



**Architekt**

**Dipl.Ing.Horst Jäger**

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

2 S 129/25w  
JÄ/Mb 2025-12-02  
1652-25-1549

# **SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN**

betreffend

Insolvenz

Maximiliangasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG  
1010 Wien, Färbergasse 10/16b  
FN 570800m

2700 Wiener Neustadt, Gottfriedgasse 11 / Maximiliangasse 21

**Anteil 528/528**

GST-Nr. .2467, EZ 2237

KG 23443 Wiener Neustadt, Bezirksgericht Wiener Neustadt

**Antragsteller:**

Mag. Wolfgang Winkler  
Insolvenzverwalter - Stellvertreter  
Ditscheinergasse 2  
1030 Wien

**Lokaltermin:**

30. November 2025

JÄ A

# **I. ALLGEMEINES**

## **1) Auftrag**

Schriftlich erteilter Auftrag am 30.10.2025 von Herrn Mag. Wolfgang Winkler, Ditscheinergasse 2, 1030 Wien, als Insolvenzverwalter - Stellvertreter, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 528/528-Anteils der Liegenschaft 2700 Wiener Neustadt, Gottfriedgasse 11 / Maximiliangasse 21, GST-Nr. .2467, EZ 2237, Grundbuch 23443 Wiener Neustadt, Bezirksgericht Wiener Neustadt.

## **2) Zweck**

Das Gutachten wurde von Herrn Mag. Wolfgang Winkler in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des 528/528-Anteils an gegenständlicher Liegenschaft, hinsichtlich der Insolvenz der Maximiliangasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG, Färbergasse 10/16b, 1010 Wien, FN 570800m; GZ 2 S 129/25w, Handelsgericht Wien.

## **3) Bewertungstichtag**

Als Bewertungstichtag wird der Dezember 2025 angesetzt.

Die örtliche Besichtigung fand am 30.11.2025, in der Zeit von 15:00 Uhr bis 15:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

**Sachverständiger:** Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Besichtigt wurden die Allgemeinteile des Hauses sowie die Dachgeschosswohnung Top 9.

Die Besichtigung beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

#### **4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Grundbuchsauszug vom 30.10.2025
- Lokalaugenschein am 30.11.2025
- Einreich-, Auswechslungs- und Bestandspläne
- Mietzinsliste
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025
- ImmoNetZT
- Bodenpreise AT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

#### **5) Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

#### **6) Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Im Verkehrswert ist die Umsatzsteuer nicht enthalten.
---

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbucheintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte

zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

## **7) Haftung des Sachverständigen**

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Markverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

## **8) Sonstiges**

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

## **9) Unabhängigkeit des Sachverständigen**

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

## II. BESCHREIBUNG

### 1) Überregional

#### Geographie

Wiener Neustadt liegt im Steinfeld, dem südlichsten Teil des Wiener Beckens, das geografisch zum Nordöstlichen Flach- und Hügelland gehört. Das Stadtgebiet wird von der Warmen Fischa und dem Kehrbach durchflossen, die sich am nordöstlichen Stadtrand vereinigen. Im Osten der Stadt bildet die Leitha die Grenze zum Burgenland. Das Stadtgebiet erstreckt sich von Norden nach Süden rund 14 km, von Westen nach Osten rund 6,5 km.



### Stadtgliederung

Durch das Wachstum beschloss der Stadtsenat 1960 die Einteilung der Stadt in sechs Stadtbezirke, welche 2007 auf nunmehr acht Stadtbezirke erweitert wurden. Es sind dies (mit Einwohnerzahlen vom 1. Jänner 2022[3]): Innere Stadt, Ungarviertel, Gymeldorfer Vorstadt, Zehnerviertel, Flugfeld, Josefstadt, Civitas Nova und die Heideansiedlung.

Zu der Zeit, in der das Stadtgebiet sich auf das heutige Zentrum beschränkte, wurde dieses in die vier Viertel „Liebfrauenviertel“, „Dreifaltigkeitsviertel“, „Deutschherrenviertel“ und „Minoritenviertel“ eingeteilt.

Eine Unterteilung in Katastralgemeinden besteht derweil nicht; die Stadt umfasst trotz ihrer Größe nur eine einzige Katastralgemeinde gleichen Namens.

### Nachbargemeinden

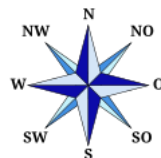
Acht der zwölf Nachbargemeinden liegen im Bezirk Wiener Neustadt (WB), drei im Bezirk Neunkirchen (NK), eine im burgenländischen Bezirk Mattersburg (MA).

Wöllersdorf-  
Steinabrückl (WB)

Theresienfeld (WB)

Eggendorf (WB)

Bad Fischau-  
Brunn (WB)  
Weikersdorf am  
Steinfeld (WB)





Lichtenwörth (WB)  
Neudörfl (MA)

St. Egyden am  
Steinfeld (NK)

Breitenau (NK)  
Schwarzau am  
Steinfeld (NK)

Katzelsdorf (WB)  
Lanzenkirchen (WB)

## 2) **Statistik**

Staat:	 Österreich
Land:	 Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Statutarstadt
Kfz-Kennzeichen:	WN
Fläche:	60,94 km <sup>2</sup>
Koordinaten:	47° 48' 47" N, 16° 14' 40" O
Höhe:	265 m ü. A.
Einwohner:	49.156 (1. Jän. 2025)
Bevölkerungsdichte:	807 Einw. pro km <sup>2</sup>
Postleitzahlen:	2700, 2702, 2704, 2705, 2751, 2752
Vorwahl:	02622
Gemeindekennziffer:	3 04 01
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptplatz 1–3 2700 Wiener Neustadt
Website:	wiener-neustadt.at

## 3) **Gemeinde Infrastruktur**

### **Wirtschaft**

In Wiener Neustadt wurden 2001 2.302 Arbeitsstätten gezählt, an welchen insgesamt 25.377 Personen beschäftigt waren. Das Stadtgebiet besteht zu rund 13 % aus Betriebsflächen.

### **Ansässige Unternehmen**

- Triumph International, Zentralbetrieb für Österreich
- Begünstigt durch den Flugplatz Wiener Neustadt/Ost gibt es seit 1998 die Flugzeugproduktion der Diamond Aircraft auf dem Gebiet des Ecoplus Wirtschaftsparks Wiener Neustadt.
- Seit 2006 werden von der Firma Schiebel Drohnen gebaut.

- APS Austria Personalservice, österreichweit tätig im Bereich der Personaldienstleistung.

### **Einkaufen**

Die Hauptachsen der Altstadt haben sich in den vergangenen 40 Jahren zu Einkaufsstrassen mit Fußgängerzonen entwickelt. In diesen haben sich – neben den kleineren, familiengeführten Geschäften – in den letzten Jahren auch viele Filialen von Handelsketten angesiedelt. Auch wenn der Druck durch die Einkaufszentren an der Peripherie (vor allem durch den „Fischapark“) auf die innerstädtische Wirtschaft enorm gewachsen ist, hat sich Wiener Neustadts Zentrum in den letzten fünf Jahren wieder gefangen und kann Umsatzsteigerungen vermelden.

Nach dem Vorbild des Wiener Naschmarkts wurde der Marienmarkt mit im Zentrum von Wiener Neustadt als neue Einrichtung um Menschen – entgegen der Strömung zu peripheren Einkaufszentren – ins Stadtzentrum zu ziehen geplant und im April 2017 eröffnet. Die Flächen in einem gestreckten Kiosk mit kleinem Vordach werden von zehn Standbetreibern bewirtschaftet.[34]

In Wiener Neustadt gibt es neben der Innenstadt fünf Industrie- und Einkaufsgelände: Im Norden, entlang der B17; im Osten, in der Stadionstraße; im Westen, beim Fischapark; und im Süden, entlang der B17.

### **Tourismus**

Wiener Neustadt wird aufgrund mehrerer historisch bedeutsamer Bauwerke (u. a. Dom, Hauptplatzensemble, Stadtmauerreste) von Touristen besucht. Die Stadt bietet einen Kulturparcours an, auf dem alle Sehenswürdigkeiten der Innenstadt liegen. Mit der Arena Nova besitzt die Stadt eine mittelgroße Veranstaltungshalle für popkulturelle und sportliche Veranstaltungen (z. B. Handball-EM 2010, TV-Show Musikantenstadt), die ebenfalls regelmäßig Anziehungspunkt für Besucher der Stadt sind.

