Bezirksgericht Wiener Neustadt

Maria Theresien-Ring 3b

2700 Wiener Neustadt

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Christoph Menhofer

Datum: 26.03.2026

Zeichen: 4787/26

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 Maria Theresien Ring 3b 2700 Wiener Neustadt Richterin: Dr. Elisabeth Hörl, Gerichtszahl: 30 E 546/25x-9 Beschluss vom: 25.09.2025
Betreibende Partei	WEG Wohnungseigentümergemeinschaft 2754 Waldegg Waldegg 209, 2754 Waldegg
Vertreten durch	Stangl & Ferstl Rechtsanwaltspartnerschaft Allerheiligengasse 10, 2700 Wiener Neustadt (Zeichen: 25/WEG/MIL/1)
Verpflichtete Partei	Sasa Milutinovic, geb. 10.11.1975 Waldegg 209/Wohnung 1/1. Stock West, 2754 Waldegg
Auftrag	Verkehrswertermittlung des Wohnungseigentumsobjektes wie unten angeführt (Anteile 48/406)
Zweck	Verwertung der Liegenschaft im Verfahren 30 E 546/25x
Bewertungsgegenstand	Eigentumswohnung Wohnung 1, 1. Stock West 2754 Waldegg, Waldegg 209
Grundbuchskörper	Katastralgemeinde (KG): 23457 Wopfing Einlagezahl (EZ): 454 Bezirksgericht (BG): Wiener Neustadt Grundstücksnummer (Gst Nr.): .241, 918/7 und 918/11 Bestandsblatt-Laufende Nummer (B-LNr.): 10, Anteil 48/406
Bewertungsstichtag	21.01.2026
1. Befundaufnahme	25.11.2025 (verschlossen)
2. Befundaufnahme	21.01.2026
Verkehrswert	59.100,00 € *Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von Umsatzsteuer verkauft werden, so ist diese dem ermittelten Wert hinzuzuschlagen.*

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES 7

1.1 BEWERTUNGSVORAUSSETZUNGEN 7

1.2 ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN 9

1.2.1 Haftung 9

1.2.2. Unabhängigkeit 10

1.2.3. Urheberrecht 10

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung 10

1.2.5. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B1802 Pkt. 3.3) 12

1.3 BEGRIFFSDEFINITIONEN 12

1.3.1. LBG 12

1.3.2. Verkehrswert, Marktwert, gemeiner Wert 12

1.3.3. Einheitswert 13

1.3.4. Herstellungskosten 13

1.3.5. Umsatzsteuer 14

1.3.6. Rechenmodus 14

1.4 BEWERTUNGSVERFAHREN 14

2 BEFUND 16

2.1 ALLGEMEINES 16

2.2 GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS 18

2.3 ERHEBUNGEN 19

2.4 GRUNDBUCHSDATEN 20

2.4.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch: 20

2.4.2 Aufschrift 20

2.4.3 A1 Blatt 21

2.4.4 Das A2 Blatt 22

2.4.5 Das B Blatt 23

2.4.6 Das C Blatt 23

2.5 STANDORTANALYSE 25

2.5.1 Makrostandort 25

2.5.2 Mikrostandort 27

2.6 GRUNDSTÜCKSDATEN 28

2.7 OBJEKTDATEN 39

2.7.1 Übersicht Wohnhausanlage 39

2.7.2 Übersicht Wohnungseigentumsobjekt 41

2.8 FOTODOKUMENTATION 44

3 GUTACHTEN 47

3.1 VERGLEICHSWERTVERFAHREN 48
3.1.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren 48
3.1.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802 50
3.1.3 Ermittlung der Vergleichswerte 50
3.2 ERTRAGSKURZWERTERMITTLUNG ALS PLAUSIBILITÄTKONTROLLE 56

4 VERKEHRSWERT 58
4.1 WAS BEDEUTET DER VERKEHRSWERT IM ÜBERTRAGENEN SINN? 58
4.2 WANN SIND ANPASSUNGEN VOM VERGLEICHSWERT ZUM VERKEHRSWERT NOTWENDIG? 58
4.3 WARUM ENTSPRICHT DER VERKEHRSWERT NICHT ZWINGEND DEM SPÄTEREN KAUFPREIS? 58
4.4 ERKLÄRUNGSABSCHNITT: WAS KANN EIN GUTACHTEN LEISTEN – UND WAS NICHT? 59
4.5 VERÄUßERUNG IM INSOLVENZ-/ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN 59
4.5.1 Allgemein: 59
4.5.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren: 60
4.6 VERKEHRSWERT 61

5 BEILAGEN 63
5.1 NUTZWERTGUTACHTEN VOM 13.06.1986 63
5.2 SCHENKUNGS- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG VOM 15.05.1986 65
5.3 ANTWORTMAIL VON DER HAUSVERWALTUNG VOM 13.02.2026 78
5.4 VORAUSSCHAU 2026 VOM 21.12.2025 79
5.5 MONATSVORSCHREIBUNG 01/2026 VOM 01.01.2026 80
5.6 EIGENTÜMERABRECHNUNG 2024 DER VORVERWALTUNG VOM 10.04.2025 81
5.7 VORAUSSCHAU FÜR DAS KALENDERJAHR 2026 84
5.8 MONATLICHE VORSCHREIBUNG AB 01.11.2026 85

Abkürzungsverzeichnis

Abk.	Abkürzung
Abs.	Absatz
AW	Aufschließungsgebiet Wohngebiet
BB	Bauland Betriebsgebiet
BD	Bauland Dorfgebiet
BG	Bauland Geschäftsgebiet, Bezirksgericht (Kontext)
BGF	Bruttogrundfläche
BI	Bauland Industriegebiet
BK	Bauland Kerngebiet
BK-nB	Bauland Kerngebiet-nachhaltige Bebauung
BM	Bauland Gemischtes Baugebiet
BW	Bauland Wohngebiet
BW-nB	Bauland Wohngebiet-nachhaltige Bebauung
bzw.	beziehungsweise
DG	Dachgeschoß
dh.	das heißt
EG	Erdgeschoß
EZ	Einlagezahl
FläWi	Flächenwidmung
GHg	Grünland Hausgärten
GKA	Grundkostenanteil
Gl	Grünland Landwirtschaft
Glf	Grünland Land- und Forstwirtschaft
GP	Grünland Parkanlage
GST	Grundstück
GST-Nr.	Grundstücksnummer
GFZ	Geschoßflächenzahl
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
km²	Quadratkilometer
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LG	Landesgericht
m	Meter
m²	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
NF / NFL	Nutzfläche (vermietbar/verkaufbar)
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
OG	Obergeschoß
p.a.	pro Jahr

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

1 Allgemeines

1.1 Bewertungsvoraussetzungen

Im vorliegenden Gutachten gelten folgende Bewertungsvoraussetzungen:

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

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

- Die Funktion der Gerätschaften sowie der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Strom etc.) wird vom Sachverständigen bei der Befundaufnahme nicht überprüft, da dies nicht Auftrag ist und seinen eingetragenen Fachgebieten nicht entspricht. Es wird von einem ordnungsgemäßen Zustand der Geräte ausgegangen. Vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse werden nicht mitbewertet. Andernfalls wird lediglich die Küchenausstattung unter dem Punkt Zubehör im Gutachten angeführt und bewertet.
- Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen sowie auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (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.
- Flächen-, Raum- oder sonstige Maße werden aus den erhobenen bzw. übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maße wird daher vom Sachverständigen nicht übernommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Wohnungseigentumsverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen, sonstigen Nutzungsverträgen, von

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

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

1.2 Erklärung des Sachverständigen

1.2.1 Haftung

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

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

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

1.2.2. Unabhängigkeit

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

1.2.3. Urheberrecht

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

1.2.4. Ergänzende Anmerkungen und Vollständigkeitserklärung

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

Die Bewertung erfolgt auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen 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. 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.

1.3.4. Herstellungskosten

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

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

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

1.3.5. Umsatzsteuer

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

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

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

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

1.3.6. Rechenmodus

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

1.4 Bewertungsverfahren

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen und des jeweiligen Eigentümers. Für seine Ermittlung gelten

ausschließlich objektive Gesichtspunkte. Der Verkehrswert wird auch als „allgemeiner Wert“ oder als „Marktwert“ bezeichnet.

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

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

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

Die gängigsten sind:

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

Die Durchführung von Erhebungen und Ortsaugenschein ergaben folgenden

2 Befund

2.1 Allgemeines

1. Ortsaugenschein (verschlossen)	10.11.2025 Beginn: 9:00 Uhr Ende: 9:30 Uhr
2. Ortsaugenschein	21.01.2026 Beginn: 8:30 Uhr Ende: 9:30 Uhr
Befundaufnahme	Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc
Befunderstellung	Mag. (FH) Gerald Schmidt
Weitere anwesende Personen	- Lebensabschnittspartnerin - Schlosser - Gerichtsvollzieherin (GV) - Betreibendenvertreter (BV)
Erteilte Auskünfte während der Befundaufnahme	- keine
Ergänzende Anmerkungen seitens des Sachverständigen	- Im Zuge des ersten Besichtigungstermins wurde von der Eigentümerin des Cafés im Erdgeschoss, die Auskunft erteilt, das Objekt wurde mit den Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet, was sich aus dem WE-Vertrag ebenfalls bestätigt – somit gilt Vollanwendungsbereich des öst. Mietrechtsgesetzes. - Es fand von 2024 auf 2025 ein HV-Wechsel statt - Als Hausverwaltung wurde vom BV beim ersten Besichtigungs-termin die HV Müller & Trampitsch OHG in Wiener Neustadt genannt.

	- Seitens der Hausverwaltung (Müller & Trampitsch OHG) wurden folgende Unterlagen/Informationen mit 23.12.2025, 09.01.2026 und 15.01.2026 übermittelt: • Schenkungs- und WE-Vertrag • Wohnkostenvorschreibung ab 01.01.2026 • Höhe der Instandhaltungsrücklage: 15.270,66 EUR per 06.02.2026 • Vorausschau 2026 • Lt. Auskunft der HV liegt der HV kein NWGA und keine WE-Versammlungsprotokolle vor. • Lt. Auskunft der HV wurde diese Liegenschaft erst mit 01.01.2025 übernommen und bisher keine WE-Versammlung abgehalten.
Besondere Vereinbarungen	- Vorliegende, eher untypische Vereinbarungen im WE-Vertrag: Im Punkt 11 ist die gemeinsame Nutzung von Hof und Garten mit Wohnung Top 2 sowie dem Pub geregelt. Zusätzlich das Betretungsrecht für den Eigentümer der ehemaligen Tabaktrafik zum Zwecke der Instandhaltung und Reinigung dieses Objektes. Außerdem die Verpflichtung der Zufuhr aus der Hauswasserleitung für die Tabaktrafik. Im Punkt 12 ist geregelt, dass die Reparatur- und Wiederherstellungskosten des Haupthauses zu 50 % gemeinsam mit dem Eigentümer von Wohnung Top 2 zu tragen sind. Außerdem sind die Wasserkosten für die Tabaktrafik, welche 3 Kubikmeter überschreiten, zu 2/5 gemeinsam mit dem Eigentümer von Wohnung Top 2 zu tragen (ob mittlerweile – wie ebenfalls vereinbart – ein Subzähler für die Tabaktrafik installiert wurde, entzieht sich der Kenntnis des SV. Hier wärne dann allerdings die gesamten Kosten von der Tabaktrafik zu tragen). Die Kanalgebühren sind jeweils zu 2/6 gemeinsam mit dem Eigentümer von Wohnung Top 2 zu tragen (sollte allerdings

	mittlerweile eine separate Kanalvorschreibung an den Eigentümer der Tabaktrafik erfolgen, sind diese Kosten auch vom Eigentümer der Tabaktrafik zu bezahlen. Die restlichen Kosten des Kanals sind dann zu 50 % gemeinsam mit dem Eigentümer der Wohnung Top 2 zu tragen). Rauchfangkehrer-, Müllabfuhr- sowie Feuerversicherungsprämien sind ebenfalls zu 50 % gemeinsam mit dem Eigentümer von Wohnung Top 2 zu bezahlen. Alle weiteren Betriebskosten sind, soweit keine getrennte Vorschreibung/Abrechnung Haupthaus und Tabaktrafik erfolgt, wieder zu 50 % gemeinsam mit dem Eigentümer der Wohnung Top 2 zu bezahlen. Wenn keine getrennten Vorschreibung/Abrechnung erfolgt, sind diese Betriebskosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu bezahlen. Inwieweit diese Regelungen aktuell von der HV durchgesetzt bzw. gelebt werden, entzieht sich mangels vorliegender aktueller Eigentümerabrechnung der Kenntnis des SV.

2.2 Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

ZUR LIEGENSCHAFT	zur Verfügung gestellt	erhoben	beigelegt
Flächenaufstellung	☐	☐	☐
Flächenwidmungsplan	☐	☒	☒
Fotodokumentation	☐	☒	☒
Grundbuchauszug	☐	☒	☒
HORA-Mappe	☐	☒	☒
Katastralmappenauszug	☐	☒	☒
Planunterlagen	☐	☒	☒
KOSTEN	**zur Verfügung gestellt**	**erhoben**	**beigelegt**
Betriebskostenvorschreibung	☒	☐	☒
Instandhaltungskosten	☒	☐	☒

Sonstiges: ET-Protokoll, Voraus-schau, Wohnungsplan	☒	☐	☒

2.3 Erhebungen

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

2.4 Grundbuchsdaten

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

2.4.1 Allgemeine Erläuterungen zum Grundbuch:

Das Grundbuch ist öffentlich und es besteht für Jeden das Recht auf Einsichtnahme. Für die Führung des allgemeinen Grundbuches ist jenes Bezirksgericht zuständig, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet.
Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, der Urkundensammlung und dem Verzeichnis der gelöschten Eintragungen.

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

2.4.2 Aufschrift

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23457 Wopfing EINLAGEZAHL 454
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 10 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 5668/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
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.

Die Bezeichnung Wohnungseigentum bedeutet, dass bereits Wohnungseigentum begründet wurde.

