



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
1652-25-1557

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

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

2700 Wiener Neustadt, Gottfriedgasse 9

Anteil 1/1

GST-Nr. 3650/59, EZ 2210
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 1/1-Anteils der Liegenschaft 2700 Wiener Neustadt, Gottfriedgasse 9, GST-Nr. 3650/59, EZ 2210, Grundbuch 23443 Wiener Neustadt, Bezirksgericht Wiener Neustadt.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Herrn Mag. Wolfgang Winkler in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des 1/1-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 15:30 Uhr bis 15:45 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Besichtigt wurden die Garagen von außen.

Die Besichtigung beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug vom 30.10.2025
- Lokalausweis 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 Marktverhältnisse 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

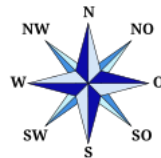
Acht der zwölf Nachbargemeinden liegen im Bezirk Wiener Neustadt (WB), drei im Bezirk Neunkirchen (NK), eine im burgenländischen Bezirk Mattersburg (MA).

Wöllersdorf-
Steinabrückl (WB)

Theresienfeld (WB)

Eggendorf (WB)

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





Lichtenwörth (WB)
Neudörfel (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 ²
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 ²
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 m², 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).

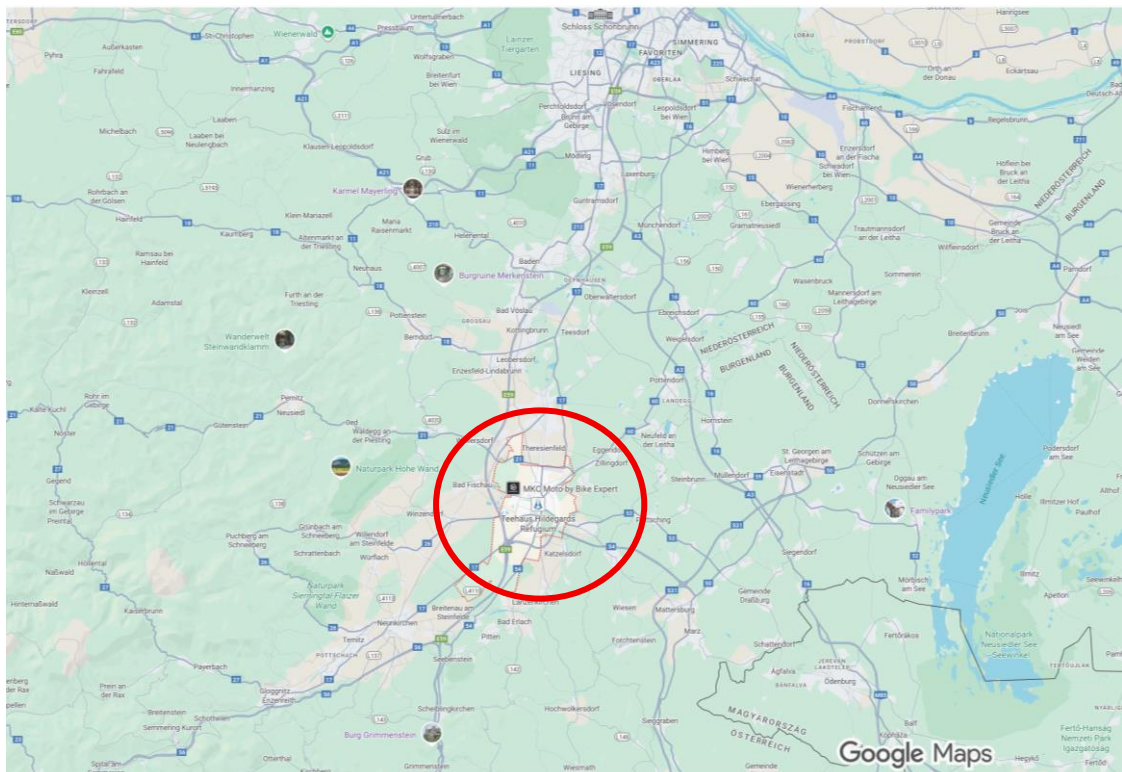
Öffentlicher Verkehr: Die Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunal Service GmbH – Verkehrsbetriebe (WNSKS) betreiben elf innerstädtische Buslinien in der Stadt (sowie eine Schülerlinie Bahnhof-HTL). Alle städtischen Buslinien (außer Schülerkurse) fahren über den Wiener Neustädter Ring. Außerdem betreiben 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 9, 2700 WIENER NEUSTADT GST-NR. 3650/59, EZ 2210, KG 23443 WR. NEUSTADT, BEZIRKSGERICHT WR. NEUSTADT

1) Grundbuchsauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt EINLAGEZAHL 2210
 BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

 Letzte TZ 5980/2025
 Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3650/59	GST-Fläche	602	
	Bauf.(10)	184	
	Gärten(10)	418	Gottfriedgasse 9

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 ***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

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

ADR: Färbergasse 10/16b, Wien 1010

b 2725/2022 IM RANG 10284/2021 Kaufvertrag 2021-11-23, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2022-03-24 Eigentumsrecht

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

***** C *****

13 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.

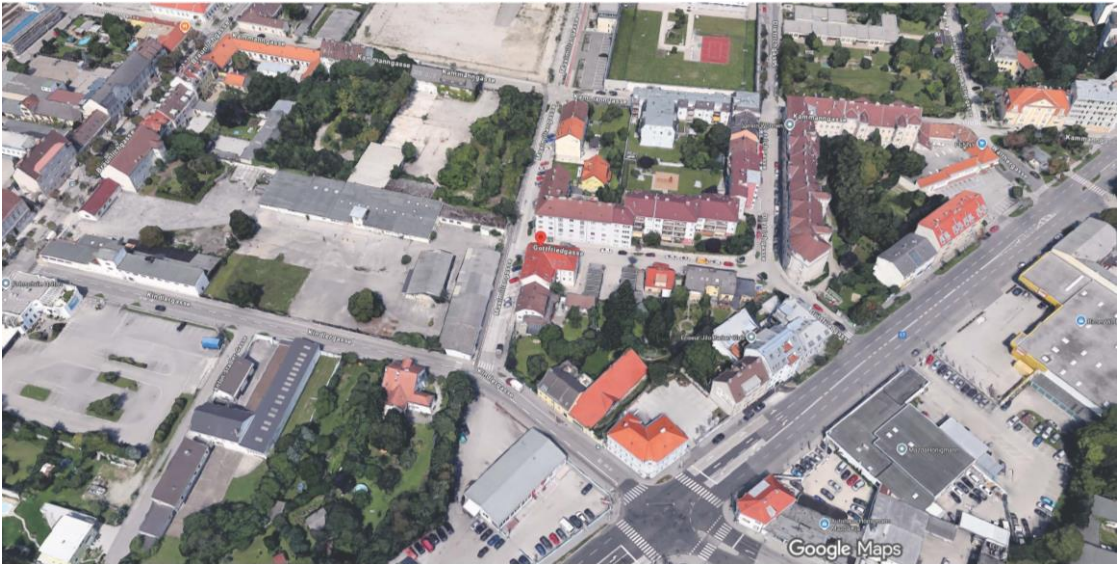
Grundbuch

30.10.2025 16:15:02

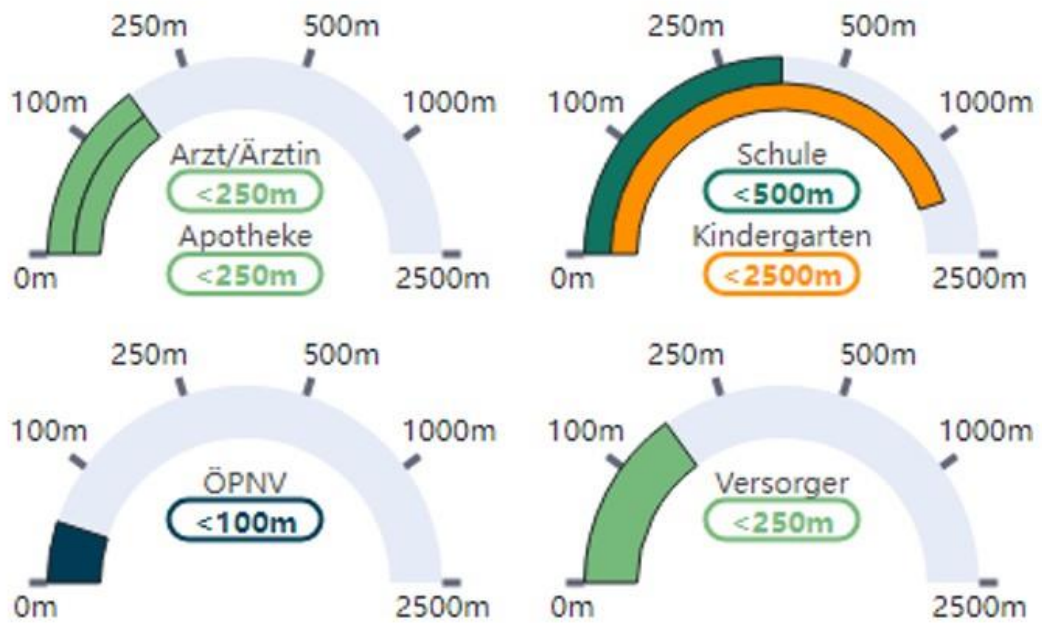
2) Regionale Lage des Grundstücks

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 m²**.

Die Grundstücksform ist rechteckig und eben.



