

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 32/25k
Wien, am 29.05.2026

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumseinheiten

B-LNR. 45, Anteil 5/1003, Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz 2

B-LNR. 46, Anteil 5/1003, Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz 3 an
EZ 320 der KG 16120 Münchendorf in

2482 Münchendorf, Ober Bregarten 2



Betreibende Partei: WEG 2382 - Ober Bregarten 2
vertreten durch: RA Mag. Alexander Diewald
Verpflichtete Partei: Aristo Immobilien Besitz- und Entwicklungs GmbH
vertreten durch: RA Dr. Alexander Knotek
wegen: € 190,16 s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 2482 Ober Bregarten 2

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftrag, Zweck der Wertermittlung	3
1.2	Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf	3
1.3	Grundbuch / Anteil / Eigentümer	3
1.4	Grundlagen und Unterlagen	4
1.5	Bewertungszeitpunkt	5
1.6	Bewertungsvoraussetzungen	6
2	BESCHREIBUNG	7
2.1	Gutsbestand, Grundstück	7
2.2	Bebauung	10
2.3	Die Eigentumseinheiten	11
2.4	Zubehörobjekte	12
2.5	Bestandsrechte	12
2.6	Gebäudeverwaltung	13
2.7	Grundbuch	14
2.8	Baubehörde	14
2.9	HORA-Pass	14
2.11	Lärminfokarte	16
2.12	Energieausweis	16
2.13	Elektrobefund	16
2.14	Einheitswertbescheid	17
2.15	Altlasten-GIS	17
2.16	Sonstiges	18
2.17	Umsatzsteuer	18
3	BEWERTUNG	19
4	ZUSAMMENFASSUNG	21

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumseinheiten zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf

Bezirksgericht Mödling, GZ 5 E 32/25k

Beschluss vom 30.12.2025

frustrierten Befundungstermin vom 16.01.2026

Bericht der SV zur rechtlichen Beurteilung der Stellplätze vom 20.01.2026

Schreiben des Gerichtes (ON 31) vom 14.04.2026 zur Erstattung des Gutachtens binnen 3 Wochen nach Übermittlung der Planvorlagen (ON 30.1-30.4)

Schreiben der SV hinsichtlich weiterer Befundaufnahme vom 21.04.2026

Schreiben des Gerichtes (ON 38) vom 20.05.2026 mit der Aufforderung zur Erstattung des Gutachtens binnen 3 Wochen ohne weitere Befundaufnahme.

1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 16120 Münchendorf

EINLAGEZAHL 320

BEZIRKSGERICHT Mödling

```
*****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 45, 46 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
```

Letzte TZ 7382/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

```
***** A1 *****
```

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
781/2	GST-Fläche *	1164	
	Bauf.(10)	416	
	Bauf.(20)	748	Ober Bregarten 2

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

2 a 8499/2014 BEV 1296/2014/04 §12 VermG Änderung hins Gst 781/2

```
***** B *****
```

45 ANTEIL: 5/1003

ARISTO Immobilien Besitz- und Entwicklungs GmbH (FN 259376k)

ADR: Hochstraße 48, Perchtoldsdorf 2380

a 4573/2016 Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz 2

b 1004/2023 Kaufvertrag 2022-11-11 Eigentumsrecht

46 ANTEIL: 5/1003

ARISTO Immobilien Besitz- und Entwicklungs GmbH (FN 259376k)

ADR: Hochstraße 48, Perchtoldsdorf 2380

a 4573/2016 Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz 3

b 1004/2023 Kaufvertrag 2022-11-11 Eigentumsrecht

***** C *****

13 auf Anteil B-LNR 45 46

a 8872/2022 Vergleich 2022-03-17

PFANDRECHT

vollstreckbar EUR 45.000,--

Antragskosten: EUR 1.876,94 für AKSA GmbH (FN 336486h)

(10 E 5026/22d)

b 8872/2022 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 320 KG 16120 Münchendorf (BG Mödling)

EZ 634 KG 01902 Gablitz (BG Purkersdorf)

EZ 659 KG 06221 Probstdorf (BG Gänserndorf)

15 auf Anteil B-LNR 45 46

a 7550/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (4 C 1448/24 f)

16 auf Anteil B-LNR 45 46

a 3137/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 518/25s)

17 auf Anteil B-LNR 45 46

a 3219/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 190,16 samt 4 % Z p.a. aus

EUR 16,27 seit 2024-08-06, aus EUR 16,27 seit 2024-08-06,

aus EUR 16,27 seit 2024-09-06, aus EUR 16,27 seit

2024-09-06, aus EUR 10,-- seit 2024-09-28, aus EUR 16,27

seit 2024-10-06, aus EUR 16,27 seit 2024-10-06, aus EUR

10,-- seit 2024-10-28, aus EUR 16,27 seit 2024-11-06, aus

EUR 16,27 seit 2024-11-06 sowie je 4 % ZZ seit 2025-04-02,

der Kosten von EUR 137,90 samt 4 % Z p.a. seit 2024-11-14

sowie der mit EUR 210,87 (darin enthalten EUR 20,23 an 20 %

USt. und EUR 89,50 an Barauslagen) bestimmten Kosten des

Exekutionsantrages für WEG 2482 - Ober Bregarten 2

(5 E 32/25k)

19 auf Anteil B-LNR 45 46

a 7382/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 179/25s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

07.01.2026 (

1.4 Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszüge vom 07.01.2026 (eingeschränkt und Gesamtauszug)
- Örtliche Befundaufnahme am 16.01.2026 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.15 Uhr) durch:
 - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 Die Liegenschaft war nicht zugänglich, das Mehrfamilienhaus war versperrt.

Über das Einfahrtstor konnte ein Blick auf die Stellplätze erfolgen. Diese waren zur Befundaufnahme mit Schnee bedeckt.

- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Münchendorf
- Einsichtnahme in den Bauakt der Marktgemeinde Münchendorf, auszugsweise Kopien von bezug habenden Plänen und Bescheiden
- Mündliche Auskunft des Bauamtes der Marktgemeinde Münchendorf hinsichtlich fehlender Stellplatzbezeichnungen und nicht abgeschlossenen Bauverfahren
- Erhebung von Urkunden aus dem Grundbuch:
 - Wohnungseigentumsvertrag vom 02.07.2015, TZ 4573/2016
 - Änderung vom 27.04.2016 des Wohnungseigentumsvertrages vom 02.07.2015, TZ 4573/2016
 - Nutzwertfeststellung vom 02.11.2015, TZ 4573/2016
 - Kaufvertrag vom 11.11.2022, TZ 1004/2023
- Anfrage der SV bei der Gebäudeverwaltung Müller & Trampitsch OHG, 2700 Wiener Neustadt:
 - Monatsvorschreibungen ab 01/2026 pro Stellplatz
 - Vorausschau für das Kalenderjahr 2026 vom 15.12.2025
 - Protokoll der Hausversammlung vom 13.05.2024
 - Informationen zu außerbücherlichen Darlehen (unbekannt)
 - Informationen zur Höhe des Rücklagenstandes per 31.12.2025
 - Informationen zu Elektrobefund und Energieausweis
 - Informationen zu Einnahmen aus Vermietungen oder Waschküche
 - mündliche Auskunft der Gebäudeverwaltung zu Instandhaltungsrücklagen und Zahlungen
- Übermittlung von Bescheiden durch den Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling vom 08.01.2026 auf Anfrage der SV:
 - Wasserbereitstellungsbescheid vom 08.01.2026
 - Seuchenvorsorgebescheid vom 30.12.2020
 - Kanalbenutzungsgebühr vom 01.07.2023
 - Grundsteuerbescheid ab 01.01.2026
 - Abfallwirtschaftsgebühr ab 01.01.2022
- Erhebungen von Transaktionen für KFZ-Stellplätzen in Garagen und im Freien
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Lärminfokarte
- Auskunft des Finanzamtes über den Einheitswert auf Anfrage der SV
- Örtliches Preisniveau für:
 - Bodenwertanteile
 - Aktuelle Baukosten
- Aktuelle Marktanalyse
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- Einschlägige Fachliteratur

1.5 Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 16.01.2026

1.6 Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Im A2-Blatt ist die Änderung gemäß § 12 Vermessungsgesetz hinsichtlich GST-NR. 781/2 ersichtlich gemacht. Diese ist nicht bewertungsrelevant.

Im C-Blatt ist ein Pfandrecht eingetragen, welches unberücksichtigt ist.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Keine bekannten außerbücherlichen Lasten.

Nach Prüfung der baubehördlich bewilligten Pläne und dem Nutzwertgutachten, wurde festgestellt, dass in den Unterlagen nicht erkennbar ist, wie die Stellplätze bezeichnet sind. In den baubehördlich bewilligten Plänen sind die Stellplätze eingezeichnet, jedoch nicht nummeriert.

Eine Planbeilage zum Nutzwertgutachten mit der Stellplatzbezeichnung fehlte. Mit ON 30.1 bis 30.4 übermittelte das Gericht die Planbeilagen des Architekten DI Claus Egger. Angenommen wird, dass diese Klarstellung beim Grundbuch eingereicht wurde und damit keine Kosten für den/die Ersteher entstehen.

Bestandsfreiheit (keine vorliegenden Mietverträge).

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Auflagen und Aufträge.

Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Wohnungseigentumsvertrag ohne Unterscheidung von Wohnungseigentum an Wohnungen bzw. Parkplätzen.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da dies im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch nicht vorgesehen ist.
Angenommen wird, dass die Installationen funktionsfähig sind.

Lt. Schreiben des RA Mag. Alexander Diwald gibt dieser nach Rücksprache mit der Hausverwaltung bekannt, dass am Gebäude keine Schäden vorhanden sind, der Erhaltungszustand dem Baualter entsprechend durchschnittlich ist und mittelfristig keine Großreparaturen anstehen.

2 **BESCHREIBUNG**

2.1 Gutsbestand, Grundstück

EZ 320 der KG 16120 Münchendorf besteht aus
GST-NR. 781/2 mit einer Gesamtfläche von

1164 m²



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>
(abgefragt am 23.04.2026)

Anmerkung:

Die Fläche ist rechnerisch ermittelt.

Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Ober Bregarten 2 (2482 Münchendorf)

Formation:

Eckgrundstück, unregelmäßig konfiguriert, 2 Straßenfronten.
Einfahrt zu den KFZ-Stellplätzen im Freien im nördlichen Grundstücksbereich.

Terrainverlauf:

Weitgehend eben.

Aufschließung:

