



**Mag. Franz STEINER**

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für die Fachgruppe Immobilien

**GZ: 7 E 1350/25 i**

An das  
Bezirksgericht Zwettl  
Abteilung 1  
Weitraer Straße 17  
3910 Z w e t t l

Mag.St  
Schrems, 2. März 2026  
GA-Nr. 1063-10-2025

Geschäftszahl: **7 E 1350/25 i**

**Betreibende Partei:** **Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen,**  
Firmenbuchnummer 49470a  
Landstraße 23, 3910 Zwettl

vertreten durch: Mag. Johann Juster, Rechtsanwalt,  
Landstraße 21, 3910 Zwettl

**Verpflichtete Partei:** **Valentin COCIORVAN, geb. 28.03.1981**  
Schulgasse 1/2, 3664 Martinsberg

## GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes  
**der Liegenschaft EZ 313, Grundbuch 24253 Martinsberg**  
in 3664 Martinsberg, Schulgasse 1



Ausfertigung: zweifach an den Auftraggeber

A – 3943 Schrems, Mittulgasse 20  
Telefon: 02853 / 72 004, Mobiltelefon: 0664 / 73 90 16 32  
e-mail: sv.steiner@aon.at

## INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES: .....	4
1.1. Auftrag: .....	4
1.2. Befundaufnahme: .....	4
1.3. Bewertungsstichtag: .....	4
1.4. Grundlagen: .....	4
1.5. Allgemeine Vorbemerkungen: .....	5
2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG: .....	6
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse: .....	6
2.2. Rechte und Lasten: .....	7
2.2.1. Dingliche Rechte: .....	7
2.2.1.1. Grunddienstbarkeit des Gehens für Gst 32/3: .....	7
2.2.1.2. Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes für Gst 32/3: .....	7
2.2.2. Dingliche Lasten: .....	9
2.2.3. Unverbücherte dingliche Lasten: .....	11
2.3. Makrolage: .....	12
2.4. Mikrolage und Infrastruktur: .....	13
2.5. Maße und Form, Topographie: .....	16
2.6. Anschlüsse: .....	17
2.7. Flächenwidmung: .....	17
2.8. Bebauungsbestimmungen: .....	18
2.9. Kontaminierungen: .....	18
2.10. Hochwasserrisiko: .....	19
2.11. Beschreibung der Bauwerke: .....	20
2.11.1. Mehrfamilienwohnhaus: .....	21
2.11.1.1. Grundrisse und Raumaufteilung: .....	25
2.11.1.2. Nutzflächen: .....	29
2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar): .....	31
2.11.1.4. Ausstattung: .....	32
2.11.2. Außenanlagen: .....	41
2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen: .....	42
2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter: .....	43
2.14. Energieausweis: .....	43
2.15. Kauttionen: .....	47
2.16. Einrichtung: .....	47
2.17. Zubehör: .....	47

3. GUTACHTEN: .....	48
3.1. Bewertung: .....	49
3.1.1. Bodenwert: .....	49
3.1.2. Gebäudeertragswert: .....	52
3.1.3. Ertragswert: .....	55
3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge: .....	55
3.3. Verkehrswert unter Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge: .....	57
4. ZUSAMMENFASSUNG: .....	58
5. ANMERKUNGEN .....	59
6. ANHANG: .....	60
6.1. Grundbuchauszug: .....	60
6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM): .....	62
6.3. Mietvertrag Top 3: .....	63

## **1. ALLGEMEINES:**

### **1.1. Auftrag:**

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Zwettl vom 31. Oktober 2025 wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, Befund und Gutachten über

***den Verkehrswert  
der Liegenschaft EZ 313, Grundbuch 24253 Martinsberg  
in 3664 Martinsberg, Schulgasse 1***

zu erstatten.

### **1.2. Befundaufnahme:**

Die Befundaufnahme wurde am **11. Dezember 2025** durchgeführt.

Beginn der Befundaufnahme: 11:00 Uhr  
Ende der Befundaufnahme: 12:00 Uhr

An der Befundaufnahme nahmen teil:

- Herr Viorel Coca, für den Verpflichteten
- Herr Mag. Ewald Redl, Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte
- Mag. Franz Steiner, Sachverständiger

Vor Beginn der Befundaufnahme wurden Erhebungen bei der zuständigen Marktgemeinde Martinsberg durchgeführt. Insbesondere wurde Einblick in den Bauakt und den Flächenwidmungsplan genommen.

### **1.3. Bewertungsstichtag:**

Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme, somit der **11. Dezember 2025**.

### **1.4. Grundlagen:**

- Örtliche Besichtigung am 11.12.2025
- Grundbuchauszug vom 30.10.2025
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Martinsberg
- Unterlagen (Pläne, Bescheide, Niederschriften, Baubeschreibungen, etc.) soweit sie aus dem Bauakt bei der Marktgemeinde Martinsberg ausgehoben werden konnten
- Luftaufnahme (Quelle NÖ Atlas)
- Abfragen im Geographischen Informationssystem Altlasten beim Bundesumweltamt

- Abfragen im NÖ Atlas betreffend Hochwasser- und Hangwassergefährdung
- Auskünfte, wie sie im Zuge der Befundaufnahme von Herrn Mag. Ewald Redl erteilt wurden
- Mietvertrag vom 01.02.2023 betreffend Wohnung Top 4-OG
- Fotodokumentation welche anlässlich der Befundaufnahme angefertigt wurde
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Abfragen von Vergleichswerten über immoservice-austria
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, Wien 2017
- Hauke Petersen: Marktorientierte Immobilienbewertung; 6. Auflage, 2003
- Ö-NORM B 1802-1

### **1.5. Allgemeine Vorbemerkungen:**

- Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B 1802 festgestellt.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigeren Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.
- Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen deshalb auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen oder auf der Annahme einer üblichen Ausführungsart.
- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Die Bewertung geht von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind und dem Stand der Technik entsprechen sofern im Gutachten nicht Gegenteiliges dazu angeführt ist.

- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden.
- Eine Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) § 2 Z 3 wurde vorgelegt. Siehe dazu Punkt 2.14. dieses Gutachtens.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

