die Liegenschaft an die Kanalanlage angeschlossen wäre.

(3) Der Einheitssatz (Abs. 1) ist vom Gemeinderat in der Kanalabgabenordnung (§ 6) festzusetzen; er darf 5 v.H. jenes Betrages nicht übersteigen, der unter Zugrundelegung der im Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses für die gesamte Kanalanlage einschließlich der Nebenanlagen erforderlichen Baukosten auf den laufenden Meter der Kanalanlage durchschnittlich entfällt. Die vom Gemeinderat der Ermittlung des Einheitssatzes zugrunde gelegten Baukosten sowie die Gesamtlänge des Kanalnetzes sind in die Kanalabgabenordnung aufzunehmen.

Zwischensumme	€ 111.760,--
zuzüglich	
<u>Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom:</u>	
pauschal geschätzt	€ <u>2.500,--</u>
Bodenwert	€ 114.260,--
Bodenwert Gst 584 unter Berücksichtigung der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe und der entrichteten Anschlussgebühren für die bestehenden Anschlüsse gerundet somit	€ 114.000,--

3.1.2. Gebäudeertragswert:

3.1.2.1. Gebäudeertragswert Wohn- und Geschäftshaus:

Für die Berechnung des Gebäudeertragswertes werden die nachstehenden fiktiven Nettoerträge / Monat als angemessene, ortsübliche und vor allem nachhaltig erzielbare Nettomietzinse unter Bedachtnahme auf die absolute Größe der Nutzflächen, die Objektart, die Lage, die Nutzungsarten der Flächen, die Ausstattung, den Erhaltungszustand und die allfällig anzuwendenden mietrechtlichen Bestimmungen angesetzt. Der Ansatz des nachhaltig erzielbaren Nettomietzinses für die vermietete Wohnung im Obergeschoß erfolgt im Hinblick auf die kurzfristige Auflösbarkeit (Ablauf Mietvertrag 15.09.2027) unter der Annahme der Neuvermietung und unter Beachtung der tatsächlichen Nutzfläche und unter Berücksichtigung der Mitvermietung des darüber liegenden Dachbodens. Der Ansatz des nachhaltig erzielbaren Nettomietzinses für das Büro im Erdgeschoß (18,5 m²) erfolgt im Hinblick auf die Auflösbarkeit (Ablauf Mietvertrag 31.03.2031) ebenfalls unter der Annahme der Neuvermietung. Für die auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen drei Mietverhältnisse (2 Büros und das Lager im Erdgeschoß) erfolgt der Ansatz der nachhaltig erzielbaren Mietzinse unter der Annahme einer Neuvermietung, der Minderertrag aufgrund der unter den nachhaltig erzielbaren Mietzinsen vereinbarten Mietzinse sowie der fehlenden Wertsicherungsvereinbarung in den auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandverträgen wird durch einen Abschlag vom Ertragswert berücksichtigt.

Die Kosten für die Verwaltung werden mit 3 % in Ansatz gebracht.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung werden im Hinblick auf das Alter und den Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes mit durchschnittlich € 12,00/ m² Nutzfläche/Jahr zum Ansatz gebracht.

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstellungen, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen samt allfälliger Folgekosten und wird im Hinblick auf die Objektart (Wohngebäude), die Lage und die Größen der Nutzflächen mit 3 % in Ansatz gebracht.

Die erwartete Verzinsung ist in gegenständlichem Fall (gemischte Nutzung) mit 6 % p.a. anzusetzen.⁸ Der gesamte Jahresreinertrag ist sodann auf die gewöhnliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Unter Berücksichtigung des Baualters des Altbestandes und unter Berücksichtigung der im Zuge der Aufstockung und des Zu- und Umbaus zum Altbestand durchgeführten Verbesserungen an Teilen des Gebäudes (insbesondere Mauerwerk, Dach, Decken, Fassaden, Fenster, Türen, Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation, Sanitäreinstattungen, Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, Haustechnik) sowie unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten und einer laufenden üblichen Instandhaltung ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 40 Jahren auszugehen.

Aufstellung der fiktiv angesetzten, nachhaltig erzielbaren Nettomietzinse:

(unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten)

		vermietbare Fläche	Nettomietzins / m ²	Ertrag/Monat gerundet
Chefbüro – EG:	ca.	19 m ²	€ 8,00/m ²	€ 152,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und dem Recht der Mitbenützung des WCs im Vorraum und der freien Benutzung eines PKW-Abstellplatzes)				
Büro 1 – EG:	ca.	25 m ²	€ 9,50/m ²	€ 238,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung eines PKW-Abstellplatzes und dem Recht zum unentgeltlichen Laden des Elektrofahrzeuges)				
Büro/Buchhalt. – EG:	ca.	18 m ²	€ 8,50/m ²	€ 153,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und dem Recht der Mitbenützung von WC und Küche direkt neben dem Büroraum und der freien Benutzung eines PKW-Abstellplatzes)				
Büro/Kundenraum – EG:	ca.	102 m ²	€ 8,00/m ²	€ 816,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung von 2 KFZ-Abstellplätzen)				
Wohnung – OG:	ca.	170 m ²	€ 7,50/m ²	€ 1.275,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im OG ohne Lift, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung des darüber liegenden Dachbodens)				
Zwischensumme				€ 2.634,--

⁸ Vergleiche Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen; Heft 2/2026, S. 87 „Der Sachverständige“, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich

Zwischensumme		€	2.634,--
Lager - EG:	ca. 40 m ²	€ 2,50/m ²	€ 100,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der absoluten Größe und des Ausstattungsstandards,)			
Lager - KG:	ca. 79 m ²	€ 0,75/m ²	€ 60,--
(unter Berücksichtigung des Standortes, der absoluten Größe und des Ausstattungsstandards)			
Summe nachhaltig erzielbarer Rohertrag / Monat		€	2.794,--
x 12 ergibt einen			
Jahresrohertrag von		€	33.528,--
abzüglich			
Verwaltungskosten			
3 % vom Jahresrohertrag		€ -	1.006,--
Kosten für laufende Instandhaltung,			
€ 12,00 / m ² /Jahr, Nutzfläche (453 m ²)		€ -	5.436,--
Mietausfallwagnis			
3 % vom Jahresrohertrag		€ -	1.006,--
Jahresreinertrag		€	26.080,--
abzüglich			
Verzinsung Bodenwert:			
6 % von € 114.000,--		€ -	6.840,--
Gebäude-Ertragsanteil		€	19.240,--
auf 40 Jahre (Gebäuderestnutzungsdauer)			
mit 6 % kapitalisiert (VV=15,0463)			
Gebäudeertragswert bei einer altersadäquaten Abnutzung		€	289.491,--
abzüglich			
Zustandswertminderung aufgrund des über eine altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes:			
Bei der technischen Wertminderung ist auch der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck ⁹ der <u>abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge</u> von Gebäudeertragswert vornimmt. Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:			
Zwischensumme		€	289.491,--

⁹ vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2007: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 293 bis 296

Zwischensumme

€ 289.491,--

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

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

Unter Hinweise auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens sind an dem Wohn- und Geschäftshaus deutliche Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 3,25** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 3,25 ist somit eine

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

von gerundet - 25 % € - 72.000,--

anzusetzen.

