

Mag. Andre FAUDON

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1090 Wien, Porzellangasse 37/16b

Tel.: 01 319 22 68 | Mail: a.f@faudon.at | Mobil: 0664 405 47 03

GERICHTSGUTACHTEN LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Befund und Gutachten

durchgeführt am 31.10.2025 im Auftrag der gerichtlich bestellten Masseverwalterin Frau Dr. Anne Marie Kosesnik-Wehrle hinsichtlich des Zinshauses mit der Adresse Pöckgasse 9, 2700 Wiener Neustadt im Insolvenzverfahren, GZ 6 S 77/25b Handelsgericht Wien.

I. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Grundbuch:	Bezirksgericht Wiener Neustadt
Katastralgemeinde:	23443 Wiener Neustadt
Einlagezahl:	EZ 422
Alleineigentümer	Insolvenzmasse der GR Real GmbH

II. ALLGEMEINES

1. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes des Zinshauses zum Zwecke des freihändigen Verkaufs im Rahmen der Insolvenz durch den Masseverwalter.

2. Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

3. Bewertungsverfahren

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem

Vergleichswert- und Ertragswertverfahren,

das für Liegenschaften wie die gegenständliche das geeignete Verfahren ist, da das Zinshaus nicht bestandsfrei ist. Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive gesetzlicher Mehrwertsteuer.

4. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgte im Rahmen der Besichtigung am 31.10.2025 durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Herrn Mag. Andre Faudon, 1090 Wien, Porzellangasse 37. Es wurden die allgemeinen Teile begangen und Mieter angetroffen.

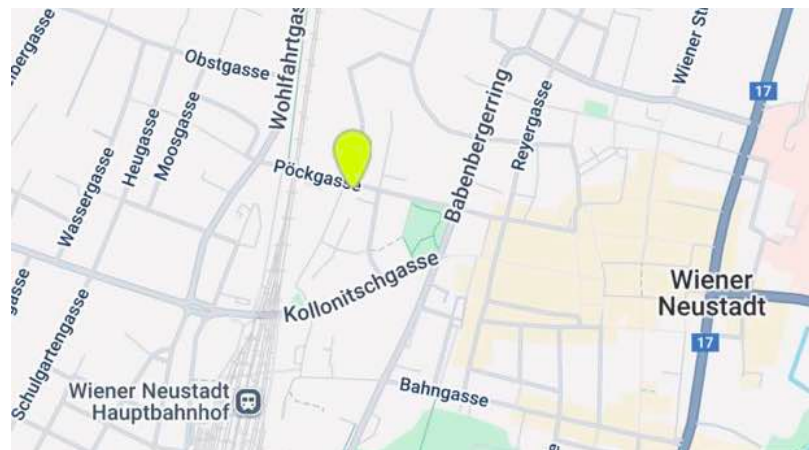
5. Bewertungsgrundlagen

Besichtigung der Liegenschaft am 31.10.2025
Grundbuchsatzzug vom 30.10.2025
Zinsliste vom 05.05.2025
Bauakteinsichtnahme am 31.10.2025
Baubewilligung vom 13.12.2019
Fertigstellungsanzeige 06.08.2020
Einreichplan vom 26.11.2019
Einreichplan 22.05.1956
Mietverträge
Energieausweis vom 22.05.2015
Fotos

III. BEFUND

1. Lage der Liegenschaft

Das Zinshaus befindet sich in der Pöckgasse 9 Ecke Purgleitnergasse 18a, in zentraler Lage in Wiener Neustadt zwischen der Wohlfahrtgasse und dem Babenbergerring nördlich des Hauptbahnhofs.





straßenseitige Hausansicht



Hofansicht



2. Infrastruktur

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch den nahegelegenen Hauptbahnhof, Straßenbahnen und Busse sehr gut. Fußläufig sind Supermarkt, Cafés, Banken, Apotheke, Ärzte und Naherholungsgebiete erreichbar.



3. Grundbuchstand und Kataster

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt EINLAGEZAHL 422
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

Letzte TZ 3694/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.1503/2 GST-Fläche * 443
Bauf.(10) 281
Bauf.(20) 162 Purgleitnergasse 18a
Pöckgasse 9
***** A2 *****
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
GR Real GmbH (FN 476261i)
ADR: Himmelpfortgasse 13/ Top 11-12, Wien 1010
a 1090/2019 IM RANG 591/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht
c 3694/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-05-23
(6 S 77/25b - HG Wien)
Masseverwalterin: Dr. Annemarie KOESNIK-WEHRLE geb 1972-10-29
***** C *****
1 a 1477/2019 Pfandurkunde 2019-02-13 Höchstbetrag EUR 800.000,--
PFANDRECHT für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
c 1477/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 422 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 1
EZ 2717 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 3
2 a 10888/2021 Pfandurkunde 2021-12-07 Höchstbetrag EUR 807.600,--
PFANDRECHT für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
c 10888/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 422 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 2
EZ 2717 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 4
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



4. Rechte und Belastungen

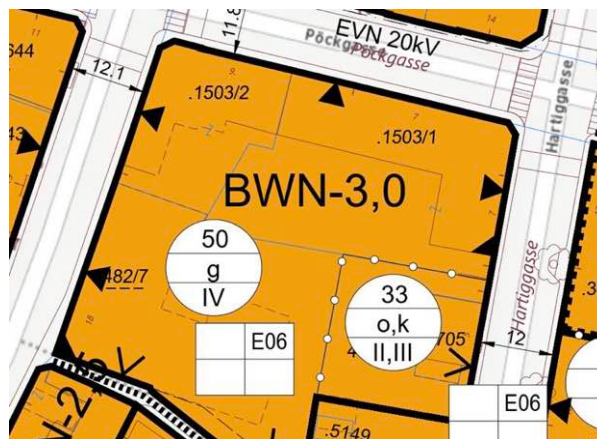
Im Grundbuch sind zwei Pfandrechte für die Erste Bank Österreich einverleibt

Es gibt einen Mietvertrag über Top 1 und einen Schaukastenmietvertrag mit der SPÖ, ansonsten ist das Zinshaus bestandsfrei. Die Top 3 ist laut Mailnachricht vom 3.11.2025 gerade vom Mieter zurückgestellt worden.

Im Bauakt findet man einen genehmigten Bestandsplan mit Nutzflächen, die mit der Zinsliste übereinstimmen.

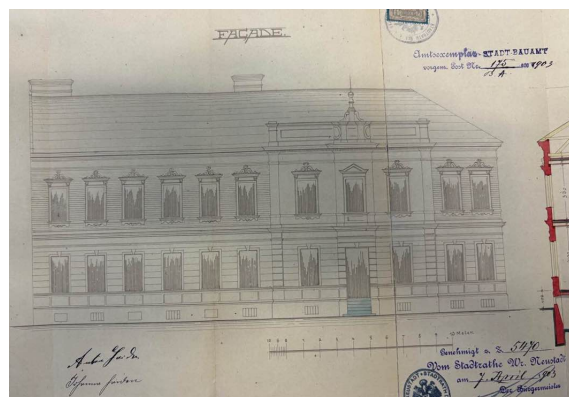
5. Widmung

Die Liegenschaft befindet sich in im Bauland Wohnen Bauklasse IV (11-14m), geschlossene Bauweise. Die Dachtraufe liegt derzeit bei rund 10 m. Demnach sollten eine Aufstockung und ein Dachbodenausbau unter statischen Vorbehalten möglich sein. Auch ein Abbruch/Neubau wäre möglich, wenn der Mieter Top 1 abgesiedelt werden kann, wobei nur 50 % der Grundstücksfläche verbaubar wäre und die Baulücke aufgrund der Baulinienlänge von rund 32 m nur eine Trakttiefe von rund 7 m ergeben dürfte. Die bebaute Fläche des Altbestands ohne Nebengebäude weist bereits rund 225 m² auf.