2.4.3 A1 Blatt

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

```
************************************ A1 ***************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .241       GST-Fläche              328
             Bauf.(10)               206
             Gärten(10)              122  Waldegg 209
   918/7     GST-Fläche              314
             Bauf.(10)               111
             Gärten(10)              203
   918/11    Bauf.(20)                51
   GESAMTFLÄCHE                      693
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

G

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

Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich.
Befindet sich daher neben der GST-Nummer kein G bedeutet dies, dass die Grenzen und damit die Fläche nicht gesichert sind und es zu Abweichungen kommen kann, wird das GST einmal durch einen Geometer vermessen.

BA(Nutzung)

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

*****

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

Fläche

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

2.4.4 Das A2 Blatt

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

```
************************************ A2 ***************************************
   1  a 173/1946 342/1999 8672/2010 5812/2024 RECHT des Zuganges und der
         Zufahrt über Gst 918/5 918/9 918/10 918/13
         für Gst 918/7 918/11
   2  a gelöscht
```

Dieses Recht betrifft die Grundstücke westlich der gegenständlichen Liegenschaft (Straße, Parkplätze).

2.4.5 Das B Blatt

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

```
************************************ B ****************************************
  10 ANTEIL: 48/406
     Sasa Milutinovic
     GEB: 1975-11-10 ADR: Waldegg 209, Waldegg   2754
      b 511/1987 Wohnungseigentum an W 1, 1.Stock West
      h 3211/2014 IM RANG 1593/2014 Kaufvertrag 2014-02-20 Eigentumsrecht
```

2.4.6 Das C Blatt

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

