

Bewertungsgutachten

über die Eigentumswohnung W 11 Haus 8

**in 3160 Traisen, Hainfelderstr. 54/11,
1420/100000 Anteile / B-LNR 127 an der Liegenschaft EZ 717, KG
19329 Traisen**

Auftraggeber:

Bezirksgericht Lilienfeld
3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18

wegen:

Verkehrswertfeststellung der Michael Peter NEUHOFER (geb. 10.7.1995) gehörenden
Liegenschaft wegen bewilligter Zwangsversteigerung

GZ: 193 7 E 68/26 i

Bewertungsstichtag: 2.4.2026

A) ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlicher Auftrag des Bezirksgerichtes Lilienfeld, 3180 Lilienfeld, Babenbergerstraße 18 vom 5. März 2026, zur Feststellung des Verkehrswertes der dem Herrn Michael Peter Neuhofer, geb. 10.7.1995, gehörenden Eigentumswohnung W 11 Haus 8, B-LNR 127 der EZ 717, KG 19329 Traisen, wegen bewilligter Zwangsversteigerung.

2) Bewertungstichtag

2.4.2026, als Termin des Lokalaugenscheins

3) Grundlagen

- Grundbuchs- und NÖ-Atlasauszug mit Abfragedatum vom 5.3.2026
- Lokalaugenschein am 2.4.2026 von 9:00 h bis 9:30 h unter Beisein der Mieterin der Eigentumswohnung Frau Bigitte Steiner und des Liegenschaftssachverständigen DI Wolfgang Löffler
- Erhebungen am Bauamt Traisen vom 9.12.2025
- Abfrage Altlastenatlas vom 22.11.2025
- Auskünfte der Hausverwaltung Allgemeine gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft m.b.H./St. Pölten vom 31.3.2026
- Kaufpreissammlung der ZT datenforum eGen/Graz
- Immobilienpreisspiegel der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2026
- Literatur:
 - Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
 - Johannes Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage (Verlag Manz)
 - Ö-Norm B 1802

B) BEFUND**1) Grundbuchstand**

KATASTRALGEMEINDE 19329 Traisen
 BEZIRKSGERICHT Lilienfeld

EINLAGEZAHL 717

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: Neuhofer ***
 *** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***
 *** C-Blatt ohne Zusagen der Einräumung von Wohnungseigentum ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 225/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1190	G GST-Fläche	* 5874	
	Bauf.(10)	1268	
	Gärten(10)	4606	Ebnerstraße 2
			Hainfelder Straße 54
			Hainfelder Straße 56
			Ebnerstraße 4
			Ebnerstraße 4a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1996/1988 Aufschließungsbeitrag 306.560,-- hins Gst 1190

***** B *****

127 ANTEIL: 1420/100000

Michael Neuhofer

GEB: 1995-07-10 ADR: Julius Raab-Promenade 10/24, St. Pölten 3100

a 1594/1982 Veräußerungsverbot

b 1423/1983 Veräußerungsverbot

c 487/1984 Veräußerungsverbot

d 285/1985 Veräußerungsverbot

e 1690/1986 Veräußerungsverbot

f 896/1989 Wohnungseigentum an W 11 Haus 8

g 470/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-02-04 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 422/1977

DIENSTBARKEIT der Duldung

a) der elektrischen Leitungsanlagen

b) der Transformatorenstation

auf Gst 1190 gem Pkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 1977-03-09 für

NEWAG Niederösterreichische Elektrizitätswerke

Aktiengesellschaft

b 1776/1979 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

- aus EZ 423
- 5 auf Anteil B-LNR 5 6 7 11 12 22 26 38 43 46 48 54 55 ~~57 58 59~~
62 68 74 75 79 84 86 87 88 93 95 96 97 111 bis 114
124 125 127 128 132 133 135 144
a 1594/1982 773/2022 1567/2022 70/2023 Schuldschein 1982-07-29
PFANDRECHT 11,061.000,--
0,5 % Z, 9 % VZ, NGS 1,106.100,-- für Bundesland
Niederösterreich
v gelöscht
- 6 auf Anteil B-LNR 5 6 7 11 12 22 26 38 43 46 48 54 55 57 58 59
62 68 74 75 79 84 86 87 88 93 95 96 97 111 bis 114
124 125 127 128 132 133 135 144
a 1594/1982 773/2022 1567/2022 70/2023
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
Niederösterreich
c gelöscht
- 7 auf Anteil B-LNR 6 7 11 12 22 29 38 43 46 48 54 55 57 58 59
62 68 74 75 79 80 81 84 86 87 88 93 95 96 97 111
bis 114 124 125 127 128 132 133 135 144 146
a 47/1983 1422/2023 Vorbehaltene Verpfändung 1,000.000,--
gem Par 24a Abs 1 WEG 1975
- 8 auf Anteil B-LNR 6 7 11 12 22 29 38 43 46 48 54 55 57 58 59
62 68 74 75 79 80 81 84 86 87 88 93 95 96 97 111
bis 114 124 125 127 128 132 133 135 144 146
a 190/1983 773/2022 1422/2023 Vorbehaltene Verpfändung
35,000.000,--
gem Par 24a Abs 1 WEG 1975
- 10 auf Anteil B-LNR 6 7 11 12 22 38 43 46 48 54 55 57 58 59 62
68 74 75 79 84 86 87 88 93 95 96 97 111 bis 114
124 125 127 128 132 133 135 144
a 1423/1983 750/1986 773/2022 70/2023 Schuldschein 1983-07-05
PFANDRECHT 12,380.000,--
0,5 % Z, 9 % VZ, NGS 1,238.000,-- für Bundesland
Niederösterreich
v gelöscht
- 11 auf Anteil B-LNR 6 7 11 12 22 38 43 46 48 54 55 57 58 59 62
68 74 75 79 84 86 87 88 93 95 96 97 111 bis 114
124 125 127 128 132 133 135 144
a 1423/1983 773/2022 70/2023
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968 für Bundesland
Niederösterreich
b gelöscht
- 15 auf Anteil B-LNR 6 7 11 12 22 38 43 46 48 54 55 57 58 59 62
68 74 75 79 84 86 87 88 93 95 96 97 111 bis 114
124 125 127 128 132 133 135 144
a 487/1984 773/2022 70/2023 Schuldschein 1984-01-12
PFANDRECHT 8.089.000,--
1/2 % Z, 9 % VZ, NGS 808.900,-- für Land Niederösterreich
r gelöscht
- 16 auf Anteil B-LNR 6 7 11 12 22 38 43 46 48 54 55 57 58 59 62
68 74 75 79 84 86 87 88 93 95 96 97 111 bis 114
124 125 127 128 132 133 135 144
a 487/1984 773/2022 70/2023
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 22 WBFG 1968 zugunsten
Land Niederösterreich
- 19 auf Anteil B-LNR 6 7 11 12 22 38 43 46 48 54 55 57 58 59 62
68 74 75 79 84 86 87 88 93 95 96 97 111 bis 114
124 125 127 128 132 133 135 144
a 285/1985 773/2022 70/2023 Schuldschein 1985-01-31

