



Mag. Franz STEINER

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

GZ: 9 E 10/25 w

An das
Bezirksgericht Melk
Abteilung 2
Bahnhofplatz 4
3390 M e l k

Mag.St
Schrems, 13. März 2026
GA-Nr. 1063-10-2025

Geschäftszahl: **9 E 10/25 w**

1. Betreibende Partei: Christine BARTH, geb. 15.01.1996,
Maisweg 6, 4053 Haid

2. Betreibende Partei: Patrick BARTH,
Maisweg 6, 4053 Haid

vertreten durch: Lughofer Rechtsanwälte (GesbR),
Graben 16, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Hannes PUNZ, geb. 11.09.1989
Inhaber des n. prot. Unternehmens HansaBau
Wolfsteinstraße 9/2, 3394 Schönbühel-Aggsbach

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft EZ 14, Grundbuch 14172 Wolfstein
in 3394 Schönbühel-Aggsbach, Wolfstein 6



Ausfertigung: zweifach an den Auftraggeber

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES:	4
1.1. Auftrag:	4
1.2. Befundaufnahme:	4
1.3. Bewertungsstichtag:	4
1.4. Grundlagen:	4
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:	5
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:	6
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:	6
2.2. Rechte und Lasten:	7
2.2.1. Dingliche Rechte:	7
2.2.2. Dingliche Lasten:	7
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:	9
2.3. Makrolage:	10
2.4. Mikrolage und Infrastruktur:	10
2.5. Maße und Form, Topographie:	13
2.6. Anschlüsse:	14
2.7. Flächenwidmung:	14
2.8. Bebauungsbestimmungen:	15
2.9. Kontaminierungen:	15
2.10. Hochwasserrisiko:	16
2.11. Beschreibung der Bauwerke:	17
2.11.1. Büro/Wohntrakt:	18
2.11.1.1. Grundrisse und Raumaufteilung:	20
2.11.1.2. Nutzflächen:	22
2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):	23
2.11.1.4. Ausstattung:	23
2.11.2. Werkstatt, Garage, Lager:	29
2.11.2.1. Schnitt, Grundriss und Raumaufteilung:	30
2.11.2.2. Nutzflächen:	32
2.11.2.3. Bauweise (gem. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):	32
2.11.2.4. Ausstattung:	33
2.11.3. Außenanlagen:	36
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen:	38
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:	39
2.14. Kautionen:	40
2.15. Einrichtung:	40
2.16. Zubehör:	40

3. GUTACHTEN:	41
3.1. Bewertung:.....	42
3.1.1. Bodenwert:	42
3.1.2. Gebäudeertragswert:	44
3.1.3. Ertragswert:	50
3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	50
3.3. Verkehrswert unter Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:	52
4. ZUSAMMENFASSUNG:	54
5. ANMERKUNGEN.....	55
6. ANHANG:	56
6.1. Grundbuchauszug:	56
6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):	58
6.3. Mietvertrag Wohnung 2:	59
6.3. Mietvertrag Wohnung 3:	64

1. ALLGEMEINES:

1.1. Auftrag:

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Melk vom 18. August 2025 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 14, Grundbuch 14172 Wolfstein
in 3394 Schönbühel-Aggsbach, Wolfstein 6***

zu erstatten.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am **22. Jänner 2026** durchgeführt, nachdem zu dem am 26. September 2025 festgesetzten Schätztermin eine Besichtigung der Liegenschaft nicht möglich war.

Beginn der Befundaufnahme: 10:00

Ende der Befundaufnahme: 11:45

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Herr Günther Hinum, Gerichtsvollzieher Bezirksgericht Melk
- Frau Mag. Lena Marita Ruhdorfer, für die Lughofer Rechtsanwälte (GesbR)
- Herr Ing. Johannes Maxian, Aufsperrdienst
- Frau Sarah Muschl, Mieterin der Wohnung 3
- Frau Maria Laher, Mutter des Mieters (Samuel Laher) der Wohnung 2
- Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

Vor Beginn der Befundaufnahme wurden Erhebungen bei der zuständigen Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach durchgeführt. Insbesondere wurde Einblick in den Bauakt und den Flächenwidmungsplan genommen.

1.3. Bewertungsstichtag:

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **22. Jänner 2026**.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigungen am 26.09.2025 und 22.01.2026
- Grundbuchauszug vom 23.09.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach

- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach ausgehoben werden konnten
- Luftaufnahme (Quelle NÖ Atlas)
- Abfragen im Geographischen Informationssystem Altlasten beim Bundesumweltamt
- Abfragen im NÖ Atlas betreffend Hochwasser- und Hangwassergefährdung
- Auskünfte, wie sie im Zuge der Befundaufnahme von Frau Sarah Muschl und Frau Maria Laher erteilt wurden
- Mietverträge betreffend Wohnung 2 und Wohnung 3
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahme angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Abfragen von Vergleichswerten über immoservice-austria
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, Wien 2017
- Hauke Petersen: Marktorientierte Immobilienbewertung; 6. Auflage, 2003
- Ö-NORM B 1802-1

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:

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

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

2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft EZ 14, Grundbuch 14172 Wolfstein umfasst laut Gutbestandsblatt das nachstehend angeführte Grundstück mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadresse:

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
184/1	G GST-Fläche *	2217	
	Bauf. (10)	560	
	Sonst (50)	1657	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster einverleibt.

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

Eigentumsverhältnis:

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Hannes Punz

GEB: 1989-09-11 ADR: Wolfstein 6, Schönbühel-Aggsbach 3642

a 3058/2018 IM RANG 1689/2018 Kaufvertrag 2018-03-16 Eigentumsrecht

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

2.2. Rechte und Lasten:

2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

7 a 1845/2000 DIENSTBARKEIT der Rohrleitung unter Gst 184/1 und der Wasserentnahme aus Brunnen ob Gst 184/1 gem Dienstbarkeitsvertrag 2000-01-10 für Gst 184/2

Gemäß nachstehend angeführten Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag 2000-01-10 Pkt. III. ist die Dienstbarkeit der Rohrleitung unter Gst 184/1 und der Wasserentnahme aus Brunnen ob Gst 184/1 wie folgt vereinbart:

III.

Nunmehr räumt die Firma SM-Invest-Immobilien-GmbH den Ehegatten Franz und Anna Schütz nachstehende Dienstbarkeit ein. _____

Die Ehegatten Franz Schütz, geboren 24.7.1929 und Anna Schütz, geboren 10.1.1928 und ihre Rechtsnachfolger oder Erben beziehungsweise die jeweiligen Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes 184/2 Baufläche (Gebäude) beziehungsweise Sonstige (Lagerplatz) sind berechtigt unentgeltlich und zeitlich unbegrenzt von dem Brunnen auf dem Grundstück 184/1 Baufläche (Gebäude) beziehungsweise Sonstige (Lagerplatz) für das gekaufte Grundstück 184/2 Baufläche (Gebäude) beziehungsweise Sonstige (Lagerplatz) Wasser zu entnehmen, sowie eine Wasserleitung über das gesamte Grundstück 184/1 Baufläche (Gebäude) beziehungsweise Sonstige (Lagerplatz) vom Brunnen zur Wasserentnahmestelle auf dem Grundstück 184/2 Baufläche (Gebäude) beziehungsweise Sonstige (Lagerplatz) auf eigene Kosten zu errichten, zu installieren beziehungsweise diese Wasserleitung an die bestehende Pumpe anzuschließen. _____

Die SM-Invest-Immobilien GmbH verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger den jeweiligen Eigentümern und Besitzern des Grundstückes 184/2 Baufläche (Gebäude) beziehungsweise Sonstige (Lagerplatz) in keiner Weise in der Ausübung ihres Rechtes zu behindern, die Entnahme des Wassers aus dem Brunnen, die Leitung des Wasser zu dulden und zu gestatten, sowie alle nötigen Arbeiten zur Erhaltung und Wartung der Rohrleitung und des Brunnen sowie der Pumpe zu dulden. _____

Die SM-Invest-Immobilien GmbH beziehungsweise deren Rechtsnachfolger hat dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes jeden Schaden, der durch das Verschulden der SM-Invest-Immobilien GmbH oder eines ihrer Rechtsnachfolger an der Wasserleitung und dem Brunnen entsteht zu ersetzen. _____

Die Erhaltung der Dienstbarkeit der Rohrleitung obliegt dem Eigentümer des berechtigten Grundstückes, sohin derzeit den Ehegatten Franz und Anna Schütz. _____

Vorstehend angeführte Dienstbarkeit zu Lasten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist entsprechend ihrer Art und ihres Umfangs in dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

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

2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten:

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

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

Aufgrund der dinglichen Wirkung wird daher auf die mit nachstehend angeführtem Rückstandsausweis des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung für den Bezirk Melk vom 05.03.2026 bekannt gegebenen, nachstehenden **Gebühren- bzw. Abgabenerückstände** hingewiesen.



Gemeindeverband F. Umweltschutz u. Abgabeneinhebung Bez. Melk
Wieselburger Str. 2, 3240 Mank
UID: ATU16267108

Homepage: www.gvumelk.at
E-Mail: christa.huemer@gvumelk.at
Telefon: 02756/2652 DW 408

Forderungen

Summen nach Abgabe

Abg.Nr.	Bezeichnung	Rechnung	Netto	USt	Zahlung	Netto	USt	Saldo	Netto	USt
2	Grundsteuer B	231,20	231,20	0,00	0,00	0,00	0,00	231,20	231,20	0,00
7	Kanalgeb. Geb./Fäkalien	1 687,67	1 534,24	153,43	198,43	180,39	18,04	1 489,24	1 353,85	135,39
14	Müllgebühren	298,88	271,72	27,16	0,00	0,00	0,00	298,88	271,72	27,16
15	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	28,20	28,20	0,00	0,00	0,00	0,00	28,20	28,20	0,00
30	Ger.u.Exek.-Kosten(HBA)	238,00	238,00	0,00	0,00	0,00	0,00	238,00	238,00	0,00
33	Nebengebühren(HBA)	10,30	10,30	0,00	0,00	0,00	0,00	10,30	10,30	0,00
	Summe	2 494,25	2 313,66	180,59	198,43	180,39	18,04	2 295,82	2 133,27	162,55

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben / Forderungen: 1 / 1 / 6 / 19

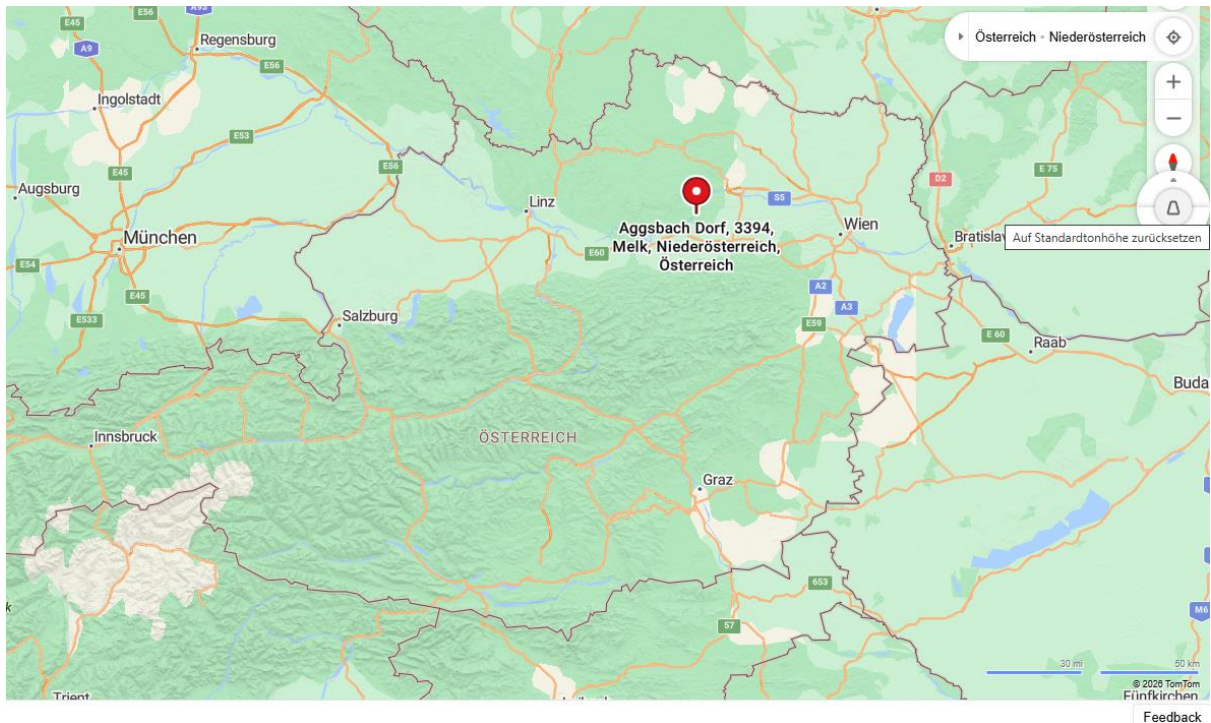
Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:

Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach € 0,00
Gemeindeverband Mank Bezirke Melk € 2.295,82

Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände € 2.295,82

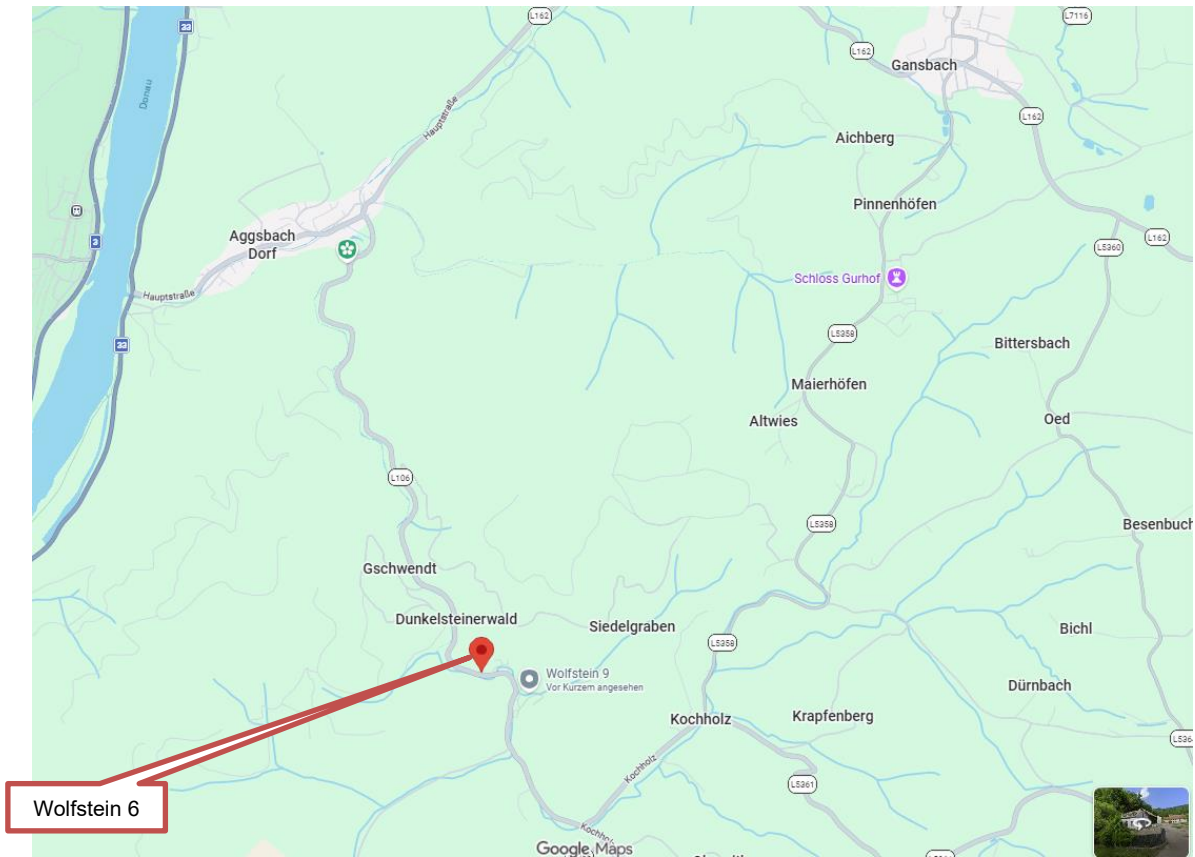
2.3. Makrolage:

Die Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach, in der sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet, liegt im Dunkelsteinerwald im politischen Bezirk Melk im Bundesland Niederösterreich.