```
************************************ C ****************************************
   5  a 511/1987 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 19 WEG
  19    auf Anteil B-LNR 10
      a 3211/2014 Pfandurkunde 2014-02-14
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 78.000,--
          für Volksbank Niederösterreich Süd eG (FN 108505t)
      b gelöscht
  22    auf Anteil B-LNR 10
      a 4331/2015 Rückstandsausweis 2015-06-02
          PFANDRECHT                                        vollstr EUR 723,60
          7,88 % Z aus EUR 597,20 ab 2015-04-25, Antragskosten
          EUR 70,63 für
          Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft -
```

Landesstelle Niederösterreich
(3 E 2645/15k)

23 auf Anteil B-LNR 10

a 7718/2017 Zahlungsbefehl 2016-02-16
PFANDRECHT vollstr EUR 957,30
4 % Z aus EUR 900,-- ab 2015-11-06, Kosten EUR 102,--,
4 % Z aus EUR 57,30 ab 2016-10-13, Kosten EUR 22,--,
EUR 60,--, EUR 60,--Antragskosten EUR 84,-- für
Werner Münster
(3 E 3153/17v)

26 auf Anteil B-LNR 10

a 8348/2021 Zahlungsbefehl 2021-08-03
PFANDRECHT vollstr EUR 2.257,21
9,50 % Z ab 2021-07-14, Kosten EUR 217,--, Antragskosten
EUR 139,50 für
Porsche Bank Aktiengesellschaft (FN 58517f)
(3 E 2239/21p)

28 auf Anteil B-LNR 10

a 6409/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 515/23 x)

30 auf Anteil B-LNR 10

a 4081/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 318/25d)

31 auf Anteil B-LNR 10

a 5665/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.451,20 samt 4 % Z seit
2025-05-06, Kosten EUR 688,83 samt 4 % Z seit 2025-06-11,
Antragskosten EUR 385,70 für
WEG Wohnungseigentümergemeinschaft 2754 Waldegg, Waldegg
209 - (30 E 546/25x)

33 auf Anteil B-LNR 10

a 5667/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 444/25h)

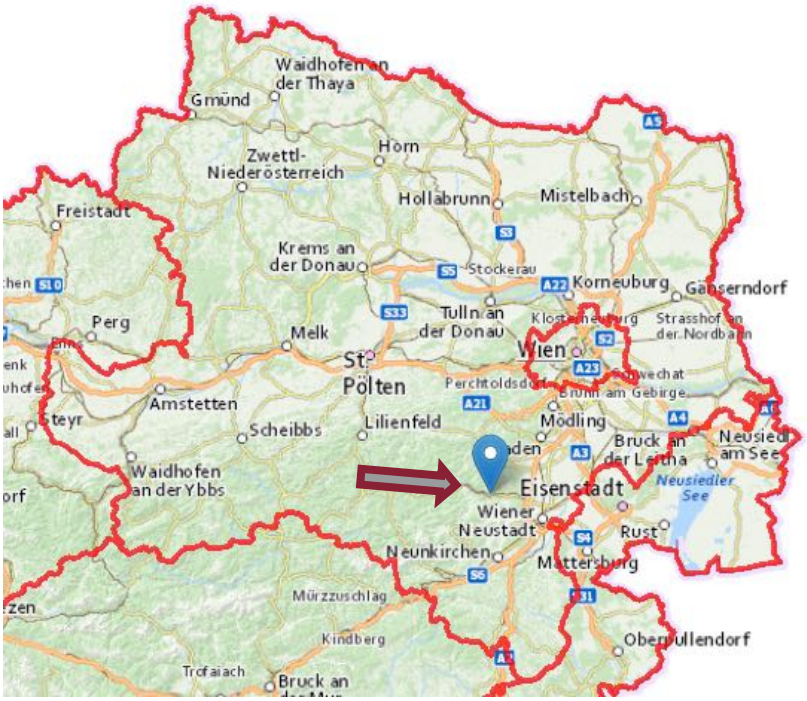
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

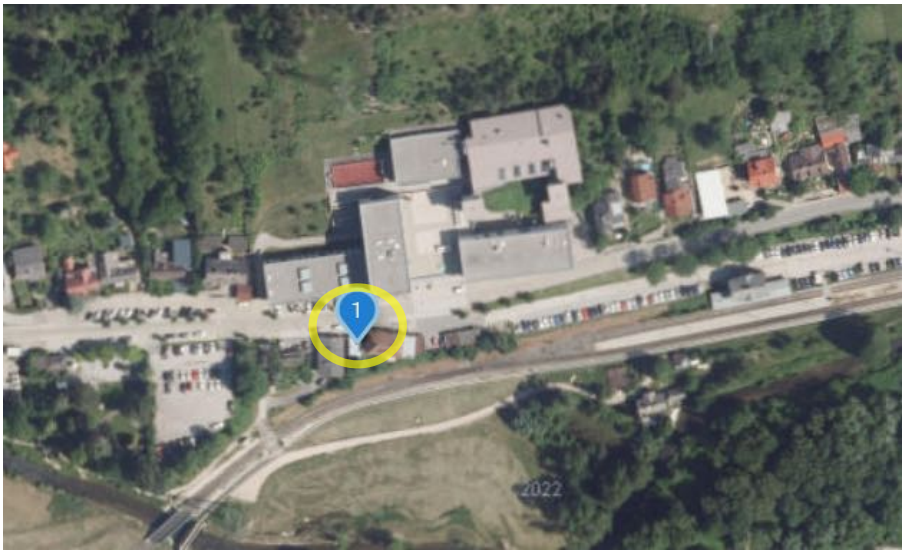
2.5 Standortanalyse

2.5.1 Makrostandort

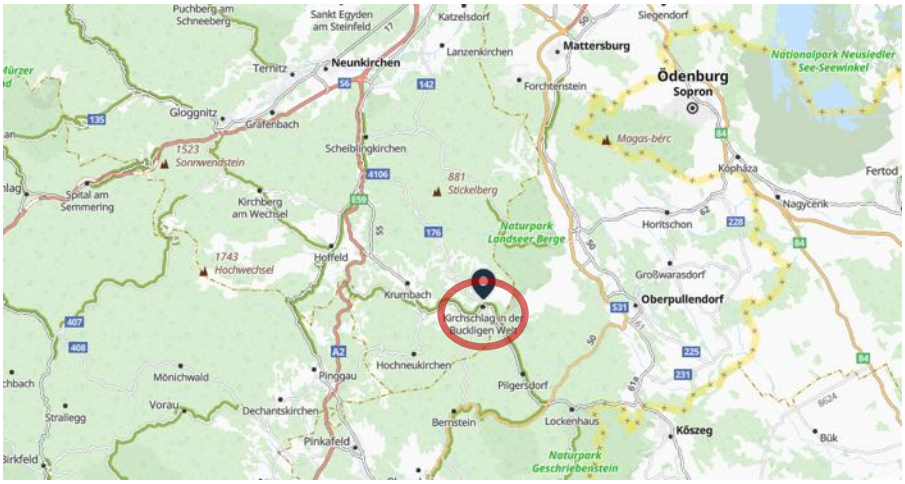
Ortsname	Kirchschlag in der Buckligen Welt
Bezirk	Wiener Neustadt
Lage im Großraum	Waldegg ist eine Marktgemeinde im Bezirk Wiener Neustadt in Niederösterreich mit 1993 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025). Sie liegt im Industrieviertel an der B21 und Gutensteinerbahn und wird von der Piesting durchflossen. Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst 35,73 km². 79,79 % der Fläche sind bewaldet. Vor Christi Geburt war das Gebiet Teil des keltischen Königreiches Noricum und gehörte zur Umgebung der keltischen Höhensiedlung Burg auf dem Schwarzenbacher Burgberg. Später unter den Römern lag das heutige Waldegg dann in der Provinz Pannonia. *(Quelle: wikipedia.at, 2025)*

Übersicht-Österreich	 *Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)*
Übersicht-Land	 *Abb.: Österreichkarte (Quelle: geoland.at)*

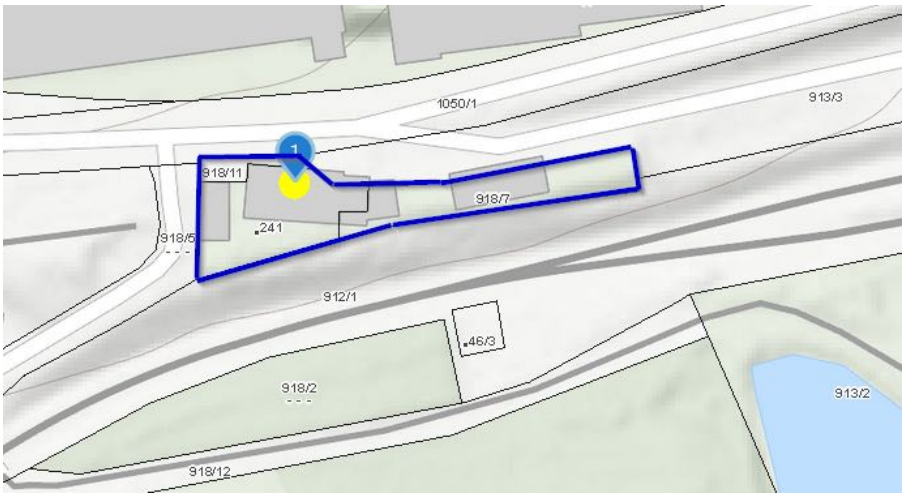
2.5.2 Mikrostandort

Grundstückslage	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Ortskern von Waldegg, direkt gegenüber der Landesberufsschule und neben dem Gemeindeamt Waldegg und rd. 5 Gehminuten westlich des örtlichen Bahnhofes.
Lageplan	 *Abb.: Lageplan Gemeinde (Quelle: geoland.at)*  *Abb.: Lageplan Liegenschaft (Quelle: geoland.at)*
Verkehrslage, Verkehrsverhältnis, Anbindung *(Angabe in 5 km Schritten)*	Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist wie folgt:

Nr.	*Bezeichnung*	*Anschlussstelle*	*Entfernung*
B21	Bundesstraße	Südlich der Gemeinde	ca. 1 km
A2	Süd-Autobahn	Wöllersdorf	ca. 12 km

	Der nächstgelegene Bahnhof (Aspang Markt) ist in 5 Gehminuten, der nächstgelegene internationale Flughafen (Flughafen Wien-Schwechat) ist in ca. 70 km erreichbar.  *Abb.: Verkehrsnetz (Quelle: viamichelin.at)*

2.6 Grundstücksdaten

Grundstücksgröße	693 m² gemäß Grundbuchsauszug 724 m² gemäß DKM-Auszug Niederösterreich Atlas Grundstücke sind nicht im Grenzkataster eingetragen!
Digitale Katastermappe (DKM)	

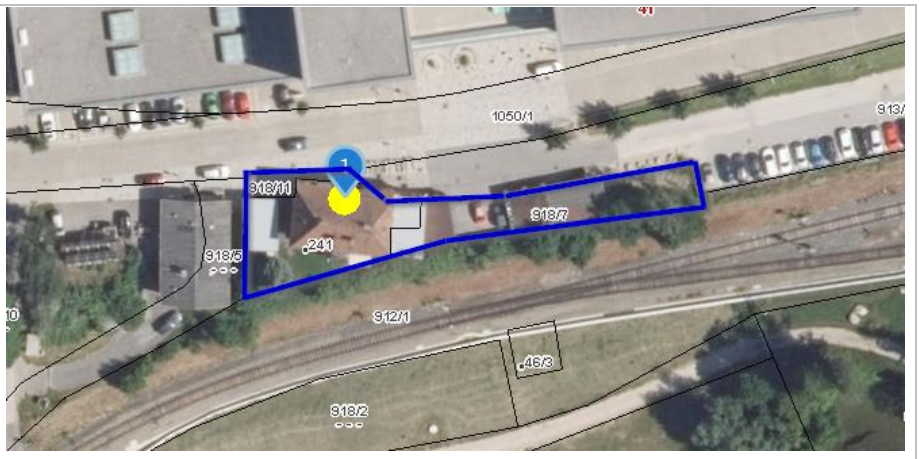


Abb.: Katasterplan (Quelle: atlas.noe.gv.at)

Laut Katastralmappe und Satellitenbilder sind Grenzüberbauten sowohl innerhalt der Liegenschaft bei den einzelnen Grundstücksnummern vorhanden, als auch in Richtung Norden zum öffentlichen Gut. Ob es sich dabei um optische Kartenverzerrungen zum öffentlichen Gut handelt, muss im Zuge einer Grenzverhandlung durch einen Geometer festgestellt werden.

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

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

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

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN	x
Strom	☒
Wasser	☒
Kanal	☒
Gas	☒
Telefon	☐

ANSCHLÜSSE IN DER STRASSE	x
Strom	☐
Wasser	☐
Kanal	☐
Gas	☐
Telefon	☐

Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Glasfaser	☐

Kabel-TV	☐
Satellit	☐
Fernwärme	☐
Keine Information	☐

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan	Laut Flächenwidmungsplan weist die Liegenschaft folgende Widmung auf: Bis zur Hälfte der östlich des Hauptgebäudes befindlichen und noch intakten Doppelgarage: **BL – KG.** Östlich davon: **öffentliches Gut** Bebauungsbestimmungen: - Keine gesonderten Bebauungsbestimmungen – somit ungeregeltes Bauland-

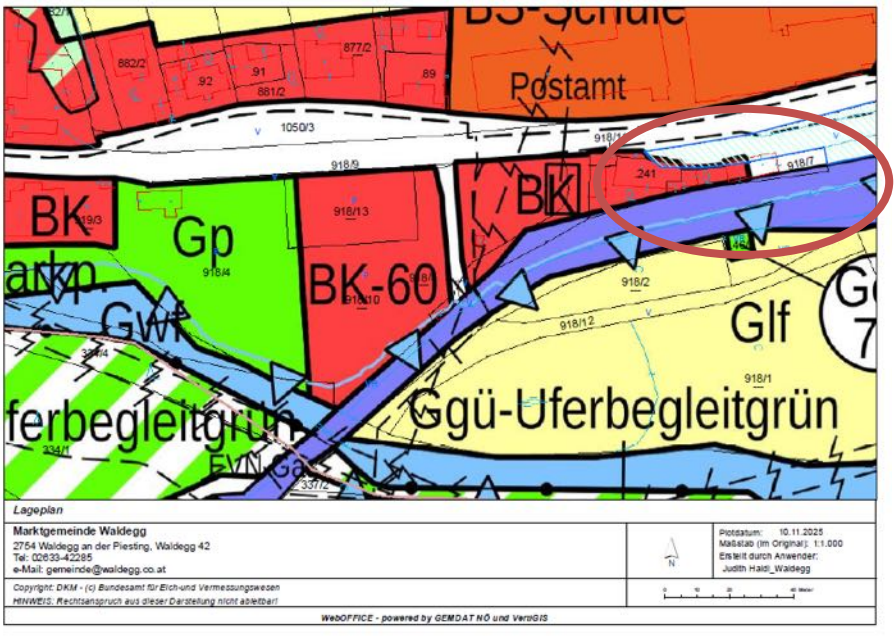


Abb.: Flächenwidmung (Quelle: Marktgemeinde Kirchschlag)

Offenbar sind Teile der Liegenschaft im Osten als „Öffentliches Gut“ gewidmet (weiß eingezeichnet).

Abb.: Grenze BK zu Straße - flächenwidmungstechnisch(Quelle: NÖ Atlas)

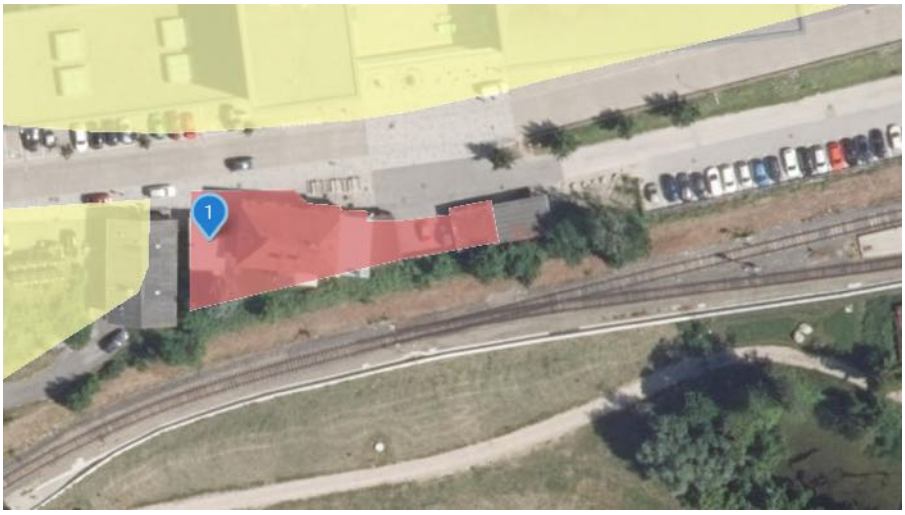


Abb.: Grenze BK zu Straße - flächenwidmungstechnisch(Quelle: geoland.at)

Auszug aus dem Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz, § 16 Bauland

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

8.Wohngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 1 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschoßflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.“

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

BAUWEISE	x
gekuppelt	☐
geschlossen	☐
offen	☒
Gruppenbauweise	☐

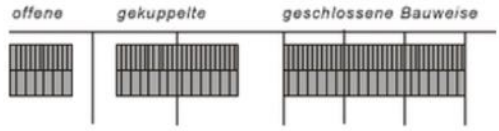


Abb.: Bauweisen (Quelle: wien.gv.at)

BEBAUUNGSPLAN	x
Kein Bebauungsplan	☒
Dichte	☐
Bauklasse	☐

ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	x	Beschreibung/Anmerkung
Öffentliches Gut	☒	Waldegg (öffentliches Gut)
Privatstraße	☐	
durch Servitut gesichert	☐	
befestigt	☐	
nicht befestigt	☐	

Zusätzliche Grundstücksabfragen:

Altlasten- und Verdachtsflächen-kataster	Eine Abfrage beim Altlasten- und Verdachtsflächenkataster verlief negativ.

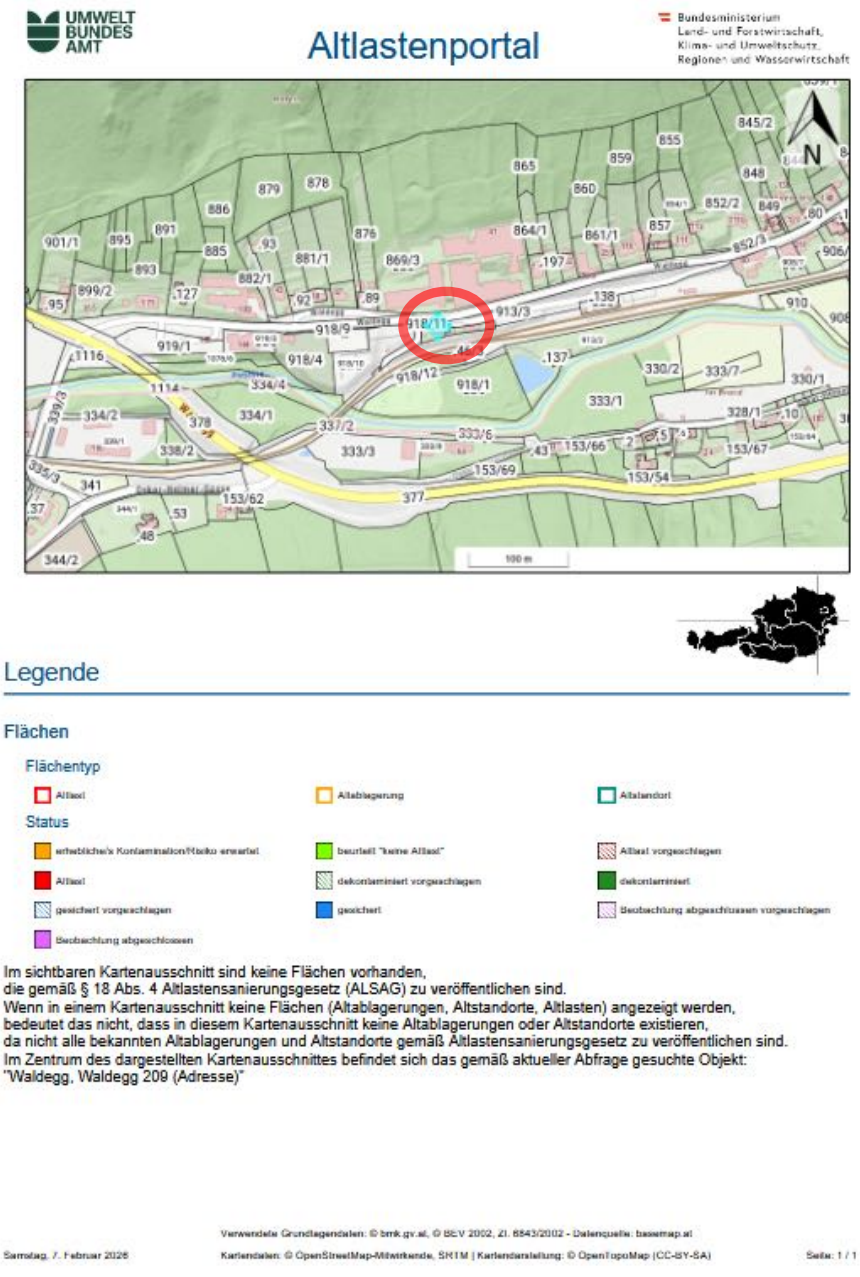


Abb.: Verdachtsflächenkataster (Quelle: altlasten.gv.at)

Anmerkungen:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes hat die Landeshauptfrau bzw. der Landeshauptmann dem Bundesminister*in für Umwelt, Jugend und Familie Verdachtsflächen bekanntzugeben. (Vgl. §12 Abs. 3 Altlastensanieurngsgesetz, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F)

	Das Umweltbundesamt für den Verdachtsflächenkataster. Dieser beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten. Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten. (Vgl. altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster)
Senderkataster	Die Abfrage des Senderkatasters ergab folgendes Ergebnis: Abb.: Senderkataster (Quelle: senderkataster.at) **Zeichenerklärung:** Mobilfunk Rundfunk Messpunkt

Anmerkungen:

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

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

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

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

Lärmkataster	Eine Abfrage des Lärmkatasters ergab keine Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr.

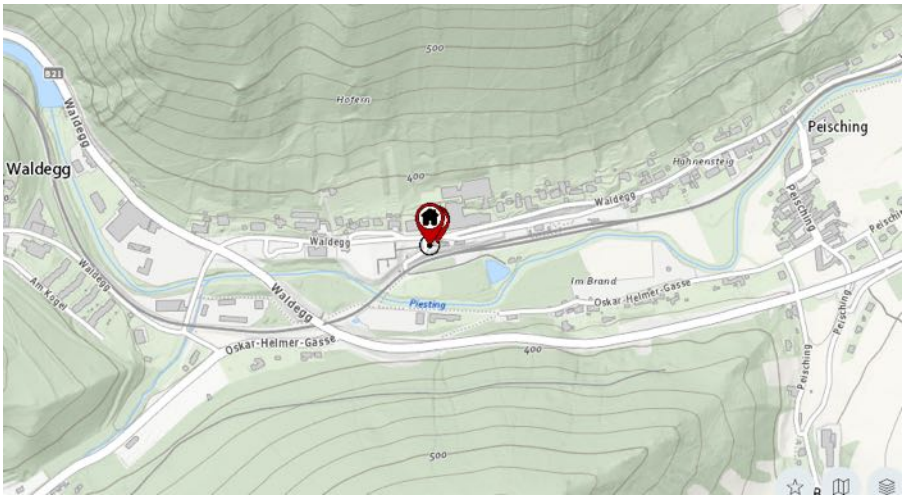


Abb.: Lärmkataster (Quelle: laerminfo.at)

Zeichenerklärung:

Anmerkungen:

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

Mit den Karten für Straßenverkehrslärm wird die 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 L_{den} ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für den Nacht-Lärmpegel L_{night} ein Wert von 50 dB. (Vgl. laerminfo.at/laermkarten/strassenverkehr)
Sonstige Gefahren, HORA-Pass *(Natural **H**azard **O**verview & **R**isk **A**ssessment Austria)*	Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich. Eine Abfrage des HORA-Passes ergab folgendes Ergebnis:

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	Waldegg 209 Wohn-u.Gasthaus, 2754 Waldegg
Seehöhe:	374 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	47,86880° N | 16,05611° 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	keine Daten
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	hoch
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 47,86880° N; 16,05611° O; Datum: 07.02.2026 Seite 1 / 2

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

Legende HORA-Pass

(Quelle: hora.gv.at)

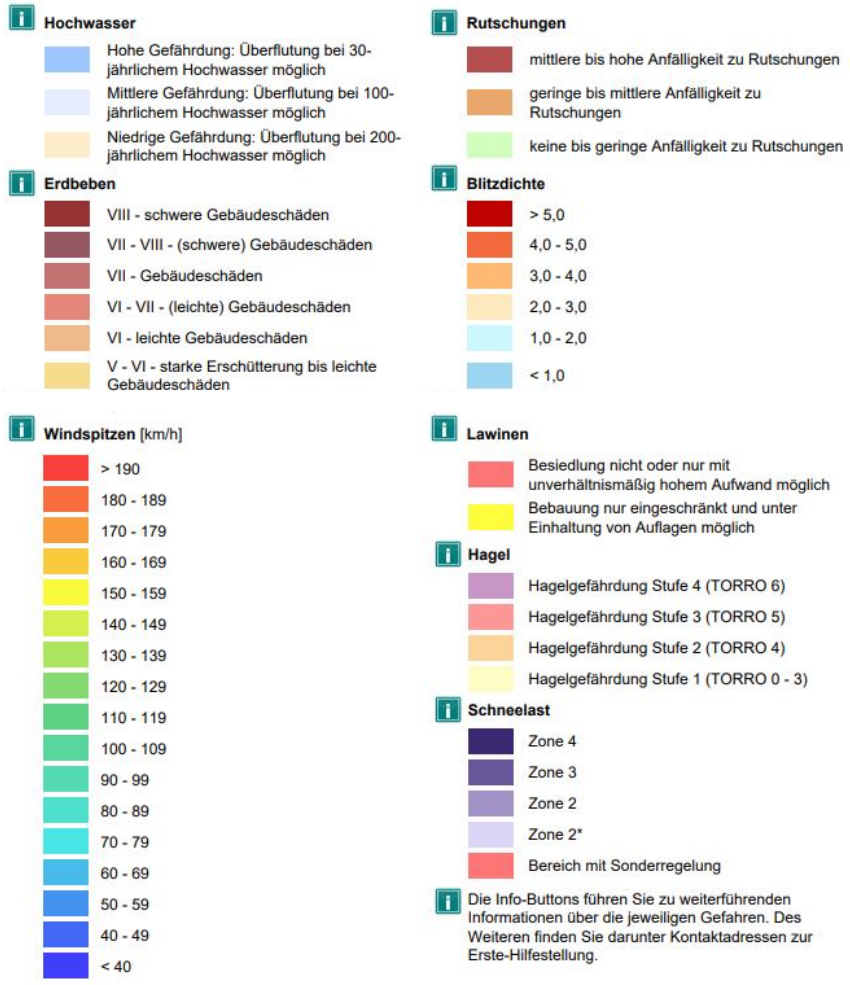


Abb.: Zeichenerklärung (Quelle: hora.gv.at)

2.7 Objektdaten

2.7.1 Übersicht Wohnhausanlage

BAUQUALITÄT	x
hochwertig	☐
mittel	☐
einfach	☒
Fertigstellungsgrad	100%

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

GESCHOSSE	x
Keller	☒
Erdgeschoß	☒
1.Obergeschoß	☒
2.Obergeschoß	☐
Dachgeschoß	☐
Dachboden	☒

BAUART	x
Fertigteil	☐
Massivhaus	☒

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

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

FASSADE	x
Vollwärmeschutz	☐
Thermoputz	☐
Keine Dämmung	☒

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

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

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

HEIZUNG	x
Zentral-Öl	☐
Zentral-Holz	☐
Zentral-Fossil	☒
Elektro	☐
Fernwärme	☐
Pellets	☐
Solaranlage	☐
Photovoltaik	☐
Luftwärmepumpe	☐
Kachelofen / feste Brennstoffe	☐

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

Baujahr	Anmerkung
1955	Baubewilligung zum Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses
1955	Plan zur Errichtung eines Wohnhauses mit Geschäftslokal