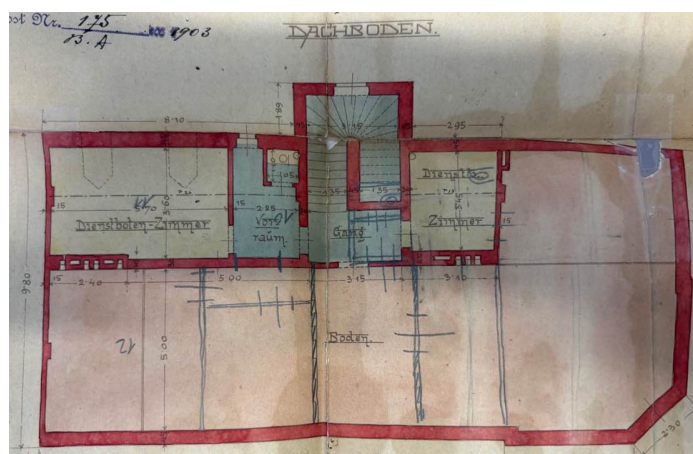
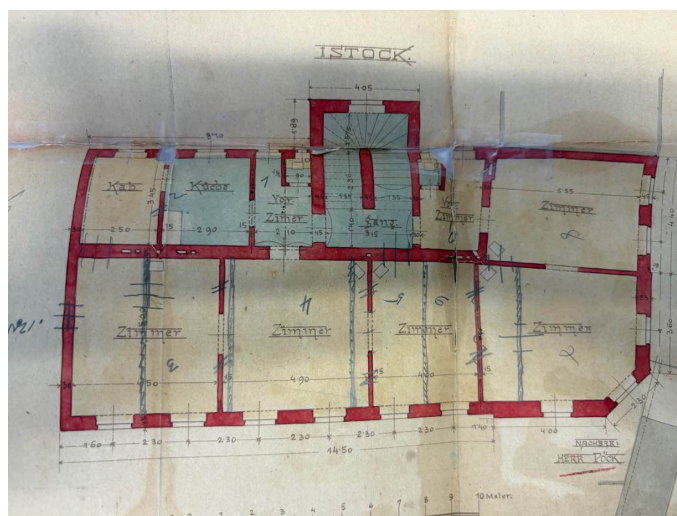
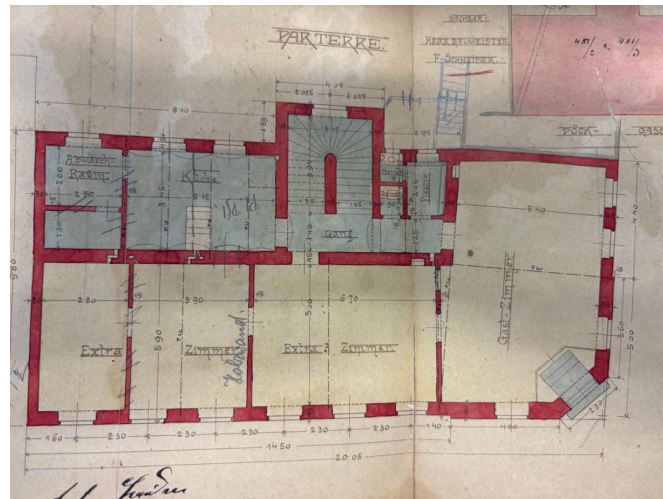


6. Zinshausbeschreibung

Das Zinshaus „Pöckgasse 9“ wurde im Jahr 1903 als Gasthaus baubewilligt und danach errichtet. Es handelte sich um ein zweigeschoßiges Eckhaus mit einem damaligen Zugang ins Gasthaus im Eckbereich Pöckgasse/Purgleitnergasse, den es nicht mehr gibt und einen Zugang über den Innenhof. Die gesamte Fläche im Erdgeschoß hatte eine Gasthausnutzung, im oberen Geschoß waren zwei Wohnungen vorgesehen. In einer Wohneinheit wohnte vermutlich der Gastwirt. Im Dach waren hofseitig zwei Dienstbotenzimmer eingebaut. Die handschriftlichen Bemerkungen im damaligen Plan lassen darauf schließen, dass auch straßenseitig Dienstbotenzimmer im Dach seinerzeit eingebaut wurden. Die Top 5 war daher bereits 1903 in einzelnen Dachkammern vorhanden.



Plan aus dem Jahr 1903



Im Jahr 1929 wurde das Haus zu einem Gewerkschaftshaus umgebaut und es erfolgte der Zubau eines Nebengebäudes an der Purgleitnergasse 18a. Es entstand ein „Extrazimmer“ mit einer Verbindung in den Altbestand, ein zusätzlicher WC-Bereich und nicht mehr vorhandene Stallgebäude.

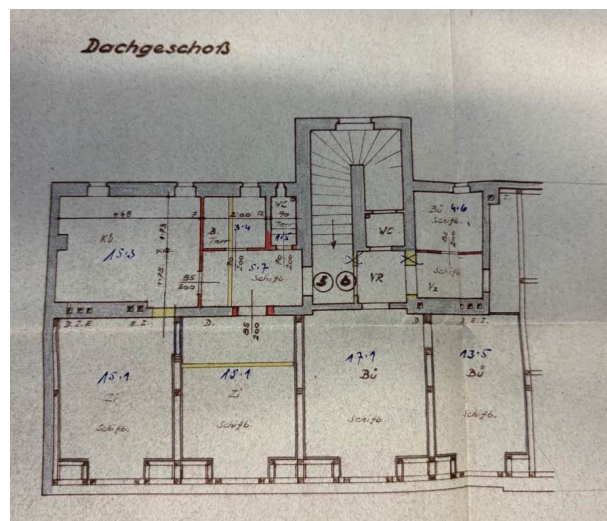


Bauplan 1929



Zubau

Aus dem Jahr 1956 gibt es einen genehmigten Umbauplan, der auch das Dachgeschoß betraf.



Plan 1956

Laut Zinsliste und Begehung gibt es 6 Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von 436,96 m². 5 Wohneinheiten werden über die Purgleitnergasse und den Hauseingang im Innenhof begangen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Top 6 hat einen eigenen Zugang ins Nebengebäude.



Hauptzugang

Das Altbestandshaus ist vollunterkellert. Das Nebengebäude ist ebenso unterkellert. Der Dachboden des Altbestands ist nur zum Teil ausgebaut. Ein Bereich von rund 30 m² ist nicht ausgebaut. Der Zustand des Dachstuhls ist schlecht und man muss davon ausgehen, dass der Ausbau der Dachwohnung Top 5 schon damals in die vorhandene Dachkonstruktion aus dem Jahr 1903 eingebaut wurde. Dämmung und Isolierung ist wahrscheinlich unzureichend vorhanden. Das Dach wurde neu gedeckt und eine Isolierung von Außen her bei Top 5 eingesetzt.

Das Zinshaus wird von der Hausverwaltung Gebrüder RIHA Immobilienmanagement GmbH, Himmelpfortgasse 13/11-12, 1010 Wien verwaltet. Laut Energieausweis vom 22.05.2015 beträgt der HBW Wert 134,9 kWh/m²a. In der Zinsliste sind keine Kategorien für die Einheiten angeführt, aber es gibt keine Gang WC's. In den Wohnungen, die besichtigt wurden, das waren Top 1, 2, 5 und 6 waren Gasthermen und Bäder vorhanden, so dass man von Kat A Wohnungen ausgehen kann. Die Brauchbarkeit ist aber aufgrund der E-Verteilkasten in Frage zu stellen.