2.4. Mikrolage und Infrastruktur:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt ca. 4 km südöstlich außerhalb des Ortszentrums von Aggsbach Dorf in der Katastralgemeinde Wolfstein und grenzt unmittelbar nördlich an die Landesstraße L106 (Aggsbach-Melk) von der auch die Erschließung der Liegenschaft erfolgt.



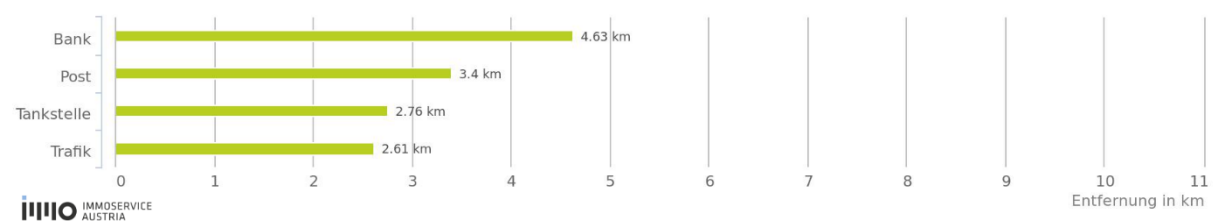
Die unmittelbar angrenzenden bzw. in der näheren Umgebung liegenden Grundstücke sind teilweise als Bauland-Betriebsgebiet (BB) und teilweise als Grünland (Glf, Gfrei-Ret) gewidmet.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



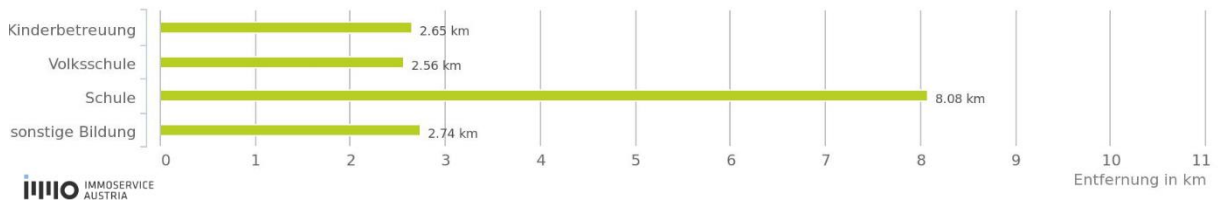
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



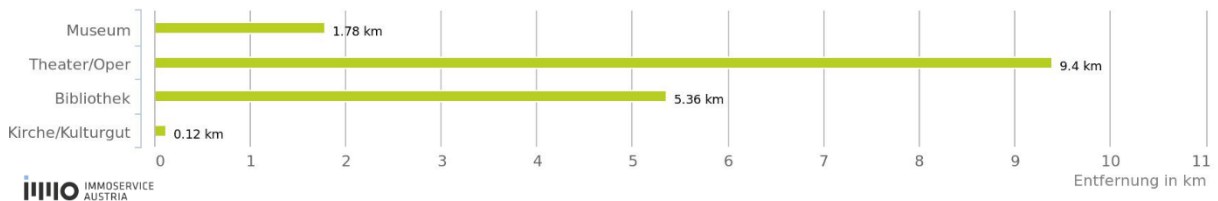
Distanzen zu den Ausgeheirichtungen



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



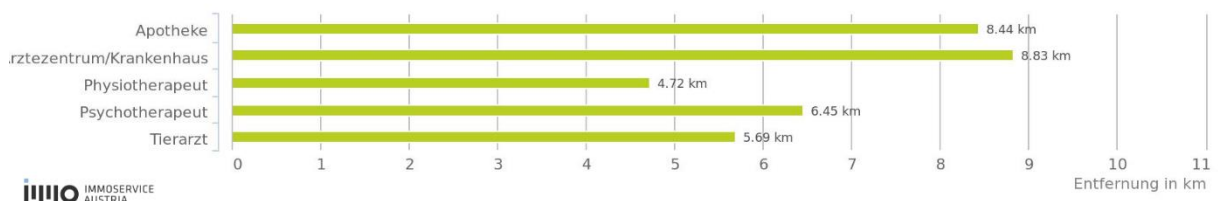
Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



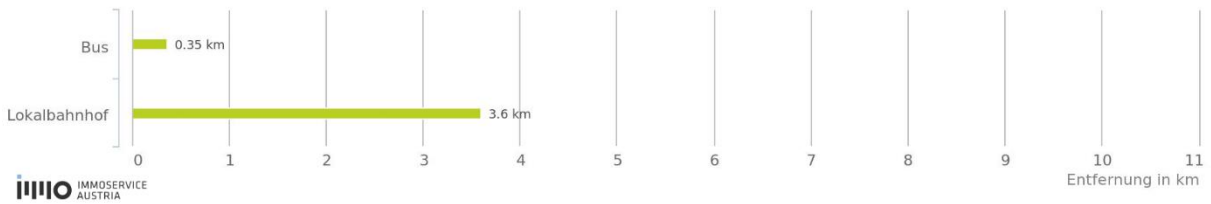
Distanzen zu Ärzten



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



Über die unmittelbar an der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorbeiführenden Landesstraße L106 ist über Aggsbach Dorf eine gute Anbindung an das Bundesstraßennetz (B 33, Entfernung ca. 5 km) gegeben. Die nächste Anbindung an das Autobahnnetz besteht über die Anschlussstelle Ybbs (Westautobahn A1, Entfernung ca. 35 km). Entfernungen: Melk (ca. 15 km), Landeshauptstadt St. Pölten (ca. 20 km), Wien (ca. 90 km), Linz (ca. 110 km), Salzburg (ca. 225 km).

Die Lage ist aufgrund der Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen, der Lage, der Verkehrserschließung und der Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke als mäßige Wohnlage innerhalb des Gemeindegebietes von Schönbühel-Aggsbach einzustufen.

2.5. Maße und Form, Topographie:

Das in der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 14 inliegende Grundstück 184/1 weist eine annähernd trapezförmige Grundrissform mit einem grundbücherlichen **Flächenausmaß von 2.217 m²** auf. Die Grundstücksfläche ist weitgehend eben und weist ein geringfügiges Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf.



Quelle: BEV

2.6. Anschlüsse:

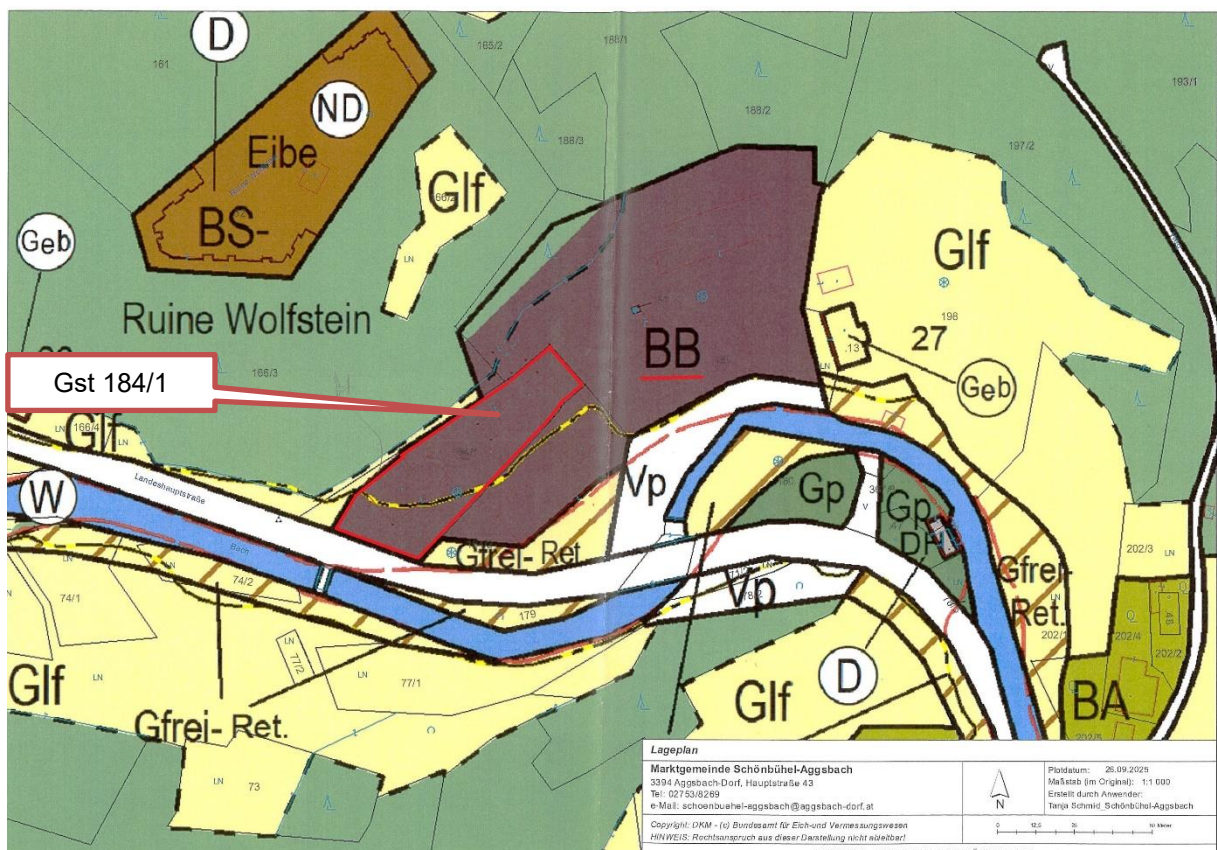
Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- Stromleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Öffentliches Kanalleitungsnetz
- Hausbrunnen (Trink- und Brauchwasserleitung)
- Festnetztelefonleitungsnetz
- Haussatellitenempfangsanlage

2.7. Flächenwidmung:

Gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Schönbüchel-Aggsbach und gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Schönbüchel-Aggsbach lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag für das Grundstück 184/1 auf:

Bauland-Betriebsgebiet (BB)



2.8. Bebauungsbestimmungen:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück 184/1 liegt gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Schönbühel-Aggsbach nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen des § 54 NÖ Bauordnung (Bauwerke im unregulierten Baulandbereich) zu beachten.

2.9. Kontaminierungen:

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

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

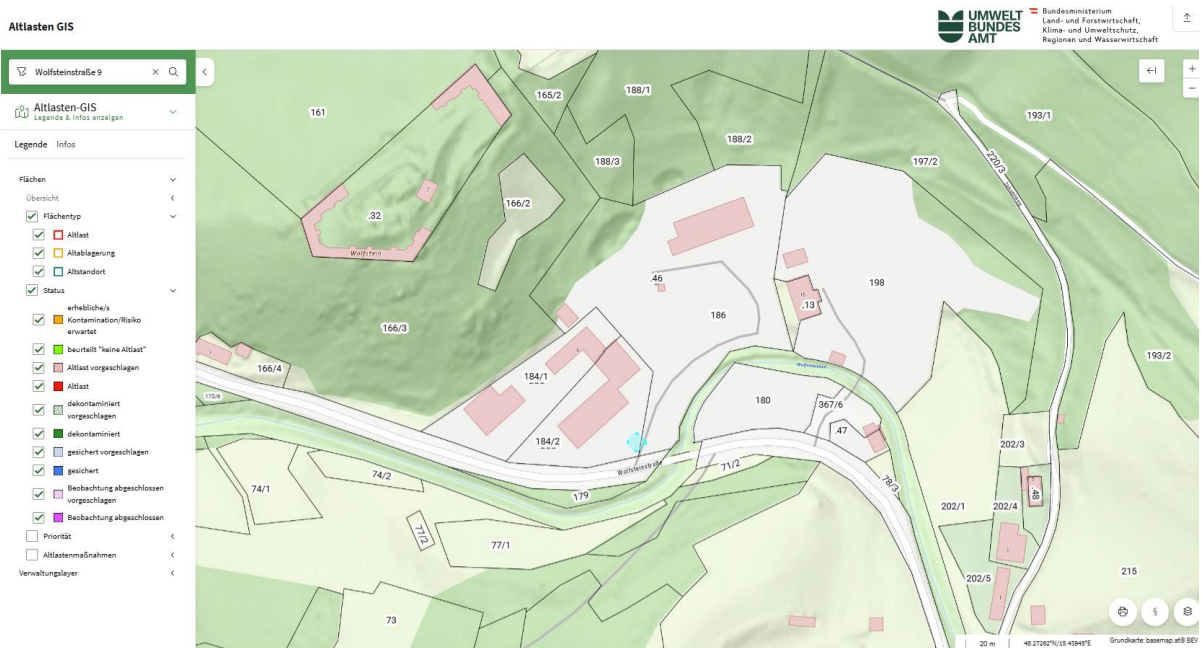
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der OGH in seiner Entscheidung vom 26.08.2009 folgendes ausführt: „Ein mit Baurestmassen durchsetzter Boden ist daher auch wegen dieser Beschaffenheit als kontaminiert zu bezeichnen und stellt ungeachtet der besonderen Umstände des konkreten Standorts zumindest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

Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 05.03.2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke jeweils weder Altablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten³ veröffentlicht.