1955	Auswechslungsplan Wohnhausanlage Mühlgasse
1956	Baubeschreibung
1961	Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
1986	Nutzwertfestsetzung
1986	WE-Vertrag

Das Gesamthaus befindet sich allgemein in einem herabgewirtschafteten Zustand mit Instandhaltungsrückstau an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft.

Gemäß Grundbuchsauszug wurde im Jahr 1987 Wohnungseigentum begründet.

Seitens der Hausverwaltung (Müller & Trampitsch OHG) wurden folgende Unterlagen/Informationen mit 13.02.2026 übermittelt:

- Schenkungs- und WE-Vertrag
- Wohnkostenvorschreibung ab 01.01.2026
- Höhe der Instandhaltungsrücklage: 15.270,66 EUR per 06.02.2026
- Vorausschau 2026

2.7.2 Übersicht Wohnungseigentumsobjekt

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Stock mit oststseitiger Auslegung eines teilunterkellerten, zweigeschossig ausgeführten Wohn- und Geschäftsgebäude. Im Erdgeschoss befindet sich ein Pub, im Obergeschoss zwei Wohnungen. Zusätzlich ist ein mittlerweile leerstehendes Nebengebäude, welches früher als Tabak-Trafik genutzt wurde sowie weiters ein Garagengebäude auf der Liegenschaft errichtet. Die Wohnung ist aktuell eigengenutzt und befindet sich in einem durchschnittlichen bis mäßigen Zustand.
Laut Wohnungseigentumsvertrag aus 1987 (Elftens) ist mit der gegenständlichen Wohnung ein Mitbenützungsrecht am Hof und Garten verbunden. Außerdem ist vermerkt, dass unter Punkt Zwölftens die Instandhaltungs- und Betriebskostenvereinbarungen geregelt sind.

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

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

Vorschreibungen

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

Frau
[redacted]
Waldegg 209/1
2754 Waldegg

WEG-2754-Waldegg 209
Liegenschaft **0158**
Waldegg 209
2754 Waldegg
Nutzung **001**
[redacted]
Wohnung W1 1.OG
(ohne USt gem.§6,Abs.1,Z27 UStG)

Rechnung 26/0158/VS00001 1.01.2026

Monatsvorschreibung ab 1/2026

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

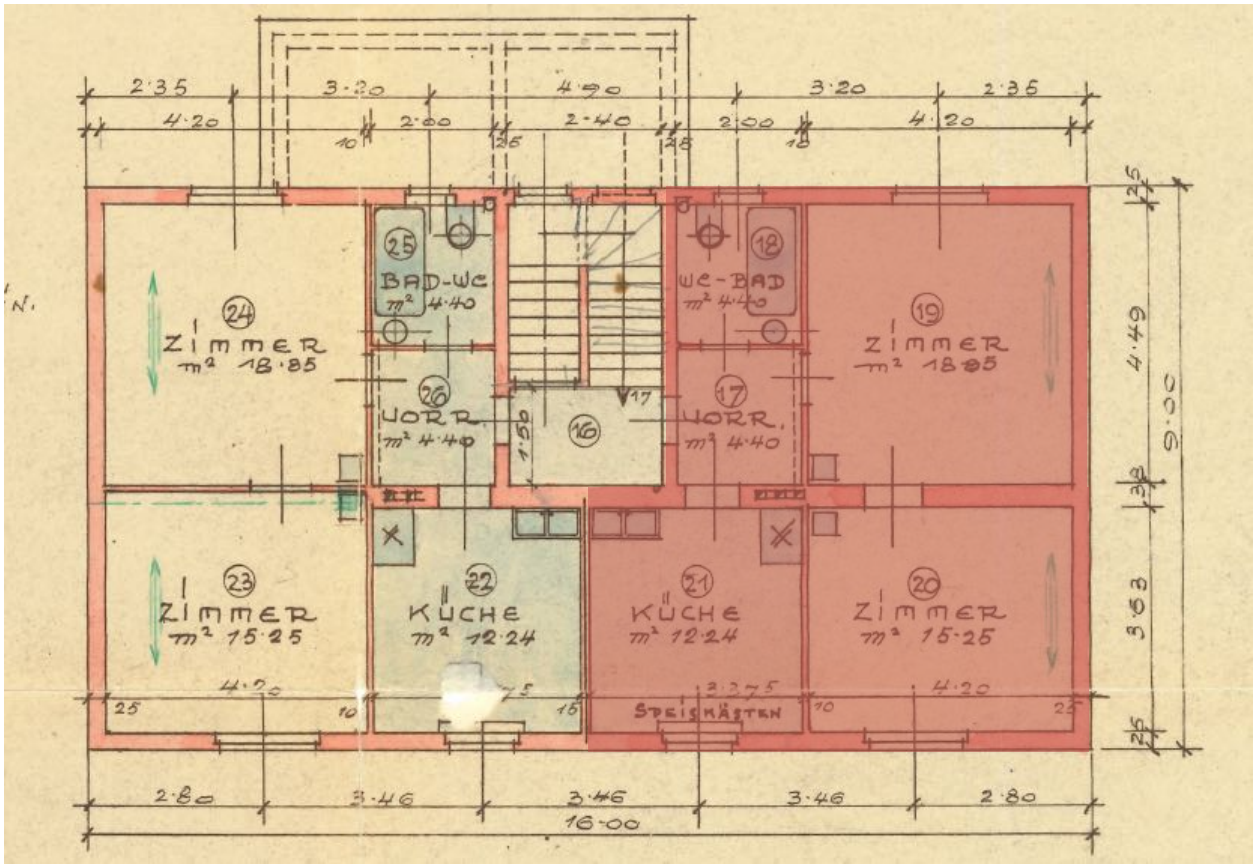
Betriebskosten	72,71	48	Anteile	von	406
Rücklage	59,11	48	Anteile	von	406
Brutto gesamt	131,82				
Summe EUR	131,82				

ohne USt gem.§6,Abs.1,Z27 UStG

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 201580010000

Bankverbindung: WEG-2754-Waldegg 209 Müller & Trampitsch OHG
Sparkasse Wiener Neustadt BIC: WINSATWNXXX IBAN: AT46 2026 7020 0061 0267 Zahlungsreferenz: 201580010000

Grundrissplan und Flächen



Wohnnutzfläche aus dem oben dargestellten Plan: **55,14 m²**

In der Nutzwertfeststellung aus 1986 sind keine Nutzflächen angegeben.

2.8 Fotodokumentation

Allgemeine Fotos Wohnhausanlage	

Wohnungsinnenbereich

Kellerabteil

3 Gutachten

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

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

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

Entsprechende Verfahrenswahl:

<u>Vergleichswertverfahren</u>

Da es sich um eine Eigentumswohnung handelt, wird nach allgemeiner Auffassung das Vergleichswertverfahren angewandt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine Wohnung ohne Badezimmer und mit Baujahr vor 1953, welche unter Zuhilfenahme von Mitteln aus dem Wohnungswiederaufbau-Fonds errichtet wurde und daher mietrechtlich der Richtwert anzuwenden ist. Der Vergleichswert wird daher kritisch im Zuge der Berechnung und Plausibilisierung hinterfragt.

3.1 Vergleichswertverfahren

3.1.1 Allgemeines zum Vergleichswertverfahren

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

Die Anwendungsgebiete des Vergleichswertverfahrens sind:

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

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

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

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

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

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz:

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

3.1.2 Ablaufschemata Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802

Abb.: Ablaufschemata (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an die ÖNORM B 1802)

3.1.3 Ermittlung der Vergleichswerte

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

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

Vergleichswerte müssen in genügender Anzahl vorliegen. Die exakte Anzahl der Vergleichswerte ist nicht explizit in der Literatur zu finden, es ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest 5 Vergleichspreise repräsentativ sind.
Vergleichswerte (z.B. verbücherte Kaufverträge) können in der Urkundesammlung des jeweils zuständigen Bezirksgerichtes unter der betreffenden Tagebuchzahl (TZ) in Kopie gegen eine Gebühr erhoben werden.

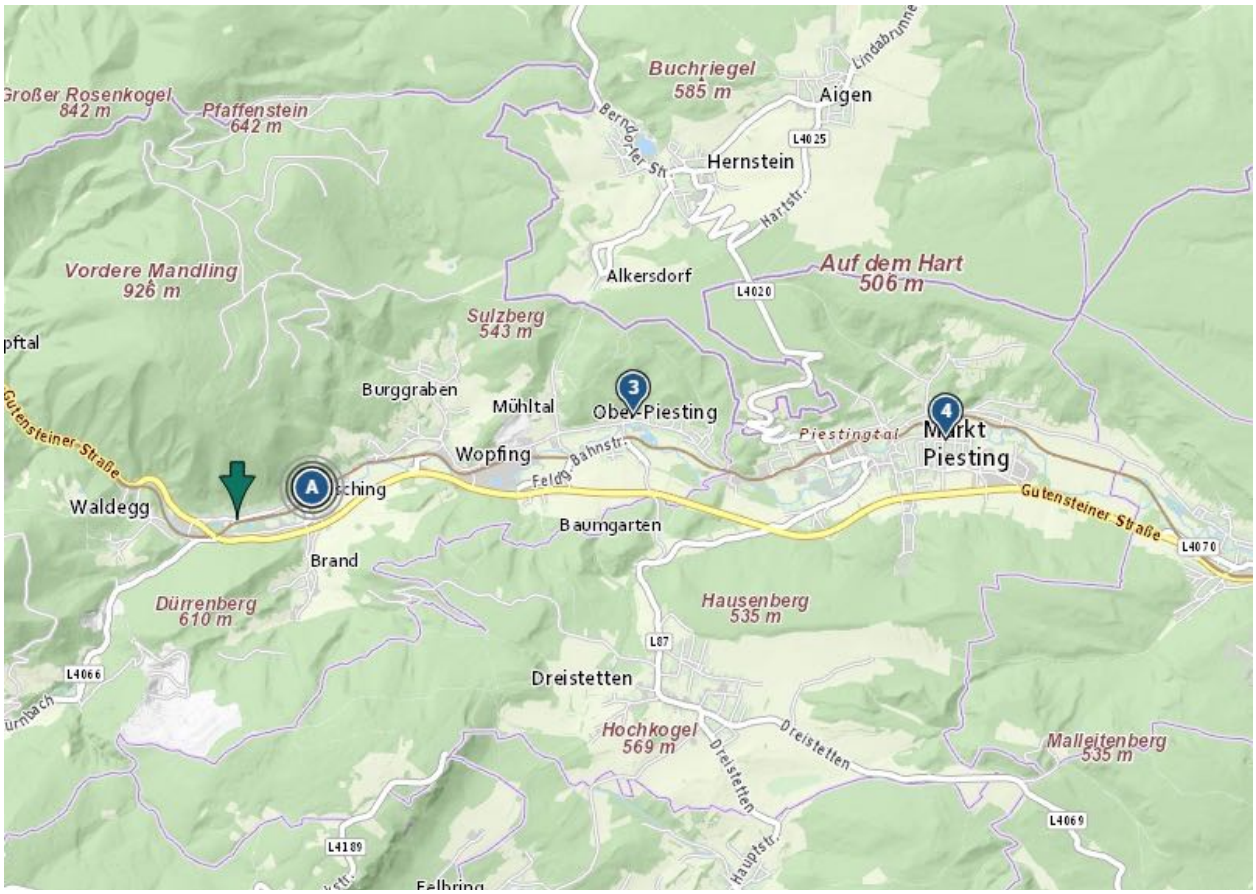
Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell“, 1/2020, zum Thema Vergleichswerte: *„Gemäß LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Sowohl in der ÖNORM B 1802-1 als auch im LBG wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlich erzielten Kaufpreise dem redlichen Geschäftsverkehr entstammen müssen. Es dürfen daher nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen. In der ÖNORM B 1802-1 wird dies auf Mieten ausgedehnt. Durch die Bezugnahme auf, die im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreise wird zum Ausdruck gebracht, dass nur die tatsächlich erzielten Kaufpreise und nicht verfälschte Kaufpreisangaben als Grundlage für die Wertermittlung dienen sollen. So lässt die Verwertung von Angebotspreisen, wie sie aus Inseraten in Druckwerken oder elektronischen Medien hervorgehen, keinen Schluss auf das tatsächliche Geschehen am Grundstücksmarkt zu. Allerdings könnten aus Sicht der Autoren Angebotspreise einen Ausgangspunkt zum Zweck der Plausibilisierung einer Wertermittlung bilden, sofern der Angebotsabschlag oder der – auch vereinzelt vorkommende – Angebotszuschlag aus Marktdaten nachvollziehbar und transparent abgeleitet werden kann.“ (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 43 f.)*

Übersicht Vergleichsdaten:

Es konnten 4 Vergleichswohnungen in der näheren Umgebung gefunden werden.

Aufstellung der Vergleichswerte

Nr.	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m² Kaufvertrag
1/A	Eigentumswohnung	9436/2022	31.10.2022	56,00	1.488,96 €
2/A	Eigentumswohnung	10741/2022	22.12.2021	60,00	1.123,51 €
3	Eigentumswohnung	970/2022	15.11.2021	54,00	1.740,74 €
4	Eigentumswohnung	6408/2025	15.07.2025	61,81	1.518,69 €



Indexierung der Vergleichswerte:

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

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

Folgendes Zitat stammt aus der Zeitschrift „Immo aktuell", 1/2020 zum Thema Vergleichspreise: *„Soweit die Vergleichspreise vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind diese entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebiets auf- oder abzuwerten. Sowohl das LBG als auch die ÖNORM B 1802-1 normieren, dass allfällige Preisschwankungen auf dem Markt begründet zu berücksichtigen sind. Sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nur verhältnismäßig gering ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen, kann eine solche Auf- oder Abwertung unter Umständen auch gänzlich unterbleiben. Aufgrund der teilweise hohen jährlichen Preissteigerungen insbesondere für Baulandgrundstücke von klassischen Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäusern sowie von Eigentumswohnungen in und um Ballungsräume in den letzten Jahren scheint es in diesen Fällen zweckmäßig, auch über kürzere Zeiträume, zeitliche Anpassungen vorzunehmen.*
Eine zeitliche Auf- oder Abwertung der Vergleichswerte auf Basis des Verbraucherpreisindex ist unzulässig. Im Falle mangelnder Indexreihen für einzelne Objektkategorien kann für die Bestimmung der zeitlichen Anpassung auf jene Preisentwicklung zurückgegriffen werden, die seitens des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich im jährlichen Immobilienpreisspiegel publiziert wurde." (Reithofer/Stocker, 2020, Immo aktuell, 1/2020, S. 47)

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

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

Stichtagsanpassung		2026
IPS	2015	€ 829,00
IPS	2025	€ 1 268,46
Wertsteigerung p.a.		4,35%

(WrN Land, normale Wohnlage, einfacher Wohnwert)

Vergleichswert unter Berücksichtigung von Indexierung und Abwertungen:

Marker	Beschreibung	Vertragsdatum	Nutzfläche	Gesamtpreis	Preis / m²	Stichtagsindexierung	KP / m² neu	Preis / m² nach Indexierung	Abwertungen	Preis / m² nach Abwertung
1/A	ETW	2022	56,00	83 382€	1 489€	17,38%	87 005€	1 554€	30%	1 088€
2/A	ETW	2022	60,00	67 411€	1 124€	17,38%	70 340€	1 172€	30%	821€
3	ETW	2022	54,00	94 000€	1 741€	17,38%	98 084€	1 816€	30%	1 271€
4	ETW	2025	61,81	93 870€	1 519€	4,35%	97 949€	1 585€	30%	1 109€
Gewichtetes arithmetisches Mittel aus Fläche und KP/m2 NEU								**1 524€**		**1 072€**

Abwertungszusammenfassung:

Die herangezogenen Vergleichswerte basieren überwiegend auf Wohnungen in baulich modernisierten bzw. zeitgemäßen Wohnanlagen. Das gegenständliche Bewertungsobjekt weist demgegenüber sowohl auf Liegenschaftsebene als auch hinsichtlich der Mikrolage mehrere wertbeeinflussende Negativfaktoren auf, die in ihrer Gesamtheit zu einer signifikanten Abweichung vom marktüblichen Preisniveau führen.

Bereits das äußere Erscheinungsbild der Gesamtliegenschaft ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Der bauliche Zustand von Fassade, Dach und allgemeinen Teilen des Hauses (insbesondere Stiegenhaus) vermittelt einen erkennbaren Instandhaltungsrückstau. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Marktgängigkeit aus, da Kaufinteressenten erfahrungsgemäß bereits aus dem Ersteindruck Rückschlüsse auf künftige Investitionserfordernisse ziehen. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass keine ausreichende Rücklagenbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft

erfolgt ist, wodurch das Risiko künftiger Sonderumlagen deutlich erhöht ist. Diese Unsicherheit führt regelmäßig zu einer reduzierten Zahlungsbereitschaft am Markt.

Erschwerend treten funktionale und rechtliche Rahmenbedingungen hinzu. Die dichte Bebauung bzw. eingeschränkte Freiflächensituation wirkt sich negativ auf Belichtung, Besonnung und Privatsphäre aus. Komplexe oder vom Regelfall abweichende Erhaltungspflichten laut Wohnungseigentumsvertrag erhöhen zudem die wirtschaftliche Unsicherheit für potenzielle Erwerber, da die Abgrenzung zwischen allgemeinen Teilen und Wohnungseigentumsobjekt nicht klar und risikofrei nachvollziehbar ist.

Auf Ebene der Mikrolage ist insbesondere die unmittelbare Nähe zur Bahntrasse hervorzuheben. Die damit verbundenen Lärmemissionen stellen einen nachhaltig wertmindernden Faktor dar, da sie die Wohnqualität dauerhaft beeinträchtigen und von einem breiten Käuferkreis als wesentliches Ausschlusskriterium wahrgenommen werden. Ergänzend wirkt sich die gegenüberliegende Schule insofern negativ aus, als es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, Lärmspitzen zu Tagesrandzeiten sowie eingeschränkter Parkplatzsituation kommt. Der im Objekt befindliche Gastronomiebetrieb verstärkt diese Effekte durch zusätzliche Immissionen (Geruch, Lärm, erhöhte Frequenz).

In der Einzelbetrachtung bewegen sich die genannten Einflussfaktoren jeweils in einer Bandbreite von rund –2 % bis –7 %. Aufgrund der teilweisen Überschneidung (insbesondere im Bereich der Immissionen und der allgemeinen Außenwirkung) ist jedoch keine rein additive Betrachtung sachgerecht. Vielmehr ist aus markttechnischer Sicht festzuhalten, dass sich die genannten Faktoren gegenseitig verstärken und zu einer strukturellen Einschränkung der Nachfrage führen. Das Objekt spricht somit nicht mehr den typischen Käuferkreis moderner Wohnungen an, sondern lediglich eine deutlich kleinere und preissensiblere Zielgruppe.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein gesamthafter Marktabschlag in einer Größenordnung von rund –30 % bis –35 % gegenüber den Vergleichswerten moderner Objekte als sachgerecht und marktkonform. Dieser Abschlag bildet nicht nur die einzelnen wertmindernden Faktoren ab, sondern insbesondere die deutlich reduzierte Marktgängigkeit und die eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit der Liegenschaft.

Damit ergibt sich ausgehend von einem Vergleichswertniveau von rund 1.500 €/m² ein angepasstes Preisniveau von etwa 1.000 €/m², welches die objektspezifischen und lagebedingten Besonderheiten in nachvollziehbarer Weise berücksichtigt.

Abgleich mit dem Immobilienpreispiegel:
Ein kurzer Abgleich mit dem jährlich veröffentlichten Immobilienpreisspiegel 2026 zeigt in der Kategorie Wiener Neustadt Land (einfacher Wohnwert, mäßige Lage), gebrauchte Eigentumswohnungen weist einen Preis von 1.006,75€/m² aus und entspricht daher der Bandbreite sehr genau.

Vergleichswert somit:

55,14 m² á 1.072,00 € = **59.122,87 €**

3.2 Ertragskurzwertermittlung als Plausibilitätkontrolle

Zur Plausibilisierung des im Vergleichswertverfahren abgeleiteten Verkehrswerts wurde ergänzend ein vereinfachtes Ertragswertverfahren herangezogen.

Ausgangspunkt bildet der für Niederösterreich zum Bewertungsstichtag maßgebliche Richtwertmietzins von 6,85 €/m². Die gegenständliche Wohnung weicht jedoch in mehreren wesentlichen Punkten von der mietrechtlichen Normwohnung ab. Wertmindernd wirken insbesondere der unterdurchschnittliche Erhaltungszustand des Gebäudes (Fassade, Dach sowie allgemeine Teile), die überdurchschnittliche Lärmbelastung infolge der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse, das Fehlen eines der Wohnung zugeordneten Kellerabteils sowie die insgesamt einfache, dem Baujahr 1955 entsprechende Ausstattungsqualität. Das Vorhandensein von Bad und WC in einem Raum stellt einen weiteren, wenn auch untergeordneten Abschlagsfaktor dar. Zusätzlich ist das Fehlen jeglicher Freiflächen (Balkon, Terrasse oder Garten) zu berücksichtigen, wodurch die Wohnqualität im Vergleich zu marktüblichen Objekten weiter eingeschränkt ist.

In der Gesamtschau dieser wertbeeinflussenden Faktoren erscheint ein Abschlag vom Richtwertmietzins in einer Größenordnung von rund 25 % sachgerecht. Daraus ergibt sich ein nachhaltig erzielbarer Hauptmietzins von rund 5,10 €/m² monatlich.

Bei einer Nutzfläche von 55,14 m² entspricht dies einem monatlichen Hauptmietzins von rund 281 € sowie einem Jahresrohertrag von rund 3.372 €.

Zur Einordnung der Marktkonformität ist festzuhalten, dass Bruttoanfangsrenditen für Wohnimmobilien in guten bis sehr guten Lagen – insbesondere im städtischen Bereich – typischerweise im Bereich von etwa 3 % bis 4 % liegen. Für Objekte in peripheren Lagen, mit unterdurchschnittlichem Gebäudezustand sowie zusätzlichen standortbedingten Belastungen ist jedoch ein entsprechender Risikoaufschlag anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der konkreten Objekt- und Lagecharakteristik, insbesondere der ländlichen Lage im Bezirk Wiener Neustadt-Land, des Baujahres 1955 mit einfacher Ausstattung, des unterdurchschnittlichen Zustands der allgemeinen Teile, der fehlenden Freiflächen sowie der überdurchschnittlichen Lärmbelastung durch die Bahn, ist eine Positionierung am oberen Ende einer erweiterten Bandbreite sachgerecht. Für derartige Objekte erscheint eine Bruttoanfangsrendite von rund 5,5 % bis 6,0 % als marktgerecht.

Aus dem Verhältnis des Jahresrohertrags von rund 3.372 € zum im Vergleichswertverfahren ermittelten Verkehrswert von 59.122,87 € ergibt sich eine Bruttoanfangsrendite von rund 5,7 %. Dieser Wert liegt innerhalb der angeführten Bandbreite und am oberen Rand derselben und trägt damit den objektspezifischen Risiken sowie der eingeschränkten Marktgängigkeit in nachvollziehbarer Weise Rechnung.

Insgesamt zeigt sich, dass sich der im Vergleichswertverfahren abgeleitete Verkehrswert durch den Ertragswertzugang unter Ansatz eines reduzierten, nachhaltig erzielbaren Hauptmietzinses sowie einer entsprechend angepassten Rendite in sich schlüssig und marktkonform verifizieren lässt.

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 Vergleichswert zum Verkehrswert notwendig?

Der rechnerisch ermittelte Vergleichswert wird in der Regel nicht mehr angepasst, da nach Anforderung nur nachhaltige Daten in den Vergleichswert einfließen sollen und es daher keine Notwendigkeit mehr einer zusätzlichen Anpassung gibt, da diese Anpassungen bereits in der Ableitung des Vergleichswertes geschehen müssen.

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 Veräußerung im Insolvenz-/Zwangsversteigerungsverfahren

4.5.1 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).

4.5.2 Verwertung im Rahmen von Zwangsversteigerungen oder Insolvenzverfahren:

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

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

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

4.6 Verkehrswert

Verkehrswert:

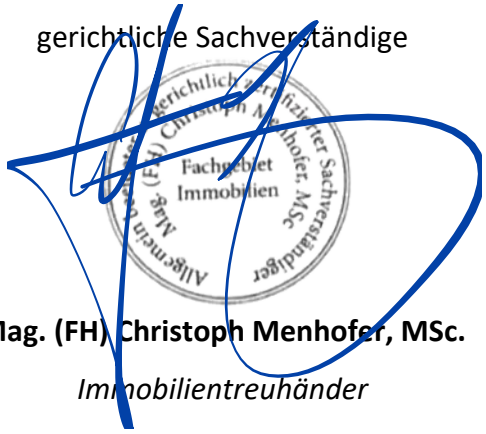
Vergleichswert	59 122,87 €
Marktanpassung gem. §7 LBG	- €
Verkehrswert	**59 122,87 €**
Verkehrswert gerundet	**59 100,00 €**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 454, KG 23457 Wopfing, B-LNr. 40, Anteil 48/406 beträgt daher lastenfrei und gemäß Auftrag

59.100,00 EUR

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

Der allgemein beeidete und
gerichtliche Sachverständige



Mag. (FH) Christoph Menhofer, MSc.
Immobilientreuhänder

SCHLUSSKOMMENTAR

VERMIETBARKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht / sehr gut	☐	
leicht / gut	☐	
wahrscheinlich / mittel	☒	Normale Nachfrage, wenig Angebot, thermisch nicht voll saniert
unwahrscheinlich / schlecht	☐	
nein / nicht gegeben	☐	

DRITTVERWENDUNGSMÖGLICHKEIT	x	Anmerkung
sehr leicht	☐	
leicht	☐	
wahrscheinlich	☐	
unwahrscheinlich	☐	
nein	☒	Rein wohnen

VERKÄUFLICHKEIT/NACHFRAGE	x	Anmerkung
sehr gut	☐	
gut	☐	
mittel	☐	
schlecht	☒	Die Wohnung befindet sich im Winter in eher schattiger Lage und in einem energetisch nicht attraktiven Gesamthaus wobei am Markt aktuell (aufgrund der im EU-Schnitt sehr hohen Energiekosten) eher thermisch voll sanierte Objekte gesucht werden.
sehr schlecht	☐	

5 Beilagen

5.1 Nutzwertgutachten vom 13.06.1986

2 Nach 12/86

2

Sachbeschluß:

Nutzwertfestsetzungssache:

Antragsteller:

1. Gerda Bock, geb. 18.6.1944, Trafikantin, 2753 Oberpiesting, Starhemberggasse 112
2. Karin Haidl, geb. 27.10.1941, Gastwirtin, 2754 Waldegg 209
3. Ludwig Wöhrer, geb. 16.9.1951, Schlosser, 2754 Waldegg 209
4. Brigitte Wöhrer, geb. 24.12.1963, Hausfrau, ebenda,

Diese Ausfertigung ist rechtskräftig und vollstreckbar.
Bezirksgericht Wr. Neustadt
Abt. 2, am 25. Juli 1986
Dr. Eduard Strauss
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:

alle vertreten durch: Dr. Robert Lasnausky, öffentlicher Notar, Hauptplatz 30, 2700 Wiener Neustadt

wegen: Festsetzung der Nutzwerte gemäß §§ 3 ff WEG 1975 für die Liegenschaft EZ 454 KG Wopfing

Die Nutzwerte der auf der Liegenschaft EZ 454 KG Wopfing mit den Grundstücken 918/7 Acker und 241 Baufläche Haus KNr. 209 bestehendem Objekte, werden antragsgemäß wie folgt festgesetzt:

Objekt	Nutzwert
Garage	33
Trafik (Geschäftslokal)	42
Gastbetrieb (Erdgeschoß)	204
Wohnung 1 (1. Stock west)	48
Wohnung 2 (1. Stock ost)	79
Gesamtnutzwert	406

B e g r ü n d u n g :

Die Festsetzung der Nutzwerte gründet sich auf das widerspruchsfreie Gutachten des allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Ing. Friedrich Mayer vom 30.4.1986, samt den im Akt befindlichen Unterlagen, welche von den Antragstellern vorgelegt wurden, sowie auf die §§ 3 ff WEG 1975.

Da die Antragsteller erklärt haben, auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung ausdrücklich zu verzichten und der Beschluß antragsgemäß gefaßt wurde, konnte von der Anberaumung einer mündlichen Verhandlung Abstand genommen werden.

Bezirksgericht Wiener Neustadt

Abt.2, am 13.6.1986

