

An das
Bezirksgericht Wiener Neustadt
Maria Theresien Ring 3b
2700 Wiener Neustadt



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 27.07.2026

Zeichen: 4776a/25

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



Auftraggeber	Bezirksgericht Wiener Neustadt Maria Theresien Ring 3b 2700 Wiener Neustadt RichterIn: Mag. Susanne Hojka (28 E 951/25s)
Betreibende Partei	EG d. LS Ezilingasse 10, 2700 Wiener Neustadt Vertr. durch teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH Handelskai 94-96, 10. OG, Millenium Tower 1200 Wien
Vertreten durch	Zacherl Schallaböck Proksch Manak Kraft Rechtsanwälte GmbH Teinfaltstraße 8/5.01 1010 Wien
Auftrag	Verkehrswertermittlung der Liegenschaft w.u. (Anteil 97/365)
Zweck	Verwertung der Liegenschaft im Verfahren 28 E 951/25s beim BG Wiener Neustadt
Verpflichtete Partei	BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z) Unterwaltersdorferstraße 100 2443 Deutsch Brodersdorf
Bewertungsgegenstand	Doppelhaushälfte 2700 Wiener Neustadt, Ezilingasse 10/1
Grundbuchskörper	Katastralgemeinde (KG): 23443 Wiener Neustadt Einlagezahl (EZ): 11573 Grundstücksnummer (Gst Nr.): 3547/43, 3547/44, .4575, .4576 Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Bestandsblatt-Laufende Nummern (B-LNr.): 4, Anteil: 97/365
Bewertungsstichtag	18.11.2025 <i>(Anmerkung SV: Aufgrund der Tatsache, dass die Besichtigung 2025 erfolgte, die Fertigstellung und Ausfertigung jedoch erst Mai 2026, wird, gemeinsam mit den anderen Gutachten im Zusammenhang mit den Verfahren, mit dem Stichtag 2026 gerechnet)</i>
Befundaufnahme	18.11.2025
Verkehrswert	79.800,00 € <i>Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.</i>

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	7
1.1	BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN	7
1.2	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	9
1.2.1	<i>Haftung</i>	9
1.2.2.	<i>Unabhängigkeit</i>	10
1.2.3.	<i>Urheberrecht</i>	10
1.2.4.	<i>Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung</i>	10
1.2.5.	<i>Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)</i>	12
1.3	BEGRIFFSDEFINITIONEN	12
1.3.1.	<i>LBG</i>	12
1.3.2.	<i>Verkehrswert, Marktwert</i>	13
1.3.3.	<i>Einheitswert</i>	13
1.3.4.	<i>Herstellungskosten</i>	13
1.3.5.	<i>Umsatzsteuer</i>	14
1.3.6.	<i>Rechenmodus</i>	14
1.4	BEWERTUNGSVERFAHREN	15
2	BEFUND	16
2.1	ALLGEMEINES	16
2.2	GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS	18
2.3	ERHEBUNGEN	19
2.4	GRUNDBUCHSDATEN	20
2.4.1	<i>Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch</i>	20
2.4.2	<i>Aufschrift</i>	20
2.4.3	<i>A1 Blatt</i>	21
2.4.4	<i>Das A2 Blatt</i>	22
2.4.5	<i>Das B Blatt</i>	23
2.4.6	<i>Das C Blatt</i>	23
2.5	STANDORTANALYSE	26
2.5.1	<i>Makrostandort</i>	26
2.5.2	<i>Mikrostandort</i>	28
2.6	GRUNDSTÜCKSDATEN	30
2.7	OBJEKTDATEN	41
2.7.1	<i>Übersicht</i>	41
2.7.2	<i>Bestandsverhältnisse</i>	44
2.8	PLANUNTERLAGEN	44
2.8.1	<i>Flächenaufstellung gemäß NWGA aus 2022</i>	48
2.9	FOTODOKUMENTATION	49

3	GUTACHTEN	52
3.1	ERTRAGSWERTVERFAHREN	53
3.1.1	<i>Allgemeines zum Ertragswertverfahren</i>	53
3.1.2	<i>Ablaufschemas Ertragswertverfahren ÖNORM B 1802</i>	56
3.1.3	<i>Ablaufschemas Vergleichswertverfahren gemäß ÖNORM B 1802 zur Ermittlung des Bodenwertes</i>	57
3.1.4	<i>Ermittlung des Ertragswertes</i>	58
3.1.5	<i>Flächendarstellung/Geschoßprogramm</i>	75
3.1.6	<i>Berechnung Ertragswert</i>	76
4	VERKEHRSWERT	80
5	BEILAGEN	85
5.1	GRUNDBUCH	85
5.1.1	<i>Wohnungsübergabeprotokoll</i>	88
5.1.2	<i>Nutzwertgutachten</i>	92
5.1.3	<i>Wohnungseigentumsvertrag</i>	119

Abkürzungsverzeichnis

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

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

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

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

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

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

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

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

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

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

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

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

1.2.2. Unabhängigkeit

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

1.2.3. Urheberrecht

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

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1. LBG

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

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

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

1.3.2. Verkehrswert, Marktwert

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

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

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

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

1.3.3. Einheitswert

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

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

1.3.4. Herstellungskosten

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

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

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für

verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

1.3.5. Umsatzsteuer

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

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

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

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

1.3.6. Rechenmodus

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

1.4 Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

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

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

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

Die gängigsten sind:

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

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

Ortsaugenschein	18.11.2025 Beginn: 9:30 Uhr Ende: 10:00 Uhr
Befundaufnahme	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung	Mag. (FH) Gerald Schmidt (MA SV-Büro Christoph Menhofer)
Weitere anwesende Personen	- Mieter - Ehefrau Mieter
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- Es bestehen keine bekannten außergrundbücherlichen Rechte und/oder Lasten - Auskünfte betreffende Gebäudedaten • Doppelhaushälfte • Umbauten innerhalb der Einheit durch Mieter - Seitens des Mieters wurde mitgeteilt, dass dieser schon seit rd. 50 Jahren als Mieter in dieser Einheit wohnhaft ist und nur ein Übergabeprotokoll vom 10.01.1975 als „Mietvertrag“ existiert.
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	- Diese Einheit diente früher als Personalwohnung für ÖBB-Bedienstete - Das aktuell noch immer gültige Übergabeprotokoll datiert vom 09.01.1975 - Es wurde seitens der ehemaligen Hausverwaltung Dr. Nistelberger Rechtsanwalt & Immobilienverwaltung GmbH ebenfalls das Übergabeprotokoll sowie eine Mietzinsliste 12/2024 zur Verfügung gestellt - Die Grundrissgestaltung im Erdgeschoß entspricht nicht mehr der des Einreichplans aus 1951 (nur WC) und wurde lt. Aussage

	vom Mieter auf eigene Kosten umgebaut (Abstellraum und WC wurden in einen Nassbereich umgebaut). → das Nutzwertgutachten wurde augenscheinlich nicht nach den baulichen Veränderungen im Innenraum und Schließung des Ausganges in Richtung Garten durch Einbau des Badezimmers berechnet, sondern rein nach vorhandenen Plandokumenten. - Das Mietverhältnis ist aufgrund des Übergabeprotokolls an das aktuelle (Angestellter/Arbeiter) bzw. ehemalige Dienstverhältnis (Rente) gekoppelt. Es existiert somit offenbar kein Kündigungsrecht für den Vermieter. - Lt. WE Vertrag vom 04.11.2022 obliegt die Instandhaltung und -setzung sowie die laufende Erneuerung des WE-Objektes dem jeweiligen Wohnungseigentümer zur Gänze. - Lt. WE-Vertrag vom 04.11.2022 können die einzelnen WE-Objekte auch zu, üblicherweise in derartigen Objekten durchführbaren, geschäftlichen Zwecken unter Wahrung der Interessen der anderen Wohnungseigentümer benutzen. - Lt. WE-Vertrag vom 04.11.2022 stellt das äußere Erscheinungsbild der Einheiten ein schutzwürdiges Interesse dar. Eine Abänderung ist nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer zulässig.
Besondere Vereinbarungen	- Keine besonderen Vereinbarungen

2.2 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

GUTACHTEN	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Nutzwertgutachten	☒	☐	☒

VERTRÄGE	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Kaufvertrag	☒	☐	☐
Mietvertrag/Übergabeprotokoll	☒	☐	☒
Wohnungseigentumsvertrag	☒	☐	☒

ZUR LIEGENSCHAFT	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Flächenaufstellung	☒	☐	☒
Flächenwidmungsplan	☐	☒	☒
Fotodokumentation	☐	☒	☒
Grundbuchauszug	☐	☒	☒
HORA-Mappe	☐	☒	☒
Katastralmappenauszug	☐	☒	☒
Planskizzen (Grundrisspläne)	☒	☐	☒

KOSTEN	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Mietzinsliste	☒	☐	☒

2.3 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt	- Abfrage aktueller Grundbuchsatzzug - Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und der Bebauungsbestimmungen (wenn vorhanden) - diverse Erhebungen der digitalen GeoDaten - Erhebungen im digitalen Altlasten- und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes - Erhebungen im digitalen Lärminfokataster des Lebensministeriums - Erhebungen im digitalen Senderkataster Austria - Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreise sowie Internetrecherche und Aushebung von Kaufpreisen soweit möglich - Auskünfte hinsichtlich allfälliger Rückstände an Gemeindeabgaben wurden nicht eingeholt.
---	---

2.4 Grundbuchsdaten

Die Wertermittlung erfolgt generell unter der Annahme der Geldlastenfreiheit, sämtliche Pfandrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote bleiben unberücksichtigt. Ebenso außerbücherliche Rechte und Lasten, sofern diese nicht vom Auftraggeber bekanntgegeben und dokumentiert wurden.

2.4.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch

Das Grundbuch ist öffentlich und es besteht für Jeden das Recht auf Einsichtnahme. Für die Führung des allgemeinen Grundbuches ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.

Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

Jede Grundbucheinlage besteht aus Aufschrift, dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

2.4.2 Aufschrift



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 11573

Letzte TZ 7079/2025
WOHNUNGSEIGENTUM

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist

bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbuchseinsicht etwas geändert hat.

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

2.4.3 A1 Blatt

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

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
3547/43  Gärten(10)         *      321  Ezilingasse 10
3547/44  GST-Fläche         *      320
          Bauf. (10)         13
          Gärten(10)         307
.4575    Bauf. (10)         *      102
.4576    Bauf. (10)         *      102
GESAMTFLÄCHE      845
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

G

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

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

Die GSTe sind noch nicht im Grenzkataster eingetragen.

BA(Nutzung)

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

*

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

Fläche

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

2.4.4 Das A2 Blatt

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

```
***** A2 *****  
3 a 78/2023 Verwalter der Liegenschaft teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH  
(FN 36233i)  
***** B *****
```

Im A2-Blatt ist eine ehemalige Hausverwaltung eingetragen, wobei dies nicht die letzte Hausverwaltung war.

2.4.5 Das B Blatt

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

```
***** B *****
4 ANTEIL: 97/365
  BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z)
  ADR: Unterwaltersdorferstraße 100, Deutsch Brodersdorf 2443
    a 758/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
    b 10023/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 11416
    c 78/2023 Wohnungseigentum an TOP 1
5 ANTEIL: 85/365
  Asuman Mutlu
  GEB: 1977-11-18 ADR: Höchstädtplatz 4/67, Wien 1200
    a 10023/2022 Kaufvertrag 2022-11-04 Eigentumsrecht
    b 78/2023 Wohnungseigentum an TOP 2
6 ANTEIL: 85/365
  BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z)
  ADR: Unterwaltersdorferstraße 100, Deutsch Brodersdorf 2443
    a 758/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
    b 10023/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 11416
    c 78/2023 Wohnungseigentum an TOP 3
7 ANTEIL: 98/365
  BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z)
  ADR: Unterwaltersdorferstraße 100, Deutsch Brodersdorf 2443
    a 758/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht
    b 10023/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 11416
    c 78/2023 Wohnungseigentum an TOP 4
```

2.4.6 Das C Blatt

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

Dienstbarkeiten sind Belastungen (Bsp. Wegerecht, Leitungsrecht, Wohnrecht, etc.), die mit dem Eigentum an einer Liegenschaft verbunden sind. Sie werden auch als Servitute bezeichnet.

***** C *****
2 auf Anteil B-LNR 5
a 10024/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-11-04
PFANDRECHT EUR 139.700,--

Seite 1 von 3

3,65 % Z, 1 % VZ, 4,65 % ZZ, NGS EUR 27.900,-- Höchstbetrag
für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
3 a 78/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem
§ 32 WEG 2002 gem Pkt V. Wohnungseigentumsvertrag
2022-11-04
7 auf Anteil B-LNR 4 6 7
a 1429/2024 Pfandurkunde 2024-02-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
b 1429/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 11416 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 4
EZ 11573 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 7
EZ 11509 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 8
EZ 11492 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 8
EZ 11544 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 8
c 6407/2024 Simultanhafung mit
EZ 11633 KG 23443 Wiener Neustadt
d 7079/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
(26 Cg 63/25g - LG Wiener Neustadt)

- 8 auf Anteil B-LNR 4 6 7
a 1429/2024 Pfandurkunde 2024-02-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.050.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
b 1429/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 11416 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 5
EZ 11573 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 8
EZ 11509 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 9
EZ 11492 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 9
EZ 11544 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 9
c 6407/2024 Simultanhaftung mit
EZ 11633 KG 23443 Wiener Neustadt
d 7079/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
(26 Cg 63/25g - LG Wiener Neustadt)
- 9 auf Anteil B-LNR 5
a 5176/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 494/24k)
- 10 auf Anteil B-LNR 4 6 7
a 1424/2025 Pfandurkunde 2024-02-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
b 1424/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 11416 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 6
EZ 11573 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 10
EZ 11509 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 10
EZ 11492 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 10
EZ 11544 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 11
c 7079/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
(26 Cg 63/25g - LG Wiener Neustadt)
- 11 auf Anteil B-LNR 5
a 3220/2025 Exekutionsantrag 2025-05-07, Exekutionsbewilligung
2025-05-08
PFANDRECHT vollstr EUR 34.417,48
samt Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-05-08
für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen - Wien
(35 E 844/25g)
- 12 auf Anteil B-LNR 4 6 7
a 3312/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 306/25s)
- 13 auf Anteil B-LNR 4 6 7
a 5779/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Seite 2 von 3

Hereinbringung von vollstr EUR 3.869,58 samt Zinsen und
Kosten lt. Exekutionsbewilligung
für EG d. LS Ezilingasse 10, 2700 Wiener Neustadt vertr.
durchteamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
(28 E 951/25s))

- 14 auf Anteil B-LNR 4 6 7
a 6389/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 616/25d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2.5 Standortanalyse

2.5.1 Makrostandort

Ortsname	Wiener Neustadt
Bezirk	Wiener Neustadt
Lage im Großraum	Wiener Neustadt ist mit 49.156 Einwohnern (Stand: 1. Jänner 2025) nach der Landeshauptstadt St. Pölten die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs und liegt etwa 50 km südlich von Wien im Industrieviertel. Sie ist Statutarstadt und Verwaltungssitz des Bezirkes Wiener Neustadt-Land und eine Schul-, Einkaufs- und Garnisonsstadt. Wiener Neustadt ist die elftgrößte Stadt Österreichs. Wiener Neustadt liegt im Steinfeld, dem südlichsten Teil des Wiener Beckens, das geografisch zum Nordöstlichen Flach- und Hügelland gehört. Das Stadtgebiet wird von der Warmen Fischa und dem Kehrbach durchflossen, die sich am nordöstlichen Stadtrand vereinigen. Im Osten der Stadt bildet die Leitha die Grenze zum Burgenland. Das Stadtgebiet erstreckt sich von Norden nach Süden rund 14 km, von Westen nach Osten rund 6,5 km. (Quelle: wikipedia.at, 2025)

Statutarstadt

Wiener Neustadt

Wappen



Österreichkarte



Basisdaten

Staat:	Österreich
Land:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Statutarstadt
Kfz-Kennzeichen:	WN
Fläche:	60,94 km²
Koordinaten:	47° 49' N , 16° 15' O
Höhe:	265 m ü. A.
Einwohner:	48.517 (1. Jan. 2024)
Bevölkerungsdichte:	796 Einw. pro km²
Postleitzahlen:	2700, 2702, 2704, 2705, 2751, 2752
Vorwahl:	02622
Gemeindekennziffer:	3 04 01
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 1–3 2700 Wiener Neustadt
Website:	www.wiener-neustadt.at

Politik

Bürgermeister:	Klaus Schneeberger (ÖVP)
Gemeinderat: (Wahljahr: 2025) (40 Mitglieder)	 Insgesamt 40 Sitze ÖVP: 15 SPÖ: 11 FPÖ: 8 GRÜNE: 4 NEOS: 1 Liste Gemeinsam für Neustadt: 1

Übersicht-Österreich



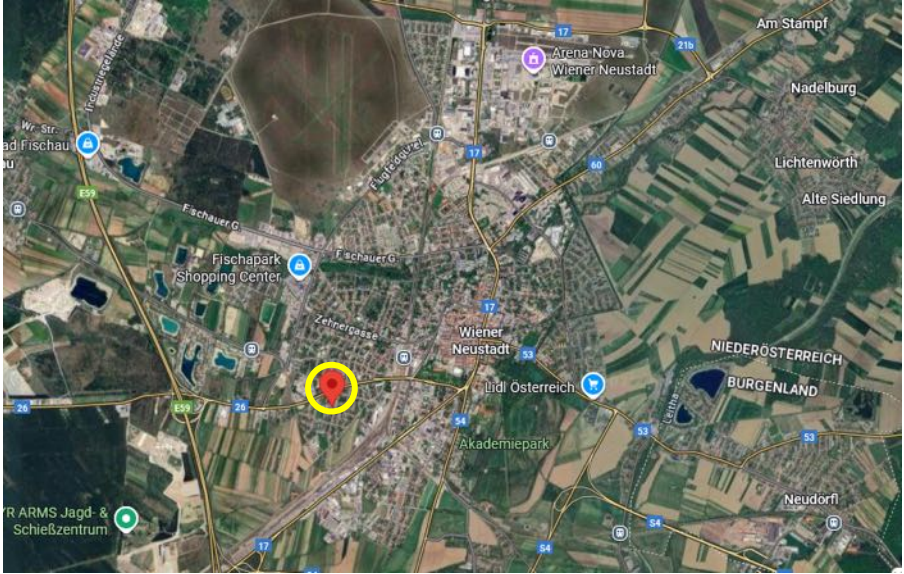
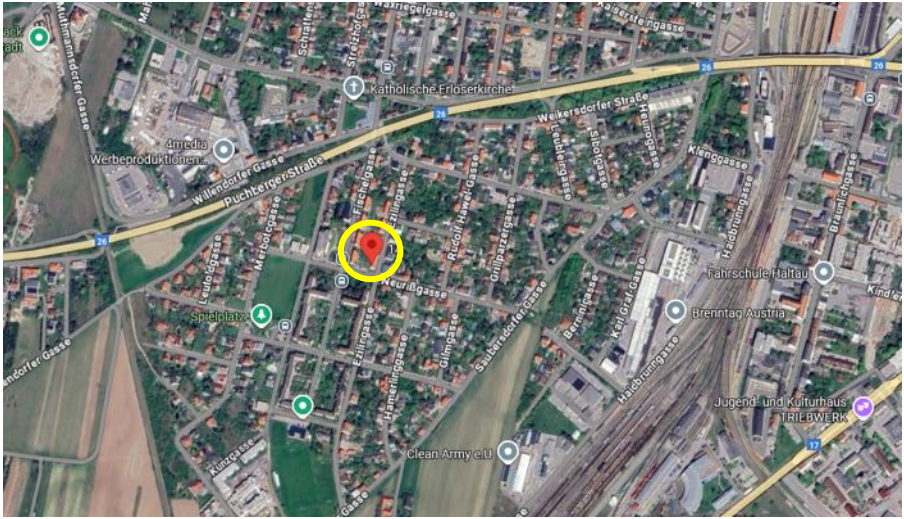
Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

Übersicht-Land



Abb.: Grafik Niederösterreich (Quelle: noe.gv.at)

2.5.2 Mikrostandort

Grundstückslage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im süd-westlichen Teil von Wiener Neustadt, in der Gymeldorfer Vorstadt, welche durch die Straßen Kammanngasse, Bräunlichgasse, Maria-Theresien-Ring, Günser Straße und die südliche Akademiemauer begrenzt ist.
Lageplan	 Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: google.at/maps)  Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: google.at/maps)

Verkehrslage,
Verkehrsverhältnis,
Anbindung

(Angabe in 5 km Schritten)

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:

Nr.	Bezeichnung	Anschlussstelle	Entfernung
A2	Süd Autobahn	Wiener Neustadt West	ca. 1,5 km
S4	Mattersburger Schnellstraße	Wiener Neustadt Süd	ca. 10 km

Der Bahnhof in Wiener Neustadt ist mit dem Auto ca. 1,5 km entfernt.

Der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 65 km erreichbar.

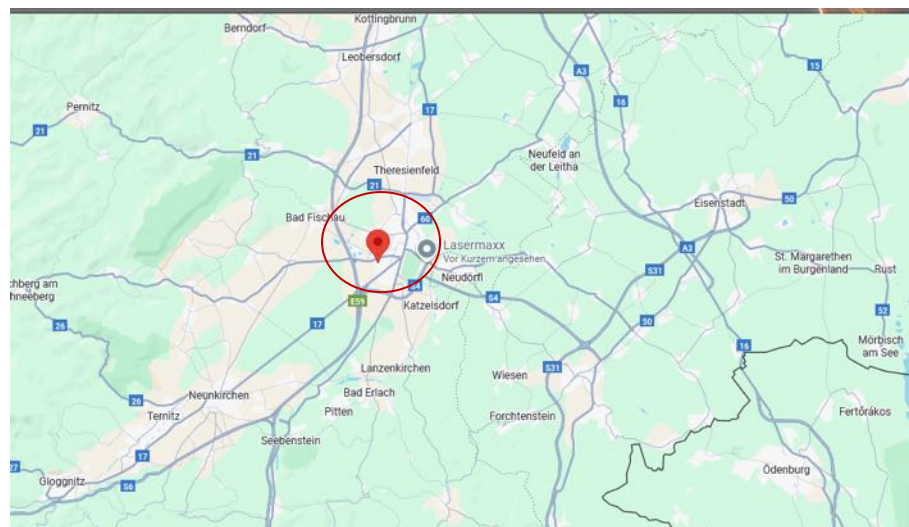


Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)

2.6 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	845 m ² gemäß Grundbuchsauszug 846 m ² gemäß DKM-Auszug
Digitale Katastermappe (DKM)	 Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.no.e.gv.at) Es handelt sich um die nördlichste Doppelhaushälfte (kein Mittelhaus).

GRUNDSTÜCKSFORM	x
Annähernd rechteckig	☒
Annähernd dreieckig	☐
Annähernd trapezförmig	☐
Unregelmäßig	☐
Lang und schmal gezogen	☐
Fahnenparzelle	☐

NEIGUNG	x
eben	☒
leicht hängend	☐
hängend	☐
stark hängend	☐

NEIGUNG RICHTUNG	x
Norden	☐
Süden	☐
Osten	☐
Westen	☐
Keine Neigung	☒

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	x
Strom	☒
Wasser	☒
Kanal	☒
Gas	☒
Telefon	☒
Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Senkgrube	☐

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	☐
Wasser	☐
Kanal	☐
Gas	☐
Telefon	☐
Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Glasfaseranschluss	☒

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung auf: **BW – Bauland Wohngebiet**“

Bebauungsbestimmungen:

- 33 – Bebauungsdichte (33 % der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden.
- k* = gekuppelte Bauweise

k*Die Hauptgebäude sind zur Gänze an einer (1) gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenze aneinander anzubauen. Im Abstand der halben Hauptgebäudehöhe sind Nebengebäude an der anderen seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Werden hier keine Nebengebäude errichtet, ist dieser Abstand von Gebäuden freizuhalten.