¹ Siehe ÖNORM S 2093

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

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



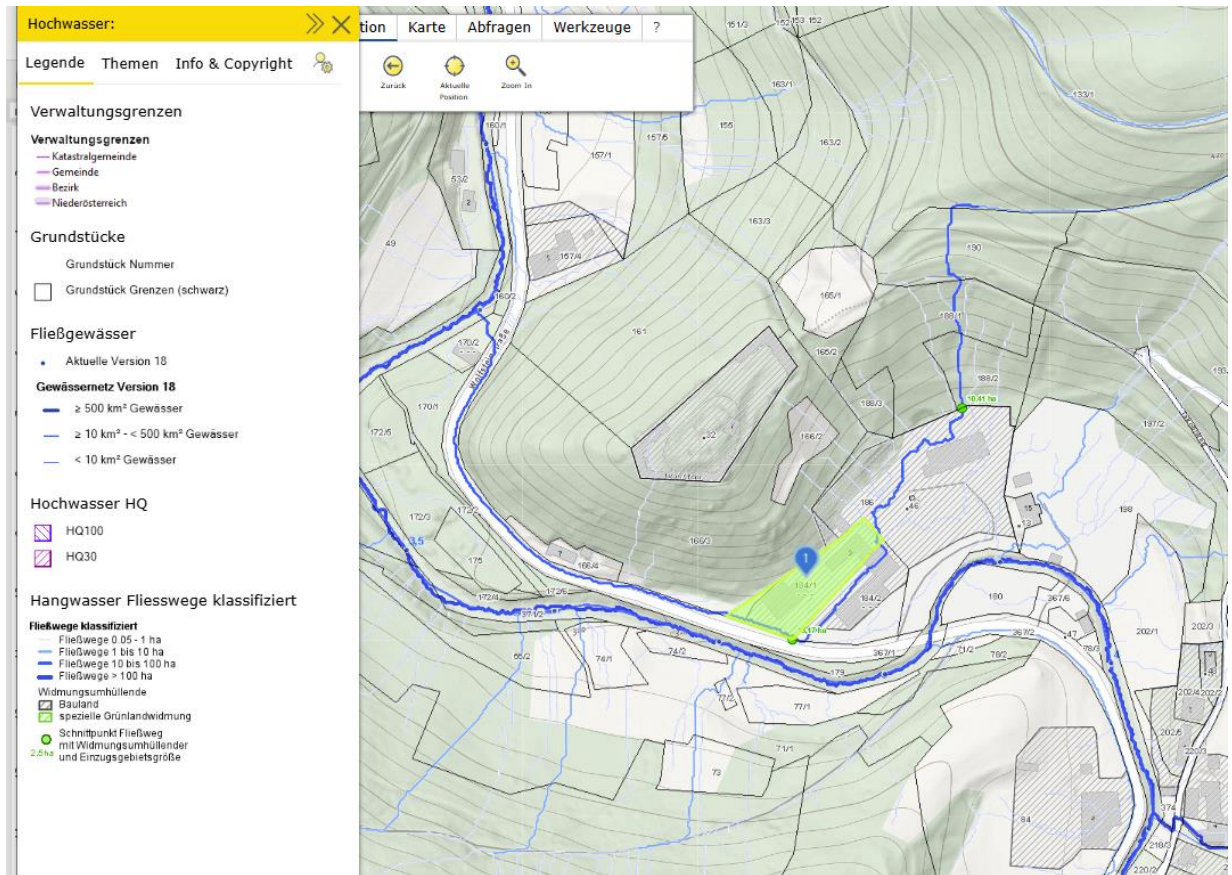
Aus den erhaltenen Auskünften besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

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

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

2.10. Hochwasserrisiko:

Das bewertungsgegenständliche **Grundstück 184/1** liegt zum Bewertungsstichtag **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ 30, HQ 100)**. Für den unbebauten südöstlichen Teil des Grundstückes 184/1 ist im NÖ Atlas teilweise eine **Hangwassergefährdung** (Fließwege 0,05 – 1 ha und 10 bis 100 ha) ausgewiesen.



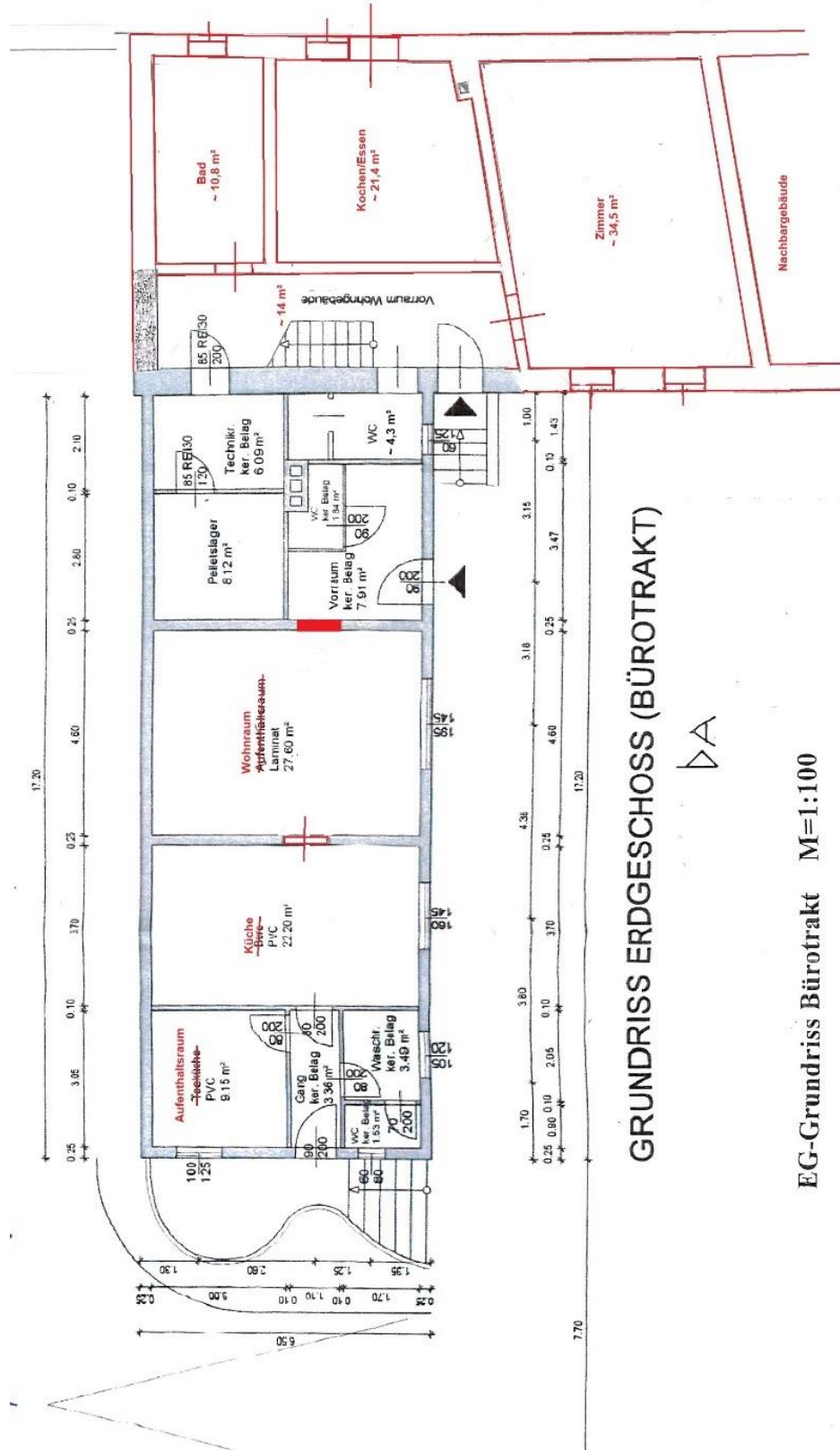
Quelle: NÖ Atlas

2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 184/1 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:



2.11.1.1. Grundrisse und Raumaufteilung:



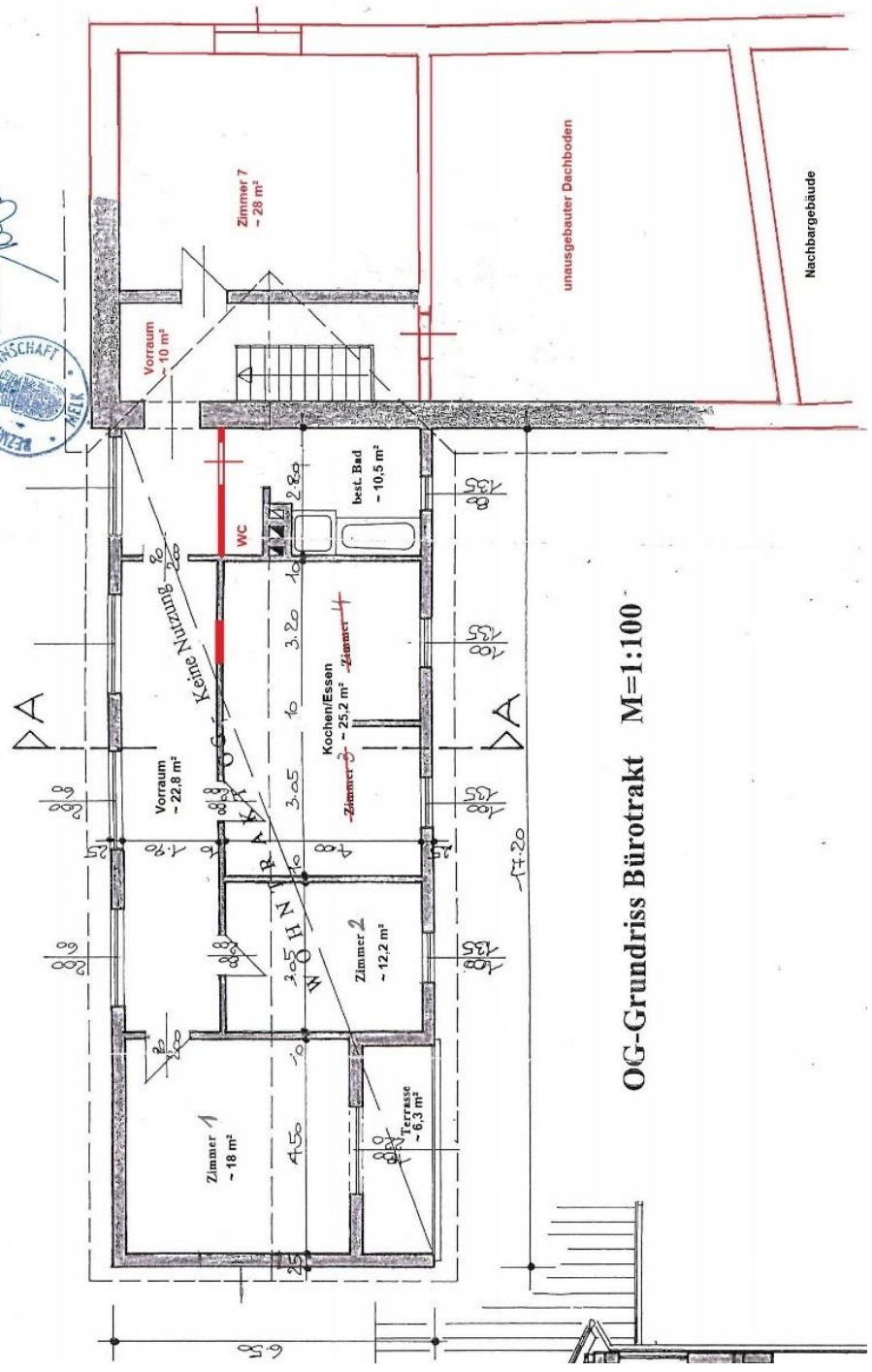
Grundriss Erdgeschoß

Blatt 5

EINREICHPLAN

in 3642 Aggsbach Dorf, Wolfstein Nr.6
auf der Parz. Nr. 184/1 der KG Wolfstein

Bildet einen Bestandteil
im Bescheid vom 18. Okt. 2004
Zl. MEW 2-88-2651
Verkehrswertgutachten am 18. Okt. 2004
Für den Verkehrswert



OG-Grundriss Bürotrakt M=1:100

Grundriss Obergeschoß

2.11.1.2. Nutzflächen:

Da im Bauakt bei der Marktgemeinde Schönbüchel-Aggsbach über das Büro- und Wohngebäude nur teilweise Planunterlagen aufliegen, werden die Nutzflächen aus den aufliegenden Planunterlagen entnommen bzw. wurde im Zuge der Befundaufnahme über die Gebäudeteile, für die keine Planunterlagen erhoben werden konnten Naturmaße aufgenommen und daraus die Nutzflächen grob berechnet. Anhand dieser Naturmaße wurden durch den Sachverständigen eine ergänzende Grundrisssskizze für das Gebäude angefertigt, welche in Punkt 2.11.1.1. dieses Gutachtens angeführt ist.