## 2. BEFUND – LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG:

### 2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft EZ 313, Grundbuch 24253 Martinsberg umfasst laut Gutbestandsblatt das nachstehend angeführte Grundstück mit den angeführten grundbücherlichen Nutzungsarten und Grundstücksadresse:

```
***** A1 *****
GST-NR   G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE   GST-ADRESSE
  32/3    G GST-Fläche          *        413
          Bauf. (10)         146
          Bauf. (20)         267   Schulgasse 1
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im Grenzkataster einverleibt.

Im Gutbestandsblatt sind zu dem bewertungsgegenständlichen Grundstück keine Veränderungen der Fläche angemerkt.

### Eigentumsverhältnis:

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Valentin Cociorvan  
GEB: 1981-03-28 ADR: Mitterndorf 17, Martinsberg 3664  
c 5131/2014 IM RANG 3087/2014 Kaufvertrag 2014-06-25 Eigentumsrecht  
d 2455/2015 Adressenänderung

Annahme: unveränderter Grundbuchsstand zum Bewertungsstichtag.

## 2.2. Rechte und Lasten:

### 2.2.1. Dingliche Rechte:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

#### 2.2.1.1. Grunddienstbarkeit des Gehens für Gst 32/3:

4 a 5131/2014 Grunddienstbarkeit des Gehens über Gst 32/2 für Gst 32/3

Gemäß nachstehend angeführten Auszug aus dem Kaufvertrag 2014-06-25 Pkt. VI. Z. 1a (TZ 5131/2014) ist die Dienstbarkeit des Gehens für Gst 32/3 wie folgt vereinbart:

### VI. DIENSTBARKEITSEINRÄUMUNGEN

1) Die Marktgemeinde Martinsberg räumt hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger, im Eigentum der Grundstücke 32/2 und 40/13 je Grundbuch 24253 Martinsberg Herrn Valentin Cociorvan und dessen Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 32/3 selbes Grundbuch das Geh- bzw. das Geh- und Fahrtrecht im nachstehenden Umfang ein:

a) Herr Valentin Cociorvan ist unbefristet, uneingeschränkt und unentgeltlich berechtigt, über den auf der einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Skizze Beilage ./1 schraffiert eingezeichneten Teil des Grundstückes 32/2 Grundbuch 24253 Martinsberg zu gehen und nimmt Herr Valentin Cociorvan dieses Recht hiemit ausdrücklich an.

#### 2.2.1.2. Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes für Gst 32/3:

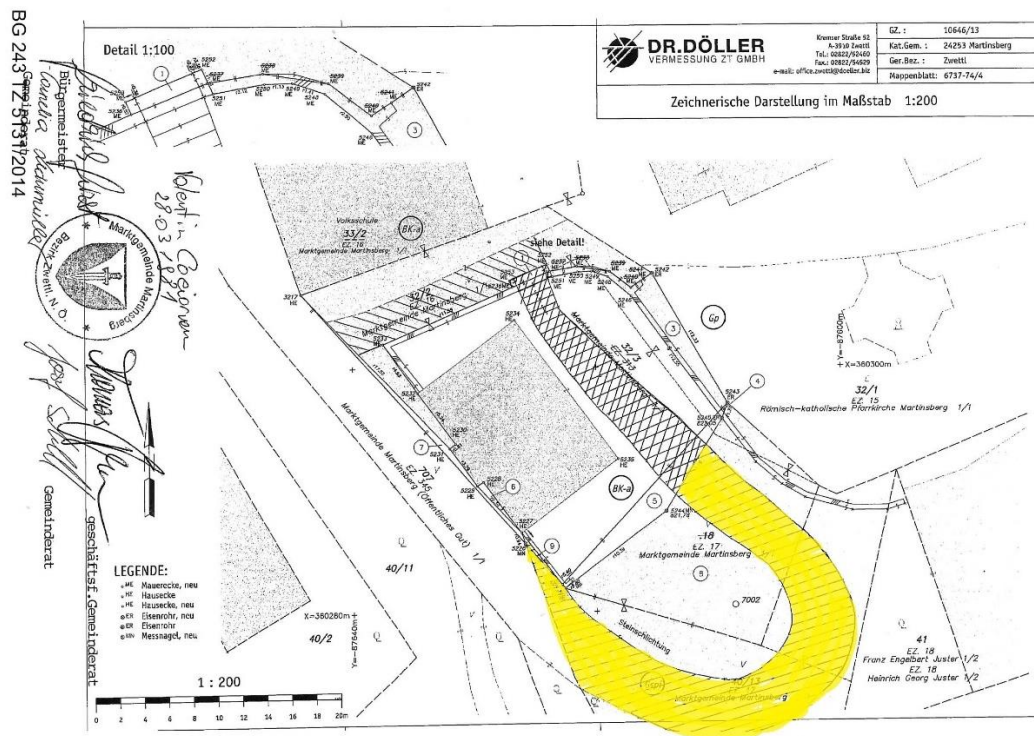
5 a 5131/2014 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 40/13 für Gst 32/3

Gemäß nachstehend angeführten Auszug aus dem Kaufvertrag 2014-06-25 Pkt. VI. Z. 2a (TZ 5131/2014) ist die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes für Gst 32/3 wie folgt vereinbart:

## VI. DIENSTBARKEITSEINRÄUMUNGEN

- 1) Die Marktgemeinde Martinsberg räumt hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger, im Eigentum der Grundstücke 32/2 und 40/13 je Grundbuch 24253 Martinsberg Herrn Valentin Cociorvan und dessen Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 32/3 selbes Grundbuch das Geh- bzw. das Geh- und Fahrtrecht im nachstehenden Umfang ein:
  - b) Herr Valentin Cociorvan ist unbefristet, uneingeschränkt und unentgeltlich berechtigt, über den auf der einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Skizze Beilage ./1 schraffiert eingezeichneten Teil des Grundstückes 40/13 Grundbuch 24253 Martinsberg zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren und nimmt Herr Valentin Cociorvan dieses Recht hiemit ausdrücklich an.

Die Ausübung dieser Rechte hat unter möglichster Schonung der dienenden Grundstücke zu erfolgen und trifft die Eigentümerin der dienenden Grundstücke keine wie immer geartete Haftung aus der Ausübung dieser Rechte seitens des Eigentümers des herrschenden Grundstückes. Sie verpflichtet sich jedoch, alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung des Weges zur Folge haben könnte.



Vorstehend angeführte Dienstbarkeiten zu Gunsten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft sind jeweils entsprechend ihrer Art und ihres Umfangs in dem ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

### 2.2.2. Dingliche Lasten:

Bewertungsrelevante Eintragungen im A2-Blatt:

- keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C-Blatt:

1 a 5131/2014 DIENSTBARKEIT des Gehens über Gst 32/3 für Gst 32/2 33/2 40/13 gemäß Punkt VI Kaufvertrag 2014-06-25

Gemäß nachstehend angeführten Auszug aus dem Kaufvertrag 2014-06-25 Pkt. VI. Z. 2 (TZ 5131/2014) ist die Dienstbarkeit des Gehens über Gst 32/3 wie folgt vereinbart:

- 2) Herrn Valentin Cociorvan ist bekannt, dass sich auf dem Kaufobjekt ein außerbücherliches öffentliches Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit befindet, da

seit alters her über das Kaufobjekt der Kirchensteig führt und nunmehr auch der Zugang zu Volksschule und Kindergarten über dasselbe führt. Herr Valentin Cociorvan übernimmt dieses außerbücherliche öffentliche Wegerecht in seine weitere Duldungsverpflichtung und erklärt ausdrücklich alles zu unterlassen, was eine Störung dieses Wegerechtes zur Folge haben könnte. Darüber hinaus räumt nunmehr Herr Valentin Cociorvan für sich und seine Rechtsnachfolger, im Eigentum des Grundstückes 32/3 je Grundbuch 24253 Martinsberg der Marktgemeinde Martinsberg und deren Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke 32/2, 33/2 und 40/13 selbes Grundbuch das Gehrecht im nachstehenden Umfang ein:

Die Marktgemeinde Martinsberg ist unbefristet, uneingeschränkt und unentgeltlich berechtigt, über den auf der einen Bestandteil dieses Vertrages bildenden Skizze Beilage ./1 kariert eingezeichneten Teil des Grundstückes 32/3 Grundbuch 24253 Martinsberg zu gehen und nimmt die Marktgemeinde Martinsberg dieses Recht hiemit ausdrücklich an.

Die Ausübung dieser Rechte hat unter möglicher Schonung der dienenden Grundstücke zu erfolgen und trifft die Eigentümerin der dienenden Grundstücke keine wie immer geartete Haftung aus der Ausübung dieser Rechte seitens des Eigentümers des herrschenden Grundstückes. Sie verpflichtet sich jedoch, alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung des Weges zur Folge haben könnte.



Aufgrund der dinglichen Wirkung wird daher auf die mit nachstehend angeführten Rückstandsausweis des Gemeindeverbandes für Umweltschutz und Abgabeneinhebung für den Bezirk Zwettl vom 23.02.2026 bekannt gegebenen, nachstehenden Gebühren- bzw. Abgabenrückstände hingewiesen.

Gemeindeverband Bezirk Zwettl		Franz Eigl-Strasse 14, 3910 Zwettl		UID: ATU16271306		Kontoblatt Kunde		Homepage: www.umweltverbands.at/zwettl E-Mail: gemeindeverband@gvzwettl.at Telefon: 02822 53735 Fax: 02822 53735-20			
Person: 37056, Cociorvan Valentin, Schulgasse 1, Tür 2, 3664 Martinsberg								Jahr: 2026			
Objekt: 1, Schulgasse 1, 3664 Martinsberg											
<b>Abgabensummen</b>											
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	51,75							51,75	51,75	
7	Kanalbenützungsgb Martinsberg	1 122,55	264,99	240,90	24,09				1 387,54	1 261,41	126,13
23	Abfallwirtschaftsgebühr	727,95	155,18	141,07	14,11				883,13	802,82	80,31
24	Abfallwirtschaftsabgabe	98,65	20,82	18,93	1,89				119,47	108,63	10,84
41	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	35,25	7,05	7,05					42,30	42,30	
601	Mahngebühr	7,15							7,15	7,15	
701	Säumniszuschlag	179,45							179,45	179,45	
<b>Summe</b>		<b>2 222,75</b>	<b>448,04</b>	<b>407,95</b>	<b>40,09</b>				<b>2 670,79</b>	<b>2 453,51</b>	<b>217,28</b>

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 7



Erstellt am 23.02.2026 11:26:10 von Elisabeth Binder

Seite 1 von 1

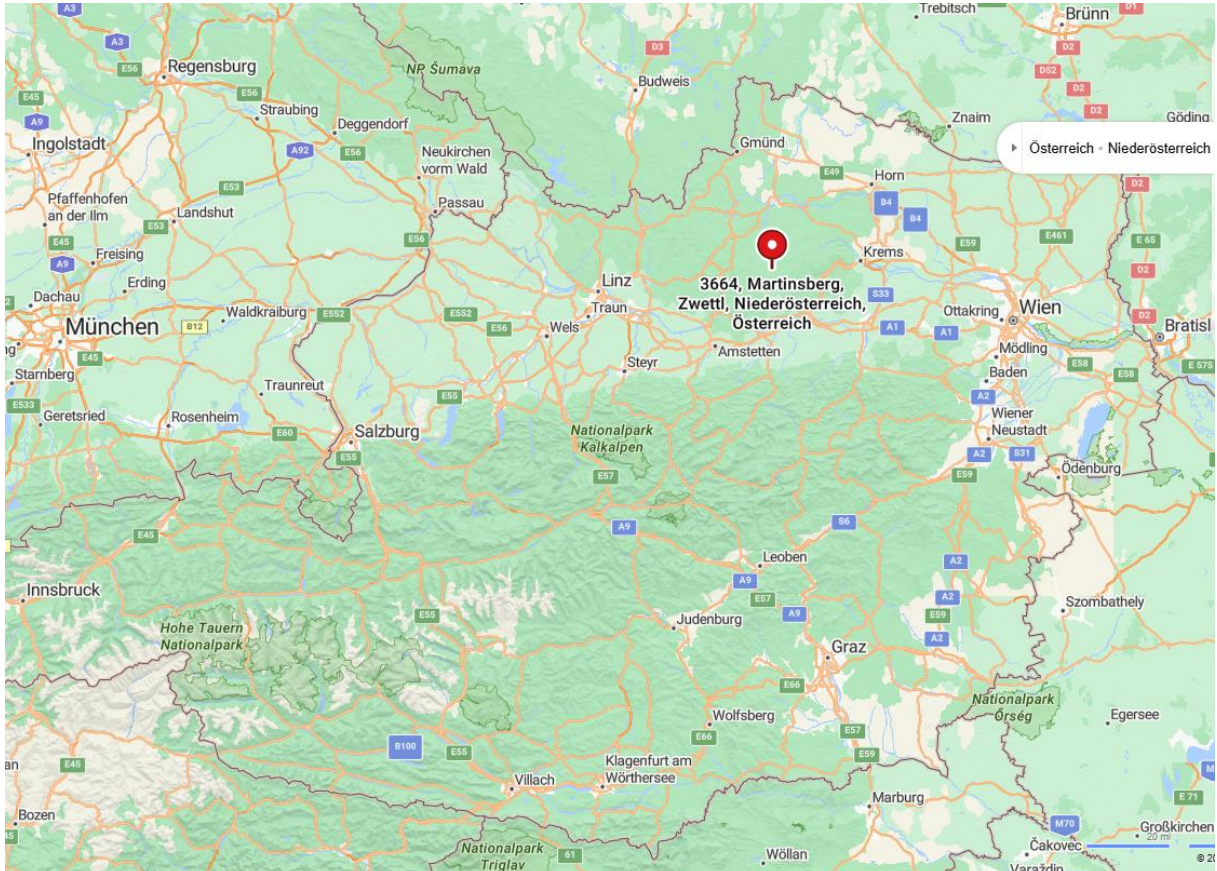
### Summe Abgaben- und Gebührenrückstände:

Marktgemeinde Martinsberg	€	0,00
Gemeindeverband Bezirk Zwettl	€	2.670,79

<b>Gesamtsumme dinglicher Abgaben bzw. Gebührenrückstände</b>	<b>€</b>	<b>2.670,79</b>
---	----------	-----------------

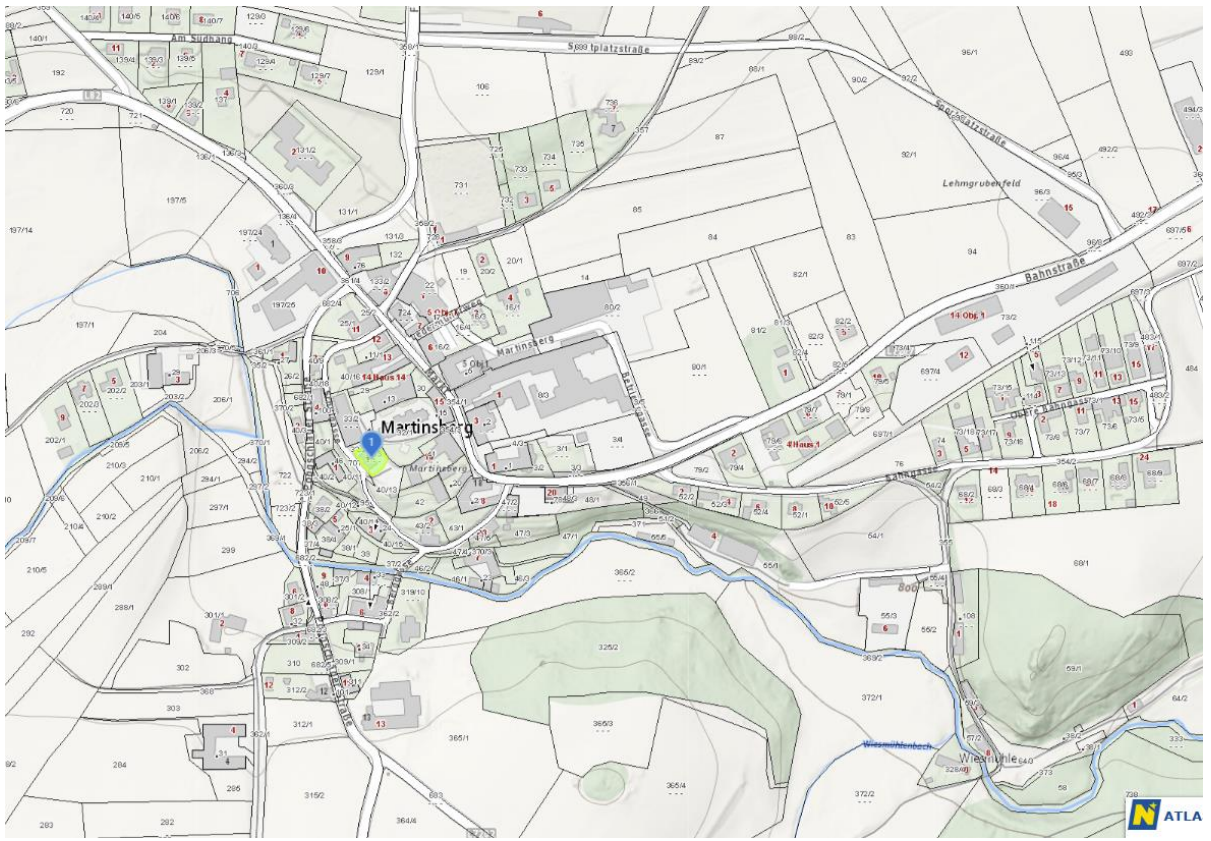
### 2.3. Makrolage:

Die Marktgemeinde Martinsberg, in der sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet, liegt im südlichen Waldviertel im politischen Bezirk Zwettl im Bundesland Niederösterreich.



## **2.4. Mikrolage und Infrastruktur:**

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Ortskern der Ortschaft Martinsberg. Die Liegenschaft grenzt unmittelbar nordöstlich an das öffentliche Gut (Gst 707 – Marktgemeinde Martinsberg, „Schulgasse“) an, von dem auch die Erschließung der Liegenschaft erfolgt.

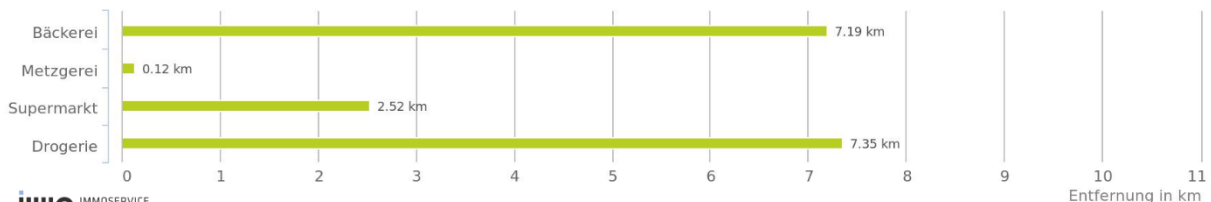


Quelle: NÖ Atlas

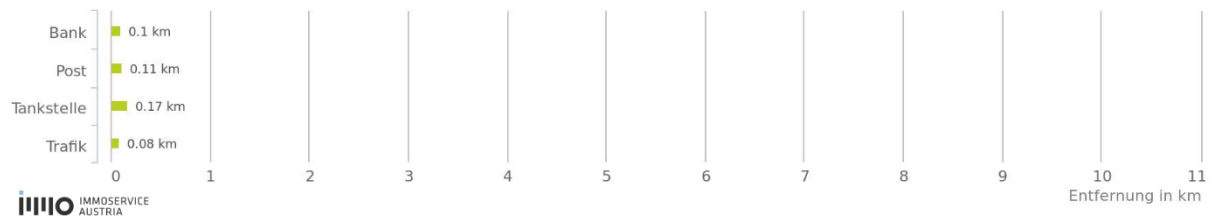
Die unmittelbar angrenzenden bzw. in der näheren Umgebung liegenden Grundstücke sind teilweise als Bauland-Kerngebiet (BK), Bauland-Agrargebiet (BA) und teilweise als Grünland (Gp) gewidmet.

Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen:

Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



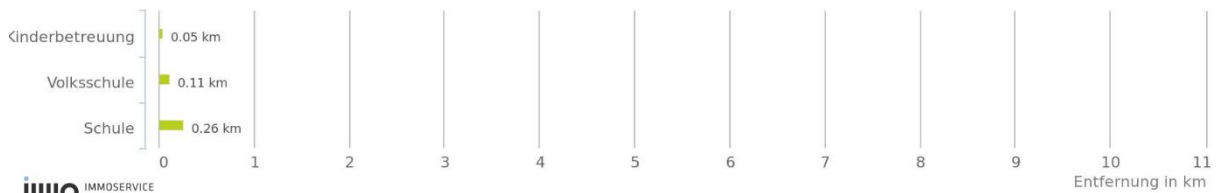
Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



## Distanzen zu den Ausgeheirrichtungen

IMMOSERVICE  
AUSTRIA

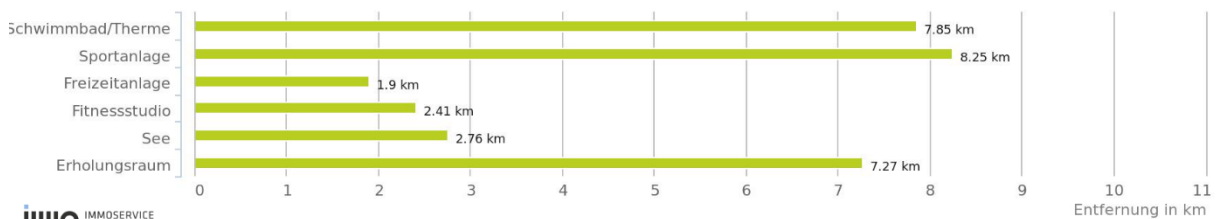
## Distanzen zu den Bildungseinrichtungen

IMMOSERVICE  
AUSTRIA

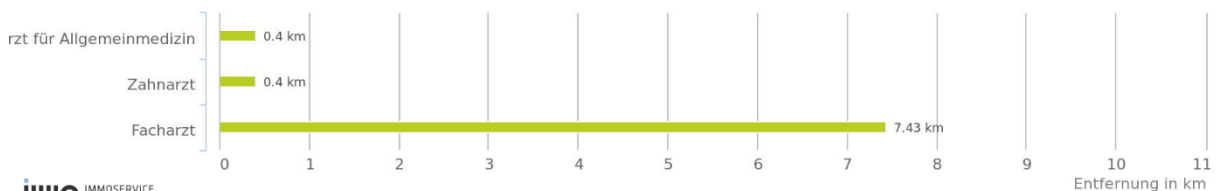
## Distanzen zu den Kultureinrichtungen

IMMOSERVICE  
AUSTRIA

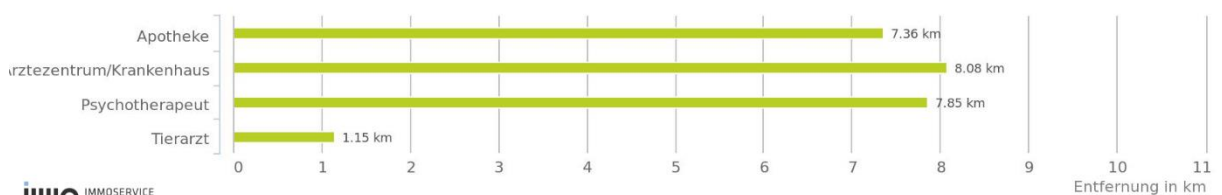
## Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen

IMMOSERVICE  
AUSTRIA

## Distanzen zu Ärzten

IMMOSERVICE  
AUSTRIA

## Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen

IMMOSERVICE  
AUSTRIA



## 2.6. Anschlüsse:

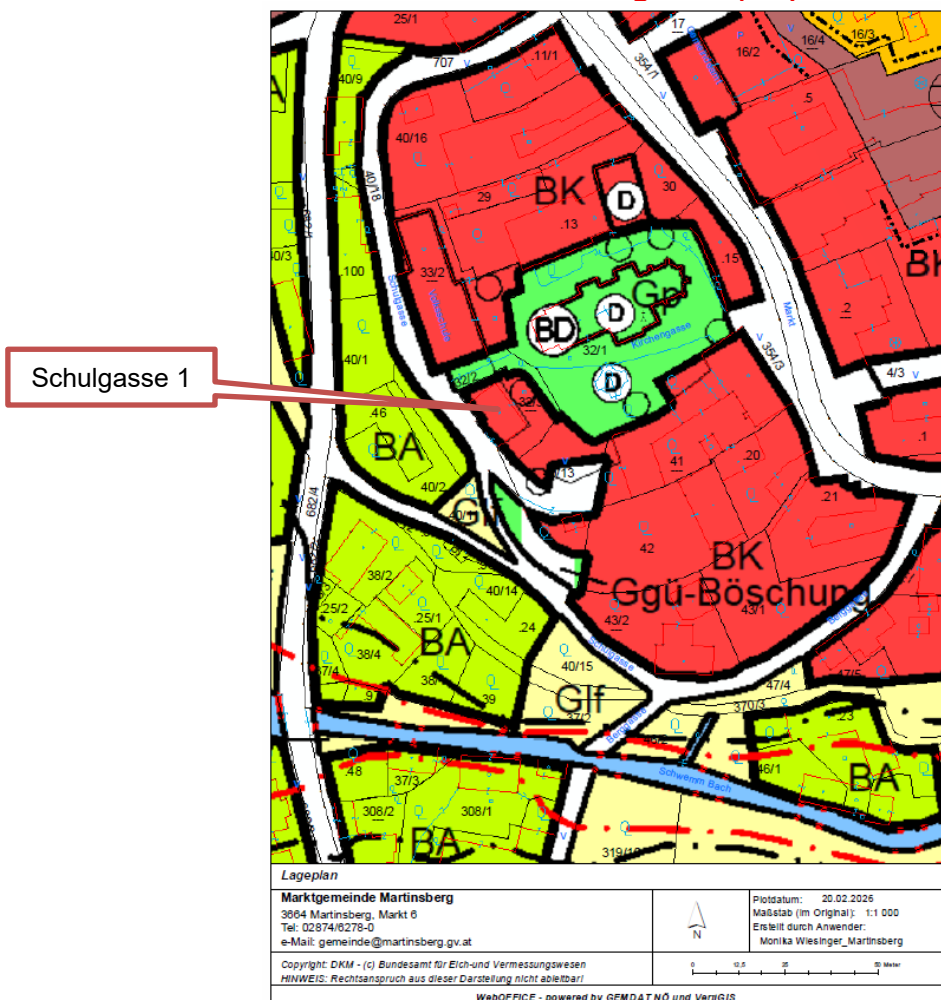
Das auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 32/3 bestehende Mehrfamilienwohnhaus verfügt zum Bewertungsstichtag über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

- Stromleitungsnetz der Netz NÖ GmbH
- Fernwärmeleitungsnetz (Marktgemeinde Martinsberg)
- Öffentliches Kanalleitungsnetz
- Wasserleitungsnetz (Wassergenossenschaft)
- Telefonleitungsnetz
- Haussatellitenempfangsanlage

## 2.7. Flächenwidmung:

Gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Martinsberg und gemäß nachstehend angeführtem Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Martinsberg lautet die Flächenwidmung zum Bewertungsstichtag für das Grundstück 32/3 auf:

### Bauland-Kerngebiet (BK)



## **2.8. Bebauungsbestimmungen:**

Das bewertungsgegenständliche Grundstück 32/3 liegt gemäß Auskunft einer Mitarbeiterin der Marktgemeinde Martinsberg nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bei Neu- oder Zubau eines Bauwerkes sind somit die Bestimmungen des § 54 NÖ Bauordnung (Bauwerke im unregulierten Baulandbereich) zu beachten.

## **2.9. Kontaminierungen:**

Als Kontaminationen sind anthropogene Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrunds zu verstehen, welche schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen.<sup>1</sup>

