

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ 20 E 12/26g

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01704 Klosterneuburg, EZ 4617
B-LNr. 17, Anteil 351/19330,

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
3400 Klosterneuburg, Buchberggasse 61/Stiege 2 Wohnung Top Nr. 3



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

TeamBank Österreich - Niederlassung der
TeamBank AG Nürnberg
Fleischmarkt 1/6/12
1010 Wien
Firmenbuchnummer 305043v

vertreten durch

Dr. Peter Hauser Rechtsanwalt
Eberhard-Fugger-Straße 2a
5020 Salzburg
Tel.: 0662 870046, Fax: 0662 878462
(Zeichen: TeamAG/RandKa)

Verpflichtete Partei

Karoline Klaudia Randus
geb. 05.09.1990
Buchberggasse 61 Stg. 2 /3
3400 Klosterneuburg

Wegen:

EUR 13.533,50 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage (Umkreis 350m)	7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	8
2.3. Bodenkontaminierung/Verdachtsflächenkataster	9
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	10
2.5. Beschreibung der Liegenschaft und des zu bew. Bestandsobjektes	11
2.5.1. Beschreibung der Liegenschaft	11
2.5.2. Beschreibung der zu bewertenden Wohnung Top 3	12
3. Bewertung	14
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	14
3.2. Vergleichswertverfahren	14
3.3. Wertermittlung	15
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	16
4.1. Grundbuchsauszug	16
4.2. Plandarstellung	17
4.3. Bilder	18

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Stg. 2; Top 3 mit der Grundstücksadresse 3400 Klosterneuburg, Buchberggasse 61 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 18.02.2026 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Diese fand im Beisein des Lebensgefährten der verpflichteten Partei am 25.03.2026 um 12 Uhr statt.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 25.03.2026 um 12 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 18.02.2026
- Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung, usw.
- Fotodokumentation des bewertungsgegenständlichen Bestandobjektes und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen/HV: VS, Energieausweis, EV-Protokolle, WEV, NWGA, etc.
- IMMOUnited durchgeführte Abfragen: div. Kaufverträge, sonst. Urkunden
- *Literatur:*
 - „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
 - „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
 - „Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
 - „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH; div. Marktberichte, Statistik Austria

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

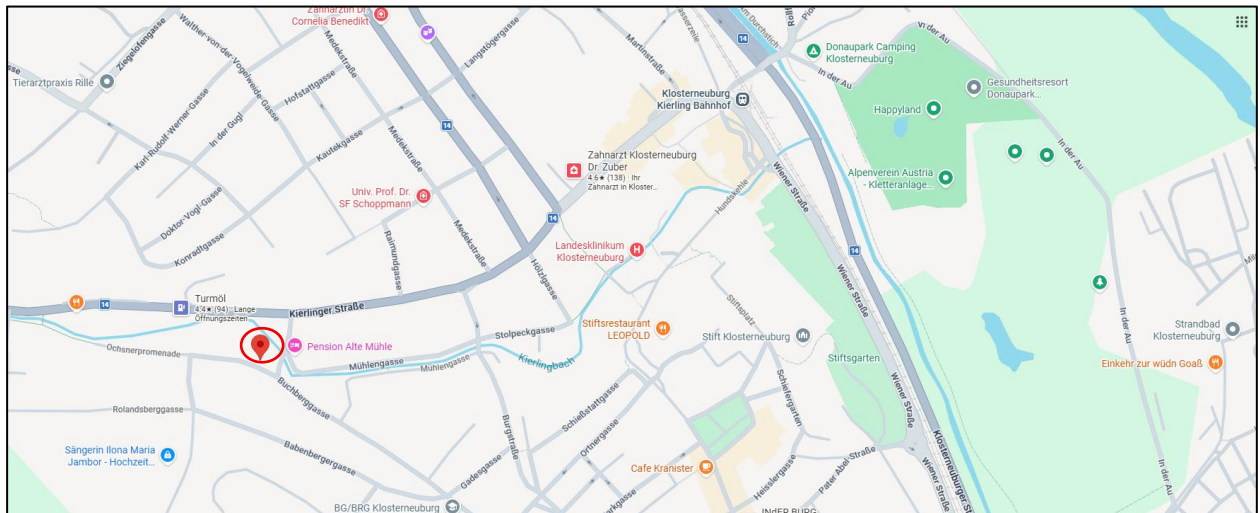
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Lage