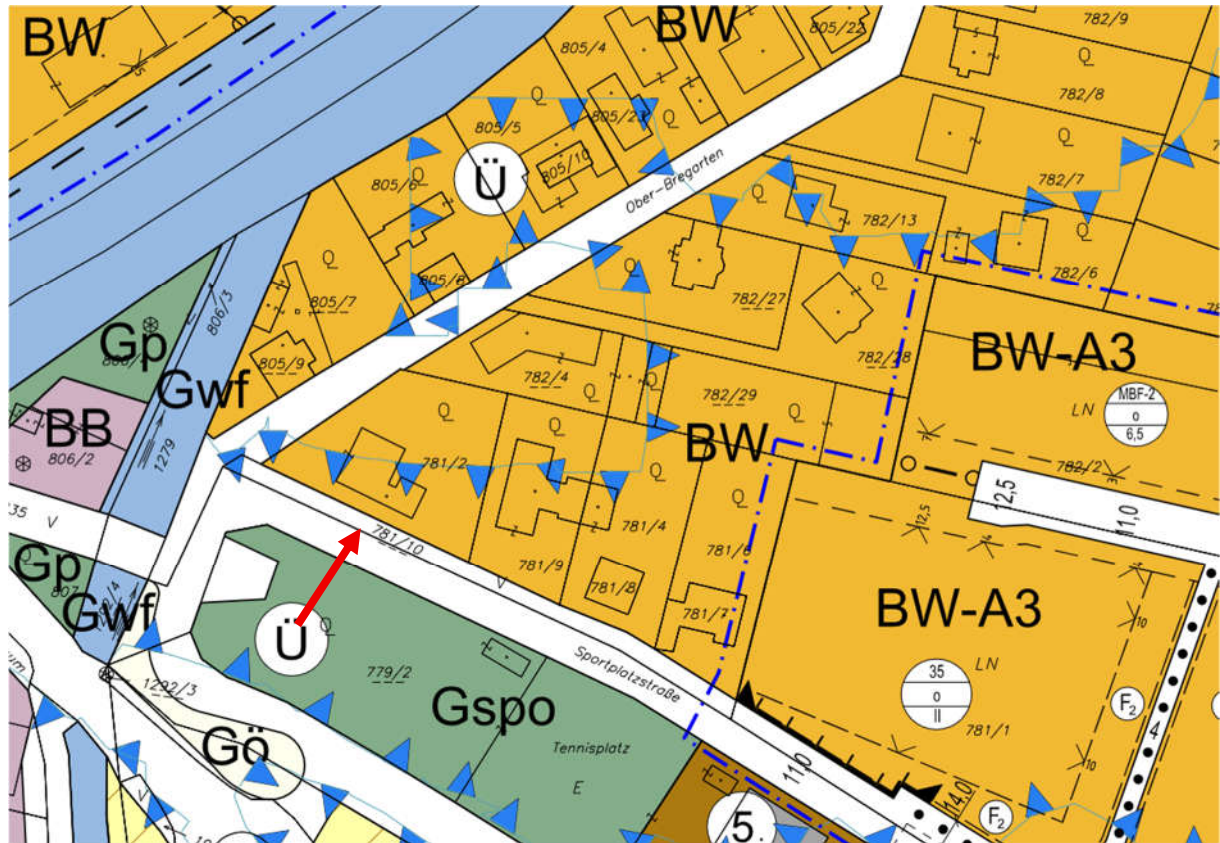
Aus der städtischen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt:
Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (Stand April 2022) ist die gültige Verordnung dargestellt:

„Bauland Wohngebiet“.

Lage im Baulandbereich ohne Bebauungsplan.



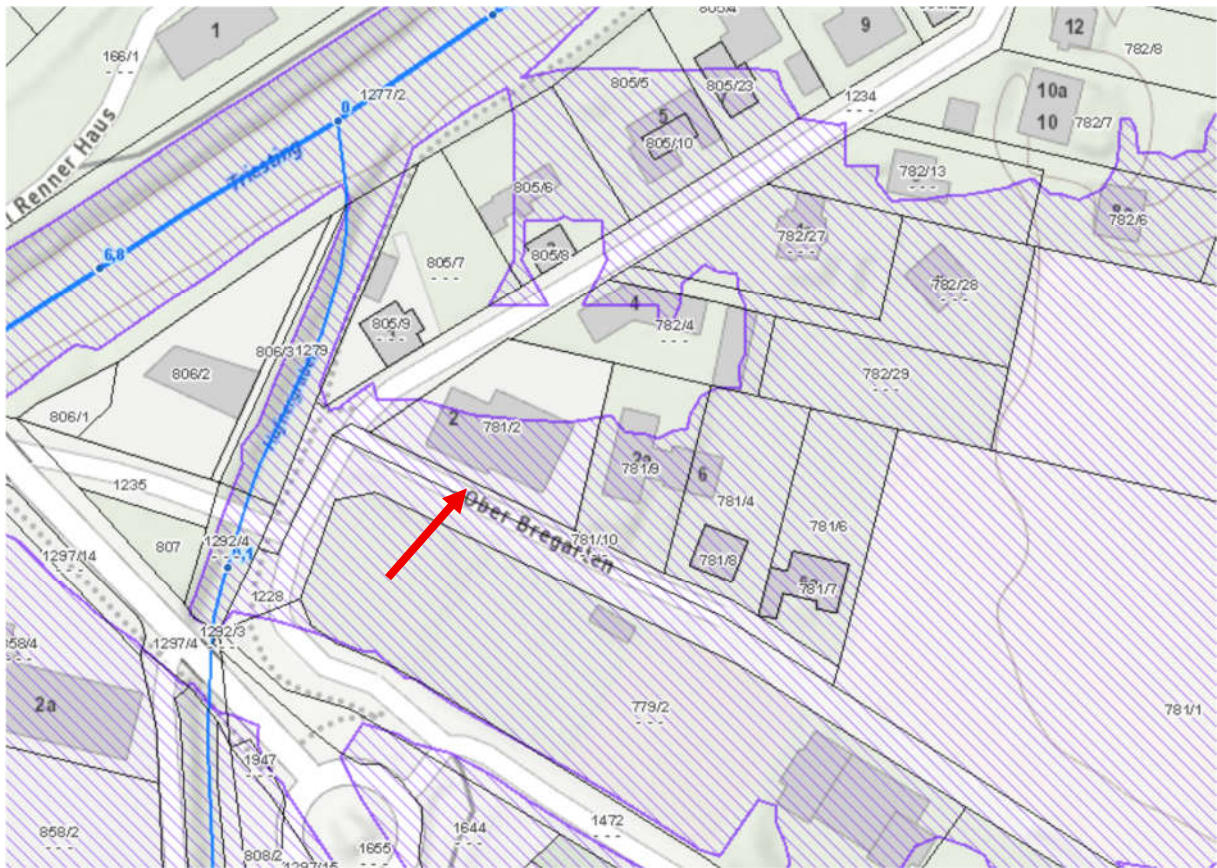
Quelle: Ausschnitt aus Bebauungsplan
(Stand April 2022, abgefragt am 27.05.2026)

Anmerkung:

Teile des Grundstückes liegen in der Gefahrenzone HQ100. Die Anschlaglinie verläuft durch die Liegenschaft.