GRUNDBUCH 0.3.2

PFANDRECHT
 1/2 % Z, 9 % VZ, NGS 53.800,-- für Land Niederösterreich

p gelöscht

20 auf Anteil B-LNR 6 7 11 12 22 38 43 46 48 54 55 57 58 59 62
 68 74 75 79 84 86 87 88 93 95 96 97 111 bis 114
 124 125 127 128 132 133 135 144

a 285/1985 773/2022 70/2023
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 22 WBFG 1968 zugunsten
 Land Niederösterreich

23 auf Anteil B-LNR 6 7 11 12 22 38 43 46 48 54 55 57 58 59 62
 68 74 75 79 84 86 87 88 93 95 96 97 111 bis 114
 124 125 127 128 132 133 135 144

a 1690/1986 773/2022 70/2023 Schuldschein 1986-10-29
 PFANDRECHT 17.000,--
 1/2 % Z, 9 % VZ, NGS 1.700,-- für Land Niederösterreich

n gelöscht

24 auf Anteil B-LNR 6 7 11 12 22 38 43 46 48 54 55 57 58 59 62
 68 74 75 79 84 86 87 88 93 95 96 97 111 bis 114
 124 125 127 128 132 133 135 144

a 1690/1986 773/2022 70/2023
 VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Par 22 WBFG 1968 zugunsten
 Land Niederösterreich

138 auf Anteil B-LNR 127

a 515/2023 Rückstandsausweis 2023-05-05
 PFANDRECHT vollstr EUR 8.685,88
 Nebengebühren EUR 659,80; 4,63 % Z seit 7.674,39 seit
 2023-04-22, Antragskosten EUR 311,63 für SVA der
 Selbständigen (GW) - Niederösterreich (2E 786/23m)

b 515/2023 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 189 KG 19036 Steinwandleithen
 EZ 717 KG 19329 Traisen
 EZ 807 KG 19329 Traisen

143 auf Anteil B-LNR 127

a 1480/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2C 824/25x)

144 auf Anteil B-LNR 127

a 56/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 10.825,55 samt 4 % Z lt
 Antrag, Kosten EUR 1.896,08 samt 4 % Z seit 2025-11-25,
 Antragskosten EUR 739,58 für WEG EZ 717 GB 19329 Traisen
 vertr.dr. Allg.gemeinn.Wohnungsgen. eingetr. GenmbH
 (7E 68/26i)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Die Geldlasten sind von mir auftragsgemäß nicht zu bewerten. Die Dienstbarkeit der Duldung der elektrischen Leitungsanlagen und der Transformatorenstation hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

2) Flächenwidmung - Bebauungsvorschriften

Das Grundstück 1190 der EZ 717 mit einem Gesamtausmaß von 5.874 m² liegt im Bauland – Wohngebiet, Bebauung nach NÖ - Bauordnung.

Das Grundstück ist nicht im Altlastenatlas enthalten.

3) Lage

Die Liegenschaft liegt im Ortsteil Traisen-Siedlung, vom Gemeindeamt Traisen ca. 1,2 km in nordöstlicher Richtung entfernt. Das ungefähr quadratische Grundstück befindet sich auf einem leicht nach Norden hin abfallenden Hang.