Entsprechend dem zum Bewertungsstichtag üblichen Geschäftsgebrauch sind jene Materialien als kontaminiert zu bezeichnen, deren Verunreinigungen die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anhang 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 185/2009 in der jeweils gültigen Fassung überschreiten, und die somit auf einer höherwertigen Deponie als Baurestmassendeponie abzulagern bzw. einer Behandlung zuzuführen sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der OGH in seiner Entscheidung vom 26.08.2009 folgendes ausführt: „Ein mit Baurestmassen durchsetzter Boden ist daher auch wegen dieser Beschaffenheit als kontaminiert zu bezeichnen und stellt ungeachtet der besonderen Umstände des konkreten Standorts zumindest im Fall der Entsorgung eine potentielle Umweltgefährdung dar.“<sup>2</sup>

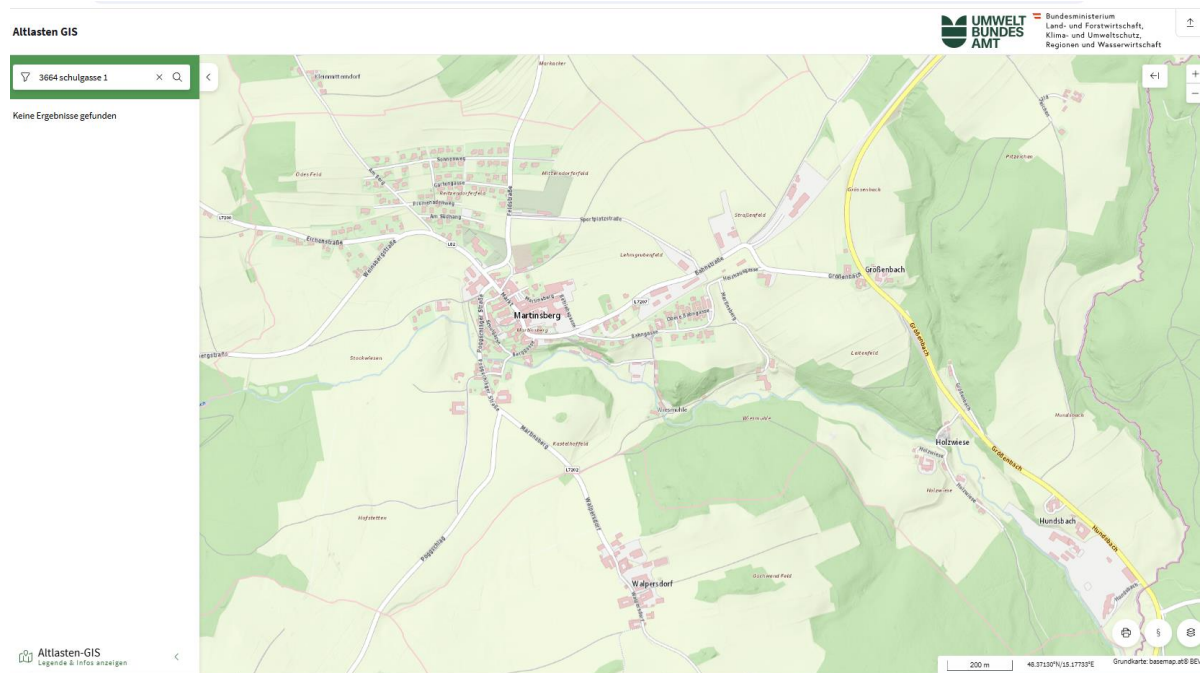
Gemäß nachstehend angeführter Abfrage beim Bundesumweltamt vom 06.01.2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten sind für die bewertungsgegenständlichen Grundstücke jeweils weder Altablagerungen, ein Altstandort noch Altlasten<sup>3</sup> veröffentlicht.

---

<sup>1</sup> Siehe ÖNORM S 2093

<sup>2</sup> Siehe 9Ob56/08p in [www.ris.bka.gv.at](http://www.ris.bka.gv.at)

<sup>3</sup> Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG): Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist, Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und Altlasten. Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden. Seit 1.1.2025 werden mit Inkrafttreten der Novelle des ALSAG, BGBl. I 30/2024 die Untersuchungen im Rahmen des ALSAG gemäß § 13 Abs. 3 für die Erfassung und Erstabschätzung von Altablagerungen und Altstandorte, gemäß § 14 Abs. 2 für die Beurteilung der Erheblichkeit der Kontamination oder des Risikos für Mensch oder Umwelt sowie gemäß § 16 Abs. 5 für die Prioritätenklassifizierung an Altlasten und die Beurteilung nach durchgeführten Sanierungsmaßnahmen inkl. Beobachtungsmaßnahmen durchgeführt.



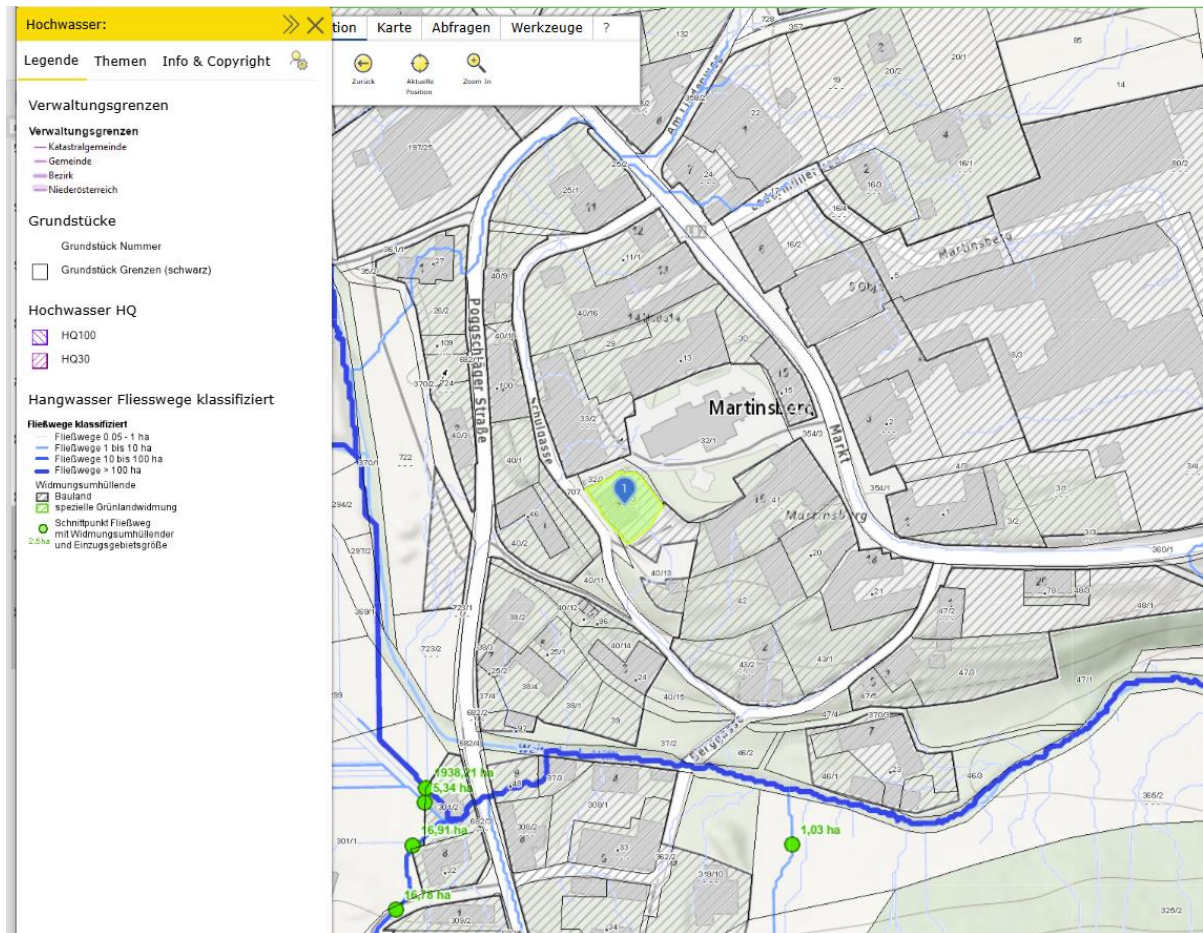
Aus den erhaltenen Auskünften und aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein Hinweis auf gefährliche Kontaminationen. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssen.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich.

Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

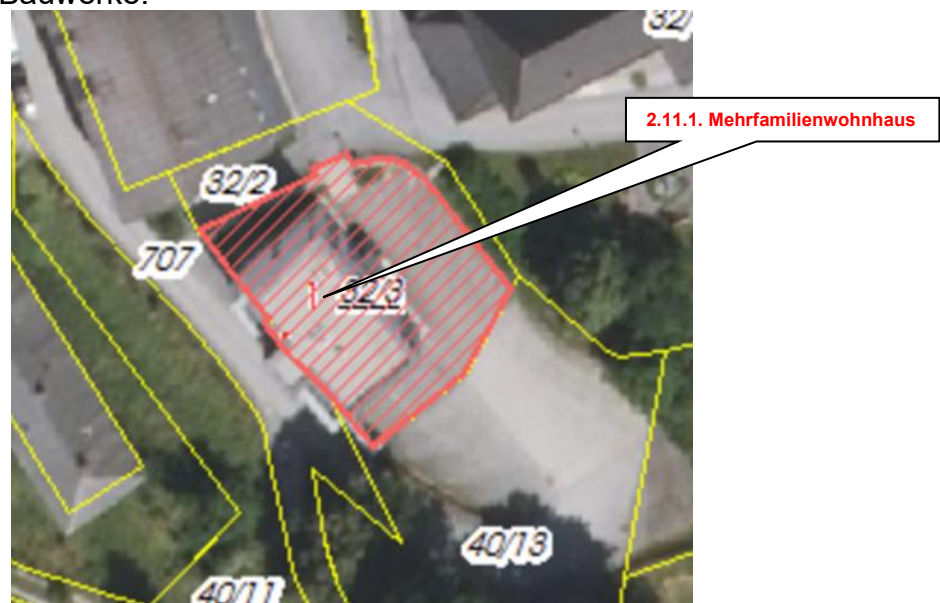
## **2.10. Hochwasserrisiko:**

Das bewertungsgegenständliche **Grundstück 32/3** liegt zum Bewertungsstichtag **nicht in einem ausgewiesenen Hochwasserabflussbereich (HQ 30, HQ 100)**. Für das Grundstück 32/3 ist im NÖ Atlas eine geringfügige **Hangwassergefährdung** (Fließwege 0,05 – 1 ha) ausgewiesen.



## 2.11. Beschreibung der Bauwerke:

Auf dem bewertungsgegenständlichen Grundstück 32/3 bestehen zum Bewertungsstichtag folgende Bauwerke:



### 2.11.1. Mehrfamilienwohnhaus:

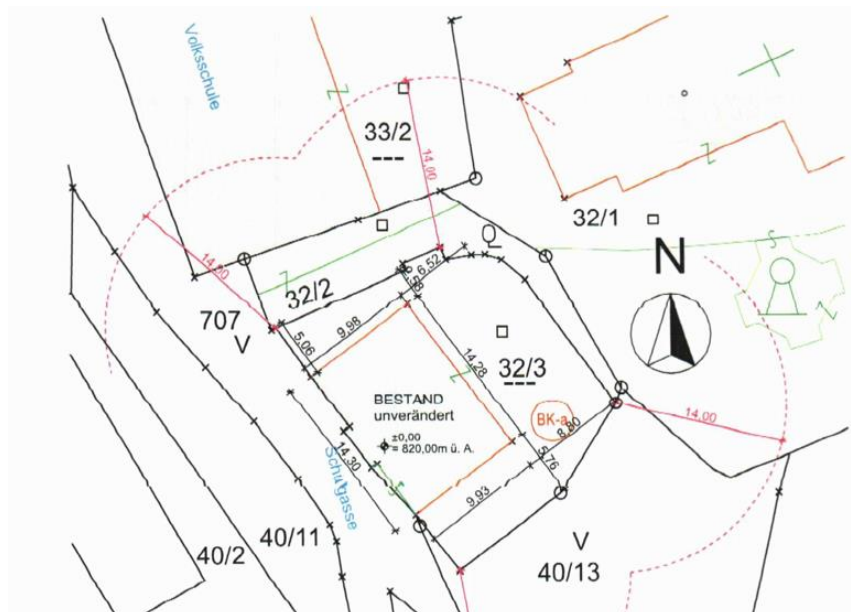
Das ursprünglich aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1957 errichtete Gemeindehaus wurde ab 2014 durch Umbau und Aufbau eines Obergeschoßes zu einem Wohnhaus mit 5 Wohnungen umgebaut. Auf dem Grundstück 32/3 besteht zum Bewertungsstichtag ein Mehrfamilienwohnhaus in offener Bauweise. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist unmittelbar an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet und besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoß und ist zur Gänze unterkellert. In dem Mehrfamilienwohnhaus befinden sich im Erd- und Obergeschoß jeweils 2 Wohnungen und im Dachgeschoß 1 Wohnung, somit gesamt 5 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 267 m<sup>2</sup>. Im Kellergeschoß befinden sich 2 Vorräume, 1 Technikraum, 3 Kellerräume und 1 Garage.



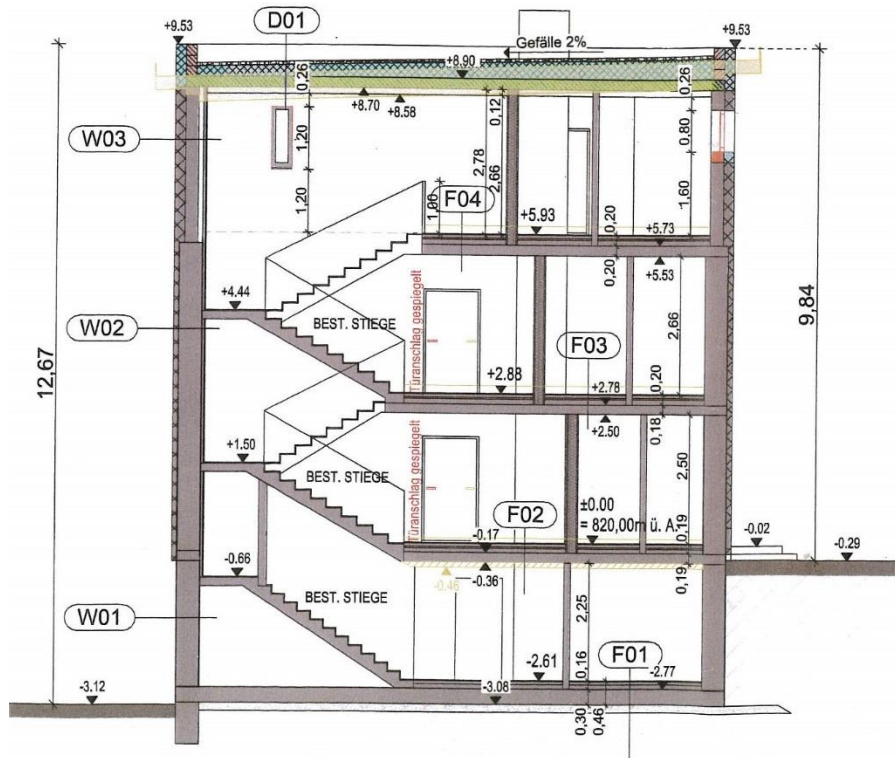
Mehrfamilienwohnhaus: Südwestansicht



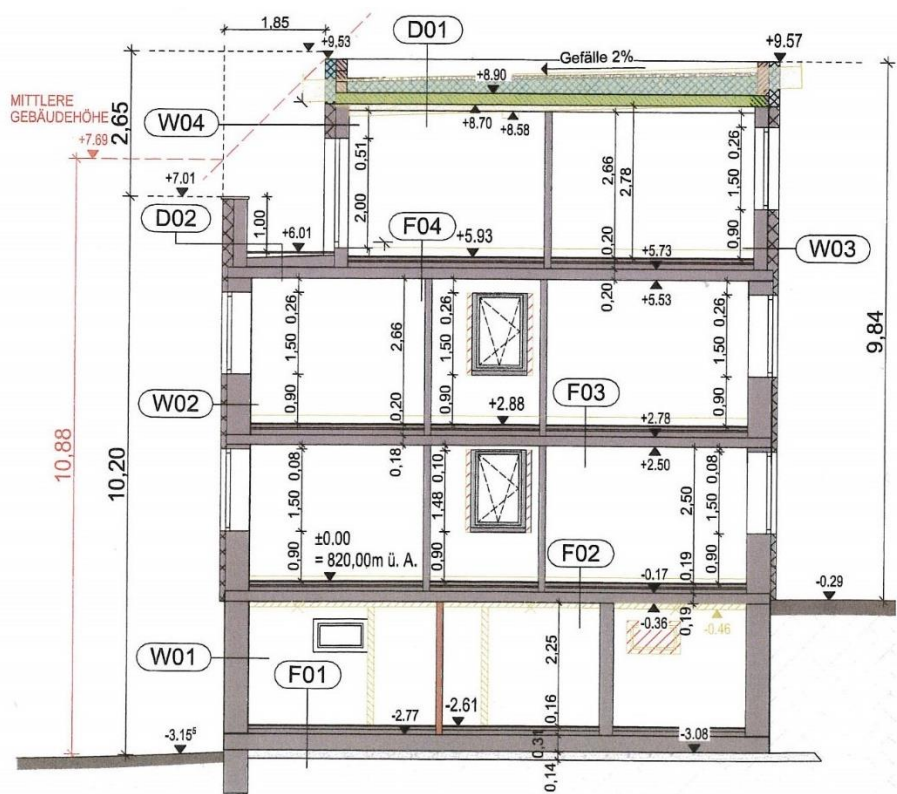
Mehrfamilienwohnhaus: Nordostansicht



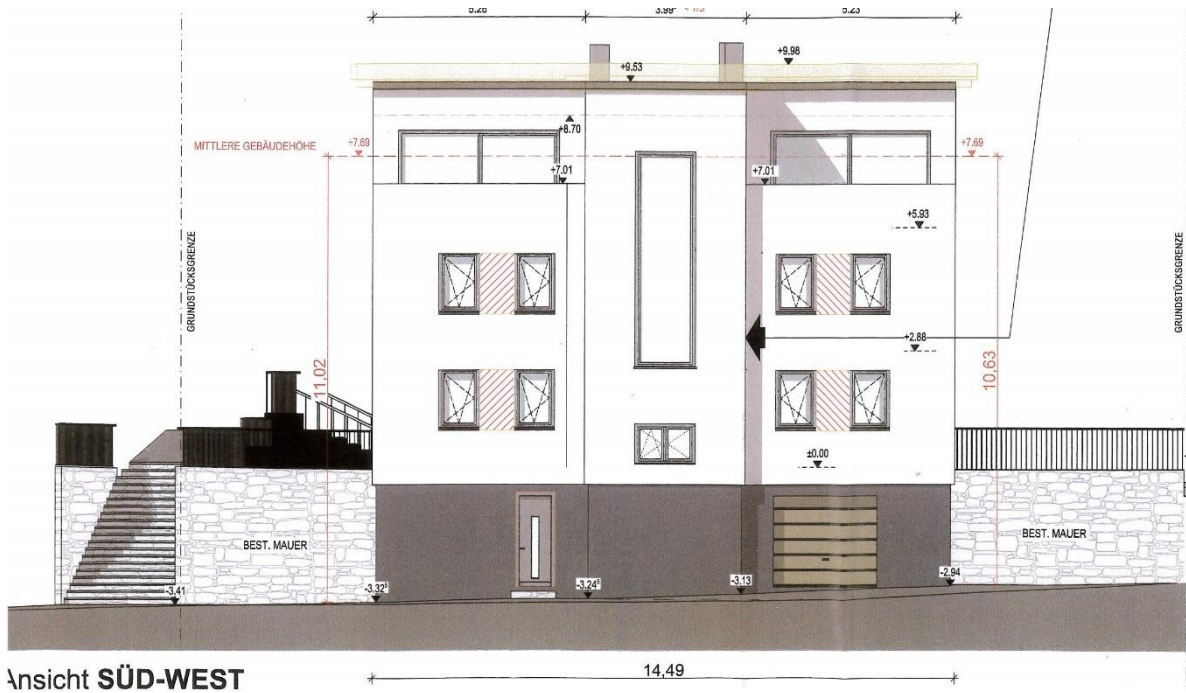
Lageplan



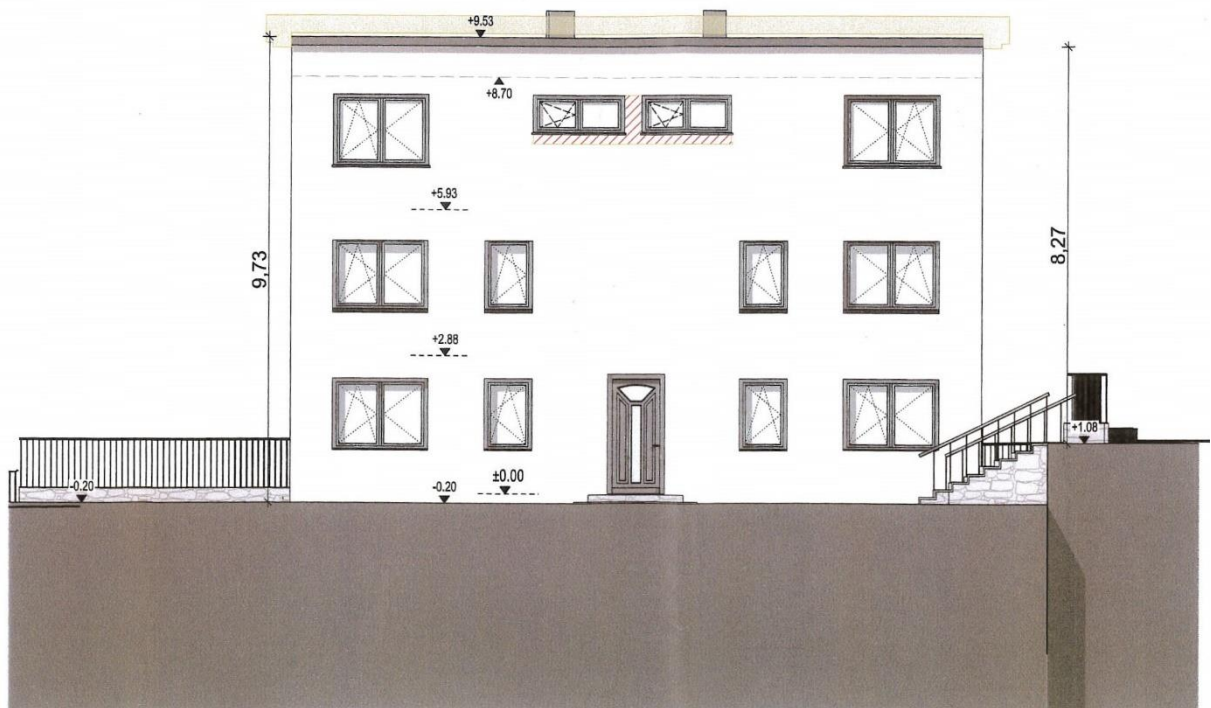
Schnitt A-A



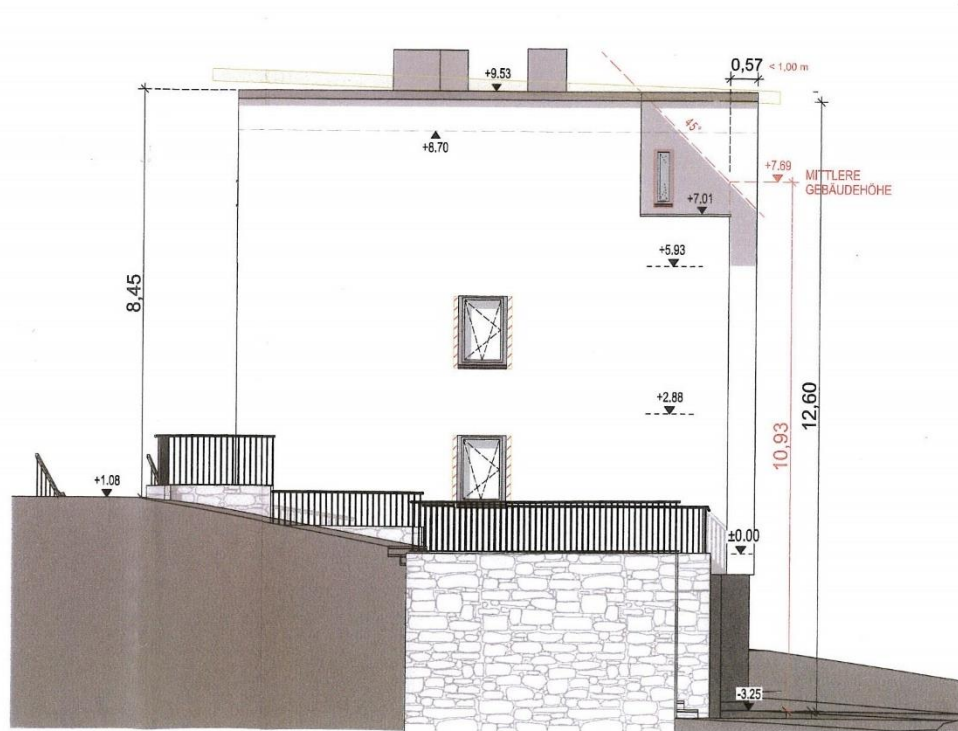
Schnitt B-B



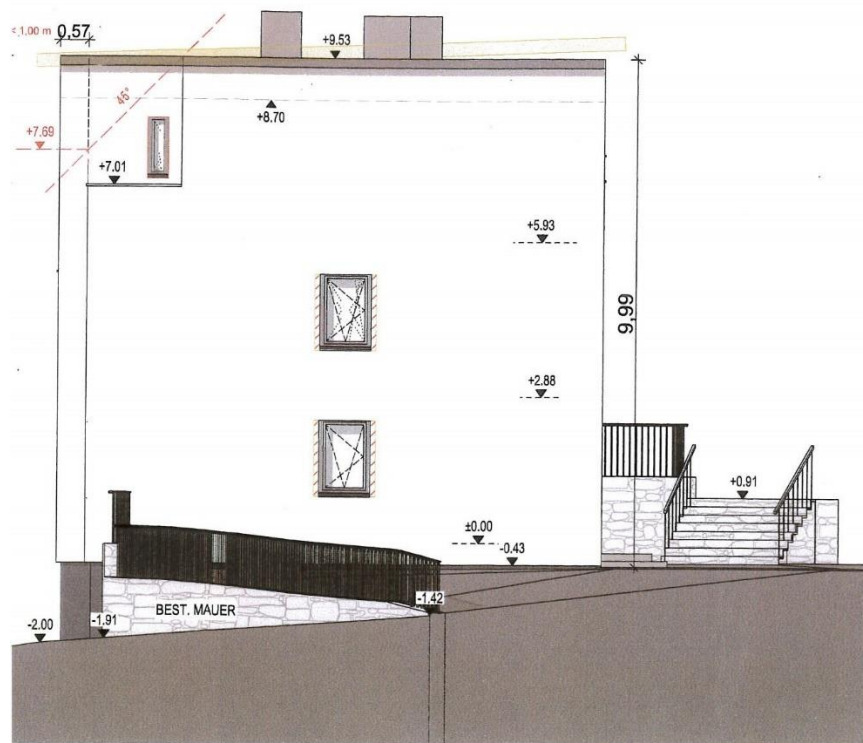
Ansicht SÜD-WEST



Ansicht NORD-OST



Ansicht **NORD-WEST**

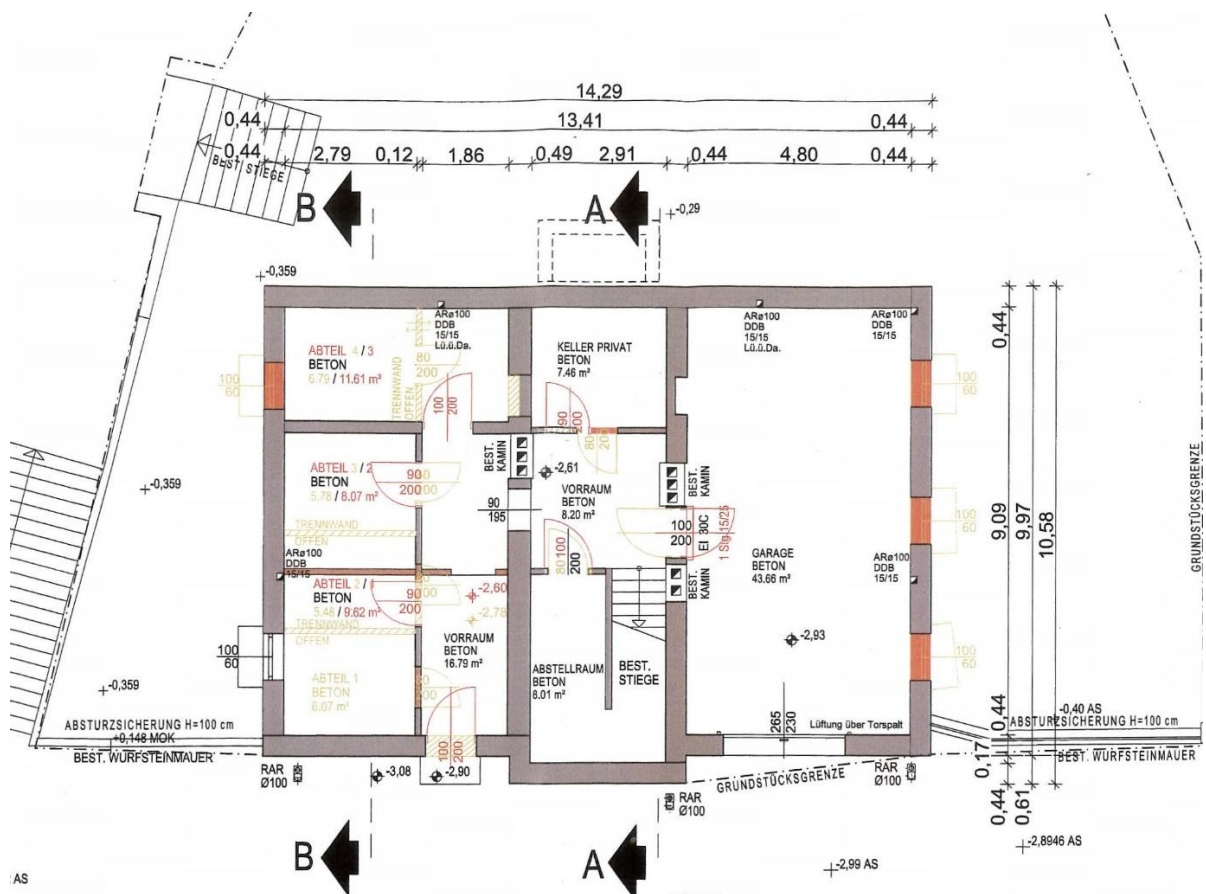


Ansicht **SÜD-OST**

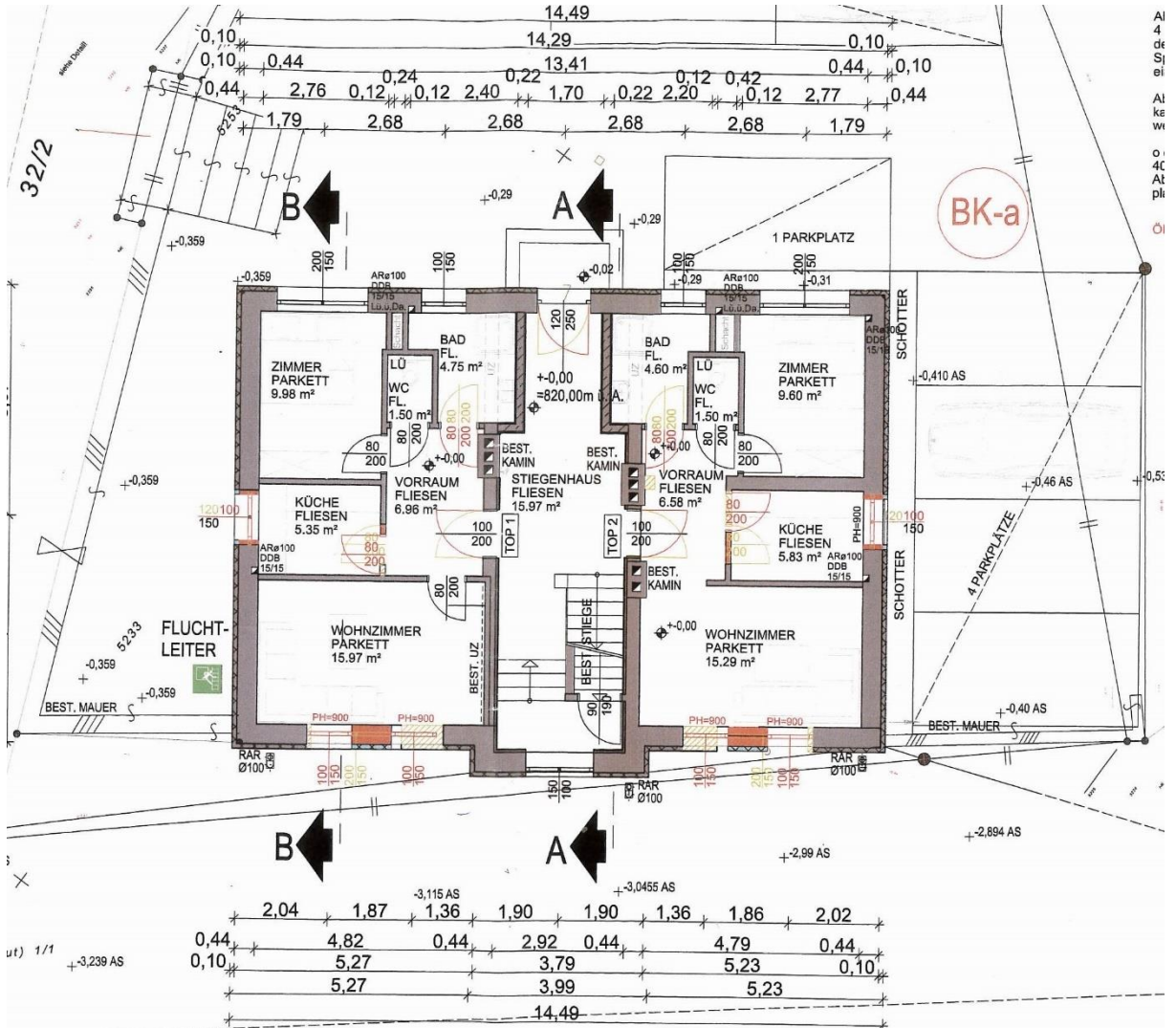
Über das Mehrfamilienwohnhaus liegen im Bauakt bei der zuständigen Marktgemeinde Martinsberg folgende behördliche Unterlagen auf:

- 1957:** Baubewilligung für die Errichtung eines Gemeindehauses;  
Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Zwettl aus dem Jahr 1957;
- 1960:** Wohnungs- und Benützungsbewilligung für den Neubau des Gemeindehauses;  
Bescheid der Gemeinde Martinsberg vom 18.10.1960;
- 2014:** Baubewilligung für den Zubau des Obergeschoßes und Abänderung des ehemaligen Gemeindehauses – Umbau in ein Wohnhaus mit 5 Wohnungen;  
Bescheid der Marktgemeinde Martinsberg vom 05.12.2014;
- 2022:** Fertigstellungsmeldung gem. § 30 Abs 2 Z 3 NÖ BO der Firma Schiller GesmbH vom 28.07.2022 für das mit Bescheid vom 05.12.2014 bewilligte Bauvorhaben;
- 2022:** Abänderungen zum bewilligten Bauvorhaben (Zubau eines Obergeschoßes und Abänderung des ehemaligen Gemeindehauses – Umbau in ein Wohnhaus mit 5 Wohnungen auf Gst 32/3);  
Bescheid der Marktgemeinde Martinsberg vom 07.09.2022;

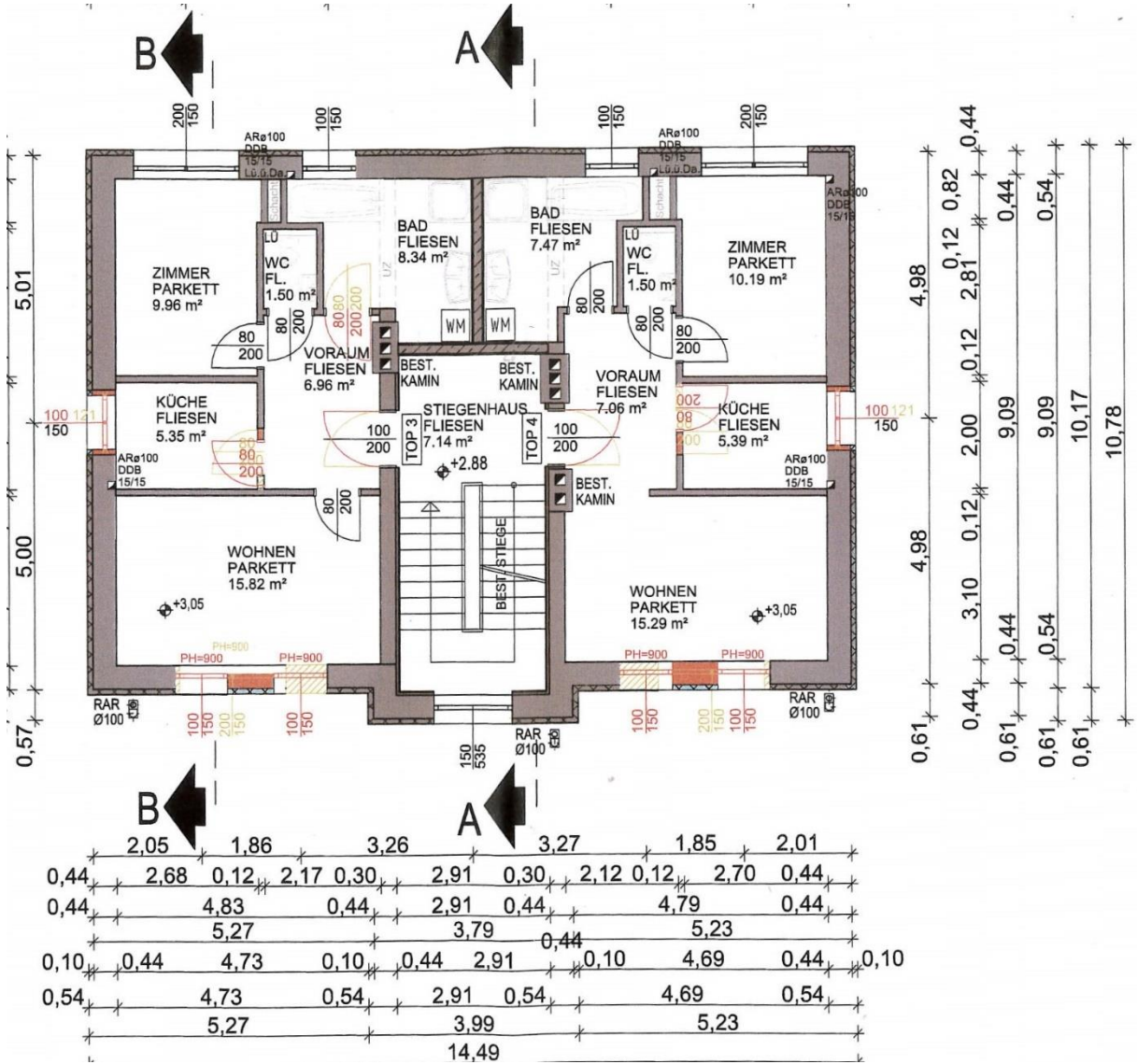
### 2.11.1.1. Grundrisse und Raumaufteilung:



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Obergeschoß



2.11.1.2. Nutzflächen:

Die Nutzflächen für das Mehrfamilienwohnhaus werden aus den im Bauakt bei der Marktgemeinde Martinsberg aufliegenden Planunterlagen entnommen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die angegebenen Nutzflächen nur zum Zwecke der Bewertung grob ermittelt wurden und daher nicht für andere Zwecke (z.B. miet- oder eigentumsrechtliche oder ähnliche Zwecke) geeignet sind.

<b>NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG MEHRFAMILIENWOHNHAUS 3664 MARTINSBERG - SCHULGASSE 1</b>			
	<b>Raum</b>	<b>m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche</b>	<b>m<sup>2</sup> sonst. Nutzfläche</b>
<b>KELLERGESCHOSS</b>			
		ca.	ca.
	Vorraum		8,20
	Abstellraum/Technik		8,01
	Vorraum		16,79
	Abteil 1		9,62
	Abteil 2		8,07
	Abteil 3		11,61
	Keller privat		7,46
	Garage		43,66
<b>Kellergeschoß</b>		<b>0</b>	<b>113,42</b>
<b>Kellergeschoß gesamt</b>			<b>113</b>

<b>ERDGESCHOSS</b>			
<b>Wohnung TOP 1</b>		ca.	ca.
	Vorraum	6,96	
	WC	1,50	
	Bad	4,75	
	Küche	5,35	
	Wohnzimmer	15,97	
	Zimmer	9,98	
<b>Wohnung TOP 1</b>		<b>45</b>	<b>0,00</b>
<b>Wohnung TOP 1 gesamt</b>			<b>45</b>
<b>Wohnung TOP 2</b>		ca.	ca.
	Vorraum	6,58	
	WC	1,50	
	Bad	4,60	
	Küche	5,83	
	Wohnzimmer	15,29	
	Zimmer	9,60	
<b>Wohnung TOP 2</b>		<b>43</b>	<b>0</b>
<b>Wohnung TOP 2 gesamt</b>			<b>43</b>

<b>OBERGESCHOSS</b>			
<b>Wohnung TOP 3</b>		ca.	ca.
	Vorraum	6,96	
	WC	1,50	
	Bad	8,34	
	Küche	5,35	
	Wohnen	15,82	
	Zimmer	9,96	
<b>Wohnung TOP 3</b>		<b>48</b>	<b>0</b>
<b>Wohnung TOP 3 gesamt</b>		<b>48</b>	
<b>Wohnung TOP 4</b>			
		ca.	ca.
	Vorraum	7,06	
	WC	1,50	
	Bad	7,47	
	Küche	5,39	
	Wohnen	15,29	
	Zimmer	10,19	
<b>Wohnung TOP 4</b>		<b>47</b>	<b>0</b>
<b>Wohnung TOP 4 gesamt</b>		<b>47</b>	

<b>DACHGESCHOSS</b>			
<b>Wohnung TOP 5</b>		ca.	ca.
	Vorraum	7,41	
	WC	2,51	
	Bad	9,92	
	Wohn-Essküche	34,81	
	Zimmer	12,61	
	Schlafzimmer	16,85	
	Balkon		6,71
	Balkon		6,55
<b>Wohnung TOP 5</b>		<b>84</b>	<b>13</b>
<b>Wohnung TOP 5 gesamt</b>		<b>97</b>	

<b>NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG MEHRFAMILIENWOHNHAUS 3664 MARTINSBERG - SCHULGASSE 1</b>	
vermietbare Wohnnutzfläche gesamt	267
vermietbare Garagenfläche gesamt	44
nicht vermietbare Allgemeinflächen	33
<b>GESAMTNUTZFLÄCHE</b>	<b>344</b>

2.11.1.3. Bauweise (lt. Baubeschreibung bzw. soweit augenscheinlich erkennbar):**AUFBAUTEN (Bestand):****F01 Fundamentplatte**

01,50 cm	Belag
06,00 cm	Estrich
	PE-Folie
08,50 cm	Styroporbeton
30,00 cm	Stahlbetonfundamentplatte
	PE-Folie
15,00 cm	Rollierung

**F02 Decke KG zu EG**

01,50 cm	Belag
06,00 cm	Heizestrich
	PE-Folie
03,00 cm	Trittschalldämmplatte
08,00 cm	EPS-Granulat gebunden
20,00 cm	Stahlbetondecke
10,00 cm	Tektalan-Dämmplatte

**F03 Decke EG zu OG**

01,50 cm	Belag
06,00 cm	Heizestrich
	PE-Folie
03,00 cm	Trittschalldämmplatte
10,00 cm	Styroporbeton
18,00 cm	Stahlbetondecke

**F04 Decke OG zu DG**

01,50 cm	Belag
06,00 cm	Heizestrich
	PE-Folie
03,00 cm	Trittschalldämmplatte
10,00 cm	Styroporbeton
20,00 cm	Stahlbetondecke

**W01 Außenwand KG**

44,00 cm best. Außenwand

**W02 Außenwand EG u. OG**

00,02 cm	Silikatputz
	Grundierung
00,03 cm	Haftmörtel m. Textilglasgitter
16,00 cm	EPS-F
00,03 cm	Haftmörtel
39,00 cm	best. Außenwand
01,50 cm	Innenputz

**W03 Außenwand DG**

00,02 cm	Silikatputz
	Grundierung
00,03 cm	Haftmörtel m. Textilglasgitter
30,00 cm	EPS-F
00,03 cm	Haftmörtel
25,00 cm	Ederplan
01,50 cm	Innenputz

**W04 Außenwand DG**

00,02 cm	Silikatputz
	Grundierung
00,04 cm	Klebspachtel
30,00 cm	EPS-F
00,03 cm	Haftmörtel
25,00 cm	Stahlbetonwand
01,50 cm	Innenputz

**D01 Dachaufbau**

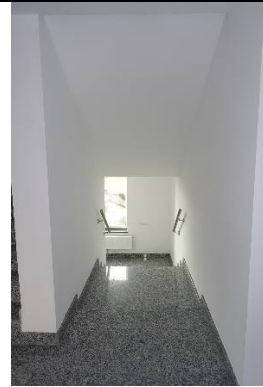
04,00 cm	Kiesschüttung
	Schutzvlies
2 Lg.	Bitumnöse Abdichtung
08,00 cm	Konterlattung
02,20 cm	Unterdeckplatte
24,00 cm	Holzfaserdämmplatte
	Abdichtungsbahn
10,00 cm	Brettsperrholz 5-lagig
07,00 cm	Lattung
05,00 cm	Mineralwolle
03,00 cm	GKF-Platte

- Wohnungseingangstüren: Umfassungszargen mit Türblättern mit Mehrfachverriegelung
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Innenfensterbänke: Naturstein
- Innentüren (Wohnungen): Umfassungszargen und Türblätter Massivholz
- Innentüren (Kellergeschoß): Eckstahlzargen mit Blechtürblättern
- Balkontüren: Hub-Schiebetüren mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Garagentor: 1 Deckensektionaltor mit elektrischem Antrieb und Funkfernsteuerung
- Dachkonstruktion: Flachdach
- Regenrinnen und Verblechungen: Aluminiumblech beschichtet
- Heizung: Warmwasserzentralheizungsanlage; Wärmeherzeugung: Fernwärme; Wärmeabgabesystem: Fußbodenheizung;
- Warmwasseraufbereitung: zentraler Warmwasserspeicher beheizbar über die Fernwärme

Das Mehrfamilienwohnhaus befindet sich zum Bewertungsstichtag in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Bezüglich der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

2.11.1.4. Ausstattung:**ERDGESCHOSS:**

**Stiegenhaus:** Boden: Natursteinfliesen; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**Treppe EG/DG:** zweiläufige Massivtreppen mit Podest, jeweils mit Natursteinfliesenbelag; Metallhandlauf;



**Elektrohauptverteiler und Zählerschrank:**

**Top 1 – EG:**

**Vorraum:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



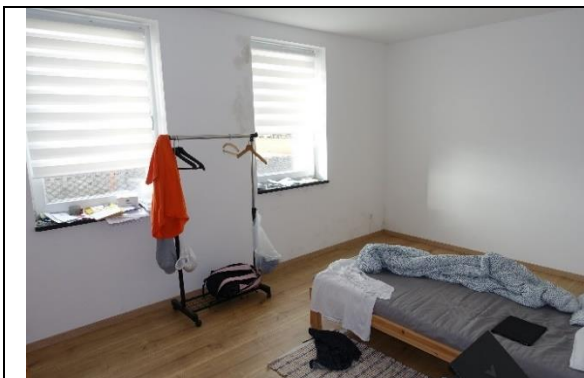