- 8 = max. Gebäudehöhe 8 m

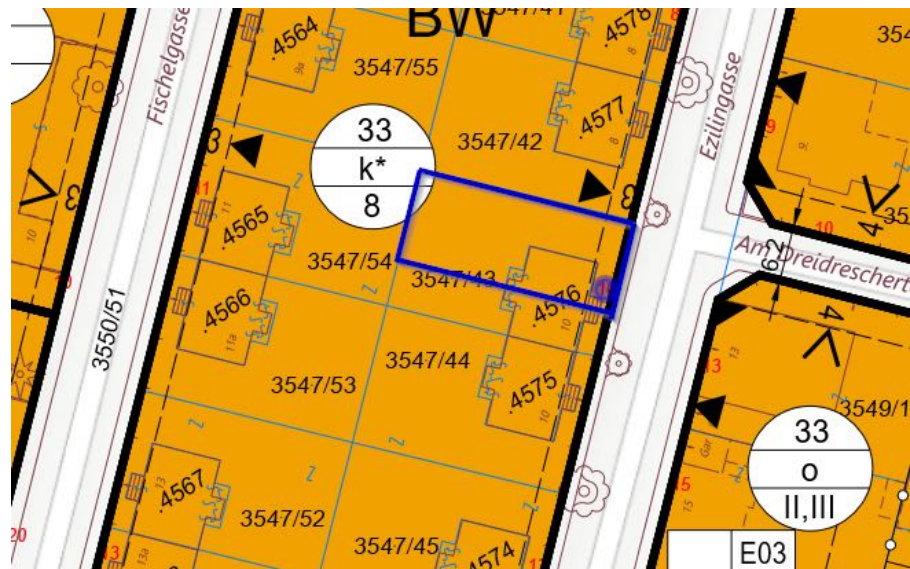


Abb.: Flächenwidmung (Quelle: geo.wiener-neustadt.at)

Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 16

Bauland

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

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

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

BAUWEISE	x
gekuppelt	☒
geschlossen	☐
offen	☐
Gruppenbauweise	☐

Abb.: Bauweisen (Quelle: wien.gv.at)

BEBAUUNGSPLAN	x
Kein Bebauungsplan	☐
Dichte	33 %
Sonderbebauungshöhe	Max. 8 m

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	☒	Ezilingasse
Privatstraße	☐	
durch Servitut gesichert	☐	
befestigt	☐	
nicht befestigt	☐	

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlastenkataster

Eine Abfrage beim Umweltbundesamt betreffend Altlastenkataster verlief negativ.



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast

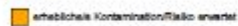


Altlastlagerung



Altlastort

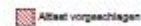
Status



erhebliche Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



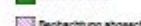
Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altlastlagerungen, Altlastorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altlastlagerungen oder Altlastorte existieren, da nicht alle bekannten Altlastlagerungen und Altlastorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Wiener Neustadt, Ezlingasse 10 (Adresse)".

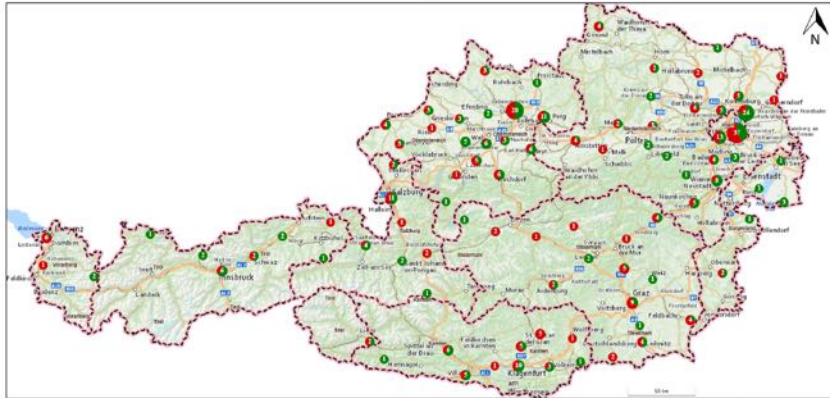
Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © SEV 2002, Z. 0543/2002 - Datenquelle: basemap.at

Donnerstag, 14. Dezember 2023

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)



Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

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). (Vgl. umweltbundesamt.at/vfka)

Senderkataster

Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis:

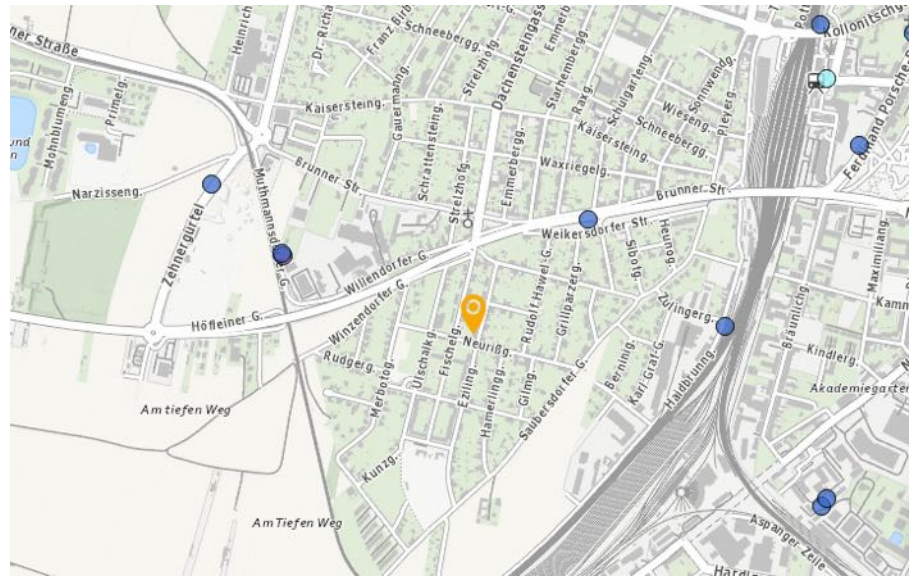


Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

Zeichenerklärung:

- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

Anmerkungen:

Im Senderkataster Austria werden die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen dargestellt. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten.

Mobilfunk umfasst die bewilligten und in Betrieb befindlichen Mobilfunkstationen von öffentlichen Mobilfunknetzen und werden von den Mobilfunkbetreibern zur Verfügung gestellt. Zwischen der Errichtung und der Inbetriebnahme einer Station können ablaufbedingt mehrere Wochen liegen. Daher kann es dazu kommen, dass Stationen, die bereits errichtet wurden, aber erst nach der quartalsweisen Aktualisierung der Daten zum Senderkataster in Betrieb gegangen sind, in diesem noch nicht aufscheinen. Standorte von Mobilfunkstationen werden in der Karte als türkise Punkte dargestellt.

Rundfunk beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind

	allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt. Messpunkt umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/Erläuterungen)
--	--

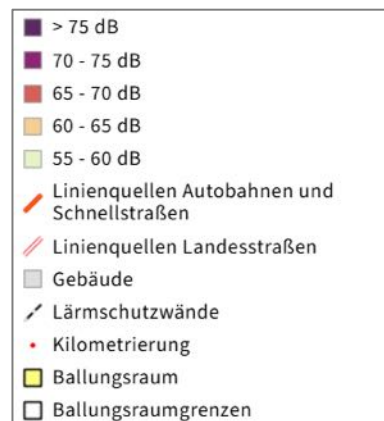
Lärmkataster

Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelastung durch den Straßenverkehr.



Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Zeichenerklärung:



Anmerkungen:

Bei der Abfrage des Lärmkatasters wird vor allem auf den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr Augenmerk gelegt. Zu dem Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die eben vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelastung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen für alle Straßen dargestellt. Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. KFZ pro Jahr.

Schwellenwerte:

	In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB. (Vgl. laerm.info.at/laermkarten/strassenverkehr)																						
Sonstige Gefahren, HORA-Pass <i>(Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria)</i>	Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis: HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA HORA-Pass Adresse: Ezilingasse 10 Stiege 1, 2700 Wiener Neustadt Seehöhe: 272 m Auswerteradius: 10 m Geogr. Koordinaten: 47,80636° N 16,22287° 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. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Naturgefahr:</th> <th>Gefährdung:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hochwasser</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Oberflächenabfluss</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Lawinen</td> <td>keine Daten</td> </tr> <tr> <td>Erdbeben</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Rutschungen</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Windspitzen</td> <td>mittel</td> </tr> <tr> <td>Blitzdichte</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Hagel</td> <td>hoch</td> </tr> <tr> <td>Schneelast</td> <td>niedrig</td> </tr> <tr> <td>Hitzeepisoden</td> <td>mittel</td> </tr> </tbody> </table> HORA-Pass 47,80636° N, 16,22287° O, Datum: 14.12.2025	Naturgefahr:	Gefährdung:	Hochwasser	niedrig	Oberflächenabfluss	niedrig	Lawinen	keine Daten	Erdbeben	hoch	Rutschungen	niedrig	Windspitzen	mittel	Blitzdichte	niedrig	Hagel	hoch	Schneelast	niedrig	Hitzeepisoden	mittel
Naturgefahr:	Gefährdung:																						
Hochwasser	niedrig																						
Oberflächenabfluss	niedrig																						
Lawinen	keine Daten																						
Erdbeben	hoch																						
Rutschungen	niedrig																						
Windspitzen	mittel																						
Blitzdichte	niedrig																						
Hagel	hoch																						
Schneelast	niedrig																						
Hitzeepisoden	mittel																						

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

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkörngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

2.7 Objektdaten

2.7.1 Übersicht

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	☐
mittel	☒
einfach	☐
Fertigstellungsgrad	100%

BAUART	x
Fertigteil	☐
Massivhaus	☒

BAUART	x
Ziegelmassiv	☒
Betonmassiv	☐
Holzmassiv	☐
Holzriegel	☐
Sonstige	☐

GESCHOSSE	x
Keller	☒
Erdgeschoß	☒
Obergeschoß	☐
Dachgeschoß	☒
Dachboden	☐

DACHFORM	x
Satteldach 	☒
Walmdach 	☐
Pultdach 	☐
Flachdach 	☐
Mansardendach 	☐
Sheddach 	☐
Zeltdach 	☐
Vieleckenwalmdach 	☐
Krüppelwalmdach 	☐
Schleppdach 	☐
Nurdach 	☐
Verschiedene Neigungen	☐

DACHDECKUNG	x
Eternit	☐
Ziegel	☒
Beton	☐
Blech	☐
Folie	☐
Bitumen	☐
Gründach	☐
Kiesdach	☐

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	☒
Thermoputz	☐
Keine Dämmung	☐

Abb.: Dachformen (Quelle: 11880-dachdecker.com)

FENSTER	x
Holz	☐
Holz-Aluminium	☐
Aluminium	☐
Kunststoff	☒
Kunststoff-Aluminium	☐
Holzkasten	☐
Jalousien / Raffstores	☐
Rollläden	☐

EINGANGSTÜR	x
Holz	☐
Aluminium	☐
Kunststoff	☒
Sicherheitstür	☐
Sicherheitsschloss	☐

BODENBELÄGE	x
Parkett	☐
Holzdielen	☐
Laminat	☒
Fliesen	☒
PVC	☐
Vinyl	☐
Kork	☐
Teppich	☐

HEIZUNG	x
Zentral-Öl	☐
Zentral-Holz	☐
Zentral-Gas und Gastherme	☒
Elektro	☐
Fernwärme	☐
Erdwärme	☐
Hackschnitzel	☐
Pellets	☐
Solaranlage	☐
Photovoltaik	☐
Luftwärmepumpe	☐

WÄRMEABGABE über	x
Radiatoren	☒
Fußboden	☐
Decke	☐
Wand	☐
Infrarot	☐

SONDERAUSSTATTUNG	x
Klimaanlage	☐
Be- und Entlüftungsanlage	☐
Alarmanlage	☐
BUS-System	☐
Aufzug	☐
barrierefrei	☐
rollstuhlgerecht	☐

AUSSENANLAGEN	x
Wege / Flächen	☐
Einfriedung	☒
Begrünung	☒
Garage / Carport	☐
Stellplätze im Freien	☐
Tiefgarage	☐
Pool	☐

GRUNDRISS	x
veraltet	☒
flexibel/vielseitig	☐
eingeschränkt	☐
aktuell	☐

ALLGEMEINES ERSCHEINUNGSBILD	x
sehr gut	☐
gut/normal	☒
mäßig	☒
schlecht/sanierungsbedürftig	☐

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	sehr gut	gut	mäßig	schlecht	sehr schlecht
Fenster	☐	☒	☐	☐	☐
Dach	☐	☒	☐	☐	☐
Fassade	☐	☒	☐	☐	☐
Heizung/Klima/Lüftung/Sanitär k.A.	☐	☒	☒	☐	☐
Allgemeine Flächen k.A.	☐	☐	☒	☐	☐
Sanitärausstattung	☐	☒	☒	☐	☐
Wände/Decken/Böden	☐	☐	☒	☐	☐

Information zu den Zustandsnoten:

- Sehr gut:** Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf
Gut: Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf; nur kleinere Arbeiten notwendig
Mäßig: Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf vorhanden
Schlecht: Wesentliche Bauteile (bzw. die betreffenden Bauteile) weisen Mängel/Schäden auf, erheblicher Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf vorhanden, ein umfangreiches Sanierungskonzept wird empfohlen
Sehr schlecht: Das Gebäude bzw. die betreffenden Bauteile entsprechen in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

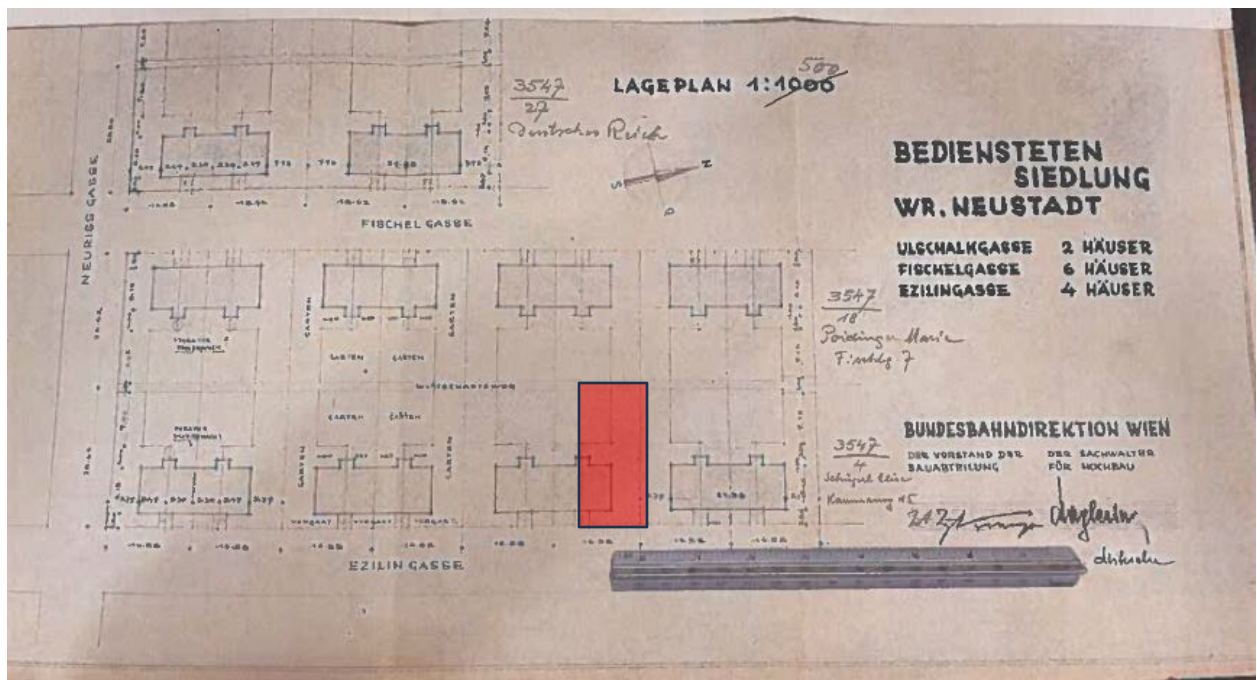
Baujahr	Anmerkung
1951	Gemäß Nutzwertgutachten vom 02.07.2022 (Bescheid-Zahl 4b-195/1951 vom 03.09.1951, Einreichplan aus 1950, Verfasser wurde nicht angeführt)

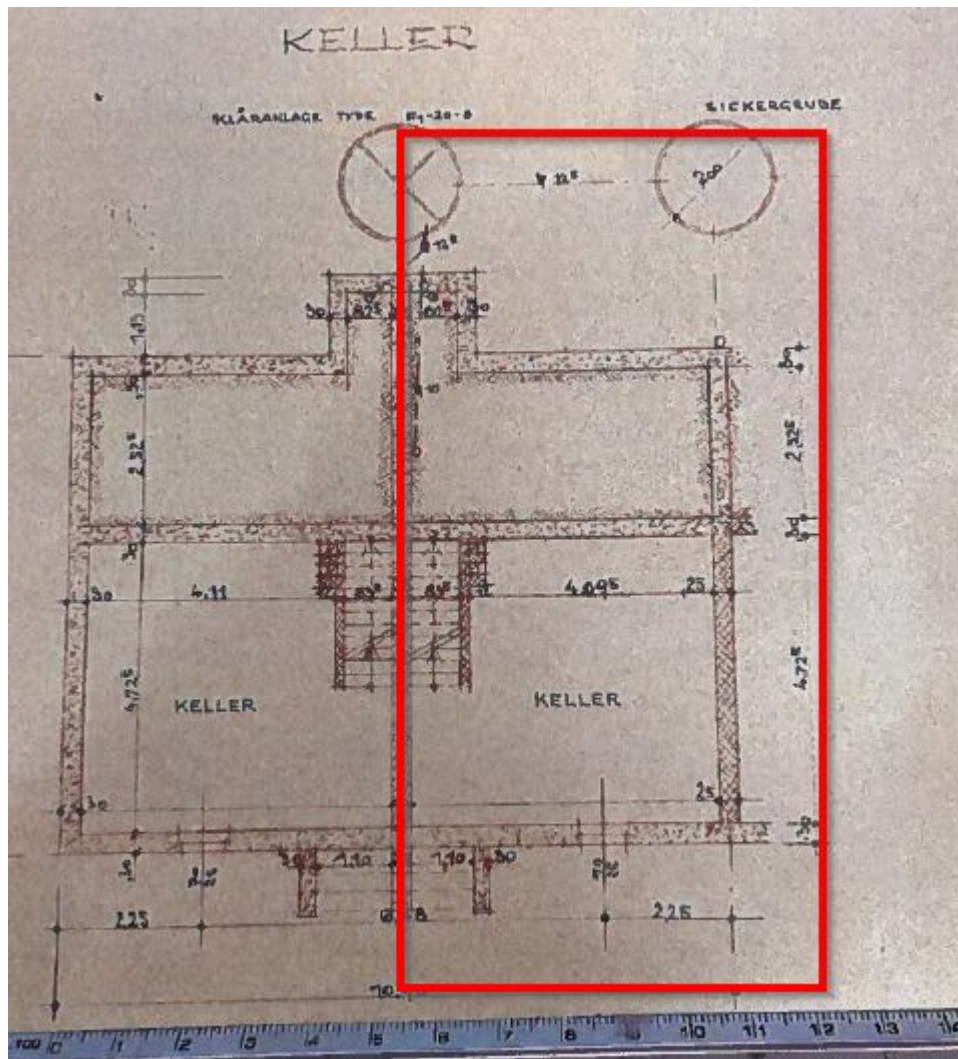
2.7.2 Bestandsverhältnisse

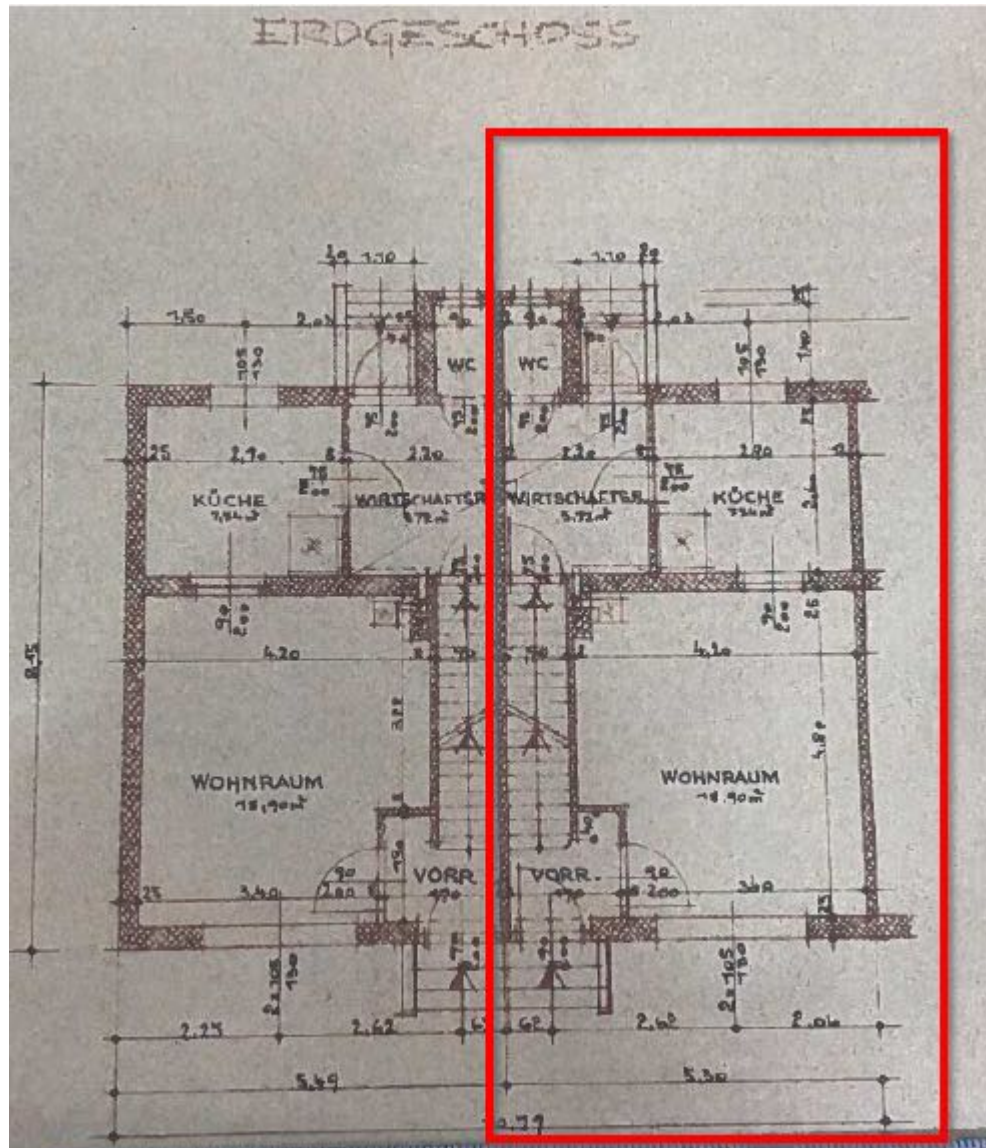
Es besteht derzeit ein Bestandsverhältnis lt. Übergabeprotokoll vom 09.01.1975