Im Jahr 2019 fand die Niederösterreichische Landesausstellung unter dem Thema „Welt in Bewegung – Stadt.Geschichte.Mobilität“ statt,[36] die auf die Entwicklung der Mobilität von den Habsburgern bis ins Heute und in die Zukunft verwies. Für diese Ausstellung wurden Kasematten als neues Ausstellungs- und Besucherzentrum für Wiener Neustadt hergerichtet.

### **Bildung und Forschung**

Wiener Neustadt ist eine Schul- und Bildungsstadt, ersichtlich an der großen Anzahl an Bildungseinrichtungen. In der Stadt befinden sich neun Volks- und fünf Hauptschulen[41] sowie das Bundesgymnasium Babenbergerring, das Bundesrealgymnasium Gröhrmühlgasse und das Bundesgymnasium Zehnergasse. Daneben beherbergt Wiener Neustadt diverse Höhere

Lehranstalten (HTL, HAK und weitere,) ein Bundes-Oberstufen-Realgymnasium (BORG) sowie eine Landesberufsschule. Außerdem befindet sich in Wiener Neustadt die Josef-Matthias-Hauer-Musikschule, die erste Fachhochschule Österreichs mit den Schwerpunkten Technik, Wirtschaft, Gesundheit, Sport und Sicherheit sowie das Europäische Unwetterforschungsinstitut ESSL (European Severe Storms Laboratory). Von 1988 bis 2010 wurde am Josef Matthias Hauer Konservatorium eine Konzertsachausbildung sowie Ausbildung in Instrumental- und Gesangspädagogik (IGP) angeboten.

Unter dem Namen „MedAustron“ wurde ein Zentrum für Ionen- und Protonentherapie sowie Forschung zur Therapie von Krebserkrankungen errichtet. Dort sollen Patienten bzw. deren Tumoren mit Kohlenstoffionen oder Protonen bestrahlt werden.[46] Grundsteinlegung war im März 2011. 2013 erfolgte die Installation des Teilchenbeschleunigers. Seit 2014 läuft ein Probetrieb. Ab Ende 2015/Beginn 2016 sind die ersten Patientenbehandlungen geplant. Im Vollbetrieb sollen jährlich bis zu 1.200 Menschen behandelt werden.

Forschung und Entwicklung wird maßgeblich im Technologie- und Forschungszentrum Wr. Neustadt betrieben (17.400 m<sup>2</sup>, 500 Arbeitsplätze).

- Die Theresianische Militärakademie, 1751 von Maria Theresia gegründet, dient der Offiziersausbildung des Bundesheeres. Ebendort befand sich das 1965 gegründete Militärrealgymnasium, dessen Nachfolger ab dem Schuljahr 2019/20 die Bundeshandelsakademie für Führung und Sicherheit an der Theresianischen Militärakademie in Wiener Neustadt sein soll.[49]
- Die Höhere Technische Bundeslehr- und Versuchsanstalt Wiener Neustadt wurde 1873 als Fachschule für Maschinenbau gegründet.
- Die Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe Wiener Neustadt wurde 1924 als private Frauengewerbeschule für Weißnäherei und Kleidermacher gegründet.
- Die 1873 gegründete Landes-Lehrerbildungsanstalt wurde 1962 geschlossen und das Schulgebäude als BORG Wiener Neustadt weitergeführt und um 2000 erweitert.
- Die Waldschule entstand 1920 für die unterernährten Kinder der Stadt und ist heute eine heilpädagogische Schule für körperbehinderte Kinder. Im September 2021 wurde am Areal der Waldschule zusätzlich zu einer seit vier Jahren bestehenden Volksschule eine Mittelschule eröffnet. Die NMS Föhrenwald wird als Außenstelle der Europamittelschule mit dem Schwerpunkt Soziales und Gesundheit geführt.

- Die Handelsakademie und Handelsschule wurde 1945 als Städtische Schule gegründet und wird seit 1961 zur Bundesschule geführt.
- Die Fachhochschule Wiener Neustadt wurde 1994 gegründet und hat auch Standorte in Wieselburg und Tulln.
- Die Ferdinand-Porsche-FernFH.
- Das Technologie- und Forschungszentrum Wiener Neustadt wurde 1999 gegründet.
- Wiener Neustadt ist einer der vier Technopole Niederösterreichs.
- Die Schwerpunkte des TFZ (Technologie- und Forschungszentrum) Wiener Neustadt/Technopol Wiener Neustadt liegen auf den Bereichen der Medizin- und Materialtechnologien: Materialien, Tribologie (Reibung, Verschleiß, Schmierung), Medizintechnik, Sensorik-Aktorik und Oberflächen.[51]
- Das Research- and Training Centre des ESSL wurde 2012 in der Bräunlichgasse eröffnet und veranstaltet jährlich das ESSL Testbed mit Teilnehmern aus ganz Europa. 2015 findet in Wiener Neustadt die Europäische Unwetterkonferenz ECSS statt.[52]
- Die Schulen HLM und BAfEP Wiener Neustadt übersiedelte 2017 aus der Kammann-Kaserne in die ehemalige Landesberufsschule und vormalige Taubstummenanstalt.
- Bibliothek im Zentrum Wiener Neustadt

## **Gesundheit**

Landeskrankenhaus Wiener Neustadt

#### 4) **Verkehr**

##### **Bahn**

Der Bahnhof Wiener Neustadt

Wiener Neustadt ist einer der wichtigsten Bahnknotenpunkte Österreichs. Der Hauptbahnhof Wiener Neustadt ist Schnitt- und Ausgangspunkt mehrerer Eisenbahnlinien (Südbahn, Mattersburger Bahn, Aspangbahn, Pottendorfer Linie, Schneebergbahn, Gutensteinerbahn). Mit einer Frequenz von rund 25.000 Reisenden und 700 Reisezügen pro Tag ist er der meistfrequentierte Bahnhof Niederösterreichs.

##### **Straße**

Siehe: Liste der Straßennamen von Wiener Neustadt

Wiener Neustadt ist auch ein Straßenverkehrsknoten (Süd Autobahn (A2), Mattersburger Schnellstraße (S4)). Zur Entlastung der Bundesstraßen ist die Ostumfahrung Wiener Neustadt geplant (Verbindung der Abfahrt Wiener Neustadt Ost – B21), von der bislang nur der nördliche Teil (B21 – B60) realisiert wurde.

Folgende ehemalige Bundesstraßen führen durch Wiener Neustadt: Wiener Neustädter Straße (B17), Gutensteiner Straße (B21), Puchberger Straße (B26), Pötschinger Straße (B53), Wechsel Straße (B54) und Leitha Straße (B60).

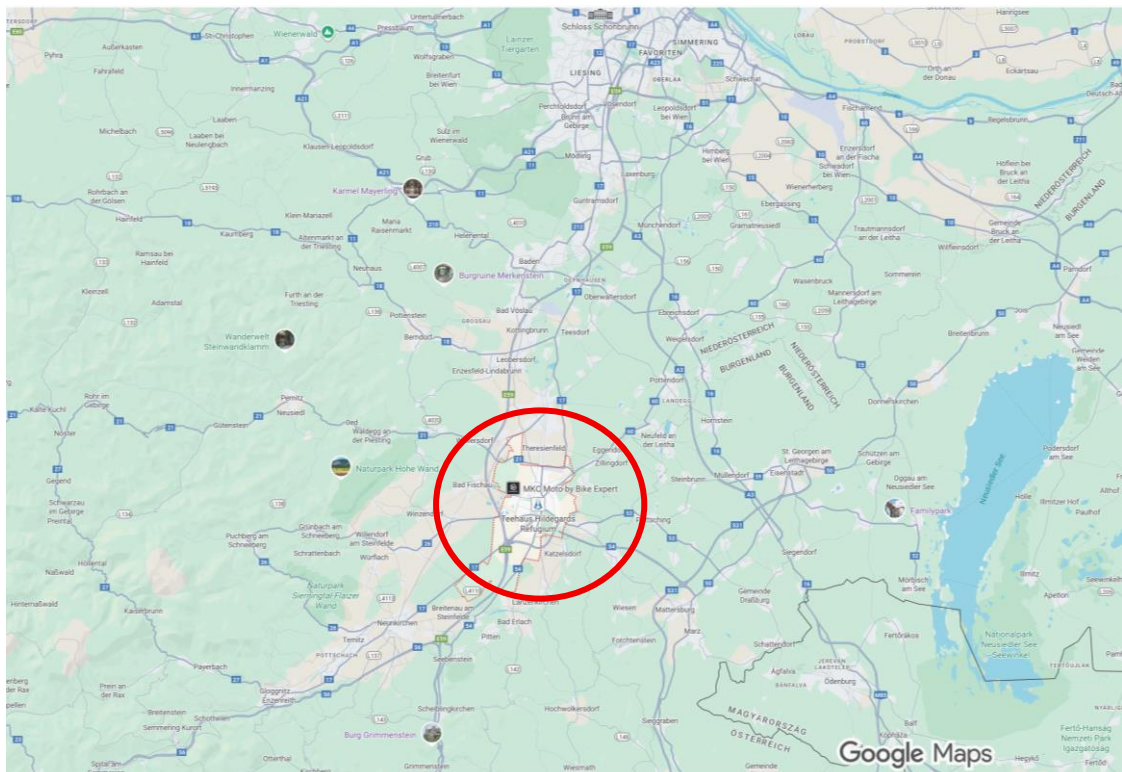
Öffentlicher Verkehr: Die Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunal Service GmbH – Verkehrsbetriebe (WNSKS) betreiben elf innerstädtische Buslinien in der Stadt (sowie eine Schülerlinie Bahnhof-HTL). Alle städtischen Buslinien (außer Schülerkurse) fahren über den Wiener Neustädter Ring. Außerdem betreiben die Wiener Neustädter Stadtwerke und das Autobusunternehmen Partsch Regionalbusse ins Umland.

