SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 07.09.2026

Zeichen: 4798/26

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



Auftraggeber	Bezirksgericht Wiener Neustadt Richterin: Mag. Susanne Hojka Beschluss vom: 12.02.2026, ON 20 Gerichtszahl: 28 E 34/25p
Auftrag	Gutachten über Wohnung im 4. Stock ohne Lift bzw. Einlagezahl 20222, Katastralgemeinde 23443 Wiener Neustadt, BLNr. 25, Anteil 1/1 mit der Adresse Grazerstraße 87-89 zum Stichtag 25.06.2026.
Grundbuchskörper	Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Katastralgemeinde (KG): Wiener Neustadt Einlagezahl (EZ): 20222 Grundstücksnummer (Gst Nr.): .497/1 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 25 Anteil: 579/21756
Zweck	Gerichtsvorlage im oben angeführten Verfahren
Bewertungsgegenstand	Wohnung im 4. Stock ohne Lift Grazer Straße 87, 2700 Wiener Neustadt
Bewertungsstichtag	25.06.2026
Befundaufnahme	25.06.2026
Verkehrswert	50.000 € *Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.*

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES 6

1.1 BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN 6

1.2 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 9

1.2.1 Haftung 9

1.2.2 Unabhängigkeit 9

1.2.3 Urheberrecht 9

1.2.4 Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung 9

1.2.5 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3) 11

1.3 BEGRIFFSDEFINITIONEN 12

1.3.1 LBG 12

1.3.2 Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert 12

1.3.3 Belastungs- und Veräußerungsverbot 12

1.3.4 Wirtschaftliche Einheit 13

1.3.5 Einheitswert 14

1.3.6 Herstellungskosten 14

1.3.7 Umsatzsteuer 14

1.3.8 Rechenmodus 15

1.4 BEWERTUNGSVERFAHREN 15

2 BEFUND 17

2.1 ALLGEMEINES 17

2.1.1 Ortsaugenschein 17

2.1.2 Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme 17

2.1.3 Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen 17

2.2 ERHEBUNGEN 18

2.3 GRUNDBUCHSDATEN 18

2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch: 18

2.3.2 Aufschrift 19

2.3.3 A1 Blatt 19

2.3.4 Das A2 Blatt 21

2.3.5 Das B Blatt 21

2.3.6 Das C Blatt 21

2.4 STANDORTANALYSE 24

2.4.1 Makrostandort 24

2.4.2 Mikrostandort 26

2.5 GRUNDSTÜCKSDATEN 28

2.5.1 Allgemein 28

2.5.2 Digitale Katastermappe 28
2.5.3 Liegenschaftsmaße 29
2.5.4 Beschreibung der Liegenschaft 30
2.5.5 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 30
2.6 ZUSÄTZLICHE GRUNDSTÜCKSABFRAGEN 32
2.6.1 Altlastenkataster 32
2.6.2 Senderkataster 33
2.6.3 Lärmkataster 35
2.6.4 Sonstige Gefahren – HORA Pass 38
2.6.5 Detailabfrage Hochwasser 41
2.7 OBJEKTDATEN 42
2.7.1 Übersicht 42
2.7.2 Energieausweis 45
2.7.3 Bau- und Erhaltungszustand 47
2.7.4 Bestandsverhältnisse 48
2.7.5 Übersicht Dokumente (siehe Beilagen) 48
2.7.6 Flächenaufstellung 49
2.7.7 Planunterlagen 50
2.8 FOTODOKUMENTATION 51
3 GUTACHTEN 55
3.1 BEWERTUNGSANSATZ UND RECHTSGRUNDLAGE 55
3.2 DIE ERHOBENEN VERGLEICHSPREISE 56
3.3 EIGNUNGSPRÜFUNG DER BEIDEN KAUFFÄLLE 57
3.3.1 Örtliche Vergleichbarkeit 57
3.3.2 Zeitliche Lage und Anpassungserfordernis 57
3.3.3 Zustand der Vergleichsobjekte zum jeweiligen Kaufzeitpunkt 58
3.3.4 Geschoßlage, Nutzfläche und Zuschnitt 59
3.3.5 Verkehrslage und die Gefahr der Doppelerfassung 60
3.3.6 Laufende thermische Sanierung der Gebäudehülle 61
3.3.7 Redlicher Geschäftsverkehr 63
3.3.8 Umfang der Stichprobe 63
3.3.9 Zeitliche Anpassung der Kaufpreise 64
3.4 BEURTEILUNG DER VERBLEIBENDEN STREUUNG 65
3.5 ERGÄNZENDE HERANZIEHUNG VON ANGEBOTSPREISEN 66
3.5.1 Rechtliche Einordnung 66
3.5.2 Abschlag vom Angebotspreis 66
3.6 ABLEITUNG DES WERTES IM FIKTIV GEBRAUCHSFERTIGEN ZUSTAND 68
3.7 ABZUG DER AUFWENDUNGEN FÜR DIE HERSTELLUNG DES UNTERSTELLTEN ZUSTANDES 70

3.7.1 Übereinstimmung von Zielzustand und Kostenansatz 70
3.7.2 Ansatz einschließlich Umsatzsteuer 71
3.7.3 Bauzeit, Wagnis und eingeschränkte Marktgängigkeit 72
3.7.4 Anteilige Belastung aus der Gebäudesanierung 72
3.7.5 Laufende Vorschreibung und Aufbringung des Eigenaufwandes 73
3.8 ERGEBNIS 75
3.8.1 Kontrolle an der Marktgängigkeitsgrenze 76
3.9 OFFENLEGUNG DER UNSCHÄRFEN 78
4 VERKEHRSWERT 80
4.1 WAS BEDEUTET DER VERKEHRSWERT IM ÜBERTRAGENEN SINN? 80
4.2 WANN SIND ANPASSUNGEN VOM SACHWERT ZUM VERKEHRSWERT NOTWENDIG? 80
4.3 WARUM ENTSPRICHT DER VERKEHRSWERT NICHT ZWINGEND DEM SPÄTEREN KAUFPREIS? 80
4.4 ERKLÄRUNGSABSCHNITT: WAS KANN EIN GUTACHTEN LEISTEN – UND WAS NICHT? 81
4.5 ERLÄUTERUNGEN ZU MARKTANPASSUNG 81
4.6 VERÄUßERUNG IM INSOLVENZ-/ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN 81
4.6.1 Allgemein 81
4.6.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren 82
4.7 VERKEHRSWERT 83
5 BEILAGEN 84

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

- Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.
- Flächenmaße sind in m² angegeben, wenn nicht anders angeführt.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.
- Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurden für standardisierte Abfragen und unterstützende Tätigkeiten fallweise digitale Hilfsmittel, einschließlich KI-basierter Systeme, eingesetzt. Diese dienten ausschließlich der strukturierten Aufbereitung von Informationen sowie der Unterstützung bei Recherche- und Formulierungsarbeiten. Eine eigenständige Durchführung von Berechnungen, Bewertungen oder fachlichen Schlussfolgerungen durch diese Systeme erfolgte nicht. Sämtliche wertrelevanten Ansätze, Berechnungen und Beurteilungen wurden ausschließlich durch den Sachverständigen vorgenommen und verantwortet.
- Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag. Verdeckte, unzugängliche bzw. eingebaute Gebäudeteile wie beispielsweise Bodenaufbauten können nur erfahrungsgemäß beurteilt werden. Die Funktionstüchtigkeit technischer Anlagen kann nicht im Detail einer Überprüfung unterzogen werden und wird von allgemein üblichen Annahmen bzw. Angaben anlässlich der Befundaufnahme ausgegangen.
- Festgestellt wird ausschließlich der Wert der Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.
- Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern, Nachbarn und Behörden ergaben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf

ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

- Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und beurteilt werden. Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen.
- Die Funktion der Gerätschaften sowie der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom etc.) wird vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme nicht überprüft, da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht. Es wird von einem ordnungsgemäßen Zustand der Geräte ausgegangen. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Andernfalls wird lediglich die Küchenausstattung unter dem Punkt Zubehör im Gutachten angeführt und bewertet.
- Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen sowie auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materiales). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass keine schädlichen Materialien und Techniken (wie z.B. Beton mit hohem Aluminiumoxidzementgehalt, Asbest, Kalziumchlorid, etc.) verwendet wurden.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten unabhängig von deren Grundbucheintragung. Davon unberührt bleiben rückständige

Bewirtschaftungskosten der Eigentümergemeinschaft, die dem Erwerber angelastet werden; sie werden nach Punkt 3.8.1 gesondert in Abzug gebracht.

- Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den erhobenen bzw. übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen sind nicht Gegenstand des Auftrages.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß mit Zustandsnoten nach Heideck angesetzt (siehe dazu entsprechenden Punkt in der Bewertung).
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern sowie Eigentümern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Auf die ÖNORM B 1802 wird diesbezüglich verwiesen.
- Das Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.
- Sollten sich neue den Wert verändernde Erkenntnisse hinsichtlich Bewilligungen, Bescheiden, Auflagen, Verträgen und dergleichen ergeben, so ist eine entsprechende Nachprüfung vorzunehmen. In diesem Fall behält sich der Sachverständige das Recht eine Änderung bzw. Anpassung seines Gutachtens vor.

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

Aus Versicherungsgründen ist die Haftung des Sachverständigen für mittelbare und unmittelbare Schäden aus der Gutachten- oder Wertindikationsstätigkeit und unabhängig vom Verkehrswert der Immobilie mit 400.000€ beschränkt und eingeschränkt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt. Sofern der Auftraggeber einen höheren Haftungsrahmen wünscht, hat er dies dem Gutachter bei Beauftragung schriftlich bekannt zu geben und die dafür anfallenden Versicherungskosten selber zu tragen.
Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus dem unter Zugrundelegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

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

1.2.2 Unabhängigkeit

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

1.2.3 Urheberrecht

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

1.2.4 Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

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

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

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

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

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

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

Bei der Wertermittlung wird von der Brauchbarkeit der Objekte ausgegangen, insofern sich nicht durch Informationen seitens des Auftraggebers Gegenteiliges herausgestellt hat.
Der Erhaltungszustand des Bewertungsobjektes wird vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen eines Lokalaugenscheines festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen sind nicht Gegenstand der Beauftragung und werden deshalb auch nicht durchgeführt. Die Bewertung des

Reparaturrückstaus und/oder allfälliger Sanierungskosten werden mittels prozentualer oder absoluter Abschläge berücksichtigt.

Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie allenfalls Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sowie der gesamte Bereich der Raumausstattung und sonstigen Einrichtungen sind ebenso nicht Gegenstand des Bewertungsgutachtens. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung nur insofern zu berücksichtigen, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontamination oder auch andere, die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse, sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen werden nicht durchgeführt. Der Verdachtsflächenkataster wird abgerufen.

1.2.5 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

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

1.3 Begriffsdefinitionen

1.3.1 LBG

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

Die Verpflichtung zur Anwendung des LBG besteht nur im gerichtlichen Verfahren und im Verwaltungsverfahren mit sukzessiver gerichtlicher Kompetenz, wie beispielsweise im Enteignungsverfahren.
Beim wesentlich bedeutenderen Bereich der privaten Wertermittlung von Liegenschaften ist die Anwendung des LBG nicht zwingend notwendig.

1.3.2 Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert

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

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

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

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

1.3.3 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Liegt auf einer Liegenschaft oder einem ideellen Anteil ein Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364c ABGB vor, handelt es sich um ein dinglich wirkendes höchstpersönliches Recht, das gegenüber jedermann beachtlich ist. Eine Veräußerung oder Belastung bedarf zwingend der Zustimmung des Berechtigten.
Nach § 2 Abs. 1 LBG ist der Verkehrswert jener Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften sowie der sonstigen Beschaffenheit und Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse erzielbar wäre. Das Belastungs- und Veräußerungsverbot stellt

jedoch kein objektbezogenes, marktrelevantes Merkmal dar, sondern ein subjektives Rechtsverhältnis zwischen bestimmten Personen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Erkenntnis vom 22.10.2013, Zl. 2012/10/0141 (RIS) ausgesprochen, dass eine Bewertung eines solchen Verbotes mangels allgemein anerkannter Bewertungsmethodik nicht möglich ist und daraus kein automatischer wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert abzuleiten ist.

Als gerichtlich beeidigter Sachverständiger stelle ich daher klar, dass ein verbüchertes Belastungs- und Veräußerungsverbot nicht im Verkehrswert berücksichtigt werden kann. Eine wertmäßige Bedeutung kommt ihm ausschließlich im Rahmen eines subjektiven Individualwertes zu, nicht jedoch bei der Ermittlung des objektiven Verkehrswertes gemäß § 2 LBG.

1.3.4 Wirtschaftliche Einheit

Von einer wirtschaftlichen Einheit spricht man, wenn Wirtschaftsgüter zusammengefasst werden, die nach der Verkehrsanschauung zusammengehören und denselben Eigentümer angehören. Ausnahmen sind Wirtschaftsgüter von Ehegatten und eingetragenen Partnern.

„(1) Jede wirtschaftliche Einheit ist für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehres zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

(2) Mehrere Wirtschaftsgüter kommen als wirtschaftliche Einheit nur insoweit in Betracht, als sie demselben Eigentümer gehören.

(3) Die Vorschriften der Abs. 1 und 2 gelten nicht, soweit eine Bewertung der einzelnen Wirtschaftsgüter vorgeschrieben ist.“ (§ 2 BewG 1955, BGBl. Nr. 148/1955 idgF)

Die wirtschaftliche Einheit kann aus einem Wirtschaftsgut (z.B. Bauplatz) oder aus vielen Wirtschaftsgütern (z.B. Eigentumswohnung und direkt zugeordnete Stellplätze) bestehen.

Die Beurteilung, ob es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt, richtet sich danach wie die Objekte am Markt typischerweise gehandelt werden und die Situation (Lage, Beschaffenheit, Anordnung, etc.) vorgefunden wird.

Des Weiteren wird beurteilt, ob ein möglicher „Paketabschlag“ vorgenommen werden muss. D.h. wenn mehrere Objekte gemeinsam verkauft werden, kann der Gesamtpreis etwas niedriger liegen als die Summe der Einzelwerte, weil der Markt das Paket als Einheit betrachtet.

1.3.5 Einheitswert

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet lediglich die Besteuerungsgrundlage vor allem für die Grundsteuer, sowie die Grunderwerbsteuer bei Grundstückserwerben von Todes wegen und durch Schenkungen.
Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Aus dem Einheitswert kann kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden.

1.3.6 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten oder Neubaukosten sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzuwenden, die seinerzeit für die Errichtung aufgewendet wurden, sondern die zum Bewertungsstichtag herrschenden Neuerrichtungskosten.
In den Herstellungskosten sind neben den Bauwerkskosten auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten beinhaltet.

Detaillierte, statistische Kostenkennwerte liefert das Sachbuch BKI Kostenplanung, Baukosten Gebäude Neubau, Herausgeber: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH und dient zur Grundlagenermittlung der Baukosten für verschiedenste Gebäudearten. Die Kennwerte basieren auf der Analyse tatsächlich realisierter und abgerechneter Vergleichsobjekte (Vgl. BKI, 2021, Baukostenindex Neubau, S. 8).

1.3.7 Umsatzsteuer

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

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

Hingegen sind Objekte, die nach der allgemeinen Verkehrsauffassung zur Erzielung von Einkünften dienen, somit den Eigentümer zum Vorsteuerabzug berechtigen, netto zu bewerten.

(Kothbauer/Reithofer, 2013, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Praxiskommentar, S. 190)

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

1.3.8 Rechenmodus

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

1.4 Bewertungsverfahren

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

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

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

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse, wie Affektionswerte und Spekulationsgesichtspunkte, sind aus dem

Bewertungsverfahren auszuschließen. Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmethoden zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

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

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

2.1.1 Ortsaugenschein

Die Befundaufnahme wurde am 25.06.2026 von 08:30 bis 09:30 Uhr an der Liegenschaft Grazer Straße 87, 2700 Wiener Neustadt im Beisein von folgenden Personen durchgeführt:

1. Eigentümer
2. Rechtlicher Vertreter der betreibenden Partei
3. Gerichtsvollzieherin

Die Befundaufnahme und die Befunderstellung wurden von Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc. durchgeführt.

2.1.2 Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme

Es bestehen keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten.
Laut Angabe von Mladen Barac (Eigentümer) wurde mitgeteilt, dass sich die Wohnung derzeit in einer Kernsanierung befinde. Als Ursache hierfür wurde angegeben, dass die Vormieter die Wohnung devastiert hätten und im Zuge der daraufhin aufgenommenen Sanierungsarbeiten festgestellt worden sei, dass die Gaupen undicht seien.

2.1.3 Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen

Die nachstehenden ergänzenden Anmerkungen dienen der fachlichen Einordnung des ermittelten Verkehrswertes und betreffen Umstände, die nicht unmittelbar in die Wertermittlung eingeflossen sind, jedoch aus Sicht des Sachverständigen für das Verständnis der Marktsituation, der Verwertbarkeit sowie möglicher Chancen und Risiken von Bedeutung sein können.

Diese Ausführungen stellen keine eigenständigen Bewertungsvoraussetzungen dar und führen zu keiner unmittelbaren Anpassung des ermittelten Verkehrswertes, sondern ergänzen diesen um qualitative Aspekte, die im Rahmen der Marktbetrachtung zu berücksichtigen sind.

1. Im Zuge der Bewertung konnte nicht festgestellt werden, ob die Entfernung sämtlicher Zwischenwände statische Einflüsse auf die Dachkonstruktion hat.
2. Herr Barac konnte keine Unterlagen zu dem geplanten Umbau der Wohnung vorlegen, auch im Bauakt konnte dazu nichts gefunden werden.

2.2 Erhebungen

Folgende Erhebungen wurden durchgeführt:

1. Abfrage aktueller Grundbuchauszug
2. Erhebungen in diversen öffentlich zugänglichen Onlinekatstern
3. Erhebungen hinsichtlich Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes
4. Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters
5. Erhebungen bei ortsansässigen Maklern hinsichtlich Immobilienpreisen und Marktlage soweit möglich
6. Erhebungen in der Urkundensammlung zu Kaufpreistransaktionen via Online-Abfrage-Tool
7. Telefonische Besprechung mit der Hausverwaltung

2.3 Grundbuchsdaten

Die Wertermittlung erfolgt generell unter der Annahme der Geldlastenfreiheit, sämtliche Pfandrechte sowie Belastungs- und Veräußerungsverbote (siehe auch Pkt. 1.3.2) bleiben unberücksichtigt. Ebenso außerbücherliche Rechte und Lasten, sofern diese nicht vom Auftraggeber bekanntgegeben und dokumentiert wurden.

2.3.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, in dem Grundstücke und die damit verbundenen Rechte und Belastungen verbindlich dokumentiert sind. Es dient der Rechtssicherheit im Liegenschaftsverkehr, da Eigentumsverhältnisse sowie Belastungen (z. B. Pfandrechte oder Dienstbarkeiten) daraus eindeutig ersichtlich sind. Eintragungen im Grundbuch gelten grundsätzlich als richtig und vollständig, sodass sich Dritte darauf verlassen können.
Jede Grundbuchseinlage besteht aus Aufschrift, dem A-Blatt (Gutsbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

2.3.2 Aufschrift



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt EINLAGEZAHL 20222
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 25 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 7393/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Plombe 1221/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

In der Aufschrift ist unter der Bezeichnung "Letzte TZ" (Tagebuchzahl) immer die Aktenzahl angeführt, zu der in dieser Einlage die jeweils letzte Eintragung vollzogen worden ist. Damit ist bei einem Vergleich mit älteren Grundbuchsauszügen leicht feststellbar, ob sich seit der letzten Grundbuchseinsicht etwas geändert hat.

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

2.3.3 A1 Blatt

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

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .497/1     GST-Fläche        *      898
             Bauf.(10)                622
             Bauf.(20)                276  Grazer Straße 87
                                           Grazer Straße 89
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
```

G

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

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

Laut beiliegendem Grundbuchauszug ist das Grundstück Nr. 272/27 der KG Wiener Neustadt nicht im Grenzkataster eingetragen. Die Grundstücksfläche ist daher als Näherungswert zu betrachten.

BA(Nutzung)

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

*****

Befindet sich neben „BA(Nutzung)“ (= wofür wird diese Fläche genutzt! Nicht zu verwechseln mit der Flächenwidmung!) ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Fläche

Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis „Änderung der Fläche in Vorbereitung“

angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

2.3.4 Das A2 Blatt

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

```
************************************ A2 ************************************
```

2.3.5 Das B Blatt

Das B-Blatt (Eigentumsblatt) gibt Auskunft darüber, wer Eigentümer der Liegenschaft ist. Die einzelnen Eigentumsanteile werden unter laufenden Nummern (BLNr.) angeführt und jeweils als Bruchteil (z.B. 1/2 oder 1/4) gemeinsam mit dem Namen des Eigentümers ausgewiesen. Zusätzlich wird die Urkunde (=Tagebuchzahl (TZ), bestehend aus Zahl und /Jahr der Urkundeneintragung) genannt, die den Eigentumserwerb begründet (z. B. Kaufvertrag oder Übergabsvertrag, etc); diese ist in der Urkundensammlung des Grundbuchs hinterlegt. Bestehen Einschränkungen in der Vermögensverwaltung eines Eigentümers – etwa aufgrund von Minderjährigkeit, Erwachsenenvertretung oder eines Insolvenzverfahrens – so sind auch diese im B-Blatt vermerkt.

```
************************************ B ************************************
  25 ANTEIL: 579/21756
     Mladen Barac
     GEB: 1985-03-22 ADR: Weidenweg 3, Matzendorf-Hölles   2751
      b 1296/1965 Wohnungseigentum an W 41
      j 865/2009 IM RANG 1092/2008 Kaufvertrag 2008-02-04 Eigentumsrecht
      k gelöscht
```

2.3.6 Das C Blatt

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

LNR..." darauf hingewiesen. Diese Eintragungen können die Nutzung und den Wert der Liegenschaft wesentlich beeinflussen.

Belastungs- und Veräußerungsverbote bleiben zur Feststellung eines Verkehrswertes unberücksichtigt (gemäß Pkt. 1.3.2).

```
************************************ C ***************************************
   3  a 5370/1958 7995/1998
         DIENSTBARKEIT des Durchganges hins Teilfläche Gst .497/1
         gem Plan hins Einsäulenraum für Stadt Wiener Neustadt
   4  a 5370/1958 7995/1998
         DIENSTBARKEIT der Straßenbeleuchtung an bzw über Teilfläche
         Gst .497/1 errichteten Einsäulenraum für
         Stadt Wiener Neustadt
 130    auf Anteil B-LNR 25
      a 3285/2022 Pfandurkunde 2022-03-29
         PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 600.000,--
         für Raiffeisenbank Wagram-Schmidatal eGen (FN 46074g)
      c 3285/2022 8962/2022 Simultan haftende Liegenschaften
         EZ 1092 KG 23422 Matzendorf C-LNR 6
         EZ 20222 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 130
 131    auf Anteil B-LNR 25
      a 5315/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 306/22m)
 140    auf Anteil B-LNR 25
      a 507/2024 Pfandurkunde 2023-12-15
         PFANDRECHT                               Höchstbetrag EUR 70.000,--
```

```
          für Raiffeisenbank Wagram-Schmidatal eGen (FN 46074g)
      b 507/2024 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1092 KG 23422 Matzendorf
          EZ 20222 KG 23443 Wiener Neustadt
 141    auf Anteil B-LNR 25
      a 6119/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 875/24s)
 142    auf Anteil B-LNR 25
      a 123/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr EUR 936,23, Zinsen und Kosten
          siehe unter Feldgruppe 07 und 08 des Antrages welcher unter
          TZ 123/2025 erliegt, Kosten EUR 315,27 für WEG der EZ 20222
          KG 23443 Wiener Neustadt (28 E 34/25p)
 143    auf Anteil B-LNR 25
      a 501/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 53/25k)
 144    auf Anteil B-LNR 25
      a 4390/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 406/25x)
 145    auf Anteil B-LNR 25
      a 6700/2025 Exekutionsantrag 2025-10-02
          PFANDRECHT                                    vollstr EUR 3.784,99
          11,73 % Z aus EUR 3.412,03 ab 2025-04-24, Kosten EUR 459,68
          samt 4 % Z seit 2025-07-25, Antragskosten EUR  428,33 für
          Würth Handelsges.m.b.H. (FN 51475z)
          (3 E 2267/25m)
      b 6700/2025 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1092 KG 23422 Matzendorf
          EZ 20222 KG 23443 Wiener Neustadt
 146    auf Anteil B-LNR 25
      a 7393/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 736/25a)