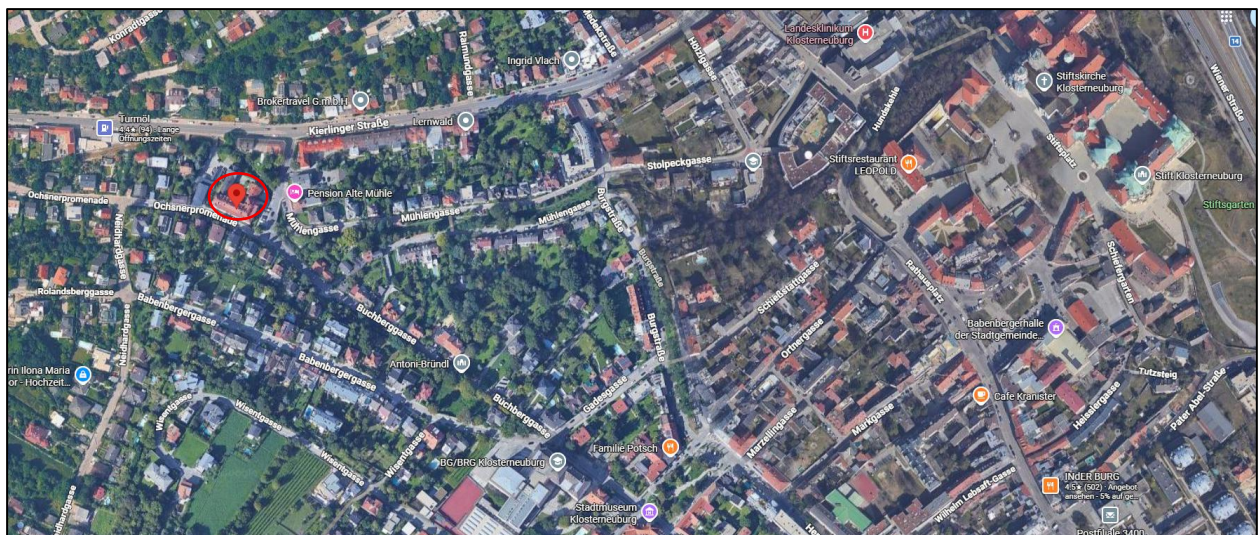
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lageeigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit der vor Ort durchgeführten Befundaufnahme. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lageeigenschaften.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“	<i>Lage allgemein (gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Klosterneuburg, Katastralgemeinde Kierling, in verkehrstechnisch gut angebundener Lage im Nahbereich der Bundesstraße B14 (Wiener Straße). Der Standort ist am Knotenpunkt der Straßenachsen Ochsenpromenade, Mühlengasse und Buchberggasse verortet. Das Klosterneuburger Stadtzentrum ist in einer Distanz von rund 900 m erreichbar. Die unmittelbare Mikrolage ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt, die sich aus einer Mischung von Wohnbauten unterschiedlicher Dichte – primär Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinteilige Mehrparteienwohnbauten – in Verbindung mit einem hohen Anteil an Grünflächen und Naherholungsräumen zusammensetzt. <i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist unmittelbar über die Wiener Str./B14 und nach der Abzweigung in 80m erreichbar. <i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i> Die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit Regionalbuslinien 142, 400, 404, 406 gegeben. Der Bahnhof von Kierling ist in rd. 1 km-Entfernung bzw. in rd. 2 Fahrminuten erreichbar (Haltestelle für die ÖBB-Züge (S40/R40) und Regionalbusse (REX4/REX41). Die Regionalbuslinien 400, 401, 402, 403, 404 und 406 sowie die drei Stadtbus-Linien 1, 2 und 3 (im Halbstundentakt) verbinden die Bahnhöfe Klosterneuburg-Kierling und Klosterneuburg-Weidling mit großen Teilen des Gemeindegebiets und können als Zubringer zur Bahn genutzt werden.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur	<i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (gut)</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel/Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindergärten, Postamt, etc. befinden sich im Umkreis von 1-5km (siehe erhobenes Standortexposé).

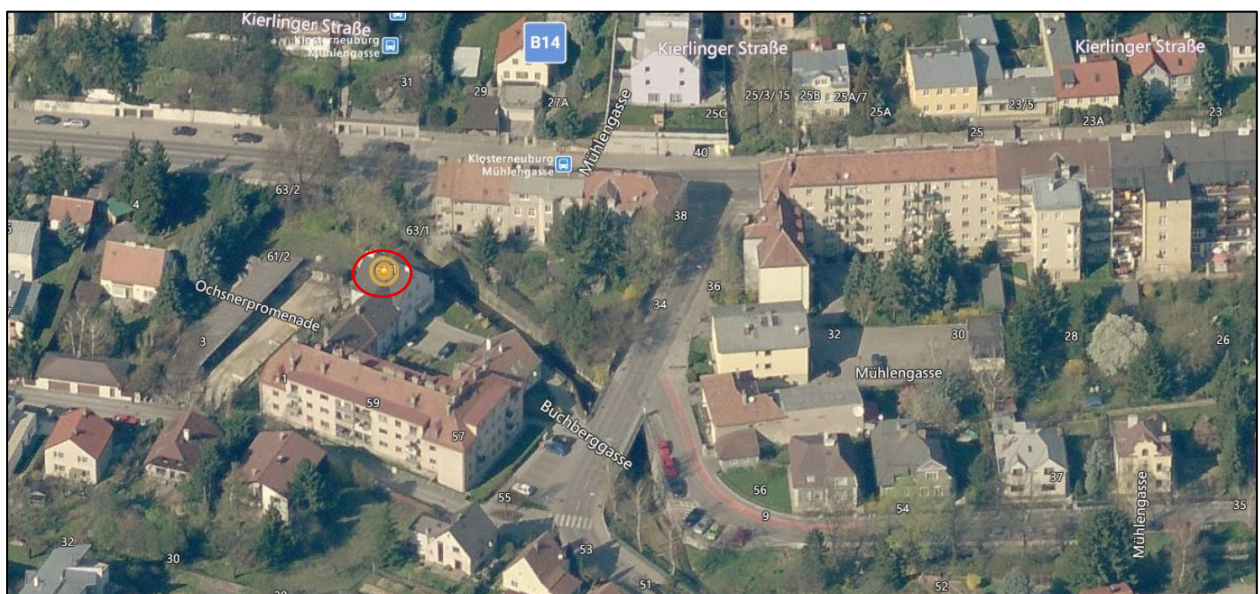
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps/place/