##### **Luft**

Die Stadt besitzt einen zivilen Flugplatz mit ICAO-Code (Wiener Neustadt/Ost, LOAN) sowie einen militärischen Flugplatz (Wiener Neustadt/West, LOXN). Der Westplatz darf von zahlreichen Segel- und Motorfliegervereinen sowie einem Fallschirmsprungverein mitbenutzt werden, steht allerdings anderen Flugzeugen der Zivilluftfahrt im Normalfall nicht zur Verfügung. Er ist der größte Grasflugplatz und ältestes als Flugplatz gewidmetes Areal Europas.

## Schiff

In Wiener Neustadt lag bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts der Ausgangshafen des Wiener Neustädter Kanals, des einzigen Schifffahrtskanals Österreichs. Der im Jahr 1803 eröffnete Kanal zwischen Wien und Wiener Neustadt, der nach ersten Plänen bis Triest weitergebaut hätte werden sollen, verlor ab den 1870er Jahren sukzessive an wirtschaftlicher Bedeutung, bis der Betrieb in den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg endgültig aufgegeben wurde. Der Hafen, der sich an der Ungargasse in der Nähe des heutigen Krankenhauses befand, wurde in den Jahren 1926/27 zugeschüttet. Der Kanal dient heute der Bewässerung, der Stromerzeugung in Kleinwasserkraftwerken sowie als Erholungsgebiet (Radfahrweg und Kanufahrten).



**III. GOTTFRIEDGASSE 11 / MAXIMILIANGASSE 21**  
**2700 WIENER NEUSTADT**  
**GST-NR. .2467, EZ 2237, KG 23443 WR.**  
**NEUSTADT, BEZIRKSGERICHT WR. NEUSTADT**

**1) Grundbuchsauszug**



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt EINLAGEZAHL 2237  
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5980/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.2467		GST-Fläche	424	
		Bauf.(10)	298	
		Bauf.(20)	126	Gottfriedgasse 11 Maximiliangasse 21

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

1 a gelöscht

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

22 ANTEIL: 1/22

Maximiliangasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 570800m)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 2687/2001 Wohnungseigentum an W Tür 3

c 2726/2022 IM RANG 10283/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht

e 5980/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-02  
(2 S 129/25w - HG Wien)

23 ANTEIL: 59/528

Maximiliangasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 570800m)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 2687/2001 Wohnungseigentum an W Tür 1

c 2726/2022 IM RANG 10283/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht

e 5980/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-02  
(2 S 129/25w - HG Wien)

24 ANTEIL: 17/176

Maximiliangasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 570800m)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 2687/2001 Wohnungseigentum an W Tür 2

c 2726/2022 IM RANG 10283/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht

e 5980/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-02  
(2 S 129/25w - HG Wien)

25 ANTEIL: 17/264

Maximiliangasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 570800m)

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

a 2687/2001 Wohnungseigentum an W Tür 3a

c 2726/2022 IM RANG 10283/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht

e 5980/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-02

- (2 S 129/25w - HG Wien)
- 26 ANTEIL: 35/264  
 Maximilianergasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 570800m)  
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
 a 2687/2001 Wohnungseigentum an W Tür 4  
 c 2726/2022 IM RANG 10283/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum  
 Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht  
 e 5980/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-02  
 (2 S 129/25w - HG Wien)
- 27 ANTEIL: 19/176  
 Maximilianergasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 570800m)  
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
 a 2687/2001 Wohnungseigentum an W Tür 5  
 c 2726/2022 IM RANG 10283/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum  
 Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht  
 e 5980/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-02  
 (2 S 129/25w - HG Wien)
- 28 ANTEIL: 13/88  
 Maximilianergasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 570800m)  
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
 a 2687/2001 Wohnungseigentum an W Tür 6  
 c 2726/2022 IM RANG 10283/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum  
 Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht  
 e 5980/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-02  
 (2 S 129/25w - HG Wien)
- 29 ANTEIL: 19/176  
 Maximilianergasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 570800m)  
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
 a 2687/2001 Wohnungseigentum an W Tür 7  
 c 2726/2022 IM RANG 10283/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum  
 Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht  
 e 5980/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-02  
 (2 S 129/25w - HG Wien)
- 30 ANTEIL: 47/528  
 Maximilianergasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 570800m)  
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
 a 2687/2001 Wohnungseigentum an W Tür 8  
 c 2726/2022 IM RANG 10283/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum  
 Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht  
 e 5980/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-02  
 (2 S 129/25w - HG Wien)
- 31 ANTEIL: 17/176  
 Maximilianergasse 21 Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG (FN 570800m)  
 ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010  
 a 2687/2001 Wohnungseigentum an W Tür 9  
 c 2726/2022 IM RANG 10283/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum  
 Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht  
 e 5980/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-09-02  
 (2 S 129/25w - HG Wien)
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 9 a 2687/2001 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
 gem § 19 WEG gem Pkt IV. Wohnungseigentumsvertrag  
 2001-03-12
- 16 a 2727/2022 Pfandurkunde 2022-01-25  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.980.000,--  
 für SPARKASSE NIEDERÖSTERREICH MITTE WEST  
 AKTIENGESELLSCHAFT (FN 197282x)
- c 2727/2022 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 2237 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 16