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

**AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN WOHN- UND BÜROTRAKT
3394 SCHÖNBÜHEL-AGGSBACH - WOLFSTEINSTRASSE 9**

Geschoß	Raum	m ² Wohnnutzfläche	m ² sonstige Nutzfläche
		ca.	ca.
WOHNUNG 1			
EG	Vorraum	14,00	
	Bad	10,80	
	Kochen/Essen	21,40	
	WC	4,30	
OG	Vorraum	10,00	
	Zimmer	28,00	
Wohnung 1 gesamt		88,50	0,00

WOHNUNG 2			
EG	Gang	3,36	
	WC	1,53	
	Waschraum	3,49	
	Aufenthaltsraum	9,15	
	Küche	22,20	
	Wohnraum	27,60	

WOHNUNG 3			
OG	Diele	4,70	
	Flur	16,41	
	WC/Bad	10,50	
	Kochen /Essen	25,70	
	Zimmer 2	12,40	
	Zimmer 1	20,25	
	Terrasse		4,32
Wohnung 2 gesamt		89,96	4,32

NEBENRÄUME			
EG	Vorraum		9,80
	Technikraum		6,09
	Pelletslager		8,12
Nebenräume gesamt		0,00	24,01

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN WOHN- UND BÜROTRAKT 3394 SCHÖNBÜHEL-AGGSBACH - WOLFSTEINSTRASSE 9	
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT gerundet	246
NEBENFLÄCHE GESAMT gerundet	28
NEBENRÄUME GESAMT gerundet	274

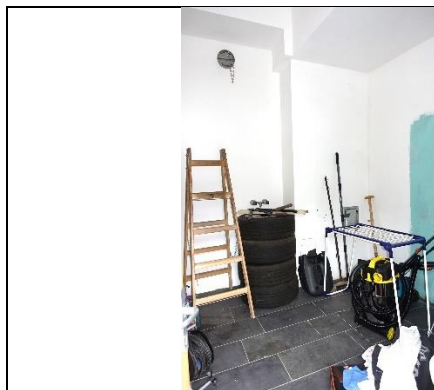
2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):

- Fundamente: Stampfbeton
- Mauerwerk: Massivmauerwerk
- Decken über EG und OG: Massivdecken
- Satteldach; Dacheindeckung: Strangfalzziegel (Quertrakt), Welleternitplatten (Längstrakt)
- Regenrinnen und Dachverblechung: Aluminiumblech beschichtet
- Fassade: Vollwärmeschutz-Fassade verputzt (Herstellung ca. 2007)
- Eingangstüren: Kunststoff mit Glaselementen
- Fenster: Kunststofffenster mit 2- Scheiben-Isolierverglasung mit Außenrollläden mit manuellem Antrieb; Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung (Aufenthaltsraum Wohnung 2)
- Tür Loggia (Wohnung 3): Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Innentüren: Umfassungszargen und Türblätter beschichtet
- Heizung (Büro/Wohntrakt): Warmwasserzentralheizungsanlage; Wärmeerzeugungssystem: Pellets-Heizkessel; Wärmeabgabesystem: Radiatoren

Der Büro-/Wohntrakt befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand. Bezüglich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.4. Ausstattung:

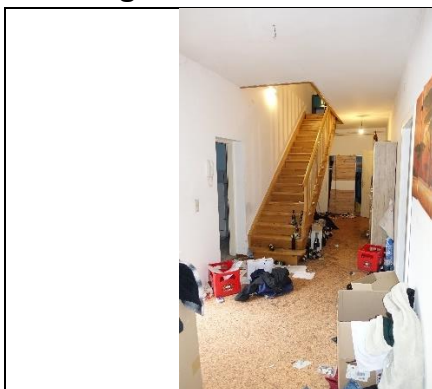
ERDGESCHOSS:

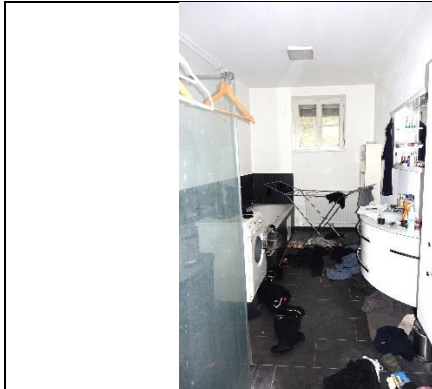


Vorraum: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; die Sanitärrohinstallationen für eine Dusche sind vorhanden;

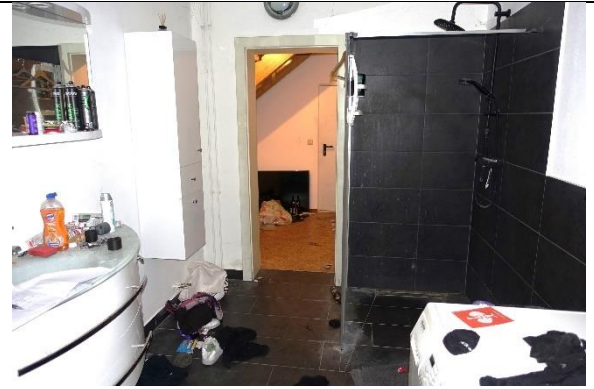


Elektrohauptverteiler und Zählerschrank:

**Elektroverteilerschrank:****Heizraum:** Boden: Beton; Wände und Decke: verputzt und gemalt; 1 Pellets-Heizkessel (Fabr Gilles HPK-RA 30, Nennwärmeleistung 30 kW, BJ 2006), 3 Heizkreise; 1 Warmwasserspeicher (Fassungsvermögen 300 l);**Dachboden Quertrakt****Dachboden Längstrakt****Wohnung 1 – EG:****Vorraum:** Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt;**WC:** Boden: Fliesen; Wände: Fliesen ca. 1,6 m hoch; restliche Wände und Decke: verputzt und gemalt; Sanitärausstattung: 1 Waschbecken mit Unterschrank, 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten;



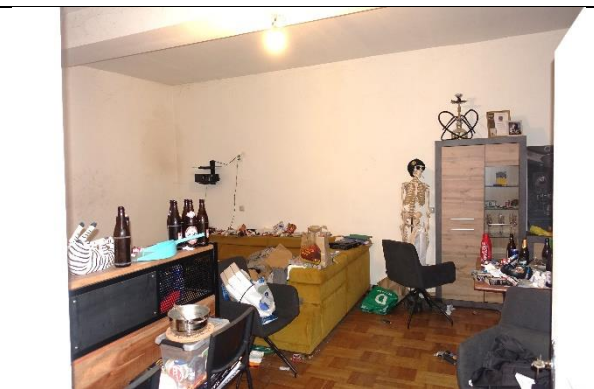
Bad: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt,



Sanitärausstattung: 1 begehbare Dusche mit Glasduschtrennwand, Armatur und Abflurinne; 1 Waschbecken mit Unterschrank, 1 Badewanne mit Armatur, 1 Waschmaschinenanschluss;

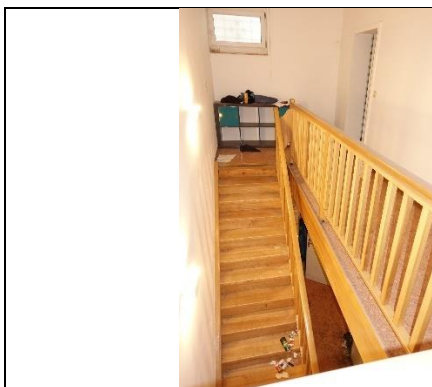


Kochen/Essen: Boden: Parkettboden; Wände: verputzt und gemalt; Decke: Laminatpaneeldecke; 1 Stahlkaminofen für feste Brennstoffe; ZUBEHÖR: eine einzeiliger Einbauküchenblock mit Kochinsel; Ober- und Unterschränke; Fronten und Arbeitsplatten beschichtet; Einbaugeräte: 1 Ceranfeld, 1 Backrohr, 1 Geschirrspüler; die Einbauküche befindet sich in einem stark abgewohnten Erhaltungszustand;



Zimmer: Boden: Parkettboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;

Wohnung 1 – OG:



Treppe EG/OG: einläufige Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen; Massivholzgeländer;



Vorraum: Boden: Kunststoffbelag; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



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

Wohnung 2 – EG:



Vorraum: Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Waschraum/WC: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt gemalt;



Waschraum/WC: Sanitärausstattung: 1 Waschbecken mit Unterschrank, 1 begehbare Dusche mit Glasduschtrennwand, Armatur und Ablaufrinne; 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten;



Aufenthaltsraum: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Büro: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



ZUBEHÖR: eine L-förmiger Einbauküchenblock mit Ober- und Unterschränken; Fronten und Arbeitsplatten beschichtet; Einbaugeräte: Elektroherd mit Ceranfeld und Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank, Nirostaspüle mit Armatur; laut Auskunft von Frau Laher steht die Einbauküche im Eigentum des Vermieters;



Aufenthaltsraum: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



WOHNUNG 3 – OG:



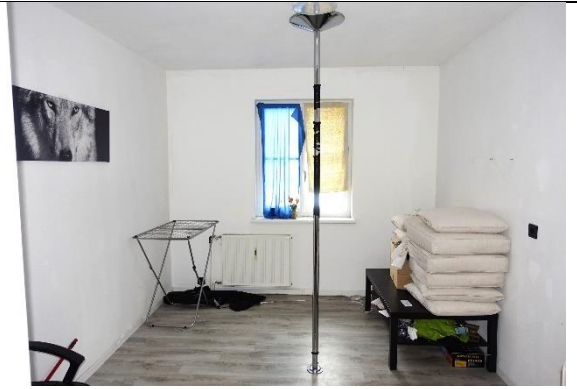
Flur(Diele): Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Zimmer 1: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



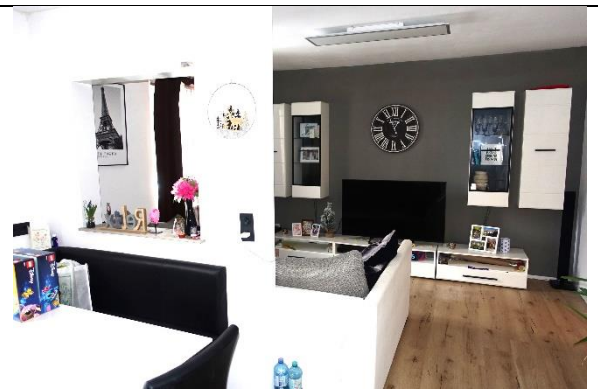
Loggia: Boden: Steinfliesen; Absturzsicherung: Metallgeländer;



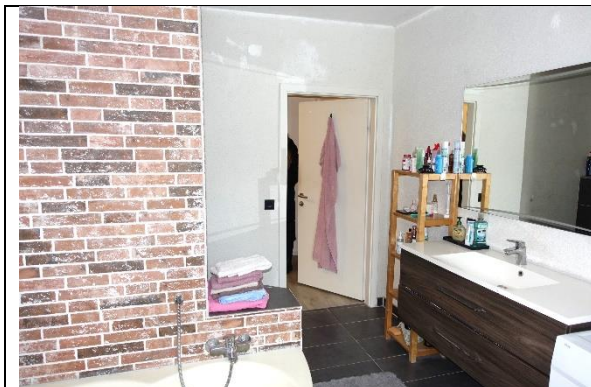
Zimmer 2: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Kochen/Essen: Boden: Laminatboden; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



ZUBEHÖR: eine L-förmiger Einbauküchenblock mit Ober- und Unterschränken; Fronten und Arbeitsplatten beschichtet; Einbaugeräte: Elektroherd mit Ceranfeld und Backrohr, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Nirostaspüle mit Armatur; laut Auskunft der Mieterin steht die Einbauküche im Eigentum des Vermieters, das Alter beträgt ca. 10 Jahre;



Bad/WC: Boden: Fliesen; Wände: teilweise Fliesen, teilweise verputzt und gemalt; Decke: verputzt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 Eckbadewanne mit Armatur, 1 begehbare Dusche mit Ablaufrinne, Glasduschtrennwand und Armatur; 1 Waschtisch mit Unterschrank; 1 Waschmaschinenanschluss; 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten;

Die Wohnräume in den einzelnen Wohnungen verfügen jeweils über einen normalen und die Nebenräume im Erdgeschoß jeweils über einen einfachen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.2. Werkstatt, Garage, Lager:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 184/1 besteht zum Bewertungsstichtag weiters ein Betriebsgebäude, das teilweise in Massivbauweise und teilweise in Holzbauweise errichtet ist. Das Betriebsgebäude ist zweigeschoßig ausgeführt. Im Erdgeschoß befindet sich eine Werkstatt mit einer Montagegrube. Neben der Werkstatt ist eine Garage und daran anschließend ein Lagerraum untergebracht. Über der Werkstatt war ursprünglich eine Wohnung mit Terrasse vorgesehen, die jedoch offensichtlich schon seit längerer Zeit nicht als solche genutzt wurde. Im Obergeschoß des in Holzbauweise errichteten Betriebsgebäudes befindet sich Lagerräume. Östlich anschließend an das Betriebsgebäude befindet sich ein befestigtes Freilager mit Stützwänden an zwei Seiten. Aufgrund der Bauweise und der verwendeten Bauteile ist davon auszugehen, dass der Altbestand ein geschätztes Alter von zumindest 60 bis 80 Jahren aufweist.