5) Flächenwidmung und Bebauung – Raumordnung

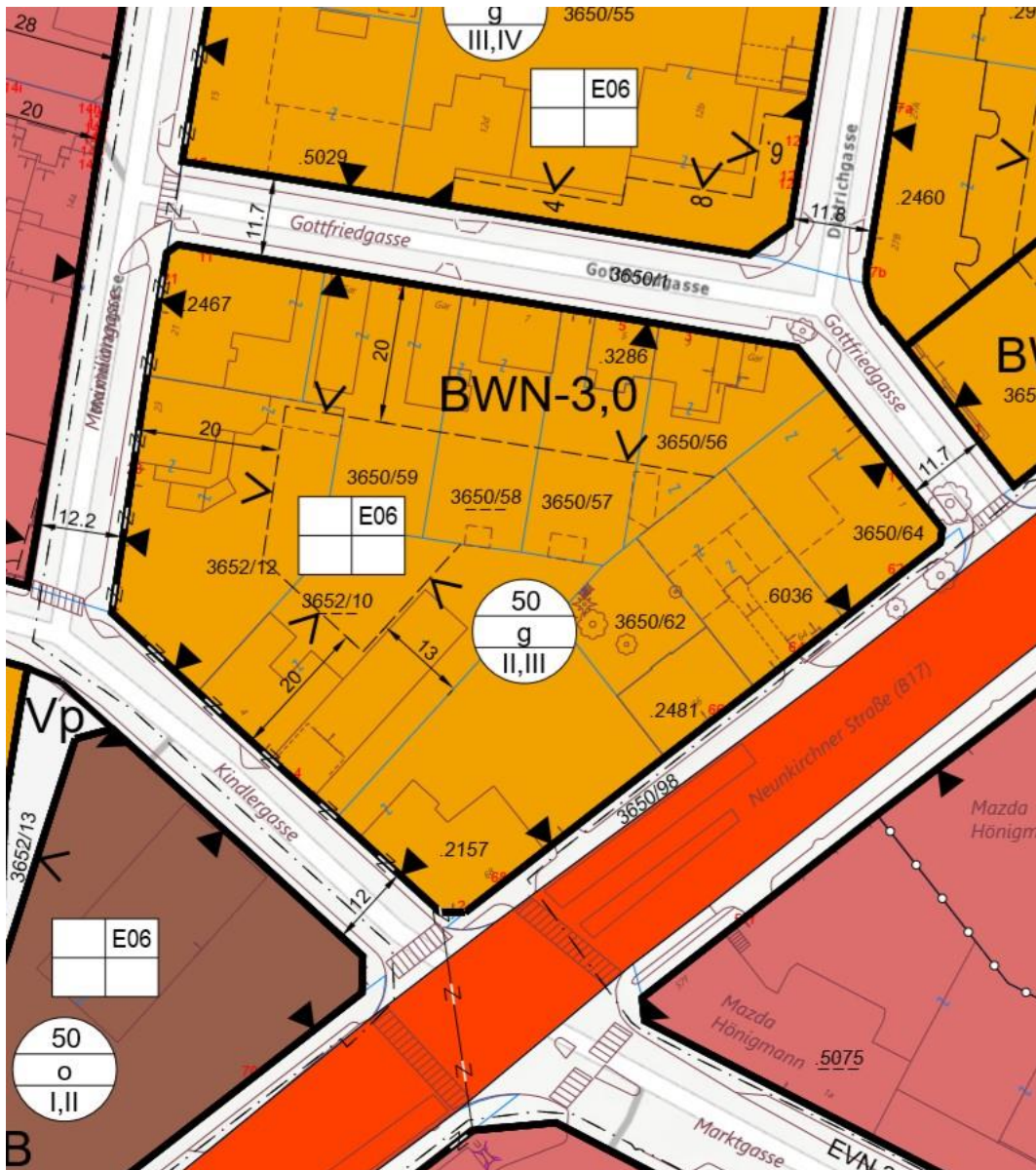
Flächenwidmung

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 m² Grundstück mit einer GFZ von 0,4 darf die Bruttogeschossfläche aller Vollgeschosse maximal 400 m² 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 2210 ist derzeit im Altlastenatlas nicht verzeichnet.



7) Öffentliche Ver- und Entsorgung

Strom: Außenbeleuchtung
Kanal: vorhanden

IV. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1) Grundstück

Beim gegenständlichen Grundstück handelt es sich um ein Mittelgrundstück in der Gottfriedgasse.

Die Zufahrt erfolgt von der Gottfriedgasse aus.



Das Grundstück ist – wie bereits zuvor ausgeführt – rechteckig und eben, verjüngt sich jedoch in der Tiefe ab ca. der Hälfte.

Die bebaute Fläche, auf der sich die Garagenboxen befinden, ist versiegelt, der unbebaute Bereich ist verwildert, mit zum Teil hohem Baumbestand.



2) Bestandsgebäude

12 Betonfertigteiltergaragenboxen mit Kipptoren.

Die Abmessungen siehe Plan.

Der **Allgemeinzustand** der Garagenboxen ist **gut**.



2) Zusammenfassung

Die Garagenboxen aus Betonfertigteilen samt befestigter Flächen befinden sich in einem **guten** Allgemeinzustand.

Das rückwärtige unbebaute Grundstück ist verwildert.

VI. BEWERTUNG

1) Einleitung

Die Bewertung erfolgt nach 2 Methoden:

- ❖ **Ertragswertverfahren**
- ❖ **Vergleichswertverfahren** (unbebautes Grundstück abzüglich Abbruchkosten der Garagenboxen)