Gefahrenzonenplan:

Die Gefahr resultiert aus der unmittelbaren Nähe zum Hafnergraben und zur Triesting.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noel-atlas/map/Wasser/Hochwasser>
abgefragt am 27.05.2026)

Charakteristik:

Gut durchschnittliche Wohnlage im Ortsteil.

Ruhige Umgebung.

Ähnliche Wohnbauten in direkter Umgebung.

Nahversorgungsmöglichkeit im Ortszentrum in durchschnittlicher Entfernung.

Bahnhof Münchendorf mit Anbindung Richtung Wien bzw. Wiener Neustadt in ca. 1 km Entfernung.

Regionale Straßenanbindung über B16 / A3 / S1.

Lokale Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Nahversorger) im Gemeindegebiet.

Naherholungsflächen durch gegenüberliegendem Park und Grünräume bzw. Felder.

Parkplatzsituation in direkter Umgebung mit Möglichkeiten auf Straßengrund (keine flächendeckende Kurzparkzone).

2.2 Bebauung

Bescheid vom 24.03.2015, Neuerrichtung eines Personenaufzug (9 Personen).
(Lt. Angabe des Bauamtes ist die Fertigstellung des Liftes offen.)

Bescheid vom 24.03.2015, Abänderungen des bewilligten Bauvorhabens (Planwechsel).

Fertigstellungsmeldung vom 18.12.2015, Zu- und Umbau eines Wohnhauses, Errichtung von 8 PKW-Abstellplätzen, zur Baubewilligung vom 24.03.2015.

Im Zuge dieses Zu- und Umbaus wurden die Stellplätze errichtet.

Ein Teil des Gebäudes ist als Altbestand vorhanden.

Geschoßgliederung:

Teilunterkellerung (Altbestand),

Erdgeschoß, 1. Stock, tw. zurückgesetztes Dachgeschoß.

Konstruktion und Bauweise:

Nach Stand der Technik zum Erbauungszeitpunkt:

Gemäß der Baubeschreibung lt. baubehördlich bewilligten Plänen.

Eine Befundaufnahme konnte nur von außen erfolgen.

Streifenfundierung, Stahlbeton-Fundamentplatte,

Stahlbeton-Außenwände, Zwischendecken Stahlbeton.

Mauerwerk lt. Plan Porotherm mit 25 cm Dämmung, verputzt.

Flachdach mit Hinterlüftung, Dämmung und Kiesschüttung.

Dachbereich mit Schräge: Ziegeldeckung, Dachschrägen, Dachflächenfenster.

Zwischenwände Porotherm bzw. Gipskarton-Metallständer.

Ausragende Balkone, Stahlkonstruktion, Metallstabgeländer.

Dachschrägen verblecht, Gaupen-Ausbildung.

Hängerinnen, Außenfallrohre.

Bei Terrassen Regensinkkästen.

Tw. auch Außenklimageräte an Fassade montiert.

Zugangstüre Alu, Glasfüllung, einflügelig.

Fenster Kunststoff, Isolierverglasung, ein- bzw. mehrteilig, in unterschiedlicher Größe und Form, tw. französische Fenster mit Metallstabgeländer, tw. Außenbeschattungen.

Installationen:

Soweit in den Unterlagen ersichtlich, Gas-Heizung bzw. Luftwärmepumpe.

Innenbeschreibung:

Aufgrund fehlenden Zuganges nicht möglich.

Lt. Auftrag des Gerichtes ist eine weitere Befundaufnahme nicht beauftragt.

Lt. Schreiben des RA Mag. Alexander Diwald gibt dieser nach Rücksprache mit der Hausverwaltung bekannt, dass am Gebäude keine Schäden vorhanden sind, der Erhaltungszustand dem Baualter entsprechend durchschnittlich ist und mittelfristig keine Großreparaturen anstehen.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Lt. Schriftsatz ON 38 soll davon ausgegangen werden, dass keine Schäden am Gebäude vorhanden sind, der Erhaltungszustand dem Baualter entsprechend durchschnittlich ist und mittelfristig keine Großreparaturen anstehen.

Außenanlagen:

Einfriedung Betonsockel, Metallsteher, Metallgitterfüllungen.

Einfahrtsbereich Metallschiebetor.