**WC:** Boden: Fliesen; Wände: teilw. verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilw. Fliesen; Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; Sanitär-ausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten; 1 Elektrolüfter;



**Bad:** Boden: Fliesen; Wände: teilw. verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilw. Fliesen; Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; Sanitär-ausstattung: 1 begehbare Dusche mit Glasduschtrennwand, Armaturen und Ablaufrinne; 1 Waschbecken mit Unterschrank, 1 Waschmaschinenanschluss;



**Küche:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; ZUBEHÖR: 1 Nirostaspüle mit Armatur mit Unterschrank;

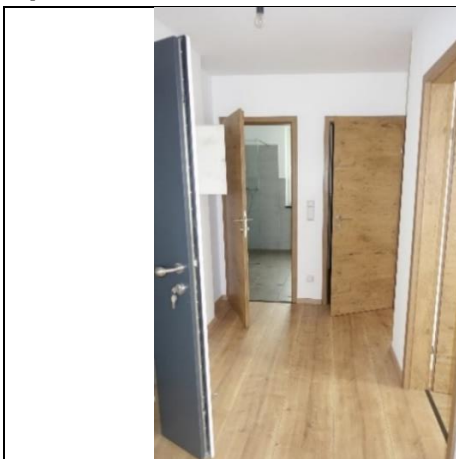


**Wohnzimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**Zimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;

## Top 2 – EG:



**Vorraum:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**WC:** Boden: Fliesen; Wände: teilw. verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilw. Fliesen; Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; Sanitär-ausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten; 1 Elektrolüfter;



**Bad:** Boden: Fliesen; Wände: teilw. verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilw. Fliesen; Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; Sanitär-ausstattung: 1 begehbare Dusche mit Glasduschtrennwand, Armaturen und Ablaufrinne; Anschlüsse für 1 Waschbecken sind vorhanden aber kein Waschbecken montiert; 1 Waschmaschinenanschluss;



**Küche:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; die Elektro-, Sanitär- und Wasseranschlüsse für eine Küche sind vorhanden;



**Wohnzimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**Zimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**Heizungsverteiler-Fußbodenheizung**



**Wohnungselektroverteilerschrank:**

**OBERGESCHOSS:****Top 3 – OG:**

**Vorraum:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**WC:** Boden: Fliesen; Wände: teilw. verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilw. Fliesen; Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; Sanitär-ausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten; 1 Elektrolüfter;



**Bad:** Boden: Fliesen; Wände: teilw. verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilw. Fliesen; Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 begehbare Duschnische mit Armatur und Ablaufrinne; 1 Waschbecken mit Unterschrank, 1 Waschmaschinenanschluss;



**Küche:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; ZUBEHÖR: 1 einzeiliger Einbauküchenblock mit Ober- und Unterschränken; Fronten und Arbeitsplatten beschichtet; Einbaugeräte: 1 Elektroherd mit Ceranfeld und Backrohr, 1 Dunstabzug, 1 Mikrowelle, 1 Nirostaspüle mit Armatur;



**Wohnzimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**Zimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;

#### Top 4 – OG:



**Vorraum:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**WC:** Boden: Fliesen; Wände: teilw. verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilw. Fliesen; Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; Sanitär-ausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten; 1 Elektrolüfter;



**Bad:** Boden: Fliesen; Wände: teilw. verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilw. Fliesen; Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 Duschnische mit Armatur und Ablaufrinne; Anschlüsse für 1 Waschbecken sind vorhanden aber kein Waschbecken montiert; 1 Waschmaschinenanschluss;



**Küche:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; die Elektro-, Sanitär- und Wasseranschlüsse für eine Küche sind vorhanden;



**Wohnzimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**Zimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;

## DACHGESCHOSS:



**Treppe OG/DG:** zweiläufige Massivtreppe mit Podest, jeweils mit Natursteinfliesenbelag; Metallhandlauf;

**Top 5 – DG:**

**Vorraum:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**WC:** Boden: Fliesen; Wände: teilw. verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilw. Fliesen; Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; Sanitär-ausstattung: 1 Hänge-WC mit Unterflurspülkasten; 1 Elektrolüfter;



**Bad:** Boden: Fliesen; Wände: teilw. verputzt bzw. gespachtelt und gemalt, teilw. Fliesen; Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



Sanitärausstattung: 1 begehbare Dusche mit Glasduschtrennwand, Armatur und Ablaufrinne; Anschlüsse für 1 Waschbecken sind vorhanden aber kein Waschbecken montiert; 1 Waschmaschinenanschluss;



**Wohn-Essküche:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**Wohnzimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt; die Elektro-, Sanitär- und Wasseranschlüsse für eine Küche sind vorhanden;



**Balkon:** Boden: WPC Dielen (instandsetzungsbedürftig-Aufwerfungen); massive Brüstungswand mit Granitfliesenabdeckung;



**Zimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**Schlafzimmer:** Boden: Holzdielenboden; Wände und Decke: verputzt bzw. gespachtelt und gemalt;



**Balkon:** **Balkon:** Boden: WPC Dielen (instandsetzungsbedürftig-Aufwerfungen); massive Brüstungswand mit Granitfliesenabdeckung;



**KELLERGEHOSS:**

**Treppe EG/KG:** zweiläufige Massivtreppe mit Podest, jeweils mit Natursteinfliesen und Fliesenbelag; Metallhandlauf;



**Vorraum:** Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;;



**Abstellraum/Technik:** Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; 1 Heizungsverteileranlage mit 5 Heizkreisen, 1 Warmwasserspeicher (Fassungsvermögen 1.000 l);



Fernwärmeübergabestation (30 kW),



**Vorraum:** Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



**Abteil 1:** Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt; erkennbare Feuchtigkeitsschäden an der nordwestlichen Außenwand



**Abteil 3:** Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



**Keller privat:** Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



**Garage:** Boden: Fliesen; Wände und Decke: verputzt und gemalt;



erkennbare Feuchtigkeitsschäden an der südöstlichen Außenwand;

Die Wohnräume in den einzelnen Wohnungen verfügen jeweils über einen normalen und die Nebenräume im Kellergeschoß jeweils über einen einfachen Ausstattungsstandard. Hinsichtlich der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten wird auf den Punkt 2.12. dieses Gutachtens verwiesen.

### **2.11.2. Außenanlagen:**

Hauseingang:

2 Vorlagestufen mit Natursteinbelag mit Überdachung



Verkehrsflächen und  
KFZ-Abstellplätze:

mit Asphalt befestigt



Treppenanlage und Grünfläche: Massivtreppe mit Edelstahlgeländer;



## **2.12. Baumängel, Bauschäden, nachzuholende Instandsetzungen und Fertigstellungsmaßnahmen:**

Bei der Befundaufnahme wurden an dem Mehrfamilienwohnhaus nachstehende nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten festgestellt:

- Instandsetzung des Holzdielenbodens in Top 4 (Aufwölbungen)
- Sanierung des Feuchtigkeitsschadens im Mauerwerk im Bereich Balkon in Top 5
- Instandsetzung Bodenbelag Balkone Top 5 (Aufwölbungen)
- Erneuerung Glaselement Hub-Schiebetür Top 5 (Glasbruch)
- Sanierung Feuchtigkeitsschäden Wand in Abteil 1 und Garage im Kellergeschoß
- Montage der Waschbecken jeweils in Top 2, Top 4 und Top 5
- Montage der Beleuchtungskörper jeweils in Top 2, Top 4 und Top 5
- Montage Abdeckungen Fußbodenheizungsverteiler

Darüber hinaus wurden im Zuge der Befundaufnahme keine augenscheinlichen Schäden bzw. nachzuholende Instandsetzungen (über die altersadäquate Abnutzung hinaus) und Fertigstellungen an dem Wohnhaus festgestellt.

### **2.13. Vermietungen oder sonstige Rechte Dritter:**

Auf Befragung von Herrn Viorel Coca gibt dieser die Auskunft, dass zum Bewertungsstichtag die Wohnung Top 1 und Top 3 vermietet sind. Vom Verpflichteten wurde ein schriftlicher Mietvertrag hinsichtlich der Wohnung Top 3 zur Verfügung gestellt (siehe im Anhang). Der Mietvertrag für die zum Bewertungsstichtag ebenfalls vermietete Wohnung Top 1 wurde vom Verpflichteten nicht vorgelegt, laut seiner Auskunft handelt es sich jedoch um das gleiche Mietvertragsformular wie für die Wohnung Top 3. Die restlichen 3 Wohnungen (Top 2, Top 4 und Top 5) waren zum Bewertungsstichtag unbewohnt.

Bezüglich Mietverträge wird darauf hingewiesen, dass es sich um Mietvertragsformulare nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland (BGB, Bürgerliches Gesetzbuch der BRD) handelt. Die Mietverträge sind jeweils auf unbefristete Dauer abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der in Österreich geltenden Mietrechtsbestimmungen fallen die bewertungsgegenständlichen Mietobjekte in den **Teilwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG § 1 Abs 4 Z.1 und Z.2)**, es ist somit eine freie Mietzinsbildung zulässig. Die Mietverhältnisse sind jeweils auf unbefristete Zeit abgeschlossen.

Auf Befragung von Herrn Viorel Coca Wohnungen gibt dieser die Auskunft, dass ihm ausgenommen die vorstehend angeführten Bestandverhältnisse keine weiteren Bestandrechte und - ausgenommen die unter C-LNR 1 a intabulierten Dienstbarkeit des Gehens – keine weiteren Rechte zu Gunsten Dritter bekannt sind.

Die Bewertung erfolgt somit unter Aufrechterhaltung der unter C-LNR 1 a intabulierten Dienstbarkeit des Gehens, unter Berücksichtigung der bestehenden unbefristeten Mietverhältnisse und unter der Annahme der Freiheit von weiteren Bestandverhältnissen und unter der Annahme der Freiheit von weiteren Lasten aufgrund von Reallasten und Dienstbarkeiten.

### **2.14. Energieausweis:**

Zu dem bewertungsgegenständlichen Mehrfamilienwohnhaus liegt im Bauakt bei der zuständigen Marktgemeinde Martinsberg ein Energieausweis auf. Gemäß diesem Energieausweis, erstellt von der BM Gramser GmbH, 33512 Mautern, Ausstellungsdatum 04.04.2022, beträgt der **Heizwärmebedarf (standortbezogen)** wie folgt:

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

**BEZEICHNUNG** Mehrfamilienhaus Cociorvan

**Umsetzungsstand**

Gebäude(-teil)

Baujahr 2014

Nutzungsprofil Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung 2014

Straße Martinsberg 100

Katastralgemeinde Martinsberg

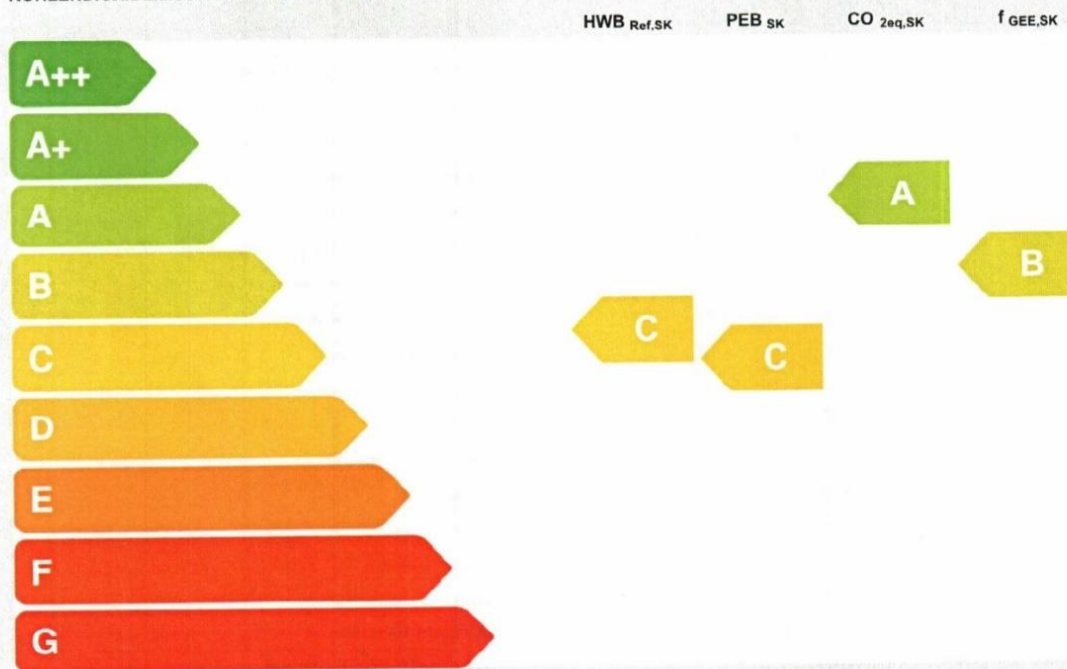
PLZ/Ort 3664 Martinsberg

KG-Nr. 24253

Grundstücksnr. 32/3

Seehöhe 816 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,  
KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**HWB<sub>ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer **normativ geforderten Raumtemperatur**, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

