

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 05.01.2026

GZ 5 E 45/25s

25152-2532

BEWERTUNGSGUTACHTEN

EINFAMILIENHAUS und BAULANDGRUNDSTÜCK



Zur Ermittlung des VERKEHRSWERTES der Liegenschaften

Grundbuch: 04012 Heiligenkreuz

Einlagezahl: 256 und 365

Bezirksgericht: Baden

Adresse: 2532 Heiligenkreuz, Abt Gregor Pöck-Straße 4

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert EZ 256
Vergleichswert EZ 365
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Plandokumentation
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Schenkungsvertrag

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	EINFAMILIENHAUS und BAULANDGRUNDSTÜCK Grundbuch 04012 Heiligenkreuz EZ 256 und EZ 365 2532 Heiligenkreuz, Abt Gregor Pöck-Straße 4
Auftraggeber	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der Exekutionssache GZ 5 E 45/25s des Bezirksgerichtes Baden betreffend Zwangsversteigerung
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaften Grundbuch 04012 Heiligenkreuz EZ 256 und EZ 365 2532 Heiligenkreuz, Abt Gregor Pöck-Straße 4 Bewertung erfolgt ohne Inventar
Bewertungsstichtag	12.11.2025
Befundaufnahme / Besichtigungstag	12.11.2025
Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	
Grundbuchsauszüge vom:	11.11.2025
Besichtigung vom:	12.11.2025
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 11.11.2025 Gemeinde Heiligenkreuz - Bauamt am 12.11.2025 Abfrage GVA Baden (Abgaben) vom 12.11.2024 Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 16.12.2025 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Einreichplan über die Errichtung eines Wohnhauses vom Jänner 1965
Bauansuchen für die Errichtung eines Einfamilienhauses vom 08.02.1965
Niederschrift Bauverhandlung vom 23.02.1965
Bescheid Baubewilligung Errichtung eines Wohnhauses, AZ: 158/65 vom 20.10.1965
Niederschrift Verhandlung Benützungsbewilligung vom 01.10.1970
Bescheid Benützungsbewilligung Einfamilienhaus, AZ: 74/70 vom 13.10.1970
Plan für die Vergrößerung des Anbaues aus 1983
Niederschrift Bauverhandlung Zubau Veranda vom 30.05.1983
Bescheid Bewilligung Zubau einer Veranda, AZ: 40/83 vom 31.05.1983
Anzeige Errichtung einer Wärmepumpenanlage vom 14.07.1999
Fertigstellungsmeldung Verandazubau vom 24.10.2001

Beschluss Verlassenschaftssache, BG Baden, 24 A 310/13p vom 25.02.2014
Schenkungsvertrag vom 15.05.2014
Kaufvertrag vom 26.02.2019
Nachtrag zum Kaufvertrag vom 02.04.2019

Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 13.11.2024
Kontoblatt GVA Baden (Abgaben) vom 13.11.2024
Lastschriftanzeige Gemeinde Heiligenkreuz (Abgaben) 4.Qu.2025

Schreiben Gemeinde Heiligenkreuz betreffend Gefahrenzonenplan
Auszug aus dem Gefahrenzonenplan
Verordnung Bebauungsplan vom 03.11.2020
Bebauungsplan Gemeine Heiligenkreuz gem. Beschluss Oktober 2019

BEFUND

Grundbuchsauszüge

EZ 256

KATASTRALGEMEINDE 04012 Heiligenkreuz
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 256

Letzte TZ 5807/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3/6	GST-Fläche *	630	
	Bauf.(10)	134	
	Gärten(10)	496	Abt Gregor Pöck-Straße 4

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

- a 8129/2014 Schenkungsvertrag 2014-05-15 Eigentumsrecht
- b 3356/2019 IM RANG 2014/2019 Kaufvertrag 2019-02-26, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-04-02 Eigentumsrecht
- c 3356/2019 Zusammenziehung der Anteile
- d 3356/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

- 2 a 8129/2014
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gemäß Punkt Drittens
Schenkungsvertrag 2014-05-15 für [REDACTED] geb 1944-05-13
- c 5027/2019 VORRANG von LNR 8 vor 2
- 6 a 3356/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für [REDACTED]
- b 5027/2019 VORRANG von LNR 8 vor 6
- 8 a 5027/2019 Pfandurkunde 2019-05-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Sparkasse Baden (FN 110121v)
- c 5027/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 256 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 8
EZ 365 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 7
- d 5027/2019 VORRANG von LNR 8 vor 2 6
- e 1180/2025 Klage (28 Cg 18/25d - LG Wiener Neustadt)
- 9 a 5807/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,--, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
(5 E 45/25s)
- b 5807/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins.
Kostenmehrbegehren gem. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse
Baden (FN 110121v) (5 E 45/25s)

EZ 365

KATASTRALGEMEINDE 04012 Heiligenkreuz
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 365

Letzte TZ 5807/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3/7	Gärten(10)	*	601

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

[Redacted Box]

- a 8129/2014 Beschluss 2014-02-25, Beschluss 2014-03-13, Schenkungsvertrag 2014-05-15 Eigentumsrecht
- b 3356/2019 IM RANG 2014/2019 Kaufvertrag 2019-02-26, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-04-02 Eigentumsrecht
- c 3356/2019 Zusammenziehung der Anteile
- d 3356/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

- 1 a 8129/2014
GEBRAUCHSRECHT gemäß Punkt Viertens Schenkungsvertrag
2014-05-15 für [Redacted Box] geb 1944-05-13
- c 5027/2019 VORRANG von LNR 7 vor 1
- 5 a 3356/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für [Redacted Box]
- b 5027/2019 VORRANG von LNR 7 vor 5
- 7 a 5027/2019 Pfandurkunde 2019-05-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Sparkasse Baden (FN 110121v)
- c 5027/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 256 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 8
EZ 365 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 7
- d 5027/2019 VORRANG von LNR 7 vor 1 5
- e 1180/2025 Klage (28 Cg 18/25d - LG Wiener Neustadt)
- 8 a 5807/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,--, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
(5 E 45/25s)
- b 5807/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins.
Kostenmehrbegehren gem. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse
Baden (FN 110121v) (5 E 45/25s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFTEN

EZ 256

Gebäudebeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1970 fertiggestellt, ein Zubau (Veranda) erfolgte aufgrund der Baubewilligung aus dem Jahr 1983. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss besteht aus einem Vorraum, einem WC, einem Bad, einer Küche, einer Speis, drei Zimmer und der Veranda. Die Raumhöhe beträgt im Erdgeschoss rund 2,60m.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Vorraum, ein Bad, ein WC, ein Büro, zwei Zimmer und ein Abstellraum. Dem Vorraum ist südseitig ein Balkon vorgelagert. Die Raumhöhe beträgt im Dachgeschoss rund 2,60m, an den Außenwänden sind Dachschrägen vorhanden.

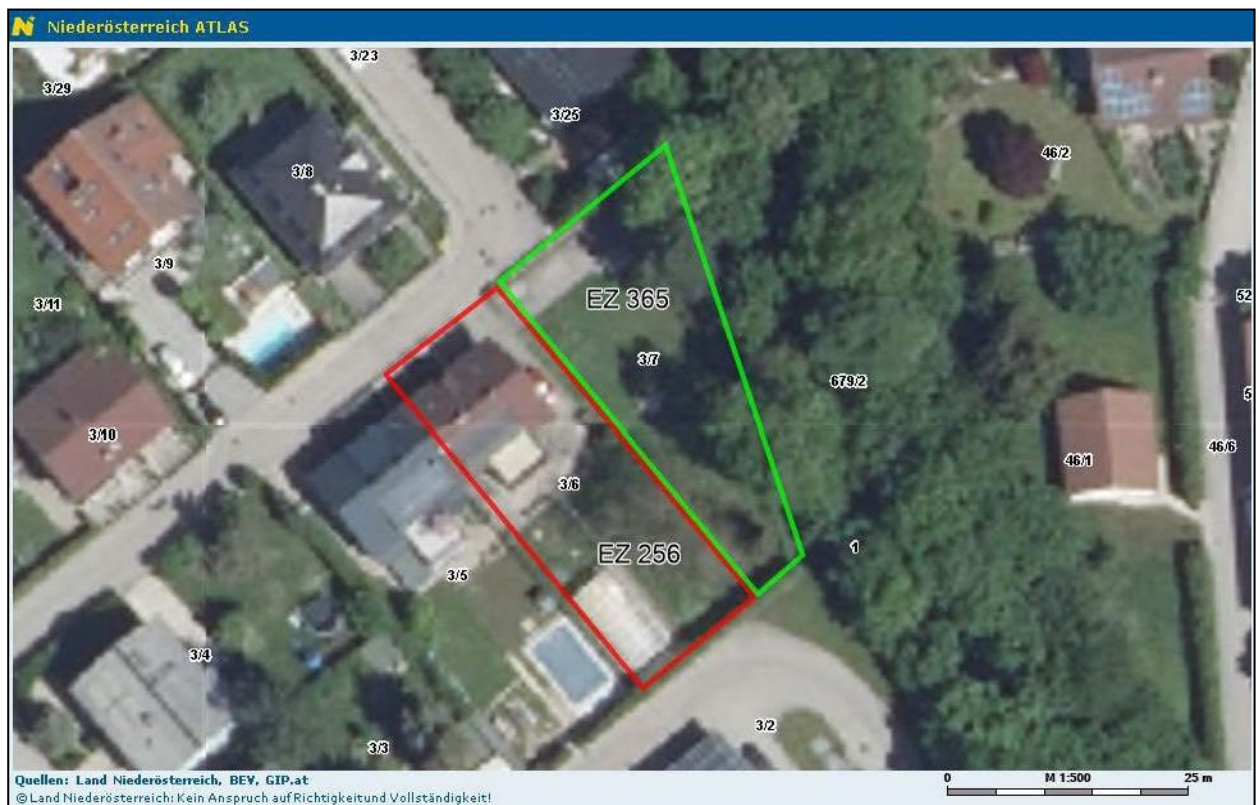
Das Kellergeschoss besteht aus einem Vorraum, einer Waschküche, zwei Kellerräumen, einem Heizraum und einem Abstellraum sowie der Garage.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach ist als Satteldach mit Ziegeleindeckung ausgebildet. Das Einfamilienhaus wird durch Kunststofffenster belichtet. Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt durch Fernwärme, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. Im Heizraum im Keller ist ein Heizkessel (Holz-Stückgut) vorhanden.