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

******************************************************************************
```

Mit dem Anteil 25 sind keine bewertungsrelevanten Lasten verbunden, die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.4 Standortanalyse

2.4.1 Makrostandort

Landesebene: Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bundesland Niederösterreich, welches als flächenmäßig größtes Bundesland eine zentrale wirtschaftliche Rolle in der Ostregion Österreichs einnimmt. Insbesondere das Industrieviertel, in dem die Stadt Wiener Neustadt liegt, ist historisch und aktuell ein bedeutender Wirtschaftsraum mit einer hohen Dichte an Produktions- und Dienstleistungsunternehmen und profitiert von der unmittelbaren Nähe zum Wirtschaftsstandort Wien.

Bezirksebene: Der Bezirk Wiener Neustadt (Stadt) ist als Statutarstadt ein wichtiger administrativer und wirtschaftlicher Knotenpunkt im südlichen Niederösterreich. Die überregionale Verkehrsanbindung ist als ausgezeichnet zu bewerten. Die Südautobahn (A2) ist über den Knoten Wiener Neustadt in rund 3,4 km erreichbar, die Mattersburger Schnellstraße (S4) und die Südost Autobahn (A3) sind ebenfalls in wenigen Kilometern Distanz gelegen. Der Hauptbahnhof Wiener Neustadt, ein zentraler Knotenpunkt im österreichischen Schienennetz an der Südbahnstrecke, befindet sich in einer Entfernung von nur rund 850 mund gewährleistet eine hochfrequente Anbindung an den öffentlichen Fern- und Nahverkehr.

Gemeindeebene: Die Stadtgemeinde Wiener Neustadt weist eine Einwohnerzahl von 49.156 auf und ist damit die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs. Die Stadt fungiert als bedeutendes regionales Zentrum für Bildung und Verwaltung. Die Bildungsinfrastruktur ist stark ausgeprägt und umfasst zahlreiche höhere Schulen wie eine Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe sowie eine Bundeshandelsakademie und Bundeshandelsschule. Diese Konzentration an Bildungseinrichtungen unterstreicht den Charakter Wiener Neustadts als etablierte Schulstadt mit überregionalem Einzugsgebiet.

Übersichtskarte Österreich



Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)

Übersicht Bundesland



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

2.4.2 Mikrostandort

Lage: Die Liegenschaft befindet sich in einer zentralen und urbanen Lage von Wiener Neustadt. Die unmittelbare Umgebung ist als Mischgebiet zu charakterisieren, das durch eine mehrgeschossige, geschlossene Bauweise mit überwiegender Wohnnutzung sowie Geschäfts- und Büroflächen im Erdgeschossbereich geprägt ist. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind aufgrund der innerstädtischen Positionierung fußläufig erreichbar.

Infrastruktur und Versorgung: Die Nahversorgung ist durch mehrere Supermärkte im Umkreis sichergestellt; Billa: ca. 260 m; Spar: ca. 350 m. Eine medizinische Versorgung ist durch die Apotheke "Zum heiligen Leopold" in ca. 100 m Entfernung und das Landesklinikum Wiener Neustadt in ca. 900 m gegeben. Gastronomische Angebote wie die Bäckerei "Der Mann" sind in ca. 200 m erreichbar. Als Naherholungsgebiet dient der Stadtpark, der sich in einer Distanz von ca. 750 m befindet.

Bildungseinrichtungen: Im nahen Umfeld der Liegenschaft sind diverse Bildungseinrichtungen angesiedelt. Ein Kindergarten (NÖ Landeskindergarten Ausstellungsgasse) ist ca. 1080 m entfernt. Eine Volksschule (Pestalozzi) befindet sich in ca. 700 m, eine Mittelschule (Neue Musikmittelschule) in ca. 310 m und das Bundesgymnasium Zehnergasse in ca. 650 m Distanz. Weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe (ca. 320 m) und die Fachhochschule Wiener Neustadt (ca. 1400 m) sind ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden.

Verkehrsanbindung: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die Bushaltestelle "Wiener Neustadt Schulgasse" in ca. 50 m Entfernung gegeben. Der Hauptbahnhof Wiener Neustadt, ein wesentlicher Knotenpunkt für den regionalen und überregionalen Zugverkehr, liegt in einer Distanz von ca. 850 m. Die Auffahrt auf die Süd Autobahn (A2) am Knoten Wiener Neustadt ist ca. 3400 m entfernt und ermöglicht die Anbindung an das hochrangige Straßennetz.

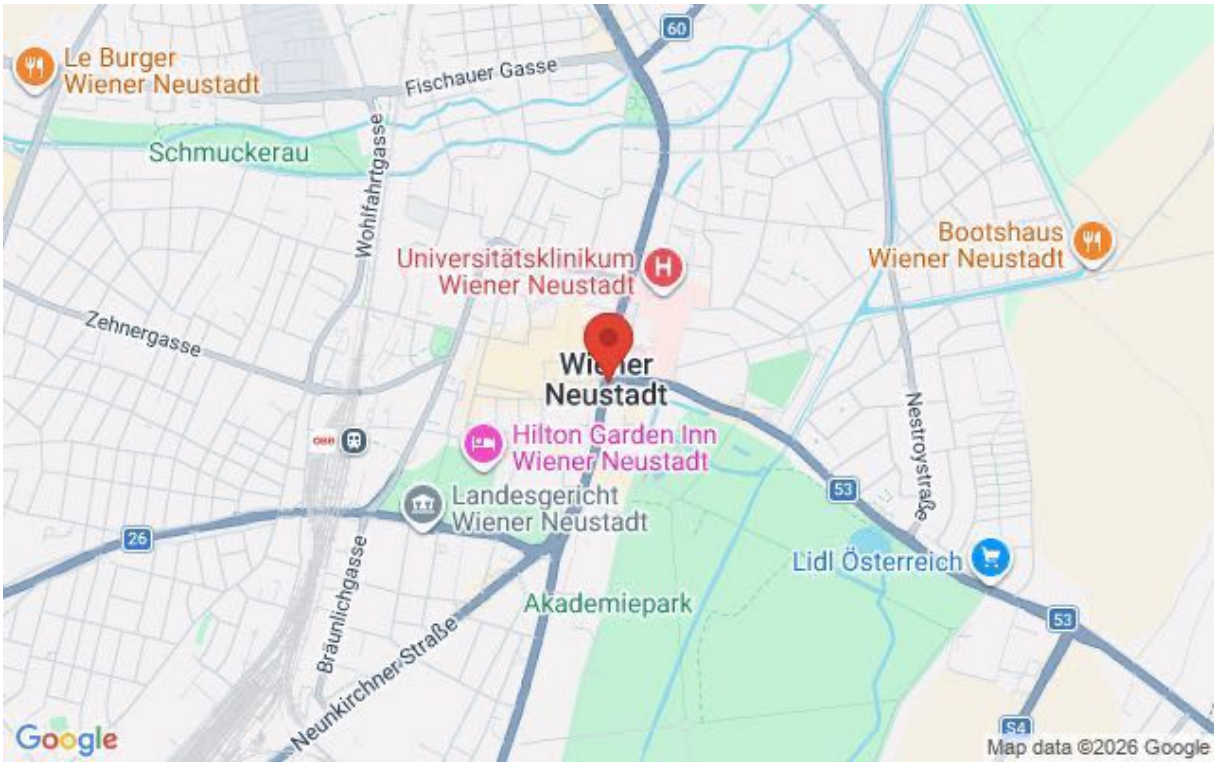


Abb.: Umgebungsplan (Quelle: Google Maps)

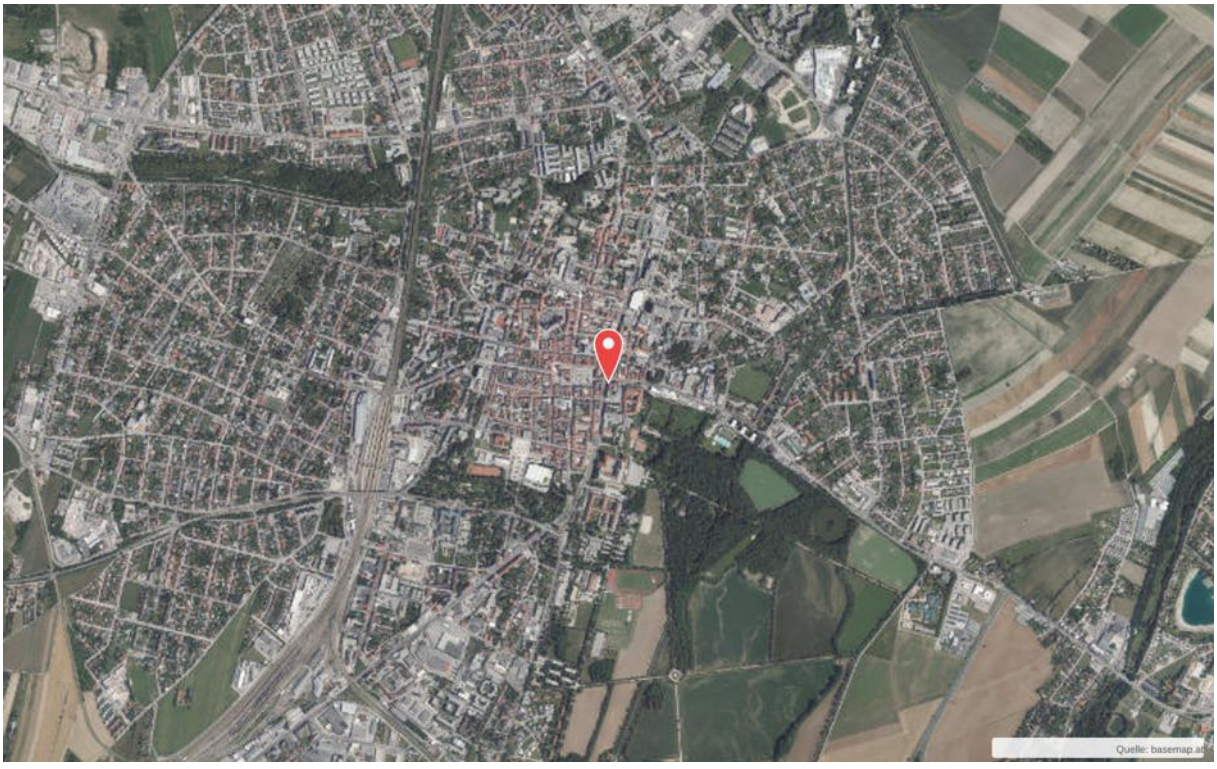


Abb.: Ortsuebersicht (Quelle: basemap.at)

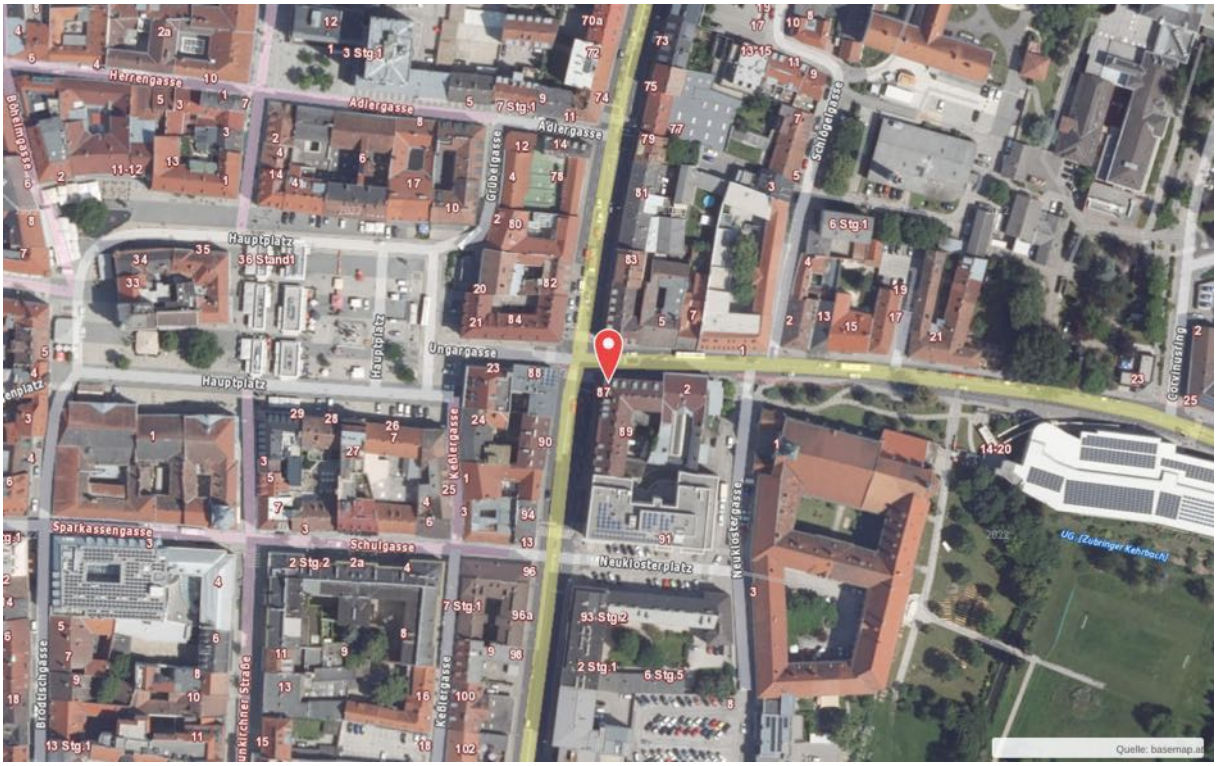


Abb.: Nahbereich (Quelle: basemap.at)

2.5 Grundstücksdaten

2.5.1 Allgemein

Flächenvergleich (Grundbuch vs. DKM)

GST-NR	Fläche lt. GB (m²)	Fläche lt. DKM (m²)	Differenz (m²)
.497/1 *	898	894.45	-3.55
GESAMT	**898**	**894.45**	**-3.55**

2.5.2 Digitale Katastermappe

Die digitale Katastralmappe (DKM) ist eine grafische Darstellung der Grundstücke, wie sie im Kataster erfasst sind. Sie zeigt insbesondere die Lage, Form und ungefähren Grenzverläufe der Grundstücke sowie deren Bezug zur Umgebung. Die DKM dient der Orientierung und Übersicht, ersetzt jedoch keine vermessungstechnisch verbindliche Grenzfestlegung. Verbindliche Grundstücksgrenzen ergeben sich ausschließlich aus dem Grenzkataster bzw. aus einer entsprechenden Vermessung.



Abb.: Katasterplan (Quelle: BEV, data.bev.gv.at)

2.5.3 Liegenschaftsmaße

Die Abmessungen beruhen auf Messungen aus dem Geoinformationssystem der Länder und stellen keine exakten Abmessungen dar.

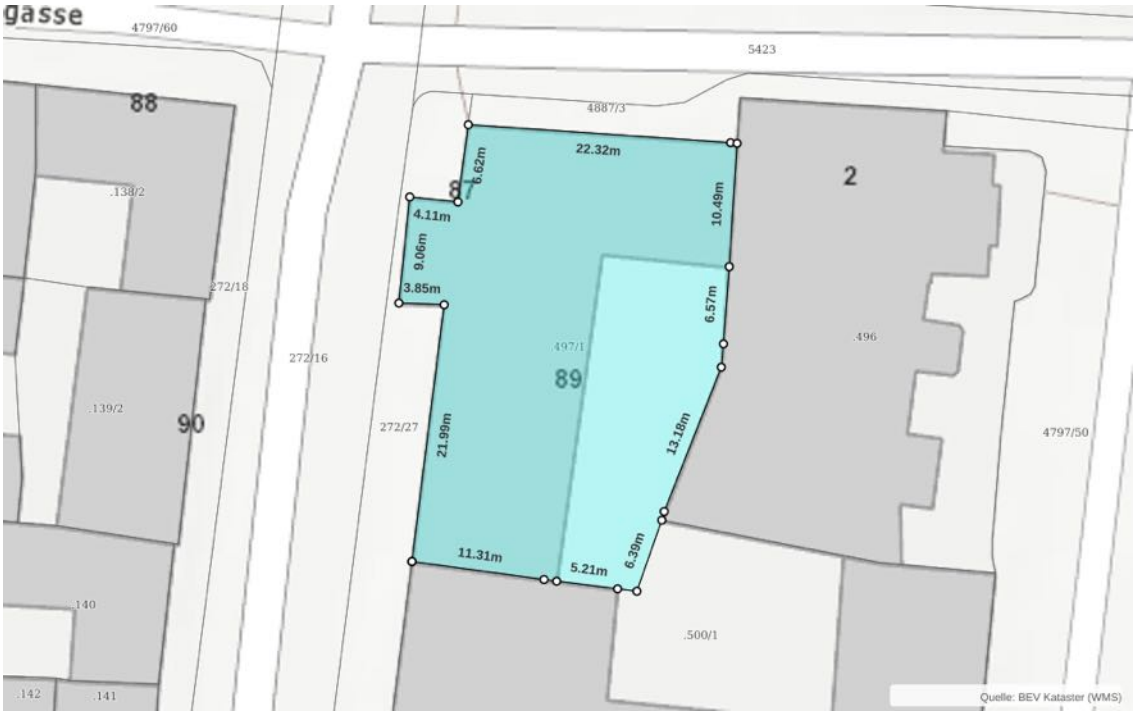


Abb.: Katasterplan (Quelle: BEV, data.bev.gv.at)

2.5.4 Beschreibung der Liegenschaft

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Grazer Straße 87 im Stadtgebiet von Wiener Neustadt, Bezirk Wiener Neustadt (Stadt), Bundesland Niederösterreich, in zentraler Lage. Der Makrostandort ist dem Stadtzentrum zuzuordnen. Die unmittelbare Umgebung ist als Mischgebiet zu charakterisieren, mit einer Nachbarschaft aus Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen. Die umliegende Bebauung ist gleichartig und mehrgeschossig, wobei der Altbaucharakter der benachbarten Gebäude prägend ist. Die Grazer Straße ist als Hauptstraße einzustufen. Als wesentlicher Umwelteinfluss ist der starke Verkehrslärm infolge der Ecklage an der Kreuzung Ungargasse/Grazer Straße anzuführen, welcher sich wertmindernd auf die Liegenschaft auswirkt.

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass es sich beim gegenständlichen Grundstück um eine Eckparzelle mit annähernd rechteckiger Grundstücksform handelt. Das Gelände ist eben. Die Liegenschaft umfasst die Adressen Grazer Straße 87 und Grazer Straße 89. Das Grundstück ist vollständig erschlossen; laut den vorliegenden Unterlagen sind die Versorgungsanschlüsse Strom, Wasser, Kanal, Gas, Fernwärme sowie Telefon am Grundstück vorhanden. Die Zufahrt erfolgt über Öffentliches Gut und ist asphaltiert ausgeführt.

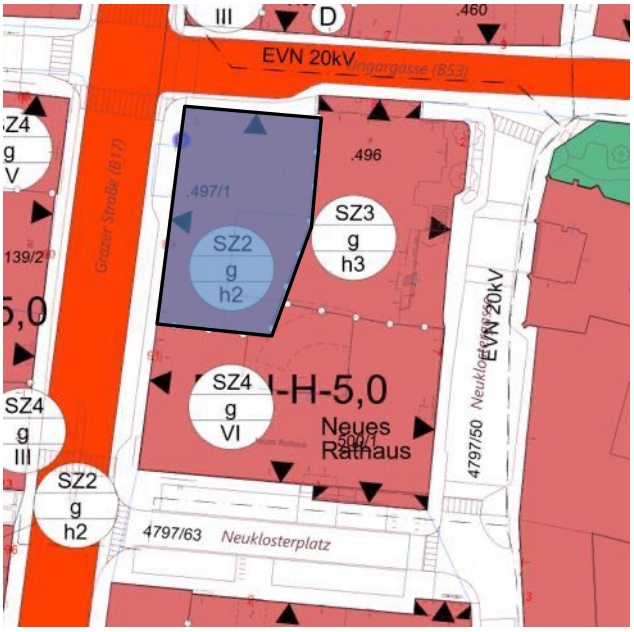
Im Zuge der durchgeführten Erhebungen ergaben sich hinsichtlich Altlastenverdacht, Denkmalschutz, Ensembleschutz, Hochwassergefährdung sowie Grenzüberbau keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Liegenschaft.

2.5.5 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan sind zentrale Instrumente der örtlichen Raumplanung und regeln die zulässige Nutzung und Bebauung von Grundstücken. Der Flächenwidmungsplan legt fest, wofür eine Fläche grundsätzlich verwendet werden darf (z. B. Bauland, Grünland oder Verkehrsfläche). Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben und enthält insbesondere Bestimmungen zur Art und zum Ausmaß der Bebauung, wie etwa Bauweise, Gebäudehöhen, Bebauungsdichte oder Baufluchtlinien. Es ist jedoch möglich, dass kein Bebauungsplan erlassen wurde; in diesem Fall erfolgt die Beurteilung der Bebauungsmöglichkeiten im Einzelfall durch die Baubehörde erster Instanz (in der Regel der Bürgermeister) auf Grundlage der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die genannten Festlegungen haben wesentlichen Einfluss auf die bauliche Nutzung sowie die Verwertbarkeit und den Wert einer Liegenschaft.

Flächenwidmung und Bebauungsplan

Grundstücksnummer	Flächenwidmung	Bebauungsplan
.497/1	Bauland-Kerngebiet Handelseinrichtungen	5,0 nachhaltige Bebauung, Schutzzone 2, geschlossene Bauweise, h2



Quelle: ROP Wiener Neustadt

Bauweise

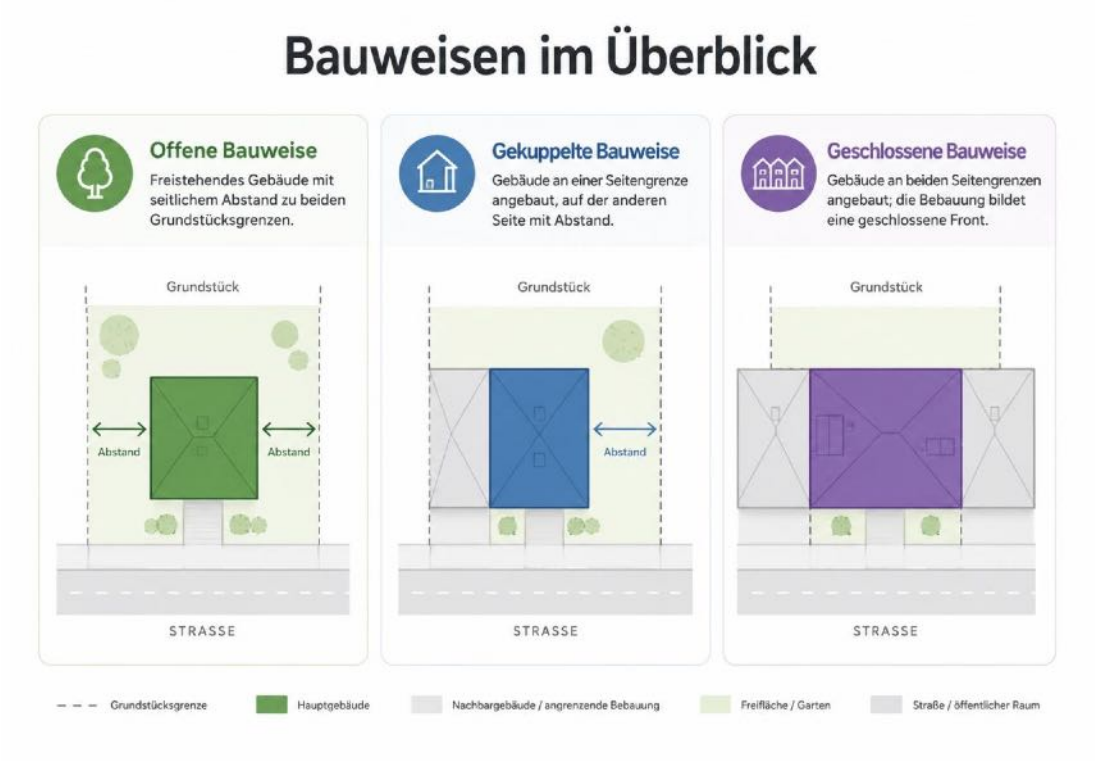


Abb.: Bauweisen im Überblick



Abb.: Flächenwidmung (Quelle: NÖ Atlas, unter https://atlas.noe.gv.at)

2.6 Zusätzliche Grundstücksabfragen

2.6.1 Altlastenkataster

Das Altlastenportal des Umweltbundesamtes stellt ein öffentlich zugängliches Informationssystem dar, in dem Altlasten sowie relevante Altablagerungen und Altstandorte erfasst und dargestellt sind. Die Abfrage erfolgt grundstücksbezogen über ein geographisches Informationssystem und ermöglicht eine Übersicht über Flächen, bei denen aufgrund früherer Nutzungen eine Kontamination oder ein entsprechendes Risiko für Mensch und Umwelt festgestellt wurde oder nicht ausgeschlossen werden kann. Der frühere Verdachtsflächenkataster wird nicht mehr gesondert geführt; die entsprechenden Informationen sind nun in das zentrale System integriert. Eine Eintragung weist auf eine festgestellte oder untersuchte Belastung hin, während das Fehlen eines Eintrags nicht zwingend das Nichtvorliegen von Verunreinigungen bedeutet. Die bereitgestellten Informationen dienen der Orientierung und Risikoabschätzung, ersetzen jedoch keine standortspezifischen Untersuchungen. Allfällige

Altlasten oder Kontaminationen können die Nutzungsmöglichkeiten, die Verwertbarkeit sowie den Wert einer Liegenschaft wesentlich beeinflussen.

Für das Grundstück GST .497/1 der KG 23443 Wiener Neustadt konnten im Altlastenkataster des Umweltbundesamtes (altlasten.gv.at) keine Einträge festgestellt werden.

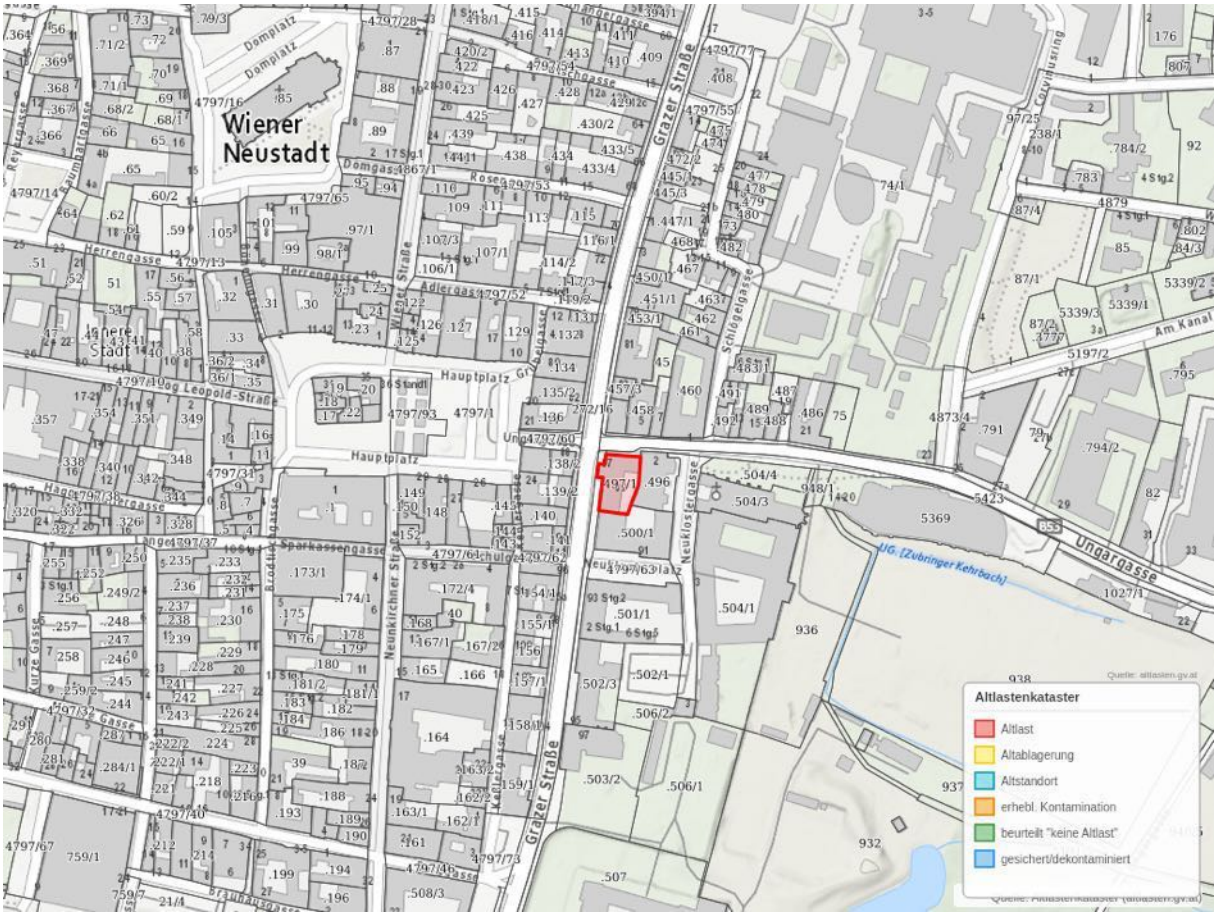


Abb.: Altlastenkataster (Quelle: altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten)

2.6.2 Senderkataster

Der Senderkataster ist ein öffentlich zugängliches Informationssystem, in dem die Standorte von Sendeanlagen der Telekommunikation (insbesondere Mobilfunk- und Rundfunksender) erfasst und dargestellt sind. Die Abfrage erfolgt in der Regel kartografisch und ermöglicht eine Übersicht über die Lage von Senderstandorten sowie deren technische Grunddaten.

Für die Bewertung von Liegenschaften kann der Senderkataster insofern von Bedeutung sein, als die Nähe zu Sendeanlagen die Marktgängigkeit und die subjektive Wahrnehmung eines Objekts beeinflussen kann. Insbesondere in Wohnlagen wird die Nähe zu Mobilfunkanlagen von potenziellen Käufern oder Mietern teilweise als nachteilig empfunden, unabhängig von einer

tatsächlichen technischen oder gesundheitlichen Relevanz. Dies kann zu einer eingeschränkten Nachfrage oder verlängerten Vermarktungsdauer führen und sich damit mittelbar auf den erzielbaren Marktpreis auswirken. Der Senderkataster dient in diesem Zusammenhang als Orientierungshilfe, ersetzt jedoch keine weitergehende technische oder immissionsschutzrechtliche Beurteilung."

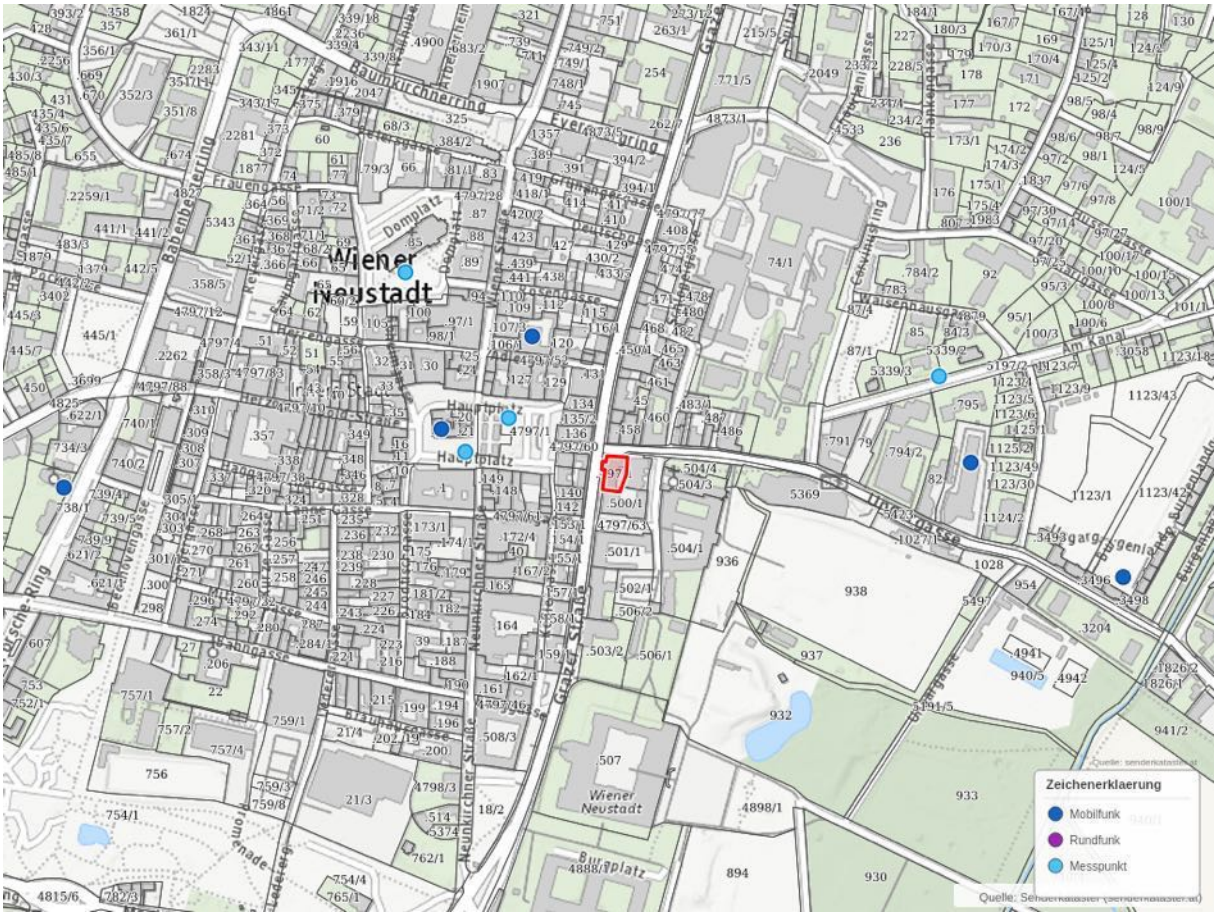


Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at)

Eine Abfrage des Senderkatasters ergab im Umfeld der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft insgesamt 12 Anlagen, davon 8 Mobilfunkstandorte sowie 4 Messpunkte. Der nächste Mobilfunkstandort befindet sich in rund 200 Meter Entfernung zur gegenständlichen Liegenschaft. Die Daten stammen aus dem öffentlich zugänglichen Senderkataster (senderkataster.at).

Anmerkungen:

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

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

***Rundfunk** beinhaltet die öffentlich-rechtlichen und privaten Rundfunkstationen, die von der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH (RTR) auf Basis der erteilten fernmelderechtlichen Bewilligungen zur Verfügung gestellt werden. Dabei sind allerdings nicht alle der bewilligten und dargestellten Rundfunkstationen aktuell in Betrieb, da die Bewilligungen einzelner dargestellter Rundfunkanlagen möglicherweise auf Grund laufender Rechtsmittelverfahren noch nicht rechtskräftig sind. Standorte von Rundfunkanlagen werden in der Karte als violette Punkte dargestellt.*

***Messpunkt** umfasst die Ergebnisse der bisherigen Messreihen zu elektromagnetischen Feldern im Frequenzbereich von 80 MHz bis 2,5 GHz durch den TÜV Österreich im Auftrag des Forum Mobilkommunikation und unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie. Die Detailinformationen zu den Messreihen erhalten Sie im Kapitel Messungen auf dieser Webseite. Die Messpunkte werden in der Karte als blaue Punkte dargestellt. (Vgl. senderkataster.at/erlaeuterungen)*

2.6.3 Lärmkataster

Die Informationsplattform laerminfo.at stellt umfassende Informationen zum Thema Umgebungslärm in Österreich bereit und basiert insbesondere auf strategischen Lärmkarten. In diesen Karten wird die Lärmbelastung großräumig und standardisiert dargestellt, vor allem entlang von Hauptverkehrsstraßen, Schienenwegen, Flughäfen sowie größeren Industrieanlagen. Die Lärmbelastung wird dabei rechnerisch ermittelt und in Form von Dauerschallpegeln ausgewiesen.

Für die Bewertung von Liegenschaften kann diese Informationsquelle insofern relevant sein, als erhöhte Lärmbelastungen die Wohn- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigen und damit die Marktgängigkeit sowie die erzielbaren Preise negativ beeinflussen können. Zu beachten ist, dass die dargestellten Lärmkarten eine generalisierte, strategische Betrachtung darstellen und nicht

geeignet sind, die konkrete Lärmsituation am einzelnen Grundstück exakt abzubilden. Sie dienen daher in erster Linie der Orientierung und Abschätzung möglicher Immissionen, ersetzen jedoch keine objektspezifische schalltechnische Untersuchung.

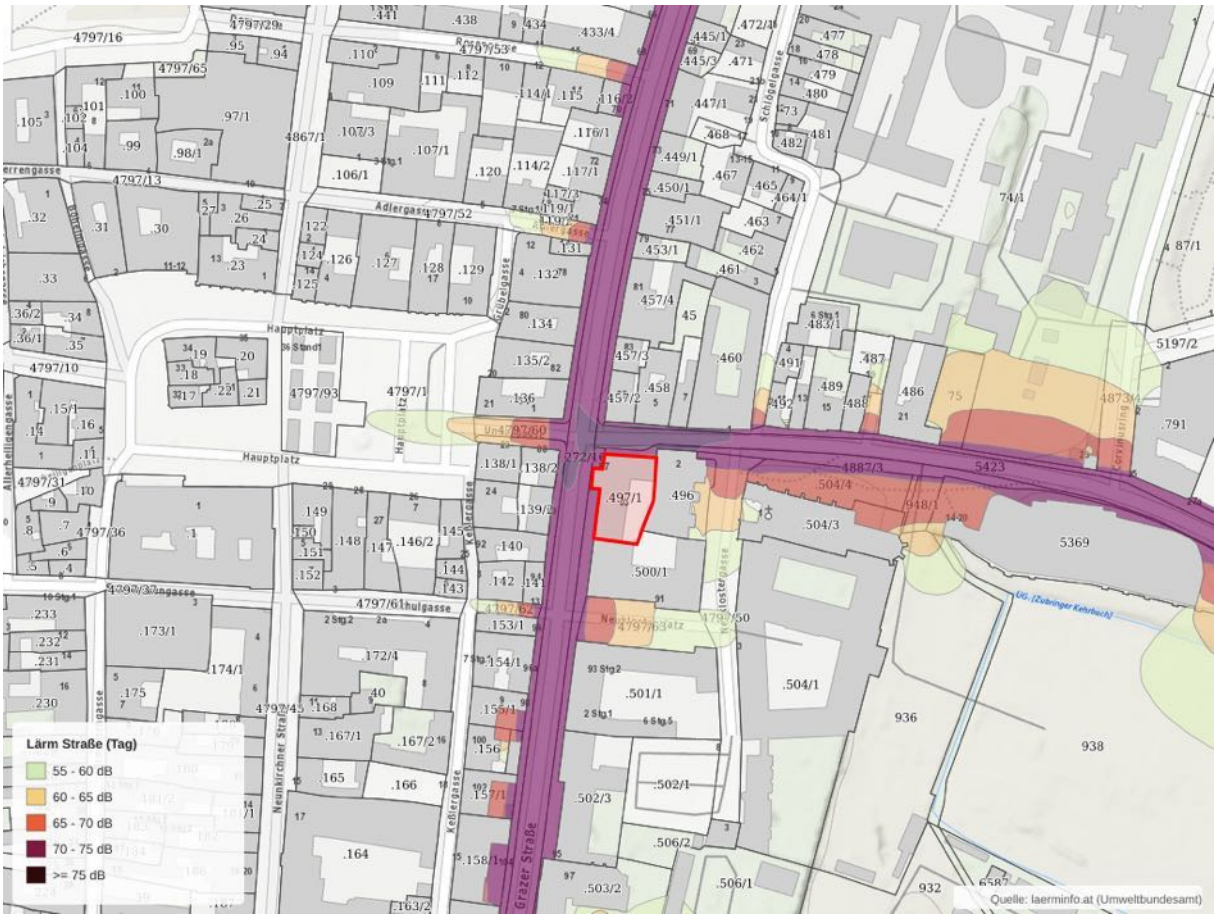


Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Eine Abfrage des Lärmkatasters auf laerminfo.at ergab für den Straßenverkehr tagsüber (Lden) keine kartierte Lärmbelastung für den gegenständlichen Standort. Für die Nachtstunden (Lnight) wurde hingegen eine Straßenverkehrslärmbelastung von 65 bis 69 dB kartiert, was einer erhöhten Lärmbelastung entspricht. Es wird darauf hingewiesen, dass die EU-Lärmkarte im Bereich des Straßenverkehrs nur Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr erfasst; weniger befahrene Straßen sind in dieser Darstellung nicht enthalten.

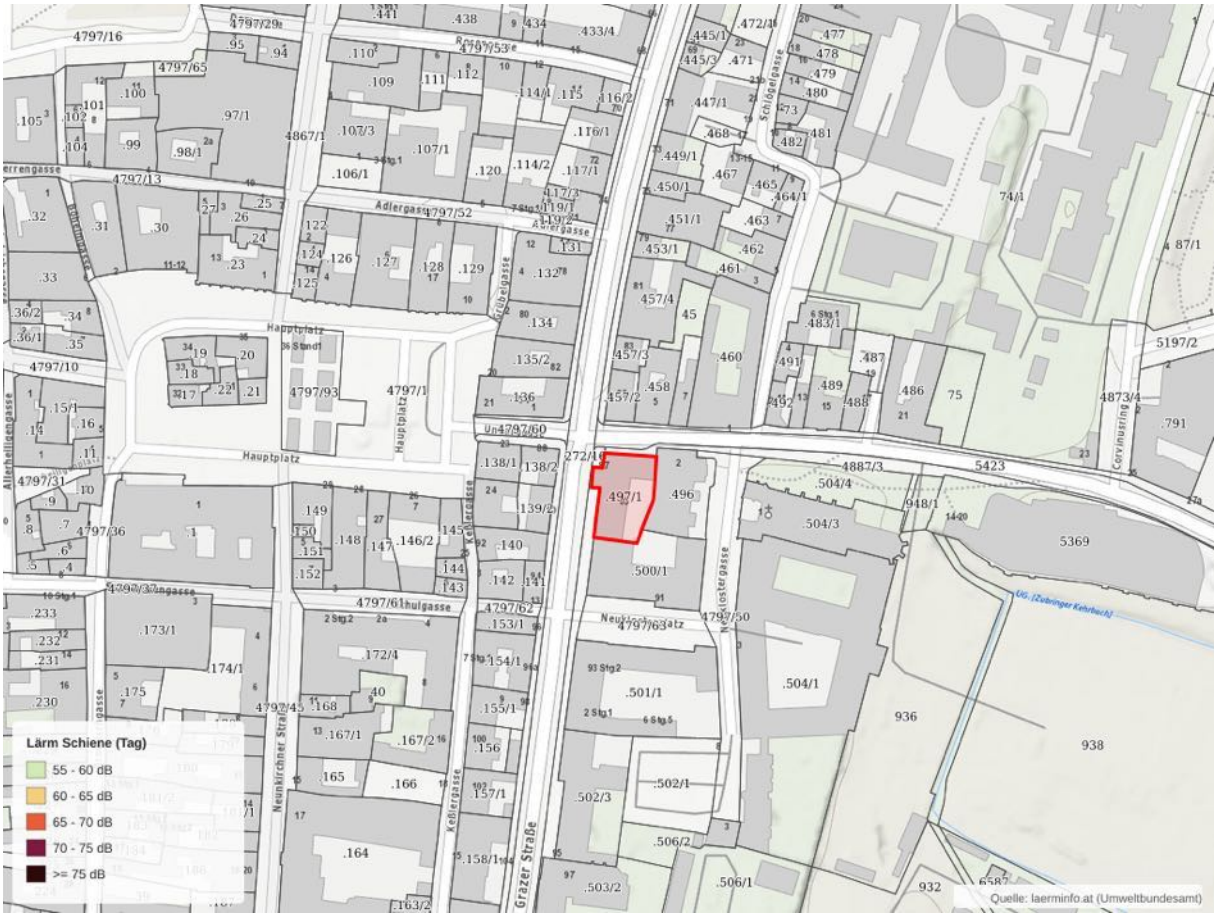


Abb.: Lärmkataster Schienenverkehr (Quelle: laerminfo.at)

Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine kartierte Lärmbelastung durch den Bahnverkehr. Die EU-Lärmkarte erfasst nur Strecken ab 30.000 Zügen pro Jahr; geringer befahrene Bahnstrecken sind nicht enthalten.

Anmerkungen:

Bei der Abfrage des Lärmkatasters wird vor allem auf den Straßen-, Schienen- und Flugverkehr Augenmerk gelegt. Zu dem Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die eben vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen.

Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die Lärmbelästigung entlang Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräumen für alle Straßen dargestellt.

Hauptverkehrsstraßen sind Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. KFZ pro Jahr.

Schwellenwerte:

In den Karten werden mit der grünen Grenzwertlinie auch die Schwellenwerte für die Aktionsplanung angezeigt. Beim Straßenverkehrslärm gilt für den Tag-Abend-Nachtlärmpegel Lden ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel Lnight ein Wert von 50 dB. (Vgl. laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr)

2.6.4 Sonstige Gefahren – HORA Pass

Die Plattform HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) ist ein öffentlich zugängliches Geoinformationssystem, in dem Naturgefahren in Österreich kartografisch dargestellt werden. Über eine adressgenaue Abfrage können insbesondere Risiken durch Hochwasser, aber auch durch weitere Naturereignisse wie Sturm, Hagel, Erdbeben oder Schneelasten visualisiert werden. Die Darstellungen basieren auf modellhaften Berechnungen und dienen einer ersten Einschätzung möglicher Gefährdungen.

Für die Bewertung von Liegenschaften ist HORA insbesondere im Hinblick auf Naturgefahren relevant, da entsprechende Risikolagen die Nutzbarkeit, die baulichen Möglichkeiten sowie die Marktgängigkeit beeinflussen können. Vor allem Hochwasserrisiken können zu Nutzungseinschränkungen, erhöhten Baukosten, zusätzlichen Schutzmaßnahmen oder einer geringeren Nachfrage führen. Die dargestellten Informationen stellen eine generalisierte Erstbewertung dar und ersetzen keine detaillierte, objektspezifische Risikoanalyse.

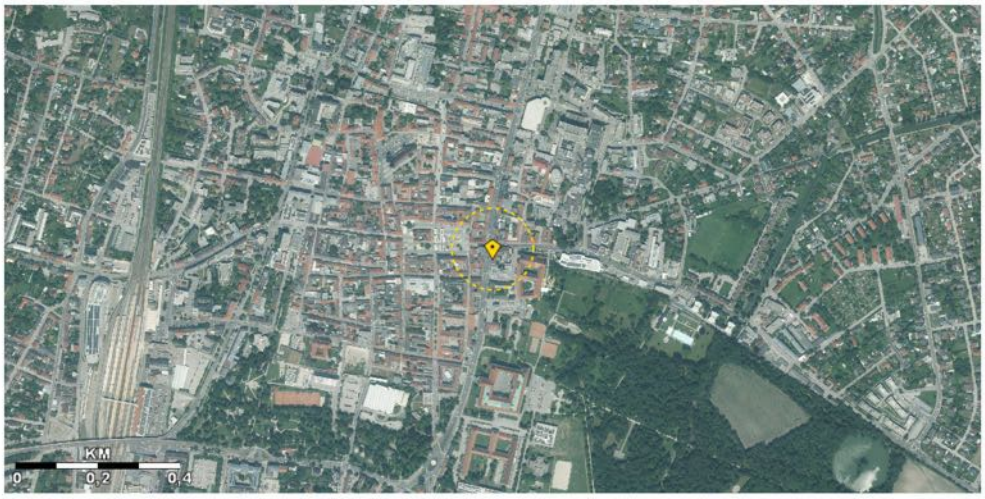
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	Grazer Straße 87, 2700 Wiener Neustadt
Seehöhe:	265 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	6.075.782,00000° N | 1.808.462,00000° O

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



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	niedrig
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	hoch
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 6.075.782,00000° N; 1.808.462,00000° O; Datum: 01.09.2026 Seite 1 / 2

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

Laut Abfrage des HORA-Passes (hora.gv.at) für den Standort Grazer Straße 87, 2700 Wiener Neustadt (Seehöhe 267 m) weist die gegenständliche Liegenschaft in zwei Kategorien eine hohe Gefährdung auf: Erdbeben und Hagel. Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ÖNORM EN 1998-1 in

der Erdbebenzone 4, was schwere Gebäudeschäden bis zur vollständigen Zerstörung bedeuten kann; die maximale horizontale Bodenbeschleunigung (PGA) beträgt 1,26 m/s² bei einer Wiederkehrperiode von 475 Jahren. Die Hagelgefährdung ist ebenfalls als hoch eingestuft, wobei für eine Wiederkehrperiode von 20 und 30 Jahren Hagelkorndurchmesser von mehr als 3 cm bis 4 cm zu erwarten sind. Als mittelhoch werden der Oberflächenabfluss sowie Windspitzen eingestuft, wobei die Basiswindgeschwindigkeit mit 26,70 m/s (qb,0: 0,45 kN/m²) angegeben wird. Die übrigen abgefragten Parameter, namentlich Rutschungen, Blitzdichte und Schneelast, weisen eine geringe Gefährdung auf. Für Hochwasser und Lawinen liegen im HORA-Pass keine Daten vor; die gesonderte Hochwasserdetailabfrage ergab kein Hochwasserrisiko für den gegenständlichen Standort.

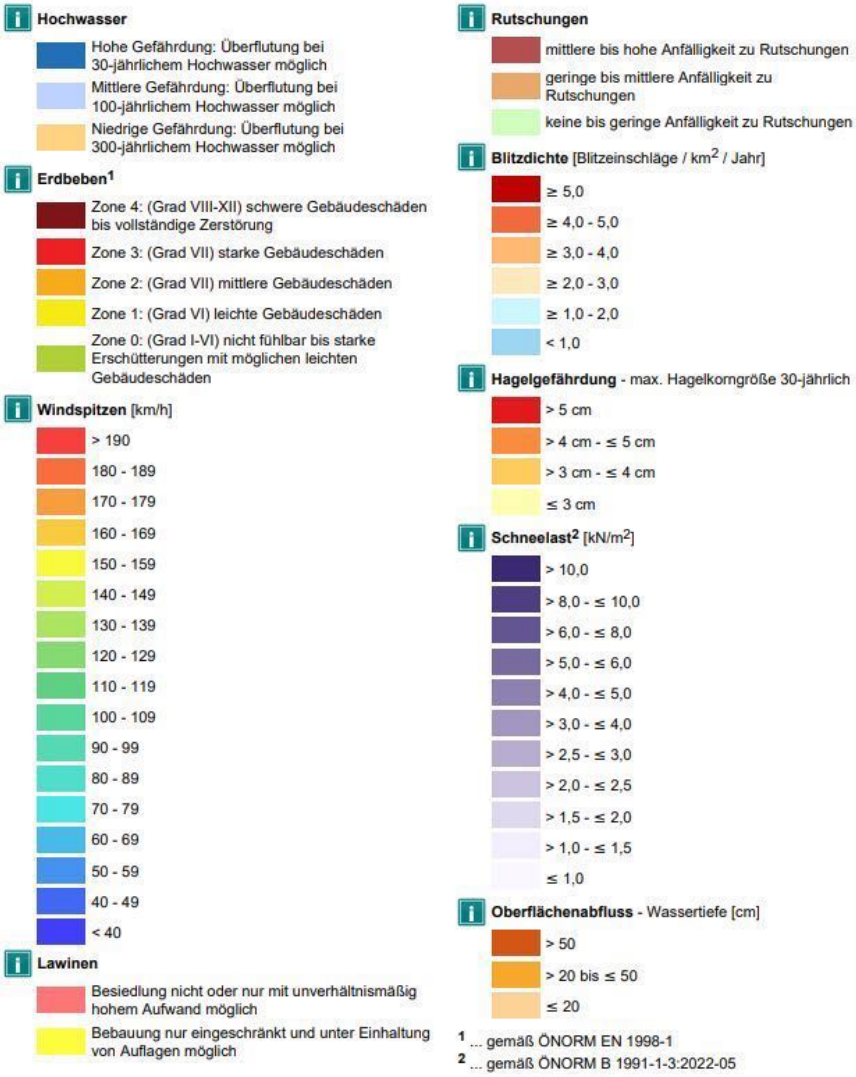


Abb.: Legende HORA-Pass

2.6.5 Detailabfrage Hochwasser

Über die Plattform HORA kann neben einer allgemeinen Gefährdungsübersicht auch eine vertiefte Hochwasseranalyse durchgeführt werden. Dabei werden Überflutungsflächen für unterschiedliche Bemessungsereignisse, insbesondere HQ30, HQ100 und HQ300, dargestellt. Je nach Datenverfügbarkeit können zusätzlich Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten abgerufen werden. Diese Detailinformationen ermöglichen eine differenzierte Beurteilung der konkreten Betroffenheit einer Liegenschaft durch Hochwasserereignisse. Es ist jedoch zu beachten, dass es sich um modellhafte Darstellungen handelt, die eine erste Einschätzung erlauben, jedoch keine standortspezifische Untersuchung oder behördlich verbindliche Festlegung ersetzen.

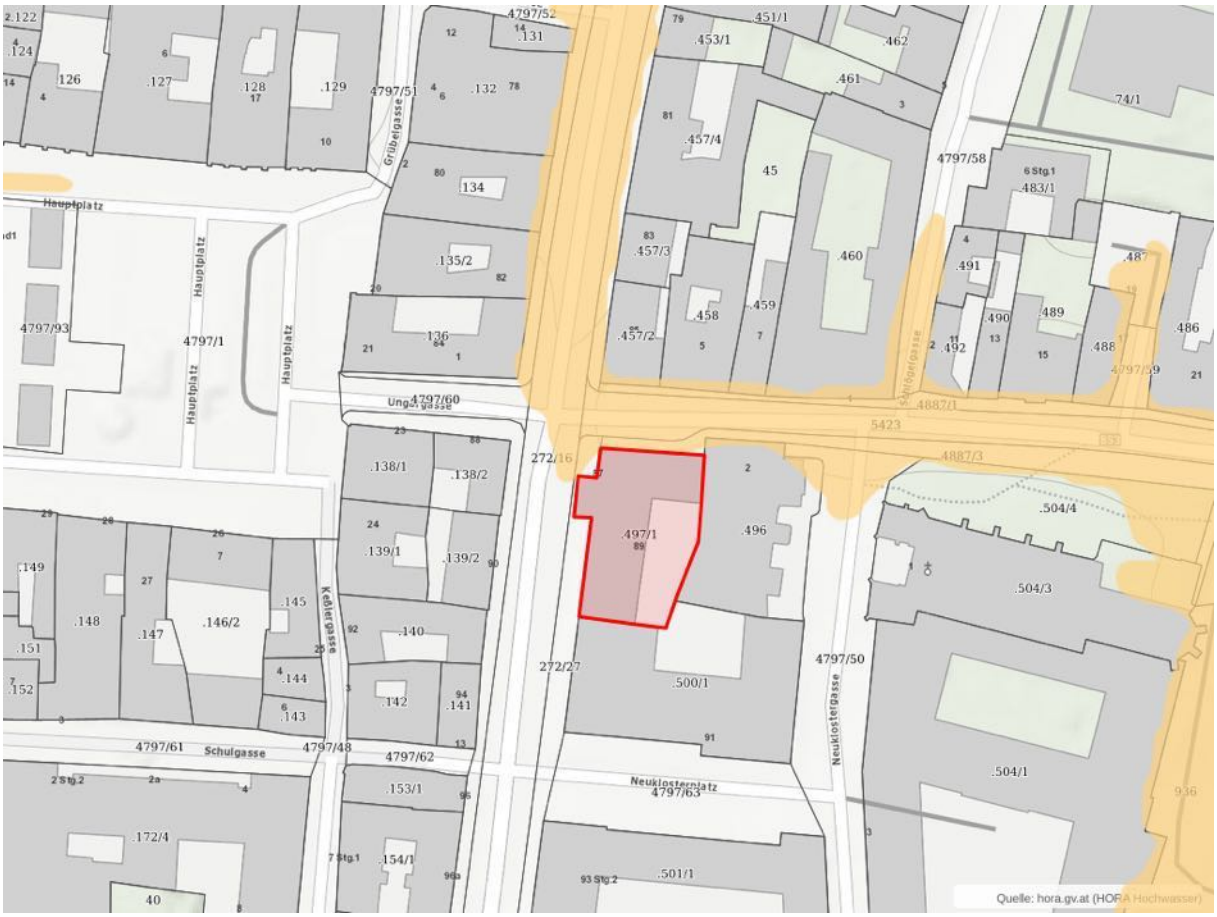
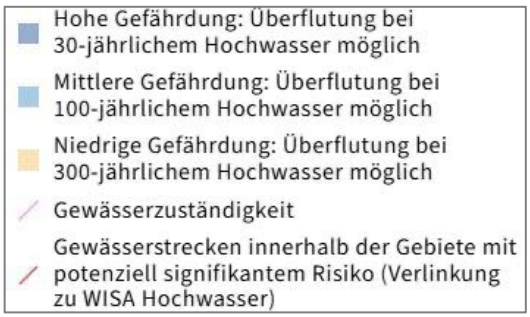


Abb.: Detailabfrage Hochwassergefahr (Quelle: hora.gv.at)

Die Detailabfrage der Hochwasserrisikozonierung auf hora.gv.at ergab für die gegenständliche Liegenschaft in der Grazer Straße 87, 2700 Wiener Neustadt, eine niedrige Hochwassergefährdung. Die Liegenschaft liegt im HQ300-Bereich, das heißt, eine Überflutung ist

lediglich im Falle eines 300-jährlichen Hochwasserereignisses möglich. Eine Gefährdung durch häufigere Hochwasserereignisse (HQ30 oder HQ100) besteht laut Abfrage nicht.

Zeichenerklärung Hochwasserrisikozonierung:



Anmerkungen:

Das Lebensministerium und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten im Jahr 2002 das Projekt „Hochwasserrisikozonierung Austria – HORA“, ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.
Ziel des Projektes HochwasserRisikoflächen Austria ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. (Vgl. hora.gv.at)

2.7 Objektdaten

2.7.1 Übersicht

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass es sich um eine Wohnung im 4. Obergeschoss (Top W41) eines Mehrparteienhauses handelt, welches im Jahr 1958 errichtet wurde. Das Gebäude ist in geschlossener Bauweise (Mittelhaus) ausgeführt und verfügt über einen vollunterkellerten Sockelbereich, ein Erdgeschoss, ein erstes, zweites und drittes Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Ein Personenaufzug ist im Gebäude nicht vorhanden. Das Objekt ist dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zugeordnet. Die bewertungsgegenständliche Wohnung weist eine Nutzfläche von 67,57 m² auf.

Das Gebäude ist mit einem Walmdach ausgestattet, welches mit Betonziegeln eingedeckt ist. Die Fassade ist verputzt und verfügt über keine Wärmedämmung im herkömmlichen Sinne; laut

Angabe vor Ort befindet sich eine Dämmmaßnahme mittels Thermoputz in Arbeit. Die Fenster sind mit Kunststoffrahmen und Zweifachverglasung ausgeführt. Als Eingangstür ist eine Holztür mit Standardschloss vorhanden. Im Bereich der Fenster ist eine manuelle Innenjalousie als Sonnenschutz vorhanden.

Hinsichtlich der Haustechnik ist das Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war in der gegenständlichen Wohnung keine funktionstüchtige Wärmeabgabe vorhanden, da sich die Wohnung im Zuge einer Sanierung befindet und die entsprechenden Installationen demontiert wurden.

Bei der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass in der Wohnung kein Bodenbelag vorhanden ist; es liegt lediglich der rohe Estrich vor. Sanitäreinrichtungen sind zum Befundaufnahmezeitpunkt nicht vorhanden.

Das Objekt befindet sich in einem Gebäude, das über öffentliche Parkierungsmöglichkeiten auf öffentlichem Gut sowie eine öffentliche Parkgarage in der Umgebung verfügt. Nebengebäude sind nicht vorhanden. Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über öffentliches Gut mit asphaltierter Oberfläche.