Alle Berechnungen erfolgen netto ohne USt.
--

Als Bewertungsstichtag wird der Dezember 2025 festgesetzt.

❖ Ertragswertverfahren

2) Mietzinsliste

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto UST				Hauptmietzins EDV	Betriebskosten Hauptmietzins	m ² Garagemiete Hauptmietzins	Garagemiete Hauptmietzins	3. 11. 2025 11. 2025/ 2 Bet. in EUR
					1	2	3	4					
G 001	Garage				W	77,83			0,00	0,00	0,00	76,96	2
						15,39			0,87	0,00	0,00	0,00	0
						*****93,22							
G 002	Garage				W	85,19			0,00	0,00	0,00	83,99	2
						16,80			1,20	0,00	0,00	0,00	0
						*****101,99							
G 003	Garage				W	75,00			0,00	0,00	0,00	75,00	2
						15,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0
						*****90,00							
G 004	Garage				W	84,48			0,00	0,00	0,00	83,48	2
						16,70			1,00	0,00	0,00	0,00	0
						*****101,18							
G 005	Garage				W	77,83			0,00	0,00	0,00	76,96	2
						15,39			0,87	0,00	0,00	0,00	0
						*****93,22							
G 006	Garage				W	74,94			0,00	0,00	0,00	74,07	2
						14,81			0,87	0,00	0,00	0,00	0
						*****89,75							
G 007	Garage				W	75,00			0,00	0,00	0,00	75,00	2
						15,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0
						*****90,00							
G 008	Garage				W	82,64			0,00	0,00	0,00	81,64	2
						16,33			1,00	0,00	0,00	0,00	0
						*****98,97							
G 009	Garage				W	84,96			0,00	0,00	0,00	83,76	2
						16,75			1,20	0,00	0,00	0,00	0
						*****101,71							
G 010	Garage				W	75,00			0,00	0,00	0,00	75,00	2
						15,00			0,00	0,00	0,00	0,00	0
						*****90,00							