EZ 2210 KG 23443 Wiener Neustadt C-LNR 13

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

---

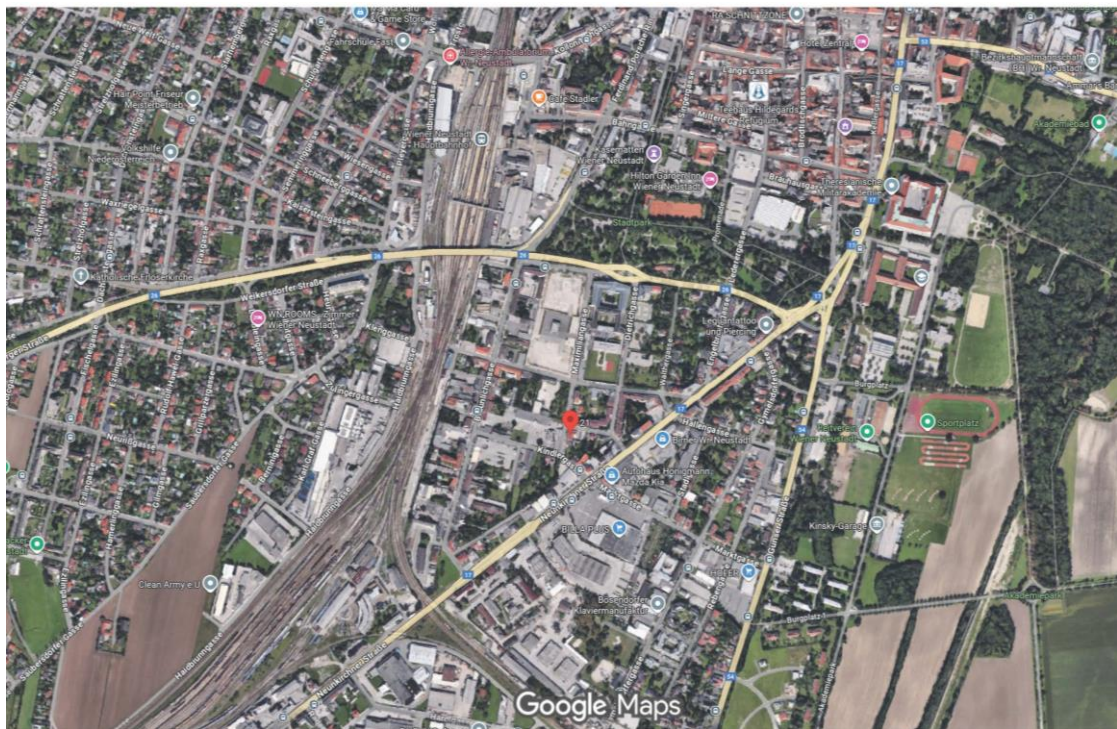
Grundbuch

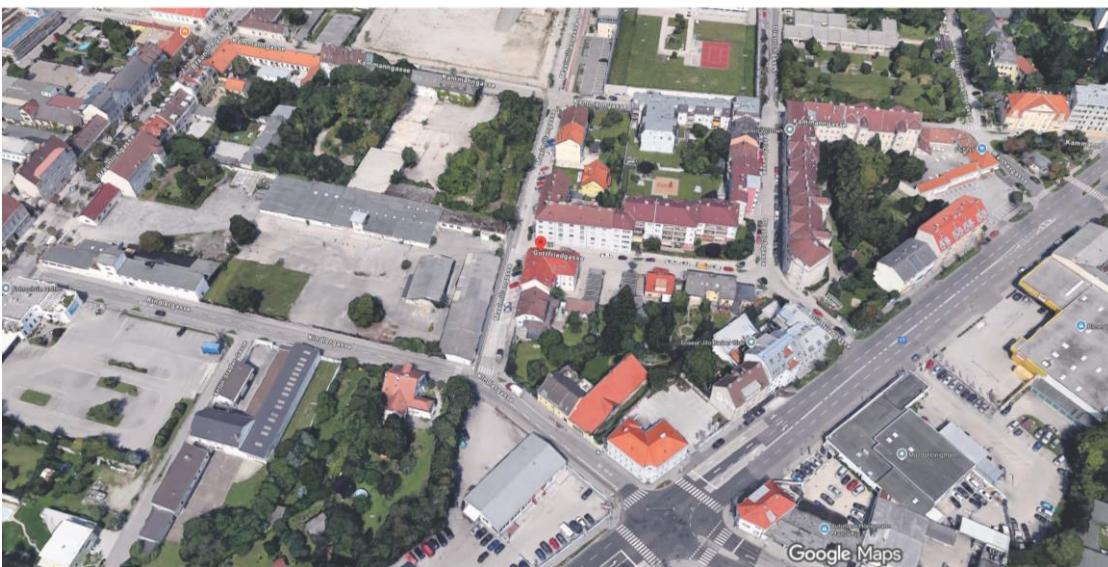
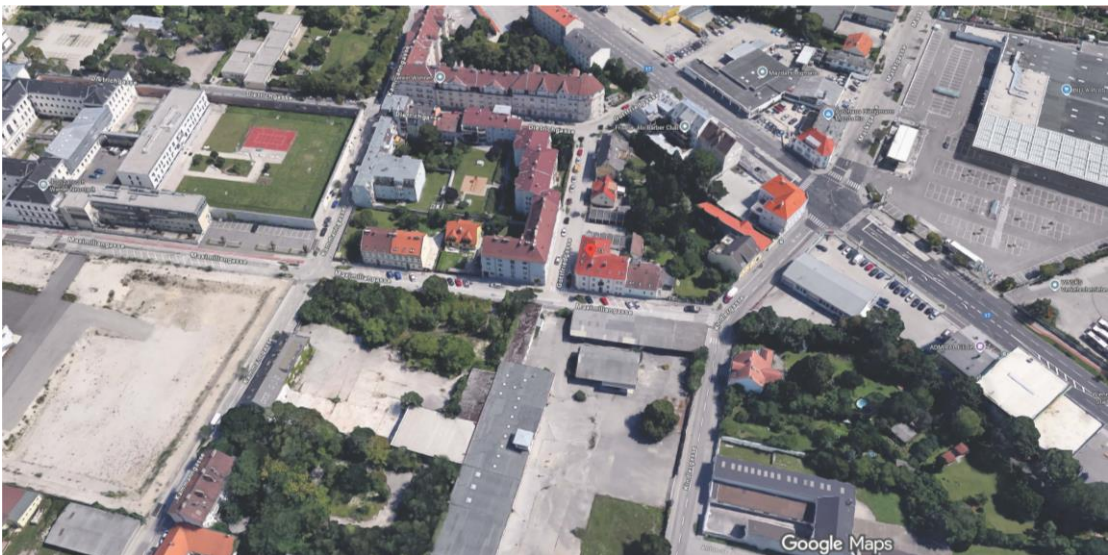
30.10.2025 16:15:58

---

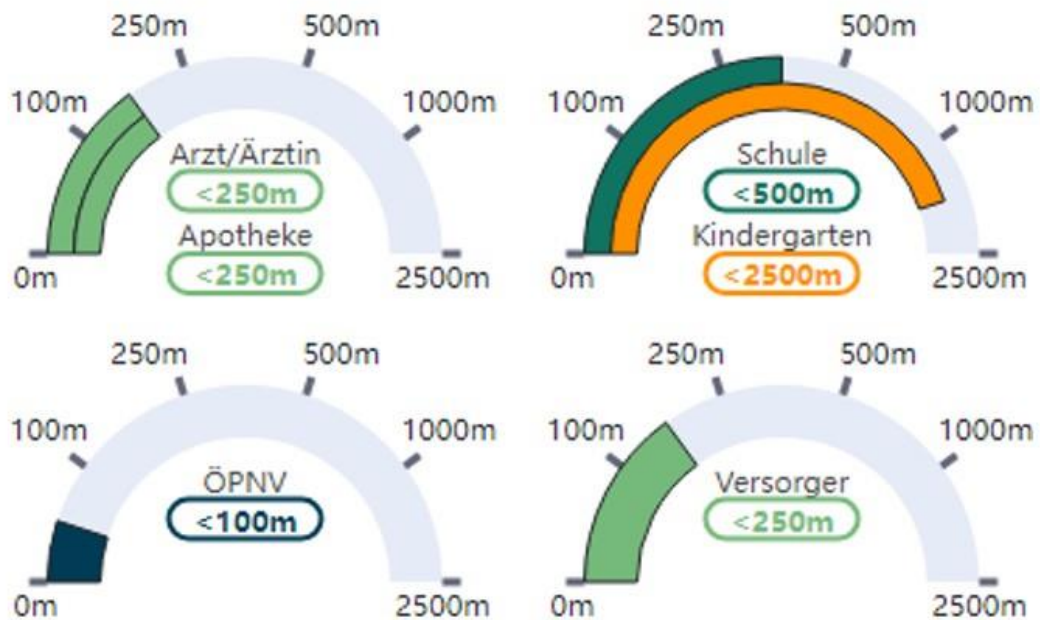
## 2) Regionale Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt im südöstlichen Stadtgebiet nördlich der Neunkirchner Straße, eine Zubringerstraße zum Autobahnknotenpunkt der A2 Wr. Neustadt Zentrum. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich mehrgeschossige Mehrparteienwohnhäuser, aber auch größere Einkaufsmärkte. Ebenfalls in der Nähe sind das Justizzentrum Wr. Neustadt und der Bahnhof.





### 3) Mikrolage



### 4) Größe und Form des Grundstücks

Die Grundstücksgröße beträgt **424 m<sup>2</sup>**.

Die Grundstücksform ist rechteckig und eben.