Bei der Befundaufnahme wurde ein insgesamt sehr schlechter Erhaltungszustand der Wohnung festgestellt. Das Erscheinungsbild ist als schlecht und sanierungsbedürftig zu beurteilen. Die Wohnung ist vollständig entkernt, sämtliche Zwischenwände sowie die Deckenuntersicht zum Dachstuhl wurden entfernt. Die Wohnung befindet sich im Leerstand und ist derzeit nicht bewohnbar. Im Bereich des Daches wurde augenscheinlich eine Undichtheit im Bereich der Wohnung zur Seite Ungargasse festgestellt. Sanierungsmaßnahmen wurden bislang nicht abgeschlossen; der Bautenstand ist als nicht fertiggestellt zu bezeichnen. Ein Energieausweis liegt vor.

Die nachfolgende SWOT-Analyse stellt die aus sachverständiger Sicht wesentlichen Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der bewerteten Liegenschaft tabellarisch dar. Sie dient der strukturierten Einordnung der Objekteigenschaften, beeinflusst jedoch nicht unmittelbar die Wertermittlung.

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
• **Zentrale Lage:** Der Makrostandort im Zentrum von Wiener Neustadt mit Anbindung an öffentliches Gut sichert eine dauerhaft nachfragestarke Mikrolage. • **Fernwärmeanschluss:** Die vorhandene Fernwärmeversorgung stellt eine wartungsarme und zukunftssichere Wärmeinfrastruktur ohne Umstellungsbedarf dar. • **Wohnungseigentum:** Der klar verbücherte Wohnungseigentumsanteil (579/21756, verbunden mit W 41) bietet eine rechtlich eindeutige und verkehrsfähige Eigentumsform. • **Grundstückskonfiguration:** Die annähernd rechteckige, grosszügige Eckparzelle mit rund 900 m² Gesamtfläche begünstigt die bauliche Ausnutzung der Liegenschaft.	• **Nicht bewohnbar:** Die komplett entkernte Wohnung ohne Zwischenwände, Deckenuntersicht und Sanitärausstattung ist im aktuellen Zustand nicht nutzbar und erfordert erhebliche Fertigstellungsinvestitionen. • **Fehlender Lift:** Die Lage im 4. Stock ohne Aufzug schränkt die Vermarktbarkeit insbesondere für ältere oder mobilitätseingeschränkte Nutzer deutlich ein. • **Bausubstanz und Grundriss:** Baujahr 1958, veralteter Grundriss und schwache thermische Qualität (HWB-Klasse D, fGEE 4,37) belasten die Wertigkeit gegenüber zeitgemässem Bestand.
Chancen (Opportunities)	**Risiken (Threats)**
• **Sanierungspotenzial:** Die bereits laufende Kernsanierung eröffnet die Möglichkeit, durch fachgerechte Fertigstellung eine deutliche Wertsteigerung gegenüber dem Rohzustand zu erzielen. • **Fassadendämmung in Arbeit:** Die in Ausführung befindliche Fassadendämmung kann die derzeit schwache Energieeffizienz nachhaltig verbessern und Betriebskosten senken. • **Widmungsvorteil:** Die Widmung Bauland-Kerngebiet Handelseinrichtungen mit geschlossener Bauweise sichert eine flexible, marktgängige Nutzungsperspektive im zentralen Umfeld.	• **Pfandrechtsbelastung:** Die mehrfachen Höchstbetrags- und Pfandrechte zugunsten Dritter im Rahmen des exekutiven Verwertungsverfahrens deuten auf angespannte Eigentumsverhältnisse und Verwertungsdruck hin. • **Verkehrslärm:** Der starke Verkehrslärm durch die Ecklage Ungargasse/Grazer Straße als Hauptstrasse mindert Wohnqualität und erzielbare Preise dauerhaft. • **Fehlender Grenzkataster:** Da das Grundstück nicht im Grenzkataster geführt ist, sind die Grundgrenzen rechtlich nicht verbindlich festgelegt und können künftig strittig werden.

2.7.2 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

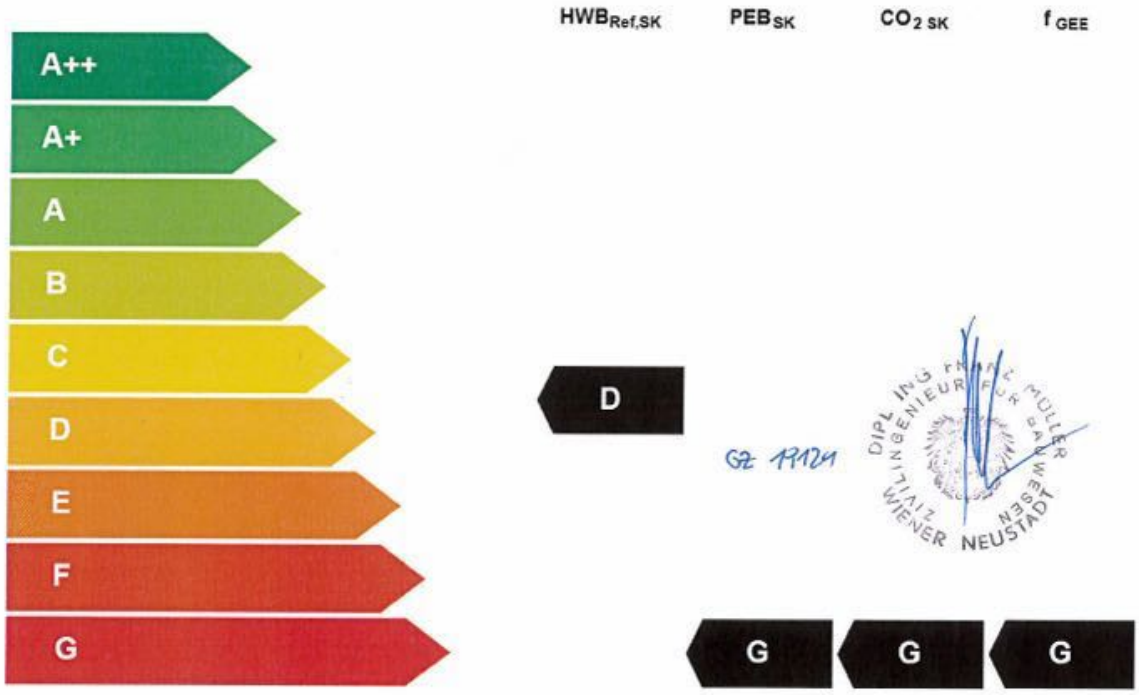
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech
Niederösterreich

BEZEICHNUNG Grazer Strasse 87-89

Gebäude (-teil)	OG Wohnhaus	Baujahr	1957
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Grazer Strasse 87-89	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ, Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nummer	23443
Grundstücksnummer	.497/1	Seehöhe	265,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zugerechnete **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es werden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3.1493. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20120221XXXP306 Seite 1 / 33

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.138,17 m²	Charakteristische Länge	3,89 m	Mittlerer U-Wert	1,39 W/(m²K)
Bezugsfläche	1.710,54 m²	Heiztage	248 d	LEK_T-Wert	70,77
Brutto-Volumen	7.359,07 m³	Heizgradtage	3.419 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.890,71 m²	Klimaregion	N/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,26 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	$HWB_{Ref,RK}$	99,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	99,9	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB_{RK}	381,6	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f_{GEE}	4,37	
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.			

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	214.930	kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$	100,5	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	214.930	kWh/a	HWB_{SK}	100,5	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	27.315	kWh/a	$WWWB_{SK}$	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	785.030	kWh/a	HEB_{SK}	367,2	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	3,24	
Haushaltsstrombedarf	35.119	kWh/a	$HHSB_{SK}$	16,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	820.149	kWh/a	EEB_{SK}	383,6	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	1.042.441	kWh/a	PEB_{SK}	487,5	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	1.013.238	kWh/a	$PEB_{n.ern.SK}$	473,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	29.203	kWh/a	$PEB_{ern.SK}$	13,7	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	253.334	kg/a	$CO2_{SK}$	118,5	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$	4,37	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,0	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	22.04.2020
Gültigkeitsdatum	22.04.2030

ErstellerIn: Dipl. Ing. Franz S. Müller ZT GmbH
Ing. Radu-Romeo Paisa

Unterschrift: GZ 121124

DIPL. ING. FRANZ MÜLLER ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN WIENER NEUSTADT

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

2.7.3 Bau- und Erhaltungszustand

BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	k.A.	sehr gut	gut	mäßig	schlecht	sehr schlecht
Fenster *(Laut Angabe undicht)*	☐	☐	☐	☒	☐	☐
Dach *(Augenscheinlich undicht im Bereich der Wohnung zu Seite Ungargasse)*	☐	☐	☐	☐	☒	☐
Fassade *(Keine Dämmung, jedoch in Arbeit)*	☐	☐	☐	☒	☐	☐
Heizung/Klima/Lüftung/Sanitär	☒	☐	☐	☐	☐	☐
Allgemeine Flächen	☐	☐	☐	☒	☐	☐
Sanitärausstattung *(Keine vorhanden)*	☐	☐	☐	☐	☐	☒
Wände/Decken/Böden	☒	☐	☐	☐	☐	☐

Gesamtzustand: Nicht bewohnbar / Abbruchreif

Wohnung komplett entkernt

Information zu den Zustandsnoten:

k.A.: *Keine verlässliche Beurteilung möglich, da keine ausreichenden Informationen oder keine Einsicht in den betreffenden Bauteil vorliegen.*

Sehr gut: *Der Bauteil befindet sich in einem neuwertigen oder nahezu neuwertigen Zustand. Es sind keine Schäden oder Mängel erkennbar und es besteht kein Instandhaltungsbedarf.*

Gut: *Der Bauteil ist in einem ordentlichen und gebrauchsfähigen Zustand. Es bestehen lediglich geringfügige Abnutzungen; Instandhaltungs- oder Reparaturmaßnahmen beschränken sich auf kleinere, übliche Arbeiten.*

Mäßig: *Der Bauteil weist erkennbare Abnutzungen oder Mängel auf. Ein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Reparaturbedarf ist vorhanden und mittelfristig erforderlich.*

Schlecht: *Der Bauteil weist deutliche Schäden oder Mängel auf. Es besteht ein erheblicher Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf; zur nachhaltigen Behebung ist ein umfassenderes Maßnahmenkonzept erforderlich.*

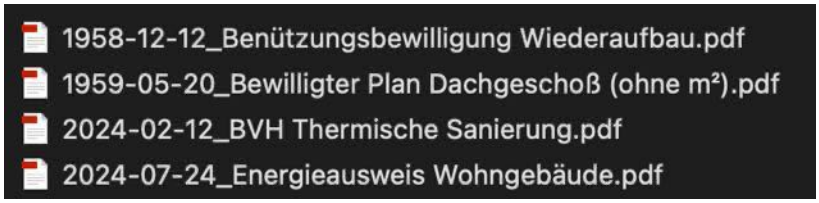
Sehr schlecht: *Der Bauteil befindet sich in einem stark beeinträchtigten Zustand und ist in seiner Funktion wesentlich eingeschränkt oder nicht mehr gebrauchstauglich. Eine wirtschaftliche Instandsetzung ist in der Regel nicht mehr gegeben; es sind grundlegende Sanierungsmaßnahmen oder ein Austausch erforderlich."*

2.7.4 Bestandsverhältnisse

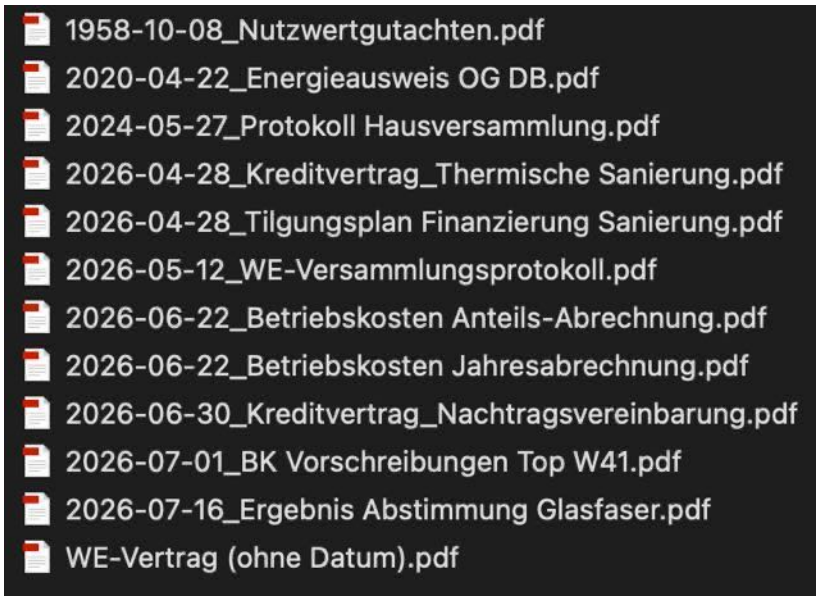
Da für die gegenständliche Liegenschaft, Grazer Straße 87, 2700 Wiener Neustadt, keine Angaben zu Bestandsverhältnissen vorliegen und die Nutzungsart nicht als Vermietung oder Teilvermietung ausgewiesen ist, bestehen keine Bestandsverhältnisse. Die Liegenschaft wird vom Eigentümer selbst genutzt.

2.7.5 Übersicht Dokumente (siehe Beilagen)

Behörde



Hausverwaltung



2.7.6 Flächenaufstellung

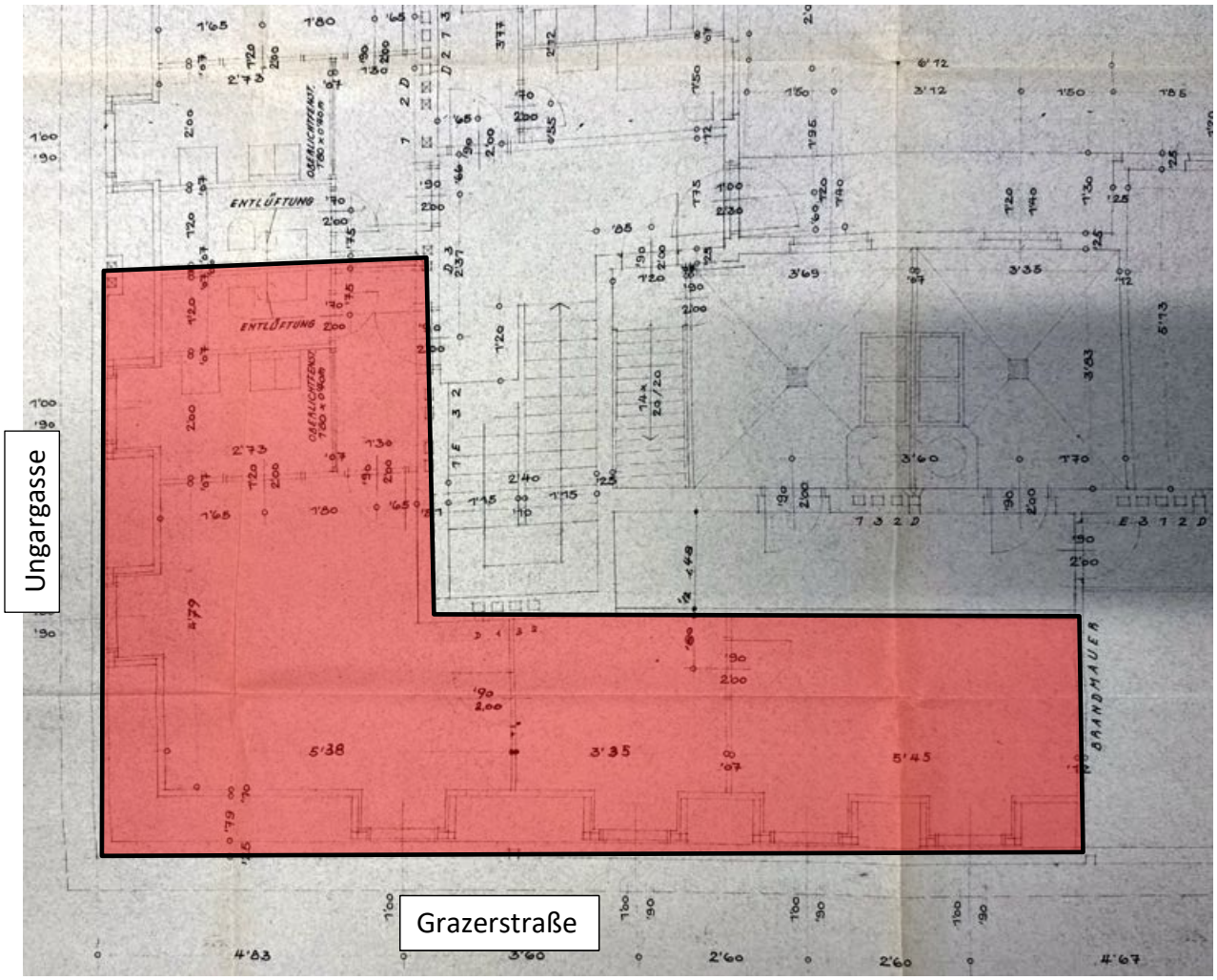
Flächenzusammenfassung

Geschoß	Raum	NFL	Ansatz	Anrechenbar	Anmerkung
Flächen Wohnung Top W41 - Wohnhaus (67,57 m²)					
4. Stock ohne Lift	Gesamtfläche lt. Nutzwertgutachten	67,57 m²	100 %	67,57 m²	
4. Stock ohne Lift gesamt		**67,57 m²**		**67,57 m²**	
Wohnung Top W41 gesamt				**67,57 m²**	
Nutzfläche gesamt				**67,57 m²**	

Flächenzusammenfassung

Bezeichnung	Typ	Berechnungsansatz	Summe
Wohnung Top W41	Wohnhaus	Anrechenbar	67,57 m²
Gesamt			**67,57 m²**

2.7.7 Planunterlagen



Magistrat Wiener Neustadt, Abteilung 4
Stadtbauamt
Amtsexemplar

Magistrat Wiener Neustadt
Abteilung 4 Bauamt

Magistrat Wiener Neustadt
Abteilung 4 Bauamt

46-156/1953
Der kommissionellen Schlußüberprüfung
vorgelegen am 25. Nov. 1958
Der Verhandlungsleiter

Hierauf bezieht sich die
h.a. Erledigung vom 12. Dez. 1958

Wr. Neustadt, 20. Mai 1959
Der Stadtbaudirektor:

Magistrat Wiener Neustadt
Abt. 4

2.8 Fotodokumentation

Straßenansicht



4. Stock ohne Lift

Stiegenhaus









Aussicht Richtung Norden (Ungargasse)



Innenansichten





Alle Innenwände wurden entfernt



Wasserschäden im Bereich der Dachhaut



Alle Innenwände wurden entfernt



abgemorschter Dachbalken








Undichte Stellen im Gaupenbereich




abgemorschter Dachbalken

Keller





12

3 Gutachten

3.1 Bewertungsansatz und Rechtsgrundlage

Das Bewertungsobjekt befand sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht in einem gebrauchsfertigen Zustand. Wände, Decken und Böden wurden ebenso entfernt wie die Ausstattung des Badezimmers und der Küche. Eine Wohnung im Sinne einer bezugsfertigen Nutzungseinheit war als solche nicht mehr erkennbar; vorhanden war der Rohbauzustand einer künftig wieder herzustellenden Nutzungseinheit.

Hinzu tritt, dass sich das Gebäude selbst zum Bewertungsstichtag in Sanierung befindet. An der Gebäudehülle wird eine thermische Sanierung durchgeführt. Das Bewertungsobjekt ist somit in zweifacher Hinsicht nicht in einem endgültigen Zustand: die Nutzungseinheit im Inneren nicht und die bauliche Anlage als Ganzes nicht. Beide Umstände sind gesondert zu erfassen und dürfen einander nicht überlagern.

Für einen Zustand dieser Art bestehen keine Vergleichspreise. Am Markt werden entkernte Nutzungseinheiten nur vereinzelt und ohne veröffentlichte Preisdokumentation gehandelt; eine unmittelbare Ableitung des Verkehrswertes aus Kaufpreisen zustandsgleicher Objekte ist daher nicht möglich. Der Sachverständige hat den Wert deshalb in zwei Schritten ermittelt: Zunächst wird jener Wert bestimmt, den das Bewertungsobjekt in einem fiktiv unterstellten, gebrauchsfertig hergestellten Zustand am Bewertungsstichtag hätte. Von diesem fiktiven Wert werden sodann jene Aufwendungen abgezogen, die erforderlich sind, um vom tatsächlich vorgefundenen Zustand in den unterstellten Zustand zu gelangen. Von dem so ermittelten Wert sind abschließend die rückständigen Bewirtschaftungskosten nach Punkt 3.8.1 abzuziehen. Das Ergebnis ist der Verkehrswert im tatsächlichen Zustand am Bewertungsstichtag.

Dieser Ansatz entspricht dem Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG in Verbindung mit einer wertmäßig erfassten Zustandsberichtigung. § 4 Abs 1 letzter Satz LBG sieht ausdrücklich vor, dass abweichende Eigenschaften der Sache nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind. Der fehlende Ausbauzustand ist eine solche abweichende Eigenschaft. Die Wahl des Verfahrens obliegt nach § 7 Abs 1 LBG dem Sachverständigen; die Gründe für die Auswahl sind nach § 9 Abs 1 Z 3 LBG darzulegen und werden hiermit dargelegt.

Die nachfolgende Darstellung der Vergleichsobjekte, ihrer Wertbestimmungsmerkmale und der erzielten Kaufpreise sowie die Begründung sämtlicher Zu- und Abschläge, Auf- und Abwertungen entspricht dem besonderen Gutachtenserfordernis des § 10 Abs 1 LBG.

3.2 Die erhobenen Vergleichspreise

Im selben Haus konnten zwei Kauffälle erhoben werden. Die Erhebung erfolgte über die Auswertung der Grundbuchsdaten. Weitere Kauffälle im selben Haus waren im Erhebungszeitraum nicht feststellbar.

Merkmal	**Kauffall 1**	**Kauffall 2**	**Bewertungsobjekt**
Tagebuchzahl	6037/2022	6472/2023	—
Vertragsdatum	08.06.2022	10.08.2023	—
Miteigentumsanteile	836/21756 (418/10878)	872/21756	579/21756
Objekt	Top W 15	Top W 20	Top W41
Geschoß	nicht erhoben	2. Obergeschoß	4. Obergeschoß
Nutzfläche	86,00 m²	97,00 m²	67,57 m²
Kaufpreis	200.000,00 €	170.000,00 €	—
Preis je m²	2.325,58 €	1.752,58 €	—

Beide Kauffälle betreffen Objekte auf dem Grundstück .497/1 der Katastralgemeinde 23443 mit einer Grundstücksfläche von 898 m² und einer bebauten Fläche von 622 m². Dasselbe Grundstück ist nach Punkt 2.5.3 auch der Grundstückskörper des Bewertungsobjektes. Die Zugehörigkeit aller drei Objekte zu derselben Wohnungseigentumsanlage ist überdies am Nenner der Miteigentumsanteile ablesbar: Der Kauffall 2 und das Bewertungsobjekt weisen mit 872/21756 und 579/21756 denselben Nenner auf, der Kauffall 1 mit 418/10878 den halben Nenner aus der Zeit vor der Verdoppelung der Nutzwerte, was 836/21756 entspricht. Beide Kauffälle wurden im

Jahr 1965 parifiziert. Die drei Objekte liegen damit in derselben Liegenschaft, in derselben baulichen Anlage, im selben Baualter und in derselben Verkehrslage.

3.3 Eignungsprüfung der beiden Kauffälle

3.3.1 Örtliche Vergleichbarkeit

Die örtliche Vergleichbarkeit ist im gegenständlichen Fall in einem Ausmaß gegeben, das in der Bewertungspraxis selten erreicht wird. Beide Kauffälle betreffen Objekte im selben Haus. Sämtliche Lagemerkmale, die üblicherweise den größten Teil der Preisstreuung erklären, sind damit identisch: die Makrolage in 2700 Wiener Neustadt, die Mikrolage an der Kreuzung Grazer Straße und Ungargasse mit der dort gegebenen hohen Verkehrsbelastung, die Infrastrukturanbindung, das Baujahr 1958, die Bauweise, die Ausstattung der allgemeinen Teile des Hauses sowie das Fehlen eines Aufzuges. Auch die Immissionslage, die für die Bewertung dieser Liegenschaft ein wesentliches wertbeeinflussendes Merkmal darstellt, wirkt auf alle drei Objekte in gleicher Weise ein.

Diese Übereinstimmung ist der tragende Grund dafür, dass die beiden Kauffälle trotz der nachstehend dargelegten Einschränkungen herangezogen werden. Vergleichspreise aus anderen Häusern desselben Stadtgebietes wären zwar zahlreicher und zeitnäher verfügbar, müssten aber wegen abweichender Lage-, Bauzustands- und Ausstattungsmerkmale mit Zu- und Abschlägen versehen werden, deren Höhe im Einzelfall nicht messbar wäre. Der Sachverständige hat der Lagegleichheit daher den Vorzug vor der zeitlichen Nähe gegeben und die zeitliche Abweichung stattdessen rechnerisch bereinigt, wie es § 4 Abs 2 zweiter Satz LBG ausdrücklich vorsieht.

3.3.2 Zeitliche Lage und Anpassungserfordernis

Nach § 4 Abs 2 erster Satz LBG sind zum Vergleich Kaufpreise heranzuziehen, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt wurden. Der Kauffall 1 datiert vom 08.06.2022, der Kauffall 2 vom 10.08.2023. Beide liegen damit mehrere Jahre vor dem Bewertungsstichtag. Von zeitlicher Nähe im engeren Sinn kann nicht mehr gesprochen werden.

Das Gesetz schließt die Verwendung solcher Preise jedoch nicht aus, sondern ordnet ihre Anpassung an: Soweit Kaufpreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten. Die zeitliche Anpassung ist damit der vom Gesetzgeber vorgesehene Regelfall des mittelbaren Preisvergleiches und kein Notbehelf. Die vorgenommene Abwertung ist nach § 10 Abs 1 LBG zu begründen; dies geschieht in Punkt 3.3.4.

Der Zeitraum zwischen den Kauffällen und dem Bewertungsstichtag ist überdies kein Zeitraum gleichförmiger Preisentwicklung. Der österreichische Wohnimmobilienmarkt erreichte im Jahr 2022 ein Preishoch, verzeichnete in den Jahren 2023 und 2024 rückläufige Preise und erst ab dem Jahr 2025 wieder eine moderate Erholung. Eine über den gesamten Zeitraum gemittelte Rate würde diesen Verlauf verzerren. Die Anpassung erfolgt deshalb für jeden Kauffall gesondert von seinem eigenen Vertragsjahr auf den Stichtag.

3.3.3 Zustand der Vergleichsobjekte zum jeweiligen Kaufzeitpunkt

Der Zustand der beiden verkauften Wohnungen zum jeweiligen Kaufzeitpunkt ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Die Grundbuchsdaten enthalten dazu keine Angaben. Eine Besichtigung der Vergleichsobjekte war nicht möglich; ein Zutrittsrecht besteht nicht, und der Zustand zum jeweiligen Kaufzeitpunkt wäre auch bei einer heutigen Besichtigung nicht mehr feststellbar, weil zwischenzeitige Veränderungen nicht ausgeschlossen werden können.

Damit ist offenzulegen, dass nicht bekannt ist, ob die Vergleichsobjekte im Zeitpunkt ihres Verkaufes saniert, durchschnittlich gebraucht oder ihrerseits sanierungsbedürftig waren. Das Baujahr 1958 lässt bei beiden Objekten einen erheblichen Anteil der ursprünglichen Bausubstanz erwarten; welche Erneuerungen in der Zwischenzeit vorgenommen wurden, ist offen. Da der Ausstattungs- und Erhaltungszustand bei Objekten dieses Baualters zu den stärksten wertbeeinflussenden Merkmalen zählt, ist dies die wesentlichste Einschränkung der Aussagekraft der beiden Kauffälle. Ein Zu- oder Abschlag für Zustandsunterschiede kann mangels Kenntnis der Zustände nicht beziffert werden. Der Sachverständige unterlässt daher einen solchen Ansatz bewusst und trägt dieser Unschärfe stattdessen durch die Ausweisung einer Bandbreite Rechnung.

3.3.4 Geschoßlage, Nutzfläche und Zuschnitt

Die Geschoßlage des Kauffalles 1 wurde nicht erhoben. Der Kauffall 2 liegt im 2. Obergeschoß. Das Bewertungsobjekt liegt im 4. Obergeschoß und damit im obersten Geschoß des Hauses. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Lage im 4. Obergeschoß ohne Aufzug ist ein wertmindernder Umstand. Sie schränkt den Kreis der Interessenten ein, weil das Objekt für ältere Personen, für Personen mit eingeschränkter Mobilität und für Haushalte mit Kleinkindern nur bedingt in Betracht kommt.

Dieser Nachteil ist im gegenständlichen Fall dauerhaft. Der Einbau eines Aufzuges war nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.05.2024 als Variante vorgesehen; die Eigentümergemeinschaft hat sich dagegen ausgesprochen. Ein Aufzug wird daher im Zuge der laufenden Gebäudesanierung nicht errichtet. Der Sachverständige hält fest, dass die Ablehnung zu jenem Zeitpunkt erfolgte, zu dem die Errichtung wegen der ohnehin vorgesehenen Einrüstung und Bauabwicklung mit dem geringsten Zusatzaufwand möglich gewesen wäre. Eine spätere Nachrüstung ist nach der dokumentierten Beschlusslage nicht absehbar. Ein Erwerber am Bewertungsstichtag kann daher nicht damit rechnen, dass der Nachteil in überschaubarer Zeit wegfällt; er ist in voller Höhe wertmindernd anzusetzen.

Die Lage im obersten Geschoß eines Gebäudes des Baujahres 1958 lässt gegenüber Mittelgeschoßen einen höheren Heizwärmebedarf und eine stärkere sommerliche Überwärmung erwarten. Dieser zweite Nachteil entfällt im fiktiv unterstellten Zustand, weil das Dach nach Auskunft der Hausverwaltung in die laufende Sanierung einbezogen wird; die Auskunft ist jedoch nicht schriftlich bestätigt. Der Nachteil der Erreichbarkeit ohne Aufzug bleibt davon unberührt und spricht für einen Abschlag gegenüber Objekten in mittleren Geschoßen.

Gegenläufig wirkt die geringere Nutzfläche des Bewertungsobjektes. Bei Eigentumswohnungen steigt der auf den Quadratmeter bezogene Preis mit abnehmender Fläche regelmäßig an, weil der Gesamtkaufpreis für einen größeren Kreis von Erwerbern finanzierbar bleibt. Das Bewertungsobjekt weist mit der nach dem Nutzwertgutachten und der Flächenaufstellung nach Punkt 2.7.6 anzusetzenden Nutzfläche von 67,57 m² eine um rund 21 vom Hundert kleinere Nutzfläche auf als der Kauffall 1 und eine um rund 30 vom Hundert kleinere Nutzfläche als der Kauffall 2. Das spricht für einen Zuschlag.

Die beiden Einflüsse wirken gegenläufig und heben einander nach Einschätzung des Sachverständigen weitgehend auf. Ein gesonderter Ansatz unterbleibt daher; die verbleibende Unschärfe ist in der ausgewiesenen Bandbreite enthalten.

3.3.5 Verkehrslage und die Gefahr der Doppelerfassung

Das Bewertungsobjekt liegt an der Kreuzung Grazer Straße und Ungargasse. Die Ungargasse ist die Hauptausfallstraße vom Stadtzentrum in östlicher Richtung und ab der Grazer Straße Teil der Pöttschinger Straße B 53; die Grazer Straße bildet die Trennlinie zwischen der Innenstadt und den östlich anschließenden Stadtteilen. Beide Straßenzüge sind stark befahren. Der Sachverständige ist mit den Verkehrsverhältnissen der Innenstadt von Wiener Neustadt aufgrund langjähriger persönlicher Ortskenntnis vertraut und beurteilt die gegenständliche Kreuzung als eine der am stärksten belasteten des Stadtgebietes.

Eine Entlastung des innerstädtischen Straßennetzes wird von der Ostumfahrung erwartet, deren Bau im September 2024 begonnen wurde und deren Fertigstellung für Ende des Jahres 2027 vorgesehen ist. Am Bewertungsstichtag war die Ostumfahrung nicht in Betrieb; maßgeblich ist daher die zum Stichtag tatsächlich bestehende Verkehrsbelastung. Ob und in welchem Ausmaß der Markt eine künftige Entlastung bereits vorwegnimmt, ist nicht messbar und wird nicht angesetzt.

Von entscheidender bewertungstechnischer Bedeutung ist der folgende Umstand: Die Verkehrslage wirkt auf beide Vergleichsobjekte in genau derselben Weise ein wie auf das Bewertungsobjekt, weil alle drei Objekte im selben Haus an derselben Kreuzung liegen. Die Immissionsbelastung ist damit in den beiden herangezogenen Kaufpreisen bereits vollständig enthalten. Ein zusätzlicher Abschlag für die Verkehrslage würde denselben wertmindernden Umstand ein zweites Mal erfassen und wäre unzulässig. Ein solcher Abschlag unterbleibt daher ausdrücklich.

Die Verkehrslage ist demgegenüber dort anzusetzen, wo sie einen Unterschied begründet: bei der Gegenüberstellung mit Angebotspreisen von Objekten außerhalb dieses Hauses, insbesondere in ruhigeren Innenstadtlagen. Bei einem solchen Vergleich ist die Immissionsbelastung des Bewertungsobjektes wertmindernd zu berücksichtigen. Objektiviert