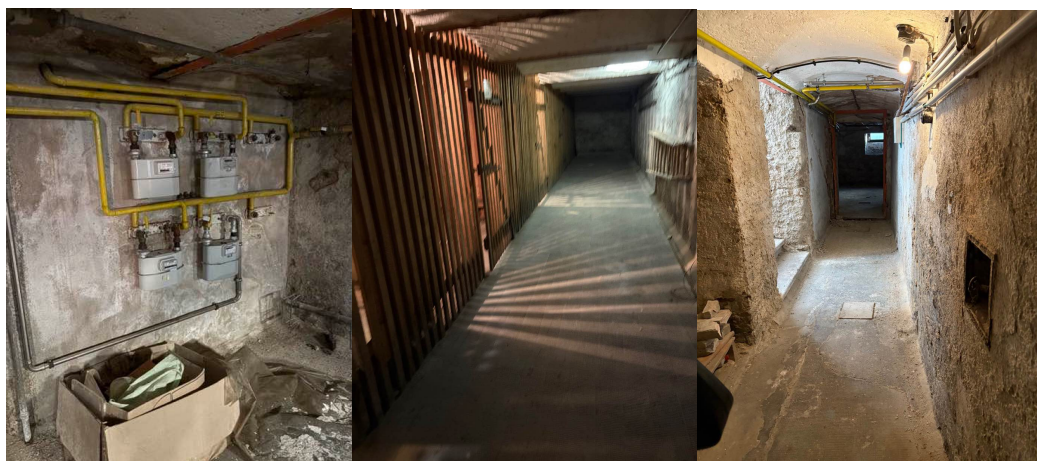
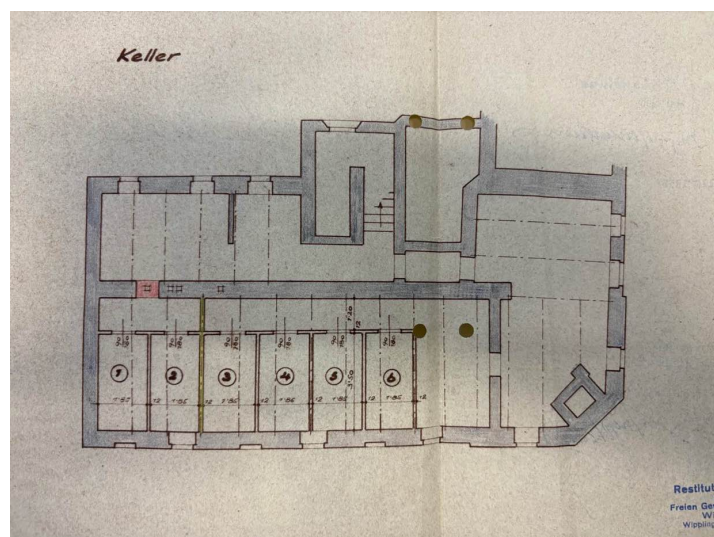
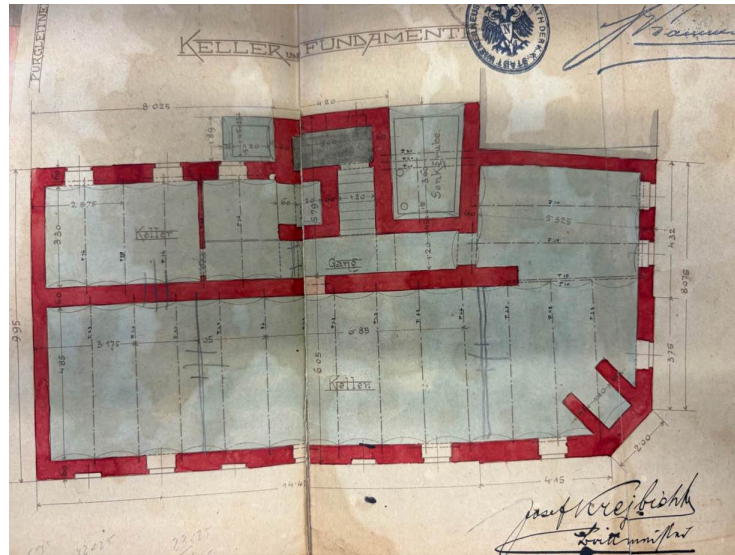
	WNFL	Stockwerk	Nutzung	Kategorie	Mietzins
Top 1	70,61 m ²	EG	Wohnung	A	RW Kat A
Top 2	78,29 m ²	EG	Wohnung	A	RW Kat A
Top 3	69,95 m ²	1. OG	Wohnung	A	RW Kat A
Top 4	78,58 m ²	1. OG	Wohnung	A	RW Kat A
Top 5	96,06 m ²	DG	Wohnung	A	RW Kat A
Top 6	43,47 m ²	HP	Wohnung	A	RW Kat A
	436,96 m ²				

Flächen laut Zinsliste



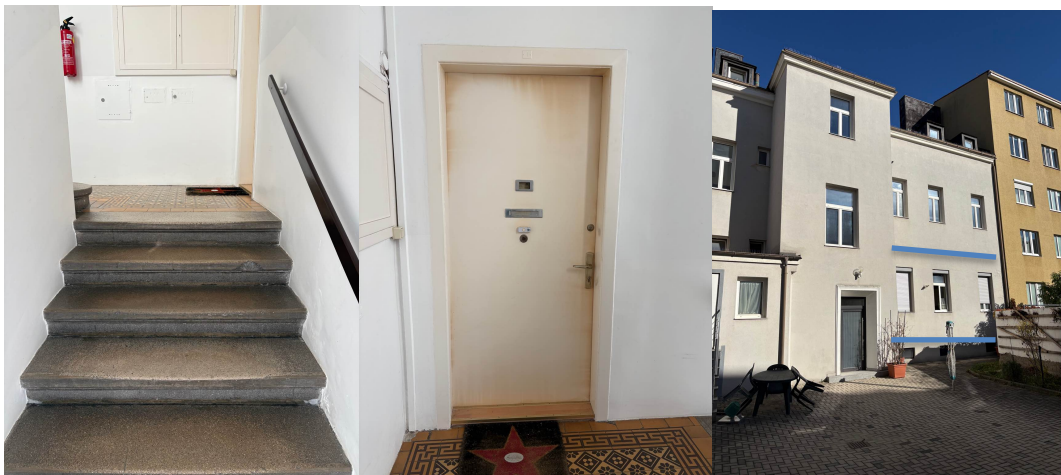
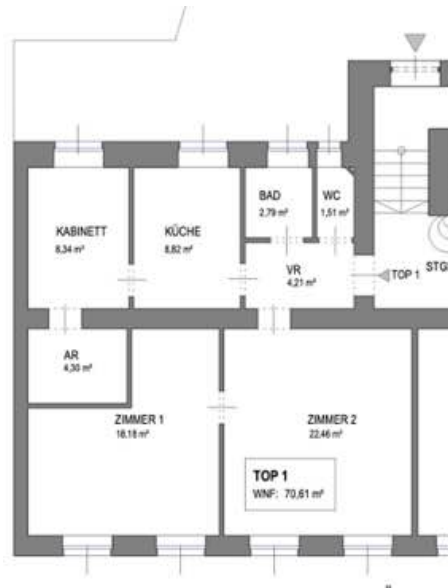
Keller:

Zum Altbestand konnte ein Kellerplan im Bauakt gefunden werden. Der Keller ist feucht aber nicht nass.