2.8 Planunterlagen

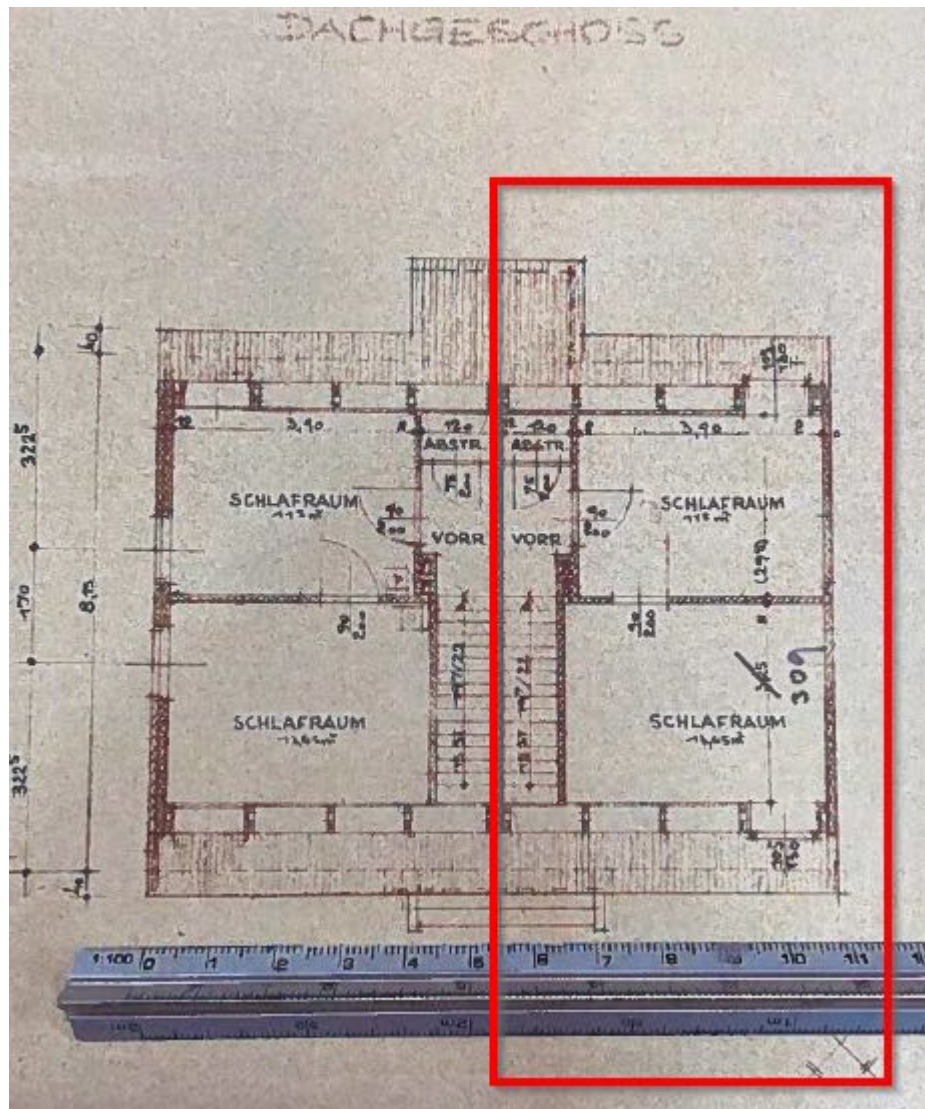
Bewilligter Einreichplan aus dem Jahr 1951 (Quelle: NWGA aus 2022)

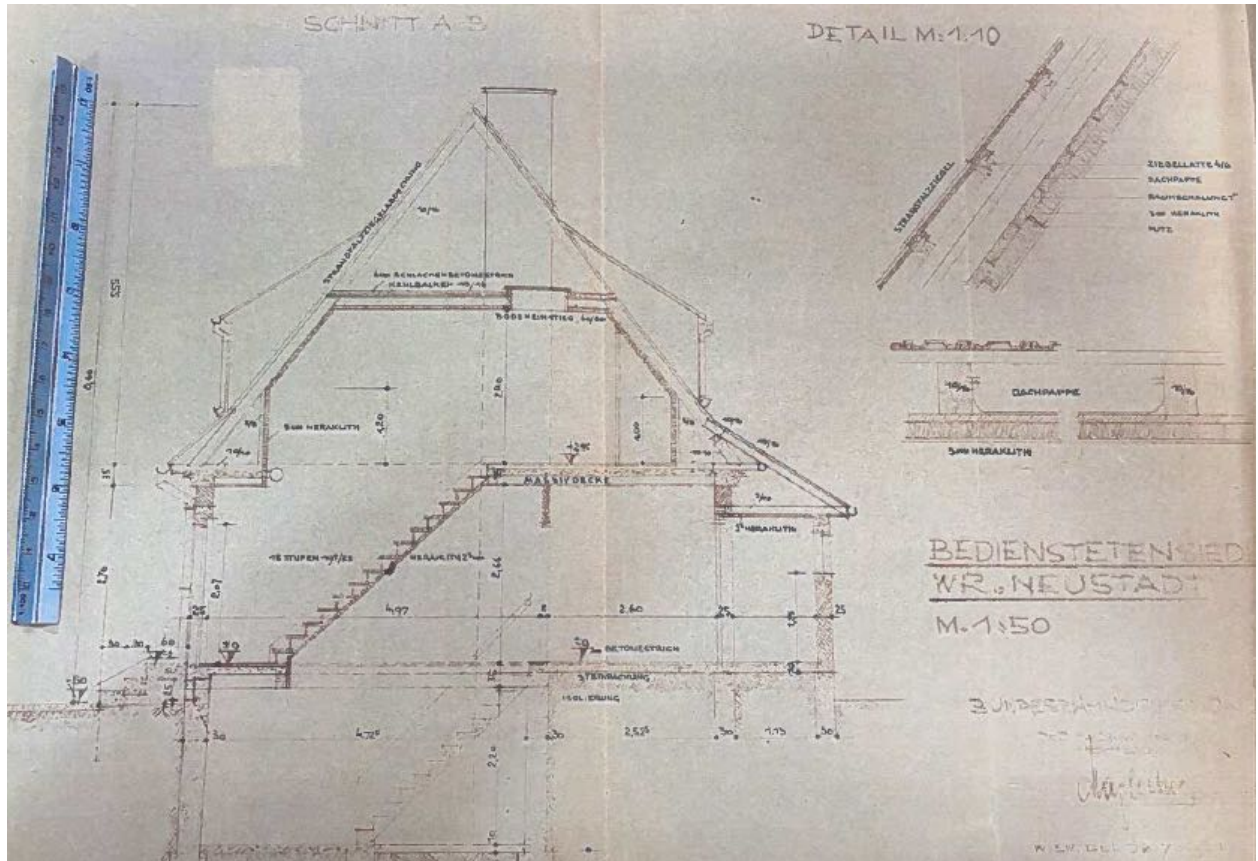






Bei der Besichtigung konnten bauliche Abweichungen im Bereich Wirtschaftsraum festgestellt werden, da dieser in einen Nassbereich umgebaut wurde.





2.8.1 Flächenaufstellung gemäß NWGA aus 2022

TOP 1

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Anteil KG	Kellergeschoss	Keller		21,62	21,62
Anteil EG	Erdgeschoss	Vorraum		2,08	
		Wohnraum		18,90	
		Küche		7,54	
		Wirtschaftsraum		5,72	
		WC		1,38	35,62
Anteil DG	Dachgeschoss	Vorraum		0,96	
		Abstellraum		2,35	
		Schlafrum		11,50	
		Schlafrum		13,65	28,46
Zuschlag					
Zugang	Erdgeschoss				1,86
Zubehör					
Garten 1	Erdgeschoss				209,82
Nutzfläche:	64,08	m2			

2.9 Fotodokumentation

Gebäudeansicht



Innenbereich Keller



Innenbereich Erdgeschoß



Nicht im Plan oder Nutzwertgutachten enthalten!



Innenbereich Dachgeschoß





Gesamt gesehen kann der gesamte Bau- und Erhaltungszustand als „gut bis mäßig“ bzw. teilweise renoviert (Fenster, Fassade, Dach) bezeichnet werden. Der Keller weist leichte Feuchtigkeitsmerkmale auf und ist überwiegend als Lagerbereich nutzbar.

Festgehalten wird, dass im NWGA in keinem Geschoß ein Badezimmer angeführt ist, sondern lediglich ein WC. Der Mieter hat im Erdgeschoß einen Nassbereich (Dusche und Waschbecken) selber eingebaut.

3 Gutachten

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

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

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

Entsprechende Verfahrenswahl:

Ertragswertverfahren

Das gegenständliche Gebäude dient seiner Zweckwidmung nach grundsätzlich der Befriedigung der eigenen Wohnbedürfnisse, weshalb bewertungsrechtlich zunächst das Sachwertverfahren heranzuziehen wäre. Im vorliegenden Fall ist das Objekt jedoch auf unbestimmte Zeit und unkündbar vermietet, sodass eine Eigennutzung auf absehbare Zeit ausgeschlossen ist. Die tatsächliche Nutzung entspricht daher jener eines ertragsbringenden Mietobjektes. Aus diesem Grund ist für die Wertermittlung nicht das Sachwert-, sondern das Ertragswertverfahren maßgeblich, da der wirtschaftliche Wert der Liegenschaft primär durch die dauerhaft erzielbaren Erträge bestimmt wird.

Es wird daher der Ertragswert der Liegenschaft ermittelt, wobei gleichzeitig das Vergleichswertverfahren für die Einschätzung des Bodenwertes herangezogen wird.

3.1 Ertragswertverfahren

3.1.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient vorrangig zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Hintergrund steht und der aus der Liegenschaft resultierende Gewinn von vorrangiger Bedeutung ist

Das bedeutet, dass das Ertragswertverfahren in der Regel dann anzuwenden ist, wenn es für die Werteinschätzung am Markt vorrangig auf den Ertrag ankommt. In diesem Verfahren steht somit der "Ertrag" an sich im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei gewerblich genutzten Liegenschaften wie Zinshäusern, vermieteten Eigentumswohnungen, Betrieben u.ä. der Fall.

Das Ertragswertverfahren ist eine vom Sachwertverfahren nahezu unabhängige Bewertungsmethode, die jedoch für die Marktwertbestimmung einer Sache (Liegenschaft) von einer wesentlichen Bedeutung ist.

Der Ertragswert wird von einem tatsächlichen oder von einem nachhaltig erzielbaren Bruttomietenertrag abgeleitet. Der Mietertrag muss nachhaltig sein. Das heißt, dass er während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen auf der Liegenschaft jährlich gleichbleiben muss. Mit dem Ende der Bestandsdauer, aus technischer oder aus wirtschaftlicher Sicht, hören die Einnahmen auf. Hingegen stellt der Ertrag aus dem Grundstück, der durch eine angemessene Verzinsung zum Ausdruck kommt, eine ewige Rente dar.

Der Bruttomietenertrag umfasst alle Einnahmen, welche bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung, unter Beachtung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, nachhaltig erzielt werden kann. Die Nachhaltigkeit der Erträge ist aufgrund von marktüblichen Mieten zu beurteilen. Wenn keine Mieterträge vorhanden sind (Eigennutzung), werden die Mietansätze (angemessene Mieten) von vergleichbaren Erträgen aus ähnlichen Objekten, in einer ähnlichen Lage und mit einer gleichartigen Nutzung, abgeleitet.

Vom Bruttomietlerlös (Rohertrag) ist vorerst einmal die angemessene Verzinsung des Bodenwertes in Abzug zu bringen, denn der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut, das sich im Sinne eines Dauerertrages verzinst. Der Bodenwert muss dem ermittelten Ertragswert aus den Mieteinnahmen der baulichen Anlagen wieder zugezählt werden.

Weiters sind vom Rohertrag alle Aufwendungen in Abzug zu bringen, welche nicht von den Mietern bezahlt werden und deshalb den Vermieter belasten.

Es sind dies:

Die Rücklagen für die laufende Instandhaltung des Mietobjektes und eine angemessene Reparaturrücklage, die zur Erhaltung des Mietbestandes in der Zeit der Restnutzungsdauer notwendig ist. Die Höhe der Rücklagen für die laufende Instandhaltung und für die Reparaturen wird vom Herstellungswert der baulichen Anlagen abgeleitet.

Darüber hinaus sind vom Rohertrag in weiterer Folge die Bewirtschaftungskosten, die nicht von den Mietern bezahlt werden, wie Rechts- und Beratungskosten, der Verwaltungsaufwand des Eigentümers usw. und ein Prozentsatz für ein Mietausfallwagnis abzuziehen.

Die Abschreibung wird bei der Kapitalisierung des Reinertrages berücksichtigt.

Die um die vor angeführten Aufwendungen gekürzte Bruttomiete ergibt den Reingewinn. Dieser Reingewinn wird mit einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im LBG unter § 5 geregelt.

§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz

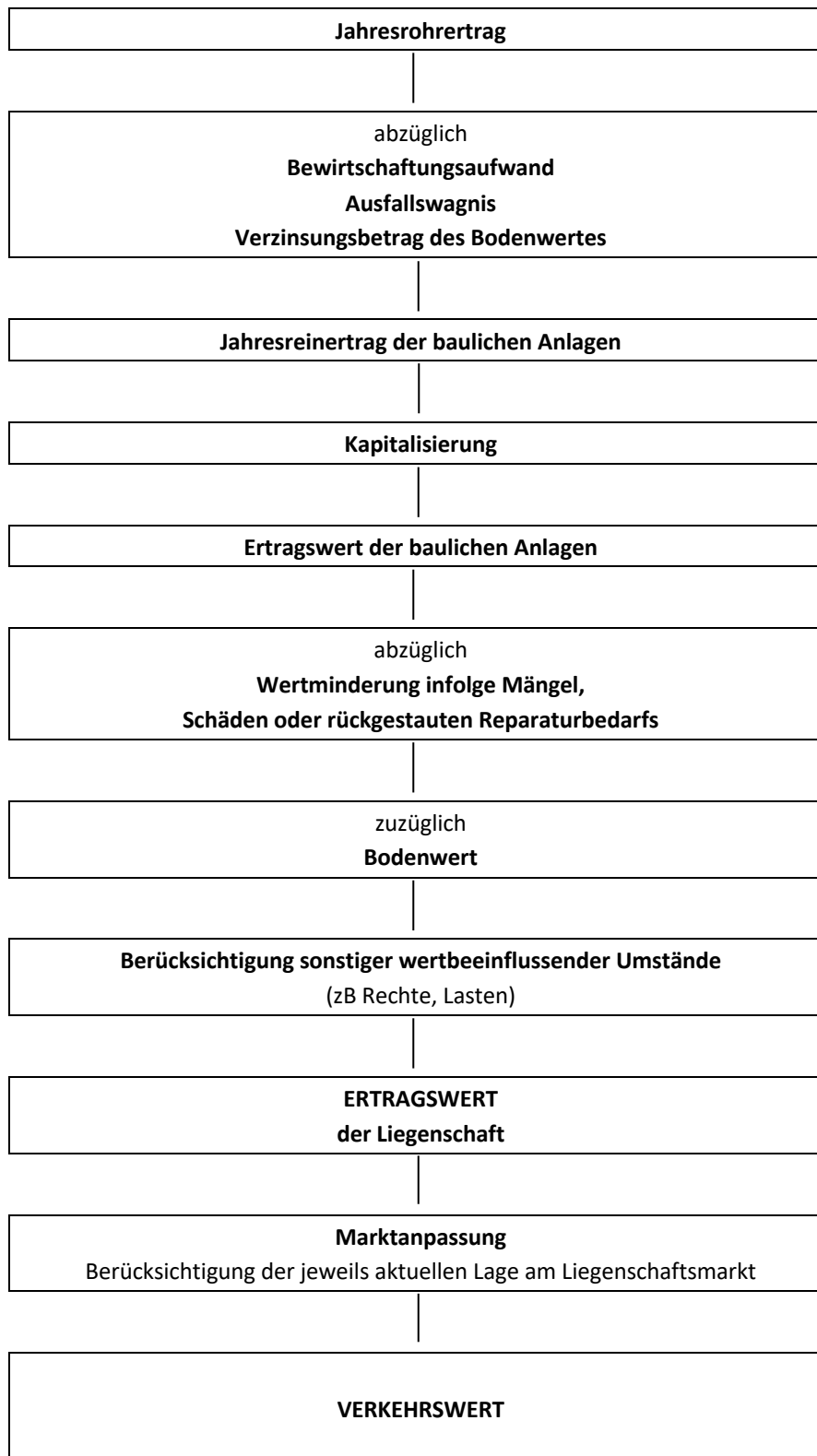
„(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“ (§ 5 Abs. 1-4 LBG, BGBl. Nr. 150/1992)

3.1.2 Ablaufschemata Ertragswertverfahren ÖNORM B 1802



3.1.3 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren gemäß ÖNORM B 1802 zur Ermittlung des Bodenwertes



3.1.4 Ermittlung des Ertragswertes

Bodenwertermittlung

Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

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

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

Ermittlung der Vergleichswerte

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

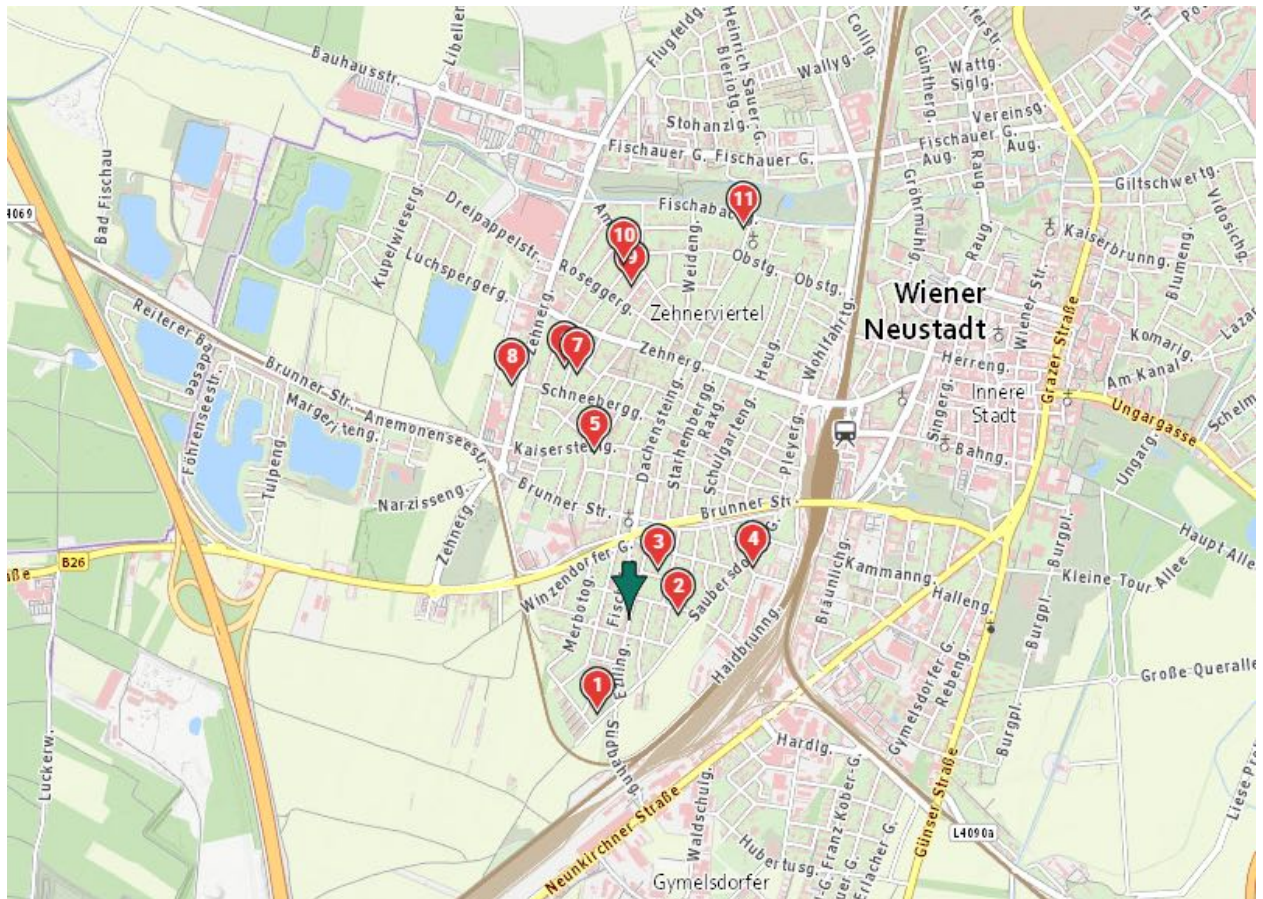
Der Bodenwert wird in der Regel von ortsüblichen Kaufpreisen für Grundstücke abgeleitet. Hierfür bietet sich das Vergleichswertverfahren an.

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

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

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020, zum Thema Vergleichswerte: *„Gemäß LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen. Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen. In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt. Durch die Bezugnahme auf, die im redlichen Geschäftsverkehr*

erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu. Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 43 f.)



Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Datum	Fläche	Kaufpreis	KP/m ²	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Anpassung Lage	Anpassung Summe [%]	KP/m ² NEU
1	23443	Wiener Neustadt	2021	28.05.2021	1 040	280 800 €	270 €	Stichtag- und Lageanpassung	43,67%	5,00%	48,67%	401,40 €
2	23443	Wiener Neustadt	2025	21.10.2025	820	320 000 €	390 €	Stichtag- und Lageanpassung	8,73%	5,00%	13,73%	443,84 €
3	23443	Wiener Neustadt	2025	17.02.2025	673	275 000 €	409 €	Stichtag- und Lageanpassung	8,73%	5,00%	13,73%	464,74 €
4	23443	Wiener Neustadt	2023	30.06.2023	720	350 000 €	486 €	Stichtag- und Lageanpassung	26,20%	5,00%	31,20%	637,78 €
5	23443	Wiener Neustadt	2024	03.09.2024	824	205 000 €	249 €	Stichtagsanpassung	17,47%	0,00%	17,47%	292,24 €
6	23443	Wiener Neustadt	2025	17.02.2025	513	220 000 €	429 €	Stichtagsanpassung	8,73%	0,00%	8,73%	466,30 €
7	23443	Wiener Neustadt	2021	02.06.2021	519	200 000 €	385 €	Stichtagsanpassung	43,67%	0,00%	43,67%	553,63 €
8	23443	Wiener Neustadt	2021	26.03.2021	757	260 000 €	343 €	Stichtag- und Lageanpassung	43,67%	10,00%	53,67%	527,79 €
9	23443	Wiener Neustadt	2025	14.11.2025	491	249 500 €	508 €	Stichtagsanpassung	8,73%	0,00%	8,73%	552,53 €
10	23443	Wiener Neustadt	2022	09.06.2022	567	180 000 €	317 €	Stichtagsanpassung	34,93%	0,00%	34,93%	428,36 €
11	23443	Wiener Neustadt	2023	14.07.2023	465	150 000 €	323 €	Stichtagsanpassung	26,20%	0,00%	26,20%	407,10 €

Aufschließungskosten:

Unbebaute Grundstücke werden in der Regel exklusive anteiliger Aufschließungskosten verkauft (hinsichtlich Aufschließungsabgaben vgl. NÖ Bauordnung 2014, §38), da diese üblicherweise erst mit Bauansuchen vorgeschrieben werden. Ich gehe daher bei den erhobenen Vergleichspreisen davon aus, dass diesen Werten die Aufschließungskosten hinzugeschlagen werden müssen zum Stichtag.