Einkaufsmöglichkeiten gibt es in der Marktgemeinde Traisen (~ 3.400 Einwohner, Bezirk Lilienfeld) als Verkehrsknoten der B18 mit der B20 selbst ausreichend, weitere in der Landeshauptstadt St. Pölten (21km). Traisen ist durch Bahn- und Buslinien sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4) Objektbeschreibung

Auf der Liegenschaft befindet sich das 1982 bis 1983 errichtete Wohnhaus, mit Keller-, Erd- und drei Obergeschossen, das zu einer Wohnhausanlage mit insgesamt fünf Wohnblöcken gehört. Diese fünf Wohnblöcke sind U – förmig angeordnet und umfassen einen Innenhof, der nach Norden hin offen ist. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 3. Liftstock auf der Südwestseite im westlichen Wohnblock mit der Adresse Hainfelderstr. 54. Zur Wohnung gehören noch ein Kellerabteil und der zugewiesene PKW-Stellplatz Nr. 50, der allerdings nicht im Wohnungseigentum steht, sondern als Teil der Allgmeinfläche nur der Wohnung zugeordnet ist. In jedem Stockwerk gibt es drei Eigentumswohnungen und in den Halbstöcken jeweils einen Einstieg zu einem Lift für max. 5 Personen. An Allgmeinräumen sind im Kellergeschoss ein Fahrradabstellraum, ein Waschraum und zwei Trockenräume vorhanden.

Die Liegenschaft ist an die öffentlichen Netze für Strom, Wasser und Kanal angeschlossen.

Im Bauakt der Gemeinde finden sich:

- 10.3.1982: Baugenehmigung mit der AZ: 153-3-1.

- 29.9.1983: Benützungsbewilligung mit der AZ: 131-.
- 2013/2014: Bauanzeige umfassende Sanierung, wie Wärmedämmung Fassade, Kellerdecke, oberste Geschößdecke, Erneuerung Fenster, ...

5) Nutzflächen und Ausstattungsmerkmale

(Die angegebenen Flächen wurden den Einreichplänen und dem Wohnungseigentumsvertrag entnommen.)

a) Raumangebot

Vorraum	6,78m ²	
Abstellraum	1,69m ²	
Zimmer	12,42m ²	
WC	1,45m ²	
Bad	3,69m ²	
Wohnzimmer	21,14m ²	
<u>Küche</u>	<u>8,53m²</u>	
Wohnnutzfläche		55,70m ²
Balkon	4,64m ²	

b) monatliche Vorschreibungen (Stand ab 1.1.2026)

WBF 1968	€ 95,17	(0% Mwst)
Rücklage	€ 23,01	(0% Mwst)
Althausanierung 1	€ 62,14	(0% Mwst)
Betriebskostenkonto	€ 114,54	(inkl. 10% Mwst)
Verwaltungskosten	€ 25,32	(inkl. 10% Mwst)
Betriebskosten Lift	€ 27,91	(inkl. 10% Mwst)
Heizungskonto	€ 20,81	(inkl. 20% Mwst)
<u>Warmwasserkonto</u>	<u>€ 15,91</u>	<u>(inkl. 10% Mwst)</u>
Vorschreibung monatlich	€ 384,81	
=====		

Die Aufteilung der Betriebskosten und die Rücklageneinhebung erfolgen nach Nutzfläche, Heiz- und Warmwasserkosten werden nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz verrechnet.

c) aushaftende Darlehen, Vorausschau

Auf diese Wohnung haften noch folgende Restschulden aus Darlehen per 30.3.2026 aus:

Darlehen Sparkasse NÖ Mitte West AG	€	852,69
Darlehen Erste Bank	€	6.552,47
Wohnbauförderung 1968	€	7.078,92

In der Vorausschau für 2026 sind keine über die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehenden Investitionen vorgesehen.

Der Stand der Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.3.2026 € 1.419,80.

d) Ausstattungsmerkmale

Gebäude: Außenmauerwerk 30cm Hohlziegel, mit VWS – Fassade mit 10 cm Dämmstärke, Innenwände 10cm bis 25cm, Flachdach, Stiegenhaus mit Terrazzofliesenbelag

Heizung: Hauszentralheizung (Hackschnitzel) mit kombinierter Warmwasserbereitung, Wärmeverteilung über Flächen- und Rippenheizkörper

Türen: mahagonifurnierte Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz, in Stahlzargen versetzt

Fenster: Kunststoff – Isolierglasfenster dreifachverglast, Baujahr 2013, alle mit Rollläden

Sonstige technische Ausstattung: Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion

Ausstattungsdetails: siehe Fotodokumentation

Kellerabteil: Estrichboden, Holzplattenabtrennung, ca. 6m²

Außenanlagen: Zufahrt und Wege sind asphaltiert, die Allgemeinflächen begrünt

Energieausweis: Der von der Zieritz + Partner ZT GmbH/St. Pölten am 12.9.2025 erstellte Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf HWB_{SK} von 40,3 kWh/m²a und einen Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE, SK} von 1,14 aus.

6) Erhaltungszustand und Baumängel

Die Liegenschaft ist ca. 43 Jahre alt und hinterlässt einen sehr gepflegten Eindruck. Auch alle energiesparenden Maßnahmen wurden bereits 2013/14 umgesetzt. Die

Wohnung selbst ist in einem gepflegten Zustand, nur in den Sanitärräumen ist das Baujahr deutlich erkennbar. Am Objekt ist kein rückgestauter Reparaturbedarf, der über den Ansatz der technisch-wirtschaftlichen Abwertung hinausgehen würde, ersichtlich.