Der Garten ist begrünt, im südlichen Bereich des Gartens befindet sich ein überdachter Swimmingpool (Kunststoffbecken, ca. 6,5m x 3,5m).

Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend mittleren Zustand vorhanden.

Das Einfamilienhaus ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.



Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Gebäudeausstattung

Erdgeschoss

Vorraum/Veranda:

Boden: Fliesen
Wände: tapeziert
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Vorraum:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offener Durchgang in Holzzarge

WC:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bad:

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: glatte Holztüre in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Handtuchheizkörper
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur

Speis:

Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster

Küche:

Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
U-förmige Küchenausstattung mit Geräten

Zimmer:

Boden: Holzboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt, 1 Zimmer Deckenverkleidung (Holz)
Türe: Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Fenster: Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper

Dachgeschoss

WC:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
		Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Bad:	Boden:	Fliesen
	Wände:	Fliesen
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
	Heizung:	Plattenheizkörper
		Badewanne mit Armatur
		Dusche mit Armatur
		Handwaschbecken mit Armatur
Zimmer:	Boden:	Holzboden bzw. Laminatboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster
	Heizung:	Plattenheizkörper
Abstellraum:	Boden:	Laminatboden
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Fenster:	Kunststofffenster
Balkon:	Boden:	Fliesen
	Geländer:	Holz

Kellergeschoss

Stiege:	Boden:	PVC-Belag
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holztüre mit Glasfüllung in Holzzarge
Vorraum:	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
Kellerräume:	Boden:	Fliesen
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Türe:	Holzfüllungstüre in Holzzarge
	Fenster:	Kunststofffenster bzw. Metallfenster ohne Glas
	Heizung:	Plattenheizkörper
Garage:	Boden:	Beton
	Wände:	geputzt und gemalt
	Decke:	geputzt und gemalt
	Tor:	Kipptor mit autom. Antrieb
	Fenster:	Metallfenster
	Heizung:	Plattenheizkörper

Die **Möbliering** und das **sonstige Inventar** sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topographie

Wohnnutzfläche Erdgeschoss:	rund	95,00 m ²
Wohnnutzfläche Dachgeschoss:	rund	60,00 m ²
Wohnnutzfläche gesamt:	rund	155,00 m²
Kellergeschoss:	rund	95,00 m²

Die Nutzflächen sind den im Bauakt aufliegenden Plänen grob abgeschätzt entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

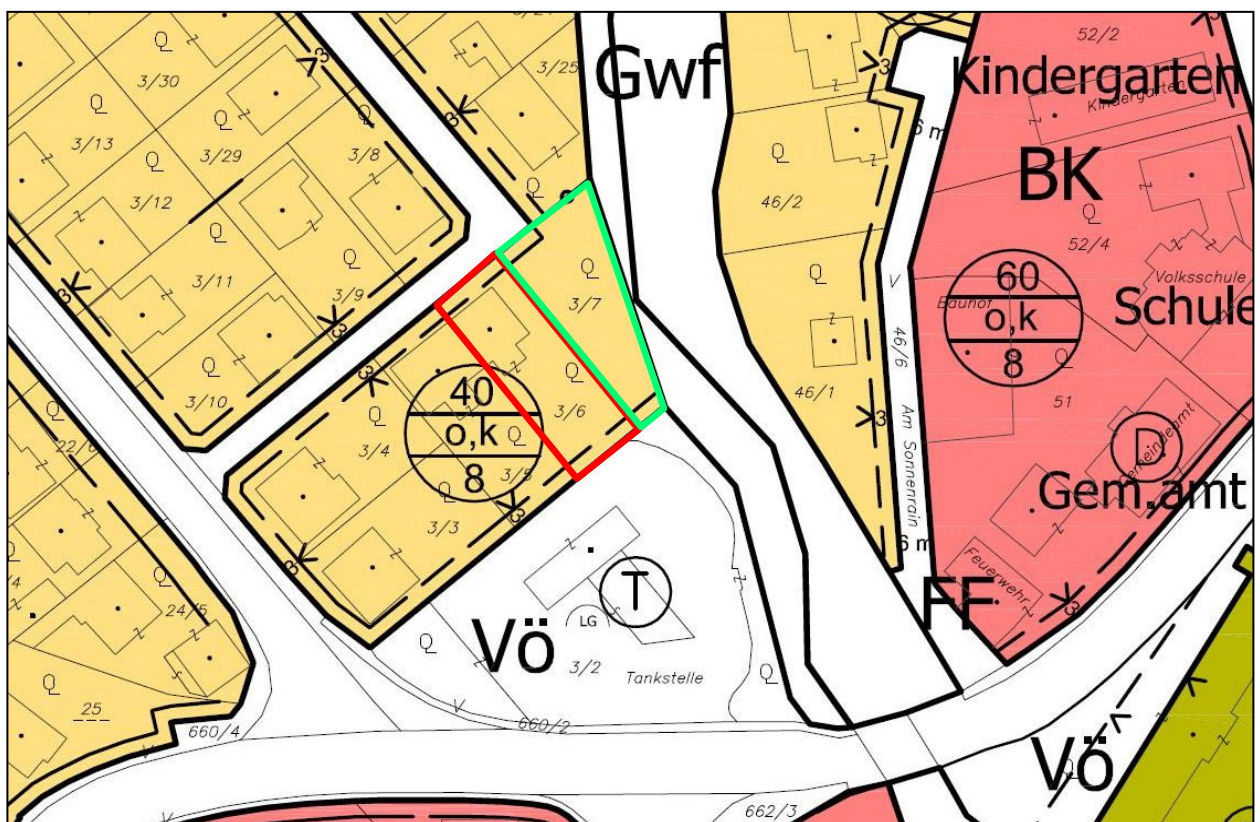
EZ 365

Das Grundstück der Liegenschaft EZ 365 ist großteils begrünt und entlang der nordostseitigen Grundgrenze mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bewachsen, der südwestliche Bereich ist asphaltiert. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Carport.

Vermessungstechnische Überprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (keine Feststellung bzw. Überprüfung der Grundgrenzen).

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Gemeinde Heiligenkreuz befinden sich die Liegenschaften im **"Bauland Wohngebiet - BW"**.



Quelle: Bebauungsplan Gemeinde Heiligenkreuz gem. Beschluss Oktober 2019

Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft **EZ 256** besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 3/6 und grenzt nordwestseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 15m an die Abt Gregor Pöck-Straße, die Grundstückstiefe beträgt rund 42m. Die Grundstücksfläche ist als nahezu waagrecht und annähernd eben zu bezeichnen.

Die Liegenschaft **EZ 365** besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 3/7 und grenzt südwestseitig an das Grundstück der EZ 256, nordostseitig fließt der Sattelbach vorbei. Die Grundstücksfläche ist als nahezu waagrecht und annähernd eben zu bezeichnen.

Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche der Liegenschaften	EZ 256	630 m ²
	EZ 365	601 m ²
		<hr/> 1.231 m ²

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Die Grundstücksgrenze zwischen den beiden bewertungsgegenständlichen Liegenschaften EZ 256 und EZ 365 sind in der Natur nicht gekennzeichnet (keine Abgrenzung vorhanden). Bei einer getrennten Veräußerung der beiden Liegenschaften EZ 256 und EZ 365 ist die Grundgrenze vermessungstechnisch festzustellen.

Anschlüsse

Die Liegenschaft EZ 256 ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom-, Fernwärme-, Wasser- und Kanalanschluss.

Baubehördliche Bewilligung

Das Einfamilienhaus auf EZ 256 wurde aufgrund der Baubewilligung AZ: 158/65 vom 20.10.1965 errichtet. Die Benützungsbewilligung liegt unter der Aktenzahl 74/70 vom 13.10.1970 auf. Ein Zubau (Veranda) erfolgte aufgrund der Baubewilligung AZ: 40/83 vom 31.05.1983, Die Fertigstellungsmeldung erfolgte am 24.10.2001. Das Dachgeschoss wurde teilweise umgebaut (keine aktuellen Planunterlagen im Bauakt).

Energieausweis

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.

Bestandrechte / Wohnungsgebrauchsrecht

Es besteht ein **Wohnungsgebrauchsrecht** gemäß Schenkungsvertrag vom 15.05.2014 für XXXXXXXXX, geb. 13.05.1944 ob der **Liegenschaft EZ 256** (Alleinbenützung im Erdgeschoss und Mitbenützung Teile des Dachgeschosses und des Kellergeschosses), sowie ein **Gebrauchsrecht** ob der **Liegenschaft EZ 365**. (siehe Beilage 4 - Schenkungsvertrag).

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 16.12.2025 scheinen die bewertungsgegenständlichen Liegenschaften in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.

Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaften liegen im Zentrum von Heiligenkreuz im Bezirk Baden, in Nähe des Stiftes Heiligenkreuz.

Die Bezirkshauptstadt Baden ist in südöstlicher Richtung in rund 13km erreichbar, die südliche Stadtgrenze von Wien ist über die A21-Wiener Außenringautobahn in nordöstlicher Richtung in rund 17km Entfernung erreichbar.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse der A21-Wiener Außenringautobahn sind die Anschlüsse "Heiligenkreuz" (Richtung Wien, in rund 2,5km erreichbar) und "Mayerling" (Richtung A1-Westautobahn, in rund 3km erreichbar).