Diese errechnen sich aus der Wurzel der Grundstücksfläche mal dem jeweiligen Bauklassenkoeffizient gemäß NÖ Bauordnung 2014 sowie mal dem von der Gemeinde beschlossenen Einheitssatz in Euro.

Berechnung der Aufschließungskosten gem. § 38 NÖBO

GST-Fläche	845 m ²
Einheitssatz 2025	575 €
Bauklassenkoeffizient	1,25
Wurzel aus Fläche	29,07
Gesamtsumme AK	20 893,26 €
Aufschließung/m ²	24,73 €

Indexierung der Vergleichswerte:

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

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

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

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

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

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

Bei einem repräsentativen Zeitraum sollte es sich um 10 Jahre handeln um jährliche Schwankungen so gut als möglich auszugleichen.

Stichtagsanpassung		2026
IPS	2016	127,80 €
IPS	2025	295,23 €
Wertsteigerung p.a.		8,73%
(Wr. Neustadt, Stadt, gute Wohnlage)		

Freigrundwert unter Berücksichtigung von Aufschließungsabgabe und Anpassungen:

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m2	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Anpassung Lage	Anpassungen Summe [%]	KP/m2 NEU
1	23443	Wiener Neustadt	2021	28.05.2021	1 040	280 800 €	270 €	Stichtag- und Lageanpassung	43,67%	5,00%	48,67%	401,40 €
2	23443	Wiener Neustadt	2025	21.10.2025	820	320 000 €	390 €	Stichtag- und Lageanpassung	8,73%	5,00%	13,73%	443,84 €
3	23443	Wiener Neustadt	2025	17.02.2025	673	275 000 €	409 €	Stichtag- und Lageanpassung	8,73%	5,00%	13,73%	464,74 €
4	23443	Wiener Neustadt	2023	30.06.2023	720	350 000 €	486 €	Stichtag- und Lageanpassung	26,20%	5,00%	31,20%	637,78 €
5	23443	Wiener Neustadt	2024	03.09.2024	824	205 000 €	249 €	Stichtagsanpassung	17,47%	0,00%	17,47%	292,24 €
6	23443	Wiener Neustadt	2025	17.02.2025	513	220 000 €	429 €	Stichtagsanpassung	8,73%	0,00%	8,73%	466,30 €
7	23443	Wiener Neustadt	2021	02.06.2021	519	200 000 €	385 €	Stichtagsanpassung	43,67%	0,00%	43,67%	553,63 €
8	23443	Wiener Neustadt	2021	26.03.2021	757	260 000 €	343 €	Stichtag- und Lageanpassung	43,67%	10,00%	53,67%	527,79 €
9	23443	Wiener Neustadt	2025	14.11.2025	491	249 500 €	508 €	Stichtagsanpassung	8,73%	0,00%	8,73%	552,53 €
10	23443	Wiener Neustadt	2022	09.06.2022	567	180 000 €	317 €	Stichtagsanpassung	34,93%	0,00%	34,93%	428,36 €
11	23443	Wiener Neustadt	2023	14.07.2023	465	150 000 €	323 €	Stichtagsanpassung	26,20%	0,00%	26,20%	407,10 €
Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m2 NEU												463,36 €
zuzüglich Aufschließungskosten/m2 (insofern nicht bereits in den erhobenen Werten inkludiert)												24,73 €
Angemessener Preis/m2, gerundet												488,00 €

„Als Faustregel für die Ausreißerbehandlung kann ein Bereich von +/- 35% des ungewichteten oder gewichteten arithmetischen Mittels angegeben werden.“ (Bienert/Funk et al., 2014, Immobilienbewertung Österreich, S. 193)

Dabei wurde ein oberstes Preislimit von 658,80 € und ein unteres Preislimit von 317,20 € ermittelt. Es fällt somit lediglich die Nr. 5 weg.

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m2	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Anpassung Lage	Anpassungen Summe [%]	KP/m2 NEU
1	23443	Wiener Neustadt	2021	28.05.2021	1040,00	280 800 €	270 €	Stichtag- und Lageanpassung	43,67%	5,00%	48,67%	401,40 €
2	23443	Wiener Neustadt	2025	21.10.2025	820,00	320 000 €	390 €	Stichtag- und Lageanpassung	8,73%	5,00%	13,73%	443,84 €
3	23443	Wiener Neustadt	2025	17.02.2025	673,00	275 000 €	409 €	Stichtag- und Lageanpassung	8,73%	5,00%	13,73%	464,74 €
4	23443	Wiener Neustadt	2023	30.06.2023	720,00	350 000 €	486 €	Stichtag- und Lageanpassung	26,20%	5,00%	31,20%	637,78 €
5	23443	Wiener Neustadt	2024	03.09.2024	824,00	205 000 €	249 €	Stichtagsanpassung	17,47%	0,00%	17,47%	292,24 €
6	23443	Wiener Neustadt	2025	17.02.2025	513,00	220 000 €	429 €	Stichtagsanpassung	8,73%	0,00%	8,73%	466,30 €
7	23443	Wiener Neustadt	2021	02.06.2021	519,00	200 000 €	385 €	Stichtagsanpassung	43,67%	0,00%	43,67%	553,63 €
8	23443	Wiener Neustadt	2021	26.03.2021	757,00	260 000 €	343 €	Stichtag- und Lageanpassung	43,67%	10,00%	53,67%	527,79 €
9	23443	Wiener Neustadt	2025	14.11.2025	491,00	249 500 €	508 €	Stichtagsanpassung	8,73%	0,00%	8,73%	552,53 €
10	23443	Wiener Neustadt	2022	09.06.2022	567,00	180 000 €	317 €	Stichtagsanpassung	34,93%	0,00%	34,93%	428,36 €
11	23443	Wiener Neustadt	2023	14.07.2023	465,00	150 000 €	323 €	Stichtagsanpassung	26,20%	0,00%	26,20%	407,10 €

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

Wert	KG	Gemeinde	Jahr	KV Ddatum	Fläche	Kaufpreis	KP/m ²	Anmerkung	Anpassung Stichtag	Anpassung Lage	Anpassungen Summe [%]	KP/m ² NEU
1	23443	Wiener Neustadt	2021	28.05.2021	1040,00	280800,00	270 €	Stichtag- und Lageanpassung	43,67%	5,00%	48,67%	401,40 €
2	23443	Wiener Neustadt	2025	21.10.2025	820,00	320000,00	390 €	Stichtag- und Lageanpassung	8,73%	5,00%	13,73%	443,84 €
3	23443	Wiener Neustadt	2025	17.02.2025	673,00	275000,00	409 €	Stichtag- und Lageanpassung	8,73%	5,00%	13,73%	464,74 €
4	23443	Wiener Neustadt	2023	30.06.2023	720,00	350000,00	486 €	Stichtag- und Lageanpassung	26,20%	5,00%	31,20%	637,78 €
6	23443	Wiener Neustadt	2025	17.02.2025	513,00	220000,00	429 €	Stichtagsanpassung	8,73%	0,00%	8,73%	466,30 €
7	23443	Wiener Neustadt	2021	02.06.2021	519,00	200000,00	385 €	Stichtagsanpassung	43,67%	0,00%	43,67%	553,63 €
8	23443	Wiener Neustadt	2021	26.03.2021	757,00	260000,00	343 €	Stichtag- und Lageanpassung	43,67%	10,00%	53,67%	527,79 €
9	23443	Wiener Neustadt	2025	14.11.2025	491,00	249500,00	508 €	Stichtagsanpassung	8,73%	0,00%	8,73%	552,53 €
10	23443	Wiener Neustadt	2022	09.06.2022	567,00	180000,00	317 €	Stichtagsanpassung	34,93%	0,00%	34,93%	428,36 €
11	23443	Wiener Neustadt	2023	14.07.2023	465,00	150000,00	323 €	Stichtagsanpassung	26,20%	0,00%	26,20%	407,10 €

Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m² NEU

zuzüglich Aufschließungskosten/m² (insofern nicht bereits in den erhobenen Werten inkludiert)

Angemessener Preis/m², gerundet

484,83 €

24,73 €

510,00 €

Einlagezahl	Fläche lt. Grundbuch	Grenzkataster ja/nein	Widmung	Anteile	EUR/m ²	GST-Wert
11573	845m ²	846m ²	BW	97/365	510,00 €	430 950,00 €

Summe gebundener Bodenwerte

430 950,00 €

Summe gebundener Bodenwerte Anteile Top 1 (97/365)

114 526,44 €

Jahresrohertrag

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

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

Die Mietpreisfindung erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren, wobei im gegenständlichen Fall aufgrund der Unkündbarkeit des Mietverhältnisses für den Vermieter für die Zeit eines aufrechten Dienst- und Pensionsverhältnisses der aktuelle zur Vorschreibung gelangende Hauptmietzins als Basis herangezogen werden muss.

Zusatz für Personalwohnungen*):

Der Wohnungsübernehmer nimmt zur Kenntnis, daß die Überlassung nur im Zusammenhang mit dem Dienstverhältnis zu den Österreichischen Bundesbahnen erfolgt. Das Mietverhältnis endet daher mit dem Dienstverhältnis, bzw. mit der Einstellung bisher an den Wohnungsinhaber gewährter Ruhens- oder Versorgungsbezüge.

Quelle: Auszug aus dem Übergabeprotokoll 10.01.1975

Lt. Mietzinsliste vom Dezember 2024 (letzte vorhandene MZL vor Mandatsrücklage der vorherigen Hausverwaltung) beträgt der monatliche Hauptmietzins € 71,92, welcher aufgrund des eben erwähnten Kündigungsschutzes für den Mieter auch als Basis herangezogen werden muss.

010/1	Wohnung	63,00m2	W	242,00	1	71,92	1	0,00	0	0,00	0,00	0	0,00
Rupert Schwarz				24,20	2	170,08	1	0,00	0			0,00	0
					3	0,00	0						
	Re 24/4000/VS00021	COR1 A4	210	*****266,20	4								

Bewirtschaftungskosten

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Es sind jedoch nur die Kosten zu berücksichtigen, die der Grundstückseigentümer nicht auf die Mieter umlegen kann. Bei Wohnungsvermietungen sind das insbesondere die Verwaltungskosten, das Mietausfallwagnis und größere Instandhaltungskosten. Kleinere Instandhaltungskosten, Schönheitsreparaturen und die meisten anfallenden Betriebskosten können dagegen auf die Mieter umgelegt werden.

Bei Geschäftsraumvermietungen können zusätzlich die Verwaltungskosten und Kosten für umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen auf den Mieter übertragen werden.

Bewirtschaftungskosten bewegen sich in der Regel zwischen 10 und 15%, bei Eigentumswohnungen im unteren Bandbreitenbereich.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In der folgenden Aufzählung seien einige Beispiele für die bei der Verwaltung eines Objekts anfallenden Leistungen genannt:

- Buchhaltung
- Mieteingang, Mietanpassung, Mietänderung
- Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr
- Bearbeitung von Versicherungsfällen
- Organisation von Instandhaltungsarbeiten
- Jahresabschlussrechnung

Die Verwaltungskosten sind bei Wohngebäuden im Wesentlichen abhängig von der Nutzungsart und der Größe des zu verwaltenden Objekts, von der Anzahl und der Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Sie können in Abhängigkeit der oben genannten Faktoren zwei bis fünf Prozent des Rohertrags betragen.

Bei Gewerbeobjekten ist der Mietvertrag daraufhin zu untersuchen, ob die Verwaltungskosten auf den Mieter umgelegt werden. Ist dies der Fall, so werden keine Verwaltungskosten angesetzt.

Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8 % des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmieter kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

Verwaltungsansätze gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 200:

<i>Gebäudeart</i>	<i>Verwaltungssatz vom Jahresrohertrag</i>
<i>Wohnobjekte</i>	5 %
<i>Gewerbeobjekte</i>	8 %

Im gegenständlichen Fall wird aufgrund der Wohnobjekttatsache **5 % in Ansatz** gebracht.

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten sind nur anzusetzen, soweit sie nicht durch besondere Umlagen, die vom Aufwand und Verbrauch abhängig sind, neben der Miete erhoben werden. Dies kann insbesondere bei den Kosten für die Ver- und Entsorgung, die Heizung, die Haus- und Straßenreinigung, Allgemeinbeleuchtung, Hausbesorger, Aufzug, Pflege der Außenanlagen, etc. der Fall sein.

Betriebskosten, die direkt vom Mieter oder Pächter getragen werden, sind nicht als Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen.

Insofern sind die Betriebskosten prinzipiell nach ihrer tatsächlichen Höhe anzusetzen. Um die tatsächliche Höhe festzustellen, müssen die Mietverträge eingesehen werden. Es ist jedoch stets zu überprüfen, ob die tatsächlichen Betriebskosten dem üblichen Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen.

Ansätze Betriebskosten gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 200:

<i>Gebäudeart</i>	<i>durchschnittliche Betriebskosten pro m²</i>
<i>Wohnobjekte inkl. Lift bis</i>	<i>EUR 2,50</i>
<i>Büroobjekte bis</i>	<i>EUR 3,50</i>
<i>Lagergebäude</i>	<i>EUR 1,00</i>
<i>Produktionsobjekte</i>	<i>EUR 1,50</i>

Im gegenständlichen Fall belaufen sich die Betriebskosten lt. Mietzinsliste auf **€ 2,70 pro m²** und bewegen sich für eine Doppelhaushälfte daher im normalen Bereich aufgrund erhöhter Kosten durch Winter- und Sommerdienst etc.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen und werden meist in Prozent der Herstellungskosten angesetzt. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen.

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten werden unter Berücksichtigung des allgemeinen Gebäudezustands berücksichtigt. Sinnvolle Größenanordnungen für die gesamten marktfähigen Instandhaltungen (je m² Nfl. p.a.) sind für Wohngebäude 7,50 € bis 8,00 €, für ältere Bestandsgebäude auch deutlich über 12,00 € (Quelle: Liegenschaftsbewertung Österreich, S.360/361).

Im gegenständlichen Fall werden aufgrund der vor rd. 10 Jahre durchgeführten Dach- und Fassadensanierung in Verbindung mit einer fehlenden Instandhaltungsrücklage **€ 10,00 pro m²** angesetzt.

Mietausfallwagnis

Beim Mietausfallwagnis handelt es sich um das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis ist bei Wohnungs- und Gewerbeobjekten im Wesentlichen abhängig von der Lage des Objekts. In guten bis sehr guten Lagen ist das Risiko eines Mietausfalls sehr gering. Weniger gute Lagen haben dagegen häufig Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist oftmals sehr hoch.

Bei gewerblichen Objekten kommt eine weitere Abhängigkeit des Mietausfallwagnisses von der Bonität der Mieter sowie der konjunkturellen Lage hinzu. In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leerstehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden.

Ansätze Mietausfallwagnis gemäß Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 200:

<i>Gebäudeart</i>	<i>Mietausfallwagnis- satz</i>
<i>Wohnobjekte ca.</i>	<i>2,0 %</i>
<i>Bürogebäude</i>	<i>2,0 – 4,0 %</i>
<i>Gewerbeobjekte</i>	<i>3,0 – 5,0 %</i>

Im gegenständlichen Fall werden aufgrund der bereits erwähnten Unkündbarkeit des Mieters und der damit verbundenen eher unwahrscheinlichen Nichtbezahlung des Mietzinses **0 %** angesetzt.

Verzinsung des Bodenwertes

Grund und Boden kann ewig, das heißt zeitlich unbegrenzt, genutzt werden. Der Verzinsungsbetrag wird daher als Jahreswert einer ewigen Rente berechnet.

$$\text{Verzinsung Bodenwert} = \frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftsszinssatz}}{100}$$

Da der Grund und Boden das Schicksal des Gebäudes teilt, wird bei bebauten Grundstücken mit dem gleichen Liegenschaftsszinssatz für die Ermittlung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils gerechnet.

Der Liegenschaftsszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet.

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (zB: Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (zB: Zinshaus in guter Lage in Wien).

Je geringer das Risiko, umso geringer die erwartete Zinseinnahme und umso höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftsszinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen, als gewerblich oder industriell genutzte.

Wie im Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko - niedrige Verzinsung

hohes Risiko - hohe Verzinsung

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat für die begründete Auswahl des Liegenschaftsszinssatzes folgende Empfehlung abgegeben:

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90 und SV 2023/1, 7 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte und ergänzte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

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

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

HEFT 2/2024

SACHVERSTÄNDIGE 91

Abb.: Empfehlungen Liegenschaftszinssätze (Quelle: SV-Zeitschrift, Heft 2/2024)

Die Bruttoanfangsrendite (BAR)

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

Im vorliegenden Fall ist de facto keine Bruttoanfangsrendite aufgrund des sehr geringen Nettohauptmietzinses bzw. Jahresrohertrags gegeben und daher auch von keinem intakten und vergleichbaren Markt ableitbar bzw. umlegbar. Sie muss daher vernachlässigt werden.

Der Vervielfältiger

Der Vervielfältiger wird als Barwertfaktor einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der Restnutzungsdauer und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich somit der Ertragswert.

Formel Vervielfältiger:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad \begin{array}{l} q \dots 1 + i \\ n \dots \text{Anzahl Jahre RND} \end{array}$$

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) gibt an, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird wie folgt ermittelt:

$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter d. Gebäudes}$
--

Im gegenständlichen Fall muss aufgrund der bereits überschrittenen GND eine Vorversetzung des ursprünglichen Baujahres erfolgen, um eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermitteln zu können. Am besten erscheint hier das **NF-Verfahren** geeignet.

Zur besseren Berücksichtigung durchgeführter Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird das sogenannte **fiktive Baujahr** herangezogen. Dieses beschreibt jenes Baujahr, welches ein Gebäude bei einem vergleichbaren technischen Zustand aufweisen würde, wenn es heute errichtet worden wäre. Zur Ableitung wird in der Bewertungspraxis häufig das sogenannte **NF-Verfahren (Normalherstellungskostenverfahren)** angewendet. Dabei wird der technische Zustand einzelner Gebäudekomponenten (wie Dach, Fenster, Heizung, Sanitär etc.) analysiert und bewertet, zu welchem Zeitpunkt diese modernisiert wurden. Jedem dieser Bauteile wird ein prozentualer Anteil am Gesamtgebäude zugewiesen. Die jeweiligen Modernisierungsjahre werden mit diesen Gewichtungen kombiniert und zu einem **gewichteten Mittelwert** zusammengeführt. Das daraus resultierende fiktive Baujahr bildet somit eine rechnerische

Annäherung an den aktuellen technischen Zustand des Objekts unter Berücksichtigung der wesentlichen Erneuerungen. Dieses Verfahren dient der marktgerechten Bewertung von Bestandsimmobilien im Rahmen der Sachwertermittlung und wird insbesondere dann angewendet, wenn umfangreiche Sanierungen erfolgt sind, welche den ursprünglichen Bauzustand wesentlich verändert haben.

Gebäude	
GND in Jahre	80
Errichtungsjahr (fiktiv)	1951
Bewertungsjahr	2025
Gebäudealter in Jahre	74
Relatives Alter in % der GND	93%

A - Standort / Markt			B - Gebäude allgemein		C - Gebäude Zustand	
1	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben / gesichert	• optimaler Standort* • Objekttyp stark nachgefragt • kaum / kein Angebot		• sehr gute Infrastruktur • sehr gute Gestaltung • gute Raumorganisation • hohe Flexibilität	• keine Schäden • volle Standsicherheit • voll nutzungsfähig • weitere Nutzung nicht beeinträchtigt	X
1,5	↕		X			
2	Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben / gesichert	• guter Standort • Objekttyp regelmäßig nachgefragt • knappes Angebot		• gute Infrastruktur • gute Gestaltung • gute Raumorganisation • ausreichende Flexibilität	• geringe Schäden • volle Standsicherheit • noch gut nutzungsfähig • weitere Nutzung kaum beeinträchtigt	
2,5	↕					
3	Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben / gesichert	• mittlerer Standort • Objekttyp noch nachgefragt • ausreichendes Angebot		• ausreichende Infrastruktur • durchschnittliche Gestaltung • durchschnittliche Raumorganisation • mäßige Flexibilität	• deutliche Schäden • verringerte Standsicherheit • durchschnittlich nutzungsfähig • weitere Nutzung beeinträchtigt	
3,5	↕					
4	Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben / gesichert	• mäßiger Standort • Objekttyp gering nachgefragt • reichliches Angebot		• ausreichende Infrastruktur • mäßige Gestaltung • mäßige Raumorganisation • geringe Flexibilität	• deutliche Schäden • verringerte Standsicherheit • verringerte nutzungsfähig • weitere Nutzung deutlich beeinträchtigt	
4,5	↕					
5	Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben / gesichert	• unbefriedigender Standort • Objekttyp kaum/nicht nachgefragt • großes Angebot		• ungenügende Infrastruktur • mäßige Gestaltung • ungenügende Raumorganisation • keine Flexibilität	• erhebliche Schäden • verringerte Standsicherheit • ungenügend nutzungsfähig • weitere Nutzung nur kurzfristig gegeben	
Nutzungsfaktoren (NF) Bewertung		1,5	3,0	1,0		

***Standort* bezeichnet die Qualität der wesentlichen objekttypischen (weichen) Standortfaktoren

Quelle: Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, Seite 532 - Darstellung Tomasetta

relatives Alter (A/GND) in % der GND	Eingeschätzte weitere Nutzungsfähigkeit des Objektes in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Erwartung und den baulichen Gegebenheiten								
	Nutzungsfähigkeit vollkommen und langfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit ausreichend und längerfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt, aber mittelfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit eingeschränkt, aber mindestens kurzfristig gegeben		Nutzungsfähigkeit höchstens kurzfristig gegeben
	Nutzungsfaktoren NF								
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
eingeschätzte Restnutzungsdauer in % der GND									
0	100	90	80	70	60	50	40	30	20
5	95	86	77	67	58	48	39	29	20
10	91	82	73	65	56	47	38	29	20
15	88	79	71	62	54	45	37	28	20
20	84	76	68	60	52	44	36	28	20
25	81	73	66	58	50	43	35	28	20
30	78	71	64	56	49	42	35	27	20
35	75	68	62	55	48	41	34	27	20
40	73	66	60	53	47	40	33	27	20
45	71	65	58	52	45	39	33	26	20
50	69	63	57	51	44	38	32	26	20
55	67	61	55	50	44	38	32	26	20
60	66	60	54	49	43	37	31	26	20
65	64	59	53	48	42	37	31	26	20
70	63	58	52	47	42	36	31	25	20
75	62	57	52	46	41	36	31	25	20
80	61	56	51	46	41	36	30	25	20
85	61	56	51	46	40	35	30	25	20
90	60	55	50	45	40	35	30	25	20
95	60	55	50	45	40	35	30	25	20
100	60	55	50	45	40	35	30	25	20

Gebäude	
GND in Jahre	80
Errichtungsjahr (fiktiv)	1951
Bewertungsjahr	2025
Gebäudealter in Jahre	74
Relatives Alter in % der GND	93%

GND in Jahre	80
relatives Alter in % der GND	92,50%
Nutzungsfaktor (NF)	3,0
RND in % der GND	40,00%
RND in % der GND x GND (Jahre)	32,00
RND in Jahre (gerundet)	32,00
fiktives Alter (gerundet)	48,00
fiktives Baujahr	1977
Alterswertminderung	60,00%

Es wird daher mit einem fiktiven Baujahr 1977 gerechnet

Wertminderung wegen Baumängel und -schäden

Baumängel entstehen durch unsachgemäße Bauausführung, Bauschäden sind eine Folge davon, die aber auch ohne Instandhaltungsmaßnahmen entstehen können. In derartigen Fällen führen nicht behebbare Baumängel und -schäden, die nur mit einem erheblichen wirtschaftlichen Kostenaufwand beseitigt werden können, zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

Werden laufende Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt, so spricht man von einem rückgestauten Reparaturbedarf, der wertmindernd zum Ansatz gebracht wird.