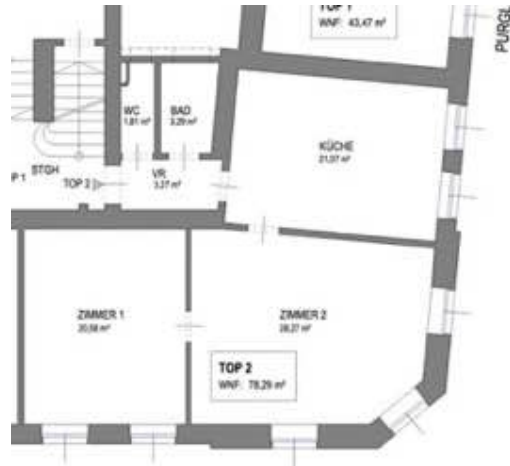


Kellerfotos

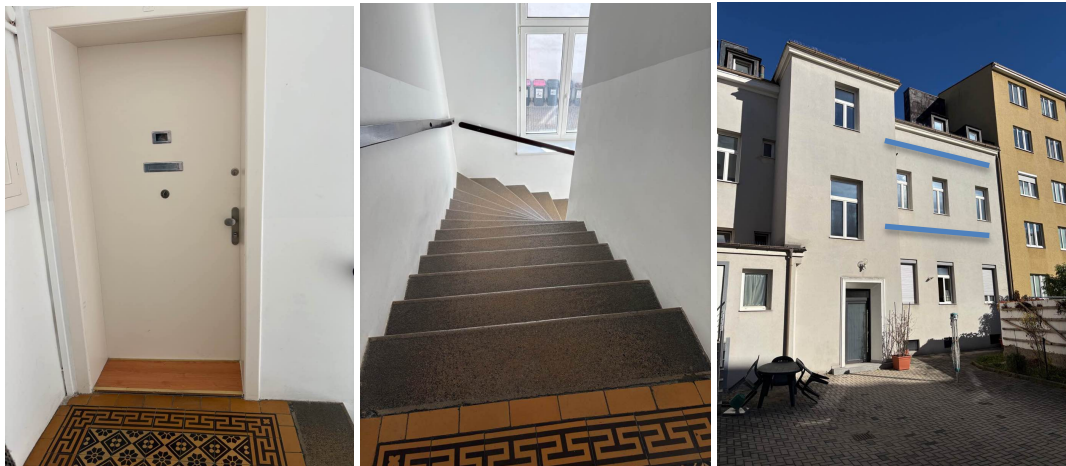
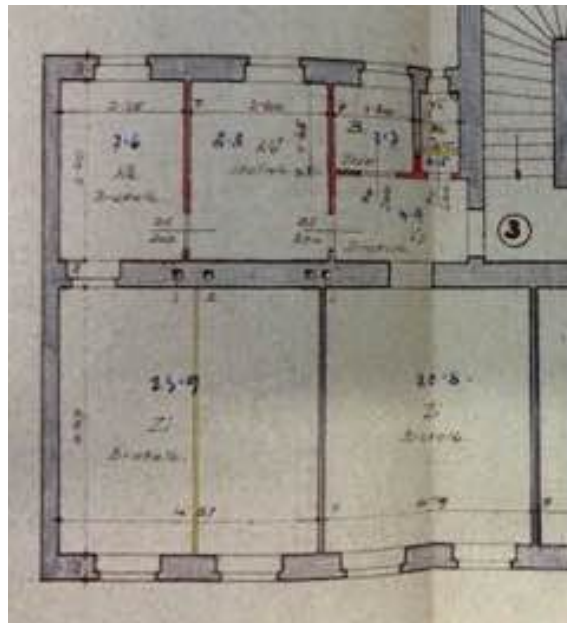
Bei Top 1 handelt es sich um erhöhte Erdgeschoßwohnung, die unbefristet vermietet ist. Der Mieter, [REDACTED] war anwesend und konnte die Wohnung begangen werden. Es handelt sich um eine 2,5 Zimmerwohnung der Kategorie A mit einer Gasthermenheizung. Fotos wurden keine zugelassen. Die Wohnung wird ausschließlich vom Mieter als Wohnung genutzt. Der Richtwertmietzins beträgt derzeit in Niederösterreich € 6,85/m². Laut Zinsliste liegt der Mietzins über dem Richtwert und zwar bei € 7,92/m² liegen. Ein Rückforderungsanspruch des Mieters wäre daher gegeben, wenn nicht ein Lagezuschlag anrechenbar ist.



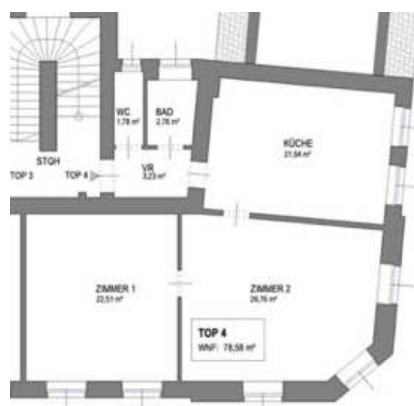
Top 2 liegt im Erdgeschoß im Eckbereich des Hauses, bestehend aus 3 Zimmer, Bad, WC und Vorraum. Die Wohnung ist bestandsfrei und wurde in den letzten 10 Jahren billig saniert. Die Heizrohre und die Gashaupleitung sind auf Putz verlegt. Im Badezimmer hat sich der Deckenputz gelöst. Die fehlende Nassraumisolierung in der Top 4 wird die Ursache sein. Eine durchgreifende Sanierung wird hinsichtlich Elektrik, Installation und Deckenprüfung in den Sanitärbereichen notwendig sein. Die Sanierungskosten werden mit zumindest netto € 1.000,--/m² eingeschätzt.



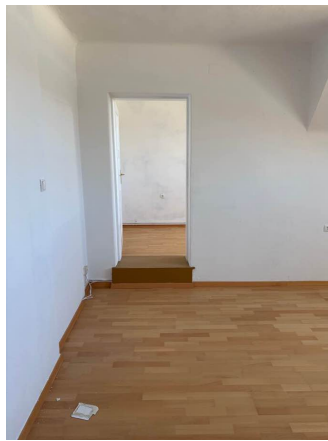
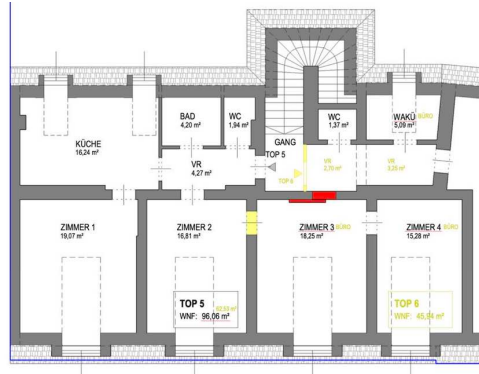
Top 3 liegt im 1. Stock, bestehend aus 2,5 Zimmer, Küche, Bad, WC und Vorraum. Die Wohnung wurde nach der Befundaufnahme bestandsfrei und wurde nicht besichtigt.



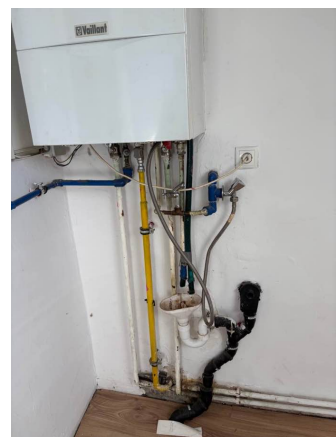
Top 4 liegt im 1. Stock, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad, WC und Vorraum. Die Wohnung ist bestandsfrei und konnte aufgrund fehlender Schlüssel nicht besichtigt werden.



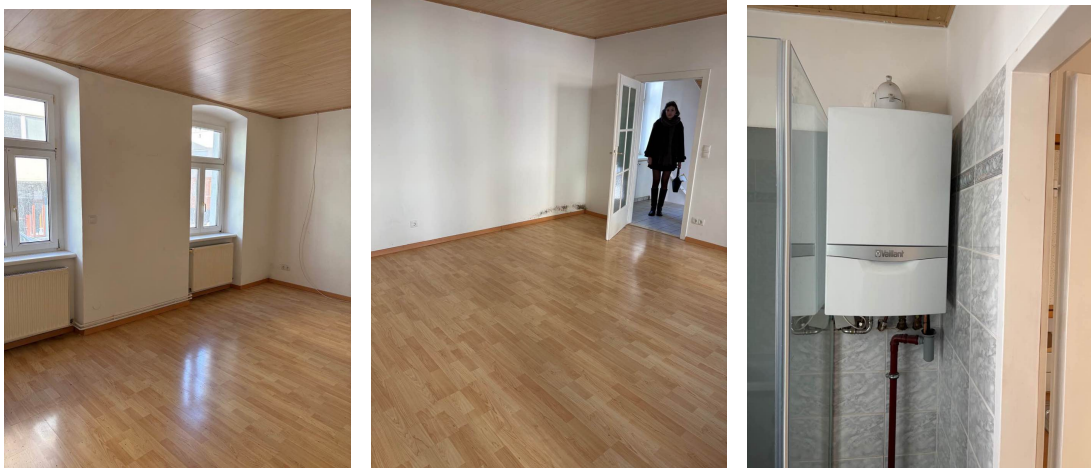
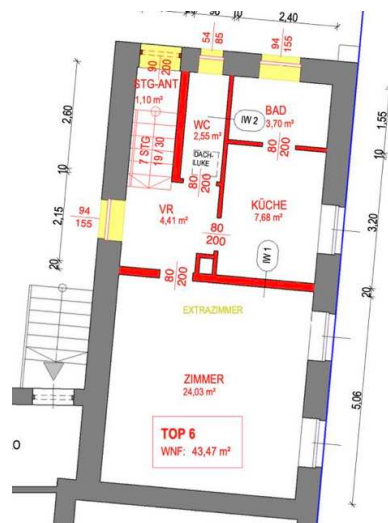
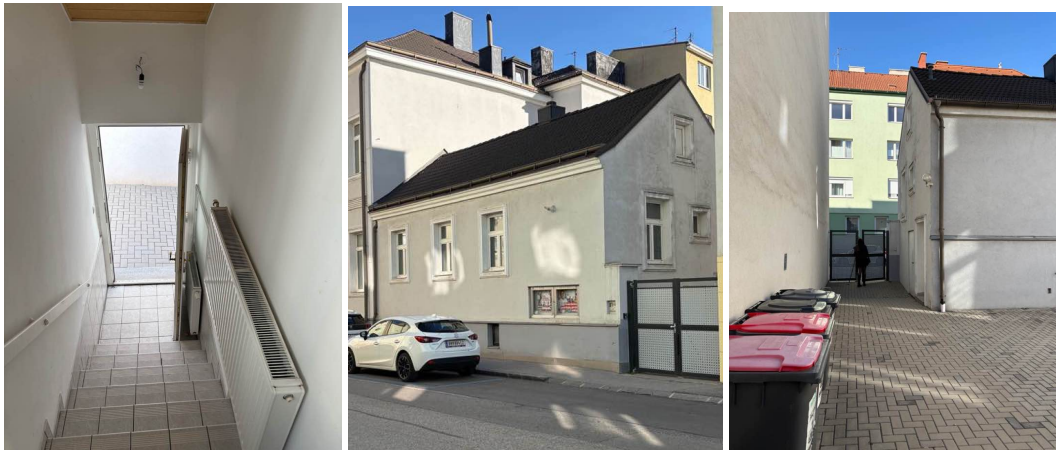
Top 5 liegt im Dachgeschoß, bestehend aus 4 Zimmer, Küche, Bad, WC und Vorraum. Die Wohnung ist bestandsfrei und wurde besichtigt. Eine oberflächliche Sanierung wird 10 Jahre zurückliegen. Aufgrund des schlechten Zustands des Dachstuhls wird von einem Abbruch bzw. Nichtverwertung der Wohnung ausgegangen.