Betriebsgebäude: Südostansicht

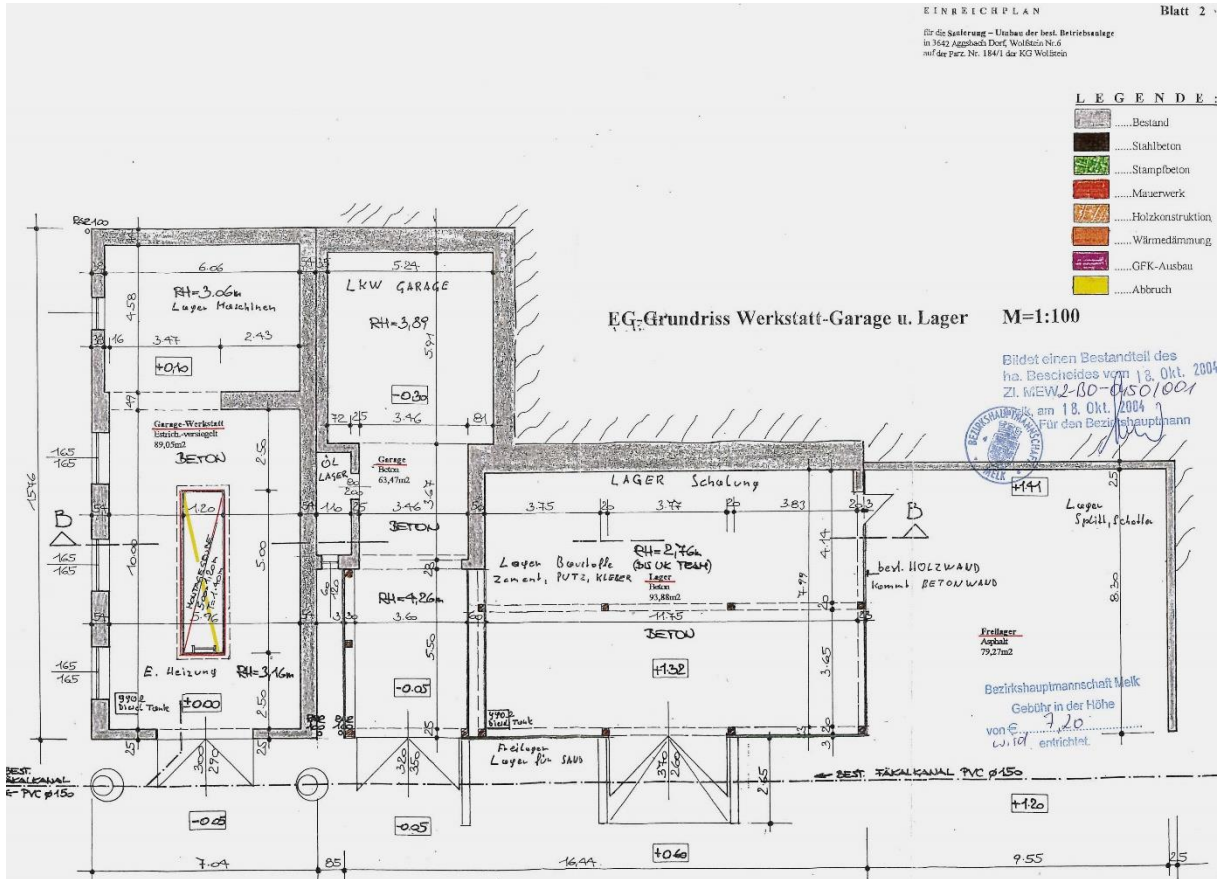


Betriebsgebäude: Nordwestansicht

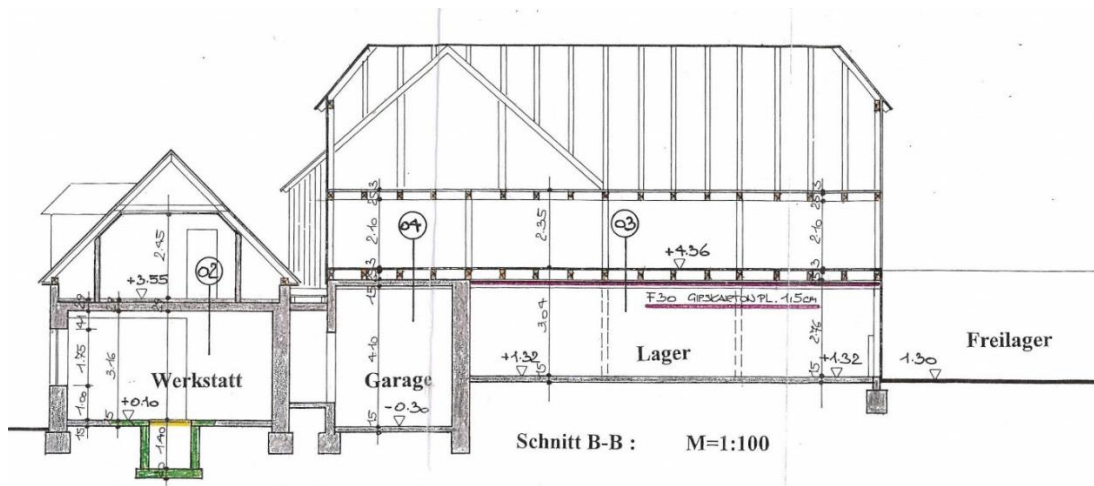
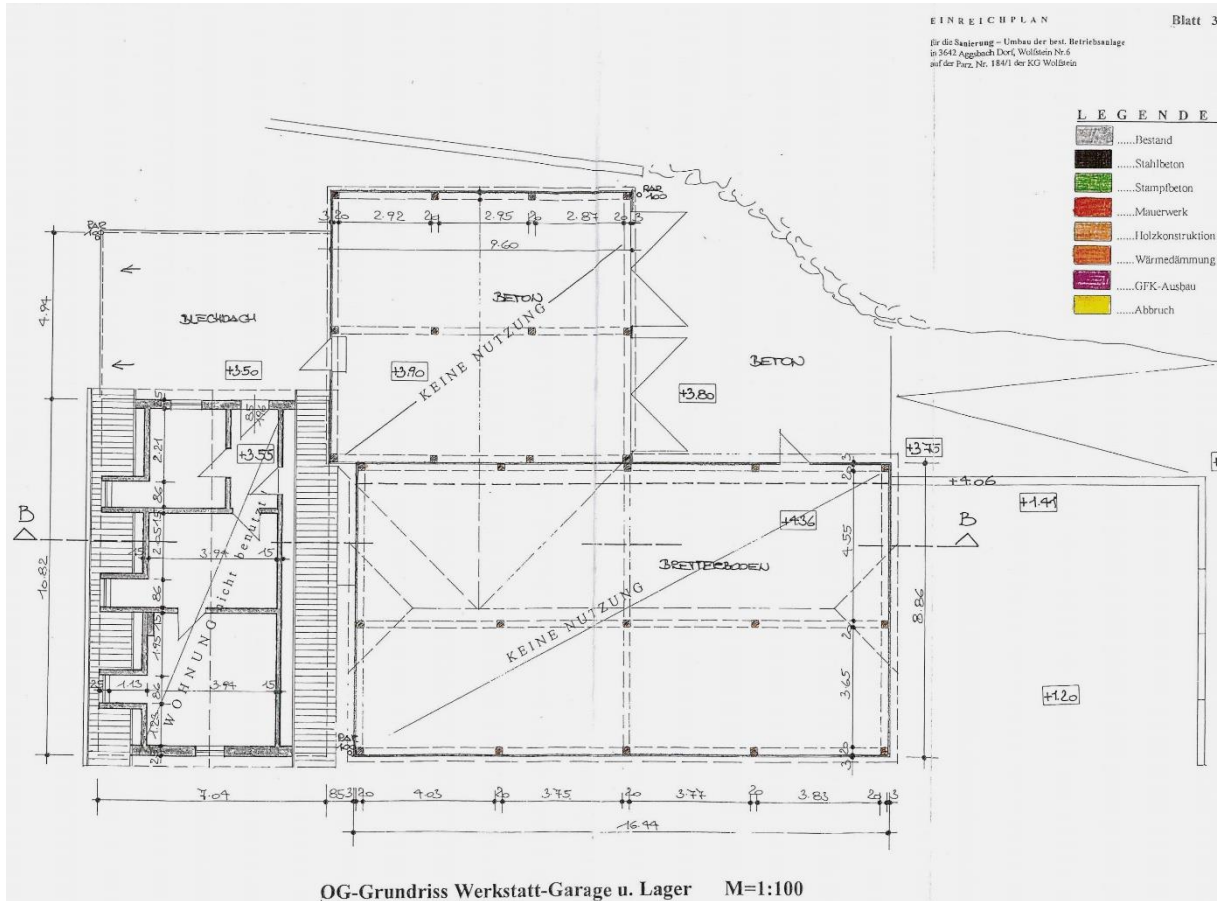
Zu dem Altbestand des Betriebsgebäudes liegen im Bauakt bei der zuständigen Marktgemeinde Schönbüchel-Aggsbach keine Unterlagen (Einreichpläne, Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen, u.ä.) auf. Über nachträgliche an dem Altbestand durchgeführte Baumaßnahmen liegen folgende behördliche Unterlagen im Bauakt auf:

- 2004:** Einreichplan über den Umbau der bestehenden Betriebsanlage (Einbau einer Montagegrube in der Werkstatt);
Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Melk vom 18.10.2004

2.11.2.1. Schnitt, Grundriss und Raumaufteilung:



Grundriss Erdgeschoß



02 9,0cm Brettboden lt. Bestand
20,0cm Stahlbetondecke lt. Bestand

03 3,0cm Bretterboden
25,0cm Trandecke lt. Bestand

04 3,0cm Bretterboden
25,0cm Trandecke lt. Bestand
15,0cm Stahlbetondecke lt. Bestand

LEGENDE

Bestand
Stahlbeton
Stampfbeton
Mauerwerk
Holzkonstruktion
Wärmedämmung
GFK-Ausbau
Abbruch

Betriebsgebäude - Schnitt

2.11.2.2. Nutzflächen:

Die Nutzflächen für das Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude werden aus den im Bauakt aufliegenden Planunterlagen entnommen bzw. aus den daraus entnommenen Maßen berechnet. Die im Dachgeschoß des Gebäudes in den Planunterlagen eingezeichnete Wohnung besteht zum Bewertungsstichtag nicht als Wohnung sondern als nicht ausgebauter Dachboden.

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

AUFSTELLUNG NUTZFLÄCHEN WERKSTATT-, GARAGEN- UND LAGERGEBÄUDE			
3394 SCHÖNBÜHEL-AGGSBACH - WOLFSTEINSTRASSE 9			
Geschoß	Raum	m² Betriebsfläche	m² sonstige Lagerfläche
		ca.	ca.
EG	Garage-Werkstatt	89,05	
	Garage	63,47	
	Lager		93,88
	Freilager		79,27
Summen Erdgeschoß		152,52	173,15
OG	Lager 1		71,30
	Lager 2		134,70
Summen Obergeschoß		0,00	206,00
DG	Dachboden		41,00
Summen Dachgeschoß		0,00	41,00
Summen Werkstatt, Garage, Lager gesamt gerundet		153	420
Summe Nutzflächen gesamt gerundet		573	

2.11.2.3. Bauweise (gem. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):

- Wände Garage und Werkstatt: Massivmauerwerk
- Wände Lager: Holzständerkonstruktion mit einschaliger Bretterschalung
- Decke über EG: Filigran- und Stahlbetondecke; Holzbalkendecke mit Pfostenbelag
- Decke über OG: Holzbalkendecke mit Pfostenbelag
- Fassade: Werkstätte: Vollwärmeschutzfassade verputzt
- Dach (Lager): Satteldachstuhl; Holzsparren, Einfachlattung; Dacheindeckung: Strangfalzziegel
- Dach (Werkstätte): Krüppelwalmdachstuhl mit Gaupen; Dacheindeckung: Dachziegel
- Regenrinnen: verzinktes Eisenblech
- Treppe OG/Dachboden (Lager): Holzwangentreppe ohne Geländer
- Fenster (Werkstatt): Metallrahmen mit Einfachverglasung
- Fenster (Dachboden): Holzkastenfenster mit Einfachverglasung
- Garagentor: 1 zweiflügeliges Massivholztor
- Tor Werkstätte: 1 zweiflügeliges Stahlblechtor mit Belichtungselementen
- Tore (Lager): zweiflügelige Massivholztore

Das Werkstatt-, garagen- und Lagergebäude befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem teilweise sanierungsbedürftigem Bau- und Erhaltungszustand. Bezüglich der notwendigen Instandsetzungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.2.4. Ausstattung:

ERDGESCHOSS:



Garage-Werkstatt: Boden: Beton; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



Garage: Boden: Beton; Wände: verputzt und gemalt; Decke Filigrandecke geweißt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Wände;



Lager Baustoffe: Boden: teilweise Beton, teilweise Fliesen; Wände: Gipskartonplatten ungespachtelt; Decke: Holzbalkendecke mit Bretterbelag;





Freilager: Boden: Asphalt, auf 2 Seiten Betonhohlblockstützwand verputzt;



OBERGESSCHOSS:



Lager: Boden: Beton; Wände: Bretterschalung; Decke: Holzbalkendecke mit Pfostenbelag;



Boden: Beton; **Wände:** verputzt; **Decke:** Holzbalkendecke mit Pfostenbelag;



Lager: Boden: Holzpfosten; Wände: Bretterschalung; Decke: Holzbalkendecke mit Pfostenbelag;



DACHGESCHOSS:



Dachboden/ehemals Wohnung : Boden: Bretterboden; Wände, Dachschrägen, Decken: verputzt und gemalt;



Blechedach: Stehfalzblecheindeckung



2.11.3. Außenanlagen:

Zufahrt zu Büro/Wohntrakt
und Werkstatt, Garage, Lager : mit Asphalt befestigt



Hauszugang; Hoffläche: mit Natursteinplatten befestigt; Grünfläche (Wiese)



2 Hausbrunnen:

ein steingemauerter Schachtbrunnen mit Betonabdeckplatte mit Stahlblechdeckel mit Lüftung, aus diesem Brunnen besteht das Recht des Wasserbezuges für die Nachbarliegenschaft (Gst 184/2);
ein Betonschachtbrunnen mit Betonabdeckplatte mit Stahlblechdeckel mit Lüftung,



Stützwände:

Natursteinmauern



Vorgarten:

mit Asphalt befestigter Fahrstreifen; ein mit Betonpflastersteinen befestigter Platz, Grünanlage



Garten Wohnung 1:

Terrasse mit Natursteinplatten befestigt;
Natursteinstützwände, Grünfläche

Einfriedigungen:

Aluminiumsteher mit Drahtgeflechtzaun auf Beton-
bzw. Natursteinsockel

2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen:

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

Büro-/Wohntrakt:

- Instandsetzung der Boden-, Wand- und Deckenoberflächen in der Wohnung 1
- Instandsetzung Außentreppe Wohnung 1
- teilweise Instandsetzung Wandoberfläche Vorraum EG
-

Werkstatt, Garage , Lager:

- Instandsetzung Fenster Werkstatt
- Instandsetzung Innenputz Garage und Werkstatt (Feuchtigkeitsschäden)
- Instandsetzung Wand- und Bodenoberflächen Werkstatt und Garage
- Übergehen der Dächer
- teilweise Instandsetzung der Brettverschalungen
- Instandsetzung der Tore

Außenanlagen:

- teilweise Instandsetzung der Einfriedungen
- teilweise Instandsetzung der Bodenbefestigungen (Asphaltbelag)

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

2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:

Zum Bewertungsstichtag sind die Wohnungen 1, 2 und 3 vermietet. Hinsichtlich der vermieteten Wohnung 2 und 3 wurden von der bei der Befundaufnahme anwesenden Mieterin der Wohnung 3 und von der Mutter des Mieters der Wohnung 2 jeweils ein schriftlicher Mietvertrag (siehe jeweils im Anhang) vorgelegt. Laut Frau Maria Laher ist zum Bewertungsstichtag auch die Wohnung 1 vermietet, ein schriftlicher Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Der Mieter der Wohnung 1 war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht anwesend. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass aufgrund der für die beiden Wohnungen Wohnung 2 und Wohnung 3 verwendeten Mustermietvertragsformulare auch für die Wohnung 1 dasselbe Mustermietvertragsformular verwendet wurde. Dabei wird für die Bewertung von der Annahme ausgegangen, dass in einem allfällig schriftlich abgeschlossenen Mietvertrag die gleiche Befristung wie in den beiden vorliegenden Mietverträgen vereinbart ist, nämlich eine Befristung unter 3 Jahren.

Unter Bezug auf die im Bauakt erhobenen Unterlagen ist davon auszugehen, dass die drei Mietobjekte (Wohnungen 1, 2 und 3) zumindest in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs 4 MRG) fallen und somit die Bestimmungen in § 29 MRG zur Anwendung kommen. Da die Befristungen jeweils unter 3 Jahren betragen gelten die Mietverträge unter Beachtung der Bestimmungen in § 29 (2) Z 3a MRG somit **als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen**. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass in den Mietverträgen **keine Wertsicherung der Hauptmietzinse vereinbart ist**.