Gebäudeertragswert € 217.491,--

**Gebäudeertragswert Wohn- und Geschäftshaus
unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes
somit gerundet**

€ 217.000,--

3.1.2.2. Ertragswert PV-Anlage:

Aufstellung der fiktiv angesetzten, nachhaltig erzielbaren Marktwertvergütung bzw. Energiekosteneinsparung:

	geschätzte Energie- Produktion /Jahr ca.	Vergütung bzw. Energiekosten- einsparung	gerundet
PV Anlage, Nennleistung 20 kWp:			
geschätzte jährliche Erzeugung: ca. 20.000 kWh			
Annahme 70 % Eigenverbrauch: ca. 14.000 kWh:			
	14.000 kWh	€ 0,13 kWh	€ 1.820,--
Kosteneinsparung gegenüber durchschnittlichem Arbeitspreis für den Wegfall des Bezuges aus dem Netz: prognostizierter durchschn. Arbeitspreis auf die Lebensdauer der Anlage: ca. 13 ct/kWh jährliche Einsparung: € 0,13 x 14.000 kWh			
Annahme 30 % Netzeinlieferung: ca. 6.000 kWh:			
	6.000 kWh	€ 0,06 kWh	€ 360,--
Prognostizierte durchschnittliche Vergütung /kWh auf die Lebensdauer der Anlage: ca. 6 ct/kWh jährliche Einsparung: € 0,13 x 6.000 kWh			
Bruttoertrag/Jahr			€ 2.180,--
abzüglich			
geschätzte jährliche Betriebskosten: (unter Berücksichtigung der Wartungskosten, Reparaturrücklage, Zählerkosten, Leistungsverluste)		-15 %	€ 327,--
Jahresreinertrag		€	1.853,--
auf 15 Jahre (angesetzte Restnutzungsdauer) mit 6 % kapitalisiert (VV=9,7122)			
Ertragswert PV-Anlage 20 kWp		€	17.997,--
ERTRAGSWERT PV Anlage 20 kWp somit gerundet		€	18.000,--

3.1.2.3. Ertragswert gesamt:

Der **Ertragswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft** errechnet sich somit wie folgt:

Gebäudeertragswert Wohn- und Geschäftshaus	€	217.000,--
Ertragswert PV-Anlage 20 kWp	€	18.000,--
Bodenwert	€	114.000,--
ERTRAGSWERT		
der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 246		
somit gerundet	€	349.000,--

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

Der unter Punkt 3.1.2.3. rechnerisch ermittelte Wert (Ertragswert) entspricht insbesondere aufgrund der Differenz zwischen dem nachhaltig erzielbaren und dem tatsächlich vereinbarten Mietzinsen für die drei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträge und der fehlenden Wertsicherungsklauseln in vier abgeschlossenen Mietverträgen nicht dem Verkehrswert.

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

Rechnerischer Ertragswert

€ 349.000,--

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

Abschlag für:

den Bestand von drei auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietverträge:

- 5 %

€ - 17.450,--

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.1.2. dieses Gutachtens und die im Anhang zu diesem Gutachten angeführten Mietverträge verwiesen. Unbefristete Mietverhältnisse führen in der Regel zu einem Abschlag auf den Verkehrswert einer Immobilie. Dies liegt daran, dass die Immobilie aufgrund der gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen – insbesondere bei im Voll- oder Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) liegender Mietverhältnisse in Österreich – schlechter verwertbar ist als eine freie oder befristet vermietete Immobilie. Ein unbefristetes Mietverhältnis bietet dem Eigentümer weniger Flexibilität bei der Nutzung oder dem Verkauf der Immobilie, da der Mieter nur unter bestimmten, gesetzlich geregelten Kündigungsgründen (z. B. Eigenbedarf) gekündigt werden kann.

Zwischensumme

€ 331.550,--

Zwischensumme € 331.550,--

Abschläge für:

Vereinbarung von unter den nachhaltig erzielbaren Mietzinsen liegenden Mietzinsen in drei auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietverträgen sowie fehlender Wertsicherungsvereinbarungen in vier Mietverträgen: pauschal € - 33.000,--

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.1.2. dieses Gutachtens und die im Anhang zu diesem Gutachten angeführten Mietverträge verwiesen. In drei bestehenden Verträgen ist ein Nettomietzins vereinbart, der unter dem nachhaltig erzielbaren Nettomietzins bei Neuvermietung liegt. Kapitalisiert man den Minderertrag der nachhaltig erzielbaren Mietzinse gegenüber den vereinbarten Mietzinsen und den Minderertrag aus der fehlenden Wertsicherung auf die Restnutzungsdauer von 40 Jahren errechnet sich ein Barwert der Mindererträge von ca. € 66.000,--. Das Risiko der Nichtauflösbarkeit der bestehenden unbefristeten Bestandsverträge wird mit 50 % eingeschätzt, somit wird ein Abschlag in Höhe von € 66.000,-- x 50 %, d.s € 33.000,-- angesetzt.

bar erlegte Kautionen gemäß Mietvertrag

(siehe dazu Punkt 2.15. dieses Gutachtens)

€ - 4.950,--

Verkehrswert

€ 293.600,--

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

Der Verkehrswert

**der Liegenschaftsanteiles B-LNr 10 (1/1 Anteile)
an der Liegenschaft EZ 246, Grundbuch 03003 Amstetten
beträgt zum Stichtag 21. Mai 2026**

**unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverträge
und ohne Berücksichtigung der auf Grund von
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der
Liegenschaft lastenden Beträge**

somit gerundet

€ 294.000,--

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

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

Verkehrswert der Liegenschaft

ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden

mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge

(dingliche Gebühren- und Abgabenrückstände)

gemäß Punkte 3.2. dieses Gutachtens

€ 294.000,--

abzüglich

der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher

Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge (Gebühren-

und Abgabenrückstände gem. Punkt 2.2.3. dieses Gutachtens)

€ - 374,47

Verkehrswert

€ 293.625,53

Der Verkehrswert

der Liegenschaftsanteiles B-LNr 10 (1/1 Anteile)

an der Liegenschaft EZ 246, Grundbuch 03003 Amstetten

beträgt zum Stichtag 21. Mai 2026

unter Berücksichtigung der bestehenden Mietverträge

und mit Berücksichtigung der auf Grund von

(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der

Liegenschaft lastenden Beträge

somit gerundet

€ 294.000,--

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

4. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der
Verkehrswert
des Liegenschaftsanteiles B-LNr 10 (1/1 Anteile)
an der Liegenschaft EZ 246
Grundbuch 03003 Amstetten**

**beträgt
zum Bewertungsstichtag 21. Mai 2026**

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

gerundet **€ 294.000,--**
(Euro zweihundertvierundneunzigtausend)

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

gerundet **€ 294.000,--**
(Euro zweihundertvierundneunzigtausend)

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

ZUBEHÖR:

Es wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt.

5. ANMERKUNGEN

5.1. Allgemein

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

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

5.2. Umsatzsteuer

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

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

5.3. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist. Diese Kurzfristigkeit der Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren, in dem ein für die Immobilie adäquater Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

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

6. ANHANG:

6.1. Grundbuchauszug:

KATASTRALGEMEINDE 03003 Amstetten EINLAGEZAHL 246
BEZIRKSGERICHT Amstetten

Letzte TZ 369/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
584	GST-Fläche	472	
	Bauf.(10)	314	
	Gärten(10)	158	Ybbsstraße 22

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

10 ANTEIL: 1/1

HRH GmbH (FN 483637g)

ADR: Weitenfeldstraße 21/2, Amstetten 3300

a 393/2021 IM RANG 3566/2020 Kaufvertrag 2020-12-28 Eigentumsrecht

***** C *****

17 a 393/2021 Pfandurkunde 2021-01-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 583.000,--

für Raiffeisenbank Region Schallaburg eGen (FN 77781i)

b gelöscht

18 a 369/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 57.664,93 samt 16 % Z p.a.

aus EUR 56.597,70 seit 2025-12-10 und 18,625 % Z p.a. aus

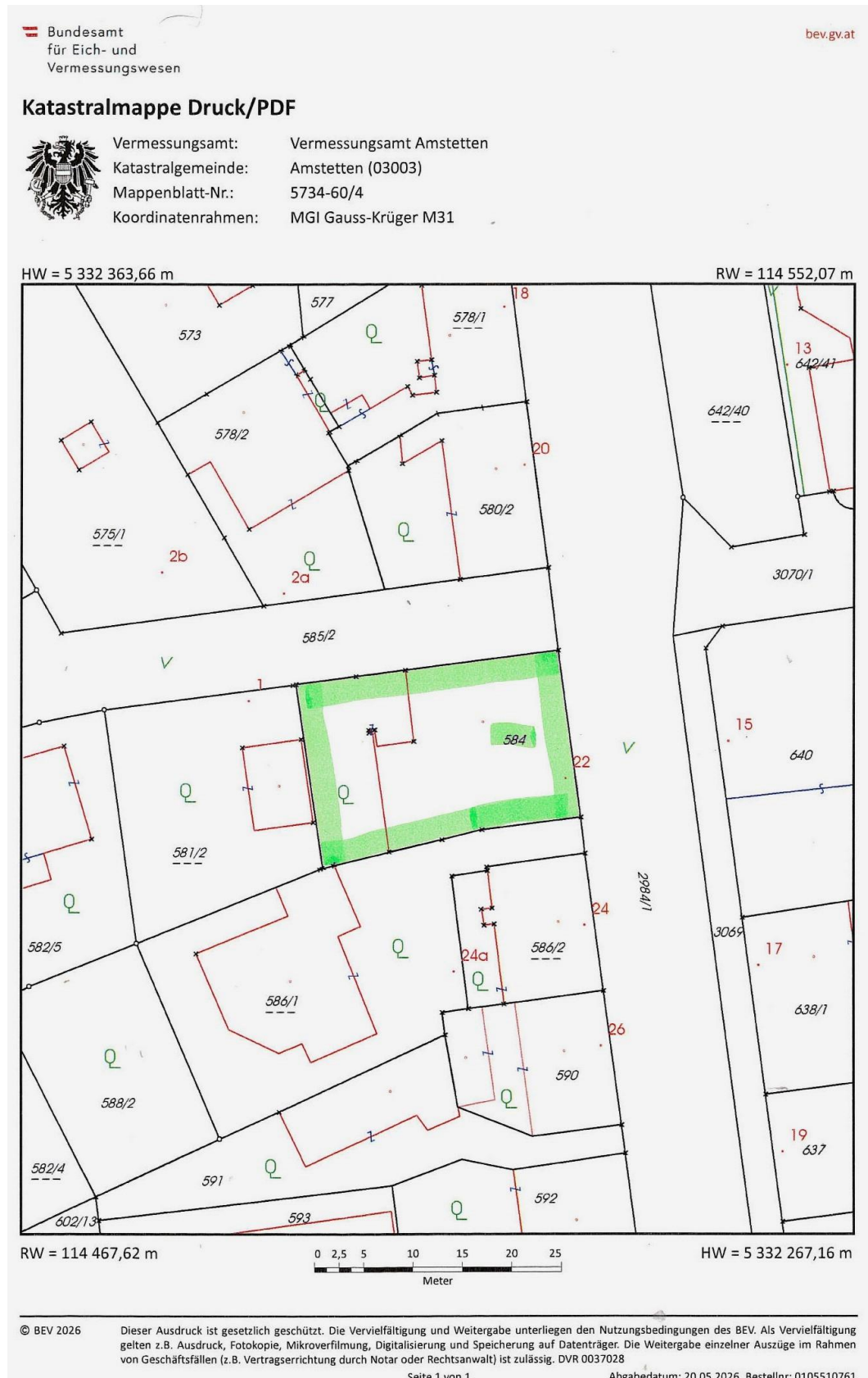
EUR 1.067,23 seit 2025-12-10, Antragskosten EUR 1.611,08

für BKS Bank AG (FN 91810s) (23 E 7/26g-2)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):