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht eine Busverbindung Richtung Baden und Richtung Alland zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs stehen in Alland (in einer Entfernung von rund 4km) zur Verfügung. Ein Kindergarten und eine Volksschule sind in Heiligenkreuz vorhanden, eine Neue Mittelschule in Alland, weiterführende Schultypen in der Bezirkshauptstadt Baden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

**das Vergleichswertverfahren
das Sachwertverfahren
und das Ertragswertverfahren**

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der Liegenschaft **EZ 256** wird das **Sachwertverfahren** als das für Einfamilienwohnhäuser geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Für die Bewertung der Liegenschaft **EZ 365** wird das **Vergleichswertverfahren** als das für unbebaute Grundstücke geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Vergleichswert

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

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.

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.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert EZ 256

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von vergleichbaren Liegenschaften in der Katastralgemeinde Heiligenkreuz und umliegenden Katastralgemeinden aus den Jahren 2021 bis 2023 erhoben. Aus den Jahren 2024 und 2025 liegen keine geeigneten Daten vor.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2023

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Okt.21	702	349,0	3.757,7	245.000
2	Dez.21	774	226,1	3.794,6	175.000
3	Aug.22	3.104	252,9	1.211,0	785.000
4	Dez.22	863	210,6	5.944,4	181.763
5	Nov.23	802	400,0	12.611,3	320.800
			1.438,6	27.319,0	
			yl =	287,7	
Standardabweichung (s) =				82,6	
				yl + 2s =	453,0 €/m ²
				yl - 2s =	122,4 €/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Okt.21	702	349,0	244.998
2	Dez.21	774	226,1	175.001
3	Aug.22	3.104	252,9	785.002
4	Dez.22	863	210,6	181.748
5	Nov.23	802	400,0	320.800
Summen		6.245	1.438,6	1.707.549
arithmetisches Mittel			287,7	

Valorisierung zum Bewertungsstichtag 2025: 9% = 313,6

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

310 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen:

630 m² x 310 = 195.300 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Lage im Bereich der Überflutungsfläche HG30 :

10%

Abzug =

-19.530 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

175.770 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude:	€ 2.900,00	Stand 2025
Inkl. Zuschlag für Einfamilienhäuser:	€ 3.190,00	10%
Kellergeschoss gerundet:	€ 1.595,00	50%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche:	rund	155 m ²	x	3.190 €/m ²	=	494.450 €
Kellergeschoss:	rund	95 m ²	x	1.595 €/m ²	=	151.525 €

Normalherstellungswert per 11/2025	645.975 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen

keine vorhanden

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	645.975 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr	rund	1970
Bewertungsjahr		2025
Gewöhnliche Nutzungsdauer		80
Bestandsdauer rechnerisch		55

Restnutzungsdauer	25
--------------------------	-----------

relatives (fiktives) Alter $55 / 80 \text{ Jahre} = 0,688$

Alterswertminderung linear $0,688$

Restwert $0,312$

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

alters- und zustandsbedingte Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten

vom Restwert = $0,057$

Gesamte Wertminderung	0,745
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert $0,255$

$74,5\%$ Wertminderung von $645.975 \text{ €} = -481.251 \text{ €}$

gekürzter Herstellungswert	164.724 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden*bei Zustandswertminderung berücksichtigt*

Gebäude-Sachwert	164.724 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung	0 €
--------------------------------------	-----

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €
--	-----

Gebäudewert	164.724 €
--------------------	------------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 5% des Gebäudewertes des Einfamilienwohnhauses für bauliche Außenanlagen befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen, Swimmingpool	8.236 €
--	---------

Bauwert	172.960 €
----------------	------------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden + 0,25% des Gebäudewertes angesetzt.	412 €
--	-------

Wert der sonstigen Anlagen	412 €
-----------------------------------	--------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters	Zeitwert rund:	0 €
---------------------------------------	----------------	-----

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	175.770 €
Bauwert	172.960 €
Wert der sonstigen Anlagen	412 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert EZ 256	349.142 €
------------------------	------------------

Vergleichswert EZ 365

Bodenwert

Vergleichspreis zum Stichtag: ist rund 310 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 601 m² x 310 = 186.310 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Lage im Bereich der Überflutungsfläche HG30 : 10% Abzug = -18.631 €

Wert der baulichen Außenanlagen (Carport)

+ 3% des Bodenwertes für bauliche Außenanlagen (Carport) 5.030 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Vergleichswert EZ 365

172.709 €

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der **EZ 256** mit Abfragedatum 11.11.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

- 2 a 8129/2014
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gemäß Punkt Dritzens
Schenkungsvertrag 2014-05-15 für geb 1944-05-13
- c 5027/2019 VORRANG von LNR 8 vor 2
- 6 a 3356/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für
- b 5027/2019 VORRANG von LNR 8 vor 6
- 8 a 5027/2019 Pfandurkunde 2019-05-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Sparkasse Baden (FN 110121v)
- c 5027/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 256 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 8
EZ 365 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 7
- d 5027/2019 VORRANG von LNR 8 vor 2 6
- e 1180/2025 Klage (28 Cg 18/25d - LG Wiener Neustadt)
- 9 a 5807/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,--, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
(5 E 45/25s)
- b 5807/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins.
Kostenmehrbegehren gem. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse
Baden (FN 110121v) (5 E 45/25s)

**Ermittlung des Wertes des WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES
für XXXXX als Last für die Liegenschaft**

Bauwert des Wohngebäudes anteilig für EG und Mitbenützung DG+KG <i>(inklusive sonstige Anlagen und Zubehör)</i>	130.029 €	<i>(rund 75% des Bauwertes)</i>
Bodenwert des Wohngebäudes:	131.828 €	<i>(rund 75% des Bodenwertes)</i>
Restnutzungsdauer des Gebäudes:	25 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz:	4,0%	
Kapitalisierungsfaktor / Vervielfältiger	15,6221	
ergibt Gebäudeanteil:	8.323,40 €	
zuzüglich Bodenanteil:	5.273,12 €	
entspricht der Kostenmiete des Liegensch.-Anteil.	13.596,52 €	
zuzüglich Bewirtschaftungskosten:	9.064,35 €	<i>40% des Rohertrages</i>
	22.660,87 €	<i>(Instandhaltungskosten und Bewirtschaftungskosten werden von der Eigentümerin bezahlt)</i>

ergibt Liegenschaftsrohertrag rund: **22.660,00 €**

entspricht einer Gesamt(KOSTEN-)miete pro Monat: 1.888,33 €

Begünstigter: XXXXX geb.: 1944 81 Jahre

Barwertfaktor nach Sterbetafel: **6,005**

ergibt: -136.073 €

Wert des WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTS für XXXXX als Last für die Liegenschaft:	-136.073 €
--	-------------------

Das BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT stellt bei der Wertermittlung keine wertbeeinflussende Last dar.

PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten EZ 256	-136.073 €
---------------------------------	-------------------

Im Grundbuch der **EZ 365** mit Abfragedatum 11.11.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

***** C *****

1 a 8129/2014
 GEBRAUCHSRECHT gemäß Punkt Viertens Schenkungsvertrag
 2014-05-15 für [] geb 1944-05-13

c 5027/2019 VORRANG von LNR 7 vor 1

5 a 3356/2019
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
 für []

b 5027/2019 VORRANG von LNR 7 vor 5

7 a 5027/2019 Pfandurkunde 2019-05-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
 für Sparkasse Baden (FN 110121v)

c 5027/2019 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 256 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 8
 EZ 365 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 7

d 5027/2019 VORRANG von LNR 7 vor 1 5

e 1180/2025 Klage (28 Cg 18/25d - LG Wiener Neustadt)

8 a 5807/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,--, Zinsen/Kosten
 lt. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
 (5 E 45/25s)

b 5807/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins.
 Kostenmehrbegehren gem. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse
 Baden (FN 110121v) (5 E 45/25s)

**Ermittlung des Wertes des GEBRAUCHSRECHTES
 für XXXXX als Last für die Liegenschaft**

Bodenwert der Liegenschaft:	172.709 €	
Kapitalisierungszinssatz:	4,0%	
ergibt Bodenanteil:	6.908,36 €	
entspricht der Kostenmiete des Liegensch.-Anteil.	6.908,36 €	
<u>zuzüglich Bewirtschaftungskosten:</u>	1.727,09 €	20% des Rohertrages
	8.635,45 €	(Bewirtschaftungskosten werden von der Eigentümerin bezahlt)
ergibt Liegenschaftsrohertrag rund:		8.640,00 €
entspricht einer Gesamt(KOSTEN-)miete pro Monat:		720,00 €
Begünstigter: XXXXX	geb.: 1944	81 Jahre
Barwertfaktor nach Sterbetafel:		6,005
	ergibt:	-51.883 €

Wert des GEBRAUCHSRECHTS für XXXXX als Last für die Liegenschaft: -51.883 €

Das *BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT* stellt bei der Wertermittlung keine wertbeeinflussende Last dar.