Ein Abschlag für den merkantilen Minderwert ist auch dann zu berücksichtigen, wenn die Baumängel und/oder -schäden zwar behoben wurden, jedoch der Kaufinteressent nicht davon ausgehen kann, dass die Mängel fachgerecht beseitigt wurden und sich eventuell noch „versteckte“ Mängel im Gebäude befinden.

3.1.5 Flächendarstellung/Geschoßprogramm

Aufgrund der Aktualität der Wohnungseigentumsbegründung werden die Flächen für die aus dem Nutzwertgutachten aus dem Jahre 2022 herangezogen.

Geschoß	Bezeichnung	Fläche lt. ZiLi
Keller	Lagerbereich	21,62m ²
EG	Wohnbereich	35,62m ²
DG	Wohnbereich	28,46m ²
Summe		85,70m ²

3.1.6 Berechnung Ertragswert

Ertragswert der baulichen Anlagen			
Ermittlung des Monatsrohertrages		NHMZ/m ²	NHMZ p.m.
Top 1	64,08m ²		71,92 €
Summe	64,08m²		71,92 €
Jahresrohertrag der baulichen Anlagen			863,04 €
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	5,00%		- 43,15 €
Instandhaltungsaufwand	64,08m ²	10,00 €/m ²	- 640,80 €
Mietausfallswagnis	0,00%		- €
Zwischensumme			179,09 €
Bodenwertverzinsung			- 2 863,16 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			- 2 684,07 €
Ermittlung des Vervielfältigers			
Restnutzungsdauer in Jahren	32		
Liegenschaftszinssatz	2,50%		
Vervielfältiger	21,849		
Ertragswert der baulichen Anlagen			- €
Wertminderung wegen Baumängel- und schäden			- €
Wertminderung wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände			- €
Ertragswert der baulichen Anlagen			- €
Bodenwert			114 526,44 €
Ertragswert			114 526,44 €
Ertragswert, gerundet			115 000,00 €

Wenn der nachhaltig erzielbare Rohertrag nach Abzug der nicht überwälzbaren Bewirtschaftungskosten bereits sehr gering ist und anschließend die Bodenwertverzinsung den Gebäudereinertrag negativ macht, ist das **kein methodischer Fehler**, sondern das objektive Ergebnis des Ertragswertverfahrens.

Die ÖNORM B 1802-1 sieht ausdrücklich vor, dass **niedrige Erträge und hohe Bodenwerte zu negativen Gebäudewerten führen können**.

Ein negativer Gebäudereinertrag aufgrund eines äußerst geringen Nettohauptmietzins bzw. Jahresrohertrag abzüglich der Bodenwertverzinsung bedeutet, dass das Gebäude **aus Investorensicht eine wirtschaftliche Belastung** darstellt. Kündigt oder verstirbt der aktuelle

Mieter und kann sodann neu zu ortsüblichem Mietzins vermietet werden, ändert sich der Ertragswert dahingehend radikal nach oben. Dies deshalb, da nach Beendigung des aktuellen Mietverhältnisses das Objekt nach § 1 Abs. 4 Z. 4 MRG in den Teilanwendungsbereich durch die Wohnungseigentumsbegründung fällt und somit freie Mietzinsbildung gilt.

Exkurs:

Im Zuge der Beauftragung konnte nicht eindeutig geklärt werden, ob es sich bei der gegenständlichen Wohnung auch nach Beendigung des aktiven Dienstverhältnisses weiterhin um eine echte Dienstwohnung im Sinne des § 1 Abs 2 Z 2 MRG handelt oder ob zwischenzeitig ein eigenständiges Mietverhältnis begründet wurde. Die Vertragslage lässt insoweit Interpretationsspielraum zu und wird eine rein juristisch zu klärende Frage sein, welche über den Auftrag und die Kompetenz des SV hinaus geht.

Aus dem vorliegenden Vertrag ergibt sich, dass die Überlassung der Wohnung mit der Einstellung der bisher gewährten Ruhens- und Versorgungsbezüge endet. Die Wohnnutzung ist damit nicht ausschließlich an das aufrechte aktive Dienstverhältnis gebunden, sondern ausdrücklich auch an die Phase des Ruhestandes gekoppelt. Dies spricht gegen eine ausschließlich arbeitsrechtlich akzessorische Überlassung im engeren Sinn einer klassischen Dienstwohnung, wie sie für die Vollaussnahme nach § 1 Abs 2 Z 2 MRG vorausgesetzt wird.

Interpretation: *Für eine echte Dienstwohnung ist wesentlich, dass die Wohnungsüberlassung untrennbar mit dem aktiven Dienstverhältnis verbunden ist und mit dessen Beendigung automatisch endet. Wird die Nutzung hingegen über die aktive Dienstzeit hinaus – etwa während des Bezuges von Ruhe- oder Versorgungsleistungen – fortgesetzt, kann dies für das Entstehen oder Fortbestehen eines eigenständigen Bestandverhältnisses sprechen. Maßgeblich ist dabei die konkrete Ausgestaltung der vertraglichen Regelung sowie die tatsächliche Handhabung im Einzelfall.*

Da das Gebäude aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1953 errichtet wurde, würde im Fall der Bejahung eines Mietverhältnisses grundsätzlich der Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gemäß § 1 Abs 4 MRG zur Anwendung gelangen. In diesem Fall wären insbesondere die Kündigungsschutzbestimmungen einschlägig, während das Richtwertsystem nicht zur Anwendung käme.

Mangels eindeutiger vertraglicher und tatsächlicher Feststellungen kann daher im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden, ob weiterhin eine echte Dienstwohnung im Sinne

einer Vollaussnahme vorliegt oder ob seit Beendigung des aktiven Dienstverhältnisses ein dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliegendes Mietverhältnis besteht. Die rechtliche Qualifikation hängt maßgeblich von der Auslegung der Vertragsbestimmungen und der konkreten Durchführung des Bestandsverhältnisses ab, was jedoch juristisch abzuklären wäre.

Der Standard in der österreichischen Sachverständigenpraxis besagt:

Der Gebäudewert kann nicht negativ ausgewiesen werden; ein negativer Barwert wird in der Praxis auf 0 abgerundet.

(ÖNORM B 1802-1, Kommentarliteratur Kothbauer/Reithofer; ständige Gerichtspraxis)

Der Grund: Ein negativer Wert würde bedeuten, dass ein Käufer Geld dafür bekommt, das Gebäude zu übernehmen – das entspricht keinem real beobachtbaren Marktgeschehen.

Da der Mietvertrag mit der Dienstverhältnis- bzw. Pensionsverhältnis befristet ist und somit von Seiten des Vermieters nicht kündbar und aufgrund damaliger Vereinbarungen mietzinsrechtlich beschränkt ist, entsteht eine **massive Wertminderung** gegenüber dem Bodenwert im unvermieteten Zustand.

Daher ist folgendes Vorgehen korrekt:

Ertragswertverfahren wie gewöhnlich durchführen

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Bodenwertverzinsung
- Gebäudereinertrag = negativ → Gebäudewert = 0

Der Wert der Liegenschaft ergibt sich anschließend aus dem Bodenwert, jedoch vermindert durch die Belastung/Verschlechterung aufgrund des unkündbaren Mietverhältnisses.

Diese Wertminderung ist sachlich wie folgt zu begründen:

- Langfristige Blockierung der Nutzung
- Keine Chance auf Eigennutzung oder Neuvermietung

- Keine Möglichkeit der Mietzinsanhebung (MRG)
- Kapitalbindung ohne Ertrag
- Marktwertabschlag aufgrund eingeschränkter Marktgängigkeit

Bei unkündbaren Altverträgen liegt die marktübliche Wertminderung oft **zwischen 20 % und 50 %**, abhängig von Nutzungsgrad, Höhe der Miete, Alter des Mieters, Instandhaltungsrisiko etc.

Weil der Markt praktisch keine vergleichbaren Verkäufe von mit so restriktiven Mietverträgen belegten Reihenhäusern bietet, kann kein Vergleichswertverfahren angewandt werden. Somit: geringes Vergleichsvolumen → hohe Unsicherheit → Ertragswert + Bodenwertlogik bleibt führend.

Weil die Verwertbarkeit für den Eigentümer faktisch ausgeschlossen ist, kann aus ökonomischen Gründen kein Sachwertverfahren angesetzt werden. Die Substanz kann nicht genutzt werden, also ist der Substanzwert nicht verkehrswertrelevant. Der OGH hat mehrfach bestätigt, dass der Sachwert bei ertragsorientierten, vermieteten Objekten unmaßgeblich ist, wenn die Nutzung blockiert ist.

4 Verkehrswert

Ermittlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem market value (Marktwert).

Dieser ist gemäß den Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA wie folgt definiert:

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“ (EVS 2020)

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Der mittels dem Ertragswertverfahren ermittelte Ertragswert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den wahrscheinlichsten Verkaufspreis, den Verkehrswert:

Die "Feinabstimmung" erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

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

Der bestehende Hauptmietvertrag ist unbefristet bzw. mit Dienstverhältnis- oder Pensionsverhältnis befristet, damit voll kündigungsgeschützt und aufgrund mietrechtlicher Rahmenbedingungen nicht geeignet, einen marktüblichen Ertrag zu generieren. Der nachhaltig erzielbare Rohertrag liegt deutlich unter der zur Verzinsung des Bodenwertes erforderlichen

Mindestrendite. Der daraus resultierende negative Gebäudereinertrag führt nach den Vorgaben der ÖNORM B 1802-1 sowie der ständigen Bewertungspraxis zu einem Gebäudewert von 0.

Der Verkehrswert der Liegenschaft entspricht daher dem Bodenwert abzüglich einer marktgerechten Wertminderung für das unkündbare, nicht wertschöpfende Bestandsrecht. Eine weitergehende Gebäudebewertung ist mangels positiver Erträge nicht möglich.

Bei unkündbaren Altverträgen liegt die marktübliche Wertminderung oft **zwischen 20 % und 50 %**, abhängig von Nutzungsgrad, Höhe der Miete, Alter des Mieters, Instandhaltungsrisiko etc. Im gegenständlichen Fall werden aufgrund des fortgeschrittenen **Alters des Mieters sowie des geringen Hauptmietzinses 30 %** angesetzt.

Genauigkeit der Resultate

Der Verkehrswert als Ergebnis aller Berechnungen wird oft in Bezug auf seine Genauigkeit kritisch hinterfragt. Grundsätzlich ist die Immobilienbewertung immer eine Schätzung des möglichen Verkaufspreises. Insofern ist das Ergebnis bei unterschiedlichen Gutachtern, die unabhängig voneinander arbeiten, zwangsläufig nicht identisch. Diese fachlich begründeten, divergierenden Auffassungen dürfen jedoch nicht mit Beliebigkeit der Resultate verwechselt werden. Vielmehr gibt es bestimmte unstrittige Eingangsparameter wie bspw. Flächen, Alter etc. und andere Elemente, die eine Wertung des Experten erfordern, wie bspw. in Bezug auf den Kapitalisierungszinsfuß, nachhaltiges Mietniveau etc. Insofern sind der Bandbreite möglicher Einschätzungen über die künftigen Entwicklungen der Märkte und deren Auswirkungen auf den gegenwärtigen Wert Grenzen gesetzt. In gerichtlichen Verfahren wurden in Bezug auf die Genauigkeit von Verkehrswerten, wenn also ein Gutachten überprüft wird, in verschiedenen Entscheidungen Schwankungsbreiten von +/- 10 bis 15% anerkannt. Aber auch die hier genannten Schwankungsbreiten können nur ein erster Anhaltspunkt sein. In transparenten Märkten sind diese Abweichungen bei der Bewertung sicher schon als relativ hoch zu bezeichnen.

Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

Allgemein:

Nach Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) soll vom Sachverständigen jener Betrag ermittelt werden, der zum Zeitpunkt des Stichtages auf welchen sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den redlichen Gegebenheiten und tatsächlichen

Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft und ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei der Veräußerung zu realisieren wäre.

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

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

Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren:

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

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

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfristige Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann. Gerade bei der Liegenschaft gibt es aus Sicht des gefertigten Sachverständigen keine Klarheit darüber, ob es hinsichtlich eines Stellplatzes eine Vereinbarung mit dem Baurechtsnehmer/Eigentümer der Nachbarliegenschaft gibt, sodass auch unter Berücksichtigung dieses Umstandes im Rahmen der Verwertung im Insolvenzverfahren der Kaufpreis bei gegenständlicher Liegenschaft um 5 % - 7 % geringer ausfallen kann.

Verkehrswert

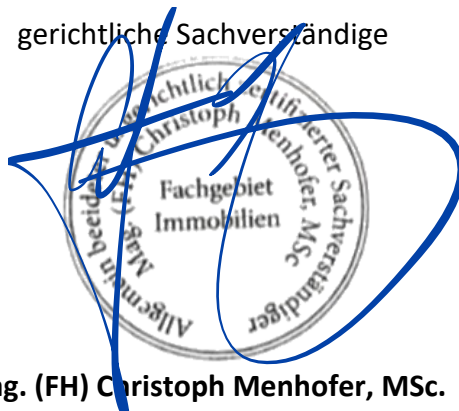
Ertragswert		114.040,90 €
Marktanpassung gem. §7 LBG	-	34.212,27 €
Verkehrswert		79.828,63 €
Verkehrswert gerundet		79.800,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 11573, KG 23443 Wiener Neustadt, Anteil 97/365, BLNr. 4 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

79.800,00 €

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

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige



Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

SCHLUSSKOMMENTAR

VERMIETBARKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht / sehr gut	☐	
leicht / gut	☐	
wahrscheinlich / mittel	☐	
unwahrscheinlich / schlecht	☒	Kündigungsschutz, sehr niedrige Miete
nein / nicht gegeben	☐	

DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht	☐	
leicht	☐	
wahrscheinlich	☐	
unwahrscheinlich	☐	
nein	☒	Nur als Wohngebäude nutzbar

VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	☐	
gut	☐	
mittel	☐	
schlecht	☒	Kündigungsschutz in Verbindung mit sehr
sehr schlecht	☒	niedrigem Hauptmietzins, wenig Rendite

5 Beilagen

5.1 Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt EINLAGEZAHL 11573
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

Letzte TZ 7079/2025
WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3547/43 Gärten(10) * 321 Ezilingasse 10
3547/44 GST-Fläche * 320
Bauf.(10) 13
Gärten(10) 307
.4575 Bauf.(10) * 102
.4576 Bauf.(10) * 102
GESAMTFLÄCHE 845

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
3 a 78/2023 Verwalter der Liegenschaft teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
(FN 36233i)

***** B *****

4 ANTEIL: 97/365

BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z)

ADR: Unterwaltersdorferstraße 100, Deutsch Brodersdorf 2443

a 758/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht

b 10023/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 11416

c 78/2023 Wohnungseigentum an TOP 1

5 ANTEIL: 85/365

Asuman Mutlu

GEB: 1977-11-18 ADR: Höchstädtplatz 4/67, Wien 1200

a 10023/2022 Kaufvertrag 2022-11-04 Eigentumsrecht

b 78/2023 Wohnungseigentum an TOP 2

6 ANTEIL: 85/365

BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z)

ADR: Unterwaltersdorferstraße 100, Deutsch Brodersdorf 2443

a 758/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht

b 10023/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 11416

c 78/2023 Wohnungseigentum an TOP 3

7 ANTEIL: 98/365

BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z)

ADR: Unterwaltersdorferstraße 100, Deutsch Brodersdorf 2443

a 758/2021 Kaufvertrag 2020-12-17 Eigentumsrecht

b 10023/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 11416

c 78/2023 Wohnungseigentum an TOP 4

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 5

a 10024/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-11-04

PFANDRECHT

EUR 139.700,--

- 3,65 % Z, 1 % VZ, 4,65 % ZZ, NGS EUR 27.900,-- Höchstbetrag
für Raiffeisen Hausparkasse Gesellschaft m.b.H.
(FN 116309v)
- 3 a 78/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem
§ 32 WEG 2002 gem Pkt V. Wohnungseigentumsvertrag
2022-11-04
- 7 auf Anteil B-LNR 4 6 7
- a 1429/2024 Pfandurkunde 2024-02-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
- b 1429/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 11416 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 4
EZ 11573 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 7
EZ 11509 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 8
EZ 11492 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 8
EZ 11544 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 8
- c 6407/2024 Simultanhaftung mit
EZ 11633 KG 23443 Wiener Neustadt
- d 7079/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
(26 Cg 63/25g - LG Wiener Neustadt)
- 8 auf Anteil B-LNR 4 6 7
- a 1429/2024 Pfandurkunde 2024-02-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.050.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
- b 1429/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 11416 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 5
EZ 11573 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 8
EZ 11509 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 9
EZ 11492 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 9
EZ 11544 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 9
- c 6407/2024 Simultanhaftung mit
EZ 11633 KG 23443 Wiener Neustadt
- d 7079/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
(26 Cg 63/25g - LG Wiener Neustadt)
- 9 auf Anteil B-LNR 5
- a 5176/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 494/24k)
- 10 auf Anteil B-LNR 4 6 7
- a 1424/2025 Pfandurkunde 2024-02-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
- b 1424/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 11416 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 6
EZ 11573 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 10
EZ 11509 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 10
EZ 11492 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 10
EZ 11544 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 11
- c 7079/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,--
(26 Cg 63/25g - LG Wiener Neustadt)
- 11 auf Anteil B-LNR 5
- a 3220/2025 Exekutionsantrag 2025-05-07, Exekutionsbewilligung
2025-05-08
PFANDRECHT vollstr EUR 34.417,48
samt Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-05-08
für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen - Wien
(35 E 844/25g)
- 12 auf Anteil B-LNR 4 6 7
- a 3312/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 306/25s)
- 13 auf Anteil B-LNR 4 6 7
- a 5779/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 3.869,58 samt Zinsen und
Kosten lt. Exekutionsbewilligung
für EG d. LS Ezilingasse 10, 2700 Wiener Neustadt vertr.
durchteamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
(28 E 951/25s))
14 auf Anteil B-LNR 4 6 7
a 6389/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 616/25d)

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

Grundbuch

17.11.2025 22:45:59

Vermerke und Äußerungen

Zum Einzug der Partei

Zum Auszug der Partei

1. Von der verwaltenden Dienststelle

Der Wohnungsinhaber ist verzogen nach:

Die Wohnung wurde in einem der
angeführten Zirkel übergeben
da keine Vorschrift aufzuweisen

Höhe und Laufzeit des einzuhebenden Betrages

Der Wohnungsinhaber hat monatlich laufend ab 1.1.75

S 252,00 als Wohnungsvergütung zu leisten.

im Abzugswege: Gehalt*) Pension*) Lohn*)

im Wege der Postsparkasse*)

Wiener Neustadt, am 10.1.75 19

Vorstand
der Streckenleitung
Wiener Neustadt
Eisenbahn

Die Wohnungsvergütung in der Höhe von monatlich

S ist ab einzustellen.

, am 19

Unterschrift

2. Prüfung durch die Bundesbahndirektion

Angewiesen

Wohnungs-
verwaltung

29. Jan 1975

, am 19

Unterschrift

, am 19

Unterschrift

3. Vermerk der Gehalts-*, Pensions-*, Liquidierungsstelle

Einhebungsvermerk der ZR*) Pest*)

Einstellungsvermerk der ZR*) Pest*)

Laufvorschrift:

Wohnungsübergabeprotokoll binnen 3 Tagen dreifach (bei Rücknahme einfach) an die zuständige BBDion, I/1 — Prüfung der Angaben und Einholung des Liquidierungsvermerkes auf einem Exemplar durch BBDion — Rückgabe des Exemplares mit Liquidierungsvermerk und eines unbestätigten Exemplares an verwaltende Dienststelle — Exemplar mit Liquidierungsvermerk dem Wohnungsblatt beischließen — Wohnungsinhaber erhält das unbestätigte Gleichstück

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen.

5.1.2 Nutzwertgutachten



DANZINGER ZT GMBH
1150 Wien, Döblengasse 54
[T] +43 (0) 1 512 91 62
[E] office@danzinger-zt.at
[W] www.danzinger-zt.at

GUTACHTEN

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der
wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ	neu
Grundbuch	Wiener Neustadt 23443
Bezirksgericht	Wiener Neustadt
Gst.-Nr.	.4575, .4576, 3547/43, 3547/44
Gst.-Adresse	2700 Wiener Neustadt, Ezilingasse 10

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 –
in der derzeit gültigen Fassung


Wien, am 22. Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben	3
Auftraggeber.....	3
Zweck und Gegenstand des Gutachtens.....	3
Bewertungsstichtag.....	3
Ausfertigungsdatum.....	3
Behördliche Genehmigungen.....	3
Unterlagen / Grundlagen	3
Allgemeines	4
Zusammenstellung der Bestandsgegenstände	4
Ermittlung der Abstriche und Zuschläge für die Nutzwertberechnung	5
Übersicht der Regelnutzwerte.....	6
Übersicht der Zuschläge und Abstriche.....	6
Nutzflächenberechnung	7
Ermittlung der Nutzwerte / m²	9
Nutzwertberechnung	13
Zusammenfassung	15
Gutachten	16
Anhang	17

Allgemeine Angaben

Auftraggeber

BUCA Dienstleistungen GmbH
Unterwaltersdorferstraße 100
2443 Deutsch-Brodersdorf

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ neu, Grundbuch Wiener Neustadt 23443 zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – in der derzeit gültigen Fassung.

Bewertungsstichtag

9. Juli 2021

Ausfertigungsdatum

22. Juli 2022

Behördliche Genehmigungen

Baubehördliche Bewilligung Zahl 4b-195/1951 vom 3.9.1951 samt zugehörigen Einreichplan vom Jänner 1950, Verfasser: nicht angeführt

Unterlagen / Grundlagen

- das Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2002 – in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsatzung EZ neu, Grundbuch Wiener Neustadt 23443 vom 22. Juli 2022
- Nutzflächenermittlung gemäß § 7 WEG 2002 – in der derzeit gültigen Fassung
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid 4b-195/1951 vom 3.9.1951
- Behördlich bewilligte Baupläne
- Empfehlungen für die Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch „Nutzfläche im Wohnrecht“ – Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge), denen Selbstständigkeit zukommt.