Quelle: www.google.at/maps/place/



Quelle: <https://immobase.immounited.com/IMMOmapping/> - Vogelperspektive

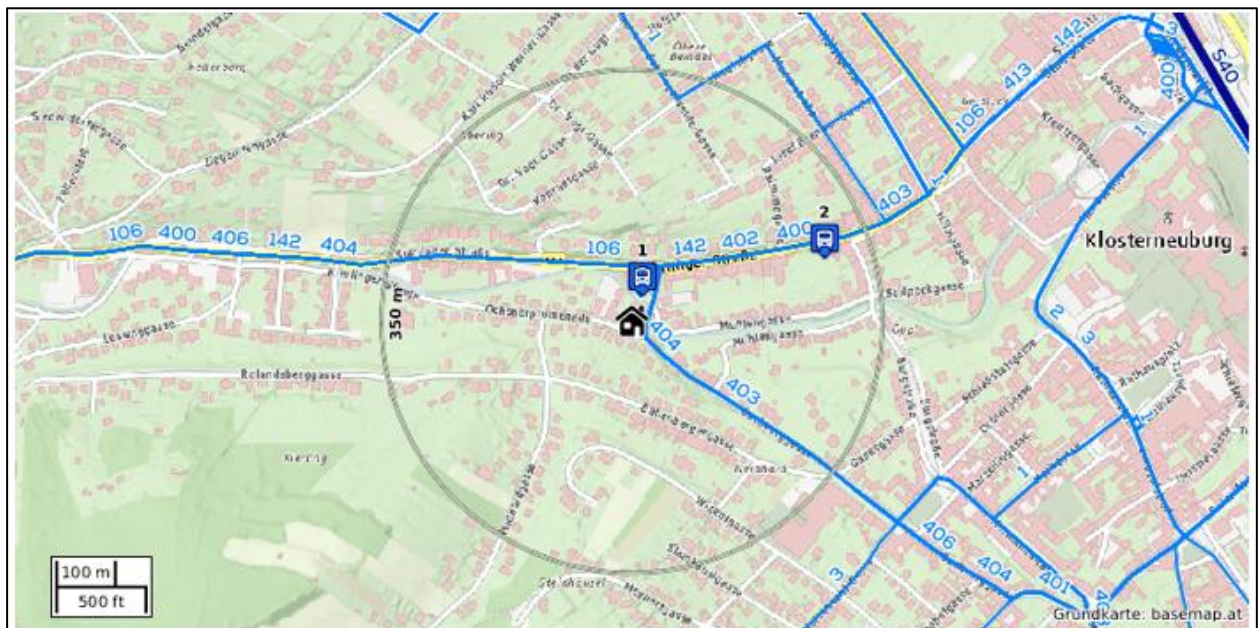
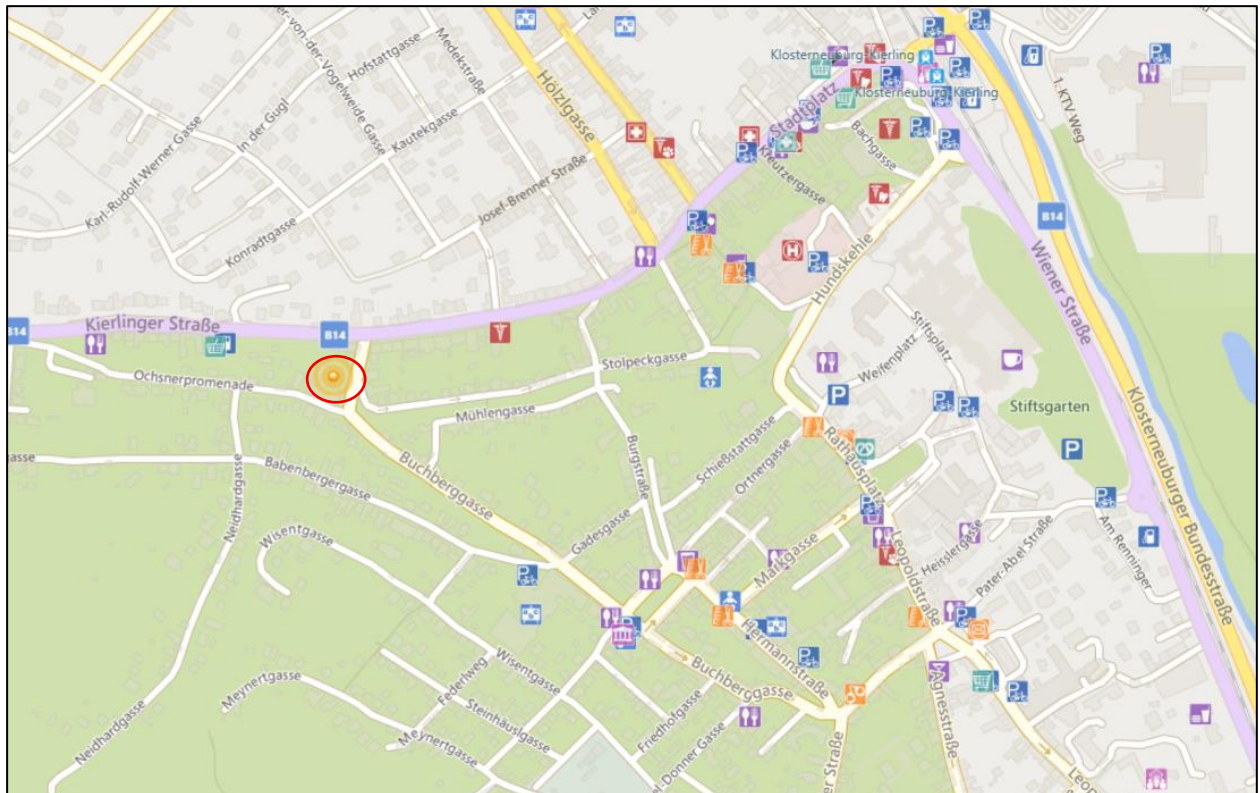
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Stadtapotheke, Albrechtstraße 39, 3400	511 m
Arzt	Dr. Peter Neuner, Kierlinger Straße 19, 3400 Klosterneuburg	227 m
Autowaschanlage	eni wash	1,41 km
Bäckerei	Dacho, Stadtplatz 35,	629 m
Bar	Manege	868 m
Bibliothek	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,38 km
Biergarten	Zur Christl	6,42 km
Café	Ideenkonditorei Wurbs	827 m
Drogerie	Bipa, Stadtplatz 33	661 m
Eissalon	Leonardelli la Gelateria, Hofkirchnergasse 14,	522 m
Fahrschule	Leo's Fahrschule	800 m
Fast-Food Restaurant	Pizza Hollywood	540 m
Fleischer	Radatz Markt, Wiener Straße 25, 2100 Korneuburg	4,02 km
Friseur	Friseur am Pfiff	510 m
Gemischtwaren	Nah&Frisch	165 m
Getränkeverkauf	Temel, Hernalser Hauptstraße 189, 1170 Wien	9,14 km
Grünraum	Kardinal Piffl Park	466 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	12,02 km
Kindergarten	Kindergarten Stolpeckgasse	480 m
Kino	Hollywood Megaplex SCN, Ignaz-Köck-Straße 1, 1210 Wien	7,43 km
Klinik	Rehabilitationszentrum Weißer Hof	3,59 km
Konditorei	Ideenkonditorei Wurbs	827 m
Krankenhaus	Landeskrankenhaus Klosterneuburg	613 m
Kulturinstitut	Gehbeat	862 m
Kulturzentrum	Semmelweis-Klinik	7,74 km
Museum	Stadtmuseum Klosterneuburg, Kardinal Piffl Platz 8	476 m
Musikschule	Musikschule Klosterneuburg	483 m
Parkplatz / Parkgarage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	643 m
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Klosterneuburg, Franz-Rumpler-Straße 10	764 m
Postamt	Post Filiale 3400, Leopoldstraße 21, 3400 Klosterneuburg	873 m
Pub	Leopoldi	497 m
Rechtsanwalt	Dr. Ollinger	653 m
Restaurant	Poseidon	312 m
Rettungstützpunkt	Samariterbund Döbling, Ruthgasse 7, 1190 Wien	7,23 km
Schule	Bundesgymnasium Klosterneuburg	373 m
Seniorenwohnheim	Agnesheim	725 m
Supermarkt	Interspar	1,03 km
Theater	Kellertheater Wilheringerhof, Albrechtstraße 61, 3400	565 m
Tierarzt	Vet4pet	526 m
Universität / Hochschule	Modul University Vienna	3,79 km
Vergnügungspark	Fossilienwelt Weinviertel	7,55 km
Zahnarzt	Alfred Zuber	572 m
Zoo	Kinderbauernhof - Landgut Wien Cobenzl	4,58 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage uvm.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