PFANDRECHTE werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), sind jedoch im Zuge einer Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten EZ 365 -51.883 €

Verkehrswert EZ 256 - ohne Wohnungsgebrauchsrecht

Sachwert		349.142 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		349.142 €	
Rechte und Lasten (ohne Wohnungsgebrauchsrecht)		0 €	
		349.142 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	349.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 256 mit Rechte und Lasten (ohne Wohnungsgebrauchsrecht)

349.000 €

(in Worten Euro Dreihundertneunundvierzigtausend)

Wert des Wohnungsgebrauchsrecht

Wert des Wohnungsgebrauchsrecht	-136.073 €	
	-136.073 €	
Wert des Wohnungsgebrauchsrecht	gerundet	-136.000 €

Wert des Wohnungsgebrauchsrecht

-136.000 €

(in Worten Euro minus Einhundertsechunddreißigtausend)

Verkehrswert EZ 256 - inklusive Wohnungsgebrauchsrecht

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten	349.142 €	
Rechte und Lasten (inklusive Wohnungsgebrauchsrecht)	-136.073 €	
	213.069 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	213.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 256 mit Rechte und Lasten (inklusive Wohnungsgebrauchsrecht)

213.000 €

(in Worten Euro Zweihundertdreizehntausend)

**Die Verkehrswerte verstehen sich als " geldlastenfreie " Werte
der Liegenschaft EZ 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz.**

Verkehrswert EZ 365 - ohne Gebrauchsrecht

Vergleichswert		172.709 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		172.709 €	
Rechte und Lasten (ohne Gebrauchsrecht)		0 €	
		172.709 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	173.000 €

Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 365 mit Rechte und Lasten (ohne Gebrauchsrecht)

173.000 €

(in Worten Euro Einhundertdreundsiebzigttausend)

Wert des Gebrauchsrecht

Wert des Gebrauchsrecht		-51.883 €	
		-51.883 €	
Wert des Gebrauchsrecht		gerundet	-52.000 €

Wert des Gebrauchsrecht

-52.000 €

(in Worten Euro minus Zweiundfünfzigtausend)

Verkehrswert EZ 365 - inklusive Gebrauchsrecht

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		172.709 €	
Rechte und Lasten (inklusive Gebrauchsrecht)		-51.883 €	
		120.826 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	121.000 €

Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 365 mit Rechte und Lasten (inklusive Gebrauchsrecht)

121.000 €

(in Worten Euro Einhunderteinundzwanzigttausend)

**Die Verkehrswerte verstehen sich als " geldlastenfreie " Werte
der Liegenschaft EZ 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz.**

**Gesamtverkehrswert der Liegenschaften EZ 256 und EZ 365
(inklusive Wohnungsgebrauchsrecht und inklusive Gebrauchsrecht)**

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 256 (inkl. Wohnungsgebrauchsrecht)	213.000 €	
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 365 (inkl. Gebrauchsrecht)	121.000 €	
	<hr/>	
	334.000 €	
Verkehrswert der Gesamtliegenschaft mit Rechte und Lasten	gerundet	334.000 €

**Verkehrswert der Gesamtliegenschaft
aus EZ 256 und EZ 356 mit Rechte und Lasten
(inklusive Wohnungsgebrauchsrecht
und inklusive Gebrauchsrecht) 334.000 €**

(in Worten Euro Dreihundertvierunddreißigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als " geldlastenfreier " Wert
der Liegenschaften EZ 256 und EZ 356 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz.***

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Die Grundstücksgrenze zwischen den beiden bewertungsgegenständlichen Liegenschaften EZ 256 und EZ 356 sind in der Natur nicht gekennzeichnet (keine Abgrenzung vorhanden). Bei einer getrennten Veräußerung der beiden Liegenschaften EZ 256 und EZ 356 ist die Grundgrenze vermessungstechnisch festzustellen.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 25 Seiten.

25152-2532

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS und BAULANDGRUNDSTÜCK

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaften

Grundbuch:	04012 Heiligenkreuz
Einlagezahl:	256 und 365
Bezirksgericht:	Baden
Adresse:	2532 Heiligenkreuz, Abt Gregor Pöck-Straße 4

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Plandokumentation
Beilage 3	Fotodokumentation
Beilage 4	Schenkungsvertrag

GRUNDBUCHSAUSZUG

EZ 256

KATASTRALGEMEINDE 04012 Heiligenkreuz
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 256

Letzte TZ 5807/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3/6	GST-Fläche *	630	
	Bauf.(10)	134	
	Gärten(10)	496	Abt Gregor Pöck-Straße 4

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

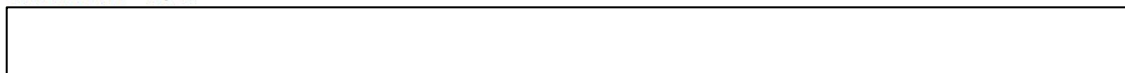
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

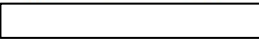

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1



- a 8129/2014 Schenkungsvertrag 2014-05-15 Eigentumsrecht
- b 3356/2019 IM RANG 2014/2019 Kaufvertrag 2019-02-26, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-04-02 Eigentumsrecht
- c 3356/2019 Zusammenziehung der Anteile
- d 3356/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

- 2 a 8129/2014
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gemäß Punkt Drittens
Schenkungsvertrag 2014-05-15  geb 1944-05-13
- c 5027/2019 VORRANG von LNR 8 vor 2
- 6 a 3356/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für 
- b 5027/2019 VORRANG von LNR 8 vor 6
- 8 a 5027/2019 Pfandurkunde 2019-05-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Sparkasse Baden (FN 110121v)
- c 5027/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 256 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 8
EZ 365 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 7
- d 5027/2019 VORRANG von LNR 8 vor 2 6
- e 1180/2025 Klage (28 Cg 18/25d - LG Wiener Neustadt)
- 9 a 5807/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,--, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
(5 E 45/25s)
- b 5807/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins.
Kostenmehrbegehren gem. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse
Baden (FN 110121v) (5 E 45/25s)

EZ 365

KATASTRALGEMEINDE 04012 Heiligenkreuz
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 365

Letzte TZ 5807/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3/7	Gärten(10)	* 601	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

- a 8129/2014 Beschluss 2014-02-25, Beschluss 2014-03-13, Schenkungsvertrag 2014-05-15 Eigentumsrecht
- b 3356/2019 IM RANG 2014/2019 Kaufvertrag 2019-02-26, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-04-02 Eigentumsrecht
- c 3356/2019 Zusammenziehung der Anteile
- d 3356/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

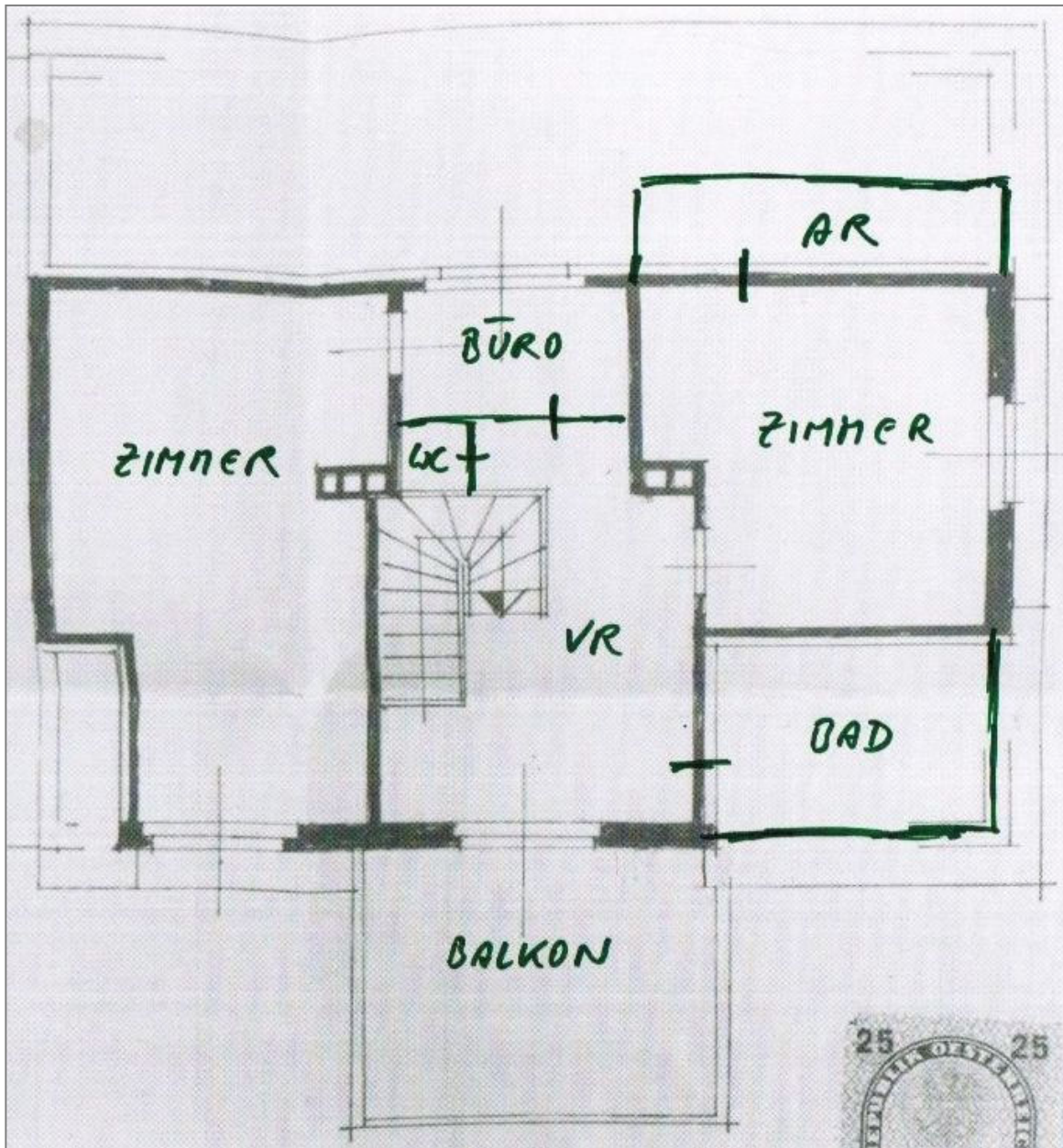
***** C *****

- 1 a 8129/2014
GEBRAUCHSRECHT gemäß Punkt Viertens Schenkungsvertrag
2014-05-15 für geb 1944-05-13
- c 5027/2019 VORRANG von LNR 7 vor 1
- 5 a 3356/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für
- b 5027/2019 VORRANG von LNR 7 vor 5
- 7 a 5027/2019 Pfandurkunde 2019-05-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Sparkasse Baden (FN 110121v)
- c 5027/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 256 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 8
EZ 365 KG 04012 Heiligenkreuz C-LNR 7
- d 5027/2019 VORRANG von LNR 7 vor 1 5
- e 1180/2025 Klage (28 Cg 18/25d - LG Wiener Neustadt)
- 8 a 5807/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 140.000,--, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse Baden (FN 110121v)
(5 E 45/25s)
- b 5807/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung hins.
Kostenmehrbegehren gem. Beschluss 2025-08-04 für Sparkasse
Baden (FN 110121v) (5 E 45/25s)