Dieses liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbstständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Zusammenstellung der Bestandsgegenstände

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich laut der, gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2002 – in der derzeit gültigen Fassung, ausgestellten Bescheinigung folgende selbstständige Einheiten (Wohnungs- oder sonstige Räumlichkeiten gemäß § 2 Abs. 2 und 3 Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2002 – in der derzeit gültigen Fassung), die, wie in nachstehenden Tabellen ersichtlich ist, bewertet oder nicht bewertet werden. Nicht bewertete Einheiten bleiben im gemeinsamen Eigentum.

selbstständige Einheiten	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Reihenhaus 1 bis 4	4	4	0

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich ferner noch folgende, den selbstständigen Wohnungseigentumsobjekten zuzuordnendes Zubehör-Wohnungseigentum gemäß § 2 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2002 – in der derzeit gültigen Fassung.

Zubehör- Wohnungseigentum	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Vorgarten 1 bis 2	2	2	0
Garten 1 bis 4	4	4	0

Ermittlung der Abstriche und Zuschläge für die Nutzwertberechnung

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen und Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung).

Sonstige werterhöhende und wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von mit mehr als 2 v.H. rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche – außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten – rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzteren falls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00 / m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Art und Lage seiner Beschaffenheit für ein Reihenhaus mit einem Kellergeschoss mit Keller, Erdgeschoss mit Vorraum, Wohnraum, Küche, Wirtschaftsraum und WC und einem Dachgeschoss mit Vorraum, Abstellraum und zwei Schlafräumen angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung, etc. der weiteren selbstständigen Räumlichkeiten innerhalb einer Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen angesetzt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Übersicht der Regelnutzwerte

RNW	für Reihenhäuser	1,00 NW / m ²
RNW	für Kelleranteile	0,50 NW / m ²
RNW	für Außenbereiche	0,10 NW / m ²
RNW	für Gartenanteile	0,10 NW / m ²

Übersicht der Zuschläge und Abstriche

Abschläge

Zuschläge

Nutzflächenberechnung

Die Nutzflächenaufstellung wurde auf Grundlage des Einreichplans vom Jänner 1950 erstellt. Alle dargestellten Flächen sind in m² angeführt.

TOP 1

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Anteil KG	Kellergeschoss	Keller		21,62	21,62
Anteil EG	Erdgeschoss	Vorraum		2,08	
		Wohnraum		18,90	
		Küche		7,54	
		Wirtschaftsraum		5,72	
		WC		1,38	
Anteil DG	Dachgeschoss	Vorraum		0,96	35,62
		Abstellraum		2,35	
		Schlafraum		11,50	28,46
		Schlafraum		13,65	
		Zuschlag			
Zugang	Erdgeschoss				1,86
Zubehör					
Garten 1	Erdgeschoss				209,82
Nutzfläche:	64,08	m2			

TOP 2

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Anteil KG	Kellergeschoss	Keller		21,62	21,62
Anteil EG	Erdgeschoss	Vorraum		2,08	
		Wohnraum		18,90	
		Küche		7,54	
		Wirtschaftsraum		5,72	
Anteil DG	Dachgeschoss	WC		1,38	35,62
		Vorraum		0,96	
		Abstellraum		2,35	28,46
		Schlafraum		11,50	
		Schlafraum		13,65	
		Zuschlag			
Zugang	Erdgeschoss				1,84
Zubehör					
Vorgarten 1	Erdgeschoss				11,19
Garten 2	Erdgeschoss				84,93
Nutzfläche:	64,08	m2			

TOP 3

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Anteil KG	Kellergeschoss	Keller		21,55	21,55
Anteil EG	Erdgeschoss	Vorraum		2,08	
		Wohnraum		18,90	
		Küche		7,54	
		Wirtschaftsraum		5,72	
		WC		1,38	35,62
Anteil DG	Dachgeschoss	Vorraum		0,96	
		Abstellraum		2,35	
		Schlafraum		11,50	
		Schlafraum		13,65	28,46
		Zuschlag			
Zugang	Erdgeschoss				1,81
Zubehör					
Vorgarten 2	Erdgeschoss				9,86
Garten 3	Erdgeschoss				79,95
Nutzfläche:	64,08	m2			

TOP 4

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Formel	Einzelfläche	Raumfläche
Räume					
Anteil KG	Kellergeschoss	Keller		21,62	21,62
Anteil EG	Erdgeschoss	Vorraum		2,08	
		Wohnraum		18,90	
		Küche		7,54	
		Wirtschaftsraum		5,72	
		WC		1,38	35,62
Anteil DG	Dachgeschoss	Vorraum		0,96	
		Abstellraum		2,35	
		Schlafraum		11,50	
		Schlafraum		13,85	28,46
Zuschlag					
Zugang	Erdgeschoss				1,81
Zubehör					
Garten 4	Erdgeschoss				219,29
Nutzfläche:	64,08	m2			

Ermittlung der Nutzwerte / m²

TOP 1

Art: Reihenhaushaus mit Zugang und Garten

Regelnutzwert Kellergeschoss	0,500
Anteil KG	Kellergeschoss
Nutzwert pro m²	0,500

Regelnutzwert Erdgeschoss	1,000
Anteil EG	Erdgeschoss
Nutzwert pro m²	1,000

Regelnutzwert Dachgeschoss	1,000
Anteil DG	Dachgeschoss
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Anteile			
Anteil KG	Kellergeschoss		0,500
Anteil EG	Erdgeschoss		1,000
Anteil DG	Dachgeschoss		1,000
Zuschlag			
Zugang	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100
Zubehör			
Garten 1	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100

TOP 2

Art: Reihenhaushaus mit Zugang, Vorgarten und Garten

Regelnutzwert Kellergeschoss		0,500	
Anteil KG	Kellergeschoss		
Nutzwert pro m²		0,500	
Regelnutzwert Erdgeschoss		1,000	
Anteil EG	Erdgeschoss		
Nutzwert pro m²		1,000	
Regelnutzwert Dachgeschoss		1,000	
Anteil DG	Dachgeschoss		
Nutzwert pro m²		1,000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Anteile			
Anteil KG	Kellergeschoss		0,500
Anteil EG	Erdgeschoss		1,000
Anteil DG	Dachgeschoss		1,000
Zuschlag			
Zugang	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100
Zubehör			
Vorgarten 1	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100
Garten 2	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100

TOP 3

Art: Reihenhaushaus mit Zugang, Vorgarten und Garten

Regelnutzwert Kellergeschoss		0,500	
Anteil KG	Kellergeschoss		
Nutzwert pro m²		0,500	
Regelnutzwert Erdgeschoss		1,000	
Anteil EG	Erdgeschoss		
Nutzwert pro m²		1,000	
Regelnutzwert Dachgeschoss		1,000	
Anteil DG	Dachgeschoss		
Nutzwert pro m²		1,000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Anteile			
Anteil KG	Kellergeschoss		0,500
Anteil EG	Erdgeschoss		1,000
Anteil DG	Dachgeschoss		1,000
Zuschlag			
Zugang	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100
Zubehör			
Vorgarten 2	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100
Garten 3	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100

TOP 4

Art: Reihenhaus mit Zugang und Garten

Regelnutzwert			
Kellergeschoss			0,500
Anteil KG	Kellergeschoss		
Nutzwert pro m²			0,500
Regelnutzwert Erdgeschoss			1,000
Anteil EG	Erdgeschoss		
Nutzwert pro m²			1,000
Regelnutzwert Dachgeschoss			1,000
Anteil DG	Dachgeschoss		
Nutzwert pro m²			1,000
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Anteile			
Anteil KG	Kellergeschoss		0,500
Anteil EG	Erdgeschoss		1,000
Anteil DG	Dachgeschoss		1,000
Zuschlag			
Zugang	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100
Zubehör			
Garten 4	Erdgeschoss	0,10 je m ²	0,100

Nutzwertberechnung

TOP 1

Art: Reihenhaushaus mit Zugang und Garten

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Anteile					
Anteil KG	Erdgeschoss	21,62	0,500	10,81	11
Anteil EG	Obergeschoss	35,62	1,000	35,62	36
Anteil DG	Dachgeschoss	28,46	1,000	28,46	28
Zuschlag					
Zugang	Erdgeschoss	1,86	0,100	0,19	1
Zubehör					
Garten 1	Erdgeschoss	209,82	0,100	20,98	21

Mindestanteil: 97 von 365 (194 von 730)

TOP 2

Art: Reihenhaushaus mit Zugang, Vorgarten und Garten

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Anteile					
Anteil KG	Erdgeschoss	21,62	0,500	10,81	11
Anteil EG	Obergeschoss	35,62	1,000	35,62	36
Anteil DG	Dachgeschoss	28,46	1,000	28,46	28
Zuschlag					
Zugang	Erdgeschoss	1,84	0,100	0,18	1
Zubehör					
Vorgarten 1	Erdgeschoss	11,19	0,100	1,12	1
Garten 2	Erdgeschoss	64,93	0,100	6,49	6

Mindestanteil: 85 von 365 (170 von 730)

TOP 3

Art: Reihenhäuser mit Zugang, Vorgarten und Garten

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Anteile					
Anteil KG	Erdgeschoss	21,55	0,500	10,78	11
Anteil EG	Obergeschoss	35,62	1,000	35,62	36
Anteil DG	Dachgeschoss	28,46	1,000	28,46	28
Zuschlag					
Zugang	Erdgeschoss	1,81	0,100	0,18	1
Zubehör					
Vorgarten 2	Erdgeschoss	9,86	0,100	0,99	1
Garten 3	Erdgeschoss	79,95	0,100	8,00	8

Mindestanteil: 85 von 365 (170 von 730)

TOP 4

Art: Reihenhäuser mit Zugang und Garten

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Anteile					
Anteil KG	Erdgeschoss	21,62	0,500	10,81	11
Anteil EG	Obergeschoss	35,62	1,000	35,62	36
Anteil DG	Dachgeschoss	28,46	1,000	28,46	28
Zuschlag					
Zugang	Erdgeschoss	1,81	0,100	0,18	1
Zubehör					
Garten 4	Erdgeschoss	219,29	0,100	21,93	22

Mindestanteil: 98 von 365 (196 von 730)

Zusammenfassung

Bezeichnung	Typ	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP 1	Reihenhaus mit Zugang und Garten	64,08	97/365	194/730	26,575%
TOP 2	Reihenhaus mit Zugang, Vorgarten und Garten	64,08	85/365	170/730	23,288%
TOP 3	Reihenhaus mit Zugang, Vorgarten und Garten	64,08	85/365	170/730	23,288%
TOP 4	Reihenhaus mit Zugang und Garten	64,08	98/365	196/730	26,848%
			365/365	(730/730)	100,00%

Die Summe aller Liegenschaftsanteile beträgt 365

Gutachten

Gemäß § 6, Absatz 2, Ziffer 2 des Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2002 – in der derzeit gültigen Fassung über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Politische Gemeinde	2700 Wiener Neustadt
Bezirksgericht	Wiener Neustadt
Grundbuch	Wiener Neustadt 23443
Einlagezahl	neu
Grundstücksnummer	.4575, .4576, 3547/43, 3547/44

Grundlagen:
ident mit den Grundlagen des Nutzwertgutachtens

Gemäß § 6 des Wohnungseigentumsgesetz – WEG 2002 – in der derzeit gültigen Fassung wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

4 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich wie folgt:



Grundlage dieses Gutachten bilden folgende baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

- Baubehördliche Bewilligung Zahl 4b-195/1951 vom 3.9.1951 samt zugehörigen Einreichplan vom Jänner 1950, Verfasser: nicht angeführt

Anhang

- Auszug aus dem Grundbuch vom 22. Juli 2022
- Baubehördliche Bewilligung Zahl 4b-195/1951 vom 3.9.1951
- Einreichplan vom Jänner 1950



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis

Bezirksgericht 234 Wiener Neustadt
Katastralgemeinde 23443 Wiener Neustadt

Grundstücke:

Nr.

.4575 Einlage (EZ): 11416
Katastralgemeinde der EZ: 23443 Wiener Neustadt
Fläche: 102 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Nein
Adresse: -
.4576 Einlage (EZ): 11416
Katastralgemeinde der EZ: 23443 Wiener Neustadt
Fläche: 102 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Nein
Adresse: -
3547/43 Einlage (EZ): 11416
Katastralgemeinde der EZ: 23443 Wiener Neustadt
Fläche: 321 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Nein
Adresse: -
3547/44 Einlage (EZ): 11416
Katastralgemeinde der EZ: 23443 Wiener Neustadt
Fläche: 320 m²
Flächenermittlung: rechnerisch
Grenzkataster: Nein
Adresse: -

Gesamtfläche: 845 m²

Eigentümer der verzeichneten Grundstücke:

EZ LNR

11416 1 ANTEIL: 1/1

BUCA-Dienstleistungen GmbH (FN 478634z)

ADR: Unterwaltersdorferstraße 100, Deutsch Brodersdorf 2443

Grundstücksverzeichnis

22.07.2022 08:32:06

1951/1951
Magistrat Wiener Neustadt
Abt. 4. Stadtbauamt
Bundesbahn-Direktion Wien
Baubewilligung
Pl. 2 Blg.
am 3.9.1951.
KONZEPT 6
Zu eigenen Händen

Bescheid
Bundesbahn-Direktion Wien - Bauabteilung
Wien II., Nordbahnstrasse 50
16.5.1951
gemäß §§ 16 und 26 der Bauordnung für Nieder-
österreich, auf Grund des Ergebnisses der am 27.7.1951
abgehaltenen Bauverhandlung die

Baubewilligung
auf den auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf dem
Grundstück Nr. 3547/43 u. ./44, E. Z. 6085/6066, im Hause C.-Nr. -
Wiener Neustadt, Vorstadt Ezilingasse O.-Nr. 10
Republik Österreich - Eisenbahnverwaltung
Eigentumsübertragung in Durchführung)
Neubau eines Vierfamilien-siedlungshauses
Neubau eines Vierfamilien-siedlungshauses

den nachstehenden Bedingungen erteilt:
Die in der Natur sichtbare Baulinie in der straße, genee ist einzuhalten
Der Fußboden des Erdgeschosses 2.80 m über das Niveau der Straßenmitte zu legen.
Zwischen Baufluchtlinie und Baulinie ist ein 2.80 m breiter Vorgarten anzulegen, welcher straßen-
abzuschließen ist.
mit einer Einfriedung aus Lattenzaun
Um Aussteckung der Baulinie und Angabe des Niveaus ist zeitgerecht vor Baubeginn im Stadt-
amt anzusuchen.
Die nach dem genehmigten Regulierungsplan für Straßenzwecke bestimmte Teilfläche des abge-
gebenen Grundstückes ist im Sinne des § 12, der n.-ö. Bauordnung an die Gemeinde abzutreten.
Die nach dem genehmigten Regulierungsplan zur Arrondierung der Bauparzelle bestimmte Teil-
fläche des bisherigen Straßengrundes ist im Sinne des § 12 der n.-ö. Bauordnung von der Gemeinde
erwerben.
Die grundbücherliche Durchführung der Abtretung - Erwerbung - ist vor Baubeginn dem Stadt-
amt nachzuweisen.

BG 234 TZ 78/2023

~~Bei der Dimensionierung von Stütz- und Auflagerbauwerken ist die Bemessung der tragfähigen Baugrunderwartungen zu berücksichtigen.~~

Die Benützung von Straßengrund zur Aufstellung von Gerüsten oder zur Lagerung von Materialien ist nur mit Zustimmung des Bauherrn zulässig. Die Benützung ist so zu beschränken, daß die Straßenbreite von 2,00 m längs der Straßenfront der Bauarbeiten nicht unterschritten wird. Der Bauherr hat für entsprechende Sicherheitsvorkehrungen bei Nacht zu sorgen.

Die Fundamente sind bis auf den tragfähigen Untergrund zu führen.

Das Mauerwerk ist gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit zu isolieren. Bei Außenmauern ist das Mauerwerk gegen Grundfeuchtigkeit waagrecht und senkrecht zu schützen.

Um Fundament- und Rohbaubeschau ist zeitgerecht anzusehen. Alle tragenden Teile und Konstruktionen müssen frei und überprüfbar sein.

Zwischen Holzwerk und der lichten Öffnung jeder Art von Rauch- und Ventilationsöffnungen ist mindestens eine Mauerziegelbreite und ein stehender Dachziegel in der Weise angebracht, daß letztere alle Stoß- und Lagerfugen der Mauerziegel deckt (§ 71 B. O.).

Die Verschlebung des Gebäudes und die Verbindung des Dachgehölzes mit Klammern etc. ist sachgemäß durchzuführen.

Die Decke über dem obersten Geschoß ist als Massivdecke mit Beschüttung und festzustellen.

Das Dach ist mit feuersicherem Dacheindeckungsmaterial einzudecken und gesondert auszubilden (§ 53 B. O.).

Das Dach ist mit feuerfesten Giebeln zu versehen. Die Giebel sind in den städtischen Gassen und Wasserabflüssen zu verankern (§§ 44 und 60 B. O.).

Der Dachboden muß durch eine feuersichere Türe in feuersicherem Rahmen abgeschlossen werden (§ 50 B. O.).

Pür schädlich ausbaubare Dachbodenräume ist je ein Reservekamin pro Kaminraum vorzulegen.

Die über Dach zu entlüftende Senkgrube ist aus vollständig dichtem Betonmauerwerk mit feinem Zementverputz, Pumpensumpf und Hohlkehlen herzustellen und mit Betondecke geschlossen zu schließen. Das Senkrubenmauerwerk muß vom Mauerwerk des Gebäudes mindestens 1 m entfernt haben. Die Abwässer sind in eine Sickergrube in das öffentliche Kanalsystem abzuleiten (§ 61 B. O.).

Die Versorgung des Hauses mit Nutz- und Trinkwasser hat nach den Bestimmungen der Wasserversorgungsverordnung von Wiener Neustadt zu erfolgen. Brunnen müssen eine Entfernung von mindestens 10 m von Senk- und Sickergruben des eigenen wie der Nachbargrundstücke haben und bis zum Konglomeratschicht reichen.

Die Waschküche ist mit über Dach reichendem Dunstabzug (Ventilation), wasserdichtem Fußboden und Wasserablauf mit Geruchsverschluß auszustatten.

In Entsprechung des § 70 der n.-ö. Bauordnung hat der Bauerwerber, bzw. sein Rechtsnachfolger der Straßenseite längs seines Anwesens einen befestigten Gehsteig herzustellen. Zeitpunkt und Ausführung werden vom Stadtbauamt gesondert bekanntgegeben.

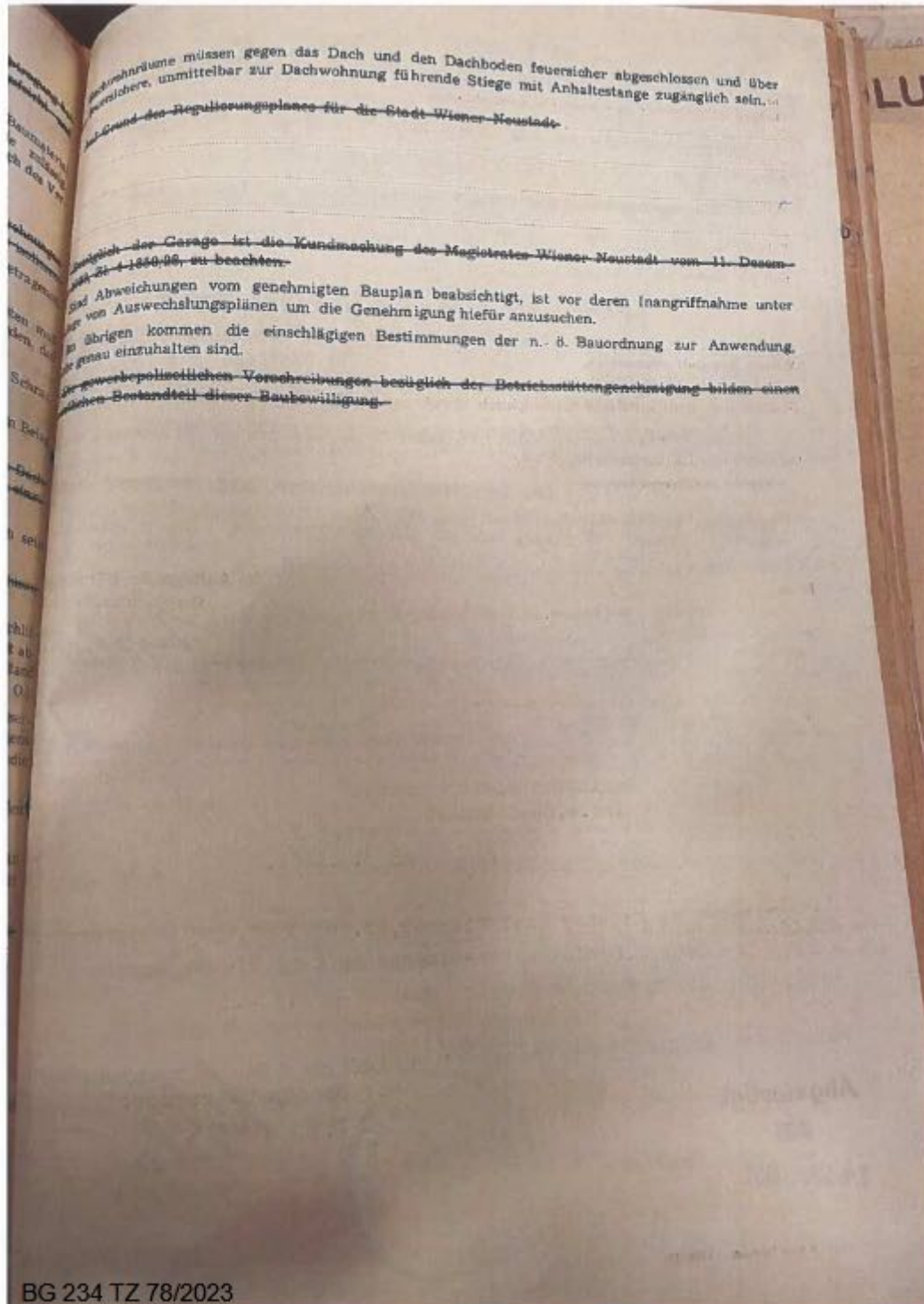
Vor Inangriffnahme der Arbeiten sind die tragenden und getragenen Bauteile auf Tragfähigkeit und Standfestigkeit zu untersuchen, nötigenfalls zu verstärken oder zu ersetzen.

Der Tragfähigkeitsnachweis für Eisenbetondecken

Ist der Baubehörde vorzulegen.

Für diese Baueinrichtung werden die Baueinrichtungen im Sinne der Bauordnungsverordnung vom 23. Februar 1922, LGBl. Nr. 132, insofern in Anspruch genommen, als die Mauerstärke mit 20 cm, die Verbindung des Dachgehölzes mit der Deckenkonstruktion, ein Holzbalken geplant ist.

Die Baueinrichtungen werden nach Maßgabe der Projektspläne gemäß §§ 92 und 93 der n.-ö. Bauordnung, in der Fassung der vorstehend angeführten Novelle, und des Gemeinderatsbeschlusses vom 13. Mai 1924, ZL 487/BA, zugestanden.



Nach Vollendung der Arbeiten ist gemäß § 111 der n.-ö. Bauordnung mit beiliegendem Kollaudierung bei der Magistratsabteilung 4, Stadtbauamt anzusuchen. Der beiliegende Befund ist ausgefüllt dem Ansuchen anzuschließen.