Weiters wird auf eine allfällige Einschränkung der Wohnnutzung zumindest der Wohnung 2 im Erdgeschoß (vormals Büro) aufgrund der Widmung als Bauland-Betriebsgebiet unter Hinweis auf die Bestimmungen im NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) ⁴ hingewiesen.

Auf Befragung von Maria Laher gibt diese die Auskunft, dass ihr ausgenommen die vorstehend angeführten Bestandverhältnisse keine weiteren Bestandrechte und -ausgenommen die unter C-LNR 7 a intabulierten Dienstbarkeit der Rohrleitung und der Wasserentnahme aus dem Brunnen – keine weiteren Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind.

⁴ NÖ ROG § 16 (2) In Bauland-Betriebsgebieten und Bauland-Verkehrsbeschränkten Betriebsgebieten dürfen an bestehenden Wohngebäuden bzw. für Wohnzwecke bewilligten Teilen des Betriebsgebäudes Umbauten sowie Zubauten bis 20 % der Grundrissfläche der bisherigen Wohnnutzung, insgesamt höchstens jedoch 60 m², vorgenommen werden. Bei der Berechnung ist vom bewilligten Baubestand am 1. Februar 2015 auszugehen.

Die Bewertung erfolgt somit unter Aufrechterhaltung der unter C-LNR 7 a intabulierten Dienstbarkeit der Rohrleitung und der Wasserentnahme aus dem Brunnen, unter Berücksichtigung der bestehenden als unbefristet geltenden Mietverhältnisse und unter der Annahme der Freiheit von weiteren Bestandverhältnissen und unter der Annahme der Freiheit von weiteren Lasten aufgrund von Reallasten und Dienstbarkeiten.

2.14. Kauttionen:

Aus den übermittelten Mietverträgen (siehe Anhang) ist zu entnehmen, dass für die Wohnung 2 eine Kauttion in Höhe von € 1.680,-- und für die Wohnung 3 eine Kauttion in Höhe von € 1.950,-- beim Vermieter erlegt wurden. Nachdem für die Wohnung 3, die laut Frau Maria Laher ebenfalls vermietet ist kein Mietvertrag vorliegt, wird in Anlehnung an die beiden vorgelegten Mietverträge und im Hinblick auf die Größe der Wohnung (ähnlich Wohnung 3) von der Annahme eines Erlages einer Kauttion in Höhe von € 1.950,-- wie bei der Wohnung 3 ausgegangen. Die Summe der erlegten Kauttionen wird somit mit der Summe von gesamt € 5.580,-- angenommen. Aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung der Kauttionen an die Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses durch einen Erwerber der Liegenschaft sind die in bar erlegten Kauttionen vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

2.15. Einrichtung:

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

2.16. Zubehör⁵:

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

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

3. GUTACHTEN:

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

Auftragsgemäß wird

**der Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 14, Grundbuch 14172 Wolfstein
in 3394 Schönbühel-Aggsbach; Wolfstein 6**

zum Stichtag

22. Jänner 2026

ermittelt.

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

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

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

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

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

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

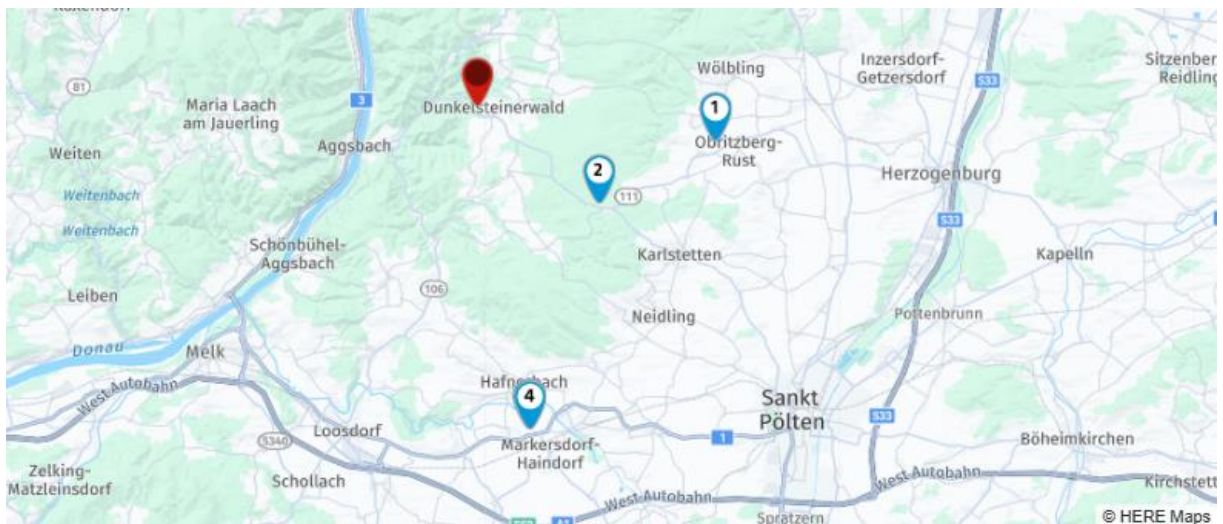
Aufgrund des Verfahrens der Ertragswertberechnung (Aufspaltung in einen Gebäudeertrags- und Bodenertragsanteil) ist es zur Berechnung des Bodenertragsanteiles auch notwendig, den Bodenwert der Liegenschaft festzustellen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in gegenständlichem Fall mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens.

3.1. Bewertung:

3.1.1. Bodenwert:

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Gemeindegebiet Schönbühel-Aggsbach bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 10,-- und € 20,-- pro m² exklusive Anschließungsabgabe feststellbar.

Kaufpreisinformationen



Abgefragte Vergleichswerte

1	■ Gewerbe_Industriegrundstück, Jahr 2020, Fläche 11870 m ²	203.096 €
2	■ Gewerbe_Industriegrundstück, Jahr 2019, Fläche 13970 m ²	110.000 €
3	■ Gewerbe_Industriegrundstück, Jahr 2018, Fläche 2172 m ²	43.440 €
4	■ Gewerbe_Industriegrundstück, Jahr 2019, Fläche 1856 m ²	37.120 €

Zusammenfassende Statistiken

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	4
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	4
Mittelwert (Preis/m ²)	16,25 €
Standardabweichung	4,98 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	16,25 €

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

- Lage
- Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen
- Widmung Bauland-Betriebsgebiet
- Bebaubarkeit
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- Verkehrsanbindung
- absolute Größe (2.217 m²), Konfiguration und Topografie

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 15,--/ m² exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

Berechnung Bodenwert:

Die als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Grundstücksfläche des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 184/1 beträgt 2.217 m²:

€ 15,--	x	2.217 m ²	=		€ 33.255,--
Bodenwert					€ 33.255,--
zuzüglich					

Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe⁶

Da unter Bezug auf §§ 38 und 11 der NÖ Bauordnung für das bebaute Grundstück 184/1 die Aufschließungsabgabe als entrichtet anzusehen ist, wird die zum Bewertungsstichtag hinsichtlich dieses Grundstückes zu berechnende Aufschließungsabgabe als zusätzlicher, bodengebundener Wert zum Ansatz gebracht:

Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe zum Bewertungsstichtag: € 767,-- gegebene Bauklasse I:

√2.217 m ²	x	€ 767	x	1,0	=	€ 36.114,--	gerundet	€ 36.100,--
Zwischensumme								€ 69.355,--

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

Zwischensumme € 69.355,--
zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Kanal⁷:

Bebaute Fläche grob berechnet ca. 220 m², Geschoße angeschlossen: 2; Berechnungsfläche daher ca. 400 m²
Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Kanaleinmündungsabgabe: € 16,00 exkl. 10 % MWSt.

400,00 m² x € 16,00 = € 6.400,-- gerundet € 6.400,--

zuzüglich

Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom:

pauschal geschätzt € 4.500,--

Bodenwert € 80.255,--

Bodenwert Liegenschaft EZ 14 unter Berücksichtigung der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe und der entrichteten Anschlussgebühren für die bestehenden Anschlüsse gerundet somit

€ 80.000,--

3.1.2. Gebäudeertragswert:

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

⁷ § 3 NÖ Kanalgesetz:

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

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

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

Der Ansatz des nachhaltig erzielbaren Nettomietzinses für die vermieteten Wohnungen 1, 2 und 3 erfolgt unter der Annahme der kurzfristigen Auflösbarkeit der bestehenden Bestandverträge und der Neuvermietung. Das Risiko der Auflösbarkeit der auf unbestimmte Zeit geltenden Bestandverträge wird durch einen Abschlag vom Ertragswert berücksichtigt. Weiters wird beim Mietzinsansatz davon ausgegangen, dass für die Wohnungen jeweils ein KFZ-Abstellplatz im Freien mitvermietet wird und für die Wohnung 1 und die Wohnung 2 jeweils ein Gartenanteil.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung werden im Hinblick auf das Alter und den Bau- und Erhaltungszustand für den Büro-/Wohntrakt mit durchschnittlich € 15,00/ m² Nutzfläche/Jahr und für das werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude mit durchschnittlich € 8,00/ m² Nutzfläche/Jahr zum Ansatz gebracht.

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

Die erwartete Verzinsung ist in gegenständlichem Fall mit 5 % p.a. anzusetzen.⁸ Der gesamte Jahresreinertrag ist sodann auf die gewöhnlichen Restnutzungsdauern der einzelnen Gebäude zu kapitalisieren.

Unter Berücksichtigung des Baualters des Altbestandes und unter Berücksichtigung der teilweise durchgeführten Sanierung des Büro- und Wohntraktes in den Jahren 2004 bis 2008 und der in diesem Zuge durchgeführten Verbesserungen (insbesondere Fassade, Fenster, Türen, Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation, Sanitärausstattungen, Haustechnik) sowie unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten und einer laufenden üblichen Instandhaltung ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Büro-/Wohntraktes von ca. 50 Jahren auszugehen.

Unter Berücksichtigung des Baualters des Altbestandes und unter Berücksichtigung der teilweise durchgeführten Verbesserungen an dem Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude sowie unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungsarbeiten und einer laufenden üblichen Instandhaltung ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäudes von ca. 25 Jahren auszugehen.

⁸ Vergleiche Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen; Heft 2/2025, S. 66 „Der Sachverständige“, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich

Aufstellung der fiktiv angesetzten, nachhaltig erzielbaren Nettomietzinse:

(unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten)

Büro-/Wohntrakt:

	vermietbare Fläche	Nettomietzins / m ²	Ertrag/Monat gerundet
Wohnung 1 – EG/OG: ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG und OG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung eines Gartens mit Terrasse und eines KFZ-Abstellplatzes)	89 m ²	€ 6,60/m ²	€ 590,--
Wohnung 2 – EG: ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung des Vorraumes im EG und eines KFZ-Abstellplatzes)	67 m ²	€ 6,50/m ²	€ 435,--
Wohnung Top 3 – OG: ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im OG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung eines Gartens mit Terrasse und eines KFZ-Abstellplatzes)	90 m ²	€ 6,60/m ²	€ 594,--
Summe nachhaltig erzielbarer Rohertrag / Monat			€ 1.619,--
x 12 ergibt einen			
Jahresrohertrag von			€ 19.428,--
abzüglich			
Kosten für laufende Instandhaltung, € 15,00 / m ² /Jahr, Nutzfläche (274 m ²)			€ - 4.110,--
Mietausfallwagnis 3 % vom Jahresrohertrag			€ - 583,--
Jahresreinertrag Büro/Wohntrakt abzüglich			€ 14.735,--
Verzinsung anteiliger Bodenwert (Umgriffsfläche Büro-Wohntrakt ca. 36 %): 5 % von € 28.800,-- (36 % von € 80.000,--)			€ - 1.440,--
Gebäude-Ertragsanteil			€ 13.295,--
auf 50 Jahre (Gebäuderestnutzungsdauer) mit 5 % kapitalisiert (VV=18,2559)			
Gebäudeertragswert bei einer altersadäquaten Abnutzung			€ 242.712,--

Gebäudeertragswert bei einer altersadäquaten Abnutzung € **242.712,--**
abzüglich

Zustandswertminderung aufgrund des über eine altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck⁹ der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von Gebäudeertragswert vornimmt. Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

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

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

Unter Hinweise auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens sind an dem Büro-/Wohntrakt über die übliche Instandhaltung hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 2,75** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 2,75 ist somit eine

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

von gerundet **- 13 %** € - **31.600,--**
anzusetzen.

Gebäudeertragswert Büro/Wohntrakt € **209.495,--**

Gebäudeertragswert Büro/Wohntrakt unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes somit gerundet

€ **209.000,--**

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

Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude:

	vermietbare Fläche	Nettomietzins / m ²	Ertrag/Monat gerundet
Betriebsfläche – EG: ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung anteiliger Freiflächen)	153 m ²	€ 3,20/m ²	€ 490,--
Lager – EG: ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung einer anteiligen Freifläche und des Freilagers)	94 m ²	€ 1,80/m ²	€ 169,--
Lager – OG: ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im OG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung des darüber liegenden Dachbodens)	206 m ²	€ 1,00/m ²	€ 206,--
Lager – DG: ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im DG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards)	41 m ²	€ 0,70/m ²	€ 29,--
Summe nachhaltig erzielbarer Rohertrag / Monat			€ 894,--
x 12 ergibt einen			
Jahresrohertrag von			€ 10.728,--
abzüglich			
Kosten für laufende Instandhaltung, € 8,00 / m ² /Jahr, Nutzfläche (573 m ²)			€ - 4.584,--
Mietausfallwagnis 3 % vom Jahresrohertrag			€ - 322,--
Jahresreinertrag Werkstatt-, Garage- und Lagergebäude abzüglich			€ 5.822,--
Verzinsung anteiliger Bodenwert (Umgriffsfläche Werkstatt, Garage, Lager ca. 64 %):			
5 % von € 51.200,-- (64 % von € 80.000,--)			€ - 2.560,--
Gebäude-Ertragsanteil			€ 3.262,--
auf 25 Jahre (Gebäuderestnutzungsdauer) mit 5 % kapitalisiert (VV=14,0939)			
Gebäudeertragswert bei einer altersadäquaten Abnutzung			€ 45.974,--

Gebäudeertragswert bei einer altersadäquaten Abnutzung € **45.974,--**
abzüglich

Zustandswertminderung aufgrund des über eine altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck¹⁰ der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von Gebäudeertragswert vornimmt. Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

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

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

Unter Hinweis auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens sind an dem Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude bedeutende Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 3,75** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 3,75 ist somit eine

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

von gerundet - **42 %** € - **19.300,--**
anzusetzen.