Vorschreibung - Zinsliste
 11/2025
 =====
 Maximilianergasse 21
 2700 W. Neustadt
 AT07717115

IMMOBILIENFREIHANDKANZLEI
 GERHARD KÄGER GMBH
 Dr. Edoard M. JELEN

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

Vorschreibung - Zinsliste
 =====
 11/2025
 =====
 2721 Maximiliangasse 21
 2700 Wr. Neustadt
 ATU77717115

IMMOBILIENTREUHANDKANZLEI
 GERHARD KÄGER GMBH
 Dr. Eduard M. JELEN

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

3.11.2025
 11.2025/ 3
 Betr. in EUR

EDV-Bez.	lt. Grundbuch	Za	Rechn	Wertsich.	Netto		1				m ²	Betriebskosten Hauptmietzins	Garagenmiete Hauptmietzins	Betr. in EUR	
					USt	Brutto	EDV	Hauptmietzins	Betriebskosten Hauptmietzins	Garagenmiete Hauptmietzins					
G 011	Garage				W	86,59	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	85,39	2
						17,08	2	1,20	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Kund 31.01.2026	Re 25/2721/WS00068	COR1	Mail	210	I	*****103,67	3								
G 012	Garage					0	4	0,00	0	0,00	0	0,00	0	78,90	2
						15,78	1	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
	Re 25/2721/WS00083	A4	210		I	*****94,68	3								
							4								

3) Grundlagen

- Mietzinsliste

- = **Rohhertrag**

- Abzügl. Verwaltung 3,0 % vom Rohhertrag

- Abzügl. Instandhaltung Pauschal € 2.000,00 und Jahr

- Abzügl. Mietausfallrisiko 2 %

- = **Reinertrag**

- Baujahr 1988

- Restnutzungsdauer 30 Jahre

- Lage gut – Zinssatz 5,5 % - Vervielfältiger 14,53

- = **Verkehrswert**

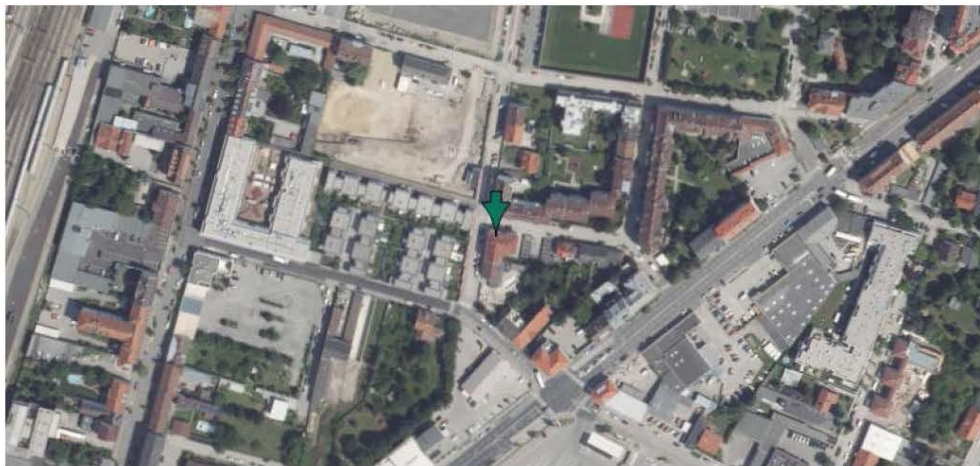
❖ Vergleichswertverfahren


5) Grundlagen

Für das Vergleichswertverfahren wurden Baulandtransaktionen der näheren Umgebung aus dem Immobilienportal ImmoNetZT erhoben.