Die Verwaltungsgebühr gem. Vdg. der n.-ö. Landesregierung vom 17. Februar 1949

LGBL Nr. 21, per zusammen

nebst die Kommissionsgebühren gem. § 77 A. V. G. und der Vdg. der n.-ö. Landesregierung vom 2. September 1948, LGBL Nr. 41, per zusammen

und die Kosten der Druckarten per

sind binnen 14 Tagen unter Verwendung des beiliegenden Erlagscheines an die städtische Kasse Wien unter Verwendung des beiliegenden Erlagscheines an die städtische Kasse Wien einzumahlen.

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen beim Magistrat Wiener Neustadt eingebrachte Berufung offen.

Stadtbauamt, schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung offen.

Pläne, 1 Kaminbefundformular, 1 Formblatt für das Ansuchen um Kollaudierung, 1 Erlagschein liegen bei.

Ergeht in Gleichschrift an: den Bauführer: Baumeister Karl Steurer, Wiener Neustadt, Gymelsdorferstrasse 8, an die Österr. Bundesbahnen-Streckenleitung Wiener Neustadt, Mag. Abt. 3, und an die Stadtgemeinde Wiener Neustadt-Mag. Abt. 3.

Im Auftrage des Bürgermeisters
Der Stadtbauamtsdirektor:
I.V. *M. Schanitz*

Magistrat Wiener Neustadt
Abt. 4, Stadtbauamt
am 3.9.1951.

ad 1.) Herrn Baumeister Karl Steurer, Wr. Neustadt, Gymelsdorferstrasse 8
ad 2.) Den Österr. Bundesbahnen-Streckenleitung Wiener Neustadt
ad 3.) Der Stadtgemeinde Wiener Neustadt-Mag. Abt. 3

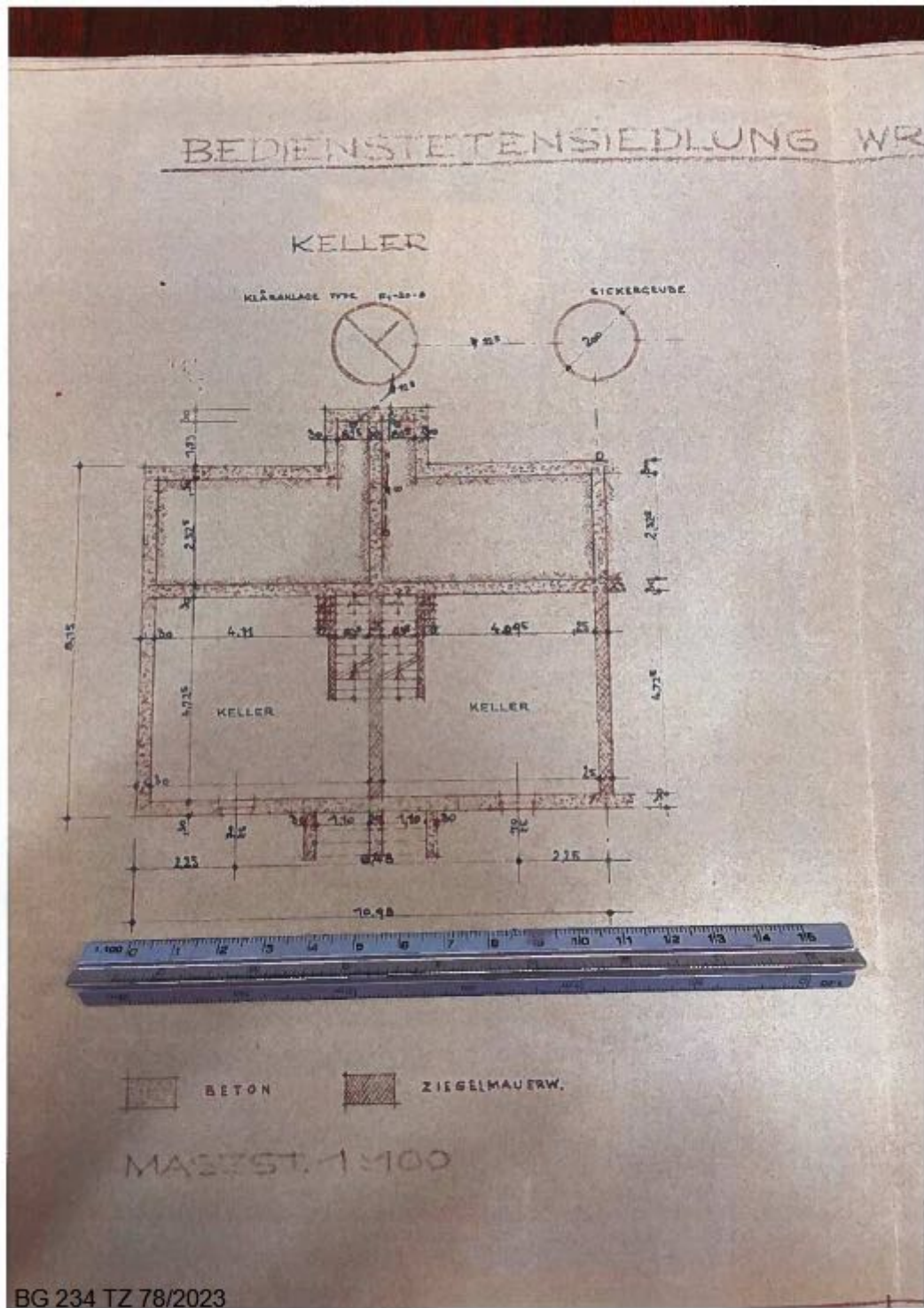
behufs Kenntnisnahme übermittelt. Im Auftrage des Bürgermeisters
Der Stadtbauamtsdirektor:
I.V. *M. Schanitz*

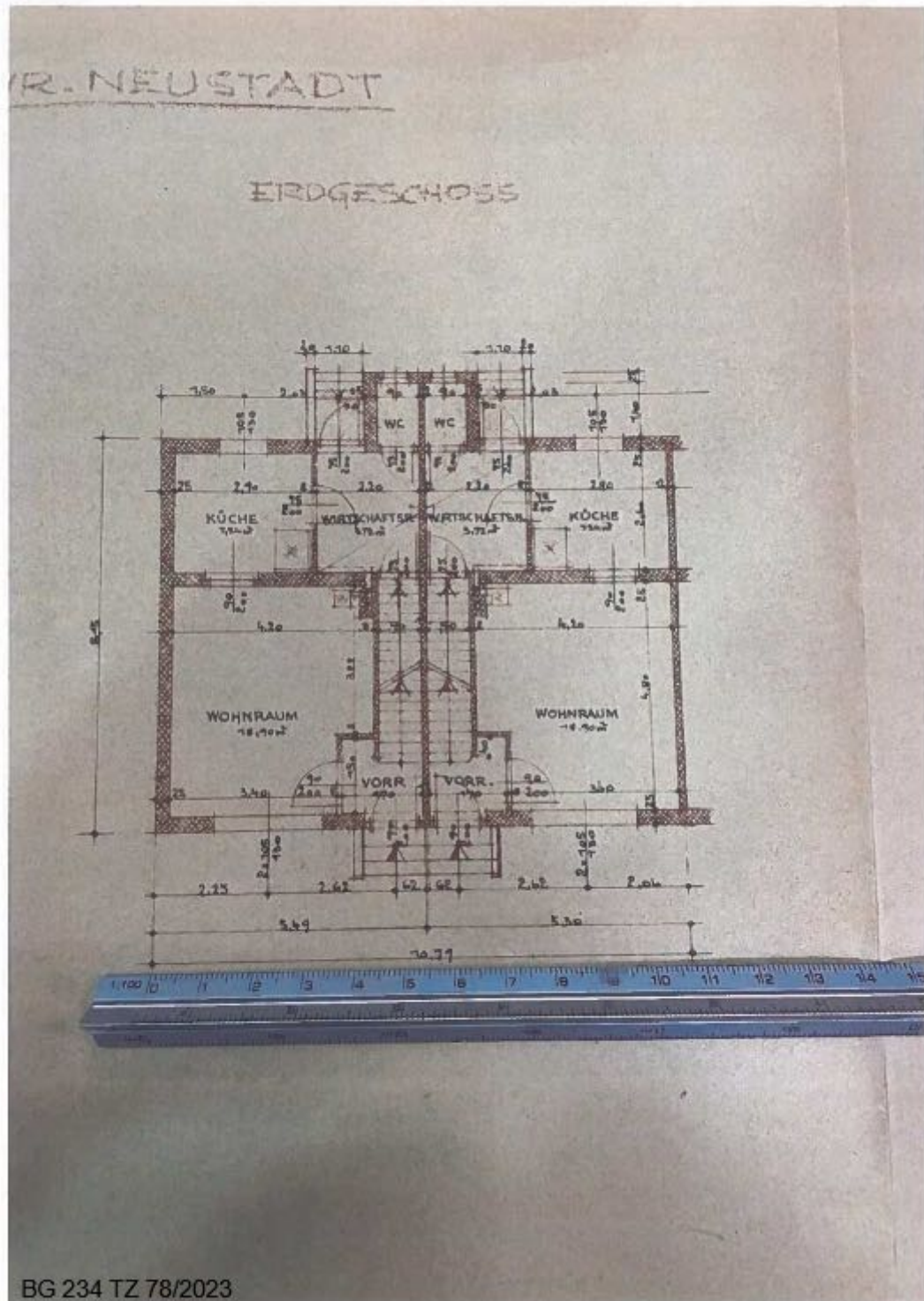
Abgefertigt
am
24. Sep. 1951 *W. H.*

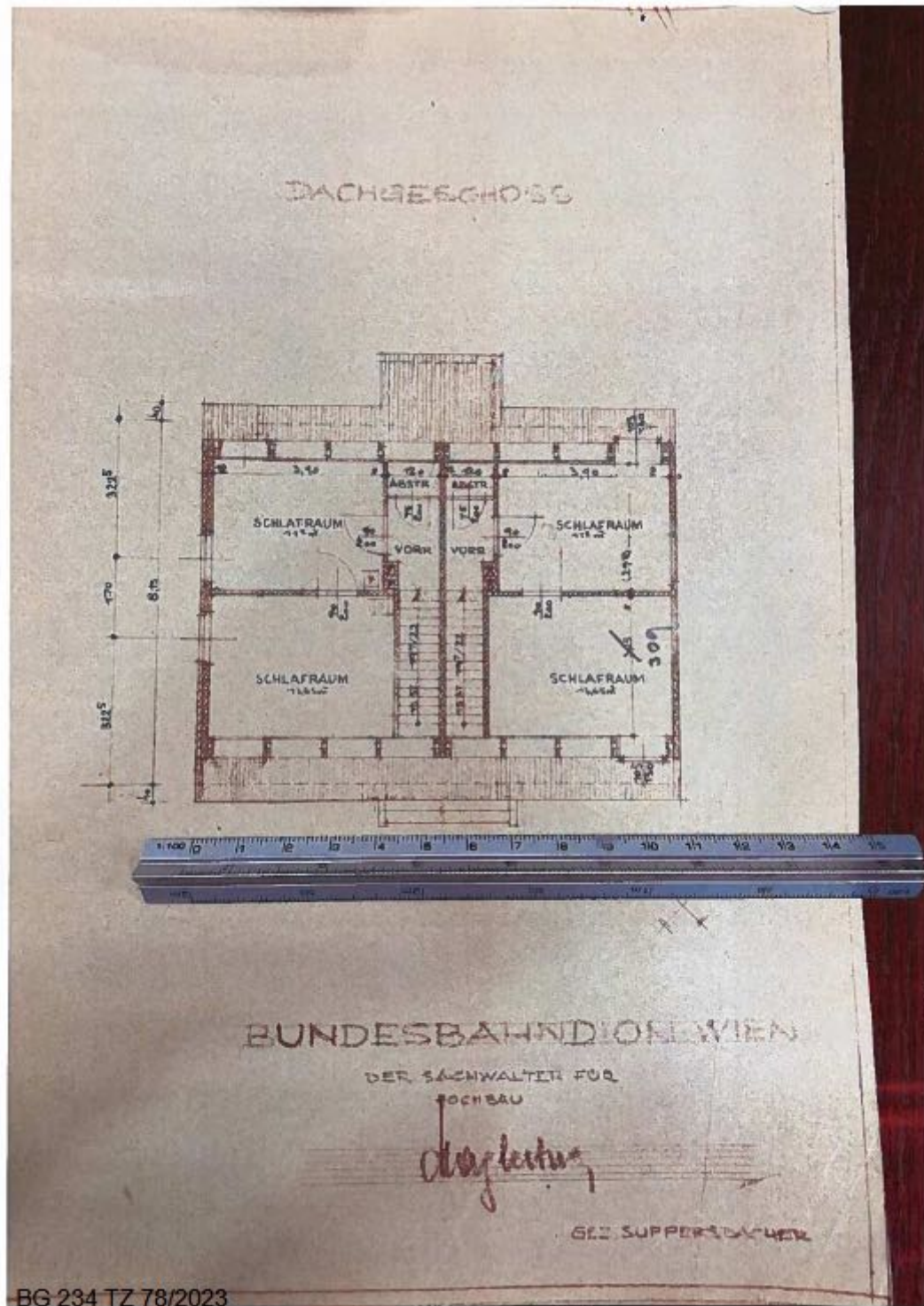
Magistrat Wiener Neustadt
Abt. 4

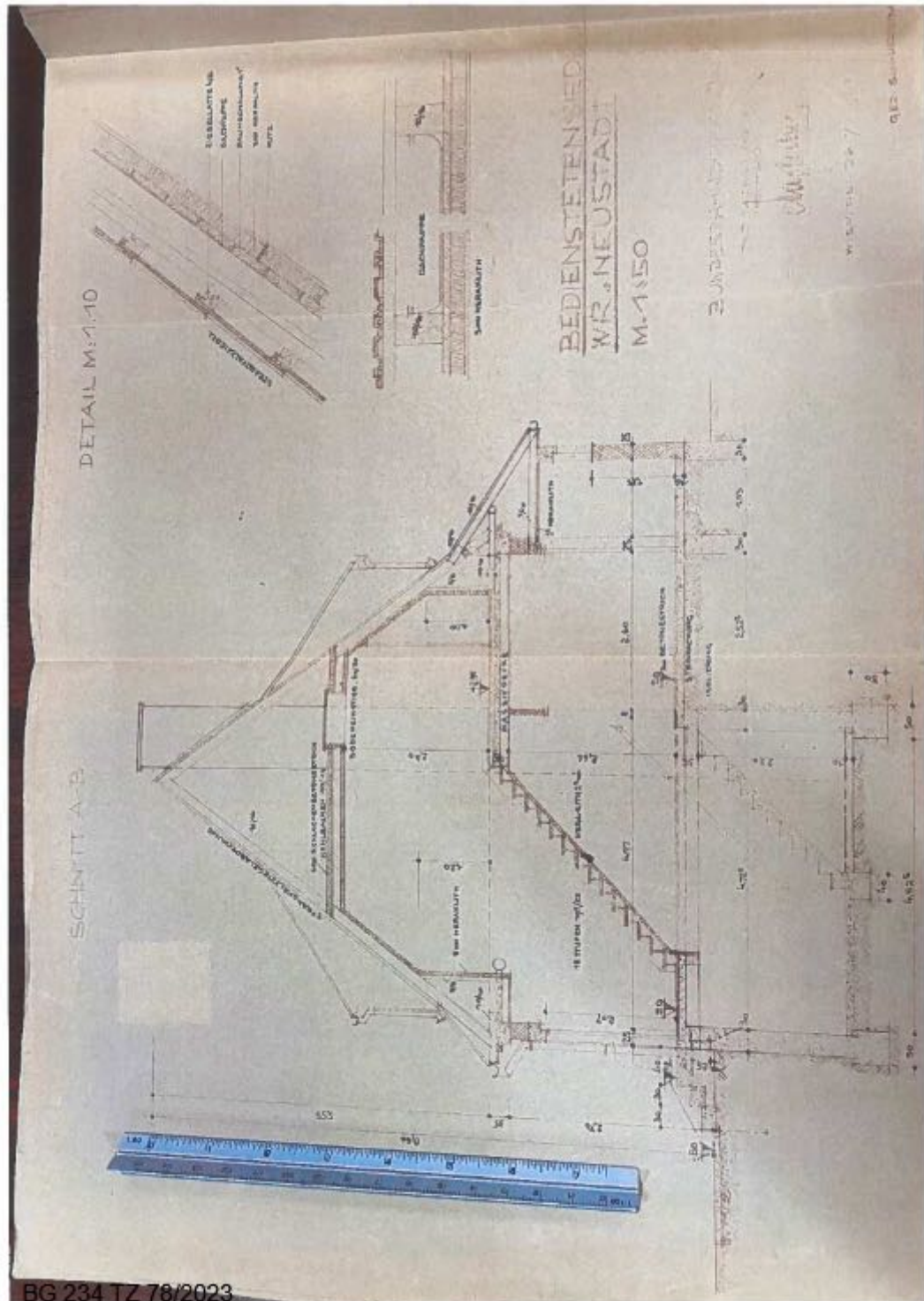
195/1951
Bundesbahn-Direktion
Genehmigungsbewilligung.

Auf Antrag von
Bundesbahn
Wr. Neustadt
auf Grund der Bestimmungen
Überp
Bescheid vom 3.9.1951
Grundstück P.-Nr. 35
Neustadt, Mag. Abt. 3
Neubau
aufgeführt
Die Bauarbeiten sind planmäßig
Genehmigung beantragt:
Bauwerber und Bau
beziehen:
bei den Kellern
Der Bau enthält:
im Keller: 4 x
im Erdgeschoß: 4 x
im I. Stock: -
im II. Stock: -
im Dachgeschoß:
Das durch
in Wiener Neustadt
in Wiener Neustadt
eingetragen.
Der









BG 234 TZ 78/2023

5.1.3 Wohnungseigentumsvertrag

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tag zwischen den in Spalte A der angeschlossenen Tabelle ausgewiesenen Miteigentümern der für die Grundstücke .4575, .4576, 3547/43 und 3547/44 neu eröffneten Liegenschaft EZ NEU, Grundbuch 23443 Wiener Neustadt, Bezirksgericht Wiener Neustadt, auf welcher 4 Reihenhäuser – sohin insgesamt 4 wohnungseigentumstaugliche Objekte – errichtet sind, wie folgt:

I. Vertragsparteien

Die in der Spalte A der angeschlossenen Tabelle genannten Personen sind zu den in der Spalte B genannten Anteilen Miteigentümer der EZ NEU, Grundbuch 23443 Wiener Neustadt, Bezirksgericht Wiener Neustadt, mit den Grundstücken .4575, .4576, 3547/43 und 3547/44 und einem Flächenausmaß von 845m², mit der Liegenschaftsanschrift Ezilingasse 10, 2700 Wiener Neustadt und haben mit gesonderten Verträgen Anteile an dieser Liegenschaft erworben.

Die BUCA Dienstleistungen GmbH, FN 478634z, ist als Wohnungseigentumsorganisator hauptverantwortlich für die Begründung von Wohnungseigentum an der gegenständlichen Liegenschaft.

II. Nutzwerte

Die in der angeschlossenen Tabelle genannten Nutzwerte wurden mit dem Gutachten der Danzinger ZT GmbH, Diefenbachgasse 5/4, 1150 Wien vom 22.07.2022 festgesetzt. Die Vertragsparteien erklären, die Festsetzung der Anteile durch dieses Nutzwertgutachten anzuerkennen.

III. Einräumung von Wohnungseigentum

Die Vertragsparteien, ausgewiesen in der Spalte A der angeschlossenen Tabelle räumen sich hiermit unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche Nutzung und

BG 234 TZ 78/2023

alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG 2002 idgF, über die in der Tabelle - Spalte D - angeführten Einheiten ein.

Sofern Miteigentumsanteile von einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG 2002 erworben wurden, erfolgt hiermit die Begründung gemeinsamen Wohnungseigentums der Partner gemäß § 13 WEG 2002.

IV. Verwaltung

1) Die Vertragsparteien haben sich in Punkt XI. des Kaufvertrags vom 04.11.2022 verpflichtet, der Verwaltung der Liegenschaft durch die **teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, FN 36233i, 1200 Wien, Handelskai 94-96 / 44. OG**, zuzustimmen und dem bestellten Verwalter eine schriftliche Bevollmächtigungsurkunde unterfertigt auszufolgen.

2) Zur Verwaltung der Liegenschaft wird für die Dauer von 3 Jahren ab Eintragung von Wohnungseigentum im Grundbuch, die **teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, (FN 36233i), 1200 Wien, Handelskai 94-96 / 44. OG**, in der Folge als „Hausverwalter“ bezeichnet, gemäß § 19 WEG bestellt.

Nach Ablauf von 3 Jahren verlängert sich der Verwaltungsvertrag auf unbestimmte Dauer und kann unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

3) Für die Verwaltung der Liegenschaft gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

4) Die Vertragsteile verpflichten sich, bei Veräußerung ihres Miteigentumsanteiles unter Lebenden sowie jeden Eigentümerwechsel durch Vorlage einer einfachen Abschrift der jeweiligen Urkunde dem Verwalter unverzüglich anzuzeigen.

5) Die Kosten der Instandhaltung der Liegenschaft einschließlich Betriebskosten, Steuern und sonstigen Aufwendungen sind – soweit nachstehend nichts anderes vereinbart ist – von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile zu tragen. Soweit gesetzlich zulässig, sind die Energiekosten für Heizung, Warmwasser und Kanal nach dem tatsächlichen Verbrauch aufzuteilen.

- 6) Das Verwaltungshonorar wird von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile je Wohnungseinheit verrechnet. Ein Abgehen von diesem Verteilungsschlüssel bedarf der einstimmigen Beschlussfassung sämtlicher Miteigentümer.
- 7) Die Gemeinschaftsanlagen stehen in Mitbenützung sämtlicher Liegenschaftseigentümer, die sämtliche Betriebskosten, Instandhaltungskosten und sämtlichen sonstigen auf die Gesamtliegenschaft entfallenden Kosten nach Maßgabe ihrer Liegenschaftsanteile zu bezahlen haben.
- 8) Die Aufteilung der Instandhaltungsreserve erfolgt im Verhältnis der Liegenschaftsanteile.