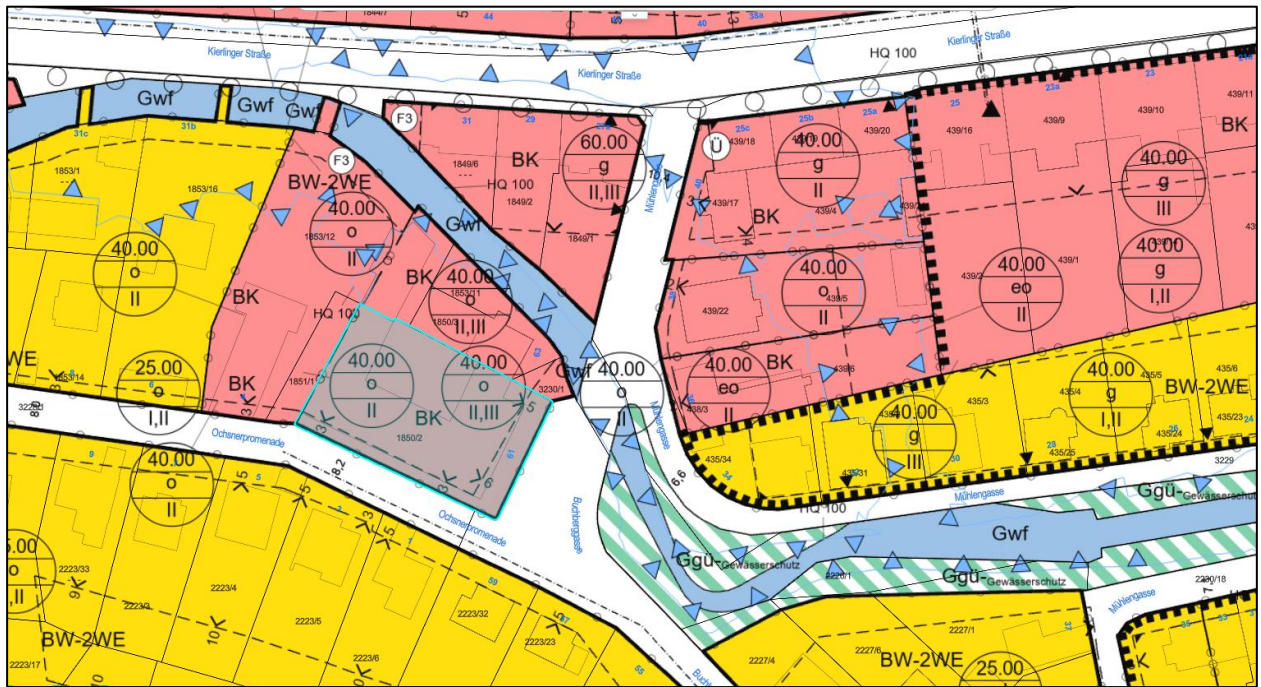
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage (Umkreis 350m)



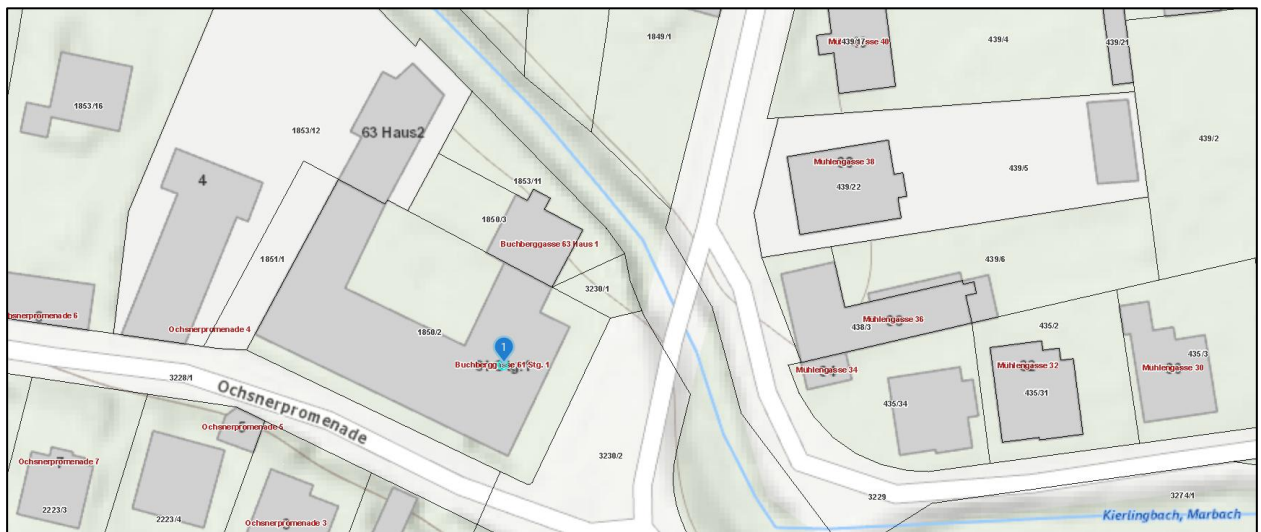
Bus

- 1 Klosterneuburg Mühlengasse, Keine Adressinformation (61 m)
- 2 Klosterneuburg Karl-Domanig-Gasse, Keine Adressinformation (291 m)