**RK**: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

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

**f<sub>GEE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für SK: 2013-09 – 2010-09, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

BM Gramser GmbH FN: 521755m

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2022.152702 REPEA19 01921 - Niederösterreich

Projektnr. 334

04.04.2022

Seite 1

**GEBÄUDEKENNDATEN**

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	430,3 m <sup>2</sup>	Heiztage	274 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	344,2 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	4 866 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	1 383,2 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	787,2 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-17,1 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,57 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,76 m	mittlerer U-Wert	0,29 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	23,41	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)**

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 38,7 kWh/m <sup>2</sup> a	entspricht	HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 60,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 38,7 kWh/m <sup>2</sup> a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 102,5 kWh/m <sup>2</sup> a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 0,94	entspricht	f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,95
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

**WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)**

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 24 443 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 56,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 24 443 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 56,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 4 397 kWh/a	WWW <sub>R</sub> = 10,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 42 804 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 99,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 4,16
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,00
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,48
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 9 800 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 52 604 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 122,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 84 486 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 196,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,em,SK</sub> = 22 602 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> = 52,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 61 884 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 143,8 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 4 891 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 11,4 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 0,90
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

**ERSTELLT**

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	04.04.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	03.04.2032		
Geschäftszahl			

Baubehörde:

Marktgemeinde Martinsberg  
3664 Martinsberg, Markt 6  
Tel: 02874/6278, Fax: 02874/6278-14  
e-mail: gemeinde@martinsberg.at

Der Bürgermeister




Hierauf bezieht sich der baubehördliche Bewilligungsbescheid der Marktgemeinde Martinsberg vom 7.9.2022, Zahl: Bew-44/2022 Exemplar der Gemeinde!

BM Gramser GmbH FN: 521755m  
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

## Datenblatt GEQ Mehrfamilienhaus Cociorvan



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB Ref,SK 57**      **f GEE,SK 0,90**

### Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	430 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,76 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1 383 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,57 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	787 m <sup>2</sup>		

### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:  
Bauphysikalische Daten:  
Haustechnik Daten:

### Haustechniksystem

Raumheizung:	Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

#### Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

#### Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

BM Gramser GmbH FN: 521755m

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)

v2022.152702 REPDBL4 o1921 - Niederösterreich

Projektnr. 334

04.04.2022

Seite 3

### **2.15. Kauttionen:**

Aus dem übermittelten Mietvertrag für die Wohnung Top 3 ist zu entnehmen, dass eine Kauttion in Höhe von € 3.000,-- seitens des Mieters in bar beim Vermieter erlegt wurde. Nach Auskunft von Herrn Cociorvan ist der zweite bestehende Mietvertrag für die Wohnung Top 1 vom Inhalt her gleich wie der Mietvertrag für die Wohnung Top 3. Es wird daher von der Annahme ausgegangen, dass seitens des Mieters der Wohnung Top 1 ebenfalls eine Kauttion in der Höhe von € 3.000,-- seitens des Mieters in bar beim Vermieter erlegt wurde. Die Summe der erlegten Kauttionen wird somit mit der Summe von gesamt € 6.000,-- angenommen. Aufgrund der Rückzahlungsverpflichtung der Kauttionen an die Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses durch einen Erwerber der Liegenschaft sind die in bar erlegten Kauttionen vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

### **2.16. Einrichtung:**

Die Bewertung erfolgt inklusive der unselbständigen Bestandteile (wie insbesondere Heizungs-, Elektro- und Lüftungsinstallationen, Sanitärgegenstände u. ä.). Alle freistehenden Inventargegenstände (Kästen, Tische, Sessel, sonstige bewegliche Einrichtungsgegenstände, Werkzeuge, Lagerware, etc.) sind nicht im Verkehrswert der Liegenschaft enthalten und auch nicht Gegenstand der Bewertung.

### **2.17. Zubehör<sup>4</sup>:**

Im Zuge der Befundaufnahme konnte kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt werden.

---

<sup>4</sup>Zubehör ist eine Nebensache, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen (Quelle: ÖNORM B 1802, Pkt. 2.5); Voraussetzung für die Zubehörereigenschaft ist daher: Eigentümeridentität von Haupt- und Nebensache; räumliche Nahebeziehung von Haupt- und Nebensache; dauernde Widmung der Nebensache zur fortdauernden Förderung des wirtschaftlichen Zweckes der Hauptsache; Tatsache, dass die Nebensache auch wirklich diesem Zweck dient; (Quelle: Skriptum Schätzung nach Exekutionsordnung, LBA 3/2005, Dr. Jürgen Schiller)

### **3. GUTACHTEN:**

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

Auftragsgemäß wird

**der Verkehrswert  
der Liegenschaft EZ 313, Grundbuch 24253 Martinsberg  
in 3664 Martinsberg, Schulgasse 1**

zum Stichtag

**11. Dezember 2025**

ermittelt.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Ansatz zu lassen.

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

Mehrfamilienwohnhäuser werden von Interessenten üblicherweise mit der Absicht erworben, daraus einen Ertrag zu erzielen bzw. es selbst zu nutzen und dadurch Miete zu ersparen. Interessenten werden daher den Wert derartiger Objekte immer danach messen, zu welchen Vergleichsmieten alternative Objekte angemietet werden könnten. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist daher bei derartigen Objekten grundsätzlich das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt. Dem Ertragswertverfahren liegt die Annahme zu Grunde, dass zwischen dem nachhaltig erzielbaren Ertrag aus der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein relevanter Zusammenhang besteht.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist somit von den nachhaltig erzielbaren Erträgen auszugehen. Der Jahresrohertrag ist sodann um die sogenannten Bewirtschaftungskosten, d.s. insbesondere die Kosten der laufenden Instandhaltung und das Mietausfallwagnis zu bereinigen.

Bezüglich der Umsatzsteuer ist festzuhalten, dass bei unternehmerischer Nutzung die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung, das sind insbesondere der Herstellungswert und der Ertrag, ohne Umsatzsteuer zum Ansatz zu bringen sind.

Der Jahresreinertrag ist unter Bedachtnahme auf die Art und das Risiko der Investition zu kapitalisieren, und zwar grundsätzlich was den Grundanteil betrifft als ewige Rente, was den Gebäudeanteil betrifft, als Zeitrente auf die zu erwartende Restnutzungsdauer.

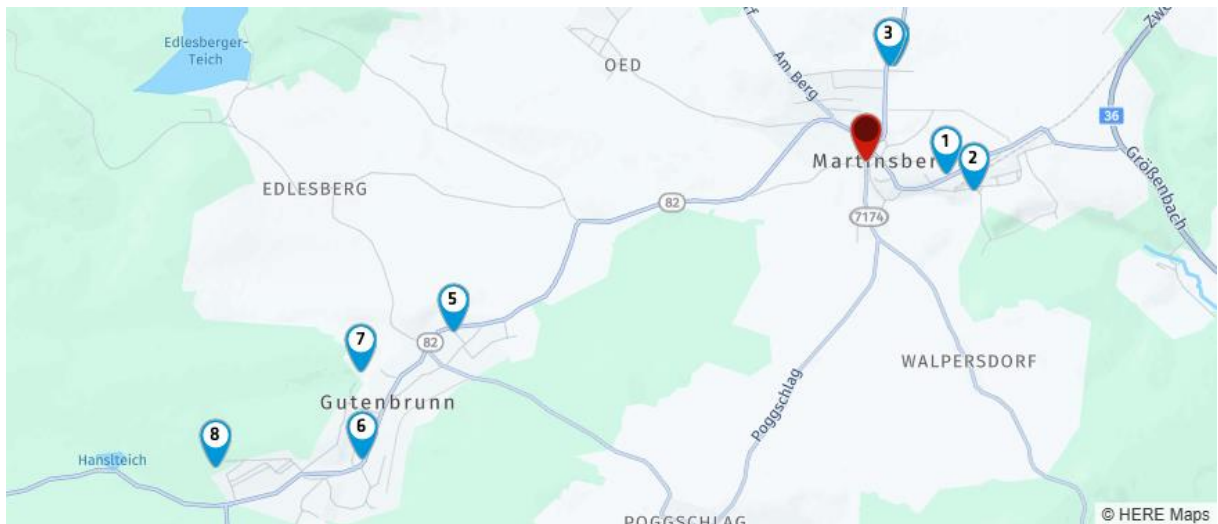
Aufgrund des Verfahrens der Ertragswertberechnung (Aufspaltung in einen Gebäudeertrags- und Bodenertragsanteil) ist es zur Berechnung des Bodenertragsanteiles auch notwendig, den Bodenwert der Liegenschaft festzustellen. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in gegenständlichem Fall mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens.

### **3.1. Bewertung:**

#### **3.1.1. Bodenwert:**

Für Baugrundstücke mit marktüblich nachgefragter Grundstücksgröße ist im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Martinsberg bzw. in vergleichbaren Gemeinden der Region unter Heranziehung von Vergleichswerten zum Bewertungsstichtag ein Bodenpreis zwischen € 17,-- und € 26,-- pro m<sup>2</sup> exklusive Aufschließungsabgabe feststellbar.

#### **Kaufpreisinformationen**



#### **Abgefragte Vergleichswerte**

1	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 1232 m <sup>2</sup>	32.032 €
2	■ Bauland, Jahr 2021, Fläche 996 m <sup>2</sup>	17.370 €
3	■ Bauland, Jahr 2023, Fläche 1718 m <sup>2</sup>	25.770 €
4	■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 905 m <sup>2</sup>	13.575 €
5	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 953 m <sup>2</sup>	19.060 €
6	■ Bauland, Jahr 2025, Fläche 743 m <sup>2</sup>	18.575 €
7	■ Bauland, Jahr 2020, Fläche 3979 m <sup>2</sup>	39.790 €
8	■ Bauland, Jahr 2022, Fläche 1211 m <sup>2</sup>	30.275 €

**Zusammenfassende Statistiken**

Anzahl der abgefragten Vergleichswerte	8
Anzahl der Vergleichswerte/Mittelwert	8
Mittelwert (Preis/m <sup>2</sup> )	19,18 €
Standardabweichung	5,44 €
Valorisierungsfaktor	1
valorisierter Mittelwert	19,18 €

Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Merkmale für das bewertungsgegenständliche Grundstück, wie insbesondere

- zentrale Lage
- Widmung Bauland-Kerngebiet
- Bebaubarkeit
- Bebauung und Widmung der umgebenden Grundstücke
- gegebene Infrastruktur
- absolute Größe (413 m<sup>2</sup>), Konfiguration und Topografie

ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück in Relation zu den Vergleichswerten ein Bodenwert von € 26,-/ m<sup>2</sup> exklusive Aufschließungsabgabe als angemessen anzusetzen.