7) Bestandverhältnisse

Die Liegenschaft ist seit 1.6.2015 an Frau Brigitte Steiner, geb. 24.11.1951, mittlerweile unbefristet, vermietet. Laut Mietvertrag (siehe Beilage) beträgt der Hauptmietzins € 280,--, wertgesichert nach VPI 2010, Ausgangsmonat 5/2015, mit 3% Schwellenklausel. Dazu kommen noch die von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten, auch für den Lift, Verwaltungskosten, Rücklage, sowie Kosten für Heizung und Warmwasser, jeweils zzgl. Ust. Laut Auskunft von Frau Steiner bezahlt sie derzeit monatlich gesamt € 450,--. Sollte ein Wohnungseigentümer die Wertsicherung vornehmen, würde der Hauptmietzins derzeit ca. € 390,-- betragen. Die Betriebs-, Rücklage-, Heiz- und Warmwasserkosten, die auch auf die Mieterin überwälzbar wären, betragen derzeit € 227,50. Das ergäbe einen monatlichen Bruttomietzins für Frau Steiner von € 617,50.

C) BEWERTUNG

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann (§2 Absatz 2 LBG). Nach § 3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen insbesondere

das Vergleichswertverfahren § 4

das Ertragswertverfahren § 5

das Sachwertverfahren § 6

zur Anwendung. Es ist Aufgabe des Sachverständigen (§ 7 LBG), das der jeweiligen Problemstellung entsprechende Verfahren auszuwählen.

Für Eigentumswohnungen wird für gewöhnlich das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Verkehrswert nach dem Vergleichswertverfahren:

Ich habe hier die Verkaufsvorgänge ab Jänner 2021 bis dato nur in dieser Wohnhausanlage herausgesucht und in folgender Tabelle zusammengestellt:

Adresse	TZ	Jahr	Vertragsdatum	Kaufpreis [€]	Anteile in 1/100000	€/Anteil
Ebnerstraße 4 W 2, Haus 5 3160 Traisen	1332	2023	23.08.2023	128.233,11	2.005	63,96
Ebnerstraße 4 W 1, Haus 5 3160 Traisen	1567	2022	28.07.2022	150.000,00	2.000	75,00
Ebnerstraße 2 W 1, Haus 4 3160 Traisen	880	2022	28.02.2022	121.834,77	1.981	61,50
Ebnerstraße 4a W 4, Haus 6 3160 Traisen	87	2026	13.11.2025	105.760,37	1.735	60,96
Hainfelder Straße 54 W 5, Haus 6 3160 Traise	248	2021	21.01.2021	54.000,00	1.025	52,68
Hainfelder Straße 54 W 5, Haus 8 3160 Traise	1040	2025	28.07.2025	65.000,00	1.381	47,07
Ebnerstraße 4 W 1, Haus 7 3160 Traisen	453	2021	11.02.2021	120.000,00	1.948	61,60
Ebnerstraße 2 W 11, Haus 4 3160 Traisen	23	2023	21.12.2022	66.118,82	1.415	46,73
			Summen:	810.947,07	13.490	60,11

Die Anteile der Eigentumswohnungen in dieser Tabelle berücksichtigen auch alle das Vorhandensein von Kellerabteilen und PKW-Stellplätzen. Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt hat 1.420 Anteile x € 60,11 pro Anteil = € 85.356,--.

Da die Wohnung nur über eine nicht mehr ganz zeitgemäße Sanitärausstattung verfügt, nehme ich einen merkantilen Abschlag von 5% vor, um den Vergleichswert an den Verkehrswert anzupassen:

Vergleichswert	€ 85.356,--
<u>abzgl. 5% merkantiler Abschlag</u>	<u>- € 4.268,--</u>
Verkehrswert	€ 81.088,--

Das ergibt bei einer Wohnnutzfläche von 55,70 m² einen m² - Preis von € 1.456,--.

Der Immobilienpreisspiegel 2026 der Immobilien- und Vermögenstreuhänder weist für gebrauchte Eigentumswohnungen im Bezirk Lilienfeld in guter Wohnlage mit durchschnittlichem Wohnwert einen m² - Preis von € 1.402,31 aus. Wie man sieht, passt der errechnete Wert sehr gut zu den Bezirks – Durchschnittspreisen.

Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren:

Da die Wohnung derzeit unbefristet vermietet ist – siehe Punkt B7 – berechne ich zur Überprüfung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren auch noch den Verkehrswert nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren (angenommene Restnutzungsdauer

des Gebäudes 50 Jahre, Liegenschaftszinssatz für Wohnliegenschaften in guter Lage: 4%):

Jahresrohertrag: Hauptmietzins € 390,-- x 12 =	€ 4.680,--
abzgl. Instandhaltungskosten für mitvermietete Einrichtung	- € 350,--
<u>abzgl. 10% Mietausfallwagnis</u>	<u>- € 468,--</u>
Wohnungsreinertrag	€ 3.862,--
Ertragswert der Eigentumswohnung	
Vervielfältiger 21,48 (laut Tabelle) x € 3.862,-- =	€ 82.956,--

Wie man sieht, passt auch der Ertragswert recht gut zum im Vergleichsverfahren berechneten Wert der Eigentumswohnung und muss daher auch nicht weiter angepasst werden.

Der Verkehrswert von 1420/100000 Anteilen an der Liegenschaft EZ 717, KG 19329 Traisen, verbunden mit Wohnungseigentum an der Eigentumswohnung W 11 im Haus 8 mit der Adresse 3160 Traisen, Hainfelderstraße 54/11 beträgt somit, ohne Berücksichtigung von Geldlasten, gerundet

€ 81.100,--.