6.3. Mietverträge:

Mietvertrag

Abgeschlossen am unten angeführten Tag zwischen:

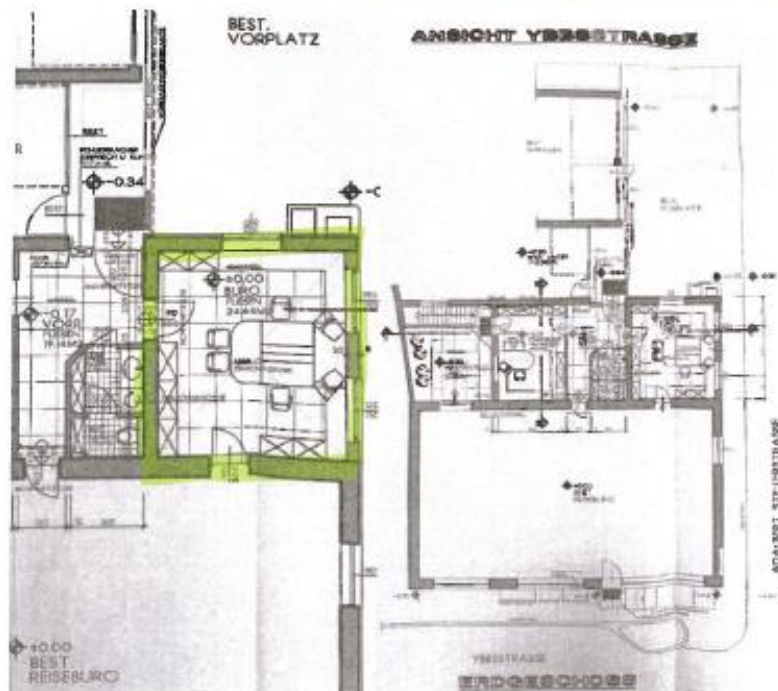
HRH GmbH FN 483637 g
 Ybbsstraße 22, A-3300 Amstetten
 GF: Alexander Haider, Tel: 0660/4800412
 als Vermieter.

Und:

Röska Holding GmbH FN 539832 x
 Am Weinberg 4, A-3262 Wang
 GF: Manuel Röska, Tel: 0699/15247699
 als Mieter.

1. Mietobjekt bzw. Bestandsgegenstand

Vermietet wird ein Büro-Innenraum mit 24,64m² im Hause: Ybbsstraße 22, A-3300 Amstetten im Erdgeschoss lt. eingefügtem Plan. Als Eingang wird der Hintereingang des Gebäudes, welcher sich in unmittelbarer Nähe des Büroraumes befindet, vorgesehen. Zudem wird die Nutzung des Haupteingangs direkt an der Ybbsstraße und der damit verbundene Durchgang durch den Büroraum (im Plan als Best. Reisebüro gekennzeichnet) zu Bürozeiten (Wochentags von 07:30 – 18:00uhr) für den Mieter, und dessen Kunden/Klienten gestattet. Zudem wird die Nutzung des WC im Vorraum direkt neben dem Büroraum gestattet. Weiters wird ein PKW-Abstellplatz auf der Rückseite des Gebäudes (direkt an der hinteren Eingangstür) unmittelbar an den Büroraum, zur freien Benutzung vereinbart. Zudem wird Nutzung der 11Kwh Starkstromsteckdose direkt am PKW-Abstellplatz, infolge der Hauseigenen Photovoltaikanlage, zum Laden des Elektrofahrzeuges zu den Bürozeiten unentgeltlich gestattet.



Der Mietgegenstand ist in einem guten, brauchbaren, renovierten und ordnungsgemäßen Zustand. Der Mieter mietet das Objekt als Büro/Bürobetrieb an. Eine gänzliche, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung des Mietobjektes durch den Mieter an Dritte, wird gestattet.

2. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis wird auf **unbestimmte Zeit abgeschlossen, und beginnt am 01.03.2025.** Dem Mieter steht es frei, das Bestandsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum jeweiligen Monatsletzten aufzukündigen.

3. Mietzins

Der vereinbarte monatliche **Hauptmietzins für den Büroraum inkl. PWK-Abstellplatz beträgt € 100,- zzgl. € 20,- Mehrwertsteuer.**

Betriebskosten: Es wird eine pauschale für die Betriebskosten inkl. der Kosten für Strom und Heizung von € 50,- zzgl. € 10,- Mehrwertsteuer vereinbart. Dadurch gelten sämtliche Betriebskosten als abgegolten.

Der Mieter verpflichtet sich den monatlichen Hauptmietzins und die Betriebskostenpauschale am ersten des Monats, im Vorhinein, monatlich über einen Dauerauftrag auf das Konto des Vermieters zu bezahlen: Bankverbindung HRH GmbH: AT48 3293 9000 0008 7353

4. Kaution

Es wird keine Kaution vereinbart.

5. Übergabe und Instandhaltung

Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand in gutem, und brauchbaren Zustand wie besichtigt. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand des Vermieters von sämtlichen Fahrnissen geräumt und gereinigt, in ordentlichem Zustand zu übergeben

6. Veränderungen am Bestandsobjekt

Bauliche Veränderungen jeglicher Art, welche der Mieter durchführen beabsichtigt, bedürfen der vorherigen, ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters.

7. Allgemeines

Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Abreden. Für die Rechtswirksamkeit von Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrags ist Schriftform erforderlich. Dies gilt auch für Änderungen dieser Bestimmungen.

Sämtliche Investitionen, Einbauten und dergleichen gehen mit Beendigung des Mietverhältnisses, sofern sie nicht ohne Beschädigung der Substanz entfernt werden können, unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über, soweit anlässlich der Bewilligung der Investition keine anderen schriftlichen Vereinbarungen getroffen werden sollten.