Vergleichswertberechnung BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **01.12.2025**
Bewertungsstichtag

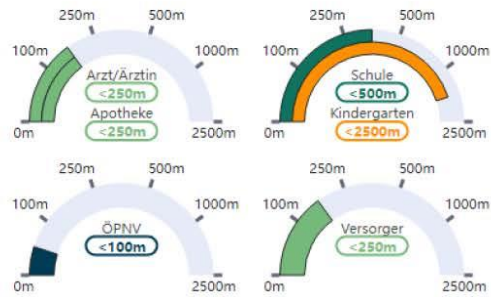
 **516,43 €**
Wert je m²



Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	3
Gewählte Vergleichswerte	3
Arith. Mittel	516,43 €
Standardabweichung	158,16 €
Variationskoeffizient	30,63 %
95%-Konfidenzintervall	337,45 € - 695,40 €
Stichtag	01.12.2025

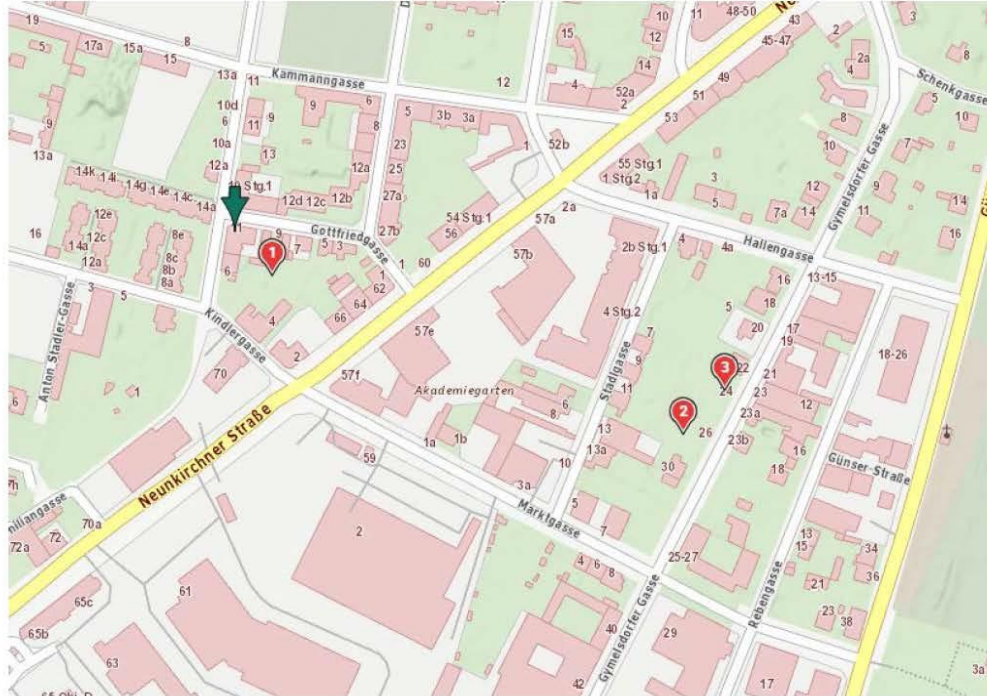


Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Maximiliangasse 21, 2700 Wiener Neustadt, Österreich
Koordinaten	47,805497; 16,236086
Katastralgemeinde	23443 Wiener Neustadt



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

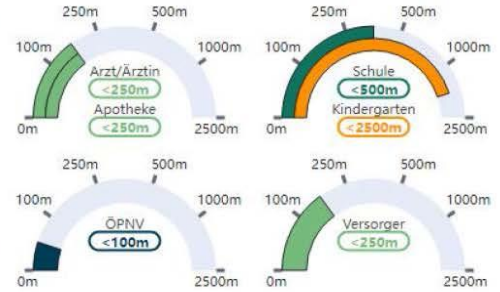


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	2726/2022	23.11.2021	602,00	415,28 €	415,28 € *
2	Bauland	8647/2022	30.06.2022	687,00	698,69 €	698,69 € *
3	abbruchsreifes Gebäude	8647/2022	30.06.2022	1.654,00	435,31 €	435,31 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	23.11.2021
Tagebuchzahl	2726/2022
Grundbuch	23443 Wiener Neustadt
EZ	2237
KG-Grundstück	23443 - 3650/59
Verkäufer	Scheriau & Partner GmbH
Käufer	Maximiliangasse 21 Immobilien GmbH & Co KG in Gründung

Flächendaten

Grundstücksfläche	602,00 m ²
Bebaute Fläche	188,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Grundstücksfläche	602,00 m ²
Preis/m ²	415,28 €
Preis korr. / m ²	415,28 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 188 m²;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 37 m