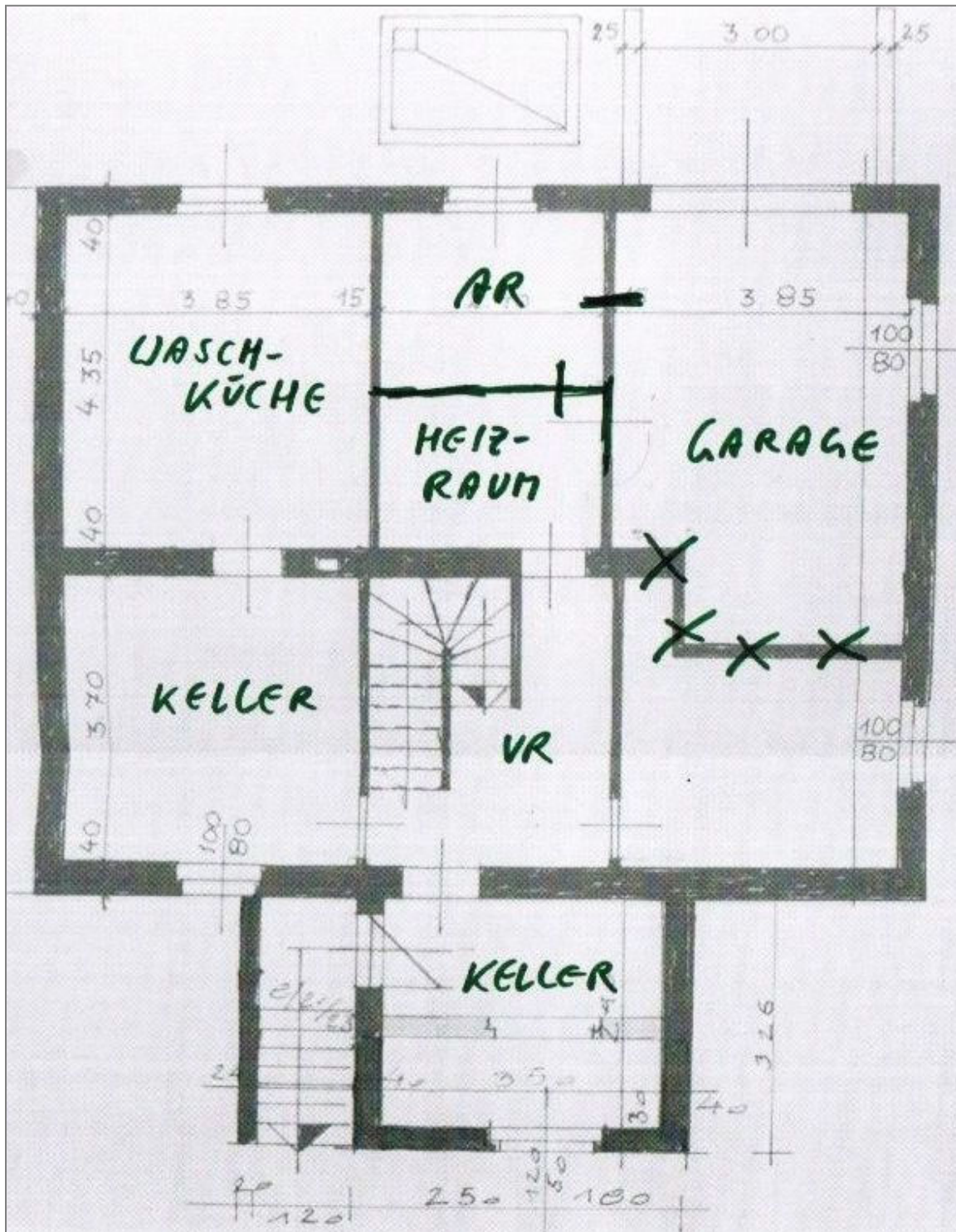
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