## 5) Flächenwidmung und Bebauung – Raumordnung

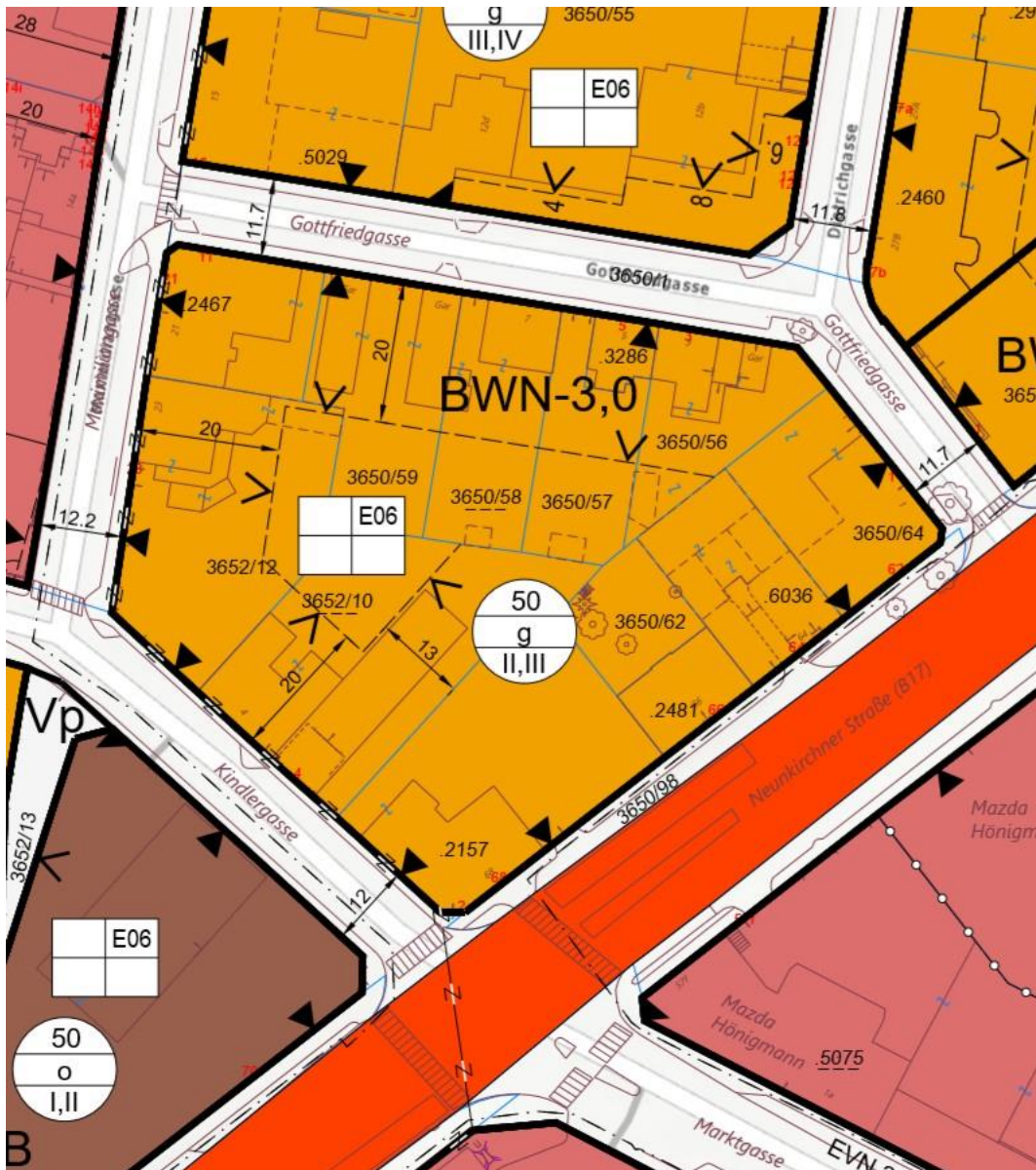
### Flächenwidmung

**BWN – 3,0** Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 3,0 mit einer Trakttiefe von 20 m.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) in Niederösterreich ist ein gesetzlicher Wert aus der jeweiligen Bauordnung, der das Verhältnis der Summe der Geschossflächen aller Gebäude zur Grundstücksfläche regelt.

In Niederösterreich wird die GFZ durch die Landesbauordnung und den Bebauungsplan geregelt und gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche pro Quadratmeter Grundstück bebaut werden dürfen. Ein höherer GFZ-Wert ermöglicht eine höhere Bebauungsdichte.

- **Definition:** Die GFZ ist das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Grundstücksfläche. Keller und Dachböden werden dabei nicht berücksichtigt.
- **Berechnung:** Die zulässige Bruttogeschossfläche ergibt sich aus der Multiplikation der Grundstücksfläche mit der GFZ.
- **Bedeutung:** Ein Wert von 0,8 bedeutet beispielsweise, dass die Geschossfläche aller Vollgeschosse maximal 80% der Grundstücksfläche betragen darf.
- **Regelung in NÖ:** Die konkreten Werte und Regelungen hängen von der jeweiligen Bauordnung des Landes Niederösterreich ab.
- **Abweichende Regelungen:** Die Anzahl der Geschosse und die maximale Bauhöhe werden nicht durch die GFZ, sondern durch den Bebauungsplan oder die Bauordnung festgelegt.
- **Beispiel:** Bei einem 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück mit einer GFZ von 0,4 darf die Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse maximal 400 m<sup>2</sup> betragen.



### Bebauungsplan

Bebauungsdichte: **50 %**

Bebauungsweise: **geschlossen**

Bauklasse: **I, II**

**E06....** Einfriedungen sind durchsichtig mit einem Sockel von höchstens 60 cm und einer Gesamthöhe bis zu 200 cm herzustellen. Pro Liegenschaft kann die Einfriedung bis zu einer Länge von höchstens 15,0 m auch undurchsichtig ausgestaltet werden. Wenn die Einfriedungen blickdicht ausgeführt werden, ist in jedem Fall eine Gliederung in Sockel und Zaunfelder in Hinblick auf das Ortsbild erforderlich.

## 6) Verdachtsflächenkataster

Das Grundstück der EZ 2237 ist derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.



## 7) Öffentliche Ver- und Entsorgung

Gas:	vorhanden
Wasserversorgung:	vorhanden
Kanal:	vorhanden
Strom:	vorhanden
Regenwässer:	auf Allgemeinfläche auslaufend bzw. Kanal
Telefon / Telekabel:	vorhanden

## IV. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

### 1) Grundstück

Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück in der Maximiliangasse/Gottfriedgasse.

Der Hauszugang erfolgt von der Maximiliangasse aus, die Zufahrt in den Innenhof von der Gottfriedgasse aus.



Das Grundstück ist – wie bereits zuvor ausgeführt – rechteckig und eben.

Die unbebaute Fläche des Grundstücks ist vollflächig versiegelt.



## 2) **Bestandsgebäude**

3-geschossiges, L-förmiges Mehrparteienwohnhaus bestehend aus:

- Keller
- Erdgeschoss
- 1. Stock
- Ausgebautes Dachgeschoss



Der Zugang vom öffentlichen Gut aus erfolgt von der Maximiliangasse aus.

Zum Erdgeschossniveau, ca. 1,60 m über Straßenniveau, führt eine 1-läufige Stiege mit 11 Stufen.



Im Erdgeschoss befinden sich 4 Tops.



Der 1. Stock und das Dachgeschoss werden in weiterer Folge mit einer 1/2-gewendelten Stiege erschlossen.



Im 1. Stock und im Dachgeschoss befinden sich je 3 Wohneinheiten.

In den Keller führt ebenfalls eine 1/2-gewendelte Stiege.

In diesem befinden sich neben 3 Lagerräumen auch Einlagerungsräume, die mit Holzlattentüren verschlossen sind.



Das Haus wurde 1909 errichtet. 1988 erfolgten Umbauarbeiten und der Ausbau des Dachgeschosses.

Die straßenseitigen Fassaden sind mit Zierelementen und Gesimsen gegliedert, die Innenhoffassade ist glatt.

Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

Bei den Allgemeinflächen im Innenbereich haben das Erdgeschoss und der 1. Stock Fliesenböden. Am Gang des Dachgeschosses ist ein Kunststoffboden verlegt, der aus meiner Sicht aus brandschutztechnischen Gründen nicht zulässig ist.



Die Wände und Decken sind gemalt.

Das Haus weist zum Teil deutliche Schäden auf.

Es sind dies:

- Putzschäden an der Fassade





- Schäden im Sockelbereich durch Wasser



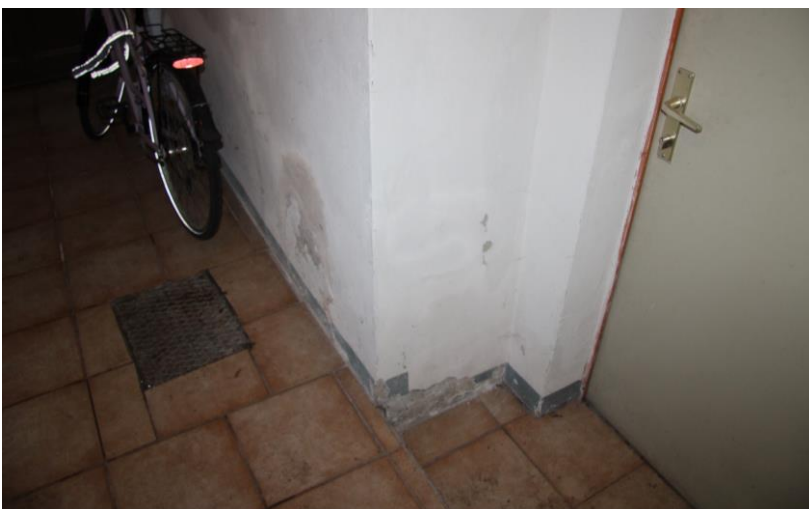
- Risse am Innenputzbereich der Gangflächen



- Schadhafte Dachflächenfenster



- Erhebliche Wasserschäden am Kellermauerwerk innen



Der **Allgemeinzustand** des Hauses ist als **mittelmäßig** einzustufen.