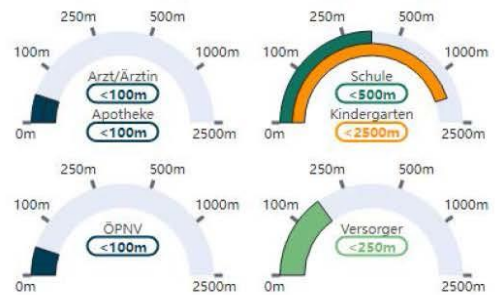
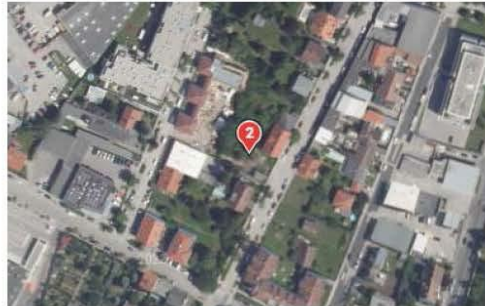


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

4 von 6

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wuaz.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

Nr. 2: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.06.2022
Tagebuchzahl	8647/2022
Grundbuch	23443 Wiener Neustadt
EZ	11274
Adresse	Gymeldorfer Gasse 26-28 2700 Wiener Neustadt
KG-Grundstück	23443 - .5028
Verkäufer	HACO Vermögensverwaltung GmbH
Käufer	HZMI Immo II GmbH & Co KG

Flächendaten

Grundstücksfläche	687,00 m ²
Bebaute Fläche	44,00 m ²

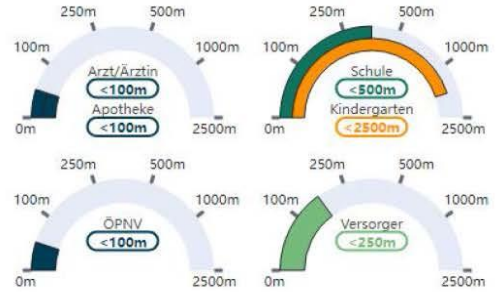
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	480.000,00 €
Grundstücksfläche	687,00 m ²
Preis/m ²	698,69 €
Preis korr. / m ²	698,69 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 44 m²; Transaktion gesplittet
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 323 m



Nr. 3: abbruchreifes Gebäude *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.06.2022
Tagebuchzahl	8647/2022
Grundbuch	23443 Wiener Neustadt
EZ	20982
Adresse	Gymeldorfer Gasse 24 2700 Wiener Neustadt
KG-Grundstück	23443 - .2264 23443 - 5418/2
Verkäufer	HACO Vermögensverwaltung GmbH
Käufer	HZMI Immo II GmbH & Co KG

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.654,00 m ²
Bebaute Fläche	235,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	720.000,00 €
Grundstücksfläche	1.654,00 m ²
Preis/m ²	435,31 €
Preis korr. / m ²	435,31 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 235 m²; Transaktion gesplittet
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 339 m



ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6 von 6

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wuaz.at
Lärm: Umweltbundesamt, umweltbundesamt.at

6) Berechnung

- Erhobener Mittelwert € 516,00/m² Grundstücksfläche
- Grundstücksfläche 602 m²

- = **unbebauter Bodenwert**

- Abbruchkosten € 20.000,00

- = **Verkehrswert**

€ 602 m ² x 516,00/m ²	=	€ 310.632,00
- Abbruchkosten	=	- <u>€ 20.000,00</u>

Verkehrswert ger.		€ 291.000,00
		=====

VII. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert im Ertragswertverfahren des 1/1-Anteils der Liegenschaft mit der Grundstücks-Nummer 3650/59, EZ 2210, KG 23443 Wr. Neustadt, Bezirksgericht Wr. Neustadt beträgt somit gerundet

€ 130.000,00

=====

in Worten: Euro einhundertdreißigtausend 00/100

Der Verkehrswert im Vergleichswertverfahren des 1/1-Anteils der Liegenschaft mit der Grundstücks-Nummer 3650/59, EZ 2210, KG 23443 Wr. Neustadt, Bezirksgericht Wr. Neustadt beträgt somit gerundet

€ 291.000,00

=====

in Worten: Euro zweihunderteinundneunzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Dezember 2025.

Die Bewertungsungenauigkeit liegt bei +/- 10%.

VIII. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 39 Seiten.

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

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