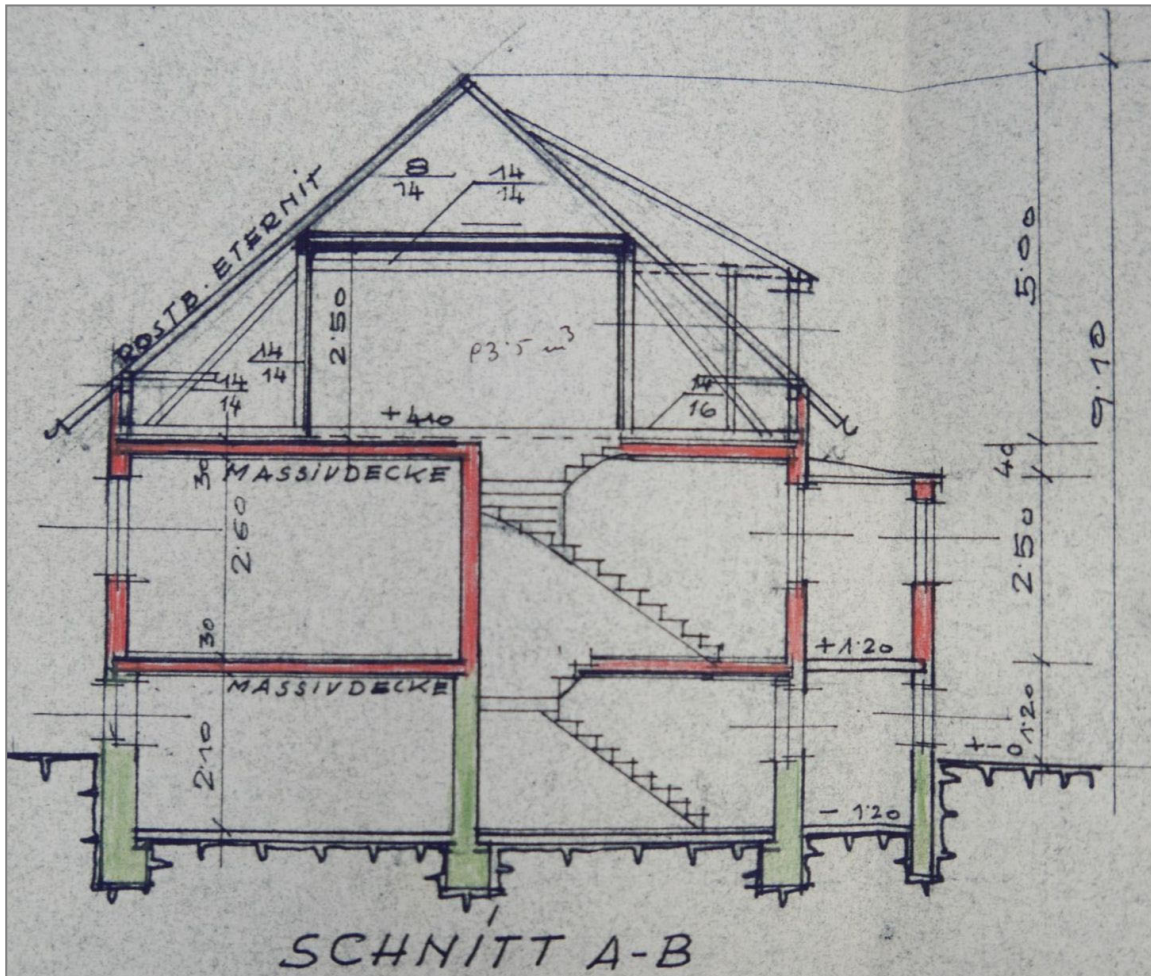
Dachgeschoss



Kellergeschoss



Schnitt



FOTODOKUMENTATION



Ansicht nordseitig



Ansicht gartenseitig



Garten mit Swimmingpool



Swimmingpool

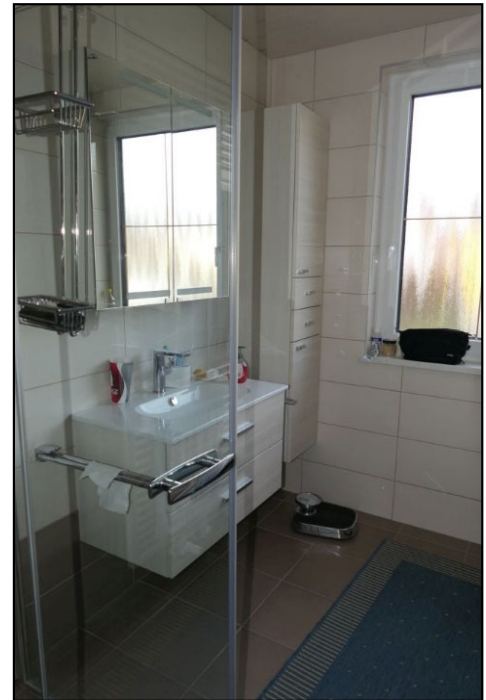


EZ 365

ERDGESCHOSS



Küche



Bad



Zimmer

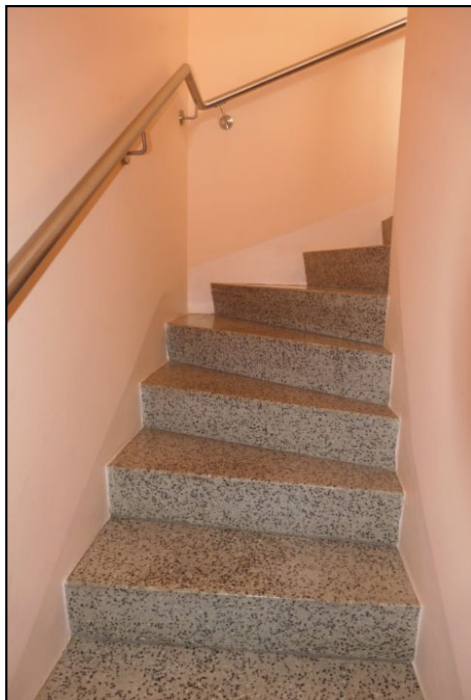
Zimmer



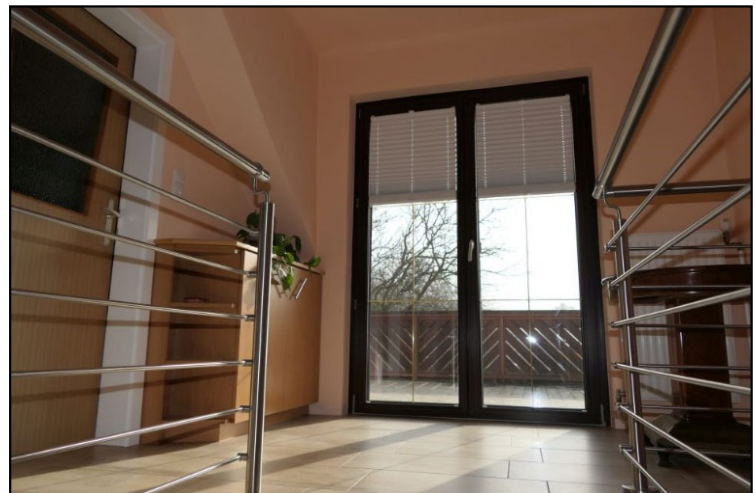


Zimmer

DACHGESCHOSS



Stiegenaufgang



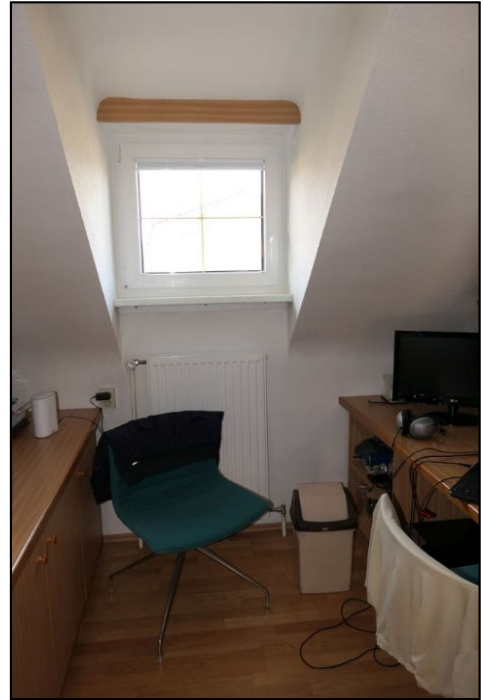
Vorraum



Balkon



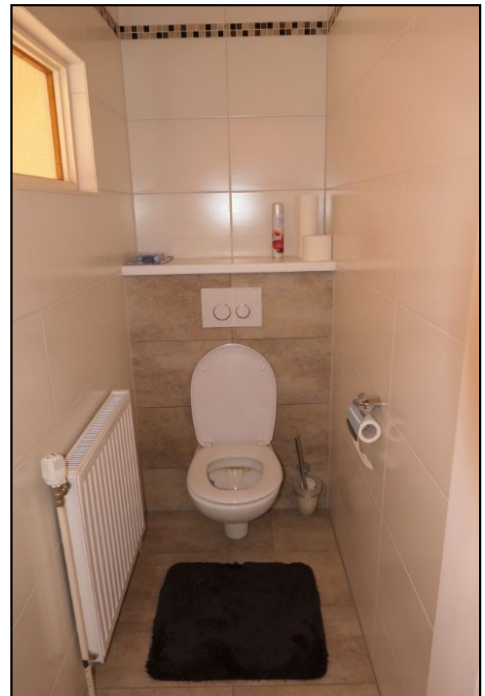
Zimmer



Büro



Bad



WC

KELLERGESCHOSS



Kellerraum



Heizraum



Kellerraum



Garage



POUZAR & PARTNER

NOTARIAT KAISER F. J. RING ~ BADEN

Öffentlicher Notar Mag. Peter Pouzar & Partner | Kaiser-Franz-Joseph-Ring 30 | 2500 Baden
Telefon: 02252/209 222 | Fax: 02252/209 222-30 | E-Mail: notariat@pouzar.at | www.pouzar.at
DVR-Nummer: 4002812 | UID-Nummer: ATU65690488 | FN 344826 y | LG Wiener Neustadt

URSCHRIFT

Angezeigt am 15.05.2014
zu Erfnr: 10-187439/2014
öff. Notar Mag. Peter Pouzar
Baden

Im Zentralen Testamentsregister

Geschäftszahl: 271 (2014)

registriert unter
Nr. 30 + 31 / 2014

AZ 7856/Mag.M



NOTARIATSAKT

aufgenommen von mir, Magister Peter Pouzar, öffentlichem Notar mit dem Amtssitz in Baden. -----

In meiner Amtskanzlei in 2500 Baden, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 30/1. Stock sind heute erschienen die nach ihren Angaben eigenberechtigten Parteien: -----

- Herr ~~XXXXXXXX~~ geboren am 13.05.1944 (dreizehnten Mai neunzehnhundertvierundvierzig), Sozialversicherungsnummer 1995-130544, Abt Gregor Pöck Straße 4, A-2532 Heiligenkreuz, -----
deren Personidentität und Geburtsdatum mir nachgewiesen wurde durch seinen Reisepass Nummer P 2960111 ausgestellt am 29.07.2008 (neunundzwanzigsten Juli zweitausendacht) von der Bezirkshauptmannschaft Baden -----

als Geschenkgeber einerseits und-----

2. Frau Doktor ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 30.09.1979 (dreißigsten September neunzehnhundertneunundsiebzig), Sozialversicherungsnummer 3530-300979, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 17, 2500 Baden,-----
deren Personidentität und Geburtsdatum mir nachgewiesen wurde durch ihren Reisepass Nummer P 3395070 ausgestellt am 16.04.2009 (sechzehnten April zweitausendneun) von der Bezirkshauptmannschaft Baden-----

die unter 2. (zweitens) genannte Person als Geschenknehmerin andererseits. -----

3. Frau ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 25.07.1976 (fünfundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig), Sozialversicherungsnummer 3401-250776, Abt Gregor Pöck Straße 4, A-2532 Heiligenkreuz,-----
deren Personidentität und Geburtsdatum mir nachgewiesen wurde durch ihren Reisepass Nummer P 3646208 ausgestellt am 07.07.2009 (siebenten Juli zweitausendneun) von der Bezirkshauptmannschaft Baden-----

die unter 3. (drittens) genannte Person als Geschenknehmerin andererseits.-----

Die Parteien errichten folgenden -----

-----SCHENKUNGSVERTRAG-----

Erstens----- GRUNDBUCHSSTAND-VERTRAGSGEGENSTAND -----

Herr ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 13.05.1944 (dreizehnten Mai neunzehnhundertvierundvierzig) in der Folge kurz „**Geschenkgeber**“ genannt, ist grundbücherlicher Alleineigentümer der nachstehenden Liegenschaft: -----

KATASTRALGEMEINDE 04012 Heiligenkreuz EINLAGEZAHL 256
BEZIRKSGERICHT Baden

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3/6 GST-Fläche * 630
Bauf.(Gebäude) 134
Gärten 496 Abt Gregor Pöck-Straße 4
***** A2 *****
***** B *****
3 ANTEIL: 2/4
~~XXXXXXXXXX~~
GEB: 1944-05-13 ADR: Abt Gregor Pöck-Str. 4, Heiligenkreuz 2532
a 726/1969 Kaufvertrag 1968-05-16 Eigentumsrecht
b 726/1969 Belastungs- und Veräußerungsverbot
4 ANTEIL: 1/2
~~XXXXXXXXXX~~
GEB: 1944-05-13 ADR: Abt Gregor Pöck-Str. 4, Heiligenkreuz 2532
a 4380/1979 Kaufvertrag 1979-04-19 Eigentumsrecht
b 5735/1984 Einantwortungsurkunde 1984-08-01 Eigentumsrecht
c 5735/1984 Zusammenziehung der Anteile
***** C *****
1 auf Anteil B-LNR 3
a 726/1969
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Johann Kraus

Weiters ist Herr ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 13.05.1944 (dreizehnten Mai neunzehnhundertvierundvierzig) zur Hälfte grundbücherlicher Eigentümer und aufgrund des Ergebnisses des Verlassenschaftsverfahrens nach Waltraud Kraus, verstorben am 14.12.2013 (vierzehnten Dezember zweitausenddreizehn) 24 A 310/13p des Bezirksge-

richtes Baden außerbücherlicher Eigentümer des in B-Laufnummer 2 genannten Liegenschaftshälfteanteils der nachstehenden Liegenschaft: -----

KATASTRALGEMEINDE 04012 Heiligenkreuz EINLAGEZAHL 365
BEZIRKSGERICHT Baden

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

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3/7 Gärten * 601
***** A1 *****
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
XXXXXXXXX
GEB: ADR: Abt Gregor Pöck-Str. 4, Heiligenkreuz 2532
a 4698/1975 Kaufvertrag 1975-07-30 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/2
XXXXXXXXX
GEB: ADR: Abt Gregor Pöck-Str. 4, Heiligenkreuz 2532
a 4698/1975 Kaufvertrag 1975-07-30 Eigentumsrecht
***** C *****

Die vorgenannten Liegenschaften bilden samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör den Gegenstand dieses Schenkungsvertrages und werden in der Folge auch kurz „**Vertragsgegenstand**“ genannt. -----