Es besteht ein rückgestauter Reparaturbedarf an vorher genannten Bauteilen, wobei eine Trockenlegung des Kellermauerwerks nur mit einem sehr großen Aufwand möglich ist.

### 3) **Wohnung Top 9**

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und hat eine Gesamtfläche von 54,53 m<sup>2</sup> und besteht aus:

- Vorraum: 5,85 m<sup>2</sup>

Boden:	Laminat
Wände:	Tapete
Decke:	Tapete



- Bad: 4 m<sup>2</sup>

Boden: Fliesen  
Wände: Fliesen  
Decke: Tapete  
Ausstattung: Handwaschbecken, Dusche



- WC:

Boden: Fliesen  
Wände: Tapete  
Decke: Tapete  
Ausstattung: Stand-WC



- Wohnraum: 19,70 m<sup>2</sup>

Boden:           Laminat  
Wände:           Tapete  
Decke:            Tapete



- Küche: 7,07 m<sup>2</sup>

Boden: Laminat  
Wände: Tapete  
Decke: Tapete



- Schlafzimmer: 15,88 m<sup>2</sup>

Boden:	Laminat
Wände:	Tapete
Decke:	Tapete



Die **Grundrisskonfiguration** der Wohnung Top 9 ist als **brauchbar** einzustufen, wenngleich sehr viele Dachschrägen die eigentliche Wohnraumfläche deutlich verringern.

Im Wohnraum selbst befindet sich die Gastherme.

Die Fenster sind Velux Holzdachflächenfenster, die zum Teil Wasserschäden aufweisen.

Die Innentüren sind aus Holz mit Stahlumfassungszargen.

Die Heizung erfolgt – wie bereits ausgeführt – über eine Gastherme und Radiatorenheizkörper.

Die Sanitärinstallation ist in Ordnung, ebenso die Elektroinstallation.

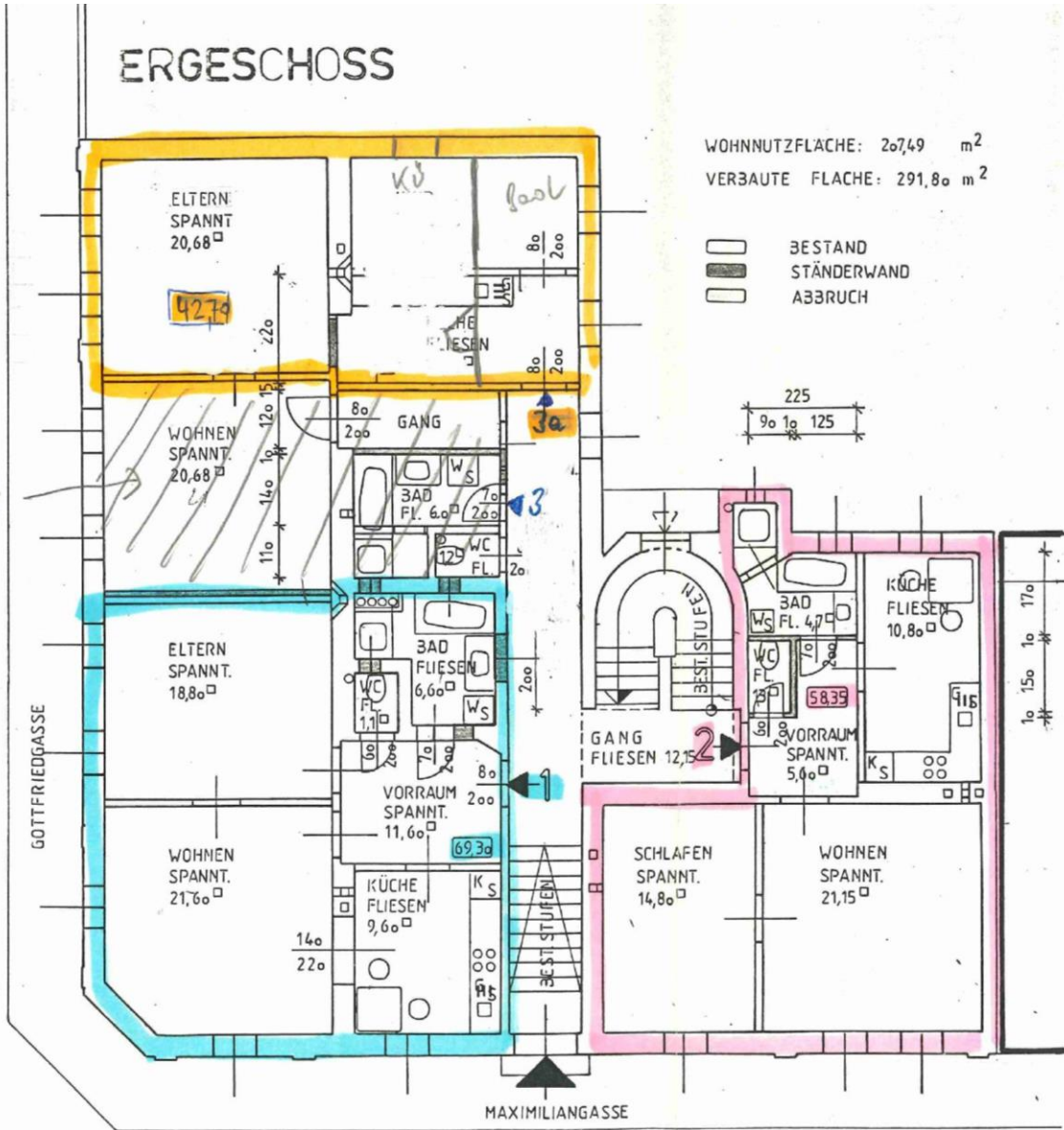


# ERGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE: 207,49 m<sup>2</sup>  
VERBAUTE FLÄCHE: 291,80 m<sup>2</sup>

- BESTAND
- ▬ STÄNDERWAND
- ABRUCH

*belegt*







2) Konsens – Erdgeschoss, 1. Stock, April 1988BESTANDS-**AUSWECHSLUNGSPLAN**

für den Umbau von bestehenden  
Wohnungen in Wr. Neustadt Vorstadt  
Gottfriedgasse Maximiliangasse 21  
auf Parz. Nr. 2467 und 3650/59 für

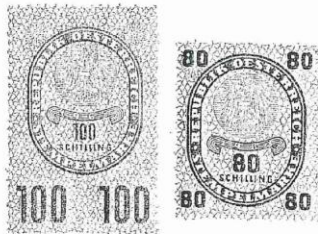
**FRITZ-LIND**

wohnhaft 2604 Theresienfeld Waldg. 5

Bauherr: *AL*Planverfasser: *Wutzhofer*

BAUMEISTER  
*Josef Wutzhofer*  
BAUUNTERNEHMUNG GES. M.B.H.  
7812 FORCHTENSTEIN, Hauptstraße 123  
☎ 02626 / 3142 od. 3190  
2522 OBERWALTERSDORF, Bedenerstraße 2  
☎ 02252 / 677 u.d. 282

Vermerke der Behörde:



Satz: **A B C D E F G H I J K L M N O P R S T**  
Forchtenstein April 1988 Maßstab 1:100

# Baubeschreibung

Forchtenstein, April 1988

Betr.: Umbau von Wohnungen

2700 Wr. Neustadt, Maximiliangasse - Gottfriedgasse

Parz. Nr. 2467 Vorstadt

Bauherr: Fritz LIND, 2604 Theresienfeld, Waldgasse 5

Am bestehenden Wohnhaus sollen die unten angeführten Wohnungen umgebaut und saniert werden:

Erdgeschoß: Whg Nr. 1,2,3,3a

1. Stock : Whg Nr: 4,5,6

Technische Beschreibung:

Fußboden: Alle noch sanierbare Böden werden abgeschliffen und neu versiegelt.