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Lärmbelästigungen durch Umbauarbeiten, Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung der Licht- Gas- Wasser- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

Der Vermieter oder von demselben Beauftragte können das Mietobjekt bei Gefahr in Verzug jederzeit, sonst während der Anwesenheit des Mieters und nach vorheriger Ankündigung betreten, zum Beispiel um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, schließlich bei

einem Verkauf zur Besichtigung mit Kaufinteressenten und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietinteressenten. Der Vermieter oder von diesem Beauftragte haben das Recht, die Baulichkeiten in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter in diesem Vertrag übernommenen Pflichten zu überprüfen.

8. Besondere Vereinbarungen

Dieser Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert und verstanden, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Amstetten, 15.01.2025

HRH GmbH

3300 Amstetten, Ybbsstraße 22

office@hrh.co.at

Tel. 07472/90 970 70

HRH GmbH
Vermieter

Röska Holding GmbH

Am Weinberg 4, 3262 Wang

Tel.: 0699/152 476 99

E-Mail: office@roeska.com

Firmenbuchnr.: FN 539832 x

Röska Holding GmbH
Mieter

Mietvertrag

Abgeschlossen am unten angeführten Tag zwischen:

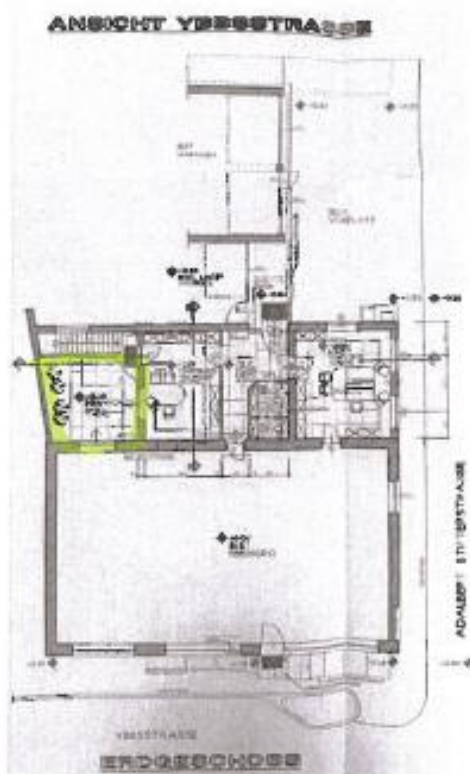
HRH GmbH FN 483637 g
Ybbsstraße 22, A-3300 Amstetten
GF: Dietmar Helm 0699/11598894
als Vermieter.

Und:

Rene Mayr 26.08.1981
Niederflurgasse 11, A-4060 Leonding
0664/4504655
als Mieter.

1. Mietobjekt bzw. Bestandsgegenstand

Vermietet wird ein Büro-Innenraum mit 19,14m² im Hause: Ybbsstraße 22, A-3300 Amstetten im Erdgeschoss lt. eingefügtem Plan. Als Eingang wird der Hintereingang des Gebäudes, welcher sich in unmittelbarer Nähe des Büroraumes befindet, vorgesehen. Zudem wird die Nutzung des Haupteingangs direkt an der Ybbsstraße und der damit verbundene Durchgang durch den Büroraum (im Plan als Best. Reisebüro gekennzeichnet) zu Bürozeiten (Wochentags von 07:30 – 18:00uhr) für den Mieter, und dessen Kunden/Klienten gestattet. Zudem wird die Nutzung des WC im Vorraum direkt neben dem Büroraum gestattet. Weiters wird ein PKW-Abstellplatz auf der Rückseite des Gebäudes (direkt an der hinteren Eingangstür) unmittelbar an den Büroraum, zur freien Benutzung vereinbart.



Der Mietgegenstand ist in einem guten, brauchbaren, renovierten und ordnungsgemäßen Zustand. Der Mieter mietet das Objekt als Büro/Bürobetrieb an. Eine gänzliche, entgeltliche oder unentgeltliche Untervermietung des Mietobjektes durch den Mieter an Dritte, wird gestattet.

2. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, und beginnt am 01.01.2026. Dem Mieter steht es frei, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum jeweiligen Monatsletzten aufzukündigen.

3. Mietzins

Der vereinbarte monatliche Hauptmietzins für den Büroraum inkl. PWK-Abstellplatz beträgt € 80,- zzgl. € 16.-Mehrwertsteuer.

Betriebskosten: Es wird eine pauschale für die Betriebskosten inkl. der Kosten für Strom und Heizung von € 30,- zzgl. € 6.- Mehrwertsteuer vereinbart. Dadurch gelten sämtliche Betriebskosten als abgegolten.

Der Mieter verpflichtet sich den monatlichen Hauptmietzins und die Betriebskostenpauschale am ersten des Monats, im Vorhinein, monatlich über einen Dauerauftrag auf das Konto des Vermieters zu bezahlen: Bankverbindung HRH GmbH: AT48 3293 9000 0008 7353

4. Kautions

Es wird keine Kautions vereinbart.

5. Übergabe und Instandhaltung

Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand in gutem, und brauchbaren Zustand wie besichtigt. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand des Vermieters von sämtlichen Fahrnissen geräumt und gereinigt, in ordentlichem Zustand zu übergeben

6. Veränderungen am Bestandsobjekt

Bauliche Veränderungen jeglicher Art, welche der Mieter durchführen beabsichtigt, bedürfen der vorherigen, ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters.

7. Allgemeines

Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Abreden. Für die Rechtswirksamkeit von Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrags ist Schriftform erforderlich. Dies gilt auch für Änderungen dieser Bestimmungen.

Sämtliche Investitionen, Einbauten und dergleichen gehen mit Beendigung des Mietverhältnisses, sofern sie nicht ohne Beschädigung der Substanz entfernt werden können, unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über, soweit anlässlich der Bewilligung der Investition keine anderen schriftlichen Vereinbarungen getroffen werden sollten.

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Lärmbelästigungen durch Umbauarbeiten, Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung der Licht- Gas- Wasser- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

Der Vermieter oder von demselben Beauftragte können das Mietobjekt bei Gefahr in Verzug jederzeit, sonst während der Anwesenheit des Mieters und nach vorheriger Ankündigung betreten, zum Beispiel um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, schließlich bei

einem Verkauf zur Besichtigung mit Kaufinteressenten und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietinteressenten. Der Vermieter oder von diesem Beauftragte haben das Recht, die Baulichkeiten in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter in diesem Vertrag übernommenen Pflichten zu überprüfen.