Zweitens----- SCHENKUNGSABREDE -----

Herr ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 13.05.1944 (dreizehnten Mai neunzehnhundertvierundvierzig) schenkt und übergibt an Frau Doktor ~~XXXXXXXXXXXX~~, geboren am 30.09.1979 (dreißigsten September neunzehnhundertneunundsiebzig) und an Frau ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 25.07.1976 (fünfundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig) diese in der Folge kurz „**Geschenknehmer**“ genannt, und diese übernehmen gleichteilig vom Geschenkgeber den im Punkt „Erstens“ dieses Vertrages genau beschriebenen Vertragsgegenstand samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör.-----

Sämtliche Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem im Punkt „Erstens“ genau beschriebenen Vertragsgegenstand das Eigentumsrecht für die Geschenknehmer Frau Doktor ~~XXXXXXXXXXXX~~, geboren am 30.09.1979 (dreißigsten September neunzehnhundertneunundsiebzig) und Frau ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 25.07.1976 (fünfundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig) je zur Hälfte grundbücherlich einverleibt werden kann.-----

Drittens----- WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT -----

Die Geschenknehmer räumen hiermit dem Geschenkgeber das lebenslängliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht im Wege der Schenkung am Haus Abt Gregor Pöck Straße 4, 2532 Heiligenkreuz ein, beinhaltend das Alleinbenützungsrecht des Schlafzimmers, der Küche, des Wohnzimmers, des Gästezimmers des Badezimmers und der Toilette im Erdgeschoss sowie des Mitbenützungsrechtes der Bauernstube, des Kellers, des Balkons im Obergeschoss, der Garage, des Dachbodens, der Werkstätte und des Gartens gemeinsam mit den Geschenknehmern und das Recht jederzeit Besuche zu empfangen und diese vorübergehend nächtigen zu lassen. Die Parteien vereinbaren außerdem, dass (gründbücherlich nicht abzusichernde) Verbot das

Vertragsobjekt zu vermieten oder zu verpachten und zwar zu Gunsten des Übergebers als Verbotsberechtigtem, nicht aber mit Wirkung zwischen den Übernehmern.-----

Die Geschenknehmer verpflichten sich die Wohnräumlichkeiten ebenso wie die Bausubstanz des Hauses Abt Gregor Pöck Straße 4, 2532 Heiligenkreuz (insbesondere das Mauerwerk, die Fassade und das Dach) stets in gut bewohnbarem Zustand zu erhalten. Die Geschenknehmer verpflichten sich, sämtliche mit der Bewohnung und Bewirtschaftung des gegenständlichen Hauses im Zusammenhang stehenden Kosten, insbesondere sämtliche Betriebskosten, die Kosten für Energie- und Wasserbezug, Beheizung und Telefon sowie für die ordentliche Instandhaltung und Instandsetzung, für die Dauer der Ausübung des Wohnungsgebrauchsrechtes des Geschenkgebers aus eigenen Mitteln unter Klag- und Schadloshaltung des Geschenkgebers zu tragen. Der Geschenkgeber wird nach Kräften beitragen.-----

Der Geschenkgeber erklärt die Vertragsannahme. -----

Die Geschenknehmer verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz des genannten Vertragsgegenstandes das vorstehende Wohnungsgebrauchsrecht des Geschenkgebers nach Inhalt und Umfang dieses Vertragspunktes vollinhaltlich zu dulden, die damit zusammenhängenden Verpflichtungen rechtzeitig und vollständig zu erfüllen und die Geschenknehmer bestellen zum Pfand dieser Rechte die ihnen zuzuschreibende, im Punkt „Erstens“ genau beschriebene Liegenschaft Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz und der Geschenkgeber erklärt die Vertragsannahme. -----

Sämtliche Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der gesamten Liegenschaft Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz die Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes nach Inhalt und Umfang dieses Vertragspunktes für Herrn ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 13.05.1944 (dreizehnten Mai neunzehnhundertvierundvierzig) auf dessen Lebensdauer und auf Kosten der Geschenknehmer sogleich grundbücherlich einverleibt wird.-----

Die Parteien vereinbaren für den Fall, dass der Geschenkgeber geschäftsunfähig wird und für ihn ein Sachwalter bestellt wird oder deshalb eine Eintragung im Österreichischen Zentralen Vertretungsverzeichnis erfolgt ist und der Hauptwohnsitz des Wohnungsgebrauchsrechtsnutzenden am Vertragsgegenstand laut Zentralem Melderegister abgemeldet wurde, dass das in diesem Vertrag eingeräumte Wohnungsgebrauchsrecht ohne Entgelt beendet wird und eine grundbuchsfähige Löschungserklärung auszustellen ist.-----

Viertens----- GEBRAUCHSRECHT -----

Die Geschenknehmer räumen hiermit dem Geschenkgeber das lebenslängliche und unentgeltliche Gebrauchsrecht im Wege der Schenkung an der Liegenschaft Einlagezahl 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz ein, beinhaltend das Alleinbenützungsrecht des Carports sowie des Rechtes, Holz am Grundstück zu lagern. Weiters verpflichten sich die Geschenknehmer im Falle einer Bauführung die Zustimmung des Geschenkgebers einzuholen, sofern dieses Gebrauchsrecht berührt wird.-----

Die Geschenknehmer verpflichten sich die Liegenschaft stets in gutem Zustand zu erhalten. -----

Die Geschenknehmer verpflichten sich, sämtliche im Zusammenhang der gegenständlichen Liegenschaft stehenden Kosten, für die Dauer der Ausübung des Gebrauchsrechtes des Geschenkgebers aus eigenen Mitteln unter Klag- und Schadloshaltung des Geschenkgebers zu tragen. Der Geschenkgeber wird nach Kräften beitragen. -----

Der Geschenkgeber erklärt die Vertragsannahme. -----

Die Geschenknehmer verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz des genannten Vertragsgegenstandes das vorstehende Gebrauchsrecht des Geschenkgebers nach Inhalt und Umfang dieses Vertragspunktes vollinhaltlich zu dulden, die damit zusammenhängenden Verpflichtungen rechtzeitig und vollständig zu erfüllen und die Geschenknehmer bestellen zum Pfand dieser Rechte die ihnen zuzuschreibende, im Punkt „Erstens“ genau beschriebene Liegenschaft Einlagezahl 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz und der Geschenkgeber erklärt die Vertragsannahme. -----

Sämtliche Vertragsteile erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der gesamten Liegenschaft Einlagezahl 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz die Dienstbarkeit des Gebrauchsrechtes nach Inhalt und Umfang dieses Vertragspunktes für Herrn ~~XXX~~ ~~XXXXX~~, geboren am 13.05.1944 (dreizehnten Mai neunzehnhundertvierundvierzig) auf dessen Lebensdauer und auf Kosten der Geschenknehmer sogleich grundbücherlich einverleibt wird. -----

Die Parteien vereinbaren für den Fall, dass der Geschenkgeber geschäftsunfähig wird und für ihn ein Sachwalter bestellt wird oder deshalb eine Eintragung im Österreichischen Zentralen Vertretungsverzeichnis erfolgt ist und der Hauptwohnsitz des Gebrauchsrechtsnutzenden am Vertragsgegenstand laut Zentralem Melderegister abgemeldet wurde, dass das in diesem Vertrag eingeräumte Gebrauchsrecht ohne Entgelt beendet wird und eine grundbuchsfähige Löschungserklärung auszustellen ist. -----

Fünftens ----- **BELASTUNGS UND VERÄUSSERUNGSVERBOT** -----

Die Geschenknehmer verpflichten sich gegenüber dem Geschenkgeber, die ihnen zuzuschreibende, im Punkt „Erstens“ genau beschriebene Liegenschaft Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz sowie Einlagezahl 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz ohne Zustimmung des Geschenkgebers weder zu belasten, noch zu veräußern, räumen diesem daher das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c ABGB (Paragraf dreihundertvierundsechzig c Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) ein. Der Geschenkgeber erklärt die Vertragsannahme. -----

Sämtliche Vertragsteile erteilen daher ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz sowie ob der Liegenschaft Einlagezahl 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c ABGB (Paragraf dreihundertvierundsechzig c Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) nach Inhalt und Umfang dieses Vertragspunktes zu Gunsten des Geschenkgebers Herrn ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 13.05.1944 (dreizehnten Mai neunzehnhundertvierundvierzig) sogleich grundbücherlich einverleibt werden kann. -----

Die Parteien vereinbaren für den Fall, dass der Geschenkgeber geschäftsunfähig wird und für ihn ein Sachwalter bestellt wird oder deshalb eine Eintragung im Österreichischen Zentralen Vertretungsverzeichnis erfolgt ist und der Hauptwohnsitz des Verbotsberechtigten in der Abt Gregor Pöck Straße 4, A-2532 Heiligenkreuz laut Zentralem Melderegister abgemeldet wurde, dass das in diesem Vertrag eingeräumte Belastungs- und Veräußerungsverbot ohne Entgelt beendet wird und eine grundbuchsfähige Löschungserklärung auszustellen ist.-----

Sechstens ----- VORKAUFRECHTE -----

Die Geschenknehmer Frau Doktor ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 30.09.1979 (dreißigsten September neunzehnhundertneunundsiebzig) und Frau ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 25.07.1976 (fünfundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig) räumen sich hiermit gegenseitig das Vorkaufsrecht für alle entgeltlichen Veräußerungsfälle im Sinne der §§ 1072 ff ABGB (Paragraph eintausendzweiundsiebzig fortfolgende Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) ein. Will eine der Berechtigten den Vorkauf nicht ausüben, kann an den Kaufinteressenten veräußert werden. Die gesetzliche Einlösefrist wird auf 14 (vierzehn) Tage verkürzt. Die Geschenknehmer bestellen zur Verdinglichung dieser Vorkaufsrechte jeweils den ihnen zuzuschreibenden Hälfteanteil der gesamten im Punkt „Erstens“ genau beschriebenen Liegenschaft Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz sowie den ihnen zuzuschreibenden Hälfteanteil der gesamten im Punkt „Erstens“ genau beschriebenen Liegenschaft Einlagezahl 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz. Die Geschenknehmer erklären gegenseitig die Vertragsannahme.- Frau Doktor ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 30.09.1979 (dreißigsten September neunzehnhundertneunundsiebzig) erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem ihr zuzuschreibenden Hälfteanteil der gesamten im Punkt „Erstens“ genau beschriebenen Liegenschaft Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz sowie dem ihr zuzuschreibenden Hälfteanteil der gesamten im Punkt „Erstens“ genau beschriebenen Liegenschaft Einlagezahl 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz das Vorkaufsrecht für alle entgeltlichen Veräußerungsfälle im Sinne der §§ 1072 ff ABGB (Paragraph eintausendzweiundsiebzig fortfolgende Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) nach Inhalt und Umfang dieses Vertragspunktes zugunsten Frau ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 25.07.1976 (fünfundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig) grundbücherlich einverleibt werden kann. -----