Nicht mehr sanierbare Böden werden mit wasserfesten Spanplatten belegt und je nach Bedarf mit Spannteppich, PVC- Belag oder Fliesen versehen.

Wände: Gipsständerwände 10 cm stark mit Glaswollfüllung für ZW.

Wandergänzungen aus Vollziegelmauerwerk

Wohnungstrennwände 15 cm stark mit 2 x Glaswollfüllung

In den Bädern und WC Verfliesung bis Türstockoberkante.

In den Wohnungen Halbdispersion weiß an Wänden und Decken

Türen: Vollholztüren mit Zargen, weiß gestrichen

Fenster: Alle schadhafte Fenster werden ausgetauscht und durch weiße

PVC- Fenster mit Schallschutzverglasung 4/8/14/4 K= 1,9w/m<sup>2</sup>,

r = 39 db ersetzt.

Heizung: Alle sanierten Wohnungen erhalten eine Zentralheizung mit einem

Kombithermegasofen für Heizung und Warmwasser.

Die gesamte Gasleitung wird nach den Vorschriften der NIOGAS erneuert.

E- Installation: In allen sanierten Wohnungen wird die E- Installation

erneuert nach ÖVE- Vorschrift. Die Zählerkästen werden im Gang installiert.

Die gesamte Hauszuleitung von Übergabepunkt des EVN- Unternehmen an wird erneuert.

Zugang: Der bestehende Stiegenaufgang bleibt bestehen.

Fassade: Die Fassade auf der gesamten Außenseite (Straße und Hof) wird in ihren ursprünglichen Zustand wiederhergestellt. Die Farbwahl wird durch Muster bestimmt und im Einvernehmen mit dem Bauamt festgelegt.

Hof: Der bestehende Hof wird asphaltiert und für 3 Autoabstellplätze reserviert. Das restliche Grundstück wird als Garten gestaltet. Durch den Umbau der Wohnungen entsteht keine größere Wohnfläche.

Planverfasser:

Bauherr:

3) Einreichplan – Dachgeschoss, April 1988

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt  
Abteilung 4, Bauamt  
**AMTSEXEMPLAR**

Dieser Plan lag der Stadtplanung  
zur Begutachtung vor. Hierauf  
bezieht sich die Stellungnahme  
vom 05. MAI 1988 Zl. 48/60/88

*Grübler*

# EINREICHPLAN

für den Einbau von Dachgeschosß-  
wohnungen in Wr. Neustadt Vorstadt  
Gottfriedgasse Maximiliangasse 21  
auf Parz. Nr. 2467 und 3650/59 für

**FRITZ-LIND**

wohnhaft 2604 Theresienfeld Waldg. 5

Bauherr: *FLI*

180

Planverfasser:

**BAUMEISTER**  
*Josef Witzthofer*  
BAUUNTERNEHMUNG GES. M.B.H.  
7212 FORCHTENSTEIN, Hauptstraße 123  
☎ 02626 / 3142 od. 3190  
2522 OBERWALTERSDORF, Badenerstraße 2  
☎ 02253 / 677 od. 322

Vermerke der Behörde:



Satz: 

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	R	S	T
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

  
Forchtenstein April 1988 Maßstab 1:100

# Baubeschreibung

Forchtenstein, April 1988

Betr.: Dachgeschoßausbau, Wohnhaus  
 2700 Wr. Neustadt, Maximiliangasse - Gottfriedgasse  
 Parz. Nr. 2467 Vorstadt

Bauherr: Fritz LIND, Waldgasse 5, 2604 Theresienfeld

Im bestehenden Dachgeschoß werden 3 Wohneinheiten eingebaut.

## Technische Beschreibung:

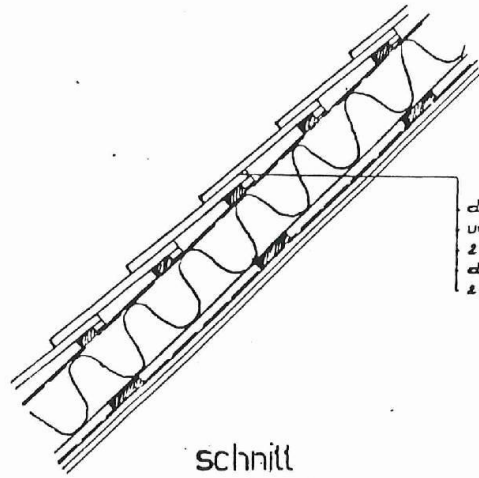
Fußboden:	Unterkonstruktion aus Holz 10 cm Telwolle Spannplattenauflage 20 mm Beläge
Wände in Dachschräge:	bestehende Dachdeckung 2 x 8 cm Telwolle Dampfsperre (PVC - Folie) 2 x 12 mm Gipskartonfeuerschutzplatten Tapete
Decke:	Tapete 2 x 12 mm Gipskartonfeuerschutzplatten Dampfsperre (PVC - Folie) 2 x 8 cm Telwolle
Wohnungstrennwände:	Gipsständerwände 15 cm stark
Zwischenwände:	Gipsständerwände 10 cm stark
Heizung:	Kombigastherme mit Abluft über Kamin Warmwasserheizung mit Heizkörper
E - Installation:	lt. ÖVE - Vorschriften Zählerkasten im 1. Stock Sicherungskasten in den Wohnungen
Zugang:	Über das bestehende Stiegenhaus.

Planverfasser:

Bauherr:

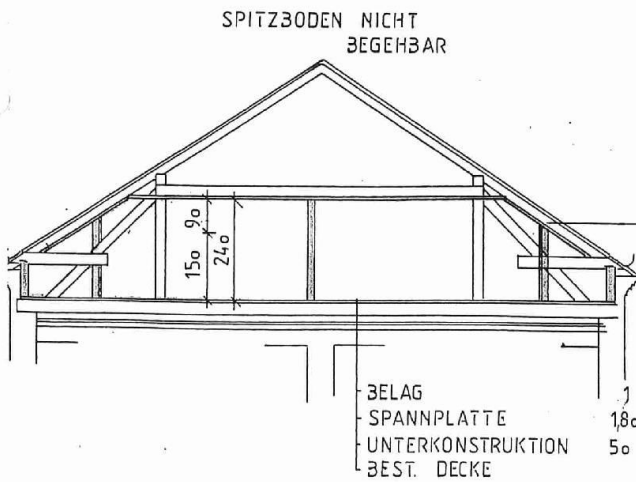
**BAUMEISTER**  
*Josef Witzhofer*  
 BAUUNTERNEHMUNG GES.M.B.H.  
 7212 FORCHTENSTEIN, Hauptstraße 123  
 ☎ 02626 / 3142 od. 3180  
 2522 OBERWALTERSDORF, Badenstraße 2  
 ☎ 02253 / 677 od. 322

*RLI*



dachziegel  
 unterspannfolie  
 2 x 8 cm wärmeisolierung  
 dampfsperre  
 2 x 15 mm gipskartonfeuer-  
 schutzplatten

schnitt  
 dachschräge



SPITZBODEN NICHT  
 BEGEBBAR

BELAG 1 cm  
 SPANNPLATTE 180 cm  
 UNTERKONSTRUKTION 50 cm  
 BEST. DECKE

BEST. DACHDECKUNG  
 UNTERSPPANNFOLIE  
 TELLWOLLE 12 cm  
 GIPSKARTONFEUERSCHUTZPL. 2 x 12 mm

SCHNITT A - A

#### 4) Topographie

##### Erdgeschoss

TOP	WNFL / m <sup>2</sup>	Terrasse/Balkon	Garten	ER	Gew. Flächen
1	69,30				
2	58,35				
3	31,07				
3A	42,70				
	201,42	0,00	0,00	0,00	0,00

##### 1. OG

TOP	WNFL / m <sup>2</sup>	Terrasse/Balkon		ER	Gew. Flächen
4	73,70				
5	58,35				
6	80,00				
	212,05	0,00		0,00	0,00

##### DG

TOP	WNFL / m <sup>2</sup>	Terrasse/Balkon		ER	Gew. Flächen
7	62,60				
8	51,70				
9	54,93				
	169,23	0,00		0,00	0,00

<b>582,70</b>
---------------

<b>0,00</b>
-------------

<b>0,00</b>
-------------

## 5) **Zusammenfassung**

Das 1909 errichtete Haus mit seinen 1988 erfolgten Aus- und Umbauarbeiten stellt ein kleines Mehrparteienwohnhaus dar.