**Berechnung Bodenwert:**

Die als Bauland-Kerngebiet gewidmete Grundstücksfläche des bewertungsgegenständlichen Grundstückes 32/3 beträgt 413 m<sup>2</sup>:

$$\text{€ } 26,- \times 413 \text{ m}^2 = \text{€ } \underline{10.738,-}$$

**Bodenwert****€ 10.738,-**

zuzüglich

**Wert der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe<sup>5</sup>**

Da unter Bezug auf §§ 38 und 11 der NÖ Bauordnung für das bebaute Grundstück 32/3 die Aufschließungsabgabe als entrichtet anzusehen ist, wird die zum Bewertungsstichtag hinsichtlich dieses Grundstückes zu berechnende Aufschließungsabgabe als zusätzlicher, bodengebundener Wert zum Ansatz gebracht:

Einheitssatz für die Aufschließungsabgabe zum Bewertungsstichtag: € 450,- gegebene Bauklasse III:

$$\sqrt{413 \text{ m}^2} \times \text{€ } 450 \times 1,5 = \text{€ } 13.718,- \quad \text{gerundet} \quad \text{€ } \underline{13.700,-}$$

Zwischensumme

**€ 24.438,-**

<sup>5</sup> § 38(3) NÖ Bauordnung: Die Aufschließungsabgabe (A) ist eine einmal zu entrichtende, ausschließliche Gemeindeabgabe nach § 6 Abs. 1 Z. 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948, BGBl. Nr. 45, in der Fassung BGBl. I Nr. 194/1999. Sie wird aus dem Produkt von Berechnungslänge (BL), Bauklassenkoeffizient (BKK) und Einheitssatz (ES) errechnet: A = BL x BKK x ES

Zwischensumme € 24.438,--  
zuzüglich

**Wert der entrichteten Anschlussgebühren für Kanal<sup>6</sup>:**

Berechnungsfläche gemäß Bescheid der Marktgemeinde Martinsberg vom 20.08.1982: 365,00 m<sup>2</sup>

Einheitssatz zum Bewertungsstichtag für Kanaleinmündungsabgabe Mischwasser: € 14,00 exkl. 10 % MWSt.

365,00 m<sup>2</sup> x € 14,00 = € 5.110,-- gerundet € 5.100,--

zuzüglich

**Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Wasser:**

(Wassergenossenschaft)

pauschal geschätzt

€ 5.000,--

zuzüglich

**Wert der entrichteten Anschlussgebühr für Strom und**

**Fernwärme:**

pauschal geschätzt

€ 24.000,--

Bodenwert

€ 58.538,--

**Bodenwert Liegenschaft EZ 313 unter Berücksichtigung der als entrichtet geltenden Aufschließungsabgabe und der entrichteten Anschlussgebühren für die bestehenden Anschlüsse gerundet somit**

€ 59.000,--

<sup>6</sup> § 3 NÖ Kanalgesetz:

(1) Die Höhe der Kanaleinmündungsabgabe ergibt sich aus dem Produkt der Berechnungsfläche (Abs. 2) mit dem Einheitssatz (Abs. 3).

(2) Die Berechnungsfläche wird in der Weise ermittelt, daß die Hälfte der bebauten Fläche mit der um 1 erhöhten Zahl der an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoße multipliziert und das Produkt um 15 v.H. der unbebauten Fläche vermehrt wird. Nicht angeschlossene Gebäude oder Gebäudeteile zählen zur unbebauten Fläche. Wird die Liegenschaft trotz bestehender Anschlußverpflichtung nicht an die Kanalanlage angeschlossen, so ist die Berechnungsfläche so zu ermitteln, als ob die Liegenschaft an die Kanalanlage angeschlossen wäre.

(3) Der Einheitssatz (Abs. 1) ist vom Gemeinderat in der Kanalabgabenordnung (§ 6) festzusetzen; er darf 5 v.H. jenes Betrages nicht übersteigen, der unter Zugrundelegung der im Zeitpunkt des Gemeinderatsbeschlusses für die gesamte Kanalanlage einschließlich der Nebenanlagen erforderlichen Baukosten auf den laufenden Meter der Kanalanlage durchschnittlich entfällt. Die vom Gemeinderat der Ermittlung des Einheitssatzes zugrunde gelegten Baukosten sowie die Gesamtlänge des Kanalnetzes sind in die Kanalabgabenordnung aufzunehmen.

### **3.1.2. Gebäudeertragswert:**

Für die Berechnung des Gebäudeertragswertes werden die nachstehenden fiktiven Nettoerträge / Monat als angemessene, ortsübliche und vor allem nachhaltig erzielbare Nettomietzinse unter Bedachtnahme auf die absolute Größe der Nutzflächen, die Objektart, die Lage, die Nutzungsarten der Flächen, die Ausstattung, den Erhaltungszustand und die allfällig anzuwendenden mietrechtlichen Bestimmungen angesetzt. Der Ansatz des nachhaltig erzielbaren Nettomietzinses für die vermieteten Wohnungen Top 1 und Top 3 erfolgt unter der Annahme der kurzfristigen Auflösbarkeit der bestehenden Bestandverträge und der Neuvermietung. Das Risiko der Auflösbarkeit der auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandverträge wird durch einen Abschlag vom Ertragswert berücksichtigt. Weiters wird beim Mietzinsansatz davon ausgegangen, dass für die Wohnungen im Erd- und Obergeschoß jeweils ein Kellerraum und ein KFZ-Abstellplatz im Freien mitvermietet wird und für die größere Wohnung im Dachgeschoß die Garage im Keller mitvermietet wird.

Die Kosten für die laufende Instandhaltung werden im Hinblick auf das Alter und den Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes mit durchschnittlich € 12,00/ m<sup>2</sup> Nutzfläche/Jahr zum Ansatz gebracht.

Das Mietausfallwagnis berücksichtigt das Risiko der Ertragsminderung durch Leerstellungen, Uneinbringlichkeit von Mietzinsen samt allfälliger Folgekosten und wird im Hinblick auf die Objektart (Wohngebäude), die Lage und die Größen der Nutzflächen mit 3 % in Ansatz gebracht.

Die erwartete Verzinsung ist in gegenständlichem Fall mit 4,5 % p.a. anzusetzen.<sup>7</sup> Der gesamte Jahresreinertrag ist sodann auf die gewöhnliche Restnutzungsdauer zu kapitalisieren.

Unter Berücksichtigung des Baualters des Altbestandes und unter Berücksichtigung der durchgeführten Verbesserungsmaßnahmen im Zuge des Um- und Aufbaues des bestehenden Gebäudes durch Einbau von 5 Wohnungen ca. in den Jahren 2014 bis 2022 und der in diesem Zuge grundlegenden Sanierung (insbesondere Mauerwerk, Dach, Decken, Fassaden, Fenster, Türen, Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallation, Sanitärausstattungen, Boden-, Wand- und Deckenoberflächen, Haustechnik) sowie unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und unter der Annahme der Durchführung der notwendigen Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten und einer laufenden üblichen Instandhaltung ist insbesondere auch unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von einer Restnutzungsdauer des Gebäudes von ca. 70 Jahren auszugehen.

---

<sup>7</sup> Vergleiche Empfehlungen der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen; Heft 2/2025, S. 66 „Der Sachverständige“, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in Österreich

**Aufstellung der fiktiv angesetzten, nachhaltig erzielbaren Nettomietzinse:**

(unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten)

	vermietbare Fläche	Nettomietzins / m <sup>2</sup>	Ertrag/Monat gerundet
<b>Wohnung Top 1 – EG:</b> ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung eines Kellerabteiles und eines KFZ-Abstellplatzes)	45 m <sup>2</sup>	€ 8,70/m <sup>2</sup>	€ 391,--
<b>Wohnung Top 2 – EG:</b> ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im EG, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung eines Kellerabteiles und eines KFZ-Abstellplatzes)	43 m <sup>2</sup>	€ 8,70/m <sup>2</sup>	€ 374,--
<b>Wohnung Top 3 – OG:</b> ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im OG ohne Lift, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung eines Kellerabteiles und eines KFZ-Abstellplatzes)	48 m <sup>2</sup>	€ 8,70/m <sup>2</sup>	€ 417,--
<b>Wohnung Top 4 – OG:</b> ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im OG ohne Lift, der absoluten Größe, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung eines Kellerabteiles und eines KFZ-Abstellplatzes)	47 m <sup>2</sup>	€ 8,70/m <sup>2</sup>	€ 409,--
<b>Wohnung Top 5 – DG:</b> ca. (unter Berücksichtigung des Standortes, der Lage im DG ohne Lift, der absoluten Größe, der Ausstattung mit 2 Balkonen, des Ausstattungsstandards und der Mitvermietung der Garage im Kellergeschoß)	84 m <sup>2</sup>	€ 9,00/m <sup>2</sup>	€ 756,--
<b>Summe nachhaltig erzielbarer Rohertrag / Monat</b>		€	<b>2.347,--</b>
x 12 ergibt einen			
<b>Jahresrohertrag von</b>		€	<b>28.164,--</b>
abzüglich			
<b>Kosten für laufende Instandhaltung,</b> € 12,00 / m <sup>2</sup> /Jahr, Nutzfläche (344 m <sup>2</sup> )		€ -	4.128,--
<b>Mietausfallwagnis</b> 3 % vom Jahresrohertrag		€ -	845,--
<b>Jahresreinertrag</b>		€	<b>23.191,--</b>
abzüglich			
<b>Verzinsung Bodenwert:</b>			
4,5 % von € 59.000,--		€ -	2.655,--
Gebäude-Ertragsanteil		€	20.536,--

Gebäude-Ertragsanteil € 20.536,--  
auf 70 Jahre (Gebäuderestnutzungsdauer)  
mit 4,5 % kapitalisiert (VV=21,2021)

**Gebäudeertragswert bei einer altersadäquaten Abnutzung € 435.406,--**

abzüglich

**Zustandswertminderung aufgrund des über eine altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes:**

Bei der technischen Wertminderung ist auch der **Bau- und Erhaltungszustand** des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck<sup>8</sup> der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von Gebäudeertragswert vornimmt. Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

Auszugsweise ergeben sich daraus aufgrund der von Heideck zu Grunde gelegten Formel folgende Zustandswertminderungen:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg.geringere Instandsetzungen	8,09%
<b>2,75</b>		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

Unter Hinweise auf Punkt 2.12. dieses Gutachtens sind an dem Mehrfamilienwohnhaus geringfügige über die übliche Instandhaltung hinausgehende Instandsetzungsarbeiten und auch geringfügige Fertigstellungsarbeiten erforderlich. Nach vorstehend angeführter Tabelle wird in konkretem Fall die **Zustandsnote 2,75** vergeben. Bei Anwendung der Zustandsnote 2,75 ist somit eine

**Wertminderung aufgrund des über die altersadäquate Abnutzung hinausgehenden Bau- und Erhaltungszustandes**

von gerundet - 13 % € - 57.000,--  
anzusetzen.

Gebäudeertragswert € 378.406,--

<sup>8</sup> vgl. Immobilienbewertung Österreich, Juli 2007: Zustandswertminderung nach Heideck, S. 293 bis 296

**Gebäudeertragswert unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes somit gerundet** € 378.000,--

### **3.1.3. Ertragswert:**

Der **Ertragswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften EZ 313** errechnet sich somit wie folgt:

<b>Gebäudeertragswert</b>	€	<b>378.000,--</b>
<b>Bodenwert</b>	€	<b>59.000,--</b>

**ERTRAGSWERT der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 313 somit gerundet** € 437.000,--

### **3.2. Verkehrswert ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:**

Der unter Punkt 3.1.3. rechnerisch ermittelte Wert (Ertragswert) entspricht aufgrund der unter C-LNR 1 a intabulierten Last (Dienstbarkeit des Gehens und der Unsicherheit bezüglich Auflösung der bestehenden Mietverträge (Top 1 und Top 3) nicht dem Verkehrswert.