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungspläne



Quelle: <https://atlas.noegv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Basiskarten>

Für die gegenständliche Liegenschaft ist folg. Widmung gekennzeichnet:

„Kernzone, offene Bauweise, Bebauungsdichte 40%, Bauklasse II bzw. III;“

Bezogen auf die Bewertung eines WE-Anteiles dieser Liegenschaft ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung der Gesamtliegenschaft auszugehen.

2.3. Bodenkontaminierung/Verdachtsflächenkataster



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken.

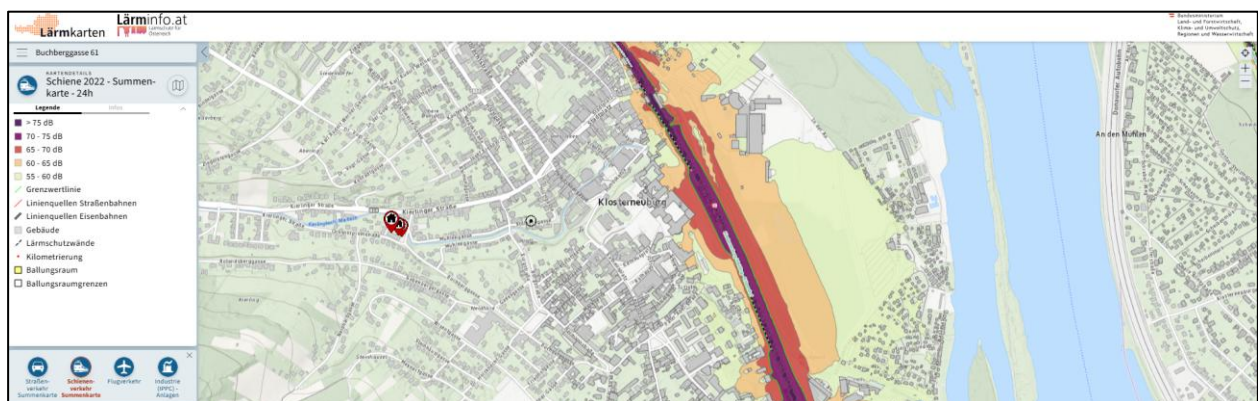
Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, der Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben.

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ für Str.- und Schienen-Verkehr unter dem Schwellenbereich von „ L_{den} “ 60 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-Lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Str.-Verkehr“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 55-60 dB



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Schienen-Verkehr“: Lärmzone 24h-Durchschnitt

Für die Bewertung der gegensatändlichen Liegenschaftsanteile ist auf der Grundlage der Erhebungen und der Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme von keiner wertrelevanten Beeinträchtigung auszugehen.

2.5. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 25.03.2026 um 12:00 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der die zu bewertende Wohnung und die allgemeinen Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

Anmerkung: Im Rahmen der Befundaufnahme wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht-sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt.

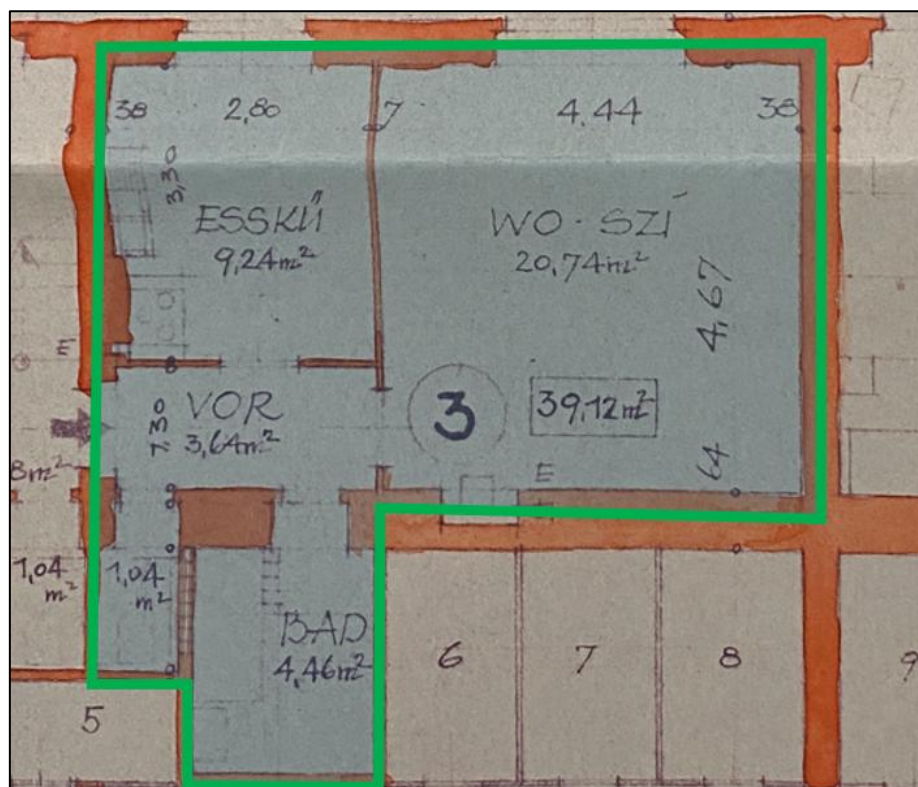
2.5.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informations- quelle
Bautyp/ Gebäudeart/ Baujahr/-Periode GStkNr./	Mehrfamilienhaus in der Rechtsform Wohnungseigentum; bestehend aus 29 Wohnungen. Die Kellerabteile befinden sich im gemeinsamen Eigentum. <u>Bauperiode:</u> 1955 (tw. Wiederaufbau nach Kriegszerstörung)	WEV 19.7.1967 NWGA: 31.10.1960
Informationen zum Haus	<u>Geschosse:</u> KG, EG, 2.OG, DG (tw. ausgebaut mit insges. 3 Whg je Stiege); <u>Innenhof:</u> teilweise kleinflächig begrünt <u>Gemeinschaftsräume:</u> Wasch-KÜ, WC u. Fahrradraum Kein Lift vorhanden.	Befundaufnahme
Energieausweis	Gültigkeit bis 13.11.2028 HWB 55 kWh/m²a fGEE 1,34	EA v.14.11.2018
Ausstattungs- und Erhaltungszustand	altersbezogener, durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft	Befundaufnahme
Reparatur- bzw. Überprüfungs- maßnahmen im Haus	Die Elektrosteigleitung, samt Blitzschutzanlage wurde überprüft. Glasfaser wurde eingeleitet, aber noch nicht angeschlossen. Für 2026 ist das Streichen der Kellerfenster und Ausbesserungen im Stiegenhaus geplant.	WEV-Protokolle
Reparaturrücklage	Die Rücklage beträgt per 20. Mai 2026 € 41.749,79.	HausVw
Darlehens- belastungen der WEG	Die Liegenschaft ist mit einem Sanierungsdarlehen aus dem Jahr 2013 belastet, das zur Finanzierung der Generalsanierung beider Stiegenhäuser aufgenommen wurde. Die jährliche Annuitätentilgung erfolgt aus der laufenden Reparaturrücklage unter Anrechnung entsprechender Zuschüsse. Der aushaftende Restkapitalbetrag beläuft sich per 31.12.2025 auf rd. € 126.940,00; das Darlehen ist vertragsgemäß mit der letzten Ratenzahlung im März 2028 vollständig getilgt.	HausVw/ WEV-Protokolle/ VS 2026