Gebäudeertragswert Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude € **26.674,--**

Gebäudeertragswert Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes somit gerundet

€ **27.000,--**

¹⁰ vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2007: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 293 bis 296

3.1.3. Ertragswert:

Der **Ertragswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften EZ 313** errechnet sich somit wie folgt:

Gebäudeertragswert Büro/Wohntrakt	€	209.000,--
Gebäudeertragswert Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude	€	27.000,--
Bodenwert	€	80.000,--

ERTRAGSWERT der Liegenschaft EZ 14
somit gerundet

€ **316.000,--**

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

Der unter Punkt 3.1.3. rechnerisch ermittelte Wert (Ertragswert) entspricht aufgrund der unter C-LNR 7 a intabulierten Last (Dienstbarkeit der Wasserleitung und Wasserentnahme aus dem Brunnen, der Unsicherheit bezüglich Auflösung der bestehenden Mietverträge (Wohnung 1, 2 und 3), der Wasserversorgung aus einem Hausbrunnen und der Rückzahlungsverpflichtung der erlegten Mietkautionen nicht dem Verkehrswert.

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

Rechnerischer Sachwert € **316.000,--**

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

Abschläge für:

Beeinträchtigung durch die Dienstbarkeit der Wasserleitung und der Wasserentnahme aus dem Brunnen: - 2 % € - **6.320,--**

Interessenten werden üblicherweise bei der Wahl von 2 ansonsten gleichwertigen Liegenschaften, bei dem die eine eine Beeinträchtigung durch die Dienstbarkeit aufweist und die andere nicht diesen Umstand bei der Preisfindung mit einem dieser Beeinträchtigung entsprechendem Abschlag vom Ertragswert berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen.

Zwischensumme € **309.680,--**

Zwischensumme € 309.680,--

Unsicherheit bezüglich Auflösung der bestehenden Mietverträge (Wohnung 1, 2 und 3): pauschal € - 20.000,--

Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.13. dieses Gutachtens verwiesen. Interessenten werden aufgrund der als unbefristet geltenden Mietverträge für die Wohnung 1, 2 und 3 und der damit eingeschränkten Möglichkeit einer Eigennutzung bzw. der geringeren Flexibilität hinsichtlich Neuvermietung bei der Preisfindung einen für diese Einschränkungen entsprechenden Preisabschlag vom Ertragswert berücksichtigen. Dem Käuferverhalten folgend ist eine merkantile Korrektur zum Ertragswert vorzunehmen. Der Abschlag erfolgt unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die vereinbarten Mietzinse den nachhaltig erzielbaren Mietzinsen entsprechen, in den Mietverträgen jedoch keine Wertsicherung des Hauptmietzinses vereinbart ist.

bar erlegte Kauttionen gemäß Mietverträgen (siehe dazu Punkt 2.14. dieses Gutachtens) € - 5.580,--

Unsicherheit bezüglich Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) aus Hausbrunnen pauschal € - 10.000,--

Die Wasserversorgung für die Liegenschaft erfolgt aus einem Hausbrunnen auf Eigengrund. Da zum Bewertungsstichtag keine Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz besteht, besteht die Unsicherheit einer zukünftig ausreichenden Wasserversorgung bzw. auch die Unsicherheit der Trinkwasserqualität. Interessenten werden nur bereit sein, eine mit einer derartigen Unsicherheit behaftete Liegenschaft nur mit einem dem Risiko entsprechenden Abschlag vom Ertragswert zu erwerben. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen.

Verkehrswert € 274.100,--

Der unter Punkt 3.2. nach Vornahme der merkantilen Korrekturen ermittelte Wert (Ertragswert) entspricht unter der Annahme der Vermietung zu marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Mietzinsen und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und unter Heranziehung von Vergleichswerten den Gegebenheiten auf diesem Immobilienteilmarkt und kann daher ohne weitere merkantile Korrektur als Verkehrswert ausgewiesen werden.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 14**Grundbuch 14172 Wolfstein****beträgt zum Stichtag 22. Jänner 2026****unter Aufrechterhaltung der unter C-LNR 7a intabulierten Dienstbarkeit der Wasserleitung und der Wasserentnahme aus Brunnen und unter Berücksichtigung der gemäß Mietverträgen in bar erlegten Kautionen und ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge****somit gerundet****€ 274.000,--**

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

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

Verkehrswert der Liegenschaft

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

(dingliche Gebühren- und Abgabenrückstände)

gemäß Punkte 3.2. dieses Gutachtens

€ 274.000,--

abzüglich

der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge (Gebühren- und Abgabenrückstände gem. Punkt 2.2.3. dieses Gutachtens)

€ - 2.295,82

Verkehrswert

€ 271.704,18

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 14**Grundbuch 14172 Wolfstein****beträgt zum Stichtag 22. Jänner 2026****unter Aufrechterhaltung der unter C-LNR 7a intabulierten Dienstbarkeit der Wasserleitung und der Wasserentnahme aus Brunnen und unter Berücksichtigung der gemäß Mietverträgen in bar erlegten Kautionen und mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge****somit gerundet****€ 272.000,--**

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

4. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der
Verkehrswert
der Liegenschaft EZ 14, Grundbuch 14172 Wolfstein
beträgt
zum Bewertungsstichtag 22. Jänner 2026**

**unter Aufrechterhaltung der unter
C-LNR 7a intabulierten Dienstbarkeit der
Wasserleitung und der Wasserentnahme aus Brunnen
und
unter Berücksichtigung der
gemäß Mietverträgen in bar erlegten Kautionen
und
ohne Berücksichtigung
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge**

gerundet **€ 274.000,--**
(Euro zweihundertvierundsiebzigtausend)

**unter Aufrechterhaltung der unter
C-LNR 7a intabulierten Dienstbarkeit der
Wasserleitung und der Wasserentnahme aus Brunnen
und
unter Berücksichtigung der
gemäß Mietverträgen in bar erlegten Kautionen
und
mit Berücksichtigung
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
lastenden Beträge**

gerundet **€ 272.000,--**
(Euro zweihundertzweiundsiebzigtausend)

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

ZUBEHÖR:

Es wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt.

5. ANMERKUNGEN

5.1. Allgemein

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

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

5.2. Umsatzsteuer

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

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

5.3. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

(ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

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

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

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

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

KATASTRALGEMEINDE 14172 Wolfstein EINLAGEZAHL 14
BEZIRKSGERICHT Melk

 Letzte TZ 4605/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

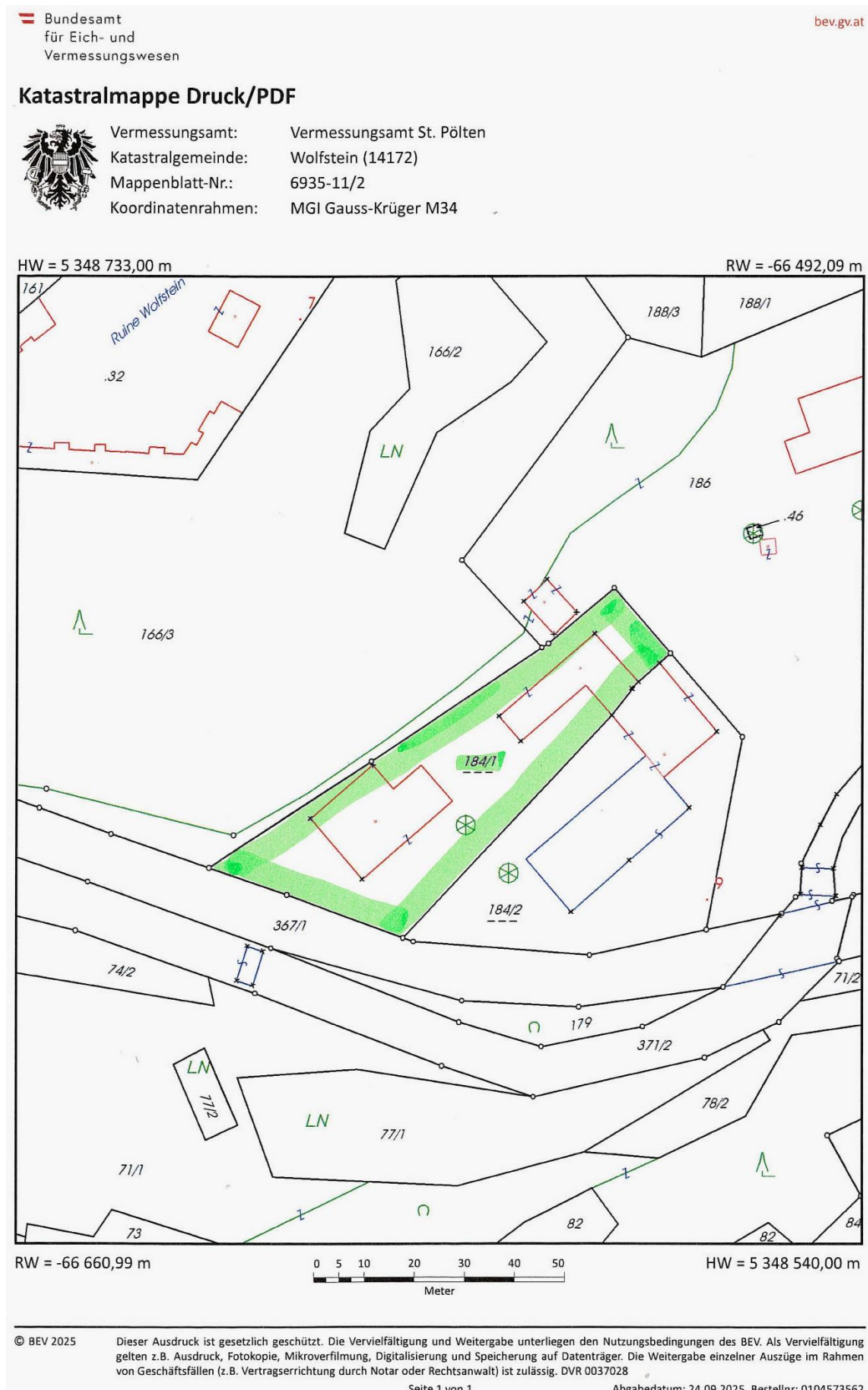
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
184/1	G GST-Fläche	* 2217	
	Bauf.(10)	560	
	Sonst(50)	1657	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
 ***** A2 *****
 6 a gelöscht
 ***** B *****
 2 ANTEIL: 1/1
 Hannes Punz
 GEB: 1989-09-11 ADR: Wolfstein 6, Schönbühel-Aggsbach 3642
 a 3058/2018 IM RANG 1689/2018 Kaufvertrag 2018-03-16 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 7 a 1845/2000
 DIENSTBARKEIT der Rohrleitung unter Gst 184/1 und der
 Wasserentnahme aus Brunnen ob Gst 184/1 gem
 Dienstbarkeitsvertrag 2000-01-10 für Gst 184/2
 14 a 2814/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-05-07
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 245.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 (FN 205340x)
 b gelöscht
 15 a 4305/2023 Zahlungsbefehl 2023-07-05
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.564,03
 12 % Z, 11,08 % Z, 12,58 % Z lt Antrag, Kosten EUR 617,14
 samt 4 % Z seit 2023-07-05, Zinsen in Höhe von 9,2
 Prozentpunkten über den jeweiligen Basiszinssatz vom
 vorangehenden 30.6. bzw. 31.12. pro Jahr aus EUR 1.504,03
 und aus EUR 60,-- ab 09.09.2023, Antragskosten EUR 331,14
 für Raiffeisen-Lagerhaus Mostviertel Mitte eGen -
 FN 075350i (25E 1207/23i)
 16 a 4970/2023 Zahlungsbefehl 2023-08-30
 PFANDRECHT vollstr EUR 933,28
 (enth Nebenforderung EUR 321,85); 4 % Z lt Antrag, Kosten
 EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2023-08-30, Antragskosten EUR
 236,88 für Raiffeisen Bank International AG - FN 122119m
 (25 E 1432/23b)
 17 a 2776/2024 Rückstandsausweis 2024-05-28
 PFANDRECHT vollstr EUR 464,87
 (enth Nebenforderung EUR 14,46); 7,88 % Z aus EUR 426,62
 seit 2024-05-10, Antragskosten EUR 70,63 für SVA der
 Selbständigen (GW) - Niederösterreich (25E 813/24z)

Seite - 57 -

- 18 a 4583/2024 Exekutionsbewilligung 2024-09-26
PFANDRECHT vollstr EUR 41.123,16
4 % Z seit 2024-06-13, Kosten EUR 9.980,94 samt 4 % Z seit
2024-06-25, Antragskosten EUR 2.321,28 für
Christine Barth, geb 1996-01-15
Patrick Barth, 4053 Haid
(25E 1369/24i)
- 19 a 5228/2024 Exekutionsantrag mit Stampiglie braun 2024-10-21
PFANDRECHT vollstr EUR 3.192,60
Zinsen in der Höhe von 9,2 Prozentpunkten über dem
jeweiligen Basiszinssatz: a) aus EUR 1.025,70 seit
2024-03-07, b) aus EUR 2.043,30 seit 2024-03-28, c) aus EUR
123,60 seit 2024-07-23; Zinsen in der Höhe von 8
Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz vom
vorangehenden 30.6. bzw. 31.12. pro Jahr, Kosten EUR 417,68
,+
samt 4 % Z seit 2024-08-21, Antragskosten EUR 392,18 für
ALIANTE Helml Rechtsanwälte GmbH - FN 564188p (25E 1485/24y)
- 20 a 1206/2025 Exekutionsbewilligung 2025-03-13
PFANDRECHT vollstr EUR 327,50
4 % Z seit 2025-03-10, Zinsbetrag EUR 9,10,
Kosten EUR 188,87, Antragskosten EUR 224,18 für
Immobilien Mörtl Anton Mörtl OG (25 E 348/25v)
- 22 a 2787/2025 Bewilligungsbeschluss 2025-05-03
PFANDRECHT vollstr EUR 3.585,60
Kosten EUR 559,65 für
Christine Barth, geb. 1996-01-15
Patrick Barth, 4053 Haid, Maisweg 6
(9E 9/25y)
- 23 a 3080/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 41.123,16 samt 4 % Z seit
2024-06-13, Kosten EUR 9.980,94 samt 4 % Z seit 2024-06-25,
Antragskosten EUR 1.747,68 für
Christine Barth, geb. 1996-01-15
Patrick Barth, 4053 Haid, Maisweg 6
(9E 10/25w - Beitritt zu 9E 9/25y)
Pfandrecht siehe C-LNR.18a
b 3080/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung von
weiteren Kosten EUR 3.629,-- (9E 10/25w)

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

6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):

6.3. Mietvertrag Wohnung 2:

Seite 1

Mietvertrag
(Mietgegenstand zur Gänze vom Mietrechtsgesetz (MRG) ausgenommen)

zwischen

Herr/Frau/Familie Samuel Laher

Adresse Aggsbühel-Strasse 5 3394

als Eigentümer und Vermieter (in der Folge „Vermieter“ genannt) und

Herr/Frau/Familie Hannes Punz

Adresse 3642 Wolfstein

als Mieter (in der Folge „Mieter“ genannt).