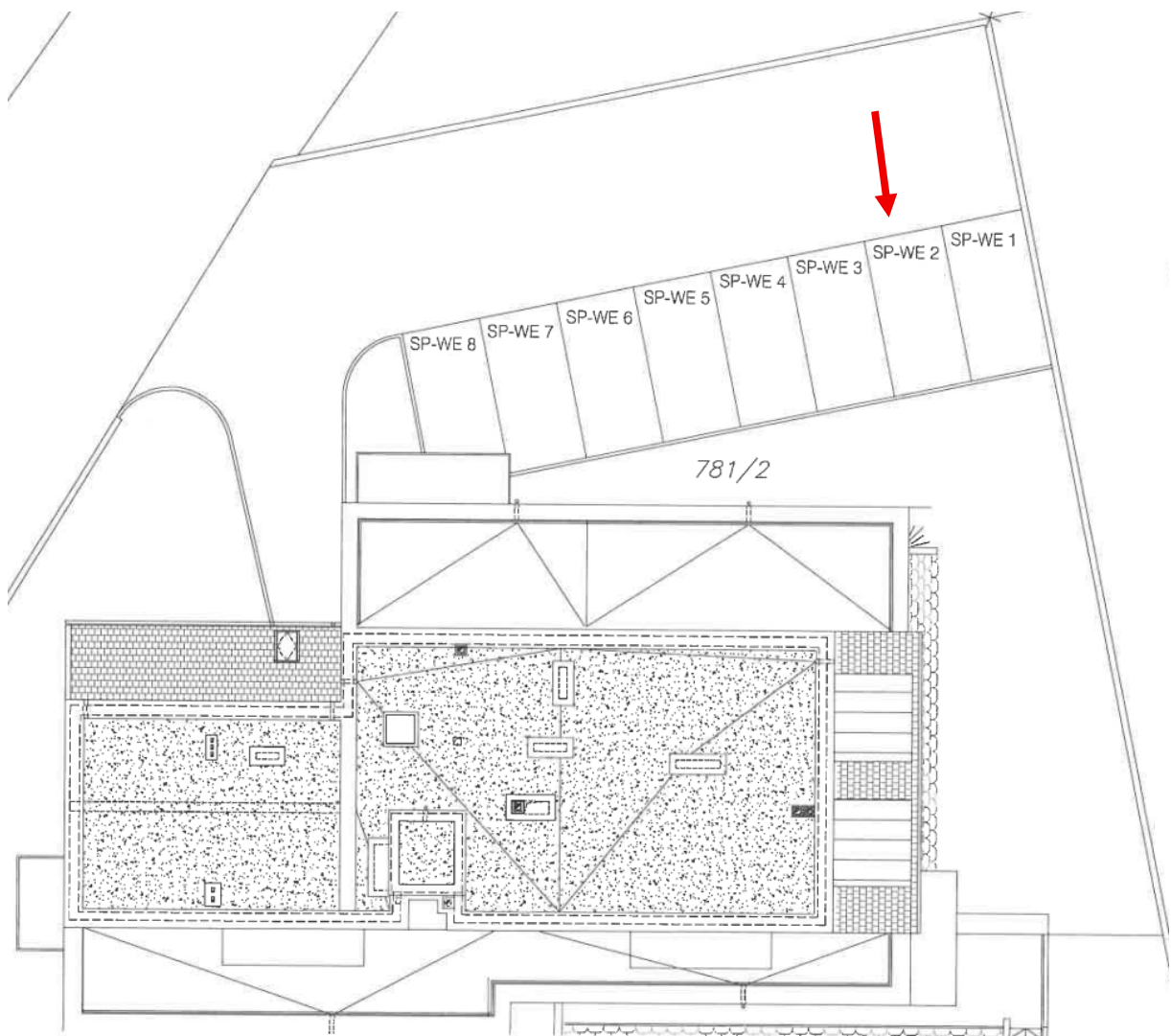
Zugangsbereich Betonpflasterung, Maschendrahtzaun gegen zugeordnete Gartenbereiche.

Zugang Glasdach, Außenbeleuchtung.

2.3 Die Eigentumseinheiten

2.3.1 B-LNR. 45, Anteil 5/1003, Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz 2:

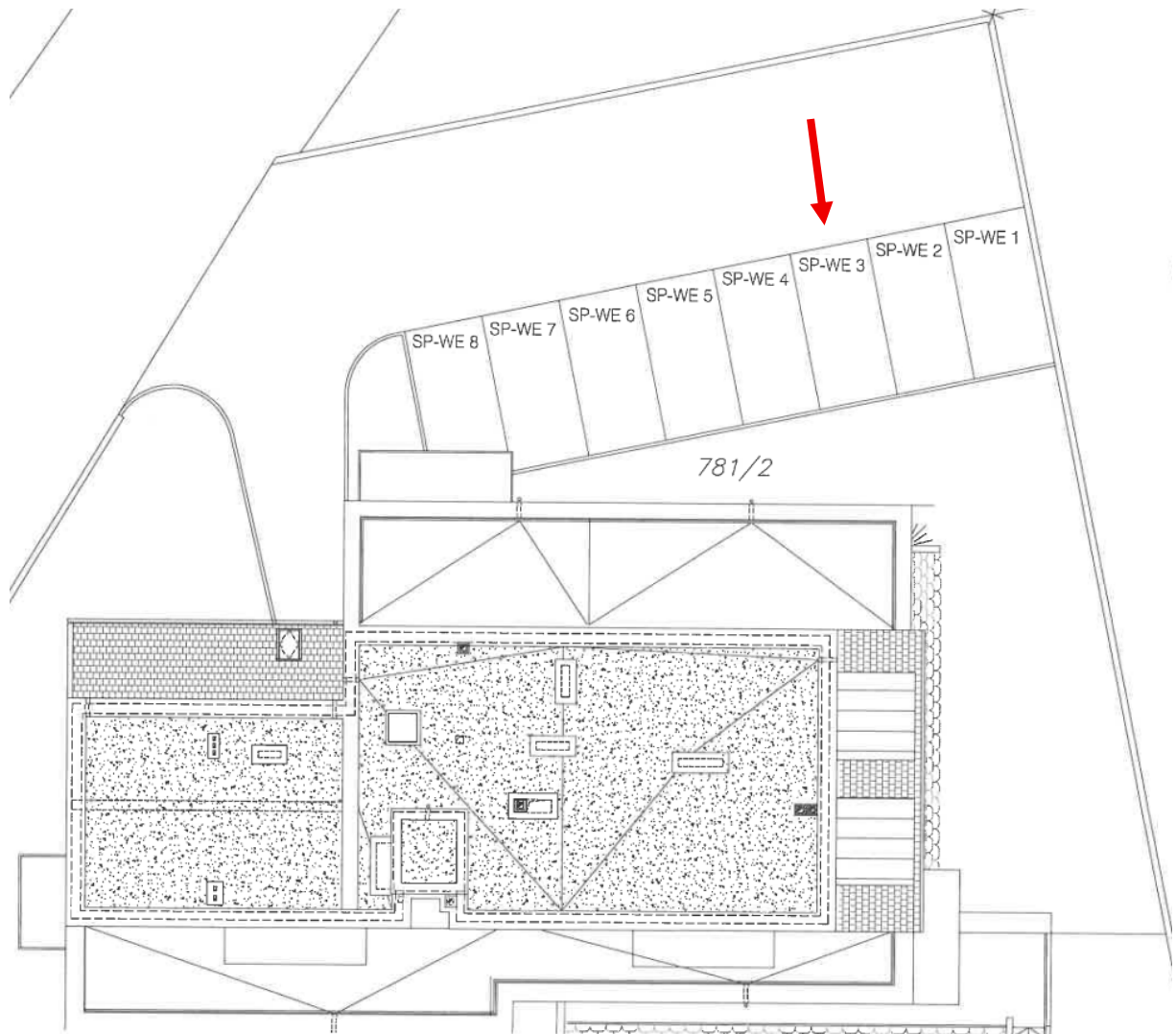
Lage im Hof lt. Plan des Arch. DI Claus Egger (ON 30):



Eine Befestigung bzw. Markierung der Stellplätze konnte nicht festgestellt werden, da zum Zeitpunkt der Befundaufnahme eine Schneeschicht die Außenanlagen bedeckte.