wird die Beurteilung durch die Abfrage des Lärmkatasters nach Punkt 2.6.3, die für die Nachtstunden eine kartierte Straßenverkehrslärmbelastung von 65 bis 69 dB ausweist.

3.3.6 Laufende thermische Sanierung der Gebäudehülle

Beide Kauffälle wurden in den Jahren 2022 und 2023 und damit vor Beginn der thermischen Sanierung abgeschlossen. Die dabei erzielten Kaufpreise beziehen sich auf ein Gebäude mit unsanierter Hülle. Das ist ein Unterschied in einem wertbeeinflussenden Umstand. Er wird nicht durch einen gesonderten Zuschlag erfasst, sondern dadurch, dass der in Punkt 3.6 unterstellte fiktive Zustand die fertiggestellte Gebäudehülle bereits einschließt und der Wertansatz dementsprechend oberhalb der aus den Kauffällen abgeleiteten Bandbreite liegt.

Diesem wertsteigernden Umstand steht ein wertmindernder gegenüber. Die Kosten der Sanierung der allgemeinen Teile trägt die Eigentümergemeinschaft; die Aufwendungen sind von den Wohnungseigentümern nach § 32 WEG 2002 zu tragen. Sie werden aus der Rücklage nach § 31 WEG 2002 gedeckt, deren Bemessung nach § 31 Abs 1 WEG 2002 ausdrücklich auch auf künftige Aufwendungen zur thermischen Sanierung oder energietechnischen Verbesserung des Gebäudes Bedacht zu nehmen hat, und, soweit die Rücklage nicht ausreicht, durch Sonderzahlungen oder durch ein Darlehen nach § 28 Abs 1 Z 3 WEG 2002. Ein Erwerber am Bewertungsstichtag tritt in die künftigen Zahlungsverpflichtungen ein und wird den zum Stichtag noch offenen Finanzierungsanteil in seine Preisbildung einbeziehen.

Ein dritter Umstand tritt hinzu: Am Bewertungsstichtag war das Gebäude eine Baustelle. Nach den Feststellungen der Befundaufnahme befand sich eine Dämmmaßnahme an der Fassade mittels Thermoputz bereits in Arbeit. Einrüstung, Bauabwicklung und die eingeschränkte Nutzbarkeit während der Arbeiten wirken für sich genommen wertmindernd, jedoch nur vorübergehend.

Zum Sachverhalt liegt das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.05.2026 gemäß § 25 Abs 3 WEG 2002 vor. Ihm ist zu entnehmen, dass die Jahresabrechnung 2025 mit einem leichten Guthaben schließt, dass der Stand der Rücklage im Mai 2026 rund 154.100 € betrug und dass die monatliche Dotierung der Rücklage ab 1. Juni 2026 für die gesamte Liegenschaft um 500 € herabgesetzt wurde. Zur thermischen Sanierung wurde über den Stand der Planung, über die Förderzusage und eine zwischenzeitlich ergänzte Nachförderung berichtet. Als Baubeginn wurde Ende Juni mit dem Abbruch des Vordaches genannt. Zum Umfang der Maßnahme ist dem

Protokoll zu entnehmen, dass die Fenster zweiflügelig ausgeführt werden, dass das Stiegenhaus zweifarbig gestaltet und die Zählerkästen im Stiegenhaus überarbeitet werden. Für die Fassadengestaltung hat sich die Mehrheit für die helle Variante mit begrüntem Fassadenbereich entschieden.

Daraus folgt für die Bewertung, dass die Maßnahme über eine reine Fassadendämmung hinausgeht und auch eine Aufwertung der allgemeinen Teile im Stiegenhaus umfasst. Der in Punkt 3.6 unterstellte fiktive Zustand erfasst daher nicht nur die thermische Verbesserung, sondern auch den verbesserten Zustand der allgemeinen Teile und das äußere Erscheinungsbild des Hauses.

Zur Finanzierung ist festzuhalten, dass das Protokoll die Gesamtkosten der Maßnahme, die Höhe der Förderungen und einen allfälligen Restfinanzierungsbedarf nicht ausweist. Die Herabsetzung der monatlichen Dotierung unmittelbar vor dem Baubeginn ist ein Anhaltspunkt dafür, dass zum Zeitpunkt der Versammlung keine Sonderzahlung für erforderlich gehalten wurde; § 31 Abs 1 WEG 2002 lässt eine Unterschreitung des dort genannten Mindestbetrages unter anderem wegen des besonderen Ausmaßes der bereits vorhandenen Rücklage zu. Ein Beleg für die Deckung der Gesamtkosten ist das nicht. Nach ergänzender Auskunft beträgt der Gesamtaufwand der Sanierung ohne Aufzugseinbau 1.357.224,00 € bei Fördermitteln von 764.252,00 €; ein Darlehen wurde aufgenommen. Die Berechnung des auf das Bewertungsobjekt entfallenden Anteils erfolgt in Punkt 3.7.4.

Die Aufteilung der Aufwendungen folgt § 32 WEG 2002 nach den Miteigentumsanteilen; auf das Bewertungsobjekt entfallen 579/21756 Anteile. Die wertsteigernden und die wertmindernden Einflüsse werden getrennt erfasst: der verbesserte Zustand im Wertansatz nach Punkt 3.6, die anteilige Belastung als Abzugsposten nach Punkt 3.7.4. Eine Saldierung unterbleibt, damit beide Größen für sich überprüfbar bleiben.

Zum Fensteraustausch ist einschränkend festzuhalten, dass die Fenster des Bewertungsobjektes nach dem Befund bereits in Kunststoffrahmen mit Zweifachverglasung ausgeführt sind. Ob im Zuge der laufenden Maßnahme ein weiterer Austausch erfolgt und ob damit eine Verringerung der Schallimmission im Inneren gegenüber jenem Zustand verbunden ist, auf den sich die beiden Kaufpreise beziehen, ist nicht abschließend geklärt. Der in Punkt 3.3.5 dargelegte Grundsatz, dass

die Verkehrslage in den Kaufpreisen bereits enthalten ist, bleibt daher aufrecht. Die schalltechnische Bewertung fällt überdies nicht in das Fachgebiet der Immobilienbewertung.

3.3.7 Redlicher Geschäftsverkehr

Nach § 4 Abs 3 LBG dürfen Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn dieser Einfluss wertmäßig erfasst und der Kaufpreis entsprechend berichtigt werden kann.

Anhaltspunkte für ein Naheverhältnis zwischen den Vertragsteilen, für eine Schenkung oder für einen sonstigen den Preis verzerrenden Umstand ergeben sich aus den erhobenen Grundbuchsdaten in beiden Kauffällen nicht. Verkäufer und Käufer sind jeweils verschiedene Personen, und es liegen keine gleichen Tagebuchzahlen, keine Paketverkäufe und keine wiederkehrenden Vertragsteile vor. Zwei Umstände sind jedoch offenzulegen. Beide Kauffälle sind in der Kaufpreissammlung als Auslandstransaktion gekennzeichnet; beim Kauffall 1 hatte der Verkäufer seinen Sitz in Deutschland und die Käufer in der Slowakei. Ob daraus abweichende Preisvorstellungen resultierten, ist nicht feststellbar. Beim Kauffall 2 ist überdies vermerkt, dass der Kaufpreis Inventar enthält. Der auf die Liegenschaft entfallende Anteil des Kaufpreises liegt daher unter 170.000 €; eine Berichtigung nach § 4 Abs 3 LBG ist mangels Bezifferung des Inventars nicht möglich. Der angepasste Preis von 1.745 € je Quadratmeter ist damit eine Obergrenze für den reinen Liegenschaftspreis dieses Kauffalles, was den Abstand zum Kauffall 1 zusätzlich vergrößert. Der Sachverständige geht im Übrigen davon aus, dass beide Kaufpreise im redlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind, hält jedoch fest, dass aus den Registerdaten allein ein persönlicher Umstand im Sinne des § 4 Abs 3 LBG nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

3.3.8 Umfang der Stichprobe

Es liegen zwei Kauffälle vor. Eine Stichprobe dieses Umfanges lässt keine statistische Auswertung zu. Ein Mittelwert aus zwei Werten ist mit dem Median identisch, ein Streuungsmaß ist nicht sinnvoll bildbar, und der Ausfall eines einzelnen Kauffalles würde das Ergebnis um die volle

Differenz verändern. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die beiden Kauffälle daher nicht als repräsentative Marktstichprobe, sondern als Anhaltspunkte für das Preisniveau dieses konkreten Hauses zu verstehen sind. Sie werden aus diesem Grund in Punkt 3.5 durch die Auswertung aktueller Angebotspreise ergänzt.

3.3.9 Zeitliche Anpassung der Kaufpreise

Als Maßstab für die Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes wurde der Wohnimmobilienpreisindex der Oesterreichischen Nationalbank herangezogen, und zwar die Reihe Österreich ohne Wien, Eigentumswohnungen, gebraucht, auf der Indexbasis 2000 gleich 100. Diese Reihe wurde gewählt, weil sie das Bewertungsobjekt in der Objektart, im Gebrauchtzustand und im räumlichen Bezug am nächsten abbildet. Die Reihe Wien scheidet aus, weil es sich um einen anderen Markt handelt; die Reihe Einfamilienhäuser scheidet nach der Objektart aus; die Reihe Erstbezug scheidet aus, weil Neubauten einer eigenen, im Betrachtungszeitraum abweichenden Preisdynamik folgen.

Reihe (OeNB, 2000 = 100)	**2022**	**2023**	**1. Quartal 2026**
Österreich ohne Wien, Eigentumswohnungen gebraucht	284,8	278,1	276,9

Es wurden Jahresdurchschnittswerte für die Kaufjahre und der zuletzt veröffentlichte Quartalswert für den Stichtag verwendet. Die Verwendung von Jahresdurchschnitten anstelle der Quartalswerte des jeweiligen Vertragsmonates wird offengelegt; sie ist eine Vereinfachung, deren Auswirkung angesichts des geringen Ausmaßes der Indexbewegung im betroffenen Zeitraum untergeordnet ist. Die Indexwerte sind einstellig nachkommagenau veröffentlicht; die daraus resultierende Rundungsunschärfe liegt im Bereich weniger Zehntelprozentpunkte.

Anpassung	**Kauffall 1**	**Kauffall 2**
Preis je m² zum Vertragszeitpunkt	2.325,58 €	1.752,58 €
Anpassungsfaktor	0,9723	0,9957

Anpassung	Kauffall 1	Kauffall 2
Wertänderung	−2,77 %	−0,43 %
Preis je m², angepasst	2.261,07 €	1.745,01 €

Beide Kaufpreise sind daher abzuwerten. Die Abwertung fällt beim Kauffall 1 stärker aus, weil das Jahr 2022 den Höchststand der Reihe darstellt, während das Jahr 2023 bereits auf dem rückläufigen Ast lag. Nach der Anpassung ergibt sich ein Preisniveau von rund 2.261 € je Quadratmeter aus dem Kauffall 1 und von rund 1.745 € je Quadratmeter aus dem Kauffall 2.

3.4 Beurteilung der verbleibenden Streuung

Die beiden Kaufpreise weichen erheblich voneinander ab. Vor der Anpassung beträgt der Abstand 32,7 vom Hundert, nach der Anpassung noch 29,6 vom Hundert. Die zeitliche Anpassung erklärt somit nur rund drei Prozentpunkte der Differenz. Dieses Ergebnis ist bewertungstechnisch von zentraler Bedeutung und wird hier ausdrücklich festgehalten: Die Preisdifferenz zwischen den beiden Wohnungen ist ganz überwiegend nicht auf die unterschiedliche zeitliche Lage der Kauffälle zurückzuführen.

Da Lage, Haus, Baualter und Verkehrssituation bei beiden Objekten identisch sind und die zeitliche Komponente rechnerisch bereinigt wurde, verbleiben als Erklärung für die Differenz nur objektbezogene Merkmale. In Betracht kommen insbesondere der Ausstattungs- und Erhaltungszustand zum jeweiligen Verkaufszeitpunkt, die Geschoßlage, der Grundrisszuschnitt und die Belichtung, das Vorhandensein von Freiflächen oder Nebenräumen, eine allfällige Vermietung im Kaufzeitpunkt sowie die Verhandlungssituation der Vertragsteile. Zu keinem dieser Merkmale liegen dem Sachverständigen belastbare Feststellungen vor.

Daraus folgt zweierlei. Erstens kann aus den beiden Kauffällen kein Punktwert abgeleitet werden; sie definieren eine Bandbreite von rund 1.745 € bis rund 2.261 € je Quadratmeter, innerhalb derer das Preisniveau dieses Hauses vor der Sanierung lag. Zweitens ist die Einordnung des Bewertungsobjektes gegenüber dieser Bandbreite nicht aus den Kauffällen selbst begründbar. Das gilt umso mehr, als der in Punkt 3.6 unterstellte Zustand — vollständig saniertes Inneres bei

fertiggestellter Gebäudehülle — in beiden Kauffällen nicht vorlag, sodass der Ansatz oberhalb der Bandbreite zu liegen kommt. Die Einordnung erfolgt daher nach Punkt 3.6 aufgrund der Marktkenntnis des Sachverständigen.

3.5 Ergänzende Heranziehung von Angebotspreisen

3.5.1 Rechtliche Einordnung

§ 4 Abs 1 LBG stellt auf tatsächlich erzielte Kaufpreise ab. Ein Angebotspreis ist kein erzielter Kaufpreis, sondern eine einseitige Preisvorstellung der Anbieterseite zu Beginn eines Verhandlungsvorganges. Angebotspreise sind daher keine Vergleichspreise im Sinne des § 4 LBG und werden im gegenständlichen Gutachten auch nicht als solche verwendet.

Sie werden vielmehr in zweifacher, eingeschränkter Funktion herangezogen. Zum einen dienen sie der Feststellung des aktuellen Marktgeschehens am Stichtag, das sich aus zwei mehrere Jahre zurückliegenden Kauffällen allein nicht erschließt. Zum anderen dienen sie der Zuordnung eines Zustandsniveaus: Während bei den beiden Kauffällen der Zustand zum Verkaufszeitpunkt unbekannt ist, ist bei einem Angebot der beworbene Zustand aus der Inseratsbeschreibung ersichtlich. Das erlaubt die Abgrenzung des sanierten vom unsanierten Preisniveau, die aus den Kauffällen gerade nicht ableitbar ist. Diese Verwendung als Kontroll- und Zuordnungsgröße, nicht als Wertträger, wird hiermit offengelegt.

3.5.2 Abschlag vom Angebotspreis

Angebotspreise liegen im redlichen Geschäftsverkehr regelmäßig über den letztlich erzielten Kaufpreisen. Der Anbieter kalkuliert einen Verhandlungsspielraum ein; der tatsächlich beurkundete Preis liegt darunter. Ein Angebotspreis darf daher nicht ungekürzt in eine Wertableitung eingehen.

Zur Größenordnung dieser Differenz liegen für Österreich Auswertungen vor, die Angebotsdaten mit Grundbuchsdaten verknüpfen. Eine gemeinsame Auswertung von willhaben und IMMOunited über rund 100.000 im Jahr 2015 angebotene Wohnungen und Häuser ergab bei Eigentumswohnungen bundesweit eine durchschnittliche Differenz von rund 8,5 vom Hundert,

bei regional erheblicher Streuung. Eine spätere Auswertung von IMMOunited aus dem Jahr 2020 über ebenfalls mehr als 100.000 Inserate wies bei Wohnungen je nach Region Differenzen bis in den Bereich von rund 20 vom Hundert aus. Beide Auswertungen zeigen übereinstimmend, dass die Differenz bei Eigentumswohnungen geringer ausfällt als bei Einfamilienhäusern, und beide bestätigen die Größenordnung.

Der Sachverständige setzt vor diesem Hintergrund einen Abschlag vom Angebotspreis von 10 vom Hundert an. Ein Abschlag von 5 vom Hundert stellt nach den angeführten Auswertungen die Untergrenze dar und würde dem gegenständlichen Objekttyp nicht gerecht: Ein Vergleichsangebot in einem Gebäude des Baujahres 1958 an einer stark verkehrsbelasteten Kreuzung, ohne Aufzug, spricht einen eingeschränkten Interessentenkreis an. Bei eingeschränkter Nachfrage steigt der Verhandlungsspielraum des Erwerbers. Ein Ansatz von 10 vom Hundert liegt zugleich nahe am bundesweiten Durchschnittswert für Eigentumswohnungen und damit im belegten Bereich; er wird aus Gründen der Zurückhaltung nicht überschritten.

Der Angebotspreisabschlag ist von einem Lageabschlag zu trennen. Beide Abschläge betreffen verschiedene Umstände und dürfen weder vermengt noch gegeneinander aufgerechnet werden. Bei einem Angebot aus derselben Liegenschaft wäre ausschließlich der Angebotspreisabschlag von 10 vom Hundert anzusetzen, weil die Verkehrslage dann dieselbe ist. Wird demgegenüber ein Angebot aus einer anderen, ruhigeren Innenstadtlage herangezogen, so ist neben dem Angebotspreisabschlag zusätzlich ein Abschlag für die stärkere Immissionsbelastung des Bewertungsobjektes anzusetzen.

Die Höhe eines solchen Lageabschlages ist mangels einer ausreichenden Zahl von Kauffällen an vergleichbar belasteten Straßenzügen im Gebiet statistisch nicht ableitbar und wird als gutachterlicher Erfahrungssatz angesetzt und gesondert begründet.

Ein Angebotspreis einer sanierten Wohnung in derselben Liegenschaft wurde dem Sachverständigen mitgeteilt. Die Nutzfläche dieser Wohnung war jedoch nicht feststellbar und das Inserat lag nicht vor; eine nicht überprüfbare Angabe wird nicht herangezogen.

Herangezogen wird demgegenüber ein Angebot, dessen Merkmale dem Bewertungsobjekt in der Geschoßlage und im Baualter sehr nahe kommen. Angeboten wird in 2700 Wiener Neustadt, Zentrum in der Nähe des Stadtparks, eine Wohnung mit 51 m² Nutzfläche und zwei Zimmern, im 4. Stock ohne Aufzug, Baujahr 1951, in renovierungsbedürftigem Zustand, mit Gasofen im

Wohnzimmer und Warmwasserbereitung über einen Boiler in der Küche, mit Kellerabteil, einem Heizwärmebedarf von 68,4 kWh je Quadratmeter und Jahr entsprechend der Klasse C und Betriebskosten von rund 148 € im Monat. Der Angebotspreis beträgt 129.000 €, das sind 2.529 € je Quadratmeter Nutzfläche. Anbieter ist ein gewerblicher Immobilienmakler. Der Ausdruck des Inserates ist den Beilagen angeschlossen.

Das Angebot wurde am 06.09.2026 und damit nach dem Bewertungsstichtag abgerufen. Es wird nicht zur Ableitung des Wertes, sondern ausschließlich zur Kontrolle des Ergebnisses nach Punkt 3.8.1 herangezogen; die zeitliche Abweichung wird hiermit offengelegt.

Nach Abzug des Angebotspreisabschlages von 10 vom Hundert ergibt sich ein zu erwartender Kaufpreis von 2.276 € je Quadratmeter. Darauf sind zwei Anpassungen anzuwenden, die in dieselbe Richtung wirken. Wertmindernd für das Bewertungsobjekt wirkt die Lage: Das Vergleichsangebot liegt in einer ruhigen Zentrumslage in der Nähe des Stadtparks, das Bewertungsobjekt an einer der am stärksten verkehrsbelasteten Kreuzungen des Stadtgebietes. Ebenfalls zugunsten des Vergleichsangebotes wirkt dessen geringere Nutzfläche von 51 m² gegenüber 67,57 m², weil der auf den Quadratmeter bezogene Preis mit abnehmender Fläche ansteigt. Beide Umstände sprechen dafür, dass das Bewertungsobjekt bei sonst gleichem Zustand einen geringeren Quadratmeterpreis erzielt als das Vergleichsangebot.

Ein Zustandsunterschied ist gesondert zu beachten. Das Vergleichsangebot betrifft eine renovierungsbedürftige, jedoch bewohnbare Wohnung mit vorhandenen Trennwänden, Fußböden, Badezimmer, Küche und Heizung. Das Bewertungsobjekt ist entkernt und damit nicht bewohnbar. Der Quadratmeterpreis des Vergleichsangebotes bildet daher einen Zustand ab, der zwischen dem vorgefundenen und dem in Punkt 3.6 fiktiv unterstellten Zustand liegt.

3.6 Ableitung des Wertes im fiktiv gebrauchsfertigen Zustand

Der fiktiv unterstellte Zustand ist zunächst genau zu bestimmen, weil von ihm sowohl der Wertansatz als auch sämtliche nachfolgenden Abzüge abhängen. Der Sachverständige unterstellt einen Zustand, in dem erstens das Innere der Nutzungseinheit vollständig saniert und gebrauchsfertig hergestellt ist und zweitens die laufende Sanierung der Gebäudehülle einschließlich Fassade, Fenster, Dach und Stiegenhaus abgeschlossen ist. Beide Teilzustände

werden gemeinsam unterstellt, weil sie am Markt gemeinsam auftreten werden: Ein Erwerber, der die Nutzungseinheit heute erwirbt und ausbaut, wird sie erst nach Abschluss beider Maßnahmen weiterveräußern können.

Dieser Zustand liegt in zwei voneinander unabhängigen Merkmalen über jenem Zustand, auf den sich die beiden herangezogenen Kauffälle beziehen. Zum einen war die Gebäudehülle in den Jahren 2022 und 2023 unsaniert. Zum anderen ist der Ausstattungs- und Erhaltungszustand der beiden verkauften Wohnungen unbekannt, bei einem Baujahr 1958 und den erzielten Preisen jedoch nicht als vollständig saniert anzunehmen. Ein Ansatz oberhalb der aus den Kauffällen abgeleiteten Bandbreite ist daher nicht nur zulässig, sondern folgerichtig; er ist nach § 4 Abs 1 letzter Satz LBG als Zuschlag für abweichende Eigenschaften zu begründen.

Der Sachverständige setzt für den so bestimmten Zustand 2.500 € je Quadratmeter Nutzfläche an. Der Ansatz beruht auf der Marktkenntnis des Sachverständigen für das Stadtgebiet von Wiener Neustadt und wird als solcher gekennzeichnet. Er liegt um 10,6 vom Hundert über dem angepassten Kauffall 1 und um 43,3 vom Hundert über dem angepassten Kauffall 2. Der Abstand zum Kauffall 1 erklärt sich aus der erneuerten Gebäudehülle und dem vollständig sanierten Inneren. Der größere Abstand zum Kauffall 2 erklärt sich zusätzlich daraus, dass jenes Objekt mit 97,00 m² deutlich größer ist und der auf den Quadratmeter bezogene Preis mit zunehmender Fläche sinkt, sowie daraus, dass der niedrige erzielte Preis auf einen unterdurchschnittlichen Zustand hindeutet.

Gegenläufig wirkt die Lage im 4. Obergeschoß ohne Aufzug, die nach Punkt 3.3.4 dauerhaft ist. Sie ist im Ansatz bereits berücksichtigt und schließt einen höheren Wertansatz aus.

Ansatz im fiktiv gebrauchsfertigen Zustand	**untere Grenze**	**Ansatz**	**obere Grenze**
Preis je m² Nutzfläche	2.350 €	2.500 €	2.650 €
Nutzfläche	67,57 m²	67,57 m²	67,57 m²
Fiktiver Verkehrswert	158.790 €	168.925 €	179.061 €

Weil der fiktiv unterstellte Zustand die fertiggestellte Gebäudehülle bereits einschließt, ist der Wertzuwachs aus der thermischen Sanierung in diesem Ansatz enthalten. Ein gesonderter Zuschlag dafür unterbleibt; in Punkt 3.7.4 wird ausschließlich die den Erwerber treffende Belastung abgezogen. Damit ist eine Doppelerfassung ausgeschlossen.

Eine Gegenüberstellung mit aktuellen Angebotspreisen unterbleibt aus den in Punkt 3.5.2 dargelegten Gründen. Der Wertansatz beruht auf der Marktkenntnis des Sachverständigen für das Stadtgebiet von Wiener Neustadt. Die Wahl dieser Erkenntnisgrundlage ist nach § 7 Abs 1 LBG zulässig, wonach der Sachverständige bei der Wertermittlung den Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten hat.

3.7 Abzug der Aufwendungen für die Herstellung des unterstellten Zustandes

3.7.1 Übereinstimmung von Zielzustand und Kostenansatz

Der wesentlichste methodische Punkt dieses Rechenschrittes ist die Übereinstimmung zwischen dem unterstellten Zielzustand und dem angesetzten Kostenbetrag. Der abzuziehende Betrag muss genau jene Aufwendungen umfassen, die erforderlich sind, um vom vorgefundenen Zustand in den unter Punkt 3.6 unterstellten Zustand zu gelangen — nicht weniger und nicht mehr. Wird ein hochwertigerer Endzustand unterstellt als der Kostenansatz abdeckt, ist das Ergebnis überhöht; wird ein einfacherer Endzustand unterstellt, ist es zu niedrig. Zielzustand und Kostenansatz sind daher im Gutachten ausdrücklich aufeinander zu beziehen.

Der unterstellte Zielzustand betrifft ausschließlich das Innere der Nutzungseinheit. Die Sanierung der Gebäudehülle ist nicht Gegenstand dieses Kostenansatzes, weil sie von der Eigentümergemeinschaft getragen und nach Punkt 3.3.6 gesondert erfasst wird; eine Doppelerfassung ist dadurch ausgeschlossen. Der Sachverständige unterstellt für das Innere einen vollständig sanierten, gebrauchsfertigen Zustand mit zeitgemäßer, jedoch nicht gehobener Ausstattung: neu errichtete nichttragende Trennwände, neue Fußbodenaufbauten und Oberböden, neue Deckenverkleidungen, ein vollständig neu errichtetes Badezimmer samt Sanitärgegenständen, eine eingebaute Küche in einfacher Ausführung sowie die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen im Bereich der Nutzungseinheit einschließlich Malerei. Dem