8. Besondere Vereinbarungen

Dieser Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert und verstanden, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Amstetten, 20.11.2025

HRH GmbH
3300 Amstetten, Ybbsstraße 22
office@hrh.at
Tel. 07472/90 970 70

HRH GmbH
Vermieter



Rene Mayr
Mieter

Mietvertrag

Abgeschlossen am unten angeführten Tag zwischen:

HRH GmbH FN 483637 g
Ybbsstraße 22, A-3300 Amstetten
GF: Dietmar Helm 0699/11598894
als Vermieter.

Und:

Direkt Wirtschaftsberatung GmbH
Römergasse 8, 2353 Guntramsdorf
0677/62053886
als Mieter.

1. Mietobjekt bzw. Bestandsgegenstand

Vermietet wird ein Büro-Innenraum mit 18,5 m² im Hause: Ybbsstraße 22, A-3300 Amstetten im Erdgeschoss lt. eingefügtem Plan. Als Eingang wird der Hintereingang des Gebäudes, welcher sich in unmittelbarer Nähe des Büroraumes befindet, vorgesehen. Zudem wird die Nutzung des Haupteingangs direkt an der Ybbsstraße und der damit verbundene Durchgang durch den Büroraum zu Bürozeiten (Wochentags von 07:30 — 18:00uhr) für den Mieter, und dessen Kunden/Klienten gestattet. Zudem wird die Nutzung des WC und Küche direkt neben dem Büroraum gestattet. Weiters wird ein PKW-Abstellplatz auf der Rückseite des Gebäudes, zur freien Benutzung vereinbart.



Der Mietgegenstand ist in einem guten, brauchbaren, renovierten und ordnungsgemäßen Zustand. Der Mieter mietet das Objekt als Büro/Bürobetrieb an. Der Büroraum ist wie folgt möbliert (siehe Bilder).



2. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von 5 Jahre abgeschlossen, und beginnt am 01.04.2026. Es endet daher am 31.03.2031 ohne dass es einer Kündigung bedarf. Dem Mieter steht es frei, das Bestandverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum jeweiligen Monatsletzten aufzukündigen.

3. Mietzins

Der vereinbarte monatliche Hauptmietzins für den Büroraum inkl. PWK-Abstellplatz beträgt € 136,- zzgl. € 14.- Mehrwertsteuer.

Betriebskosten: Es wird eine pauschale für die Betriebskosten inkl. der Kosten für Strom und Heizung von € 41,50,- zzgl. € 8,50,- Mehrwertsteuer vereinbart. Dadurch gelten sämtliche Betriebskosten als abgegolten.

Der Mieter verpflichtet sich den monatlichen Hauptmietzins und die Betriebskostenpauschale am ersten des Monats, im Vorhinein, monatlich über einen Dauerauftrag auf das Konto des Vermieters zu bezahlen: Bankverbindung HRH GmbH: AT48 3293 9000 0008 7353

4. Kautions

Es wird eine Kautions von 3 Monatsmieten (brutto) vereinbart.

5. Übergabe und Instandhaltung

Der Mieter übernimmt den Mietgegenstand in gutem, und brauchbaren Zustand wie besichtigt. Bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand des Vermieters von sämtlichen Fahrnissen geräumt und gereinigt, in ordentlichem Zustand zu übergeben

6. Veränderungen am Bestandsobjekt

Bauliche Veränderungen jeglicher Art, welche der Mieter durchführen beabsichtigt, bedürfen der vorherigen, ausdrücklichen Genehmigung des Vermieters.

7. Allgemeines

Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Abreden. Für die Rechtswirksamkeit von Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrags ist Schriftform erforderlich. Dies gilt auch für Änderungen dieser Bestimmungen.

Sämtliche Investitionen, Einbauten und dergleichen gehen mit Beendigung des Mietverhältnisses, sofern sie nicht ohne Beschädigung der Substanz entfernt werden können, unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über, soweit anlässlich der Bewilligung der Investition keine anderen schriftlichen Vereinbarungen getroffen werden sollten.

Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Lärmbelästigungen durch Umbauarbeiten, Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung der Licht- Gas- Wasser- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

Der Vermieter oder von demselben Beauftragte können das Mietobjekt bei Gefahr in Verzug jederzeit, sonst während der Anwesenheit des Mieters und nach vorheriger Ankündigung betreten, zum Beispiel um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen, zur Durchführung von Reparaturen, schließlich bei einem Verkauf zur Besichtigung mit Kaufinteressenten und bei Kündigung des Mietverhältnisses mit Mietinteressenten. Der Vermieter oder von diesem Beauftragte haben das Recht, die Baulichkeiten in angemessenen Zeitabständen und nach vorheriger Ankündigung zu besichtigen, um die Einhaltung der vom Mieter in diesem Vertrag übernommenen Pflichten zu überprüfen.

8. Besondere Vereinbarungen

Dieser Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert und verstanden, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

Amstetten, 31.03.2026

HRH GmbH
3300 Amstetten, Ybbsstraße 22
office@hrh.co.at
Tel. 07472/90 970 70

HRH GmbH
Vermieter

Sevde
Odabasi
Mieter



MIETVERTRAG

Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien,

1. Firma HRH GmbH mit Sitz in Ybbsstraße 22, 3300 Amstetten als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft mit der GST-ADRESSE Ybbsstraße 22, 3300 Amstetten, einerseits und
2. Firma PACKSERVICE Austria West
Herr Joachim Kratschmayr Geschäftsführung
TEL.NR. + 43 699 148 228 88
E – Mailadresse: joachim.kratschmayr@packservice.com

(im folgenden „Mieter“ genannt), andererseits

folgenden

MIETVERTRAG

1. Mietgegenstand

Die Wohnfläche des Mietgegenstandes im OG des Hauses beträgt ca. 130m²

Die Wohnung besteht aus: Stiegenhaus, Vorraum, 2 Badezimmer, 2 WC, Küche, 6 Zimmer und Terrasse.

Der Mietgegenstand ist wie folgt ausgestattet: 6 Zimmer - 5 davon neu möbliert, Badezimmer: Waschtisch, Unterschrank und Spiegelschrank. Küche: Küchenblock + E – Geräte (ausgenommen Geschirrspüler).

Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen befinden sich in neuwertigem und funktionstüchtigem Zustand. Der Mietgegenstand befindet sich in ordnungsgemäßem Zustand.

Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter bzw. dessen Vertreter

HRH GmbH
Ybbsstraße 22
A-3300 AMSTETTEN

TEL +43(0)7472/909 701-71
office@hrh.co.at
<https://www.hrh.co.at>

FAX: +43(0)830/955 402 9246
FN 483637g
ATU72906714

RAIFFEISENBANK MITTLERES MOSTVIERTEL
IBAN: AT48 3293 9000 0008 7353
BIC: RLNWATWW939

Seite 1 von 7



unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **16.09.2024** und wird auf die Dauer von **3 Jahren** abgeschlossen. Es endet daher am **15.09.2027** ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Schriftform zwingend, Mindestdauer 3 Jahre, jede Verlängerung ebenfalls mindestens 3 Jahre, keine Obergrenze, der Mieter hat nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das Recht, dieses jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten per Einschreiben aufzukündigen.

Der Vermieter ist berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig bei Vorliegen eines der Kündigungsgründen des § 30 MRG aufzukündigen sowie die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich nur zu Wohnungszwecken verwendet werden.

4. Mietzins

Der Hauptmietzins sowie sämtliche Betriebskosten, Verwaltungskosten, öffentlichen Abgaben und sonstige Vorschriften werden mittels SEPA - Lastschrift vom Mieter bis zum 5. des Monats im Vorhinein an den Vermieter überwiesen. Im Falle des Verzuges beträgt der Verzugszinssatz 5% p.a. Der Gesamtmietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Hauptmietzins netto	980,00 EUR
Zzgl. Umsatzsteuer für die Miete	98,00 EUR
Betriebskosten netto	200,00 EUR
Zzgl. Umsatzsteuer für die Betriebskostenkonto	20,00 EUR
Heizkostenkontozahlung netto	200,00 EUR
Zzgl. Umsatzsteuer für die Heizkostenkontozahlung	40,00 EUR
Stromkostenkontozahlung netto	200,00 EUR
Zzgl. Umsatzsteuer für die Stromkostenkontozahlung	40,00 EUR
Gesamtmietzins	1.778,00 EUR

Die von der Mieterseite zu leistende Akontozahlungen werden einmal jährlich, nach Maßgabe des § 17 MRG, abgerechnet.

HRH GmbH
Ybbsstraße 22

TEL +43(0)7472 / 909 701-71
office@hrh.co.at

FAX: +43(0)830 / 955 402 9246
FN 483637g

RAIFFEISENBANK MITTLERES MÖSTVIERTEL
IBAN: AT48 3293 9000 0008 7353



Die Mieterseite ist nicht berechtigt, Forderungen an die Vermieterseite gegen den Gesamtmietzins aufzurechnen oder die Zahlung dasselbe zurückzuhalten.

Die Versorgung mit und Abrechnung von Strom, Telefon oder Internet ist von der Mieterseite zu besorgen.

Die Mieterseite stimmt den Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages gegen Schäden im Sinne des § 21 Abs 1 Z 6 MRG zu.

5. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaubliche Verbraucherpreisindex VPI 2020 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat des Vertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl.

Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Der Vermieter ist zur Anpassung des Mietzinses aufgrund von Indexsteigerungen jeweils zum 1.1. eines Jahres berechtigt.

Die durch die Wertsicherung eintretende Veränderung des Hauptmietzinses wird dem Mieter vom Vermieter schriftlich bekanntgegeben. Der Mieter ist zur Bezahlung eines aufgrund der Wertsicherung erhöhten Hauptmietzinses ab dem folgenden Zinstermin verpflichtet, wenn die Mitteilung des Vermieters spätestens 14 Tage vor dem Zinstermin eingelangt ist.

6. Erhaltungspflicht des Mieters

Der Mieter hat den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand übernommen.

Der Mieter verpflichtet sich, diesen Zustand zu erhalten, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und diesen nach Beendigung des Mietgegenstandes in gleich gutem Zustand neu ausgemalt, ansonsten unter Berücksichtigung normaler Abnutzung zurückzustellen.

Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Zu- und Ableitungen, Einrichtungen und Geräte, insbesondere die Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Gasleitungen, die Heizungs- und sanitären Anlagen sowie die Antennenanlage zu warten, instandzuhalten und zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Den Mieter trifft die Instandhaltungspflicht gem § 1096 ABGB. Der Mieter erklärt, den Vermieter aus einer Verletzung dieser Instandhaltungspflicht schad- und klaglos zu halten.

HRH GMBH
YBBSSTRASSE 22
A-3300 AMSTETTEN

TEL +43(0)7472/909 701-71
office@hrh.co.at
<http://www.hrh.co.at>

FAK: +43(0)810/955 402 9246
FN 483637G
ATU72906714

RAIFFEISENBANK MITTLERES MOSTVIELTEL
IBAN: AT48 3293 9000 0008 7353
BIC: RLNWATWW939

SEITE 3 VON 7



Ist die Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, so ist der Mieter verpflichtet, dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Schäden so rasch wie möglich zu beheben.

7. Änderungen im Mietgegenstand

Durch den Vermieter:

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seiner Wohnung zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist. In diesem Fall ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

Durch den Mieter:

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbsleuten geplant und durchgeführt werden.

Die Veränderungen dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden, soweit es sich nicht um „privilegierte Arbeiten“ iSd § 9 Abs 2 MRG handelt. Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und halten den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus oder Dritten entstehen, vollkommen schad- und klaglos. Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über. Ansprüche des Mieters nach § 10 MRG bleiben davon unberührt.

8. Betriebs - Strom - und Heizkosten

Die Mieterseite anerkennt als **Betriebskosten** alle Zahlungsverpflichtungen, die der Vermieterseite selbst im Zusammenhang mit der Erhaltung und Verwaltung des Hauses auferlegt sind gemäß §§ 21 und 24 MRG oder zukünftig auferlegt werden.

Insbesondere hat die Mieterseite auch allfällige Erhöhungen der Betriebs- und Heizungskosten zu bezahlen.

Der Mieterseite kommt für **Strom und Heizkosten** selbst auf.