2.5.2. Beschreibung der zu bewertenden Wohnung Top 3

Lage im Gebäude	Die Wohnung liegt auf Erdgeschosebene (ca. 1,0–1,2 m über Erdniveau).	Befundaufnahme
Größe / Nutzfläche	NFL: 39,12 m ² (lt. Plan); NFL lt NWGA: 39 m ²	Plan/NWGA
Raumaufteilung:	Die Wohnung besteht aus: Vorraum, Küche, Bad/WC, Hauptraum und einen Abstellraum. (Plandarstellung stimmt mit den Gegebenheiten vor Ort überein).	Befundaufnahme/ Plan – Die Wohnräume waren infolge der örtlichen Gegebenheiten (Ansammlung von Fahrnissen) nur teilweise zugänglich)
allg. Ausstattung/ Beschreibung der Räumlichkeiten	<u>Allg. Ausstattung:</u> Böden: im VR, KÜ, Sanitärbereich verflies, sonst Teppich Decke: in der gesamten Whg - Holzprofilbrettern Wände: tapeziert, Bad/WC: bis zur Decke verflies Küche: ausgestattet mit: E-Herd, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination und sonst. Mobiliar. Hier befindet sich auch der Nachtspeicherofen. Bad/WC: vermauerte Duschkabine, ein Waschtisch, E-Boiler, Waschmaschine, WC und sonst. Mobiliar. Wohnschlafraum: Hier befindet sich ein elektrischer Flachspeicherheizkörper. Gegensprechanlage vorhanden <u>Beschreibung der Räumlichkeiten:</u> In allen anderen Räumen sind an Wänden, Böden, starke Oberflächenschäden und Schimmelbildungen wahrnehmbar;	Befundaufnahme/ Unterlagen HV
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal	Befundaufnahme/ Hausverwaltung
Zubehör	Dem gegenständlichen WE-Anteil ist kein Zubehör, lt. NWGA zugeordnet – die Kellerabteile sind dem allgemeinen Teil der Liegenschaft zugeordnet. Der Nutzung des gegenständlichen WE Anteils ist ebenfalls ein solches Krellerabteil zugeordnet.	Hausverwaltung
Ausstattungs- und Erhaltungszustand	Der allgemeine Zustand der Wohnung ist als erheblich gesundheitlich beeinträchtigend zu qualifizieren- eine umfassende Sanierung ist dringend zu empfehlen. Auch aus den Unterlagen der Hausverwaltung ist der Eindruck, dass der Zustand der Wohnung als Risikofaktor für Wohnnutzung zu qualifizieren ist, ersichtlich.	Befundaufnahme/ Hausverwaltung

	Auszug aus den Informationen der HV: Die augenscheinlich desolaten Küchengeräte sind <u>sofort</u> vom Stromnetz zu nehmen. Ebenso ist die Waschmaschine im Bad <u>sofort</u> vom Stromnetz zu nehmen. Die defekten Verteilersteckdosen sind <u>sofort</u> vom Stromnetz zu nehmen.																			
Grundbücherliche Einverleibung	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf einen geldlastenfreien Liegenschaftsanteil (die im GB ausgewiesene Geldlasten sind nicht bewertungsgegenständlich).	Grundbuch C-Blatt																		
Nutzung des Bewertungsgegenstandes	Die gegenständliche Wohnung wird im ZP der Befundaufnahme von einem Bekannten der Verpflichteten bewohnt; ein Bestandrecht konnte aus den Erhebungen – Informationen des Lebensgefährten der Verpflichteten nicht begründet angenommen werden. Die Bewertung geht von einem bestandsfreien WE Anteil aus.	Befundaufnahme/ Infos HV																		
Vorschreibung Stand 01/2026	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vorschreibungsposition</th><th>Betrag</th><th>USt-%</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>80 Rep.Rücklage</td><td>47,21</td><td>0,00</td></tr> <tr> <td>70 BK Akonto</td><td>91,23</td><td>10,00</td></tr> <tr> <td>Netto</td><td>138,44</td><td></td></tr> <tr> <td>+ 10,00% USt von 91,23</td><td>9,12</td><td></td></tr> <tr> <td>Vorschreibung monatlich</td><td>147,56</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%	80 Rep.Rücklage	47,21	0,00	70 BK Akonto	91,23	10,00	Netto	138,44		+ 10,00% USt von 91,23	9,12		Vorschreibung monatlich	147,56		Hausverwaltung
Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%																		
80 Rep.Rücklage	47,21	0,00																		
70 BK Akonto	91,23	10,00																		
Netto	138,44																			
+ 10,00% USt von 91,23	9,12																			
Vorschreibung monatlich	147,56																			