St. Pölten, am 12. April 2026

Der Sachverständige:



Beilagen: NÖ-Atlasausdruck

Fotodokumentation

Plankopien

Mietvertragskopie

Anmerkungen:

Dieses Gutachten beruht auf den mir bekannten Fakten, erhaltenen Unterlagen und erteilten Auskünften. Sollten sich diese Grundlagen ändern, behalte ich mir ausdrücklich eine Änderung vor.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 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. Weiters verweise ich 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. (Diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.)



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck: Bewertung "Neuhofer"

0 M 1:1.000 50 m

Druckdatum: 19.11.2025



Eingangsbereich, Ostansicht



Westansicht



zugeordneter Stellplatz Nr. 50



Vorraum



Abstellraum



Schlafzimmer



Vorraum



WC



Bad



Balkon



Wohnzimmer





Küche



Kellerabteil



allgem. Fahrradabstellraum



allgem. Waschküche



allgem. Trockenraum

HAUPTMIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Frau Neuhofer Eva, geb. 06.10.1957
Sternengasse 8, 3161 St. Veit/Gölsen
als Vermieterin einerseits,

und

Frau Steiner Brigitte, geb. 24.11.1951
als Mieterin andererseits,

wie folgt:

I.

Bestandgegenstand

- 1) Die Vermieterin ist Eigentümerin von 1.420 / 100.000 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum iSd. Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG) an der Wohnung Top Nr. 11 an der Liegenschaft EZ 717, KG Traisen.
Liegenschaftsanschrift: 3160 Traisen, Hainfelder Straße 54, 3. Stock, Tür 11.
- 2) Gegenstand dieses Mietvertrages ist diese Eigentumswohnung im unverbindlichen Ausmaß von etwa 56 m² (55,7 m²).
Folgende Räumlichkeiten stehen zur Verfügung:
Vorzimmer, Abstellraum, Bad, WC, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Balkon und anteilig das Kellerabteil sowie der zugewiesene KFZ-Parkplatz.
- 3) Die Vermietung erfolgt ausschließlich zu Wohnzwecken.
Jede Änderung des Verwendungszweckes bedarf der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.
- 4) Beim gegenständlichen Bestandobjekt handelt es sich um eine Teilausnahme vom Mietrechtsgesetz gemäß § 1 Abs. 4 Z. 3 MRG (Gebäude mit Baubewilligung nach dem 8.5.1945, Wohnungseigentum).
Das Mietverhältnis unterliegt daher nur hinsichtlich der in § 1 Abs. 4 MRG (Einleitungssatz) genannten Bestimmungen - im Wesentlichen also hinsichtlich der Kündigungsschutzbestimmungen - dem MRG, im Übrigen gelten die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bzw. die Regelungen des ABGB.

II.

Vertragsdauer

- 1) Das Bestandverhältnis beginnt am 01.06.2015 und wird auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Es endet sohin am 31.05.2020, ohne dass es dafür einer gesonderten Aufkündigung oder sonstigen Erklärung bedarf. Eine Verlängerung der Mietzeit im Einvernehmen der Vertragsparteien ist möglich; jedoch hat die Mieterin diesen Wunsch der Vermieterin bis spätestens drei Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer mitzuteilen. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses kann ausschließlich schriftlich erfolgen.
- 2) Der Vermieterin kommt jedoch das Recht zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu, falls die Mieterin das Bestandobjekt entgegen der vertraglichen Vereinbarung untervermietet oder in welcher Form auch immer an Dritte weitergibt.
- 3) Die Möglichkeit zur vorzeitigen Vertragsauflösung durch die Vermieterin gemäß §§ 1117, 1118 ABGB bleibt von der Fristvereinbarung unberührt.

III. Mietzins, Nebenkosten

- 1) Der frei vereinbarte Mietzins besteht aus dem Hauptmietzins ohne Umsatzsteuer und den Nebenkosten inklusive Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe.
- 2) Der monatliche Hauptmietzins beträgt € 280,00 (in Worten: Euro zweihundertachtzig). Die Vermieterin ist unecht von der Umsatzsteuer befreit. Sollte die Vermieterin auf Regelbesteuerung optieren, verpflichtet sich die Mieterin, der Vermieterin die Umsatzsteuer im jeweiligen gesetzlichen Ausmaß zu leisten. Bis dahin ist die Mieterin lediglich verpflichtet, der Vermieterin die auf den Nebenkosten und Reparaturkosten lastende Umsatzsteuer zu refundieren.

- 3) Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Hauptmietzinses vereinbart. Als Berechnungsmaß dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlaublich Verbraucherpreisindex 2010 oder - nach Wahl der Vermieterin - ein an seine Stelle tretender Nachfolgeindex. Ausgangsbasis ist die für den Monat Mai 2015 zuletzt verlaublich Indexzahl.

Schwankungen der Indexzahlen nach oben oder unten bis einschließlich 3 % bleiben unberücksichtigt. Der Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat.