HRH GmbH
YBBSSTRASSE 22
A-3300 AMSTETTEN

TEL +43(0)7472 / 909 701-71
office@hrh.co.at
<http://www.hrh.co.at>

FAX: +43(0)810 / 955 402 9246
FN 483637e
ATU72906714

RAIFFEISENBANK MITTLERES MÜNSTERTAL
IBAN: AT48 3293 9000 0008 7353
BIC: RLNWAT3339

SEITE 4 VON 7



Der Vermieter ist berechtigt, für die Betriebskosten monatlich Akontobeträge vorzuschreiben. Einmal jährlich ist dem Mieter eine Abrechnung über das Vorjahr zu legen und ihm auf dessen Verlangen Einsicht in die Belege zu gewähren, von denen sich der Mieter auf seine Kosten Kopien anfertigen lassen kann. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Überschuss zugunsten des Mieters, so ist der Überschussbetrag zurückzuerstatten. Ergibt sich aus der Abrechnung ein Fehlbetrag zu Lasten des Mieters, so hat der Mieter den Fehlbetrag zum übernächsten Zinstermin zu entrichten. Forderungsberechtigt bzw. -verpflichtet ist immer der Mieter, der im Zeitpunkt der Fälligkeit Mieter des gegenständlichen Bestandsobjektes ist, auch wenn infolge Mieterwechsel während des abgerechneten Jahres zur Gänze oder teilweise noch jemand anderer Mieter dieses Objektes war. Nach Vorliegen der ersten Jahresabrechnung ist der monatlich zu zahlende Akontobetrag ausgehend vom Gesamtbetrag der Betriebskosten und der öffentlichen Abgaben des vorausgegangenen Kalenderjahres zu errechnen.

9. Kautio

Die Kautio beträgt 3 Monatsmieten in der Höhe von € 4.500,00 diese wird per Überweisung bei dem Vermieter hinterlegt.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (zB Mietzinsrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnung und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kautio entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautio aufzurechnen.

Muß die Kautio vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautio binnen 14 Tagen an diesen zurückzuerstatten.

10. Kaufoption

11. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Verkaufes mit Miet- und Kaufinteressenten zu besichtigen. Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der



Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

13. Hausordnung, Tierhaltung, Müllentsorgung und Reinigung des Ganges und Stiegenhaus

Der Mieter verpflichtet sich zur **Einhaltung** der jeweils aushängenden **Hausordnung**, die einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Die **Tierhaltung** ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

Der Mieter ist für die ordnungsgemäße **Mülltrennung** und für die **zeitgerechte Bereitstellung der Mülltonnen** selber verantwortlich.

Der Mieter ist für die **Reinigung des Ganges und Stiegenhaus** selbst verantwortlich.

14. Sonstige Bestimmungen

Es wird vereinbart, dass der Mieter jedes Monat eine Überweisungsbestätigung an den Vermieter übersendet.

Der Vermieter übergibt dem Mieter anlässlich des Vertragsabschlusses **Stk. Hauseingangsschlüsse/Chip** und **Stk. Zimmerschlüssel**. Weitere **Hauseingangsschlüssel/Chip** und **Zimmerschlüssel** hat der Mieter (mit vorheriger Absprache mit dem Vermieter) auf eigene Kosten herstellen zu lassen. Im Falle des Verlustes eines oder mehrerer Schlüssel/Chip hat der Mieter ein neues Schloss auf seine Kosten einbauen zu lassen.

Aufgrund der 5 neumöblierten Zimmer wird vereinbart, dass eine Bestands - Zustandliste bei Einzug erstellt wird und bei Auszug die Bestand- Zustandliste kontrolliert. Bei Sachschaden wird dann die weiter Vorgehensweise über die Entschädigung besprochen.

Die Vertragsparteien verzichten auf die Irrtumsanfechtung.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, daß mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

HRH GmbH
YBBSSTRASSE 22
A-3300 AMSTETTEN

TEL +43(0)7472 / 909 701-71
office@hrh.co.at
<http://www.hrh.co.at>

FAX +43(0)810 / 955 402 9246
FN 483637g
ATU72906714

RAIFFEISENBANK MITTLERES MOSTVIERTEL
IBAN: AT48 3293 9000 0006 7353
BIC: RLNWATWW939

SEITE 6 VON 7

HRH

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, daß sie dem Mieter als zugekommen gelten.

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Amstetten, am 26.08.2024

HRH GmbH
3300 Amstetten, Ybbsstraße 22
office@hrh.co.at
Tel. 07472/90 970 70

Der Vermieter
HRH GmbH


Der Mieter(n)
Packservice Austria West
PACKSERVICE AUSTRIA West GmbH
Wildenhofer Strasse 1
2481 Achau

HRH GmbH
YBBSSTRASSE 22
A-3300 AMSTETTEN

TEL +43(0)7472/909 701-71
office@hrh.co.at
<https://www.hrh.co.at>

FAX: +43(0)810/955 402 9246
FN 483637g
ATU72906714

RAIFFEISENBANK MITTLERES MÖSTVIERTEL
IBAN: AT48 3293 9000 0008 7353
BIC: RLNWATWW939

SEITE 7 VON 7

MIETVERTRAG

Abgeschlossen zwischen:

HRH GmbH, FN 483637 g, Ybbsstraße 22, A-3300 Amstetten (Vermieter)
und
Sin City GmbH, FN 665983 m, Graben 40, 3300 Amstetten (Mieter)

1. Mietobjekt

Vermietet wird eine Garage mit einem Flächenausmaß von ca. 30 m² im Objekt Ybbsstraße 22, 3300 Amstetten. Das gesamte Objekt sowie die gegenständliche Garage unterliegen dem Mietrechtsgesetz (MRG).

2. Vertragsdauer

Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen mit Beginn 01.01.2026.

3. Mietzins

Der monatliche Nettomietzins beträgt € 50,00 zzgl. 20 % USt. Eine Wertsicherung oder Indexanpassung wird ausdrücklich nicht vereinbart. Der Mietzins ist monatlich im Voraus bis zum 5. des Monats zu entrichten.

4. Betriebskosten

Die Betriebskosten sind im Mietzins enthalten, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart wird.

5. Kautions

Es wird keine Kautions vereinbart.

6. Übergabe und Instandhaltung

Der Mietgegenstand wird in brauchbarem Zustand übergeben. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Garage geräumt und besenrein zurückzustellen.

7. Allgemeines

Es gilt österreichisches Recht. Gerichtsstand ist das sachlich zuständige Gericht in Amstetten. Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

Amstetten, am 30.12.2025

HRH GmbH

3300 Amstetten, Ybbsstraße 22
office@hrh.co.at
Tel. 07472/90 970 70

HRH GmbH (Vermieter)

Sin City GmbH (Mieter)