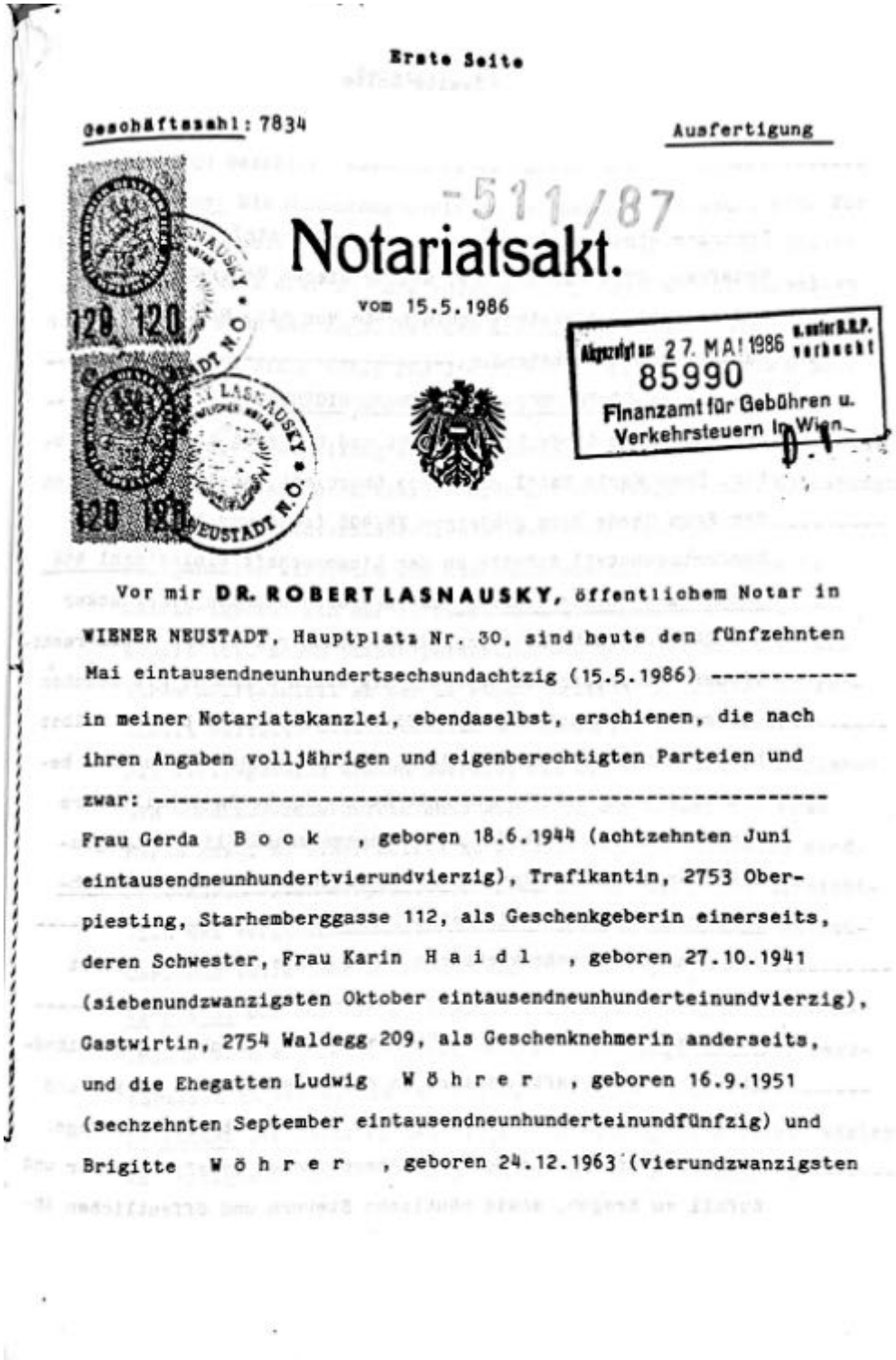
Dr. Eduard Strauss
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:

Diese für die Urkundensammlung des
Grundbuchs bestimmte Ausfertigung
stimmt mit der mir vorlie-
gend[illegible] vollkommen überein.
Wiener Neustadt, am [illegible]
Eintausendneunhundert [illegible]

DR. ROBERT LAUSAUSKY * W. NEUSTADT N.Ö. *

öffentl. Notar

5.2 Schenkungs- und Wohnungseigentumsvertrag vom 15.05.1986



Erste Seite

Geschäftszahl: 7834

Ausfertigung

-511/87

Notariatsakt.

vom 15.5.1986

Abgefertigt am 27. MAI 1986 u. unter B.K.P. verbucht
85990
Finanzamt für Gebühren u. Verkehrsteuern in Wien

Vor mir **DR. ROBERT LASNAUSKY**, öffentlichem Notar in WIENER NEUSTADT, Hauptplatz Nr. 30, sind heute den fünfzehnten Mai eintausendneunhundertsechsundachtzig (15.5.1986) ----------

in meiner Notariatskanzlei, ebendaselbst, erschienen, die nach ihren Angaben volljährigen und eigenberechtigten Parteien und zwar: ----------

Frau Gerda B o c k , geboren 18.6.1944 (achtzehnten Juni eintausendneunhundertvierundvierzig), Trafikantin, 2753 Oberpiesting, Starhemberggasse 112, als Geschenkgeberin einerseits,

deren Schwester, Frau Karin H a i d l , geboren 27.10.1941 (siebenundzwanzigsten Oktober eintausendneunhunderteinundvierzig), Gastwirtin, 2754 Waldegg 209, als Geschenknehmerin anderseits,

und die Ehegatten Ludwig W ö h r e r , geboren 16.9.1951 (sechzehnten September eintausendneunhunderteinundfünfzig) und Brigitte W ö h r e r , geboren 24.12.1963 (vierundzwanzigsten

Zweite Seite

Dezember eintausendneunhundertdreiundsechzig), Schlosser und Hausfrau, 2754 Waldegg 209, welche diesem Vertrag beitreten, und errichten dieselben sohin heute vor mir, Notar, und geben zu Akt, den nachstehenden ----------

----------SCHENKUNGS- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG:---------

Erstens: Frau Gerda Bock schenkt und übergibt an ihre Schwester, Frau Karin Haidl und diese übernimmt von Ersterer, einen der Frau Gerda Bock gehörigen 76/406 (sechsundsiebzig/vierhundertsechstel) Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 454 Katastralgemeinde Wopfing mit den Grundstücken 918/7 Acker und 241 Baufläche Hauskonskriptionsnummer 209, mit allem rechtlichen und physischen Zubehör, mit allen Rechten, mit welchen die genannte Geschenkgeberin diese Liegenschaft bisher selbst besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, und die genannte Geschenkgeberin erteilt ihre Einwilligung, daß ob dem schenkungsgegenständlichen Liegenschaftsanteil das Eigentumsrecht zugunsten der Geschenknehmerin grundbücherlich einverleibt werde. ----------

Die genannte Geschenknehmerin nimmt diese Schenkung hiemit dankend und rechtsverbindlich an. ----------

Zweitens: Die Übergabe und Übernahme des schenkungsgegenständlichen Liegenschaftsanteiles in den tatsächlichen Besitz und Genuß der Geschenknehmerin erfolgt sofort mit heutigem Tage. Diese hat daher ab sofort vom übernommenen Vermögen Gefahr und Zufall zu tragen, sowie sämtliche Steuern und öffentlichen Ab-

Dritte Seite

gaben zu bezahlen. ----------

Drittens: Die Geschenkgeberin haftet weder für Ausmaß, noch für Beschaffenheit des schenkungsgegenständlichen Liegenschaftsanteiles, wohl aber für die vollkommene Lastenfreiheit desselben, mit Ausnahme der zugunsten des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds einverleibten Pfandrechte für die Forderung im Betrage von S 507.700,-- (Schilling fünfhundertsiebentausendsiebenhundert) und S 19.010,-- (Schilling neunzehntausendnullzehn). ----------

Die Geschenknehmerin erklärt sich mit den vorgenannten Belastungen ausdrücklich einverstanden. ----------

Festgehalten wird, daß die Geschenknehmerin, welche bereits Hälfteeigentümerin der im Punkt "Erstens" genannten Liegenschaft ist, schon bisher persönlich und überdies sachlich mit ihrem Hälfteanteil an der im Punkt "Erstens" genannten Liegenschaft haftete. ----------

Die Vertragsteile kommen überein, daß die vorgenannten Darlehen des Wohnhauswiederaufbaufonds weiterhin wie bisher von Frau Karin Haidl zu einer Hälfte zu bezahlen und zu verzinsen sind. Frau Karin Haidl verpflichtet sich, die Miteigentümer hinsichtlich des vorgenannten Hälfteanteiles der Wohnhauswiederaufbaudarlehen vollkommen klag- und schadlos zu halten. ----------

Viertens: Die aus der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages sich ergebenden Kosten und Abgaben tragen die Vertragsparteien im Verhältnis der Miteigentumsanteile .----------

Fünftens: Die Parteien bewilligen die Hinausgabe beliebig vieler Ausfertigungen dieses Notariatsaktes an die Beteiligten. -------

Vierte Seite

Sechstens: Nach Verbücherung des diesem Vertrag vorausgehenden Kaufvertrages, abgeschlossen zwischen Frau Gerda Bock als Verkäuferin und den Ehegatten Ludwig und Brigitte Wöhrer als Käufer sowie des Punktes "Erstens" diese Schenkungsvertrages sind Eigentümer der im Punkt "Erstens" genannten Liegenschaft: -----

a) Frau Karin Haidl zu 204/406 (zweihundertvier/vierhundertsechstel), ----------

b) Frau Gerda Bock zu 75/406 (fünfundsiebzig/vierhundertsechstel)

c) die Ehegatten Ludwig und Brigitte Wöhrer zu insgesamt 127/406 (einhundertsiebenundzwanzig/vierhundertsechstel).---

Siebentens: Die Parteien stellen einvernehmlich fest, daß auf der im Punkt "Erstens" genannten Liegenschaft fünf (5) selbständige Wohneinheiten bestehen und daß im Gutachten des Herrn Ingenieur Friedrich Mayer vom 30.4.1986 (dreissigsten April eintausendneunhundertsechsundachtzig) der Nutzwert für diese Wohneinheiten wie folgt festgelegt wurde: ----------

a) 1.Einheit - Garage ist gleich 33/406 (dreiunddreissig/vierhundertsechstel), ----------

b) 2. Einheit - Trafik ist gleich 42/406 (zweiundvierzig/vierhundertsechstel), ----------

c) 3. Einheit - Gastbetrieb ist gleich 204/406 (zweihundertvier/vierhundertsechstel), ----------

d) 4. Einheit - Wohnung 1 (eins) ist gleich 48/406 (achtundvierzig/vierhundertsechstel), ----------

e) 5. Einheit - Wohnung 2 (zwei) ist gleich 79/406 (neunundsiebzig/vierhundertsechstel). ----------

Fünfte Seite

Die Parteien stellen einvernehmlich fest, daß ihre Anteile der im Punkt "Erstens" genannten Liegenschaft und zwar ------

a) Karin Haidl 204/406 (zweihundertvier/vierhundertsechstel),

b) Gerda Bock 75/406 (fünfundsiebzig/vierhundertsechstel) ist gleich 33 /406 (dreiunddreissig/vierhundertsechstel) und 42/406 (zweiundvierzig/vierhundertsechstel), ----------

c) Ehegatten Ludwig und Brigitte Wöhrer 127/406 (einhundertsiebenundzwanzig/vierhundertsechstel) ist gleich 48/406 (achtundvierzig/vierhundertsechstel) und 79/406 (neunundsiebzig/vierhundertsechstel), ----------

den zur Begründung des Wohnungseigentums erforderlichen Mindestanteilen gemäß § 3 (Paragraph drei) Wohnungseigentumsgesetz 1975 (eintausendneunhundertfünfundsiebzig) entsprechen. ----------

Die Miteigentümer erteilen schon heute ihre Einwilligung zu einer allenfalls erforderlichen Berichtigung ihrer Miteigentumsanteile in Folge Änderung der Entscheidung des Bezirksgerichtes, wobei für eine allfällige Änderung der Liegenschaftsanteile der jeweilige Erwerber keinerlei Entgelt zu entrichten hat. --------

Achtens: Im Sinne des Bundesgesetzes vom 1.7.1975 (ersten Juli eintausendneunhundertfünfundsiebzig) betreffend das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten (Wohnungseigentumsgesetz 1975 - eintausendneunhundertfünfundsiebzig) räumen die Vertragsparteien einander unentgeltlich das dingliche Recht ein, eine selbständige Wohnung beziehungsweise sonstige Räumlichkeit ausschließlich zu nutzen und hierüber alleine zu verfügen, somit das Wohnungseigentumsrecht und zwar ----------

a) Frau Gerda Bock an der Garage, welche eine Doppelgarage darstellt , entsprechend einem Nutzwert von 33/406 (dreiunddreissig/vierhundertsechstel), im Bezug auf die ganze Liegenschaft, ----------

b) Frau Gerda Bock an der Tabaktrafik, bestehend aus einem Verkaufsraum und einem Lager, entsprechend einem Nutzwert von 42/406 (zweiundvierzig/vierhundertsechstel) Anteile im Bezug auf die ganze Liegenschaft, ----------

c) Frau Karin Haidl am Gasthausbetrieb, bestehend aus Gastzimmer Extrazimmer, Stüberl, Küche, Vorraum, Bad und Closett, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Pisse, Herrenclosett, Damenclosett, Vorraum - Damenclosett und Closettvorraum, entsprechend einem Nutzwert von 204/406 (zweihundertvier/vierhundertsechstel) Anteilen im Bezug auf die ganze Liegenschaft, ----------

d) Ehegatten Ludwig und Brigitte Wöhrer an der Wohnung Nummer 1 (eins), bestehend aus Vorraum,Bad und Closett, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer, entsprechend einem Nutzwert von 48/406 (achtundvierzig/vierhundertsechstel) im Bezug auf die ganze Liegenschaft, ----------

e) Ehegatten Ludwig und Birgitte Wöhrer an der Wohnung Nummer 2 (zwei) bestehend aus Vorraum, Bad, Closett, Küche, Zimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer, entsprechend einem Nutzwert von 79/406 (neunundsiebzig/vierhundertsechstel) im Bezug auf die ganze Liegenschaft. ----------

Unter einem wird von den Ehegatten Ludwig und Brigitte Wöhrer an den ihnen gehörigen 48/406 (achtundvierzig/vierhundertsechste

Siebente Seite

Anteilen samt Wohnungseigentum an der Wohnung Nummer 1 (eins) sowie den ihnen gehörigen 79/ 812 (neunundsiebzig/ achthundertzwölftel) Anteilen samt Wohnungseigentum an der Wohnung Nummer 2 (zwei) Ehegattenwohnungseigentum im Sinne des § 9 (Paragraphen neun) des Wohnungseigentumsgesetzes 1975 (eintausendneunhundertfünfundsiebzig) begründet. ----------

Neuntens: Sämtliche Vertragsteile erteilten nunmehr ihre Einwilligung, daß in Einlagezahl 454 Katastralgemeinde Wopfing nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden:-

a) bei den 33/406 (dreiunddreissig/vierhundertsechstel) Anteilen der Gerda Bock, die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an der Garage, ----------