entspricht der herangezogene Kostenansatz von 1.200 € je Quadratmeter Nutzfläche einschließlich Umsatzsteuer.

Zur Herkunft dieses Ansatzes ist offenzulegen, dass es sich um einen Erfahrungssatz und nicht um eine aus dem Objekt abgeleitete Kostenermittlung handelt. Ein Kostenvoranschlag liegt nicht vor. Eine auf einzelne Positionen aufgegliederte Kostenermittlung wurde bewusst unterlassen, weil sie eine Genauigkeit vortäuschen würde, die die Datengrundlage nicht trägt: Die Massen sind zwar erhebbar, der Ausführungsstandard des künftigen Endzustandes ist es jedoch nicht, und gerade er bestimmt die Kosten. Der Ansatz liegt am unteren Rand dessen, was für eine vollständige Erneuerung eines Objektes dieses Baualters zu erwarten ist. Der Sachverständige empfiehlt, ihn vor Erstattung des Gutachtens durch mindestens einen Kostenvoranschlag eines ausführenden Unternehmens oder durch eine zitierfähige Baukostenkennzahl zu unterlegen. Die Ermittlung von Sanierungskosten und die Beurteilung der fachlichen Eignung von Sanierungsmaßnahmen fallen nicht in das Fachgebiet der Immobilienbewertung; erforderlichenfalls ist ein Sachverständiger für das Bauwesen beizuziehen.

3.7.2 Ansatz einschließlich Umsatzsteuer

Der Kostenansatz wird mit 1.200 € je Quadratmeter Nutzfläche einschließlich Umsatzsteuer angesetzt; das entspricht 1.000 € je Quadratmeter zuzüglich 20 vom Hundert Umsatzsteuer. Bei einer Nutzfläche von 67,57 m² ergibt das 81.084 € brutto gegenüber 67.570 € netto.

Der Bruttoansatz ist deshalb zutreffend, weil als typischer Erwerber einer Eigentumswohnung dieser Größe und Lage eine natürliche Person zu unterstellen ist, die die Wohnung selbst nutzt oder vermietet und nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Für diesen Erwerber ist die Umsatzsteuer ein echter, nicht rückforderbarer Kostenbestandteil und fließt daher in seine Preisbildung ein. Ein Nettoansatz käme nur dann in Betracht, wenn als typischer Erwerber ein vorsteuerabzugsberechtigter Unternehmer anzunehmen wäre; dafür bestehen keine Anhaltspunkte. Die Festlegung ist wertrelevant, weil sie das Ergebnis um 13.514 € verändert, und wird daher ausdrücklich getroffen und begründet.

3.7.3 Bauzeit, Wagnis und eingeschränkte Marktgängigkeit

Ein Erwerber, der die Wohnung im vorgefundenen Zustand erwirbt, zahlt nicht den fiktiven Wert im gebrauchsfertigen Zustand abzüglich der reinen Baukosten. Er berücksichtigt zusätzlich, dass ihm die Nutzung während der Bauzeit entgeht, dass eingesetztes Kapital in dieser Zeit gebunden ist, dass der endgültige Kostenumfang bei einem Gebäude des Baujahres 1958 erst nach Öffnung der Bauteile feststeht und dass er Planungs-, Bauleitungs- und Behördenaufwand zu tragen hat. Dazu tritt die eingeschränkte Marktgängigkeit: Für eine entkernte Nutzungseinheit kommt der übliche Wohnungswerber nicht in Betracht; als Erwerber verbleiben Anleger und Personen, die die Arbeiten selbst oder mit eigenen Fachkräften durchführen. Ein kleinerer Interessentenkreis führt zu einem geringeren erzielbaren Preis.

Diese Umstände sprechen dafür, über den reinen Kostenabzug hinaus einen Abschlag für Bauzeit, Wagnis und eingeschränkte Marktgängigkeit anzusetzen. Der Sachverständige hält einen Ansatz in der Größenordnung von 10 vom Hundert des fiktiven Wertes für vertretbar, weist ihn jedoch gesondert aus, damit er nachvollziehbar und für sich überprüfbar bleibt und keine Doppelerfassung mit dem Kostenabzug eintritt.

3.7.4 Anteilige Belastung aus der Gebäudesanierung

Die Aufwendungen für die Sanierung der allgemeinen Teile sind von den Wohnungseigentümern nach § 32 WEG 2002 im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Auf das Bewertungsobjekt entfallen 579 von 21.756 Anteilen, das sind 2,6613 vom Hundert. Daraus ergibt sich die nachstehende Aufteilung.

Position	**Liegenschaft gesamt**	**Anteil 579/21756**
Gesamtaufwand der Sanierung ohne Aufzug	1.357.224 €	36.120 €
abzüglich Fördermittel (56,3 %)	−764.252 €	−20.339 €
Eigenaufwand der Eigentümergemeinschaft	592.972 €	15.781 €

Position	Liegenschaft gesamt	Anteil 579/21756
abzüglich Rücklage, Stand Mai 2026	−154.100 €	−4.101 €
über Darlehen zu finanzieren	438.872 €	11.680 €

Für den anzusetzenden Betrag kommen zwei Größen in Betracht. Zieht man vom Eigenaufwand den Anteil an der bereits angesparten Rücklage ab, weil dieser mit dem Objekt auf den Erwerber übergeht und von ihm nicht mehr zu leisten ist, verbleiben rund 11.700 €. Setzt man den Eigenaufwand zur Gänze an, sind es rund 15.800 €. Der Sachverständige setzt aus den in Punkt 3.7.5 dargelegten Gründen den vollen Eigenaufwand von 15.781 € an und weist die günstigere Größe als Alternative aus; die Ergebnisdifferenz beträgt 4.101 € und wird in Punkt 3.8 ausgewiesen.

Der Nominalbetrag wird als Näherung für die Belastung herangezogen. Die Zinsen erhöhen und die zeitliche Verteilung der Rückzahlung mindert den Barwert dieser Belastung; beide Einflüsse wirken gegenläufig, weshalb der Nominalbetrag als vertretbare Näherung angesehen wird. Diese Vereinfachung wird offengelegt.

Festzuhalten ist, dass die Fördermittel von 764.252 € rund 56,3 vom Hundert des Gesamtaufwandes decken. Die erneuerte Gebäudehülle kommt dem Erwerber zur Gänze zugute, während er wirtschaftlich nur den ungeförderten Restbetrag trägt. Der Umstand wirkt sich zugunsten des Bewertungsobjektes aus und ist im Wertansatz nach Punkt 3.6 bereits enthalten.

3.7.5 Laufende Vorschreibung und Aufbringung des Eigenaufwandes

Zur Kontrolle wurde die Monatsvorschreibung ab 9/2026 herangezogen. Sie weist für das Bewertungsobjekt einen Rücklagenbeitrag von 87,81 €, einen gesonderten Beitrag zur Heizungsrücklage von 9,34 €, Betriebskosten von 130,39 €, fixe Heizkosten von 3,06 € und eine Manipulationsgebühr von 0,90 € aus. Der Gesamtbetrag beläuft sich einschließlich Umsatzsteuer auf 245,33 € im Monat, das sind 3,63 € je Quadratmeter Nutzfläche und 2.944 € im Jahr. Der

Aufteilungsschlüssel von 2,6610 vom Hundert bestätigt den in Punkt 3.7.4 verwendeten Anteil von 579/21756.

Aus zwei Feststellungen zu dieser Vorschreibung folgt der in Punkt 3.7.4 gewählte Ansatz. Erstens enthält die Vorschreibung keine gesonderte Position für die Sanierung, für eine Darlehensannuität oder für eine Sonderzahlung. Der Eigenaufwand wird daher über die Rücklage aufgebracht. Der Anteil des Bewertungsobjektes an der bestehenden Rücklage steht damit für die Sanierung und nicht mehr für die laufende Erhaltung zur Verfügung; er kann dem Erwerber nicht als frei verfügbares Guthaben zugerechnet werden. Der volle Eigenaufwand ist daher der zutreffende Abzugsposten.

Zweitens beträgt der Rücklagenbeitrag 1,30 € je Quadratmeter Nutzfläche und Monat. Der gesetzliche Mindestbetrag nach § 31 Abs 1 WEG 2002 liegt seit 1. Jänner 2026 aufgrund der Valorisierung nach § 31 Abs 5 WEG 2002 bei 1,12 € je Quadratmeter Nutzfläche und Monat. Die Dotierung liegt somit nur rund 14 vom Hundert über dem gesetzlichen Mindestbetrag, obwohl daraus neben der laufenden Erhaltung eines Gebäudes des Baujahres 1958 auch der Eigenaufwand von 592.972 € zu bedienen ist. Bezogen auf die gesamte Liegenschaft beträgt die Dotierung rund 3.300 € im Monat, das sind rund 39.600 € im Jahr. Der Sachverständige weist darauf hin, dass eine spätere Anhebung der Dotierung oder eine Sonderzahlung damit nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bezifferung unterbleibt, weil der Kreditvertrag nicht vorliegt; der Umstand stützt jedoch den konservativen Ansatz.

Anzumerken ist, dass die Vorschreibung auch im vorgefundenen Zustand in voller Höhe anfällt, obwohl eine Nutzung der Nutzungseinheit nicht möglich ist. Dieser Umstand ist Teil des in Punkt 3.7.3 angesetzten Abschlages für Bauzeit und Wagnis und wird dort nachstehend beziffert.

Zur Plausibilisierung jenes Abschlages: Bei einer angenommenen Dauer von zwölf Monaten bis zur Gebrauchsfertigkeit entfallen 2.944 € auf die laufenden Vorschreibungen. Auf das gebundene Kapital aus Kaufpreis und Sanierungsaufwand von rund 136.084 € entfallen bei einem angenommenen Zinssatz von 4 vom Hundert weitere 5.443 €. Beide Beträge zusammen ergeben 8.387 €. Vom angesetzten Abschlag von 16.893 € verbleiben damit 8.505 € für die entgangene Nutzung während der Bauzeit, für die Kostenunsicherheit bei einem Gebäude dieses Baualters, für Planungs-, Bauleitungs- und Behördenaufwand sowie für die eingeschränkte

Marktgängigkeit. Der Ansatz von 10 vom Hundert erweist sich damit als zurückhaltend. Die Bauzeit und der Zinssatz sind Annahmen und werden als solche gekennzeichnet.

3.8 Ergebnis

Aus den vorstehenden Ansätzen ergibt sich die nachstehende Ableitung. Die Bandbreite bildet die offengelegten Unschärfen ab und ist nicht als Rechenungenauigkeit, sondern als sachlich begründete Spanne zu verstehen.

Rechenschritt	untere Grenze	Ansatz	obere Grenze
Fiktiver Verkehrswert, gebrauchsfertig	158.790 €	168.925 €	179.061 €
abzüglich Innensanierung, brutto	−81.084 €	−81.084 €	−81.084 €
abzüglich Anteil Gebäudesanierung	−15.781 €	−15.781 €	−15.781 €
abzüglich Bauzeit und Wagnis, 10 %	−15.879 €	−16.893 €	−17.906 €
Zwischenergebnis vor rückständigen Bewirtschaftungskosten	46.046 €	55.168 €	64.289 €
gerundet	46.000 €	55.000 €	64.000 €

Setzt man anstelle des vollen Eigenaufwandes nur den Darlehensanteil von 11.680 € an, so erhöhen sich die Werte um 4.101 € auf rund 50.000 €, 59.000 € und 68.000 €. Setzt man den Abschlag für Bauzeit und Wagnis nicht an, so ergäbe sich beim mittleren Ansatz ein Wert von rund 72.000 €; dieser Wert überschreitet die in Punkt 3.8.1 dargestellte Marktgängigkeitsgrenze und bestätigt, dass der Abschlag anzusetzen ist.

Zur Empfindlichkeit des Ergebnisses ist festzuhalten, dass die Innensanierungskosten brutto rund 48 vom Hundert des fiktiven Wertes erreichen. Eine Veränderung des Kostenansatzes um 100 € je Quadratmeter einschließlich Umsatzsteuer verändert das Ergebnis um 6.757 € und damit um mehr als ein Zehntel. Eine Veränderung des Wertansatzes um 100 € je Quadratmeter verändert

das Ergebnis um 6.081 €. Die Belastbarkeit des Ergebnisses hängt daher in erster Linie von diesen beiden Ansätzen ab und nicht von der zeitlichen Anpassung der Kaufpreise.

3.8.1 Kontrolle an der Marktgängigkeitsgrenze

Als unabhängige Kontrolle wird das Ergebnis der Einschätzung gegenübergestellt, dass für das Bewertungsobjekt im vorgefundenen Zustand am Markt höchstens 1.000 € je Quadratmeter Nutzfläche, das sind 67.570 €, erzielbar sind. Diese Einschätzung beruht auf der langjährigen Ortskenntnis des Sachverständigen und wird ausdrücklich als Erfahrungswert und nicht als abgeleiteter Wert bezeichnet.

Die beiden voneinander unabhängigen Wege führen zu einem übereinstimmenden Bild. Die gesamte ermittelte Bandbreite von 46.046 € bis 64.289 € liegt unter der Marktgängigkeitsgrenze; ein Widerspruch besteht nicht. Zur Einordnung: Bei einem Abschlag für Bauzeit und Wagnis von 2,66 vom Hundert anstelle von 10 vom Hundert würde die Marktgängigkeitsgrenze beim mittleren Ansatz genau erreicht. Auch die günstigere Alternative nach Punkt 3.7.4 bleibt mit höchstens 68.390 € nur geringfügig darüber. Die Größenordnung der Ansätze wird damit bestätigt.

Eine zweite, davon unabhängige Kontrolle ergibt sich aus dem in Punkt 3.5.2 dargestellten Vergleichsangebot. Rechnet man vom Ansatz ausgehend die vorgenommenen Abzüge zurück, nämlich den Abschlag für Bauzeit und Wagnis, den Anteil an der Gebäudesanierung und die Innensanierungskosten, so gelangt man wieder auf den fiktiven Wert von 168.925 € oder 2.500 € je Quadratmeter im vollständig sanierten Zustand.

Das Vergleichsangebot führt nach dem Angebotspreisabschlag auf 2.276 € je Quadratmeter für eine renovierungsbedürftige, aber bewohnbare Wohnung im 4. Stock ohne Aufzug in einem Gebäude des Baujahres 1951, und zwar in besserer Lage und bei kleinerer Nutzfläche. Der Ansatz von 2.500 € je Quadratmeter für den vollständig sanierten Zustand liegt nur rund 10 vom Hundert darüber, obwohl er einen erheblich besseren Zustand abbildet. Der Ansatz erweist sich damit als zurückhaltend; die ungünstigere Lage und die Geschoßlage des Bewertungsobjektes sind darin bereits berücksichtigt. Ein Widerspruch zu den beiden Kauffällen besteht nicht, weil deren

angepasste Preise von 2.261 € und 1.745 € je Quadratmeter einen unsanierten Gebäudezustand und einen unbekannten Ausstattungszustand abbilden.

Vor Berücksichtigung der rückständigen Bewirtschaftungskosten ergibt sich damit ein Wert von rund 46.000 € bis 64.000 € mit einem Ansatz von rund 55.000 €.

Von diesem Wert sind die rückständigen Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. Nach Auskunft der Hausverwaltung haften Vorschreibungen der Eigentümergemeinschaft in Höhe von rund 4.950 € unberichtigt aus; die Eigentümergemeinschaft macht die Forderung gerichtlich geltend.

An jedem Miteigentumsanteil besteht nach § 27 Abs 1 WEG 2002 zugunsten von Forderungen der Eigentümergemeinschaft ein gesetzliches Vorzugspfandrecht in dem durch § 216 Abs 1 Z 3 EO bestimmten Ausmaß. Es kommt dem Forderungsberechtigten nach § 27 Abs 2 WEG 2002 zu, wenn er die Forderung samt Pfandrecht binnen sechs Monaten mit Klage geltend macht und die Anmerkung der Klage im Grundbuch beim Miteigentumsanteil des Beklagten beantragt. Nach § 27 Abs 3 WEG 2002 ist die besicherte Forderung im Fall der Zwangsversteigerung durch Barzahlung zu berichtigen, soweit sie in der Verteilungsmasse Deckung findet, ansonsten aber vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

Der Rückstand wird dem Erwerber somit wirtschaftlich angelastet, sei es durch Übernahme nach § 27 Abs 3 WEG 2002, sei es durch die weitere Vorschreibung seitens der Eigentümergemeinschaft. Er wird deshalb in voller Höhe und ohne Abzinsung vom ermittelten Wert abgezogen. Der Abzug betrifft keine im Lastenblatt eingetragene Geldlast und steht daher zur geldlastenfreien Bewertung nach Punkt 1.1 nicht in Widerspruch.

Offenzulegen ist, dass der Betrag mit Stand Ende Juli 2026 und damit nach dem Bewertungsstichtag erhoben wurde. Der Stand zum 25.06.2026 dürfte um etwa eine Monatsvorschreibung geringer gewesen sein; der höhere Betrag wird aus Gründen der Zurückhaltung angesetzt. Die Höhe des Rückstandes ist vor Erstattung des Gutachtens durch eine schriftliche Aufstellung der Hausverwaltung zu belegen.

Nach Abzug von 4.950 € ergibt sich ein Verkehrswert von rund 41.100 € an der unteren Grenze, von rund 50.200 € beim Ansatz und von rund 59.300 € an der oberen Grenze. Der Verkehrswert

des Bewertungsobjektes im tatsächlichen Zustand am Bewertungsstichtag wird demnach mit einer Bandbreite von rund 41.000 € bis 59.000 € und einem Ansatz von rund 50.000 € ermittelt.

3.9 Offenlegung der Unschärfen

Zusammenfassend beruht die Bewertung auf folgenden offengelegten Einschränkungen:

Es liegen lediglich zwei Kauffälle vor, die eine statistische Auswertung nicht zulassen. Beide liegen mehrere Jahre vor dem Bewertungsstichtag und wurden nach § 4 Abs 2 LBG zeitlich angepasst. Der Zustand beider Vergleichsobjekte zum jeweiligen Verkaufszeitpunkt ist unbekannt und nicht mehr feststellbar, die Geschoßlage des Kauffalles 1 wurde nicht erhoben, und die nach der Anpassung verbleibende Preisdifferenz von rund 30 vom Hundert konnte objektbezogenen Merkmalen nicht zugeordnet werden. Beim Kauffall 2 enthält der Kaufpreis Inventar, dessen Wert nicht bezifferbar ist. Angebotspreise wurden nicht herangezogen, weil kein Angebot überprüfbar dokumentiert werden konnte.

Der Kostenansatz von 1.200 € je Quadratmeter einschließlich Umsatzsteuer ist ein Erfahrungssatz und nicht durch einen Kostenvoranschlag unterlegt.

Die anteilige Belastung aus der Gebäudesanierung wurde mit dem Nominalbetrag angenähert, weil der Kreditvertrag der Eigentümergemeinschaft nicht vorliegt; als Alternative ist der um den Anteil an der Rücklage verminderte Betrag ausgewiesen. Die Angaben zum Gesamtaufwand und zu den Fördermitteln beruhen auf einer Auskunft der Hausverwaltung und sind noch zu belegen. Der Rückstand an Bewirtschaftungskosten von rund 4.950 € beruht auf einer Auskunft mit Stand Ende Juli 2026 und ist noch schriftlich zu belegen. Die herangezogene Monatsvorschreibung datiert ab 9/2026 und damit nach dem Bewertungsstichtag; die für den Stichtag maßgebliche Vorschreibung wich davon nach den vorliegenden Angaben nicht ab, weil die Herabsetzung der Rücklagendotierung bereits mit 1. Juni 2026 wirksam wurde.

Der Wertansatz von 2.500 € je Quadratmeter für den fiktiv gebrauchsfertigen Zustand beruht auf der Marktkenntnis des Sachverständigen; er liegt über beiden angepassten Vergleichspreisen, welche aus Jahren vor der Sanierung stammen.

Die Einbeziehung des Daches in die Sanierung beruht auf einer mündlichen Auskunft der Hausverwaltung.

Der Sachverständige hält abschließend fest, dass die entfernten Bauteile hinsichtlich ihrer bau- und wohnungseigentumsrechtlichen Zulässigkeit nicht beurteilt wurden. Sofern tragende Bauteile oder allgemeine Teile des Hauses betroffen sind, können die Arbeiten der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nach § 16 Abs 2 WEG 2002 sowie einer Bewilligung oder Anzeige nach der NÖ Bauordnung bedürfen. Ein allfälliges Fehlen dieser Zustimmungen oder Bewilligungen wäre ein wertbeeinflussender Umstand und im Befund festzuhalten. Die Beurteilung der Standsicherheit und der bautechnischen Zulässigkeit fällt nicht in das Fachgebiet der Immobilienbewertung.

4 Verkehrswert

4.1 Was bedeutet der Verkehrswert im übertragenen Sinn?

Der Verkehrswert stellt im übertragenen Sinn jenen Preis dar, den eine informierte und am Kauf interessierte Durchschnittsperson für die Liegenschaft voraussichtlich zu zahlen bereit wäre. Er beschreibt somit nicht einen individuell vereinbarten Sonderpreis, sondern orientiert sich am „typischen“ Marktgeschehen, also an dem Wert, der unter gewöhnlichen Umständen zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem sachkundigen Käufer zustande kommt. Der Verkehrswert bildet daher keinen Wunschwert, sondern den wahrscheinlichsten Preis ab, der sich aus Angebot und Nachfrage für eine bestimmte Objektart ergibt.

4.2 Wann sind Anpassungen vom Sachwert zum Verkehrswert notwendig?

Der rechnerisch ermittelte Wert stellt lediglich eine technische Größe dar.

§ 7 Abs 1 letzter Satz LBG ordnet an, dass aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln ist. Der Sachverständige hat das rechnerische Ergebnis daher an das tatsächliche Marktgeschehen anzuschließen und zu prüfen, ob aufgrund von Marktgegebenheiten, Objekteigenschaften oder rechtlichen Rahmenbedingungen Anpassungen vorzunehmen sind. Erst dieser Schritt führt vom rechnerischen Ergebnis zum marktkonformen Verkehrswert.

4.3 Warum entspricht der Verkehrswert nicht zwingend dem späteren Kaufpreis?

Der Verkehrswert bildet den wahrscheinlichsten Preis zum Bewertungsstichtag ab. Ein tatsächlich erzielter Kaufpreis kann davon jedoch abweichen, weil reale Verkaufssituationen oft durch individuelle Verhandlungen, die Vermarktungsdauer, zeitliche Dringlichkeiten oder die spezielle Käuferschicht beeinflusst werden. Manche Immobilien lassen sich nur mit längerer Vermarktungsdauer zum Verkehrswert absetzen; andere können – etwa aufgrund hoher Nachfrage oder besonders ansprechender Präsentation – auch über dem Verkehrswert verkauft werden. Umgekehrt können bei Objekten mit geringer Marktattraktivität oder sehr spezieller Nutzung individuelle Abschläge auftreten. Der Verkehrswert ist daher ein objektivierter Marktwert, nicht aber ein garantierter Verkaufspreis.

4.4 Erklärungsabschnitt: Was kann ein Gutachten leisten – und was nicht?

Ein Gutachten kann keine exakte Prognose eines zukünftigen Kaufpreises liefern, sondern stellt eine fachlich fundierte Schätzung des wahrscheinlichsten Preises zum Bewertungsstichtag dar. Der Verkehrswert ist somit ein Ergebnis aus Daten, Marktanalyse, Erfahrung und methodischer Bewertung – jedoch immer innerhalb jener Grenzen, die jede Prognose naturgemäß mit sich bringt. Die Immobilienbewertung beschäftigt sich im Kern mit der Herausforderung, in der Gegenwart auf Basis von Daten aus der Vergangenheit eine möglichst realistische Einschätzung über zukünftige Marktreaktionen und erzielbare Preise zu treffen. Da reale Verkaufssituationen zusätzlich durch individuelle Faktoren wie Verhandlungsstärke, Käufermotivation oder Vermarktungsdauer geprägt sind, bietet der Verkehrswert eine objektive Orientierung, ersetzt aber nicht die Dynamik echter Marktverhandlungen. Für nicht fachkundige Personen ist daher wesentlich zu verstehen, dass ein Gutachten keine mathematische Exaktheit beansprucht, sondern im Rahmen anerkannter Standards eine nachvollziehbare und juristisch belastbare Einschätzung liefert.

4.5 Erläuterungen zu Marktanpassung

Unter Berücksichtigung der Verbauung, der allgemeinen Marktlage und der Nachfragesituation kommt über die in Punkt 3.7 vorgenommenen Abzüge hinaus kein weiterer Abschlag in Betracht.

4.6 Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

4.6.1 Allgemein

Nach Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) soll vom Sachverständigen jener Betrag ermittelt werden, der zum Zeitpunkt des Stichtages, auf welchen sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den redlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft und ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei der Veräußerung zu realisieren wäre.

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

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

4.6.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren

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

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass das geringste Gebot grundsätzlich die Hälfte des ermittelten Schätzwertes beträgt.

Auch im Konkursverfahren fehlt oftmals ein für die jeweilige Liegenschaft angemessener Verwertungszeitraum, weil eine kurzfriste Veräußerung oftmals im Interesse der Gläubiger ist, sodass der Kaufpreis im Rahmen eines Insolvenzverfahrens auch unter dem Verkehrswert gelegen sein kann.

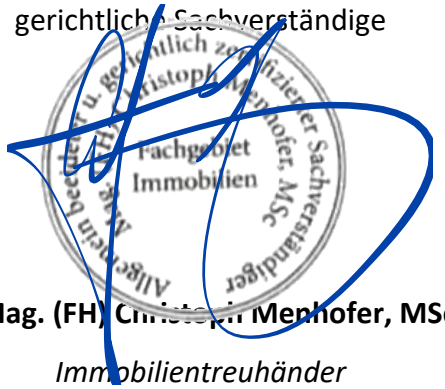
4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 20222, KG 23443 Wiener Neustadt, Anteil 579/21756, verbunden mit Wohnungseigentum an Top W 41, beträgt daher gemäß Auftrag, frei von den im Lastenblatt eingetragenen Geldlasten, jedoch nach Abzug der rückständigen Bewirtschaftungskosten von rund 4.950 €, und innerhalb der in Punkt 3.8.1 dargestellten Bandbreite von rund 41.000 € bis 59.000 €