1. Mietgegenstand

Vermietet wird: 2 Zimmer / Wohnung / Haus

im/in Wolfsteinstrasse 3

Der Wohnbereich besteht aus: 2 Zimmer(n), 1 Küche/Kochnische, 1 Vorraum,
1 Badezimmer, 1 WC und Terrasse/Balkon.

Die Wohnfläche beträgt 750 Quadratmeter.

Das Mietobjekt wird mit folgenden gebrauchten aber funktionstüchtigen Einrichtungs-
gegenständen übernommen:

Küche

Diese Einrichtungsgegenstände werden vom Vermieter bei Funktionsunfähigkeit ersetzt /
nicht ersetzt.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes.

2 Zimmer / Wohnung / Haus und die darin befindlichen Einrichtungen sind im
brauchbaren / guten Zustand.

MIT UNTERSTÜTZUNG VON BUND, LAND UND EUROPÄISCHER UNION

Copyright © 2017 – WVA
Mustermietvertrag


MINISTERIUM
FÜR FIS
LEBENSWEITEN
ÖSTERREICH

LE 14-20

LAND
OBERÖSTERREICH

LEADER

Europäischer
Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des
ländlichen Raumes
Dieser unterstützt Europa bei
der Erhaltung des Gebirgs



Für den Fall, dass der Mieter nach Mietbeginn weitere – bis dahin unbekannte – Mängel an der Brauchbarkeit der 2 Zimmer / Wohnung / ~~Haus~~ oder ihrer Einrichtungen, die bereits bei Anmietung vorhanden waren, erkennt, verpflichtet er sich zur unverzüglichen Verständigung des Vermieters, um diesem die Möglichkeit zur Behebung der Mängel zu geben.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 15.08.24 und wird auf die Dauer von 1 Jahr(en) (befristet) abgeschlossen, sodass es am 14.08.25 endet, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf. Während der vereinbarten Mietdauer kann das Mietverhältnis unter Einhaltung einer 3 monatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten von jeder der Vertragsparteien aufgekündigt werden, diese muss schriftlich erfolgen.

Der Mieter verpflichtet sich jedoch im Fall einer geänderten Mietabsicht das Mietverhältnis frühestens nach Ablauf der ersten 12 Monate zu kündigen!

3. Mietzins

Der Mietzins setzt sich wie folgt zusammen:

Monatliche Grundmiete: EUR 433,-

Vorauszahlung für Betriebskosten (inkl. Heizung /Hausbetriebskosten/ öffentlichen Abgaben und Verwaltungskosten): EUR 127

Hieraus ergibt sich eine monatliche Mietzahlung in Höhe von: EUR 560

Die Betriebskosten bestehen aus den Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfall), Heizung (Fernwärme) und —. Es erfolgt eine unverzügliche Abrechnung der Betriebskosten, sobald diese dem Vermieter schriftlich vorliegen. Sollten sich diese Kosten erhöhen, ist der Vermieter dazu berechtigt, eine Anpassung der Vorauszahlungen vorzunehmen. Hierbei sind die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten.

Strom sowie allfällige Fernseh- (GIS, ASAK), Telefon- und Rauchfangkehrer-Gebühren sind vom Mieter selbst zu zahlen.

Mietzins und Nebenkosten sind monatlich im Voraus zu entrichten, spätestens bis zum 16. des Monats. Die Zahlung hat der Mieter auf das Konto des Vermieters zu überweisen. Die Bankverbindung lautet:

IBAN: ~~544~~ AT693293 30000820981 BIC: —

4. Mietkaution

Der Mieter verpflichtet sich bei Mietbeginn zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag zur Leistung einer Kautionszahlung in Höhe von

1680 Euro. Die Hinterlegung der Kautions kann per Barzahlung oder Überweisung geschehen.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzins-Rückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungskosten) zu befriedigen.

Der Vermieter wird die Kautions auf einem Sparbuch / _____ anlegen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

5. Zustand der Mieträume und Schönheitsreparaturen

Mängel, die an der Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses bekannt sind, werden vom Mieter vertragsgemäß anerkannt. Sollte der Vermieter noch Restarbeiten an der Mietsache durchführen müssen, so kann die Übergabe der Mietsache nicht verweigert werden, solange eine wohnliche Nutzung nicht unerheblich beeinträchtigt wird.

Kosten für Schönheitsreparaturen werden während der Mietdauer vom Mieter getragen. Hierzu zählen insbesondere Anstreichen oder Tapezieren der Wände, Decken und Innentüren.

6. Instandhaltung der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und gemeinschaftliche Einrichtungen sowie Anlagen pfleglich zu behandeln. Ebenso hat er für eine ausreichende Beheizung und Belüftung zu sorgen.

Schäden sind unverzüglich beim Vermieter anzuzeigen. Für Schäden, die aus einer verspäteten Anzeige resultieren, haftet der Mieter. Dasselbe gilt für Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher, Handwerker oder Untermieter – sowie alle anderen Personen, die sich mit seinem Willen in den Wohnräumen aufhalten - verursacht werden.

Schäden sind unverzüglich zu beseitigen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgegangen, kann der Vermieter nach schriftlicher Mahnung und angemessener Fristsetzung die Schäden auf Kosten des Mieters beheben lassen.

7. Benutzung der Mietsache

Die Nutzung der 2 Zimmer / Wohnung / Haus ist nur zu Wohnzwecken gestattet, eine abweichende Nutzung muss vom Vermieter genehmigt werden. Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist nicht gestattet.

Ebenso ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich, sollte der Mieter An- und Einbauten, Installationen oder ähnliche Veränderungen an der Mietsache vornehmen wollen.

Die Haltung von Hunden, Katzen und anderer Tiere bedarf der Zustimmung durch den Vermieter.

8. Betreten der Wohnräume durch den Vermieter

Aus wichtigem Grund sowie nach rechtzeitiger Ankündigung ist der Vermieter oder dessen Beauftragter dazu berechtigt, die Wohnräume zu betreten, um deren Zustand zu prüfen, Reparaturen durchzuführen oder um Zählerstände abzumessen.

9. Hausordnung

Die Hausordnung wird spätestens bei Abschluss des Mietvertrags übergeben und ist Bestandteil des Vertrags.

10. Beendigung des Mietverhältnisses

Die Mietsache ist vom Mieter geräumt und gereinigt an den Vermieter zu übergeben. Sofern bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, ist auf Verlangen des Vermieters der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Sollten Schäden an der Mietsache oder den Einrichtungen festgestellt worden sein, so ist der Mieter dazu verpflichtet, den Schaden abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer zu ersetzen.

Die Übergabe erfolgt an einem von beiden Seiten vereinbartem Termin, zugleich sind sämtliche Schlüssel zu überreichen. Weiterhin wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

Der Mieter sorgt außerdem dafür, dass alle Zähler (Wasser und Strom) abgelesen werden. Die Protokolle der Zwischenablesung sind bei der Wohnungsübergabe an den Vermieter zu überreichen.

11. Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag umfasst die gesamte Vereinbarung der Vertragsparteien, es bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen oder Ergänzungen zum Vertrag haben in Schriftform zu erfolgen.

Sollte eine oder sollten mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, nichtig sein oder werden, so verpflichten sich die Parteien an die Stelle der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die der wirtschaftlichen Zielrichtung der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung am nächsten kommt.

12. Sonstiges

Der Mieter ist verpflichtet binnen 6 Wochen nach Unterfertigung des Mietvertrages eine **Haushaltsversicherung** abzuschließen und dem Vermieter eine Kopie der Polize zu übermitteln.

Vergebührung: Der Vermieter wird die Anzeige des Mietvertrages beim Finanzamt für Gebühren und ~~Verkehrssteuern~~ veranlassen und die Vorschreibung in Höhe von _____ Euro an den Mieter weiterverrechnen.

Weitere Räumlichkeiten können vom Mieter benützt werden:

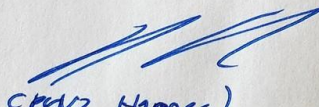
- Dachboden
- Kellerräume Nr.: _____
- Garage / Stellplatz Nr.: _____
- 1 Garten
- 1 Waschküche

13. Anlagen

Übergabeprotokoll
Hausordnung

Wolfstein, am 27.07.2024
Ort

Wolfstein, am 27.07.2024
Ort


Franz Hornes
Unterschrift Vermieter


Unterschrift Mieter

6.3. Mietvertrag Wohnung 3:

Seite 1

Mietvertrag
(Mietgegenstand zur Gänze vom Mietrechtsgesetz (MRG) ausgenommen)

zwischen

Herr/Frau/Familie Sarah Margret Puschl

Adresse Obere Marktstraße 15, 3492 Etsdorf / Ka

als Eigentümer und Vermieter (in der Folge „Vermieter“ genannt) und

Herr/Frau/Familie PUNZ Hannes

Adresse 3642 Wolfstein

als Mieter (in der Folge „Mieter“ genannt).

1. Mietgegenstand

Vermietet wird: 3 Zimmer / Wohnung / Haus

im/in Wolfstein 3642 Wolfsteinstraße 9/1

Der Wohnbereich besteht aus: 3 Zimmer(n), 1 Küche/Kochnische, 1 Vorraum,
1 Badezimmer, 1 WC und Terrasse/Balkon.

Die Wohnfläche beträgt 100 Quadratmeter.

Das Mietobjekt wird mit folgenden gebrauchten aber funktionstüchtigen Einrichtungs-
gegenständen übernommen:

Küche, Bad,

Diese Einrichtungsgegenstände werden vom Vermieter bei Funktionsunfähigkeit ersetzt /
nicht ersetzt.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes.

3 Zimmer / Wohnung / Haus und die darin befindlichen Einrichtungen sind im
brauchbaren / guten Zustand.

Copyright © 2017 – WVA
Mustermietvertrag

MIT UNTERSTÜTZUNG VON BUND, LAND UND EUROPÄISCHER UNION

MINISTERIUM
FÜR
LEBENSVERKEHR
ÖSTERREICH

LE 14-20

LAND
OBERÖSTERREICH

Logo of the Austrian Republic

Logo of the European Union

1950 Euro. Die Hinterlegung der Kautions kann per Barzahlung oder Überweisung geschehen.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautions hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter nicht erfüllt (z.B. Mietzins-Rückstand, Verfahrens-, Räumungs-, Reinigungskosten) zu befriedigen.

Der Vermieter wird die Kautions auf einem Sparbuch / 1950 anlegen. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist die Kautions unverzüglich zurückzustellen, soweit sie nicht zur Tilgung berechtigter Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis herangezogen wird.

Der Mieter ist nicht berechtigt, die Kautionssumme durch Nichtbezahlung der letzten Monatsmieten vor Mietende zu mindern.

5. Zustand der Mieträume und Schönheitsreparaturen

Mängel, die an der Mietsache zu Beginn des Mietverhältnisses bekannt sind, werden vom Mieter vertragsgemäß anerkannt. Sollte der Vermieter noch Restarbeiten an der Mietsache durchführen müssen, so kann die Übergabe der Mietsache nicht verweigert werden, solange eine wohnliche Nutzung nicht unerheblich beeinträchtigt wird.

Kosten für Schönheitsreparaturen werden während der Mietdauer vom Mieter getragen. Hierzu zählen insbesondere Anstreichen oder Tapezieren der Wände, Decken und Innentüren.

6. Instandhaltung der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich, die Mietsache und gemeinschaftliche Einrichtungen sowie Anlagen pfleglich zu behandeln. Ebenso hat er für eine ausreichende Beheizung und Belüftung zu sorgen.

Schäden sind unverzüglich beim Vermieter anzuzeigen. Für Schäden, die aus einer verspäteten Anzeige resultieren, haftet der Mieter. Dasselbe gilt für Schäden, die durch seine Angehörigen, Besucher, Handwerker oder Untermieter – sowie alle anderen Personen, die sich mit seinem Willen in den Wohnräumen aufhalten - verursacht werden.

Schäden sind unverzüglich zu beseitigen. Wird dieser Verpflichtung nicht nachgegangen, kann der Vermieter nach schriftlicher Mahnung und angemessener Fristsetzung die Schäden auf Kosten des Mieters beheben lassen.

7. Benutzung der Mietsache

Die Nutzung der 3 Zimmer / Wohnung / Haus ist nur zu Wohnzwecken gestattet, eine abweichende Nutzung muss vom Vermieter genehmigt werden. Die gänzliche Untervermietung (Weitergabe) ist nicht gestattet.

Ebenso ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Vermieters erforderlich, sollte der Mieter An- und Einbauten, Installationen oder ähnliche Veränderungen an der Mietsache vornehmen wollen.

Die Haltung von Hunden, Katzen und anderer Tiere bedarf der Zustimmung durch den Vermieter.

8. Betreten der Wohnräume durch den Vermieter

Aus wichtigem Grund sowie nach rechtzeitiger Ankündigung ist der Vermieter oder dessen Beauftragter dazu berechtigt, die Wohnräume zu betreten, um deren Zustand zu prüfen, Reparaturen durchzuführen oder um Zählerstände abzumessen.

9. Hausordnung

Die Hausordnung wird spätestens bei Abschluss des Mietvertrags übergeben und ist Bestandteil des Vertrags.

10. Beendigung des Mietverhältnisses

Die Mietsache ist vom Mieter geräumt und gereinigt an den Vermieter zu übergeben. Sofern bauliche Veränderungen vorgenommen wurden, ist auf Verlangen des Vermieters der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Sollten Schäden an der Mietsache oder den Einrichtungen festgestellt worden sein, so ist der Mieter dazu verpflichtet, den Schaden abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer zu ersetzen.

Die Übergabe erfolgt an einem von beiden Seiten vereinbartem Termin, zugleich sind sämtliche Schlüssel zu überreichen. Weiterhin wird ein Übergabeprotokoll erstellt.

Der Mieter sorgt außerdem dafür, dass alle Zähler (Wasser und Strom) abgelesen werden. Die Protokolle der Zwischenablesung sind bei der Wohnungsübergabe an den Vermieter zu überreichen.

11. Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag umfasst die gesamte Vereinbarung der Vertragsparteien, es bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen oder Ergänzungen zum Vertrag haben in Schriftform zu erfolgen.

Sollte eine oder sollten mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, nichtig sein oder werden, so verpflichten sich die Parteien an die Stelle der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung eine solche zu vereinbaren, die der wirtschaftlichen Zielrichtung der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung am nächsten kommt.