Es ist somit eine merkantile Korrektur zur Anpassung des rechnerisch ermittelten Ertragswertes an den Verkehrswert vorzunehmen. Dabei ist die Gesamtheit der zum Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände zu berücksichtigen.

**Rechnerischer Sachwert** € 437.000,--  
Zur Anpassung des rechnerischen Wertes an den Verkehrswert sind unter Berücksichtigung der Marktgegebenheiten nachstehende merkantile Korrekturen vorzunehmen:

#### **Abschläge für:**

**Beeinträchtigung durch die Dienstbarkeit des Gehens über Gst 32/3:** - 2 % € - 8.740,--

Interessenten werden üblicherweise bei der Wahl von 2 ansonsten gleichwertigen Liegenschaften, bei dem die eine eine Beeinträchtigung durch die Dienstbarkeit aufweist und die andere nicht diesen Umstand bei der Preisfindung mit einem dieser Beeinträchtigung entsprechendem Abschlag vom Ertragswert berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Käuferverhaltens ist somit ein Abschlag für den merkantilen Minderwert anzusetzen.

Zwischensumme € 428.260,--

Zwischensumme	€	428.260,--
<b>Unsicherheit bezüglich Auflösung der bestehenden Mietverträge (Top 1 und Top 3):</b>		
<b>pauschal</b>	€ -	<b>12.000,--</b>
Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.1.2. dieses Gutachtens verwiesen. In den bestehenden Verträgen ist ein Nettomietzins vereinbart, der unter dem nachhaltig erzielbaren Nettomietzins bei Neuvermietung liegt. Kapitalisiert man den Minderertrag auf die Restnutzungsdauer errechnet sich ein Minderwert von ca. € 24.000,--. Das Risiko der Nichtauflösbarkeit der bestehenden Bestandverträge wird mit 50 % eingeschätzt, somit wird ein Abschlag in Höhe von € 24.000,-- x 50 %, d.s € 12.000,-- angesetzt.		
<b>bar erlegte Kauttionen gemäß Mietverträgen</b>		
(siehe dazu Punkt 2.15. dieses Gutachtens)	€ -	<b>6.000,--</b>
Verkehrswert	€	410.260,--

Der unter Punkt 3.2. rechnerisch ermittelte Wert (Ertragswert) entspricht unter der Annahme der Vermietung zu marktüblichen und nachhaltig erzielbaren Mietzinsen und unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und unter Heranziehung von Vergleichswerten den Gegebenheiten auf diesem Immobilienteilmarkt und kann daher ohne weitere merkantile Korrektur als Verkehrswert ausgewiesen werden.

**Der Verkehrswert  
der Liegenschaft EZ 313  
Grundbuch 24253 Martinsberg  
beträgt zum Stichtag 11. Dezember 2025  
unter Berücksichtigung der gemäß Mietverträgen  
in bar erlegten Kauttionen und  
ohne Berücksichtigung der auf Grund von  
(Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der  
Liegenschaft lastenden Beträge  
somit gerundet**

€ 410.000,--

Nicht berücksichtigt sind allenfalls gegebene Kontaminierungen, welche erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert nehmen könnten. Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung bzw. die Bewertung der Kosten für eine allfällige Sanierung von Kontaminierungen können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

### **3.3. Verkehrswert unter Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge:**

Verkehrswert der Liegenschaft <u>ohne Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge (dingliche Gebühren- und Abgabenrückstände)</u> gemäß Punkte 3.2. dieses Gutachtens	€ 410.000,--
abzüglich	
der <u>auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge (Gebühren- und Abgabenrückstände gem. Punkt 2.2.3. dieses Gutachtens)</u>	€ - 2.670,79
Verkehrswert	€ 407.329,21

**Der Verkehrswert  
der Liegenschaft EZ 313  
Grundbuch 24253 Martinsberg  
beträgt zum Stichtag 11. Dezember 2025  
unter Berücksichtigung der gemäß Mietverträgen in bar erlegten Kautionen und mit Berücksichtigung der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge  
somit gerundet**

**€ 407.000,--**

Nicht berücksichtigt sind allenfalls gegebene Kontaminierungen, welche erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert nehmen könnten. Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung bzw. die Bewertung der Kosten für eine allfällige Sanierung von Kontaminierungen können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden.

**4. ZUSAMMENFASSUNG:**

**Der  
Verkehrswert  
der Liegenschaft EZ 313, Grundbuch 24253 Martinsberg  
beträgt  
zum Bewertungsstichtag 11. Dezember 2025**

**unter Berücksichtigung der  
gemäß Mietverträgen in bar erlegten Kautionen  
und  
ohne Berücksichtigung  
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung  
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft  
lastenden Beträge**

gerundet **€ 410.000,--**  
(Euro vierhundertzehntausend)

**unter Berücksichtigung der  
gemäß Mietverträgen in bar erlegten Kautionen  
und  
mit Berücksichtigung  
der auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung  
auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft  
lastenden Beträge**

gerundet **€ 407.000,--**  
(Euro vierhundertsiebentausend)

jeweils

unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller  
wertbestimmenden Merkmale und Voraussetzungen

- unter der Annahme der Bestandfreiheit –
- unter der Annahme der Geldlastenfreiheit –
- ohne Berücksichtigung allfälliger Kontaminierungen –

**ZUBEHÖR:**

Es wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt.

## **5. ANMERKUNGEN**

### **5.1. Allgemein**

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern dient ausschließlich für den auftragsgemäßen Zweck.

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

### **5.2. Umsatzsteuer**

Mit Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 1998 (19.6.1998) gelten neue umsatzsteuerrechtliche Bestimmungen für Immobilientransaktionen. Es ist daher auf folgendes hinzuweisen:

Sollte bei Veräußerung der Immobilie eine Rechnung mit Umsatzsteuer ausgestellt werden, ist die gesetzliche Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

### **5.3. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht**

(ÖNORM B1802 Pkt. 3.3)

Im Hinblick auf die Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei unveränderten äußeren Bedingungen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt erzielbar ist. Diese Kurzfristigkeit der Verwertung im Zwangsversteigerungsverfahren, in dem ein für die Immobilie adäquater Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt.

DER SACHVERSTÄNDIGE

für die Fachgebiete:

94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20; 94.65; 94.70

**6. ANHANG:****6.1. Grundbuchauszug:**

KATASTRALGEMEINDE 24253 Martinsberg EINLAGEZAHL 313  
BEZIRKSGERICHT Zwettl

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3560/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
32/3	G GST-Fläche *	413	
	Bauf. (10)	146	
	Bauf. (20)	267	Schulgasse 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 5129/2014 BEV 984/2014/07 Änderung hins Gst 32/3
- 4 a 5131/2014 Grunddienstbarkeit des Gehens über Gst 32/2 für Gst 32/3
- 5 a 5131/2014 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 40/13 für Gst 32/3

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/1  
Valentin Cociorvan  
GEB: 1981-03-28 ADR: Mitterndorf 17, Martinsberg 3664  
c 5131/2014 IM RANG 3087/2014 Kaufvertrag 2014-06-25 Eigentumsrecht  
d 2455/2015 Adressenänderung


\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 5131/2014  
DIENSTBARKEIT des Gehens über Gst 32/3 für Gst 32/2 33/2  
40/13 gemäß Punkt VI Kaufvertrag 2014-06-25
- 3 a 3063/2017 Pfandurkunde 2017-07-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--  
für Raiffeisenbank Ottenschlag-Martinsberg eGen (FN 35659s)
- b 2921/2025 Hypothekarklage (33 Cg 26/25v - LG Krems/Donau)
- 4 a 1443/2018 Pfandurkunde 2018-04-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für Raiffeisenbank Ottenschlag-Martinsberg eGen (FN 35659s)
- b 2921/2025 Hypothekarklage (33 Cg 26/25v - LG Krems/Donau)
- 6 a 2170/2025 Beschluss 2025-06-17  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.318,35  
Antragskosten EUR 151,50  
für Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und  
Müllbeseitigung, Bezirk Zwettl (7 E 834/25g)
- 7 a 3084/2025 Beschluss 2025-08-19  
PFANDRECHT vollstr EUR 17.727,40  
Antragskosten EUR 1.034,40  
für Rep.Österreich,vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d.  
FA Österreich, DS 23 (7 E 1205/25s)
- 8 a 3439/2025 Beschluss 2025-09-22  
PFANDRECHT vollstr EUR 590,78  
4 % Z aus EUR 590,78 seit 2024-12-07  
Kosten EUR 228,60 samt 4 % Z seit 2025-07-28  
Antragskosten EUR 239,10 für  
Maler Jager GmbH (FN 630696w) (7 E 1304/25z)

- 9 a 3560/2025 IM RANG 3063/2017 1443/2018 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von  
vollstr EUR 70.000,-- samt 7,125 % Z ab 2025-07-14,  
kapitalisiert vierteljährlich  
Kosten EUR 465,19 samt 4 % Z ab 2025-08-11  
Antragskosten EUR 1.793,19 für  
Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen (FN 49470a)  
(7 E 1350/25i)
- b 3560/2025 Pfandrechte siehe C-LNR 3 und C-LNR 4

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

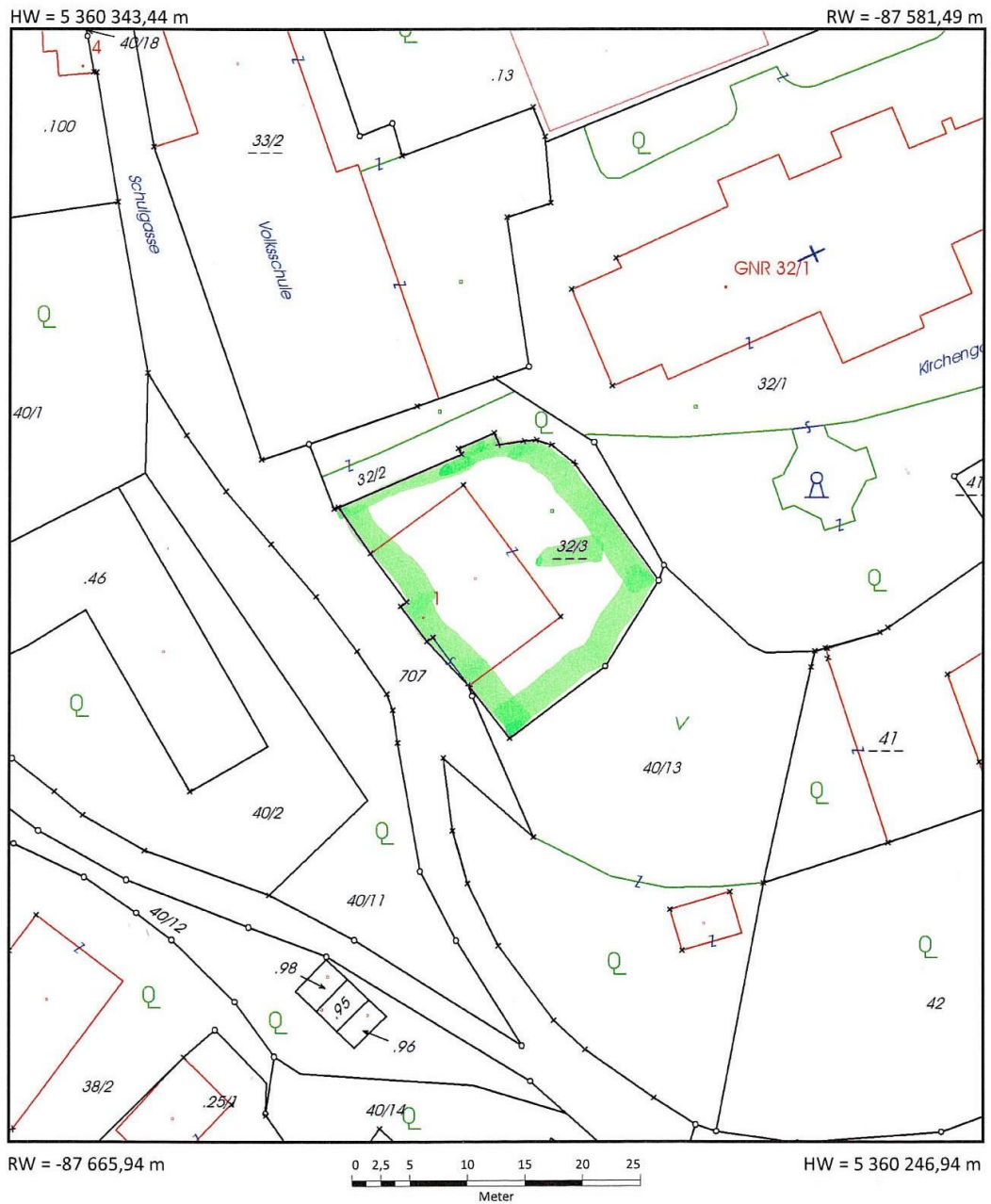
**6.2. Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM):**

 Bundesamt  
für Eich- und  
Vermessungswesen

bev.gv.at

**Katastralmappe Druck/PDF**

Vermessungsamt: Vermessungsamt Gmünd / Dienststelle Zwettl  
Katastralgemeinde: Martinsberg (24253)  
Mappenblatt-Nr.: 6737-74/4  
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



© BEV 2025

Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Seite 1 von 1

Abgabedatum: 10.12.2025, Bestellnr.: 0104889556

**6.3. Mietvertrag Top 3:**

**Mietvertrag**

Zwischen  
 Name COCIORVAN Valentin ..... Adr  
 esse Schulgasse 1 3664 Martinsberg ..... Tel.....  
 - Vermieter -

und  
 Name FELERVANILORBERT ..... Adr  
 esse .....  
 Tel: .....  
 - Mieter -

Wird folgender Mietvertrag geschlossen:

**§1 Mieträume**  
 Der Vermieter vermietet dem Mieter zu Wohnzwecken die im  
 Hause Schulgasse 1 ..... (Adresse) im 1 Stock  
 (rechts/links, Mitte) gelegene Wohnung (Nr. ....) bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Diele,  
Bad/WC, (Kellerraum, Balkon, Terrasse, .....)\*.  
 Die Wohn/Nutzfläche beträgt ca. 48 Quadratmeter.  
 Mitvermietet wird der (Tief-)Garagenstellplatz Nr. ....

**§2 Mietzins und Nebenkosten**  
 Die monatliche Grundmiete beträgt 370 EUR. ohne Betriebskosten  
 Die Kosten der (Tief-)Garage betragen monatlich ..... EUR.  
 Neben der Miete trägt der Mieter die Betriebskosten i.S.d.  
 Betriebskostenverordnung (Betr.KV s. Anlage 1)  
 Auf diese Betriebskosten ist eine monatliche Vorauszahlung von ..... EUR zu zahlen.

Insgesamt sind vom Mieter eine Warmmiete in Höhe von zu:  
 ..... EUR zu zahlen.  
 Über die Vorauszahlung für die Betriebskosten ist jährlich einmal durch den Vermieter oder  
 Verwalter abzurechnen. Die Abrechnung erfolgt unverzüglich, sobald dem Vermieter/ Verwalter  