50.000 EUR

Die anteilige Verpflichtung aus der Sanierung der allgemeinen Teile und der Rückstand an Bewirtschaftungskosten sind keine im Lastenblatt eingetragenen Lasten; sie wurden nach den Punkten 3.7.4 und 3.8.1 wertmindernd berücksichtigt. Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem Verkehrswert hinzuzurechnen.

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige



SV Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.

Immobilientreuhänder

5 Beilagen

- Nutzwertgutachten
- Wohnungseigentumsvertrag
- Energieausweis
- Protokoll Hauseigentümerversammlung 27.05.2024 & 12.05.2026
- Betriebskostenvorschreibung
- Ergebnisabstimmung Glasfaser
- Vergleichsinserat s-Real

Dipl.-Ing. Erwin Hanakamp
Stadtbaurat
gerichtl. beeid. Sachverständiger
Wiener Neustadt, Bahngasse 46

15

G u t a c h t e n

verfasst im Auftrage des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt, Abt. 1, vom 13.9.1957, Zl. Msch 21/57 - 4, betreffend die Friedens-Kronenmietwerte 1914 der Wohnungen und Geschäfte im Haus Wr.Neustadt, Ungargasse 6 - Ecke Grazerstrasse 89 - 91 E.Z. 222 Kat.Gem. Wr.Neustadt-Stadt, Eigentum der Frau Stella B u b e n, vertreten durch Dr.Wolfgang Haberl und Dr.Alfred Strasser, Rechtsanwälte in Wr.Neustadt, Neunkirchnerstr. 12, im Hinblick auf die nach dem Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz anzuwendenden Bestimmungen des Mietengesetzes, sowie die ideellen Eigentumsanteile der Bestandsobjekte im Hinblick auf die beabsichtigte Begründung von Wohnungseigentum an denselben.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im Altstadtkern von Wr.Neustadt an der Kreuzung zweier Hauptverkehrsstrassen und setzt sich aus den nach bedeutenden Strassengrundabtretungen im Sinne des Stadtregulierungsplanes verbliebenen Restflächen Parz.Nr. 497/1, 498/2 und 498/3 zusammen. Die ursprünglichen Bauflächen waren ehemals mit mittelalterlichen, nicht unterkellerten, einstöckigen Bürgerhäusern bestanden, welche im Zuge der Kriegsereignisse durch Fliegerbomben so schwer beschädigt wurden, dass eine Wiederherstellung technisch und wirtschaftlich nicht in Frage kam. Die Ruinen wurden daher vollkommen abgetragen, um einem Neubau Platz zu machen - nur ein unter Denkmalschutz stehender Einsäulenraum blieb stehen bezw. wurde auf Veranlassung des Bundesdenkmalamtes teilweise umgebaut und instandgesetzt.

Dieser Neubau präsentiert sich nun als modernen, ganz unterkellerter, dreistöckiger Geschäfts- und Wohnblock, teils in Eisenbetonkonstruktion, teils in Ziegelmauerwerk errichtet, in allen Geschossen mit Massivdecken unterteilt und mit einem Ziegeldach gedeckt. Da der Bau aus Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds finanziert wird, entsprechen die Grundrisse der Wohnungen und Geschäfte und deren Ausstattung den Richtlinien des Fonds.

Abgesehen davon, dass vom zerstörten Altbestand keine authentischen Pläne vorliegen und daher aus den beim Finanzamt verzeichneten Alt-Kronenmietzinsen die Ermittlung eines Alt-Quadratmeter-Einheitszinses nicht möglich ist, hat sich für den Neubestand durch die Stadtregulierung und die bauliche Entwicklung gerade dieses Stadtteiles auch lagemässig eine vollkommen geänderte Wertsituation ergeben. Der Sachverständige hält es daher für ebenso zweckmässig wie gerecht, der

Neufestsetzung der Kronenmietwerte und der relativen Wertbestimmung der Bestandsobjekte das seinerzeit speziell für die Wr.Neustädter Verhältnisse beim Magistrat Wr.Neustadt für preisbehördliche Zwecke entwickelte Punktesystem zugrunde zu legen, dessen Einzelergebnisse mit dem empirisch ermittelten Verhältnisfaktor o,084 multipliziert, die gesuchten Friedensmietwerte darstellen.

Die auf Grund der gepflogenen Erhebungen und an Hand der dem Antrag beigegebenen Baupläne durchgeführten Berechnungen haben ergeben :

Nr. 1 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 7

Geschäftsräumlichkeiten

Wertmerkmale : Lage des Hauses im Stadtzentrum an der Ecke zweier Hauptverkehrsstrasse (Preiszone I), geschäftliche Lage I b, trockene luftige Räume ohne Ausstattung ; zugehörig Lagerräume im Erdgeschoss und im Keller, verbunden durch eine eigene Stiege und einen Aufzugschacht ; hofseitige Zufahrtmöglichkeit.

a) ungargassenseitiger Teil des Verkaufslokales, Hauptteil des Geschäftes, grosse Auslagefenster gegen Norden, hoch, geräumig, hell ;
Zuschlag zum Tarifwert einer gleichartigen Wohnung 150 %

118,08 m² x 227 = 26.804 Punkte

b) Teil des Verkaufslokales in Gebäudemitte, ohne Auslagen, unzureichend belichtet, sonst hoch und geräumig ;
Zuschlag zum Tarifwert einer gleichartigen Wohnung 100 %

58,12 m² x 182 = 10.578 Punkte

c) hofseitiger Teil des Verkaufslokales, hell aber betriebsmässig mindere Lage, ohne Auslagen
Zuschlag zum Tarifwert einer gleichartigen Wohnung 50 %

62,66 m² x 136 = 8.522 Punkte

d) grazerstrassenseitiger Ausstellungsraum, grosse Auslagenfenster gegen Westen, hoch, geräumig und hell ;
Zuschlag zum Tarifwert einer gleichartigen Wohnung 100 %

35,70 m² x 182 = 6.497 Punkte

e) Nebenräume, veranschlagt gleich einer gleichartigen Wohnung

Garderobe	8,38 m²				
WC	1,28				
Waschraum	1,44				
Aufzug = Durchgang	2,16				
Magazin	29,88				
Magazin	7,10				
Magazin	26,73				
	76,97 m²	x	91	=	7.004 Punkte

f) Kellermagazine

	87,50 m²				
	74,40				
	2,15				
	28,20				
	22,00				
	214,25 m²	x	30	=	6.428 Punkte

g) Zentralheizungskelleranteil

	10,77 m²	x	30	=	324 Punkte
					66.157 Punkte

66.157 Pkt x 0,084 = Kr 5.557.-

Nr. 2 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 14 + 16

Wohnung 1.Stock Ost

Wertmerkmale : Lage des Hauses im Stadtzentrum an der Ecke zweier Hauptverkehrsstrasse (Preiszone I), Lage der Wohnung im 1.Stock, Hauptfenster gassenseitig gegen Norden und hofseitig gegen Süden, Gas- Wasser- und Elektroinstallation, in den Zimmern Schiffboden, in den Feuchträumen Terrazzo, Küche mit Gasherd und Doppelabwasch, WC im Badezimmer, diesem mit den Rohrinstallationen, sonst aber ohne Einrichtung, keine Zimmeröfen

Zimmer	22,41 m²				
Kabinett	14,08				
Zimmer	~~19,80~~ → Zu W 15				
Zimmer	17,82				
Küche	6,67				
Vorraum	4,90				
Bad mit WC	4,54				
	90,22 m²	x	111	=	10.014 Punkte
Keller	3,75 m²	x	20	=	75
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil	2,77 x 30			=	83
					10.332 Punkte

10.332 Pkt. x 0,084 = Kr 868.- Lehner

Nr. 3 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 15

Wohnung 1.Stock Nordwest

Wertmerkmale : wie Post Nr. 2, jedoch Fenster nur gassenseitig gegen Norden und Westen

+	19,80 vom W. 14					
Zimmer	20,77 m²					
Zimmer	27,60					
Küche	7,96					
Vorraum	5,20					
Bad	4,22					
WC	1,30					
	67,05 m² → 86,85 m²	x	111	=	7.447	Punkte
Kellerabteil	3,75 m²	x	20	=	75	
Waschküchenbenützung					160	
Zentralheizungskelleranteil	2,05	x	30	=	61	
					7.743	Punkte

7.743 Pkt x 0,084 = Kr ~~650.-~~ 836.- / (Lehner) (DVAZ)

Nr. 4 nördleHaushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 10

Wohnung 1.Stock West (Garconniere)

Wertmerkmale : wie Post Nr. 2, jedoch Fenster gassenseitig gegen Westen und hofseitig gegen Osten ; kein Bad, keine Küche

Zimmer	27,20 m²					
Zimmer	16,00					
Vorraum	1,80					
WC	1,40					
	46,40 m²	x	108	=	5.011	Punkte
Kellerabteil	3,75 m²	x	20	=	75	
Waschküchenbenützung					160	
Zentralheizungskellerabteil	1,42	x	30	=	43	
					5.289	Punkte

5.289 Pkt x 0,084 = Kr 444.-

Nr. 5 nördliche Haushälfte (Stiege I) Top.Nr. 23

Wohnung 2.Stock Südost

Wertmerkmale : Stadtzentrum (Preiszone I), 2.Stock, Fenster nur hofseitig gegen Süden, Gas, Wasser- und Elektroinstallation, in den Zimmern Schiffböden, in den Feuchträumen Terrazzo, Küche mit Gasherd und Doppelabwasch, WC im Bad, Bad mit allen Installationen aber ohne Einrichtung, keine Zimmeröfen.

Zimmer	18,48 m²				
Kabinett	14,30				
Küche	6,67				
Vorraum	5,48				
Bad mit WC	4,54				
	49,41 m²	x	102	=	5.040 Punkte
Keller	3,75 m²	x	20	=	75
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil	1,51	x	30	=	45
					5.320 Punkte

5.320 Pkt x 0,084 = Kr 447.-

Nr. 6 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 24

Wohnung 2.Stock Nordost

Wertmerkmale : Wie Post Nr. 5, jedoch alle Fenster gassenseitig gegen Norden.

Zimmer	21,87 m²				
Zimmer	21,73				
Küche	7,96				
Vorraum	5,50				
Bad	4,26				
WC	1,31				
	62,63 m²	x	104	=	6.514 Punkte
Keller	3,75 m²	x	20	=	75
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil	1,92	x	30	=	58
					6.807 Punkte

6.807 Pkt x 0,084 = Kr 572.-

Nr. 7 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 25

Wohnung 2.Stock Nordwest

Nr. 7 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 25

Wohnung 2.Stock Nordwest

Wertmerkmale : Wie Post Nr. 5, jedoch alle Fenster gassenseitig gegen Norden und Westen

Zimmer	29,13 m²				
Zimmer	26,93				
Zimmer	15,90				
Küche	7,96				
Vorraum	5,20				
Bad	4,22				
WC	1,30				
	90,64 m²	x	106	=	9.608 Punkte
Keller	3,75 m²	x	20	=	75
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil	2,78 x 30			=	83
					9.926 Punkte

9.926 Pkt x 0,084 = Kr 834.-

Nr. 8 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 31

Wohnung 3.Stock Südost

Wertmerkmale : Wie Post Nr. 5, jedoch 3.Stock

Zimmer	18,48 m²				
Kabinett	14,30				
Küche	6,67				
Vorraum	5,42				
Bad mit WC	4,54				
	49,41 m²	x	97	=	4.793 Punkte
Keller	4,40 m²	x	20	=	88
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil	1,51 x 30			=	45
					5.086 Punkte

5.086 Pkt x 0,084 = Kr 427.-

Nr. 9 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 32

Wohnung 3.Stock Nordost

Wertmerkmale : wie Post Nr. 6, jedoch 3.Stock

Zimmer	21,87 m²				
Zimmer	21,73				
Küche	7,96				
Vorraum	5,50				
Bad	4,26				
WC	1,31				
	62,63 m²	x	99	=	6.200 Punkte
Keller	4,40 m²	x	20	=	88
Waschküchenbenützung				=	160
Zentralheizungskelleranteil		1,92 x	30	=	58
					6.506 Punkte

6.506 Pkt x 0,084 = Kr 547.-

Nr. 10 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 33

Wohnung 3.Stock Nordwest

Wertmerkmale : wie Post Nr. 7, jedoch 3.Stock

Zimmer	29,13 m²				
Zimmer	26,93				
Zimmer	15,90				
Küche	7,96				
Vorraum	5,20				
Bad	4,22				
WC	1,30				
	90,64 m²	x	101	=	9.155 Punkte
Keller	4,05 m²	x	20	=	81
Waschküchenbenützung				=	160
Zentralheizungskelleranteil		2,78 x	30	=	83
					9.479 Punkte

9.479 Pkt x 0,084 = Kr 796.-

Nr. 11 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 39

Wohnung Dachgeschoss Südost

Wertmerkmale : wie Post Nr. 5, jedoch Dachgeschoss (4.Stock) und geringere lichte Raumhöhen (nur 2,50 m) bei teilweise in die Wände einschneidenden schrägen Dachflächen. Fenster überwiegend hofseitig gegen Süden, ein gassenseitiges Fenster gegen Norden. Zur Wohnung gehörig : ein hofseitiger Balkon, nicht im Wohnungsverband, aber kurz über den Gang erreichbar.

Zimmer	20,25 m²				
Zimmer	15,14				
Zimmer	19,57				
Küche	7,11				
Vorraum	5,18				
Bad mit WC	4,84				
	72,09 m²	x	93	=	6.704 Punkte
Keller	4,15 m²	x	20	=	83
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil		2,21 x	30	=	66
Balkon	7,96 m²	x	23	=	203
					7.216 Punkte

7,216 Pkt x o,084 = Kr 606.-

Nr. 12 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 40

Wohnung Dachgeschoss Nordost

Wertmerkmale : wie Post Nr. 6, jedoch Dachgeschoss mit geringerer lichter Raumhöhe (nur 2,50 m) bei teilweise in die Wände schräge einschneidenden Dachflächen ; Fenster nur nordseitig gegen die Gasse

Zimmer	20,83 m²				
Küche	6,24				
Vorraum	4,25				
Bad mit WC	3,28				
	34,60 m²	x	92	=	3.183 Punkte
Keller	4,10 m²	x	20		82
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil		1,06 x	30	=	32
					3.457 Punkte

3.457 Pkt x o,084 = Kr 290.-

Nr. 13 nördl.Haushälfte (Stiege I) Plan-Top.Nr. 41

Wohnung Dachgeschoss Nordwest

Wertmerkmale : wie Post Nr. 12, Fenster jedoch überwiegend westseitig

Zimmer	24,86 m²				
Zimmer	18,73				
Kabinett	12,53				
Küche	6,24				
Vorraum	4,25				
Bad mit WC	3,28				
	69,89 m²	x	94	=	6.569 Punkte
Keller	5,30 m²	x	20	=	106
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil		2,14 x	30	=	64
					6.899 Punkte

6.899 Pkt x 0,084 = Kr 579.-

- . -

Nr. 14 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 6

Geschäftsräumlichkeiten

Wertmerkmale : Stadtzentrum, Hauptverkehrsstrasse, geschäftliche Lage I b - Mittellage, trockene luftige Räume ohne Ausstattung, keine zugehörigen Lagerräume.

a) Vorderer Teil des Verkaufslokales an der Grazerstrasse einschliesslich der Auslagen, Front gegen Westen; hoch, geräumig, hell, Zuschlag zum Tarifwert einer gleichartigen Wohnung 125 %

64,47 m² x 205 = 13.216 Punkte

b) hofseitiger Teil des Verkaufslokales, wegen Garagenanbau schlecht belichtet, sonst hoch und geräumig Zuschlag zum Tarifwert einer gleichartigen Wohnung 75 %

38,74 m² x 159 = 6.160 Punkte

c) Nebenräume :

WC	1,42 m²				
Waschraum	1,88				
	3,30 m²	x	91	=	300 Punkte
Keller	4,15 m²	x	20	=	83
Zentralheizungskelleranteil		3,26 x	30	=	98
					19.857 Punkte

19.857 Pkt x 0,084 = Kr 1.668.-

Nr. 15 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 11

Wohnung (Büro) 1.Stock Süd

Wertmerkmale : Stadtzentrum, Hauptverkehrsstrasse, 1.Stock, gassenseitige Fenster gegen Westen, hofseitige Fenster gegen Osten, Gas- Wasser- und Elektroinstallation, in den Zimmern Schiffböden, in der Feuchträumen Terrazzo, WC im Wohnungsverband, keine Zimmeröfen

Zimmer	55,47 m²				
Zimmer	24,60				
Zimmer	29,77				
Kammer	6,12				
Garderobe	2,01				
WC	1,32				
Waschraum	1,69				
Abstellraum	2,83				
Vorraum	2,67				
	126,48 m²	x	110	=	13.913 Punkte
Keller	5,20 m²	x	20	=	102
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil	3,88 x 30			=	116
					14.291 Punkte

14.291 Pkt x 0,084 = Kr 1.200.-

Nr. 16 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 12

Wohnung 1.Stock Nord Knapp

Wertmerkmale : wie Post Nr. 15, dazu : Küche mit Gasherd und Doppelabwasch, WC im Bad, Bad komplett installiert, aber ohne Einrichtung

Zimmer	50,79 m²				
Zimmer	16,70				
Kabinett	14,43				
Küche	7,98				
Vorraum	6,84				
Bad mit WC	4,12				
Speiskammer	2,61				
	103,47 m²	x	113	=	11.692 Punkte
Keller	4,20 m²	x	20		84
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskellerabteil	3,17 x 30			=	95
Balkon	7,96 m²	x	28	=	223
					12.254 Punkte

12.254 Pkt x 0,084 = Kr 1.029.-

Nr. 17 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 19

Wohnung 2.Stock Süd

Wertmerkmale : wie Post Nr. 16, jedoch 2.Stock, Fenster überwiegend hofseitig gegen Osten

Zimmer	24,15 m²				
Kabinett	14,87				
Küche	8,00				
Vorraum	5,33				
Bad	4,47				
Abort	1,58				
	58,40 m²	x	104	=	6.074 Punkte
Keller	4,20 m²	x	20	=	84
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil	1,79	x	30	=	54
					6.372 Punkte

6.372 Pkt. x 0,084 = Kr 535.-

Nr. 18 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 20

Wohnung 2.Stock Nordwest

Wertmerkmale : wie Post Nr. 17, alle Fenster gassenseitig gegen Westen

Zimmer	26,68 m²				
Zimmer	23,49				
Zimmer	22,67				
Küche	8,27				
Vorraum	5,42				
Bad	4,94				
Abort	2,07				
	93,54 m²	x	107	=	10.009 Punkte
Keller	6,05 m²	x	20	=	121
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil	2,87	x	30	=	86
					10.376 Punkte

10.376 Pkt. x 0,084 = Kr 872.-

Nr. 19 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 21

Wohnung 2.Stock Nordost

Wertmerkmale : wie Post Nr. 17, aber alle Fenster nur hofseitig gegen Osten

Zimmer	24,15 m²					
Zimmer	17,52					
Kabinett	13,32					
Küche	8,00					
Vorraum	5,71					
Bad	4,47					
Abort	1,58					
	74,75 m²	x	101	=	7.550	Punkte
Keller	4,90 m²	x	20	=	98	
Waschküchenbenützung				=	160	
Zentralheizungskelleranteil		2,29 x	30	=	69	
Balkon	7,96	x	25	=	199	
					8.076	Punkte

8.076 Pkt x 0,084 = Kr 678.-

Nr. 20 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 26

Wohnung 3.Stock Süd

Wertmerkmale : wie Post Nr. 17, aber 3.Stock

Zimmer	24,15 m²					
Kabinett	14,87					
Küche	8,00					
Vorraum	5,33					
Bad	4,47					
Abort	1,58					
	58,40 m²	x	99	=	5.782	Punkte
Keller	4,90 m²	x	20	=	98	
Waschküchenbenützung				=	160	
Zentralheizungskelleranteil		1,79 x	30	=	54	
					6.094	Punkte

6.094 Pkt x 0,084 = Kr 512.-

Nr. 21 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 27

Wohnung 3.Stock Nordwest

Wertmerkmale : wie Post Nr. 18, aber 3.Stock

Zimmer	26,68 m²				
Zimmer	23,49				
Zimmer	23,18				
Küche	8,27				
Vorraum	5,30				
Bad	5,20				
Abort	1,44				
	93,56 m²	x	101	=	9.450 Punkte
Keller	6,05 m²	x	20	=	121
Waschküchenbenützung				=	160
Zentralheizungskellersanteil		2,87 x	30	=	86
					9.817 Punkte

9.817 Pkt x 0,084 = Kr 825.-

Nr. 22 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 29

Wohnung 3.Stock Nordost

Wertmerkmale : wie Post Nr. 19, aber 3.Stock

Zimmer	17,52 m²				
Zimmer	24,15				
Kabinett	13,32				
Küche	8,00				
Vorraum	5,71				
Bad	4,47				
Abort	1,58				
	74,75 m²	x	96	=	7.175 Punkte
Keller	4,90 m²	x	20	=	98
Waschküchenbenützung				=	160
Zentralheizungskellersanteil		2,29 x	30	=	69
Balkon	7,96 m²	x	24	=	191
					7.693 Punkte

7.693 Pkt x 0,084 = Kr 646.-

Nr. 23 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 35

Wohnung Dachgeschoss Süd

Wertmerkmale : wie Post Nr. 16, aber Dachgeschoss mit geringerer lichter Raumhöhe (nur 2,50 m) bei teilweise in die Wände schräg einschneidenden Dachflächen.

Zimmer	20,37 m²				
Zimmer	21,93				
Zimmer	24,78				
Küche	8,29				
Vorraum	5,33				
Bad	4,69				
Abort	1,58				
	86,97 m²	x	97	=	8.436 Punkte
Keller abteil	4,90 m²	x	20	=	98
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil		2,66 x 30			80
					8.774 Punkte

8.774 Pkt x 0,084 = Kr 737.-

Nr. 24 südliche Haushälfte (Stiege II) Plan-Top.Nr. 36 HB-Wkp.

Wohnung Dachgeschoss Nord

Wertmerkmale : wie Post Nr. 16, aber 4.Stock (voll ausgebaut) mit geringerer ~~xxxxxxxxx~~ lichter Raumhöhe (nur 2,50 m), keine Dachschrägen in den Wänden, alle Fenster nur gegen den Hof, ostseitig

Zimmer	25,45 m²				
Küche	8,29				
Vorraum	5,16				
Bad	4,69				
Abort	1,58				
	45,17 m²	x	91	=	4.110 Punkte
Kellerabteil	4,90 m²	x	20	=	98
Waschküchenbenützung					160
Zentralheizungskelleranteil		1,38 x 30		=	41
					4.409 Punkte

4.409 Pkt x 0,084 = Kr 370.-

Diese Wohnung soll Dienstwohnung für den Hausbesorger werden und bleibt daher in der folgenden Berechnung ausser Ansatz.

Nr. 25 hofseitiger ebenerdiger Anbau Plan-Top.Nr. 5

Garage

Wertmerkmale : Stadtzentrum, Hoflage, Erdgeschoss, massiv gemauert, Betonfussboden, Wasserleitung, elektr.Licht ; geräumig, gute Zufahrt. Zuschlag zum Tarifwert einer gleichwertigen Wohnung 50 %

Garage 47,70 m² x 109 = 5.199 Punkte

5.199 Pkt x 0,084 = Kr 437.-

Die nachstehende Zusammenstellung der Kronenmietwerte der einzelnen Bestandobjekte enthält in der letzten Kolonne die dem Verhältnis derselben entsprechenden Eigentumsanteile im Falle der Begründung von Wohnungseigentum, ausgedrückt in Prozenten des Wertes des ganzen Hauses. Diese Prozentziffern wurden auf 6 Dezimalstellen gerechnet, sodann aber auf 4 Dezimalstellen ab- bezw. aufgerundet, was bei einem Durchschnittswert einer Wohnung von S 100.000.- einer Genauigkeit von S 1.- entspricht, also nach Massgabe bürgerlicher Geschäftsgepflogenheit als hinreichend anzusehen ist.

Zur späteren Aufteilung der Steuern und Betriebskosten im Sinne des Mietengesetzes wird sich zur Vereinfachung eine weitere Ab- bezw. Aufrundung dieser Prozentziffern auf 2 Dezimalstellen empfehlen.

Z u s a m m e n s t e l l u n g :

27.9.83

Post Nr.	Lage	Top. Nr.	Art	Kronen 1914	Anteile %	Alg Nr. Name
	Stiege I					
1	Erdgeschoss	7	Geschäft	5.557.-	25,5424	x 3 Büben
2	1.Stock Ost	14+16	Wohnung	W14 339+343 868.- /3,175	3,9897	✓ 7+9 Leitner
3	" NW	15	Wohnung	836.- 650.- /3,843	2,9877	✓ 8 OVAG Leitner
4	" Süd	10	Garconn.	444.-	2,0408	x 4 Pflug D.(CAS)
5	2.Stock SO	23	Wohnung	447.-	2,0546	x 13 Knöpfle
6	" NO	24	Wohnung	572.-	2,6292	x 14 IMOLEA (D. Fink
7	" NW	25	Wohnung	834.-	3,8334	x 15 Mag. Beinl
8	3.Stock SO	31	Wohnung	427.-	1,9627	x 19 Fürst
9	" NO	32	Wohnung	547.-	2,5142	x 20 Tesen
10	" NW	33	Wohnung	796.-	3,6588	x 21 Dr. Marschall
11	Dachgesch.	39	Wohnung	606.- *	2.7854	x 23 Lessing
12	" NO	40	Wohnung	290.-	1,3330	x 24 Ebert
13	" NW	41	Wohnung	579.-	2,6613	x 25 Schwöllinger
	Stiege II					
14 ✓	Erdgeschoss	6	Geschäft	1.668.- *	7,6668	x 2 AVA
15 ✓	1.Stock Süd	11	Büro	1.200.- *	5,5157	x 5 AVA
Knapp 16 ✓	" Nord	12	Wohnung	1.029.-	4,7297	x 6 Pflug L (CAS)
17 ✓	2.Stock Süd	19	Wohnung	535.-	2,4591	x 10 Dr. Gründa
TOK 18 ✓	" NW	20	Wohnung	872.- AVA*	4,0081	x 17 Betriebsobj. Wr.
19 ✓	" NO	21	Wohnung	678.-	3,1164	x 12 Auer L.
20 ✓	3.Stock Süd	26	Wohnung	512.-	2,3534	x 16 Fepke Hirsch
21 ✓	" NW	27	Wohnung	825.-	3,7921	x 17 Schroller
22 ✓	" NO	29	Wohnung	646.-	2,9693	x 18 Schroller
23 ✓	Dachg. Süd	35	Wohnung	737.-	3,3876	x 22 Kadrnoska
24 ✓	" NO	36	Hausbesorger	-	-	
25 ✓	Hof	5	Garage	437.- *	2,0086	x 1 AVA
				21.756.-	100,0000	

Wr.Neustadt, am 20.November 1957

Ing. Tyarakamp

Da bei der Grösse des Baues damit zu rechnen ist, dass die Schlussabrechnung frühestens 1 Jahr nach Baufertigstellung von der Wohnhauswiederaufbaufondsverwaltung geprüft und genehmigt sein wird, wird empfohlen, bis zur Möglichkeit einer exakten Mietzinsermittlung gemäss § 15 Abs.11 des Wohnhauswiederaufbaugesetzes provisorisch von den künftigen Inhabern der Bestandsobjekte folgende Beträge a Conto gegen nachträgliche Verrechnung einzuheben :

Kostenvoranschlagsmässige Brutto-Bausumme	4,670.000.-
bei 75-jähriger Laufzeit des Darlehens jährlich	62.270.-
laufende Gebäudeerhaltung (kleine Instandhaltung) 0,25 S per Krone	5.450.-
Betriebskosten, Abgaben, Grundsteuer etc. 1,20 S per Krone	26.110.-
Verwaltung 10 % des Hauptmietzinses	6.230.-
Gesamterfordernis jährlich	100.060.-
Gesamterfordernis monatlich	8.338.-

Da etwa zwei Drittel des vorstehenden Erfordernisses auf Darlehensrückzahlung entfällt, wird empfohlen, die vorläufigen a Conto-Zahlungen für die einzelnen Bestandsobjekte nach dem Verhältnis der Nutzflächen festzulegen, wobei die Hausbesorgerwohnung ausser Ansatz zu bleiben habe :

8.338.- : 2.061 m^2 = 4,05 S / m^2 monatlich

Top.Nr.6 = Betriebsfläche		
6a	164.4o m2	
6b	61.16 m2	
6c	14.53 m2	
6d	1.28 m2	
6e	3.o1 m2	
6f	3o.35 m2	
6g	59.74 m2	334.47 m2
Top.Nr.7 = Betriebsfläche		
7a	1o1.o5 m2	
7b	1.78 m2	
7c	1.42 m2	1o4.25 m2
Top.Nr.8 = Verkehrsfläche		
8a	49.68 m2	49.68 m2

1. Stock :

Top.Nr.9 = Verkehrsfläche		