b) bei den 42/406 (zweiundvierzig/vierhundertsechstel) Anteilen der Gerda Bock, die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an der Tabaktrafik, ----------

c) bei den 204/406 (zweihundertvier/vierhundertsechstel) Anteilen der Karin Haidl, die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums am Gasthausbetrieb, ----------

d) bei den 48/406 (achtundvierzig/vierhundertsechstel) Anteilen der Ehegatten Ludwig und Brigitte Wöhrer die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an der Wohnung Nummer 1 (eins) und Verbindung der je 24/406 (vierundzwanzig/vierhundertsechstel) Anteile der Ehegatten Ludwig und Brigitte Wöhrer zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an dieser Wohnung zu insgesamt 48/406 (achtundvierzig/vierhundertsechstel), ----------

Achte Seite

e) bei den 79/406 (neunundsiebzig/vierhundertsechstel) Anteilen der Ehegatten Ludwig und Brigitte Wöhrer, die Einverleibung des damit verbundenen Wohnungseigentums an der Wohnung Nummer zwei (2) und Verbindung der je 79/812 (neunundsiebzig/achthundertzwölftel) Anteile der Ehegatten Ludwig und Brigitte Wöhrer zufolge gemeinsamen Wohnungseigentums an der vorgenannten Wohnung zu insgesamt 79/406 (neunundsiebzig/vierhundertsechstel); ----------

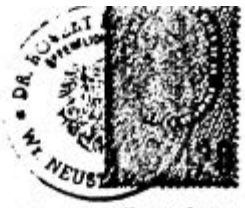
im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung, daß mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist. ----------

Zehntens: Die Ehegatten Ludwig und Brigitte Wöhrer nehmen zur Kenntnis, daß ihre verbundenen Anteile, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt oder nur gemeinsam beschränkt, belastet, veräussert oder der Zwangsvollstreckung unterworfen werden dürfen, daß sie gemeinsam für alle Verbindlichkeiten aus ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand haften, über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung der im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnung nur gemeinsam verfügen dürfen, schließlich die Miteigentumsgemeinschaft aufzuheben ist, falls die Ehe für nichtig erklärt, aufgehoben oder geschieden wird. ----------

Elftens: Die Parteien kommen überein, daß Hof und Garten der Liegenschaft, von den Eigentümern des Gasthausbetriebes sowie den Eigentümern der Wohnungen Nummer 1 (eins) und 2 (zwei), gemeinsam benützt werden. ----------

Die Eigentümerin der Trafik sowie der Garage, ist jedoch be-

Neunte Seite



rechtigt, Hof beziehungsweise Garten zum Zwecke der Vornahme von Reinigungs- und Instandhaltungsarbeiten beziehungsweise zu Reparaturzwecken an ihren Eigentumsobjekten zu betreten beziehungsweise durch Dritte betreten zu lassen.----------

Es wird weiters festgehalten, daß die Eigentümerin der Trafik berechtigt ist, die Trafik durch Anbringung eines Thermoputzes beziehungsweise Eternitverkleidung isolieren zu lassen und notfalls in diesem Falle weiters berechtigt ist, die bestehende Wellblechgarage teilweise oder zur Gänze auf ihre Kosten abtragen zu lassen. Dies hat jedoch schonend und nur im, zur Durchführung obiger Maßnahmen erforderlichen Ausmaß zu erfolgen.------

Festgehalten wird weiters, daß die Wasserleitung für die Trafik eine Abzweigung der Hauswasserleitung darstellt. Die übrigen Wohnungseigentümer verpflichten sich, alles zu unterlassen, was die Zufuhr des Wassers in die Trafik behindern beziehungsweise unmöglich machen könnte.----------

Zwölftens: Die Parteien kommen überein, daß die Reparatur- und Wiederherstellungskosten betreffend das Haus von den Ehegatten Wöhrer einerseits und Frau Karin Haidl anderseits zu einer Hälfte getragen werden, während die Kosten bezüglich der Trafik und Garage von Frau Gerda Bock alleine getragen werden.---------

Die Grundsteuer wird von den Parteien entsprechend der Miteigentumsanteile bezahlt, bezüglich der Wassergebühr wird vereinbart, daß Frau Gerda Bock jährlich die Kosten von drei Kubikmeter Wasser zu bezahlen hat, im übrigen werden die Wasserkosten von den Ehegatten Wöhrer zu zwei Fünftel und von Frau Karin Haidl

zu drei Fünftel bezahlt.----------
Über Verlangen der übrigen MiteigentÜmer ist jedoch für die Trafik ein Subzähler installieren zu lassen, wobei die Kosten des Subzählers, falls die Trafik noch im Eigentum von Frau Gerda Bock steht, von den übrigen MiteigentÜmern, falls die Trafik nicht mehr im Eigentum von Frau Karin Bock steht, vom EigentÜmer der Trafik zu bezahlen sind. ----------
Im Falle der Installierung eines Subzählers für die Trafik hat Frau Bock beziehungsweise deren Rechtsnachfolger für die WassergebÜhren entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch aufzukommen.----------
Die KanalgebÜhren werden von Frau Gerda Bock zu einem Sechstel, den Ehegatten Wöhrer zu zwei Sechstel und Frau Karin Haidl zu drei Sechstel bezahlt. ----------
Sollte für den Anschluß der Frau Gerda Bock eine separate KanalgebÜhr vorgeschrieben werden, so hat Frau Bock diese alleine zu bezahlen, während die KanalgebÜhr für das Haus sodann von den Ehegatten Wöhrer einerseits und Frau Karin Haidl anderseits zu je ein Halb zu begleichen sind.----------
Die Rauchfangkehrergebühr, die GebÜhr für die MÜllabfuhr sowie die Feuerversicherungsprämien, welche fürdie Trafik vorgeschrieben werden, sind von Frau Gerda Bock zu bezahlen, die Rauchfangkehrergebühr, MÜllabfuhrgebÜhr und Feuerversicherungsprämien, welche für das Haus zur Vorschreibung gelangen, werden von den Ehegatten Wöhrer einerseits und Frau Karin Haidl anderseits je

zur Hälfte beglichen.----------

Allenfalls weitere zur Vorschreibung gelangende Betriebskosten und öffentlichen Abgaben werden, soweit die Vorschreibung für Haus und Trafik getrennt erfolgt, von Frau Gerda Bock für die Trafik und von den Ehegatten Wöhrer und Frau Karin Haidl für das Haus (zu je ein Halb) bezahlt, soweit keine getrennte Vorschreibung erfolgt, ist die Bezahlung durch die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile vorzunehmen.----- Demgemäß erteilen die Vertragsteile ihre Einwilligung, daß die in diesem Punkte geschlossene Vereinbarung für die Aufwendungen grundbücherlich angemerkt werde. ----------

Dreizehntens: Der Einheitswert für den schenkungsgegenständlichen Liegenschaftsanteil beträgt zum 1.1.1983 zu Aktenzeichen 7-2-22o9 ---------- S 1.251,-- (Schilling eintausendzweihundert-einundfünfzig).----------

Frau Karin Haidl erklärt, von Frau Gerda Bock während der letzten zehn Jahre, mit Ausnahme von Gelegenheitsgeschenken, ansonsten keinerlei Schenkungen erhalten zu haben.----------

Identität und Geburtsdaten der Parteien wurden mir wie folgt nachgewiesen: ----------

a) Gerda Bock: Führerschein Nummer F 476/71 des Bundespolizeikommissariates Wiener Neustadt vom 21.9.1971,----------

b) Karin Haidl: Führerschein Nummer 27202/83 der Bezirkshauptmannschaft Wiener Neustadt vom 4.12.1973,----------

c) Ludwig Wöhrer: Reisepaß Nummer NO 570 927 der Bezirkshaupt-

mannschaft Wiener Neustadt vom 30.12.1982,----------

d) Brigitte Wöhrer: Reisepaß Nummer MO 585 268 der Bezirkshaupt-
mannschaft Wiener Neustadt vom 19.11.1979.----------

Vierzehntens: In Ergänzung des Punktes Viertens wird festgehalten, daß die Sachverständigengebühr sowie die Gebühr für die Nutzwertfestsetzung des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt durch Frau Gerda Bock alleine bezahlt werden, lediglich die übrigen aus der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages sich ergebenden Kosten und Abgaben werden von den Parteien entsprechend ihren Miteigentumsanteilen bezahlt.----------

Hierüber wurde dieser Notariatsakt von mir, Notar, aufgenommen, den Parteien vollinhaltlich vorgelesen , von diesen als ihrem Willen gemäß genehmigt und sohin eigenhändig von ihnen vor mir, Notar, unterschrieben.----------

Gerda Bock
18.6.44

Karin Hackl
27.10.1941

Brigitte Wöhrer
24.12.1963

Ludwig Wöhrer
18.9.1951

WT. NEUSTADT N.Ö.

öffentl. Notar

Dreizehnte Seite

Diese für Frau Karin H a i d l , Gastwirtin, 2754 Waldegg 2o9, bestimmte Ausfertigung, stimmt mit der in meinen Akten zu Geschäftszahl 7834 erliegenden, aus dreieinhalb Bögen bestehenden, mit vierhundertachtzig Schilling gestempelten Urschrift vollkommen überein.----------
Wiener Neustadt, am dreißigsten Mai eintausendneunhundertsechsundachtzig.----------

DR. ROBERT LASNAUSAT * WR. NEUSTADT N.Ö.

als mit Bescheid des Präsidenten des Landesgerichtes für Z.R.S. Wien vom 18.12.1985 Zahl Präs 46/13.49 bestellter Substitut

120 12

Diese für die Ehrenversammlung des
[illegible]
Eintausendneunhundert [illegible]

DR. ROBERT LASNAUSAT * WR. NEUSTADT N.Ö.

[illegible]
öffentl. Notar

5.3 Antwortmail von der Hausverwaltung vom 13.02.2026

Outlook

AW: Unterlagen im Zwangsversteigerungsverfahren, 30 E 546/25x

Von Office Müller-Trampitsch <office@mt-immobilien.at>
Datum Fr, 13.02.2026 11:10
An gerald@sv-menhofer.at <gerald@sv-menhofer.at>

3 Anlagen (8 MB)
01 Objekt Wohnungseigentumsvertrag 198605.pdf; 202601_VS__Rechnung-A4.pdf; 2026___Vorausschau.pdf;

Sehr geehrter Herr Mag. Schmidt,

beiliegend dürfen wir Ihnen die uns vorliegenden Unterlagen zu Ihrer weiteren Verwendung übermitteln.

Der Rücklagenstand per 06.02.2026 beträgt € 15.270,66.

Ein Nutzwertgutachten sowie ein Versammlungsprotokoll liegen uns nicht vor. Die gegenständliche Liegenschaft wurde mit 01.01.2025 in die Verwaltung übernommen, seither haben noch keine Versammlungen stattgefunden.

Nähere Informationen zur Gebäudeerrichtung sowie zu den Wohneinheiten liegen uns nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

Anita Molzar

Müller & Trampitsch OHG
Nachfolger Mag. (FH) Philipp Grammanitsch e.U.
2700 Wiener Neustadt, Bahngasse 5

Tel: +43 2622 / 24 861- 0, Fax: +43 2622 / 24 861 - 17
office@mt-immobilien.at
www.mt-immobilien.at

5.4 Vorausschau 2026 vom 21.12.2025

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

Bahngasse 5
2700 Wiener Neustadt
www.mt-immobilien.at

Tel. 02622 / 24861
Fax. 02622 / 24861-17
office@mt-immobilien.at

Wiener Neustadt, am 21.12.2025
PGR/BWE

Hausverwaltung 2754 Waldegg, Waldegg 209
VORAUSSCHAU FÜR 2026

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin!