Der Fensterstock der Gaube liegt bei 1,70m



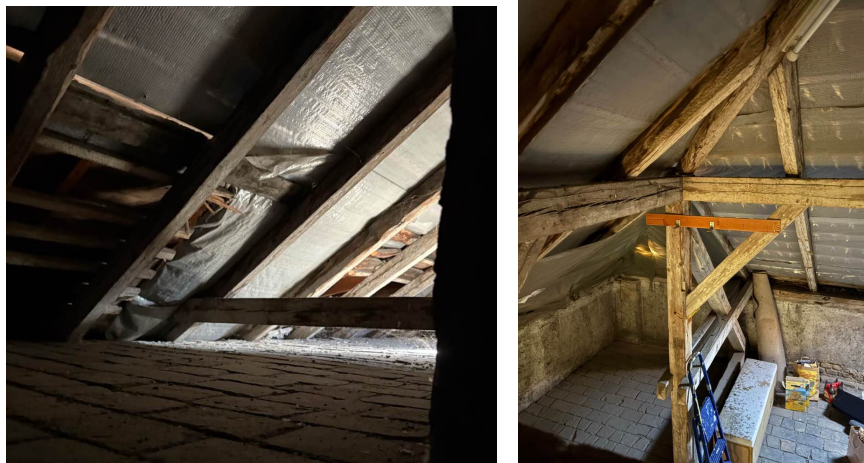
Top 6 liegt im erhöhten Erdgeschoß des Nebengebäudes mit eigenem Zugang, bestehend aus Zimmer, Küche, Bad, WC und Vorraum. Die Wohnung ist bestandsfrei und wurde in den letzten 10 Jahren billig saniert. Die Heizrohre und die Gashauptleitung sind auf Putz verlegt. Die Wohnung ist im Sockelbereich feucht. Eine durchgreifende Sanierung wird hinsichtlich Elektrik und Installation notwendig sein. Die Sanierungskosten werden mit zumindest netto € 1.000,--/m² eingeschätzt.





7. Potentialbewertung

Es gibt eine Baureserve aufgrund einer Aufstockungsmöglichkeit und einem neuen Dachbodenausbau. Aufgrund der hohen Baukosten und dem aktuellen schwachen Immobilienmarkt ist ein Ausbau derzeit höchstwahrscheinlich unwirtschaftlich.



Dachboden

8. Vergleiche

Im Jahr 2025 wurde ein Zinshaus in der Pöckgasse 6 um € 935.000,-- verkauft. Der Kaufvertrag hat keine Beilagen wie Zinsliste, sodass keine Analyse vorgenommen werden kann. In der Umgebung wurden gebrauchte und Erstbezugswohnungen verkauft. Erstbezugswohnungen werden zwischen € 4.500,-- und 5.000,--/m² verkauft. Die gebrauchte Wohnung in der Purgleitnergasse 3 kostete € 98.000,--. Eine Nutzflächenangabe war nicht recherchierbar. Die gebrauchte Wohnung in der Hartiggasse 16 kostete rund € 3.300,--/m². Am Markt befindet sich ein teilsaniertes Stadthaus mit einem leeren Geschäftslokal (200 m²), einer leeren Dachgeschoßwohnung (78 m²) und zwei vermieteten Wohnungen (156 m²) zusammen rund 430 m² um € 2.000,--/m².

1	■ Eigentumswohnung, TZ aus 2025, Fläche 78.35 m2
Vertragsdatum	01.09.2025
Tagebuchzahl (TZ)	6188
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	23443
Grundbuch	Wiener Neustadt
KG-Grundstücksnummer	23443 - 731/3
Adresse	Kollonitschgasse 5 Top 2.18 Stiege 2 2700 Wiener Neustadt
Verkäufer	Kollonitschgasse 5 Projektentwicklung GmbH
Käufer	Bluhme Bluhme
Objektart	Eigentumswohnung
Parzellengröße	78.35
Zusatzinformation	Anteile: 77/5420; Keller ; Balkon (3.23 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 18000€; Parifizierungsjahr: 2024; 77+7/5420 Anteile davon 7/5420 Anteile an PKW TG, Loggia mit 5,30m² in NFL enthalten, Balkon
Preis/m2	€ 4.722,40
Kaufpreis	€ 370.000,-



Kollonitschgasse 5



Purgleitnergasse 3

2	■ Eigentumswohnung, TZ aus 2025, Fläche keine Angabe
Vertragsdatum	21.07.2025
Tagebuchzahl (TZ)	5132
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	23443
Grundbuch	Wiener Neustadt
KG-Grundstücksnummer	23443 - 461/1 23443 - .1212
Adresse	Purgleitnergasse 3 W 2 2700 Wiener Neustadt
Verkäufer	Rumpler
Käufer	Milojevic
Objektart	Eigentumswohnung
Parzellengröße	0
Zusatzinformation	Anteile: 4607/100000; Parifizierungsjahr: 1968;
Preis/m2	n/a
Kaufpreis	€ 98.000,-

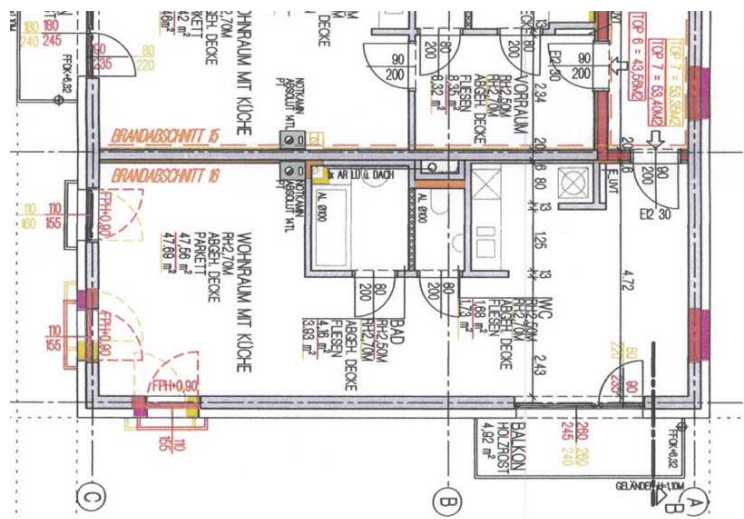
3 ■ Eigentumswohnung, TZ aus 2025, Fläche keine Angabe

Vertragsdatum	18.02.2025
Tagebuchzahl (TZ)	1121
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	23443
Grundbuch	Wiener Neustadt
KG-Grundstücksnummer	23443 - 483/5
Adresse	Hartiggasse 16 Top 7 2700 Wiener Neustadt
Verkäufer	site.at bau- und projektmanagement gmbh & Co KG
Käufer	Behofsics
Objektart	Eigentumswohnung
Parzellengröße	0
Zusatzinformation	Anteile: 56/1234; Keller ; Parifizierungsjahr: 2016;
Preis/m2	n/a
Kaufpreis	€ 185.000,-