9a	12.oo m2	12.oo m2
Top.Nr.1o entfällt		
Top.Nr.11 = Betriebsfläche		
11a	2.46 m2	
11b	1.55 m2	
11c	1.4o m2	
11d	2.o2 m2	
11e	24.oo m2	
11f	5.47 m2	
11g	6.26 m2	
11h	24.62 m2	
11i	3.67 m2	
11k	7.61 m2	
11l	34.78 m2	
11m	7.83 m2	
11n	2.83 m2	142.5o m2

2. Stock:

Top.Nr.18 = Verkehrsfläche		
18a	12.oo m2	12.oo m2
Top.Nr.19 = Wohnungsfläche		
19a	5.53 m2	
19b	7.99 m2	
19c	4.47 m2	
19d	1.58 m2	
19e	24.15 m2	
19f	14.88 m2	58.6o m2
Top.Nr.2o = Wohnungsfläche		
2oa	5.42 m2	
2ob	2.o7 m2	
2oc	4.94 m2	
2od	8.27 m2	
2oe	23.5o m2	
2of	26.68 m2	
2og	22.67 m2	93.55 m2
Top.Nr.21 = Wohnungsfläche		
21a	5.16 m2	
21b	1.46 m2	
21c	4.36 m2	
21d	7.99 m2	
21e	24.15 m2	
21f	13.32 m2	
21g	17.65 m2	
21h	7.96 m2	82.o5 m2
Top.Nr.22 = Verkehrsfläche		
22a	2o.78 m2	2o.78 m2

Top.Nr.23 = Wohnungsfläche		
23a	5.2o m2	
23b	4.55 m2	
23c	6.67 m2	
23d	18.48 m2	
23e	15.49 m2	5o.39 m2
Top.Nr.24 = Wohnungsfläche		
24a	5.21 m2	
24b	1.31 m2	
24c	4.25 m2	
24d	7.96 m2	
24e	22.o2 m2	
24f	22.22 m2	62.97 m2
Top.Nr.25 = Wohnungsfläche		
25a	8.82 m2	
25b	1.3o m2	
25c	4.22 m2	
25d	7.96 m2	
25e	17.o7 m2	
25f	35.75 m2	
25g	15.9o m2	91.o2 m2

3. Stock:

Top.Nr.26 = Wohnungsfläche		
26a	5.33 m2	
26b	24.18 m2	
26c	7.99 m2	
26 d	4.77 m2	
26e	1.44 m2	
26f	14.88 m2	58.56 m2
Top.Nr.27 = Wohnungsfläche		
27a	5.42 m2	
27b	2.o7 m2	
27c	4.94 m2	
27d	22.67 m2	
27e	8.27 m2	
27f	23.5o m2	
27g	26.68 m2	93.55 m2

Top.Nr.28 = Verkehrsfläche		
28a	12.oo m2	12.oo m2
Top.Nr.29 = Wohnungsfläche		
29a	5.16 m2	
29b	1.44 m2	
29c	4.26 m2	
29d	7.99 m2	
29e	24.15 m2	
29f	13.32 m2	
29g	17.65 m2	74.o7 m2
Top.Nr.3o = Verkehrsfläche		
3oa	2o.o8 m2	2o.o8 m2
Top.Nr.31 = Wohnungsfläche		
31a	5.o6 m2	
31b	4.55 m2	
31c	6.67 m2	
31d	18.48 m2	
31e	15.49 m2	5o.25 m2
Top.Nr.32 = Wohnungsfläche		
32a	5.36 m2	
32b	1.31 m2	
32c	4.23 m2	
32d	7.96 m2	
32e	22.o2 m2	
32f	22.22 m2	63.1o m2
Top.Nr.33 = Wohnungsfläche		
33a	8.oo m2	
33b	1.3o m2	
33c	7.96 m2	
33d	4.22 m2	
33e	16.21 m1	
33f	36.11 m2	
33g	15.9o m2	89.7o m2

4. Stock:

Top.Nr.34 = Verkehrsfläche		
34a	12.31 m2	12.32 m2
Top.Nr.35 = Wohnungsfläche		
35a	5.33 m2	
35b	8.27 m2	
35c	4.69 m2	
35d	1.58 m2	
35e	24.78 m2	
35f	21.41 m2	
35g	2o.1o m2	86.16 m2
Top.Nr.36 = Wohnungsfläche		
36a	1.46 m2	
36b	4.51 m2	
36c	5.16 m2	
36d	8.27 m2	
36e	25.44 m2	44.84 m2
Top.Nr.37 = Verkehrsfläche		
37a	13.o9 m2	
37b	12.83 m2	
37c	9.85 m2	
37d	4.6o m2	
37 e	66.57 m2	1o6.94 m2
Top.Nr.38 = Verkehrsfläche		
38a	21.23 m2	21.23 m2
Top.Nr.39 = Wohnungsfläche		
39a	4.9o m2	
39b	4.94 m2	
39c	7.24 m2	
39d	19-57 m2	
39e	15.15 m2	
39f	2o.24 m2	72.o4 m2

Top.Nr.4o = Wohnungsfläche		
4oa	4.25 m2	
4ob	3.22 m2	
4oc	6.o8 m2	
4od	2o.77 m2	34.32 m2
Top.Nr.41 = Wohnungsfläche		
41a	4.25 m2	
41b	3.22 m2	
41c	6.o8 m2	
4ad	24.99 m2	
4oe	1o.63 m2	
4of	18.4o m2	67.57 m2

BAUMEISTER
ERNST VEIT
WIENER NEUSTADT
GRAZERSTR. 8o, TEL. 2684

Dipl.-Ing. Erwin Hanakamp
Oberbaurat
gerichtl. beeid. Sachverständiger
Wiener Neustadt, Bahngasse 46

Wr.Neustadt, am 8.Oktober 1958

An das

Bezirksgericht Wiener Neustadt Abt. 1

Betrifft : Msch 21/57

Über Einschreiten der Frau Stella B u b e n gebe ich im Nachhange zu meinem Gutachten vom 20.Nov. 1957 bekannt, dass bei einer Teilung des Bestandsobjektes Nr. 2 in dem nach totalem Bombenschaden als Eigentumswohnungshaus wiederaufgebauten Objekt Wr.Neustadt, Ungargasse 6, Grazerstrasse 89 - 91 folgender Rechnungsgang einzuhalten ist :

Plan-Top.Nr.	Raum	m²	Punktewert einzel	Punktewert gesamt	Kronen 1914
16 a	Zimmer (Büro)	22,41			
b	Kabinett (Vorraum)	14,08			
		36,49	111	4.050	
Zentr.heizg.Anteil		1,12	30	34	
				4.084	343.-
14 a	Vorraum	4,90			
b	Bad mit WC	4,54			
c	Küche	6,67			
d	Zimmer	17,82			
e	Zimmer	19,80			
		53,73	111	5.964	
	Keller	3,75	20	75	
Waschküchenbenützung				160	
Zentr.heizg.Anteil		1,65	30	49	
				6.248	525.-
					868.-

868 /

Dipl. Ing. Hanakamp

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

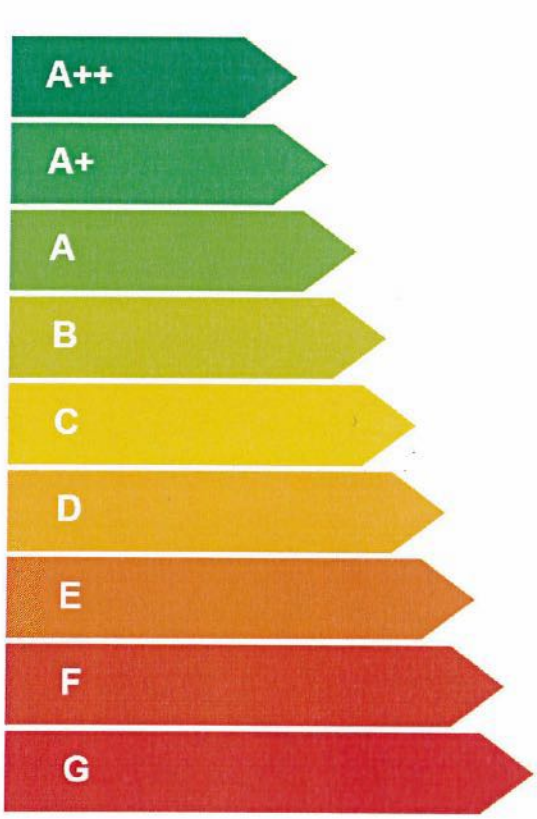
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech Niederösterreich

BEZEICHNUNG Grazer Strasse 87-89

Gebäude (-teil)	OG Wohnhaus	Baujahr	1957
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	
Straße	Grazer Strasse 87-89	Katastralgemeinde	Wiener Neustadt
PLZ, Ort	2700 Wiener Neustadt	KG-Nummer	23443
Grundstücksnummer	.497/1	Seehöhe	265,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



$HWB_{Ref,SK}$	PEB_{SK}	$CO_{2\ SK}$	f_{GEE}
D	G	G	G

GZ 12124

DIPL. ING. FH MÜLLER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
ZIVILINGENIEUR WIENER NEUSTADT

HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzliche zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern}) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ BTV 2014. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

ecotech Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.138,17 m²	Charakteristische Länge	3,89 m	Mittlerer U-Wert	1,39 W/(m²K)
Bezugsfläche	1.710,54 m²	Heiztage	248 d	LEK_T-Wert	70,77
Brutto-Volumen	7.359,07 m³	Heizgradtage	3.419 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.890,71 m²	Klimaregion	N/SO	Bauweise	schwer
Kompaktheit A/V	0,26 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Anforderung k.A.	$HWB_{ref,RK}$	99,9	kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB_{RK}	99,9	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB_{RK}	381,6	kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	Anforderung k.A.	f_{GEE}	4,37	
Erneuerbarer Anteil	Anforderung k.A.			

WÄRME- und ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	214.930	kWh/a	$HWB_{ref,SK}$	100,5	kWh/m²a
Heizwärmebedarf	214.930	kWh/a	HWB_{SK}	100,5	kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	27.315	kWh/a	$WWWB_{SK}$	12,8	kWh/m²a
Heizenergiebedarf	785.030	kWh/a	HEB_{SK}	367,2	kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$	3,24	
Haushaltsstrombedarf	35.119	kWh/a	$HHSB_{SK}$	16,4	kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	820.149	kWh/a	EEB_{SK}	383,6	kWh/m²a
Primärenergiebedarf	1.042.441	kWh/a	PEB_{SK}	487,5	kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	1.013.238	kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$	473,9	kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	29.203	kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$	13,7	kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	253.334	kg/a	$CO2_{SK}$	118,5	kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$	4,37	
Photovoltaik-Export	0	kWh/a	$PV_{Export,SK}$	0,0	kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	22.04.2020
Gültigkeitsdatum	22.04.2030

ErstellerIn: Dipl. Ing. Franz S. Müller ZT GmbH
Ing. Radu-Romeo Paisa

Unterschrift: GZ 1R124

DIPL. ING. FRANZ S. MÜLLER INGENIEUR FÜR BAUWESEN ZIVILINGENIEUR WIENER NEUSTADT

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Müller & Trampitsch OHG
Bahngasse 5, A-2700 Wr. Neustadt
Tel: 02622 / 24 861
E-Mail: office@mt-immobilien.at
www.mt-immobilien.at

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

PROTOKOLL ZUR HAUSVERSAMMLUNG VOM 27.5.2024

Obj.: 5 2700 Wiener Neustadt, Grazer Straße 87-89

Beginn der Hausversammlung: 17 Uhr

Anwesend: 44,33 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste
Mag. (FH) Philipp Grammanitsch
Mag. Stefan-Markus Grammanitsch MA, MBA

Dieses Protokoll gemäß § 25 Abs. 3 WEG gibt den wesentlichen Inhalt der Miteigentümerversammlung und eventueller in dieser gefassten Beschlüsse wieder. Es ist dies jedoch keine vollständige und wortgenaue Wiedergabe aller Besprechungen und Diskussionen.

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bericht der Hausverwaltung
3. Sanierung der Hausbesorgerwohnung
4. Allfälliges

---

zu 1.: Begrüßung durch die Hausverwaltung / Feststellung der Beschlussfähigkeit
Nach Begrüßung durch die Hausverwaltung wird festgestellt, dass keine beschlussfähige Mehrheit anwesend ist.

zu 2.: Bericht der Hausverwaltung
Die Abrechnung 2023 wurde mit einem geringfügigen Guthaben abgeschlossen. Die Kostenpositionen entwickeln gemäß den derzeitigen Rahmenbedingungen. Für das Jahr 2024 wird ein ausgeglichenes Ergebnis erwartet.

Im ersten Quartal 2024 wurde die automatische Druckhalte – und Nachfühlanlage für die Heizung in Betrieb genommen. Die Kosten blieben im veranschlagten Bereich.

Die Rücklage wurde an die Mindestrücklage angepasst und beträgt nun 1,06 je m².

Die beiden Bodengitter im Einfahrtsbereich müssen dringend erneuert werden. Die Beauftragung ist bereits erfolgt und die Arbeiten werden im Juni durchgeführt.

zu 3.: Sanierung der Hausbesorger Wohnung
Wie in der letzten Vorrauschau angekündigt, ist die Sanierung der Wohnung geplant und wird gerade ausgeschrieben. Aufgrund der Möglichkeit der thermischen Sanierung wird das Ergebnis der Abstimmung abgewartet. Da die Sanierung im Rahmen der Gesamtsanierung abgewickelt werden soll.

NEU Thermische Sanierung 2025:
Anlässlich der neuen Fördersituation wurde das Projekt Thermische Sanierung / Generalsanierung der Liegenschaft wieder aufgegriffen.

Die Variante Vollsanierung wird von Hr. Bmst. DI Mattuella vorgestellt.

Annahme für alle nachstehenden Varianten:
Darlehen auf 15 Jahre – 4% Zinsen

Variante 1 – ALL In (Sanierung mit ökologischen Dämmstoffen, Errichtung Aufzug etc.)

Gesamtaufwand	**2.035.836,00 €**
5) **Erhöhung der Reparaturfondbeiträge**	**4.214,77 €**

Fördermittel: ca.€ 1.283.944

Variante 2 – Nur Thermische Sanierung

Gesamtaufwand	**1.357.224,00 €**
Erhöhung der Reparaturfondbeiträge	**2.307,49 €**

Fördermittel ca. 764.252

Da es ohne Verwendung von zugeordneten Teilen nicht möglich ist einen Aufzug zu integrieren, kommt nur die Variante 2 in Frage.
Die Hausverwaltung wird gemeinsam mit dem Planungsbüro die Variante 2 optimieren und zur Abstimmung bringen. Die Aussendung erfolgt vorrausichtlich im August.

Zur Information der technischen Ausführungen wird die Präsentation des Herrn DI Mattuella beigelegt.

Ende der Hausversammlung: ca. 18:30 Uhr

THERMISCHE SANIERUNG

GRAZERSTRASSE 87-89

2700 WIENER NEUSTADT

27.04.2024

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

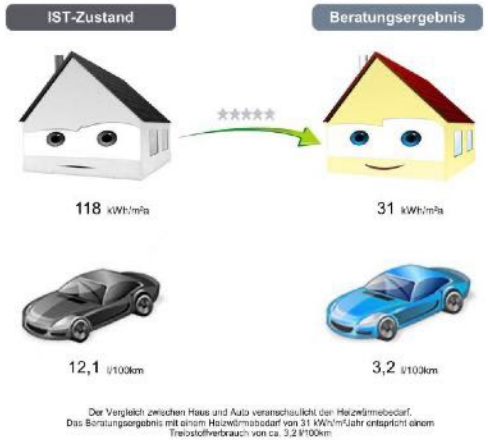
BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA



ENERGIEAUSWEIS

EAW VOR SANIERUNG:

HWB$_{Ref,RK}$: 118,11 kWh/m2.a
HWB$_{SK}$: 132,94 kWh/m2.a
AV: 0,33 m-1



EAW NACH SANIERUNG:

HWB$_{Ref,RK}$: 31,15 kWh/m2.a
HWB$_{SK}$: 35,39 kWh/m2.a
AV: 0,32 m-1

HEIZKOSTENERSPARNIS:

Formel: m2 x 1,25 x HWB x Preis/kWh

Vor Sanierung: 70m2 x 1,25 x 118,11 kwh/m2.a x 0,14€ = 1446,85 €

Nach Sanierung: 70m2 x 1,25 x 31,15 kwh/m2.a x 0,14€ = 381,60 €

ERSPARNIS für eine 70 m2 Wohnung bis zu 1065 €/ Jahr*

*Musterrechnung für eine 70m2 WE , ohne definierte Lage und Ausrichtung.



FÖRDERUNGEN



BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA

FÖRDERKRITERIEN – Umfassende Sanierung – klimaaktiv Standard

HWBREF,RK max 44 kWh/m2.a bei AV >=0,8 m-1 bzw.
Max 28 kWh/m2.a bei AV Verhältnis <=0,2 m-1

Sanierungsart - Für alle relevanten Förderungsbedingungen siehe Informationsblatt Sanierungsbonus MGW 2023/2024

☑	**Umfassende Sanierung – klimaaktiv Standard** *Reduktion spez. HWB $_{Ref,RK}$ auf max. 44 kWh/m²a bei einem AV-Verhältnis >= 0,8 bzw. max. 28 kWh/m²a bei einem AV-Verhältnis <= 0,2*
☐	**Umfassende Sanierung – guter Standard** *Reduktion spez. HWB $_{Ref,RK}$ auf max. 56,44 kWh/m²a bei einem AV-Verhältnis >= 0,8 bzw. max. 26,86 kWh/m²a bei einem AV-Verhältnis <= 0,2*

NAWARO

Details zu den Sanierungsmaßnahmen - Alle geplanten Maßnahmen sind unbedingt einzutragen und je Bauteil vollständig auszufüllen. Der Bestand ist NICHT einzutragen! NAWARO = Dämmstoff aus nachwachsenden Rohstoffen

Bauteile	Dämmstoff/-material	Dämmstärke	Dämmfläche	U-Wert (ges. Bauteil)	NAWARO*
☑ **Außenwände**	WDVS Steico protect 037	16,0 cm	1 414,6 m²	0,21 W/m²K	☑
☑ **Oberste Geschoßdecke bzw. Dach**	Heralan E-03 - Dämmung	24,0 cm	307,9 m²	0,13 W/m²K	☑
☑ **Unterste Geschoßdecke bzw. Kellerboden**	Tektalan A2	15,0 cm	422,8 m²	0,20 W/m²K	☐
☑ **Fenster, Außentüren** Wird eine umfassende Sanierung nur durch den Tausch von Fenstern/Außentüren erreicht, muss der Tausch mind. 75 % der bestehenden Fenster und Außentüren umfassen.				0,73 W/m²K	---

*NAWARO = Dämmstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen (mind. 25 % aller gedämmten Flächen)

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

klimaaktiv

FÖRDERUNGEN



BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA

Landesförderung „WOHNUNGSFÖRDERUNG / WOHNUNGSSANIERUNG

- Punkte für EKZ: 79 Punkte
- Punkte für Begrünung: 2 Punkte (Teilbegrünung Flachdach)
- Punkte für Sonnenschutz: 5 Punkte
- Punkte Leerverrohrung Ladestationen 5 Punkte
- Punkte Aufzug 10 Punkte

Summe: 101 Punkte

Max 100 Punkte förderfähig

Summe der Punkte aus Energiekennzahl und Nachhaltigkeit (max. 100 Punkte)	**100 Punkte**

Die obigen Berechnungen sind informativ. Die Bewilligung und/oder Förderzusage kann von weiteren Voraussetzungen abhängen und ausschließlich durch die jeweilige Behörde bzw. Förderstelle erteilt werden. Die Software GEQ wurde von Zehentmayer Software GmbH erstellt, die Verantwortung für die Anwendung und die Richtigkeit der Werte liegt beim Anwender.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

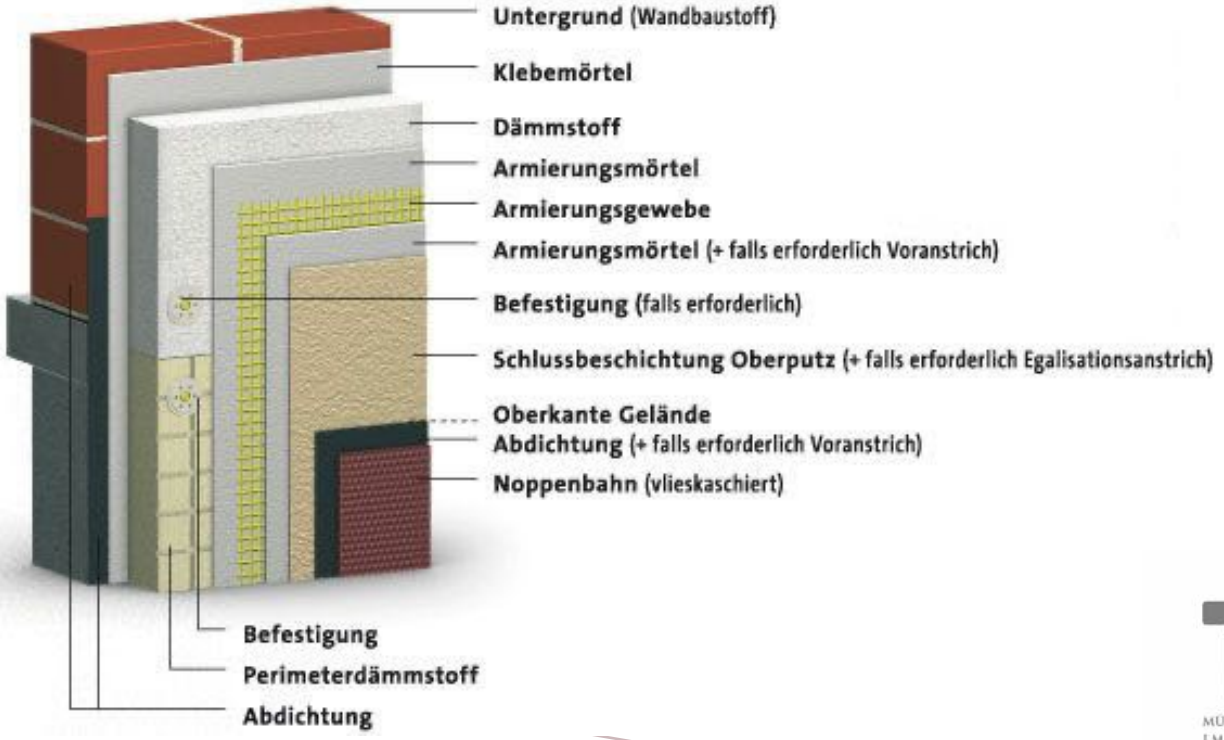
Bearbeiter BM DI Mattuella

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

klimaaktiv

SANIERUNGSUMFANG
THERMISCHE SANIERUNG

- Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
  Dämmstärke 16 cm



BAUMEISTER
DipLIng.HTL
MATTUELLA

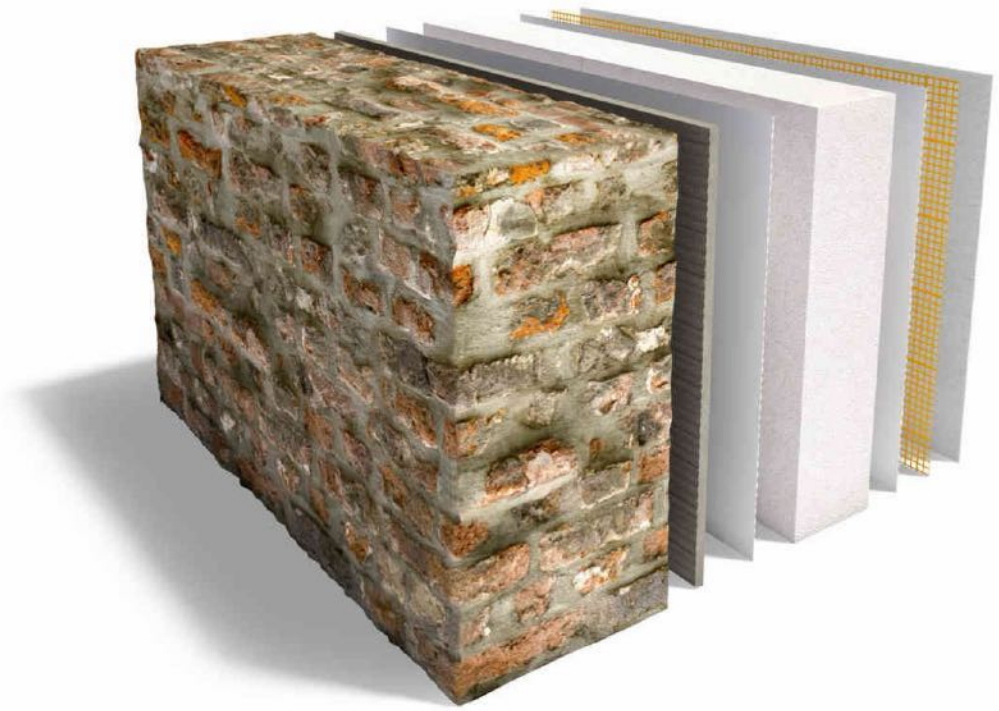
FASSADE ENTSPRICHT DEN FÖRDERRICHTLINIE UND OIB RL6

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

klimaaktiv

SANIERUNGSUMFANG
THERMISCHE SANIERUNG

- Wärmedämmung (Innendämmung)
  Diffusionsoffen und kapillaraktiv Dämmstäre 10 cm



ERDBERÜHRENDE WÄNDE BZW WARM / KALT ENTSPRICHT DEN FÖRDERRICHTLINIE UND OIB RL6

BAUMEISTER
DipI.Ing.HTL
MATTUELLA

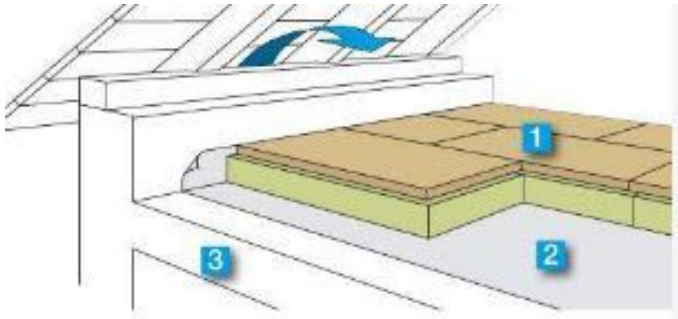
MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

klimaaktiv

SANIERUNGSUMFANG
THERMISCHE SANIERUNG

- Dämmung der obersten Geschossdecke

Dämmstärke 24cm Heralan E 03 + 1cm Gipsfaserplatte bzw
Dämmstärke 38cm STEICOtop + 1 cm Gipsfaserplatte



BESCHREIBUNG

1. **Dachboden Dämmplatte E-03**
2. Dampfbremse
   (bei Hohlkörper- und Holztramdecken)
3. Rohdecke
   (Splittausgleich bei Unebenheiten)

OBERSTE GESCHOSSDECKE ENTSPRICHT DEN FÖRDERRICHTLINIE UND OIB RL6

BAUMEISTER
DipLIng.HTL
MATTUELLA

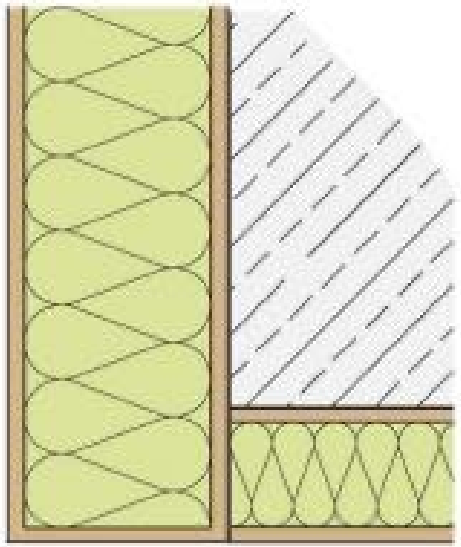
MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

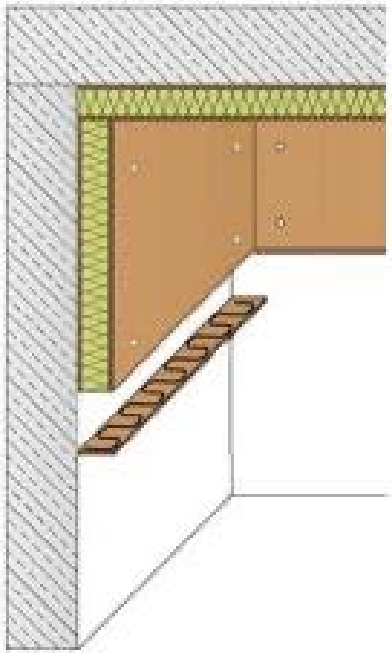
klimaaktiv

SANIERUNGSUMFANG
THERMISCHE SANIERUNG

- Kellerdeckendämmung

  Dämmstärke 15cm Tektalan A2 bzw.
  Dämmstärke 10 cm Multipor Dämmplatte





BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA

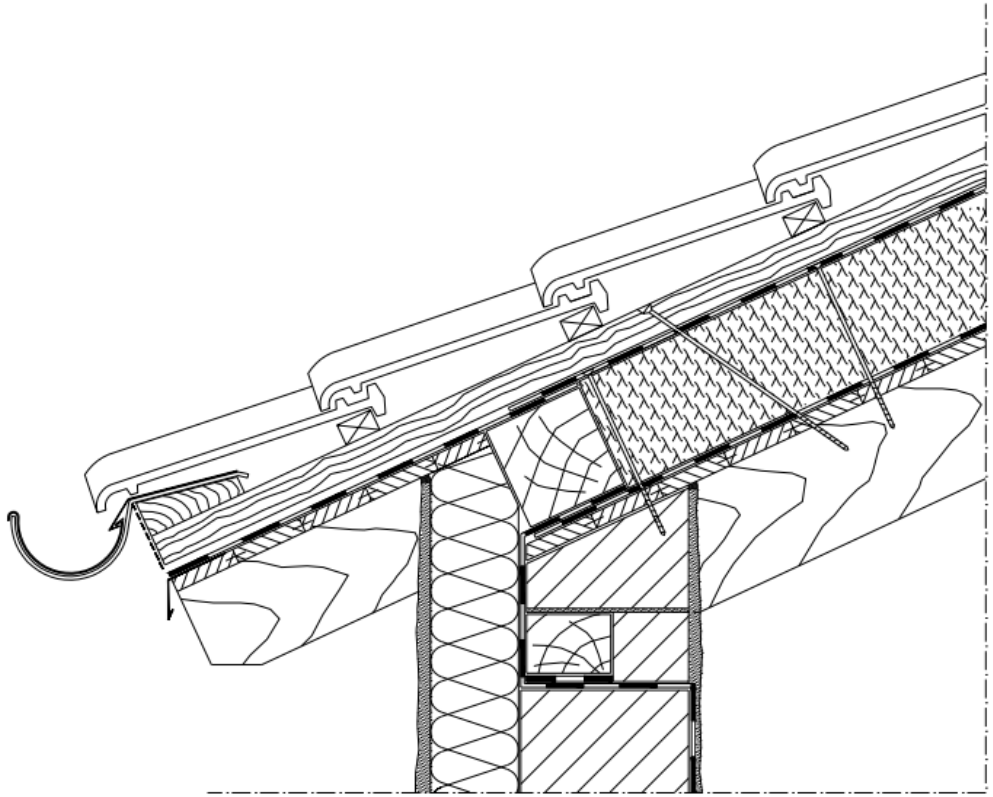
KELLERDECKENDÄMMUNG ENTSPRICHT DEN FÖRDERRICHTLINIE UND OIB RL6

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

klimaaktiv

SANIERUNGSUMFANG
THERMISCHE SANIERUNG

- Dachsanierung /Aufsparrendämmung



BAUMEISTER
DipLIng.HTL
MATTUELLA

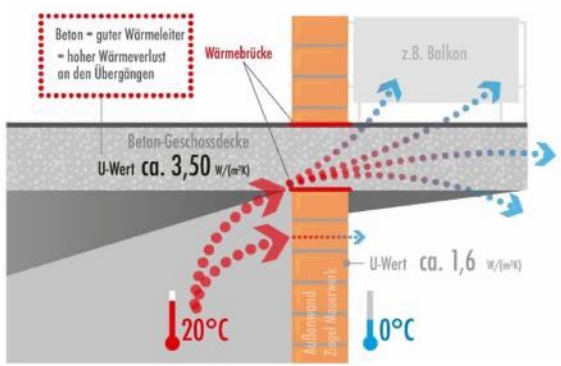
AUSSENBAUTEIL DACH ENTSPRICHT DEN FÖRDERRICHTLINIE UND OIB RL6

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

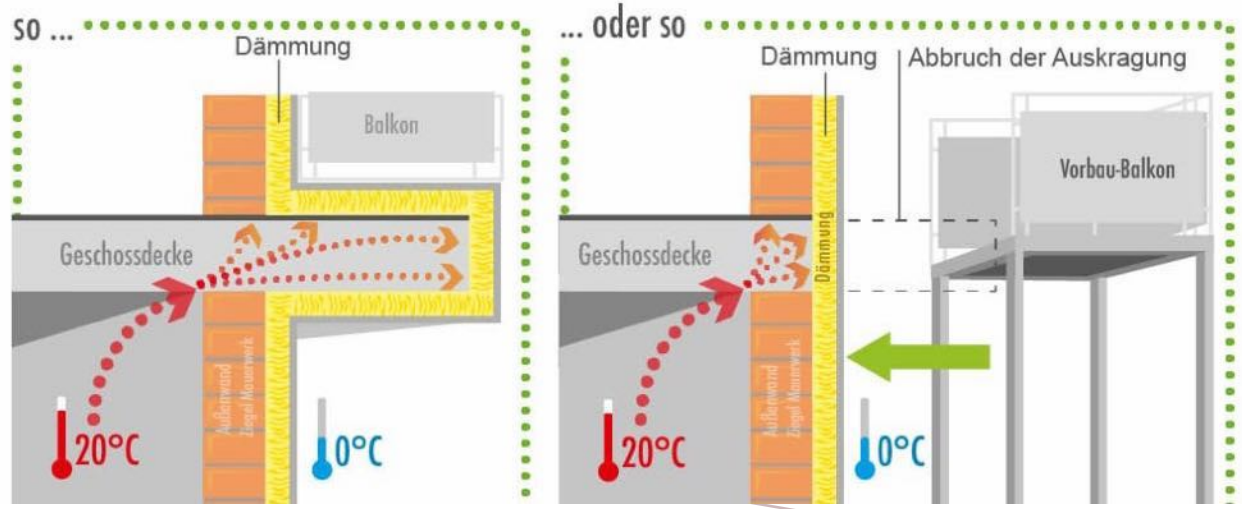
klimaaktiv

SANIERUNGSUMFANG
THERMISCHE SANIERUNG

- Thermische Sanierung Bestandsbalkone



Wärmebrücke auskragende Betonplatte



BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA

KEINE LINEAREN WÄREMBRÜCKEN NACH DER SANIERUNG

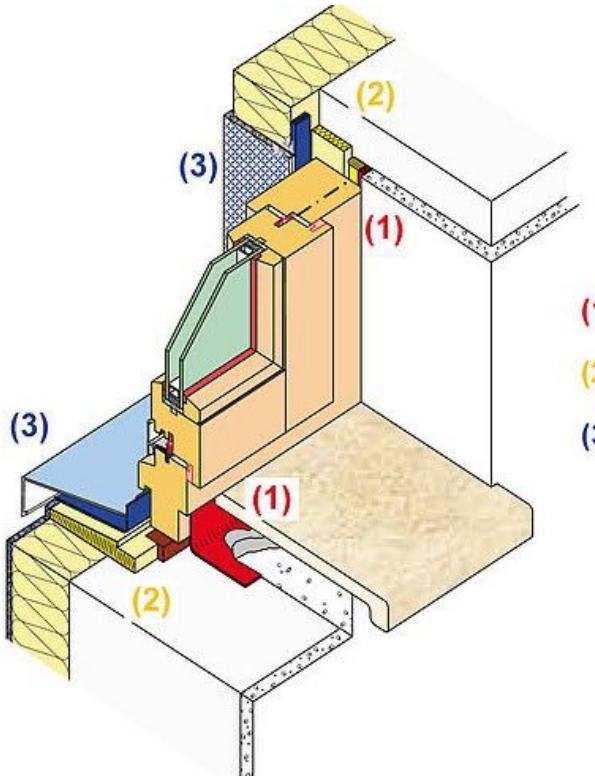
MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

klimaaktiv

SANIERUNGSUMFANG
THERMISCHE SANIERUNG

- Fenster / Portale / Türen / Beschattung





(1) Luftdichtheitsebene
(2) Funktionsbereich
(3) Wetterschutz

NEUE BESCHATTUNGSSYSTEME UND TRANSPARENTE BAUTEILE ENTSPRICHT FÖRDERRICHTLINIE UND OIB RL6 & 7

BAUMEISTER DipLIng.HTL MATTUELLA

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG IMMOBILIENKANZLEI

klimaaktiv

SONSTIGE SANIERUNGSMAßNAHMEN

- Stiegenhaussanierung

1. Maler
2. Handläufe
3. Elektrotechnik

- Sanierung Hausbesorgerwohnung
- Blitzschutz Aktualisierung und Prüfung
- Kaminkopfsanierung



BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

klimaaktiv

NEUE ERSCHLIEßUNG AUFZUG

- Aufzugsschacht ab EG – 4.OG im Innenhof



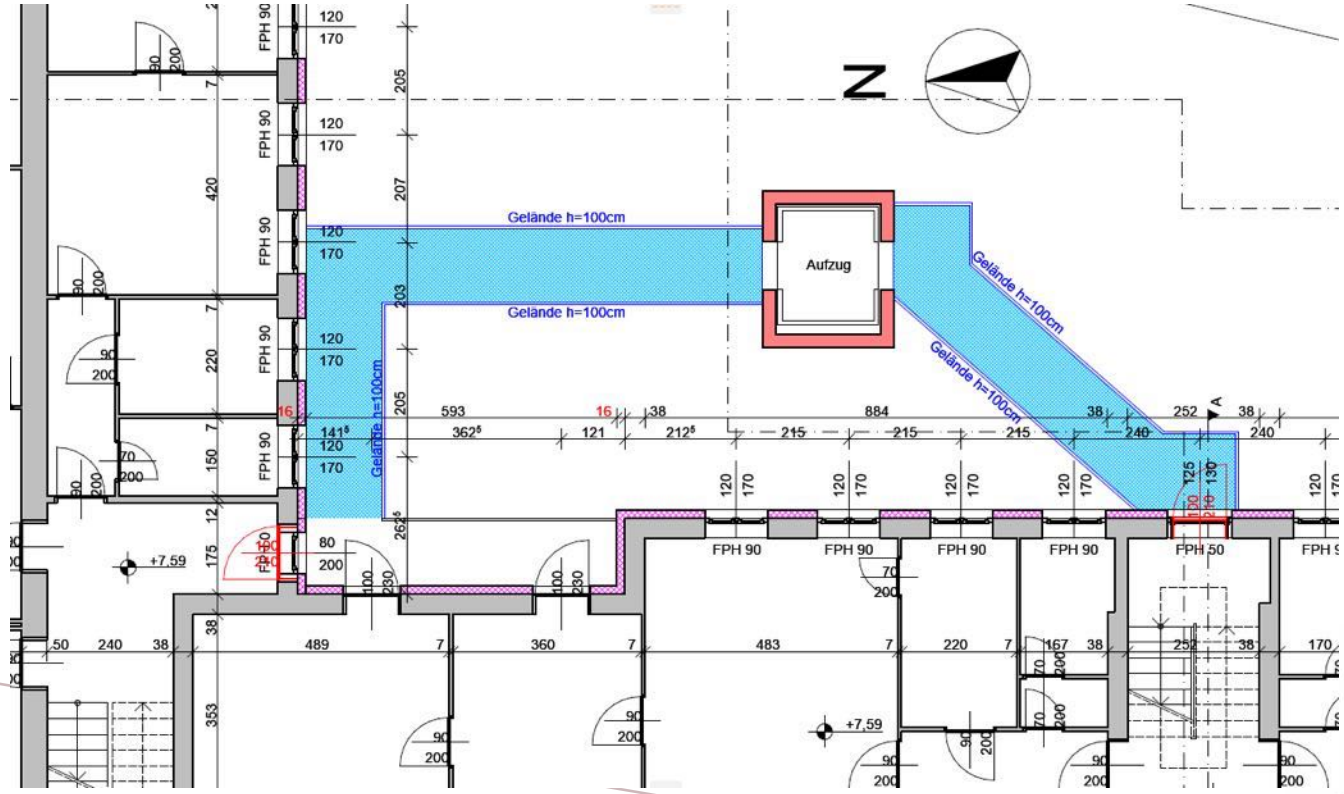


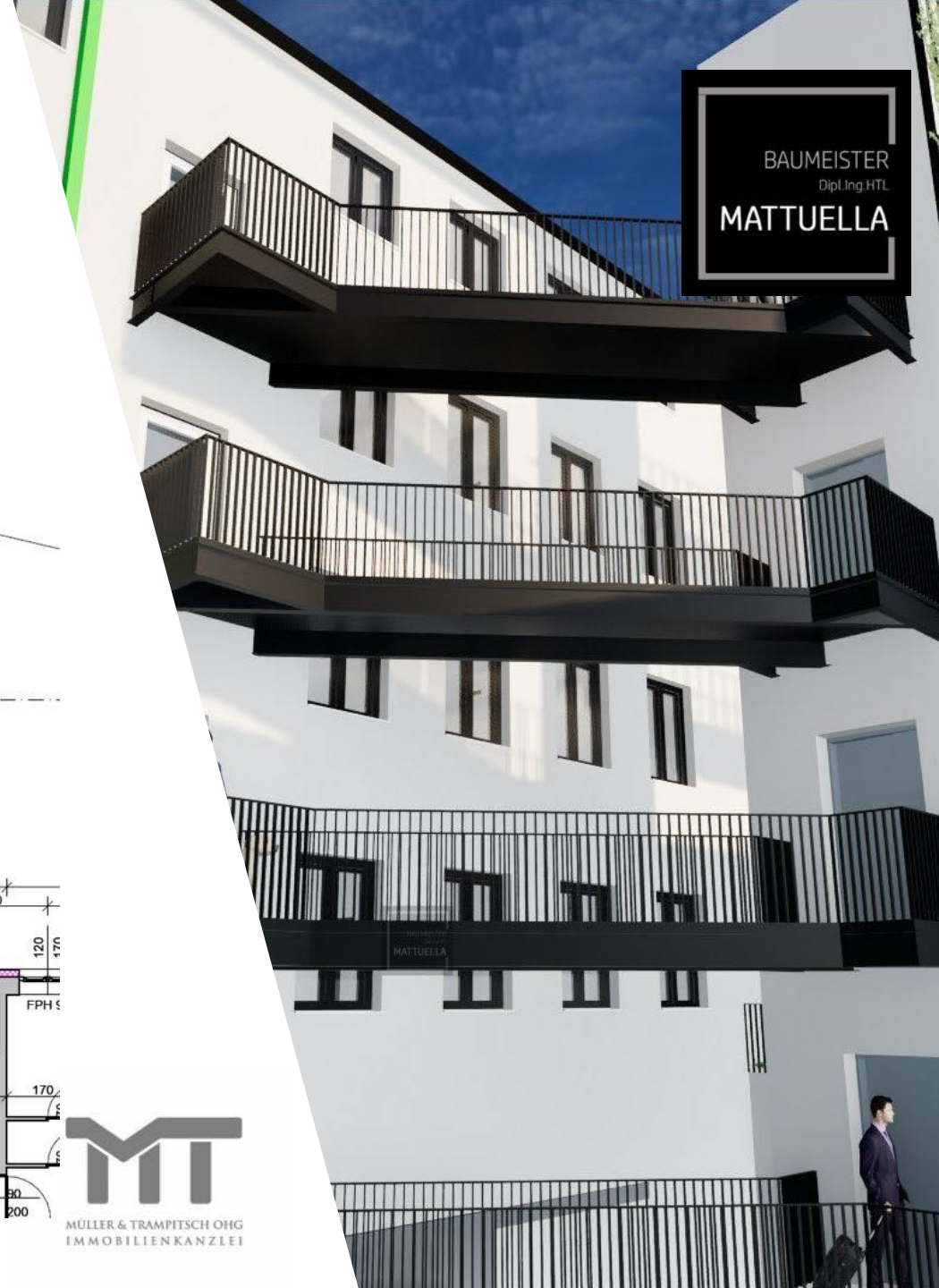
BAUMEISTER
DipI.Ing.HTL
MATTUELLA

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

NEUE ERSCHLIEßUNG AUFZUG

- Zugänge je Geschoss / Zwei Laubengänge je „Ebene“





MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

NEUE BALKONE

- Jede Wohneinheit erhält einen Balkon



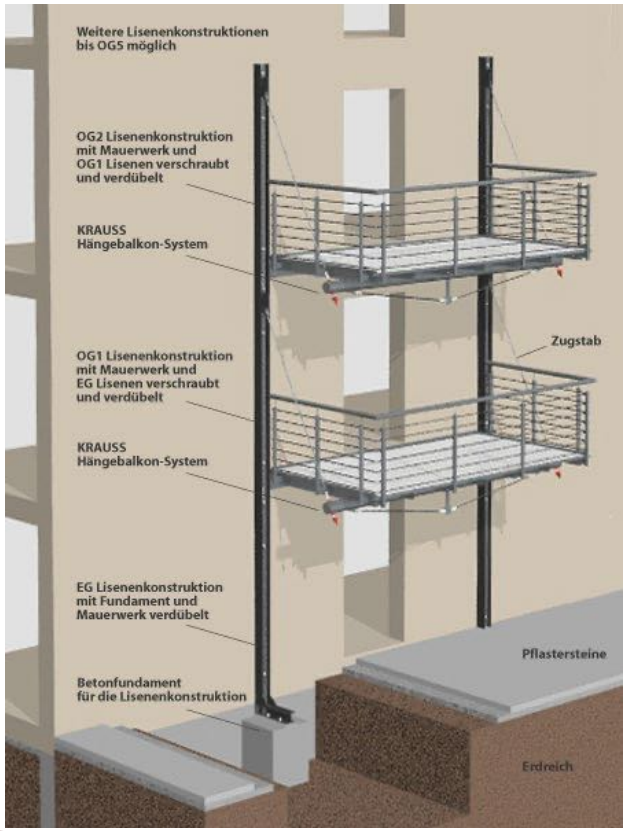


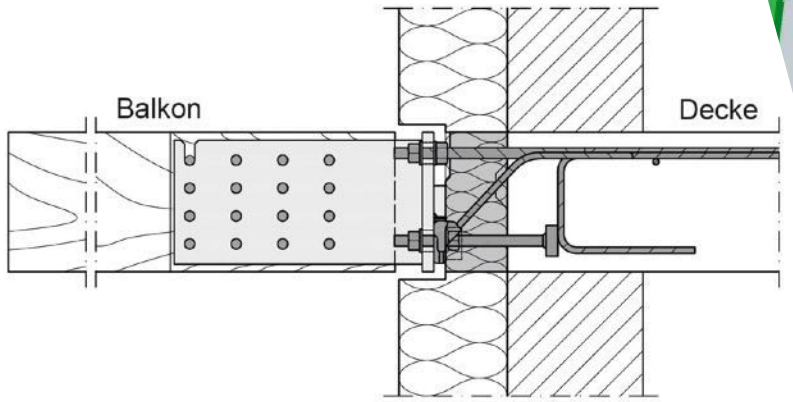
BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA

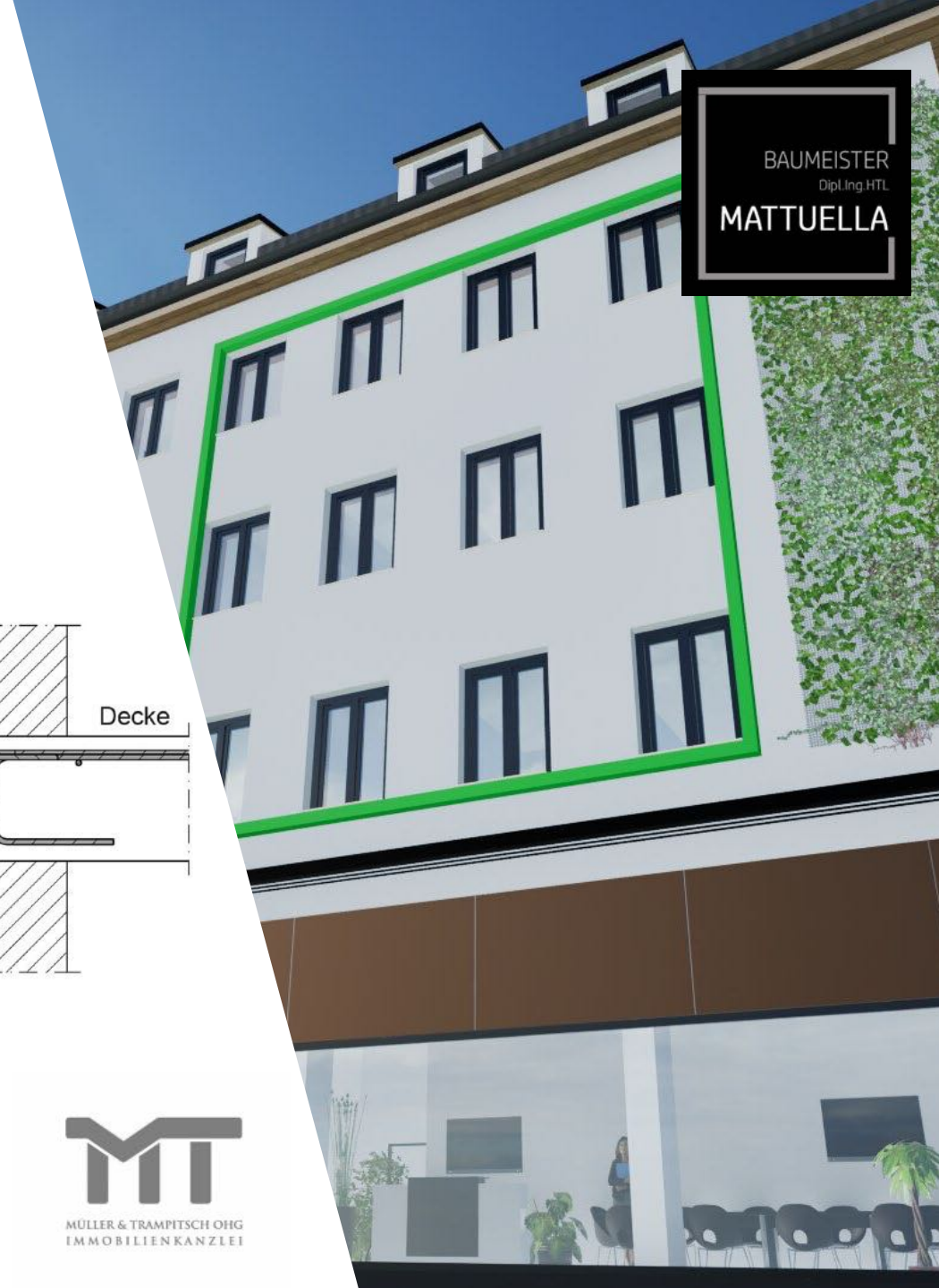
MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

NEUE BALKONE

- Thermisch getrennte Stahlkonstruktionen
  Zwei Varianten, je nach Bausubstanz







BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

IMPRESSIONEN NACH SANIERUNG

GRAZERSTRASSE 87-89
2700 WIENER NEUSTADT



BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA



www.baumeister-architektur.at

BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA



www.baumeister-architektur.at


BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA
www.baumeister-architektur.at


BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA
www.baumeister-architektur.at







VIELEN DANK

Baumeister MATTUELLA Planungs GmbH

Bmst.Dipl.Ing.HTL MATTUELLA H.P Andreas

2700 Wiener Neustadt, Neuklosterplatz 2

Mail: office@baumeister-architektur.at

Tel: 02622 / 73 106

HP: www.baumeister-architektur.at

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

BAUMEISTER
Dipl.Ing.HTL
MATTUELLA

Müller & Trampitsch OHG
Bahngasse 5, A-2700 Wr. Neustadt
Tel: 02622 / 24 861
E-Mail: office@mt-immobilien.at
www.mt-immobilien.at

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
IMMOBILIENKANZLEI

PROTOKOLL ZUR HAUSVERSAMMLUNG VOM 12.5.2026

Obj.: 5 2700 Wiener Neustadt, Grazer Straße 87-89

Beginn der Hausversammlung: 19:00 Uhr

Anwesend: 65,36 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste
Mag. (FH) Philipp Grammanitsch
BM Ing. Markus Ortner (ÖBA)

Dieses Protokoll gemäß § 25 Abs. 3 WEG gibt den wesentlichen Inhalt der Miteigentümerversammlung und eventueller in dieser gefassten Beschlüsse wieder. Es ist dies jedoch keine vollständige und wortgenaue Wiedergabe aller Besprechungen und Diskussionen.

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung
2. Bericht der Hausverwaltung
3. Thermische Sanierung (Information / Farbauswahl)
4. Allfälliges

---

zu 1.: Begrüßung durch die Hausverwaltung
Nach Begrüßung durch die Hausverwaltung wird festgestellt, dass eine beschlussfähige Mehrheit anwesend ist.

zu 2.: Bericht der Hausverwaltung
Die Jahresabrechnung 2025 wurde vorgestellt. Die Abrechnung schließt mit einem leichten Guthaben ab.

Zum Zeitpunkt der Hausversammlung beträgt der Stand der Rücklage rund **EUR 154.100,00** (Stand Mai 2026).

Weiters wurde den Eigentümern mitgeteilt, dass die monatliche Dotierung der Rücklage – wie bereits angekündigt – mit **1. Juni 2026** für die gesamte Liegenschaft um **EUR 500,00 pro Monat** reduziert wird.

zu 3.: Thermische Sanierung (Information / Farbauswahl)
Die Hausverwaltung berichtete über den aktuellen Stand der geplanten thermischen Sanierung. Dabei wurde insbesondere auf die Förderungs- und Finanzierungssituation eingegangen. Den Eigentümern wurde die zwischenzeitlich ergangene Förderzusage bzw. Nachförderung erläutert.

Herr BM Ing. Ortner von der ÖBA beantwortet technische Fragen.

- Fenster werden 2 – flügelig
- Das Stiegenhaus wird 2 färbig ausgeführt
- Die Zählerkästen im Stiegenhaus werden überarbeitet
- Baubeginn mit Ende Juni mit Abbruch des Vordachs

Anschließend wurden zwei mögliche Gestaltungsvarianten für die Fassadensanierung präsentiert und besprochen.

Variante I:



Vorstellung einer hellen Fassadengestaltung mit begrüntem Fassadenbereich. Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale sowie die optische Wirkung auf das Erscheinungsbild der Liegenschaft wurden erläutert.

Variante II:



Vorstellung einer Fassadengestaltung in warmen Gelbtönen. Die Unterschiede zur ersten Variante sowie die Auswirkungen auf das Gesamtbild der Liegenschaft wurden erläutert. Die Eigentümer hatten Gelegenheit, Fragen zu stellen und ihre Meinungen zu den vorgeschlagenen Varianten einzubringen.

Die Anmerkungen wurden aufgenommen, die Mehrheit hat sich für die Variante I – helle Fassadengestaltung – entschieden. Ein aktualisierter Entwurf wird dem Protokoll beigelegt.

zu 4.: Allfälliges

–

Ende der Hausversammlung: ca. 20:30 Uhr

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG IMMOBILIENVERWALTUNG DVR 0043061
Nachfolger: Mag. (FH) Philipp Grammanitsch e.U.
2700 Wiener Neustadt, Bahngasse 5

WEG-2700-Grazer Straße 87-89
Liegenschaft **0005** UID: ATU59226929
Grazer Straße 87-89
2700 Wr. Neustadt
Nutzung **025**
BARAC Mladen
Wohnungseigent.
(Wohnzweck)

Herrn
BARAC Mladen
Weidenweg 3
2751 Matzendorf

Rechnung 26/0005/VS00049 1.07.2026
(Duplikat)
Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschreibung ab 6/2026

RücklageHeizung	9,34	0%	3,7340	Prozent	von	100,0000
Rücklage	87,81	0%	2,6610	Prozent	von	100,0000
Betriebskosten	130,39	10%	2,6610	Prozent	von	100,0000
Heizkosten Fix	3,06	20%	3,6450	Prozent	von	100,0000
Manip.Geb.	0,90	20%				

Netto gesamt		231,50
10% USt	13,04	
20% USt	0,79	13,83
Summe	EUR	245,33

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 200050290000

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG IMMOBILIENVERWALTUNG DVR 0043061
Nachfolger: Mag. (FH) Philipp Grammanitsch e.U.
2700 Wiener Neustadt, Bahngasse 5

WEG-2700-Grazer Straße 87-89
Liegenschaft **0005** UID: ATU59226929
Grazer Straße 87-89
2700 Wr. Neustadt
Nutzung **025**
BARAC Mladen
Wohnungseigent.
(Wohnzweck)

Herrn
BARAC Mladen
Weidenweg 3
2751 Matzendorf

Rechnung 26/0005/VS00096 1.08.2026

Monatsvorschreibung ab 8/2026

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

RücklageHeizung	9,34	0%	3,7340	Prozent	von	100,0000
Rücklage	87,81	0%	2,6610	Prozent	von	100,0000
Betriebskosten	130,39	10%	2,6610	Prozent	von	100,0000