 die zur Abrechnung notwendigen Unterlagen vorliegen.  
 Erhöhen sich die Betriebskosten, so ist der Vermieter berechtigt, diese im Rahmen der  
 gesetzlichen Vorschriften umzulegen und eine entsprechende Erhöhung der Vorauszahlungen zu  
 verlangen.

**§3 Zahlung der Miete und Nebenkosten**  
 Miete und Nebenkosten sind ab Beginn der Mietzeit monatlich im Voraus, spätestens bis zum  
 dritten Werktag eines Monats für den Vermieter kostenfrei auf das Konto des Vermieters  
 Kto.Nr. AT 17 3239 0000 0000 2525 bei Raiffeisen Raika Waldviertel  
 BLZ ..... zu überweisen.  
 Ausschlaggebender Zeitpunkt ist die Wertstellung auf dem Konto des Vermieters, nicht der Tag  
 der Absendung.

**§4 Mietdauer**  
 Das Mietverhältnis beginnt am 01.02.2023 und läuft auf unbestimmte Zeit. Das  
 Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften.  
 Eine Kündigung hat schriftlich zu erfolgen.

### §5 Mietsicherheit

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit (Kautions) in Höhe von 3000,00 EUR (...x Nettokaltmieten) zu leisten.

Dieses kann in Form der Hinterlegung eines Sparbuchs, einer Bankbürgschaft oder durch Barbezahlung/Überweisung an den Vermieter erfolgen.

1500 bezahlt am 01.02.2023 und Rest am 08.02.2023

### §6 Zustand der Mieträume

Der Vermieter gewährt dem Mieter den Gebrauch der Mietsache in dem Zustand bei Übergabe.

Dieser Zustand ist dem Vermieter bei Übergabe der Mietsache bekannt und wird in einem Protokoll festgehalten, welches wesentlicher Bestandteil des Mietvertrages ist. (s. Anlage 3)

Zu Beginn des Mietverhältnisses bekannte Mängel an der Mietsache werden vom Vermieter als vertragsgemäß anerkannt. Eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für anfängliche Mängel wird ausgeschlossen.

Sollten noch Restarbeiten an der Mietsache durch den Vermieter durchzuführen sein, so kann die Übergabe der Mietsache vom Mieter nicht verweigert werden, sofern die Nutzung als Wohnung nur unerheblich beeinträchtigt ist.

### §7 Schönheitsreparaturen

Während der Dauer des Mietverhältnisses übernimmt der Mieter die Kosten der Schönheitsreparaturen.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören insbesondere das Anstreichen bzw. Tapezieren der Wände und Decken sowie der Innentüren, das Lackieren der Heizkörper und Heizrohre und der Fenster und Außentüren von innen.

In der Regel sind Schönheitsreparaturen durchzuführen:

- in Küchen, Bädern und Duschen alle 3 Jahre
- in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre
- in allen sonstigen Nebenräumen alle 7 Jahre.

Die Schönheitsreparaturen sind, soweit erforderlich, in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ nach § 243 BGB zu leisten und richten sich im konkreten Fall nach dem Renovierungsbedarf, d.h. je nach Zustand früher oder später.

### §8 Instandhaltung der Mietsache

Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache und die gemeinschaftlichen Einrichtungen und Anlagen pfleglich und schonend zu behandeln.

Schäden am Haus und in den Mieträumen sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Für durch verspätete Anzeige verursachte weitere Schäden haftet der Mieter.

Der Mieter hat für ordnungsgemäße Reinigung der Mieträume sowie deren ausreichende Beheizung und Belüftung sowie Schutz der Innenräume vor Frost zu sorgen.

Der Mieter haftet dem Vermieter für Schäden, die durch die Verletzung seiner ihm obliegenden Obhuts-, Sorgfalts- und Anzeigepflicht schuldhaft verursacht werden. Er haftet in gleicher Weise für Schäden, die durch seine Angehörigen, Untermieter, Arbeiter, Angestellten Handwerker und Personen, die sich mit seinem Willen in der Wohnung aufhalten oder ihn aufsuchen, verursacht werden.

Hat der Mieter oder der vorgenannte Personenkreis einen Schaden an der Mietsache verursacht, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

Der Mieter hat Schäden, für die er einstehen muss, unverzüglich zu beseitigen. Kommt er dieser Verpflichtung auch nach schriftlicher Mahnung innerhalb einer angemessenen Frist nicht nach, so kann der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

Der Mieter hat zu beweisen, dass ein Verschulden seinerseits nicht vorgelegen hat.

### §9 Benutzung der Mietsache

Der Mieter darf die angemieteten Räume zu anderen als zu Wohnzwecken nur mit Erlaubnis des Vermieters benutzen.

Eine Zustimmung des Vermieters ist ebenfalls erforderlich, wenn der Mieter an der Mietsache Um-, An-, und Einbauten, Installationen oder andere Veränderungen vornehmen will.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass eine Untervermietung oder die Überlassung der Mietsache an Dritte der Zustimmung des Vermieters bedarf. Hiervon ausgenommen sind Ehepartner oder Lebensgefährten des Mieters, sofern eine auf Dauer angelegte gemeinsame Haushaltsführung geplant ist.

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen, es sei denn, dass in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, der Wohnraum übermäßig belegt wird oder dem Vermieter die Überlassung aus einem sonstigen Grund nicht zugemutet werden kann.

Die Haltung von Kleintieren ist dem Mieter ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, soweit durch die Unterbringung in den Mieträumen eine Beeinträchtigung der Mietsache oder eine Belästigung von Hausbewohnern oder Nachbarn nicht gegeben ist.

Die Haltung von Hunden und Katzen sowie anderer als Tiere bedarf der Zustimmung des Vermieters. Die Zustimmung darf nur aus triftigem Grund verweigert werden. Sie gilt nur für den Einzelfall und kann widerrufen werden, wenn eine Belästigung der Nachbarn oder eine Beeinträchtigung der Mietsache eingetreten ist.

Des Weiteren hat der Mieter dafür Sorge zu tragen, dass Haustiere sich nicht ohne Aufsicht auf den Fluren, Treppen, in den Außenanlagen oder anderen Gemeinschaftseinrichtungen aufhalten. Verunreinigungen sind unverzüglich zu entfernen. Von den Spielplätzen sind die Haustiere grundsätzlich fernzuhalten.

#### §10 Bagatellschäden/Kleinreparaturen

Die Kosten für die Reparatur von Bagatellschäden trägt der Mieter ohne Rücksicht auf ein Verschulden bis zu der nachfolgend angegebenen Höhe.

Es handelt sich hierbei um die Instandhaltungskosten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und häufigen Gebrauch unterliegen wie Installationseinrichtungen für Wasser, Strom, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen sowie Rollläden, Jalousien, Fensterläden und Markisen und Fenster und Türverschlüsse.

Die Obergrenze für eine Reparatur beträgt im Einzelfall 80,- EUR, maximal 320,- EUR zzgl. MwSt. im Jahr, aber nicht mehr als 8% der Jahresmiete (Kalt).

#### §11 Kündigung

Auf die Kündigung des Mietvertrags finden die Vorschriften der §§ 573 ff. BGB Anwendung. Die Kündigung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. Die entsprechende Vorschrift des § 545 BGB findet insoweit keine Anwendung.

#### §12 Betreten der Mietsache durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter darf die Mietsache aus wichtigem Grund und nach rechtzeitiger Ankündigung betreten, um unter anderem ihren Zustand zu überprüfen oder die Ablesung von Messgeräten oder Reparatur – bzw. Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen.

#### §13 Personenmehrheit als Vertragspartei

Besteht eine Mietpartei aus mehreren Personen, so haften sie für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.

Erklärungen, deren Wirkung die einzelnen Mieter aus dem Mietverhältnis berühren, müssen von und gegenüber allen abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich jedoch - unter Vorbehalt eines schriftlichen Widerrufs - bis auf weiteres gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Dies gilt auch für die Entgegennahme von Kündigungen, nicht jedoch für deren Abgabe oder für den Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages.

#### §14 Hausordnung

Die Parteien sind sich darüber einig, dass die bei Abschluss des Mietvertrages dem Mieter übergebene Hausordnung (Anlage 2) zum wesentlichen Bestandteil des Mietvertrages wird.

#### §15 Beendigung des Mietverhältnisses

**Rückgabe der Mietsache:**

Der Mieter hat dem Vermieter die Mietsache wie bei Erhalt vollständig geräumt und gereinigt und mit sämtlichen, auch den vom Mieter beschafften, Schlüsseln zu einem von beiden Parteien vereinbarten Termin zu übergeben. Über die Übergabe ist ein Protokoll zu erstellen (s. Anlage 3) Der Mieter hat dafür Sorge zu tragen, dass bei allen in der Mietsache befindlichen Messgeräten (Heizung, Warm-, Kaltwasser etc.) auf seine Kosten eine Zwischenablesung stattgefunden hat. Das Protokoll über die Zwischenablesung ist dem Vermieter bei der Übergabe auszuhändigen. Bauliche Veränderungen an der Mietsache oder Einrichtungen sind auf Verlangen des Vermieters vom Mieter zu entfernen bzw. der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Falls der Mieter bereits die in § 7 dieses Vertrages Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und eine erneute Durchführung dieser Arbeiten turnusgemäß noch nicht fällig ist, so kann der Vermieter zeitanteilig einen geldwerten Ersatz hierfür verlangen, sofern die Notwendigkeit zu erneuten Schönheitsreparaturen bestehen sollte. Der Mieter kann diesen Anspruch vermeiden, wenn er selbst diese Arbeiten vornimmt oder vornehmen lässt. Falls die Schönheitsreparaturen vom Mieter durchzuführen sind, hat er die Verpflichtung, diese in fachgerechter „mittlerer Art und Güte“ vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Wird bei der Übergabe der Mietsache ein Schaden an dieser oder den Einrichtungen festgestellt, und dem Mieter trifft hierfür ein Verschulden, so ist der Mieter zum Ersatz des entstandenen Schadens abzüglich der allgemein üblichen Nutzungsdauer verpflichtet.

**§16 Schriftform/Salvatorische Klausel**

Die Parteien sind sich ausdrücklich darüber einig, dass zu diesem Vertrag keinerlei mündliche Nebenabreden bestehen und jegliche Änderungen oder Ergänzungen der Schriftform bedürfen. Sollten Klauseln aus diesem Vertrag nebst Anlagen unwirksam sein oder werden, so sind sich die Parteien darüber einig, dass die übrigen Klauseln aus dem Vertrag ihre Gültigkeit behalten sollen. Die unwirksame Klausel wird dann durch eine solche ersetzt, die dem wirtschaftlich gewollten Inhalt in rechtlich zulässiger Weise entspricht.

**§17 Individuelle Vereinbarungen****§18 Anlagen als Vertragsbestandteil**

1. BetriebskostenVO (Anlage 1)
2. Hausordnung (Anlage 2)
3. Übergabeprotokolle (Anlage 3 und 3 A)

Martinsberg ..... den 01.02.2023  
 Cociorvan Valentin .....  
 -Vermieter-

Martinsberg ..... den 01.02.2023  
 .....  
 -Mieter-