2.3.2 B-LNR. 46, Anteil 5/1003, Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz 3:

Lage im Hof lt. Plan des Arch. DI Claus Egger (ON 30):



Eine Befestigung bzw. Markierung der Stellplätze konnte nicht festgestellt werden, da zum Zeitpunkt der Befundaufnahme eine Schneeschicht die Außenanlagen bedeckte.

2.4 Zubehörobjekte

Es konnten keine Zubehörobjekte festgestellt werden.

2.5 Bestandsrechte

Die SV konnte keine Angaben hinsichtlich einer Vermietung erhalten. Somit wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

2.6 Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung Müller & Trampitsch OHG Immobilienverwaltung, 2700 Wiener Neustadt übermittelt die aktuelle Vorschreibung je Stellplatz:

Firma
ARISTO Immobilien
Besitz- und Entwicklungs GmbH
Hochstraße 48
2380 Perchtoldsdorf

WEG-2482-Ober Bregarten 2
Liegenschaft **0321** UID: ATU70171057
Ober Bregarten 2
2482 Münchendorf
Nutzung **102**
ARISTO Immobilien
Besitz- und Entwicklungs GmbH
Auto-Abstellpl. PKW-Stpl 2
(regelbesteuert)

Rechnung 26/0321/VS00010 1.01.2026

Monatsvorschreibung ab 1/2026

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

Rücklage	3,99	0%	0,4985 Prozent	von	100,0000
Betriebskosten	9,72	20%	0,4985 Prozent	von	100,0000
Buchungsgebühr	1,00	20%			
Netto gesamt	14,71				
20% USt	2,14				

Summe	EUR	16,85			
=====					

Firma
ARISTO Immobilien
Besitz- und Entwicklungs GmbH
Hochstraße 48
2380 Perchtoldsdorf

WEG-2482-Ober Bregarten 2
Liegenschaft **0321** UID: ATU70171057
Ober Bregarten 2
2482 Münchendorf
Nutzung **103**
ARISTO Immobilien
Besitz- und Entwicklungs GmbH
Auto-Abstellpl. PKW-Stpl 3
(regelbesteuert)

Rechnung 26/0321/VS00011 1.01.2026

Monatsvorschreibung ab 1/2026

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

Rücklage	3,99	0%	0,4985 Prozent	von	100,0000
Betriebskosten	9,72	20%	0,4985 Prozent	von	100,0000
Buchungsgebühr	1,00	20%			
Netto gesamt	14,71				
20% USt	2,14				

Summe	EUR	16,85			
=====					

Weitere Informationen durch die Gebäudeverwaltung:

- Der Hausverwaltung sind keine außerbücherlichen Darlehen bekannt.
- Der Rücklagenstand per 31.12.2025 beträgt rd. € 9.400,--.
- Ein Elektrobefund der allgemeinen Gebäudeteile liegt der Hausverwaltung nicht vor.
- Ein Energieausweis liegt der Hausverwaltung nicht vor.
- Es gibt keine Einnahmen aus Vermietungen und Waschmarkenverrechnungen.

Das Protokoll der Hausversammlung vom 13.05.2024 und die Vorausschau für 2026 sind der Anlagen zu entnehmen.

Nach Auslegung des Wohnungseigentumsvertrages haben sich die Eigentümer der Stellplätze an den Aufwendungen des Gebäudes (Betriebskosten, Instandhaltung, Instandsetzung etc.) anteilig zu beteiligen.
Es besteht kein gesonderter Verrechnungskreis bzw. abweichende Regelung.

2.7 Grundbuch

Im A2-Blatt ist die Änderung gemäß § 12 Vermessungsgesetz hinsichtlich GST-NR. 781/2 ersichtlich gemacht. Diese ist nicht bewertungsrelevant.

Im C-Blatt ist ein Pfandrecht eingetragen, welches unberücksichtigt ist.
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

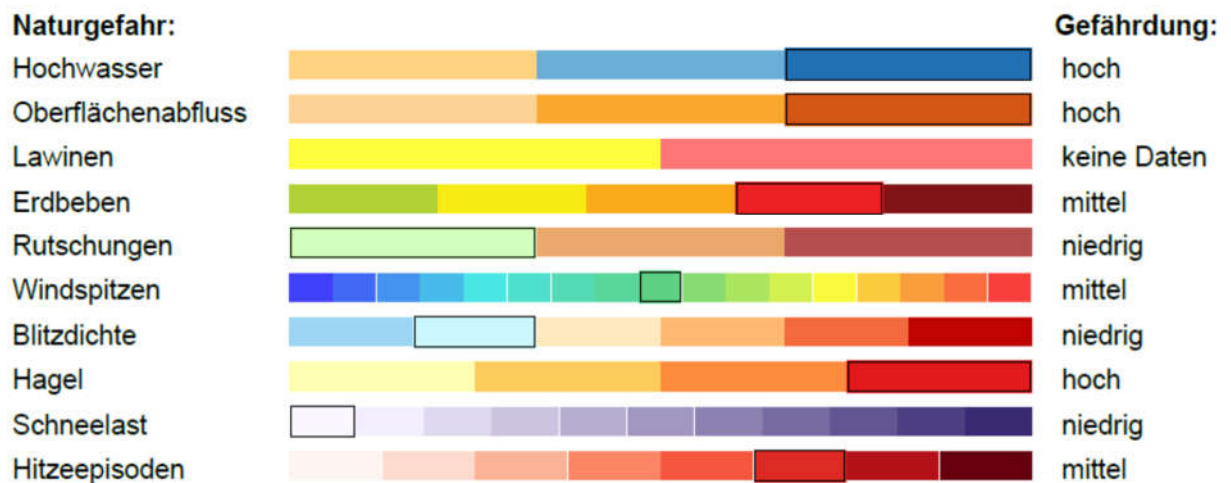
2.8 Baubehörde

Die Erhebung des Bauaktes ergab, dass die Stellplätze in den Plänen zwar eingezeichnet sind, jedoch die Bezeichnung (Nummerierung) fehlt.