Heizkosten Fix	3,06	20%	3,6450	Prozent	von	100,0000
Manip.Geb.	0,90	20%				

Netto gesamt		231,50
10% USt	13,04	
20% USt	0,79	13,83
Summe	EUR	245,33

zuzüglich Nachforderung
aus Abrechnung 63,93

somit zu zahlen 309,26

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 200050290000

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG IMMOBILIENVERWALTUNG DVR 0043061
Nachfolger: Mag. (FH) Philipp Grammanitsch e.U.
2700 Wiener Neustadt, Bahngasse 5

WEG-2700-Grazer Straße 87-89
Liegenschaft **0005** UID: ATU59226929
Grazer Straße 87-89
2700 Wr. Neustadt
Nutzung **025**
BARAC Mladen
Wohnungseigent.
(Wohnzweck)

Herrn
BARAC Mladen
Weidenweg 3
2751 Matzendorf

Rechnung 26/0005/VS00097 1.09.2026

Monatsvorschreibung ab 9/2026

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

RücklageHeizung	9,34	0%	3,7340	Prozent	von	100,0000
Rücklage	87,81	0%	2,6610	Prozent	von	100,0000
Betriebskosten	130,39	10%	2,6610	Prozent	von	100,0000
Heizkosten Fix	3,06	20%	3,6450	Prozent	von	100,0000
Manip.Geb.	0,90	20%				
Netto gesamt	231,50					
10% USt 13,04						
20% USt 0,79	13,83					
Summe EUR	245,33					

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 200050290000

Müller & Trampitsch OHG
Nachfolger Mag. (FH) Philipp Grammanitsch e.U.

Bahngasse 5
2700 Wiener Neustadt

Tel. 02622 / 24861
Fax. 02622 / 24861-17

www.mt-immobilien.at
office@mt-immobilien.at

Wiener Neustadt, am 16.07.2026
PGR/ARE

Hausverwaltung 2700 Wiener Neustadt, Grazer Straße 87-89
Glasfaserausbau

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir erlauben uns das Ergebnis der Beschlussfassung vom 28.05.2026 bekannt zu geben:

Beschlussfassungstext:

Ich bin mit dem Glasfaserausbau, wie im Rundschreiben vom 28.05.2026 erläutert, einverstanden.

WE-Anteile gesamt = 21756 Anteile	Anteile	%
abgegebene Stimmen (nach Anteilen)	11813	100,00%
Dafür	***11523***	***97,55%***
Dagegen	290	2,45%
Dafür nach GB-Anteilen		52,97%

Die Beschlussfassung wurde nach den Bestimmungen der WEG-Novelle 2022 durchgeführt.

Es ist somit ein Mehrheitsbeschluss zustande gekommen.

Der Aushang erfolgt am 16.07.2026.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen endet die gerichtliche Einspruchsfrist soweit es sich um eine Tätigkeit der ordentlichen Verwaltung handelt am 17.08.2026 und soweit es sich um Tätigkeiten der außerordentlichen Verwaltung handelt am 16.10.2026.

Mit freundlichen Grüßen



Mag. (FH) Philipp Grammanitsch

K a u f - und W o h n u n g s e i g e n t u m s -
V e r t r a g :

welcher am untenbezeichneten Tage zwischen Frau Stella B u b e n, Geschäftsfrau Wr.Neustadt,Neudörflerstraße 3, als Verkäuferin einerseits und nachstehenden, im Folgenden nur mehr kurz mit ihren römischen Ziffern bezeichneten Käufern andererseits abgeschlossen wurde wie folgt:

Käufer I • Dr.Werner P f l u g,(prakt.Arzt, Wr.Neustadt, Grazerstrasse 13,)

Käufer II • Ernst V e i t,(Baumeister,Wr.Neustadt, Hauptplatz 14,)

Käufer III • Liselotte P f l u g, Wr.Neustadt, Grazerstrasse 13

Käufer IV • Eleonore F i s c h b a c h, Angestellte, Wr.Neustadt,Ungargasse 40,

Käufer V Dr.Karl-Heinz O e r t e l, Wr.Neustadt, Herzog-Leopoldstrasse 5,

Käufer VI • Leopold A u e r, Angestellter,Wr.Neustadt, Herzog Leopoldstrasse 11,

Käufer VII • Viktoria S t r e b i n g e r, Wr.Neustadt, Fliegergasse 49,

Käufer VIII • Dr.Ernst W i t t w a r, Arzt,Wiesmath,

Käufer IX Dr.Rudolf H e r r m a n n, Sparkassendirektor,Wr.Neustadt,Neunkirchnerstr.17

Käufer X Kurt H i r s c h,Wr.Neustadt,Schneeberggasse 7

Käufer XI Frieda S c h u c h , Wr.Neustadt,Bahngasse 4

Käufer XII Susanne S c h u c h ,verehel.Eggeling, Wr.Neustadt,Bahngasse 4,

Käufer XIII • Karl F ü r s t, Lokführer,Wr.Neustadt, Hochburggasse 1

Käufer XIV • Wiener Teppichfabrik Bacher,Frankl & Co., Pottendorf

Käufer XV • Anton M a r s c h a l l, Neunkirchen, Krinningergasse 25

Käufer XVI • Berta N e u h a u s e r, Wr.Neustadt, Wienerstrasse 17 vertr.d.RAPF

Käufer XVII • Dr.Peter S c h l u g e, prakt.Arzt, Wr.Neustadt,Wienerstrasse 48

Käufer XVIII • Luise K i c h l e r, Frohsdorf Nr.8

1.

Frau Stella B u b e n, Geschäftsfrau Wr.Neustadt, Neudörflerstrasse 3, im Folgenden nur mehr kurz Verkäuferin genannt, ist Alleineigentümerin der Liegenschaft E.Z. 222 Grdb.Wr.Neustadt-Stadt, bestehend aus den Bauflächen Nr.497/1, 498/1 und 498/3 samt dem Hause Kons.Nr.222 nunmehr Grazerstraße 87 u.89

2.

Die Verkäuferin verkauft nun von der zu 1.) genannten Liegenschaft E.Z. 222 G.B.Wr.Neustadt-Stadt die unten stehenden ideellen Anteile an folgenden Rechtssubjekte, die die Liegenschaftsanteile kaufen u.zw.:

1.)	an Käufer I	einen Anteil von	444/21.756	um S	4.769.35
2.)	an Käufer II	einen Anteil von	1200/21.756	um S	12.89o.19
3.)	an Käufer III	einen Anteil von	1029/21.756	um S	11.053.31
4.)	an Käufer IV	einen Anteil von	535/21.756	um S	5.746.92
5.)	an Käufer V	einen Anteil von	872/21.756	um S	9.366.93
6.)	an Käufer VI	einen Anteil von	678/21.756	um S	7.283.03
7.)	an Käufer VII	einen Anteil von	447/21.756	um S	4.801.6o
8.)	an Käufer VIII	einen Anteil von	572/21.756	um S	6.144.44
9.)	an Käufer IX	einen Anteil von	834/21.756	um S	8.958.66
10.)	an Käufer X	einen Anteil von	512/21.756	um S	5.499.9o
11.)	an Käufer XI	einen Anteil von	825/21.756	um S	8.862.14
12.)	an Käufer XII	einen Anteil von	646/21.756	um S	6.939.25
13.)	an Käufer XIII	einen Anteil von	427/21.756	um S	4.586.83
14.)	an Käufer XIV	einen Anteil von	547/21.756	um S	5.875.69
15.)	an Käufer XV	einen Anteil von	796/21.756	um S	8.55o.62
16.)	an Käufer XVI	einen Anteil von	737/21.756	um S	7.916.82
17.)	an Käufer XVII	einen Anteil von	6o6/21.756	um S	6.6o9.48
18.)	an Käufer XVIII	einen Anteil von	29o/21.756	um S	3.115.22
		sohin zusammen	11997/21.756	um S	128.97o.38

während sich die Verkäuferin 9759/21.756 behält.

In obigen Pauschalbeträgen sind sowohl der Kaufpreis als auch sämtliche aus diesem Vertrage sich ergebenden Kosten und staatlichen Gebühren und Abgaben nach den derzeitigen Tarifen sowie allfällige Provisionen und Spesen der Käufer inbegriffen.

3.)

Die im P.2.) bezifferten Gesamtkaufpreise wurden bereits zwischen der Verkäuferin und den Käufern verrechnet.

4.)

Für eine bestimmte Beschaffenheit und ein bestimmtes Ausmaß der kaufgegenständlichen Liegenschaft übernimmt die Verkäuferin keine Haftung, wohl aber haftet sie, mit Ausnahme der vier nachstehenden Lasten, die von den Käufern übernommen werden müssen, für die vollkommene Lastfreistellung derselben.

a) Das Pfandrecht für die Darlehensforderung v. S 4,670.000.- zu Gunsten des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds in C-OZ 91,

b) das Pfandrecht für die Darlehensforderung der Wiener Neustädter Sparkasse von S 400.000.-s.A. in C-OZ 93,

c) die Dienstbarkeit des Wegerechtes zu Gunsten der Stadtgemeinde Wr.Neustadt in C-OZ

d) die Dienstbarkeit der Duldung der Anbringung einer Strassenbeleuchtung zu Gunsten der Stadtgemeinde Wr.Neustadt, in C - OZ

5.)

Der Besitz an den verkauften ideellen Anteilen geht mit Last, Nutzen und Gefahr mit Unterfertigung dieses Vertrages an die Käufer über.

6.)

Auf eine Anfechtung dieses Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes wird beiderseits verzichtet.

7.)

Die mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Steuern, Gebühren, sowie Auslagen aller Art, gehen zu Lasten der Verkäuferin, wobei als Bemessungsgrundlage der Grundkaufpreis einschliesslich der Werterhöhung der Liegenschaft infolge Realisierung des Wiederaufbaudarlehens herangezogen wird.

Die Käufer verpflichten sich allerdings, im Falle einer gesetzlichen Erhöhung der derzeit in Geltung stehenden Gebühren, Steuern und öffentlichen Abgaben bis zur grundbücherlichen Durchführung des Kaufvertrages, die sich aus einer dieser Erhöhung ergebenden Differenzbeträge noch vor der grundbücherlichen Durchführung desselben an die Verkäuferin nachzubezahlen.

8.)

Die Verkäuferin erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf der Liegenschaft E.Z. 222 des Grdb.über die Kat.Gde. Wr.Neustadt-Stadt, bestehend aus den Bauflächen 497/1, 498/1 und 498/3 samt dem Hause Kons.Nr.222, nunmehr Grazerstrasse 87 und 89 das Eigentumsrecht für die Käufer an dem zu 2.) genannten Anteilen grundbücherlich einverleibt werde.

9.)

Die Vertragspartner wollen mit ihren ideellen Eigentumsanteilen an der Liegenschaft E.Z. 222 Grdb.Wr.Neustadt-Stadt das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.Dezember 1950 BGBl.28/1951 verbinden.Sie kommen daher einverständlich überein, sich nachstehende Wohnungen, Geschäfte, Kanzlei-oder sonstige Räume,deren Bezeichnung auf dem Plane vom 12.2.1958 bzw. den Beschlüssen des Bezirksgerichtes Wr.Neustadt vom 5.12.1957 u.21.1o.1958 G.Z.Msch 21/57 beruht, im Hause Wr.Neustadt,Grazerstrasse 87 u.89 zu übergeben u.zwar:

1.) dem Käufer I	die Garconiere Nr.1o im I.Stock,der Stiege 1, bestehend aus zwei Zimmer,einem Vorraum u.einem WC,
2.) dem Käufer II	das Büro Nr.11 im I.Stock der Stiege 2, bestehend aus drei Zimmern,einer Kammer, einer Garderobe,einem Waschraum,einem Vorraum,einem Abstellraum u.einem WC,
3.) dem Käufer III	die Wohnung Nr.12 im I.Stock,der Stiege 2, bestehend aus zwei Zimmern,einem Vorraum, einem Kabinett,einer Küche, einer Speise, einem Bad mit WC und einem Balkon
4.) dem Käufer IV	die Wohnung Nr.19 im II.Stock der Stiege 2, bestehend aus einem Vorraum,einem Zimmer, einem Kabinett, einer Küche,einem Bad und einem WC,
5.) dem Käufer V	die Wohnung Nr.2o im II.Stock der Stiege 2, bestehend aus einem Vorraum,drei Zimmern, einer Küche, einem Bad und einem WC,
6.) dem Käufer VI	die Wohnung Nr.21 im II.Stock der Stiege 2, bestehend aus einem Vorraum,zwei Zimmer, einem Kabinett, einer Küche, einem Bad, einem Balkon, einem WC,
7.) dem Käufer VII	die Wohnung Nr.23 im II.Stock der Stiege 1, bestehend aus einem Vorraum,einem Zimmer, einem Kabinett,einer Küche und einem Bad mit WC,
8.) dem Käufer VIII	die Wohnung Nr.24 im II.Stock der Stiege 1, bestehend aus einem Vorraum,zwei Zimmer, einer Küche, einem Bad und einem WC,

9.) dem Käufer IX	die Wohnung Nr.25 im II.Stock der Stiege 1, bestehend aus einem Vorraum,drei Zimmer, einer Küche, einem Bad und einem WC,
10.) dem Käufer X	die Wohnung Nr.26 im III.Stock der Stiege 2,bestehend aus einem Vorraum einem Zimmer, einem Kabinett,einer Küche, einem Bad und einem WC,
11.) dem Käufer XI	die Wohnung Nr.27 im III.Stock der Stiege 2,bestehend aus einem Vorraum,drei Zimmer, einer Küche, einem Bad und einem WC,
12.) dem Käufer XII	die Wohnung Nr.29 im III.Stock der Stiege 2, bestehend aus einem Vorraum,zwei Zimmer, einem Kabinett,einer Küche,einem Bad, einem WC und einem Balkon,
13.) dem Käufer XIII	die Wohnung Nr.31 im III.Stock der Stiege 1, bestehend aus einem Vorraum,einem Zimmer, einem Kabinett,einer Küche,einem Bad mit WC,
14.) dem Käufer XIV	die Wohnung Nr.32 im III.Stock der Stiege 1,bestehend aus einem Vorraum,zwei Zimmer, einer Küche, einem Bad und einem WC,
15.) dem Käufer XV	die Wohnung Nr.33 im III.Stock der Stiege 1, bestehend aus einem Vorraum,drei Zimmer, einer Küche, einem Bad und einem WC,
16.) dem Käufer XVI	die Wohnung Nr.35 im Dachgeschoß der Stiege 2, bestehend aus einem Vorraum, drei Zimmer,einer Küche, einer Speis, einem Bad und einem WC,
17.) dem Käufer XVII	die Wohnung Nr.39 im Dachgeschoß der Stiege 1, bestehend aus einem Vorraum, 3 Zimmer,einer Küche, einem Bad mit WC und einem Balkon,
18.) dem Käufer XVIII	die Wohnung Nr.4o im Dachgeschoß der Stiege 1, bestehend aus einem Vorraum, einem Zimmer, einer Küche, einem Bad mit WC,
19.) der Verkäuferin	a) das Geschäft Nr.6 im Erdgeschoß der Stiege 2, bestehend aus einem Verkaufslokal, einem Waschraum und einem WC, b) das Geschäft Nr.7 im Erdgeschoß der Stiege 1, bestehend aus einem Verkaufslokal, einem Ausstellungsraum,einer Garderobe,einem WC,einem Waschraum, einem Aufzug und drei Magazinen,sowie Kellermagazinen. c) die Wohnung Nr.14 im I.Stock der Stiege 1, bestehend aus zwei Zimmer, einer Küche, einem Vorraum und einem Bad mit WC,

d) die Wohnung Nr.15 im I.Stock der Stiege 1, bestehend aus zwei Zimmer,einer Küche,einem Vorraum,einem Bad und einem WC,

e) das Büro Nr.16 im I.Stock der Stiege 1, bestehend aus einem Büroraum und einem Vorraum,

f) die Wohnung Nr.41 im Dachgeschoß der Stiege 1, bestehend aus zwei Zimmer, einem Kabinett, einer Küche,einem Vorraum, einem Bad mit WC,

g) die Garage Nr.5 im Hof .

Der Käufer III nimmt zur Kenntnis,dass ihm die Benützung des Daches des Einsäulenraumes als Terasse für seine Wohnung von der Verkäuferin rein prekaristisch gegen deren jederzeitigen Widerruf gestattet wird.

10.)

Die Übergabe und Übernahme der Eigentumswohnungen,Eigentumsgeschäfte und sonstigen Eigentumsobjekte erfolgt mit dem Tage der Fertigstellung, längstens mit dem Tage der behördlichen Benützungsbewilligung.

11.)

Die Vertragsteile verpflichten sich alle zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages noch erforderlichen Urkunden und Unterlagen ohne Säumnis zu unterfertigen und erteilen Herrn Dr.Wolgang H a b e r l,Rechtsanwalt in Wr.Neustadt Neunkirchnerstrasse 12, unter einem die zur Durchführung notwendige Vollmacht. Die Kosten des anwaltlichen Einschreitens werden aus dem Punkt 2.) genannten Pauschalbetrages bestritten.

12.) ~~Die Vertrags~~

Die Vertragspartner betrauen Herrn Dr.Hans Klemm,Gebäudeverwaltung Wr.Neustadt,Schreyergasse Nr.5 mit der Verwaltung der Liegenschaft E.Z.222 G.B.Wr.Neustadt-Stadt und bevollmächtigen ihn, sie in allen diese Liegenschaft betreffenden Angelegenheiten gerichtlich und aussergerichtlich zu vertreten.

Die Verwaltungsvollmacht Dr.Hans Klemm kann nur von einer Zweidrittelmehrheit der Mieteigentümer der Liegenschaft E.Z.222 G.B.Wr.Neustadt-Stadt widerrufen werden,wobei die Stimmen nicht nach Köpfen,sondern nach den Anteilen,die jedem Mieteigentümer am Gesamteigentum zustehen, gezählt werden.

Dem Verwalter steht insbesonders das Recht zu, von den Eigentümern der kaufgegenständlichen Liegenschaft nachstehende monatliche Zahlungen zu verlangen:

a) die anteiligen Raten zur Tilgung des auf der kaufgegenständlichen Liegenschaft sichergestellten Sparkasse- und Fondsdarlehens,

b) eine im Verhältnis zu den jeweiligen Miteigentumsanteilen auszumessende Accontierung für die im Zusammenhang mit der Verwaltung der kaufsgegenständlichen Liegenschaft auflaufenden Betriebskosten. Diese monatliche Akontierung ist am Jahresende vom Verwalter zu verrechnen und wird die sich aus dieser Verrechnung ergebende Differenz entweder von den Miteigentümern anteilsmässig eingehoben oder an die Miteigentümer anteilsmässig rückerstattet.

c) Eine im Verhältnis zu den jeweiligen Miteigentumsanteilen auszumessende Akontierung dür allfällige Reparaturen an der kaufsgegenständlichen Liegenschaft. Die Skontierungen aus diesem Titel werden in einem Reparaturfond gesammelt, über den bei Auftreten von dringend notwendigen Reparaturen der Verwalter allein, sonst aber nur mit Zustimmung der anteilsmässigen Mehrheit der Miteiegentümer verfügt.

Die Miteigentümer können mit anteilsmässiger Stimmenmehrheit beschliessen,dass der oben erwähnte Reparaturfond nur bis zu einer gewissen ziffermässigen Höhe angespeichert wird.

d) Ein Verwalterhonorar in der Höhe von 10% der Beiträge zur Absattung der Fondsbeiträge.

Der Verwalter hat den Miteigentümer über seine Gebarung jährlich Rechnung zu legen.

13.)

Sömtliche Miteigentümer an der Liegenschaft E.Z.222 G.B.Nr.Neustadt-Stadt räumen sich an den zu 9.) angeführten Wohnungen, Geschäften und sonstigen Räumen das Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15.12.1950 BGBl.Nr.28/51 ein und wird die Bestellung des Wohnungseigentumsrechtes allseits bindend angenommen.

Die Wohnungseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass das Wohnungseigentum mit ihren bezüglichen Miteigentumsanteilen an der gegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist.

14.)

Sämtliche Liegenschaftseigentümer erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Einvernehmen in E.Z. 222 G.B.Wr.Neustadt-Stadt im Lastenblatt die Beschränkung ihres Miteigentumsrechtes durch das mit diesem Übereinkommen wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist, einverleibt werde.

Ferner erteilen sämtliche Liegenschaftseigentümer ihre ausdrückliche Einwilligung zur Ersichtlichmachung im Eigentumsblatte der genannten Liegenschaft, dass mit jedem Miteigentumsanteil an den im P.9) dieses Vertrages bezeichneten Bestandteilen der Liegenschaft das Wohnungseigentum intrennbar verbunden ist.

15.)

Sollten die Käufer ihren Miteigentumsanteil samt den damit intrennbar verbundenen Wohnungseigentum veräußern wollen, räumen sie der Verkäuferin für die Dauer von sechs Jahren, gerechnet vom Tage der Kollaudierung des Neubaues an, das Vorkaufsrecht ein.

Bei Inanspruchnahme des Vorkaufsrechtes durch die Verkäuferin haben die Käufer den von ihnen geleisteten Kaufpreis, wie er aus P.2.) dieses Vertrages ersichtlich ist, zu bezahlen.

Zu diesem Kaufpreis kommen eventuell notwendige Aufwendungen der Käufer auf ihre Eigentumsobjekte, soweit dieselben durch Rechnungen belegbar sind, allerdings unter Abrechnung eines entsprechenden Betrages für Abnützung und Amortisation.

In Ermangelung von Rechnungen sind solche Investitionen durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen zu schätzen.

Sollte sich der Realwert des Eigentumsanteiles infolge zwischenzeitiger Veränderung der Kaufkraft des Schillings wesentlich von der Höhe des seinerzeit bezahlten Kaufpreises unterscheiden, so ist der Rückkaufpreis, bei Ausübung des Vorverkaufsrechtes, dem vom Österreichischen Zentralamt

für Statistik errechneten Lebenshaltungskostenindex [illegible] gleichen.

16.)

Die Käufer erteilen sohin ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf ihren 11.997/21.756 Anteilen an der Liegenschaft E.Z.222 G.B.Wr.Neustadt-Stadt das Vorkaufsrecht im Sinne des P.15.) des Vertrages zu Gunsten der Verkäuferin, Frau Stella B u b e n, grundbücherlich einverleibt werde.

17.)

Die Käufer haben zustimmend zur Kenntnis genommen, dass mit der Planung und Durchführung des Neubaues die Baufirma Ernst V e i t, Wr.Neustadt,Hauptplatz 14 beauftragt wurde.

Weiters haben die Käufer zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Auswahl der an der Durchführung des Bauvorhabens weiter beteiligten Firmen durch die oben erwähnte Bauunternehmung erfolgte, welche die entsprechenden Aufträge bereits vergeben hat.

18.)

Die Käufer nehmen zur Kenntnis, dass sie nicht berechtigt sind nach Bezug ihrer Eigentumswohnung die aus Fondsmittel beigestellten Einrichtungsgegenstände, bzw. sanitären Anlagen zu verändern, zu verkaufen bzw.anderweitig abzugeben, da bis zur Tilgung des Fondskredites die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für diese Gegenstände haftet.

19.) Vorstehender Vertrag wird in einer Urschrift ausgefertigt.

Er gilt als gemeinschaftliche Urkunde sämtlicher Eigentümer und bleibt in Verwahrung des Rechtsanwaltes, Dr.Wolfgang H a b e r l, Wr.Neustadt,Neunkirchnerstr.12.

Die Miteigentümer und ihre Rechtsnachfolger sind allerdings berechtigt davon auf ihre Kosten einfache oder beglaubigte Abschriften zu verlangen.

Wr.Neustadt, am

Anmerkung: Diese Photokopie wurde von einer Vertrags-Abschrift angefertigt, auf dem in der Kanzlei D. Kabul - D. Gratzer aufliegenden Vertrags-Original befindet sich jedoch auf Seite 9 - vor den Unterschriften - noch ein Nachsatz, in welchem festgehalten wird, daß an Stelle des Käufers XVII (lt. Seite 1 Zeile 22) Johann LIEBHART und an Stelle der Käuferin XVIII (Zeile 4 Seite 2) Maria PIRIBAUER als Käufer eintreten. — Liebhart









Wohnung zum 129.000 € Preise

Kauf in Wiener Neustadt (2700)

Slideshow Grundriss Lageplan

Virtuelle Tour

2 Zimmer 1 Badezimmer 51 m² Wohnfläche

Abstellraum

Kaufpreis	129.000,00 €
Kauf-preis/m²	2.529,41 €
Provision	3,6 % vom KP inkl. 20 % USt.

Fakten

Objekttyp	Wohnung
Wohnfläche	51 m²
Toiletten	1
Heizungsart	Gas
Baujahr	1951
Status	verfügbar

Energieeffizie

HWB	68,40 kWh/(m²a)
HWB-Klasse	C
F_{GEE}	1,33
F_{GEE}-Klasse	C

Zentrale 2-Zimmer Wohnung nahe dem Stadtpark

Zum Verkauf steht eine teils renovierungsbedürftige 2-Zimmer Wohnung im Herzen Wiener Neustadts. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock ohne Lift und erlaubt einerseits einen Blick auf den Wasserturm und die Burg Wr. Neustadt sowie auf der anderen Seite in den grünen Innenhof.
Die Aufteilung in 2 helle Zimmer, eine Küche sowie ein Bad inkl. WC nutzt den vorhandenen Platz perfekt aus.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines Boilers in der Küche, die Heizung mittels eines Gasofens im Wohnzimmer.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich zurzeit auf ca. € 147,97.

Ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Diese ca. 51 m² große Wohnung befindet sich im 4. Stock eines Mehrparteienhauses im Zentrum von Wr. Neustadt und in unmittelbarer Nähe zum Akademiepark und Stadtpark.

LAGEBESCHREIBUNG:
Durch die zentrale Lage der Wohnung erreichen Sie den Hauptplatz in 9 Gehminuten und den Hauptbahnhof in 10 Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten sowohl für den täglichen Bedarf als auch zum Shoppen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Fachhochschule im Zentrum, Ärzte, Apotheken und das Krankenhaus sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Die unmittelbare Nähe zum Akademiepark und Stadtpark bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung im Grühnen, direkt vor der Haustür.

Link zur 360°-Besichtigung: https://tour.ogulo.com/NgQS

Gemäß § 5 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.



s Real Wiener Neustadt
Gernot Dürr
Immobilienmakler

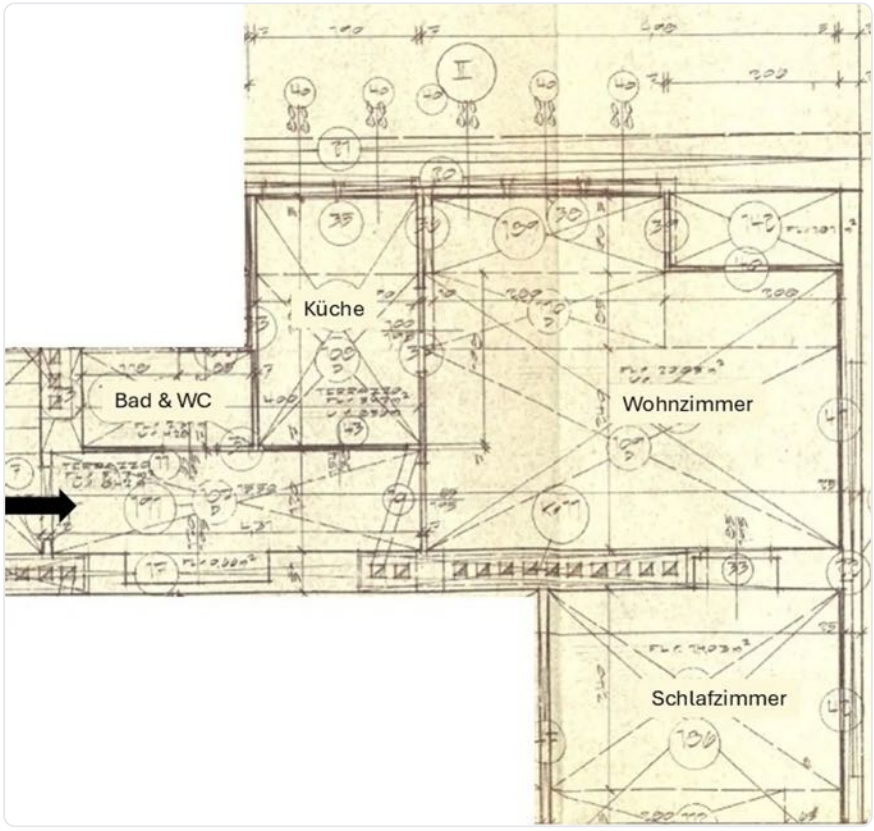
gernot.duerr@s-real.at
+43 664 88894517

Details anfordern

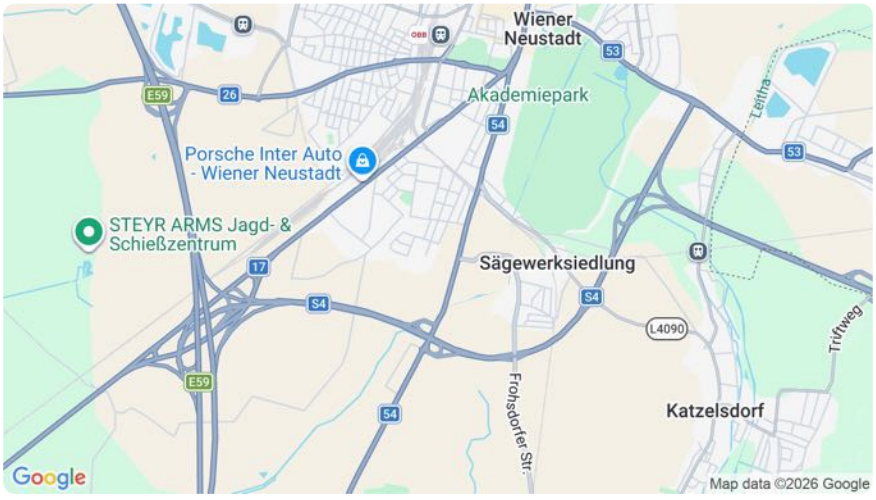
Lage und Verkehrsanbindung

Zentrum

Grundriss



Lageplan



Virtuelle Tour



S-Real, Realitätenvermittlungs- und -verwaltungs Gesellschaft m.b.H.

Neunkirchner Straße 21
2700 Wiener Neustadt

+43 50100 38500

immobilien@s-real.at

Öffnungszeiten

Immobilienbüro:
Mo, Di, Mi, Do: 08:00 – 12:30 und 13:30 - 16:00 Uhr
Fr: 08:00 – 12:30 Uhr

Hausverwaltung:
siehe eigene Öffnungszeiten

Immobilien verkaufen & vermieten

Immobilien kaufen & mieten

Immobilienbewertung

Hausverwaltung

Kontakt

Impressum

Datenschutz

Cookies

Vertrag widerrufen