Sollte vom Österreichischen Statistischen Zentralamt dereinst kein Index mehr verlaublich werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragspartnern einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt vom Österreichischen Statistischen Zentralamt angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen vier Wochen auf die Person eines geeigneten Sachverständigen, so ernennt ihn über Antrag jedes Vertragsteiles der jeweilige Präsident des zuständigen Handelsgerichtes. Sollte die Benennung nicht binnen vier Wochen nach dem Ersuchen erfolgen, ist der Antrag um Bestimmung des Sachverständigen an die Kammer der Wirtschaftstreuhänder zu richten. Diese Vereinbarung gilt als Schiedsvertrag im Sinne des § 577 ZPO.

Die Vermieterin ist berechtigt, die sich aus der Indexveränderung ergebenden Beträge von der Mieterin innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern.

Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht; ein Verzicht auf die Anwendung der Wertsicherungsvereinbarung bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform.

- 4) Unter Nebenkosten werden die der Vermieterin als Wohnungseigentümerin von der Hausverwaltung vorgeschriebenen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie die Beiträge zur Rücklage und die Kosten für Heizung und Warmwasser - jeweils zuzüglich Umsatzsteuer - verstanden.

Die Betriebskosten umfassen demnach jedenfalls alle in den §§ 21 ff MRG genannten Positionen; darüber hinaus aber auch noch anteilmäßig die Prämien hausbezogener nützlicher Versicherungen, allenfalls zusätzliche Schneeräum- und Reinigungskosten (samt Materialien und Geräte), Betreuung von Grünanlagen, die anteiligen Betriebs- und Instandsetzungskosten des Aufzuges, ein den Richtlinien der Immobilientreuhänder entsprechendes Verwaltungsentgelt sowie überhaupt alle mit der zweckmäßigen Bewirtschaftung der Liegenschaft zusammenhängenden Kosten.

Es gilt als vereinbart, dass die Beiträge zur Rücklage von der Mieterin nur insoweit zur Zahlung zu übernehmen sind, als sie das derzeitige Ausmaß (allerdings unter Berücksichtigung einer Wertsicherung gemäß dem vorstehenden Vertragspunkt) nicht um mehr als 100 % übersteigen; allfällige Mehrbeträge gehen zu Lasten der Vermieterin.

Der Anteil an den Nebenkosten bestimmt sich derzeit nach dem Verhältnis der Nutzfläche der Wohnung zur Nutzfläche des Gebäudes (entsprechend § 17 MRG), wobei der auf den Aufzug entfallende Teil der Kosten nach dem seitens der Hausverwaltung zugrundegelegten Schlüssel berechnet wird.

Die Mieterin stimmt bereits jetzt einer allfälligen Änderung des Aufteilungsschlüssels entsprechend dem Nutzwert der Wohnung zu. Die Aufteilung der Kosten für Heizung und Warmwasser entspricht dem Heizkostenabrechnungsgesetz.

Zur Deckung der Nebenkosten wird ein monatlicher Pauschalbetrag (Akontierung) in Höhe von derzeit € 140,00 (in Worten Euro einhundertvierzig) eingehoben; die endgültige Abrechnung der jährlichen Betriebskosten erfolgt bis spätestens 31. August des Folgejahres. Die Mieterin ist berechtigt, auf Wunsch in die der Vermieterin von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Abrechnungsunterlagen Einsicht zu nehmen; ein Anspruch auf Ausfolgung von Kopien besteht nicht.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Mieterin die sonstigen, von ihr verursachten Betriebskosten (wie etwa weitere Energiekosten, Telefon, Telekabel u. dgl.) neben dem genannten Mietzins selbst zu tragen hat.

Die Vermieterin ist berechtigt, aus der erlegten Kautions einen Betrag bis zur Höhe einer dann aktuellen Bruttomonatsgesamtmiete zur Sicherstellung einer Nebenkostennachforderung bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Endabrechnung, längstens aber bis 31. August des der Vertragsauflösung folgenden Jahres, zurückzubehalten.

- 5) Der monatliche Bruttogesamtmietzins (inklusive Akontierung der Nebenkosten sowie USt.) beträgt derzeit € 420,00 (in Worten Euro vierhundertzwanzig).
- 6) Der vereinbarte Bruttogesamtmietzins ist monatlich im Voraus jeweils bis 5. des Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgebend ist. Bei Zahlungsverzug gelten bankübliche Verzugszinsen als vereinbart; Mahnungen sind kostenpflichtig. Darüber hinaus haftet die Mieterin der Vermieterin für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden Kosten (einschließlich Prozess- und Vertretungskosten).
- 7) Die Aufrechnung von Gegenforderungen der Mieterin gegen den Mietzins wird - soweit sie nicht rechtskräftig gerichtlich festgestellt oder von der Vermieterin ausdrücklich schriftlich anerkannt wurden - ausgeschlossen.
- 8) Die Mieterin erklärt ausdrücklich für das gegenständliche Mietobjekt auf die gesamte Dauer des Mietverhältnisses eine ausreichende Haushaltsversicherung abzuschließen und haftet bei Unterlassung uneingeschränkt für auftretende Schäden, die anderenfalls durch die Haushaltsversicherung abgedeckt wären. Eine Kopie der Haushaltsversicherungspolizze ist unmittelbar nach Abschluss dieser Vereinbarung an die Vermieterin zu übergeben.

IV. Instandhaltung, Veränderungen, Haftung

- 1) Das Bestandsobjekt ist von der Mieterin pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Die Mieterin hat den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen und Geräte (Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären bzw. technischen Anlagen sowie die überlassenen Geräte) zu warten, instand zu halten und gegebenenfalls zu erneuern, sofern es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.