Top 7 = Wohnung 5, 2. Stock

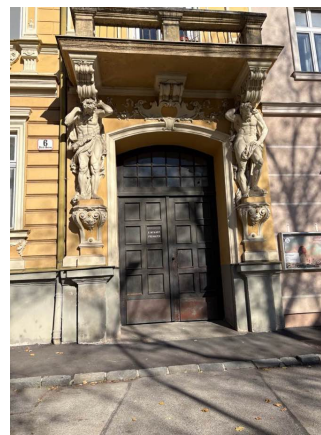
Fläche:	53,40 m ²	1,00	53,40	
Zuschlag Balkon	4,92 m ²			
25% von	1,00	0,25	1,23	
			54,63	55
Zubehör:				
AR 01.5	3,76 m ²	0,20	0,75	1
				56



Baujahr 2015

1 ■ Zinshaus, TZ aus 2024, Fläche 1229 m2

Vertragsdatum	29.08.2024
Tagebuchzahl (TZ)	6298
Nr. Katastralgemeinde (KGNr.)	23443
Grundbuch	Wiener Neustadt
KG-Grundstücksnummer	23443 - .1379 23443 - 442/1
Adresse	Pöckgasse 6 2700 Wiener Neustadt
Verkäufer	Mair Mair
Käufer	VALLORA Privatstiftung
Objektart	Zinshaus
Parzellengröße	1229
Zusatzinformation	BauFlGeb: 507 m2;
Preis/m2	n/a
Kaufpreis	€ 935.000,-



Teilsaniertes Wohn-/ Geschäftshaus in Zentrums Lage

437,24 m² Zinshaus Zuletzt geändert: 06.11.2025, 13:05 Uhr | willr

€ 898.000
Kaufpreis
Diese Immobilie versichern

IMM SCHOTT
WWW.SCHOTT
IMMOBILIEN SCI
Unternehm

Anbieter k

004... Numn

Mehr von diesem

Kontakt SCHOTT
Infos Firmenw

Objektstandort
2700 Wiener Neustadt, Niederösterreich

Preisinformation
Kaufpreis

Im **Zentrum** der Stadt, **nahe dem Hauptplatz**, befindet sich in einer der unlängst **neu gestalteten Fußgängerzonen** ein **zweistöckiges Wohn- und Geschäftshaus** mit **ausgebautem Dachgeschoss**, welches ca. im Jahr **2012** umfassend **saniert** wurde.

Das **teilunterkellerte Stadthaus** verfügt über eine **Nutzfläche von ca. 437 m²**, aufgeteilt in **drei Wohnungen** mit jeweils **ca. 78 m²** sowie ein **Geschäftslokal** mit **ca. 204 m² Nutzfläche**, wobei die **Keller- sowie Allgemeinflächen** noch hinzuzurechnen sind.

Das **Geschäftslokal** ist großzügig sowie **optimal geschnitten** und verfügt über eine [Mehr anzeigen +](#)

Lage

Region: Hauptplatz, Bahnhof, Akademiepark

IV. GUTACHTEN Ertragswertverfahren

A. Ertragskomponente

Top	Nutzung	Mietzinsart	Nutzfläche	Miete/qm	Nettomiete p.m.	Nettomiete p.a.
Top 1	Wohnung	RW Kat A	70,61 m ²	6,85 €	483,68 €	5.804,14 €
Top 2	Wohnung	RW Kat A	78,29 m ²	6,85 €	624,54 €	7.494,48 €
Top 3	Wohnung	RW Kat A	69,95 m ²	6,85 €	174,83 €	2.097,96 €
Top 4	Wohnung	RW Kat A	78,58 m ²	6,85 €	832,04 €	9.984,48 €
Top 5	Wohnung	RW Kat A	96,06 m ²	- €	- €	- €
Top 6	Wohnung	RW Kat A	43,47 m ²	6,85 €	205,83 €	2.469,96 €
			436,96 m ²	5,31 €	2.320,92 €	27.851,02 €

Aufgrund der Berechnung ergibt sich ein Jahresrohertrag von € 27.851,02.

- Bewirtschaftskosten			
Verwaltung	3%	-	835,53 €
Instandhaltung	5,00 €	-	2.184,80 €
Mietausfallwagnis	10%	-	2.785,10 €
		-	5.805,43 €

Der Jahresnettoertrag beträgt € 22.045,59.

B. Kapitalisierungssatz

Der Kapitalisierungsszinssatz wird aufgrund der derzeitigen Nachfrage nach Zinshäusern in mittelhohen Lagen mit 4 % angesetzt.

C. Bodenwert

Der Bodenwert beträgt aufgrund der Grundanteilsberechnung von € 401,--/m² bei € 175.312,50.

Top	Nutzung	Mietzinsart	Nutzfläche	Bodenwert	Grundanteil/m ²
Top 1	Wohnung	RW Kat A	70,61 m ²	35.305,00 €	500,00 €
Top 2	Wohnung	RW Kat A	78,29 m ²	31.316,00 €	400,00 €
Top 3	Wohnung	RW Kat A	69,95 m ²	34.975,00 €	500,00 €
Top 4	Wohnung	RW Kat A	78,58 m ²	39.290,00 €	500,00 €
Top 5	Wohnung	RW Kat A	96,06 m ²	19.212,00 €	200,00 €
Top 6	Wohnung	RW Kat A	43,47 m ²	15.214,50 €	350,00 €
			436,96 m ²	175.312,50 €	401,21 €

Verzinst man den Bodenwert mit 4 %, dann ergibt das € 7.012,50.

D. Ertragswert

Der Bodenwert wird auf ewige Rente, die baulichen Anlagen mit einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren nach Investition mit einem Vervielfältiger von 21,48 berechnet

Die Sanierungskosten, um die Erträge nachhaltig zu erzielen, werden mit netto € 196.025,-- eingeschätzt.

Top	Nutzung	Mietzinsart	Nutzfläche	Sanierung/m2	Sanierungskosten
Top 1	Wohnung	RW Kat A	70,61 m ²		€ -
Top 2	Wohnung	RW Kat A	78,29 m ²	€ 1.000,00	€ 78.290,00
Top 3	Wohnung	RW Kat A	69,95 m ²	€ 500,00	€ 34.975,00
Top 4	Wohnung	RW Kat A	78,58 m ²	€ 500,00	€ 39.290,00
Top 5	Wohnung	RW Kat A	96,06 m ²		€ -
Top 6	Wohnung	RW Kat A	43,47 m ²	€ 1.000,00	€ 43.470,00
436,96 m ²					196.025,00 €

Top	Nutzung	Mietzinsart	Nutzfläche	Miete/qm	Nettomiete p.m.	Nettomiete p.a.
Top 1	Wohnung	RW Kat A	70,61 m ²	6,85 €	483,68 €	5.804,14 €
Top 2	Wohnung	RW Kat A	78,29 m ²	6,85 €	624,54 €	7.494,48 €
Top 3	Wohnung	RW Kat A	69,95 m ²	6,85 €	174,83 €	2.097,96 €
Top 4	Wohnung	RW Kat A	78,58 m ²	6,85 €	832,04 €	9.984,48 €
Top 5	Wohnung	RW Kat A	96,06 m ²	- €		- €
Top 6	Wohnung	RW Kat A	43,47 m ²	6,85 €	205,83 €	2.469,96 €
436,96 m ²				5,31 €	2.320,92 €	27.851,02 €
- Bewirtschaftungskosten						
Verwaltung				3%	-	835,53 €
Instandhaltung				5,00 €	-	2.184,80 €
Mietausfallwagnis				10%	-	2.785,10 €
					-	5.805,43 €
- Verzinsungsbetrag des Bodenwertes				4,0%	-	7.012,50 €
					-	12.817,93 €
= Jahresertrag der baulichen Anlagen						15.033,09 €
Vervielfältiger 50 Jahre 4%						21,48
= Ertragswert der baulichen Anlagen						322.910,75 €
Sanierung der Top 2, 3, 4, 6						- 196.025,00 €
+ Bodenwert						175.312,50 €
Ertragswert				€ 691,59	€ 691,59	302.198,25 €

Der Ertragswert wäre in diesem Fall gerundet € 302.000,--.