V. Aufwendungen, Betriebs- und Instandhaltungskosten

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, für die Instandhaltung, Instandsetzung und laufende Erneuerung des in seinem Eigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekts samt dem zugeordneten Zubehör zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf eigene Kosten vorzunehmen. Die oben angeführten Verpflichtungen umfassen insbesondere:
 1. die Gesamtfäche der im Wohnungseigentum stehenden Räume samt Wand- und Deckenputz (Innen), Tapeten, Fliesen, Fußbodenbelag inklusive Estrich (auch Terrassenbeläge) - nicht jedoch die tragenden Teile der Decken und Wände;
 2. allfällige Heizkörper, Thermen, Boiler und Fußbodenheizung – jeweils sofern sich diese im Wohnungseigentumsobjekt befindet;
 3. sämtliche Zu- und Ableitungen aller Art – insbesondere für Strom, Gas, Zu- und Abluft, Wasser und Abwasser, Telekommunikation, Fernsehempfang, Leitungen der sanitären Anlagen, Heizungsverrohrung – jeweils soweit sich solche Einrichtungen und/oder Leitungen überhaupt im Wohnungseigentumsobjekt befinden, jeweils ab deren Eintritt in das Wohnungseigentumsobjekt (mit Ausnahme von Durchgangsleitungen), dazu gehörige Zähler und Messeinrichtungen – auch wenn sie sich außerhalb der Wohnungseigentumsobjekte befinden, sofern sich nicht im Eigentum der Versorgungsbetriebe stehen;
 4. Jalousien, Markisen und sonstige Beschattungseinrichtungen – auch an der Außenseite;
 5. die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten und Terrassentüren, sowie innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte vorhandene Türen – jeweils samt Zargen und Beschlägen;

3

6. Innen- und Außenfenster – jeweils samt Zargen und Beschlägen;
 7. in den Räumen vorhandene – nicht tragende – Zwischenwände;
 8. die Teile der Gegensprech- und Klingelanlage, die sich im jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt befinden;
 9. Klimageräte (einschließlich Kühlanlagen) mit Zubehör sowie Kühlleitungen und Rückkühler;
 10. die im Wohnungseigentumsobjekt eingebauten Einrichtungsgegenstände wie Wandschränke, Küchen, Bad, Wasch- und Toiletteneinrichtungen.
- 2) Alle auftretenden Schäden und Mängel am Wohnungseigentumsobjekt, die die übrigen Wohnungseigentümer beeinträchtigen können, sind unverzüglich zu beheben. Kommt der Wohnungseigentümer der Beseitigung von Mängeln nicht nach, die das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, kann die Wohnungseigentümergeinschaft - vertreten durch die Hausverwaltung - die Mängel auf Kosten des Wohnungseigentümers in fachmännischer Weise beseitigen lassen. Der Schaden, der durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entsteht, ist vom betreffenden Wohnungseigentümer dem Geschädigten zu ersetzen.
- 3) Aufwendungen, die sich aus dem Eigentumsrecht an der Liegenschaft ergeben, werden gemäß § 32 (1) WEG von allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile gemäß Nutzwertgutachten getragen.
- Sämtliche Kosten, die eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt zugeordnet werden können, sind vom Wohnungseigentümer oder den Wohnungseigentümern dieses Wohnungseigentumsobjektes zu tragen.
- 4) Die Einhebung der laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) durch die Hausverwaltung erfolgt monatlich mit einem von der Hausverwaltung zu ermittelnden Akontobetrag und einer Abrechnung per 31.12. jeden Jahres. Die Hausverwaltung ist verpflichtet, die Jahresabrechnung für die laufenden Aufwendungen (Betriebskosten) spätestens bis zum 30.6. des Folgejahres durchzuführen; im Übrigen gilt § 20 WEG 2002.

Sich aufgrund der Abrechnung ergebende Fehlbeträge werden den Wohnungseigentümern/innen gesondert vorgeschrieben und sind binnen 30 Tagen nach Bekanntgabe zu bezahlen.

- 5) Die Wohnungseigentümer verpflichten sich, für die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung der Wohnhausanlage einen Instandhaltungsfonds zu bilden, wobei zur Bildung der angemessenen Rücklage im Sinne des § 31 WEG 2002 vorgegangen wird. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die Liegenschaft und obliegt grundsätzlich dem bestellten Verwalter, wobei aber jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Wohnungseigentümer angeordnet werden kann.

Die Kosten für die Instandhaltung, Behebung von Zeitschäden, Abnutzungsschäden, sonstigen Schäden im allgemeinen Teil der dem jeweiligen Reparaturfonds zugeordneten Bauwerke (soweit nicht die einzelnen Wohnungseigentümer hierfür unmittelbar aufzukommen haben) sind durch die Verwaltung in erster Linie aus dem jeweiligen Fonds zu bezahlen. Die Verwaltung und Verwahrung des Instandhaltungsfonds obliegt der Hausverwaltung.

VI. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiermit ihre ausdrückliche, unwiderrufliche Einwilligung, dass aufgrund dieses Vertrages ob der Liegenschaft **EZ NEU, Grundbuch 23443 Wiener Neustadt**, Bezirksgericht Wiener Neustadt, mit den **Grundstücken .4575, .4576, 3547/43 und 3547/44** nachstehende grundbücherliche Eintragungen erfolgen können:

1. in der Aufschrift die Eintragung des Wortes "**Wohnungseigentum**";
2. im Eigentumsblatt die **Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes** ob den in Spalte B der angeschlossenen Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteilen zu Gunsten der in Spalte A ausgewiesenen Miteigentümer an den in Spalte D genannten Objekten;
3. im Gutsbestandsblatt die **Ersichtlichmachung des Namens und der Anschrift** des in Punkt IV. dieses Vertrages bestellten **Verwalters** gemäß § 19 WEG 2002;

4. im Lastenblatt die Ersichtlichmachung der **Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen** gem. § 32 WEG 2002 gemäß Punkt V. dieses Vertrages
5. die **Verbindung der Miteigentumsanteile** der Miteigentümer der Spalte A hinsichtlich der ihnen gehörenden Objekte laut angeschlossener Tabelle gemäß § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002.

VII.

Die Vertragsparteien erklären bereits jetzt ihre Zustimmung zu etwaigen Änderungen von Wohnungseigentumseinheiten auch über die Errichtungsphase hinaus, sofern dadurch der ordentliche Gebrauch der jeweiligen einer Vertragspartei zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Wohnungseigentumseinheit nicht gehindert wird. Die in diesem Zusammenhang etwaig notwendigen Übertragungen und Übernahmen von Anteilen im Verhältnis zu den bisherigen Miteigentumsanteilen erfolgt unentgeltlich.

Allfällige Kosten einer Änderung des Nutzwertgutachtens, der Neufestsetzung der Nutzwerte oder einer Änderung des Wohnungseigentumsvertrages, sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Abgaben und Gebühren trägt derjenige Wohnungseigentümer, auf dessen Veranlassung die Bestandveränderungen vorgenommen werden sollen.

VIII. Gemeinschaftliches Eigentum

- 1) Alle Teile der Liegenschaft EZ NEU, Grundbuch 23443 Wiener Neustadt, Bezirksgericht Wiener Neustadt, mit den Grundstücken .4575, .4576, 3547/43 und 3547/44, die nicht als Wohnungseigentum oder Zubehörwohnungseigentum gewidmet sind und einem einzelnen Miteigentümer zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen wurden, stehen allen Liegenschaftseigentümern zur ordnungsgemäßen gemeinschaftlichen freien Nutzung zur Verfügung.
- 2) Es ist keinem Wohnungseigentümer gestattet, sich ohne Zustimmung aller Wohnungseigentümer über sein Wohnungseigentum hinaus Grundflächen, Einrichtungen oder Vorrichtungen, welcher Art immer, zu schaffen, oder ausschließlich zu nutzen.

- 3) Jeder Miteigentümer ist verpflichtet, die gemeinschaftliche Liegenschaft schonend und pfleglich zu behandeln.
- 4) Alle ernsten Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum sind unverzüglich anzuzeigen und Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums unter schonender Inanspruchnahme der vom Wohnungseigentum erfassten Räume zu dulden.
- 5) Der Wohnungseigentümer haftet den übrigen Wohnungseigentümern für von ihm zu verantwortende schuldhafte Beschädigungen und unsachgemäße Behandlung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Wohnungseigentumsobjektes, soweit damit Schäden an allgemeinen Teilen oder an anderen Wohnungseigentumsobjekten entstehen.

IX. Rechte und Pflichten

- 1) Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, sein Wohnungseigentumsobjekt ungehindert zu benutzen, soweit nicht das Gesetz, Rechte Dritter oder Bestimmungen dieses Vertrages entgegenstehen. Der Bestand, die Sicherheit, das architektonische sowie das ästhetische Bild und der Charakter der Gesamtanlage dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 2) Das Gebäude dient zu Wohn- und nachstehenden **Geschäftszwecken**, wobei öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten sind: Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Reihenhäusern geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (z. B. Büro oder Ordination). Diese geschäftliche Nutzung hat unter Wahrung der Interessen der Miteigentümer zu erfolgen und ist der Hausverwaltung mitzuteilen.

Störungen durch Publikumsverkehr sind tunlichst zu vermeiden und sind daher hinsichtlich Geschäftsöffnungszeiten die ortsüblichen und branchenüblichen Standards einzuhalten. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, mögliche und zumutbare Vorkehrungen zu treffen, damit die übrigen Eigentümer durch den Betrieb - insbesondere durch Geruch, Lärm, Publikumsverkehr etc. - nicht belästigt oder beeinträchtigt werden.

Im Falle einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes wird die Anbringung eines entsprechenden **Geschäftsschildes/ einer**

Werbetafel im ortsüblichen Ausmaß an der Fassadenfront und im Hauseingangsbereich gestattet, sofern vorab der substanzschonenden Anbringung Rücksprache mit der Hausverwaltung gehalten wird.

- 3) Jeder Wohnungseigentümer verpflichtet sich, die grob anstößige und unsittliche **Verwendung** seines Wohnungseigentumsobjektes (z. B. zur Ausübung der Prostitution), grob ungehöriges Verhalten gegenüber den Mitbewohnern der anderen Wohnungseigentumsobjekte und einen für Dritte beeinträchtigenden oder schädlichen Gebrauch seines Wohnungseigentumsobjektes (z.B. Massenquartier, Ausübung gefährlicher oder krimineller Tätigkeiten, Lagerung von Sprengstoffen, Unterstützung terroristischer Organisationen) zu unterlassen. Die Vertragsparteien halten darüber hinaus ausdrücklich fest, dass im gegenständlichen Reihenhause der Betrieb von Gastronomiebetrieben, Wett- und/oder Glücksspiellokalen, Sexshops, Bordellen sowie Diskotheken nicht gestattet ist.

- 4) Die Einheit des **äußeren Erscheinungsbildes** des Reihenhauses stellt nach dem Willen der Wohnungseigentümer ein schutzwürdiges Interesse dar.

Das Anbringen von **Satellitenantennen und – schüsseln** ist nur im ortsüblichen Ausmaß unter Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes, sowie unter Berücksichtigung gleicher Rechte der übrigen Wohnungseigentümer gestattet. Die Errichtung von Satellitenanlagen, sowie von anderen Hör- und Fernsehfunkanlagen an allgemeinen Teilen des Hauses, ist nur mit Zustimmung der Mehrheit der Wohnungseigentümer gestattet - sofern nicht schon vorhanden.

Die Wohnungseigentümer sind unter Beachtung der jeweils anwendbaren öffentlich-rechtlichen Bestimmungen berechtigt, jeweils auf eigene Kosten **Klimageräte** in ihren Wohnungseigentumsobjekten zu montieren und die dafür erforderlichen Außengeräte nach technischer Möglichkeit auf dem Dach an der dafür vorgesehenen Stelle oder an der Fassade des Hauses, durch befugte Gewerbebetreibende anbringen zu lassen, sofern mit dem Betrieb der Klimaanlage – insbesondere des Außengerätes – keine, das ortsübliche Ausmaß übersteigende, akustische oder optische Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentumsobjekte verbunden ist. Die Klimageräte sind nachts aus Lärmschutzgründen zu drosseln.

Die Wohnungseigentümer übernehmen für sich und ihre Rechtsnachfolger zustimmend zur Kenntnis, dass jeder Wohnungseigentümer berechtigt ist, Markisen auf eigene Kosten von einem hiezu befugten Gewerbetreibenden anbringen zu lassen, sofern diese dem Stil und dem Farbkonzept des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses, insbesondere der Außenfassade entspricht, jedoch ohne dabei allgemeine Teile des Hauses dauerhaft zu beschädigen. Der Hausverwaltung ist dieses Vorhaben mitzuteilen und die von dieser bekannt gegebenen Farbe, Form und Ausführungsvorgaben und dergleichen sind einzuhalten. Wartung, Instandhaltung und Reparaturen erfolgen auf Kosten und Veranlassung des jeweiligen Wohnungseigentümers selbst. Der Wohnungseigentümer hat die Fertigstellung der Hausverwaltung unverzüglich anzuzeigen und jede Änderung mit der Hausverwaltung abzustimmen.

Alle Wohnungseigentümer nehmen zustimmend für sich und ihre Rechtsnachfolger zur Kenntnis, dass jeder Wohnungseigentümer eines KFZ-Abstellplatzes berechtigt ist, im Bereich seines Stellplatzes an der Wand auf seine Kosten eine Elektrosteckdose für E-Fahrzeuge sowie alle für das Auftanken erforderlichen sonstigen technischen Einrichtungen und Leitungen zu installieren, jedoch ohne dabei andere Wohnungseigentumsobjekte zu beschädigen. Der Wohnungseigentümer hat hierfür sämtliche baurechtlichen Genehmigungen einzuholen. Die Kosten der Wartung, Instandhaltung und Erhaltung sowie insbesondere die Kosten des Stromverbrauchs hat er alleine zu tragen und für die Installation entsprechender Messvorrichtungen zu sorgen.

Für den Fall der Notwendigkeit behördlicher Genehmigungsverfahren verpflichten sich die anderen Wohnungseigentümer, allfällige dafür notwendige Unterschriften - auch in notariell beglaubigter Form - ohne Verzögerung unentgeltlich zu leisten, sofern die geplanten Maßnahmen nicht dem Vertrag widersprechen.

- 5) Die Vornahme von wesentlichen **Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes** am Wohnungseigentumsobjekt bedarf - abgesehen von einer allenfalls erforderlichen behördlichen Genehmigung - der Zustimmung aller Wohnungseigentümer. Die Planung und Durchführung dieser Arbeiten hat ausschließlich durch befugte Personen oder Unternehmen auf Kosten des Wohnungseigentümers zu erfolgen.

- 6) **Bauliche und widnungsmäßige Veränderungen im Inneren** der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte dürfen vom jeweiligen Wohnungseigentümer ohne Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer vorgenommen werden – dies jedoch nur mit behördlicher Genehmigung, sofern eine solche erforderlich ist. Die übrigen Wohnungseigentümer sind hinsichtlich aller aus einer Bauführung durch einen Miteigentümer erwachsenden Nachteile schad- und klaglos zu halten.

Für den Fall der Notwendigkeit behördlicher Genehmigungsverfahren verpflichten sich die anderen Wohnungseigentümer, die entsprechenden Zustimmungserklärungen abzugeben und allfällige dafür notwendige Unterschriften - auch in notariell beglaubigter Form - ohne Verzögerung unentgeltlich zu leisten, sofern die geplanten Umbaumaßnahmen nicht dem Vertrag widersprechen.

- 7) Bei **Überlassung der Nutzungsrechte an Dritte** durch Vermietung, Verpachtung oder auf andere Art bleibt der Wohnungseigentümer an alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag gebunden und ist für die Handlungen eines Dritten verantwortlich.

X. Vollmacht

Die Vertragsparteien haben in Punkt XIII. des Kaufvertrags vom 04.11.2022 RA Mag. Christina Juritsch, Theaterplatz 4, 2500 Baden, Vollmacht im Sinne einer grundbücherlichen Spezialvollmacht zur Abwicklung der gesamten Wohnungseigentumsbegründung ob EZ NEU, Grundbuch 23443 Wiener Neustadt, Bezirksgericht Wiener Neustadt, mit den Grundstücken .4575, .4576, 3547/43 und 3547/44 erteilt.

Diese Vollmacht umfasst auch die Errichtung, Unterfertigung und grundbücherliche Durchführung des Wohnungseigentumsvertrages sowie auch alle weiteren Erklärungen oder Unterschriften, die zur Verbücherung des Wohnungseigentumsvertrages erforderlich sind.

XI. Schlussbestimmungen

Die in diesem Vertrag festgelegten Rechte und Pflichten gehen auf die Rechtsnachfolger der derzeitigen Vertragsteile uneingeschränkt über. Im Falle einer Übertragung des Miteigentumsanteiles ist der Überträger verpflichtet, alle diese Rechte und Pflichten

10

ausdrücklich auf den/die Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Verpflichtung zur weiteren Überbindung an alle künftigen Rechtsnachfolger und diese Überbindung der Hausverwaltung nachzuweisen.

Erfolgt dies nicht, haftet er unbeschadet der Veräußerung für alle Verpflichtungen persönlich weiter, mehrere Eigentümer eines Anteiles haften unabhängig vom Innenverhältnis solidarisch.

Etwaige Kosten und Barauslagen für die Einholung allfälliger notwendiger Zustimmungserklärungen der im Lastenblatt eingetragenen Pfandgläubiger tragen diejenigen Wohnungseigentümer, auf deren Anteilen die Belastungen eingetragen sind und werden von der Vertragserrichterin gesondert in Rechnung gestellt.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches in Verwahrung der BUCA-Dienstleistungen GmbH, FN 478634z genommen wird. Alle Wohnungseigentümer erhalten eine Kopie des Vertrages.

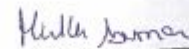
XII.

Die mehrfach genannte Tabelle, die einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet, ist nachstehende:

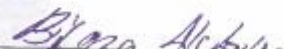
Ezilingasse 10, 2700 Wiener Neustadt

	A	B	C	D
	Name	Anteile	Nutzfläche in m ²	Bezeichnung / Typ Zubehör
1	BUCA-Dienstleistungen GmbH FN 478634z	97/365	64,08 209,82	TOP 1 / Reihenhaus Garten 1
2	Asuman Mutlu, geb. 18.11.1977	85/365	64,08 11,19 84,93	TOP 2 / Reihenhaus Vorgarten 1, Garten 2
3	BUCA-Dienstleistungen GmbH FN 478634z	85/365	64,08 9,86 79,95	TOP 3 / Reihenhaus Vorgarten 2, Garten 3
4	BUCA-Dienstleistungen GmbH FN 478634z	98/365	64,08 219,29	TOP 4 / Reihenhaus Garten 4
	Summe	365/365 730/730		

Baden, am 04. November 2022



Asuman Mutlu, geb. 18.11.1977



BUCA-Dienstleistungen GmbH, FN 478634z

Beurkundungsregisterzahl: 3812/2022

Die Echtheit der vorstehenden Unterschrift -----

a) der Frau Asuman Mullu, geboren am 18.11.1977 (achtzehnten November neunzehnhundertsiebenundsiebzig), 1200 Wien, Höchstädtplatz 4/67, -----

und die Echtheit der Zeichnung -----

b) der BUCA-Dienstleistungen GmbH mit dem Sitz in 2443 Deutsch Brodersdorf, durch Frau Biljana Aleksic, geboren am 17.08.1989 (siebzehnten August neunzehnhundertneunundachtzig), 2442 Unterwaltersdorf, Ebreichsdorfer Straße 5, als Geschäftsführerin -----

wird hiermit bestätigt. -----

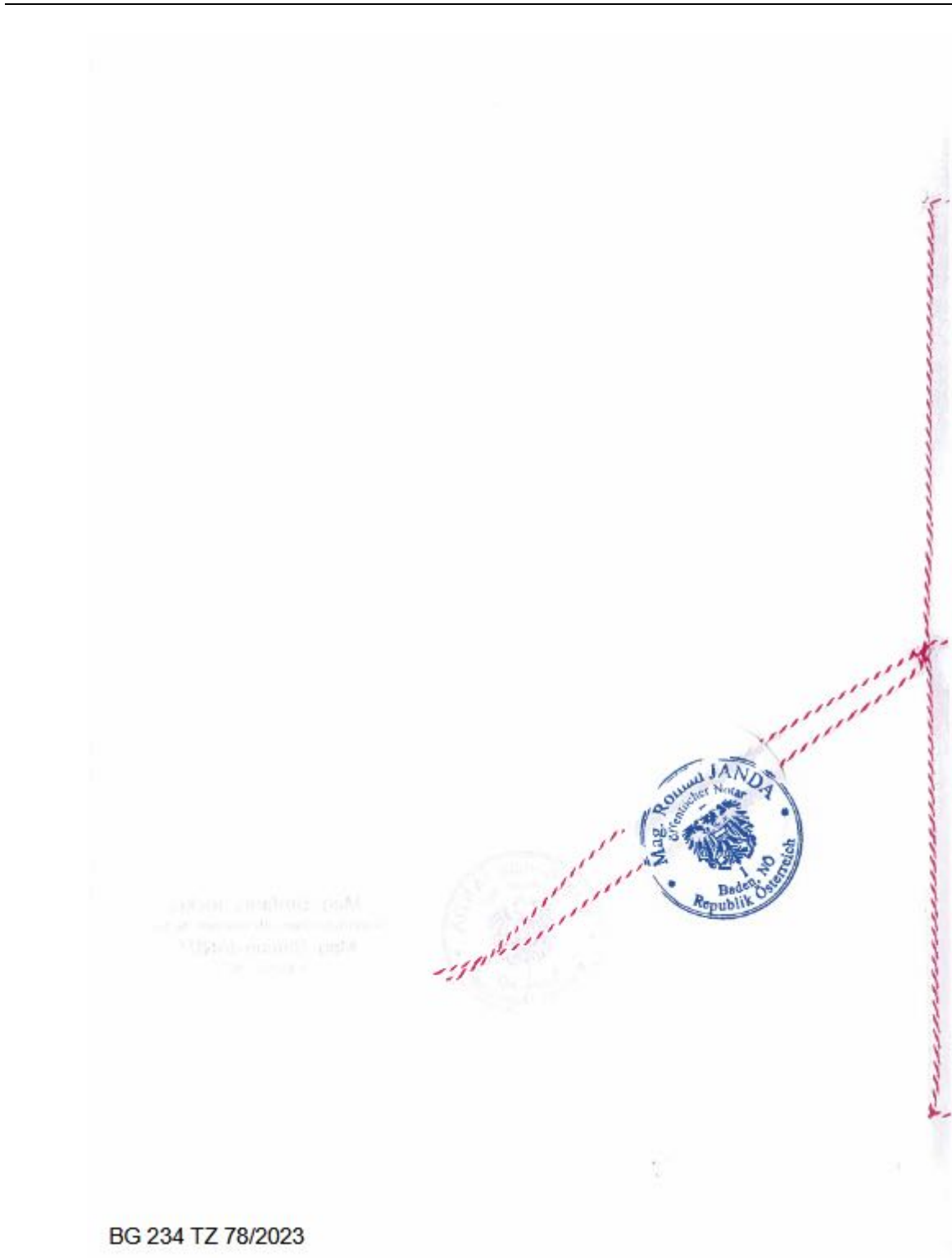
Weiters bestätige ich, dass die Parteien erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a Notariatsordnung aufgrund heute vorgenommener Einsichtnahme in das elektronische Firmenbuch, dass Frau Biljana Aleksic als Geschäftsführerin berechtigt ist, für die im Firmenbuch des Landes- als Handelsgerichtes Wiener Neustadt zu FN 478634z eingetragene BUCA-Dienstleistungen GmbH selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Baden, am 04.11.2022 (vierten November zweitausendzweiundzwanzig). -----

Gebühr € 14,30 (vierzehn Euro dreißig Cent) entrichtet. -----



Mag. Stefanie Jeckel
Substitutin des öffentlichen Notars
Mag. Roman JANDA
in Baden, NÖ



BG 234 TZ 78/2023

BILDICHE DARSTELLUNG DER UNTERFERTIGUNGSSIGNATUR		
	Unterselchner	Mag. Dr. Michael Tröhandl Rechtsanwalt
	Datum/Zelt-UTC	2022-11-15T09:01:46Z
	Aussteller-Zertifikat	a-sign-Premium-Sig-05
	Serien-Nr.	678839067

BG 234 TZ 78/2023