Ernste Schäden des Hauses sind der Vermieterin bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich anzuzeigen.

Kommt die Mieterin ihrer vereinbarten Wartungs-, Instandhaltungs- und/oder Erneuerungspflicht nicht nach, kann die Vermieterin nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten der Mieterin vornehmen lassen.

- 2) Von der Mieterin gewünschte Veränderungen bzw. Verbesserungen des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Vermieterin.

Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat die Mieterin der Vermieterin schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass die Vermieterin alle eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bestandnehmer wahrnehmen kann.

Die Mieterin verzichtet - sofern im Einzelfall keine gesonderte schriftliche Vereinbarung getroffen wird - auf jeden Ersatzanspruch im Zusammenhang mit allfälligen, von ihr vorgenommenen Investitionen.

Auf Wunsch der Vermieterin ist bei Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten der Mieterin der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.

Ausdrücklich abbedungen werden Ansprüche der Mieterin gemäß §§ 1096, 1097, 1036, 1037 ABGB.

- 3) Die Vermieterin und/oder (ein) von dieser Beauftragte(r) kann(können) das Mietobjekt nach vorheriger Ankündigung - jedoch nicht zur Unzeit - zum Zweck der Besichtigung betreten; bei Gefahr im Verzug entfällt die Voranmeldepflicht.
- 4) Aus zeitlichen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus sonstigen Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen u. dgl. kann die Mieterin gegenüber der Vermieterin keine Rechtsfolgen ableiten, sofern diese daran kein grobes Verschulden trifft.
- 5) Die Mieterin haftet der Vermieterin gegenüber für alle Schäden und Nachteile, die dieser oder anderen Hausparteien durch ihr oder durch die in das Bestandobjekt aufgenommenen Personen oder sonstige in ihrem Einflussbereich stehende Dritte - auch Kunden - entstehen. Behauptet die Mieterin eine Verursachung durch sonstige Dritte, so trifft ihr die Beweislast.
- 6) Die Mieterin ist verpflichtet, die Räumung des Bestandobjektes und die sonstigen ihr bei Beendigung des Mietverhältnis betreffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Bestandobjektes, so rechtzeitig vor- bzw. wahrzunehmen, dass der Mietgegenstand von der Vermieterin unmittelbar nach Vertragsende weiter verwertet werden kann.

V.

Untervermietung, Weitergabe; Tierhaltung

- 1) Der Mieterin ist es nicht gestattet, das Bestandobjekt oder Teile davon, entgeltlich oder unentgeltlich, Dritten zur Verfügung zu stellen oder sonst in irgendeiner Weise weiterzugeben.
- 2) Weiters darf keine Übertragung von Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag, ganz oder teilweise, in welcher Form auch immer, ohne ausdrückliche schriftliche Genehmigung der Vermieterin erfolgen.
- 3) Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.
- 4) In der gesamten Wohnung darf nicht geraucht werden.
- 5) Die Mieterin ist verpflichtet, sich an die jeweils gültige Hausordnung zu halten. Die derzeit gültige Hausordnung wurde bereits übergeben.

- 5 -

VI. Kautio

- 1) Zwischen den Vertragspartnerinnen wurde eine Barkautio in der Höhe von € 1.260,00 (in Worten: Euro eintausendzweihundertsechzig) vereinbart. Die Mieterin hat vor Vertragsabschluss einen Betrag von € 630,00 hinterlegt. Der restliche Betrag von € 630,00 ist zum 01.11.2015 fällig. Die Vermieterin ist berechtigt, vor Beendigung des Mietverhältnisses jedoch nicht verpflichtet, Schäden am Mietgegenstand oder Rückstände aus den Vorschriften zum Gesamtmietzins aus dieser Kautio zu decken, in welchem Fall die Mieterin verpflichtet ist, binnen 14 Tagen die Kautio auf den sodann maßgeblichen dreifachen Bruttomonatsgesamtmietzins aufzufüllen. Ein Verstoß gegen diese Regelung wird als für die Vermieterin wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund i. S. d. § 30 Abs. 2 Z 13 MRG vereinbart. Der Erhalt der Kautio wird separat quittiert. Ungeachtet dieses Erlages ist die Mieterin verpflichtet, insbesondere ihre Mietzinszahlungen zu den Fälligkeitsterminen zu leisten. Die Verzinsung erfolgt für täglich fällige Gelder. Hat die Mieterin zur Bezahlung des Mietzinses einen Einziehungsauftrag oder ähnliches erteilt, erfolgt die Rückzahlung der verbleibenden Kautio erst nach Ablauf einer allfälligen Rückrechnungsfrist für diesen Einziehungsauftrag.