Die **Wohnnutzfläche** beträgt **582,70 m<sup>2</sup>**.

Die **Grundsubstanz** des Hauses ist als **mäßig** einzustufen.

Aus Sachverständigensicht besteht ein rückgestauter Reparaturbedarf.

Die derzeit leerstehende Wohnung Top 9 wurde von mir in Augenschein genommen.

Die Wohnung an sich ist bewohnbar.

Die **Grundrisskonfiguration** auf Grund der Dachschrägen ist als **eingeschränkt** einzustufen.

## VI. **BEWERTUNG**

### 1) **Einleitung**

Die Wohnungen sind befristet vermietet.

Im Dachgeschoss gibt es 2 Leerstellungen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

Alle Berechnungen erfolgen netto ohne USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der Dezember 2025 festgesetzt.

## 2) Mietzinsliste

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto UST	Brutto	1 2 3 4	Hauptmietzins EDV	Betriebskosten Hauptmietzins	m <sup>2</sup> Garagenmiete Hauptmietzins	3.11.2025	
											11.2025/	Betr. in EUR
001/4	Mietwohnung	73,70m <sup>2</sup>	HMZ:	6,50€/m <sup>2</sup>	W	680,23 68,03	1 2 3 4	478,75 0,00	201,48 0,00	73,70	0,00 0,00	0,00 0,00
VAb 28.02.2028		COR1 A4	210	RW	*****748,26							
001/5	Mietwohnung	58,35m <sup>2</sup>	HMZ:	7,10€/m <sup>2</sup>	W	574,91 57,37	1 2 3 4	414,20 1,20	159,51 0,00	58,35	0,00 0,00	0,00 0,00
Re 25/2721/VS00041		A4	210	I	*****632,28							
001/6	Mietwohnung	80,00m <sup>2</sup>	HMZ:	7,69€/m <sup>2</sup>	W	835,27 83,41	1 2 3 4	615,37 1,20	218,70 0,00	80,00	0,00 0,00	0,00 0,00
Re 25/2721/VS00076		A4	210	I	*****918,68							
DG/7	Mietwohnung	62,60m <sup>2</sup>	HMZ:	7,82€/m <sup>2</sup>	W	661,68 66,05	1 2 3 4	489,35 1,20	171,13 0,00	62,60	0,00 0,00	0,00 0,00
VAb 28.02.2026		COR1 A4	210	I	*****727,73							
DG/8	Mietwohnung	51,70m <sup>2</sup>			W	141,33 0,00	1 2 3 4	0,00 0,00	141,33 0,00	51,70	0,00 0,00	0,00 0,00
Leer		ZS	202		*****141,33							
DG/9	Mietwohnung	54,93m <sup>2</sup>			W	150,16 0,00	1 2 3 4	0,00 0,00	150,16 0,00	54,93	0,00 0,00	0,00 0,00
Leer		ZS	202		*****150,16							
E/1	Mietwohnung	69,30m <sup>2</sup>	HMZ:	6,83€/m <sup>2</sup>	W	663,76 66,29	1 2 3 4	473,44 0,87	189,45 0,00	69,30	0,00 0,00	0,00 0,00
Re 25/2721/VS00051		A4	210	I	*****730,05							
E/2	Mietwohnung	58,35m <sup>2</sup>	HMZ:	8,17€/m <sup>2</sup>	W	637,51 63,63	1 2 3 4	476,80 1,20	159,51 0,00	58,35	0,00 0,00	0,00 0,00
Re 25/2721/VS00079		COR1 A4	210	I	*****701,14							
E/3	Mietwohnung	31,07m <sup>2</sup>	HMZ:	10,42€/m <sup>2</sup>	W	408,78 40,67	1 2 3 4	323,84 0,00	84,94 0,00	31,07	0,00 0,00	0,00 0,00
VAb 14.05.2029		A4	210	RW	*****449,65							
E/3A	Mietwohnung	42,70m <sup>2</sup>	HMZ:	6,13€/m <sup>2</sup>	W	278,56 27,85	1 2 3 4	261,83 0,00	116,73 0,00	42,70	0,00 0,00	0,00 100,00-1
VAb 30.06.2027		COR1 Mail	210	RW	*****306,41							

Vorschreibung - Zinsliste  
 =====  
 11/2025  
 =====  
 Maximiliangasse 21  
 2700 Wr. Neustadt  
 ATU77717115

IMMOBILIENFREIHANDKANZLEI  
 GERHARD KÄGER GMBH  
 Dr. Ecuard M. JELEN

1190 Wien, Osterleitengasse 3  
 Tel. 512 18 13 Fax 512 18 13 21  
 E-Mail: kanzle@kaegerimmo.at

	Re 25/2721/WS00083	A4	210	I	*****94,68							
Sout1	Magazin/Lager	35,00m2		W	95,68 0,00	1 2	0,00 0,00	0 0	95,68 0,00	0 0	35,00	0,00 0,00
Leer	Re 25/2721/WS00071	ZS	202		*****95,68	3 4						
Sout2	Magazin/Lager	35,00m2		W	95,68 0,00	1 2	0,00 0,00	0 0	95,68 0,00	0 0	35,00	0,00 0,00
Leer	Re 25/2721/WS00073	ZS	202		*****95,68	3 4						
Sout3	Magazin/Lager	35,00m2	HMZ:	3,51€/m2	0	1	122,99	2	95,68	2	35,00	0,00
					218,67	2	0,00	0	0,00	0		0,00
					43,74	3						
Künd	30.11.2025	Mail	210	I	*****262,41	4						

### 3) Grundlagen

- Mietzinsliste

- = **Rohertrag**

- Abzügl. Verwaltung 1,5 % vom Rohertrag

- Abzügl. Instandhaltung € 12,00/m<sup>2</sup> WNFL und Jahr

- Abzügl. Mietausfallrisiko 5 %

- = **Reinertrag**

- Baujahr 1909 und 1988

- Restnutzungsdauer 30 Jahre

- Lage gut – Zinssatz 3,5 % - Vervielfältiger 18,39

- Abzügl. rückgestauter Reparaturbedarf

- = **Verkehrswert**

## 4) Berechnung

Maximiliangasse 21  
2700 Wr. Neustadt

vereinfachtes Ertragswertverfahren

1652-25-1554  
01.12.2025

Dezember 2025

### 1 ERTRAGSWERT

Fläche m <sup>2</sup>	Mietins	Top		
	69,30	€ 663,76	E/1	
	58,35	€ 637,51	E/2	
	31,07	€ 408,78	E/3	
	42,70	€ 278,78	E/3A	
	73,70	€ 680,23	001/4	
	58,35	€ 574,91	001/5	
	80,00	€ 835,27	001/6	
	62,60	€ 661,68	DG/7	
	51,70	€ 404,29	DG/8	
	54,93	€ 429,55	DG/9	
	35,00	€ 122,85	Sout 1	
	35,00	€ 122,85	Sout 2	
	35,00	€ 122,85	Sout 3	
	<b>687,70</b>			
ROHERTRAG NETTO	€ 5 943,32		€	71 319,80 p.a.
		JAHRESROHERTRAG NETTO	€	71 319,80
ABZÜGL. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN		1,5%	€	-1 069,80
ABZÜGLICH MIETAUSFALL		5,0%	€	-3 565,99
ABZÜGL. INSTANDHALTUNG		€ 12,00/m <sup>2</sup>	€	-8 252,40
		BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	€	-12 888,19
		JAHRESREINERTRAG	€	58 431,61
ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN: VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE		RESTLAUFZEIT: 30 JAHRE 3,5%      18,39		
	58 431,61 €	x	18,39	€ 1 074 557,35
			€	1 074 557,35
ABZUGL. SANIERUNGSKOSTEN			€	-150 000,00
		ERTRAGSWERT	€	924 557,35

### 2 VERKEHRSWERT

ERTRAGSWERT: € 924 557,35

**VERKEHRSWERT € 924 557,35**

## **VII. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert des 528/528-Anteils der Liegenschaft mit der Grundstücksnummer .2467, EZ 2237, KG 23443 Wr. Neustadt, Bezirksgericht Wr. Neustadt beträgt somit gerundet

**€ 925.000,00**

=====

**in Worten: Euro neunhundertfünfundzwanzigtausend 00/100**

zum Bewertungsstichtag Dezember 2025.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

## **VIII. SCHLUSSEMBEMERKUNG**

Das Gutachten umfasst 56 Seiten.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wesentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