2.9 HORA-Pass

Adresse: Ober Bregarten 2, 2482 Münchendorf
Seehöhe: 186 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,02542° N | 16,37995° 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.



Legende:

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Quelle: <https://www.hora.gv.at>
(abgefragt am 24.04.2026)

2.11 Lärminfokarte

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

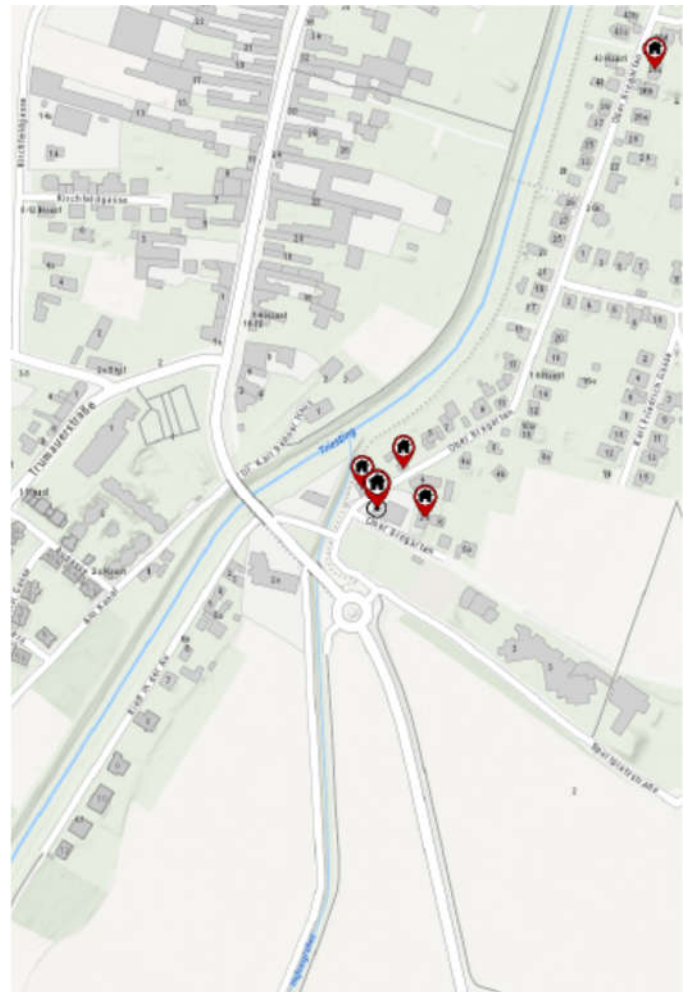
**2022 Straßenverkehr:
24h-Durchschnitt 4 m**

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>
(abgefragt am 23.04.2026)

2.12 Energieausweis

Ein Energieausweis des Gebäudes wurde nicht vorgelegt.

2.13 Elektrobefund

Ein Elektro-Befund wurde nicht vorgelegt.

2.14 Einheitswertbescheid

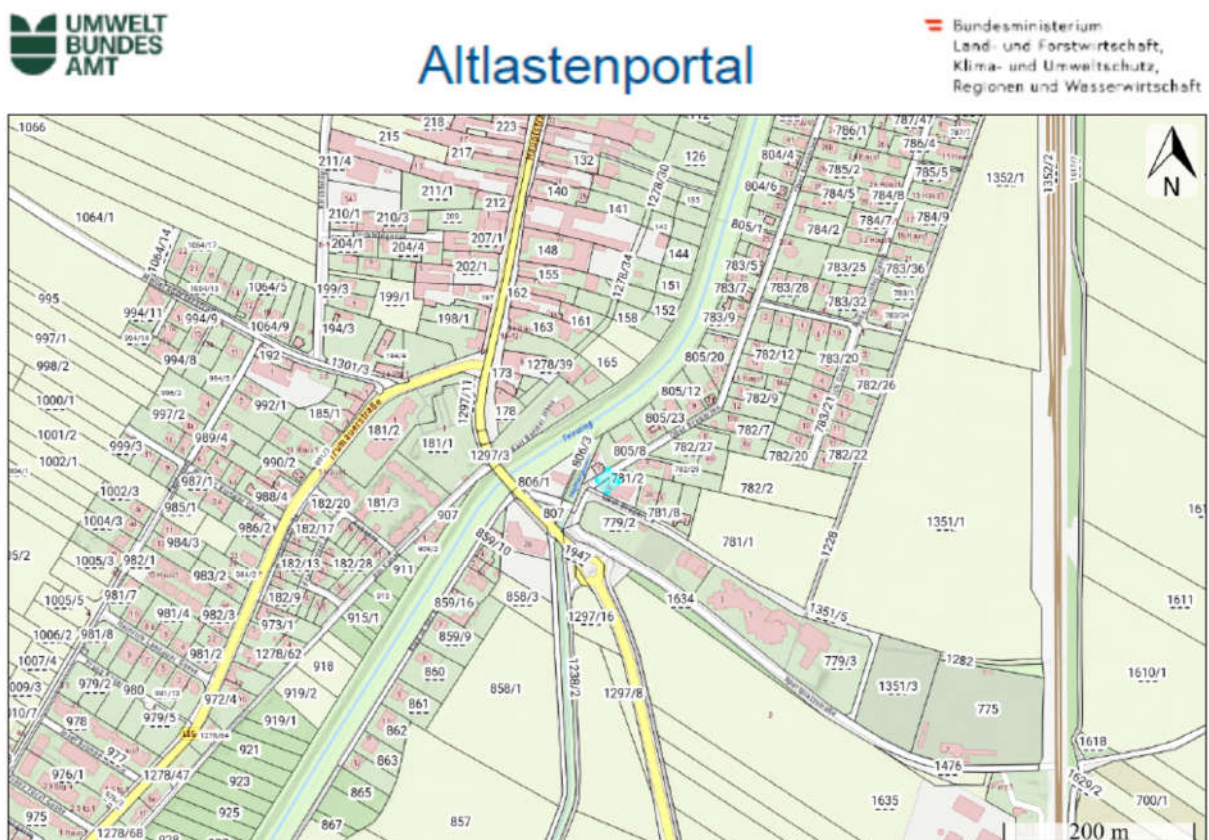
Auskunft des Finanzamtes vom 08.01.2026 auf Anfrage der SV:

EWAZ 27 018-2-0077/7	EZ 320	Gst.Nr. 781/2	Mietwohngrundstück
Einheitswert z. 1.1.2016 / 575,77 Euro	(Aristo Immobilien 5/1003 Anteil)	575/77 Euro	(Aristo Immobilien 5/1003 Anteil)
Bodenwert pro m ² / 8,7207 Euro			

Dies ist eine rechtsunverbindliche Antwort Ihrer diesbezüglichen Anfrage, insbesondere wird Ihnen hiermit KEIN BESCHEID erteilt. Um einen elektronischen Bescheid handelt es sich nur bei jenen Erledigungen, die in Ihrer Databox im Menüpunkt "Bescheid" zugestellt werden.

2.15 Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Alttablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Alttablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Münchendorf, Ober Bregarten 2 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/> (abgefragt am 23.04.2026)

2.16 Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

2.17 Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

3 **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Vergleichswertverfahren

Aus der Urkundensammlung konnten zeitlich nahe liegende Verkäufe von Stellplätzen erhoben werden.

Bei den Transaktionen handelt es sich überwiegend von Wohnungsverkäufen (Neubau) bei denen der Stellplatz mitverkauft wurde, dieser jedoch im Kaufvertrag mit einem eigenen Preis angeführt ist.

Es ist in den Kaufverträgen nicht ersichtlich, ob es sich bei den jeweiligen Stellplätzen um (Tief-) Garagenplätze oder um Stellplätze im Freien handelt.

Lediglich bei den Transaktionen der Reihenhäuser in der Melker Gasse sind die Stellplätze explizit als Stellplätze im Freien erwähnt.

Tabelle der Transaktionen:

EZ	KG	Adresse	Stellpl. Bez.	Jahr	Kaufpreis
1223	Münchendorf	Robert Richter G 28	5	2026	15.000 €
1114	Münchendorf	Josef Brunner G. 1 / Feldg. 27	29	2025	15.000 €
1114	Münchendorf	Josef Brunner G. 1 / Feldg. 27	30	2025	15.000 €
65	Velm	Himberg, Velmerstr. 10	1	2026	8.410 €
2011	Mödling	Enzersdorfer Straße 70	7	2023	20.000 €
1038	Münchendorf	Franz-Fürst-G. 2	28	2026	24.125 €
99	Maria Enzersdorf	Hauptstr. 58	7	2025	16.000 €
1460	Brunn/Gebirge	Lola Solar-Str. 1	P1114	2024	15.000 €
2299	Brunn/Gebirge	Richard-Wagner-G. 1-3	5	2025	20.000 €
2299	Brunn/Gebirge	Richard-Wagner-G. 1-3	TG24	2024	25.000 €
2299	Brunn/Gebirge	Richard-Wagner-G. 1-3	TG25	2024	25.000 €
2299	Brunn/Gebirge	Richard-Wagner-G. 1-3	3	2025	15.000 €
2299	Brunn/Gebirge	Richard-Wagner-G. 1-3	4	2025	15.000 €
2299	Brunn/Gebirge	Richard-Wagner-G. 1-3	6	2026	26.500 €
1214	Münchendorf	Robert Richter G 24	2	2025	10.000 €
1099	Traiskirchen	Schwechatstr. 48	1	2026	16.500 €
1099	Traiskirchen	GST-NR. 2873/13	1	2025	14.800 €
1004	Baden	Melker G. 15	1	2023	15.000 €
1004	Baden	Melker G. 15	8	2024	15.000 €
1004	Baden	Melker G. 15	9	2024	15.000 €
2206	Baden	Albrechtsg. 82	B1	2025	10.000 €
1460	Brunn/Gebirge	Wiener Str. 62	P4	2024	15.000 €
1460	Brunn/Gebirge	Wiener Str. 62	P6	2024	18.740 €

Bei den gegenständlichen Stellplätzen handelt es sich um Freistellplätze, welche ca. 2015 errichtet wurden.

Ausgehend vom Preis der Stellplätze in der Melker Gasse (Neubau) sind Abschläge vorzunehmen für:

- Lage in Münchendorf mit ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich und Nähe zu Gefahrenzone
- Wertminderung (Alter)
- Verpflichtung zur Kostenbeteiligung am Gebäude sowie fehlende Fertigstellung (Lift)

Basis aus Vergleichsdaten	15.000 €
---------------------------	----------

Abschläge:

-40%	schlechtere Lage und Nähe Gefahrenzone	-6.000 €
-15%	Alterswertminderung	-2.250 €
-10%	Kostenbeteiligung an Gebäude u. fehlende Fertigstellung	-1.500 €
		<u>5.250 €</u>

gerundet

5.000 €

Das Ergebnis ist der gerundete Verkehrswert für einen Stellplatz.

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der beiden Eigentumseinheiten an EZ 320 der KG 16120 Münchendorf, in 2482 Münchendorf, Ober Bregarten 2, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 16.01.2026 geschätzt:

B-LNR. 45, Anteil 5/1003, Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz 2	rd. €	5.000,--
B-LNR. 46, Anteil 5/1003, Wohnungseigentum an PKW-Stellplatz 3	rd. €	5.000,--

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:
 / Flächenwidmungsplan
 / Planausschnitte samt Bescheiden
 / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.05.2024
 / Vorausschau für 2026
 / Fotos der Befundaufnahme