3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich bezogen auf die Wahl der Bewertungsmethode um ein bestandsfreies Wohnungseigentumsobjekt. In der Literatur wird für die Bewertung eines solchen Objektes grundsätzlich das Vergleichswertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

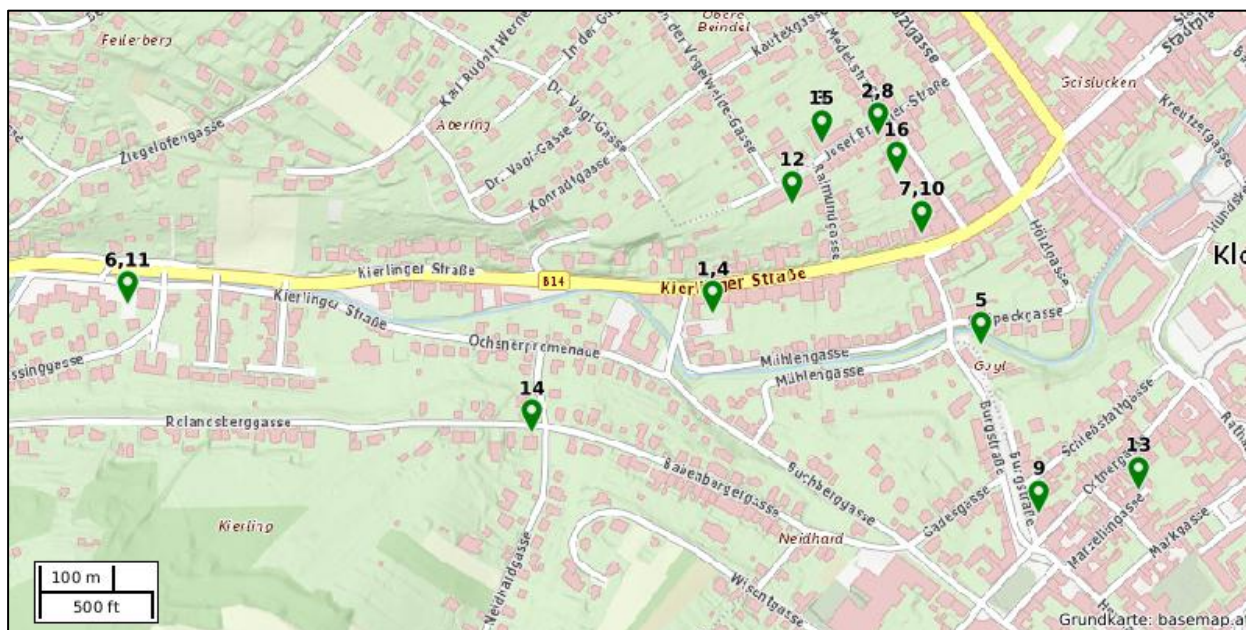
3.2. Vergleichswertverfahren

- (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.
- (2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.
- (3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden auf derselben Liegenschaft zwei Kauftransaktionen (2021, 2024) ermittelt, die auf Grund der Lage und den selben wirtschaftlichen Voraussetzungen als Vergleich herangezogen werden können.

Adr.	Datum KV	Kaufpreis	NFL	KP/m ²	Anmerkungen
selbe Liegenschaft Top 15/Stg 1	10.05.2021	€ 226 000,00	69,00 m ²	€ 3 275,36	keine Angaben aus dem KV
selbe Liegenschaft Top 14/Stg 1	28.02.2024	€ 180 000,00	71,00 m ²	€ 2 535,21	zur Gänze sanierungsbedürftig

In unmittelbarer Umgebung zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft konnten im Zeitraum 2023-2025 Kauftransaktionen ermittelt werden, von denen fünf Kauftransaktionen in Bezug zu den Eigenschaften der bewertungsgegenständlichen Wohnung für einen Vergleich herangezogen werden können.



Adresse	Datum	NFL	Kaufpreis	KP/m ²	Preisanpassung	
Mühlengasse 40/3, Top 2	21.08.2023	56,34 m ²	€ 105 000,00	€ 1 863,68	6,15%	€ 1 978,30
Mühlengasse 40/I, Top 3	23.05.2024	57,06 m ²	€ 130 000,00	€ 2 278,30	3,75%	€ 2 363,74
Ortnergasse 28-30/4, Top 1	17.01.2025	66,16 m ²	€ 220 000,00	€ 3 325,27	0,00%	€ 3 325,27
Medekstraße 11, Top 8	04.12.2025	68,00 m ²	€ 225 000,00	€ 3 308,82	0,00%	€ 3 308,82

Unter Heranziehung dieser Vergleichserhebungen und zeitlicher Marktanpassung liegt der ermittelbare durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag bei rd. € 2.750,00/m² (Schwankungsbreite € 1.978,00/m² - € 3.325,00/m²).

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt Top 3 ist vom o.g. erhobenen Vergleichswert, bezogen auf den gegenständlichen Ausstattungszustand ein Abschlag von 30% vorzunehmen.