Sehr geehrter Wohnungseigentümer!

Nachstehend gebe ich Ihnen die Vorausschau für das Kalenderjahr 2026 bekannt:

1. **Vorauszahlungen:**

	2025			2026	
Konto	voraussichtl. Aufwand	Vorschreibung	voraussichtl. Ergebnis	Kalkulation	neue Vorschreibung
Betriebskosten	€ 7.500,00	€ 7.380,00	-€ 120,00	€ 7.000,00	€ 7.380,00
Rücklage .		€ 5.350,00			€ 6.000,00

2. **Rücklagenbeiträge:**

   Die Beiträge zur Rücklage müssen erhöht werden, bis die die Wohnungen Zahlung leisten oder versteigert werden, um die Liquidität der Liegenschaft zu gewährleisten.
   Mit einem Abschluss ist im ersten Halbjahr 2026 zu rechnen.

3. **Instandhaltung / Allfälliges:**

   Im Kalenderjahr 2026 sind keine größeren Instandhaltungsarbeiten geplant.

Mit freundlichen Grüßen

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
Nfg.: MAG. (FH) P. GRAMMANITSCH e.U.
IMMOBILIENVERWALTUNGSKANZLEI
2700 WR. NEUSTADT
BAHNGASSE 5
TEL.: 0 26 22 / 24 861

Mag. (FH) Philipp Grammanitsch

5.5 Monatsvorschreibung 01/2026 vom 01.01.2026

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

WEG-2754-Waldegg 209
Liegenschaft **0158**
Waldegg 209
2754 Waldegg
Nutzung **001**
MILUTINOVIĆ Sasa
Wohnung W1 1.OG
(ohne USt gem.§6,Abs.1,Z27 UStG)

Frau
MILUTINOVIĆ Sasa
Waldegg 209/1
2754 Waldegg

Rechnung 26/0158/VS00001 1.01.2026

Monatsvorschreibung ab 1/2026

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

Betriebskosten	72,71	48	Anteile	von	406
Rücklage	59,11	48	Anteile	von	406
Brutto gesamt	131,82				
Summe EUR	131,82				

ohne USt gem.§6,Abs.1,Z27 UStG

Ihre Zahlungsreferenz für e-banking: 201580010000

Bankverbindung: WEG-2754-Waldegg 209 Müller & Trampitsch OHG
Sparkasse Wiener Neustadt BIC: WINSATWNXXX IBAN: AT46 2026 7020 0061 0267 Zahlungsreferenz: 201580010000

5.6 Eigentümerabrechnung 2024 der Vorverwaltung vom 10.04.2025

KERSCHBAUMER
IMMOBILIEN

Herr
Sasa Milutinovic

Waldegg 209/1
2754 Waldegg/Piesting

Ausstellungsdatum: 10.04.2025
Rechnungsnummer: 009401002413
Anteile: 48,000/
406,000
Nutzfläche: 0,00

IMMOBILIEN VERMITTLUNG

IMMOBILIEN VERWALTUNG

BAUTRÄGER

Liegenschafts-bewertung

ÖVI
Mitglied des Österr. Verbandes d. Immobilien-Treuhänder

Ehrenschiedsgericht der Immobilien- und Vermögenstreuhänder Niederösterreich

EINZEL- UND UMSATZSTEUERABRECHNUNG 2024
KURZFASSUNG für die Liegenschaft 2754 Waldegg/Piesting,
Waldegg 209 UID: ATU00000000
Abrechnungszeitraum Jänner / Dezember 2024
für das Nutzungsobjekt : TOP 1

	Abrechnungssaldo	Umsatzsteuer	Gesamtbetrag
BK - Abrechnung 2024	- 157,27	- 15,73	- 173,00
KORREKTUR Abr.2023	119,99	11,99	131,98
Ust vom Rücklagenaufwand gemäß Abrechnung	(0,00)	0,00	0,00

Daraus ergibt sich ein Guthaben von EUR - 41,01

Das in der Abrechnung ausgewiesene Guthaben wird in der Buchhaltung Ihrem Konto gutgeschrieben.

In die Originalbelege kann durch den Hausvertrauensmann, bzw. Rechnungskontrolle, nach telefonischer Terminvereinbarung, Einsicht genommen werden.

Nichts ist so wertvoll wie Vertrauen

Kerschbaumer Immobilien GmbH - Hauptplatz 19 - A-2700 Wiener Neustadt
Telefon: (02622) - 812 70 - Telefax: (02622) - 812 71
Internet: www.kerschbaumer.cc e-mail: office@kerschbaumer.cc
FN 120405l, DVR 0734618, Gerichtsstand Wiener Neustadt UID ATU 59225957

alpenland

6. Allfälliges

Brandschutz

Bitte lagern Sie aus Sicherheitsgründen keine Gegenstände oder Möbelstücke im Stiegenhaus oder am Dachboden!
Elektrische Fahrräder / Roller dürfen ausschließlich in der Wohnung und nicht mit dem Allgemeinstrom der Wohnhausanlage geladen werden.
Bitte die Fluchtwege freihalten und die Brandlast gering halten!

Die Gegenstände im Keller auf den Allgemeinflächen hinter dem Gemeinschaftsraum und hinter dem Haus auf der Grünfläche werden in Eigenregie durch die Eigentümer entfernt.

Zur Feuerbeschau liegt der Hausverwaltung lediglich die Niederschrift der Rauchfangkehrerfirma Pichler-Holzer vor, in dem die Lagerung von Gegeständen am Dachboden bzw. Stiegenhaus beanstandet wurde. Eine von Eigentümerseite angesprochene Akzeptierung dieser Ablagerungen durch den Rauchfangkehrer ist der Hausverwaltung nicht bekannt.

Winterdienst

Von den Eigentümern wurde beanstandet, dass die Hausreinigungsfirma Stutzig und Hacker die Kellergänge sowie die Abstreifgitter beim Hauseingang nicht reinigen. Die Firma Stutzig und Hacker wird von der Hausverwaltung diesbezüglich hingewiesen.
Weiters wird auf Wunsch der Eigentümer von der Hausverwaltung bei der Firma Stutzig und Hacker ein Angebot zur Winterdienstbetreuung eingeholt.

Offene Zahlungen

Derzeit gibt es eine laufende Klage gegen eine Wohnungseigentümer auf Zahlung von Hausbewirtschaftungskosten. Die Eigentümergemeinschaft wird hier durch die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Christian Falkner vertreten.

Stiegenhausfenster
Aus aktuellem Anlaß wird ersucht, die Stiegenhausfenster im Winter geschlossen zu halten.

PV-Anlagen / WEG-Novelle

Seit 1. September 2024 unterliegt die Anbringung von steckfertigen Photovoltaik Kleinsterzeugungsanlagen an Balkonen oder an Terrassen dem Modell der Zustimmungsfiktion nach § 16 Abs 5 WEG. Die Zustimmung eines Wohnungseigentümers bzw einer Wohnungseigentümerin gilt als erteilt, wenn er bzw sie von der Änderung durch Übersendung verständigt worden ist und der Änderung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Zugang der Verständigung widerspricht. In der Verständigung muss die geplante Änderung klar und verständlich beschrieben werden und es müssen die Rechtsfolgen des Unterbleibens eines Widerspruchs genannt werden.

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung
FN 50494g
UID-Nr. ATU59061406
www.alpenland.at

Firmensitz
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten
Tel.: 02742 / 204-0
Fax: 02742 / 204-240

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft TERRA GmbH
FN 70336k
UID-Nr. ATU59060867
www.terra.ag
Terra

Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen, NÖSTA gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
FN 93387b
UID-Nr. ATU14519403
www.noesta.at
NÖSTA

alpenland

Kundenportal

Ab Dezember 2024 wurde das Kundenportal der FA Alpenland in Betrieb genommen, welches den Eigentümern / Mietern die Möglichkeit einer elektronischen Einsichtnahme in liegenschafts- bzw. wohnungsrelevante Dokumente / Information bieten soll.
Ebenso solle es für Eigentümer / Mieter die Möglichkeit geben, Schadensmeldungen über das Kundenportal zu übermitteln.
Eine Information mit Zugangsdaten wurde per Post gemeinsam mit den neuen Vorschreibungen übermittelt.

Nachdem keine weiteren Anliegen seitens der anwesenden Eigentümer vorgebracht wurden, beendet Frau Iris Lettner um ca. 18:10 Uhr die Versammlung.

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Genossenschaft mit beschränkter Haftung
FN 50494g
UID-Nr. ATU59081406
www.alpenland.ag

Firmensitz
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten
Tel.: 02742 / 204-0
Fax: 02742 / 204-240

Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft TERRA GmbH
FN 78338k
UID-Nr. ATU59083867
www.terra.ag
Terra

Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen, NÖSTA gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung
FN 93287b
UID-Nr. ATU14519403
www.noesta.at
NÖSTA

5.7 Vorausschau für das Kalenderjahr 2026

alpenland

Vertrag: 6209/4970100603
Wohnhausanlage: KIRCHSCHLAG III

Herr und Frau
FISCHER Attila
FISCHER Aniko
Mühlgasse 4/6
2860 Kirchschlag

St. Pölten, 28.11.2025

VORAUSSCHAU 2026 und 2027 gem. § 20 Abs.2. WEG 2002
Rücklage für Aufwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren!

Für Aufwendungen gem. § 31 WEG 2002 besteht für Ihre Wohnhausanlage eine Instandhaltungsrücklage.

Über die laufende Instandhaltung hinausgehende vorhersehbare Erhaltungsarbeiten

Derzeit sind keine Arbeiten geplant.

Freundliche Grüße

alpenland
Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H.
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten
www.alpenland.ag
Tel.: 02742 / 204-0
Fax: 02742 / 204-240
E-Mail: office@alpenland.ag
UID-Nr. ATU59081406
Firmenbuchnummer: 50494g
DVR: 0053015

5.8 Monatliche Vorschreibung ab 01.11.2026

alpenland

Kundennr.:	222844
Vertrag:	6209/4970100603
Rechnungsnummer	2025-5000000029
Wohnhausanlage:	KIRCHSCHLAG III
Verwalter:	Gruppe IV 6 NÖ-Südost / DW 225
UID-Nr.:	ATU59221112

Herr und Frau
FISCHER Attila
FISCHER Aniko
Mühlgasse 4/6
2860 Kirchschlag

St. Pölten, 28.11.2025

Vorschreibungsposition	Netto	Ust-%	Brutto
Wohnung 1006			
Verwaltungskosten	30,69	10	33,76
Betriebskosten	162,59	10	178,85
Heizkosten	69,75	20	83,70
IFond-Rücklage	101,81	0	101,81
Summe Wohnung 1006	***364,84***		***398,12***
Rechnungsbetrag netto	364,84		
Steuerbetrag 10 %		19,33	
Steuerbetrag 20 %		13,95	
Rechnungsbetrag brutto			**398,12**

VORSCHREIBUNG AB 01.01.2026 bis auf Weiteres

Die Vorschreibung ist gemäß Ihrem Vertrag bis spätestens zum 5. jeden Monats im Vorhinein fällig und zur Einzahlung zu bringen.

Diese Vorschreibung gilt monatlich bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung.
Bitte überweisen Sie den Betrag von EUR 398,12 auf das Konto AT26 2025 6000 0065 4012, BIC SPSPAT21XXX - Kontowortlaut: WEG KIRCHSCHLAG III

Zahlen mit Code:

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Alpenland reg. Gen.m.b.H.
Siegfried Ludwig-Platz 1
3100 St. Pölten
www.alpenland.ag
Tel.: 02742 / 204-0
Fax: 02742 / 204-240
E-Mail: office@alpenland.ag
UID-Nr. ATU59081406
Firmenbuchnummer: 50494g
DVR: 0053015

Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
3100 St. Pölten, Siegfried Ludwig-Platz 1
Tel. 02742/204-0, Fax 02742/204-240
E-Mail: office@alpenland.ag, Internet: www.alpenland.ag

alpenland

Vertrag: 6209/4970100603

Vorschreibungsänderungen im Vergleich zum letzten Monat:

Bezeichnung Konditionart	bisher (netto)	neu (netto)	Anmerkung
MO 1006 IFOND-Rücklage	81,09	101,81	Die Rücklage wurde gemäß § 31 Abs 1 WEG angepasst.

Bei Zahlungen und sonstigem Schriftverkehr geben Sie bitte immer die Kunden- und Vertragsnummer an.