VII. Sonstige Bestimmungen

- 1) Für den Fall des Verstoßes einer Bestimmung dieses Vertrages gegen das Gesetz wird vereinbart, dass eine Nichtigkeit den Vertrag nur hinsichtlich dieses Punktes unwirksam macht, die übrigen Vereinbarungen jedoch bestehen lässt. Kann sich ein Vertragsteil auf Grund zwingender gesetzlicher Vorschriften nicht auf eine Vertragsbestimmung berufen, so gilt dies auch für den anderen Teil.
- 2) Für den Fall des verschuldeten Verzuges der Bestandnehmerin mit den von ihr zu erbringenden Leistungen verpflichten sich diese, die dadurch entstehenden Kosten der Mahnung, Forderungsbetreibung und Eintreibung dem Bestandgeber zu ersetzen, und zwar in Ansehung der Mahnkosten der Vermieterin mit einem Betrag von € 6,00 für die erste Mahnung sowie € 10,00 für jede weitere Mahnung zuzüglich Umsatzsteuer und Porto (welcher Betrag wertgesichert ist wie der Hauptmietzins dieses Bestandsvertrages); bei Mahnung durch Rechtsanwälte gem. den Honoraransätzen nach dem Rechtsanwaltsstarifgesetz. Darüber hinaus verpflichtet sich die Bestandnehmerin, Verzugszinsen in Höhe von 6 % über 3-Monats-EURIBOR zu leisten. Es sind pro Einzelforderung nur zwei Mahnungen der Vermieterin und eine Anwaltsmahnung zu ersetzen.
- 3) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen des Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für ein Abgehen von diesem Formerfordernis.
- 4) Solange der Vermieterin nicht eine andere Zustelladresse der Mieterin nachweisbar schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des vermieteten Bestandsobjektes mit der Wirkung, dass sie der Mieterin als zugekommen gelten.
- 5) Alle mit der Errichtung und Vergebührung dieses Mietvertrages verbundenen Kosten trägt die Mieterin.
- 6) Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgehalten, dass der auf den Mietgegenstand entfallende jährliche Bruttogesamtmietzins derzeit € 5.040,00. (in Worten Euro fünftausendvierzig) beträgt. Der 3-fache Jahres-Brutto-Mietzins beträgt somit € 15.120,00 (in Worten Euro fünfzehntausendeinhundertzwanzig), hievon 1 % sind € 151,20 Vertragsgebühren. Wird die Gebühr in der Höhe von € 151,20 nicht bis 31.08.2015 von der Mieterin an die Vermieterin bezahlt (Gebühr ist fällig am 15.08.2015), dann ist die Vermieterin berechtigt, das Mietverhältnis aus wichtigem Grunde aufzukündigen, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist.

- 6 -

- 7) Hinsichtlich der Vergebührung übernimmt die Vermieterin bzw. deren Beauftragter für die Vollständig- und Richtigkeit keine Haftung. Die Mieterin nimmt zur Kenntnis, dass die Finanzamt für Gebühren- und Verkehrssteuern Wien erfolgt. Diesbezüglich entbindet sie die Vermieterin bzw. deren Beauftragten von jeglicher Haftung und hält diese schad- und klaglos.
- 8) Dieser Vertrag wird in drei Urschriften ausgefertigt, wovon eine für den Nachweis der Erstattung der Vergebührung an das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern und je eine für die beiden Vertragsteile bestimmt ist.

Traisen, am 1.6.2015

Ulrich Gwa
(Vermieterin)

Brigitte Steiner
(Mieterin)

Beilage:
1 Inventarliste
1 Elektroattest

Anhang zum Mietvertrag Steiner Brigitte ab 01.06.2015
3160 Traisen, Hainfelder Straße 54/3/11

Inventarliste

Vorraum:

1 Deckenleuchte, 2 Wandschränke (verbaut), 1 Türsprechanlage, 1 Fußmatte vor Eingangstür

Abstellraum:

1 Kleiderablage, 3 Regale (Bretter)

Schlafzimmer:

1 Radiator

Bad:

1 Spiegelschrank mit Beleuchtung, 1 Handtuchhalter

1 Radiator, 1 Heizstrahler, 1 Ablüfter-Ventilator

1 Einbauwanne mit Füll- und Brausebatterie, 1 Waschbecken mit Einlochbatterie

WC:

1 kl. Waschbecken, 1 Spülklosettanlage mit Geberit-Niederspülkasten, 1 Papierrollenhalter,

1 Ablüfter-Ventilator

Wohnzimmer:

1 Radiator

Küche:

1 Einbauküche mit E-Herd und Ceranfeld, Abzugshaube, Doppelabwäsche aus Kunststoff, indirekte Beleuchtung

1 Sitzecke, 1 Tisch, 1 Sessel

1 Radiator

Fenster und Balkontür:

alle mit Rolläden und Fliegengitter

Innentüren:

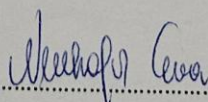
6 Stück, 1 davon mit Glaselement

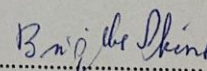
Kellerabteil:

1 Kasten, Schwermetallregale

Die Mieterin bestätigt den Erhalt von 2 Wohnungsschlüsseln. Ebenso wurden Kopien über die Bedienungsanleitungen zu den genannten Elektrogeräten angefertigt und ausgehändigt. Der Heizstrahler im Bad wird auf ausdrücklichem Wunsch der Mieterin nicht demontiert, sondern verbleibt auf eigene Gefahr im Bad. Ausdrücklich wird schriftlich festgehalten, dass die Vermieterin keine Haftung für etwaige Personen- oder Sachschäden, die im Zusammenhang mit dem Gebrauch dieses Gerätes entstehen, übernimmt. Eventuell anfallende Kosten gehen zu Lasten der Mieterin. Für die Richtigkeit des Inventars, die Übernahme der Schlüssel und der sonstigen Einrichtungen zeichnen

Traisen, am 1.6.2015


.....
Vermieterin


.....
Mieterin