Frau ~~XXXXXXXXXX~~ geboren am 25.07.1976 (fünfundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig) erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem ihr zuzuschreibenden Hälfteanteil der gesamten im Punkt „Erstens“ genau beschriebenen Liegenschaft Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz sowie dem ihr zuzuschreibenden Hälfteanteil der gesamten im Punkt „Erstens“ genau beschriebenen Liegenschaft Einlagezahl 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz das Vorkaufsrecht für alle entgeltlichen Veräußerungsfälle im Sinne der §§ 1072 ff ABGB (Paragraph eintausendzweiundsiebzig fortfolgende Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) nach Inhalt und Umfang dieses Vertragspunktes zugunsten Frau Doktor ~~XXXXXXXXXX~~, geboren

am 30.09.1979 (dreißigsten September neunzehnhundertneunundsiebzig) grundbücherlich einverleibt werden kann. -----

Siebentens ----- SCHENKUNGSVERTRAG AUF DEN TODESFALL -----

Die Geschenknehmer vereinbaren untereinander, dass die ihnen übergebenen Liegenschaftshälfteanteile des im Punkt „Erstens“ dieses Vertrages genau beschriebenen Vertragsgegenstandes für den Fall des etwaigen Vortodes einer der Geschenknehmer im kinderlosen Stand (Ehelichkeit ist nicht zu beachten) an die noch lebende Geschenknehmerin auf den Todesfall geschenkt wird und erklären dazu die Vertragsannahme.--

Die Geschenknehmer verzichten auf einen Widerruf dieses Schenkungsvertrages auf den Todesfall bis auf die zwingend gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen. -----

Die Geschenknehmer erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem im Punkt Erstens dieses Vertrages genau beschriebenen Vertragsgegenstand einverleibt werden können:-----

I. ob dem der Doktor ~~XXXXXXXXXX~~ zuzuschreibenden Hälfteanteil der Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz, auf Grund dieses Vertrages und der Sterbeurkunde für Frau Doktor ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 30.09.1979 (dreißigsten September neunzehnhundertneunundsiebzig) das Eigentumsrecht für ~~Gabriele Krivitz~~, geboren am 25.07.1976 (fünfundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig) oder-----

II. ob dem der ~~Gabriele Krivitz~~ zuzuschreibenden Hälfteanteil der Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz, auf Grund dieses Vertrages und der Sterbeurkunde für Frau ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 25.07.1976 (fünfundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig) das Eigentumsrecht für Doktor ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 30.09.1979 (dreißigsten September neunzehnhundertneunundsiebzig).-

III.ob dem der Doktor ~~XXXXXXXXXX~~ zuzuschreibenden Hälfteanteil der Einlagezahl 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz, auf Grund dieses Vertrages und der Sterbeurkunde für Frau Doktor ~~XXXXXXXXXX~~, geboren am 30.09.1979 (dreißigsten September neunzehnhundertneunundsiebzig) das Eigentumsrecht für ~~Gabriele Krivitz~~, geboren am 25.07.1976 (fünfundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig) -----

IV.ob dem der ~~XXXXXXXXXX~~ zuzuschreibenden Hälfteanteil der Einlagezahl 365 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz, auf Grund dieses Vertrages und der Sterbeurkunde für Frau ~~Gabriele Krivitz~~, geboren am 25.07.1976 (fünfundzwanzigsten Juli neunzehnhundertsechundsiebzig) das Eigentumsrecht für Doktor ~~XXXXXXXXXX~~ geboren am 30.09.1979 (dreißigsten September neunzehnhundertneunundsiebzig).-

Achtens----- STICHTAG -----

Die Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes in den tatsächlichen Besitz und Genuss der Geschenknehmer unter gleichzeitigem Übergang von Gefahr und Zufall, Nutzungen und Lasten, Steuern und Abgaben, erfolgt mit dem Stichtag der Unterfertigung dieses Vertrages.-----

Neuntens ----- **GEWÄHRLEISTUNGS AUSSCHLUSS** -----

Die Geschenknehmer erklären, dass sie den Vertragsgegenstand genau besichtigt haben. Der Geschenkgeber haftet daher den Geschenknehmern weder für Zustand und Beschaffenheit, noch für Grenzen und Erträgnis des Vertragsgegenstandes. -----

Zehntens ----- **LASTENFREISTELLUNG** -----

Der Geschenkgeber verpflichtet sich eine Sterbeurkunde des Herrn ~~XXXXXXXX~~ (C-LNR 1) zu übergeben. -----

Elftens ----- **HAFTUNG FÜR LASTENFREIHEIT** -----

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, haftet der Geschenkgeber den Geschenknehmern für die vollständige Satz- und Lastenfreiheit des Vertragsgegenstandes, insbesondere auch dafür, dass keine außerbücherlichen Forderungen Dritter für den Vertragsgegenstand aushaften. Der Geschenkgeber hält die Geschenknehmer diesbezüglich vollkommen klag- und schadlos. -----

Zwölftens ----- **KOSTEN** -----

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie die aus diesem Rechtsgeschäft entstehenden Steuern, Kosten, Abgaben und Gebühren verpflichten sich die Geschenknehmer zu gleichen Teilen zu tragen. -----

Die Vertragsteile sind in Kenntnis, dass sie unbeschadet der in diesem Vertragspunkt getroffenen Kostentragungsregelung auf Grund bestehender gesetzlicher Bestimmungen für sämtliche Steuern, Kosten, Abgaben und Gebühren als Solidarschuldner zur ungeteilten Hand haftbar sind. -----

Der Geschenkgeber verzichtet auf eine Sicherstellung der die Geschenknehmer diesbezüglich treffenden Zahlungsverpflichtungen. -----

Dreizehtens ----- **EIDESSTÄTTIGE ERKLÄRUNG** -----

Die Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger zu sein. -----

Vierzehntens ----- **SONSTIGE VERTRAGSBESTIMMUNGEN** -----

1) Die Vertragsparteien werden darauf hingewiesen, dass die grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechtes erst nach Vorliegen der zur Verbücherung erforderlichen steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgen kann. -----

2) Von den Vertragsparteien wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die mit der Errichtung und Durchführung des Vertrages verbundenen Daten automationsunterstützt verarbeitet werden. -----

3) Die Vertragsparteien verzichten auf die Sicherstellung dieser Übergabe durch eine Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung wegen des zwischen ihnen bestehenden Vertrauensverhältnisses beziehungsweise der Verwandtschaft. -----

Fünfzehntens ----- **GEBÜHRENBEMESSUNG** -----

A) Zur Gebührenbemessung wird festgehalten: -----

- 1) dass der anteilige Einheitswert des Vertragsgegenstandes Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz € 23.109,96 (Euro dreiundzwanzigtausendeinhundertneun Euro-Cent sechsendneunzig) laut Einheitswert-Aktenzeichen: 16 070-2-0256/5 beträgt. -----

- 2) dass der anteilige Einheitswert des Vertragsgegenstandes Einlagezahl 256 Grundbuch 04012 Heiligenkreuz € 436,04 (Euro vierhundertsechunddreiig Euro-Cent vier) laut Einheitswert-Aktenzeichen: 070-02-0365/4 beträgt. -----
 - 3) dass die Geschenknehmer die Töchter des Geschenkgebers sind. -----
 - 4) von den Parteien das im Punkt Drittens vereinbarte Wohnungsgebrauchsrecht des Geschenkgebers mit monatlich € 200,00 (Euro zweihundert) bewertet wird, was einen Barwert der Rente von € 26.956,50 (Euro sechundzwanzigtausendneunhundertsechundfnfzig Euro-Cent fünfzig) ergibt. -----
- B) Frau ~~XXXXXXXX~~, geboren am 20.12.1970 (zwanzigsten Dezember neunzehnhundertsiebzig), Notariatsangestellte, in 2500 Baden, Kaiser-Franz-Joseph-Ring 30 wird hiermit bevollmächtigt sämtliche Anträge, Ergänzungen und Berichtigungen, einschließlich Steuerangelegenheiten, sowie Gesuche an Gerichts- und Verwaltungsbehörden, welche zur Verbücherung dieses Vertrages notwendig oder auch nur nützlich sind, insbesondere auch Rangordnungsgesuche beglaubigt zu unterfertigen sowie allfällige Vertragsänderungen die für die grundbücherliche Durchführung notwendig sein sollten, für die Parteien vorzunehmen. -----

Sechzehntens----- AUSFERTIGUNGEN -----

Die Parteien bestimmen, dass ihnen und ihren Rechtsnachfolgern Ausfertigungen von diesem Notariatsakt in beliebiger Anzahl erteilt werden können. -----
Diesen Notariatsakt habe ich mit den gleichzeitig anwesenden Parteien aufgenommen, die diesen nach Verlesung als ihrem Willen entsprechend genehmigt und darauf unterfertigt haben. -----
Baden, am 15.05.2014 (fünfzehnten Mai zweitausendvierzehn). -----

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Doktor Elisabeth Winkler, geboren am 30.09.1979
als unterzeichnende Partei

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Mag. Sabine Fritschberger, geboren am 24.10.1967
als unterzeichnende Partei

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Mag. Peter POUZAR, geboren am 05.12.1944
als unterzeichnende Partei




Mag. Peter POUZAR
ffentl. Notar