V. GUTACHTEN Residualwertverfahren

Nachdem die Wohnungen durchwegs bestandsfrei sind ausgenommen Top 1, wäre der Abverkauf der Wohnungen in Wohnungseigentum zu prüfen.

Ein Bauträger müsste jedoch die Wohnungen durchgreifend sanieren, Wohnungseigentum begründen und vermarkten, so dass hier ein wirtschaftlicher Gewinn mitberücksichtigt werden muss. Hier wurde ein Bauträgergewinn von 20 % des fiktiven Gebäudewertes herangezogen.

Das Residualwertverfahren berücksichtigt daneben Bruttobaukosten, Baubetreuung, Finanzierungskosten, die zum Teil von den Mieterträgen abgedeckt werden und die Grundankaufskosten.

Nachdem für den Abverkauf der bestehenden Wohnungen gute Verkaufspreis ohne Gewährleistungsprobleme erzielt werden sollten, müssen die Baukosten gegenüber einer Investorenertragsrechnung angepasst werden.

Verkaufspreis	m²	BK/m²	Baukosten
Top 1	70,61	0,00 €	0,00 €
Top 2	78,29	750,00 €	58.717,50 €
Top 3	69,95	500,00 €	34.975,00 €
Top 4	78,58	500,00 €	39.290,00 €
Top 5	96,06	2.000,00 €	192.120,00 €
Top 6	43,47	1.000,00 €	43.470,00 €
	436,96	843,49 €	368.572,50 €

Der Wert aus diesem Verfahren beträgt rund € 300.000,--.

Residualwertverfahren			
Verkaufspreis	NF m²	VP/m²	Verkaufspreis
Top 1	70,61	1.500,00 €	105.915,00 €
Top 2	78,29	2.000,00 €	156.580,00 €
Top 3	69,95	2.500,00 €	174.875,00 €
Top 4	78,58	2.500,00 €	196.450,00 €
Top 5	96,06	2.800,00 €	268.968,00 €
Top 6	43,47	2.500,00 €	108.675,00 €
	436,96	2.314,77 €	1.011.463,00 €
Stellplätze			0,00 €
Fiktiver Gebäudewert			1.011.463,00 €
Baukosten	pro m²	v NF	
Bauwerkskosten	843,49 €	436,96	368.572,50 €
Baunebenkosten	5%		18.428,63 €
	885,67 €		387.001,13 €
Umsatzsteuer	20%		77.400,23 €
Errichtungskosten	1.062,80 €		464.401,35 €
Gewinnerwartung	20%		202.292,60 €
WE Begründung			6.000,00 €
Ausmietung /Abbruch			
Zwischensumme			672.693,95 €
Fiktiver Gebäudewert			1.011.463,00 €
bisherige Kostenaufwendungen			672.693,95 €
Gesamtgrundkosten			338.769,05 €
Finanzierung der Grundkosten	5,0%		-16.131,86 €
1 Jahre á 5 %			322.637,19 €
Finanzierungsspesen	1,7%		-5.393,15 €
			317.244,04 €
Grundnebenkosten	7,0%		-20.754,28 €
		KP/m²	
Grundankauf		678,53 €	296.489,76 €

VI. Wertermittlung

Beide Verfahren ergeben ähnliche Ergebnisse.

Der Verkehrswert wird daher festgelegt auf € 300.000,-- .

VII. VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft EZ 422 KG 23443 Wiener Neustadt beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände zum heutigen Stichtag

gerundet € 300.000,--

=====

(in Worten: Euro dreihunderttausend)

Wien, am 10.11.2025



Am heutigen Tage schließen die nachstehenden Parteien

1.

Anschrift

Tel.Nr.

als grundbürgerlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 422, KG 23443 in
2700 Wr. Neustdt, im Folgenden „Vermieter“ genannt, einerseits und

2. Herr

geboren am

derzeit wohnhaft in

Telefonnummer

im Folgenden „Mieter“ genannt, andererseits folgenden

MIETVERTRAG

1. Mietgegenstand

Der Mietgegenstand liegt in 2700 Wr. Neustadt, Pöckgasse 9/EG

Der Mietgegenstand ist die Wohnung Top 1 im genannten Hause, bestehend aus Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC.

Die Nutzfläche des Mietgegenstandes beträgt ca. 75 m²

Der Mietgegenstand ist mit Fliesen- und Laminatböden als auch einer Gaszentralheizung ausgestattet. Die Wohnung wird gereinigt übergeben.

Sämtliche Zu- und Ableitungen, insbesondere die Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen, befinden sich in funktionstüchtigen Zustand. Der Mietgegenstand befindet sich in ordnungsgemäßem Zustand.

Etwaige nach Übergabe des Mietgegenstandes hervorkommende Mängel, die dessen Brauchbarkeit oder ein Ausstattungsmerkmal beeinträchtigen, sind dem Vermieter unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Behebt der Vermieter diese Mängel binnen angemessener Frist, ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Ansprüche zu stellen oder daraus Rechtsfolgen abzuleiten.

Vermietet ist nur das Innere des Mietgegenstandes, nicht jedoch dessen Außenfläche oder sonstige Teile des Hauses, Dachboden, Keller, Hof oder die Einfahrt.

Mitvermietet ist jedoch das zugehörige Kellerabteil.

2. Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2015 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen aufgelöst werden. Eine Kündigung hat gerichtlich unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats zu erfolgen.

Jedoch verzichtet der Mieter auf die Auflösung dieses Vertrages, für das erste Bestandsjahr.

Der Vermieter ist berechtigt, die vorzeitige Aufhebung des Mietvertrages aus den Gründen des § 1118 ABGB zu erklären.

3. Gebrauchsrecht des Mieters

Der Mietgegenstand darf ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden.

Jede widmungswidrige Verwendung des Mietgegenstandes, wird ausdrücklich als Kündigungsgrund vereinbart.

4. Mietzins

Der Mietzins besteht aus

- a. dem vereinbarten Hauptmietzins
- b. dem auf das Bestandsobjekt entfallenen Anteil an Betriebskosten und öffentlichen Abgaben
- c. den Verwaltungsauslagen in der durch § 22 MRG in der jeweils in Kraft stehenden Fassung geregelten Höhe
- d. der Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe (derzeit 10 %), berechnet von allen Mietzinsbestandteilen der lit a. bis c.

Da der Mietgegenstand eine Teilausnahme vom MRG darstellt, wird als Hauptmietzins im Sinne des ABGB ein Betrag in der Höhe von € 424,62 zuzüglich 10 % MWST monatlich vereinbart.

- Hauptmietzins	€ 424,62
- monatliche Betriebskosten – a conto	€ 145,20
- Umsatzsteuer 10 % von BK + 20 % von Heizung	€ 56,98
GESAMT	€ 626,80

Fälligkeit des Mietzinses:

Der Mietzins zuzüglich Umsatzsteuer ist monatlich im Vorhinein jeweils am Ersten eines jeden Monats auf das Konto **IBAN AT74 2026 7020 0007 5487** **BIC WINSATWNXXX** bei der **Wiener Neustädter Sparkasse** zu bezahlen.

5. Wertsicherung

Der Hauptmietzins ist wertgesichert. Zur Berechnung der Wertsicherung dient der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautebarte Verbraucherindex 2010 oder der an dessen Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist die für den Monat Mai 2015 verlautebarte Indexzahl – VPI2010: 111,1

Der Hauptmietzins verändert sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Eine Veränderung der Indexzahl bis 3 % bleibt unberücksichtigt. Wird diese Grenze jedoch überschritten oder unterschritten, so wird die gesamte Änderung voll wirksam. Die erste außerhalb des Spielraumes von 3 % liegende Indexzahl, bildet die Grundlage der Neuberechnung des Hauptmietzinses und des neuen Spielraumes.

Erhöhungen aus der Wertsicherung hat der Vermieter durch eine Abrechnung nachzuweisen, die spätestens 6 (sechs) Monate nach Vorschreibung des erhöhten Zinses vorzulegen ist.

Die sich aus der Wertsicherung ergebenden Ansprüche verjähren in 3 (drei) Jahren. Erfolgt die Geltendmachung der Erhöhung des Hauptmietzinses aufgrund der Wertsicherung durch den Vermieter über einen längeren Zeitraum nicht, so liegt darin kein schlüssiger Verzicht auf die Wertsicherung des Hauptmietzinses.

6. Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben, sonstige Aufwendungen

Der Mieter verpflichtet sich, die mit dem Betrieb, der Pflege, der Wartung und Verwaltung des Objektes verbundenen Betriebskosten, Abgaben und sonstigen Aufwendungen im Ausmaß seines Anteils zu tragen.

Diese Kosten betreffen insbesondere die

- Wasser- und Kanalgebühren
- Rauchfangkehrung
- Müllabfuhr
- Kanalräumung
- Licht und Strom für die allgemeinen Teile des Hauses
- Reinigungskosten, Schneeräumung, Streuung
- angemessene Versicherung gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschaden, Glasbruch und eine Gebäudehaftpflichtversicherung
- Erneuerungs-, Wartungs- und Betriebskosten für alle technischen Einrichtungen des Gebäudes
- Verwaltung des Gebäudes
- die die Liegenschaft betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben

7. Betriebskostenpauschale

Der Mieter ist ausdrücklich damit einverstanden, dass zur Deckung der Betriebskosten, laufende öffentliche Abgaben und sonstige Aufwendungen, die im Laufe eines Kalenderjahres anfallen, zu jedem Monatsersten, ein gleich bleibender Teilbetrag vorgeschrieben wird (Jahrespauschalverrechnung).

Der Vermieter verpflichtet sich, die Betriebskosten jeweils bis 30.06. des Folgejahres anhand von Belegen entsprechend abzurechnen. Der Nachweis der Höhe der Betriebskosten, öffentlichen Abgaben und sonstige Aufwendungen, erfolgt in diesem Fall durch fristgerechte Auflagen der Rechnungsbelege in der Kanzlei des Hausverwalters. Eine sich daraus ergebene Betriebskosten-Nachzahlung bzw. Betriebskosten-Guthaben, ist binnen 14 Tagen auszugleichen.

Der Vermieter ist berechtigt, die Betriebskostenpauschale entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem, die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren, als die eingehobenen.

8. Benützungsverzicht, Störung in der Benützung

Verzichtet der Mieter auf die Benützung der, der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen, so ist er nur dann von dem auf ihn entfallenden Kostenanteil befreit, wenn der Vermieter zustimmt und die übrigen Mieter den auf ihn entfallenden Kostenanteil übernehmen. Die hierzu erforderlichen Erklärungen, sind vom Mieter auf seine Kosten beizubringen.

Der Mieter erklärt, aus den zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrungen an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, Mängeln der Waschküche und dergleichen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten.

9. Erhaltungspflicht des Mieters

Übereinstimmend festgehalten wird, dass eine eingehende Besichtigung des Mietgegenstandes durch den Mieter stattgefunden hat, welcher bestätigt, dass keinerlei Mängel an der Sache und den Einrichtungsgegenständen bestehen, diese sich vielmehr in ordnungsgemäßem Zustand befinden.

Der Mieter verpflichtet sich zum Abschluss einer Haushaltsversicherung, für die Dauer des Mietverhältnisses mit angemessener Haftungshöhe, für den Mietgegenstand.

10. Änderungen im Mietgegenstand

durch den Vermieter

Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.

Weiters ist der Mieter verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung seiner Wohnung, zur Durchführung von Veränderungen in anderen Bestandobjekten zu dulden, wenn ihm dies bei Abwägung aller Interessen zumutbar ist.

durch den Mieter

Der Mieter verpflichtet sich, beabsichtigte Veränderungen am Mietgegenstand dem Vermieter rechtzeitig anzuzeigen. Die Anzeige hat Art und Umfang der Veränderung sowie eine Liste der Gewerbebetriebe zu enthalten, die die Veränderung vornehmen sollen. Die Arbeiten dürfen nur von behördlich befugten Gewerbebetrieben geplant und durchgeführt werden. Die Veränderungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

Der Mieter haftet dem Vermieter unabhängig von eigenem Verschulden für alle Schäden, die am Mietgegenstand oder sonst am Haus aus solchen Arbeiten entstehen und halten den Vermieter für Schäden, die anderen Mietern im Haus der Dritten entstehen, vollkommen Schad- und klaglos.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses, kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz, in das Eigentum des Vermieters über. Dementsprechend verzichtet der Mieter auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gem. §§ 1036, 1037 und 1097 ABGB.

11. Untervermietung, Weitergabe

Jede Untervermietung, Verpachtung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen, sei es ganz oder teilweise entgeltlich oder unentgeltlich, durch Übertragung eines Unternehmens (Unternehmensveräußerung oder- Verpachtung etc.) oder durch Gründung einer Gesellschaft bzw. Eintritt in eine solche unter Einbringung der Mietrechte, auch bloß der Ausübung nach, ist nicht gestattet. Alle derartigen Umstände werden ausdrücklich als Gründe für die Auflösung des Mietvertrages vereinbart.

12. Kautio

Zur Sicherstellung für alle Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag, wird bei Mietvertragsunterzeichnung vom Mieter, eine Kautio in der Höhe von € 1.500,-- wurde bereits am 14.07.2005 als Barerlag bezahlt.

Der Vermieter ist berechtigt, sich aus dieser Kautio hinsichtlich aller Forderungen aus diesem Vertrag, die der Mieter bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten, bei Beendigung des Mietverhältnisses), einschließlich der Kosten anwaltlicher Mahnungen und gerichtlicher Geltendmachung zu befriedigen.

Die Hingabe der Kautio entbindet den Mieter nicht von seinen Vertragspflichten. Der Mieter ist nicht berechtigt, eigene Forderungen gegen die Kautio aufzurechnen.

Muss die Kautio vom Vermieter in Anspruch genommen werden, so ist der Mieter verpflichtet, sie unverzüglich wieder aufzufüllen.

Bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Forderungsrückstände gegen den Mieter, ist die Kautio binnen 4 Wochen an diesen zurückzuerstatten.

13. Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter ist befugt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder des Wohnungsverkaufes mit Miet- und Kaufinteressenten zu besichtigen.

Auch sonst ist der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter im angemessenen Ausmaß nach vorheriger Anmeldung zum Betreten der Mieträumlichkeiten berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des Mieters überwachen oder notwendige Hausreparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr in Verzug, kann der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter, den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des Mieters, betreten. Bei Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

14. Aufrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, allfällige Gegenforderungen aus welchem Titel immer, mit dem Mietentgelt zu kompensieren und aus diesem Grund den Mietzins ganz oder teilweise zurückzuhalten.

15. Hausordnung, Tierhaltung

Der Mieter verpflichtet sich zur Einhaltung der jeweils aushängenden Hausordnung, welche einen Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Die Tierhaltung ist im Mietgegenstand nicht gestattet.

16. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung dieses Vertrages und dessen Vergebührung, trägt der Mieter zur Gänze. Dieser verpflichtet sich auch, den Vermieter hinsichtlich einer Gebührenmithaftung völlig schad- und klaglos zu halten.

Zum Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der auf den Mietgegenstand entfallene Bruttomietzins (Hauptmietzins zuzüglich Betriebskosten, öffentliche Abgaben, Umsatzsteuer etc.) jährlich € 7.521,60 beträgt.

17. Sonstige Bestimmungen

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, weil sie gegen zwingendes Recht verstößt (bzw. verstoßen), so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame Vereinbarung durch eine wirksame ersetzen, die der Intention der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

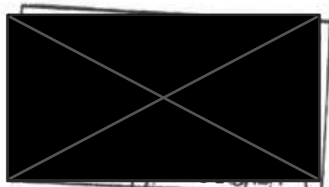
Die Vertragsparteien stellen übereinstimmend fest, dass mündliche Nebenabreden nicht bestehen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages, bedarf zu ihrer Gültigkeit einer schriftlichen Vereinbarung, die von beiden Vertragsteilen unterfertigt ist.

Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen, gelangen infolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters. Derartige Zusätze und Erklärungen können daher vom Vermieter auch nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden. Der Mieter erklärt ausdrücklich, sich nicht auf die stillschweigende Zustimmung des Vermieters zu derartigen Zusätzen oder Erklärungen zu berufen.

Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art, an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten. Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von welcher jeder Vertragsteil eine erhält.

Wiener Neustadt, am 6.8.2015



.....



.....
Mieter