3.3. Wertermittlung

Für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ermittelt sich, unter Berücksichtigung der im Befund festgestellten Wertkriterien folgender Vergleichswert:

$$(\text{€ } 2.750,00/\text{m}^2 \times 39,12 \text{ m}^2 \times 0,70) = \text{€ } 75.305,00.$$

**Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes Top Nr. 3 lautet gerundet:
€ 75.500,00.**



Wien, am 22.05.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

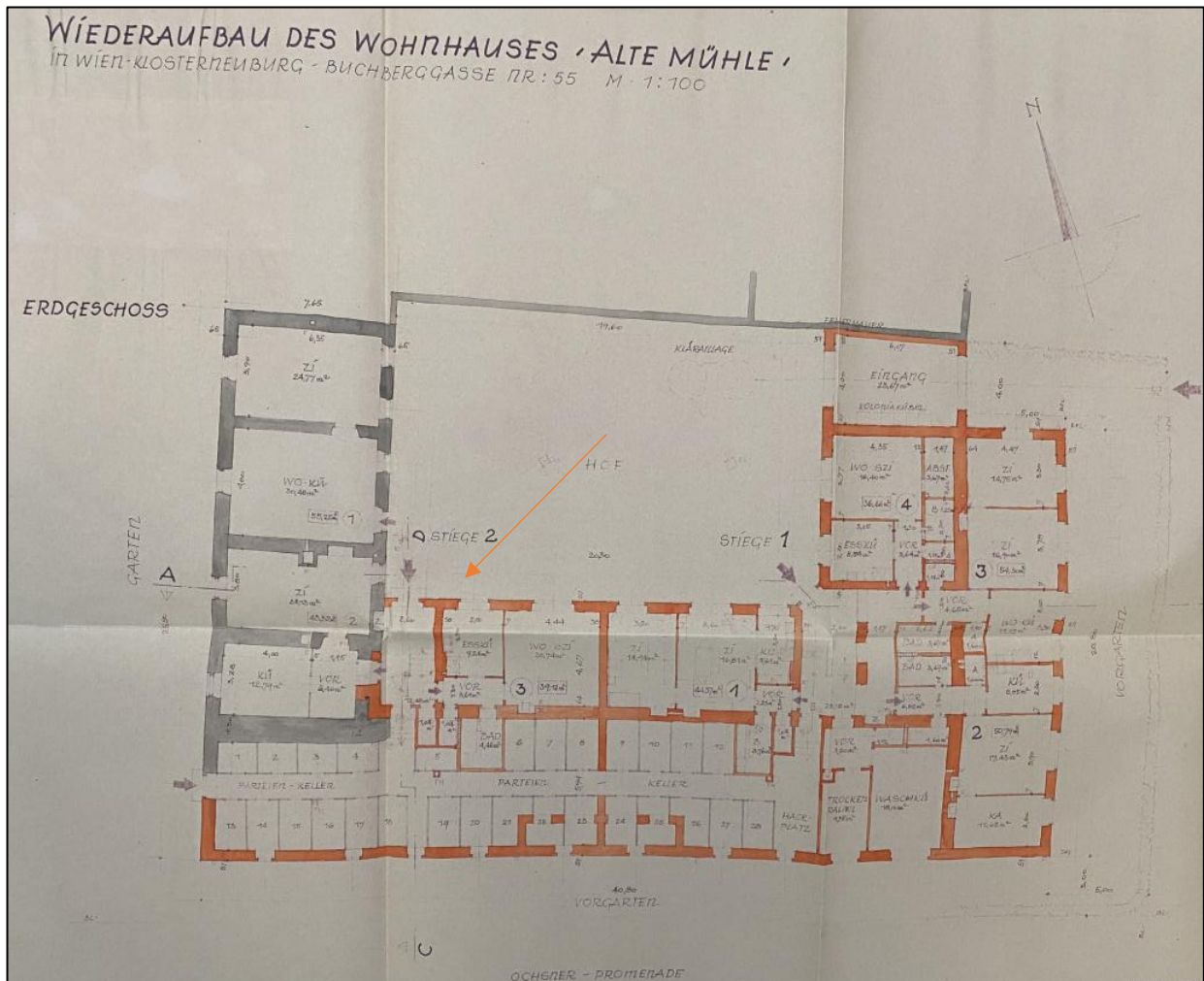
4.1. Grundbuchsauszug

 REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01704 Klosterneuburg		EINLAGEZAHL 4617	
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg			

*** Eingeschränkter Auszug		***	
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 17		***	
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt		***	

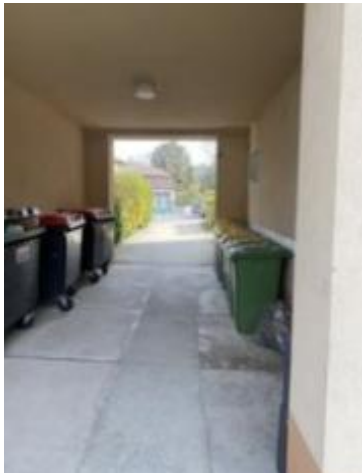
Letzte TZ 3078/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1850/2	GST-Fläche	1283	
	Bauf.(10)	734	
	Gärten(10)	549	Buchberggasse 61
1851/1	Sonst(50)	176	
GESAMTFLÄCHE		1459	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)			
***** A2 *****			
1 a 583/1941 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2 Bescheid 1940-03-17			
b 1773/1953 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3578			
***** B *****			
17 ANTEIL: 351/19330			
Karoline Randus			
GEB: 1990-09-05 ADR: Buchbergg. 61/Stg. II/Tür 3 3400			
b 3376/1967 Wohnungseigentum an W 3 St II			
i 2714/2009 IM RANG 3199/2008 Kaufvertrag 2008-11-28 Eigentumsrecht			
***** C *****			
55 auf Anteil B-LNR 17			
a 2714/2009 Pfandurkunde 2008-11-28			
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 54.000,--	
für Raiffeisenbank Klosterneuburg			
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung			
(FN 98295b)			
b gelöscht			
79 auf Anteil B-LNR 17			
a 3078/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur			
Hereinbringung von vollstr. 14.306,73 (darin enthaltene			
Nebenforderung von EUR 773,23) samt 15,56 % Z aus EUR			
13.533,50 seit 2.10.2025, Zinsbetrag EUR 976,15, Kosten			
EUR 1.526,-- samt 4 % Z seit 10.10.2025, Antragskosten EUR			
831,88 für TeamBank Österreich - Niederlassung der Team			
Bank AG Nürnberg (FN 305043v) (8 E 4127/25i)			
Grundbuch		18.02.2026 16:56:39	

4.2. Plandarstellung



4.3. Bilder

Bilder – Allgemeinfläche



Bilder – Top 3

